



BETJE WOLFFSTRAAT 11 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 289.500 k.k.

www.betjewolffstraat11.nl



Betje Wolffstraat 11, Dordrecht

Klussers opgelet! Welkom aan de Betje Wolffstraat 11 in Dordrecht.

Deze tussenwoning in de geliefde wijk Oud Krispijn biedt een mooie kans voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren. De basis is aanwezig: een praktische indeling, drie slaapkamers, een achtertuin met berging én een fijne ligging dicht bij alle dagelijkse voorzieningen. Hier maakt u van een huis weer echt een thuis.

De woning ligt in Oud-Krispijn, een karakteristieke wijk op korte fietsafstand van de historische binnenstad van Dordrecht. Supermarkten, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand en ook de uitvalswegen richting de N3, A16 en verder zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ideaal voor wie centraal én praktisch wil wonen.

Bij binnenkomst komt u in de hal met een ruim toilet onder de trapopgang. Vanuit hier loopt u door naar de eenvoudige keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt over een raampartij en geeft toegang tot de achtertuin.

De doorzon woonkamer heeft een prettige lengte en profiteert van veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een kiepraam, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De achtertuin is volledig betegeld en voorzien van een stenen berging en een praktische achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kastenwand. Aan de voorzijde ligt een tweede slaapkamer met een vaste kast. De derde kamer is ideaal als thuiswerkplek, babykamer of inloopkast.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting, maar dient gemoderniseerd te worden.

KENMERKEN

- Tussenwoning gelegen in de wijk Oud-Krispijn
- Ideale kluswoning met veel potentie
- Op korte fietsafstand van de binnenstad van Dordrecht
- Supermarkt, scholen en voorzieningen op loopafstand
- Snelle verbinding naar N3 en A16
- Doorzon woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Achtertuin met stenen berging en achterom
- Drie slaapkamers op de verdieping
- Vaste kasten aanwezig in twee slaapkamers
- CV-ketel: Remeha Avanta
- Ruime badkamer aanwezig

Een woning voor de handige koper die op zoek is naar ruimte, mogelijkheden en een fijne locatie in Dordrecht. Hier kunt u uw eigen woonideeën werkelijkheid maken.



Bijzonderheden:

- Op deze woning zijn een ouderdomsclausule en een niet-bewoningsclausule van toepassing
- Verkoop geschiedt “as is, where is”

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 289.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906-1930
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	79 m ²
Externe Bergruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	276 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2 woonlagen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Remeha Avanta

Kadastrale gegevens

Dordrecht K 8489

Oppervlakte

106 m²

Omvang

Geheel perceel

Buitenruimte

Ligging

In woonwijk

Tuin

Achtertuint

Achtertuint

55 m² (11.76m diep en 5.34m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Voorzieningen

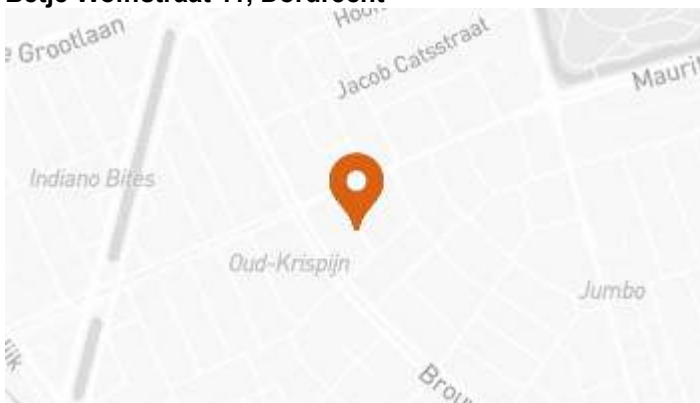
Voorzien van elektra

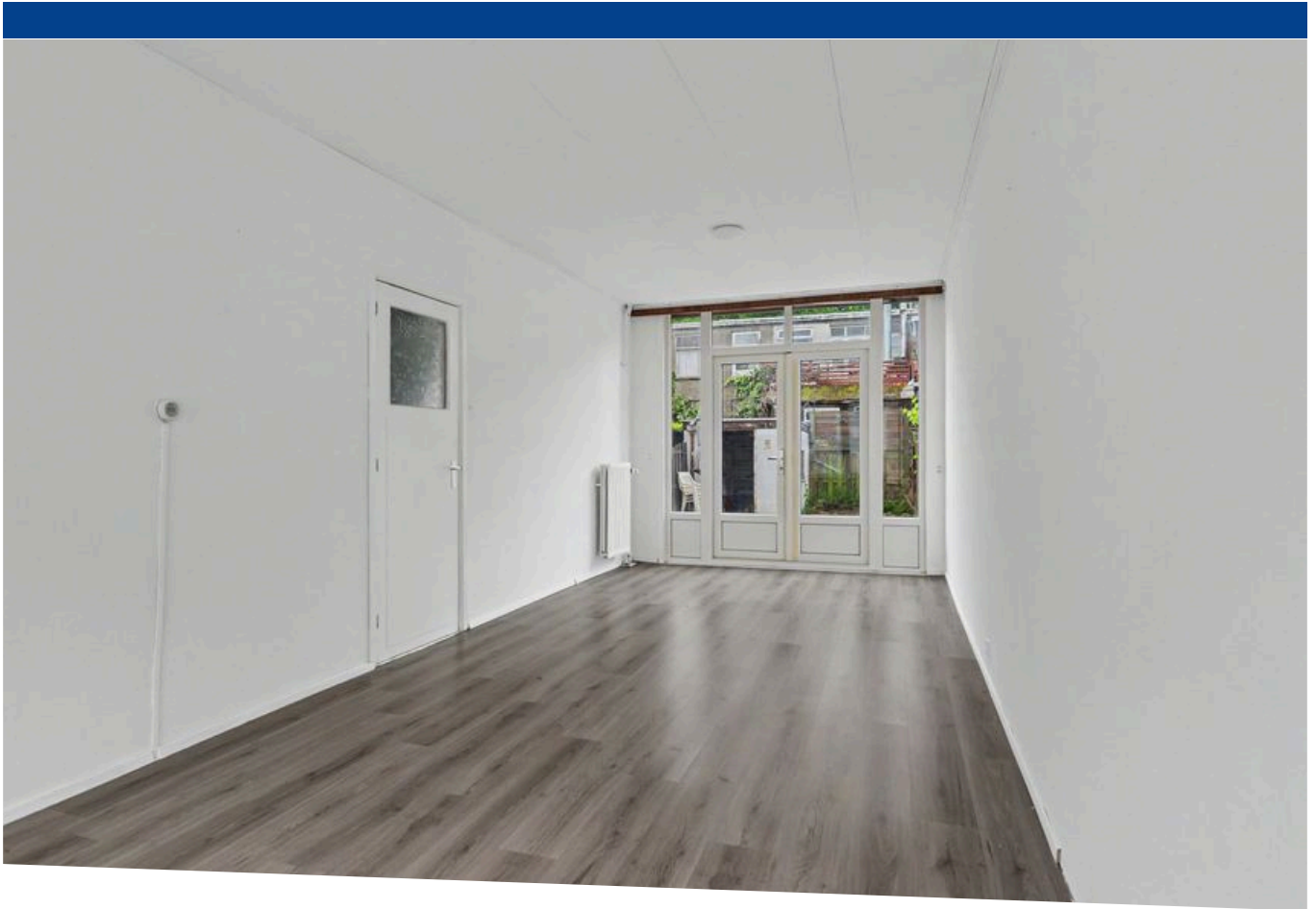
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

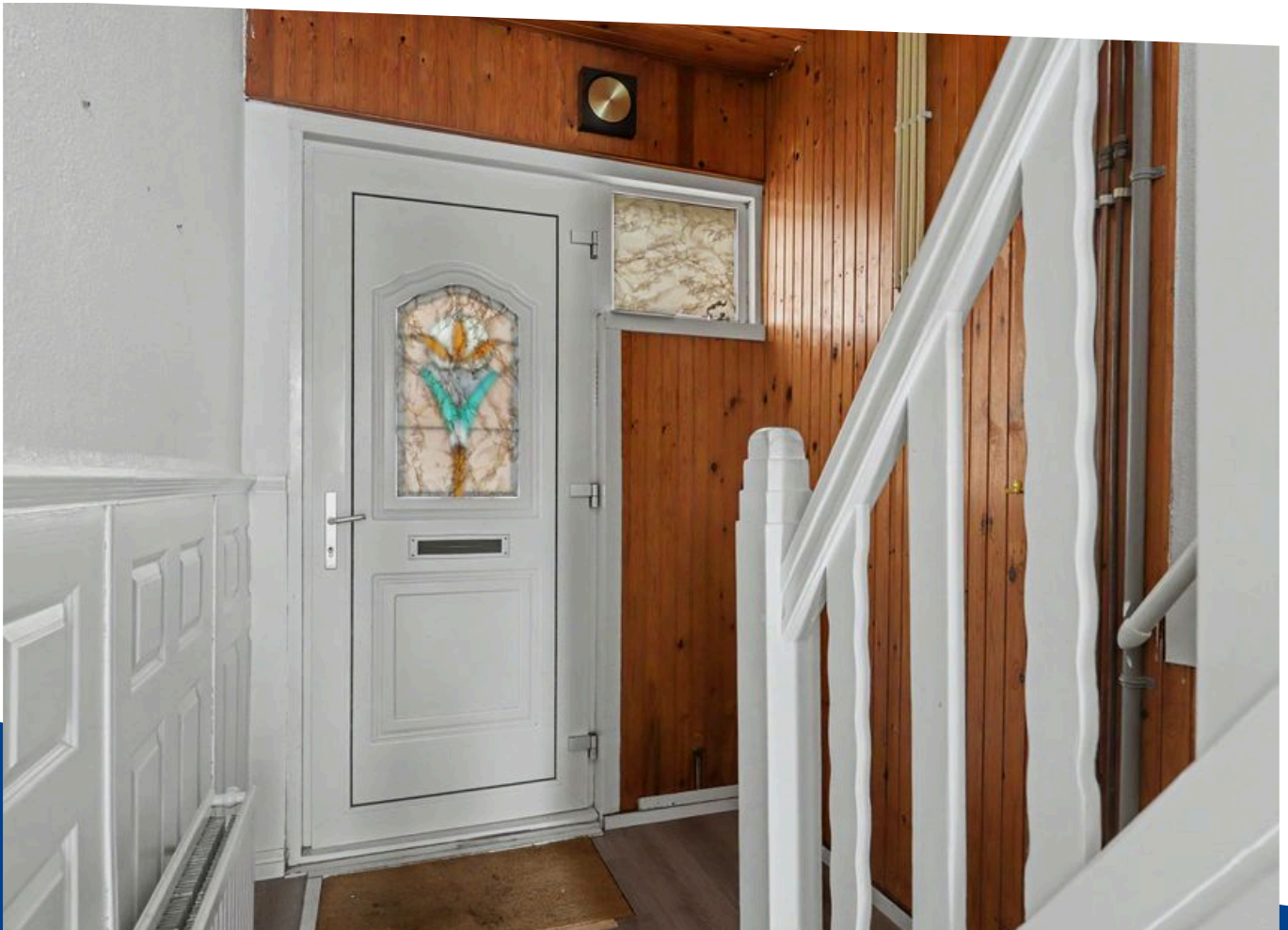
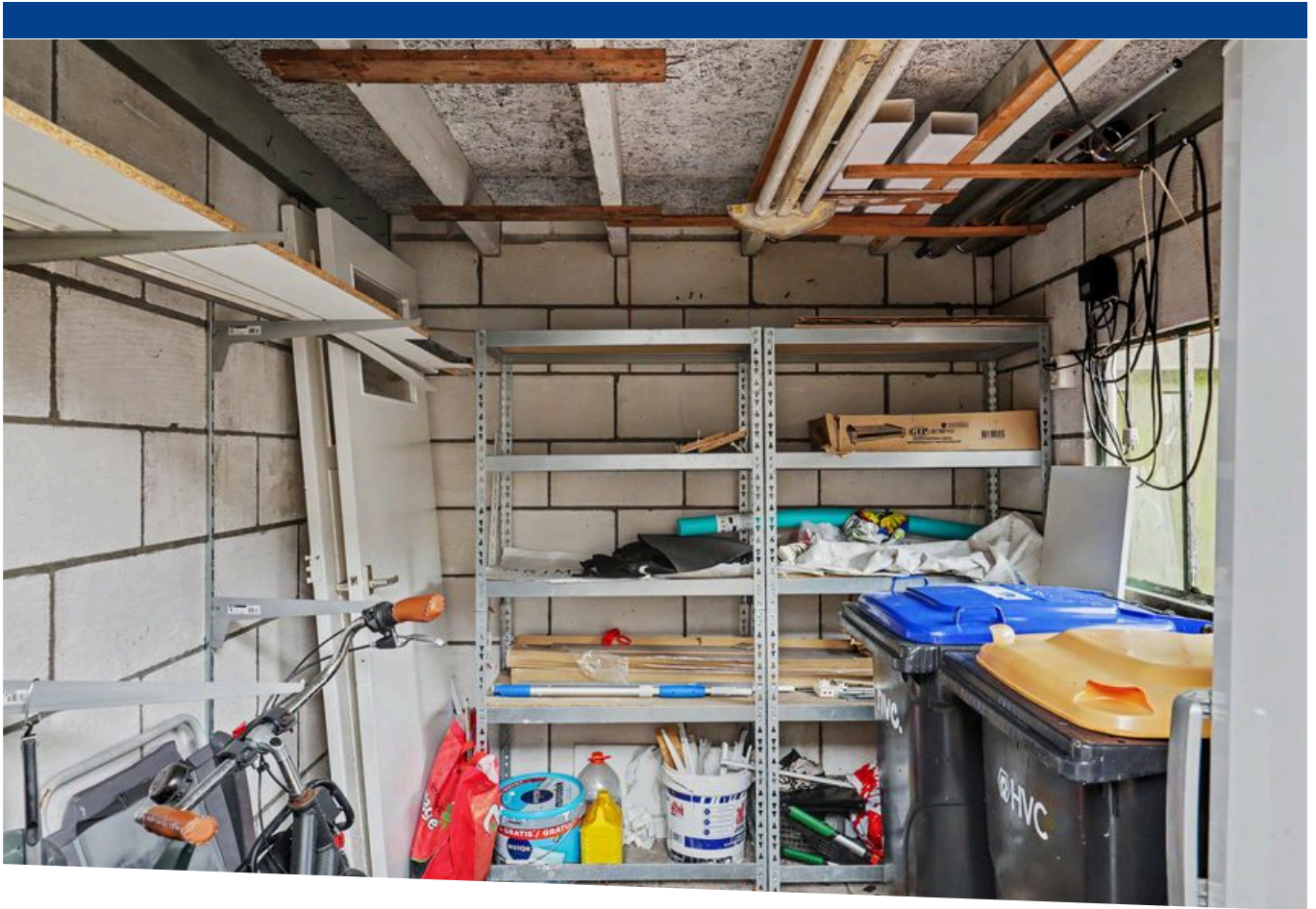
Betje Wolffstraat 11, Dordrecht



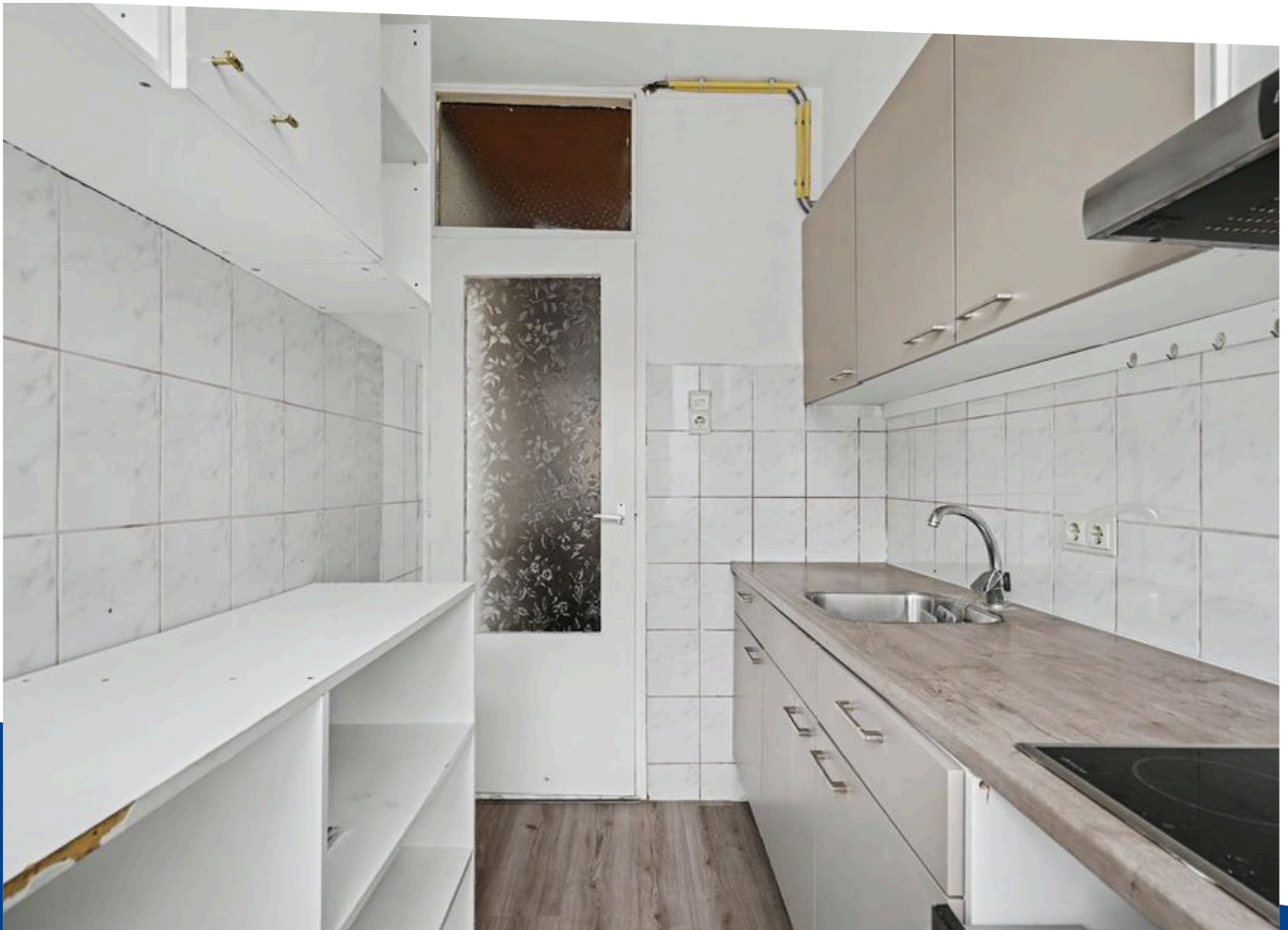
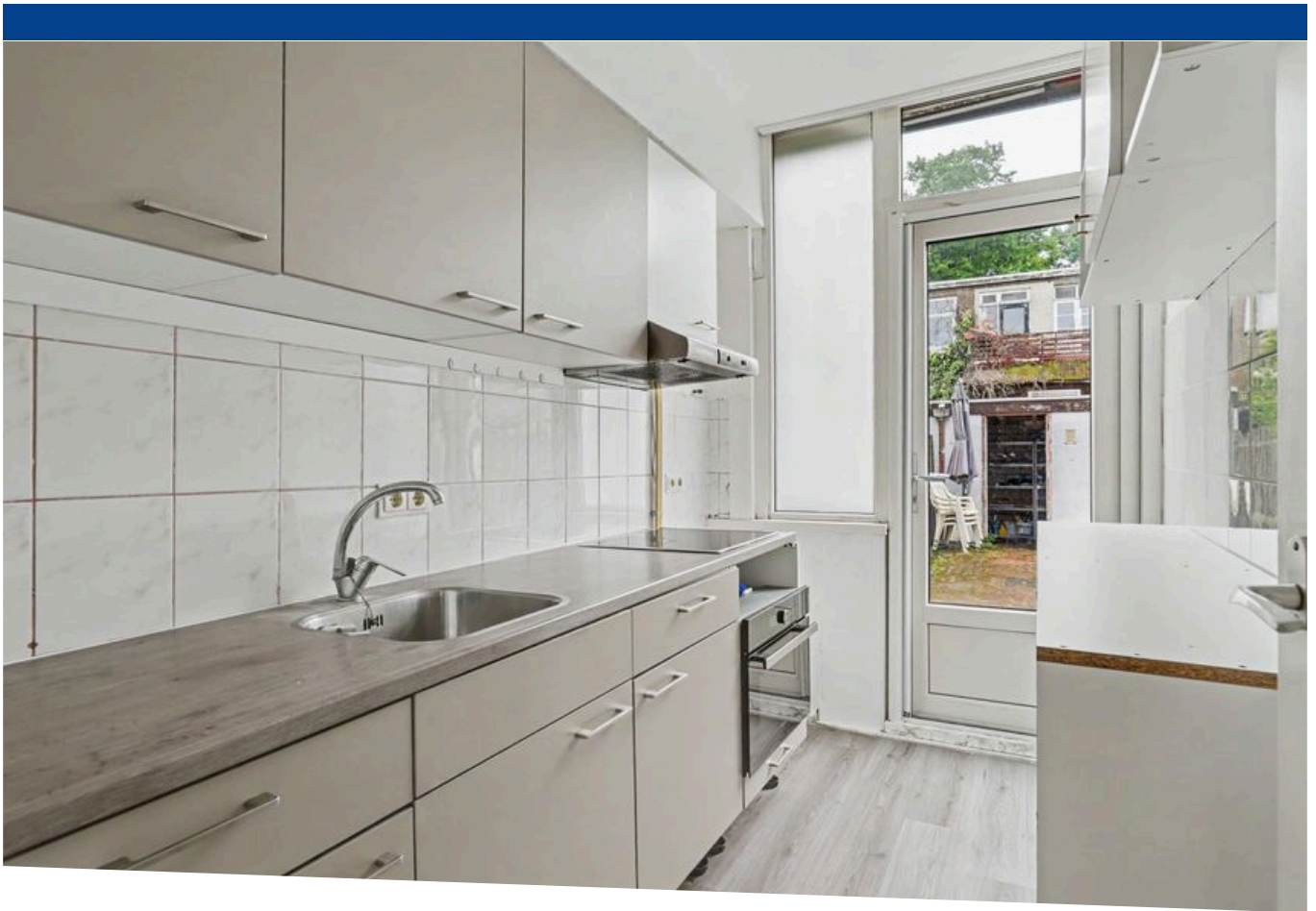


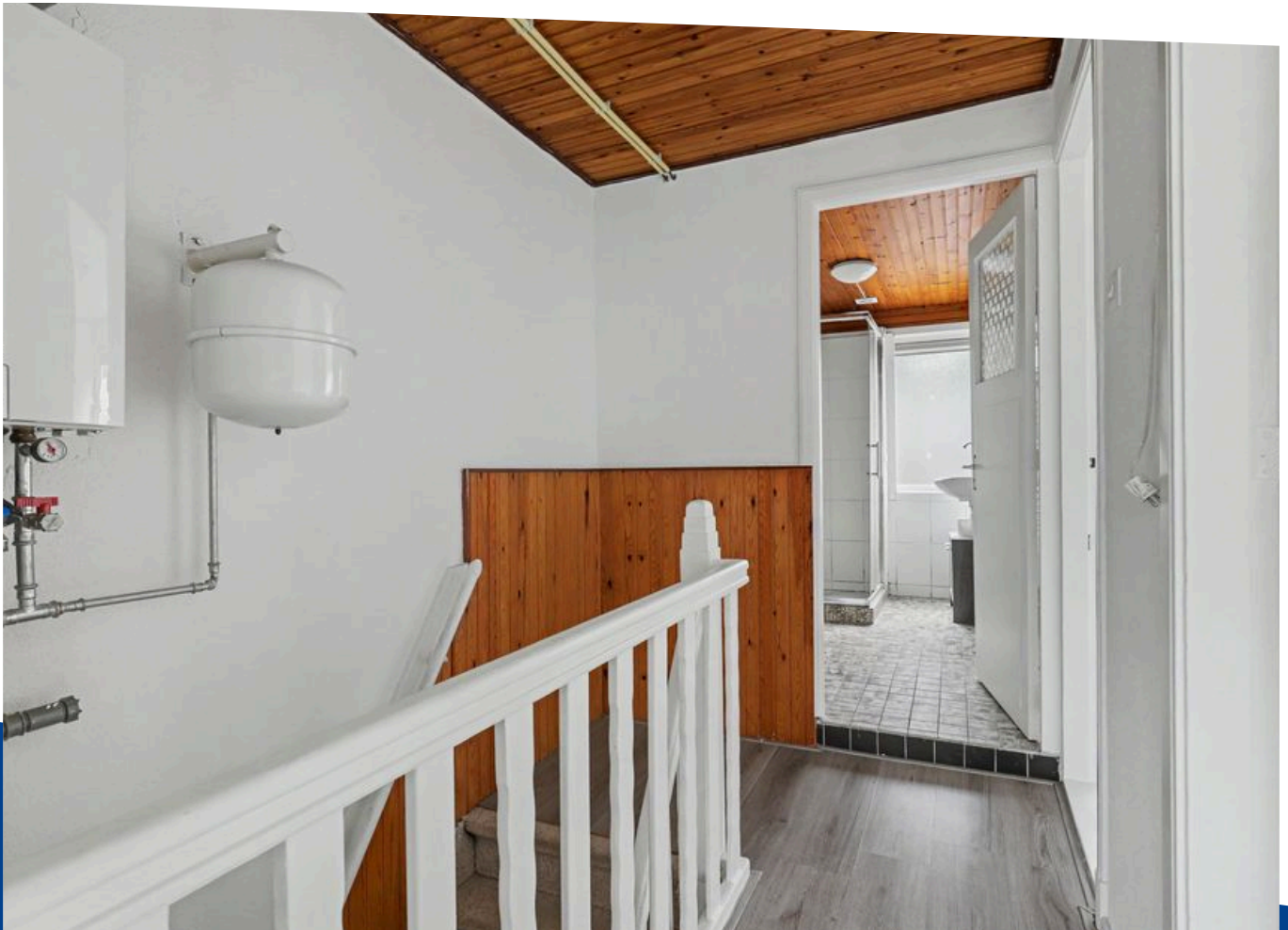
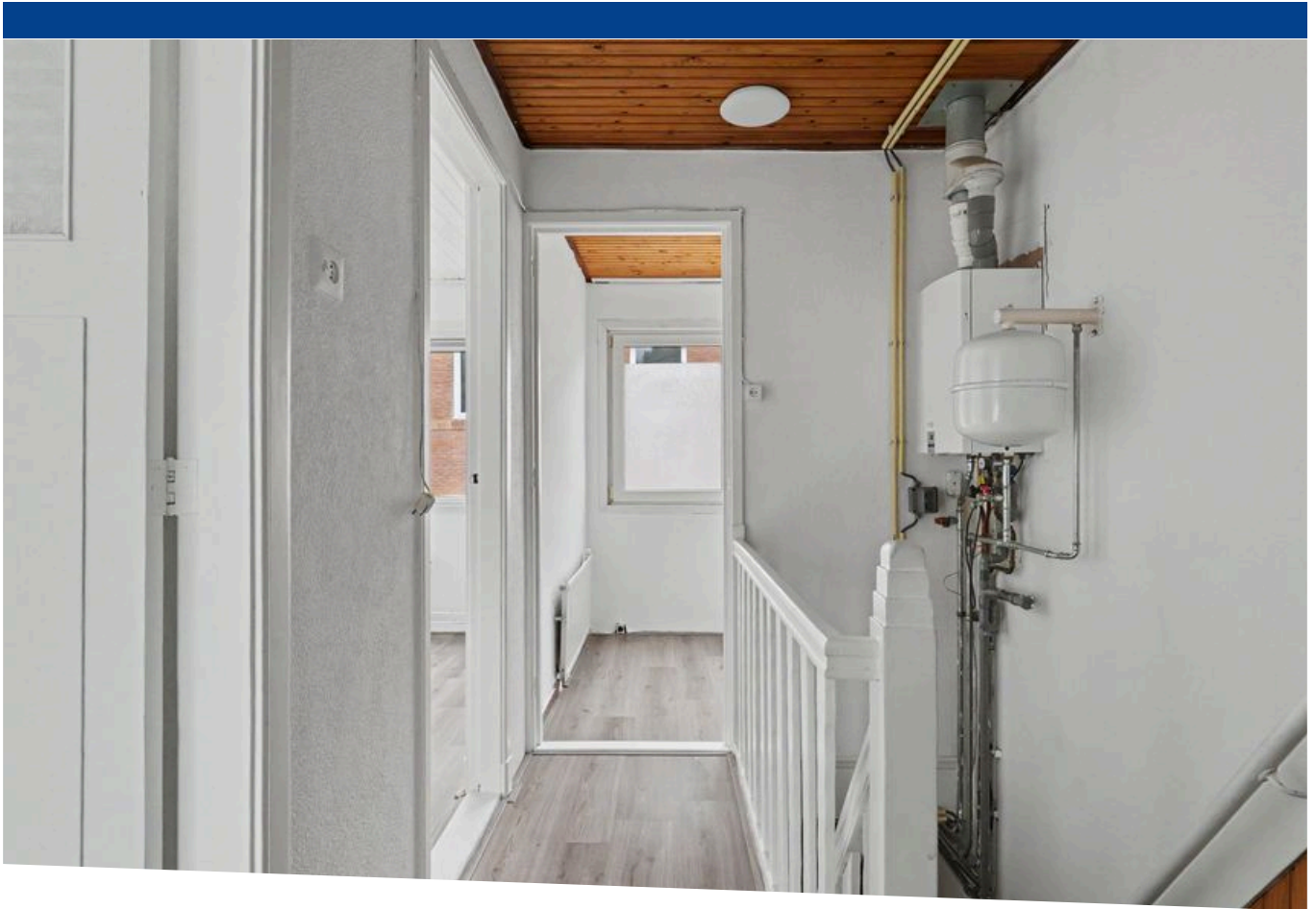


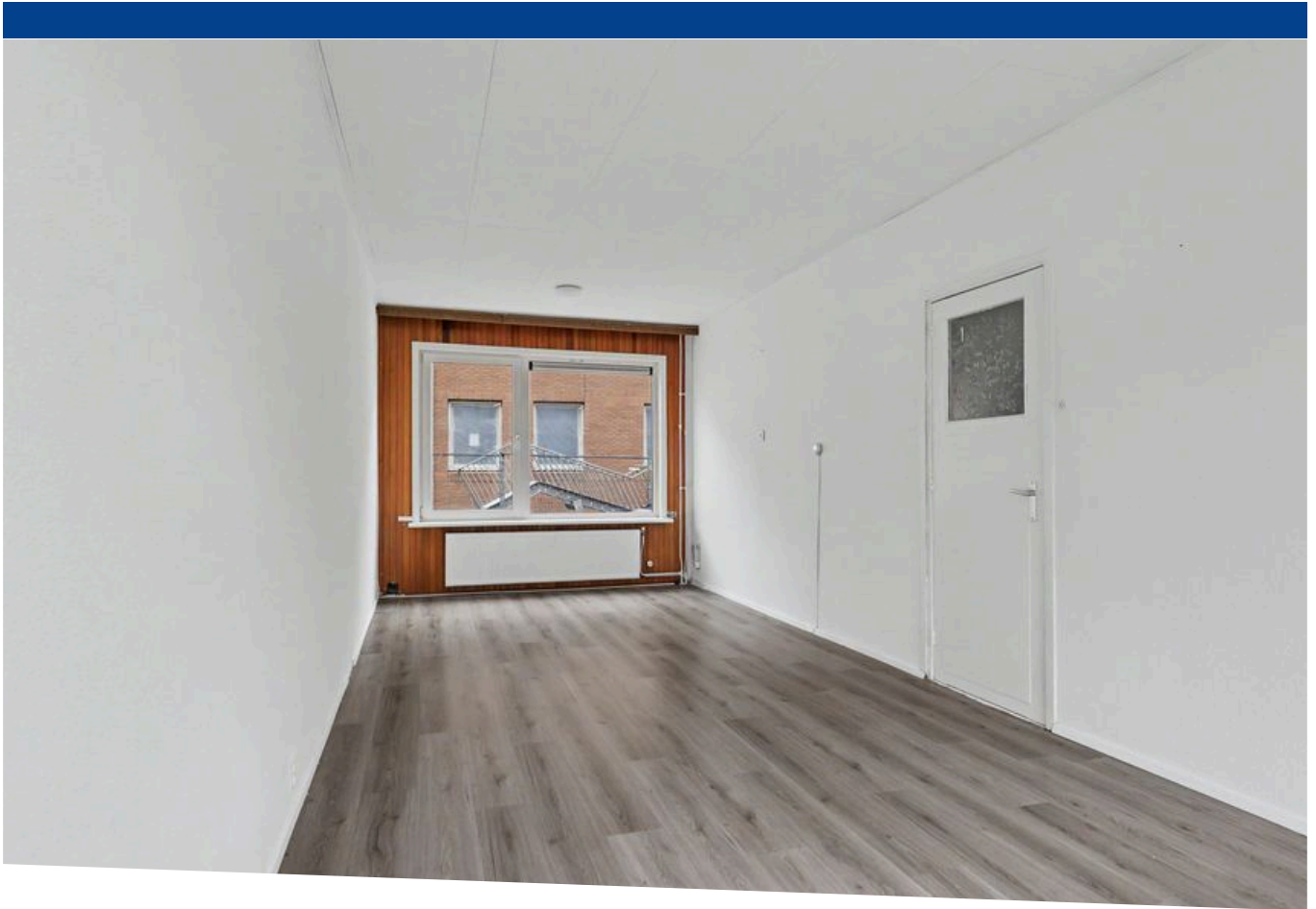


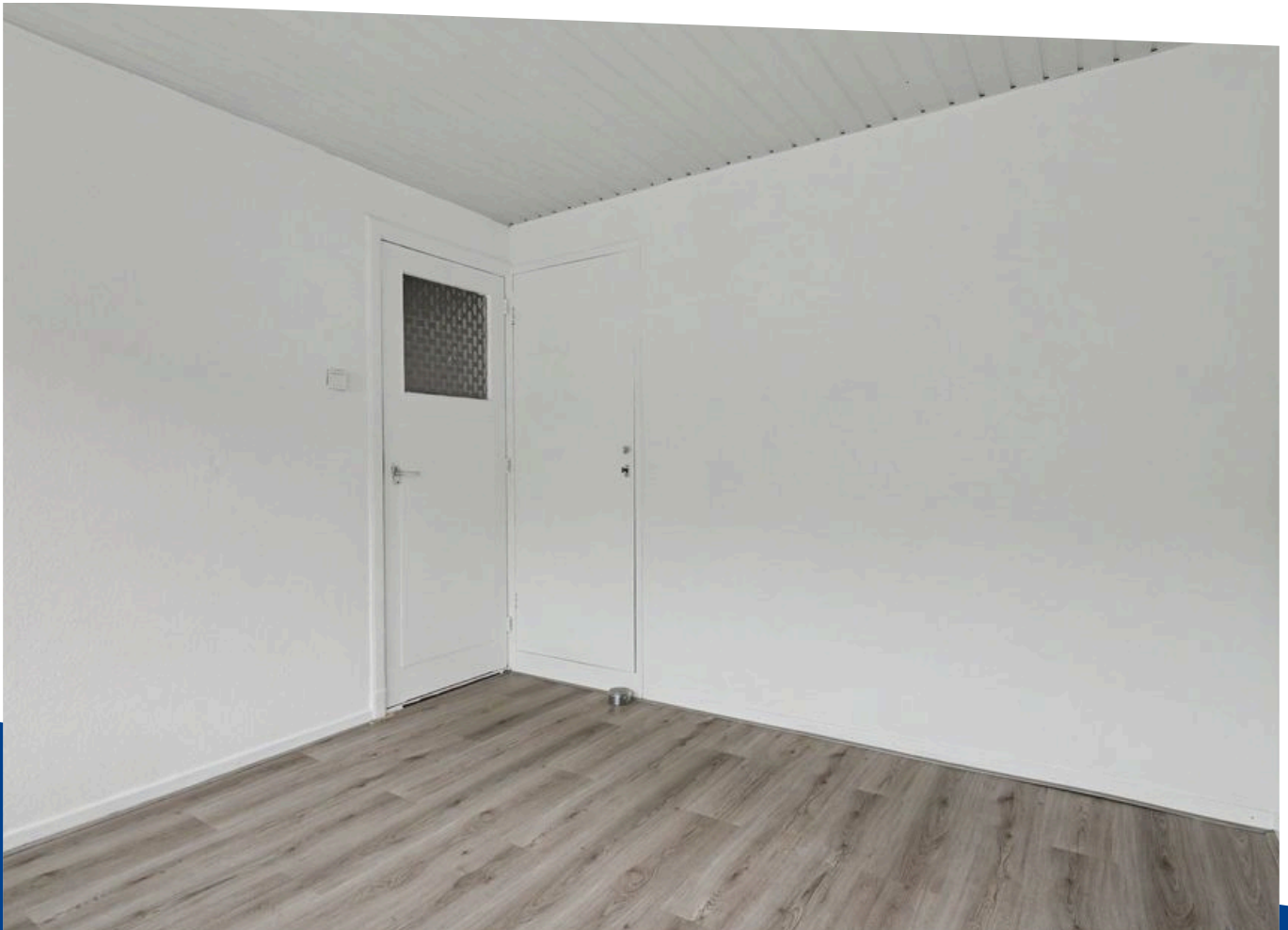
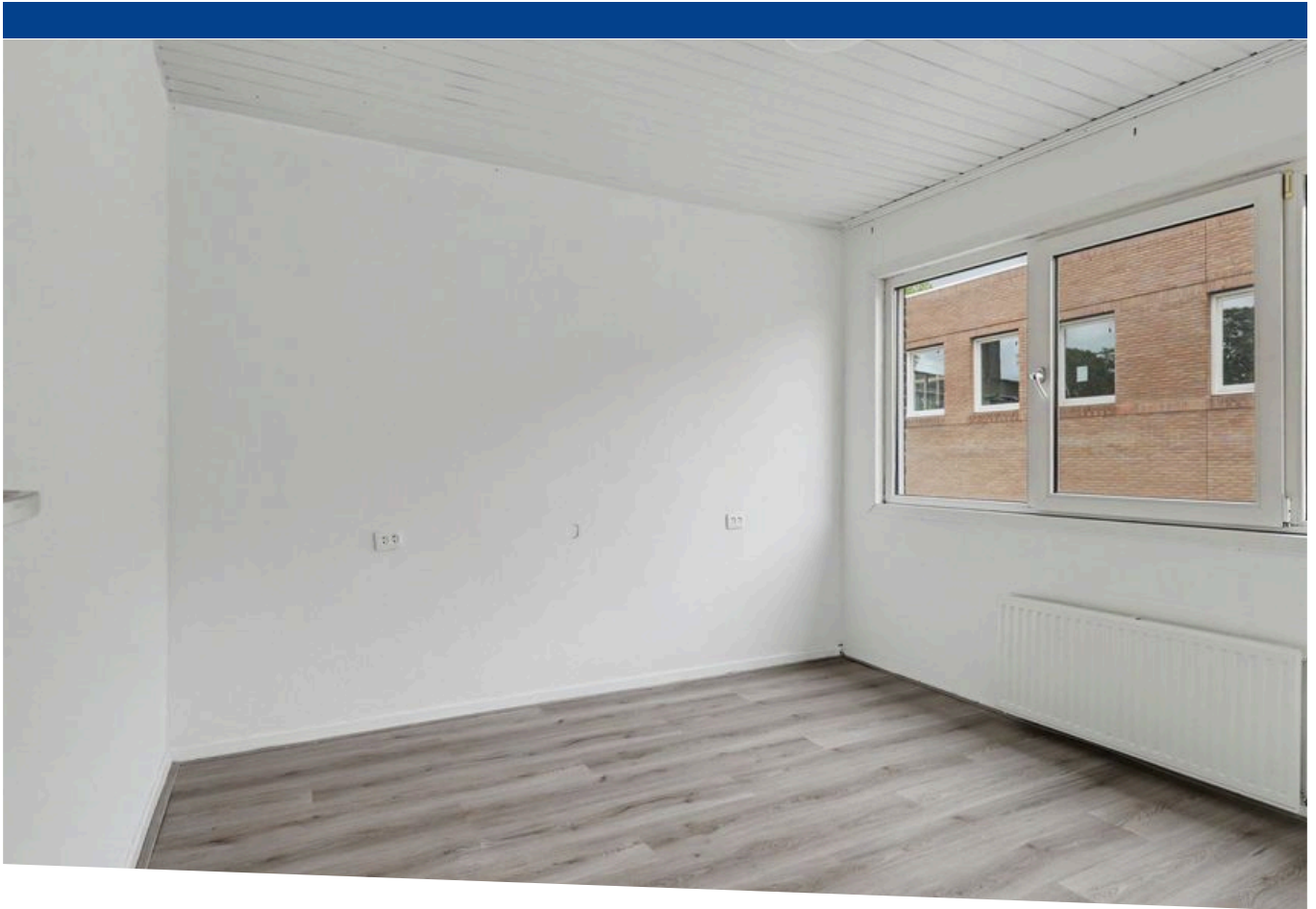


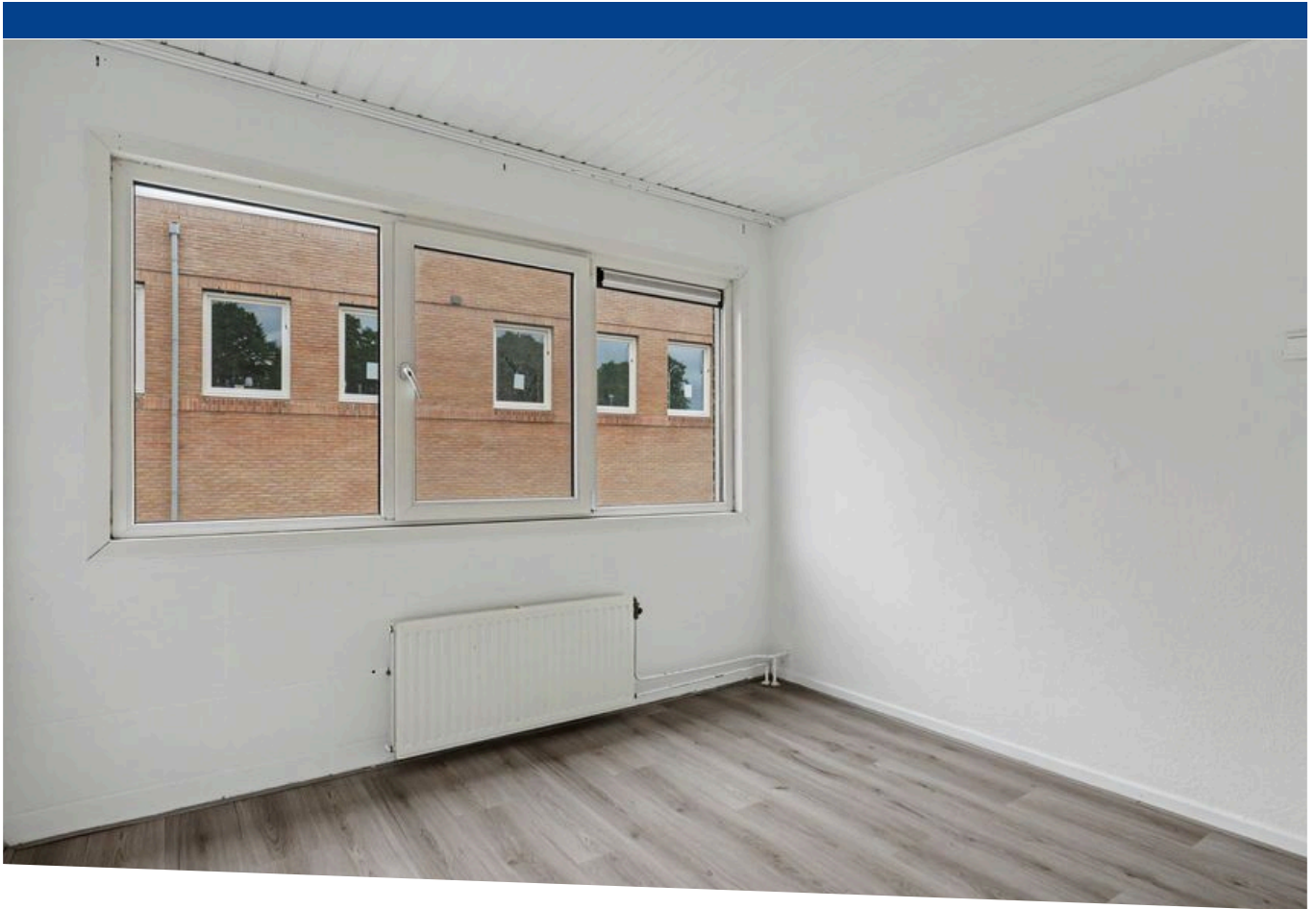


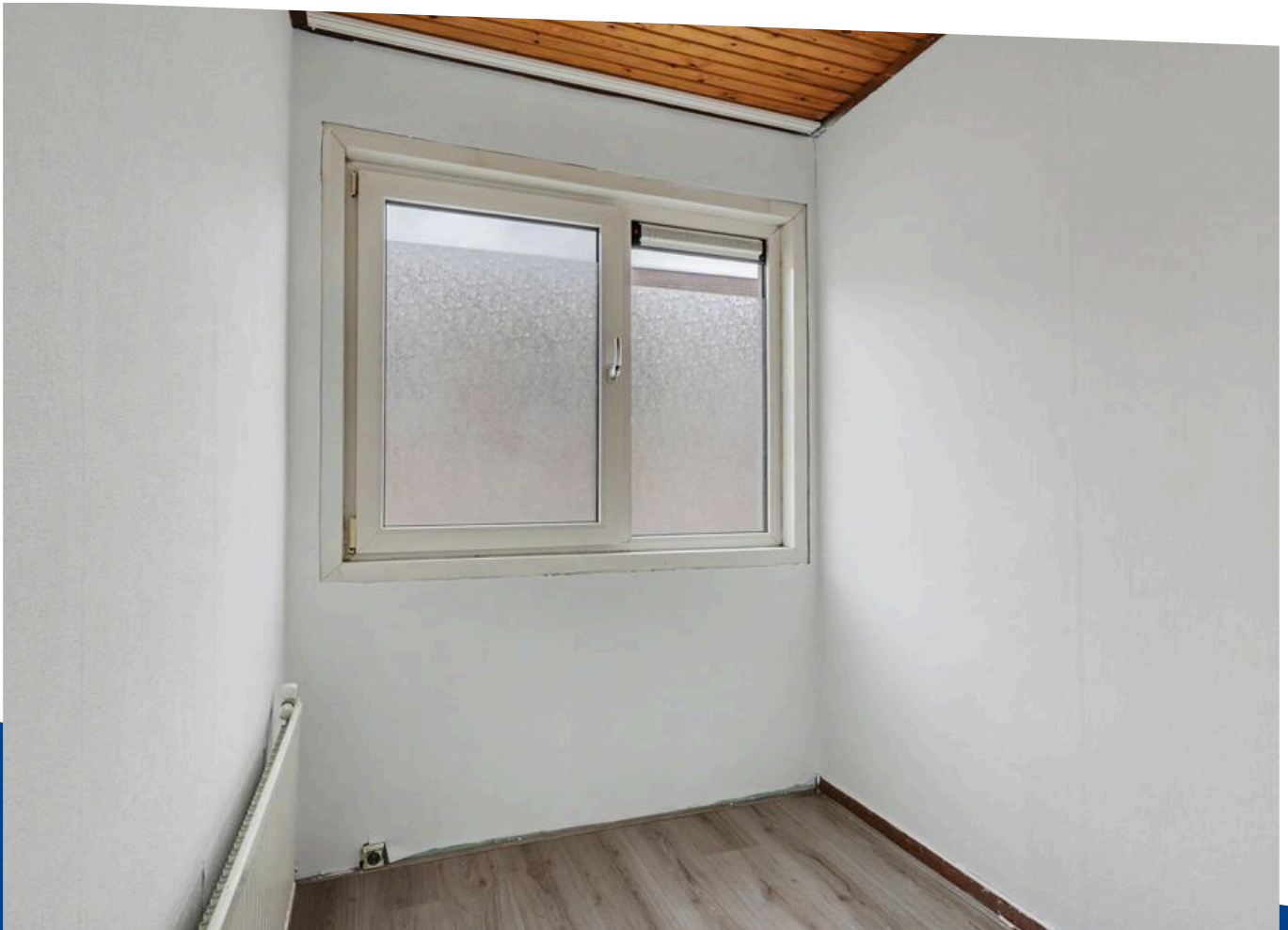
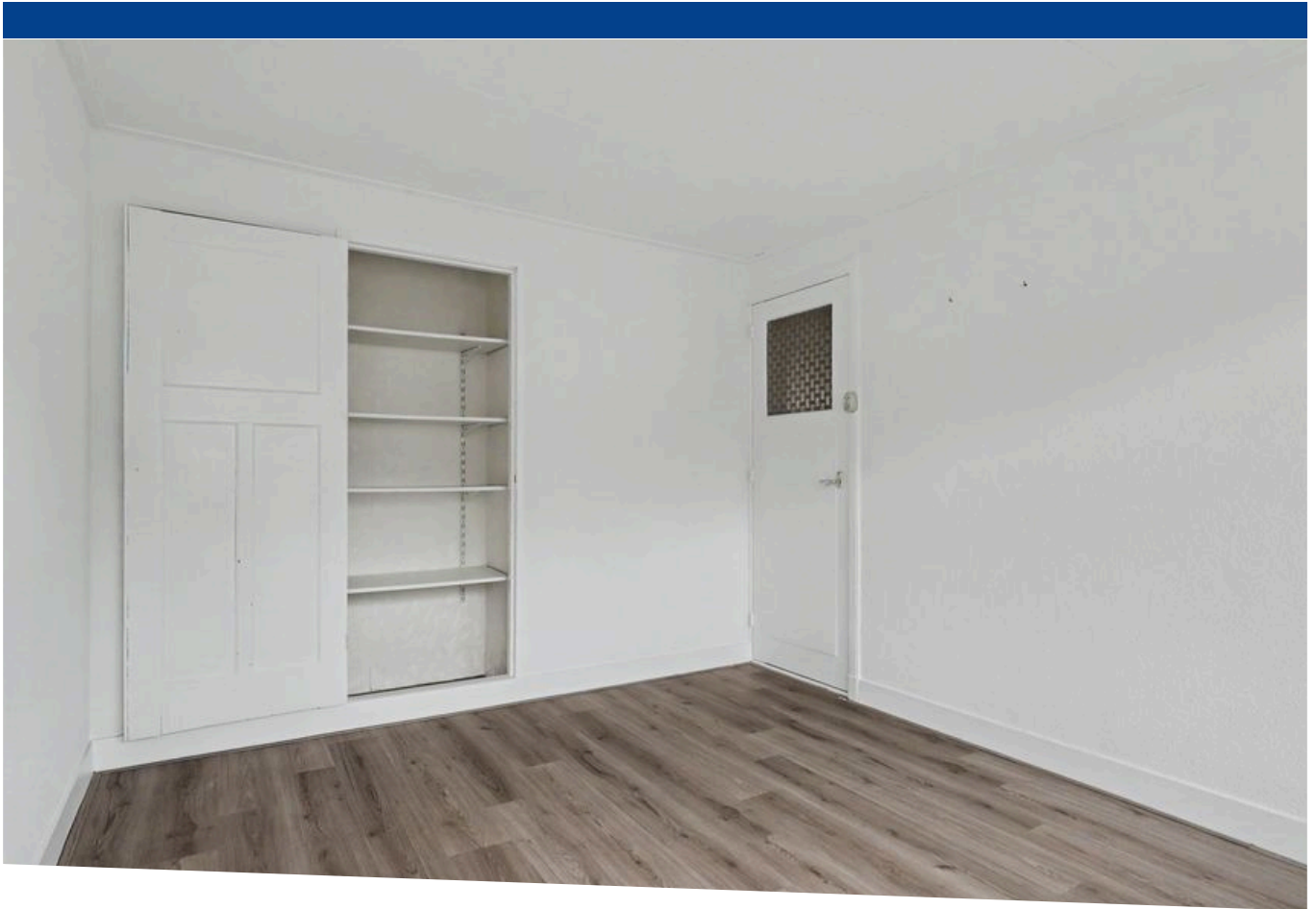


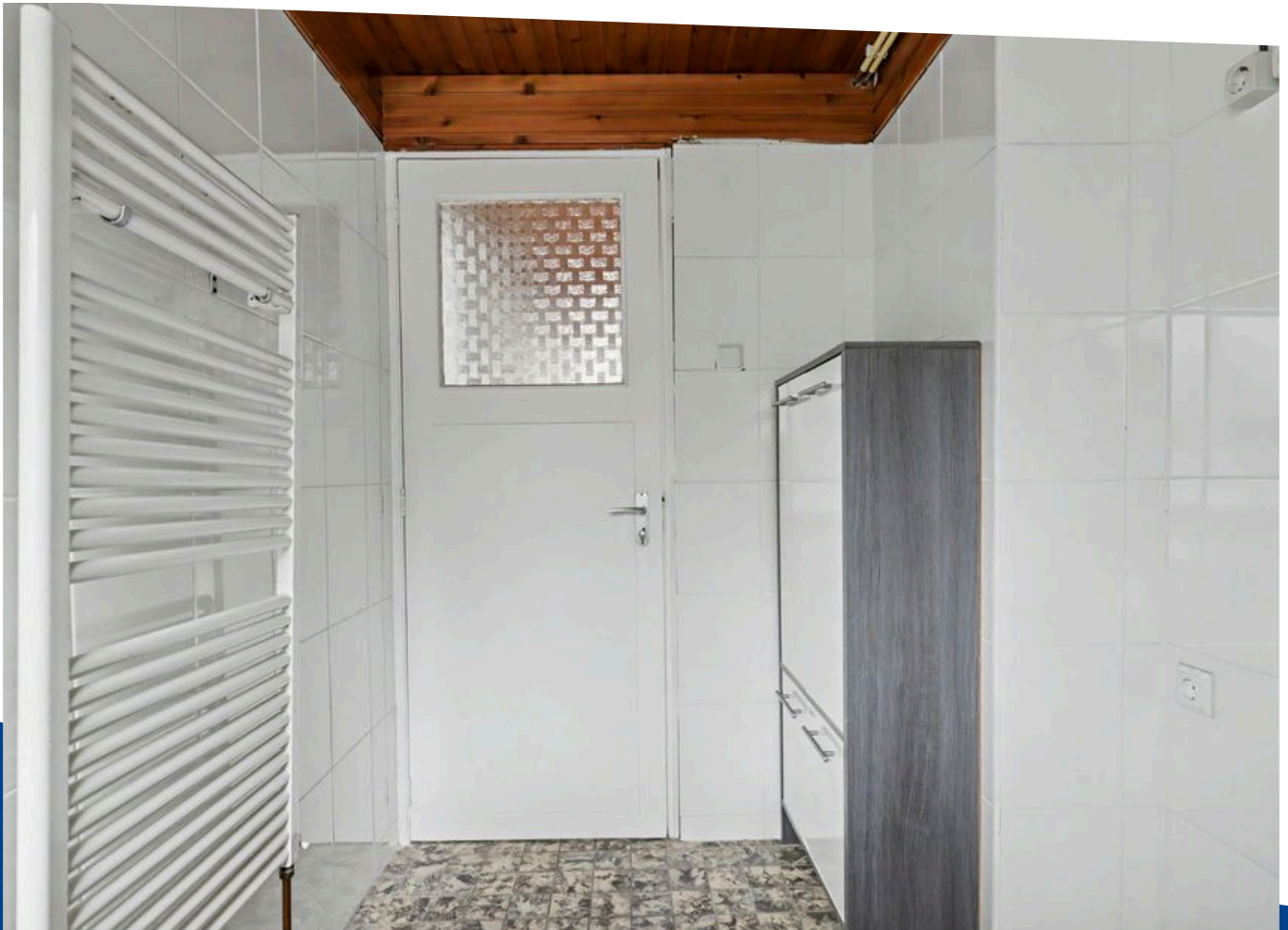
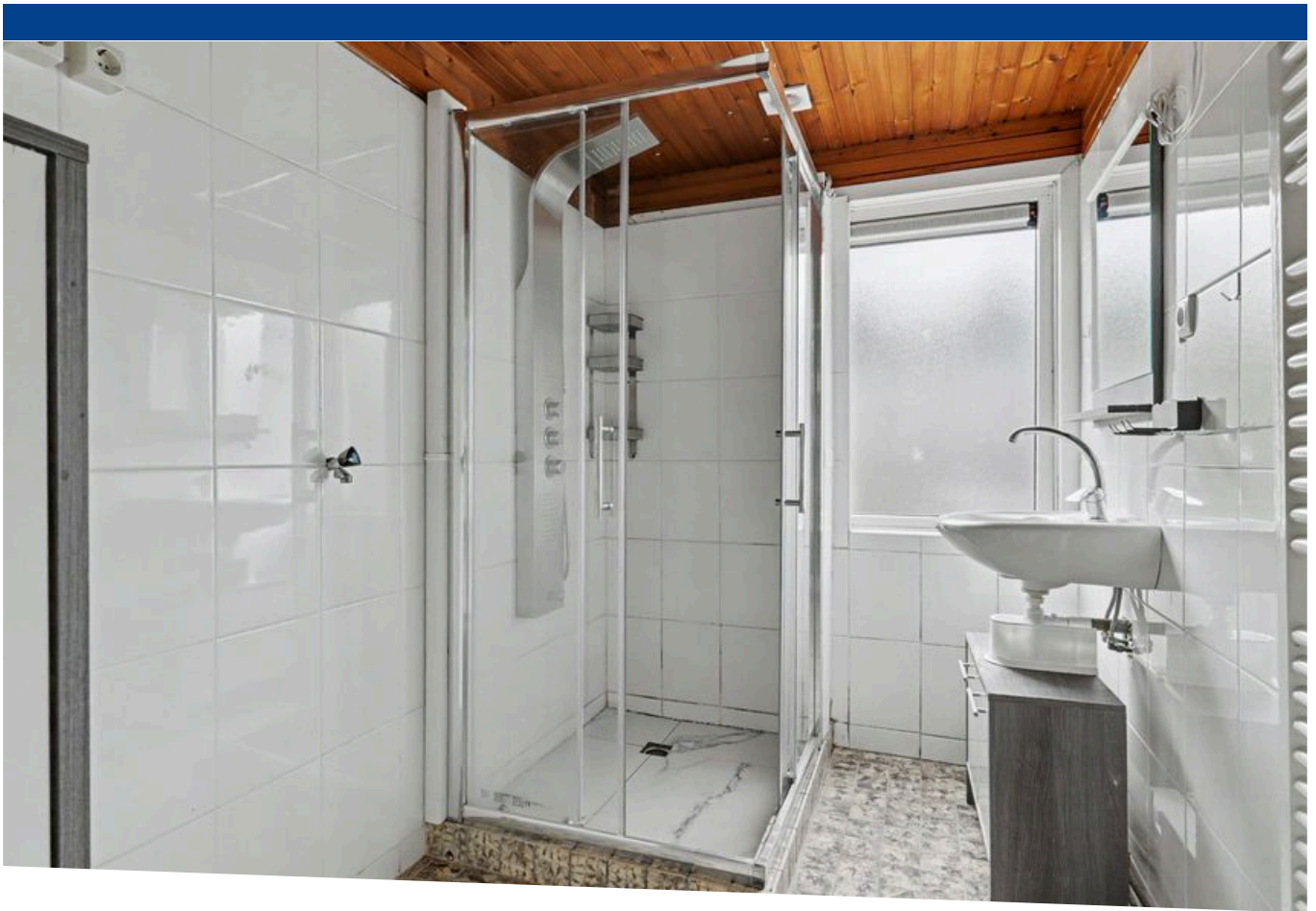


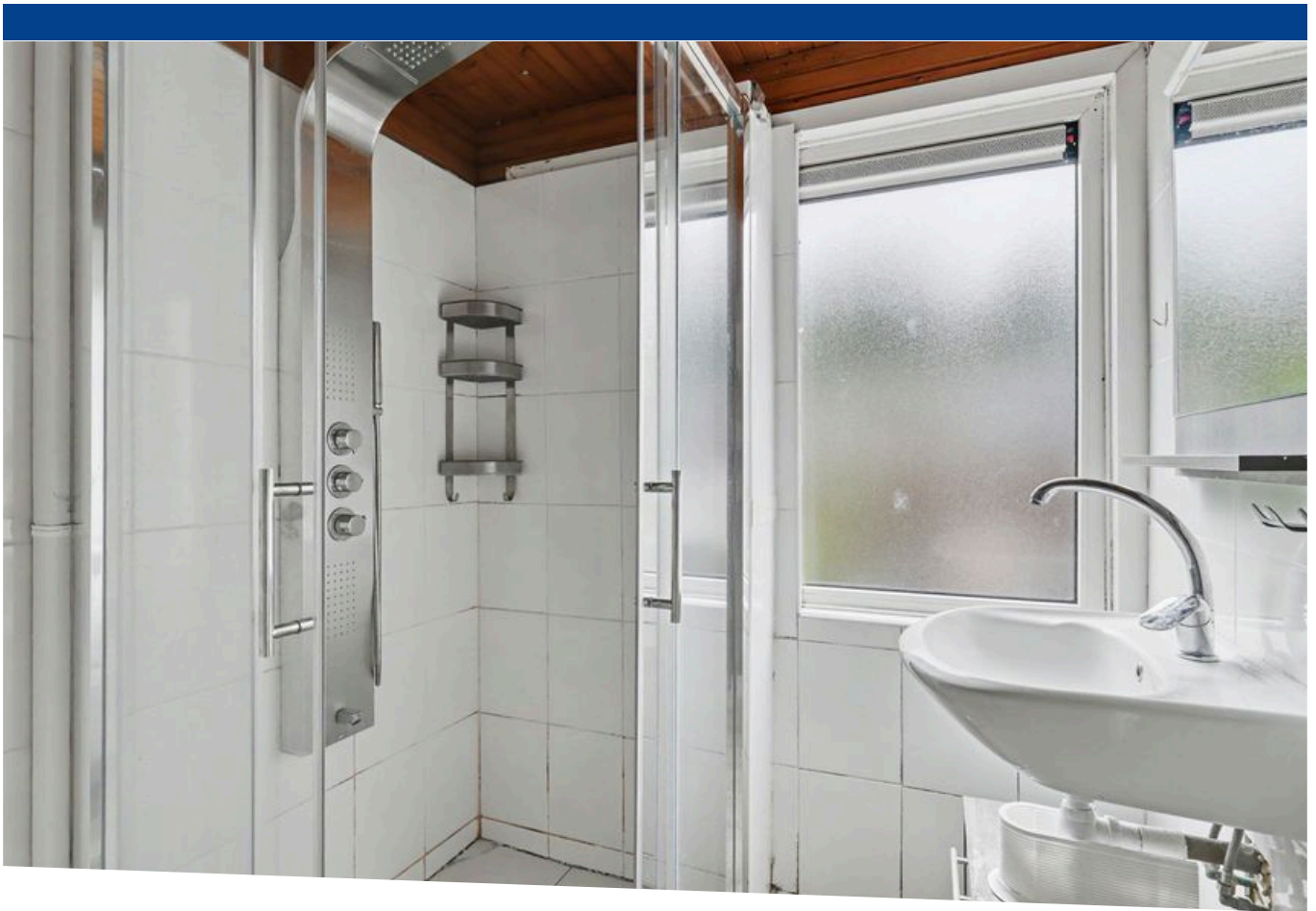




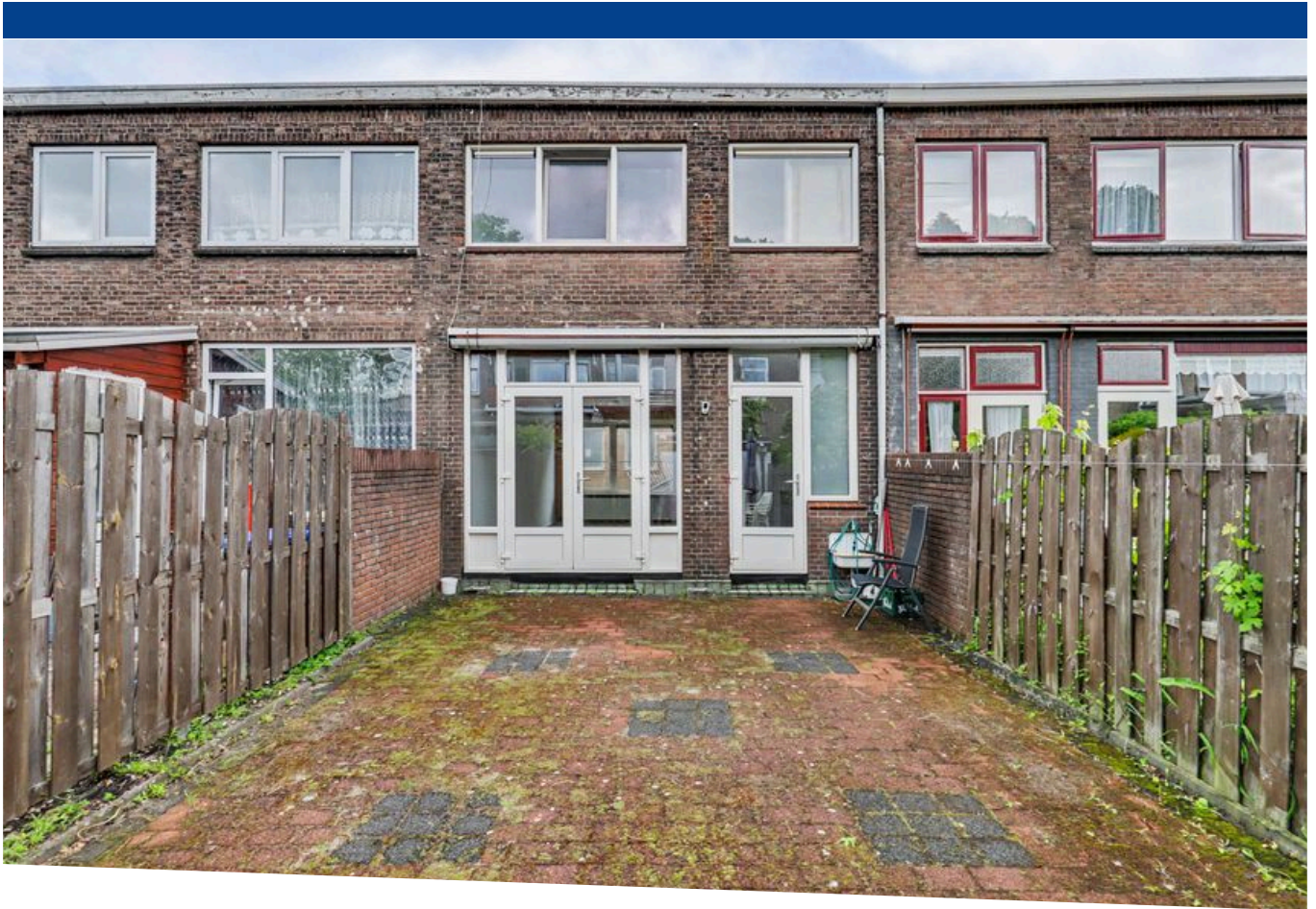










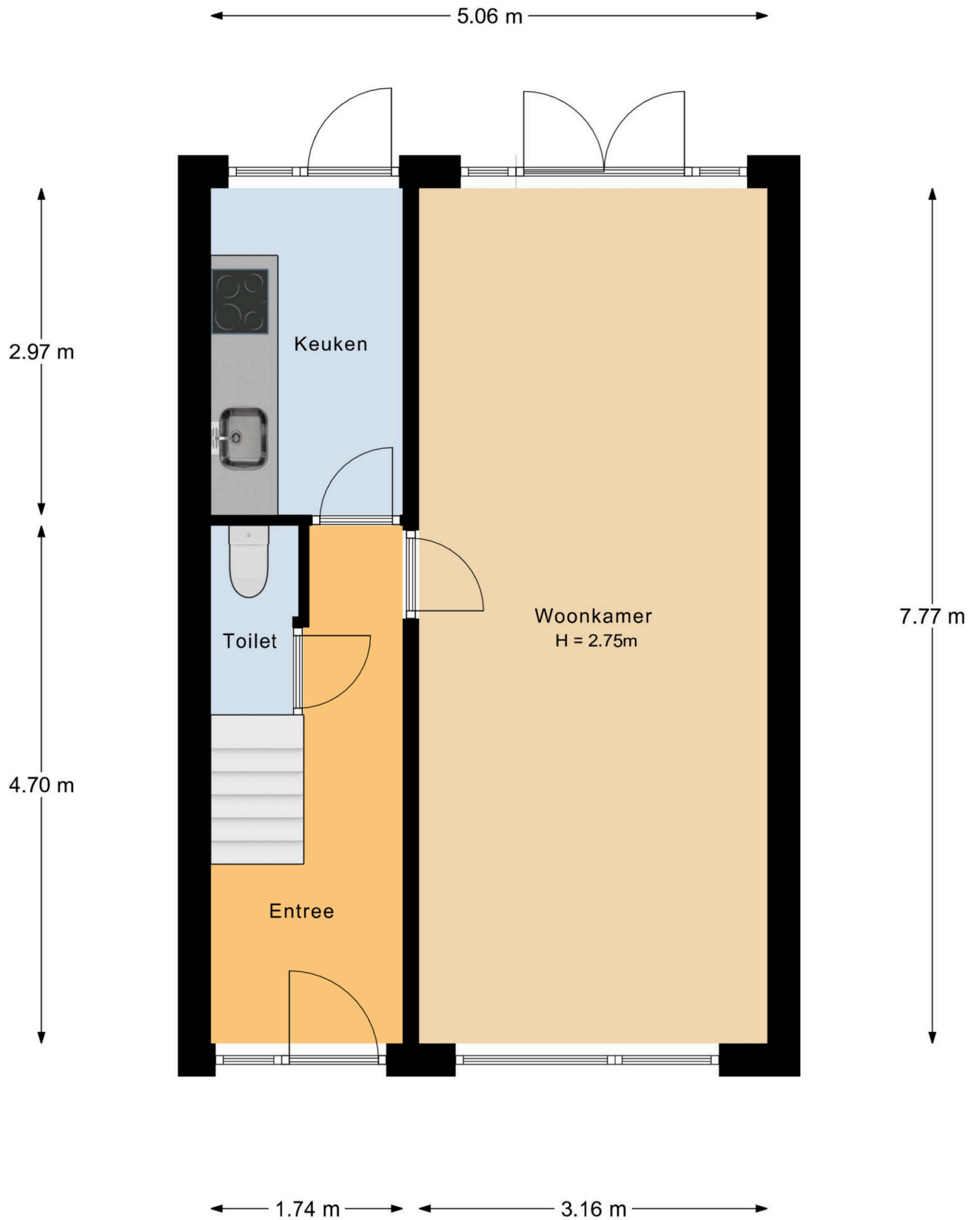




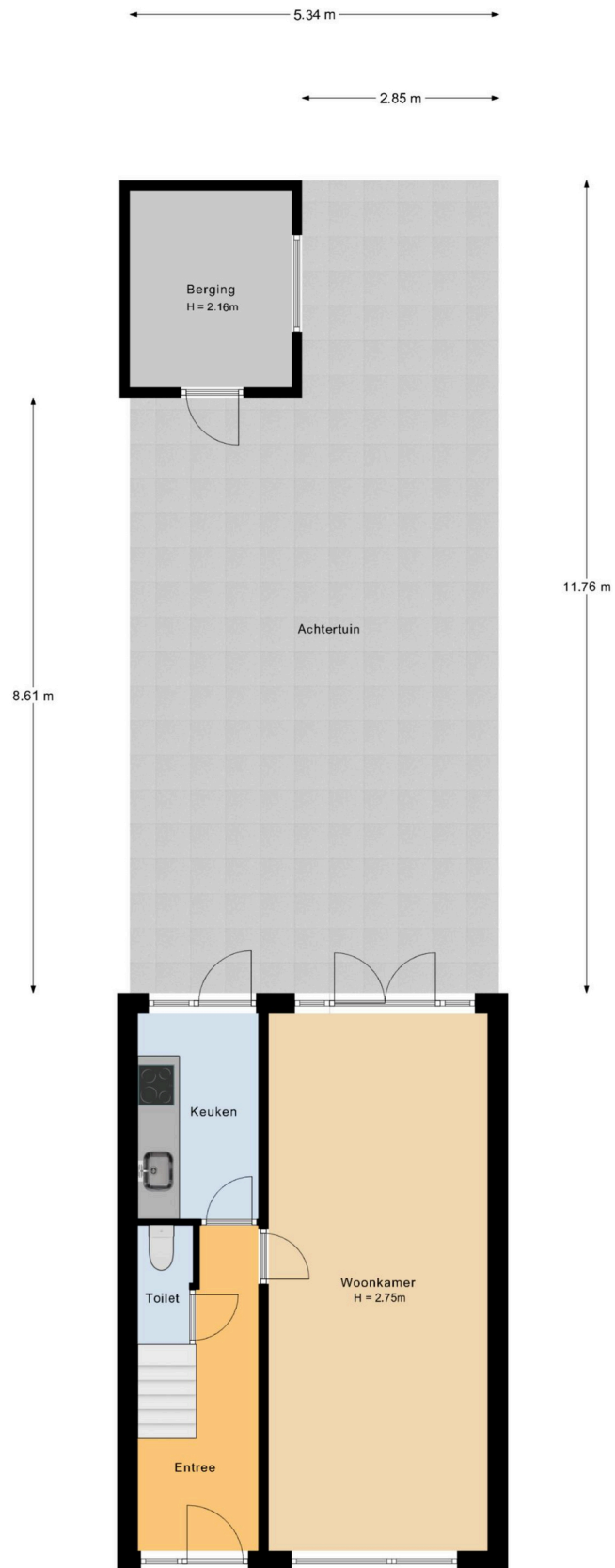
Plattegronden



1e Verdieping



Begane Grond

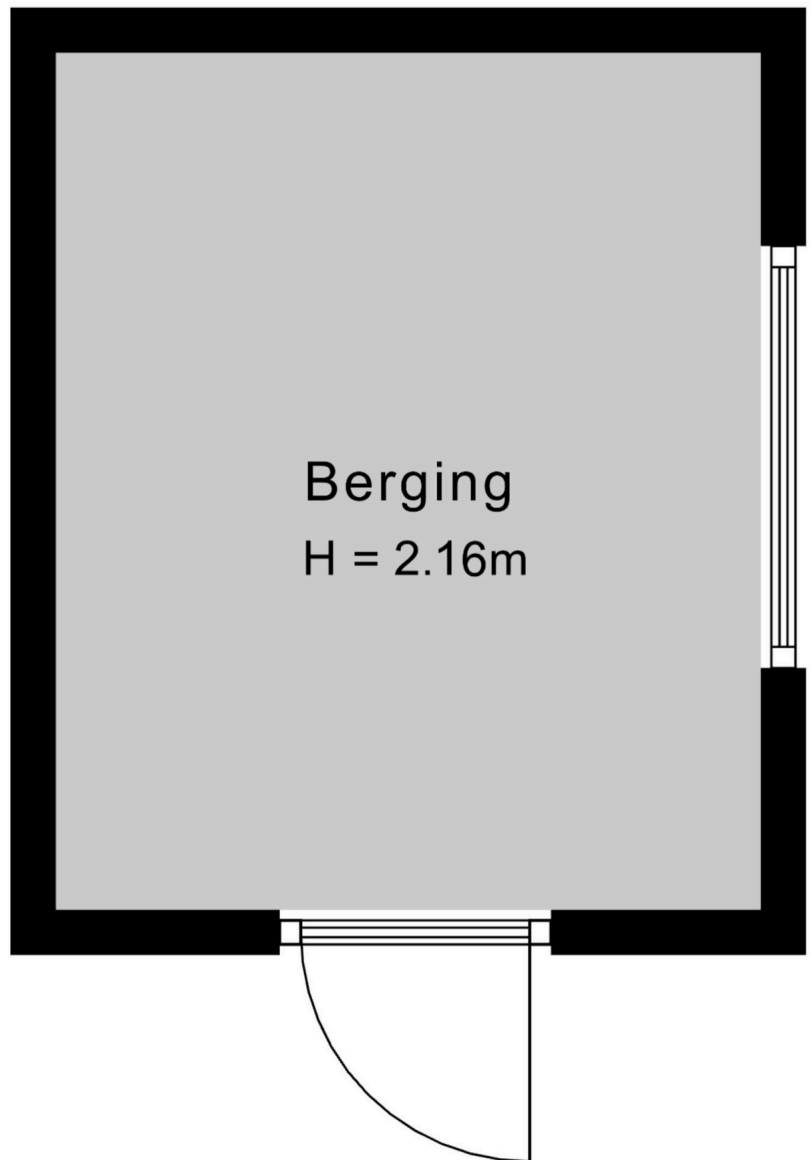


Begane Grond Tuin



← 2.34 m →

↑
2.84 m
↓



Berging



Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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.

Toelichtingsclausule NEN2580: 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.