



INDORDRECHT
makelaardij

Louis Bothastraat 5, 3312 EL Dordrecht



Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

Omschrijving

Deze superleuke 3 kamer tussenwoning met een prachtige trapgevel uit 1902 ligt in een gezellige straat, waar de burens elkaar kennen en voor elkaar klaarstaan.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas, heeft een speelse indeling met meerdere niveaus.

Aan de achterzijde vind je een gezellige binnenplaats, perfect voor een kop koffie. Op het dakterras geniet je van de zonsondergang – een zeldzaam extraatje in deze stadsomgeving. De moderne badkamer biedt alle gemakken van nu, stijlvol geïntegreerd in het authentieke karakter van de woning.

De ligging is ideaal: het NS Centraal Station, winkels, scholen en de historisch binnenstad van Dordrecht liggen op korte afstand! Het oudste stadspark van Dordrecht, het Merwestein park ligt om de hoek.

Indeling

Begane grond

Hal met meterkast, toilet en deur naar woonkamer. Modern **toilet** met hangcloset.

De ruime en strak gestuukte **woonkamer** heeft een balkenplafond. Het grote raam aan de achterzijde geeft mooi zicht op de knusse binnenplaats.

Achter de woonkamer ligt de **keuken en bijkeuken**. Het mooie massief houten werkblad springt direct in het oog. De keuken is verder voorzien van een 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel/vries combinatie. De deur geeft toegang tot het gezellige binnenplaatsje.

Achter de keuken ligt de handige **bijkeuken**. Hier is plaats voor veel bergruimte en is ook de wasmachineaansluiting te vinden.

Spiltrap naar de 1^e verdieping

1^e verdieping

Deze verdieping gaat u verrassen! Het is een open, loftachtige ruimte. De zichtbare dakconstructie en het hoogteverschil geven de verdieping een ruimtelijke en speelse uitstraling.

Voor meer privacy zijn de kamers eenvoudig af te sluiten door het plaatsen van een scheidingswand.

Slaapkamer 1 ligt iets hoger. Het draai/kiepraam zorgt voor een fijne lichtinval.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde. In deze ruimte is ook de cv-installatie geplaatst. Er is een dakraam in deze ruimte en ook een deur naar het achtergelegen dakterras.

Een heerlijke plek om te genieten tot de zon ondergaat aan het eind van de dag.

In het midden van deze verdieping ligt de **moderne badkamer** (vernieuwd in 2020) met inloopdouche met regendouche en handdouche, drain, wastafelmeubel en hangcloset. Het dakraam zorgt voor extra licht en ventilatie. Er is een glazen schuifwand en elektrische vloerverwarming.

Boven de verdieping is nog een grote **bergzolder**. Heel handig voor spullen die niet dagelijks nodig zijn. De bergzolder is via een vlizotrap bereikbaar.

Buiten

De gezellige **binnenplaats** ligt op het noordwesten aan de achterzijde van de woning. Daarnaast is er een **dakterras**. Het dakterras is via een trap op de binnenplaats of binnendoor via de eerste verdieping bereikbaar. Het dak is op de uitbouw is recent vervangen (februari 2025).

Parkeren

Vergunninghouders of betaald parkeren

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	ca. 1902
Ligging tuin/terras	Noordoost
Gebruikersoppervlakte	ca. 83 m ²
Perceeloppervlakte	66 m ²
Inhoud	ca. 265 m ³
Locatie	Het Reeland
Elektra	11 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Isolatie	Vloer-, wand- en dakisolatie + grotendeels dubbel glas
Verwarming	CV Remeha Avanta (2020)
Parkeren	Vergunning en betaald parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 1882
Energielabel	E
Oplevering	In overleg



INDORDRECHT
makelaardij

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 1.28 x 1.70 m;
- Toilet : ca. 1.28 x 0.98 m;
- Woonkamer : ca. 3.98/2.55 x 9.00/6.13 m;
- Keuken : ca. 1.97 x 3.14 m;
- Bijkeuken : ca. 1.97 x 2.42 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2.44 x 2.40 m**;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.44 x 3.47 m**;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.44 x 2.90 m**;
- Badkamer : ca. 3.5 m²;
- Dakterras : ca. 2.00 x 5.70 m.

**gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Bergzolder (hoogte ca. 1.35 m)

- Bergzolder : ca. 2.26 x 6.10 m;

Buiten

- Binnenplaats : ca. 2.00/3.98 x 6.40 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

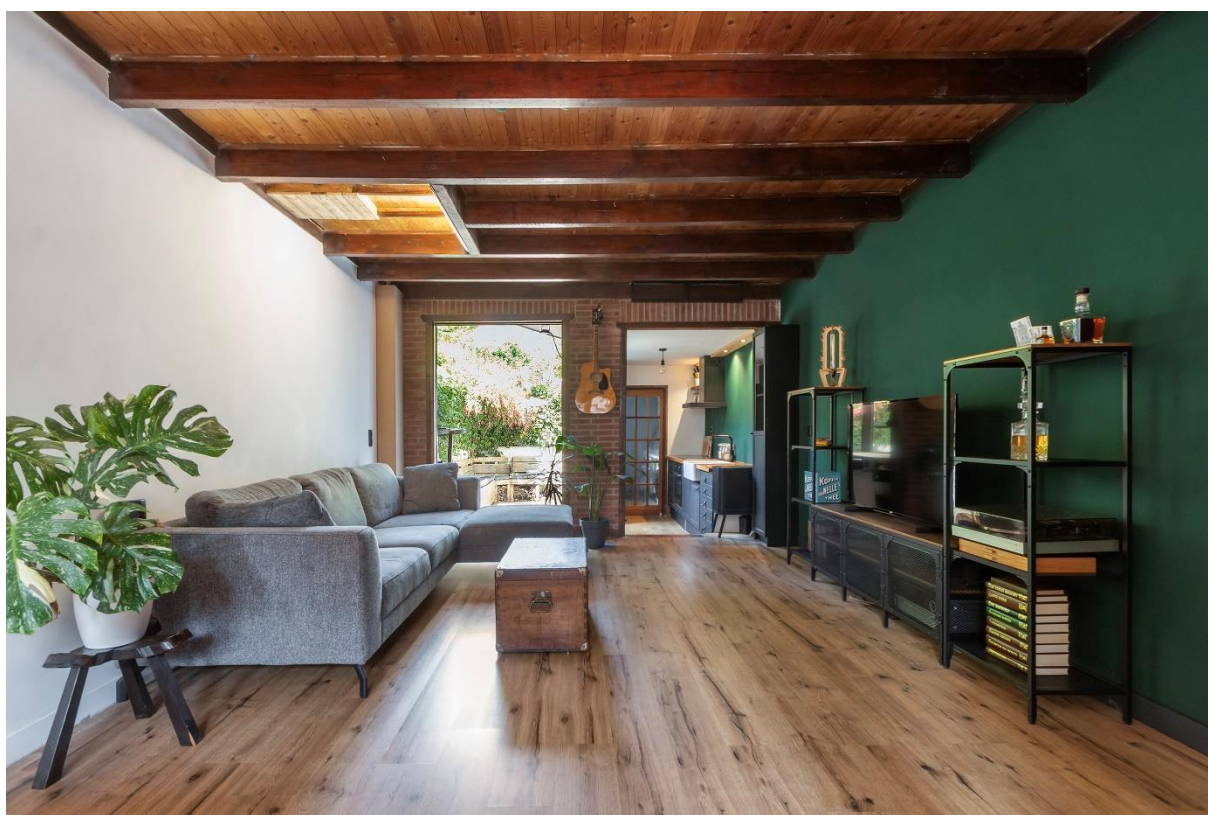
Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij



Louis Bothastraat 5

3312 EL Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Louis Bothastraat 5

3312 EL Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Louis Bothastraat 5

3312 EL Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij

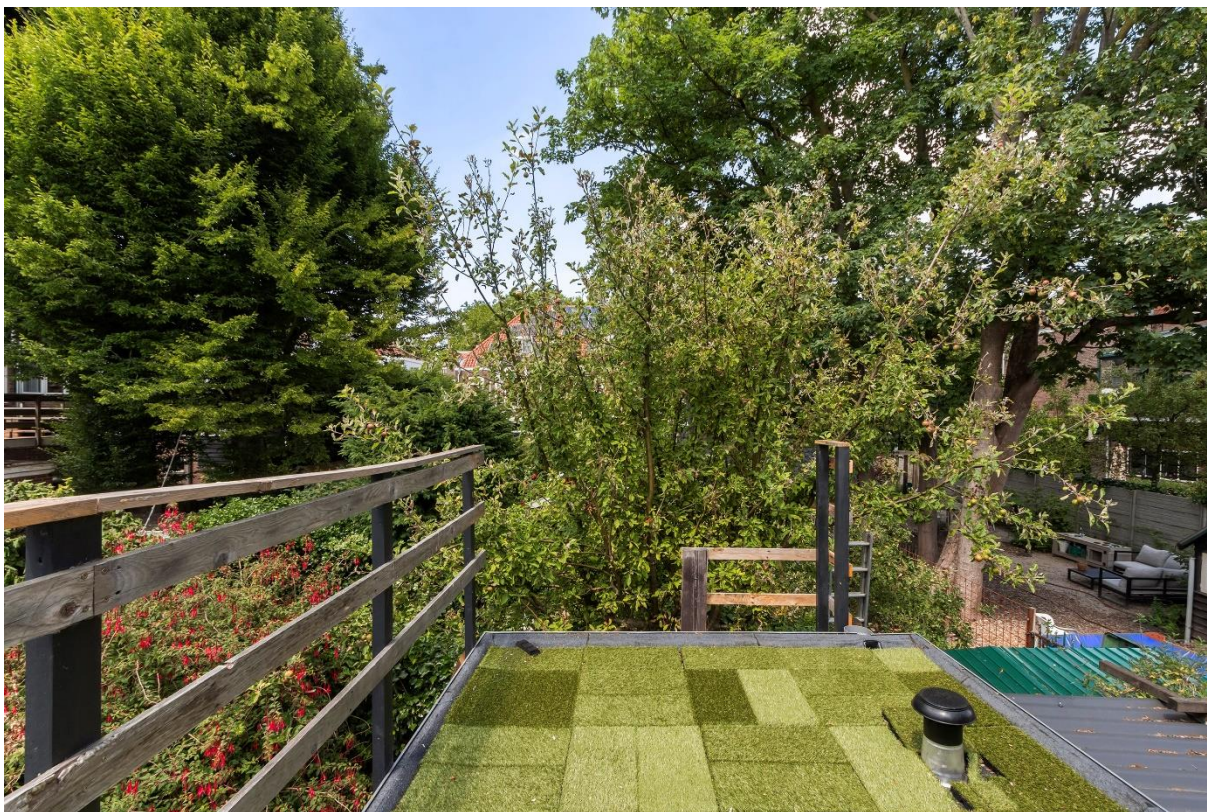


Louis Bothastraat 5

3312 EL Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij

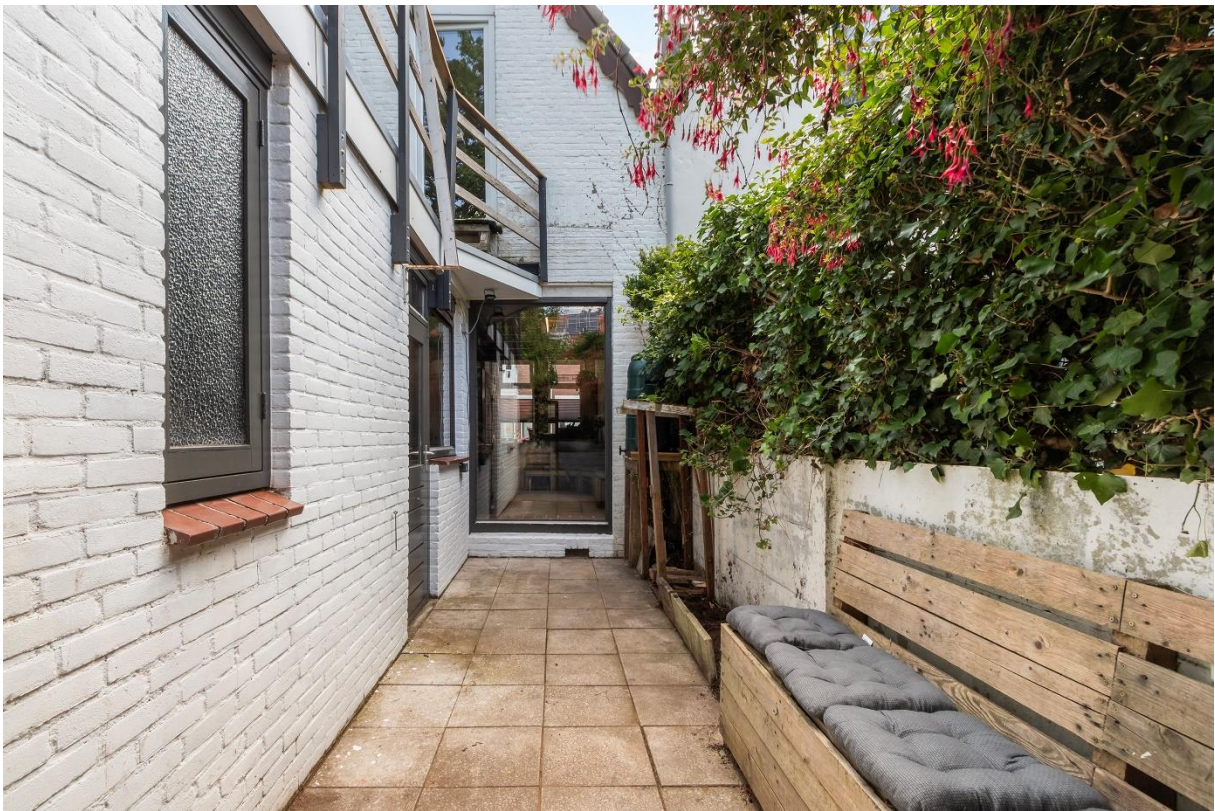
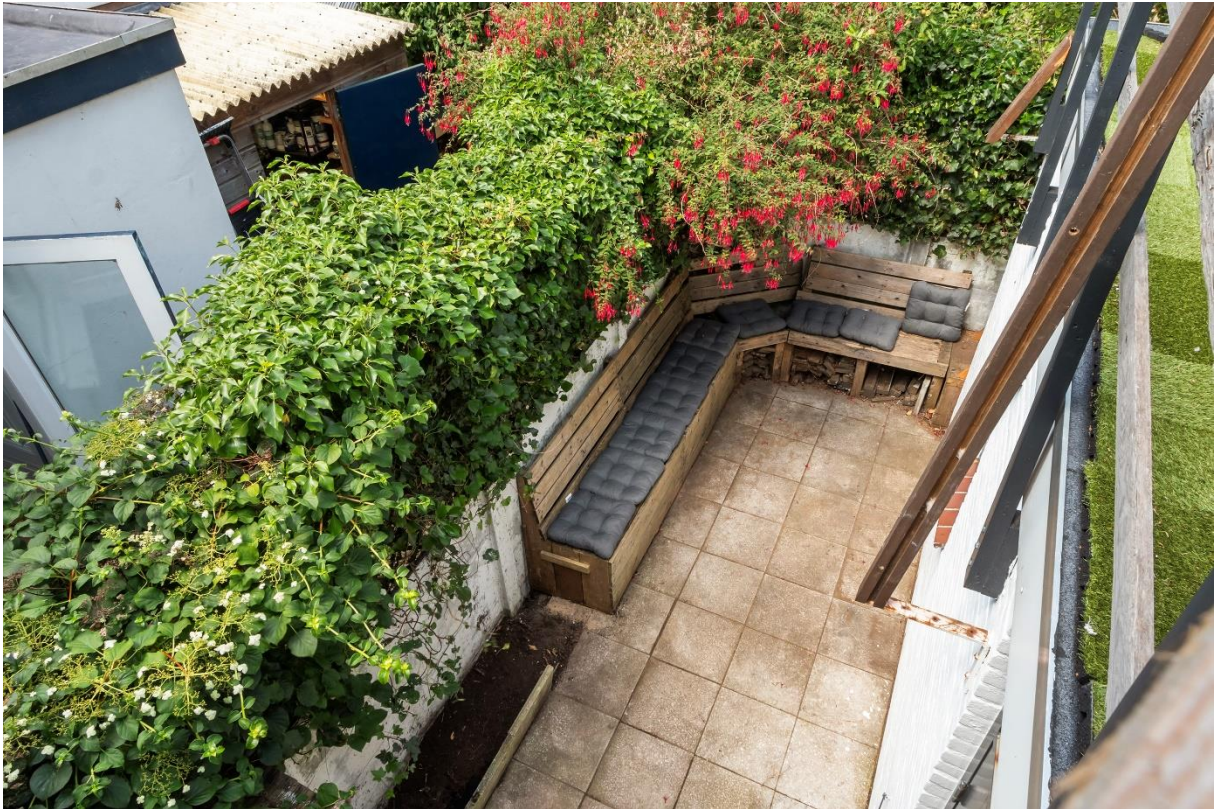


Louis Bothastraat 5

3312 EL Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij





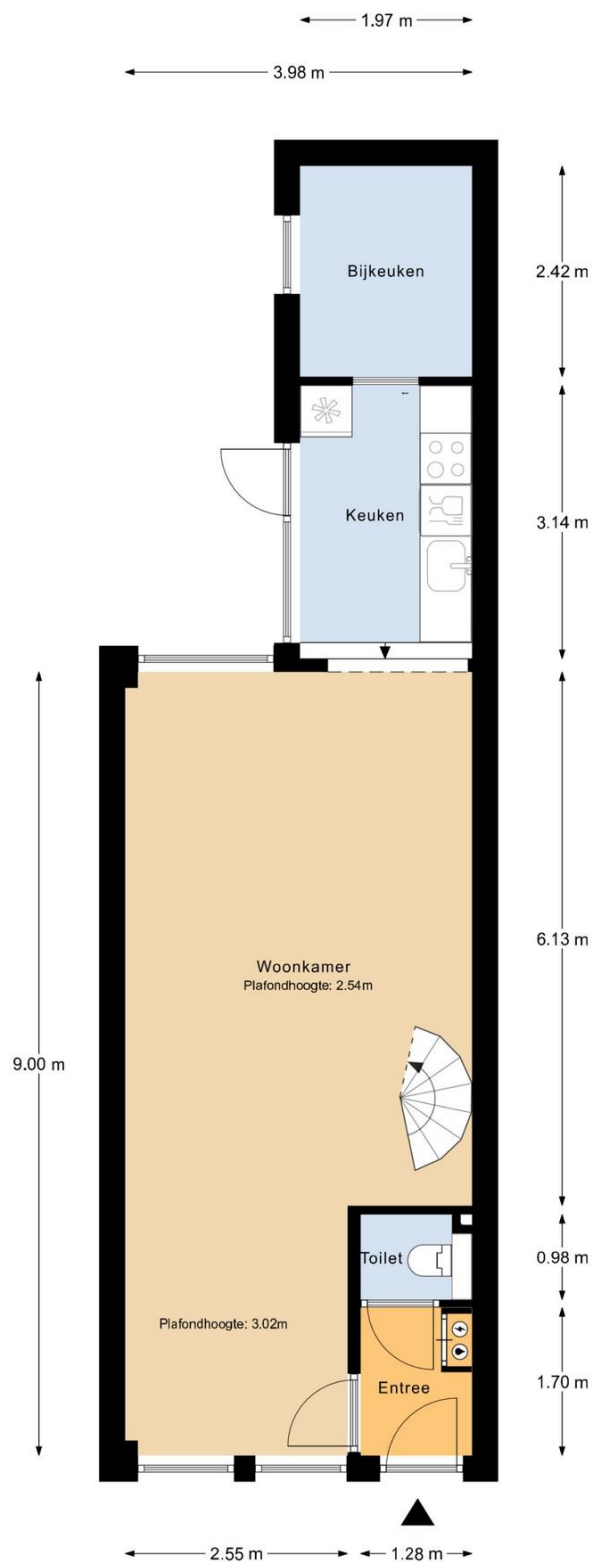
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

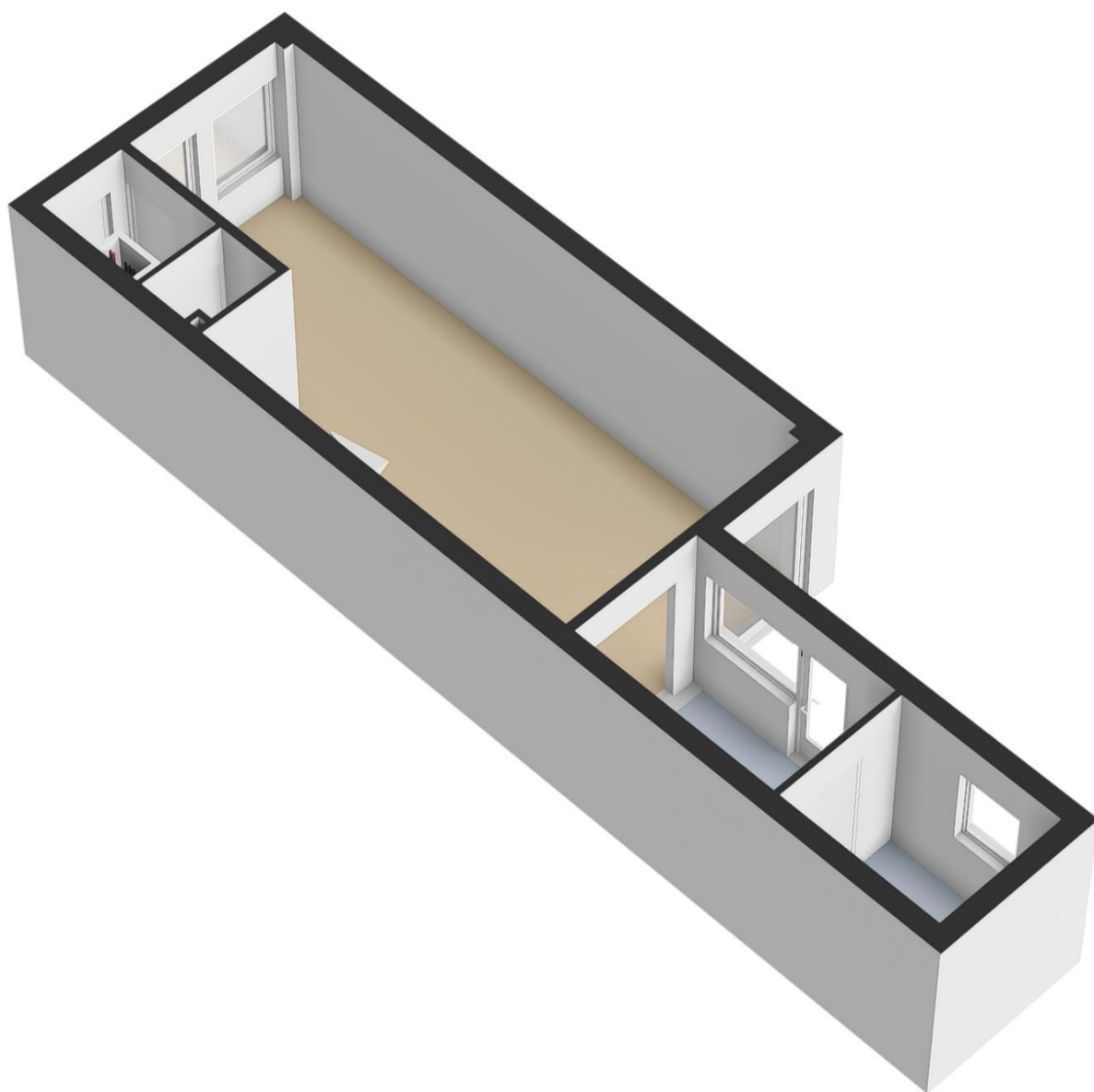


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

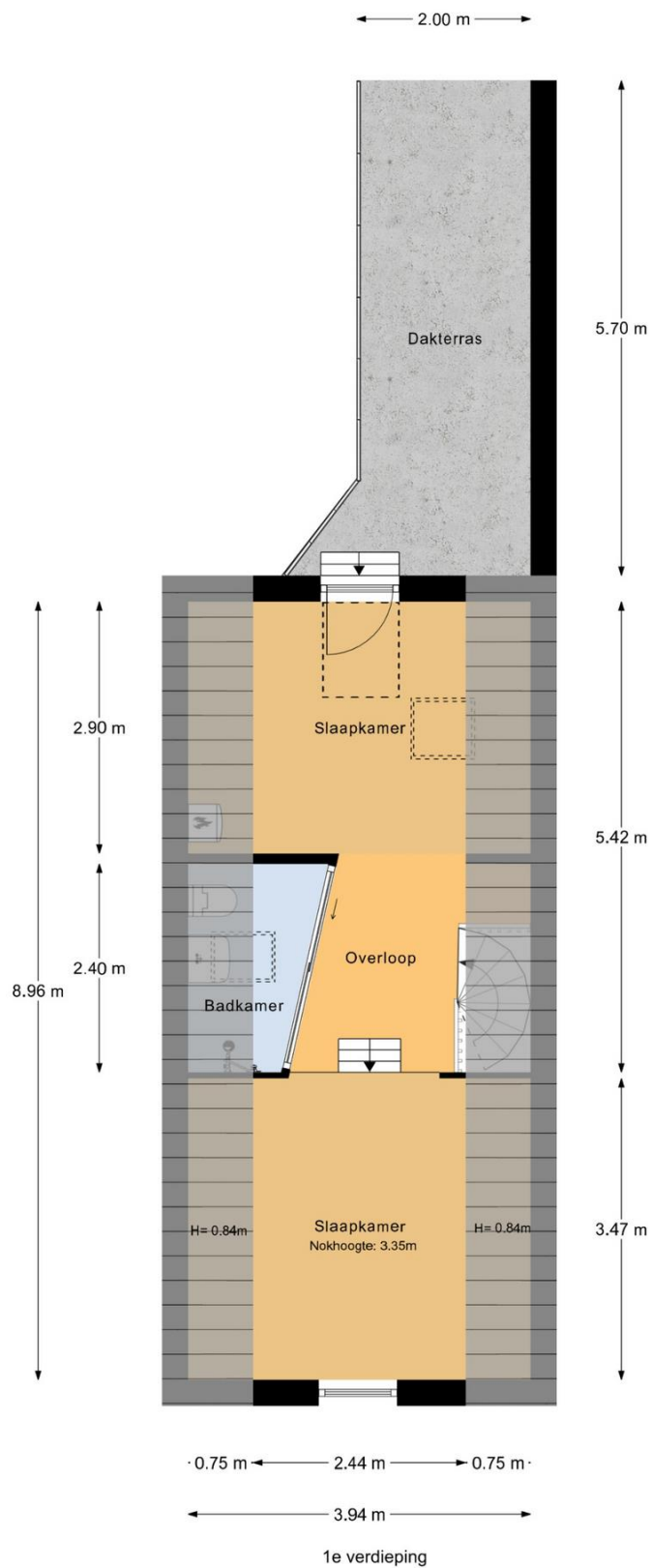


INDORDRECHT
makelaardij





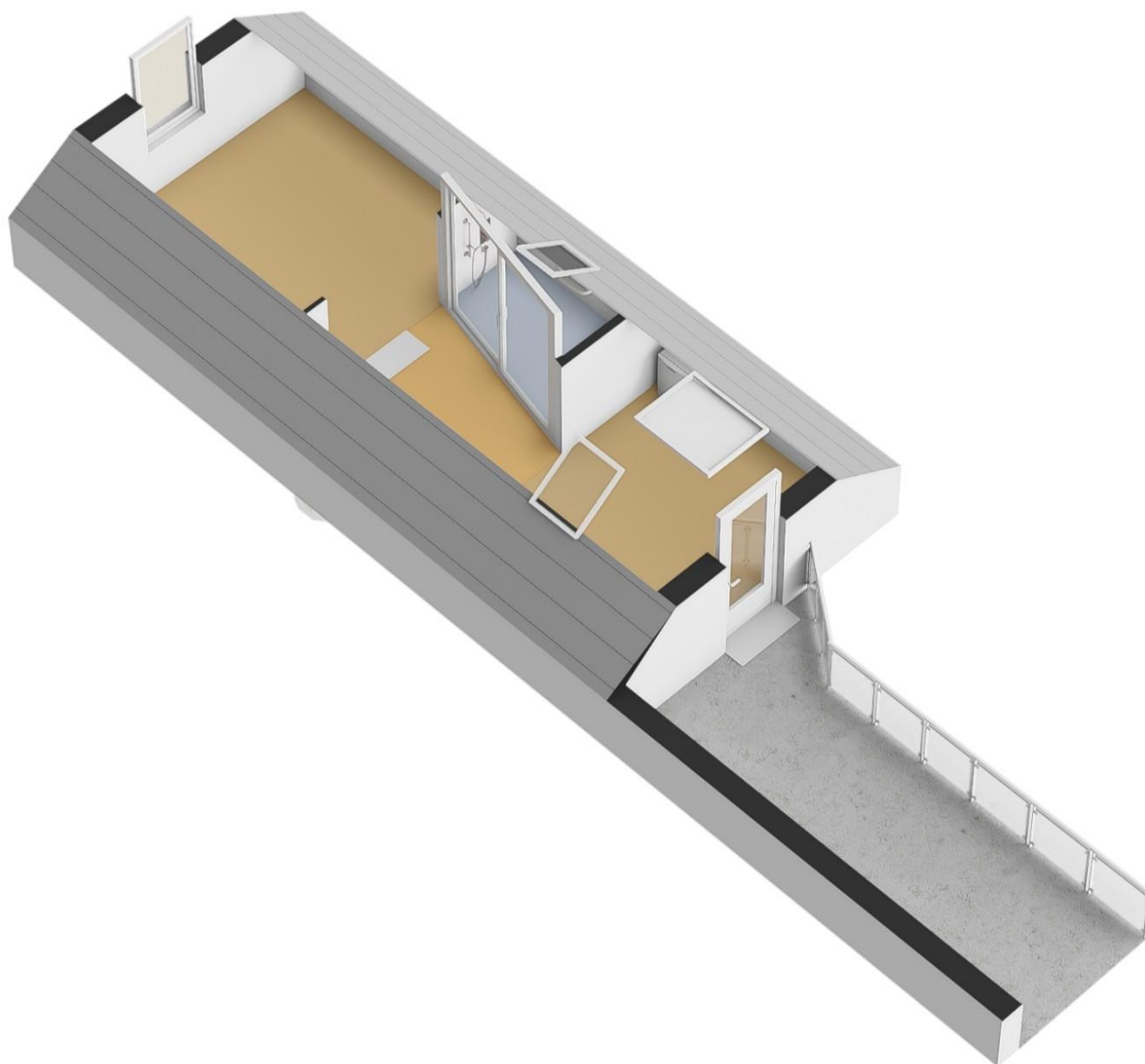
INDORDRECHT
makelaardij



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



Louis Bothastraat 5

3312 EL Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij

← 2.26 m →



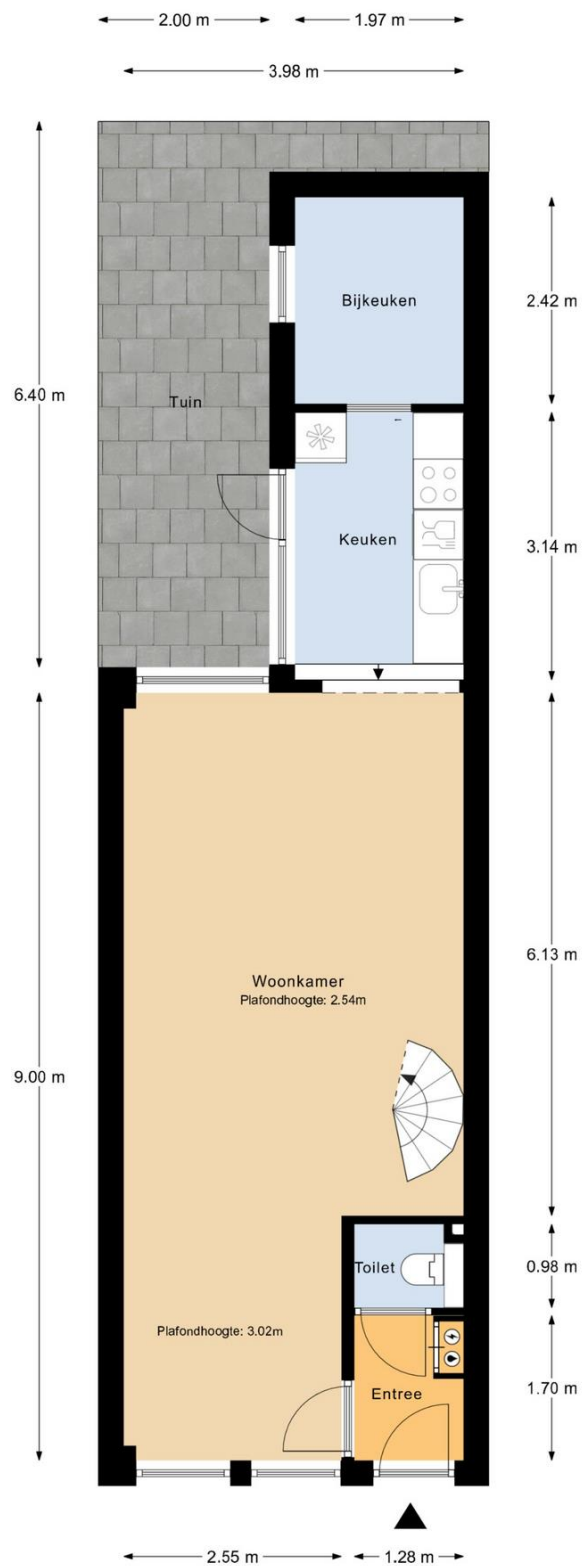
6.10 m

Zolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

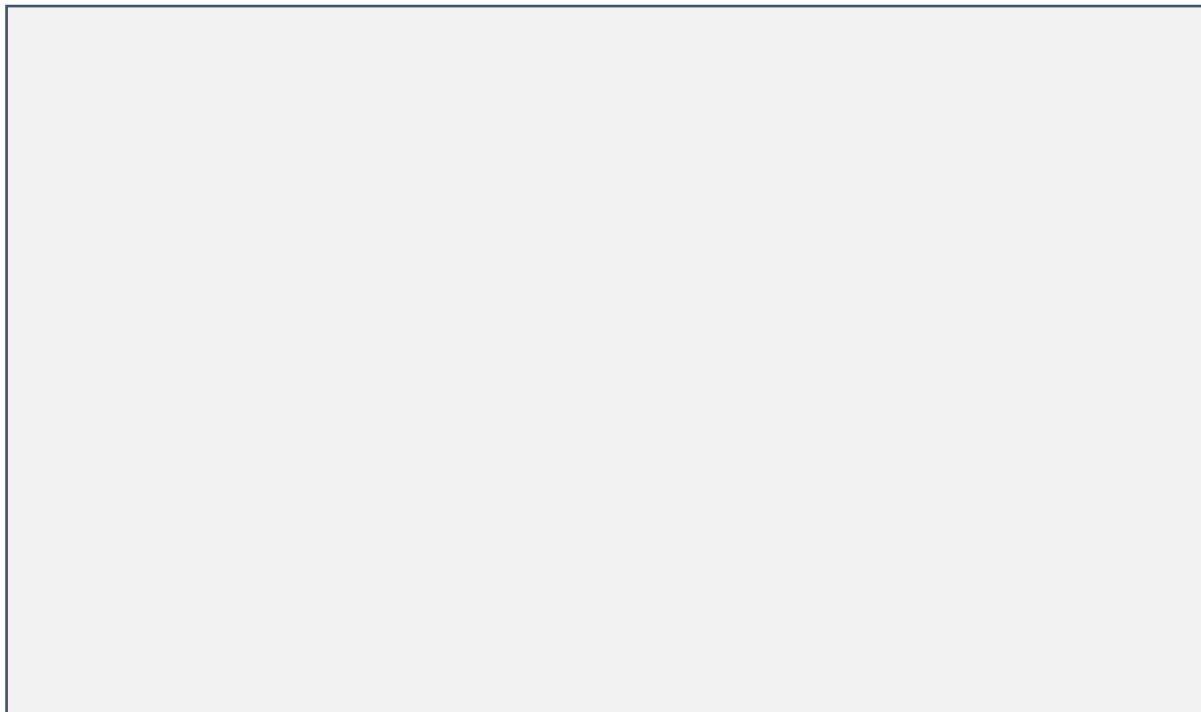


Uw referentie: Louis Bothastraat 5



12345 20 Perceelnummer Huishnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 1882	kadaster Aan dit uitkraksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.
---	---	---

Ruimte voor aantekeningen:



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl