



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Vondelstraat 63**  
**3314 BN Dordrecht**  
**€ 349.000 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 Vondelstraat 63



Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 99 m<sup>2</sup>



Inhoud: 387 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1910



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 349.000 k.k.



## Omschrijving Vondelstraat 63

Ruime karakteristieke woning (voormalig beneden- en bovenwoning) uit 1910 van maar liefst 107 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, drie slaapkamers en een fijne achtertuin op loopafstand van het centrum in Dordrecht.

Deze eigentijdse woning valt direct op door de karakteristieke gevel met een combinatie van rode baksteen, lichtere accenten en siermetselwerkbogen. Deze elementen sluiten prachtig aan bij de neorenaissance-invloeden die kenmerkend zijn voor de Nederlandse woningbouw uit 1910.

Binnen beschikt de woning over een praktische en overzichtelijke indeling met maar liefst 107 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een extra toilet en een praktische wasmachineaansluiting. Op de verdiepingen bevinden zich 3 slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor starters, stellen én (jonge) gezinnen. Het perceel van 99 m<sup>2</sup> zorgt ervoor dat het onderhoud overzichtelijk blijft, terwijl je toch beschikt over een fijne buitenruimte.

De achtertuin ligt op het noordwesten. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier zowel in de middag als in de avond van de zon en is het een heerlijke plek om buiten te ontspannen.

Ook de ligging is uitstekend. Binnen circa 10 minuten lopen bereik je zowel het historische stadshart van Dordrecht én het Centraal Station. Daarnaast zijn de belangrijkste uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.

De woning biedt nog volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en te verduurzamen. Zo creëer je een woning die volledig aansluit bij jouw woonwensen.

Ben je enthousiast geworden? Plan dan nu een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze prachtige woning!

### INDELING

#### Entree

Entree via de hal met meterkast (voorzien van 4 groepen, aardlekschakelaars en glasvezelinternet), trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.



## Omschrijving Vondelstraat 63

### Woonkamer

Ruime en lichte uitgebouwde woonkamer voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wanden en inbouwspots. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met toegang tot de halfopen keuken.

### Keuken

De halfopen keuken is voorzien van een koel-/vriescombinatie, 4-pits gasfornuis en oven. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische hal met toilet en deur naar de achtertuin.

### Overloop

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, het toilet, de cv-ruimte (Bosch, bouwjaar 2000) en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en houten plafonds.

### Slaapkamer 1

Compacte studie-/werkkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een karakteristiek kanteelraam.

### Slaapkamer 2

Royale slaapkamer aan de voorzijde met kantelramen en een praktische inloopkast. De inloopkast is eenvoudig weer bij de slaapkamer te betrekken, waardoor een extra ruime slaapkamer ontstaat.

### Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van twee kantelramen.

### Badkamer

Moderne badkamer in neutrale kleurstelling, voorzien van een badkamermeubel, designradiator, ruime inloopdouche en douchepaneel met regendouche.

### Achtertuint

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van grindtegels, een border en diverse beplanting. Een fijne buitenruimte met mogelijkheden voor terras en groenvoorziening.



## Omschrijving Vondelstraat 63

### ALGEMEEN

- Woonoppervlakte 107m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 100m<sup>2</sup>
- Aantal slaapkamers 3
- Achtertuin op noordwesten
- 10 minuten loopafstand van CS Dordrecht en historisch stadshart
- Uitgebouwde woonkamer
- Energieklasse F
- Voormalig dubbele woonhuis (beneden en bovenwoning)

### Bijzonderheden

Het betreft twee appartementsrechten (beneden en boven) met één eigenaar. Deze kan in overleg worden opgeheven bij het notarieel transport.

Oplevering: per direct beschikbaar en wordt leeg opgeleverd.

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 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 is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

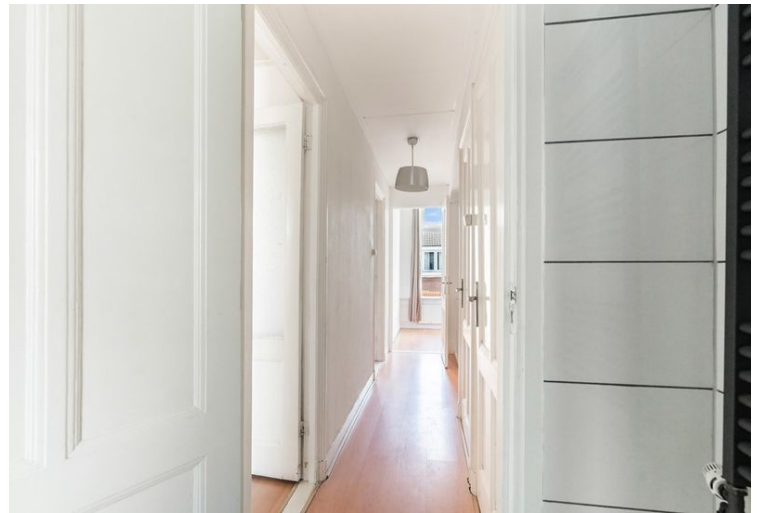
De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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.



# Vondelstraat 63 in beeld















## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Vondelstraat 63
Postcode	3314 BN
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1910
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	107
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	99
Inhoud (m <sup>3</sup> )	387
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	bosch, combi, eigendom, gas
Energie label	F, vervaldatum: 2 jun 2036
Isolatie	muurisolatie

