



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Willy Martensstraat 23
3314 XV Dordrecht
€ 315.000 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.**

Altijd al in een jaren '30 woning willen wonen? Dan is hier je kans!

In de levendige wijk Oud Krispijn staat deze karakteristieke jaren '30 woning, gelegen op een royaal perceel van 118 m². Deze sfeervolle tussenwoning telt maar liefst 3 slaapkamers en is in goede staat. Zo is de woning ongeveer 3 jaar geleden voor het grootste gedeelte gerenoveerd en is o.a. de keuken, de groepenkast (12 groepen, slimme meters en glasvezel) en de cv-ketel (Remeha, bj. 2022, eigendom) vernieuwd. Er is zelfs een grote bijkeuken met o.a. de wasapparatuur, elektrische boiler (keukenkraan) en pvc vloer in de hand, welke in de houten uitbouw gesitueerd.

De doorzon woonkamer geeft een fijn lichtinval en staat in open verbinding met de moderne, zwarte keuken (bj. 2022). In de keuken vindt je uiteraard de benodigdheden, inductiekookplaat, spoelbak en mengkraan, combi magnetron. In de bijkeuken vind je de vriezer en vaatwasser. De woning beschikt verder over twee volwaardige slaapkamers, een badkamer en een superhandige bergverlating waar tevens de cv ketel hangt.

De kunststof kozijnen en HR-glas (bj. 1996) zorgen niet alleen voor een moderne uitstraling, maar bieden ook een prima isolatie en lagere energiekosten.

De ligging van deze woning is uiterst gunstig: op slechts 2,5 meter van het historische stadscentrum. Aan de oost- en dichtbij de wijk Oud Krispijn. Zo geniet je van zowel de rust van een woonwijk als de moderne voorzieningen. Laat je verleiden en kom kijken naar deze insteek gezinswoning!

INDELING

Entree met meterkast (12 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting), trapopgang naar 1e verdieping, separaat toilet, toegang tot de woonkamer.

Woonkamer (7.05 x 3.36m), riante doorzon woonkamer met grote raampartijen.

De houten deur opent je door de kunststof deur. In de woonkamer hangt een airco unit (2022) welke zowel kan koelen als verwarmen.

Keuken (1.90 x 2.89m), zwarte L-keuken uit 2022 voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, waaronder vaatwasser, combimagnetron, 4 pits inductieplaat met afzuigkap en ingebouwde koelkast/vriezer. De keukenkraan is v.v. een elektrische boiler voor snel warm water.

Woonoppervlakte: 84 m² Aantal kamers: 4
Bijkeuken (2.92 x 2.07m), de uitbouw is van hout, v.v. isolatie en dient tevens als wasruimte. Perceeloppervlakte: 118 m² Soort woning: eengezinswoning

Berging (2.00 x 3.07m³), houten berging met elektrische verwarming als van buiten bereikbaar. Type woning: tussentype

Bouwjaar: 1933 Vraagprijs: € 315.000 k.k.

1e Etage

Via een vaste trap kom je uit op de overloop met toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers. Vanaf hier is tevens de bergverlating te bereiken.

Slaapkamer 1 (3.05 x 3.36m), gelegen aan de voorzijde van het huis gesitueerd op het zuidoosten;

Slaapkamer 2 (3.98 x 3.36m), gelegen aan de achterzijde van het huis gesitueerd op het noordwesten, v.v. airco unit;



Kenmerken

Willy Martensstraat 23



Woonoppervlakte: 84 m²



Aantal kamers: 4



Bijkeuken (2.92 x 2.07m), de uitbouw is van hout, v.v. isolatie en dient tevens als



Perceeloppervlakte: 118 m² Soort woning: eengezinswoning



Berging (2.00 x 3.07m³), houten berging met elektrische verwarming als van buiten bereikbaar. Type woning: tussentype



Bouwjaar: 1933 Vraagprijs: € 315.000 k.k.

1e Etage

Via een vaste trap kom je uit op de overloop met toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers. Vanaf hier is tevens de bergverlating te bereiken.

Slaapkamer 1 (3.05 x 3.36m), gelegen aan de voorzijde van het huis gesitueerd op het zuidoosten;

Slaapkamer 2 (3.98 x 3.36m), gelegen aan de achterzijde van het huis gesitueerd op het noordwesten, v.v. airco unit;





Omschrijving Willy Martensstraat 23

Slaapkamer 3 (2.82 x 1.92m), gelegen aan de achterzijde van het huis gesitueerd op het noordwesten, v.v. airco unit;

Badkamer (1.92 x 1.77m), eenvoudige en geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche en wastafel. Voorzien van kunststof kiepraam;

Bergvliering (4.78 x 1.90m), via een vlieringtrap kom je uit op de bergvliering, tevens opstelplaats van de cv-ketel (Remeha bj. 2022, eigendom);

Voortuin (6,25 x 5,66m), gesitueerd op het zuidoosten en voorzien van bestrating en omheining;

Achtertuint (6,24 x 3.29m) gesitueerd op het noordwesten, bestraat en v.v. houten schuttingen met betonnen palen (2022) en achterom.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1933
- Woonoppervlakte ca. 84m²
- Perceeloppervlakte ca. 118 m²
- Volledig kunststof kozijnen met HR glas
- Energielabel D
- Grotendeels gerenoveerd in 2022
- FUNDERING OP STAAL

Oplevering: in overleg medio juli 2025

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.





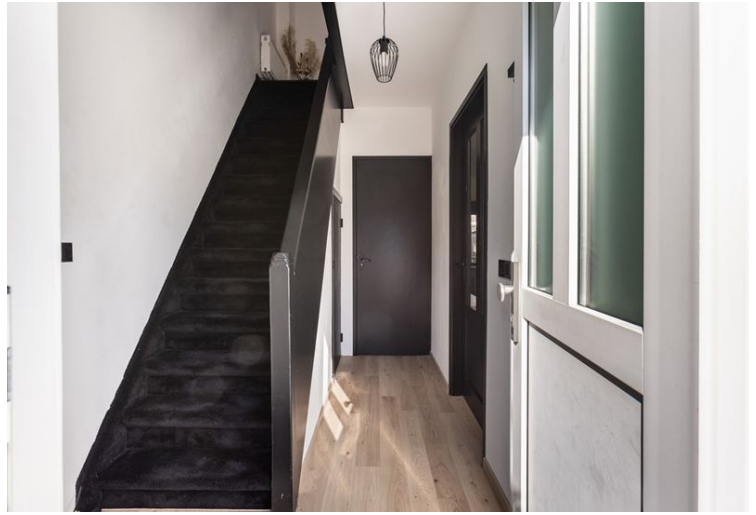
Omschrijving Willy Martensstraat 23

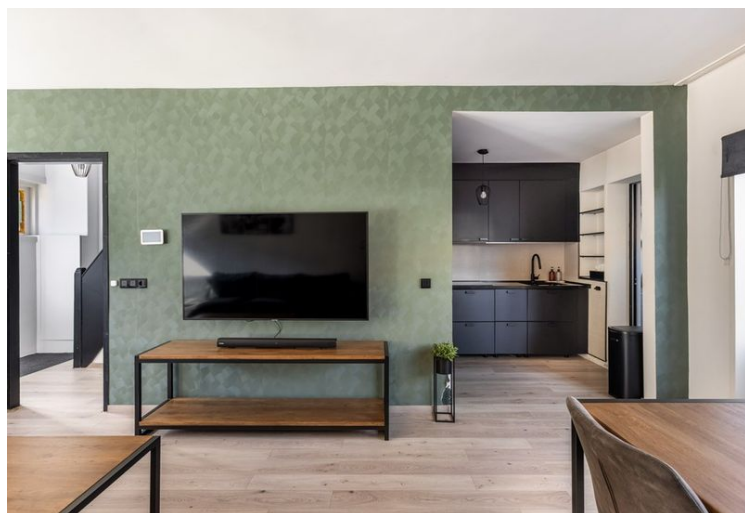
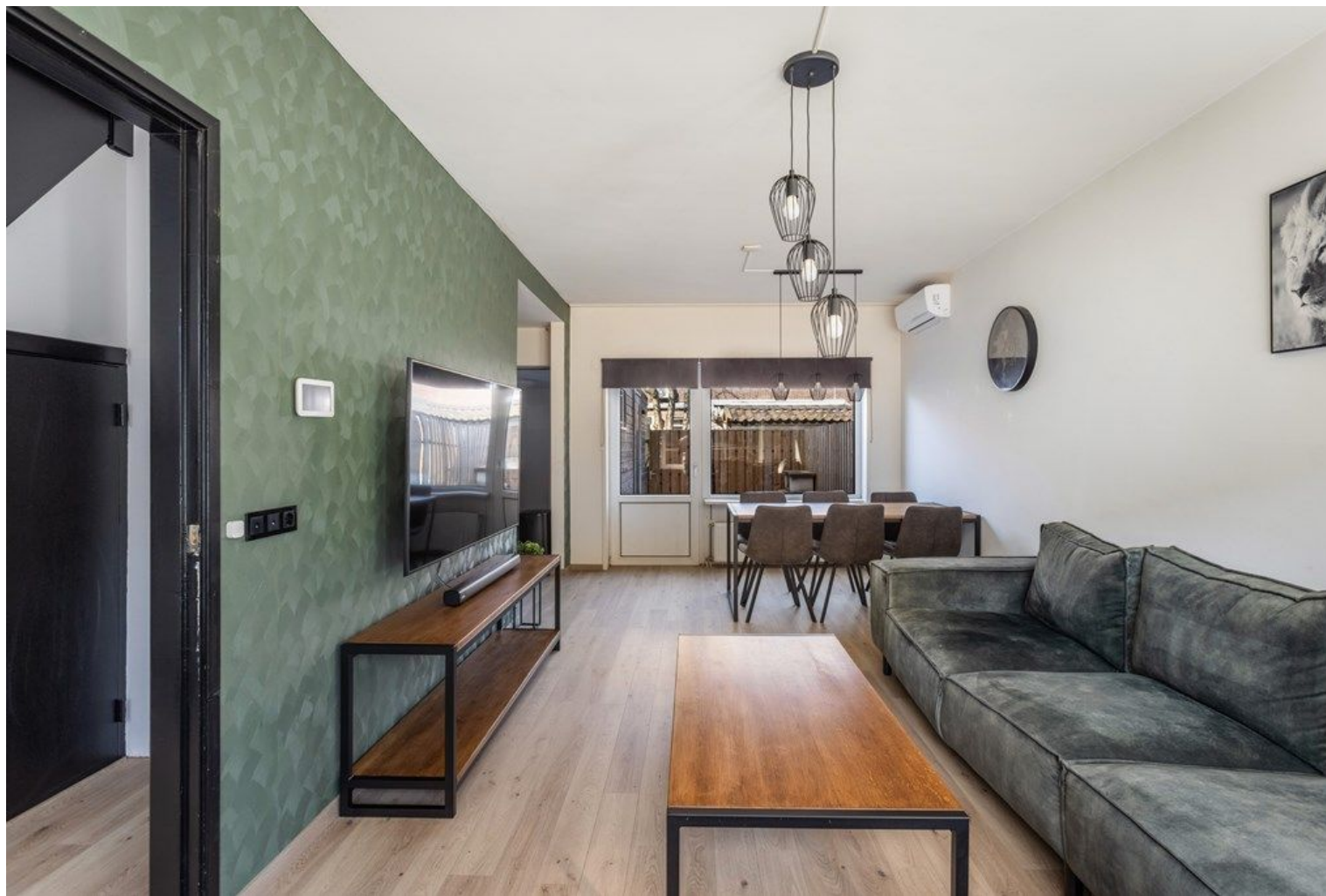
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie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



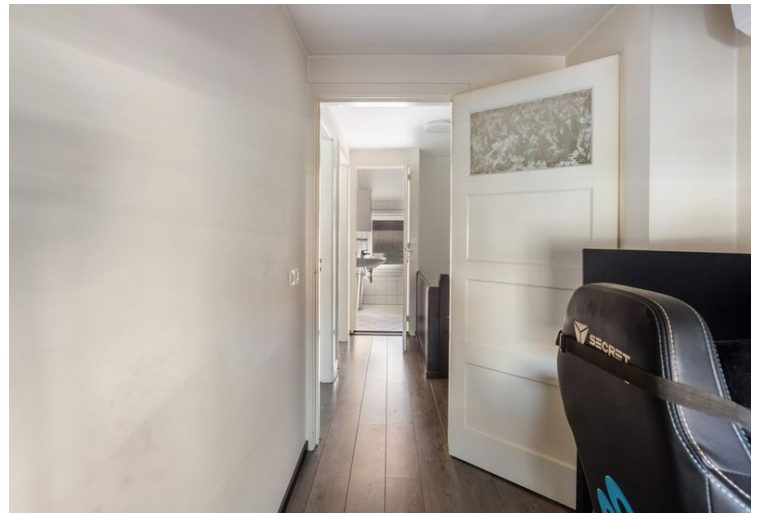
Willy Martensstraat 23 in beeld





















Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Willy Martensstraat 23
Postcode	3314 XV
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte (m ²)	84
Perceeloppervlakte (m ²)	118
Inhoud (m ³)	318
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	remeha avanta, 2022, combi, eigendom, gas
Energielabel	D, vervaldatum: 6 maa 2035
Isolatie	dubbel glas

