



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Hoendiep 30
3313 VB Dordrecht
€ 395.000 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 Hoendiep 30



Woonoppervlakte: 120 m²



Perceeloppervlakte: 97 m²



Inhoud: 446 m³



Bouwjaar: 1975



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 395.000 k.k.



Omschrijving Hoendiep 30

Energiezuinige en keurig afgewerkte drive-in tussenwoning te koop in de Staart

Met trots bieden wij deze prachtige, energiezuinige en perfect onderhouden drive-in tussenwoning aan, gelegen op een gewilde locatie in de Staart. Deze woning combineert comfort en moderniteit, met onder andere kunststof kozijnen met HR++ glas, een luxe keuken en badkamer en een zonnige tuin op het westen.

De woning beschikt over energielabel A, wat garant staat voor lage energiekosten. Het dak is vernieuwd en de tuin is voorzien van nieuwe keramische tegels, wat het geheel een frisse uitstraling geeft. Binnen zijn de wanden en het plafond gestuukt en gesaust en is er nieuw schakelmateriaal en inbouwspotjes geplaatst. De vloeren in de woning zijn recent vernieuwd, wat bijdraagt aan de moderne en verzorgde uitstraling van het huis.

De woning heeft 4 slaapkamers, waaronder een tuingerichte kamer op de begane grond die uitstekend kan dienen als kantoor aan huis. Daarnaast beschikt de woning over een ruime inpandige garage, die kan worden gebruikt als berging, bijkeuken, of zelfs als extra slaapkamer.

De tuin op het westen biedt de ideale gelegenheid om de hele dag van de zon te genieten. Of u nu wilt ontspannen of gezellig wilt barbecueën met vrienden en familie, dit is de perfecte buitenruimte.

De locatie is ideaal: op korte afstand van de jachthaven Westergoot en het natuurgebied de Biesbosch. Geniet van de nabijheid van restaurants, een golfbaan en de gemakkelijke bereikbaarheid van uitvalswegen naar de N3 richting Papendrecht, Rotterdam, Gorinchem en Utrecht. Het historische centrum van de mooiste stad van Nederland is slechts enkele minuten fietsen.

Vraag nu een bezichtiging aan via Funda en ontdek of deze woning uw nieuwe thuis kan worden!

Indeling

Begane grond:

ENTREE

Entree, mooi en modern afgewerkt toilet en hal met meterkast (glasvezelaansluiting, 6 groepen, 1 dubbele groep voor inductie kookplaat en 2 aardlekschakelaars van ABB),





Omschrijving Hoendiep 30

Garage (6.19m x 2.77m)

Grote inpandige garage v.v. elektrische overheaddeur. De vloer van de garage is voorzien van vinyl en hier vind je ook tevens de wasruimte met een extra keukenblok en vriezer, ideaal te gebruiken als bijkeuken.

Slaapkamer / kantoor (2.91m x 5.03m)

Verder is hier een kastruimte, en een comfortabele tuinkamer, v.v. dubbele openslaande deuren en grote ramen welke zorgen voor veel lichtinval ideaal te gebruiken als kantoor aan huis.

Vanuit hier heeft u toegang tot de op het Westen gelegen achtertuin.

De gehele woning is afgewerkt met een nieuwe kwaliteits laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn netjes gestuukt en gesaust.

Eerste verdieping:

Woonkamer (8,89m x 5m)

U arriveert in de woonkamer met grote raampartijen van hoogwaardig kunststof, die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. Echte eyecatcher is de op maat gemaakte cinewall voorzien van elektrische haard.

De ramen zijn voorzien van draaikiepstand en voorzien van voorzethorren. Er is een mooie koof gemaakt bij de zithoek waar de bedrading van de inbouwspotjes lopen.

Open keuken (4.24m x 2.50m).

De moderne T-keuken is ruim van opzet en heeft diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker kraan, waterfilter, oven, inbouwkoelkast, 4-pits inductie kookplaat en een zwevend design afzuigkap. Het verlaagde plafond heeft inbouwspotjes.

Tweede verdieping:

Overloop, welke toegang geeft tot 3 fijne, ruime slaapkamers en de badkamer. Op de overloop in een bergkast is tevens de C.V. opstelling gemonteerd (Remeha, Avanta 2012 en vind je de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1 (2.74m x 4.99m),

Master bedroom, v.v. laminaatvloer gelegen aan de voorzijde, voorzien van een draaikiepraam met voorzethor.

Slaapkamer 2 (4.26m x 2.06m)

Gelegen aan de achterzijde, v.v. laminaatvloer en draaikiepraam met voorzethor.



Omschrijving Hoendiep 30

Slaapkamer 3 (3.09m x 2.81m)

Gelegen aan de achterzijde, v.v. laminaatvloer.

Badkamer (3.02m x 1.81m), mooi en modern betegelde badkamer v.v. vloerverwarming, douchecabine met thermostaatkraan, wandcloset, designradiator, wastafel met ladekast en ledspiegel.

Tuin (7,801m x 5.20m).

Achtertuint volledig voorzien van hoogwaardige keramische tuintegels, gelegen op het Westen en beschikt over stormbestendige schuttingdelen.

Voortuin (1.15m x 5.20m)

Deels betegelde en grotendeels bestraatte voortuin met afdak, die tevens kan fungeren als eigen oprit.

Algemeen:

- Energielabel A
- Bouwjaar 1975
- Wonen 120 m² (ex. garage van 17m²!)
- Eigen grond 97 m²

Bijzonderheden:

- Multifunctionele en ruime inpandige garage
- Tuinkamer met dubbele openslaande deuren
- Kunststof kozijnen met dubbel HR++glas
- Moderne T-keuken instapklaar
- Nieuwe vloer,- wand en plafond afwerking met inbouwspotjes
- Gerenoveerde tuin op het Westen met keramische tegels.

Oplevering: in overleg, maar kan spoedig

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. B.V. is derhalve uitgesloten.

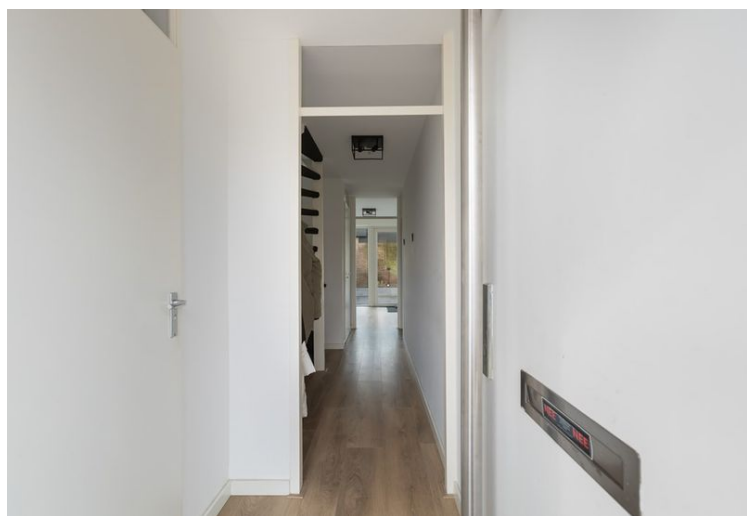
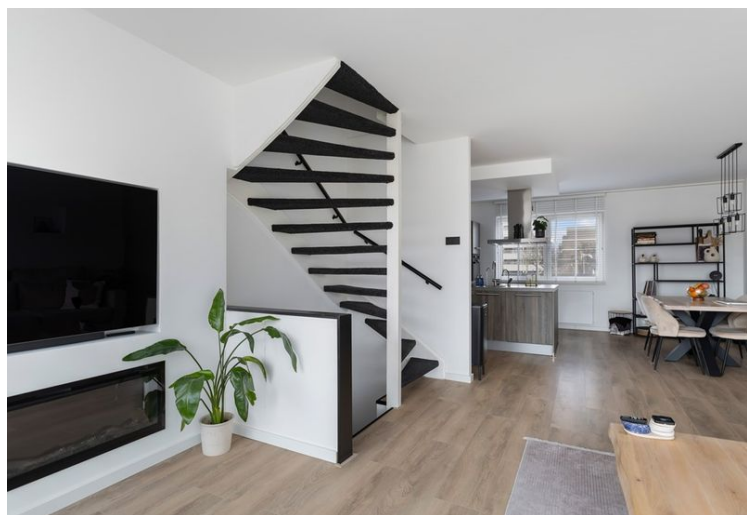


Omschrijving Hoendiep 30

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

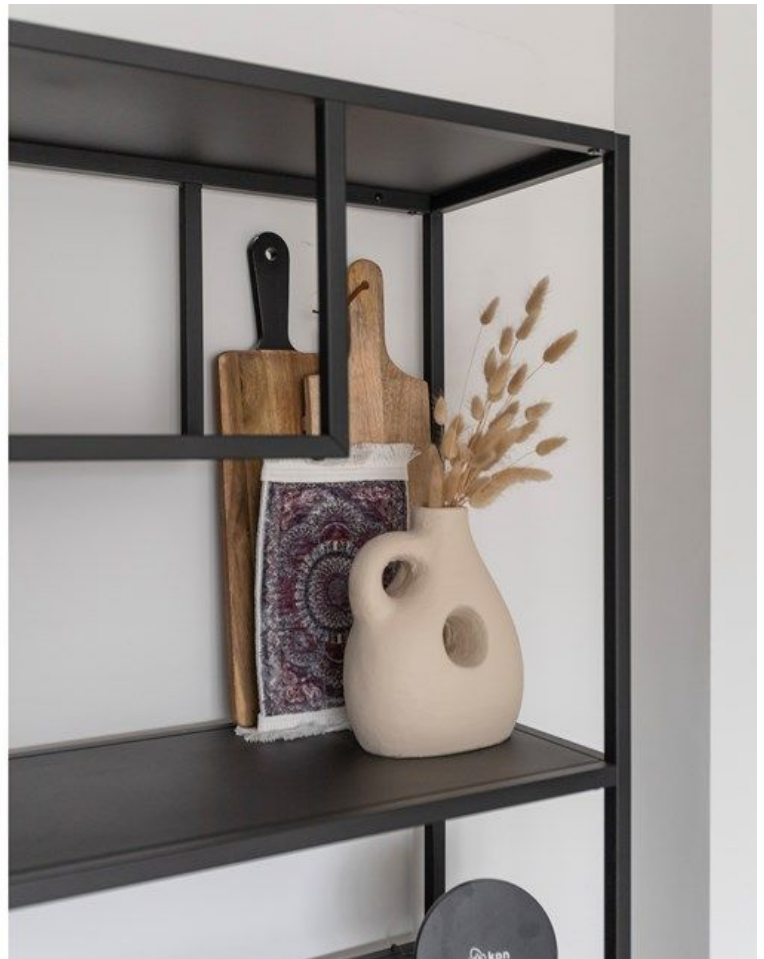


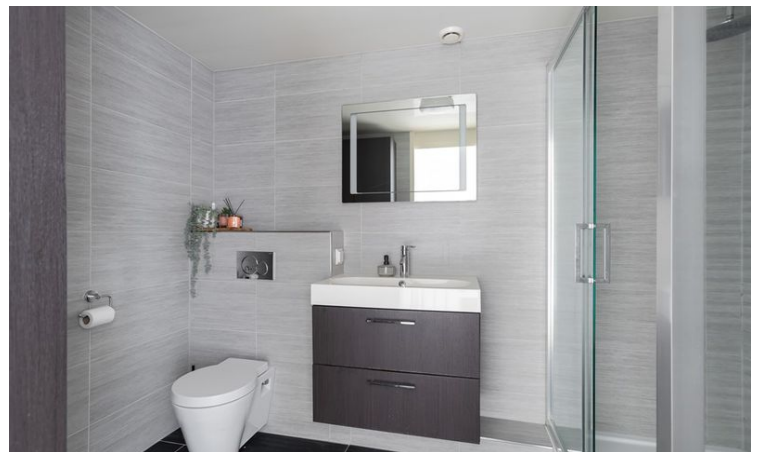
Hoendiep 30 in beeld

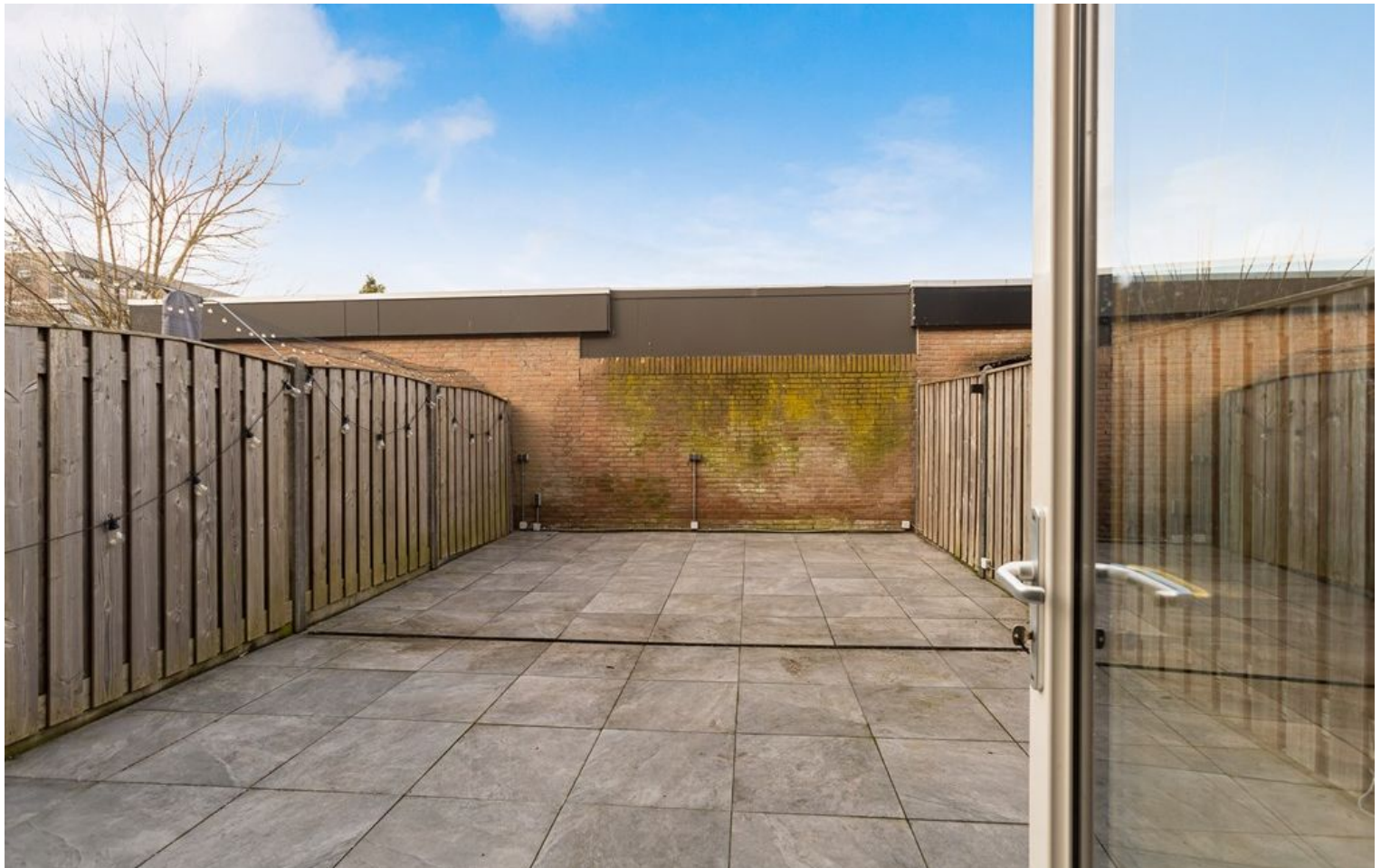




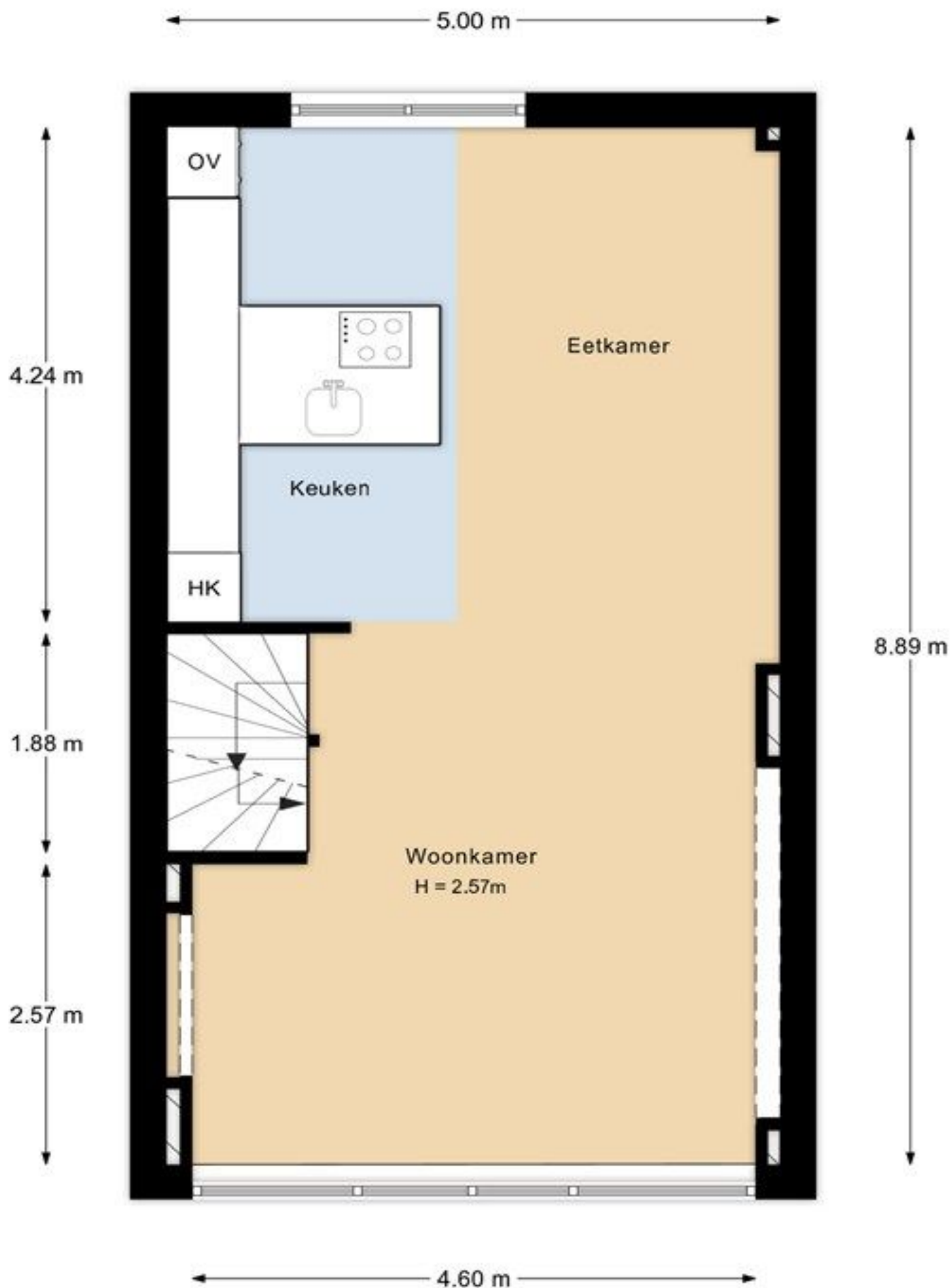




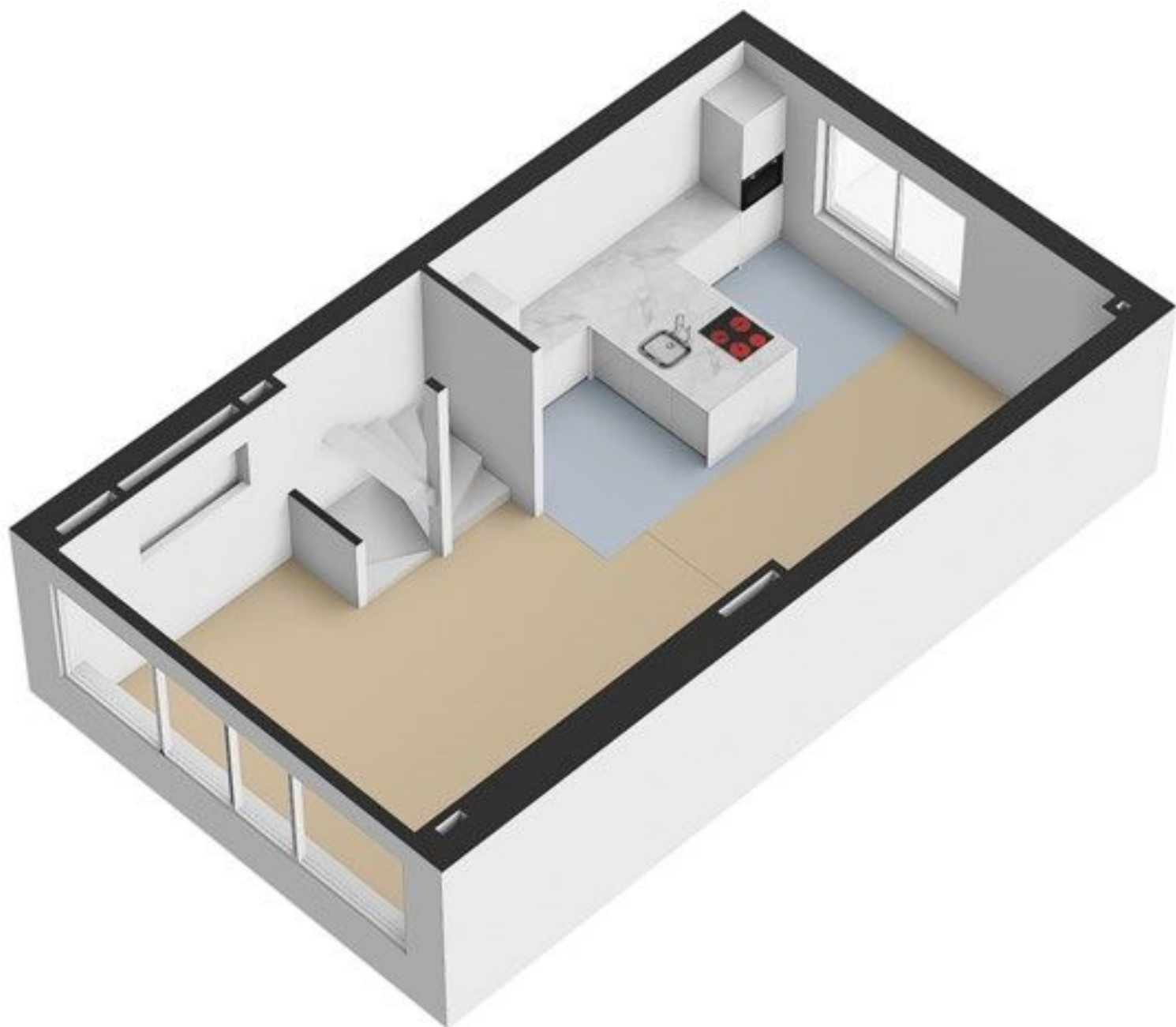


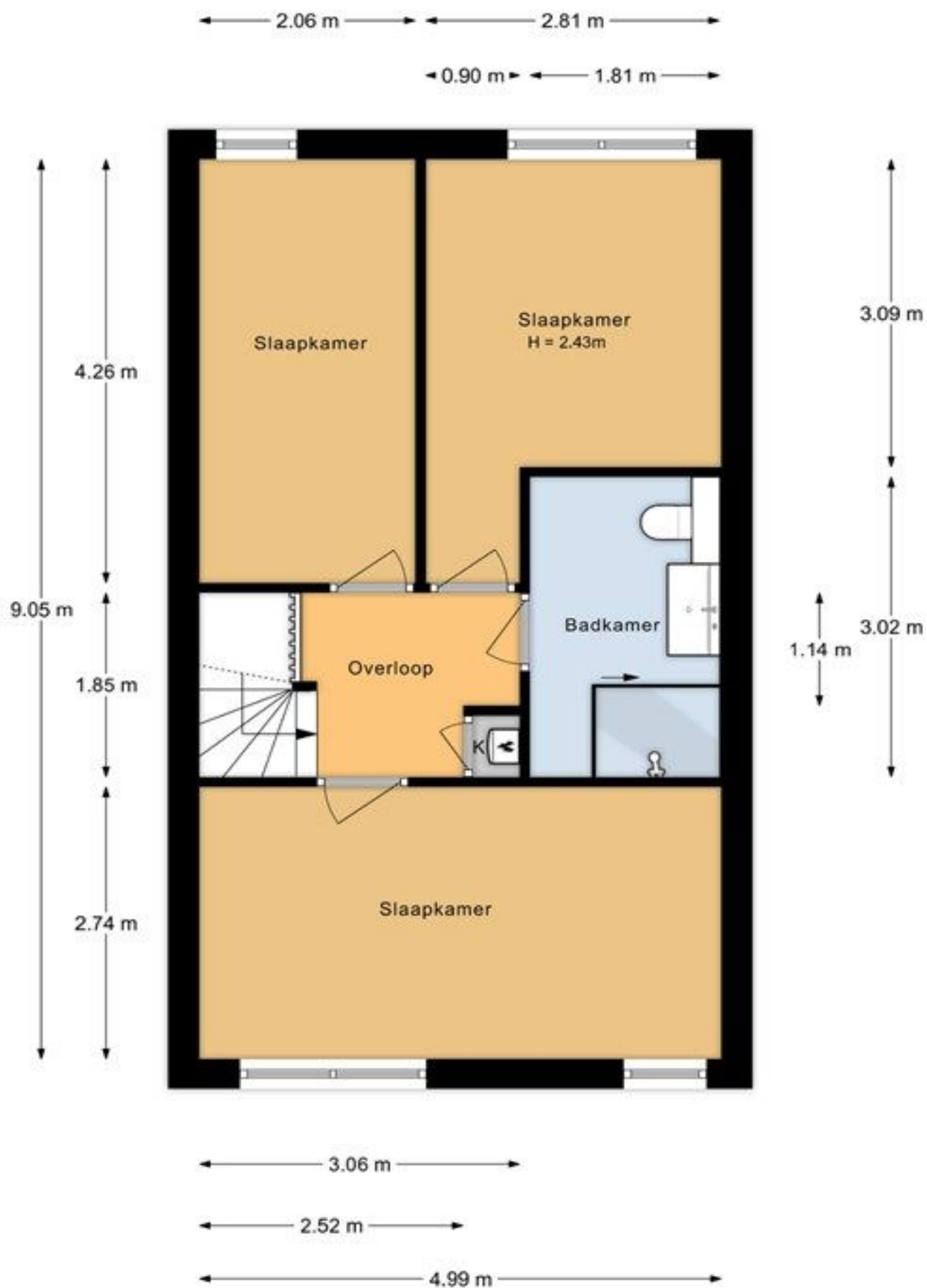




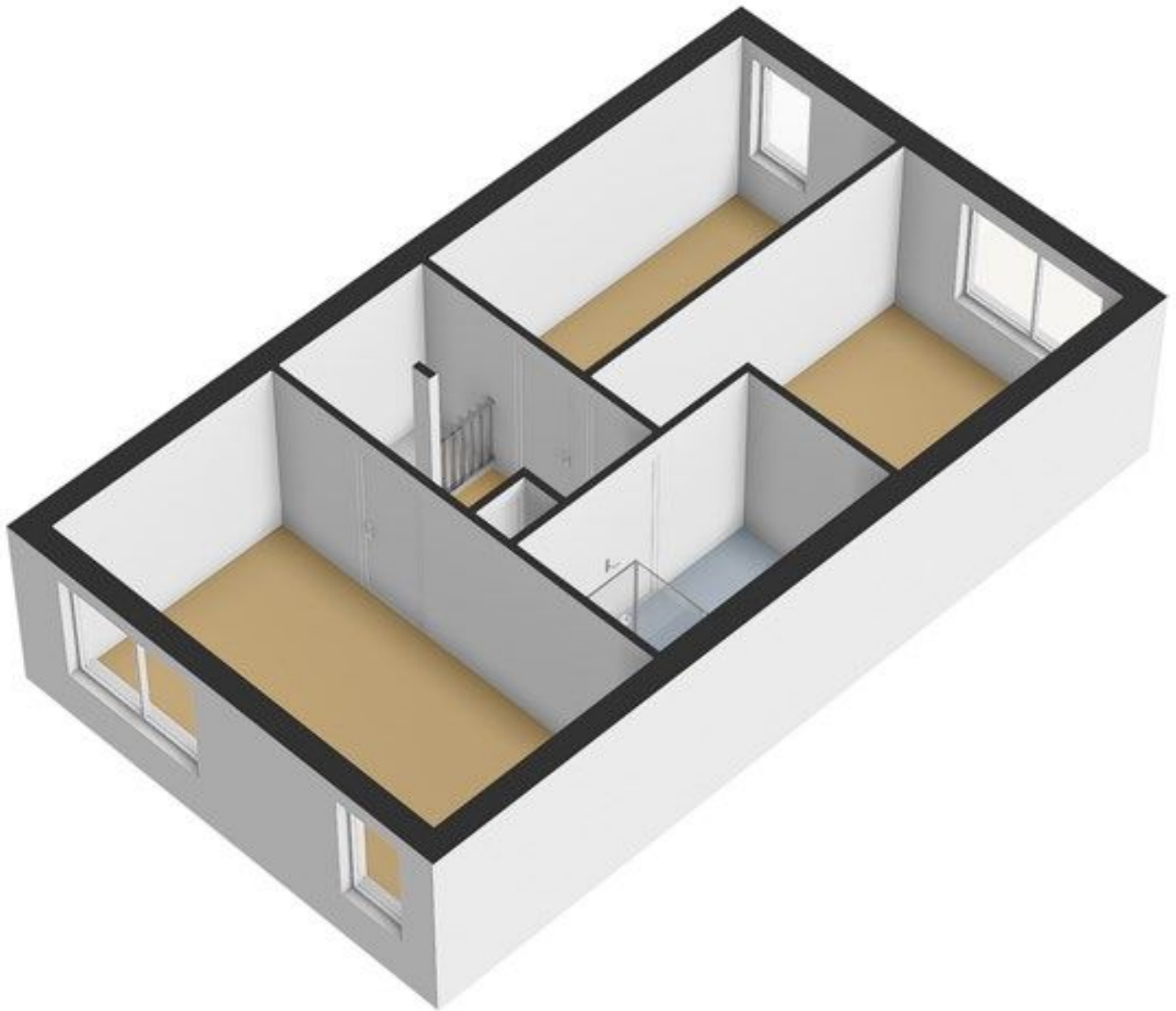


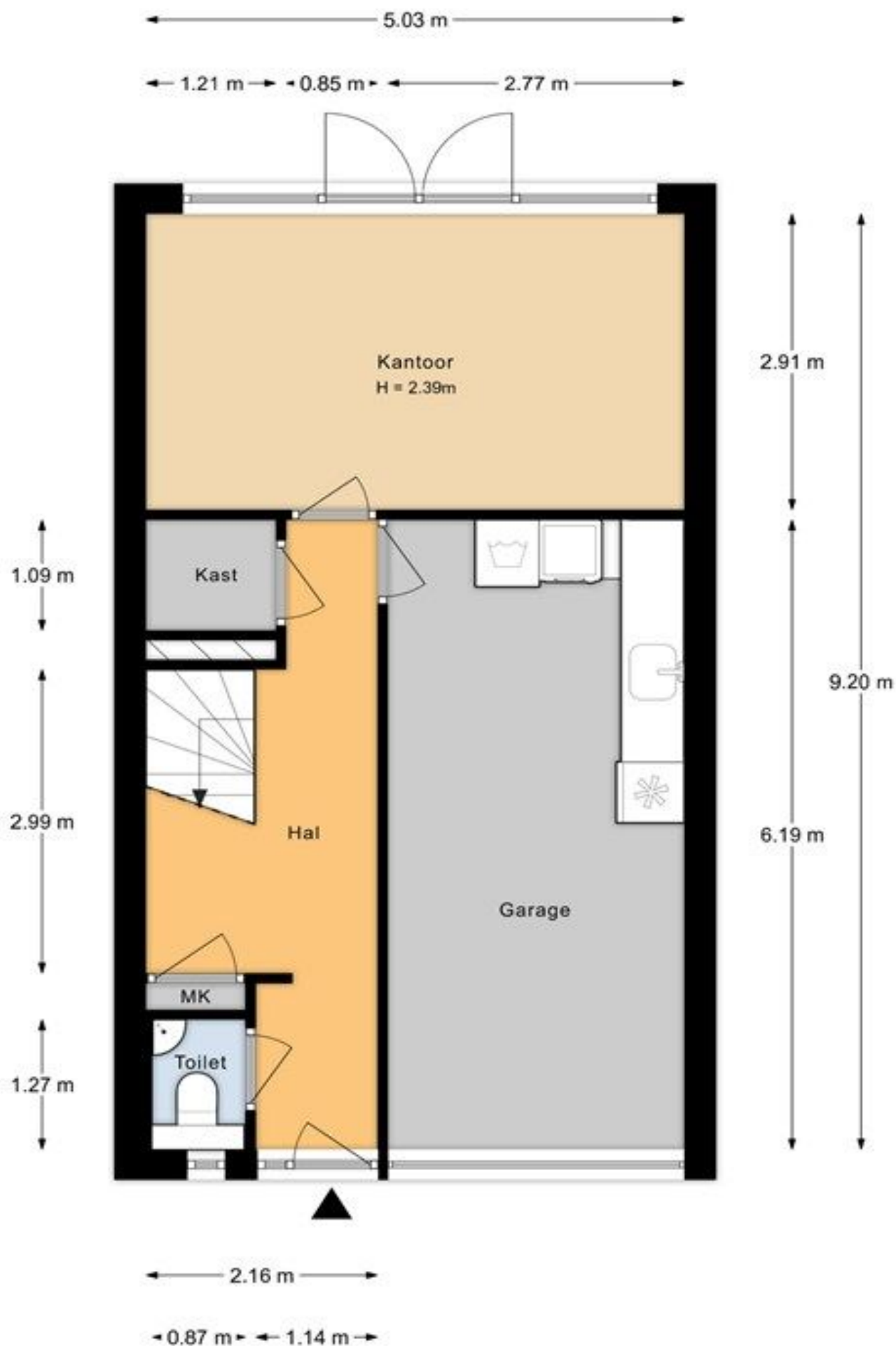
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



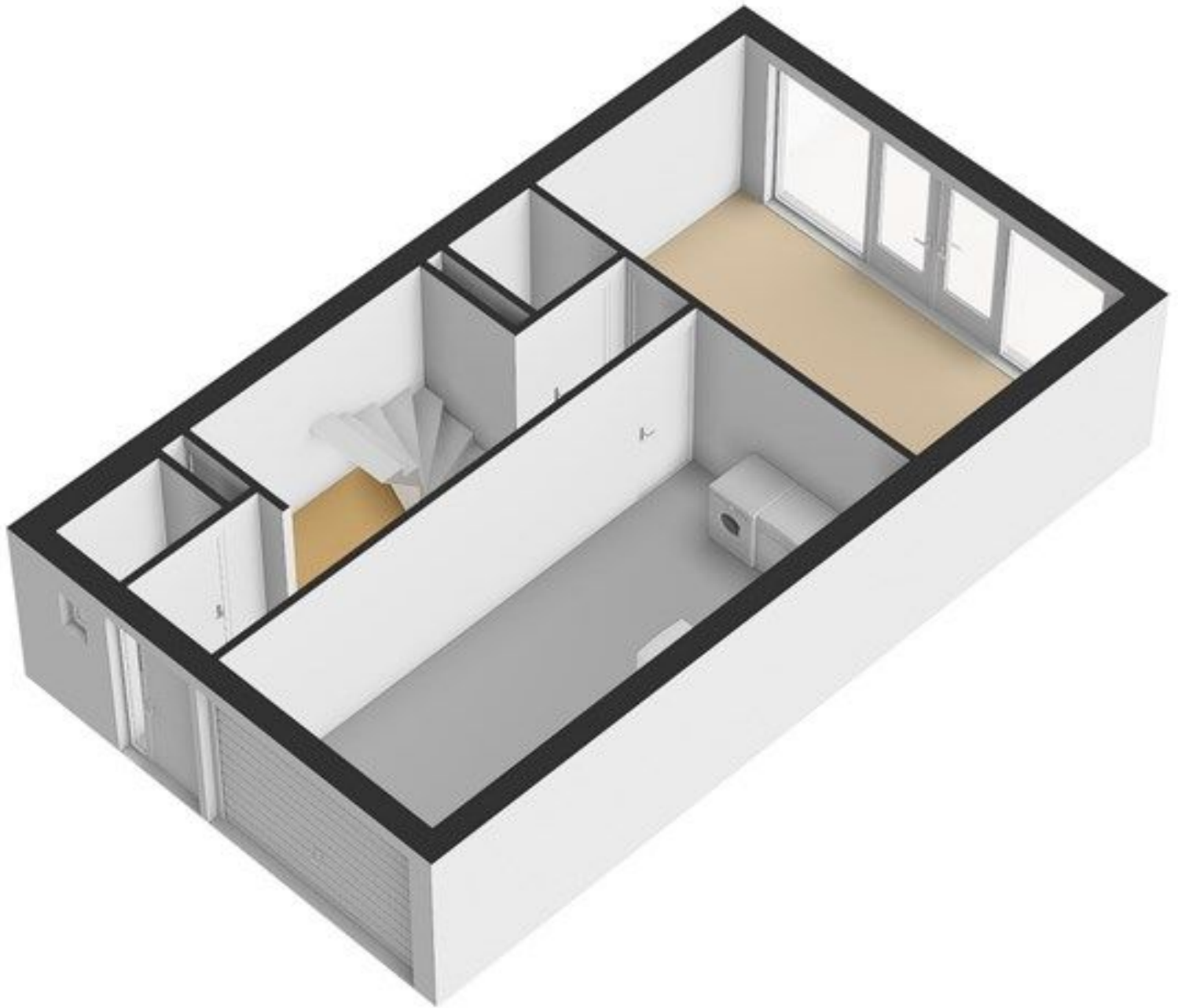


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



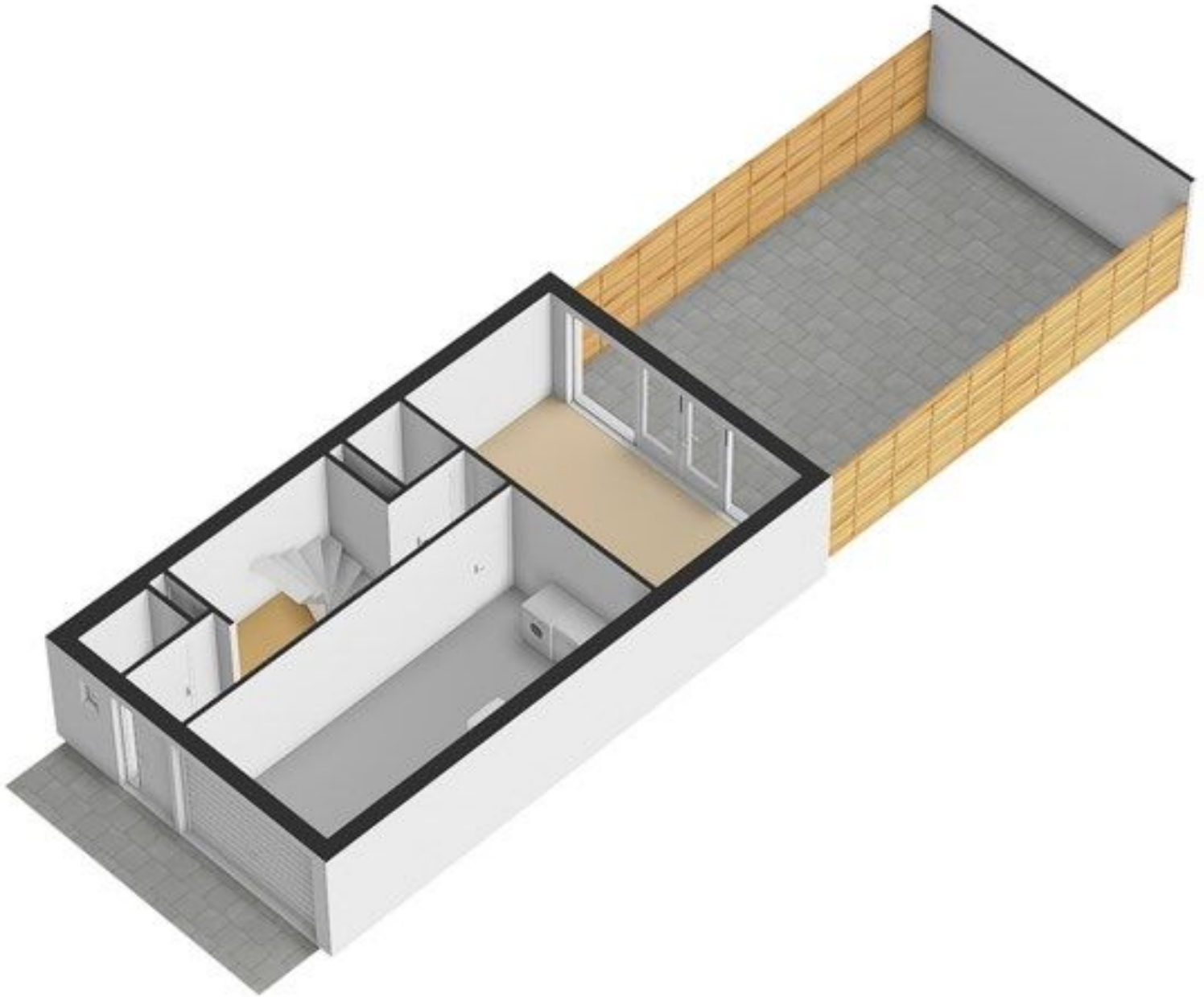


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Hoendiep 30
Postcode	3313 VB
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte (m ²)	120
Perceeloppervlakte (m ²)	97
Inhoud (m ³)	446
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, 2012, eigendom, gas
Energie label	A, vervaldatum: 22 jan 2035
Isolatie	volledig geïsoleerd

