



## Rijksstraatweg 54 F, 3316 EH Dordrecht

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

Estate Makelaar  
Noordeinde 30  
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT  
Tel: 088 - 123 1000  
E-mail: [info@estatemakelaar.nl](mailto:info@estatemakelaar.nl)  
[www.estatemakelaar.nl](http://www.estatemakelaar.nl)



## Omschrijving

Deze recent gemoderniseerde 5 kamer eengezinswoning is gelegen op een mooie en rustige locatie aan de rand van het veelzijdige Dordrecht. De woning is te bereiken via een bruggetje over de aan de voorzijde gelegen sloot, bijna landelijk! De woning is geheel in 2022/2023 verbouwd en daarbij is gebruik gemaakt van moderne & goede materialen en neutrale kleuren. Een woonkamer met een luxe keuken aan de straat, 3 goede slaapkamers, een fraaie badkamer en een grote open zolder zijn in dit mooie huis te vinden. Gelegen op een ruim perceel eigen grond, in het voorjaar de achtertuin aanpakken en genieten. Goede ligging nabij uitvalswegen en toch op maar 10 minuten van het historische stadscentrum van het fraaie Dordrecht. Een instapklare woning waar je direct in kan!

### Indeling:

#### Begane grond:

Entree met hal voorzien de meterkast met daarin een vernieuwde groepenkast. Verder in de hal de garderoberuimte en een vernieuwde moderne toiletruimte. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een hangend toilet en een waskom op een fraaie houten plank, geheel in een witgrijze kleurstelling met een groene achterwand, zeer fraai! De mooie, zonnige en lichte woonkamer van circa 4.83x6.39 is voorzien van een trapkast, grote raampartijen en deur naar de zonnige achtertuin. De tevens vernieuwde keuken is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van een moderne en complete keukenopstelling uitgerust met een inductiekookplaat, een rvs afzuigkap, een spoelbak met een mengkraan, vaatwasser en een oven. De Amerikaanse koelkast is eventueel ter overname. Veel kasten en lades. Vanuit de keuken heeft deze woning zicht op de Rijksstraatweg en veel groen.

De hal, keuken en de woonkamer zijn voorzien van een goede laminaatvloer. De wanden en de plafonds zijn allen glad gestuukt.

#### 1e verdieping:

Een ruimtelijke overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 3 fijne slaapkamers en de mooie badkamer.

Slaapkamer 1 van circa 4.83x3.20 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 van circa 2.37x3.20 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 van circa 2.36x4.32 gelegen aan de voorzijde.

De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een goede laminaatvloer. De wanden en de plafonds zijn allen glad gestuukt.

De fraaie en moderne badkamer is geheel betegeld in grijstinten en is voorzien van een inloofdouche met een drain, een hangend toilet en mooie houten planken met daarop 2 wastafels, 2 hoge kranen en een bijpassende spiegel.

2e verdieping: grote open ruimte van circa 4.83 m. op z'n breedst en 5.40 m. tot aan de 1.50 m. lijn. De totale diepte van deze verdieping is 7.06 meter met daarbij nog bergruimte. Verder aan de achterzijde een kunststof dakkapel en aan de voorzijde een dakraam. Heel praktisch is de separate wasruimte met de combiketel, de mechanische ventilatie, wasmachine- en droger-opstelplaats.

Ook de zolder is voorzien van een laminaatvloer en strakke wanden en plafonds.

De achtertuin meet circa 5.00x20 meter diep. Een houten chalet met een achterom zijn aanwezig. Veel parkeerplaatsen zijn snel te bereiken.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 123 m<sup>2</sup>.
- Berging in tuin circa 12 m<sup>2</sup>.
- Circa 17 m<sup>2</sup> ruimte/bergruimte achter de 1.50 lijn.
- Inhoud 433 m<sup>3</sup>.
- Perceeloppervlakte circa 198 m<sup>2</sup> eigen grond.
- Bouwjaar 2005.
- Verwarming + warm water middels een eigen combiketel uit circa 2021.
- Gehele woning is voorzien van isolerende beglazing.
- De woning is goed geïsoleerd.
- Houten kozijnen.
- Kozijn van het dakkapel is van kunststof.
- Keuken, badkamer, toilet, vloeren en groepenkast uit 2022/2023.
- Stucwerk en schilderwerk uit 2022/2023.
- Instapklaar.

Oplevering: In overleg.

Dordrecht is een fraaie historische stad, gelegen aan de rivier de Merwede met een rijke geschiedenis. De stad biedt een mix van cultuur, natuur en moderne voorzieningen. Onder andere: musea, historische gebouwen, de gezellige binnenstad en natuurlijk de Biesbosch met vele mogelijkheden voor recreatie. Dordrecht is daarbij zeer goed te bereiken, heel centraal gelegen. Directe toegang tot de A16 en de Dordtse Kil is bijna landelijk te noemen en toch nabij de N3 met daaraan vele woonwijken met alle voorzieningen.

Wil je kijken? Bel of mail ons voor een bezichtiging van deze woning. Jouw eigen woning nog niet verkocht? Geen probleem, wij maken graag een afspraak voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing. Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011 3 Toelichting bij rapport Informatie over het rapport Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL. De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, VastgoedNED, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening: Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is (nog) geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 465.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 433 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 198 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 123 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 100 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

## Locatie

Rijksstraatweg 54 F  
3316 EH DORDRECHT



Estate Makelaar  
Noordeinde 30  
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT  
Tel: 088 - 123 1000  
E-mail: [info@estatemakelaar.nl](mailto:info@estatemakelaar.nl)  
[www.estatemakelaar.nl](http://www.estatemakelaar.nl)



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

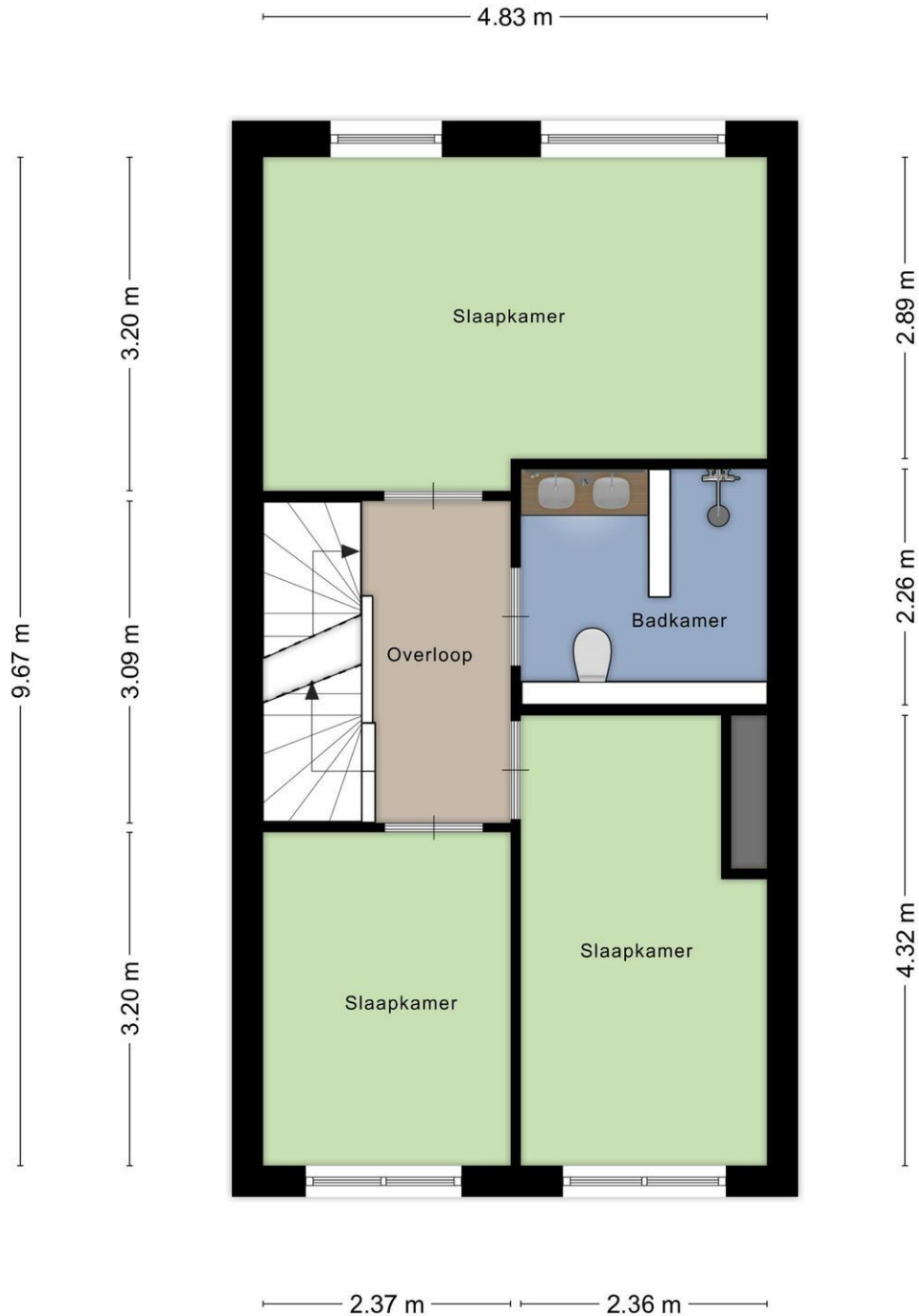


## Plattegrond



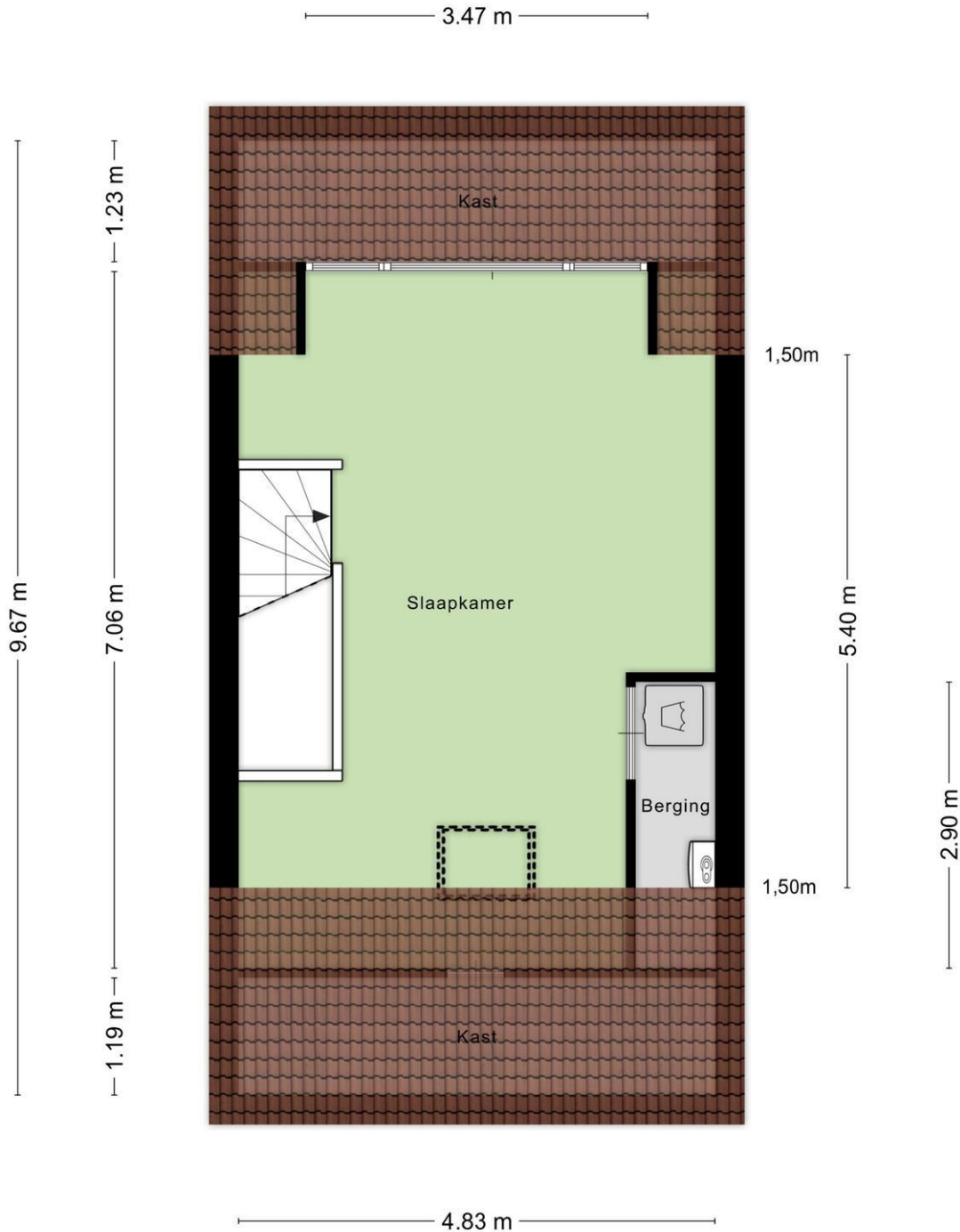
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



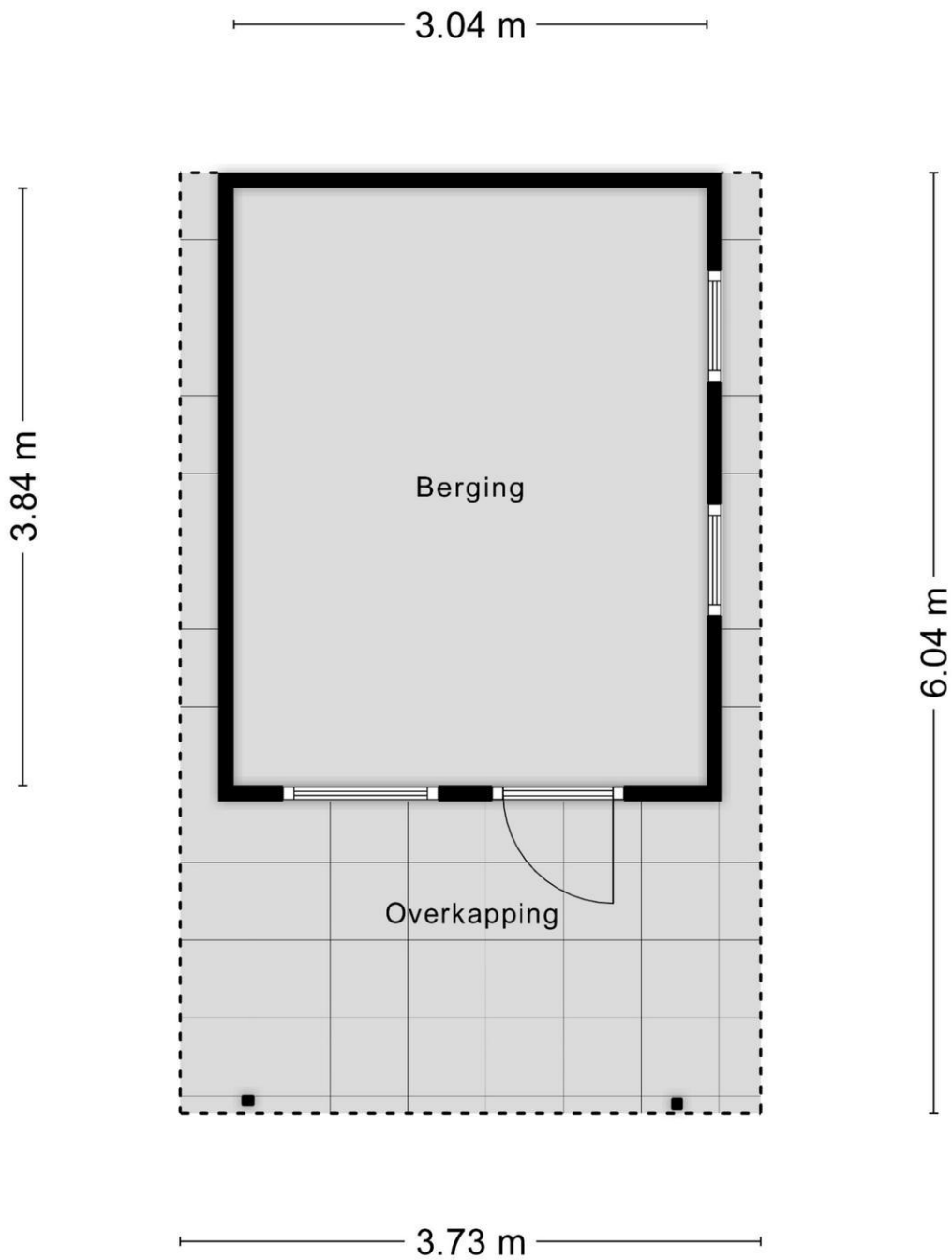
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Estate Makelaar  
Noordeinde 30  
3341 LW, HENDRIK-IDO-AMBACHT  
Tel: 088 - 123 1000  
E-mail: [info@estatemakelaar.nl](mailto:info@estatemakelaar.nl)  
[www.estatemakelaar.nl](http://www.estatemakelaar.nl)

