



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**W.H. Vliegenstraat 91
3317 GS Dordrecht
€ 250.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



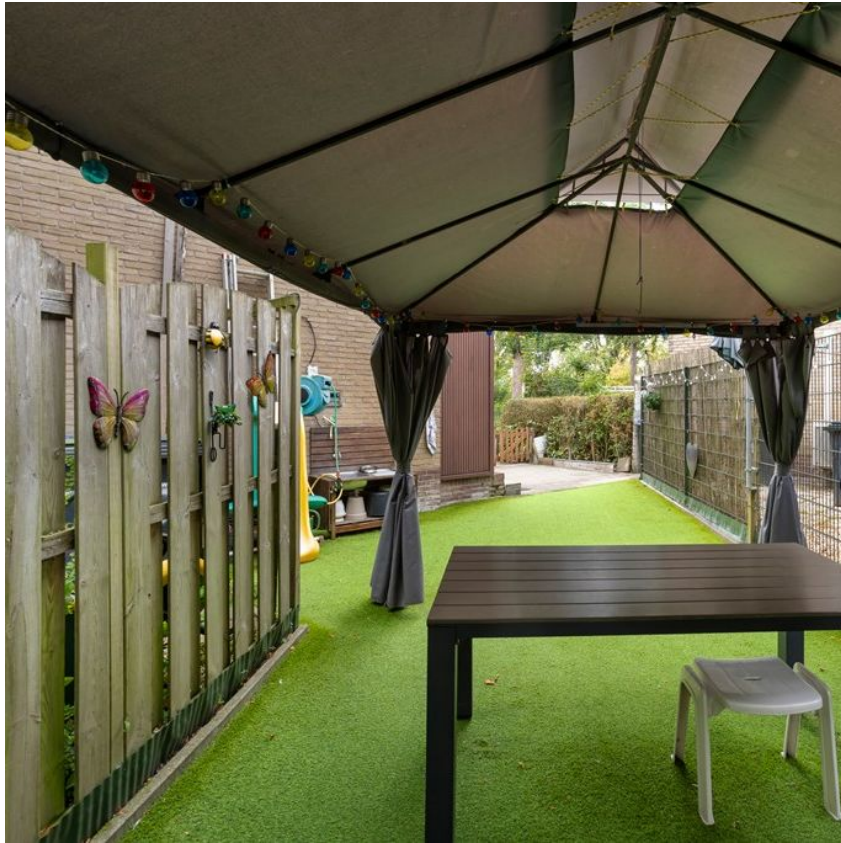
**De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken W.H. Vliegenstraat 91



Woonoppervlakte: 86 m²



Inhoud: 306 m³



Bouwjaar: 1968



Aantal kamers: 4



Soort woning: maisonette



Vraagprijs: € 250.000 k.k.



Omschrijving W.H. Vliegenstraat 91

WEGENS VOLDOENDE AANVRAGEN IS HET HELAAS NIET MEER MOGELIJK
TE REAGEREN OP DEZE WONING

Gelegen in de gewilde wijk Crabbefhof-Noord, op korte afstand gelegen van winkelcentrum Crabbefhof, openbaar vervoer en de snelweg A16 biedt deze starterswoning het beste van twee werelden: een betaalbaar appartement maar dan mét voor-en zijtuin.

Deze frisse, 4 kamer maisonnettewoning uit 1968 springt meteen in het oog met drie royale slaapkamers, ideaal voor stellen die thuis willen werken of starters die graag een extra kamer hebben voor hun hobby's of logés. Het grote voordeel hier: dankzij de indeling over twee verdiepingen voelt het huis verrassend ruim aan en heb je altijd plek om even lekker te ontspannen, je creativiteit kwijt te kunnen of juist rustig te werken.

What's more? De keuken is net in 2023 vernieuwd, wat betekent dat je direct de pannen uit het doosje kunt pakken en lekker kunt gaan kokkerellen zonder eerst te hoeven klussen. Ook het buitenschilderwerk is vorig jaar nog gedaan, dus je bent verzekerd van een frisse uitstraling!

Het klinkt misschien bijna te mooi om waar te zijn, maar bij deze maisonnette hoort echt een tuin! Dus of je nu 's morgens geniet van je eerste koffie in het zonnetje, vrienden uitnodigt voor een barbecue, of eindelijk die groene vingers de ruimte wilt geven – hier kan het allemaal. Voor starters biedt dit letterlijk en figuurlijk ruimte om te groeien.

Met energielabel E weten we allemaal dat er nog wel wat slagen gemaakt kunnen worden qua duurzaamheid. De ramen aan de voorzijde zijn al in 2017 voorzien van dubbel glas, wat absoluut scheelt op de stookkosten én je wooncomfort. Aan de achterkant vind je nog enkel glas, dus mocht je extra willen investeren in isoleren, dan weet je waar je moet beginnen. Het dak is overigens zo'n 25 jaar geleden al aangepakt en goed geïsoleerd met glaswol – dat is toch mooi meegenomen.

De CV-combiketel van Remeha (Avanta, 2011) is in 2024 nog onderhouden, dus daar ligt voorlopig geen zorg.

Voor €100,- per maand zit je helemaal goed bij de Vereniging van Eigenaren. Dat is scherp gerekend en zorgt ervoor dat het gebouw netjes blijft, zonder dat jij elke maand je rekeningen hoeft uit te pluizen. Lekker overzichtelijk dus.

Crabbefhof-Noord is niet voor niets een populaire wijk onder starters. Winkels, scholen en openbaar vervoer – ze zijn op loopafstand. Even snel een boodschap doen, met de bus richting centrum, of gewoon lekker de buurt verkennen: alles is binnen handbereik. Mooie bonus: parkeren is geen probleem.



Omschrijving W.H. Vliegenstraat 91

Why wait? Oplevering kan snel!

Zet je verhuisdozen alvast maar klaar, want de oplevering van deze woning kan supersnel plaatsvinden. Dit maakt het voor jou als starter extra aantrekkelijk, zeker als je snel van je studentenkamer of huurwoning af wilt. Bel voor een bezichtiging en ontdek zelf deze verrassende maisonnette!

Voor de afmetingen en plattegronden verwijzen wij u naar de bijlagen in de advertentie.

Kenmerken:

- Starters-en doorstromers maisonnette gelegen op de eerste en tweede verdieping;
- 3 Slaapkamers;
- Goede centrale ligging t.o.v. voorzieningen;
- Actieve VVE met een bijdrage van €100,- p/mnd;
- Het dak is in 2000 na geïsoleerd met glaswol;
- Remeha Avanta combi-ketel uit 2011 (in 2024 nog onderhouden, eigendom);
- Energielabel E;
- Bouwjaar 1968;
- Voor- en zijtuin met een tuinhuis;
- Oplevering kan z.s.m.

De Huizenbemiddelaar is lid Vastgoed Nederland (Voorheen VBO en Vastgoedpro).



Omschrijving W.H. Vliegenstraat 91

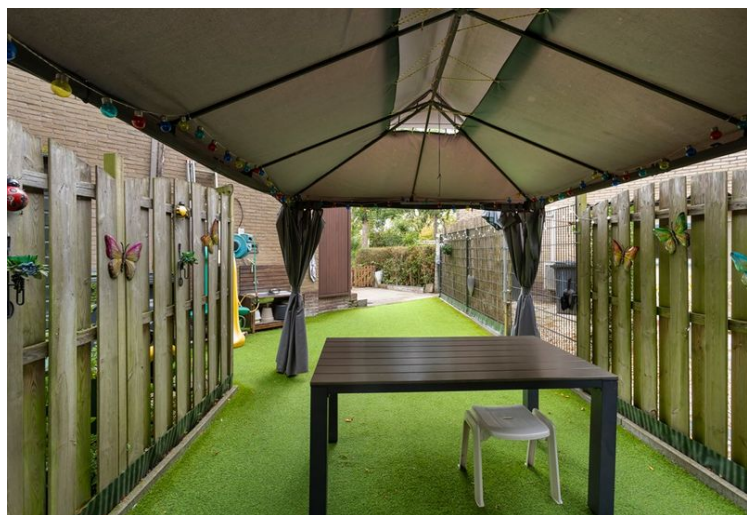
Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

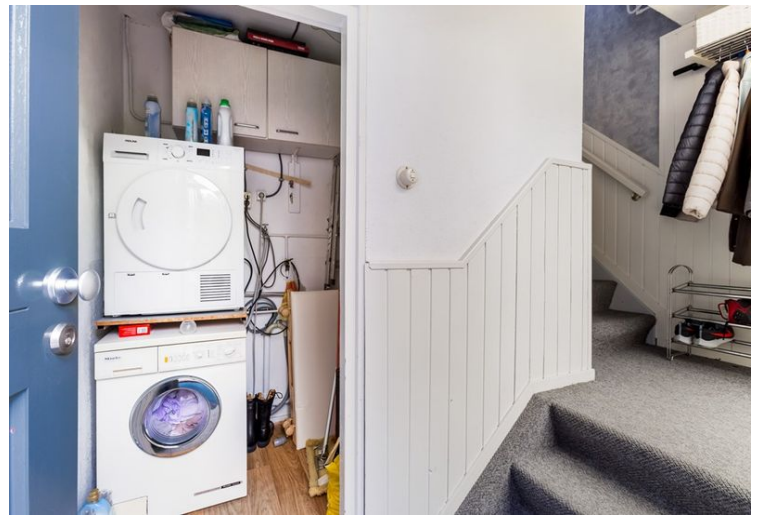
Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM's 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.



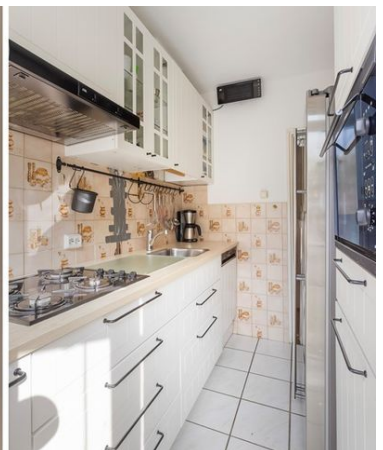
W.H. Vliegenstraat 91 in beeld



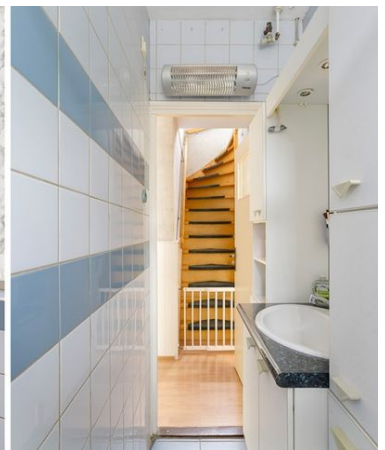






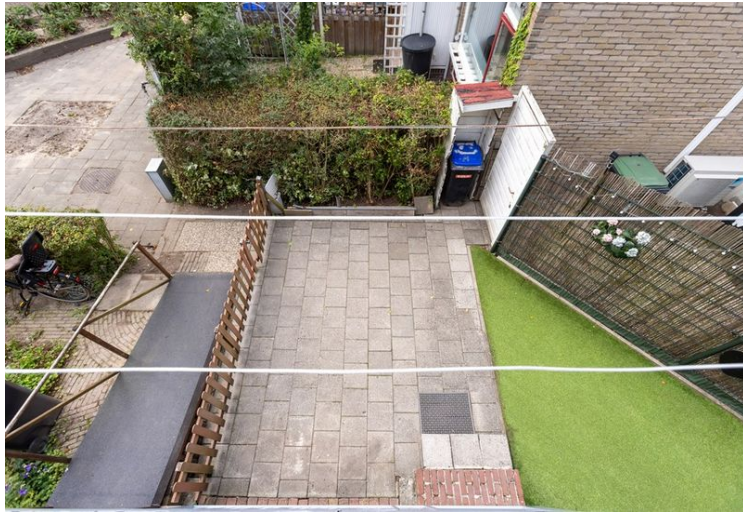
















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	W.H. Vliegenstraat 91
Postcode	3317 GS
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	per direct
Soort woning	maisonette
Type woning	appartement
Bouwjaar	1968
Woonoppervlakte (m ²)	86
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	306
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha avanta, 2011, combi, gas
Energie label	E, vervaldatum: 9 sep 2035
Isolatie	dakisolatie

