



Rechte Zandweg 26 A - Dordrecht

Vraagprijs € 950.000,- k.k.



Stad en Land NVM Makelaars
1e Jerichostraat 66 B
3061 GH ROTTERDAM
Tel: 010-4526666
E-mail: info@stadenland.nl
Website: www.stadenland.nl

Rechte Zandweg 26 A - Dordrecht

Een karakteristiek vrijstaand woonhuis met rieten kap, volop ruimte en talloze mogelijkheden!

Op zoek naar een woning die nét even anders is? Aan de Rechte Zandweg staat dit bijzondere, vrijstaande woonhuis met een prachtige rieten kap. Een royaal en karaktervol huis met een verrassend verleden, veel leefruimte én een aansluitende bedrijfsruimte die volop mogelijkheden biedt voor wonen en werken op één locatie. Wat dit object extra bijzonder maakt, is de transformatie die het pand heeft ondergaan. Waar ooit een kapperszaak met een plat dak was gevestigd, is een groot en sfeervol woonhuis ontstaan met een geheel eigen uitstraling. Een unieke combinatie van historie, karakter en hedendaags wooncomfort.

Wonen met karakter

De rieten kap geeft de woning een landelijke en charmante uitstraling. Het vrijstaande karakter en de royale opzet zorgen voor een bijzondere verschijning aan de Rechte Zandweg.

Bij binnenkomst valt direct de royale entree met extra brede voordeur op. Ook de ruime vertrekken dragen bij aan het gevoel van ruimte en comfort. De lichte woonkeuken vormt een centrale plek in huis. De robuuste, op maat gemaakte keuken beschikt over een kookeiland met een geïntegreerde eettafel voor acht personen. Een heerlijke plek om samen te koken, te eten en gezellig bij elkaar te komen.

De indeling, afmetingen en overige details zijn terug te vinden op de bijgevoegde plattegronden. Zo krijg je een goed beeld van de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

Een pand met een verhaal

Dit huis heeft een interessante geschiedenis. Oorspronkelijk was op deze locatie een kapperszaak gevestigd, herkenbaar aan de toenmalige bouw met een plat dak. Door een ingrijpende verbouwing is het pand getransformeerd tot het royale, vrijstaande woonhuis met karakteristieke rieten kap dat er vandaag de dag staat.

De bijzondere geschiedenis en de huidige uitstraling geven deze woning een geheel eigen karakter.

Bedrijfsruimte met diverse mogelijkheden

Aansluitend aan de woning bevindt zich een bedrijfsruimte die tal van mogelijkheden biedt. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, maar ook interessant voor wie behoefte heeft aan extra ruimte voor een hobby, praktijk of onderneming.

Denk bijvoorbeeld aan:

- Een kantoor of werkplek aan huis voor zelfstandig ondernemers en thuiswerkers.
- Een praktijk- of atelierruimte, bijvoorbeeld voor creatieve werkzaamheden of persoonlijke dienstverlening.
- Een studio of showroom voor een kleinschalige onderneming.
- Een hobby- of werkplaats voor uiteenlopende creatieve of ambachtelijke activiteiten.
- Extra opslag- of bergruimte voor bijvoorbeeld materialen, gereedschap of bedrijfsinventaris.

Wonen in hartje Dubbeldam

De woning ligt op een fijne locatie in hartje Dubbeldam, een geliefd stukje Dordrecht met een eigen karakter en een prettige, dorpse sfeer. Het Damplein ligt op steenworp afstand en biedt diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook

scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn gemakkelijk te voet of per fiets bereikbaar.

Hier woon je met alle gemakken dichtbij, in een vertrouwde en levendige omgeving waar het dorpse karakter en het stadsleven samenkomen.

Kom de ruimte, het karakter en de mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging.

Indeling Woning

Begane grond:

Voortuin met oprit voor twee auto's, ruime fraaie buitenruimte met een groot terras en beplanting.

Royale verzorgde entree/hal met extra brede voordeur, zeer uitgebreide meterkast, garderobe nis, separaat toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Speelse woonkamer (4,78 x 6,50) met open keuken en toegang tot de berging/garage (5,50 x 2,36).

De luxe, robuuste en smaakvol uitgevoerde woonkeuken (3,17 x 6,50) is op maat gemaakt en vormt een heerlijke plek om te koken en samen te komen. De keuken is voorzien van:

- Oven;
- Vaatwasmachine;
- Amerikaanse koelkast met koel- en vriesgedeelte;
- Gecombineerd kookeiland en eettafel voor acht personen met prachtig houten blad, inductiekookplaat en afzuigunit;
- Koffiecorner;
- Openslaande deuren naar de voortuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Voorkamer/slaapkamer 1 (2,72 x 6,56).

Badkamer (1,87 x 3,80), voorzien van:

- Hangend toilet;
- Douche;
- Groot ligbad;
- Dubbel wastafelmeubel.

Slaapkamer 2 (4,78 x 3,05).

Praktische wasruimte (2,20 x 2,20) met wasmachineaansluiting en aansluitend balkon (0,95 x 3,60).

Slaapkamer 3 (5,84 x 3,08/2,10).

Tweede verdieping:

Overloop met separaat toilet.

Royale, open slaapkamer 4 met een prachtige plafondhoogte van 2,90, een open badkamer en een inloopkast.

De badkamer is voorzien van:

- Vrijstaand ligbad;
- Wastafel;
- Inloofdouche.

Ruime inloopkast (2,83 x 3,24).

Indeling bedrijfsruimte

Volledig afgescheiden van het woongedeelte en voorzien van een eigen entree. Ruime, lichte werkruimte (6,50 x 6,56) met grote raampartij en een lichtstraat. Afgesloten keuken (2,40 x 4,28) met vaste voorraadkast (1,06 x 2,40).

Separaat toilet.

De bedrijfsruimte biedt diverse mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijkruimte, atelier of andere passende bedrijfsactiviteiten. De toegestane gebruiksmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende bestemming en eventuele benodigde vergunningen.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- Woonoppervlakte woning: 200 m²;
- Oppervlakte bedrijfsruimte: 60 m²;
- Inhoud: 959 m³;
- Bouwjaar: 1935;
- Het oorspronkelijke pand, voorheen in gebruik als kapperszaak, is getransformeerd tot een royaal vrijstaand woonhuis met karakteristieke rieten kap;
- Verwarming en warm water via een C.V.-combiketel;
- Zonnepanelen;
- Alle kozijnen zijn vervangen;
- De bouwkundige onderdelen zijn gemoderniseerd, wat bijdraagt aan het comfort en de verzorgde staat van het pand;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming in combinatie met een gietvloer;
- Berging in de voortuin;
- Oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Gelegen in hartje Dubbeldam, op loopafstand van het Damplein;
- Energielabel woning: volgt.
- Energielabel bedrijfsruimte: volgt.

Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1935

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	959 m ³
Perceel oppervlakte	399 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	259 m ²
Woonkamer	31 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	800
Tuin breedte (cm)	1.600
Hoofdtuin	Voortuin
Kwaliteit	Verzorgd

Locatie

Adres gegevens

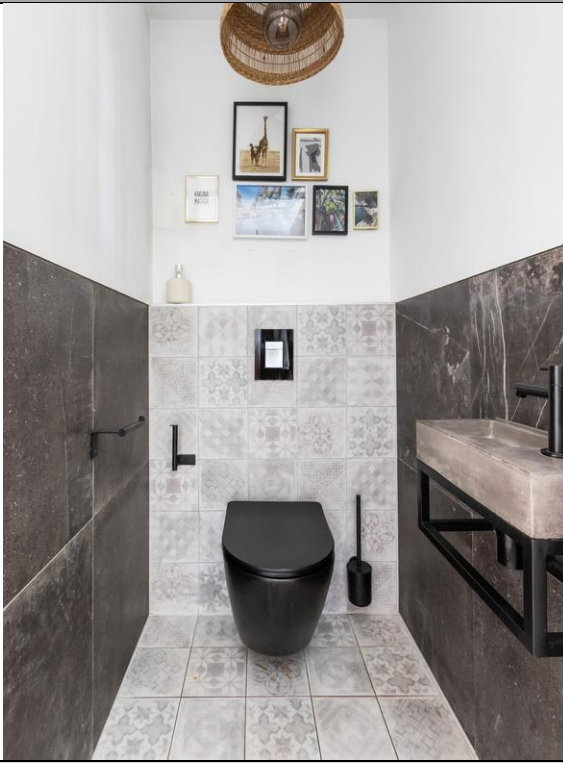
Rechte Zandweg 26 A
3319 GR DORDRECHT





























STAD&LAND

nvm-makelaars



Rechte Zandweg 26 A - Dordrecht

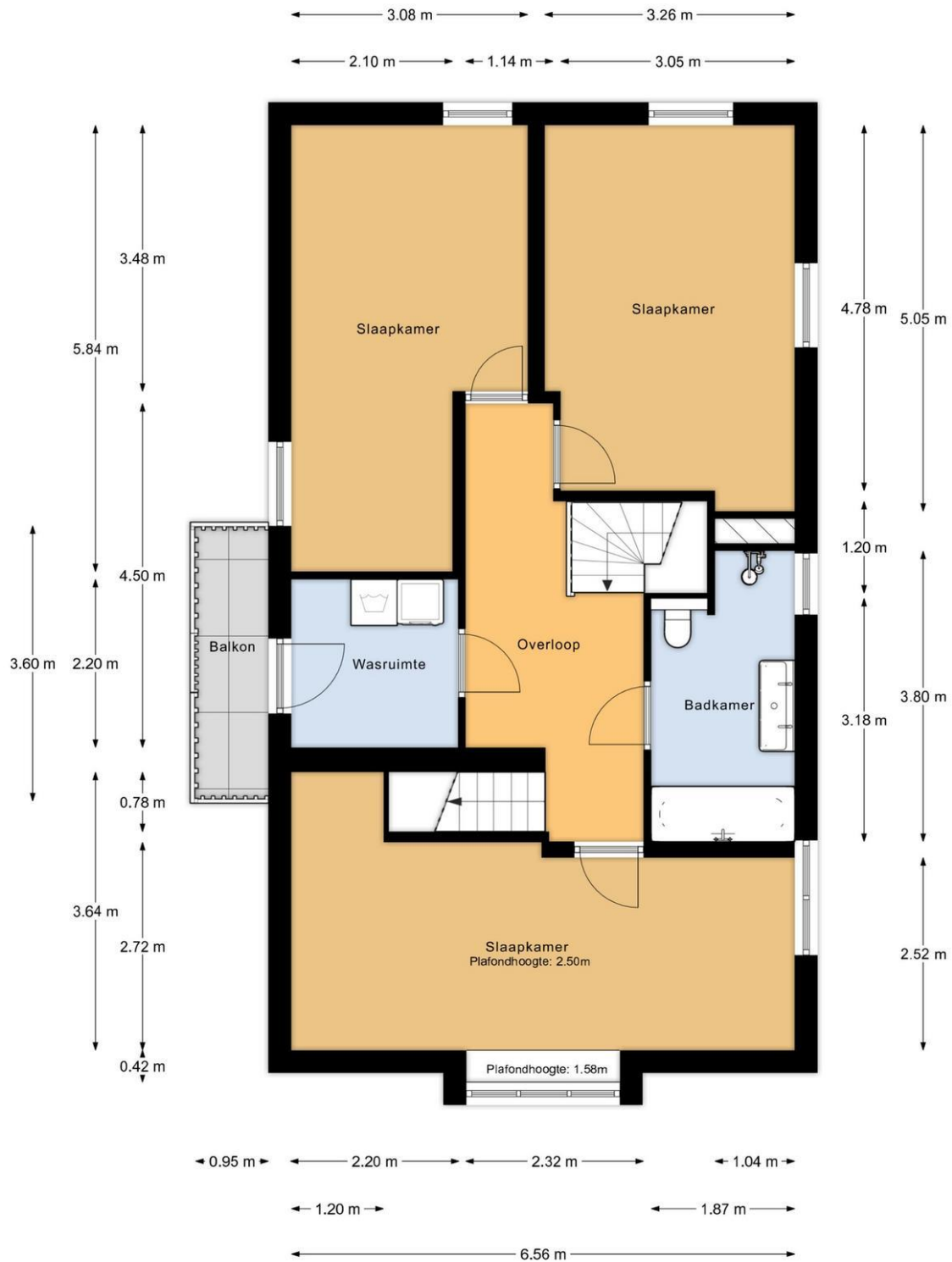


Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Rechte Zandweg 26 A
Postcode / Plaats	3319 GR DORDRECHT
Gemeente	Dubbeldam
Sectie / Perceel	A / 5095
Oppervlakte	399 m ²
Soort	Volle eigendom

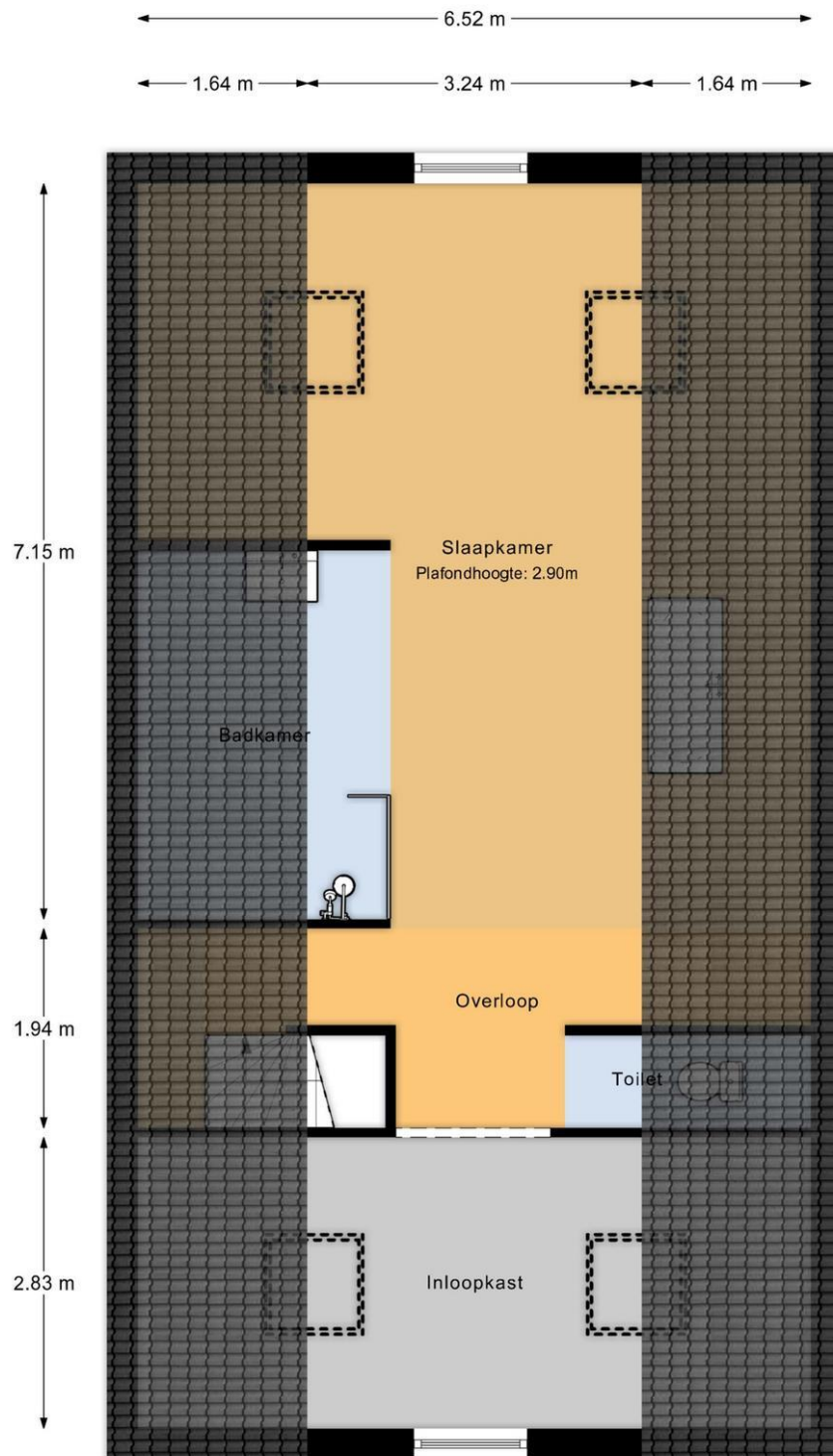


Begane grond
 MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



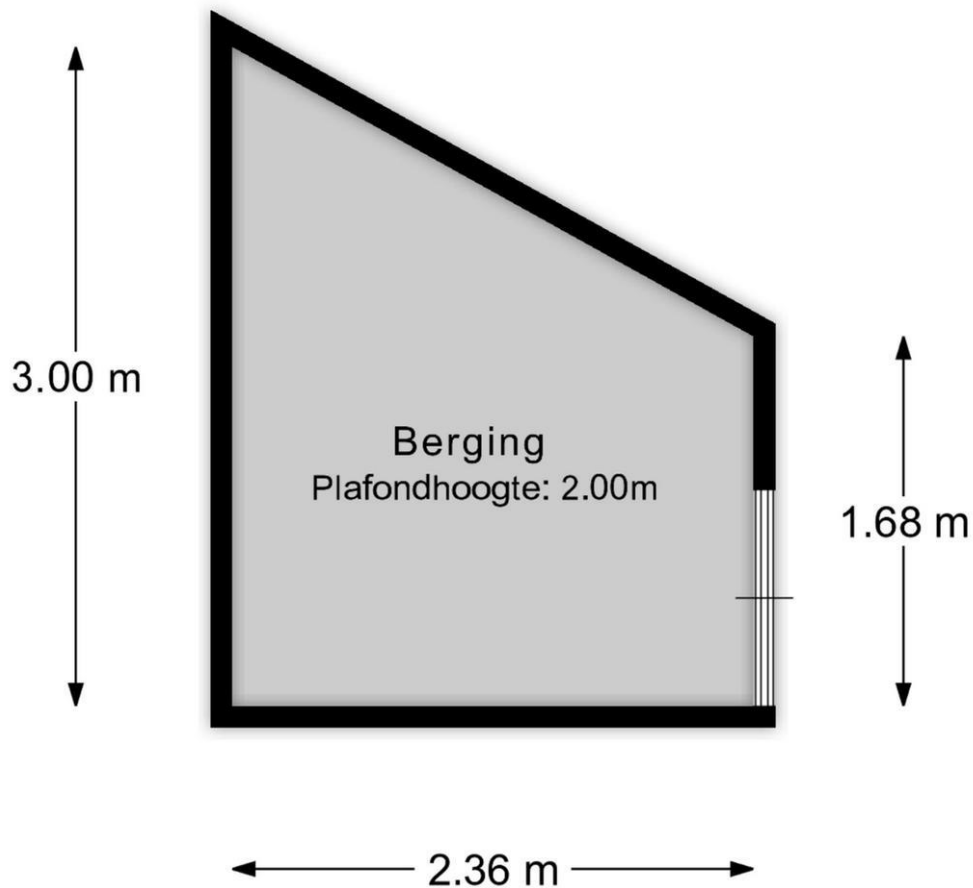
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



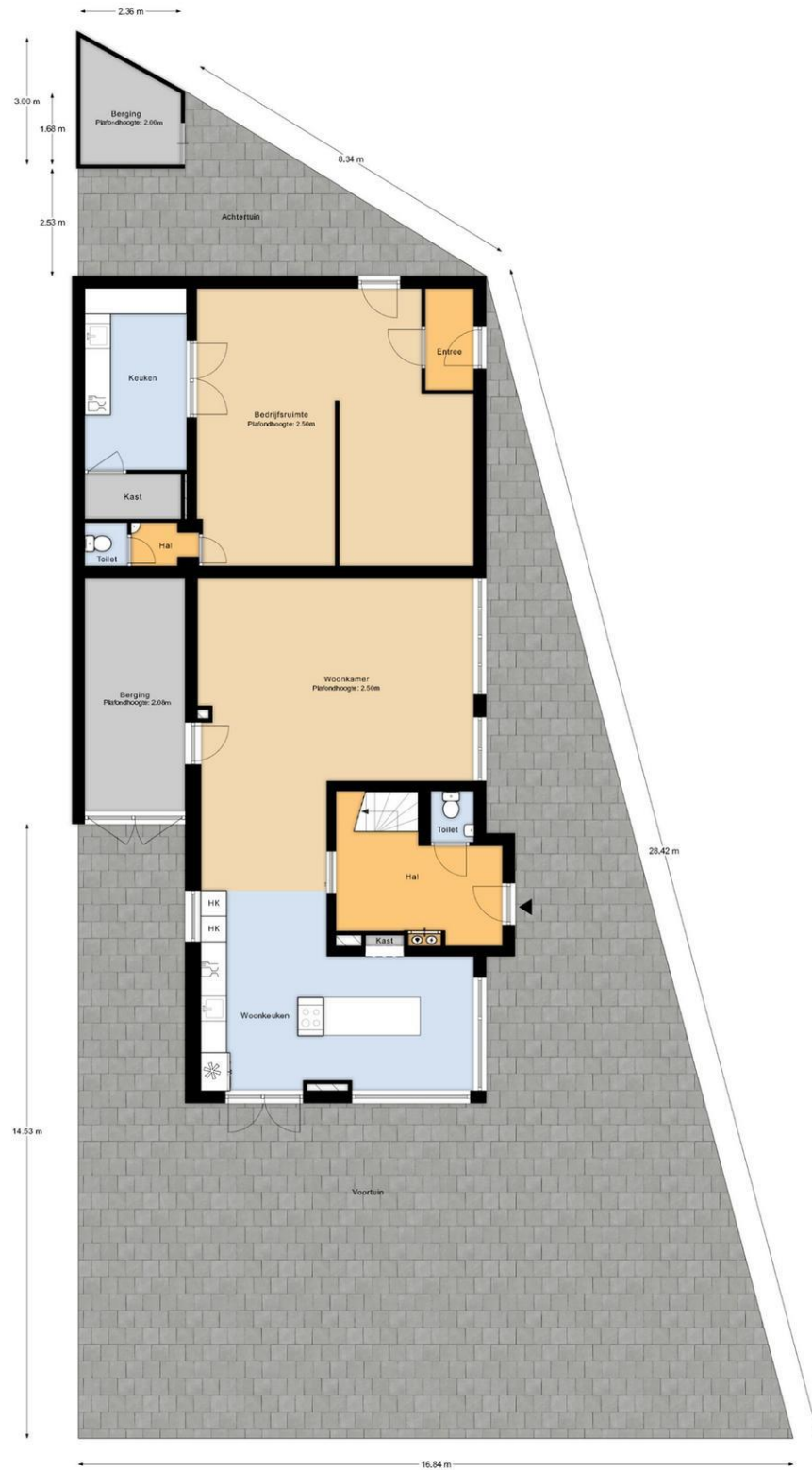
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend