



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Oudelandstraat 3
3312 JP Dordrecht
€ 425.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

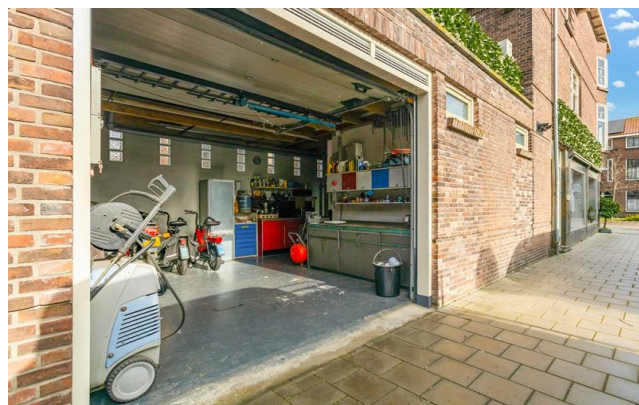
 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Oudelandstraat 3



Woonoppervlakte: 117 m²



Inhoud: 546 m³



Bouwjaar: 1927



Aantal kamers: 4



Soort woning: bovenwoning



Vraagprijs: € 425.000 k.k.



Omschrijving Oudelandstraat 3

Karakteristieke en verrassend ruime bovenwoning met 3 slaapkamers, zonnig dakterras, sauna én eigen garage – op slechts 10 minuten van het historisch centrum

Op een fijne en goed bereikbare locatie in Dordrecht vind je deze charmante en opvallend ruime jaren '30 bovenwoning, waar karakter en modern wooncomfort perfect samenkomen. Achter de authentieke gevel gaat een woning schuil die je keer op keer zal verrassen.

De royale en lichte woonkamer met erker zorgt voor een sfeervolle leefruimte met veel natuurlijk licht. De complete keuken sluit hier naadloos op aan en biedt alles wat je nodig hebt. Met maar liefst drie volwaardige slaapkamers is er ruimte genoeg voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

Een bijzonder pluspunt is de wellnessruimte op de begane grond, voorzien van een sauna – een heerlijke plek om te ontspannen na een drukke dag. De moderne badkamer maakt het wooncomfort compleet.

Buiten geniet je van een zonnig dakterras op het zuidwesten, waar je van 's middags tot in de avond kunt ontspannen in de zon. Een zeldzame en waardevolle toevoeging in deze omgeving.

Daarnaast beschik je over een eigen ruime garage, ideaal voor de auto, opslag of als werkruimte voor de hobbyist.

De woning is in de afgelopen 10 jaar vakkundig gerenoveerd en verkeert in een goed onderhouden staat, waardoor je hier zonder zorgen kunt intrekken.

De ligging is uitstekend: op korte afstand van het historische stadscentrum, het Centraal Station en met snelle verbindingen richting Rotterdam, Breda en Gorinchem.

Kom je snel kijken?

INDELING





Omschrijving Oudelandstraat 3

Begane grond:

- Entree in hal met toegangsdeur aan de zijgevel van het pand, doorgang naar de sauna en bijkeuken.
- Trapkast.
- Meterkast (11-groepen met aardlekschakelaar) en opstelplaats van de gas cv-combiketel (Vaillant ecotec +, bouwjaar 2012) en wasmachine-aansluiting.
- Vaste trap naar de 1e verdieping.

Sauna + bijkeuken:

- De sauna (afm. 2.61m x 2.50m) met douche, wastafel en toilet bevindt zich in de voormalige berging aan de achterzijde van de woning. Via de sauna is de bijkeuken (voorzien van keukenblok met grote wasbak en met houtgestookte oven) bereikbaar.

Garage:

- Ruime garage (afm. ca. 4.70m x 4.63) met elektrische bedienbare sectionele garagedeur (merk Crawford) met afstandsbediening.

1e Verdieping:

- Overloop.
- Ruim hangend toilet met fonteintje.
- Keuken (afm. 3.00m x 2.35m) met moderne inbouwkeuken voorzien van keramische kookplaat (Siemens), vaatwasser (Bosch), magnetron (Sharp), combimagnetron / oven (Bosch) en apothekerskast. Vanuit de keuken toegang tot het grote, zonnige dakterras.
- Sfeervolle woonkamer (afm. ca. 7.15m x 4.63m) met erker en vrij uitzicht over de Heijsterbachstraat en vaste (open) trap naar de 2e verdieping. In het midden van de kamer is een houtkachel (merk Haas + Sohn) geplaatst.

2e Verdieping:

- Overloop met lichtkoepel en vaste trap naar de bergvliegering.
- Slaapkamer 1 (afm. ca. 4.61m x 2.80m) gelegen aan de achterzijde.
- Slaapkamer 2 (afm. ca. 4.73m x 2.10m) gelegen aan de voorzijde.
- Slaapkamer 3 (afm. ca. 3.53m x 2.42m) gelegen aan de voorzijde.
- Stijlvolle moderne badkamer (afm. ca. 3.57 x 2.06) met ligbad, separate douchecabine, 2e toilet, wastafel en designradiator.

Zolder:

- Bergvliegering met dakraam, bereikbaar via vaste trap.



Omschrijving Oudelandstraat 3

Algemeen

- Bouwjaar: 1927
- Woonoppervlakte: 117 m²
- 3 slaapkamers
- Begane grond vloer van het pand is van beton.
- Geheel vernieuwde uitgebreide meterkast (11 groepen)
- Geïsoleerd pannendak.
- Nieuwe hardhouten kozijnen met dubbel glas op de 1e en de 2e verdieping.
- Er is een airco's aanwezig
- In de woonkamer en keuken ligt een massieve beukenvloer (gestoomd) met een dikte van ca. 2 cm.

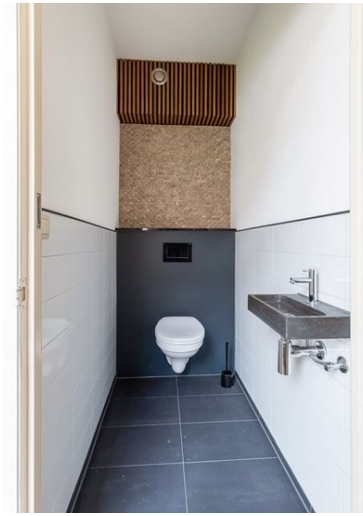
Bijzonderheden

- De woning is recent gesplitst van de ondergelegen winkelruimte; een eigen kadastrale aanduiding volgt nog.
- De woning wordt voorzien van eigen nutsvoorzieningen (bouwkundige splitsing).
- Vereniging van Eigenaren (VvE) is in oprichting; deze zal worden gevormd samen met de winkelruimte.
- De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt circa € 65,-.



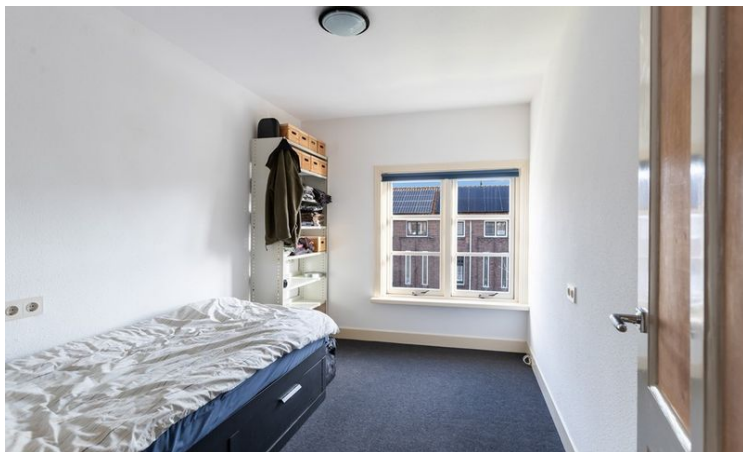
Oudelandstraat 3 in beeld







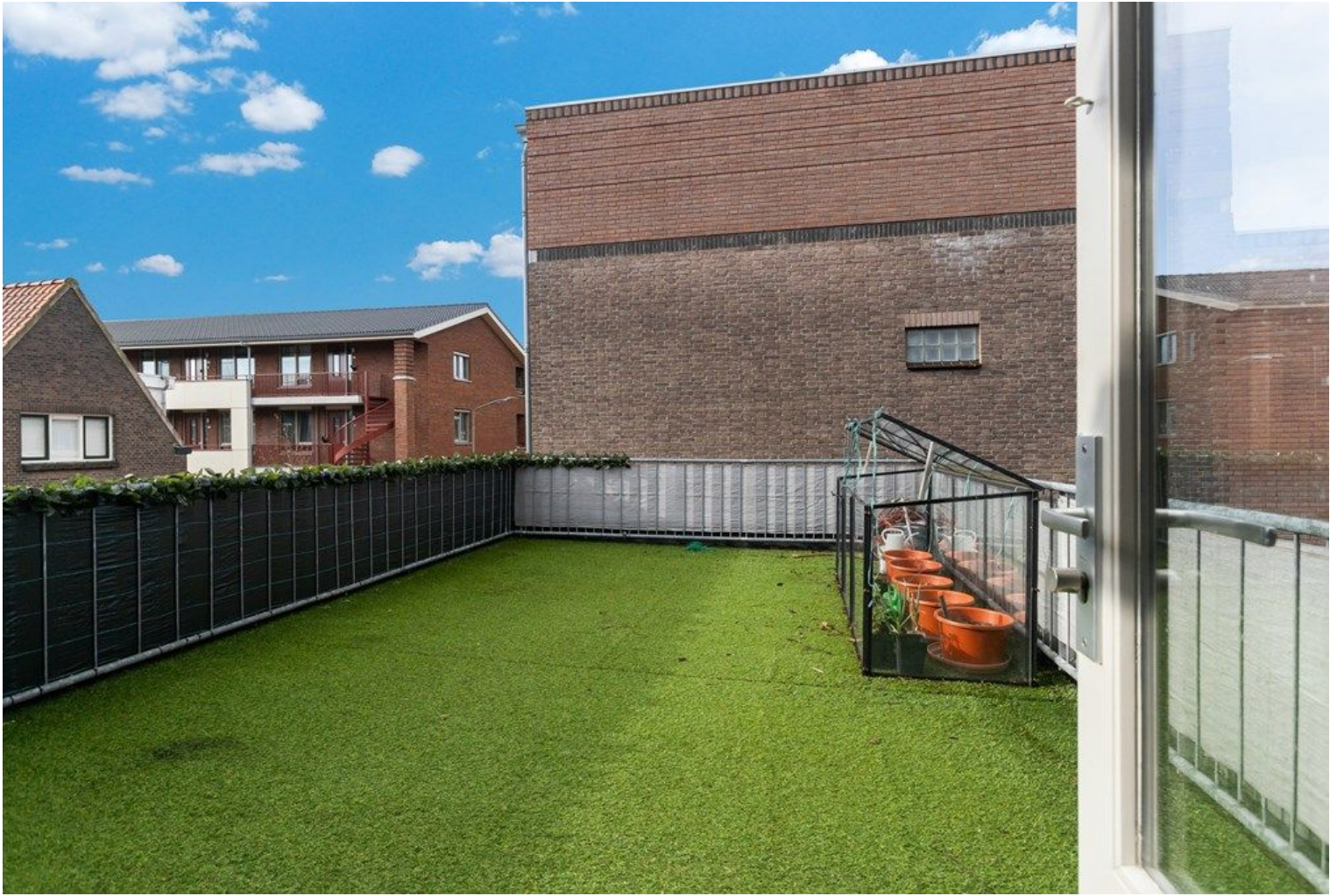
















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Oudelandstraat 3
Postcode	3312 JP
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1927
Woonoppervlakte (m ²)	117
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	546
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	vaillant ecotec, 2012, eigendom, gas
Energielabel	E, vervaldatum: 15 jun 2035
Isolatie	dubbel glas

