



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Wielingenstraat 30
3313 EW Dordrecht
€ 365.000 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 Wielingenstraat 30



Woonoppervlakte: 108 m²



Perceeloppervlakte: 173 m²



Inhoud: 371 m³



Bouwjaar: 1969



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 365.000 k.k.



Omschrijving Wielingenstraat 30

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, diepe woonkamer en twee bergingen in de wijk De Staart

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met veel leefruimte en de mogelijkheid om deze geheel naar eigen wens in te richten? Dan is deze hoekwoning aan de Wielingenstraat 30 in Dordrecht zeker een bezichtiging waard.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van 108 m², een ruime en lichte doorzonwoonkamer met open keuken, een badkamer met ligbad en vier slaapkamers met een praktische indeling. Daarnaast beschikt de woning over een voortuin op het zuiden, een achtertuin met twee bergingen en een achterom. De eerste basis voor een energiezuinige woning zijn al gelegd met 8 zonnepanelen, dakisolatie en vloerisolatie.

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Staart. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en de Dordtse Biesbosch.

De woning kan op onderdelen nog enige modernisering en renovatie gebruiken. Dit biedt juist de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen wens en smaak in te richten.

Indeling

Begane grond

Hal / Entree

Je komt binnen in de hal waar zich aan de rechterzijde de meterkast (2 groepen + glasvezelinternet) bevindt. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Toiletruimte

De toiletruimte is voorzien van beige vloer- en wandtegels en beschikt over een toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De ruime doorzonwoonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer is voorzien van vloerbedekking.





Omschrijving Wielingenstraat 30

Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. De doorgang is voorzien van een karakteristieke boog met een gezellig barretje waar je heerlijk kunt zitten.

Het plafond en de koof zijn voorzien van inbouwspots. De keuken is uitgevoerd in een witte L-opstelling met een antraciet werkblad en beschikt over een inductiekookplaat, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. De vloer is afgewerkt met witte vloertegels. Vanuit de keuken heb je middels een deur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische inbouwkast.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking en een inbouwkast. De ramen zijn uitgevoerd met enkel glas en beschikken over een draairaam. Het plafond is afgewerkt met gipsplaten.

Slaapkamer 2

Eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking, behang en een gipsplafond. De draairamen zijn voorzien van enkel glas.

Slaapkamer 3

Gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens voorzien van vloerbedekking, behang en een gipsplafond. De ramen zijn uitgevoerd met enkel glas.

Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met beige vloer- en wandtegels. De badkamer beschikt over een whirlpoolbad met douchemogelijkheid, een wastafel en een designradiator. Daarnaast is er een draairaam aanwezig voor natuurlijke ventilatie.



Omschrijving Wielingenstraat 30

Tweede verdieping

Overloop / Voorzolder

De voorzolder is voorzien van een laminaatvloer en een dakraam. Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas HRE) en de omvormers van de zonnepanelen. Daarnaast is aan beide zijden praktische bergruimte aanwezig onder het schuine dak.

Slaapkamer 4

De ruime zolderslaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een dakraam. Ook aan beide zijden van de kamer bevindt zich praktische bergruimte onder het schuine dak. Ook deze kamer beschikt over een gipsplafond.

Tuin

Voortuin

De riante voortuin is gunstig gelegen op het zuiden. De voortuin is voorzien van een elektrisch zonnescherf.

Achtertuint

De achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een achterom. Achter in de tuin bevinden zich maar liefst twee bergingen, ideaal voor het stallen van fietsen en het creëren van extra bergruimte. De garage wordt momenteel gehuurd.

Bijzonderheden

- Hoekwoning
- Woonoppervlakte 108 m²
- 4 slaapkamers
- 8 zonnepanelen
- Bouwjaar 1969
- Badkamer met whirlpoolbad
- Achtertuint op het noorden & voortuint op het zuiden met extra zijtuin
- Twee bergingen in de achtertuin
- Energielabel C



Omschrijving Wielingenstraat 30

Oplevering in overleg

De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland (voorheen VBO en Vastgoedpro).

TIP: Neem altijd uw eigen (Vastgoed Nederland) aankoopmakelaar mee. Heeft u uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

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



Wielingenstraat 30 in beeld



















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Wielingenstraat 30
Postcode	3313 EW
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte (m ²)	108
Perceeloppervlakte (m ²)	173
Inhoud (m ³)	371
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	intergas hre, 2021, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 28 jul 2036

