



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Zijldiep 44
3313 VG Dordrecht
€ 400.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



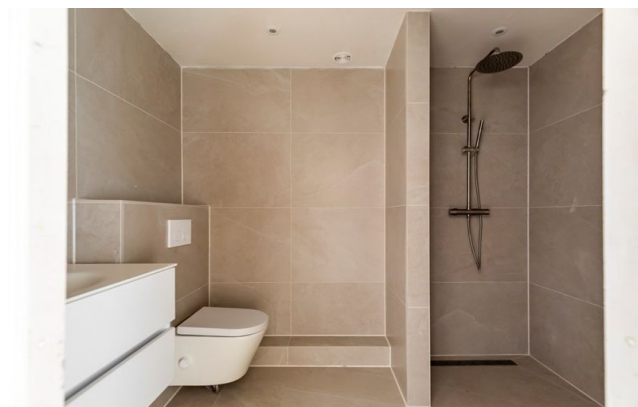
**De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

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

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Zijldiep 44



Woonoppervlakte: 118 m²



Perceeloppervlakte: 97 m²



Inhoud: 433 m³



Bouwjaar: 1975



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 400.000 k.k.



Omschrijving Zijldiep 44

Deze verrassend ruime en comfortabel ingedeelde drive-in woning is al voor het grootste gedeelte gerenoveerd, komen jullie deze woning helemaal afmaken? De woning is verdeeld over meerdere woonlagen en biedt dankzij het goede ontwerp volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar extra ruimte zonder concessies te doen aan comfort of een nadelige verandering van de praktische indeling.

De afgelopen periode is een groot gedeelte van de woning gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan comfort en afwerking. Zo zijn onder andere de prachtige keuken, badkamer, het toilet en de vloeren vernieuwd en is op iedere (!) etage vloerverwarming. De binnenzijde van de woning is hierdoor instapklaar en straalt een moderne en verzorgde sfeer uit. Voor een goede indruk over de resterende afwerking (kozijnen, schilderwerk, tuin) kunt u het beste de woning zelf komen bekijken.

De woonverdieping vormt het hart van de woning en is afgewerkt met een stijlvolle PVC visgraatvloer die een tijdloze, luxe uitstraling geeft en naadloos overloopt in de moderne, warm-neutrale keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder de Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en combi-magnetron, de prachtige composiet Travertin-look werkblad met “stolp” en voldoende ruimte voor een grote eettafel. Daarnaast beschikt de woning over een zeer ruime, inpandige garage, een slaapkamer/tuinkamer op de begane grond en meerdere slaapkamers op de verdieping waardoor de woning breed inzetbaar is voor verschillende woonwensen. De badkamer op de bovenste verdieping is in dezelfde stijl als de keuken en het toilet doorgevoerd en is voorzien van een inloofdouche, 2e toilet met bidetfunctie en wastafel. Alle materialen in de woning zijn nieuw en ongebruikt!

De tuin is gelegen op het noordwesten en biedt eveneens volop potentie om hier een fijne buitenruimte te creëren.

De ligging vanuit woonwijk Merwedepolder is goed te noemen. De wijk kent namelijk naast de bedrijvigheid een verrassend groene woonomgeving. De rivier Het Wantij en het natuurgebied De Merwelanden, deel uitmakende van De Biesbosch is op steenworp afstand. Alle denkbare voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar, zoals busverbindingen, (basis)scholen, winkels en prima aansluiting via de randweg N3, naar de A15 en A16.

Laat u verassen door deze fijne drive-in woning en de mogelijkheden die hij biedt tijdens een informatieve rondleiding. Wij denken graag met u mee!



Omschrijving Zijldiep 44

Indeling

Entree

Via de entree betreed je de woning waarbij de ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en direct aan de linkerkant het toilet.

Toilet

Het zwevend toilet (met bidetfunctie) is nieuw en uitgevoerd met een wit hoekfonteintje en het geheel is betegeld met een zandbeige vloer en wandtegels waarbij een raampje aan de voorzijde van de woning zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Hal

Vanuit de entree kom je in de hal die eveneens is voorzien van een laminaatvloer en waar zich de vernieuwde groepenkast bevindt die is uitgerust met twaalf groepen, drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar en slimme meters. Ook zijn er voorbereidend extra groepen naar het dak voor airco en zonnepanelen geplaatst, (gat voor airco is aan de keukenzijde al aanwezig).

Vanuit deze hal is er toegang tot de inpandige garage en tot de achtergelegen slaap-/tuinkamer aan de achterzijde van de woning. Ook bevindt zich hier tevens de trap naar de eerste verdieping.

Garage

De garage is binnendoor bereikbaar vanuit de hal en biedt ruimte voor het parkeren van één auto en is voorzien van een elektrische roldeur wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak. Ook kan deze ruimte omgetoverd worden tot kantoor/hobbyruimte.

Slaapkamer begane grond

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer die ook uitstekend kan dienen als werk- tuin of hobbykamer waarbij de ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestucte wanden en plafond. Deze kamer beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en hier bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine.

Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is bereikbaar vanuit de slaapkamer op de begane grond en biedt volop mogelijkheden om hier een fijne buitenruimte te creëren.

De voortuin is gelegen op het zuidoosten en geeft ruimte aan 1 auto op eigen grond.



Omschrijving Zijldiep 44

Woonkamer

Via de trap bereik je de eerste verdieping en kom je direct binnen in de woonkamer die is afgewerkt met een stijlvolle pvc-visgraatvloer welke is doorgetrokken over de gehele verdieping en aan de voorzijde van de woning zorgen grote raampartijen voor een ruimtelijk en licht gevoel. Aan de buitenzijde is een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van (zonne-energie gestuurde) rolluiken.

Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne L vormige keuken met witte kastjes en een Travertin-look composiet werkblad waarbij de warm-neutrale keuken is voorzien van een inductie Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, inbouwoven, koelkast en vriezer. Onder de bovenkastjes zijn spotjes geplaatst voor goede werkverlichting en er is gedacht aan voldoende stopcontacten voor onder andere een koffiezetapparaat. De keuken is verder uitgerust met een RVS spoelbak en er is aan de achterzijde van de woning voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Het plafond op deze etage is voorzien van inbouwspots. Aan de buitenzijde is een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van (zonne-energie gestuurde) rolluiken.

Overloop tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je op de overloop die is voorzien van een laminaatvloer en toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook dit plafond is voorzien van inbouwspots. Hier bevindt zich ook de opstelplaats van de CV ketel (Intergas HRE, 2024, eigendom).

Slaapkamer voorzijde

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer die is afgewerkt met een laminaatvloer en prettig van formaat is. Aan de buitenzijde is een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van (zonne-energie gestuurde) rolluiken.

Slaapkamers achterzijde

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers die beide zijn voorzien van een laminaatvloer en geschikt zijn als slaap, werk of kinderkamer. Aan de buitenzijde is een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van (zonne-energie gestuurde) rolluiken.



Omschrijving Zijldiep 44

Badkamer

Op de tweede verdieping bevindt zich de volledig vernieuwde badkamer die modern is uitgevoerd met beige wand en vloertegels en is voorzien van een inbouwtoilet, inloofdouche en een wastafel met een wit wastafelmeubel wat zorgt voor een frisse en luxe uitstraling.

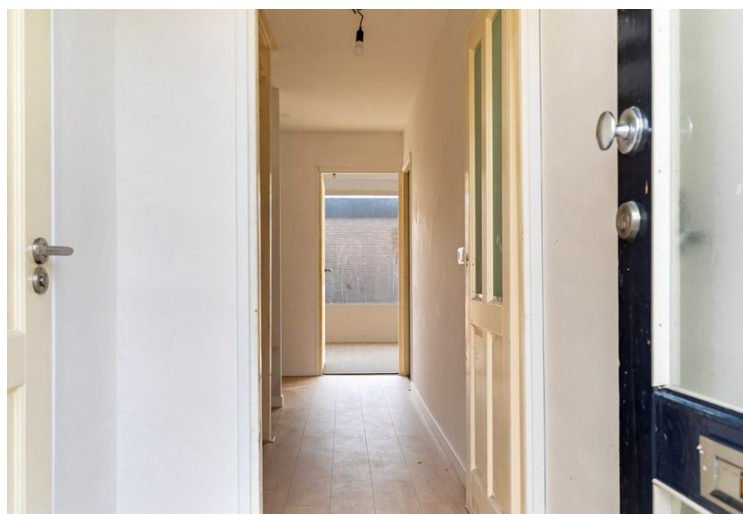
Samenvatting

- Grotendeels gerenoveerde en gemoderniseerde woning van 120m²;
- Moderne en instapklare binnenzijde;
- Vloerverwarming op iedere etage voor optimaal wooncomfort;
- Intergas HRE combi-ketel, bj. 2024, eigendom);
- Woonkamer met stijlvolle PVC visgraatvloer;
- Moderne L-vormige keuken met Bora kookplaat en geïntegreerde afzuiging;
- Inpandige garage met elektrische roldeur;
- Slaapkamer op de begane grond met directe toegang tot de tuin;
- 4 Ruime slaapkamers;
- Volledig vernieuwde badkamer en toilet;
- Tuin gelegen op het noordwesten met volop mogelijkheden;
- Energielabel C;
- Oplevering kan per direct.

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 e.o. B.V. is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.



Zijldiep 44 in beeld



















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Zijldiep 44
Postcode	3313 VG
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte (m ²)	118
Perceeloppervlakte (m ²)	97
Inhoud (m ³)	433
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	intergas hre, 2024, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 6 aug 2029

