

WOON

MAGAZINE

HET HUIS
DAT JOU LAAT
SPRANKELEN



GENERAAL VAN DER HEIJDENSTRAAT 2 DORDRECHT

Veel lichtinval
door zijramen

moderne
open keuken

VAN
SPRONSEN
MAKELAARS
maakt het verschil

Welkom bij VAN SPRONSEN MAKELAARS

Wij maken graag het verschil voor jou!

Je bent op zoek naar een nieuw thuis. Met onze kennis, ervaring en de enthousiaste inzet van ons hele team, vinden wij dat ene huis dat jou laat sprankelen. In dit magazine lees je alles over de woning. Een uitgebreide presentatie met mooie foto's, professionele plattegronden en leuke weetjes over de woonwijk en de stad.

Nieuwsgierig? Lees dan snel verder en plan een bezichtiging in bij één van onze makelaars!



Naast de ruime openingstijden zijn wij uiteraard ook 's avonds voor je bereikbaar.

Bel ons: 078 68 12 566 | Mail ons: info@vanspronsenmakelaars.nl

WONINGDETAILS

overzichtelijk
op een rij

4

Rondleiding

Kijk snel verder voor
een volledige impressie
van de woning

6





Bouwjaar

1910

Woonoppervlakte

71 m²

Tuinoppervlakte

6 m²

Ligging

in woonwijk

Aantal kamers

3

Energie label

G

Vraagprijs

€ 239.000 k.k.



Plattegrond

Maak alvast je
eigen indeling!

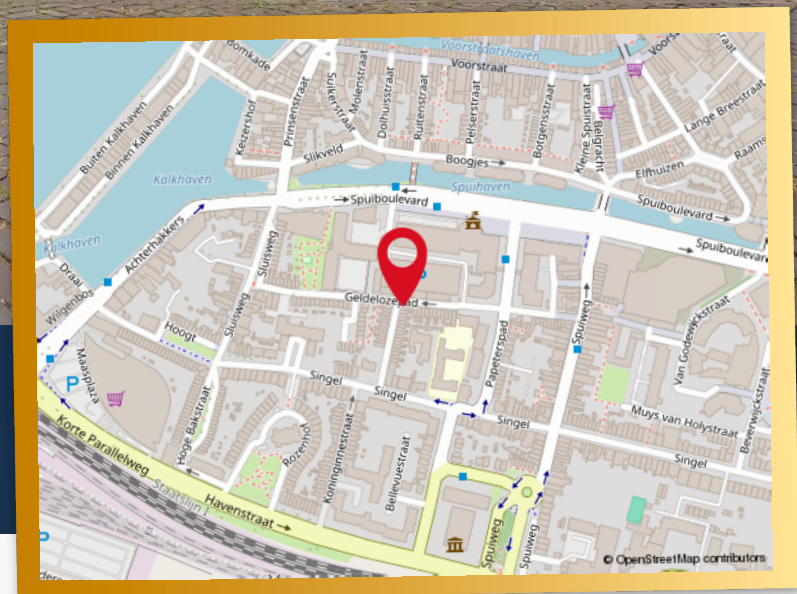
Leuke weetjes

over

DE OMGEVING



GEN. VAN DER HEIJDENSTRAAT 2
DORDRECHT



UNIEK AAN DEZE WONING

- Het pannendak en de dakbedekking van het platte dak is in ca. 2001 vernieuwd;
- Rondom isolerende beglazing;

- Het dak en de buitengevels zijn van binnenuit na-geïsoleerd;
- Houten verdiepingvloeren;

- De woning is gefundeerd 'op staal';
- Diverse kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof.

WONINGDETAILS

Binnenstadsliefhebbers opgelet; wat een leuke woning is dit!! Een eindwoning met verrassend veel lichtinval door de zijramen en hoge plafonds, een ruime woonkamer met moderne open keuken met inbouwapparatuur en 2 slaapkamers op de eerste verdieping. Deze karakteristieke woning is gelegen in een rustig straatje op loopafstand van o.a. het station Dordrecht Centraal, het historische stadscentrum en om de hoek het Maasplaza met een Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen! Verder is er aan de achterzijde van de woning een patio, een eigen berging en zij-uitgang naar het Geldelozepad.

INDELING VAN DE WONING

Entree hal met meterkast. Woonkamer met houtkleurige laminaatvloer die doorloopt tot in de keuken, open trap naar de eerste verdieping, vaste kast, plafonds van maar liefst 3.05 m. hoog en zijramen voor extra lichtinval.

Open keuken, gelegen aan de achterzijde, met toegang tot de achterplaats.

De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en heeft een 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi-oven met magnetronfunctie en een koelkast. De keuken is v.v. een kunststof werkblad en een geïntegreerde inbouw schuifstopcontact. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de in ca. 2021 vernieuwde badkamer die in trendy beigetinten is uitgevoerd (volledig betegeld) en is v.v. een inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping:

Overloop: met vaste kast met opstelplaats van de wasmachine en tevens luik met toegang tot de bergvliering door middel van een schuiftrap.

-Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, laminaat vloerafwerking en vaste wastafel;

-Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, met zijraam, dakvenster en laminaat vloerafwerking;

In beide slaapkamers is een USB-wandcontactdoos aanwezig.

Bergvliering met opstelplaats van de cv-combiketel, productiejaar ca. 2021.

Algemeen:

- Bouwjaar omstreeks 1910;
- De woning is gefundeerd 'op staal';
- Woonoppervlakte, ca. 73 m³;
- Het pannendak en de dakbedekking van het platte dak is in ca. 2001 vernieuwd;
- Het dak en de buitengevels zijn van binnenuit na-geïsoleerd;
- In 2011 is de riolering vernieuwd;
- In 2015 zijn de voor- en zijgevel uitgehakt, gereinigd en opnieuw gevoegd;
- Rondom isolerende beglazing;
- Houten verdiepingvloeren;
- Diverse kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 3711, perceelgrootte 60 m² (volle eigendom).

Aanvaarding, in overleg.

Afmetingen:

Voor de exacte afmetingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegronden.

Meer weten? Bekijk de woning op [vanspronzenmakelaars.nl](https://www.vanspronzenmakelaars.nl)

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

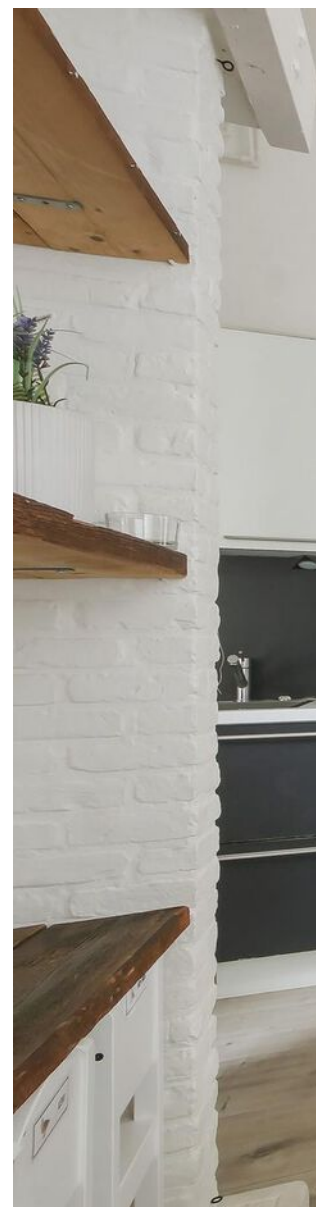
De vermelde afmetingen zijn lengte/ diepte x breedte (bezien vanuit het binnentreden van een ruimte).

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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 volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren en van de meting.

Let op! De foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen!

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien




Woonkamer met
open trap







Mooie moderne
keuken

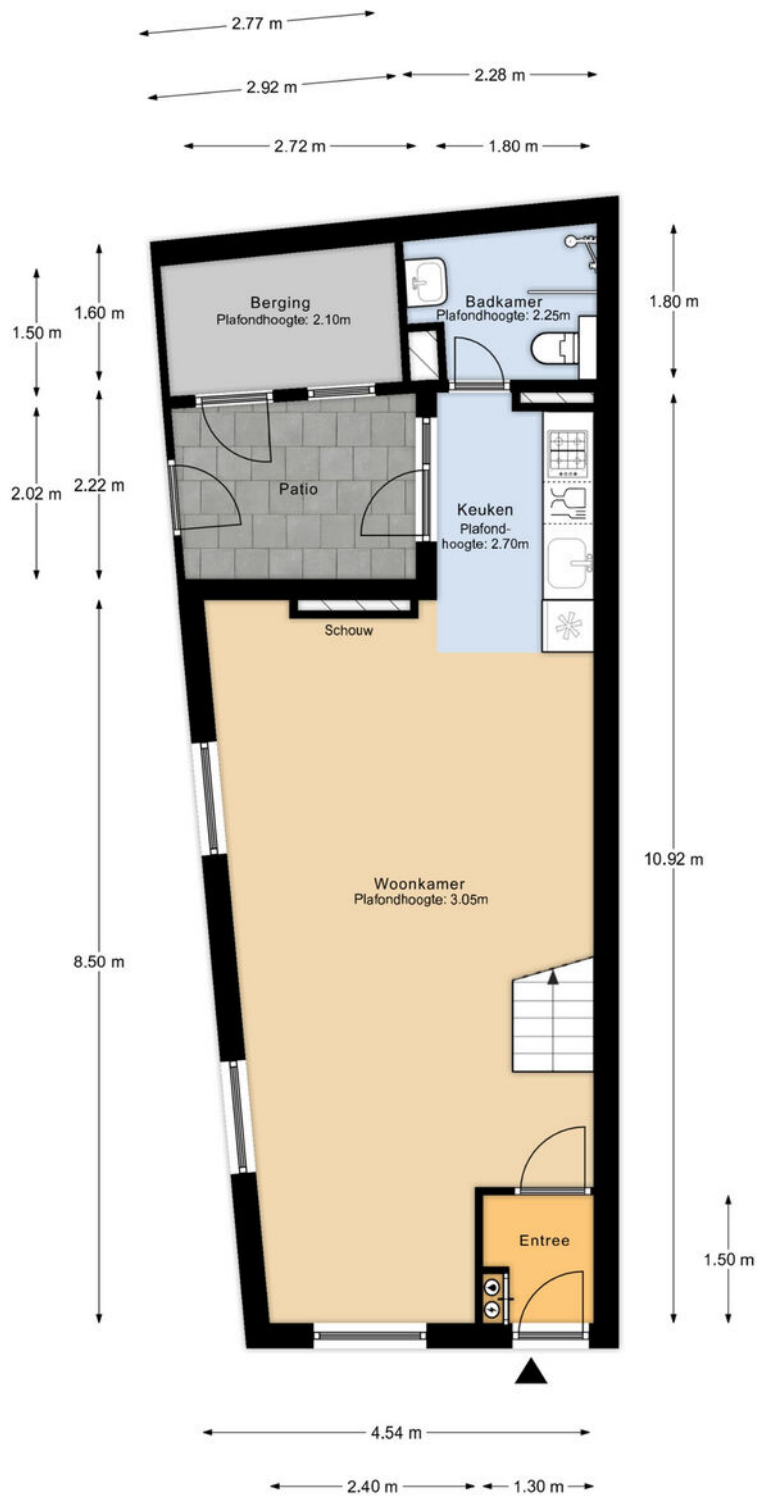


De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en heeft een 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi-oven met magnetronfunctie en een koelkast. De keuken is v.v. een kunststof werkblad en een geïntegreerde inbouw schuifstopcontact.





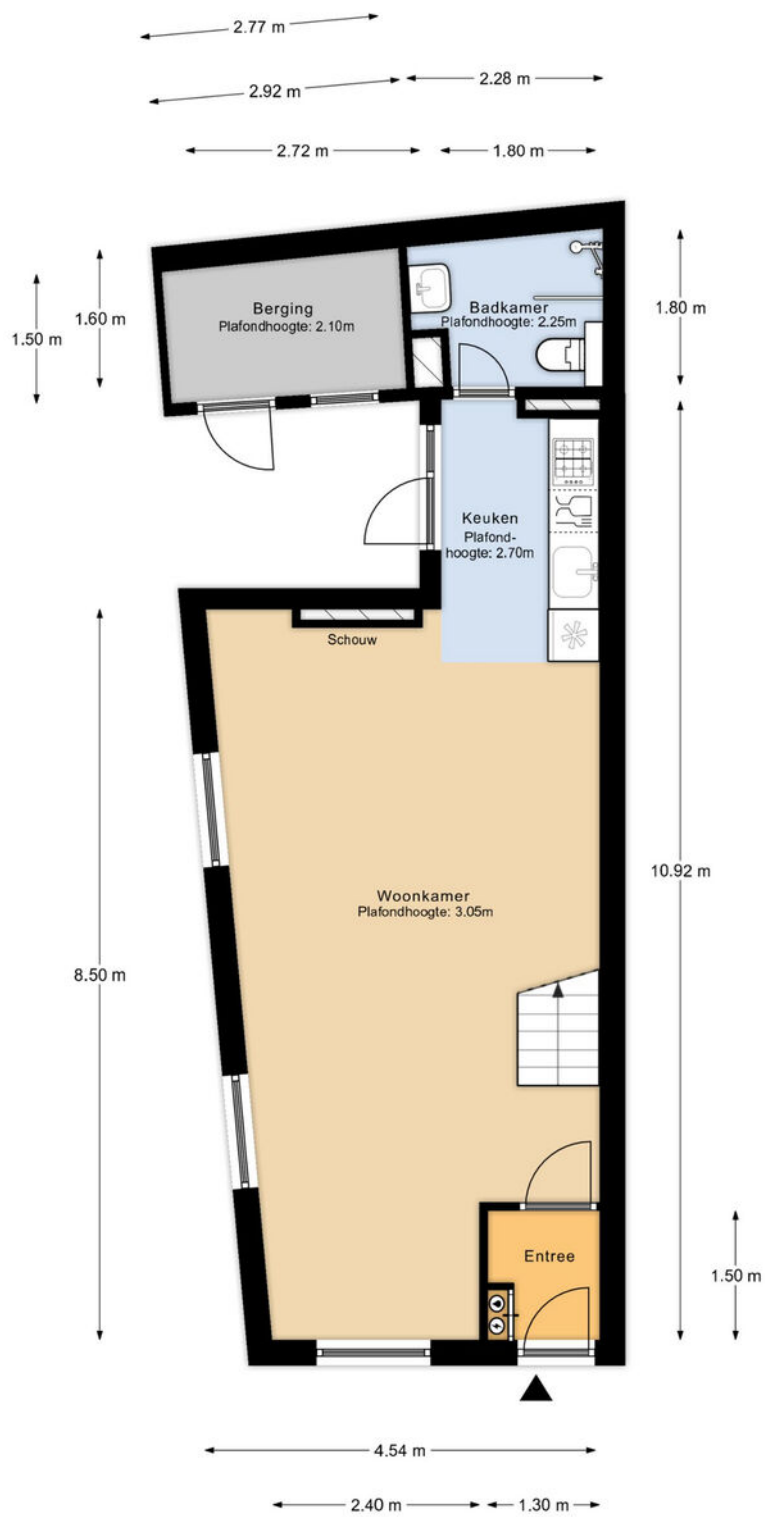
PLATTEGROND



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

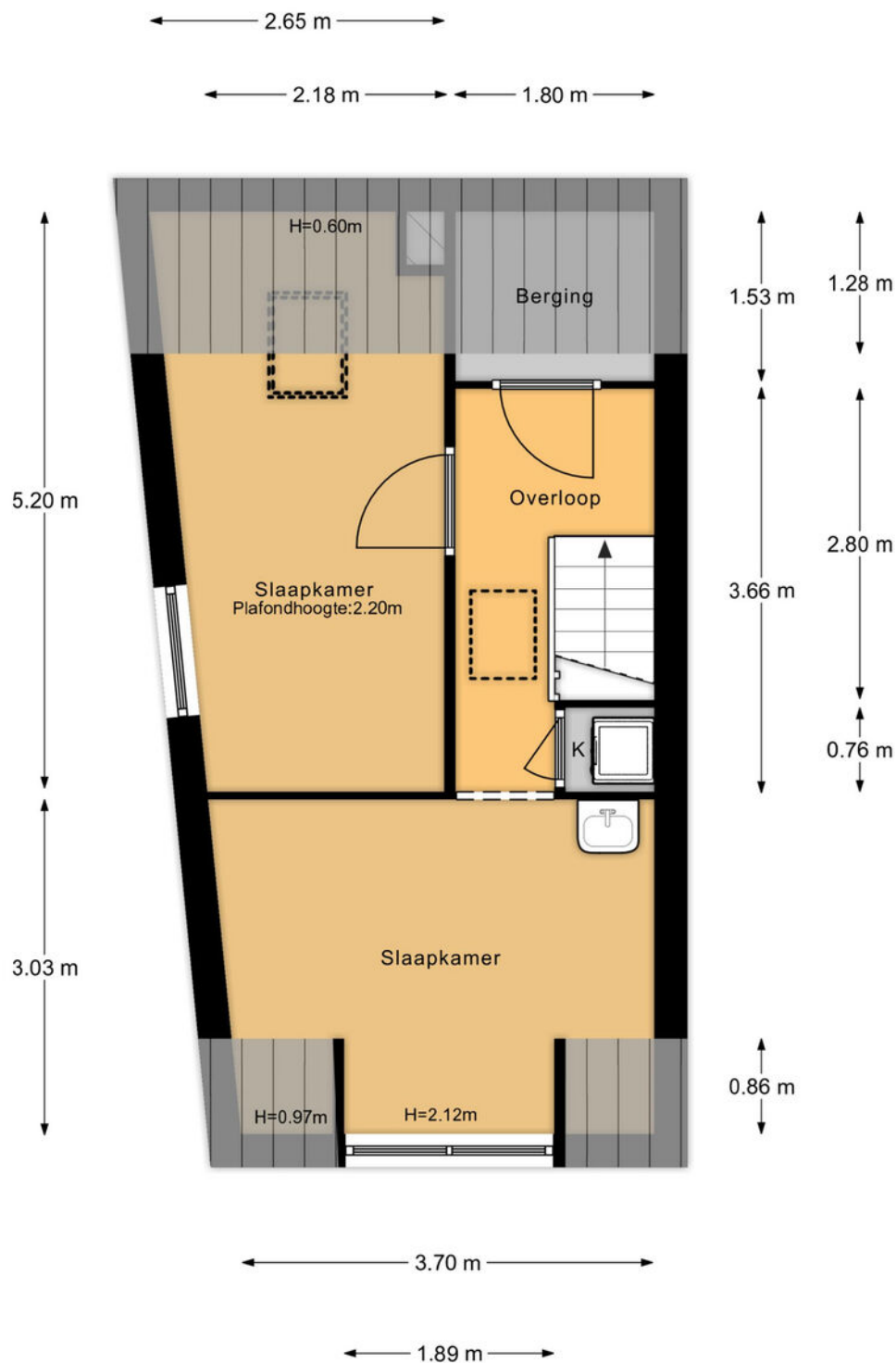
PLATTEGROND



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

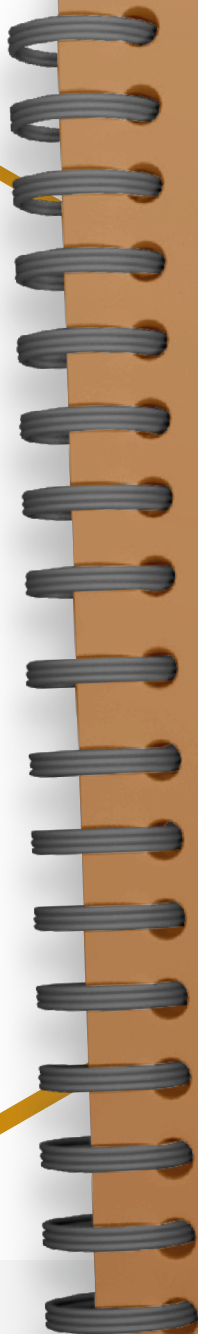


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3711</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

AANTEKENINGEN



Noteer hier al je vragen over deze mooie woning.



A series of horizontal white lines on a brown background, providing a space for handwritten notes.



Wij zijn VAN SPRONSEN MAKELAARS

Wij maken graag het verschil voor jou!

Door goed te luisteren naar wat je wilt, snel te schakelen en onze ervaring en netwerk te gebruiken vinden we dat ene huis dat jou laat sprankelen en verzorgen we een sprankelende presentatie van jouw huis. Van Spronsen Makelaars is één van de grootste makelaarskantoren in de regio Drechtsteden. Al bijna 50 jaar jaar kennen wij de plaatselijke woningmarkt zo goed als onze broekzak. Wij zijn een full-service NVM-kantoor, waar 6 dagen per week met heel veel liefde voor het vak en plezier wordt gewerkt!

MAAK KENNIS MET ONZE MAKELAARS

Het sprankelende team van Van Spronsen Makelaars maakt met elkaar het verschil voor jou. Dat merk je in onze samenwerking, het team bruist van enthousiasme en creativiteit. Onze makelaars doen nét even dat stapje extra, om het beste resultaat te bereiken. **We stellen ze graag aan je voor!**



MAKELAAR
els@vanspronsenmakelaars.nl
06 167 627 48



MAKELAAR | TAXATEUR
oene@vanspronsenmakelaars.nl
06 346 870 08



ASSISTENT MAKELAAR
denise@vanspronsenmakelaars.nl
06 410 919 21

Thuis in de
Drechtsteden!

Zo maken wij het verschil!

- ✓ Bijna 50 jaar ervaring en een groot netwerk
- ✓ Enthousiast team met innovatieve tools en ideeën
- ✓ Optimale aandacht voor de klant én de kijkers
- ✓ NVM-lidmaatschap geeft zekerheid
- ✓ Unieke matchmaker voor woningzoekers
- ✓ De meeste en succesvolste verkopen in de regio
- ✓ Full-service begeleiding van A tot Z
- ✓ Een "excellent" score voor communicatie van de NVM

WONINGEN - NIEUWBOUW



Verkopen



Aankopen



Taxaties



Verhuren

*Remi
Kruizinga*



MAKELAAR

remi@vanspronsenmakelaars.nl

06 302 098 29

*Marloes
Tjon-A-Loi - Bos*



ASSISTENT MAKELAAR

marloes@vanspronsenmakelaars.nl

06 410 919 24

MAAK KENNIS MET ONS TEAM

Ons sprankelende team gaat ook graag vol enthousiasme voor jou aan de slag.
Wij kijken uit naar een succesvolle samenwerking!

Wij maken graag het verschil voor jou!



Oene Mulder
Makelaar / Taxateur



Els Suurbach
Makelaar



Remi Kruijzinga
Makelaar



Annet Overgaauw
Office manager



Marloes Tjon-A-Loi -Bos
Assistent makelaar



Denise de Waard-Kerpel
Assistent makelaar



Sylvana Eland
Commercieel medewerker



Veronique Wesdorp
Commercieel medewerker

**Wil je vrijblijvend kennismaken
met onze makelaars?**

Bel voor een afspraak
078 681 25 66

vanspronsenmakelaars.nl

OP ZOEK NAAR EEN NIEUW THUIS?

Ook in de deze krappe markt kun je je droomhuis bemachtigen. Wij helpen je graag op weg.

Snel op de hoogte van het nieuwste aanbod

Wij informeren je vóór het huis op Funda.nl wordt gepresenteerd! Hoe zorg jij dat je er als eerste bij bent:

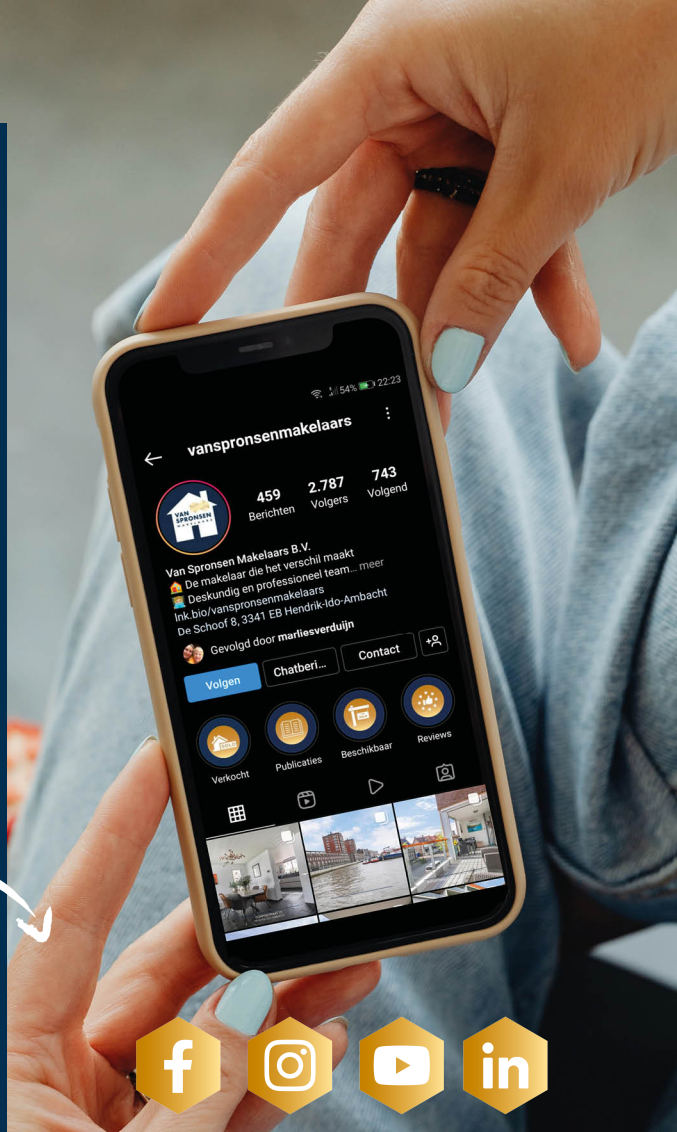
1. Volg onze social media
2. Schrijf je gratis in in ons unieke matchmakersysteem
3. Download de Van Spronsen WoonApp.

Financiële check

Je zoektocht naar een nieuw thuis begint met het in kaart brengen van je financiële situatie. Wij helpen je graag om het plaatje compleet te maken:

1. Onze makelaars komen vrijblijvend langs voor een advies over de verkoopwaarde en strategie van de eigen woning.
2. Om je financiële mogelijkheden, rekening houdend met de toekomst, in kaart te brengen werken wij samen met Erik Jan en Rob Bosselaar van Huis & Hypotheek. Wij zitten in hetzelfde bedrijfspand en staan altijd voor elkaar klaar.

Maak een afspraak voor een gratis waardebeoordeling. Bel 078 681 25 66



HUIS & HYPOTHEEK

ONZE BEOORDELING

OP FUNDA

9,5

**VAN
SPRONSEN**
MAKELAARS

maakt het verschil



**WIJ ZIJN VAN SPRONSEN MAKELAARS
EN WIJ MAKEN HET VERSCHIL VOOR JOU.**

De Schoof 8
3341 EB, Hendrik-Ido-Ambacht
078 681 25 66
info@vanspronsenmakelaars.nl



vanspronsenmakelaars.nl