



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Rijnstraat 38
3313 GW Dordrecht
€ 389.000 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 Rijnstraat 38



Woonoppervlakte: 88 m²



Perceeloppervlakte: 143 m²



Inhoud: 312 m³



Bouwjaar: 1935



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 389.000 k.k.



Omschrijving Rijnstraat 38

Deze fraai gerenoveerde en uitstekend onderhouden hoekwoning ligt op een unieke plek met een heerlijk rustig en vrij uitzicht over het Wantij en de omliggende groenstroken. Een plek waar je elke dag kunt genieten van ruimte, groen en water.

De woonomgeving is aangenaam rustig, terwijl het gezellige, historische centrum binnen ca. tien minuten bereikbaar is. Ook uitvalswegen, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich in de directe nabijheid — een ideale combinatie van comfortabel wonen en praktische bereikbaarheid, met de bijzondere charme van wonen aan het water.

Dankzij de nokverhoging met dakopbouw aan zowel de voor- als achterzijde is de woning verrassend ruim en praktisch ingedeeld, met maar liefst drie volwaardige slaapkamers voor het hele gezin. De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en biedt een blijvend mooi uitzicht over het water, wat dagelijks zorgt voor een rustige en prettige sfeer, elk moment van de dag.

De woning is in de loop der jaren zorgvuldig verduurzaamd met onder andere vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, evenals grotendeels kunststof kozijnen en deuren met HR++ en deels triple beglazing. Dit alles draagt bij aan een comfortabel binnenklimaat en lagere energielasten.

Rondom de woning ligt een ruime tuin, met onder andere een zonnige ligging op het zuiden, waar het heerlijk vertoeven is. In combinatie met de eigen berging maakt dit de woning tot een fijn, compleet en sfeervol gezinshuis op een prachtige locatie.

Ben je geïnteresseerd geraakt? Vraag nu een bezichtiging aan via Funda.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich ook de meterkast met zeven groepen en glasvezelinternet.

Woonkamer

Sfeervolle woonkamer met eikenhouten vloer, veel lichtinval en een schitterend uitzicht over het Wantij. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met deels triple beglazing. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de moderne open keuken. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over elektrische zonwering.





Omschrijving Rijnstraat 38

Keuken

Moderne U-vormige open keuken van het kwaliteitsmerk Bruynzeel, uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, kookfornuis met oven en afzuiging. Boven het schiereiland zijn inbouwspotjes geplaatst. Vanuit de keuken is er toegang tot het separate toilet en de achtertuin met berging, welke is voorzien van elektra.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot het toilet en een slaapkamer aan de voorzijde. De verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren en strak gestuukte wanden. Via een tussenhal bereikt u de badkamer en de tweede ruime slaapkamer.

Slaapkamer 1

Gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inloopkast en een prachtig uitzicht over het Wantij.

Badkamer

Nette badkamer met wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming en een inloop regendouche.

Slaapkamer 2

Gelegen aan de achterzijde met toegang tot een aparte wasruimte voor wasmachine en droger.

Zolderverdieping

Bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich de cv-combiketel (Remeha, 2021, eigendom) en de mechanische ventilatie. Dankzij de dakopbouw aan voor- en achterzijde is hier een volwaardige extra slaapkamer met voorzolder gerealiseerd, voorzien van praktische inbouwkasten.

Slaapkamer 3

Gelegen aan de achterzijde, voorzien van kunststof draaikiepramen en afgewerkt met inbouwspots.

Tuin

Sfeervolle tuin rondom de woning, gesitueerd op het zonnige zuiden, westen en noorden, met achterom. De zonnige voortuin op het zuiden biedt een prachtig uitzicht over de rivier het Wantij, tegenover de jachthaven en de roeivereniging. De achtertuin is vernieuwd is voorzien van keramische tegels en Hedera schutting en is voorzien van een wateraansluiting.



Omschrijving Rijnstraat 38

Algemeen

- Bouwjaar: 1935
- Eigen grond: 143 m²
- Woonoppervlakte: ca. 88 m²
- Inhoud: ca. 312 m³
- 3 Slaapkamers
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ en triple beglazing
- Verwarming en warm water via cv-combiketel (Remeha 2021, eigendom)
- Energielabel C
- Voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur
- Fantastisch uitzicht over het water

Voor de plattegronden, indeling en meetrapportage verwijzen wij u graag naar de bijlagen in de advertentie. Ondanks bovenstaande informatie met zorg is samengesteld kunnen aan eventuele afwijkingen of onjuistheden geen rechten ontleend worden. 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 waardebeoordeling 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. is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.



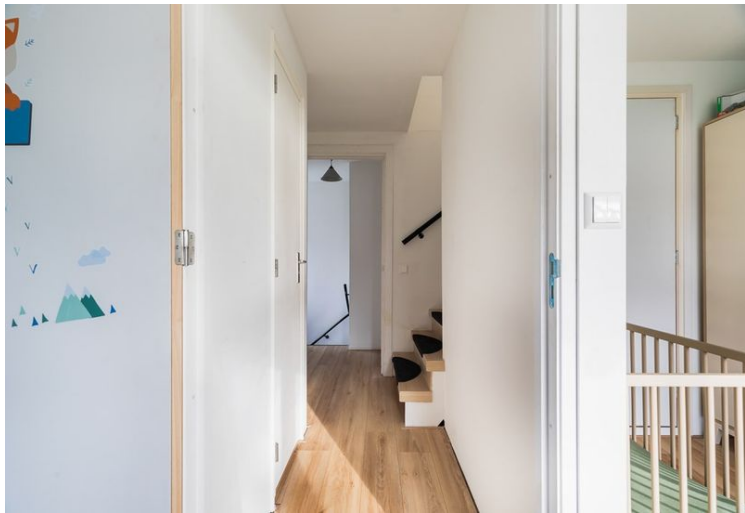
Rijnstraat 38 in beeld



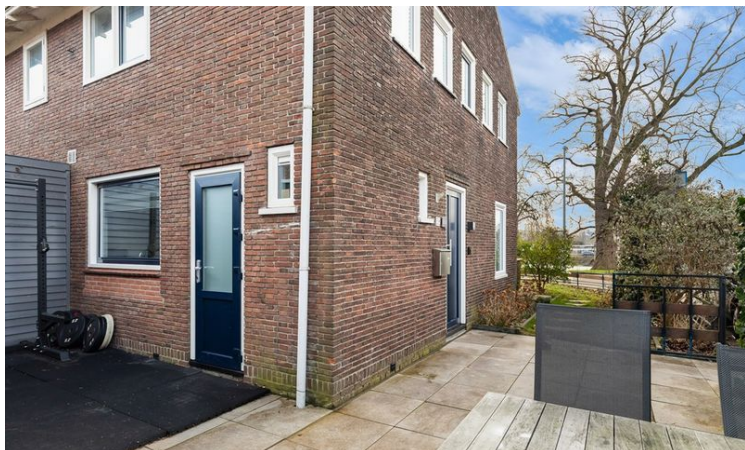




















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Rijnstraat 38
Postcode	3313 GW
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte (m ²)	88
Perceeloppervlakte (m ²)	143
Inhoud (m ³)	312
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, 2021, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 15 jan 2036

