



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Erasmuslaan 14
3314 AD Dordrecht
€ 595.000 k.k.**

Deze woning wordt
aangeboden door:

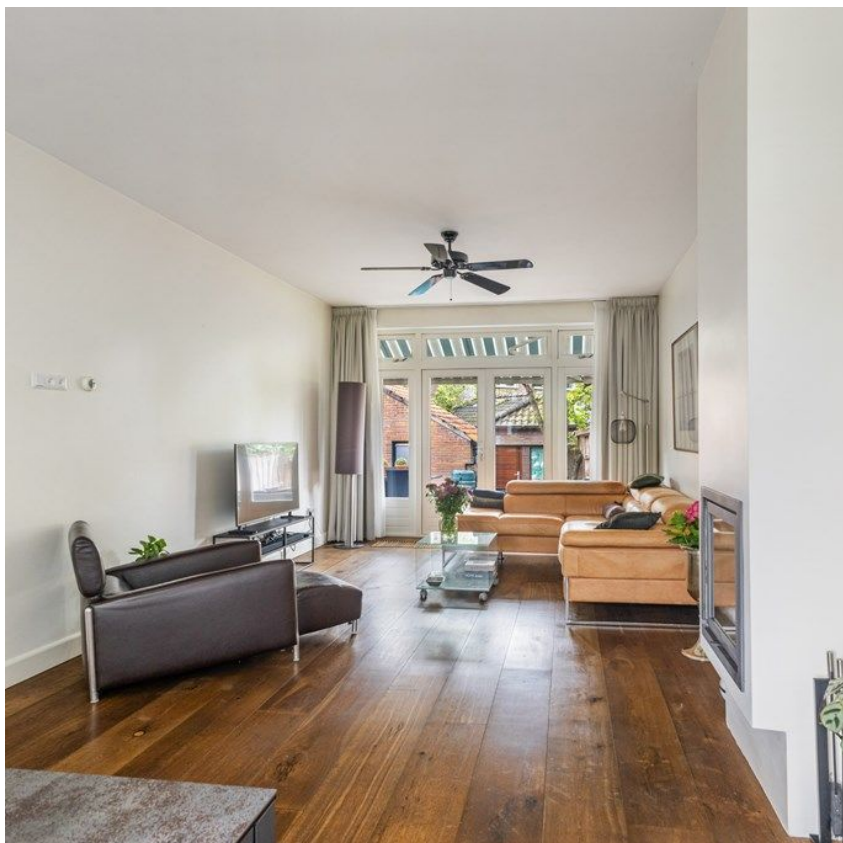
 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

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

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Erasmuslaan 14



Woonoppervlakte: 128 m²



Perceeloppervlakte: 157 m²



Inhoud: 459 m³



Bouwjaar: 1956



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 595.000 k.k.



Omschrijving Erasmuslaan 14

Droom je ervan om te wonen op één van de mooiste locaties in de wijk Oud-Krispijn? Dan is de Erasmuslaan dé plek voor jou!

Deze brede, groene laan behoort tot één van de meest gewilde buurten van Krispijn, mede dankzij de rustige en toch zeer centrale ligging. Het historische stadscentrum, centraal station en vernieuwde Weizigtpark met kinderboerderij en speeltuin, bevinden zich op slechts 10 minuten loopafstand en ook uitvalswegen zoals de A16 zijn eenvoudig bereikbaar.

De woning is gebouwd in de jaren '50, maar heeft de authentieke uitstraling van de karakteristieke jaren '30 bouwstijl, met onder andere een erker en prachtige glas-in-loodramen.

De woning beschikt over een lichte en ruime woonkamer van maar liefst 10 meter diep. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk daglicht. De tuingerichte woonkamer met openslaande deuren biedt uitzicht op de achtertuin en zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. De houtkachel met schouw maakt de sfeer bovendien extra warm en gezellig.

Met 5 (slaap)kamers, een ruim balkon over de volledige breedte van de woning, een badkamer én een separate wasruimte biedt deze woning volop ruimte voor een gezin.

De achtertuin is gelegen op het oosten, maar door de royale diepte is er altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Daarnaast beschikt de woning over een ruim souterrain, ideaal voor extra opslagruimte.

Wonen op deze toplocatie, met volop ruimte én authentieke details in jaren '30-stijl? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

INDELING

Begane grond

Hal

Entree via de hal met trapkast, meterkast (6 groepen en glasvezelinternet) en een separaat toilet met mechanische ventilatie. Vanuit de hal is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer.

Woonkamer

Ruime, tuingerichte woonkamer met erker, glas-in-loodramen en een sfeervolle houtkachel. De woonkamer is circa 10 meter diep en afgewerkt met een fraaie houten parketvloer. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht.



Omschrijving Erasmuslaan 14

Keuken

Keuken in rechte opstelling, voorzien van een koelkast, combi-oven, 4-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser. Het plafond is afgewerkt met inbouwspots. Via de achterdeur is er toegang tot de achtertuin.

Trapkast / Souterrain

In de trapkast bevindt zich een klein trapje naar beneden, dat toegang geeft tot het souterrain dat doorloopt tot aan de hal. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van spullen en biedt extra bergruimte in de woning.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een breed balkon, de badkamer en een praktische opbergkast.

(Slaap)kamer 1

Kleinere kamer, ideaal als werk- of slaapkamer, gelegen aan de achterzijde op het noorden. Voorzien van twee draairamen, laminaatvloer en granol wandafwerking. Deze kamer heeft eveneens de beschikking over een toilet.

Slaapkamer 2

Ruime master bedroom gelegen aan de achterzijde op het oosten. Voorzien van een laminaatvloer, op maat gemaakte inbouwkast en toegang tot het brede balkon. De wanden zijn glad gestuukt en gesausd.

Slaapkamer 3

Grote slaapkamer gelegen aan de voorzijde op het westen. Voorzien van een laminaatvloer, erker en een groot raam met prachtig uitzicht over de groene, boomrijke laan. De glas-in-loodramen geven de kamer extra karakter. De wanden zijn glad gestuukt en gesausd.

Badkamer

Volledig betegelde badkamer in wit-antracieten kleurstelling, voorzien van een wastafelmeubel, douche en designradiator. De badkamer heeft mechanische ventilatie en een raam (glas in lood) voor natuurlijke ventilatie. Meer ruimte nodig, dan is de badkamer te verplaatsen naar (slaap)kamer 1, waar alle leidingen binnen handbereik aanwezig zijn.

Zolderverdieping

Overloop met Velux dakraam, separate wasruimte en opstelling van de Vaillant cv-ketel (ca. 2 jaar oud).



Omschrijving Erasmuslaan 14

Slaapkamer 4 & 5

Gelegen aan de achterzijde en voorzijde en momenteel in gebruik als werkkamer / fitnesskamer

Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. De dakkapellen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing. Tevens aanwezig: praktische bergkasten en extra opbergruimte achter de knieschotten in de achterste slaapkamer.

Voortuin

Bestraatte voortuin met border en zonnescherm. Aan de voorzijde is een gezellig zitje gecreëerd, waar je heerlijk kunt genieten van het uitzicht op de groene laan.

Achtertuint

Bestraatte achtertuin met borders, berging en achterom. Daarnaast is er een elektrisch zonnescherm aanwezig en beschikt de tuin over een wateraansluiting. Er is tevens een kleine overkapping aanwezig voor de houtopslag.

Pluspunten op een rij

- Ruim 128 m² woonoppervlakte.
- 5 (slaap)kamers
- Authentieke jaren 30 details (glas in lood ramen, erker etc.).
- Gewilde locatie nabij CS Dordrecht en stadshart
- Goed onderhouden (schilderwerk onlangs uitgevoerd)
- Voldoende buitenruimte (balkon, voortuin en achtertuin).
- Oplevering: in overleg

De Huizenbemiddelaar is lid Vastgoed Nederland (voorheen VBO & Vastgoedpro).

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.



Omschrijving Erasmuslaan 14

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. 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 uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



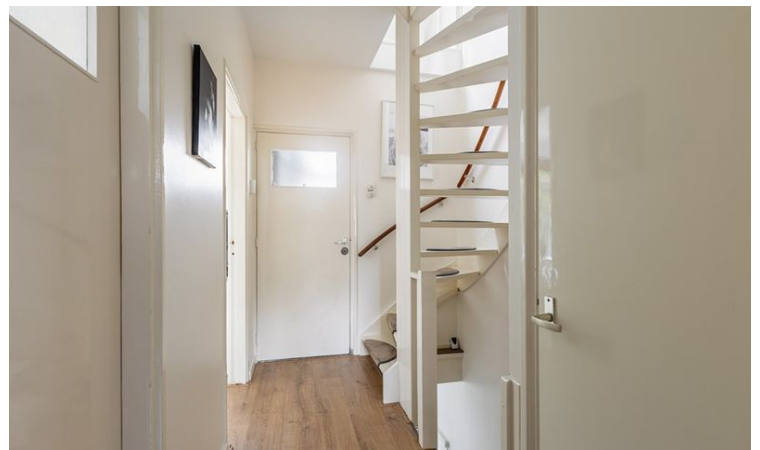
Erasmuslaan 14 in beeld



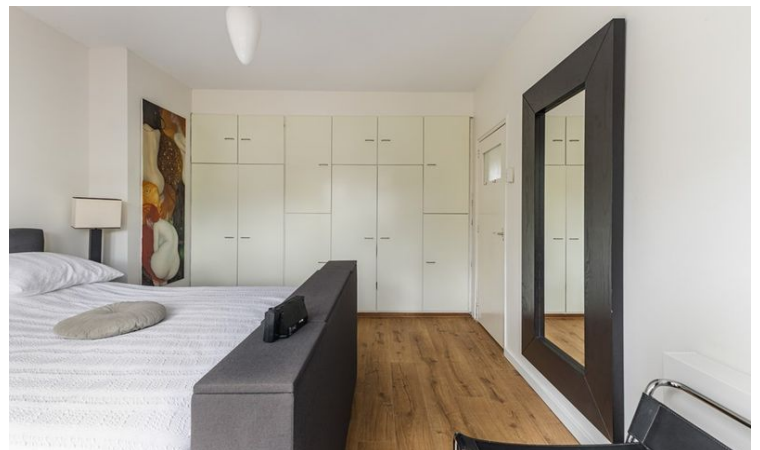




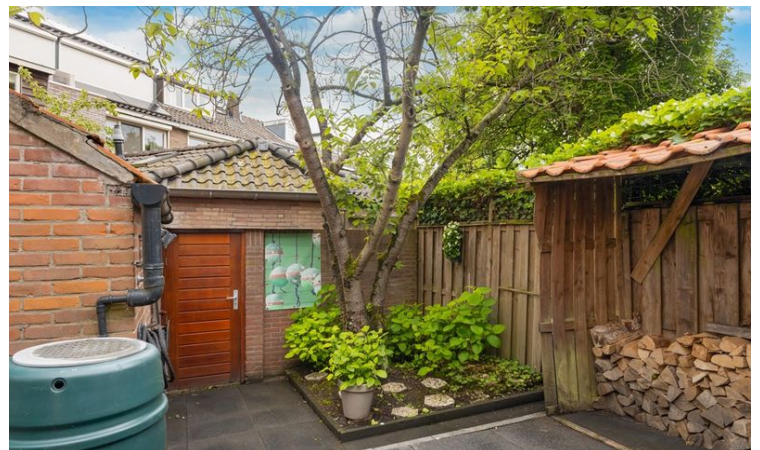




















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Erasmuslaan 14
Postcode	3314 AD
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1956
Woonoppervlakte (m ²)	128
Perceeloppervlakte (m ²)	157
Inhoud (m ³)	459
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	vaillant, 2024, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 28 apr 2036

