



INDORDRECHT
makelaardij

Van Blanckenburgstraat 44 3314 WN Dordrecht



Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

Omschrijving

Ben je op zoek naar een leuke, sfeervolle én instapklare woning? Dan is deze jaren-30 eindwoning echt iets voor jou!

De woning heeft een gezellige woonkamer met een moderne open keuken. Vanuit de keuken kijk je uit over de ruime achtertuin met berging.

Er zijn 2 slaapkamers (voorheen 3) op de verdieping, een grote badkamer en een bergzolder.

De ligging in de wijk Krispijn nabij de Viottakade is ideaal. Het centrum, NS station Dordrecht Centraal, het mooie Weizigtpark, diverse scholen en de aansluiting op de A16 liggen in de directe nabijheid.

Indeling

Begane grond

Je stapt binnen in de hal met meterkast, de vaste trap naar de eerste verdieping en de toegang naar de woonkamer.

De **woonkamer** heeft een fijne lichtinval door de grote ramen aan weerszijden van de woning. Het hoge plafond zorgt daarnaast voor een ruimtelijke beleving. Het zitgedeelte aan de voorzijde heeft een leuke nis. De open keuken is het verlengde van het woongedeelte en bevindt zich aan de achterzijde. Er is tevens een handige provisiekast aanwezig.

De **moderne open keuken** is geplaatst in een hoekopstelling en heeft voldoende werk- en bergruimte. Het grote raam zorgt voor veel licht en heeft zicht op de achtertuin. De keuken is voorzien van een vaatwasser, stoomoven, moderne afzuiginstallatie en koelkast.

Het tweede halletje is vanuit de keuken bereikbaar. Deze geeft toegang tot het **moderne toilet** en de deur naar de achtertuin.

Vanuit de eerste hal bereik je via de trap de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers (voorheen 3) en een grote badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning. Deze ruime kamer beslaat de volledige breedte van de woning en heeft een mooi zicht op de tuin.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer geeft toegang tot de andere kamer. Momenteel zijn deze twee kleinere kamers in gebruik als werkkamer en walk-in closet.

De **moderne badkamer** is voorzien van een grote inloopdouche (rainshower), een wastafelmeubel en mechanische afzuiging. Ook is hier de opstelplaats voor de wasmachine.

Vanuit de overloop bereikt u met een vlizotrap de bergzolder.

Bergzolder

Deze praktische bergzolder van ca. 19 m² biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen. De nokhoogte bedraagt 1.35 meter. De CV-installatie (2021) is hier geplaatst.

Buiten

De achtertuin ligt op het noordoosten. 's Ochtends vroeg kan je al genieten van de opkomende zon op het vlonderterras en aan het eind van de middag is het in de zomer heerlijk genieten van de zon aan de achterzijde van de tuin.

Deze onderhoudsvriendelijke tuin is naast een groot vlonderterras voorzien van grote tegels en een groenstrook (kunstgras). Er is tevens een houten berging en kleine overkapping voorzien van elektra. De schutting aan de rechterzijde is recent vernieuwd (2024). De poort bevindt zich aan de zijkant.

De voortuin geeft toegang tot de voordeur; deze tuin is bestraat en voorzien van een laag stalen hekwerk. Aan de voorzijde is het raam voorzien van een zonnescherm.

De VvE

Dit gedeelte van de Van Blanckenburgstraat heeft een gemeenschappelijke Vereniging van Eigenaren. Deze zorgt onder meer voor het onderhoud aan de buitenzijde van de woning. De kosten bedragen momenteel € 113,95 per maand.

De ligging

De Van Blanckenburgstraat is éénrichtingsstraat gelegen in de wijk Krispijn. Er zijn diverse basisscholen in de omgeving. Met de fiets bent u in 5 minuten in de historische binnenstad van Dordrecht en het NS Centraal Station. Er zijn diverse uitvalswegen in de nabijheid.

Parkeren

Er is gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Wilt u deze leuke en instapklare jaren-30 hoekwoning zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een bezichtiging.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Eindwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 (voorheen 3)
Bouwjaar	1938
Ligging voortuin	Zuidwest
Ligging achtertuin	Noordoost
Gebruikersoppervlakte	ca. 62 m ²
Beperkte stahoogte	19 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 92 m ²
Berging (hout)	5.6 m ²
Inhoud	ca. 255 m ³
Locatie	Krispijn, rand centrum
Elektra	5 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Verwarming	Gas, Remeha Avanta (2021)
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 9505 A30
Energie label	E
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 0.90 x 2.40 m;
- Woonkamer/keuken : ca. 3.28 x 7.02 m;
- Berging (trapkast) : ca. 1.5 m²;
- Hal 2 (achterzijde) : ca. 0.90 x 1.52 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 0.90 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 4 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.30 x 2.40 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.08 x 2.40 m;
- Extra kamer : ca. 2.10 x 2.40 m;
- Badkamer : ca. 2.10 x 2.00 m.

Bergzolder

- Berging : ca. 19 m² (beperkte stahoogte: ca. 1.35 m).

Buiten

- Voortuin : ca. 4.75 x 1.90 m;
- Achtertuin : ca. 4.75 x 10.00 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 2.96 x 1.88 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





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

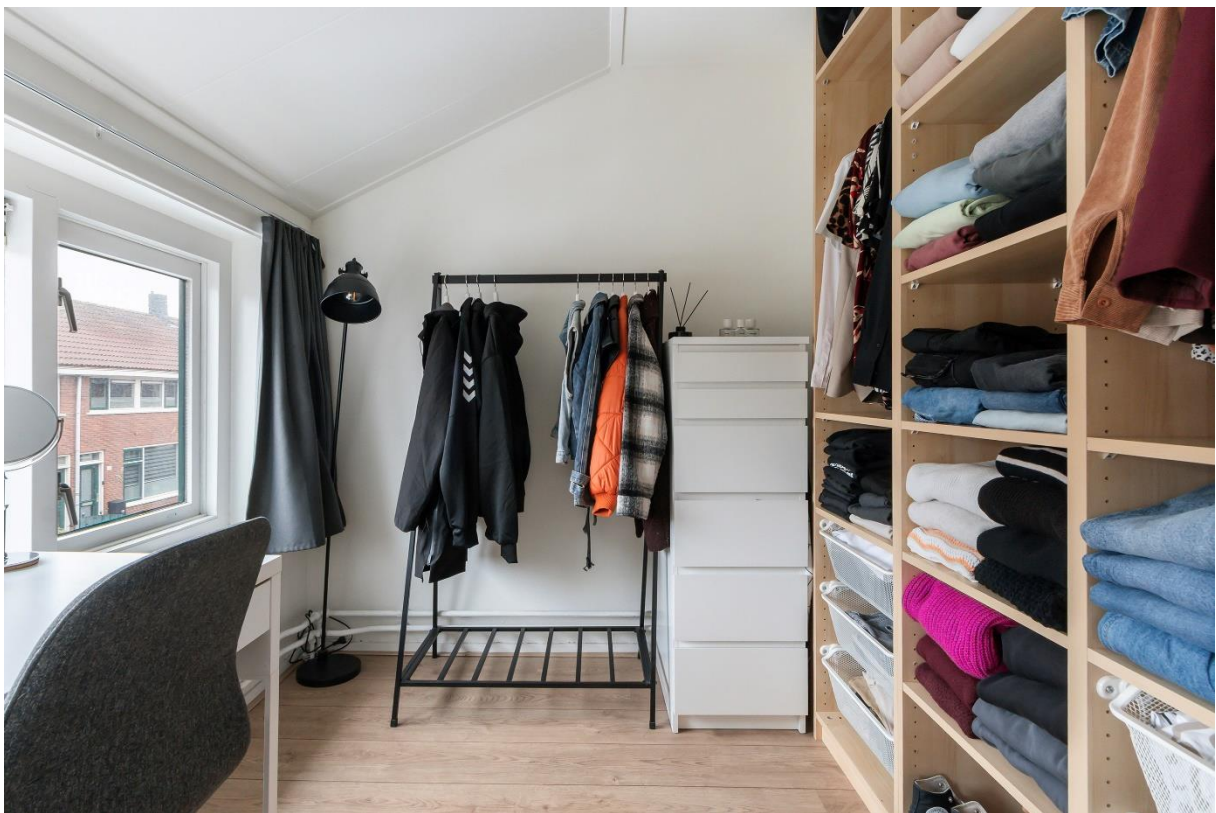


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





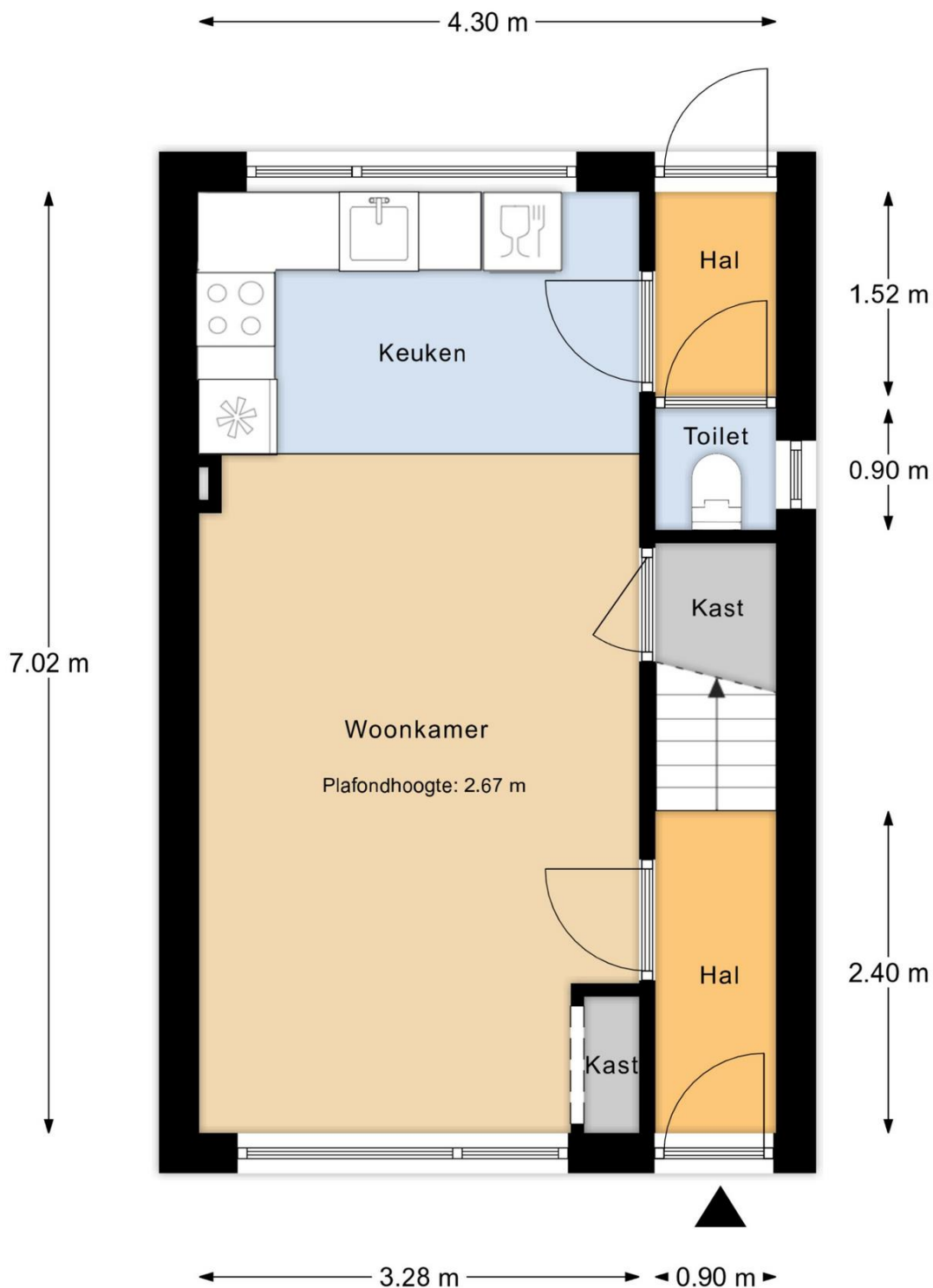
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

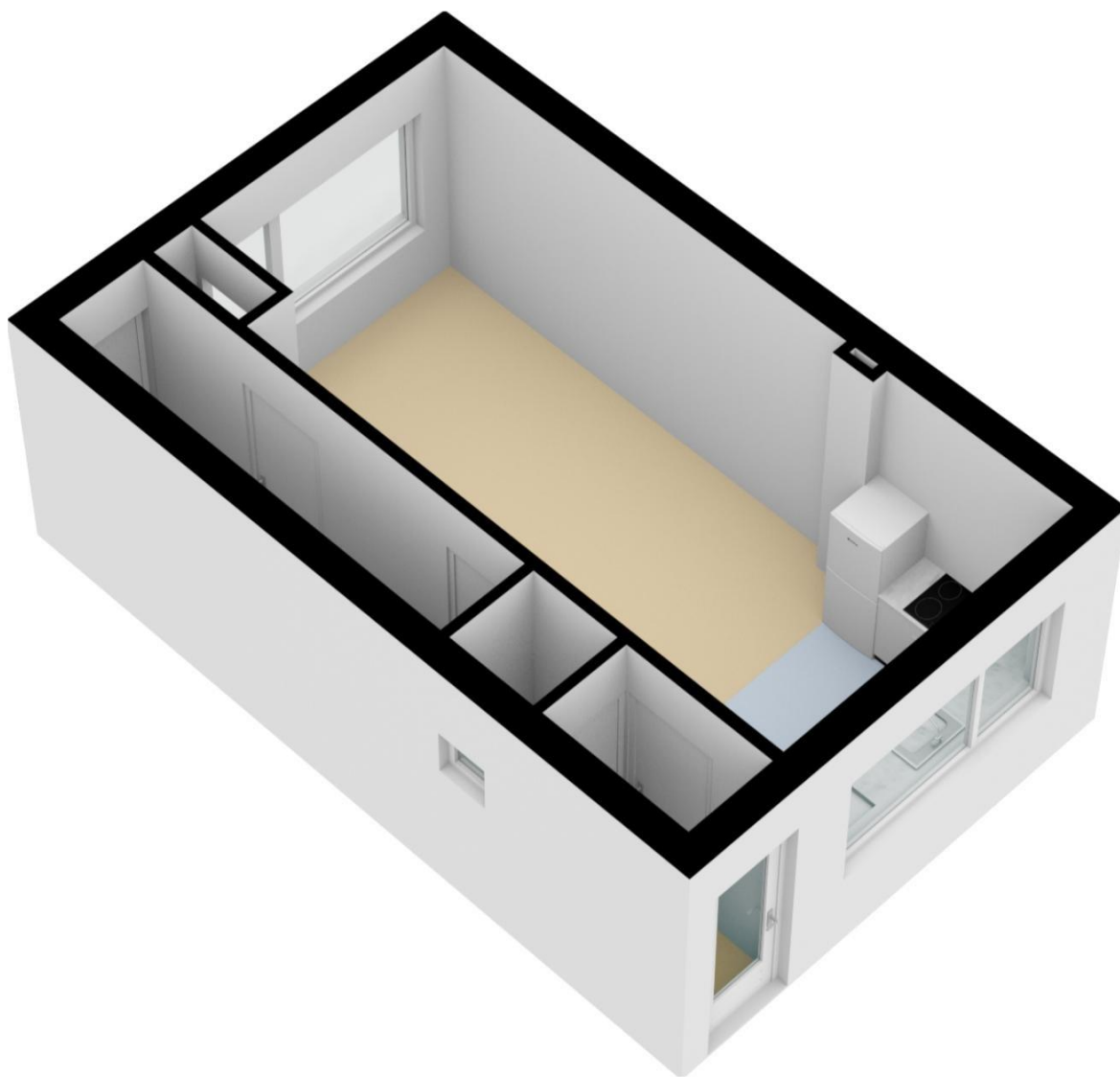


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

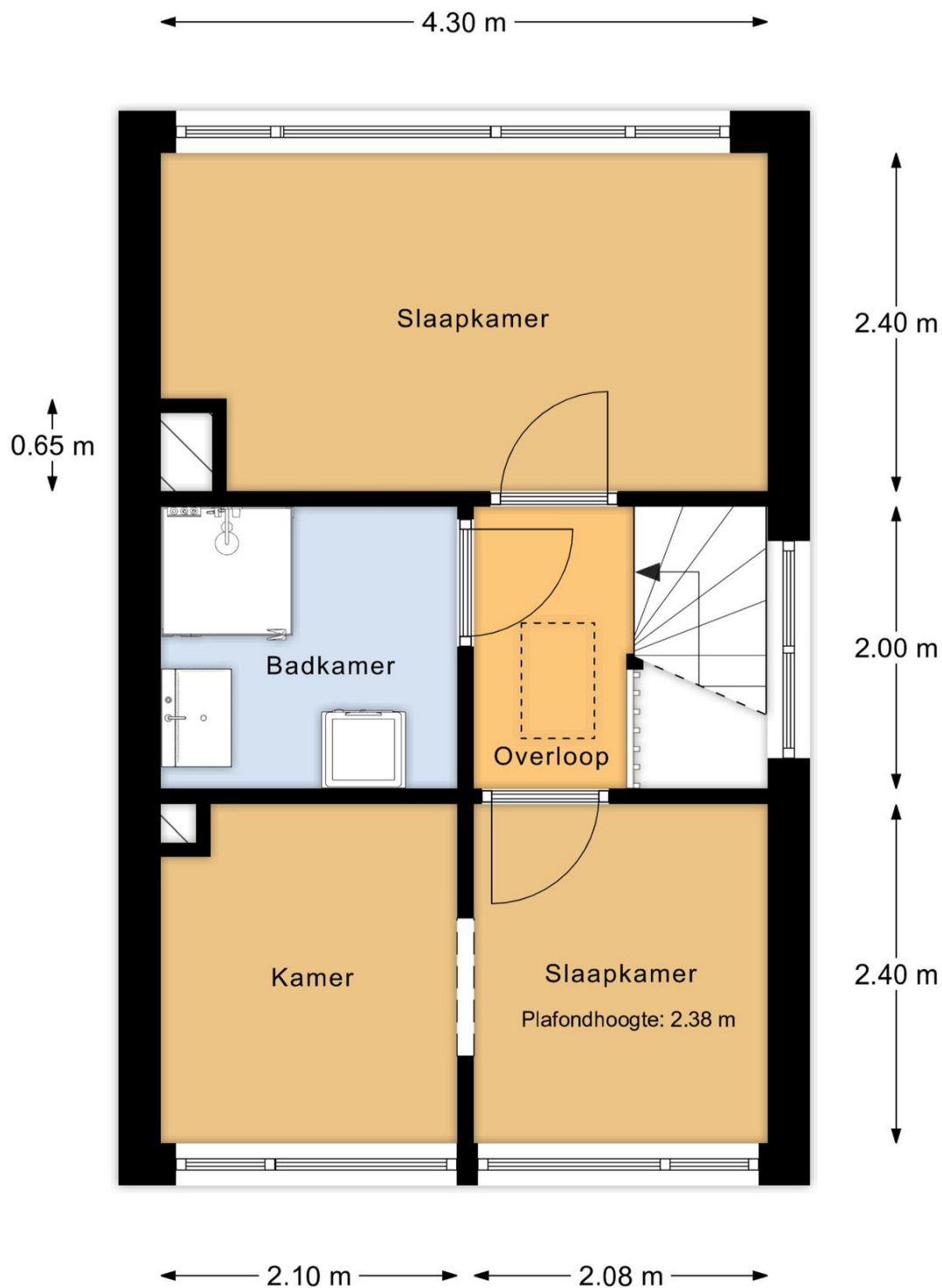


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

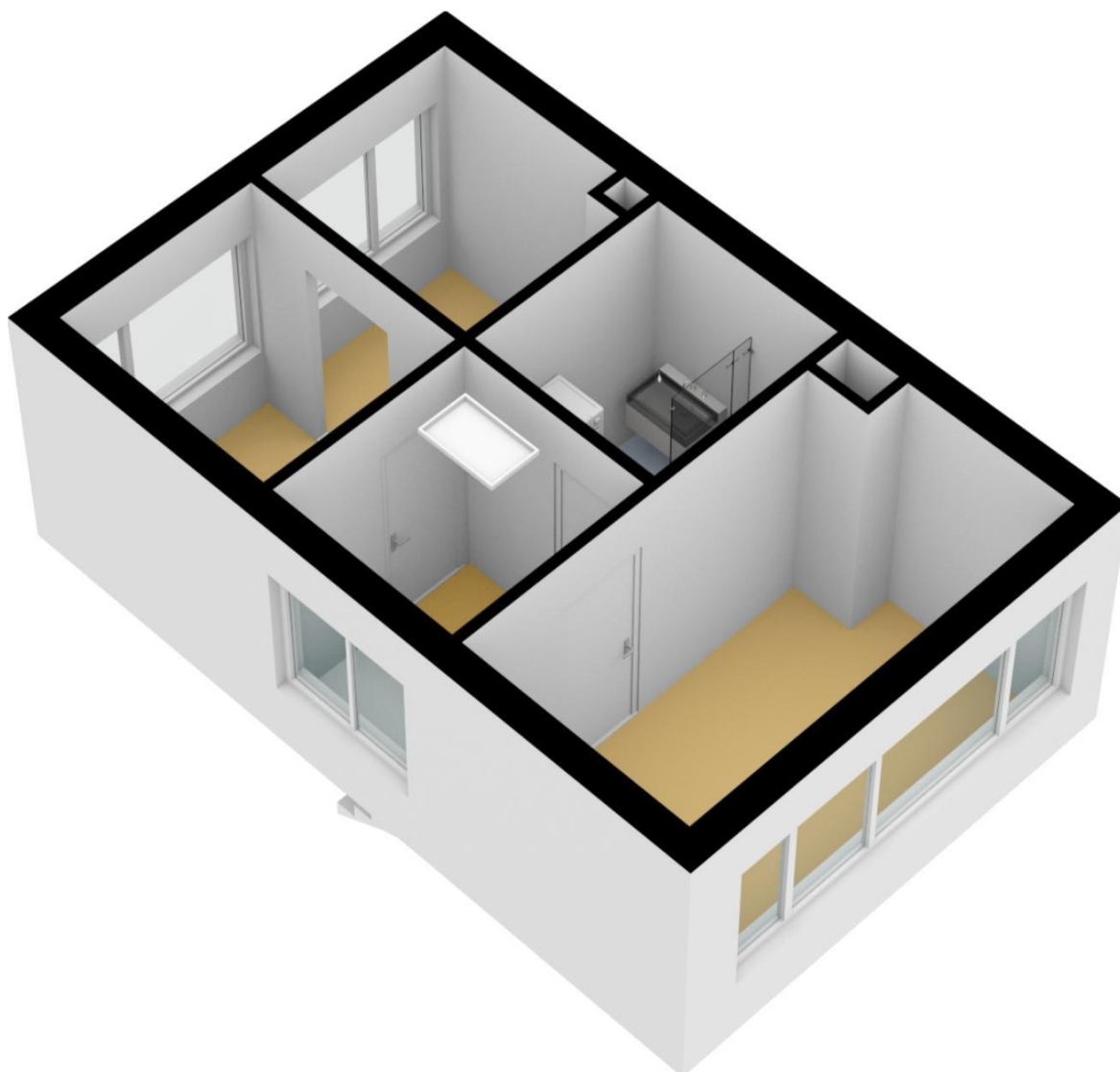


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

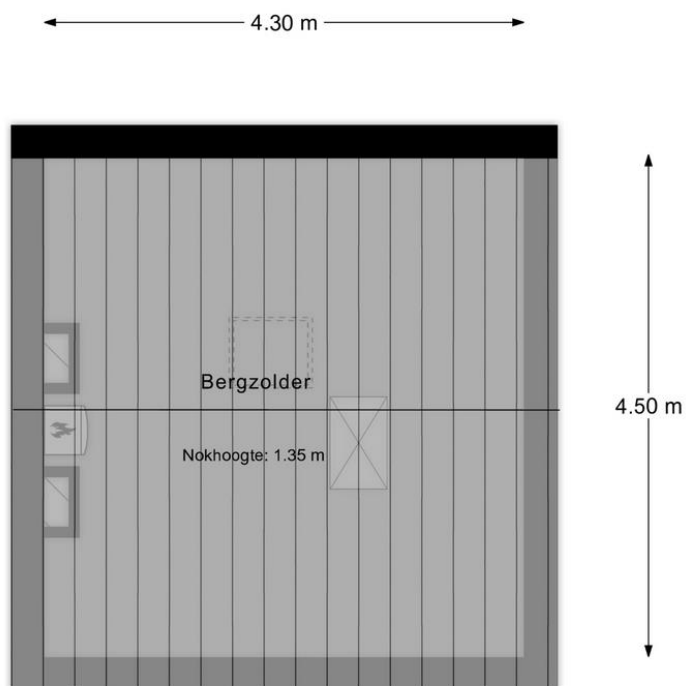


INDORDRECHT
makelaardij



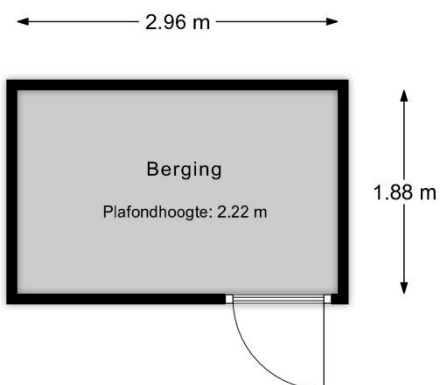


INDORDRECHT
makelaardij



Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

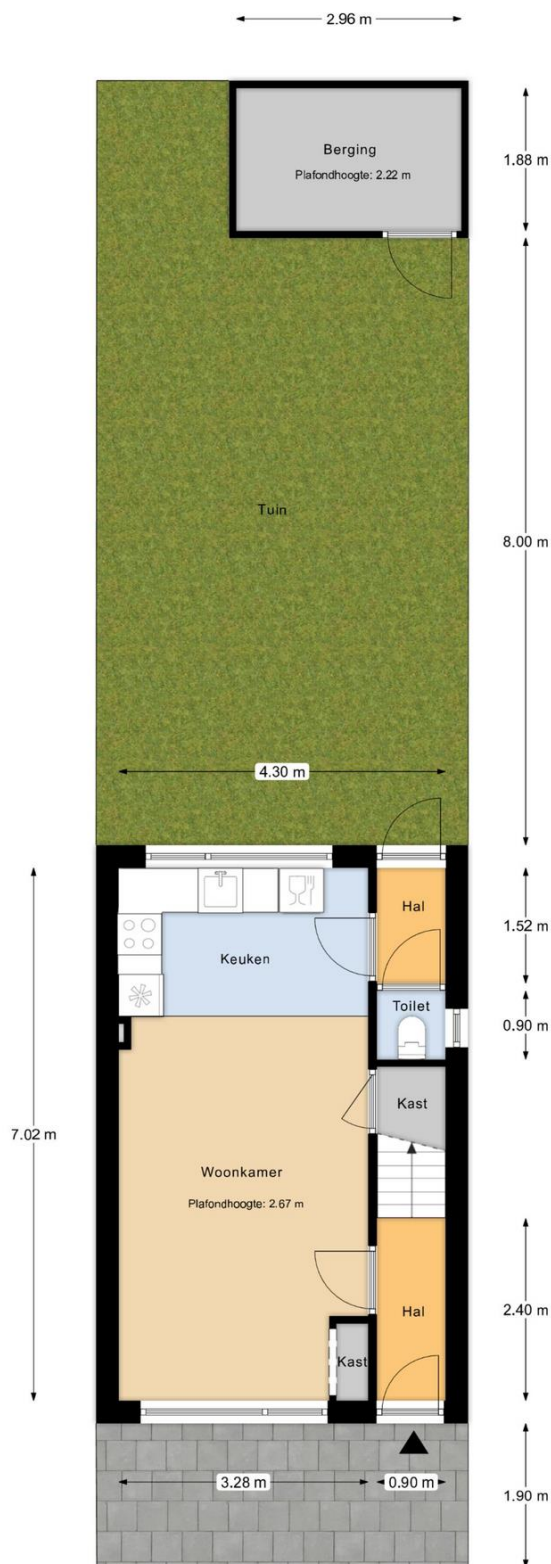


Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

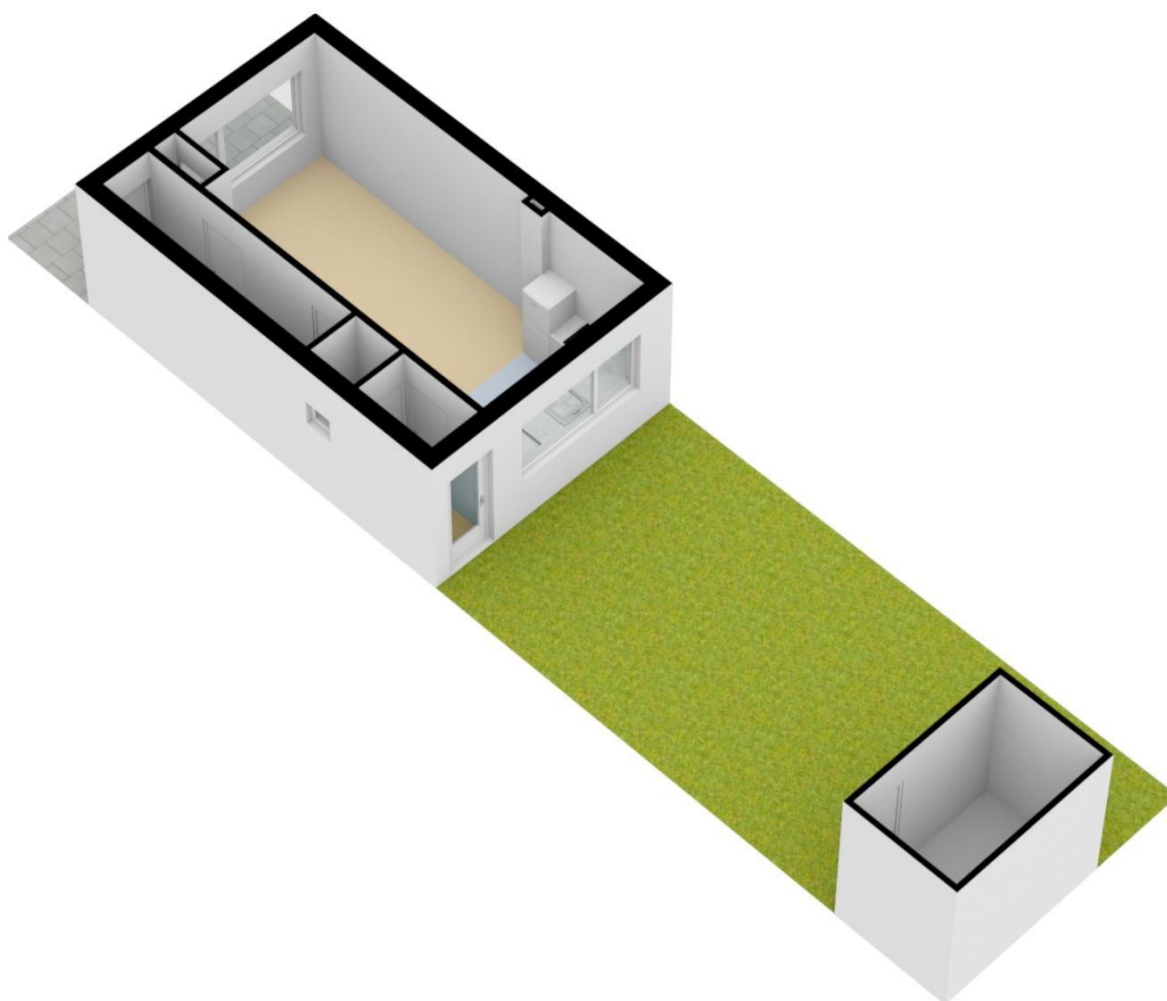


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

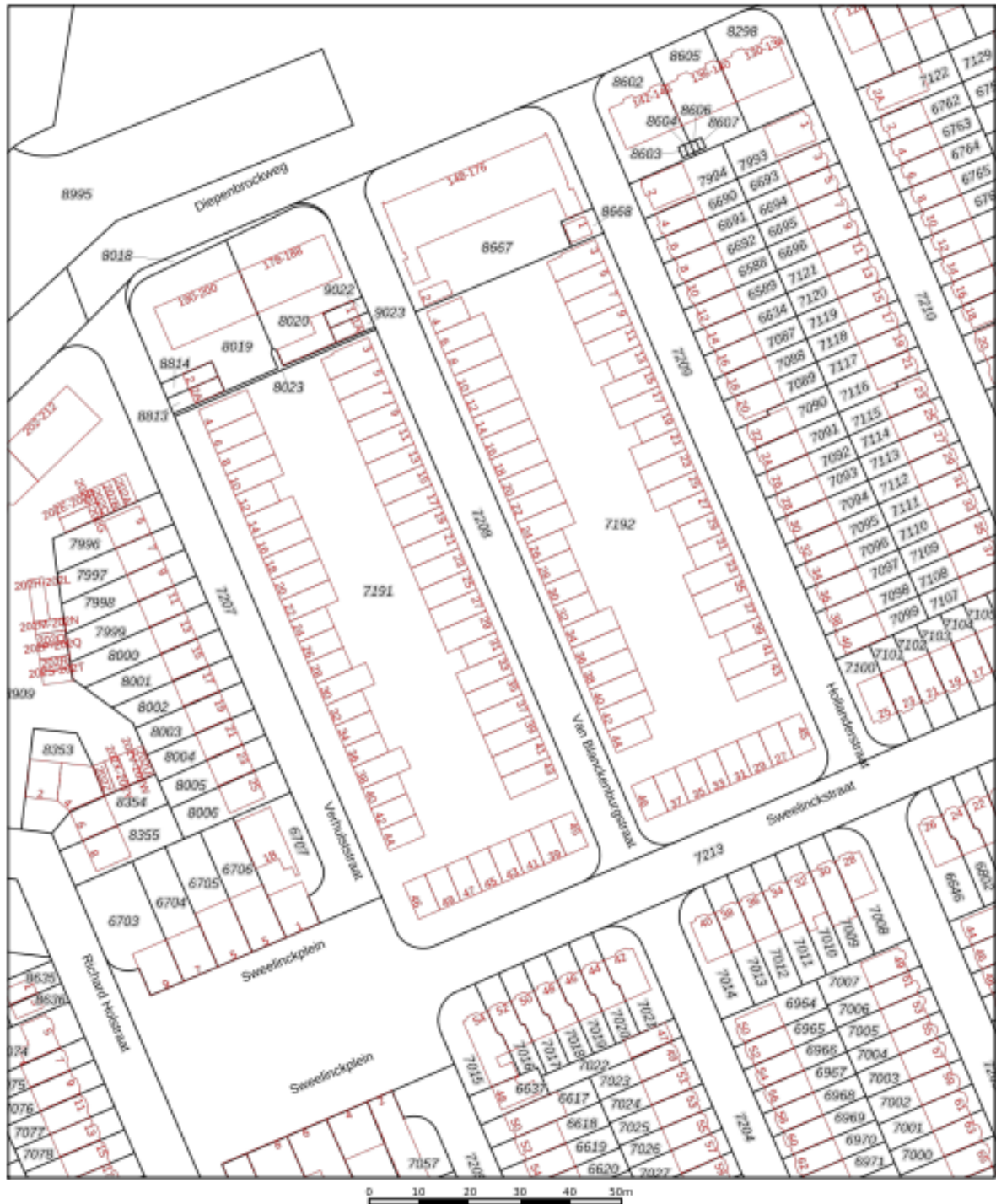


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

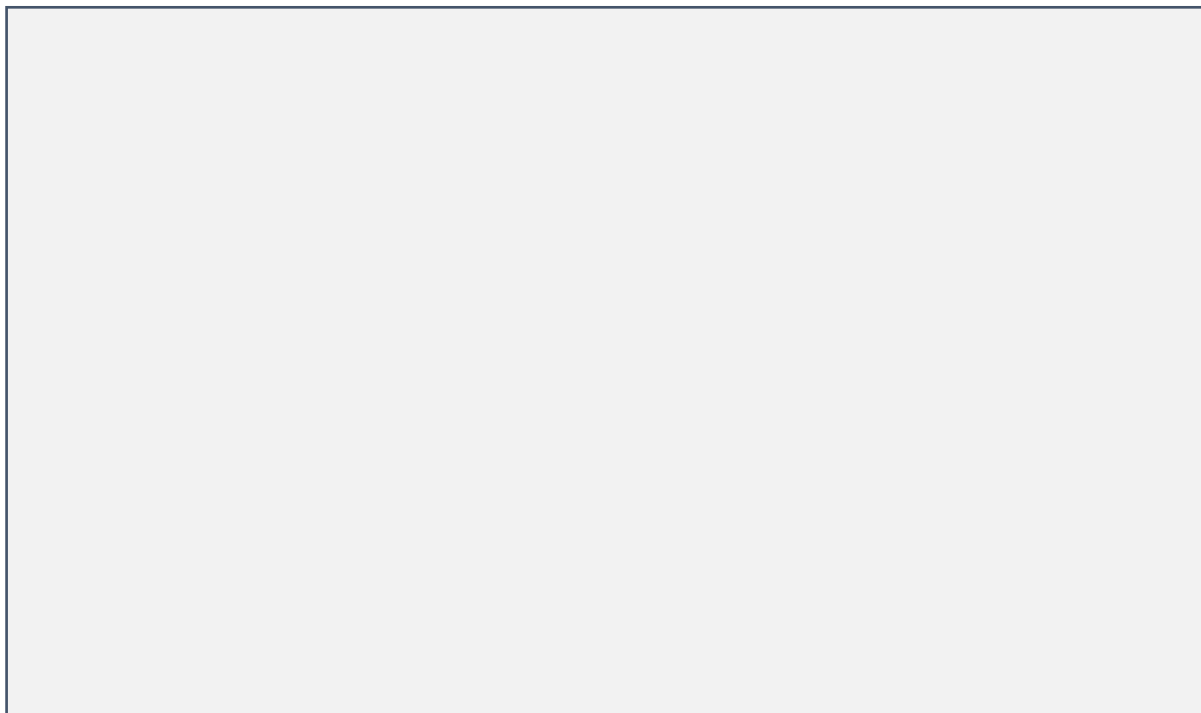


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
12345	Huisnummer	Sectie K	
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7191	
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Gebouwing		

Voor een vereenvoudigd uittreksel, geleverd op 17 januari 2023.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel 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 databankenrecht.

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

