



INDORDRECHT
makelaardij

Komatistraat 29, 3312 CB Dordrecht



Vraagprijs: € 345.000,- k.k.

Omschrijving

Wat een plaatje van een woning! Helemaal af en tot in de puntjes verzorgd!

Deze superleuke en karaktervolle 4-kamer woning met diepe achtertuin ligt in de populaire wijk 't Reeland, aan de rand van het centrum van Dordrecht.

Zodra je binnenstapt, ervaar je direct een oase van rust. De woning is in 2024 met veel smaak en oog voor detail gerenoveerd. De woonkamer met hoog plafond zorgt voor een ruimtelijk gevoel, terwijl de houtkachel extra sfeer toevoegt. De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en via de openslaande deuren bereik je de diepe achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van een airco.

De woning dateert oorspronkelijk uit 1905; dit zie je o.a. terug in de plafondhoogte en de mooie details zoals de oude balken in de slaapkamer.

De ligging is ideaal: het NS Centraal Station, buurtwinkels, diverse scholen, het Park Merwestein en de historisch binnenstad van Dordrecht liggen op korte afstand!

Uitgelicht

- Instapklaar
- 3 slaapkamers
- Moderne keuken (2024)
- Moderne badkamer (2024)
- Modern toilet (2024)
- Vloerverwarming op begane grond (m.u.v. toilet en badkamer)
- Openslaande deuren naar tuin
- Airco (3 stuks)
- Ruime achtertuin op het (noord)westen
- Locatie

Indeling

Begane grond

Entree/hal met garderobe en meterkast.

Via de dubbele deuren stap je de lichte **woonkamer** in. De openslaande deuren naar de achtertuin en de houtkachel zorgen voor extra sfeer in deze ruimte. De lichte laminaatvloer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

In het verlengde van de woonkamer bevindt zich de **keuken**. Deze is in 2024 vernieuwd en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. De grote SMEG-koelkast kan eventueel overgenomen worden. Dankzij de vele kasten en lades zijn er veel opbergmogelijkheden. Ook vanuit de keuken is de tuin direct bereikbaar.

Achter de keuken geeft een kleine gang toegang tot het **moderne toilet** en de mooie **badkamer**. Alles geheel in dezelfde stijl afgewerkt.

De **badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een grote inloofdouche met rainshower, een wastafelmeubel met 2 waskommen met daarboven een grote spiegel met ingebouwde verwarming en verlichting. Het oude gietijzeren raam is een echte 'eyecatcher' in deze ruimte. Een leuk detail dat verwijst naar de oorsprong van deze woning.

Via de dichte trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers. In de vaste kast is de cv-installatie netjes weggewerkt.

Aan de achterzijde van de woning ligt **slaapkamer 1**. Vanuit deze kamer heb je mooi zicht over de achtertuin. De oude balken zijn hier nog zichtbaar, wat extra sfeer geeft aan deze ruimte. Onder het schuine gedeelte is een vaste kastenwand gemaakt. Tevens is hier een airco aanwezig.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning. Ook hier is onder het schuine gedeelte een vaste kast gemaakt, ideaal voor extra opbergruimte. Ook deze kamer is voorzien van een airco.

Tussen deze slaapkamers ligt **slaapkamer 3**, welke momenteel in gebruik is als was- en bergruimte. Dankzij de kunststof dakkapel is dit een volwaardige kamer. Momenteel staan hier de wasmachine en droger opgesteld en ook deze ruimte heeft een airco.

Buiten

De besloten achtertuin is geheel bestraat en ligt op het noordwesten. Door de ligging en lengte van de tuin kun je hier in de meeste maanden van het jaar, van einde ochtend tot avond heerlijk genieten van de zon.

Aan de achterzijde van de tuin staat een houten berging welke voorzien is van elektra. Ideaal als hobbyruimte of om de tuinspullen kwijt te kunnen. De boom achter in de tuin zorgt in het voorjaar voor prachtige bloesem. Daarnaast is er een buitenkraan aanwezig.

De ligging

De Komatistraat ligt op loopafstand van het Centraal Station, Park Merwestein en de historische binnenstad van Dordrecht. Alle voorzieningen liggen in de directe omgeving.

Parkeren

Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving. De eerste parkeervergunning voor bewoners kost momenteel ca. € 66,- per 6 maanden.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1905
Ligging tuin	Noordwest
Gebruikersoppervlakte	ca. 76 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Berging (hout)	ca. 8 m ²
Inhoud	ca. 289 m ³
Locatie	Het Reeland
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Arico units	3 stuks
Verwarming	CV Remeha Tzerra (2016)
Parkeren	Vergunning en betaald parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie N, nummer 654
Energielabel	G
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 0.93 x 2.88 m;
- Woonkamer : ca. 4.10/2.95 x 8.02/4.87 m;
- Keuken : ca. 1.94 x 3.82 m;
- Toilet : ca. 0.81 x 1.58 m;
- Badkamer : ca. 1.94 x 2.57 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 0.98 x 2.82 m;
 - Slaapkamer 1 : ca. 2.64 x 2.77 m;**
 - Slaapkamer 2 : ca. 2.78 x 2.38 m;**
 - Slaapkamer 3 : ca. 1.83 x 2.82 m.
- **gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Achtertuin : ca. 4.10/2.16 x 17.18/6.50 m;
- Berging : ca. 3.64 x 2.18 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



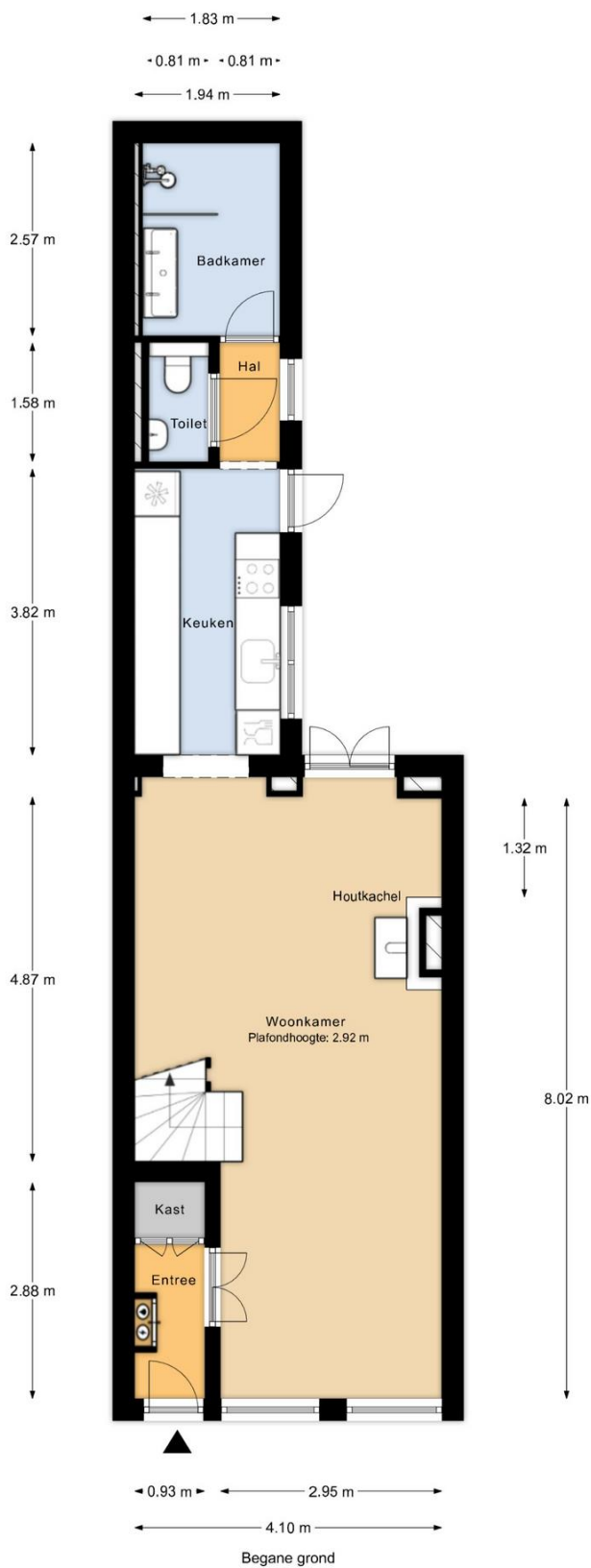


INDORDRECHT
makelaardij





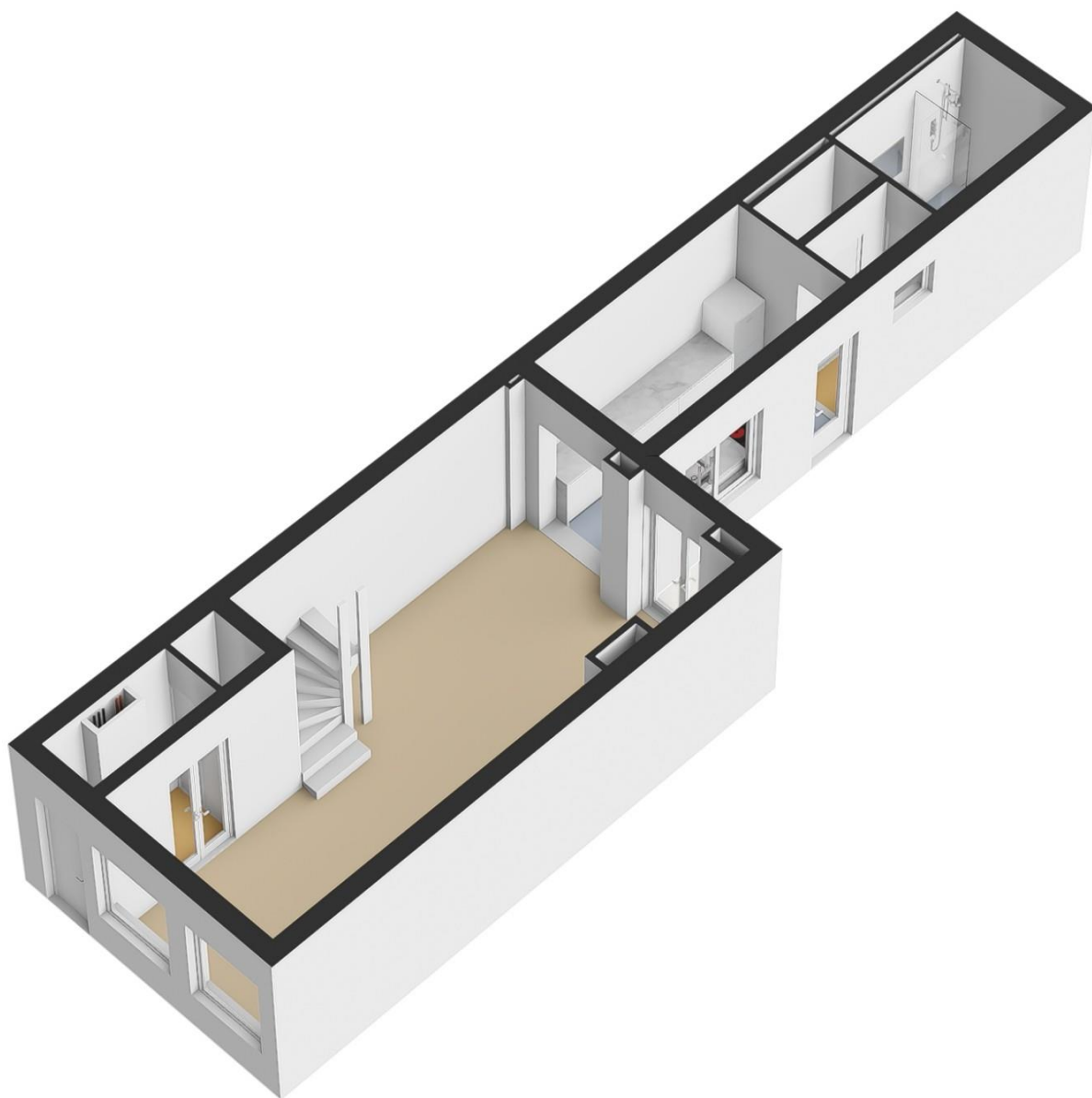
INDORDRECHT
makelaardij



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

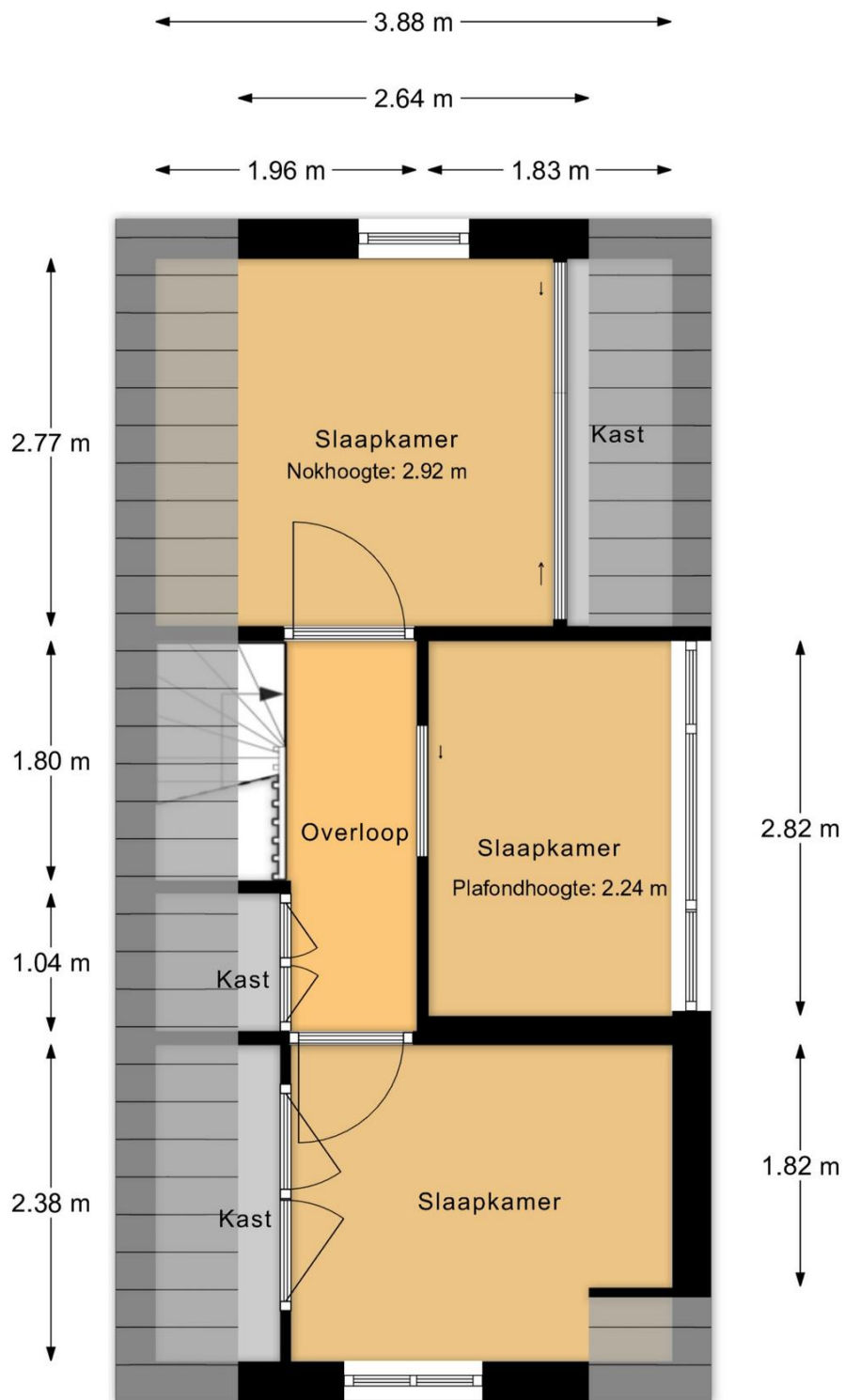


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

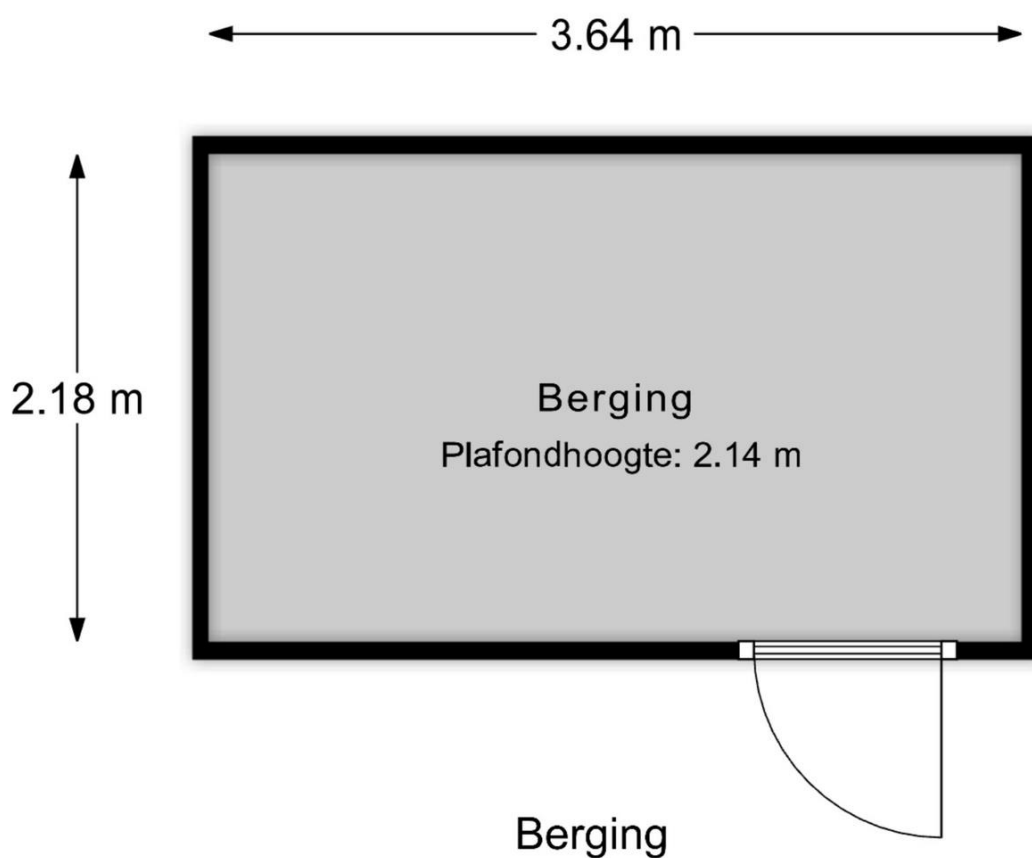


INDORDRECHT
makelaardij





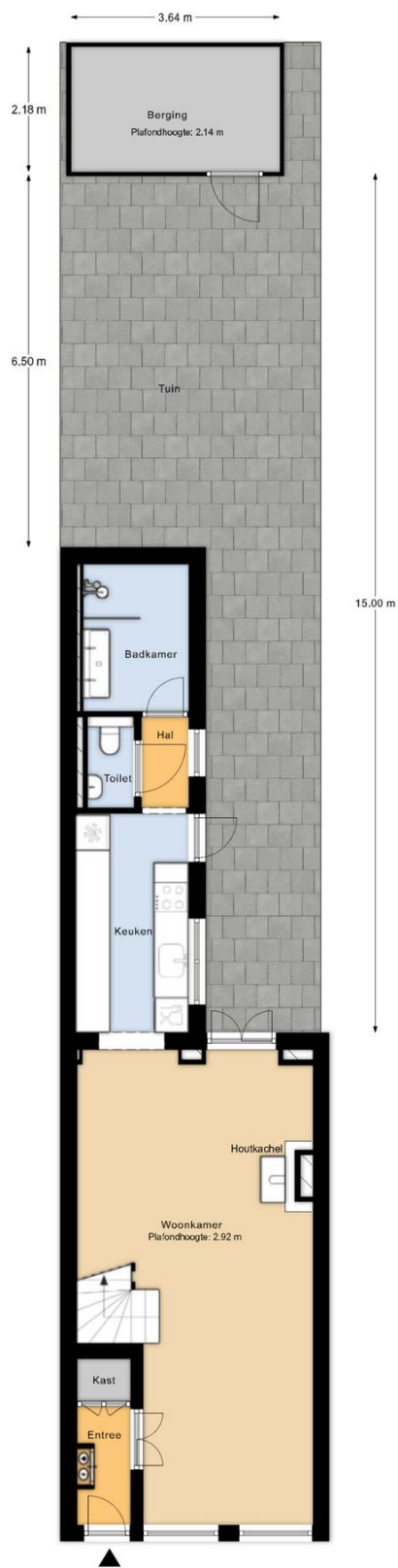
INDORDRECHT
makelaardij



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

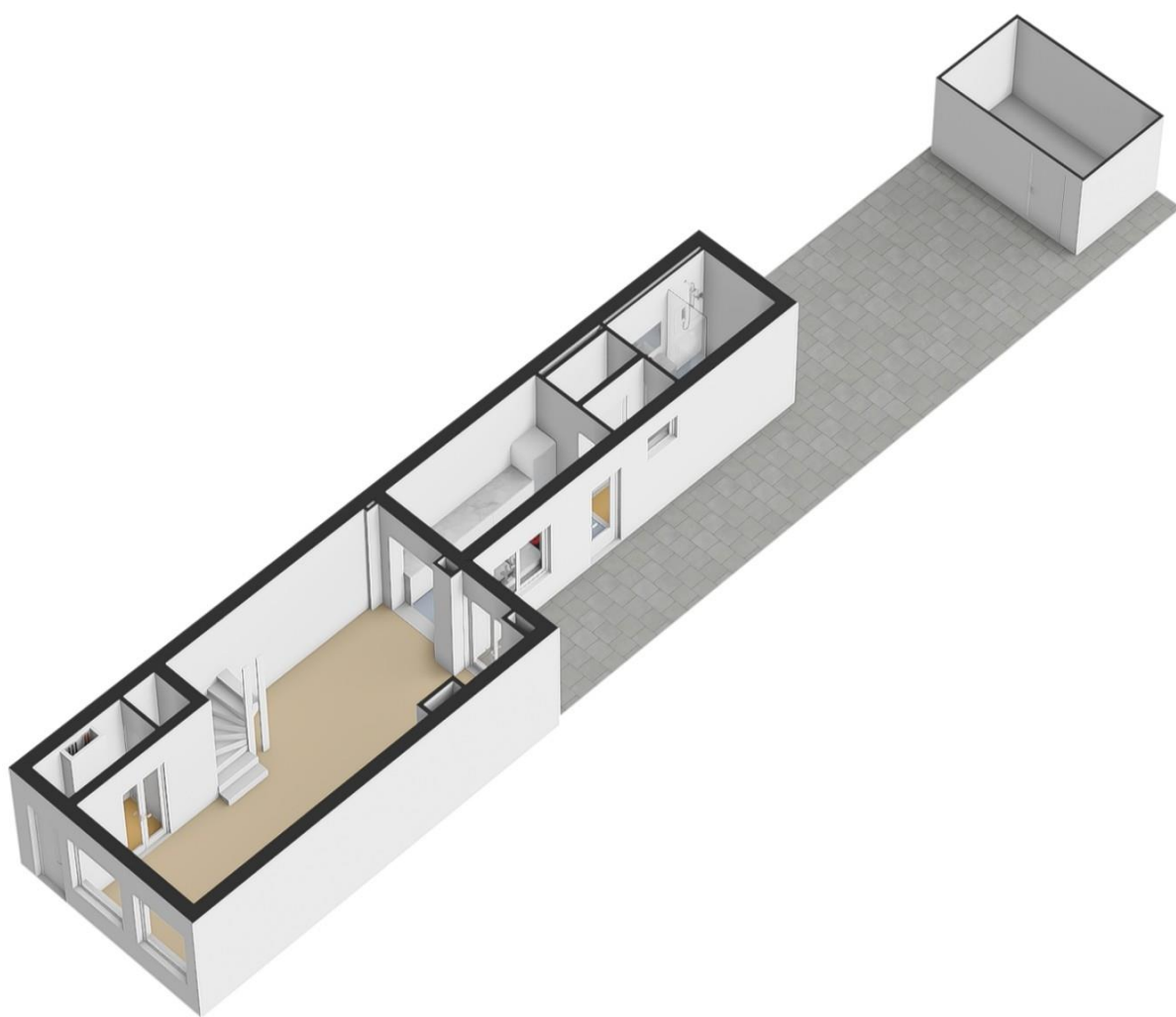


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

Kadastrale kaart

Uw referentie: Komatistraat 29



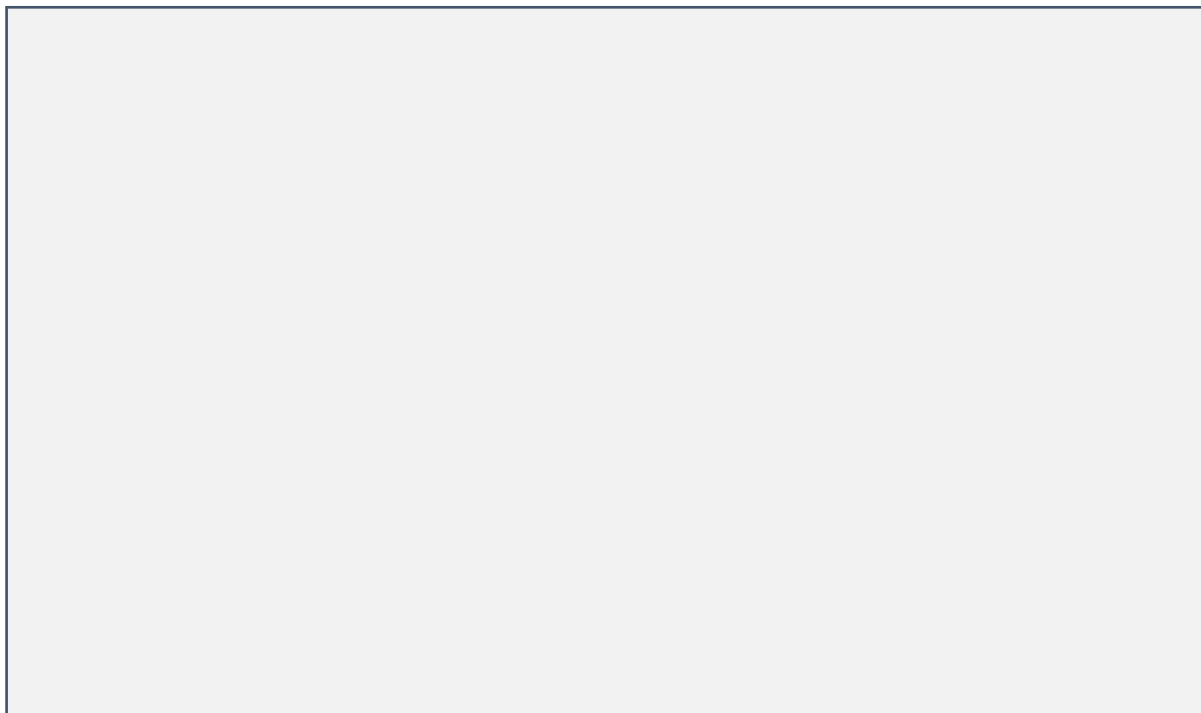
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 654	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
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

