



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Voorstraat 39
4697 EJ Sint-Annaland
€ 595.000 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 Voorstraat 39



Woonoppervlakte: 215 m²



Perceeloppervlakte: 307 m²



Inhoud: 733 m³



Bouwjaar: 1930



Aantal kamers: 8



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 595.000 k.k.



Omschrijving Voorstraat 39

Wonen, werken én recreëren op één unieke locatie in het sfeervolle Sint-Annaland.

Met trots bieden wij deze bijzondere jaren '30 woning aan, gelegen in één van de meest karakteristieke winkelstraten van het dorp. De woning is in 2007 volledig opnieuw opgebouwd, waarbij de authentieke voorgevel behouden is gebleven. Hierdoor is een fraaie combinatie ontstaan van historische charme en modern wooncomfort.

Met maar liefst 215 m² woonoppervlakte, circa 45 m² multifunctionele ruimte en een volledig verbouwde berging tot zelfstandige woonruimte van circa 55 m² woonoppervlakte, biedt dit pand uitzonderlijk veel mogelijkheden. Denk aan wonen en werken aan huis, een praktijkruimte, kantoor of (recreatieve) verhuur of zelf een aanleunwoning voor ouders.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een grote schuifpui, lichtkoepel, vloerverwarming en airconditioning. Door het doorbreken van de muur tussen de woonkamer en eetkamer is een royale en sfeervolle leefruimte ontstaan.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime tuin op het noordwesten. De voormalige berging is volledig omgebouwd tot een zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen, verwarming, overkapping en achterom. Deze ruimte is ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis of recreatiewoning. Dankzij de aanwezige verhuurvergunning op naam kan ook verhuur tot de mogelijkheden behoren.

De woning beschikt verder over vier slaapkamers (met mogelijkheid tot een vijfde), een ruime badkamer en een praktische wasruimte. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is voorzien van HR++ beglazing, 20 zonnepanelen, zonneboiler en heeft een uitstekend energielabel A.

Na een dag werken of genieten van de woning is het heerlijk thuiskomen in Sint-Annaland. De sfeervolle jachthaven, het strand en diverse horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Daarnaast beschikt het dorp over alle dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, winkels en drogisterij. Ook woonboulevard Poortvliet is snel bereikbaar.

Parkeren kan eenvoudig in de straat dankzij de aanwezige gratis parkeergelegenheid. Het gezellige dorpscentrum ligt bovendien op loopafstand. Een uniek pand met volop mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren. Ervaar zelf de ruimte, het comfort en de veelzijdigheid tijdens een bezichtiging.

Indeling

Begane grond



Omschrijving Voorstraat 39

Entree

Via de entree komt u binnen in de ruime hal. Aan de rechterzijde bevindt zich de meterkast (16 groepen). Vanuit de hal zijn de commerciële ruimte, het separate toilet en de woonkamer bereikbaar.

Multifunctionele commerciële ruimte

De commerciële ruimte is circa 12 meter diep en biedt volop mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten. De ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, systeemplafond met geïntegreerde ledverlichting en airconditioning, waardoor hier het gehele jaar comfortabel gewerkt kan worden.

Aan het einde van de ruimte bevindt zich de bijbehorende toiletruimte. Deze is uitgevoerd met antracietkleurige vloertegels, witte wandtegels, een toilet, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Toiletruimte woning

Bij binnenkomst in het woongedeelte bevindt zich aan de linkerkzijde de toiletruimte. Deze is afgewerkt met antracietkleurige vloertegels, witte wandtegels en een fonteintje.

Woonkamer

De ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. De leefruimte is voorzien van een moderne, licht uitgevoerde betonnen gietvloer met comfortabele vloerverwarming.

Dankzij de grote schuifpui naar de tuin en de lichtkoepel boven het eetgedeelte geniet de woonkamer van een fraaie hoeveelheid natuurlijke lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een ruime eethoek waar heerlijk kan worden gedineerd.

De woonkamer is verder afgewerkt met strak gestuukte wanden en inbouwspots in het plafond. De open verbinding tussen het woon- en eetgedeelte zorgt voor een ruimtelijk en eigentijds gevoel.

Keuken

De moderne open keuken met spoeliland is uitgevoerd met lichte houtlook fronten en een composiet werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouw- en losse apparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven, combi-oven, vaatwasser, Quooker, spoelbak en een losse koelkast.

Eerste verdieping

Vanuit het eetgedeelte bereikt u de tussenhal met trapopgang naar de eerste verdieping. De verdieping wordt verwarmd middels radiatoren.



Omschrijving Voorstraat 39

Overloop

De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en strak afgewerkte wanden. Vanaf de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, separate toiletruimte, wasruimte en berging.

Slaapkamer 1

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een indrukwekkend formaat van circa 5,66 x 6,24 meter. De kamer is heerlijk licht dankzij de aanwezige ramen en beschikt daarnaast over twee wastafels. De slaapkamer is eenvoudig in twee slaapkamers te splitsen, waardoor je een extra slaapkamer creëert.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 3

Ook deze slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en is eveneens geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

Badkamer

De moderne badkamer is centraal gelegen en stijlvol afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels. De ruimte beschikt over een ligbad, ruime inloofdouche met regendouche, wastafel en designradiator.

Separate toiletruimte

Naast de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte, wat zorgt voor extra comfort en praktisch gemak.

Berging / wasruimte

In de praktische berging bevinden zich de cv-ketel (Remeha, 2021, onderhouden in 2024), zonneboiler en de aansluitingen voor de wasmachine.





Omschrijving Voorstraat 39

Achtertuint

De verzorgde achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt volop ruimte om heerlijk buiten te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een volledig zelfstandige tweede woning met eigen voorzieningen. De tuin is voorzien van nette keramische tegels, border

Tweede woning

Deze zelfstandige woonruimte biedt diverse mogelijkheden, zoals gastenverblijf, mantelzorgwoning, kantoor aan huis of recreatieve verhuur.

Woonkamer

Via de entree komt u direct binnen in de woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een antracietkleurige tegelvloer, airconditioning en openslaande deuren naar de overkapping. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een rustige beige kleurstelling en beschikt over een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak met quooker.

Toiletruimte

De woning beschikt over een eigen toiletruimte, afgewerkt met antracietkleurige vloertegels, witte wandtegels en een fonteintje.

Badkamer

De moderne badkamer is uitgevoerd met antracietkleurige vloertegels en witte wandtegels en beschikt over een inloepdouche en wastafel.

Overloop

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

Slaapkamer 1

Een ruime slaapkamer waar eenvoudig een tweepersoonsbed geplaatst kan worden.

(Slaap)kamer 2

Ook de tweede slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kan tevens uitstekend gebruikt worden als werk- of logeerkamer. Deze kamer heeft geen direct daglicht.



Omschrijving Voorstraat 39

Pluspunten op een rij

- Unieke combinatie van wonen, werken en verhuren.
- Circa 45 m² multifunctionele commerciële ruimte (eventueel ook te betrekken bij woonkamer)
- Airconditioning in zowel de winkel als de woning.
- Royale woonkamer met veel lichtinval.
- Moderne woonkeuken met spoeliland, Quooker en 6-pits gasfornuis.
- Vier slaapkamers in de hoofdwooning.
- Volledig zelfstandige tweede woning met twee (slaap)kamers.
- Achtertuin gelegen op het noordwesten.
- Ideaal voor mantelzorg, gastenverblijf, praktijk aan huis of verhuur.
- Centraal gelegen in dorpskern met dagelijkse voorzieningen, jachthaven en strand dichtbij,

Oplevering in overleg.

De Huizenbemiddelaar is lid Vastgoed Nederland (voorheen VBO & Vastgoedpro).

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 is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

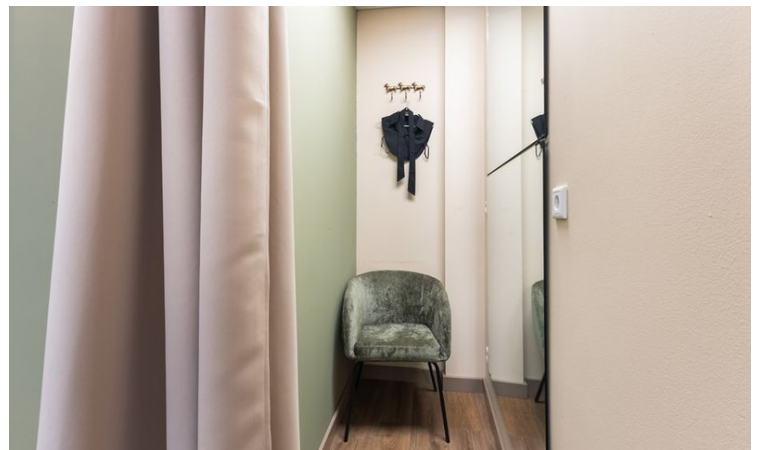
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie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

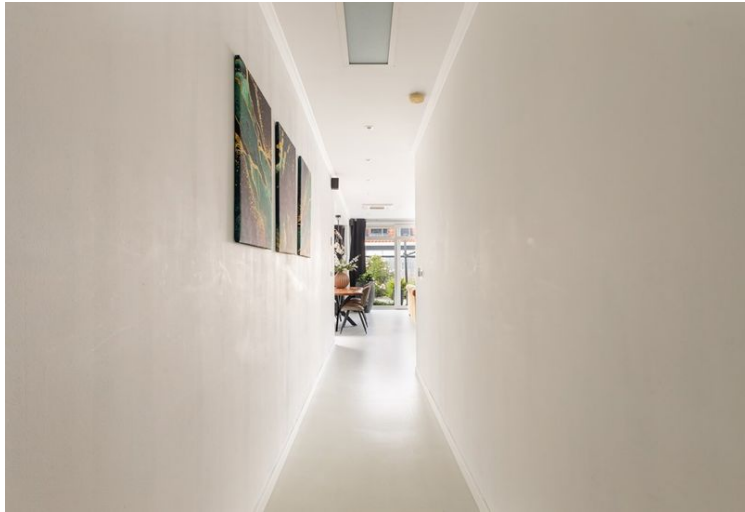


Voorstraat 39 in beeld

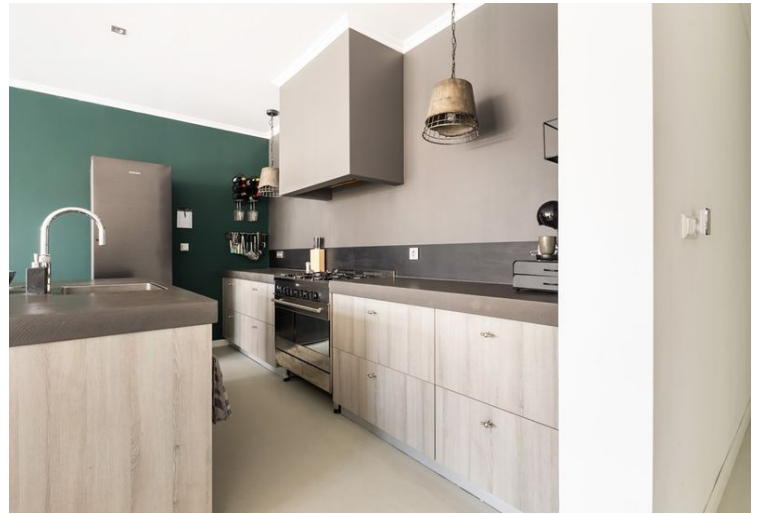


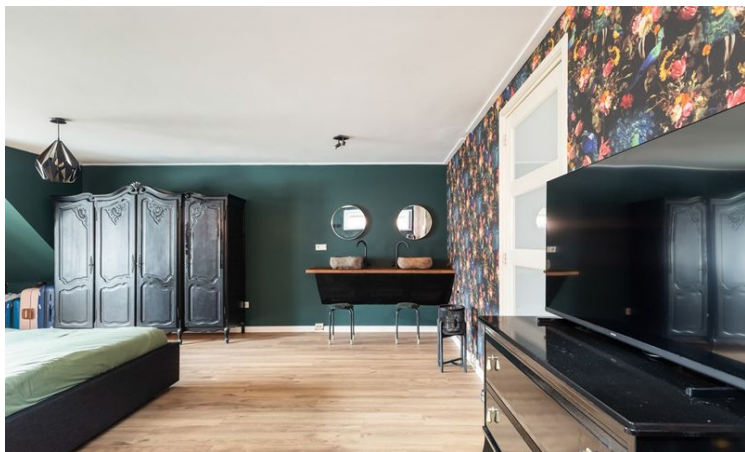


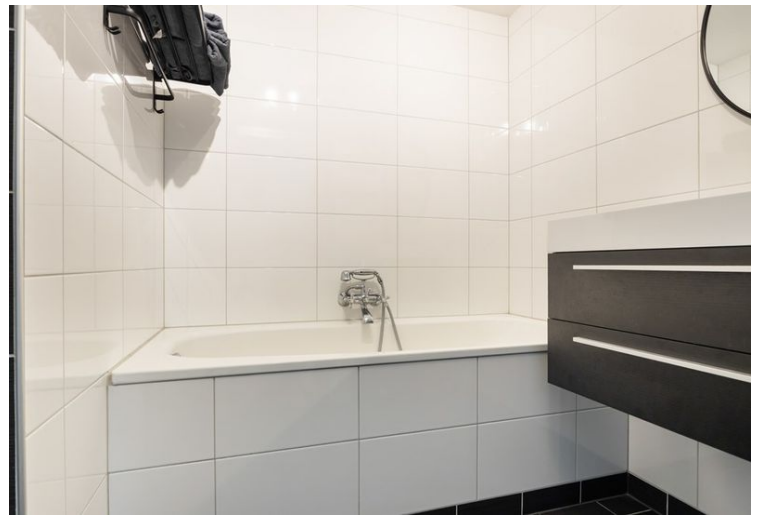


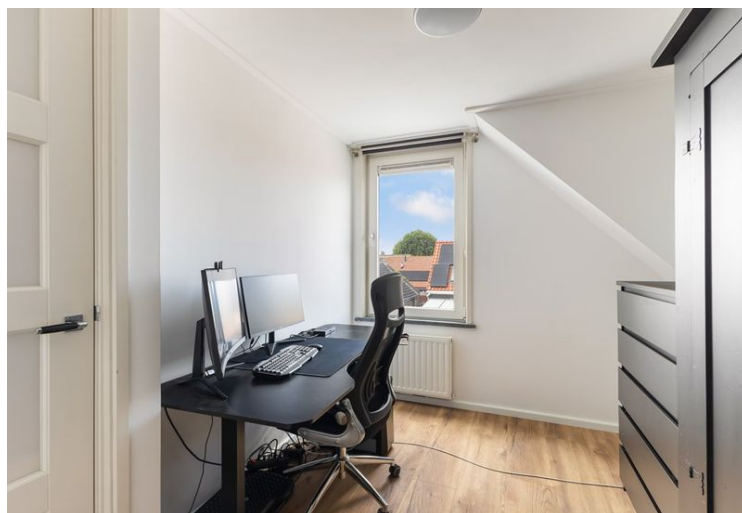








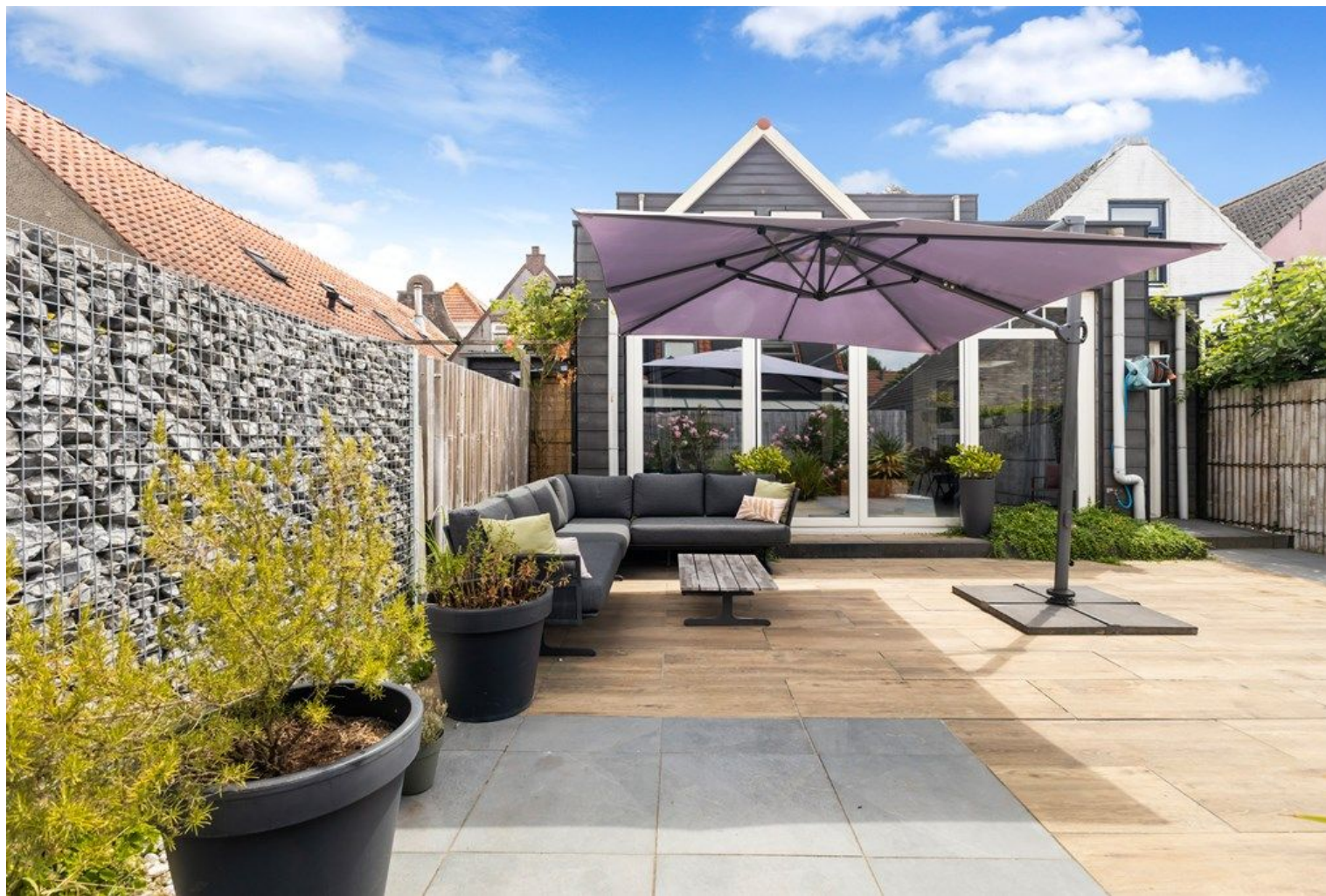




















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Voorstraat 39
Postcode	4697 EJ
Plaats	Sint-Annaland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte (m ²)	215
Perceeloppervlakte (m ²)	307
Inhoud (m ³)	733
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
C.V. ketel	remeha, 2021, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 8 jul 2036
Isolatie	dubbel glas

