

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

Vraagprijs € 350.000,- 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

Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

Sfeervolle jaren '30 woning met ruimte, comfort en karakter

Bent u op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met verrassend veel ruimte en modern wooncomfort? Deze goed onderhouden woning combineert karakteristieke elementen met hedendaags gemak en biedt volop mogelijkheden voor een prettig gezinsleven. Gelegen in een rustige straat, op korte afstand van het Weizigtpark, het Centraal Station en diverse uitvalswegen, geniet u hier van rust én uitstekende bereikbaarheid. In de straat is volop gratis parkeergelegenheid en ook een supermarkt ligt op loopafstand.

De woning is vrijwel geheel voorzien van HR++-beglazing, met grotendeels vervangen kozijnen van kwalitatief kunststof en hardhout. Daarnaast beschikt de woning over 11 zonnepanelen en airconditioning in twee slaapkamers. Aan de voorzijde van de eerste verdieping zijn geïntegreerde rolluiken aanwezig.

Kortom, een karakteristieke en ruime jaren '30 woning die direct te betrekken is, met comfort, ruimte en een uitstekende ligging.

Indeling:

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal, voorzien van meterkast en een gedeeltelijk betegeld toilet. De ruime en lichte woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en strakke wandafwerking. De open keuken, gelegen aan de achterzijde, is modern en praktisch ingericht met inbouwapparatuur uit 2023, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. In de keuken bevindt zich een provisiekast met verlichting, ideaal voor extra bergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot een gezellig balkon, dat via een trapje leidt naar de achtertuin. Zo ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast en toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het dakterras. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en één aan de achterzijde met airconditioning. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De volledig betegelde badkamer is vorig jaar vernieuwd en beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is er tevens directe toegang tot het dakterras, waardoor u hier heerlijk van het buitenleven kunt genieten. Vanuit de overloop is de vaste trap naar de zolderverdieping bereikbaar.

Tweede verdieping

Overloop met schuifkast, waarin het tweede toilet en de aansluitingen voor de wasmachine zijn weggewerkt. Op de overloop bevindt zich ook de opstelplaats van de CV-ketel (2012). De ruime vierde slaapkamer is voorzien van airconditioning en een dakkapel (2021) met geïntegreerde rolluiken. De kamer is afgewerkt met een PVC-vloer, biedt veel daglicht en beschikt over volop bergruimte.

STAD & LAND

nvm-makelaars

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met sierbestrating en vaste beplanting. De achtertuin is keurig aangelegd met grote lichtgrijze tuintegels, een sfeervolle overkapping aan de berging vast, een achterom en een stenen berging voorzien van elektra.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 95 m²
- Inhoud: 350 m³
- Perceel: 123 m²
- Bouwjaar: 1931
- Energielabel: C
- CV-ketel uit 2012
- Airconditioning uit 2022
- Dakkapel uit 2021
- Zonnepanelen: 11 stuks
- Kozijnen beneden en balkondeur hout, rest is kunststof
- 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 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	Tussenwoning
Bouwjaar	1931

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	350 m ³
Perceel oppervlakte	123 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	95 m ²
Woonkamer	31 m ²

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

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Tuin diepte (cm)	690
Tuin breedte (cm)	522
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

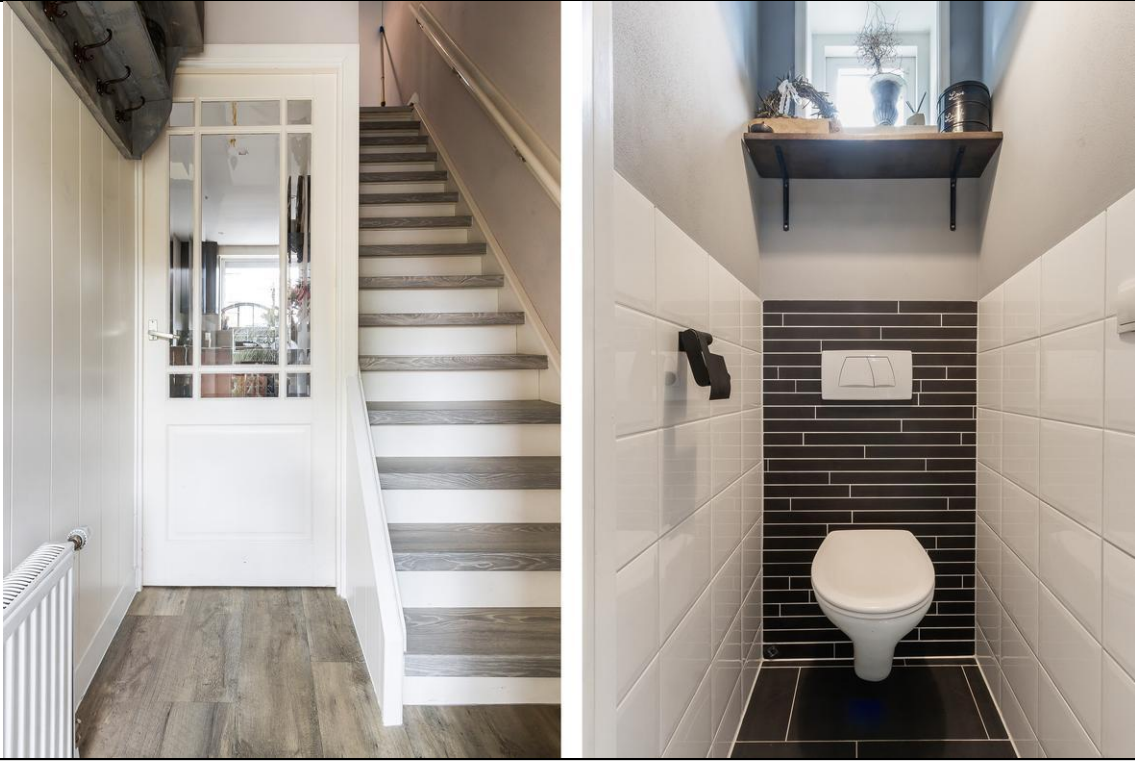
Anna Paulownastraat 11
3314 JK DORDRECHT





STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



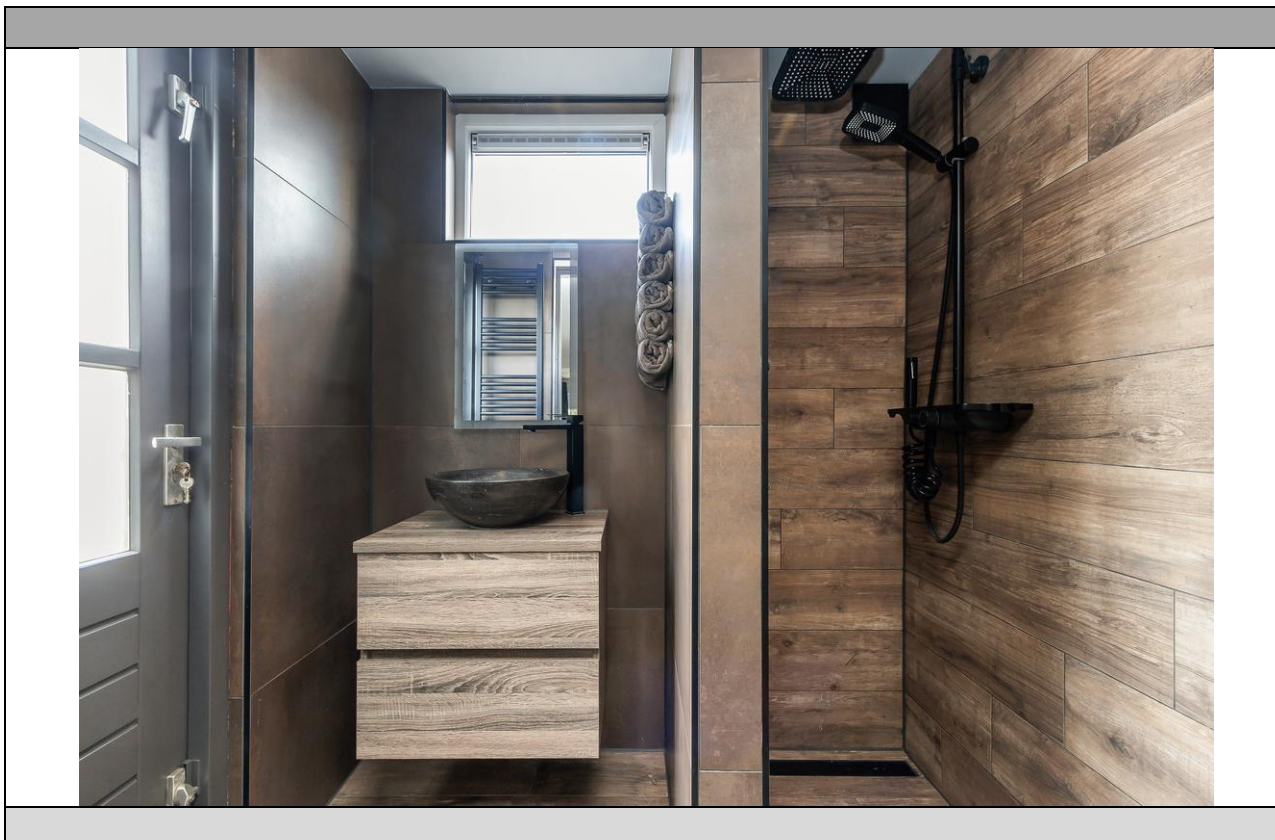
Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht







STAD & LAND

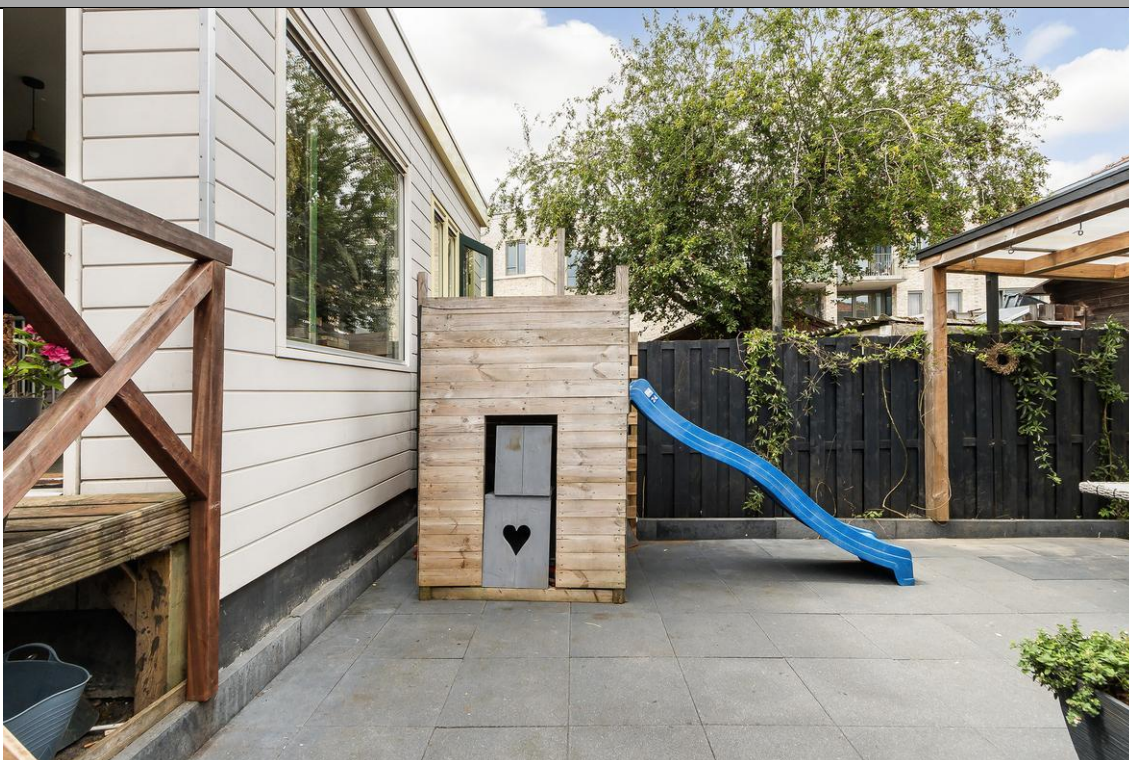
nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

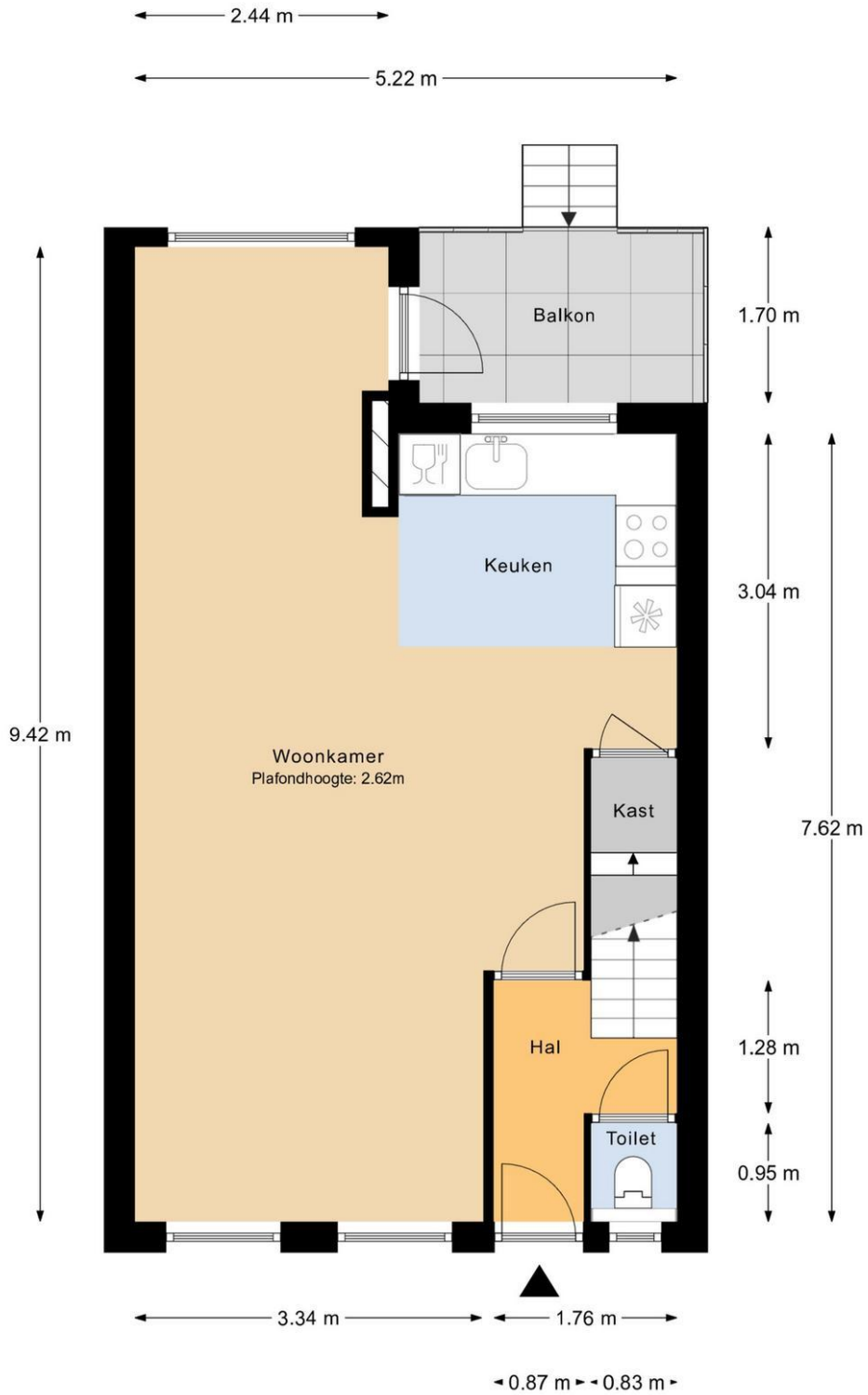
nvm-makelaars



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

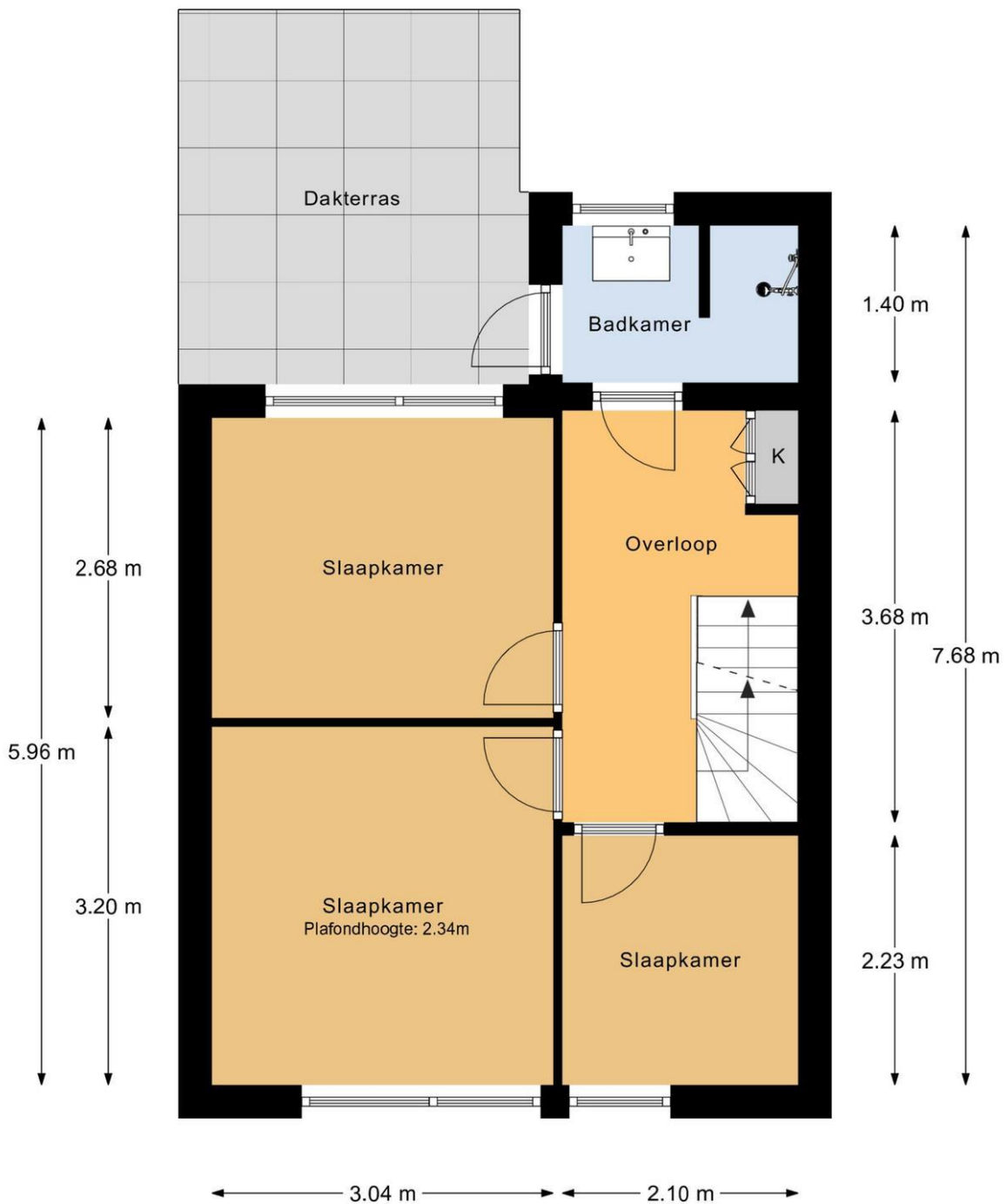
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Anna Paulownastraat 11
Postcode / Plaats	3314 JK Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	P / 26
Oppervlakte	123 m ²
Soort	Volle eigendom



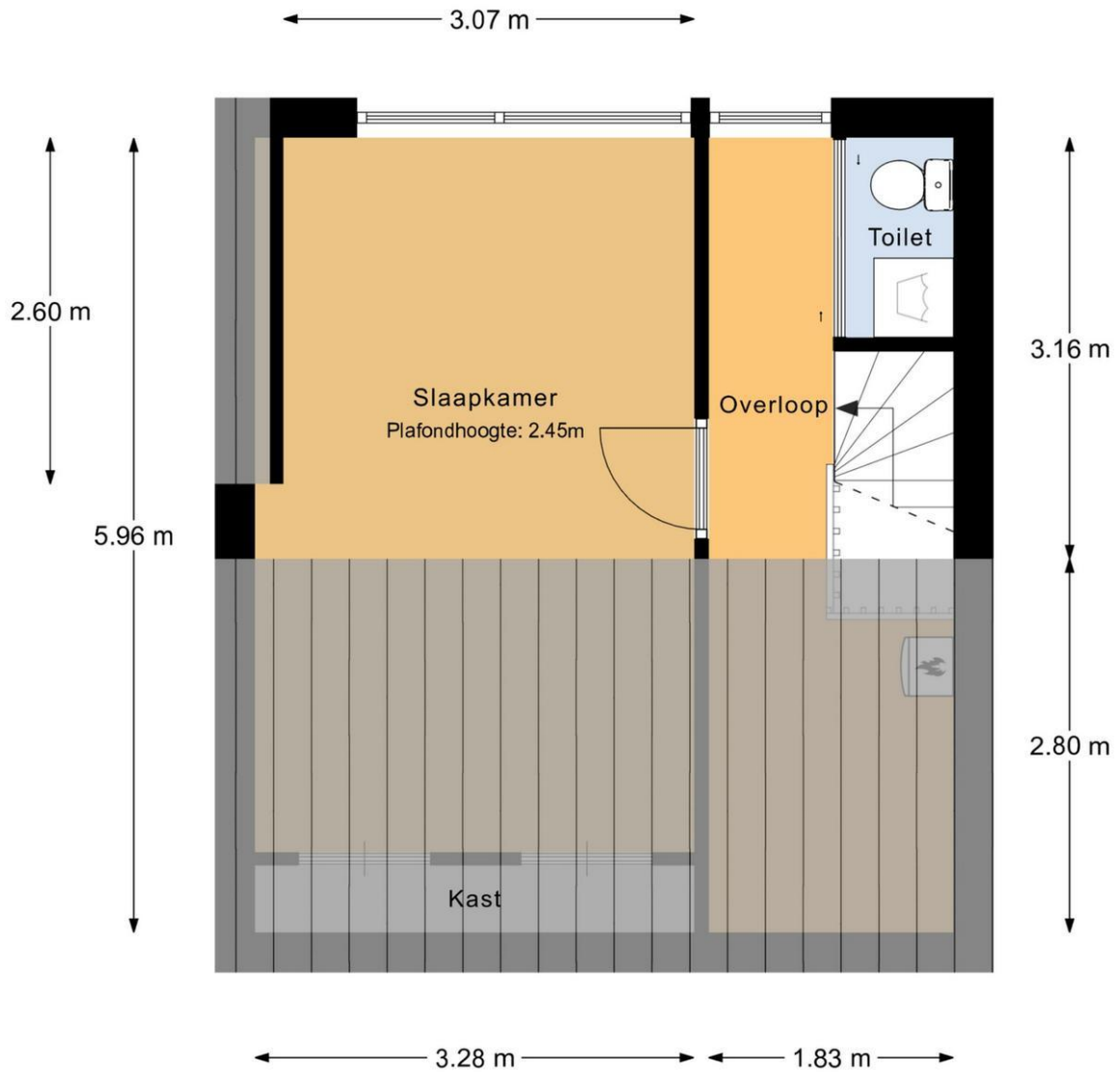
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



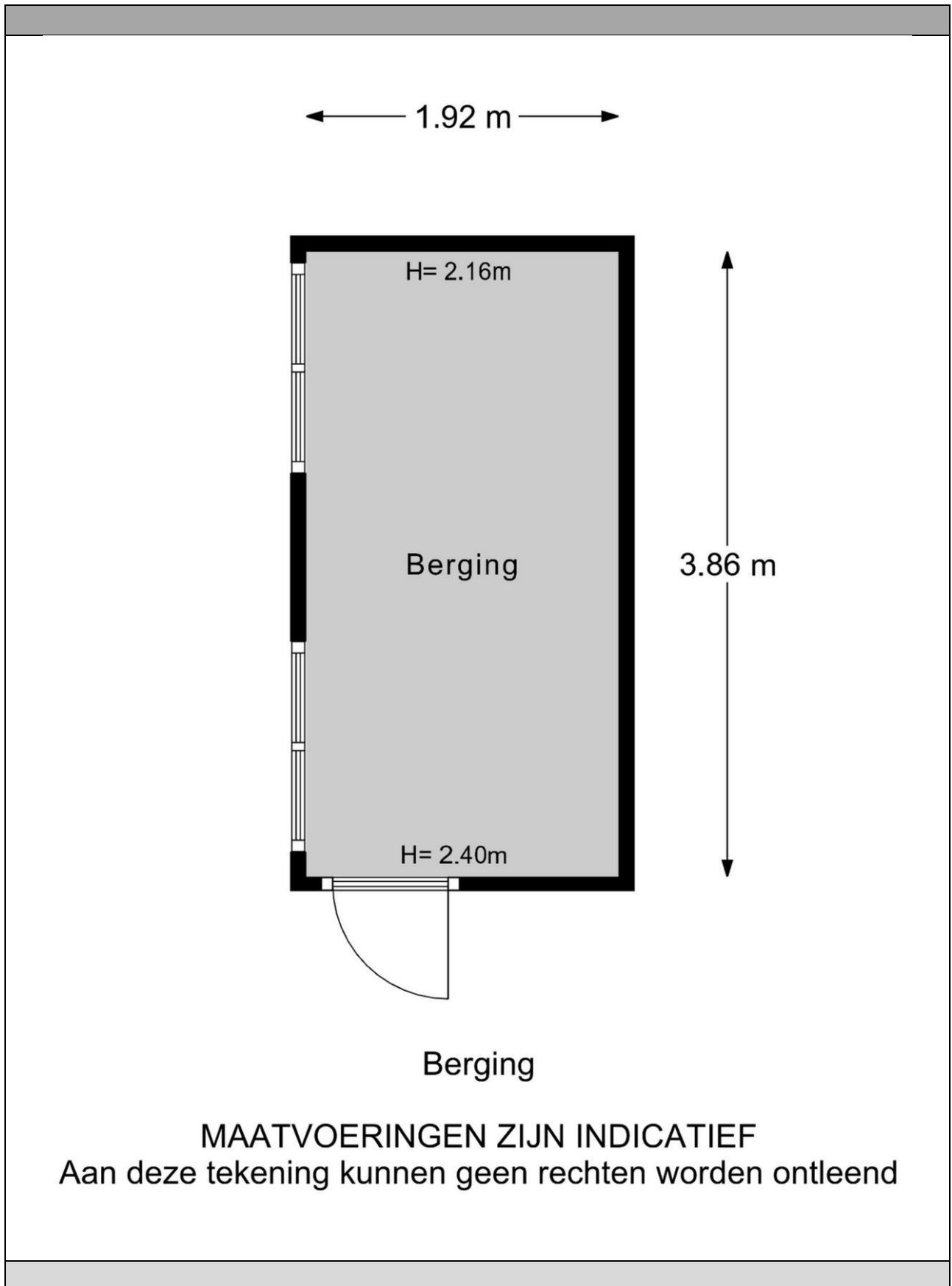
1e verdieping

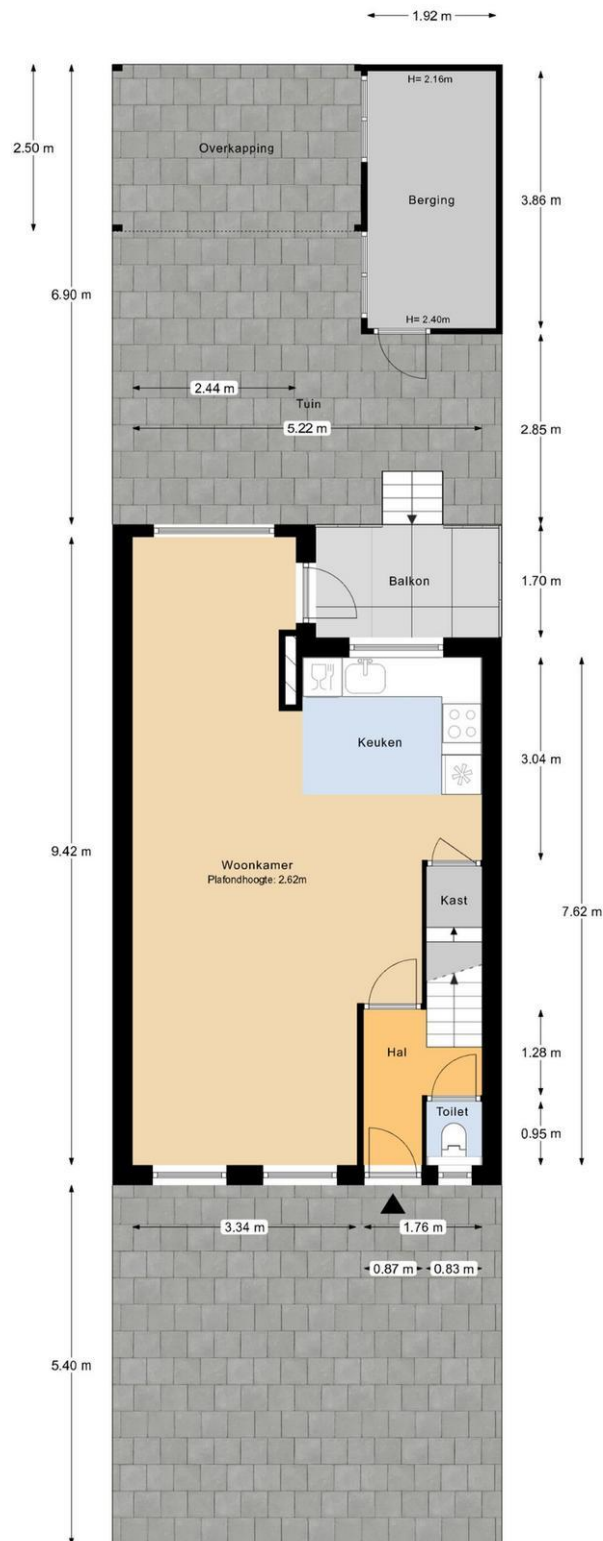
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



2e verdieping

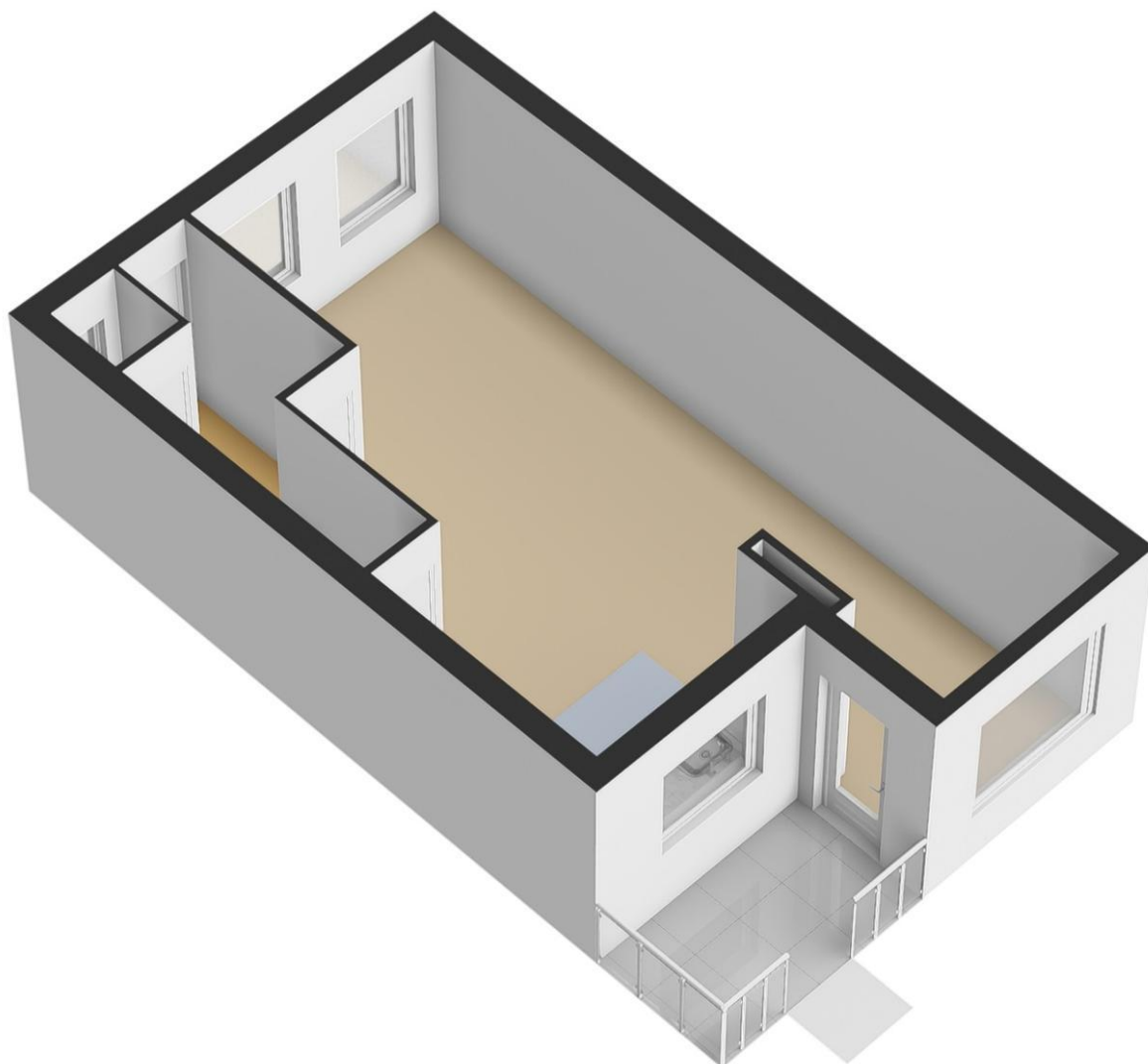
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

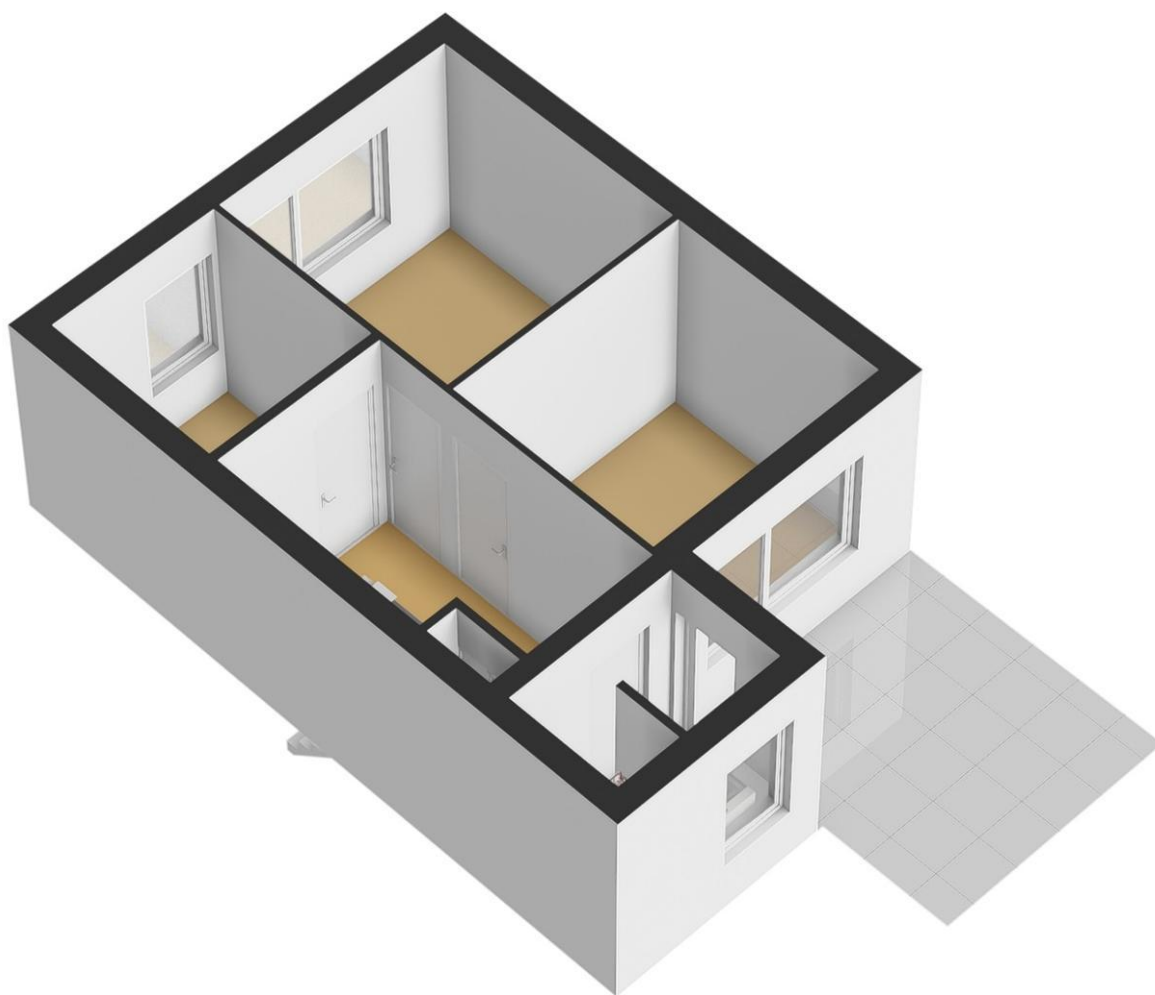


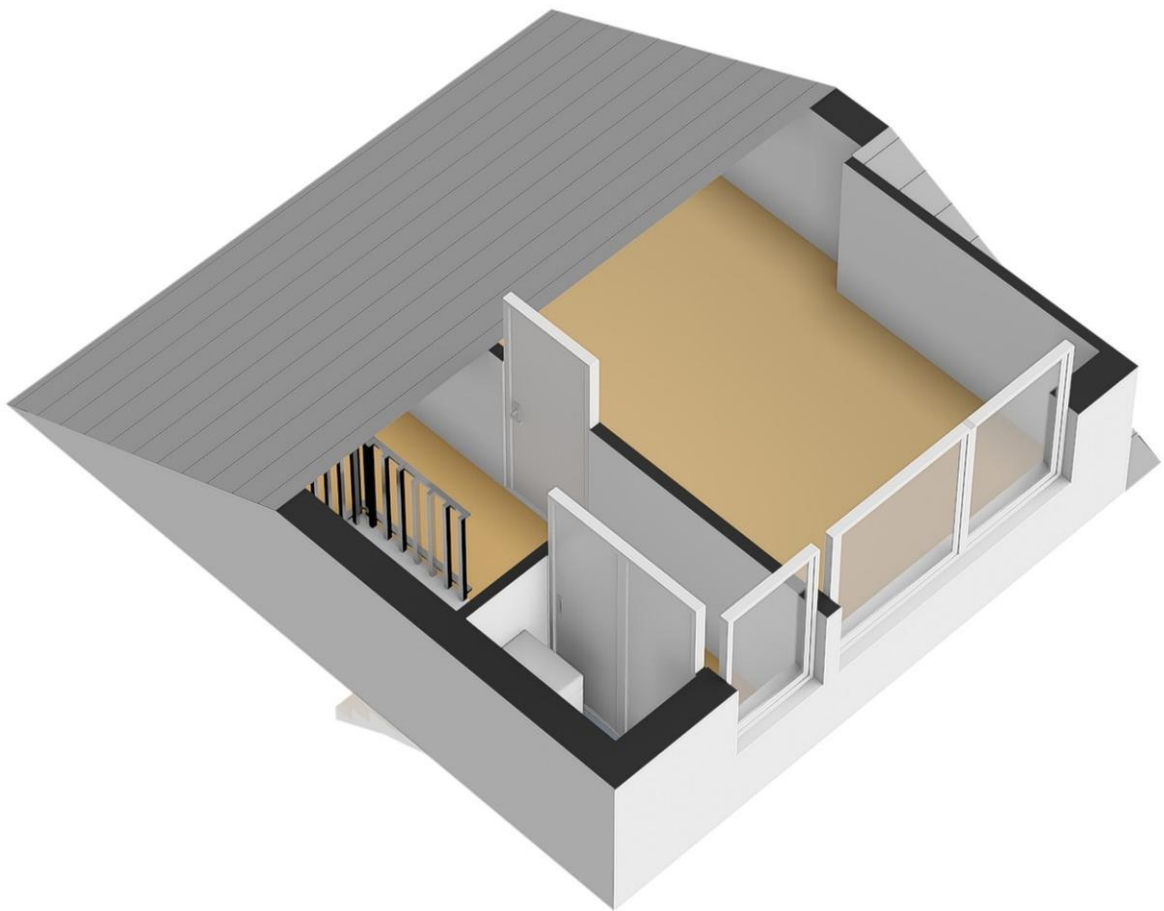


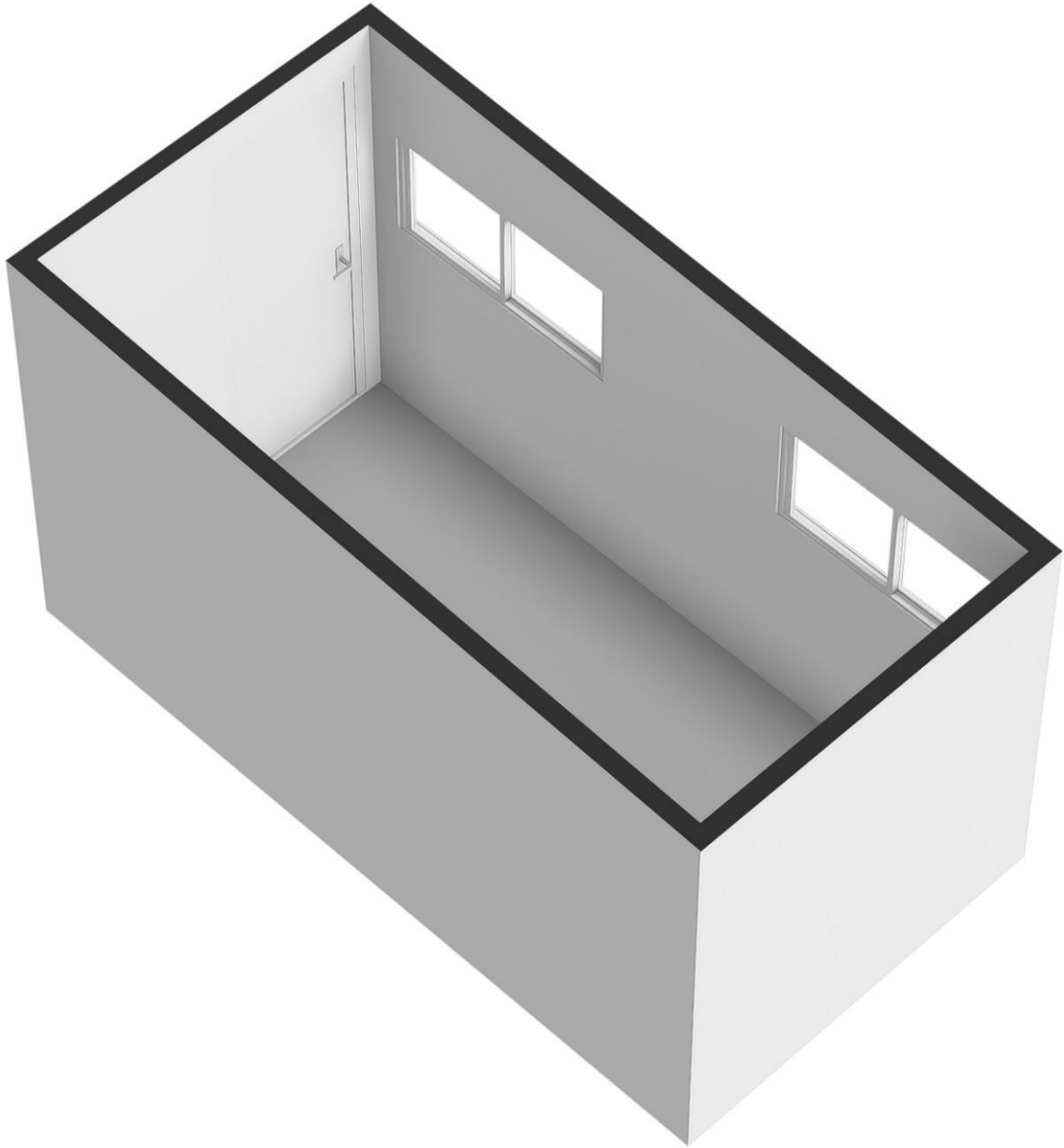
Perceeloverzicht

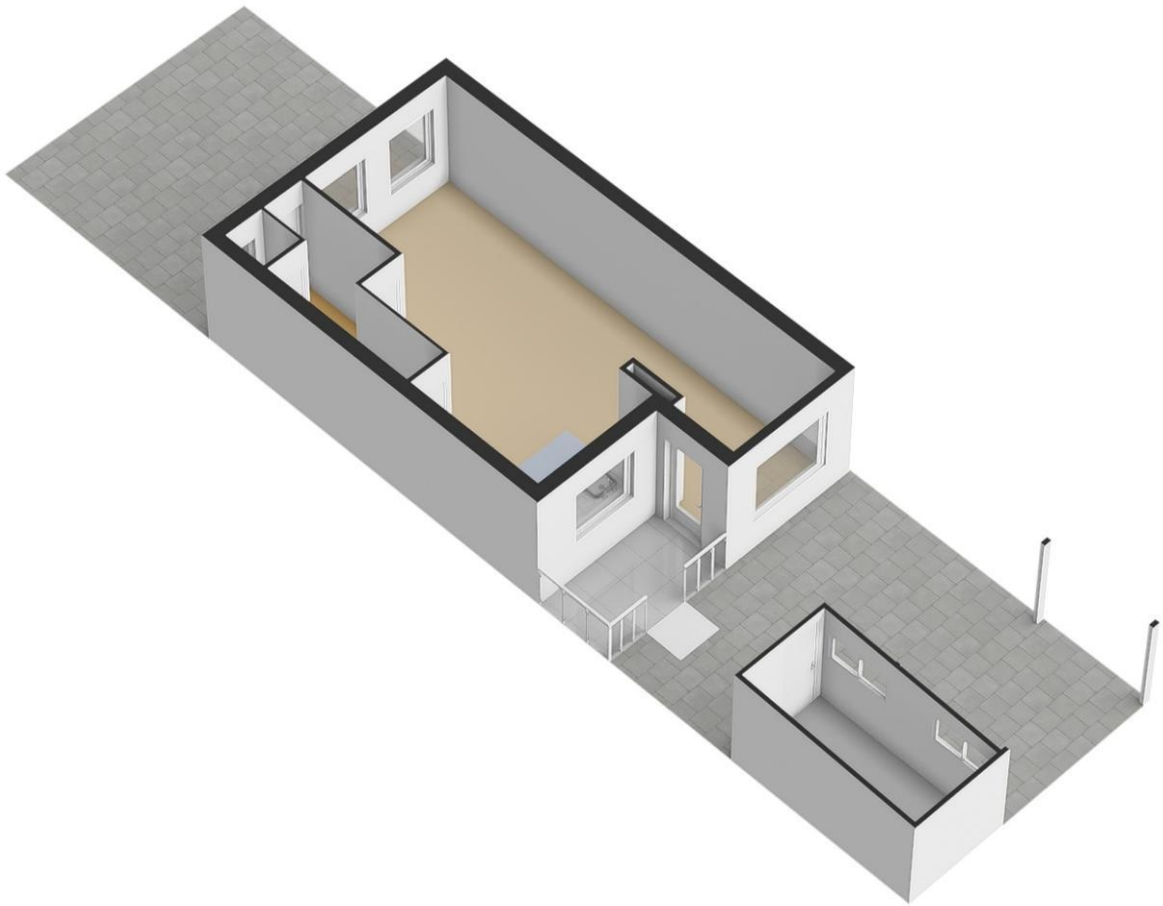
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend











STAD & LAND

nvm-makelaars

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.



Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars

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 FINANCIEEL 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@SENSEFINANCIEELADVIES.NL



SENSEFINANCIEELADVIES.NL

Anna Paulownastraat 11 - Dordrecht