DE HUIZEN BEMIDDELAAR MAKELAARDIJ

Hollanderstraat 44
3314 WD Dordrecht
€ 325.000 k.k.

Deze woning wordt aangeboden door:

De Huizenbemiddelaar Dordrecht e.o.

Burgemeester de Raadtsingel 63
3311 JG Dordrecht

info@dehuizenbemiddelaar.nl
0135436900

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

Kenmerken
Hollanderstraat 44

- Woonoppervlakte: 81 m²
- Perceeloppervlakte: 121 m²
- Inhoud: 312 m³
- Bouwjaar: 1937
- Aantal kamers: 4
- Soort woning: eengezinswoning
- Type woning: woonhuis
- Vraagprijs: € 325.000 k.k.

Omschrijving Hollanderstraat 44

Gelieve via de Funda mail uw bezichtigingsaanvraag in te dienen. Alvast dank!

Sfeervolle hoekwoning met karakter én comfort in de componistenbuurt nabij de Viottakade te koop!

Zoek jij nét dat beetje charme en vooral een huis waar alles klaar is voor de volgende stap in je wooncarrière? Stop dan maar met zoeken, want Hollanderstraat 44 zou weleens precies kunnen zijn wat je zoekt. Dit heerlijk lichte en goed onderhouden hoekhuis – officieel een eindwoning – heeft die heerlijke jaren '30 vibe. Pak een kop koffie (of iets sterkers, waarom niet?) en lees gauw verder.
Hoekwonen betekent vrij geen directe buren aan één kant. De woning aan de Hollanderstraat staat bovendien in de geliefde omgeving van de Viottakade. Bekend om haar groene omgeving, vriendelijke dorpse sfeer en alle voorzieningen binnen loopafstand. Ideaal als je wilt doorstromen uit een appartement of gezinsuitbreiding verwacht.
Het huis beschikt over een zonnige voortuin op het zuidwesten (perfect voor die lange zomeravonden met vrienden of een kop thee in het eerste lentezonnetje). Een achtertuin op het noordoosten; ideaal wanneer het hartje zomer toch even te warm wordt. De tuin (zomerzon tot einde middag)nodigt uit om het leven binnen moeiteloos naar buiten te verplaatsen.
Leuk detail zijn de erkerramen aan de voorzijde; verrijkt met, tussen dubbelglas geplaatst glas-in-lood. Een knipoog naar de bouwperiode en een flinke portie sfeerbonus! De eiken vloer in de woonkamer kun je nog jarenlang plezier van hebben.
Een houtkachel aansluiten op de originele schoorsteen is nog mogelijk.

De keuken is in 2015 geplaatst. Dus ben je iemand die graag kookt dan kun je hier helemaal los gaan. Er is een open verbinding met de woonkamer, wel zo gezellig.
De woning heeft een ruime en koele kelder, dus veel opbergruimte.
De badkamer is in 2010 aangepakt en kan nog wat jaartjes mee! Onder andere voorzien van een ligbad en 2e toilet, dus aan comfort geen gebrek.
Op de overloop zit een ruimte voor de wasmachine, een ingebouwde opbergkast en een vlizotrap naar de zolder.
(zoldervloer en vlizotrap zijn vernieuwd in 2010). Er zijn 3 slaapkamers waarvan 1 met ruime ingebouwde kledingkast.

Omschrijving Hollanderstraat 44

Qua onderhoud en energiebesparing scoor je hier nét wat hoger dan bij veel woningen uit dezelfde bouwperiode. De kruipruimte is in 2014 geïsoleerd, de zijgevel in 2024. De riolering is tot aan het hoofdriool in 2013 compleet vernieuwd en al het rieten isolatiemateriaal tussen de verdiepingsvloeren is vervangen door modern glaswol. Geen verrassingen; gewoon zekerheid en comfort. Dan nog iets bijzonders; alle verwarmingsleidingen onder de vloer zijn vervangen door kunststof exemplaren. Dat betekent minder kans op lekkages en moderne betrouwbaarheid.
De Atag CV combiketel uit 2014 is goed onderhouden (en jouw eigendom).
Het platte dak op het schuurtje is in 2026 vernieuwd, dus ook daar hoef je voorlopig niet naar om te kijken.
Al het houtwerk buiten is in 2025 grondig onderhouden en opnieuw geschilderd. Jouw nieuwe stekje staat er dus strak en verzorgd bij.
Het huis is scherp geprijsd voor alle zorg en aandacht die er al in is gestoken. Wil je snel schakelen? Geen punt, transport kan in overleg vrij snel geregeld worden. Geen tijd verspillen; gewoon meteen genieten!

Nog even op een rijtje:
- Wonen: 81m² op een perceel van 121 m² eigen grond;
- Energiebesparende maatregelen gevels, kruipruimte, vloeren);
- Nette badkamer en keuken met close-in boiler
- 3 Slaapkamers waarvan 1 met ruime ingebouwde kledingkast
- Eigen cv-ketel (Atag, 2014);
- Goed onderhouden woning;
- Oplevering in overleg.

Klaar voor de volgende stap?

Heb jij zin om te wonen in een huis dat karakter uitstraalt, in een gezellige Dordtse wijk, en waar de technische en onderhoudszaken al zijn aangepakt? Pak dan nu je kans! Maak een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.
De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland (voorheen VBO en Vastgoedpro). TIP: neem altijd uw eigen (Vastgoed Nederland) aankoopmakelaar mee. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling 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.

Hollanderstraat 44 in beeld

DE WERELD

Dirk

Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Hollanderstraat 44
Postcode	3314 WD
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1937
Woonoppervlakte (m^2)	81
Perceeloppervlakte (m^2)	121
Inhoud (m^3)	312
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	atag, 2014, combi, gas
Energielabel	E, vervaldatum: 3 feb 2036