



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Rijksstraatweg 91B
3316 EE Dordrecht
€ 497.000 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 Rijksstraatweg 91B



Woonoppervlakte: 121 m²



Perceeloppervlakte: 177 m²



Inhoud: 409 m³



Bouwjaar: 2005



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 497.000 k.k.



Omschrijving Rijksstraatweg 91B

Met veel plezier nodigen wij u uit om een kijkje te komen nemen in deze instapklare en energiezuinige 3-onder-1 kap eengezinswoning uit 2005. Met maar liefst 125m² aan hoogwaardig afgewerkte woonruimte, waaronder vier goede slaapkamers, een grote luxe badkamer, een aparte wasruimte, een groene voor-en achtertuin en het gewilde energielabel A+, biedt deze woning alles wat een modern gezin kan wensen!

Via een charmant eigen bruggetje bereik je de ruime voortuin, gelegen op het oosten en heerlijk beschut door de groene hagen. Eenmaal binnen word je verwelkomd in de lichte woonkamer met sfeervolle allesbrander en doorloop naar de moderne open keuken. Perfect voor gezellige avonden met vrienden en familie. De op het westen gelegen achtertuin is ideaal voor zonliefhebbers en biedt met de pergola ook een schaduwrijk en gezellig plekje om te ontspannen. De woning is uitstekend geïsoleerd met 8 zonnepanelen en heeft een energielabel A+, zorgt dit voor een lage energierekening.

De woning ligt zeer gunstig nabij uitvalswegen zoals de N3, A16 en A15. Bovendien ligt het historische stadscentrum op slechts 10 minuten afstand. Zin om te wandelen of te fietsen? U bent vanaf hier binnen enkele minuten in de Nieuwe Dordtse Biesbosch.

Nog steeds aan het lezen? Dan wordt het tijd om deze moderne, jonge gezinswoning eens van dichtbij te bewonderen. Kom over de brug en contacteer ons snel voor het inplannen van de afspraak. Wij staan te popelen om deze prachtige woning aan u te laten zien!

INDELING

Begane grond

Via de hal betreed je deze mooie woning, die beschikt over een moderne meterkast met 10 groepen (slimme meter) en een moderne half betegelde toiletruimte in wit/grijze kleurstelling, voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De halvloer en toiletruimte zijn afgewerkt met natuursteen tegels en de wanden en plafonds zijn gestuukt.

De lichte woonkamer (6.40 x 4.84m) heeft een sfeervolle allesbrander en een mooie eiken vloer welke doorloopt naar de moderne keuken. Onder de trap is deze vloer doorgelegd en is er een handige bergruimte gecreëerd. De woonkamer geeft via een openslaande deur, voorzien van insecten hor, toegang tot de zonnige en groene achtertuin. De afwerking van de woning is erg netjes en strak te noemen, o.a. door de gestuukte wanden en plafonds.





Omschrijving Rijksstraatweg 91B

De landelijk-moderne open keuken (3.24 x 2.64m) heeft een U-opstelling en is uitgerust met een Terrazzo granieten aanrechtblad, antracietkleurige kastfronten, pannenlades en 1½ spoelbak. Verder beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits kookplaat, combi-oven (2023, met wifi), koelkast (2022), drie laden diepvries, vaatwasmachine en afzuigschouw. Dankzij het grote raam heeft u naast veel lichtinval ook een prettig uitzicht op uw grote voortuin.

1e verdieping

Via de trapopgang kom je uit op een ruime overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en een vergrote, luxe badkamer. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en alle wanden en plafonds op de 1e verdieping zijn netjes glad gestuukt. De trapbekleding is in 2022 vernieuwd.

Slaapkamer 1 (4.84 x 3.21m), dit is de grootste slaapkamer en is gelegen aan de voorzijde (oosten) van het pand. In de ochtend schijnt de zon hier heerlijk binnen.

Slaapkamer 2 (3.20 x 2.37m) en slaapkamer 3 (3.20 x 2.36m), zijn gelegen aan de achterzijde (westen) en v.v. elektrische rol luiken (2021) (kleur antraciet). Leuk detail voor de kinderen: beide slaapkamers zijn onderling te bereiken door een houten schuifdeur.

De badkamer (3.48 x 2.33m) is heerlijk ruim en stijlvol vormgegeven en uitgevoerd in wit/grijze kleurstelling met comfortabele inloofdouche (v.v. easydrain afvoer), riant hoekligbad, wandcloset en houten wastafelmeubel met twee moderne wastafels, verwarmde led spiegel en ingebouwde kranen. Verwarming geschiedt middels een design radiator.

2e verdieping

Via de vaste trapgang bereik je de zolderetage met een ruime open slaapkamer en een praktische wasruimte met wasmachine- en drogeropstelling. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, en hebben gemakkelijk toegang tot de vele opbergruimte achter de knieschotten (tevens voorzien van laminaat).

Slaapkamer 4 (4.84 x 3.74m) is een fijne lichte slaapkamer (momenteel in gebruik als ouderslaapkamer), voorzien van een hoog plafond en een Velux dakraam.

De wasruimte (4.84 x 1.85m) is een aparte afgesloten ruimte en voorzien van de aansluiting was-apparatuur, de opstelplaats voor de combiketel (Remeha Tzerra CW-5, geplaatst in 2020) en de mechanische ventilatie-unit. Een extra Velux dakraam zorgt voor de nodige lichtinval waardoor er tevens een goede werkplek is gerealiseerd.



Omschrijving Rijksstraatweg 91B

Buiten

De ruime voortuin (13.34 x 4.84m) is gelegen op het oosten, en oogt netjes en verzorgd. Leuk detail: de voortuin is te bereiken via een heus eigen bruggetje! Daarnaast biedt het een eigen parkeerplek voor een motor. Verder is de tuin speels ingericht met een zithoek naast de voordeur en voorzien van keramische tegels, diverse beplanting en natuurgetrouw kunstgras. Fijn voor de mensen zonder al te groene vingers.

De keurige en tevens ook onderhoudsvriendelijke achtertuin (8.89 x 5.10m) is gelegen op het zonnige westen. Voorzien van mooie beplanting, keramische tegels, hardhouten vlonder, natuurgetrouw kunstgras, en een sfeervolle houten pergola waaronder u tot in de late uurtjes heerlijk een wijntje kunt doen. U geniet hier namelijk van de middag- en avondzon.

Tegen de achtergevel is een elektrisch zonnescherf (kleur antraciet) en een waterkraan gemonteerd. Aan de andere zijde van de tuin bereik je de riante berging (4.85 x 2.46m), welke voorzien is van elektra en een ruime werkbank. Tevens is via de berging de achterom bereikbaar, welke uitkomt op de gezamenlijke parkeerplaats.

Algemeen

- Superzuinig energielabel A+ (volledig geïsoleerd);
- Modern en zeer goed onderhouden;
- Energielabel A+ + 8 Zonnepanelen (eigendom, geplaatst in februari 2023);
- Vergrote, luxe badkamer met inloopdouche én hoekligbad;
- Buitenzijde schilderwerk uitgevoerd door erkend schildersbedrijf in mei 2021;
- Slaapkamers achterzijde v.v. elektrische rolluiken met zonnecellen;
- Remeha Tzerra CW 5 (eigendom, geplaatst in 2020);
- Inbouwapparatuur keuken is deels vernieuwd in 2022/2023;
- Dichtbij de uitvalswegen N3 en A15, A16, natuur en het stadshart;
- Oplevering in overleg, voorkeur december 2026

Ondanks bovenstaande informatie met zorg is samengesteld kunnen aan eventuele afwijkingen of onjuistheden geen rechten ontleend worden.

De Maakelaar B.V. is aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland. Neem altijd uw eigen Vastgoed Nederland aangesloten aankoopmakelaar mee.





Omschrijving Rijksstraatweg 91B

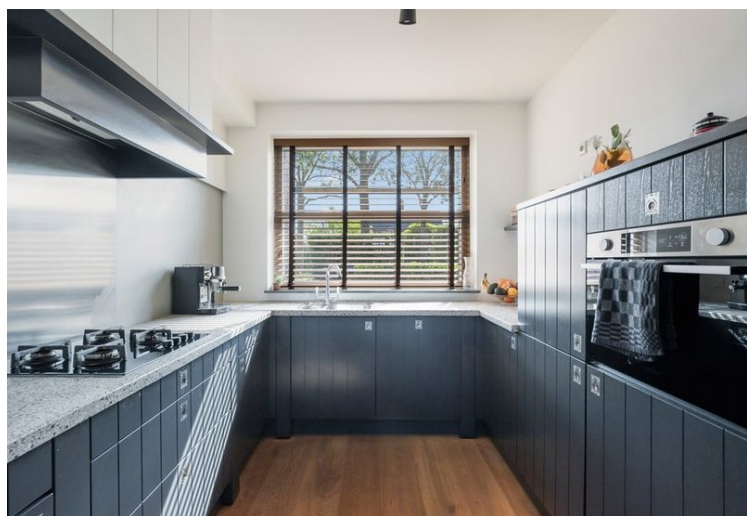
Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht 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.



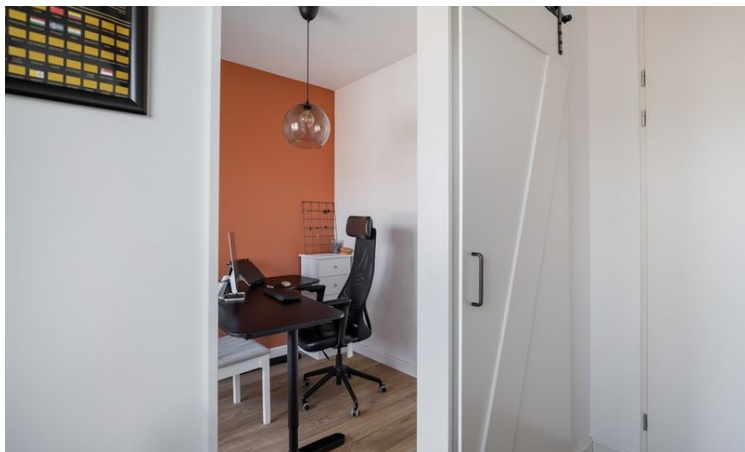
Rijksstraatweg 91B in beeld







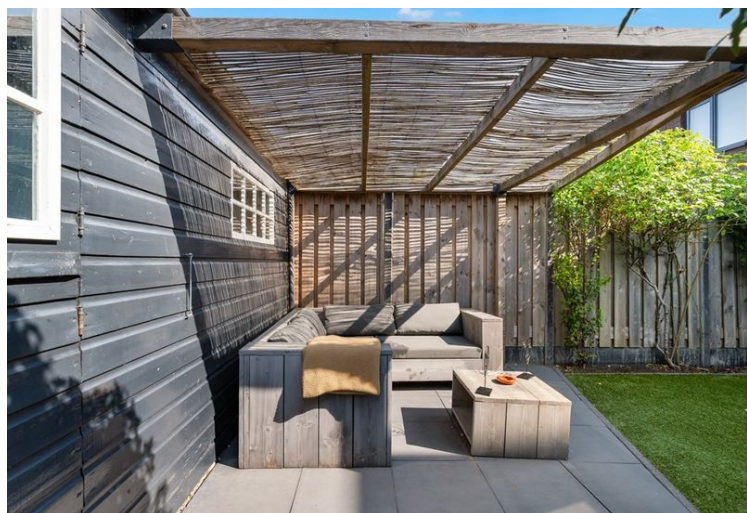


















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Rijksstraatweg 91B
Postcode	3316 EE
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte (m ²)	121
Perceeloppervlakte (m ²)	177
Inhoud (m ³)	409
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha tzerra cw-5, 2020, combi, eigendom, gas
Energie label	APLUS, vervaldatum: 27 jul 2036

