



INDORDRECHT
makelaardij

Lombokstraat 13, 3312 VD Dordrecht



Vraagprijs: € 329.000,- k.k.

Omschrijving

Deze charmante en karakteristieke tussenwoning uit 1906 beschikt over een zonnige stadstuin én een dakterras. In 2023 zijn onder meer het pannendak en de dakkapel aan de voorzijde vervangen. Ook is er een nieuwe groepenkast geplaatst.

Vanuit de lichte woonkamer bieden openslaande deuren direct toegang tot de sfeervolle stadstuin, een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers. Door de nieuwe grote dakkapel aan de voorzijde van de woning is het eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren.

De kozijnen zijn van kunststof en het energielabel is C.

De woning ligt in de geliefde wijk het Reeland waarbij dit deel van de Lombokstraat autovrij is. Het Centraal Station, de diverse buurtwinkels, scholen, het Park Merwestein en de historische binnenstad van Dordrecht liggen in de directe nabijheid.

Uitgelicht

- Kunststof kozijnen
- Twee dakkapellen. Dakkapel voorzijde (2023, binnenzijde nog verder af te werken)
- 6 zonnepanelen (2023)
- Openslaande deuren naar de tuin
- Vernieuwde groepenkast elektra (2023)
- Dak vernieuwd (2023)
- 3^e slaapkamer is mogelijk
- 2^e toilet op de verdieping
- Dakterras
- Screen (slaapkamer achterzijde)
- Energietabel C

Indeling

Begane grond

Entree/hal met garderobe. Blikvanger in de hal is het mooie glas-in-loodraam boven de voordeur.

Via de deur in de hal betreedt u de sfeervolle **woonkamer**. Het hoge plafond, de hoge ramen aan de voorzijde en dubbele tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor veel licht en sfeer. De in 2023 vernieuwde groepenkast is vanuit de woonkamer bereikbaar.

In het verlengde van de woonkamer ligt de **keuken**. De fijne en lichte keuken is voorzien van Siemens apparatuur. Er is een 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, oven en vaatwasser.

De vaatwasser is in 2024 vernieuwd. De koel/vriescombinatie is momenteel los geplaatst (gaat mee). De deur geeft toegang tot de tuin.

De ruimte direct achter de keuken wordt gebruikt als **bijkeuken/berging**. Hier zijn ook de CV installatie en wasmachineaansluiting te vinden.

Vervolgens bereikt u de verrassend ruime **badkamer**. De badkamer is half betegeld en voorzien van inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel met bijbehorende hoge kast en een toilet. Het (draai/kiep) raam zorgt voor veel licht in deze ruimte en extra ventilatie.

Vanuit de woonkamer bereikt u via de draaitrap de 1^e verdieping.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers, toilet en deur naar het dakterras (Sedum dakbedekking).

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning. Dit is een grote en lichte slaapkamer met draai/kiepramen en een screen (handbediend). De draai-kiep ramen zijn voorzien van een hor.

Aan de voorzijde van de woning ligt **slaapkamer 2**. In 2023 is hier een grote dakkapel geplaatst waardoor veel licht en extra ruimte is ontstaan. De ruimte kunt u geheel naar eigen smaak verder afmaken. Eventueel kunnen er vrij eenvoudig 2 slaapkamers gemaakt worden van deze ruimte, de voorbereidingen zijn al getroffen. Handig zijn ook de 2 inpandige kasten. Het **toilet** is voorzien van een fonteintje.

De grote **bergzolder/vliering** bereikt u met een vlizotrap vanaf de overloop. Hier kunt u veel spullen kwijt die u niet dagelijks nodig heeft.

Buiten

Aan de **achterzijde** ligt een gezellige stadstuin op het zuidwesten. Er is een vlonderterras en een border met vaste planten met onder meer een vijgenboom.

Doordat de tuin helemaal omheind is heeft u veel privacy. Onder het afdakje achter in de tuin kunt u eventueel uw tuingereedschap kwijt.

Aan de **voorzijde** van de woning is nog een klein perkje met vaste planten.

De ligging

De Lombokstraat 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 (betaald parkeren en vergunninghouders) in de directe omgeving. De eerste parkeervergunning voor bewoners kost momenteel ca. € 42,04 per 6 maanden.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 (3 mogelijk)
Bouwjaar	1906
Ligging tuin	Zuidwest
Dakterras	ca. 17 m ² (zuidwest)
Gebruikersoppervlakte	ca. 84 m ²
Perceeloppervlakte	83 m ²
Inhoud	ca. 323 m ³
Locatie	Het Reeland
Elektra	11 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Zonnepanelen	6 stuks (2023)
Verwarming	CV Intergas (2015)
Parkeren	Vergunning en betaald parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie N, nummer 582
Energielabel	C
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 0.94 x 3.30 m;
- Woonkamer : ca. 3.90/4.92 x 6.88 m;
- Keuken : ca. 2.30 x 3.66 m;
- Bijkeuken/berging : ca. 1.98 x 1.14 m;
- Badkamer : ca. 1.98 x 3.90 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 4.5 m²;
 - Slaapkamer 1 : ca. 3.00 x 3.48 / 2.98 m;
 - Slaapkamer 2 : ca. 5.00 x 2.60 / 2.00 m.**
 - Dakterras : ca. 2.00 x 8.50 m.
- **gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Vliering (nokhoogte 1.48 m)

- Vliering : ca. 5.00 x 2.90.

Buiten

- Achtertuin : ca. 2.53 x 8.60 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



Lombokstraat 13

3312 VD Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Lombokstraat 13

3312 VD Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



Lombokstraat 13

3312 VD Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





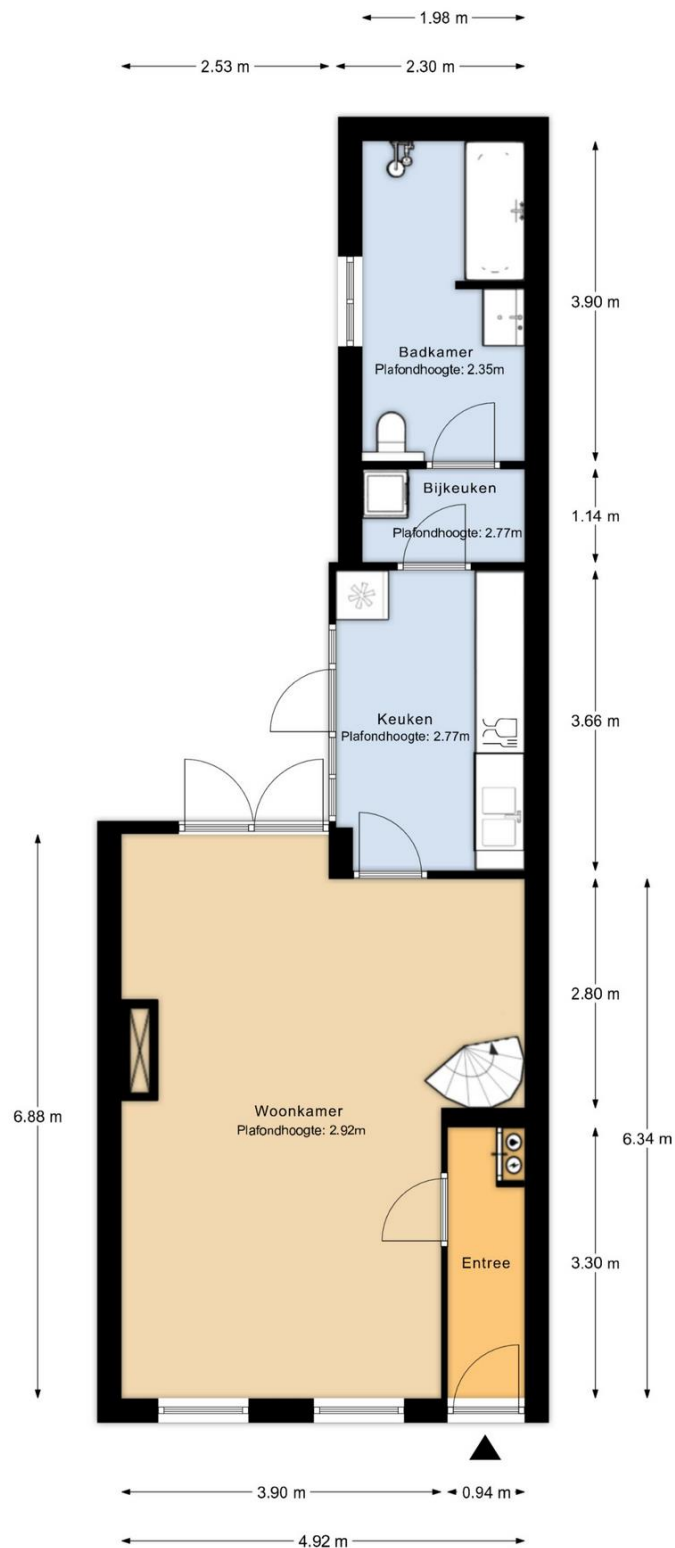
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

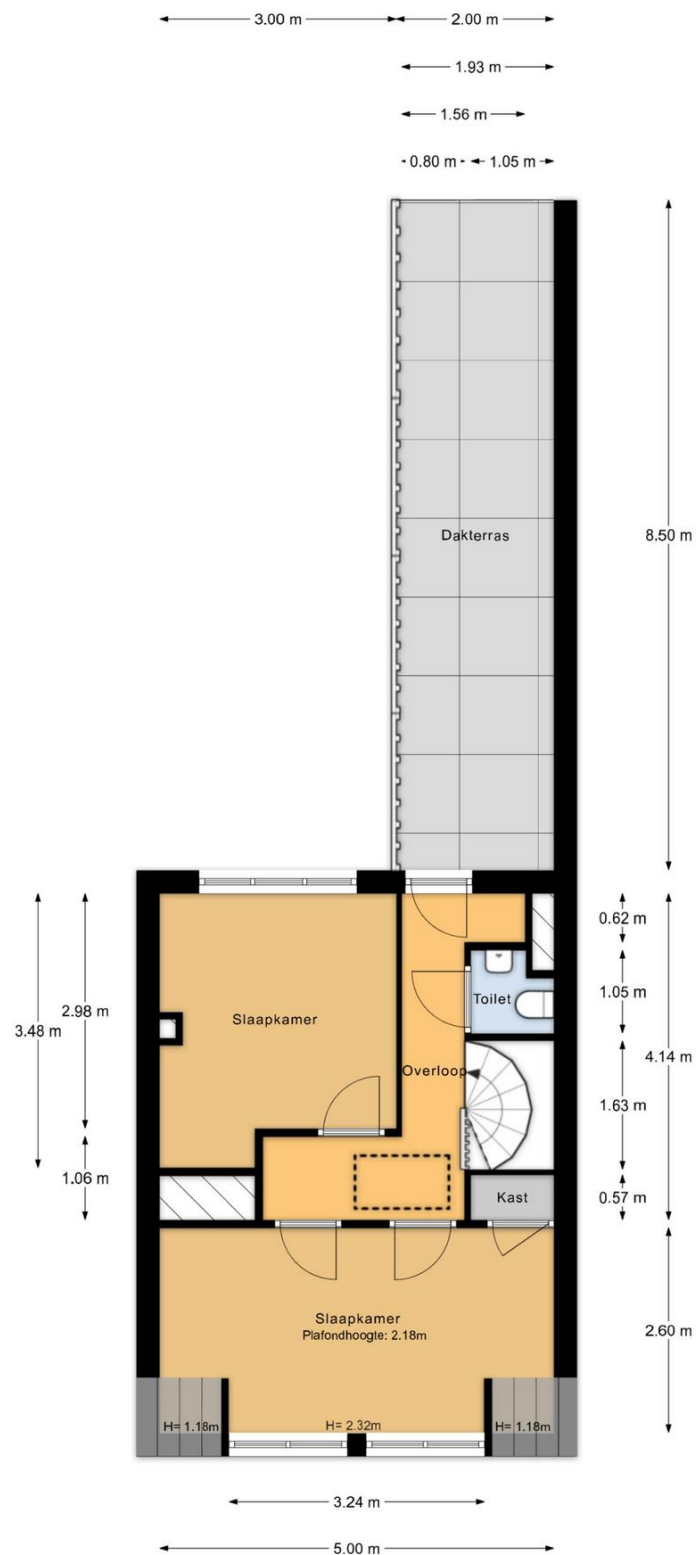


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

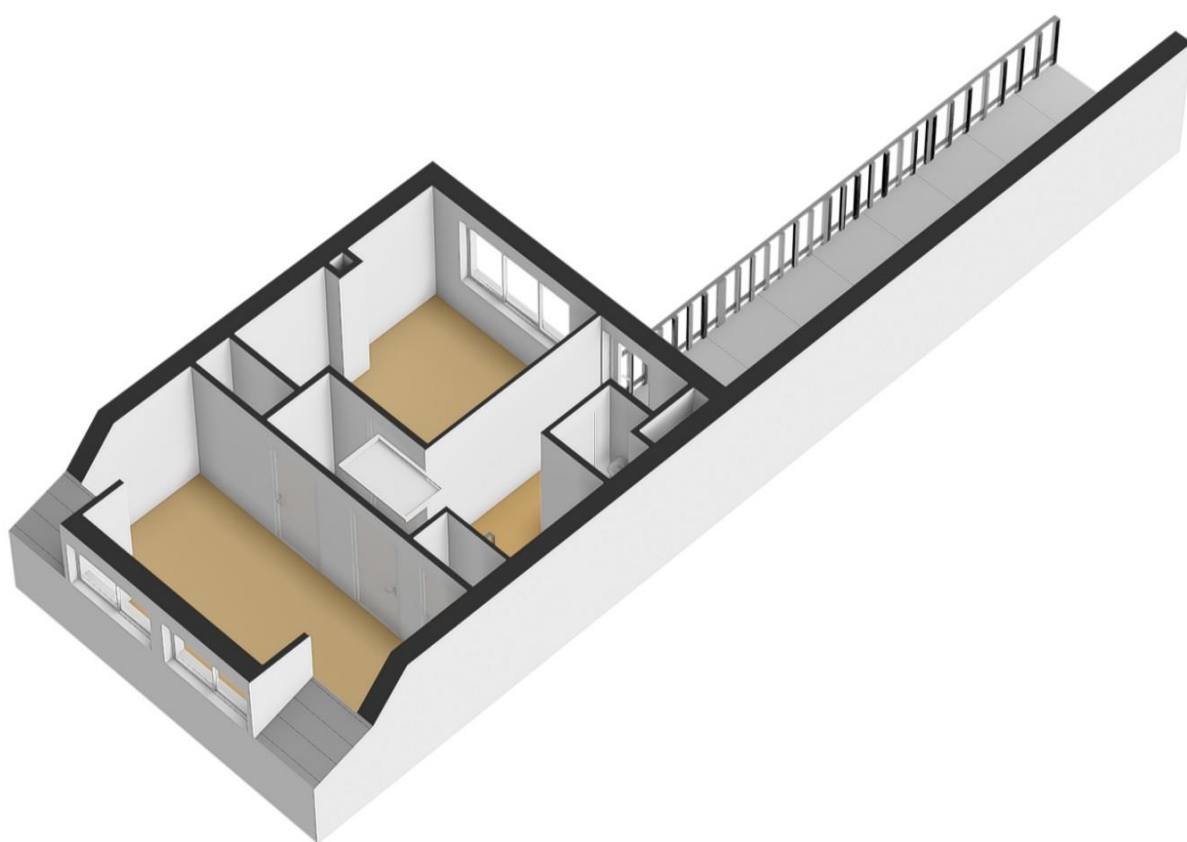


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

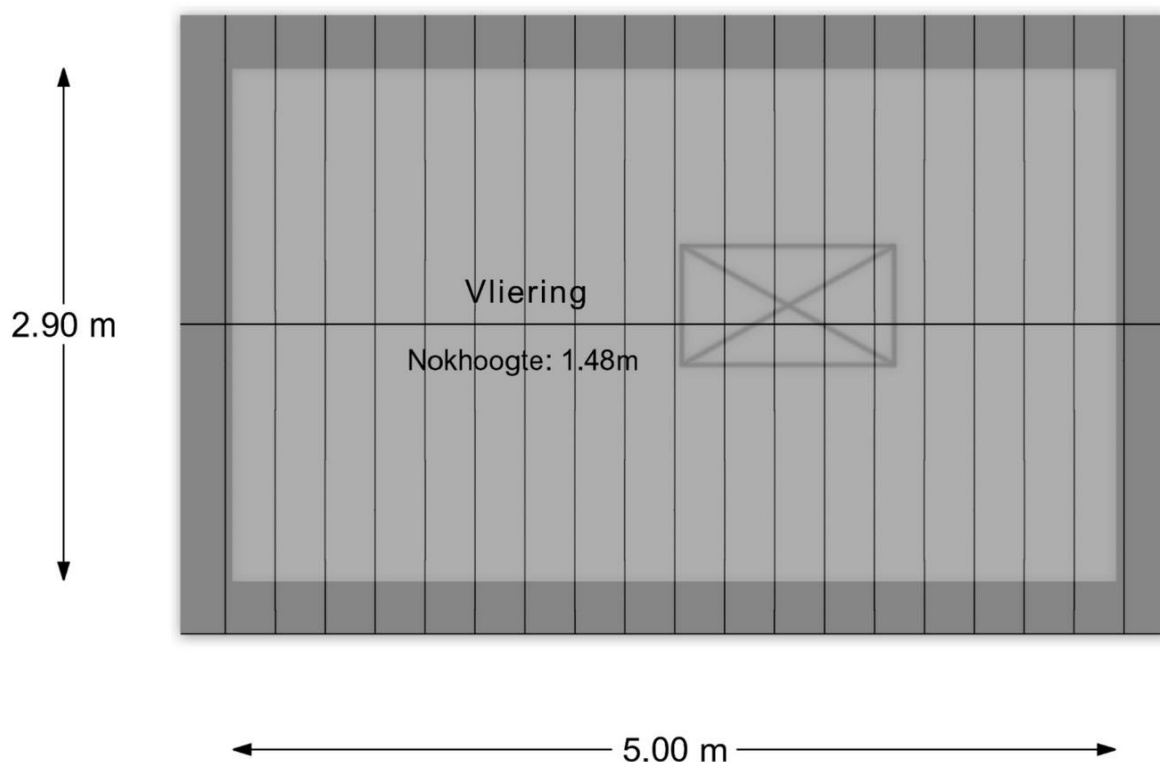


Lombokstraat 13

3312 VD Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij

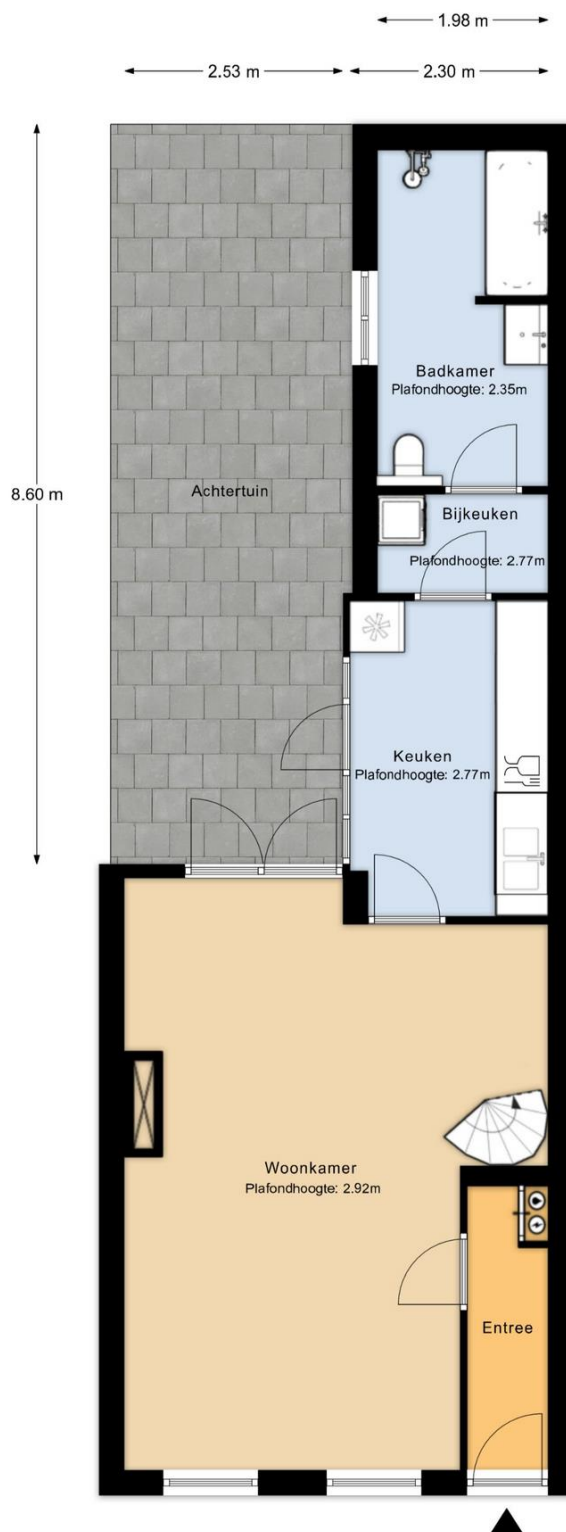


2e verdieping

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

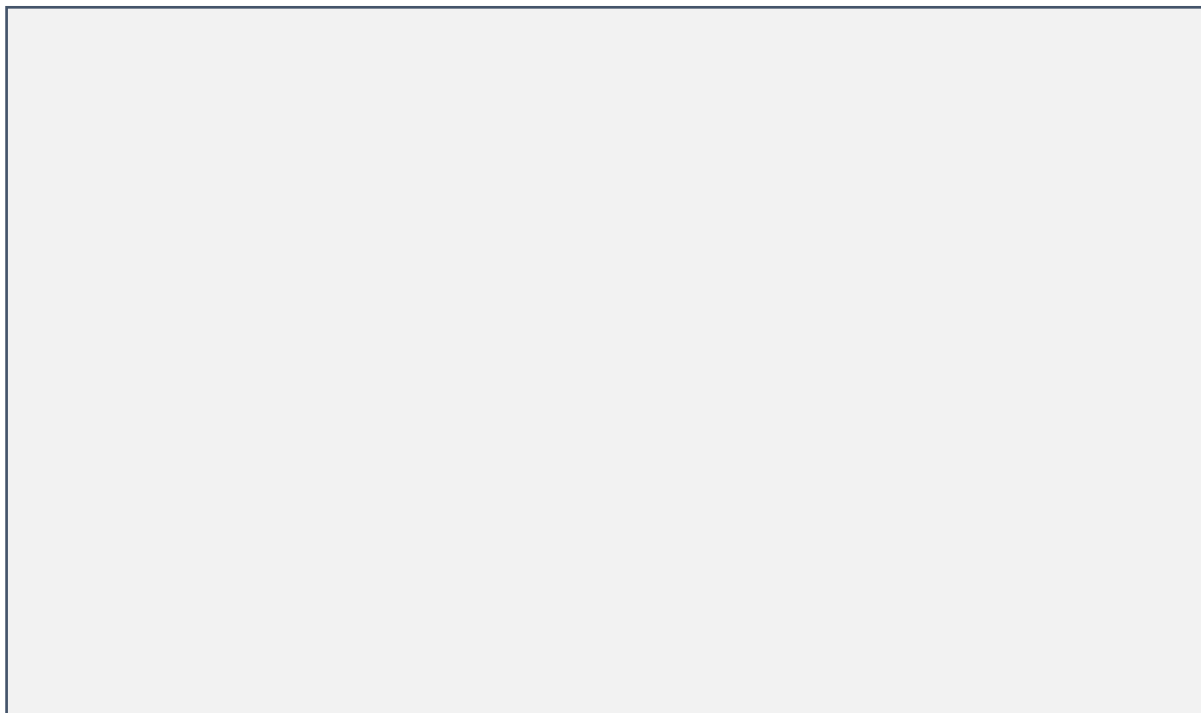
Kadastrale kaart

Uw referentie: Lombokstraat 13



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 582	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 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



Lombokstraat 13

3312 VD Dordrecht