



## **ROZENDWARSTRAAAT 4** **DORDRECHT**

**VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.**

078 - 61 31 222

[info@baasmakelaardij.nl](mailto:info@baasmakelaardij.nl)

[baasmakelaardij.nl](http://baasmakelaardij.nl)

“ Op een fijne en centrale woonlocatie ligt deze charmante hoekwoning met 3 slaapkamers

”



## OMSCHRIJVING

Op een fijne en centrale woonlocatie, op steenworp afstand van de Dordtse binnenstad, ligt deze charmante hoekwoning. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen en de levendigheid van de stad binnen handbereik wil hebben.

De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een open keuken en een royale bijkeuken/berging op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een heerlijk dakterras waar je in alle rust van de zon kunt genieten.

De ligging is bijzonder gunstig: buurtwinkels, een speelplaats, kinderboerderij, het Weizigtpark, het centraal station en het historische centrum van Dordrecht bevinden zich allemaal op korte afstand.

### Indeling

#### begane grond

Entree: hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen, voorzien van een PVC vloer en staat in open verbinding met de keuken. In de woonkamer bevindt zich de open trap naar de verdieping.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een rechte wandopstelling en beschikt over diverse boven- en onderkasten. Daarnaast is de keuken voorzien van een spoelbak, gaskookplaat met afzuigkap en een oven.

Via een tussenhal is er toegang tot de toiletruimte, de badkamer en de bijkeuken/berging.

De moderne toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en uitgerust met een hangcloset.

Ook de badkamer is gedeeltelijk betegeld en beschikt over een ligbad met douche en een wastafelmeubel met spiegel.

De ruime bijkeuken/berging is voorzien van een tegelvloer en aansluitingen voor de wasmachine, droger en vaatwasser.

## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1919



WOONOPPERVLAKTE  
79 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
F



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



INHOUD  
295 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
63 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
2



EXTERNE BERGRUIMTE  
-



**Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot de verschillende kamers en via de achtergelegen slaapkamer toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een kast met daarin de CV-combiketel. Via openslaande deuren is er toegang tot het royale dakterras.

Slaapkamer 3, tevens geschikt als werk- of studeerkamer, is gelegen aan de zijkant van de woning.

**Dakterras:**

Het gezellige dakterras is gunstig gelegen op het zuiden en biedt een fijne combinatie van zon, privacy en een vrij uitzicht. De ruimte is rondom afgewerkt met een houten hekwerk.

**Algemeen:**

**Woonoppervlak: 79 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 1919**

**Eigen grond: 63 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 295m<sup>3</sup>**

**Kunststof kozijnen**

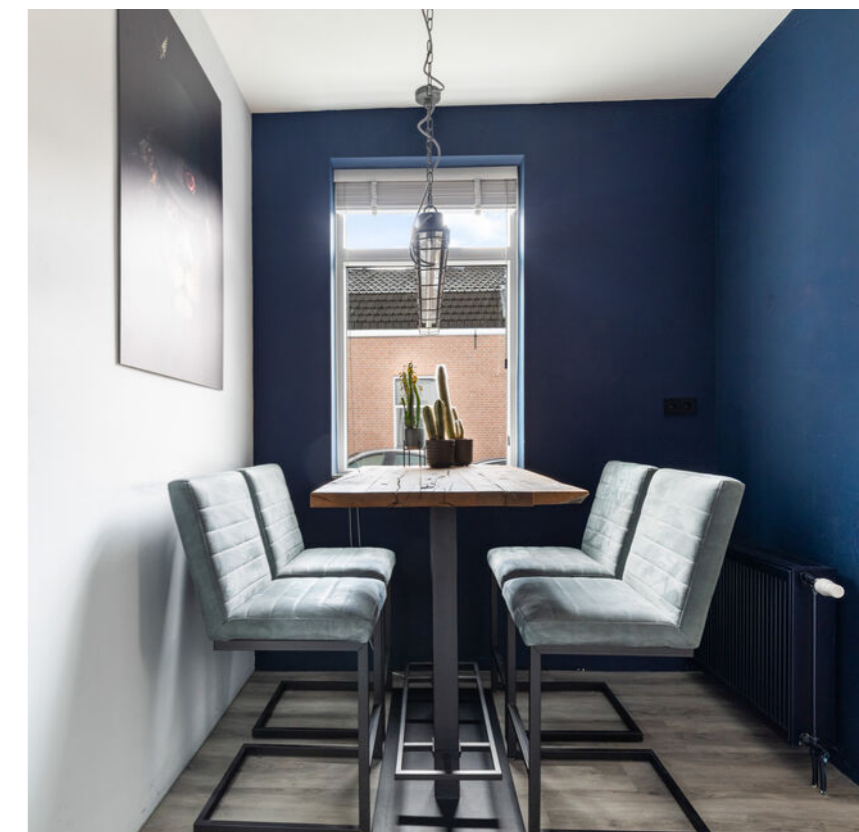
**HR ++ glas**

**CV combiketel Nefit Proline, bouwjaar 2021**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

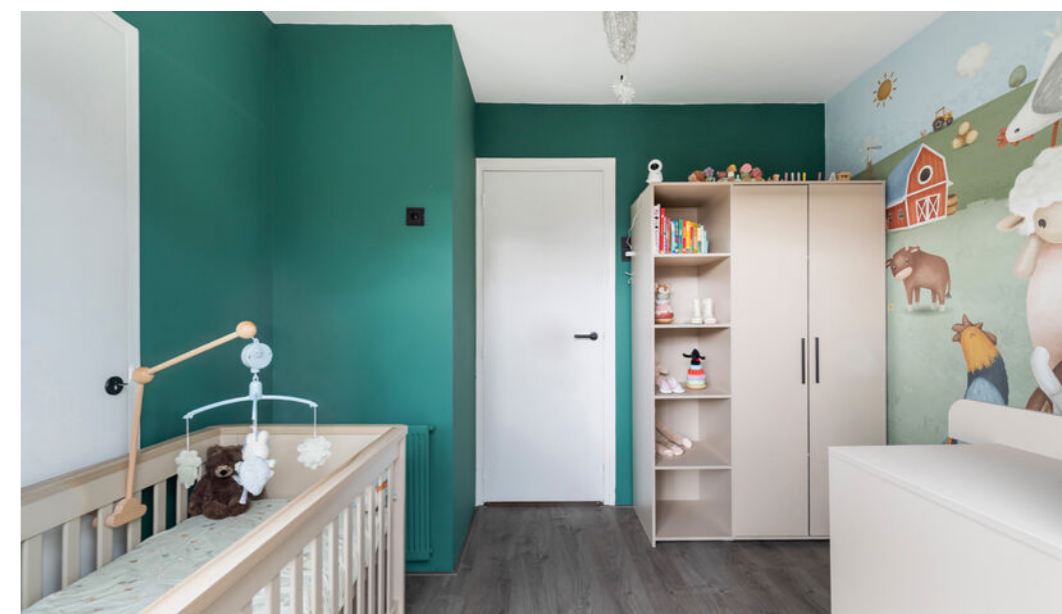
Verkoper heeft n.a.v. de indicatie een 0 meting/quickscan uit laten voeren door Perfectkeur, zie move.





## BEGANE GROND

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen, voorzien van een PVC vloer en staat in open verbinding met de keuken. In de woonkamer bevindt zich de open trap naar de verdieping.



## EERSTE VERDIEPING

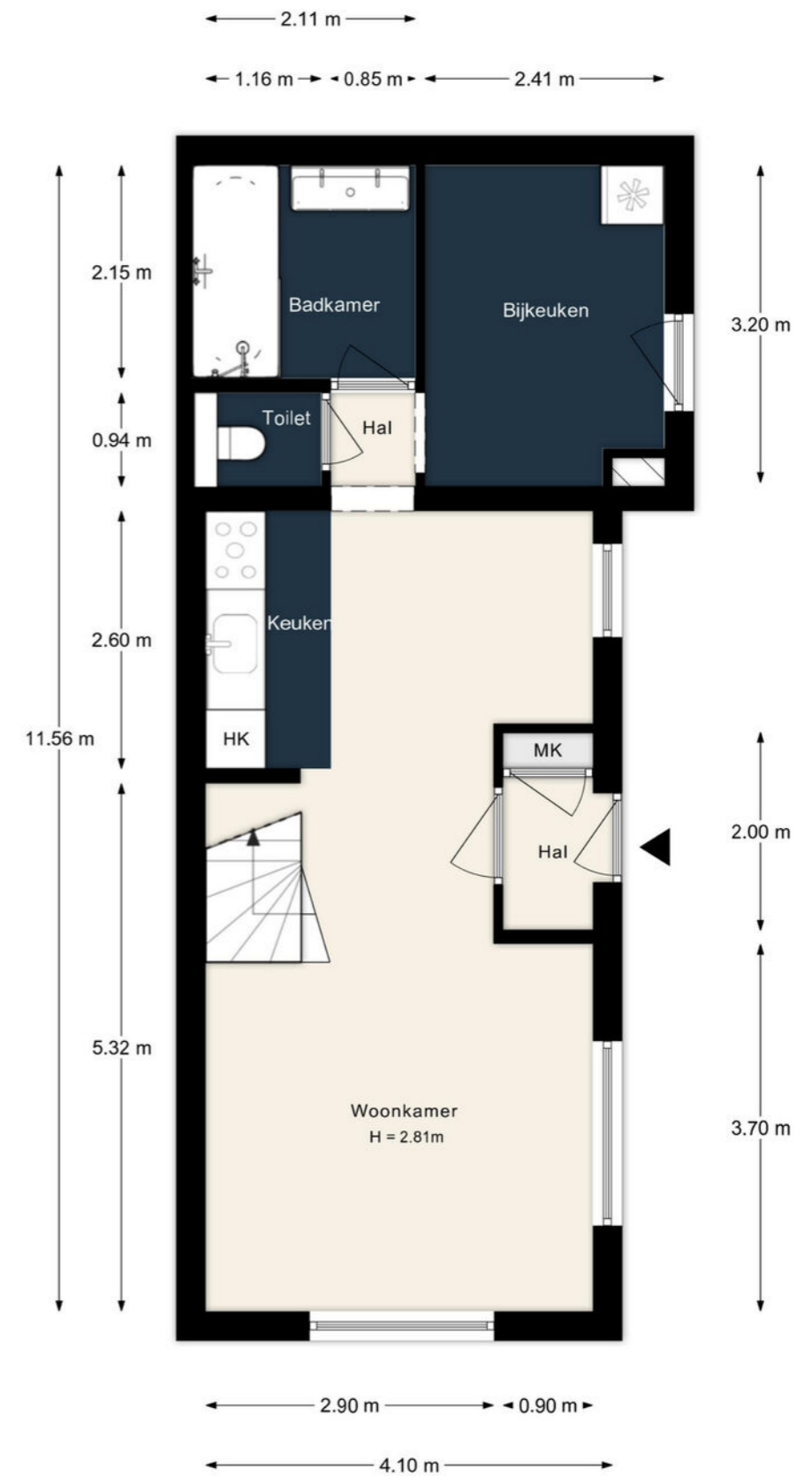
Het gezellige dakterras is gunstig gelegen op het zuiden en biedt een fijne combinatie van zon, privacy en een vrij uitzicht. De ruimte is rondom afgewerkt met een houten hekwerk.

“DAKTERRAS  
OP HET  
ZUIDEN”





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer benedenverdieping	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Vrieseweg 82 | 3311 NX | Dordrecht

078 - 61 31 222 | [info@baasmakelaardij.nl](mailto:info@baasmakelaardij.nl) | [baasmakelaardij.nl](https://baasmakelaardij.nl)

**baas**  
makelaardij

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Van toepassing zijn de NVM voorwaarden en wij hanteren de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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 uitkomsten niet volledig uit; door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!