



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Bosboom-Toussaintstraat 48
3314 GE Dordrecht
€ 325.000 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 Bosboom-Toussaintstraat 48



Woonoppervlakte: undefined m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 333 m³



Soort woning: eengezinswoning



Bouwjaar: 1930



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 325.000 k.k.



Omschrijving Bosboom-Toussaintstraat 48

Een jaren'30 HOEK woning met HEEL VEEL POTENTIE!

Door de recentelijke aanbouw (2020) heeft deze eengezinswoning circa 130m² gebruiksoppervlakte, gelegen op een ruim hoekperceel van maar liefst 246m² eigen grond. De voormalige garage is opgedeeld in 2 ruimtes: een compleet afgewerkt kantoor met lichtkoepel en verwarming en een schuurtje met plek voor o.a. uw tuingereedschap. De achtertuin is ingericht als "natuurtuin" en staat gericht op het zonnige zuiden. Verder heeft deze woning een prachtig vernieuwde badkamer en toilet (2018) en 3 ruime slaapkamers waarvan de master zelfs een eigen balkon heeft, uitkijkend over de achtertuin. Aan ruimte dus geen gebrek! De extra aanbouw van 16m² is zelfs volledig geïsoleerd en ideaal als berging, kantoor aan huis, een atelier of mogelijke extensie van de woonkamer, waardoor u een living van ruim 45m² kunt realiseren, en dan hebben we de open keuken er nog niet bij gerekend!

Qua onderhoud is ook het nodige gedaan: in 2011 is het geïsoleerde bitumen dak van de woning compleet vernieuwd en in 2012 die van de (voormalige) garage. In 2015 is er dubbelglas HR++ geplaatst. In 2019 is de elektrische installatie vernieuwd en daarbij zijn meteen 12 zonnepanelen geplaatst (eigendom) wat samen met de dak- en vloerisolatie (folie) zorgt voor een aanzienlijke besparing op de energielasten. De woning heeft energielabel C, wat erg goed is voor een jaren '30 woning. De buitenzijde is dit jaar nog geschilderd.

Zoekt u een woning die geschikt zou zijn voor kantoor aan huis, mantelzorg of wellicht uw eigen atelier ruimte? Een woning met veel potentie, karakter en een super centrale ligging t.o.v. van het historische centrum, winkels, het Weizigtpark en NS-station van Dordrecht? Zoek dan niet verder want u heeft hem gevonden!

BINNEN

Begane grond:

Entree (ca. 1,86m x 5,25m) hal met meterkast (7 groepen) en toilet (wit betegelde wanden, zwart betegelde vloer en hangend closet). Hal geeft toegang tot de woonruimte en trap naar de 1e verdieping.

Woonkamer (ca. 3,51m x 8,10m). Lichte doorzonkamer met eiken houten vloer en witte wanden. Aangrenzend bevindt zich de half open keuken (ca 1,96m x 4,02m) met een vijf-pits-gasfornuis, oven, afzuigkap, vaatwasser en een bar. Via de keuken krijgt u toegang naar de achtertuin gesitueerd op het zuiden.





Omschrijving

Bosboom-Toussaintstraat 48

Aanbouw (ca. 3,60m x 4,47m). Aanbouw functioneert momenteel als een extra berging en kan bereikt worden via zowel de voortuin als achtertuin.

De ruimte leent zich ideaal als kantoor aan huis, atelier of klusruimte.

Mogelijkheden genoeg!

1e verdieping

Overloop (ca. 1,85m x 3,00m) v.v. kast met CV-opstelling (Remeha Calenta 2018) en toegangsdeuren.

Slaapkamer 1 (ca. 3,51m x 4,63m). Slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. V.v. vaste kast en openslaande deuren naar het balkon (ca. 5,50m x 1,00m) gesitueerd op het zuiden.

Slaapkamer 2 (ca. 3,52 x 3,65m). Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. V.v. vaste kast.

Slaapkamer 3 (ca. 1,86, x 2,98m). Slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. V.v. vaste kast.

Badkamer (ca. 1,85m x 2,00m). Gerenoveerde badkamer (2018) met grijs betegelde wanden en vloer. V.v. hangend closet, wastafel meubilair, designradiator en inloopdouche.

BUITEN

De woning heeft een ruime voor, zij- en achtertuin met achterom gesitueerd op het zonnige zuiden. De achtertuin is als "natuurtuin" aangelegd. Onder een natuurtuin wordt verstaan: een tuin, waar de natuur grotendeels zijn eigen weg kan inslaan en vrijheid geniet. Een natuurlijke tuin zorgt voor een eenheid tussen de natuur en omgeving en chemische middelen zijn hierbij uit den boze. Ter overname is de geïsoleerde tuinkas. De voormalige garage is momenteel opgesplitst in 2 ruimtes; verwarmd kantoor met lichtkoepel (ca. 3,13m x 3,13m) en de berging (ca. 2,30m x 3,13). De twee ruimtes kunnen eenvoudig weer samengevoegd worden tot een geheel, om bijvoorbeeld te dienen als mantelwoning. De ruime voortuin is gesitueerd op het noorden.

ALGEMEEN



Omschrijving Bosboom-Toussaintstraat 48

- Hoekwoning op ruim perceel van 246m²
- Royale achtertuin op het zuiden
- Vernieuwde badkamer en toilet (2018)
- Vernieuwde bitumen daken van het huis (2011) en het kantoor / voormalige garage (2012)
- Vernieuwde elektrische installatie (2019)
- 12 zonnepanelen (2019, eigendom)
- CV-combi Remeha Calenta (2018, eigendom)
- Geïsoleerde broeikas in de tuin ter overname
- Energielabel C
- Op “staal” gefundeerd
- Oplevering in overleg

De Huizenbemiddelaar is lid VBO. Neem altijd uw eigen VBO makelaar 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.

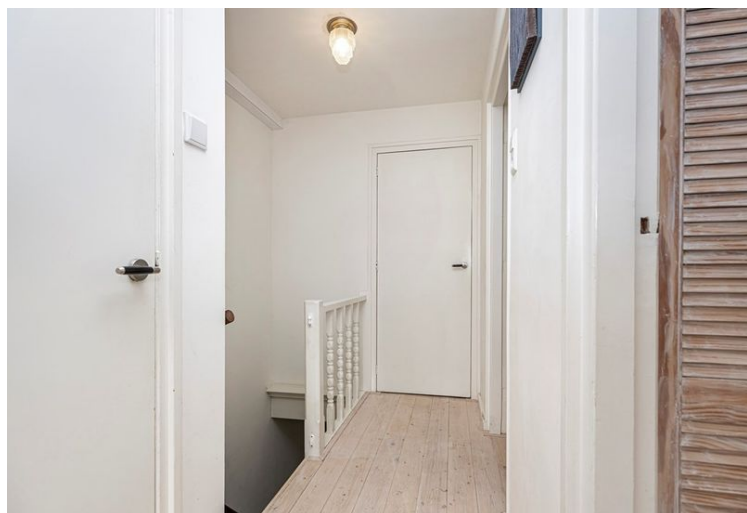
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie 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.

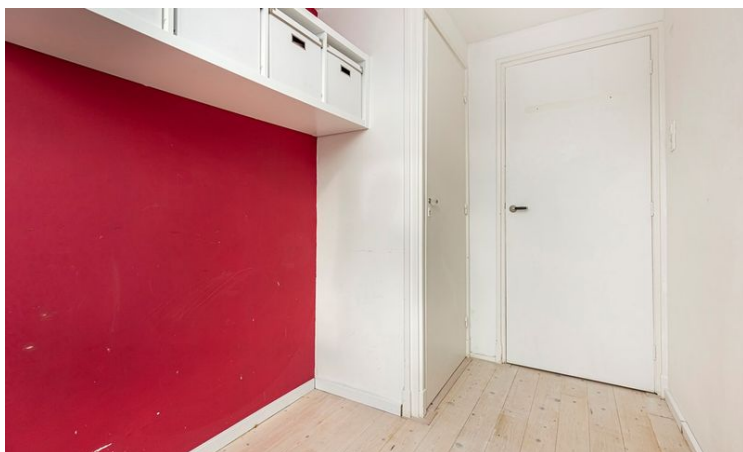


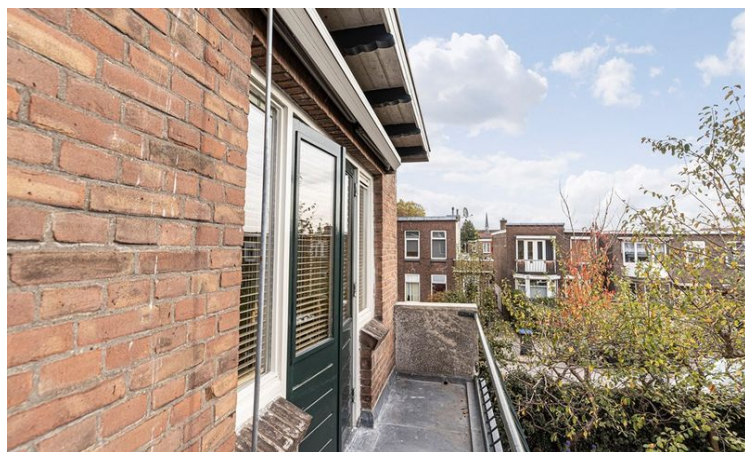
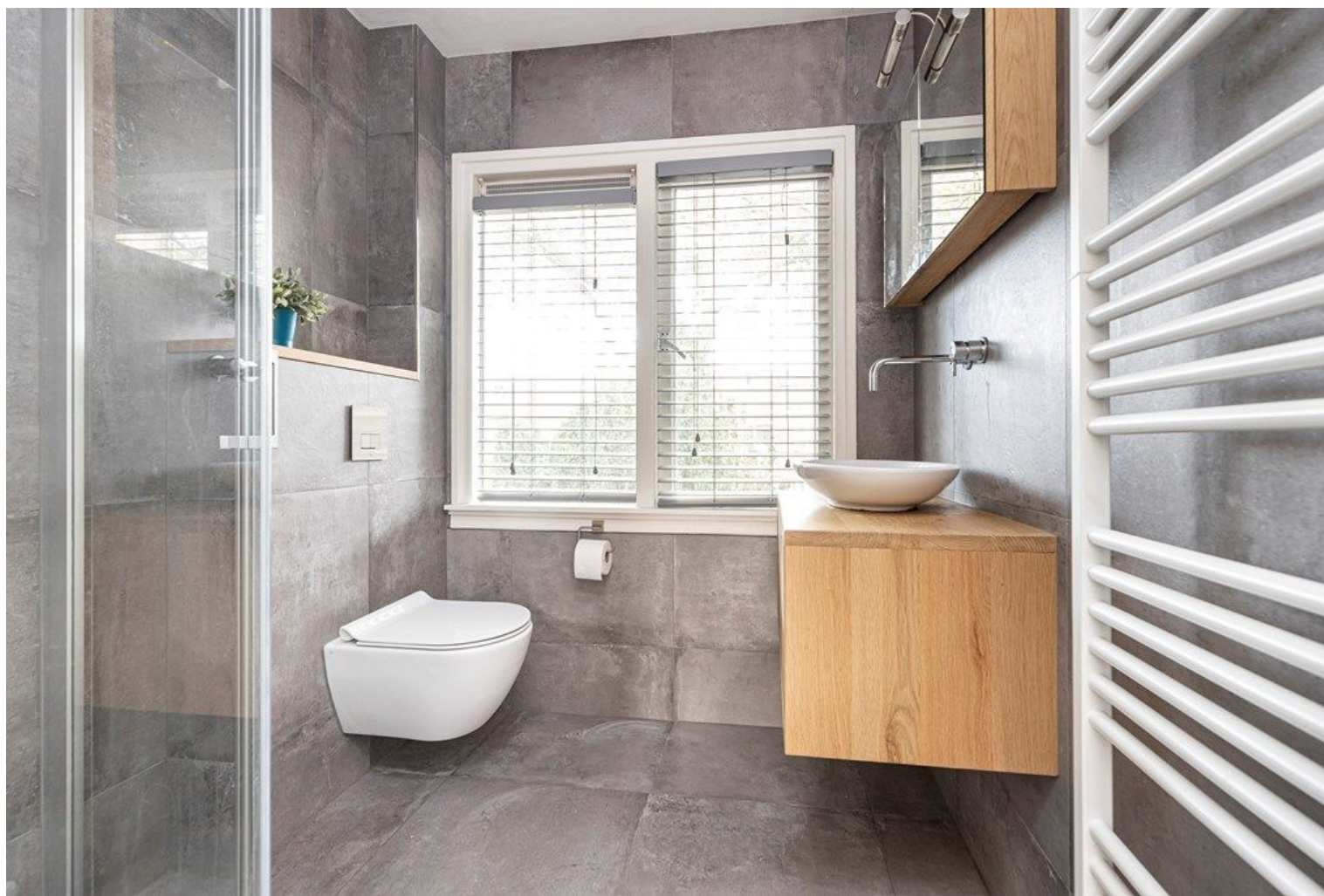
Bosboom-Toussaintstraat 48 in beeld























Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Bosboom-Toussaintstraat 48
Postcode	3314 GE
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1930
Ligging	in woonwijk
Inhoud (m ³)	333
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha calenta, 2018, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 1 nov 2032

