



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Oudelandstraat 3
3312 JP Dordrecht
€ 395.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

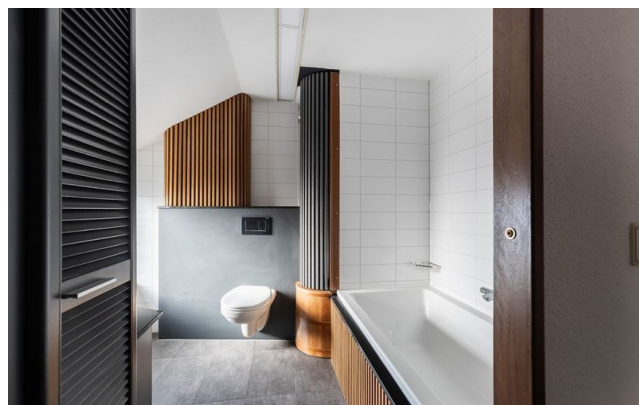
 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhibdordrecht.nl
0788423562

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

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Oudelandstraat 3



Woonoppervlakte: 117 m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 546 m³



Soort woning: bovenwoning



Bouwjaar: 1927



Vraagprijs: € 395.000 k.k.



Omschrijving Oudelandstraat 3

Karakteristieke en verrassend ruime bovenwoning met 3 slaapkamers, zonnig dakterras, twee badkamers (waarvan 1 met sauna) én eigen garage van ruim 38 m² – 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 en douche, een heerlijke plek om te ontspannen na een drukke dag. De moderne badkamer op de 1 verdieping 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 jaren vakkundig onderhouden, 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.

Ondanks het lage energielabel, zijn de kosten voor energieverbruik laag. Het energielabel is met geringe investeringen snel te verbeteren. Hier vertellen we je graag meer over tijdens de rondleiding.

Benieuwd wat deze woning voor jou kan betekenen? Vraag dan nu een bezichtiging aan.

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 (10-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.

Garage:

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

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. De woonkamer beschikt over een airco systeem (Mitsubishi)

2e Verdieping:

- Overloop met lichtkoepel en vaste trap naar de bergvliering.
- 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, 3e toilet, wastafel en designradiator.

Zolder:

- Bergvliering 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 (10 groepen)
- Geïsoleerd pannendak.
- Nieuwe hardhouten kozijnen met dubbel glas op de 1e en de 2e verdieping.
- Er is een airco's aanwezig (Merk Mitsubishi)
- In de woonkamer en keuken ligt een massieve beukenvloer (gestoomd) met een dikte van ca. 2 cm.

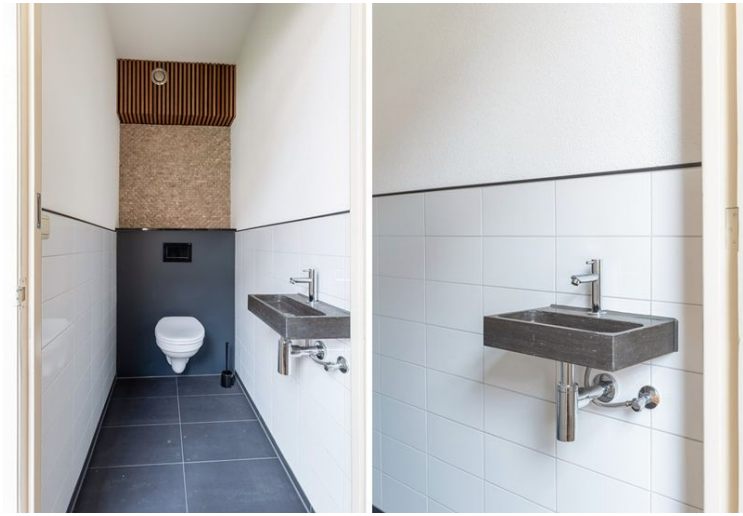
Bijzonderheden

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

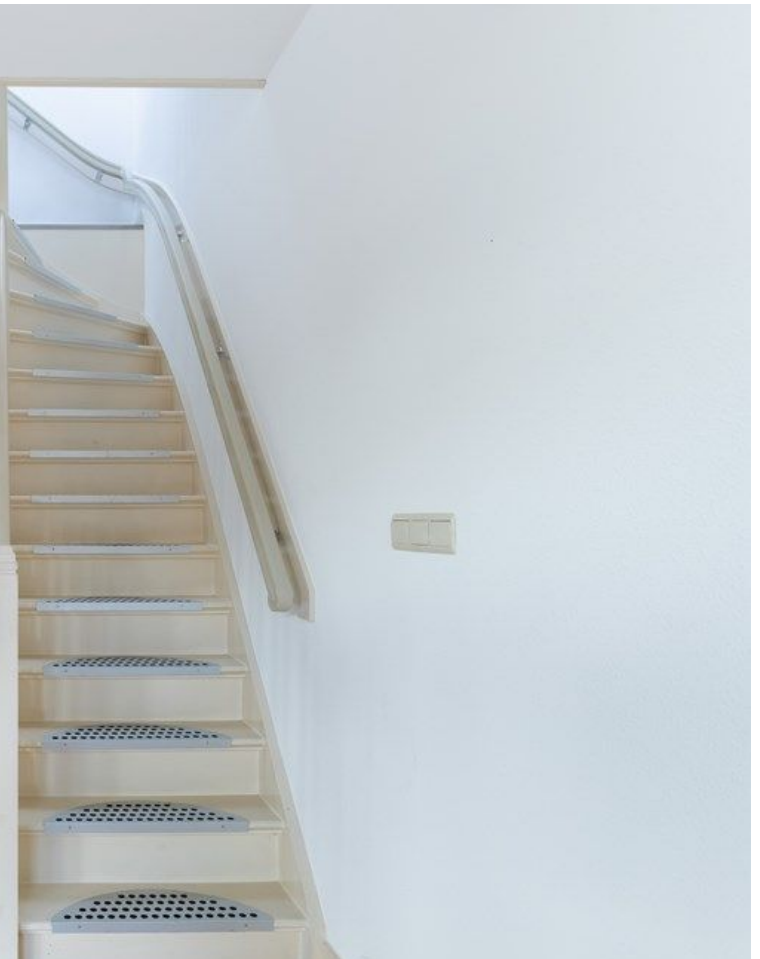


Oudelandstraat 3 in beeld







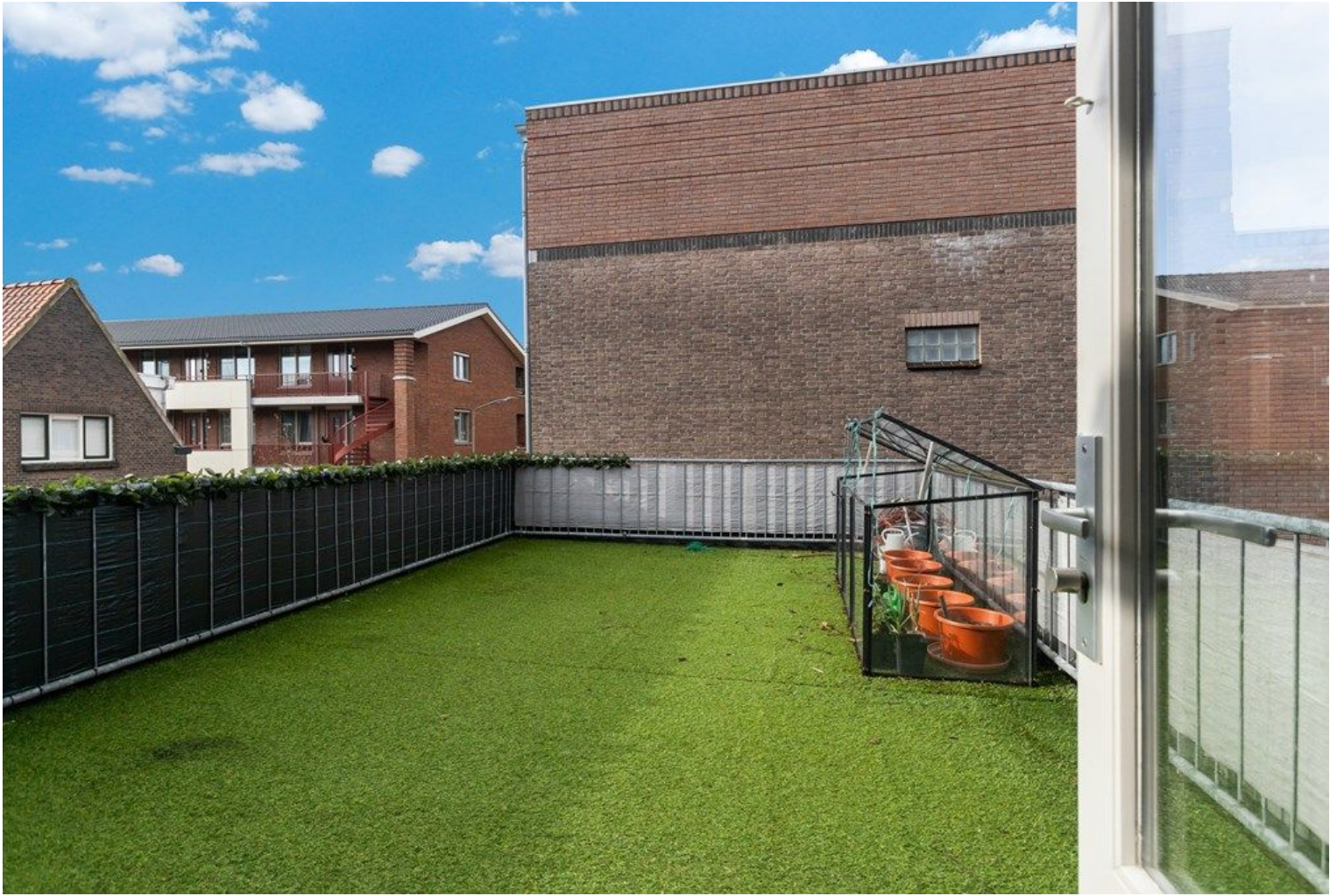
















Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
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
Energie label	E, vervaldatum: 15 jun 2035
Isolatie	dubbel glas

