

STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

Vraagprijs € 310.000,- k.k.



Stad en Land NVM Makelaars Dordrecht
Prinsenstraat 5
3311 JS DORDRECHT
Tel: 078-6356666
E-mail: dordrecht@stadenland.nl
Website: <https://www.stadenlanddordrecht.nl/>



Omschrijving

Charmante tussenwoning met twee slaapkamers, praktische zolderverdieping en zonnige tuin!

Deze sfeervolle tussenwoning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat op korte afstand van de binnenstad en combineert comfort met stijl en heeft een praktische indeling. De woning is goed onderhouden en biedt een lichte, sfeervolle leefruimte met hoge plafonds in de woonkamer die zorgen voor een ruime uitstraling, een complete badkamer, twee slaapkamers en een praktische zolderverdieping met een hoogte van 2,03 m. De achtertuin ligt op het zuidoosten en beschikt over een leuk terras, berging en achterom.

De ligging is ideaal: rustig en kindvriendelijk, met een speelplein in de straat, diverse scholen en kinderopvang in de buurt, en toch op loopafstand van het NS-station, het Weizigtpark, het centrum en de uitvalswegen. Zo biedt deze woning alles wat je zoekt: comfort, sfeer, praktische indeling en een toplocatie.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang geeft tot de trap naar de eerste verdieping, de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de meterkast met voldoende groepen en glasvezelaansluiting. De woonkamer is licht en gezellig, voorzien van een eikenhouten vloer en met openslaande tuindeuren die direct toegang geven tot de achtertuin. De opvallende plafondhoogte geeft het geheel een extra gevoel van ruimte en licht. Een knusse nis met houtkachel zorgt voor extra sfeer, terwijl twee vaste kasten met inbouwverlichting en een provisiekelder extra opbergruimte bieden.

De gesloten keuken, uitgevoerd in L-opstelling, is voorzien van een composiet werkblad, witte kastfronten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en losse koel-vriescombinatie (ter overname).

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de praktische wasruimte. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een kunststof dakkapel, laminaatvloer, airco en een vaste kastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een kunststof dakkapel, laminaatvloer en een vaste kast.

De badkamer is modern en compleet ingericht met ligbad, douche, dubbele wastafel, wandcloset en spiegelkasten. Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische kastruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, wat zorgt voor extra comfort en functionaliteit.

Via een wenteltrap op de overloop is de zolderverdieping bereikbaar.

STAD & LAND

nvm-makelaars

Zolderverdieping

De zolderverdieping biedt extra leefruimte die flexibel kan worden ingericht als werk- of slaapkamer. Dankzij de knieschotten en de kunststof dakramen voelt deze verdieping licht en ruim aan. Hier bevinden zich ook de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2011) en de mechanische ventilatie-unit.

Tuin

De achtertuin, gesitueerd op het zuidoosten, is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is voorzien van een houten terras met opbergruimte onder de vlonder, een elektrisch zonnescherm boven het terras, een schuur/berging met water en elektra, en een achterom. De ruimte is aangelegd met sierbestrating en diverse lichtpunten, waardoor het een prettige verlenging van de woonkamer vormt.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 73 m²
- Inhoud: 301 m³
- Bouwjaar: 1914
- Eigen grond: 84 m²
- Energielabel: D
- Houten kozijnen begane grond
- Kunststof kozijnen eerste verdieping en zolder
- Meeste ramen boven voorzien van horren
- Airconditioning in slaapkamer
- Nieuw gestoffeerde trap (2024)
- Oplevering: in overleg

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 met zorg samengesteld, echter aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden.

Kenmerken

Violenstraat 36 - Dordrecht

| Object gegevens | |
|------------------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 1914 |

| Maten object | |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 4 kamers |
| Aantal slaapkamers | 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 301 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 84 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 73 m ² |
| Woonkamer | 20 m ² |

| Details | |
|------------------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Isolatie | Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Warmwater | C.V.-Ketel |
| Schuur / berging | Aangebouwd steen |
| Kabel | Ja |
| Buitenzonwering | Ja |

| Tuin gegevens | |
|----------------------|----------------|
| Tuin | Achtertuintuin |
| Tuin diepte (cm) | 757 |
| Tuin breedte (cm) | 505 |
| Hoofdtuin | Achtertuintuin |
| Positie | Oost, Zuid |
| Kwaliteit | Normaal |

Locatie

Adres gegevens

Violenstraat 36
3314 ZX DORDRECHT

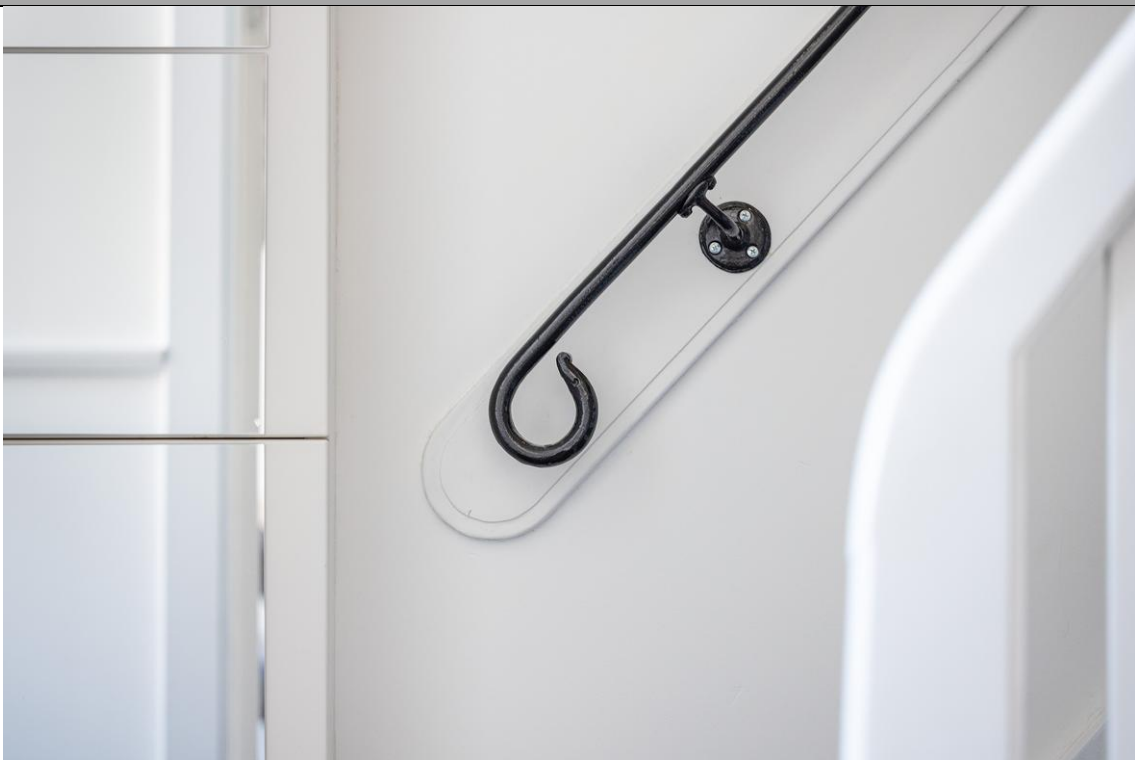


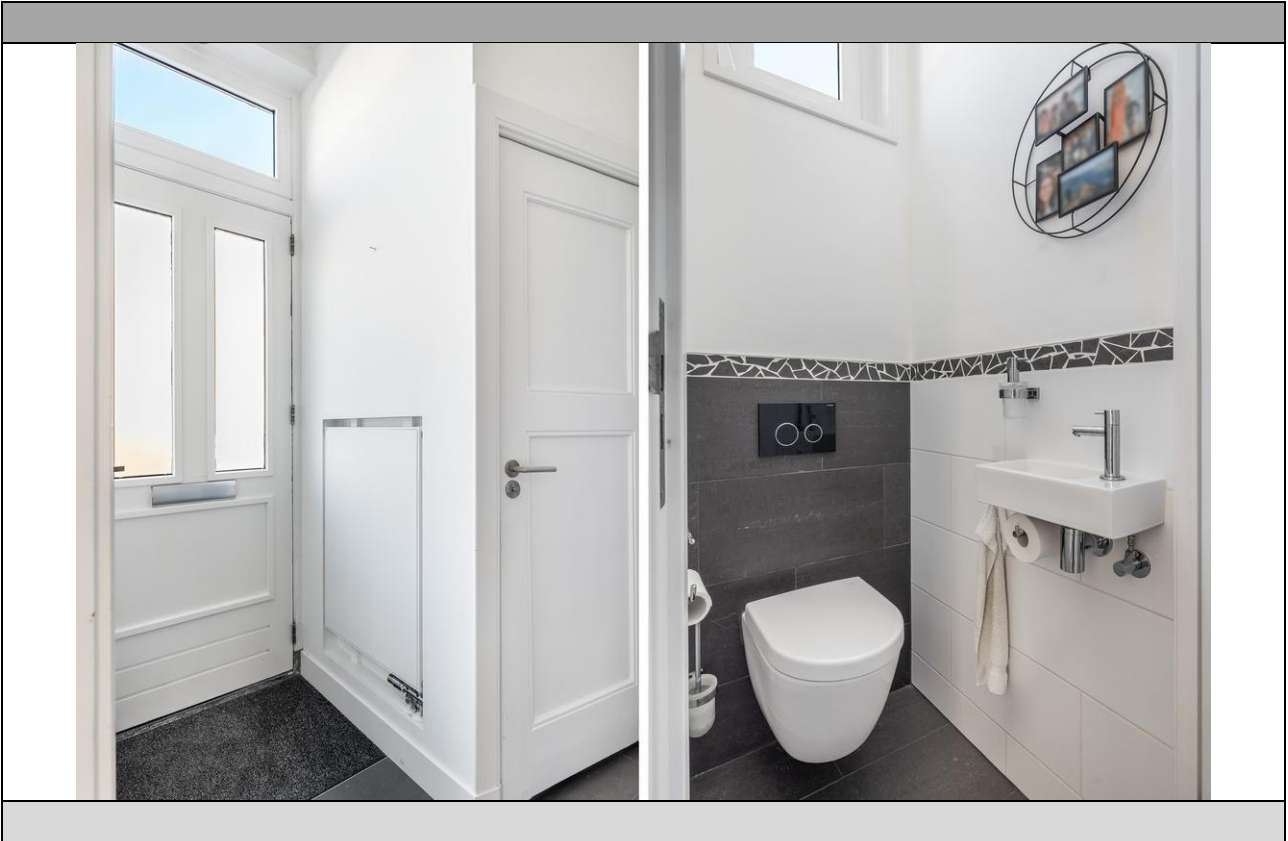
STAD & LAND

nvm-makelaars



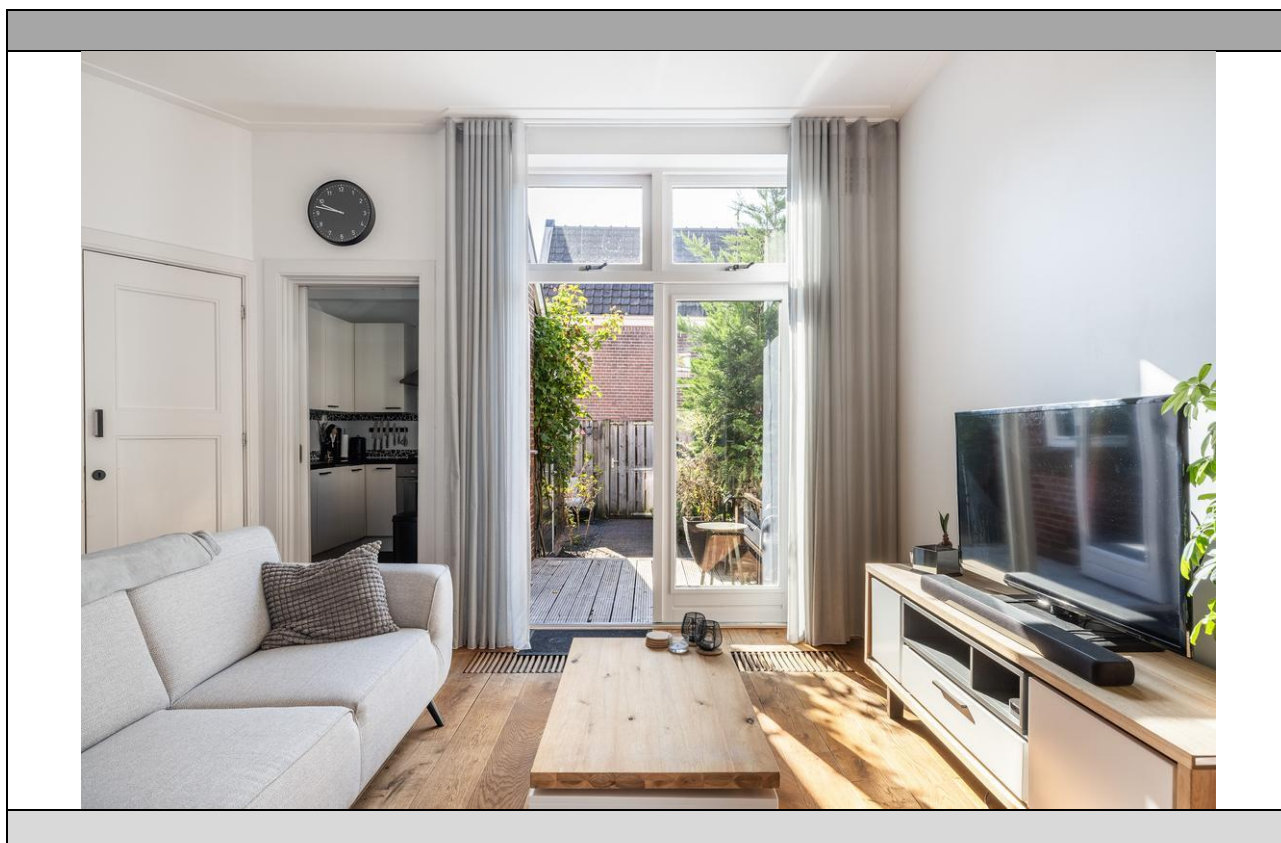
Violenstraat 36 - Dordrecht





STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

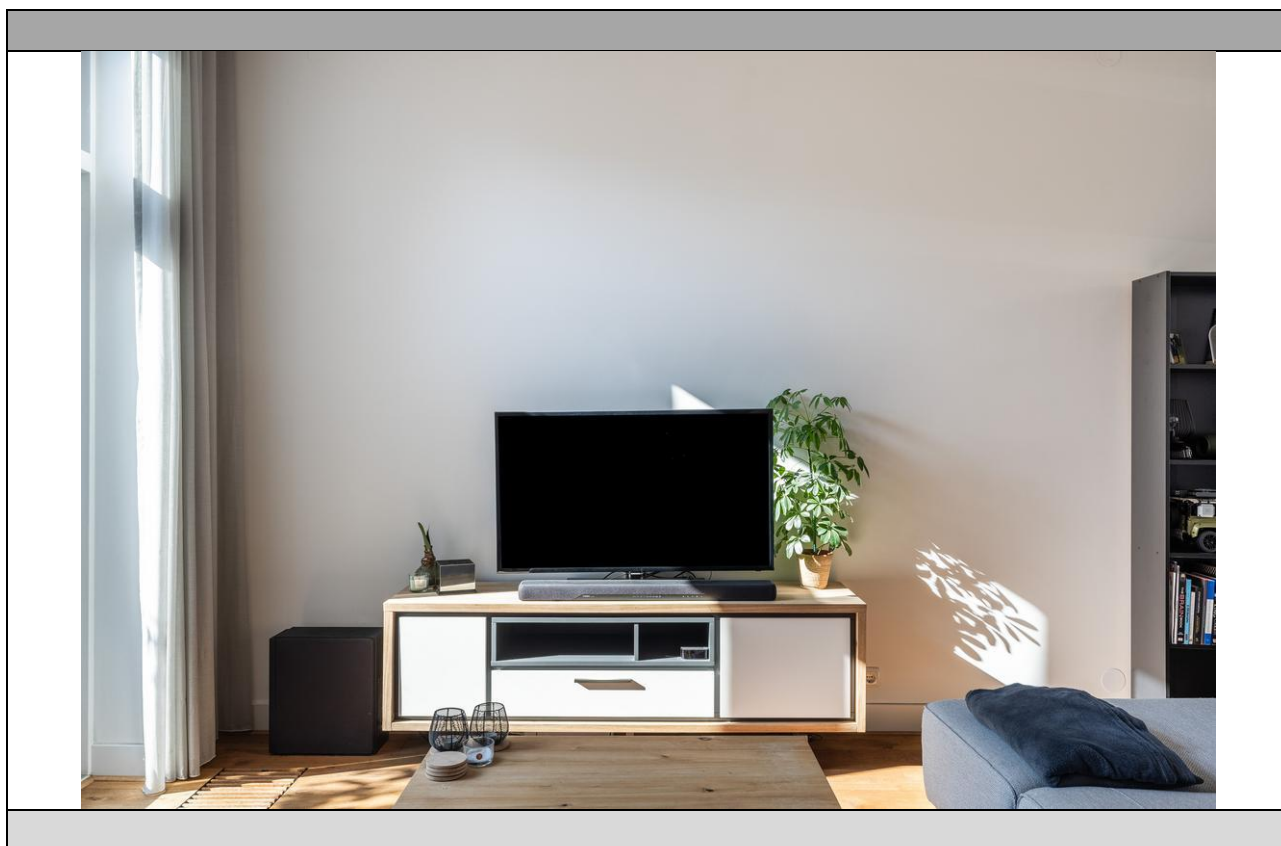
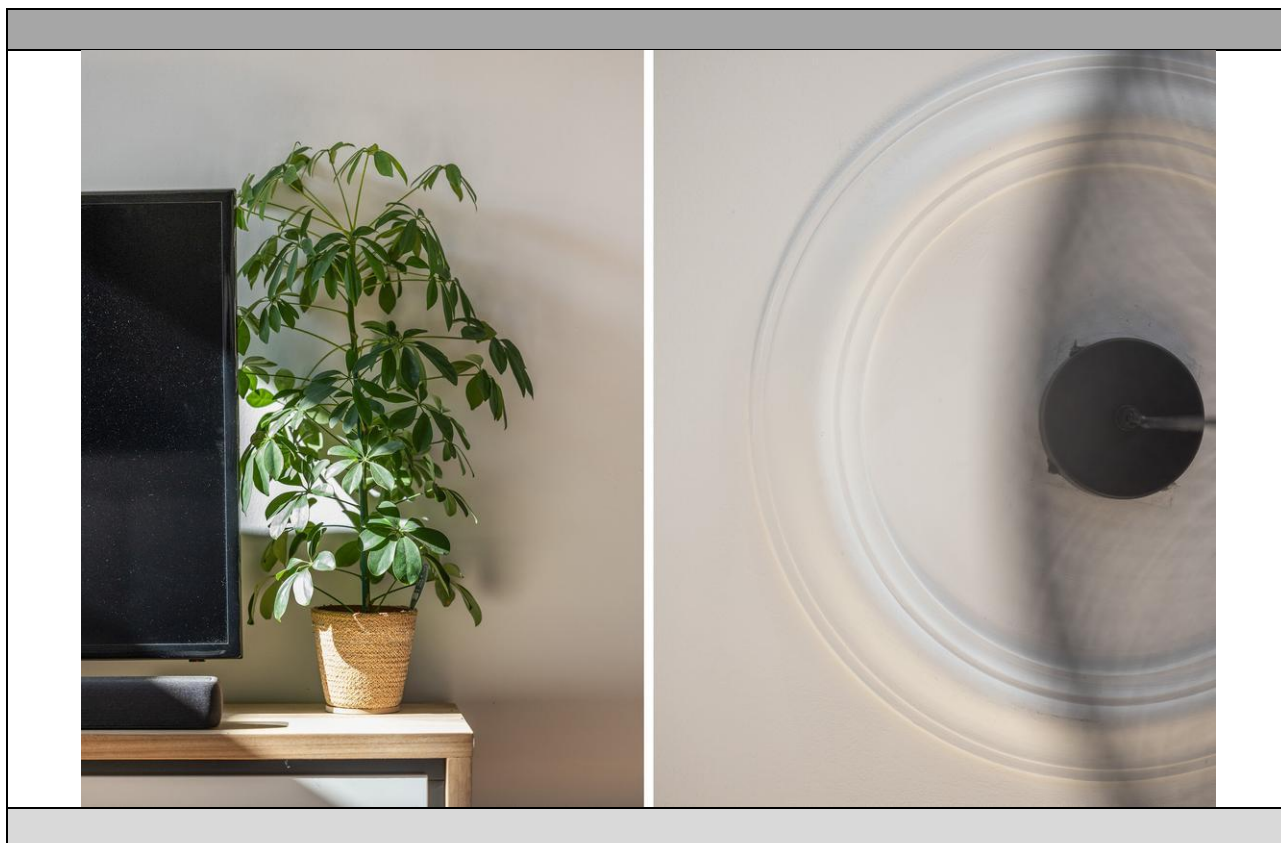
nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

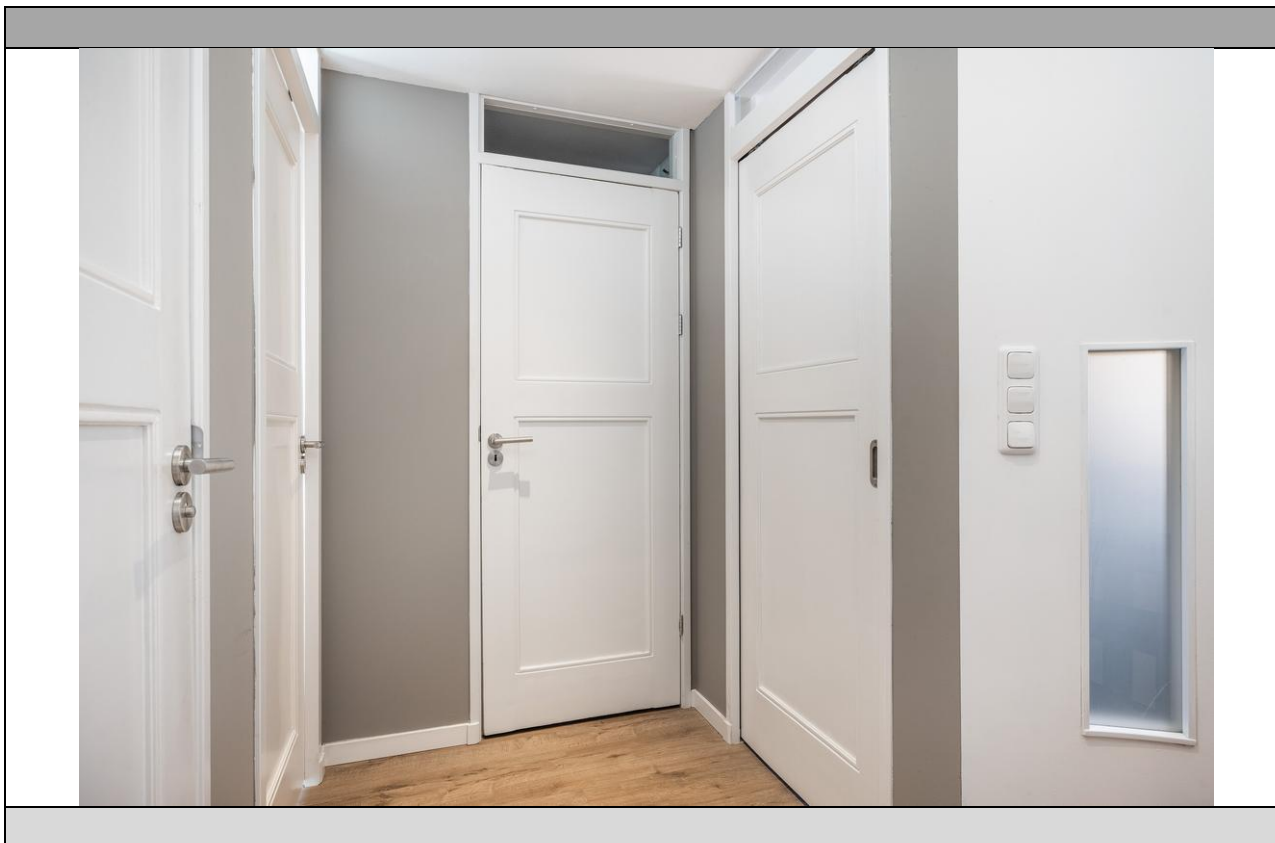
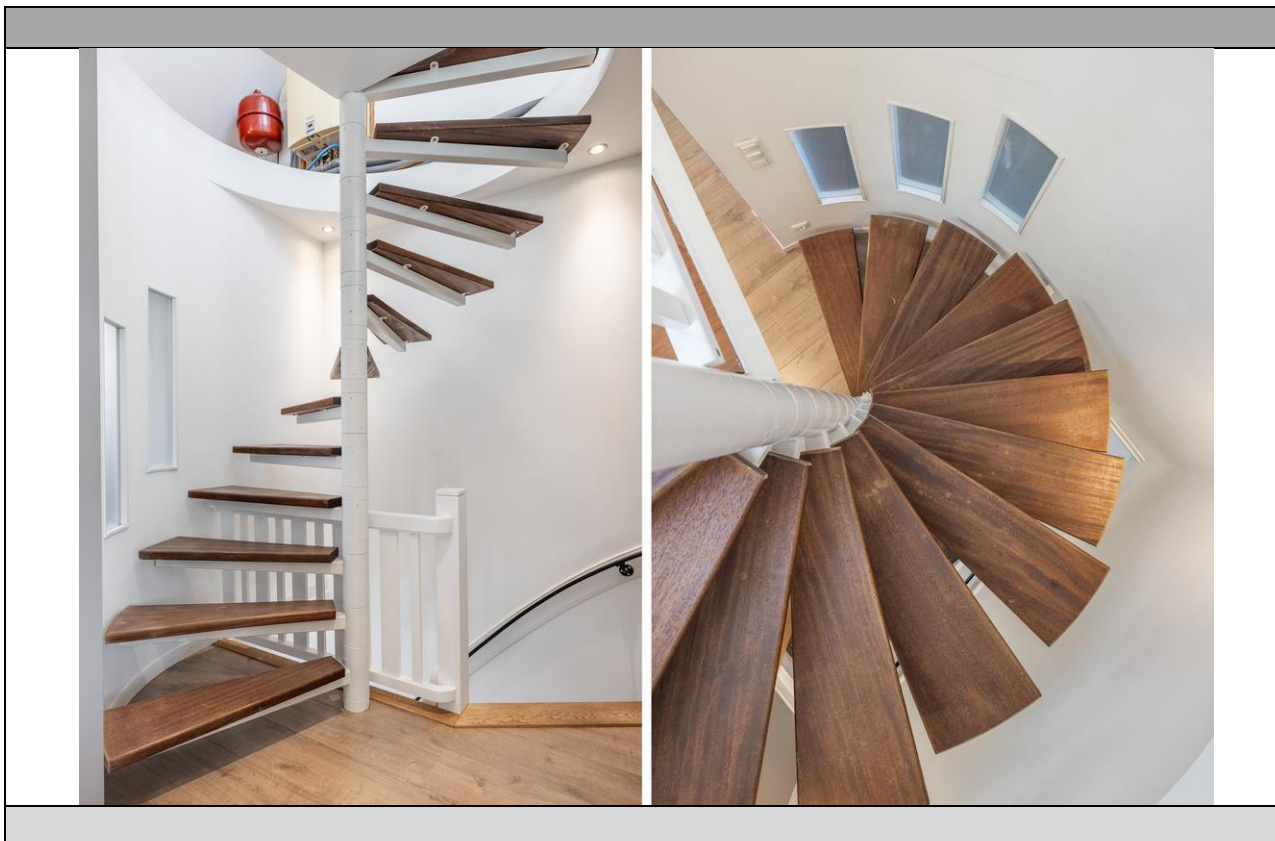
nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht



STAD & LAND

nvm-makelaars

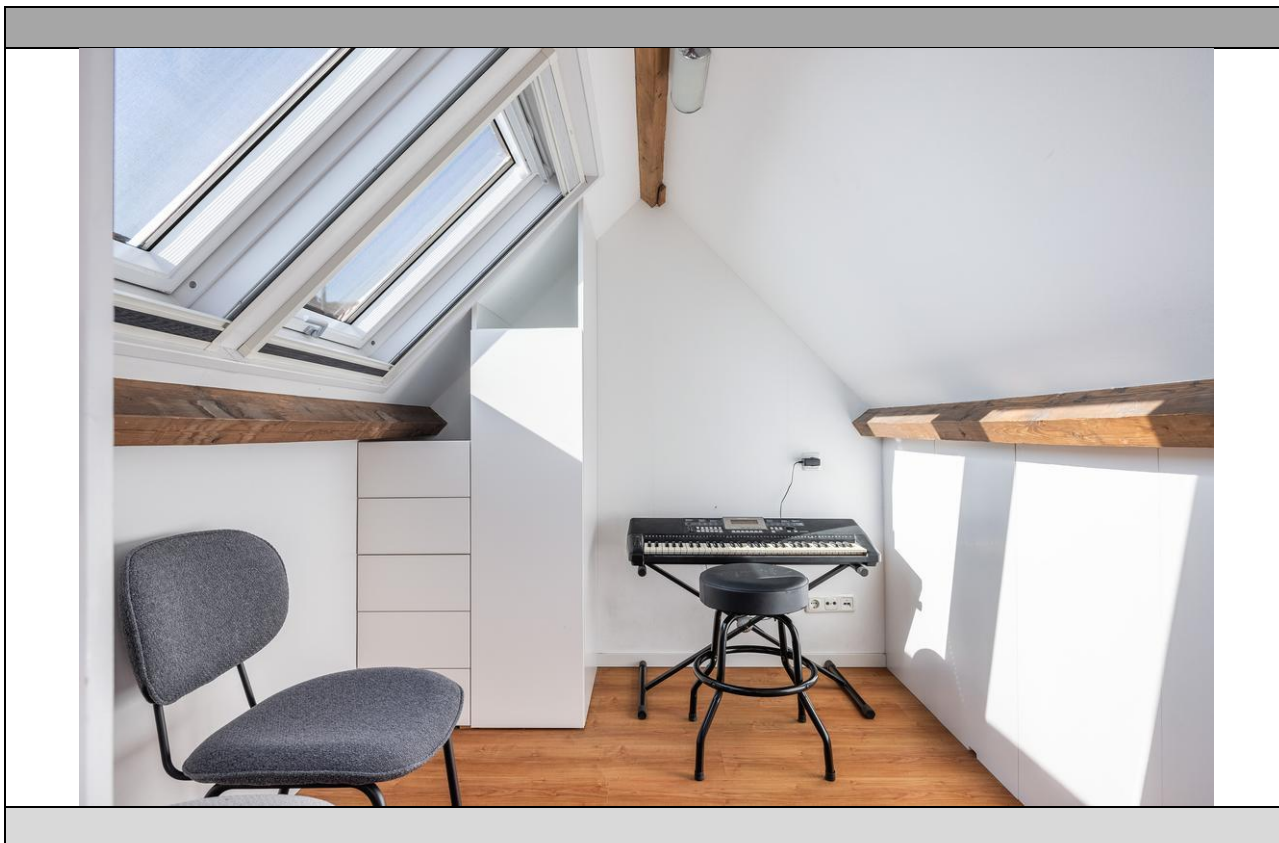
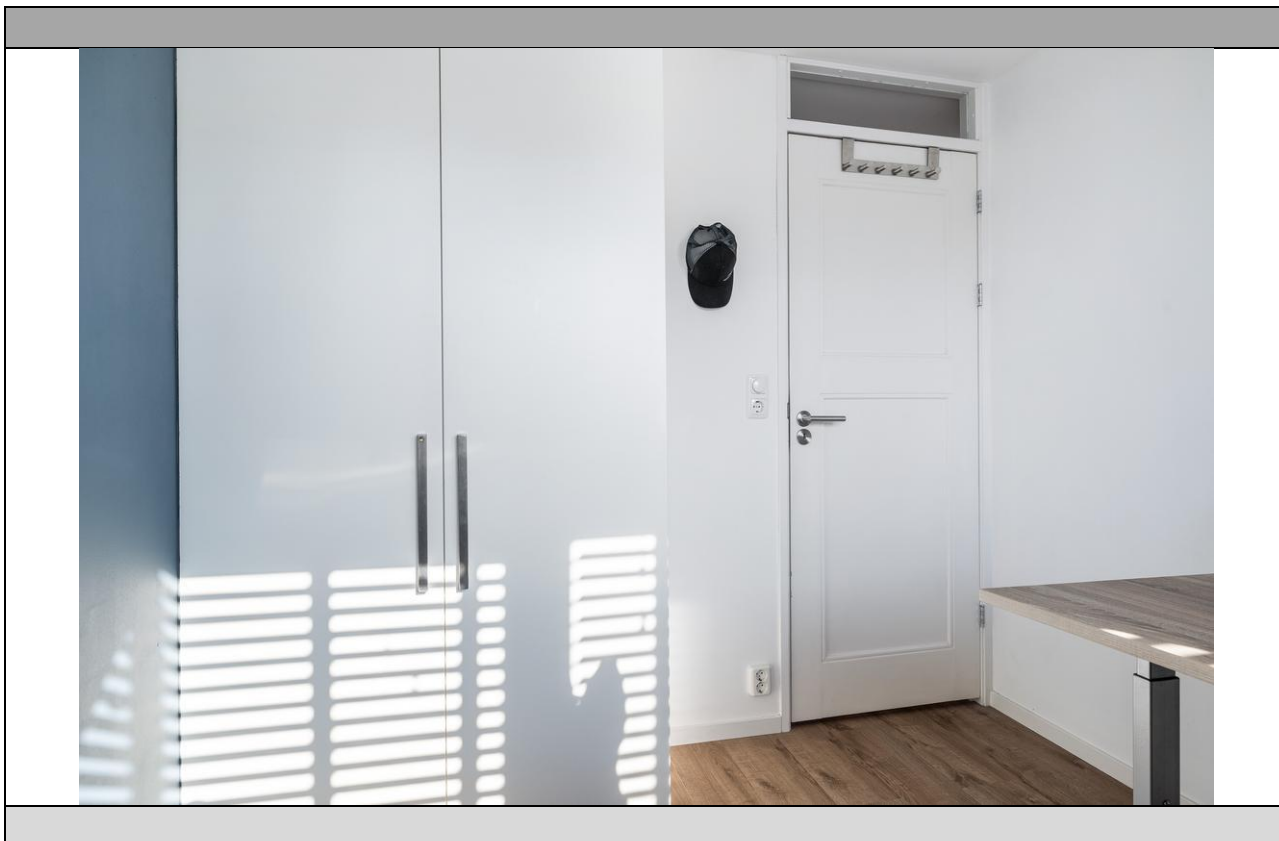


Violenstraat 36 - Dordrecht



STAD & LAND

nvm-makelaars



Violenstraat 36 - Dordrecht



Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|----------------------------|-------------------|
| Adres | Violenstraat 36 |
| Postcode / Plaats | 3314 ZX Dordrecht |
| Gemeente | Dordrecht |
| Sectie / Perceel | K / 9945 |
| Oppervlakte | 84 m ² |
| Soort | Volle eigendom |

Violenstraat 36 Dordrecht
-BEGANE GROND-



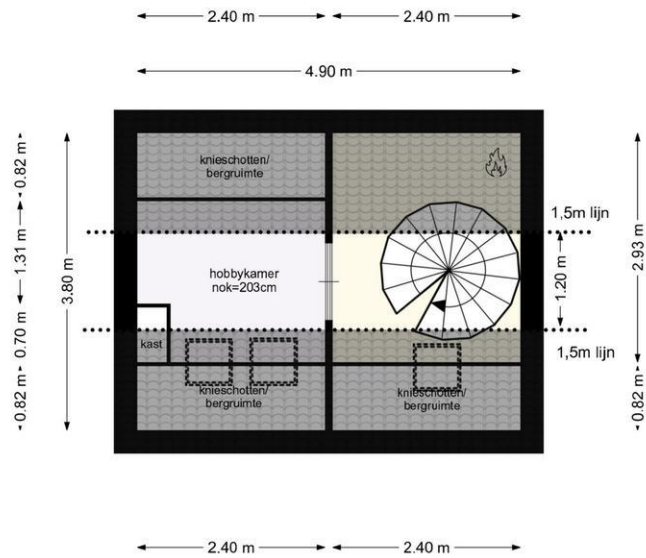
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Violenstraat 36 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Violenstraat 36 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt heeft Stad & Land NVM Makelaars jarenlange ervaring opgebouwd. Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend mogelijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land NVM Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer u ervoor kiest om een NVM-makelaar in te schakelen bij de verkoop van uw woning of de aankoop van een nieuwe woning, kunt u vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

WAAROM STAD & LAND?

Al 60 jaar bieden wij uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed.
Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).
Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen.
Uitgebreide expertise van de lokale markt en de actuele omstandigheden.
Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces.
Volledige dienstverlening van begin tot eind.
Moderne (online) marketingstrategieën.
Persoonlijke aandacht voor elke klant.
Positieve beoordelingen van tevreden klanten.

Kortom, wij staan garant voor een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Stad & Land NVM Makelaars wil niet alleen dat uw vastgoedervaring succesvol is, maar we hechten ook veel waarde aan uw financiële welzijn. Daarom verwijzen we u graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Het belang van hypotheekadvies staat centraal in dit proces, en het is essentieel voor weloverwogen beslissingen over uw vastgoedinvestering.

Sense Financieel Advies ondersteunt zowel starters als doorstromers op de woningmarkt, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het verkennen van het complexe landschap van financiële mogelijkheden en constructies.

Sense Financieel Advies biedt deskundig advies op maat, waardoor uw totale vastgoedervaring nog completer wordt!

WAT SENSE FINANCIËEL ADVIES U TE BIEDEN HEEFT:

Persoonlijk advies:

Ervaren hypotheekadviseurs staan klaar om uw persoonlijke financiële situatie te analyseren en u te voorzien van op maat gemaakt advies.

Maatwerkoplossingen:

Ze streven ernaar om hypotheekoplossingen te vinden die perfect aansluiten bij uw behoeften en financiële mogelijkheden.

Onafhankelijk advies:

Als ongebonden adviseurs hebben ze toegang tot een breed scala aan hypotheekproducten, waardoor ze u objectief kunnen adviseren zonder gebonden te zijn aan één financiële instelling.

Transparantie:

Sense Financieel Advies staat voor volledige transparantie. Ze informeren u grondig over kosten, voorwaarden en alle relevante aspecten van de hypotheek. Voor verdere vragen of specifieke informatie over hypotheekadvies, aarzel niet om contact op te nemen. Ze staan klaar om u te assisteren en al uw vragen te beantwoorden.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES

(+31) 78 7511877
PRINSENSTRAAT 5
3311JS DORDRECHT

INFO@SENSEFINANCIËELADVIES.NL
SENSEFINANCIËELADVIES.NL