



Sweelinckstraat 22 - Dordrecht

Vraagprijs € 375.000,- 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

Sweelinckstraat 22 - Dordrecht

Ruime en karakteristieke jaren '30 tussenwoning op een geliefde locatie met 4 slaapkamers, grote doorzon woonkamer en een tuin op het zuidoosten.

De woning is gelegen in een rustige straat nabij de Viottakade en op 5 minuten fietsen van het gezellige historische centrum van Dordrecht.

De woning biedt verrassend veel ruimte en beschikt onder andere over een royale doorzonwoonkamer met karakteristieke erker, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, diverse vaste kasten, een bergzolder en een ruime achtertuin met een stenen berging over de volle breedte van de tuin.

Op de begane grond valt direct de lengte van de woning op. De woonkamer en eetkamer vormen samen een royale leefruimte, waarbij de erker aan de voorzijde zorgt voor extra sfeer en prettig veel daglicht, ook aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin. De keuken ligt eveneens aan de achterzijde en heeft een eigen deur naar buiten.

Ook op de verdiepingen is er volop ruimte. Ruime slaapkamers, een mooie badkamer en meerdere vaste kasten. Daarnaast is er een praktische bergzolder aanwezig.

De achtertuin is met een diepte van 8 meter heerlijk ruim. De tuin is geheel bestraat en biedt volop mogelijkheden om meer groen aan te brengen en verschillende zitplekken te creëren.

De ligging is zonder meer bijzonder in een rustige woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen en speelvoorzieningen voor kinderen en in het centrum van Dordrecht met tal van restaurants en gezellige terrassen en winkels. Ook is het NS-station vlakbij. Tevens zijn de uitvalswegen N3 en A16 naar onder andere Rotterdam, Breda en Gorinchem, snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree in de hal met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte met toilet en fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De royale doorzonwoonkamer strekt zich uit over een groot gedeelte van de begane grond. Aan de voorzijde bevindt zich de karakteristieke erker, die niet alleen voor extra ruimte maar ook voor veel natuurlijke lichtinval zorgt. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en loopt door naar het eetgedeelte aan de achterzijde.

Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. Via de openslaande deuren is de achtertuin direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op mooie dagen prettig met elkaar kunnen worden verbonden.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens de keuken. Deze is uitgevoerd in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits gaskookplaat met wokbrander (Bosch) en afzuigkap, een koel-vriescombinatie (Siemens) een vaatwasser (Bosch) een magnetron met grillfunctie (AEG) en een separate deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de trap is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf hier zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer toegankelijk.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning en beschikt over meerdere vaste kasten. De brede raampartij zorgt voor prettig veel daglicht.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft eveneens een goed formaat en beschikt over een vaste kast.

De badkamer is voorzien van een ruime douche met regendouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegelkast, designradiator en een toilet. De badkamer is volledig betegeld met een plafond van aluminium lamellen met inbouwspots.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische vaste kast.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers.

De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld een tweepersoonsbed, kastruimte en eventueel een werkplek.

De vierde slaapkamer is eveneens praktisch van formaat en kan naast slaapkamer natuurlijk ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

Op de overloop bevinden zich een wastafel, de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel. Vanuit deze verdieping is tevens de bergzolder bereikbaar.

Bergzolder

Boven de tweede verdieping bevindt zich een praktische bergzolder. Met een nokhoogte van circa 1,05 meter is deze ruimte met name geschikt voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn.

Tuin

De woning beschikt over zowel een diepe voortuin als een diepe achtertuin op het zuiden. De achtertuin is 8 meter diep en daarmee een fijne buitenruimte.

De tuin is geheel bestraat en biedt volop plaats voor bijvoorbeeld een grote eettafel, loungehoek en verschillende andere zitplekken. Ook zijn er mogelijkheden om juist meer groen in de tuin te plaatsen.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging van circa 5 bij 2 meter diep, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap, tuinkussens en overige spullen.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 105 m²
- Inhoud: 378 m³
- Perceel: 131 m²
- Bouwjaar: 1938
- Energielabel: B
- Cv-ketel: Remeha 2019
- Keukenopstelling uit 2020
- Kunststof en hardhouten kozijnen met HR beglazing
- Zonnepanelen: 8 stuks

- Meterkast met 5 groepen, 3 aardlekschakelaars waarvan 1 aparte voor de zonnepanelen, 6 vrije groepen nog beschikbaar
- Funderingsrapport fase nul: laag risico op 28-09-2026
- Zonneschermen: voor een Markies en achter een knikarmscherm over de volle breedte van de woning met hetzelfde doek als de Markies
- Achter op de tweede verdieping: twee grijze elektrische rolluiken
- Oplevering: In overleg

Disclaimer:

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur.

Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1938

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	378 m ³
Perceel oppervlakte	131 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	805
Tuin breedte (cm)	502
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, Oost
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

Sweelinckstraat 22
3314 WJ DORDRECHT











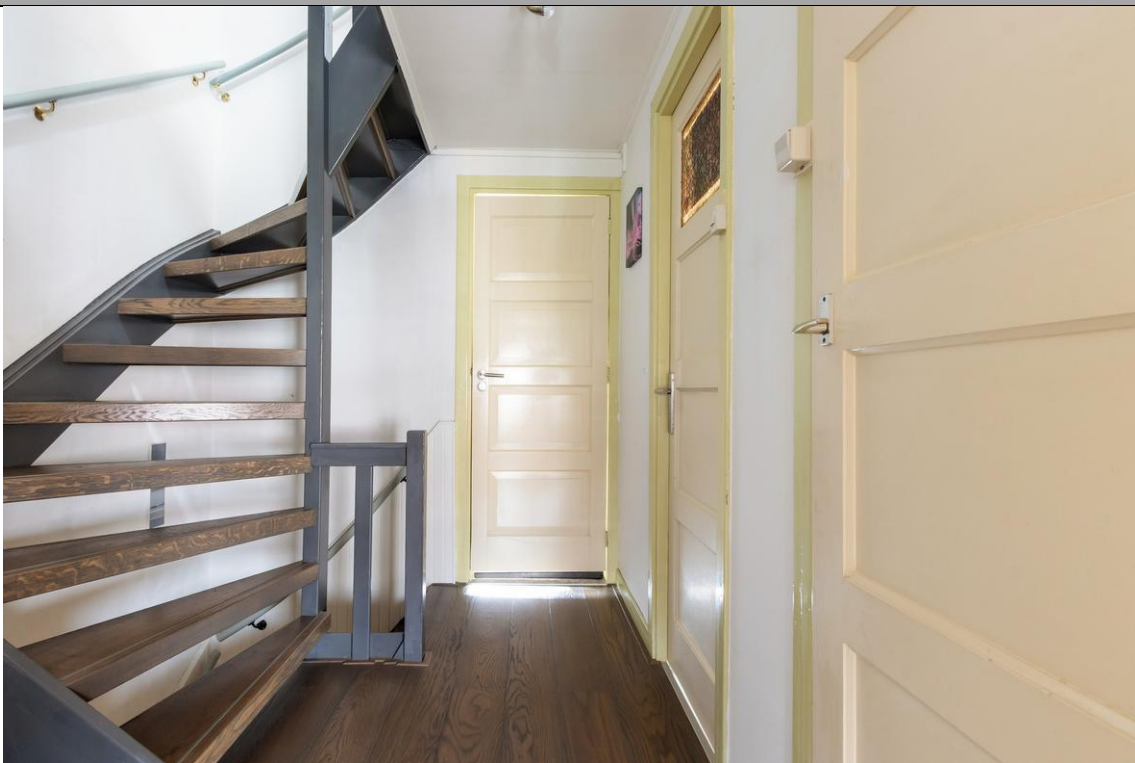
STAD&LAND

dordrecht



Sweelinckstraat 22 - Dordrecht











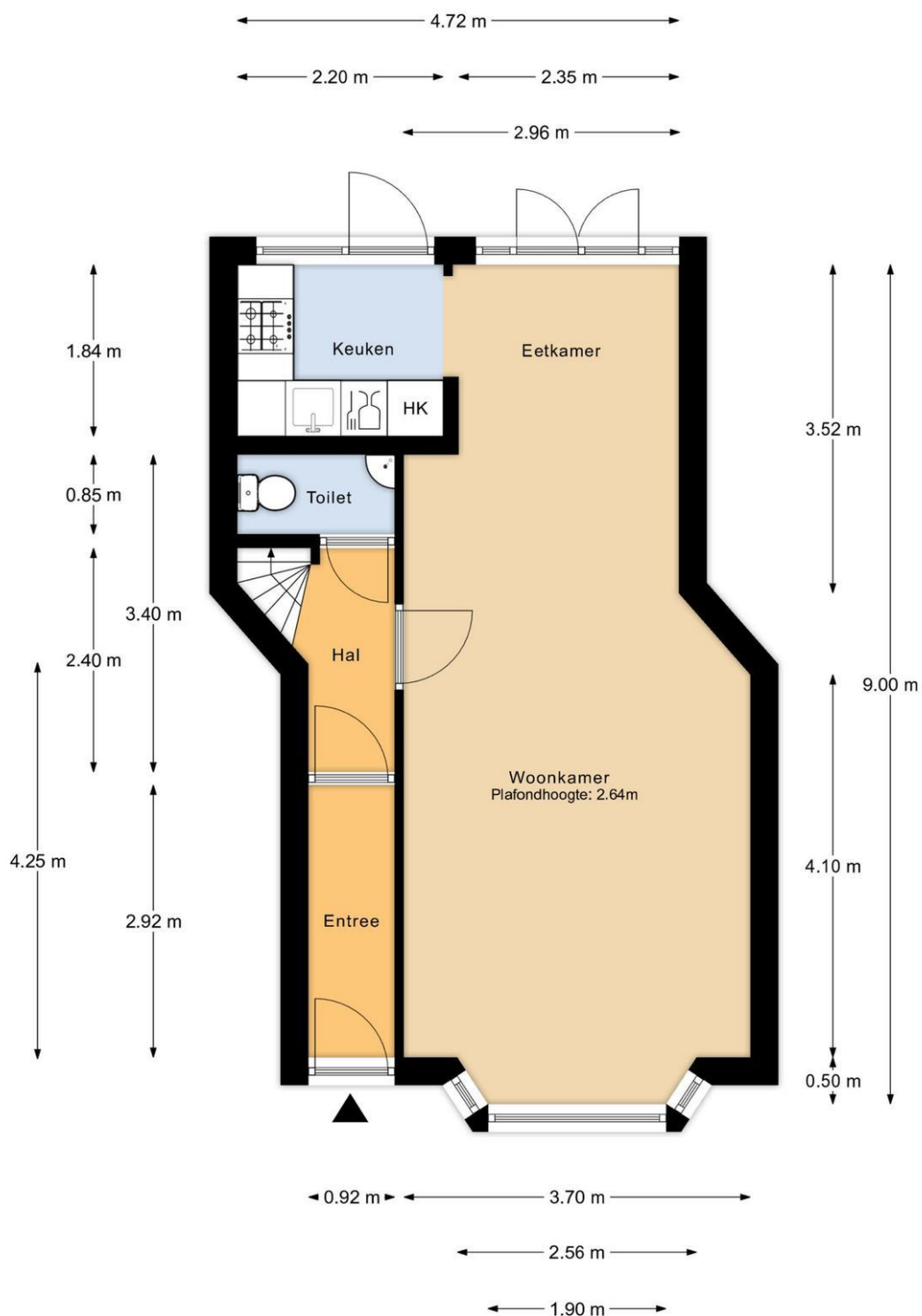






Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Sweelinckstraat 22
Postcode / Plaats	3314 WJ Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	K / 6803
Oppervlakte	131 m ²
Soort	Volle eigendom



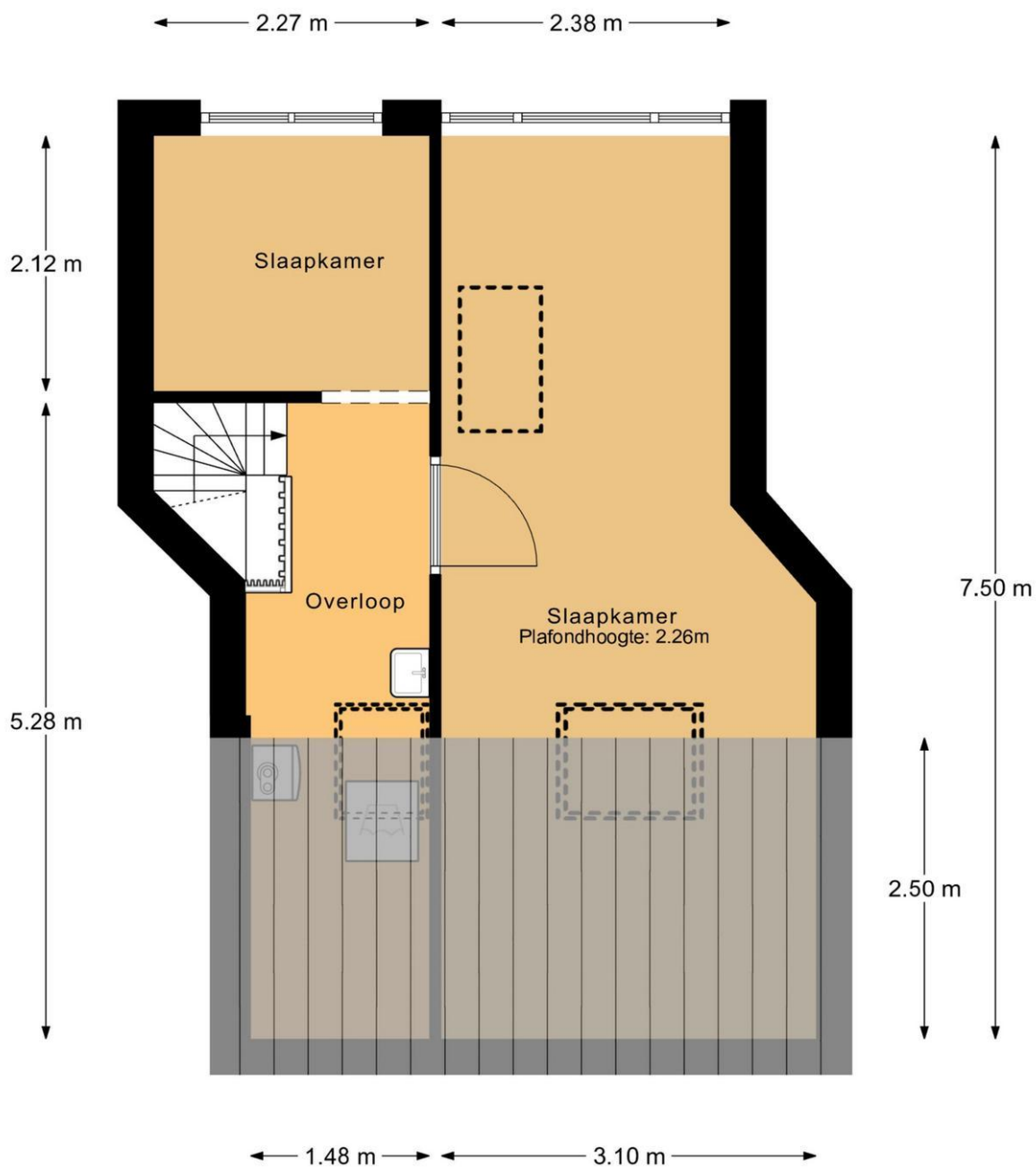
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



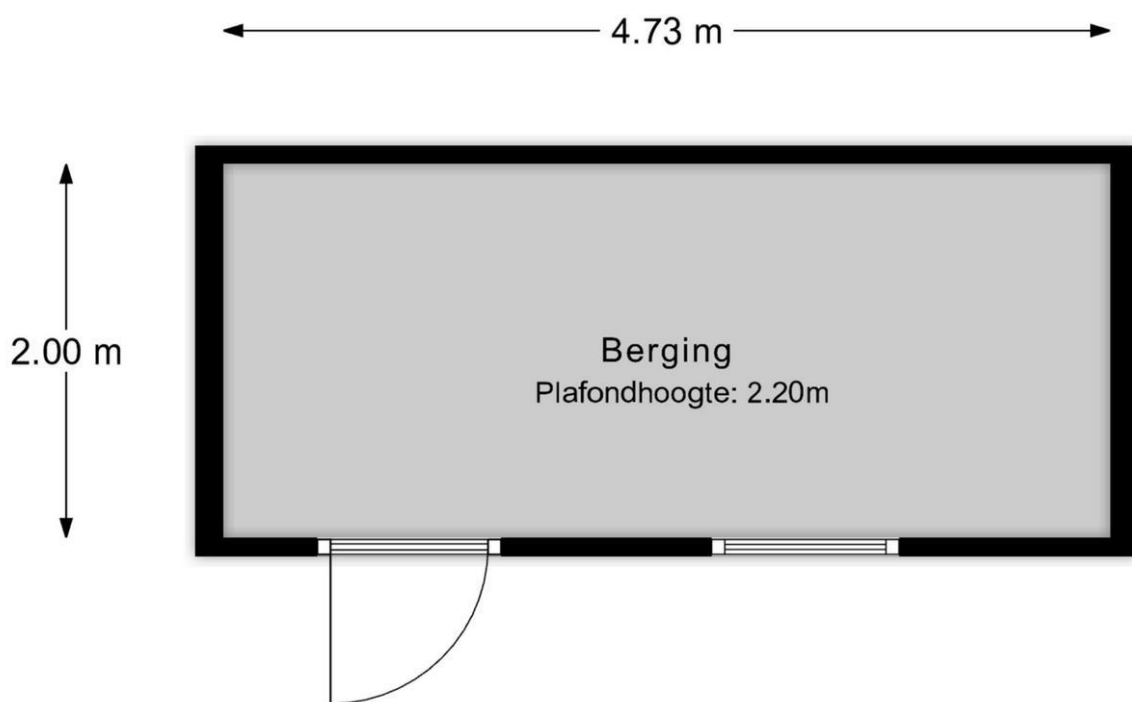
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



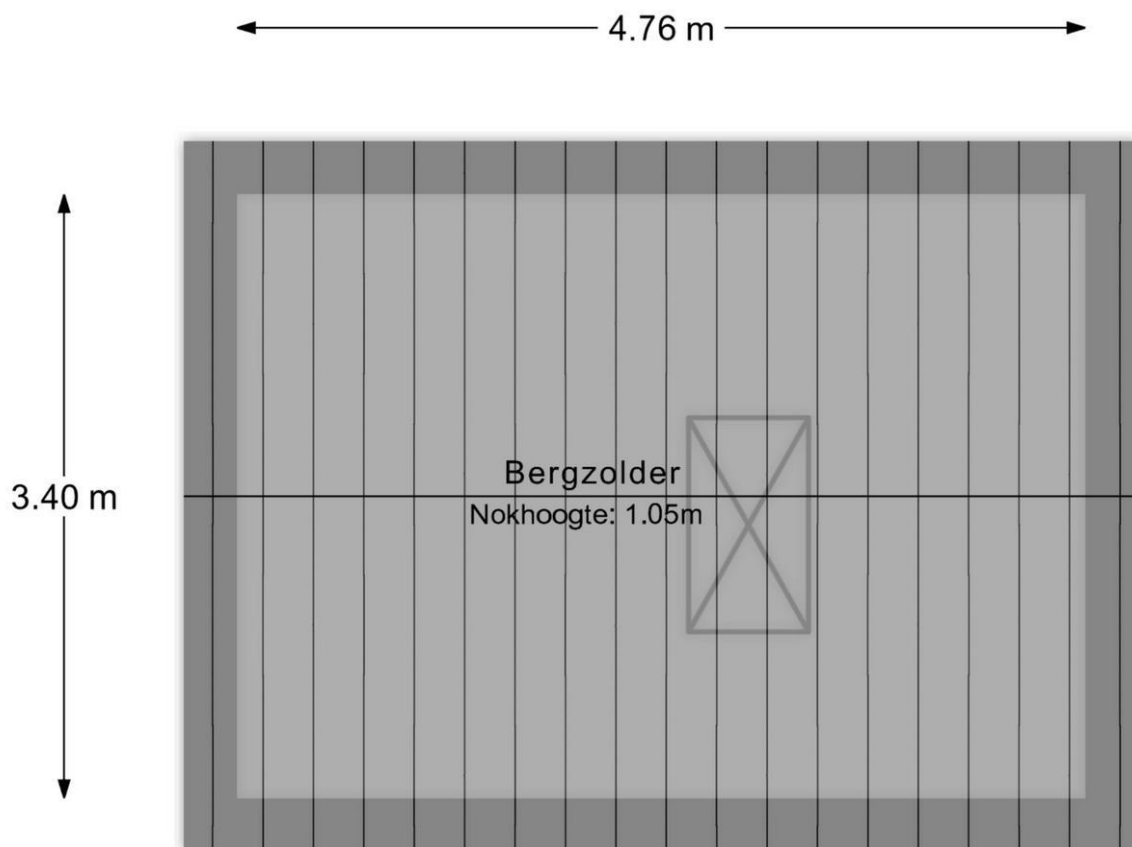
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



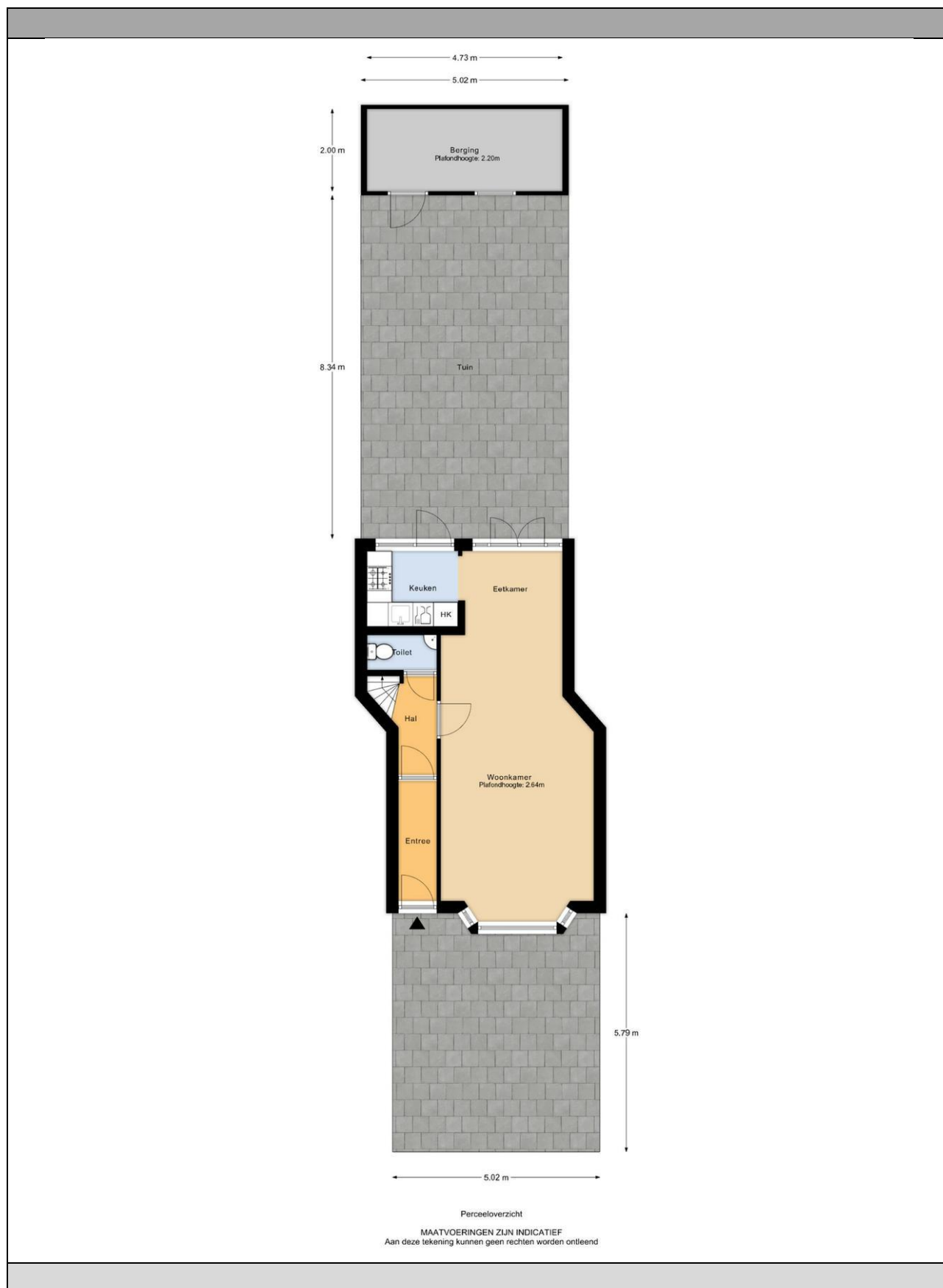
Berging

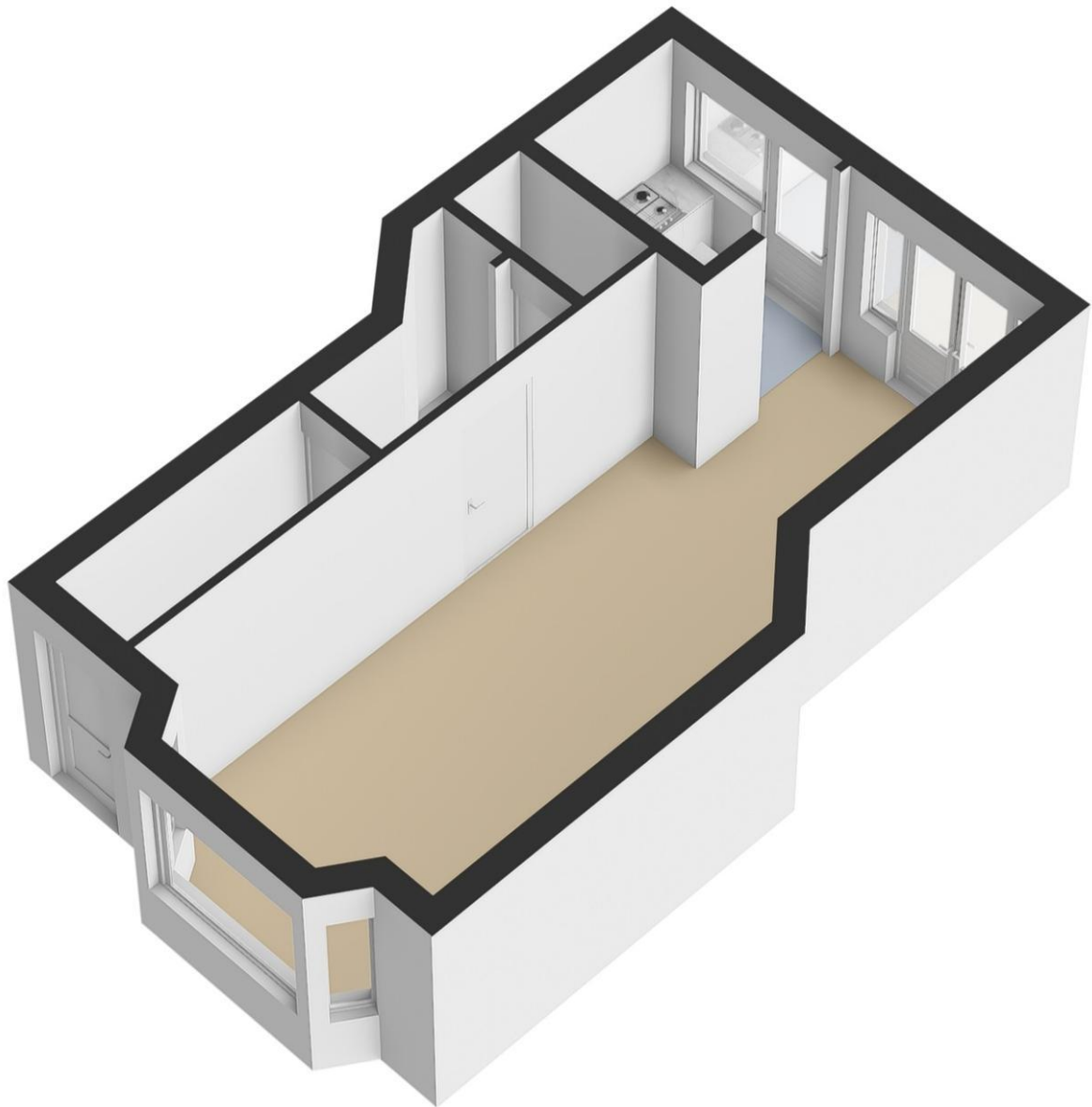
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

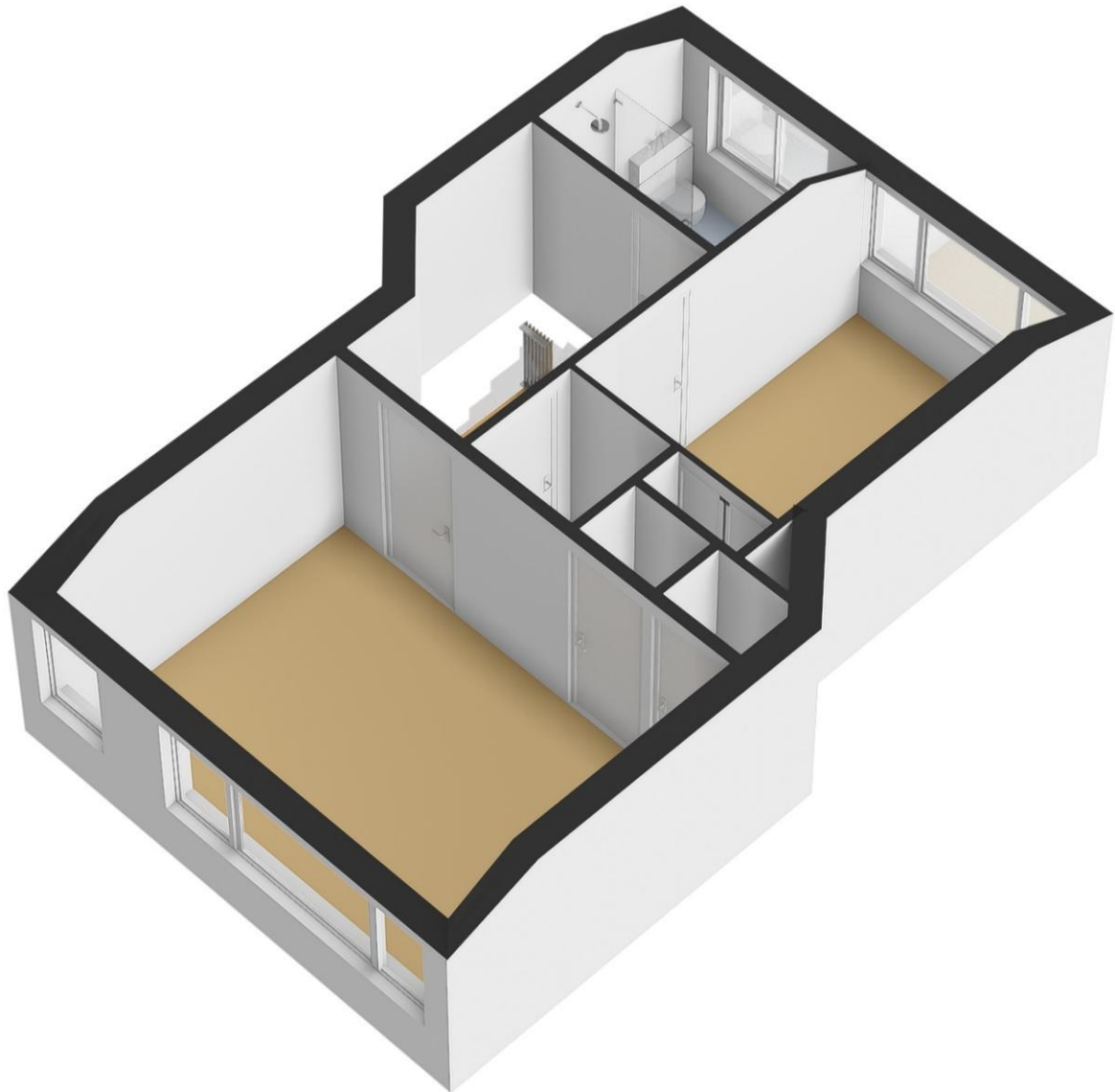


Bergzolder

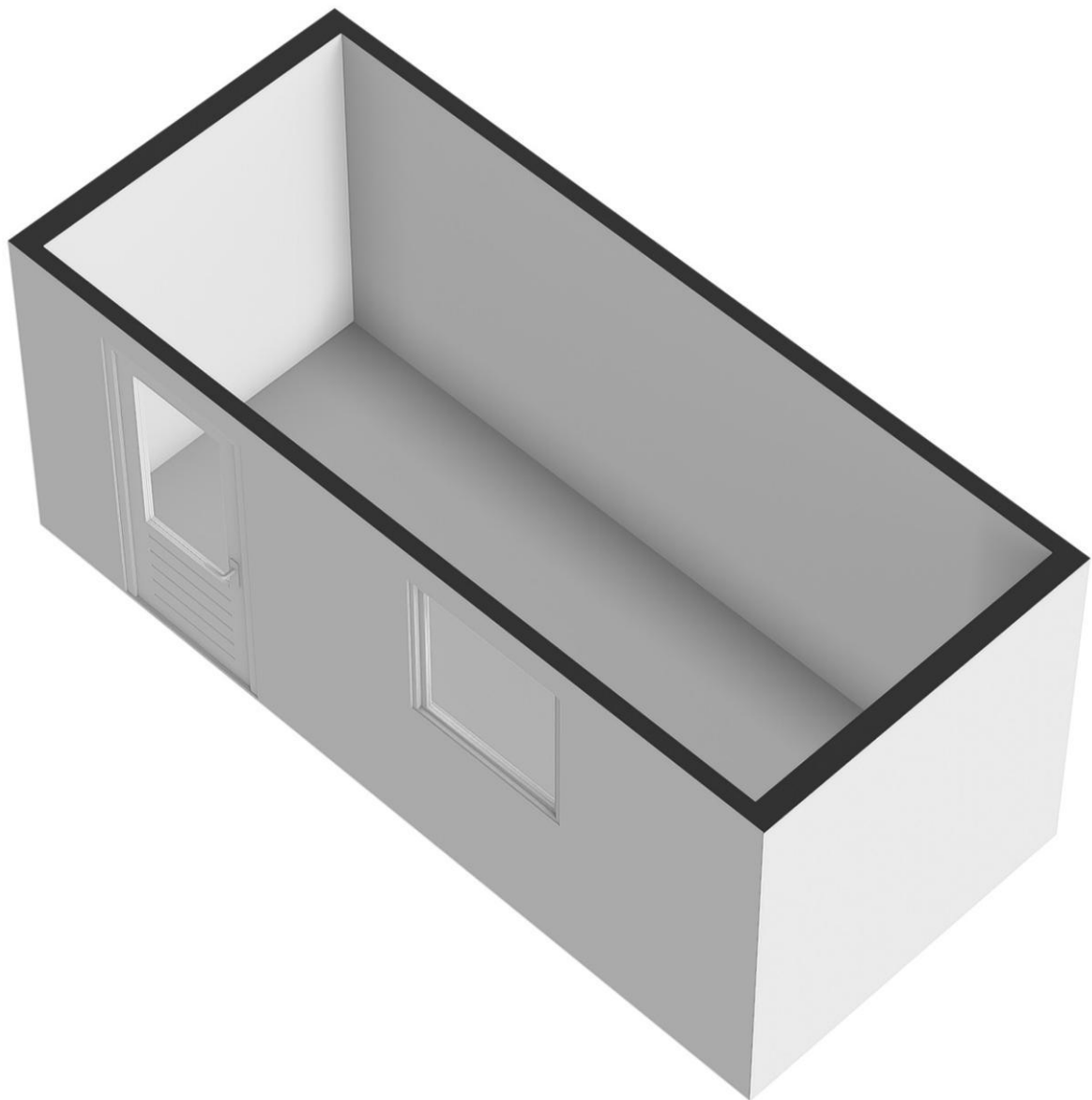
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

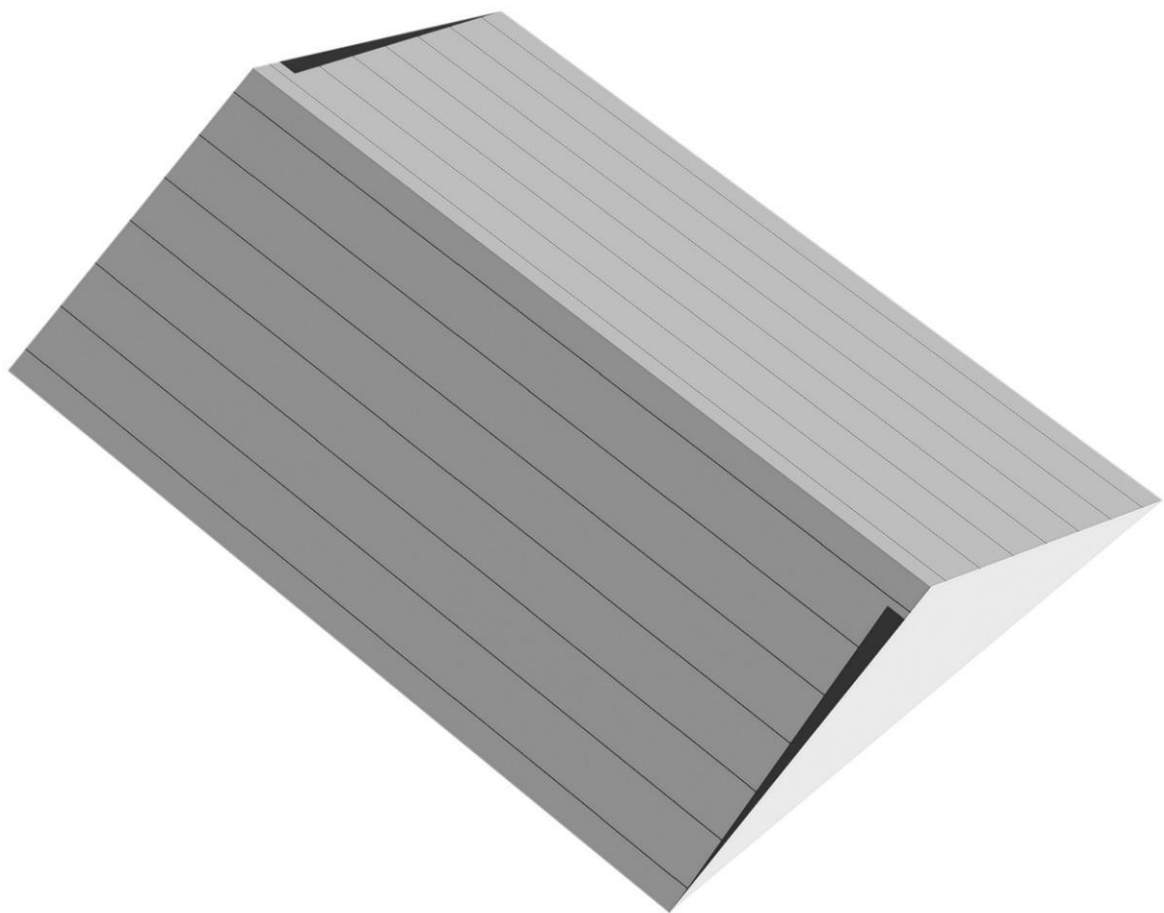


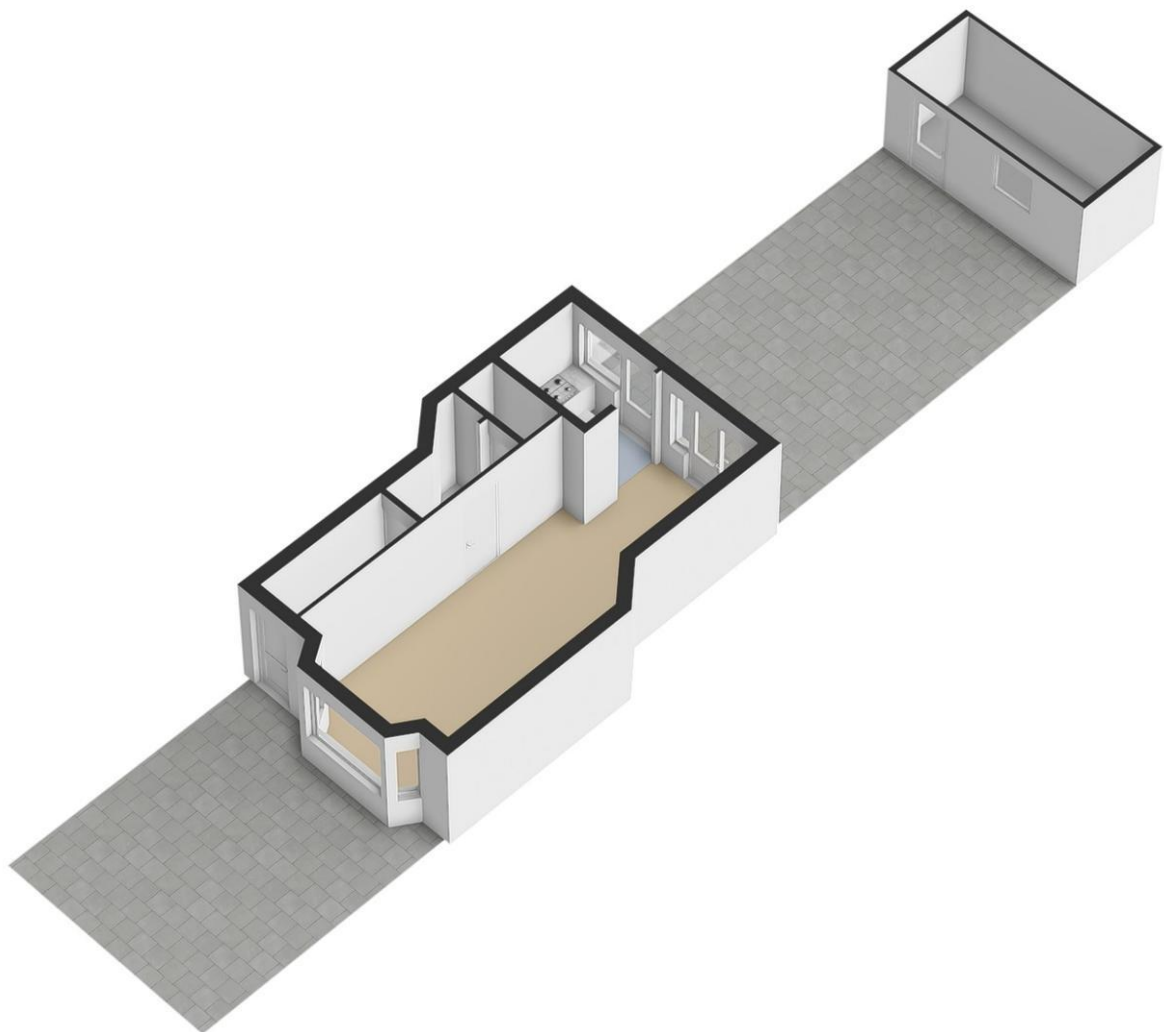












RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht 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 ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land Makelaars Dordrecht 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 jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?

Al ruim 60 jaar bieden wij jou 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 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 jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES