



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Rotterdamseweg 105
3332 AD Zwijndrecht
€ 440.000 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 Rotterdamseweg 105



Woonoppervlakte: 111 m²



Perceeloppervlakte: 120 m²



Inhoud: 450 m³



Bouwjaar: 1904



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 440.000 k.k.



Omschrijving Rotterdamseweg 105

WOW!

Met veel trots en plezier mogen wij dit zeer geslaagd renovatieproject aan u laten zien. De voorgevel is een mix van neorenaissance en eclectische architectuur en straalt net als veel statige panden aan de Rotterdamseweg een bepaalde allure uit. Een prachtig eerbetoon aan de stijlvolle architectuur uit 1904.

Achter deze charmante, gerenoveerde gevel schuilt een verrassend ruime en tot in de puntjes afgewerkte woning. Alle wanden en vloeren zijn eruit gehaald om vervolgens van de grond af aan opnieuw en naar de huidige maatstaven weer op te bouwen. Een kleine greep uit de enorme werkzaamheden die zijn uitgevoerd: nieuwe voordeur met kozijn, voorgevel onderzijde opnieuw gemetseld, complete balkon vloer vernieuwd, complete woonkamervloer vernieuwd (met vloerverwarming), de trap, alle elektra-en loodgietersleidingen/ riolering, wanden, plafonds (bijna 3 meter hoog!), nieuwe openslaande tuindeuren, nieuwe keuken, alle sanitaire ruimtes nieuw, airco's, palletkachel (11KwH), complete achter- en voortuin opnieuw aangelegd, etc. etc. Dit alles heeft geresulteerd in een werkelijk nieuwe woning met de uitstraling van het originele pand in 1904 met een prachtig verkregen energielabel B!

Deze 'dans' tussen technische upgrades, behoud van karakter en huiselijk comfort maakt dit huis uniek in zijn soort. We lezen het veel maar dit is met recht een woning die "instapklaar" genoemd mag worden. De komende jaren zal het onderhoud marginaal zijn.

De ligging? Ideaal gelegen in een prachtige, rustige straat. Voor de deur kun je gratis parkeren, en op loopafstand vind je het gezellige Veerplein met cafés en restaurants, de Waterbus richting Dordrecht-centrum en winkelcentrum Walburg voor de dagelijkse boodschappen. Nog steeds aan het lezen? Dan wordt het tijd voor een persoonlijke rondleiding door uw makelaar. Tot snel!

Indeling

Begane grond

Entree via de voortuin naar de hal met meterkast (12 groepen en slimme meters), trapopgang naar de 1e etage en de woonkamer



Omschrijving Rotterdamseweg 105

Woonkamer, keuken en sanitaire ruimtes

Mooie en diepe woonruimte met een prachtige lichtinval, v.v. nieuwe laminaatvloer en complementaire sierverlichting aan wanden en plafond. Handige trapkast. Vloerverwarming aanwezig. Mooie flow naar de nieuwe open keuken, v.v. topkwaliteit Miele-inbouwapparatuur. In deze ruimte eveneens vloerverwarming en nieuwe palletkachel (11KwH) welke de gehele begane grond kan verwarmen. Vanaf hier bereikt u met nieuwe openslaande deuren de achtertuin. Aan de keukenzijde betreedt u de wasmachine/ drogeruimte en de achtergelegen toiletruimte, welke keurig is betegeld en v.v. vloerverwarming, zwevend toilet en fonteinset. Hier is een raam en mechanische ventilatie aanwezig.

1e Etage

Middels de nieuwe trap, welke door de handige nieuwe opstelling meer ruimte overliet voor de trapkast aan de achterzijde, bereikt u de 1e etage. De overloop heeft dankzij het dakraam een goede lichtinval en geeft toegang tot o.a. de technische ruimte met opstelling cv-combiketel (eigendom) en de Daalderop mechanische ventilatie unit. Uiteraard is alles hier nieuw aangelegd.

De ruimtes

Welkom in de nieuwe badkamer, welke stijlvol betegeld is en v.v. van inloopdouche, wastafel met verwarmde led spiegel en 2e toilet. Ook hier zorgt een dakraam voor de nodige lichtinval.

De masterslaapkamer is echt een plaatje en voorzien van een nieuwe airco. Hier geniet u van de luxe van ruimte, en de openslaande deuren naar het gerenoveerde balkon op het zuidwesten maakt het helemaal af. De originele draagbalken zijn in alle slaapvertrekken bewaard gebleven, wat bijdraagt aan het behoud van karakter!

De 2e slaapkamer bevindt zich achter de technische ruimte. Indien gewenst kan deze slaapkamer iets groter gemaakt worden door simpelweg een wandje te verplaatsen. Deze slaapkamer heeft toegang tot het heerlijk ruime dakterras, gelegen op het noordoosten.

De 3e slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde. Dit is de middelgrote slaapkamer en nog steeds comfortabel qua formaat. Deze slaapkamer is v.v. airco.

Buiten

De voortuin is opnieuw aangelegd en gelegen op het zuidwesten; de achtertuin is eveneens nieuw aangelegd en gelegen op het noordoosten, voorzien van nieuwe schuttingen, berging en achterom.



Omschrijving Rotterdamseweg 105

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1904;
- Energielabel B;
- In 2026 nagenoeg volledig gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt;
- Intergas HRE CV-installatie, in eigendom;
- Vloerverwarming en Kalor 11 KWH palletkachel begane grond;
- Airco's in 2 slaapvertrekken;
- Centrale ligging nabij Veerplein, Waterbus en winkels;
- Geen asbest, geen loden leidingen etc;
- De koper zal gevraagd worden om een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom;
- Oplevering kan per direct plaatsvinden

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 is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.



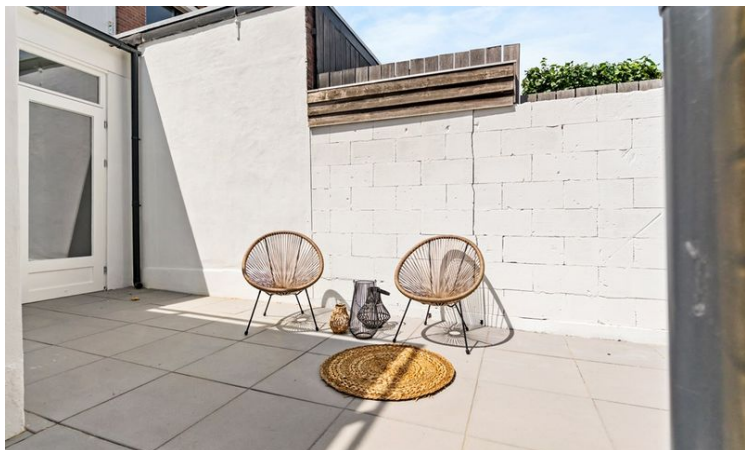
Rotterdamseweg 105 in beeld

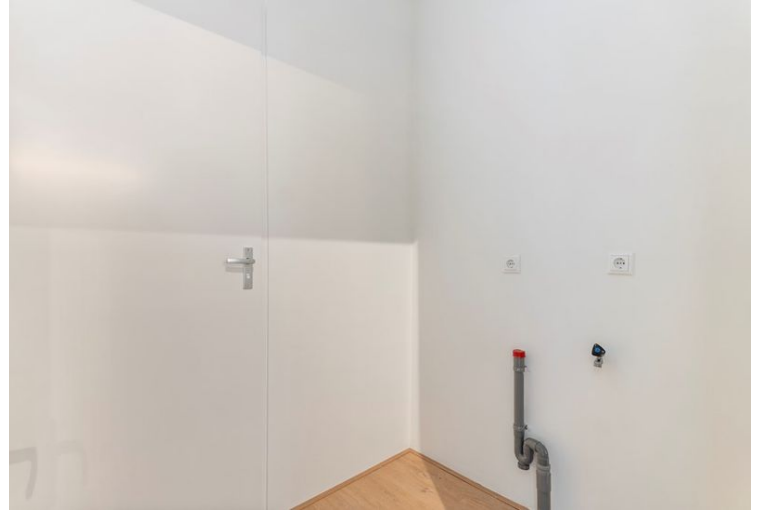




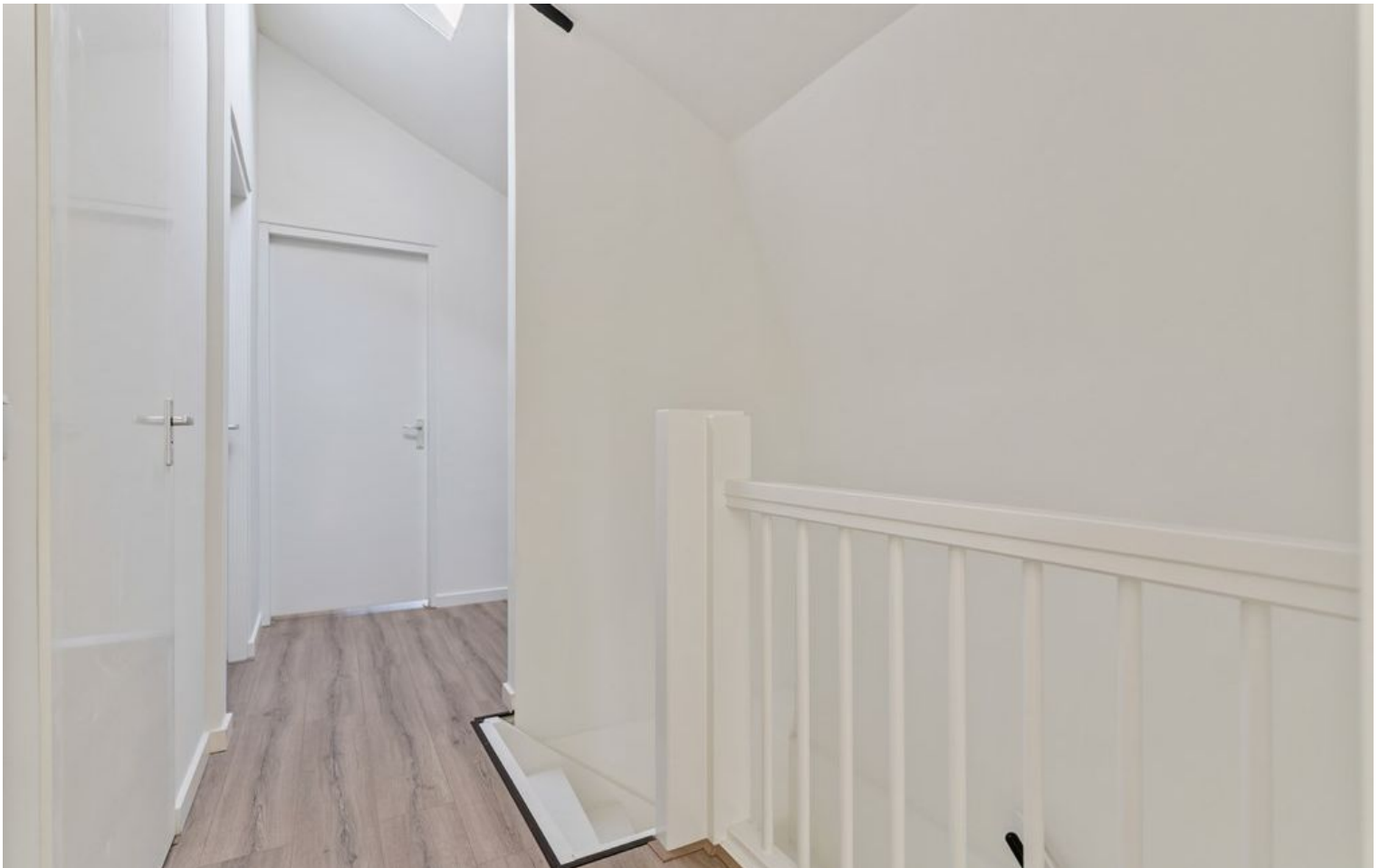
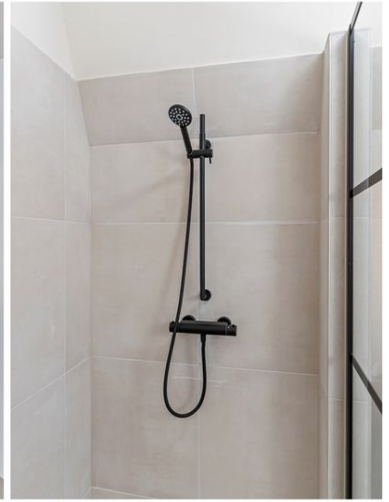


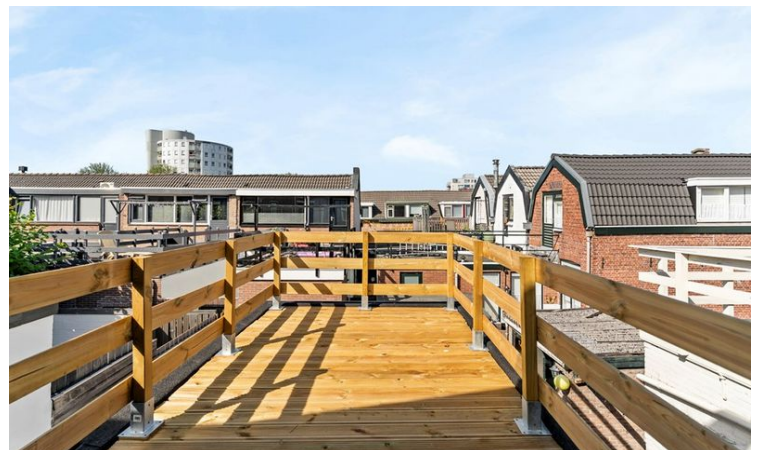
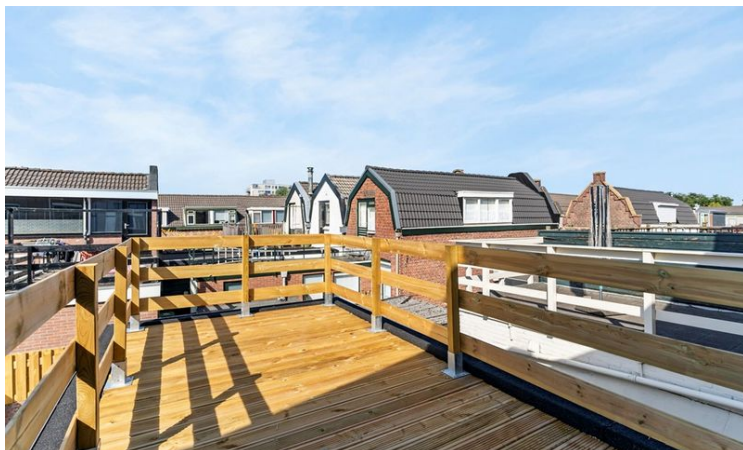
















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Rotterdamseweg 105
Postcode	3332 AD
Plaats	Zwijndrecht
Aanvaarding	per direct
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1904
Woonoppervlakte (m ²)	111
Perceeloppervlakte (m ²)	120
Inhoud (m ³)	450
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	intergas hre, 2026, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 28 jun 2036
Isolatie	dubbel glas

