

YESS  
REAL ESTATE



# Schitterend wonen!

DORDRECHT | Eastonstraat 48 | Vraagprijs € 385.000,- K.K.





# Kenmerken & specificaties

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Bouwjaar:                    | 1967                 |
| Soort:                       | EENGEZINSWONING      |
| Kamers:                      | 5                    |
| Inhoud:                      | 276m <sup>3</sup>    |
| Woonoppervlakte:             | 118m <sup>2</sup>    |
| Perceeloppervlakte:          | 165m <sup>2</sup>    |
| Overige in pandige ruimte:   | 0m <sup>2</sup>      |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 0m <sup>2</sup>      |
| Externe bergruimte:          | 9m <sup>2</sup>      |
| Verwarming:                  | cvketel              |
| Isolatie:                    | dakisolatie, hrglass |
| Energie label:               | B                    |

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 385.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                          |
| Bouwperiode    | 1967                                    |
| Dakbedekking   | Dakpannen                               |
| Type dak       | Zadeldak                                |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                |
| Isolatievormen | Dakisolatie                             |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte             | 165 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 118 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                         | 276 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte | 9 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |   |
|---------|---|
| Ligging | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg |
|---------|---|

## Tuin

|      |             |
|------|-------------|
| Type | Achtertuint |
|------|-------------|

# Kenmerken & specificaties

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Hoofdtuin          | Ja      |
| Oriëntering        | Zuiden  |
| Heeft een achterom | Ja      |
| Staat              | Normaal |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | B |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |      |
|------------|------|
| CV ketel   | Atag |
| Warmtebron | Gas  |
| Bouwjaar   | 2023 |
| Combiketel | Ja   |
| Eigendom   | Huur |

## Uitrusting

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Warm water                           | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                  |
| Tuin aanwezig                        | Ja                  |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                  |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                  |
| Heeft een dakraam                    | Ja                  |
| Heeft zonwering                      | Ja                  |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



# Omschrijving

Schitterend wonen op de grens van Dubbeldam en Sterrenburg! Dat kan zonder meer in deze ruime, sfeervolle en instapklare eengezinswoning met een woonoppervlakte van 118 m<sup>2</sup>, 4 slaapkamers én een zonnige achtertuin op het zuiden! De woning is zeer gunstig gelegen aan een rustige straat, tegenover de Oudendijk en een mooie waterloop. Al met al een hele prettige eengezinswoning gelegen in een erg leuke woonomgeving! Zie jij jezelf hier al wonen? Wij laten de woning graag aan je zien!

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en groene wijk Sterrenburg, nabij de openbare voorzieningen. Zo zijn de sportvelden aan de Schenkeldijk en de Nieuwe Biesbosch goed per fiets te bereiken. Winkelcentrum Sterrenburg en de sportboulevard zijn op nog geen 5 minuten afstand gelegen. Het station Dordrecht-Zuid is op loopafstand gelegen en via de nabijgelegen uitvalswegen rij je binnen een korte tijd op de randweg N3, welke aansluit op de snelwegen A15 en A16 richting Rotterdam-Breda.

## INDELING:

Middels de verzorgde voortuin is er toegang tot de woning.

Ruime entree/hal met toegang tot het toilet, de meterkast, trapkast, trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De volledig betegelde toiletruimte is strak en modern afgewerkt en voorzien van een hangend toilet (2015).

Vanuit de hal heb je toegang tot heerlijk lichte doorzonwoonkamer en de open keuken.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een vrij uitzicht op de Oudendijk en een waterloop.

Aan de achterzijde van woonkamer is er genoeg ruimte voor een eethoek en zijn er openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor je binnen en buiten eenvoudig met elkaar kunt combineren.

De moderne keuken (2019) is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd in een hoekopstelling. De witte keuken met marmerlook werkblad is v.v. voldoende kastruimte, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, AEG afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser.

Middels de keuken is er toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en onderhoudsvrij aangelegd met sierbestrating en houten schuttingen. De tuin is verder voorzien van een vrijstaande stenen berging, luxe tent en heeft voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Dé perfecte achtertuin voor heerlijke zomeravonden dus!

De gehele verdieping is voorzien van een visgraatvloer en kunststof kozijnen.

## 1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Op deze verdieping zijn er 3 slaapkamers, waarvan één gesitueerd aan de voorzijde en de andere twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn strak afgewerkt en voorzien van vaste kasten. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot het balkon.

De volledig betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een

spiegel.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen.

2e verdieping:

Overloop met dakraam en de opstelplaats van de cv-installatie.

De overloop geeft toegang tot de wasruimte en een grote vierde slaapkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

AFMETINGEN:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca 118 m<sup>2</sup>;
- Perceel ca 165 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte ca 9 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1967;
- Energielabel B;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (dakraam is hout met dubbele beglazing);
- Cv-ketel uit 2023 huur maandelijks kosten €30,-
- Dakisolatie;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

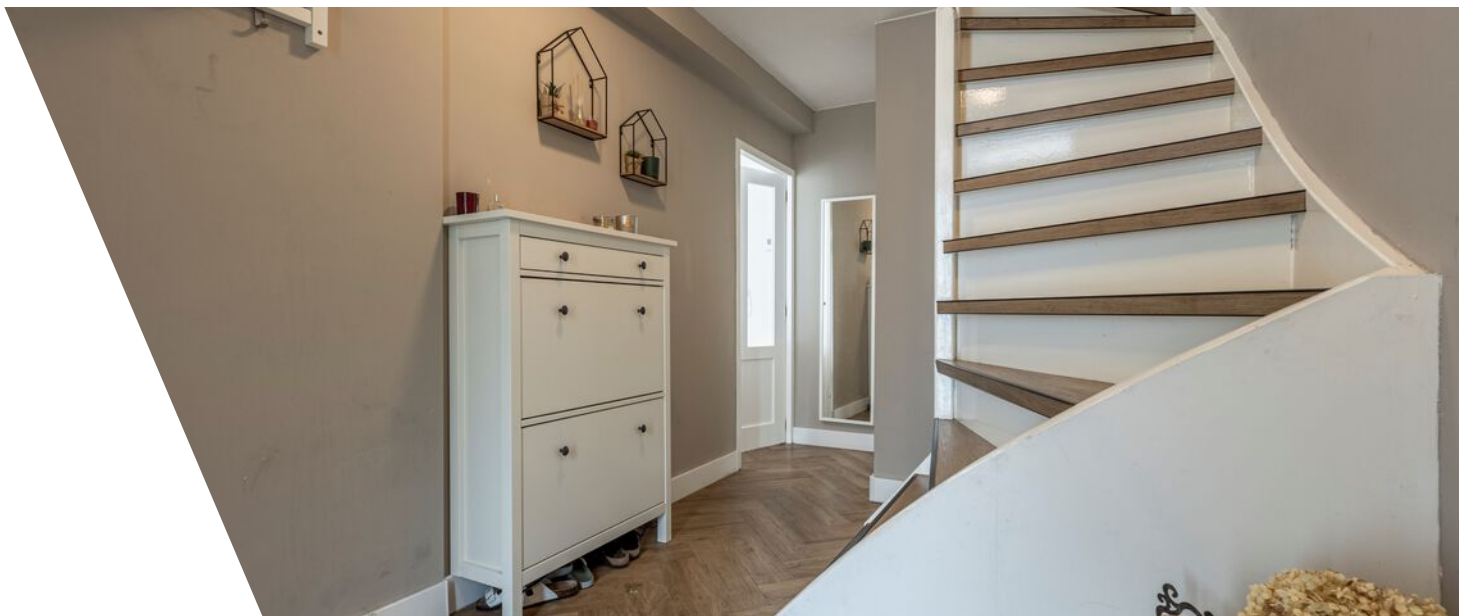
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Wil je deze leuke woning van binnen bekijken? Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak.

















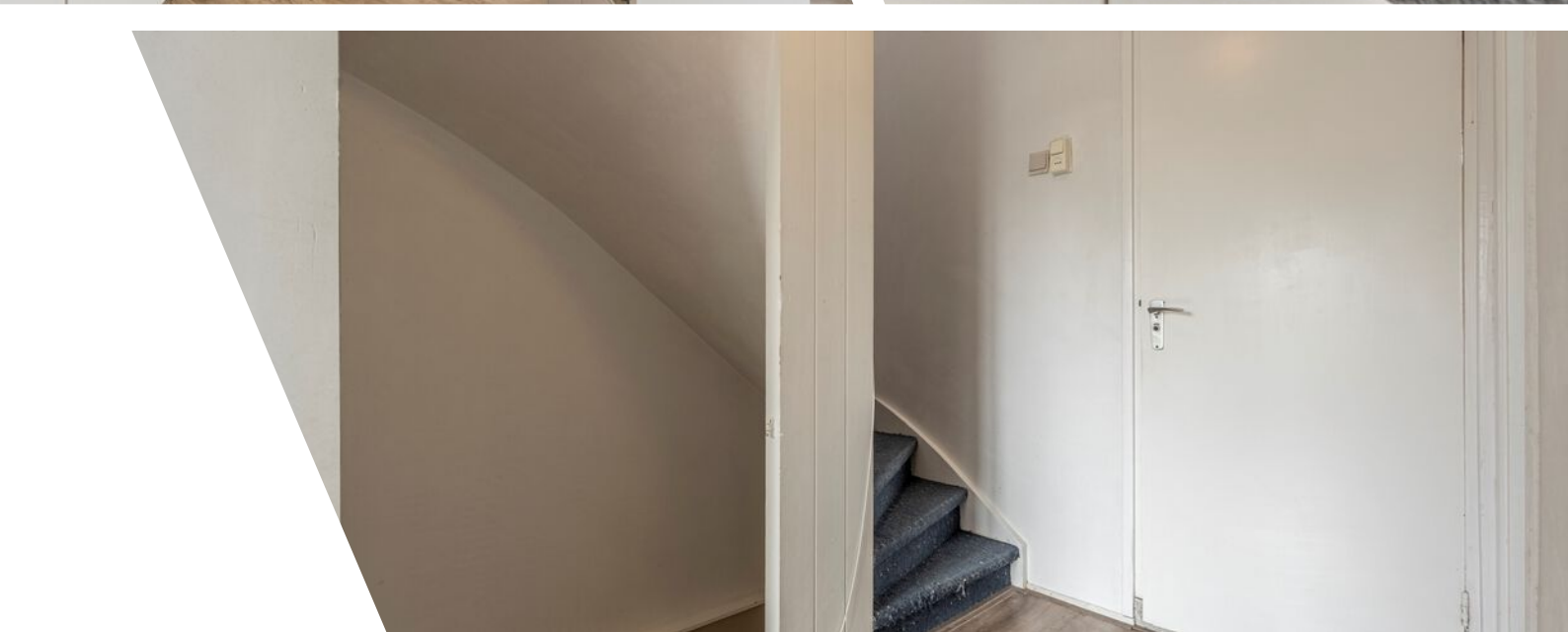






























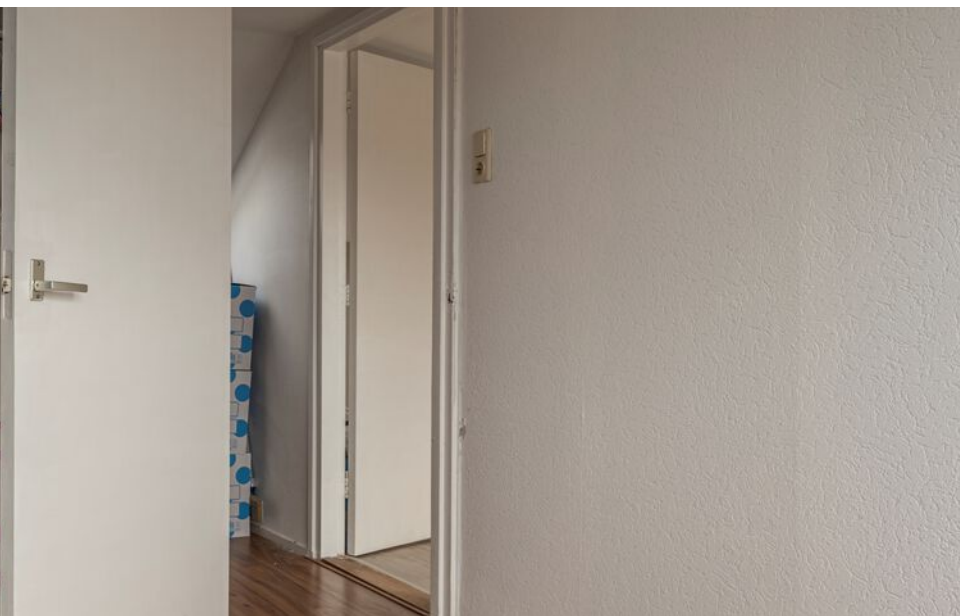


















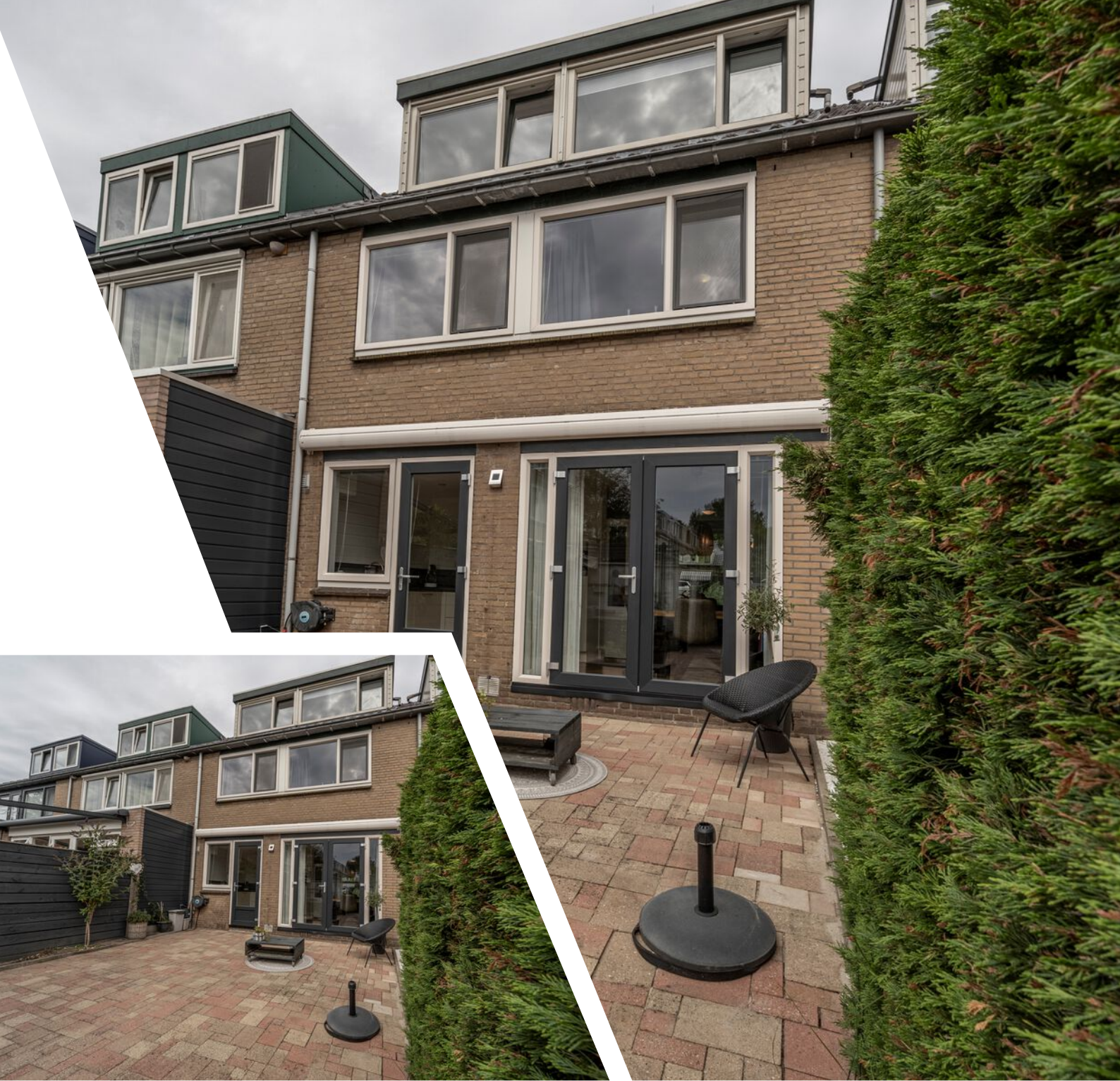






























# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
MOOXs-Media.nl





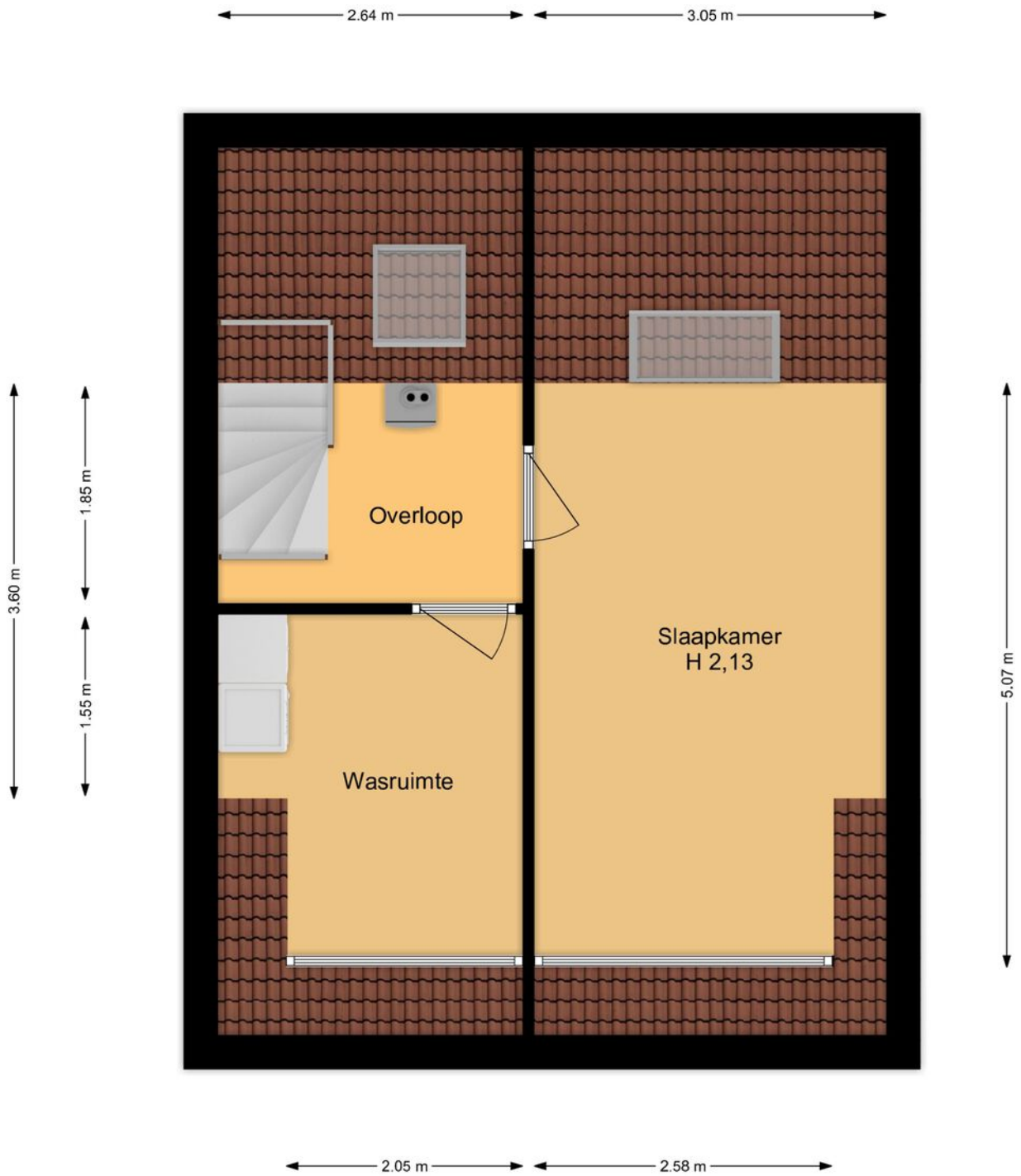
# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
MOOXMedia.nl



# Plattegrond

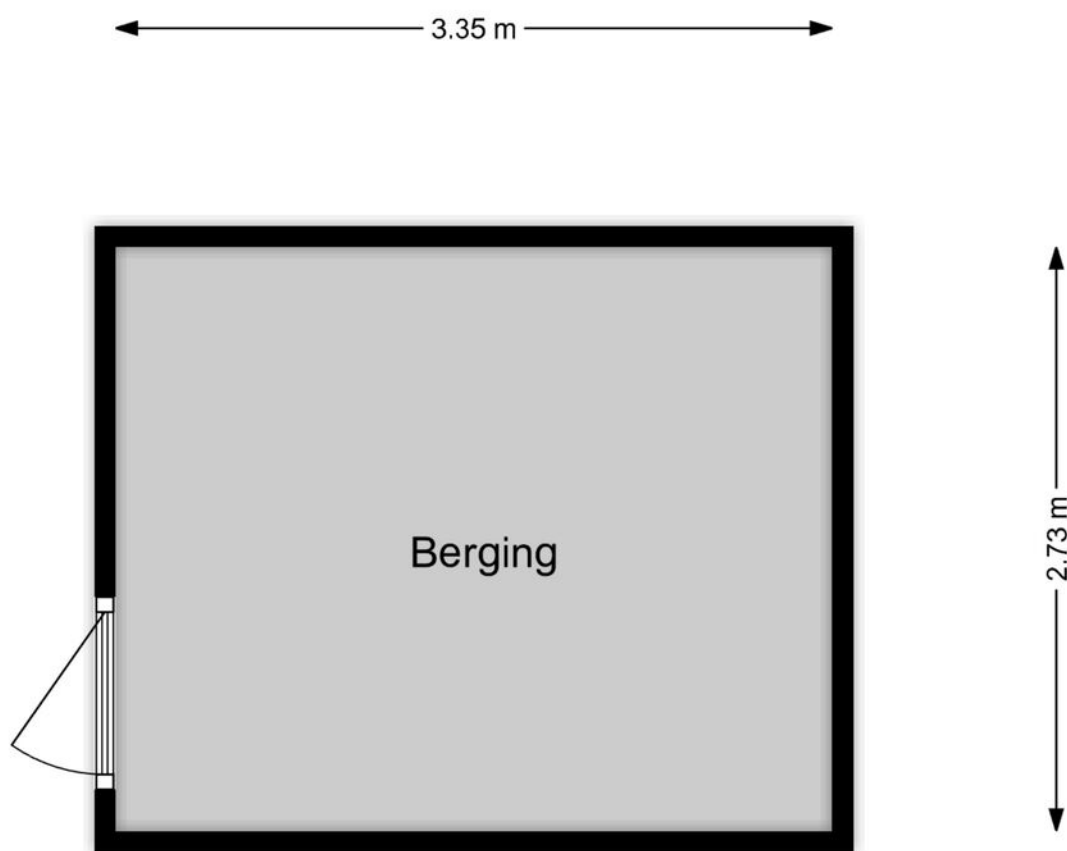


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
MOOXs-Media.nl





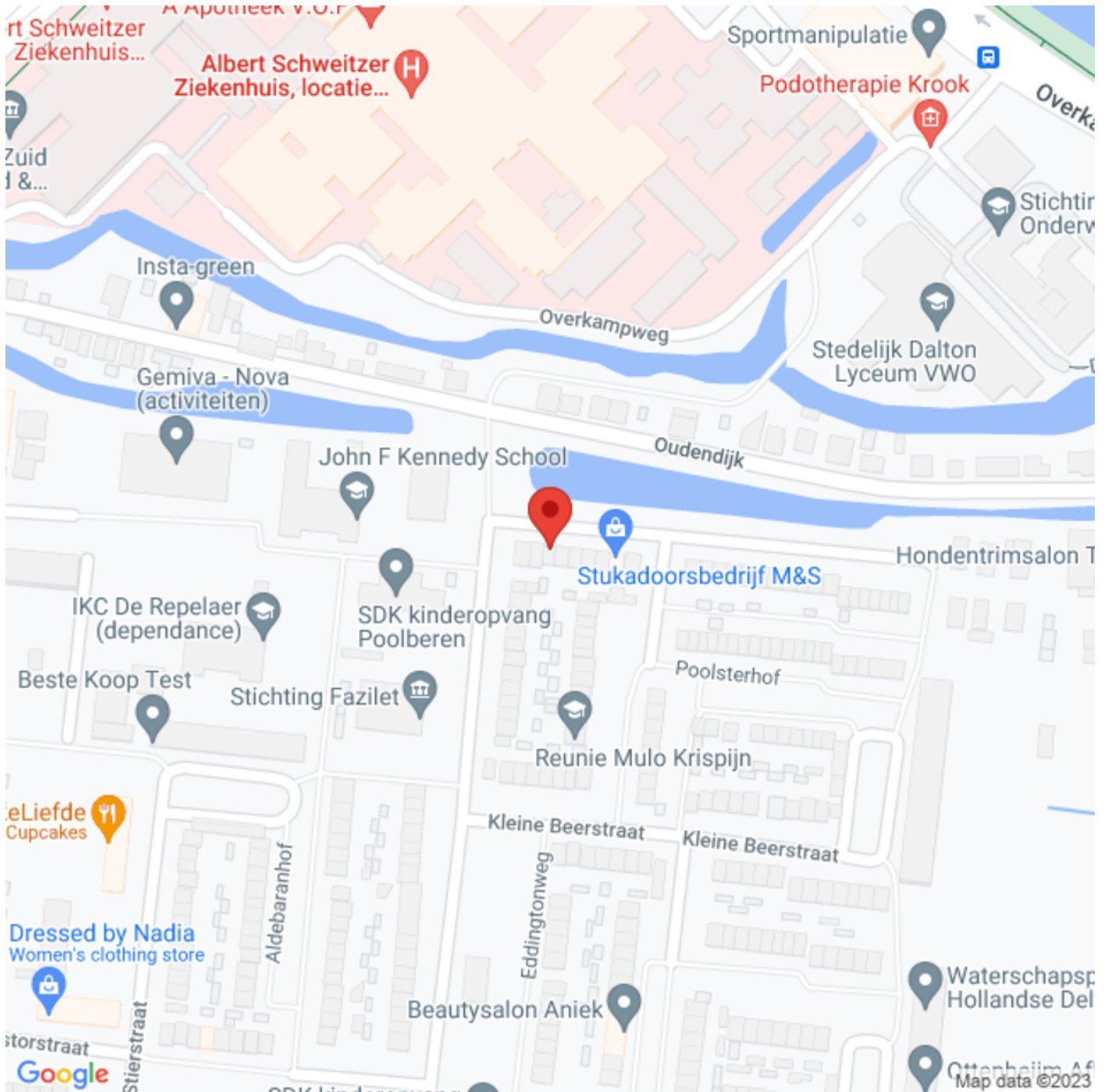
# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
MOOXs-Media.nl



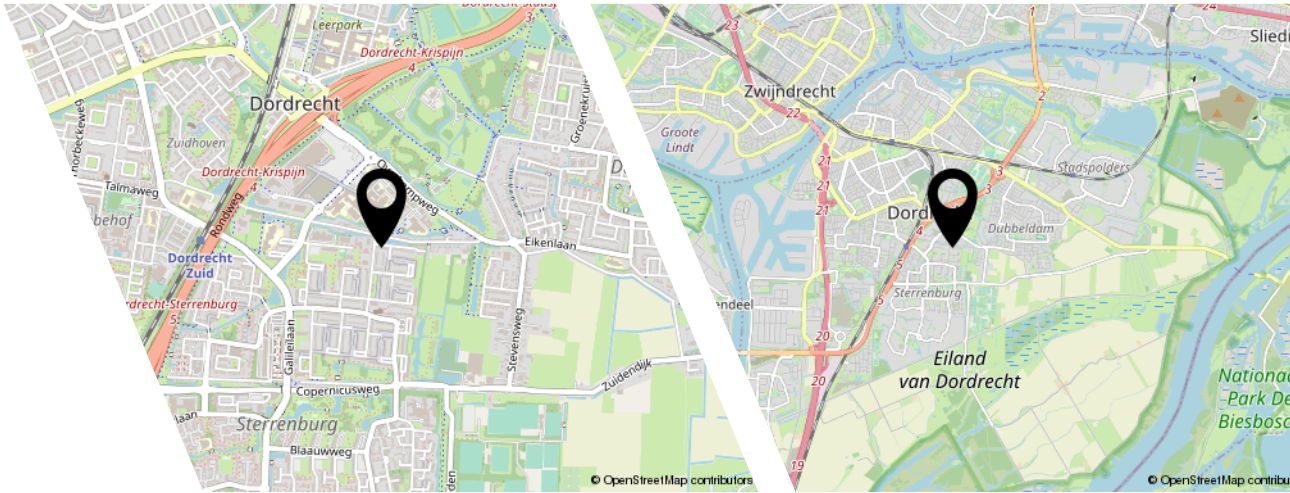
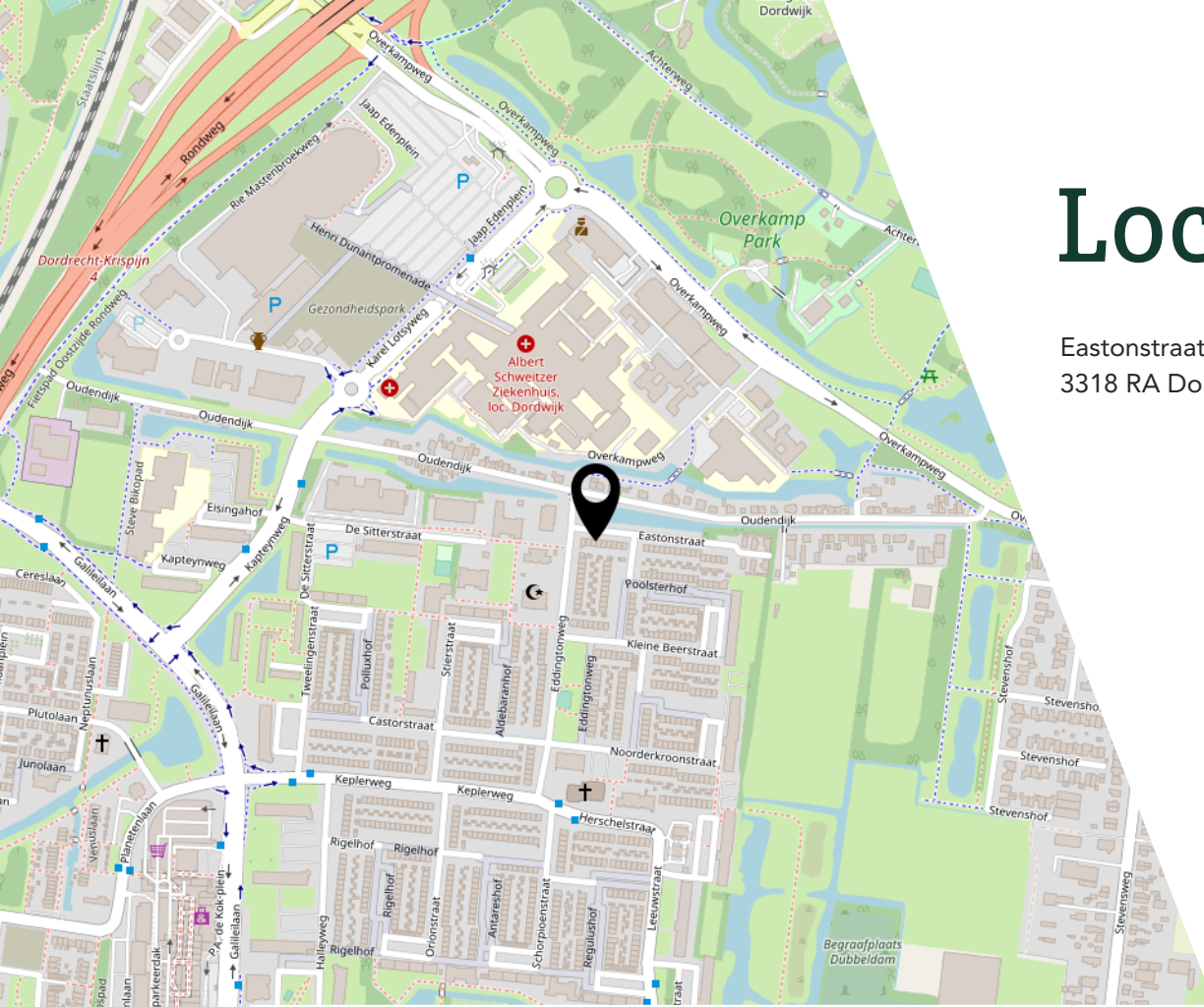
# Kadastrale kaart





# Locatie

Eastonstraat 48  
3318 RA Dordrecht





# Interesse?

Y E S S  
REAL ESTATE

Bergen 15  
2993 LR Barendrecht

085-3033413  
info@yessrealestate.nl  
yessrealestate.nl