



**LOMBOKSTRAAT 17 | DORDRECHT**

**Vraagprijs: € 375.000 k.k.**

[www.lombokstraat17.nl](http://www.lombokstraat17.nl)



## Lombokstraat 17, Dordrecht

Karakter, sfeer en ruimte midden in de geliefde Indische Buurt, op loopafstand van het centrum en station!

Sommige huizen voelen direct als thuis zodra je binnenstapt. Dat gevoel ervaar je hier meteen. Deze karakteristieke woning van circa 85 m<sup>2</sup> combineert authentieke details, zoals hoge plafonds met houten balken plafond, glas-in-loodramen, paneeldeuren en een prachtige houten vloer, met het comfort van nu.

De Lombokstraat ligt in de geliefde Indische Buurt van Dordrecht, een karaktervolle wijk met veel authentieke bebouwing en een prettige, rustige sfeer. Supermarkten, scholen, openbaar vervoer en het Weizigtpark liggen op korte afstand. Ook de historische binnenstad van Dordrecht en het Centraal Station zijn eenvoudig te voet of met de fiets bereikbaar. Zo woon je heerlijk rustig, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

### INDELING

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en een praktische trapkast. Van daaruit stap je de sfeervolle woonkamer binnen. Dankzij de indrukwekkende plafondhoogte, de grote raampartijen en de lengte van de ruimte voelt deze heerlijk licht en ruim aan. De authentieke open haard, het glas-in-lood en de karakteristieke balkenplafonds geven de woonkamer een warme en unieke uitstraling. Er is genoeg ruimte voor een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Hier is plek voor een grote eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. Dankzij de openslaande deuren betrek je de tuin moeiteloos bij het wonen. De halfopen keuken sluit perfect aan op de eetkamer en is praktisch ingedeeld met een kookeiland als centraal middelpunt. Tijdens het koken blijf je in contact met je gezelschap en geniet je van alle gemakken die de keuken te bieden heeft. Zo is deze voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een wijnklimaatkast en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger. Ook vind je hier het moderne toilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers, waar de karakteristieke sfeer van de woning mooi is behouden. De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde is licht en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of inloopkast. Een mooie extra is dat het platte dak van de aanbouw mogelijkheden biedt voor het realiseren van een dakterras (vergunningsplichtig). Via een vlizotrap bereik je bovendien de royale bergzolder, ideaal voor het opbergen van koffers, kerstspullen en andere seizoengebonden spullen.



Ook buiten is het volop genieten. Deze ligt op het zuidwesten, waardoor je hier een groot deel van de dag in de zon kunt genieten. De combinatie van veel privacy, het groen en de openslaande deuren maakt de tuin echt een verlengstuk van de woning. Achterin de tuin staat een houten berging met voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle tussenwoning in een sfeervolle wijk
- Veel karakteristieke elementen (glas-in-lood, hoge plafonds etc.)
- Ligging: Indische Buurt, op loopafstand van centrum, OV en park
- Zonnige tuin op zuidwesten
- Woonkamer met hoog plafond - veel lichtinval
- Keuken: kookeiland + luxe inbouwapparatuur
- 2 slaapkamers
- Berging in de tuin
- Energielabel D

Een sfeervolle woning waar karakter, licht en wooncomfort perfect samenkomen. Authentieke details, een praktische indeling, een zonnige tuin op het zuidwesten en een fijne ligging maken dit een plek waar je je direct thuis voelt.

**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	€ 375.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	83 m <sup>2</sup>
Inhoud	323 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam en natuurlijke ventilatie

### Energie

Definitief energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Nefit gas gestookt uit 2015, eigendom



## Kadastrale gegevens

Dordrecht N 584

Oppervlakte

83 m<sup>2</sup>

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in centrum en in woonwijk

Tuin

Achtertuint

Achtertuint

0.05m diep en 0.05m breed

Ligging tuin

Gelegen op het zuidwesten

## Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (1)

Isolatie

Geen isolatie

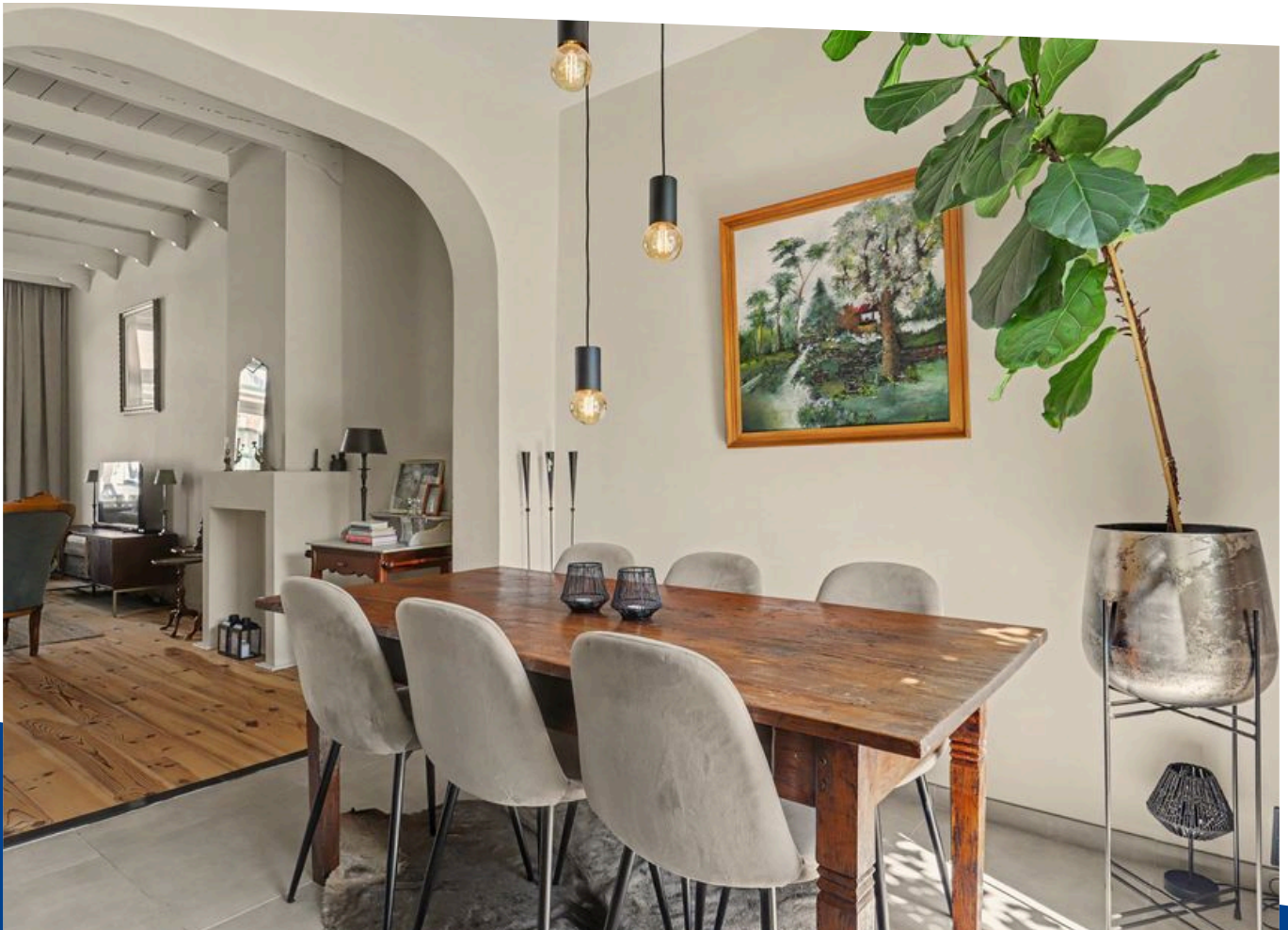
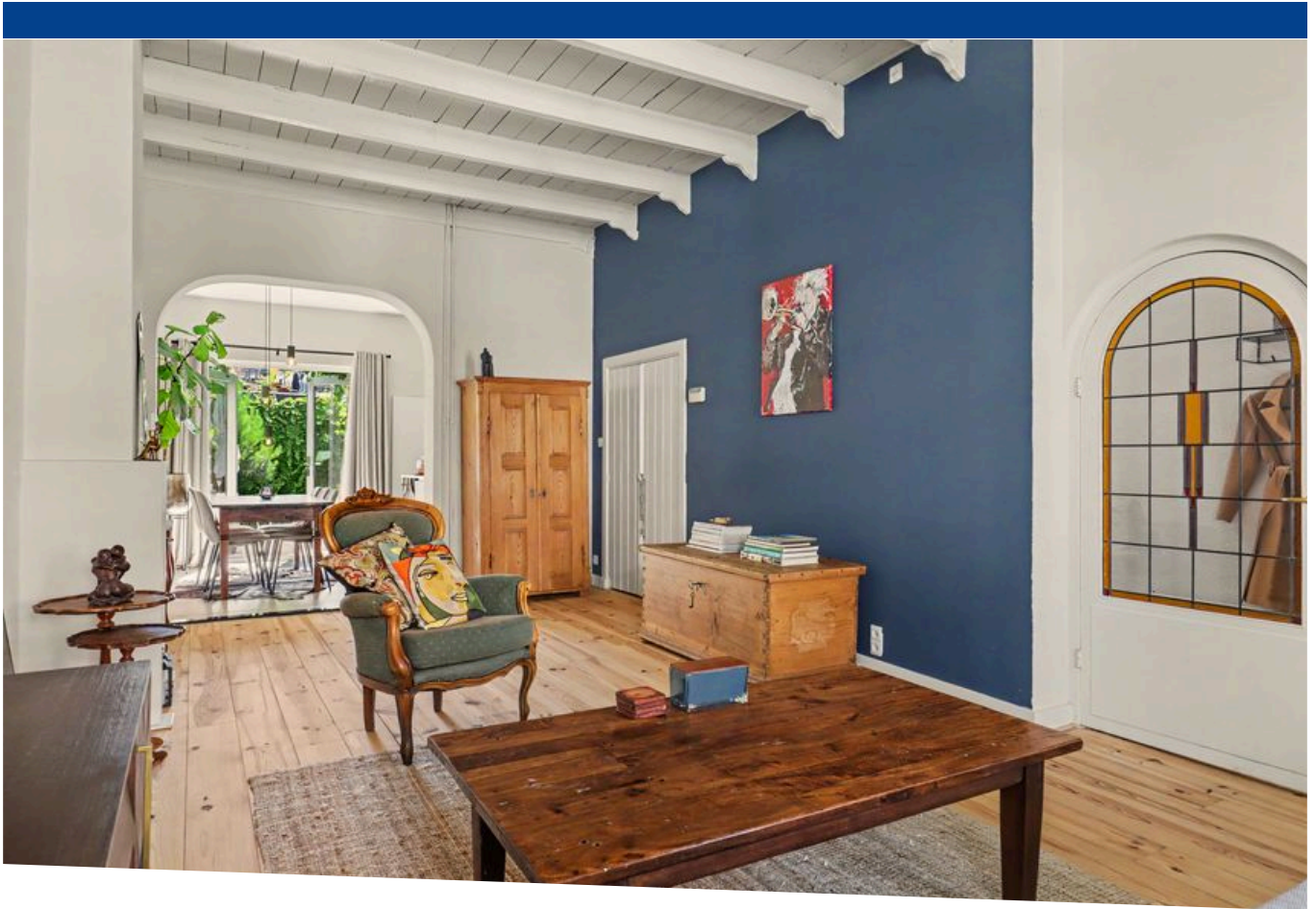
## Parkeergelegenheid

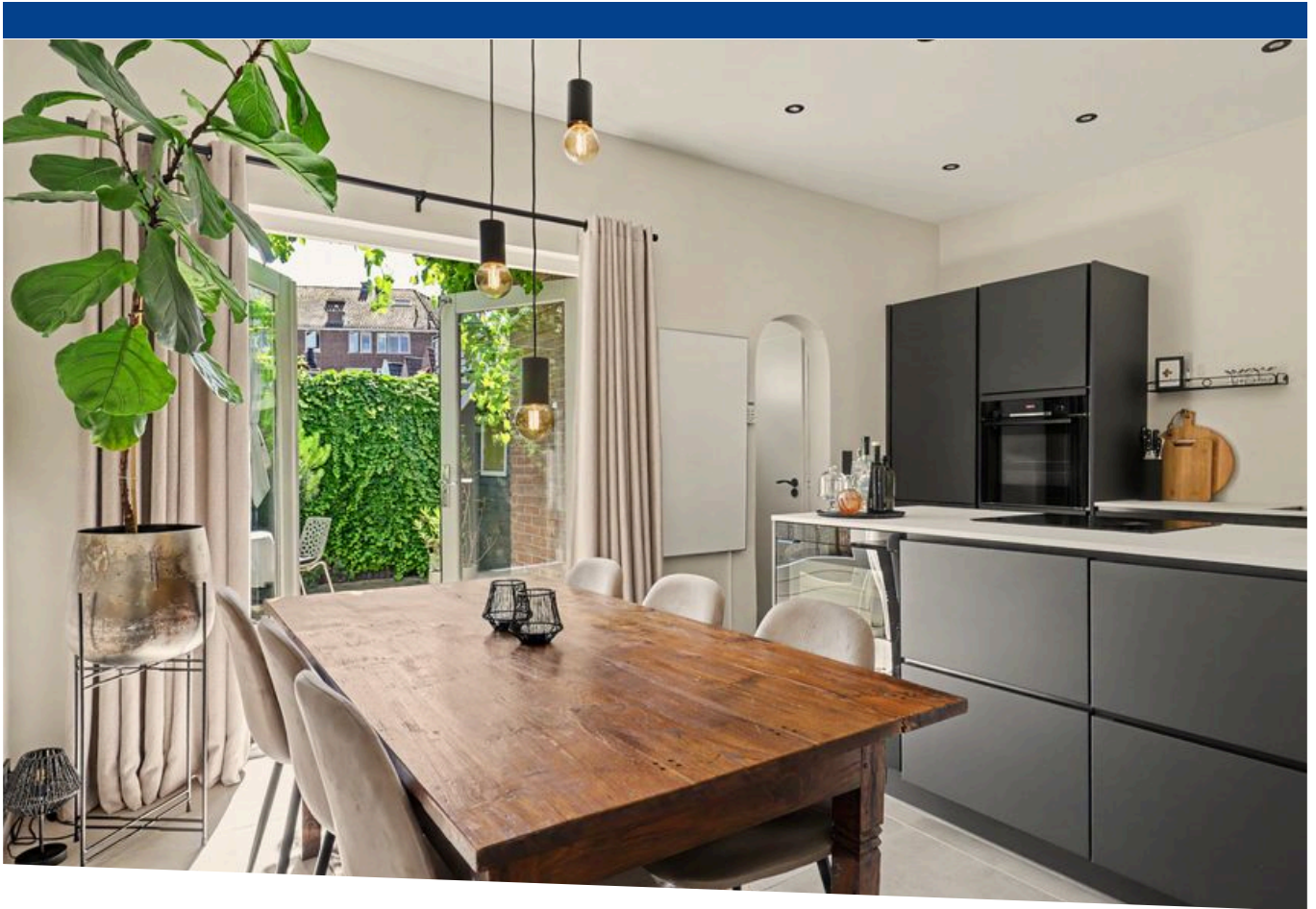
Soort parkeergelegenheid

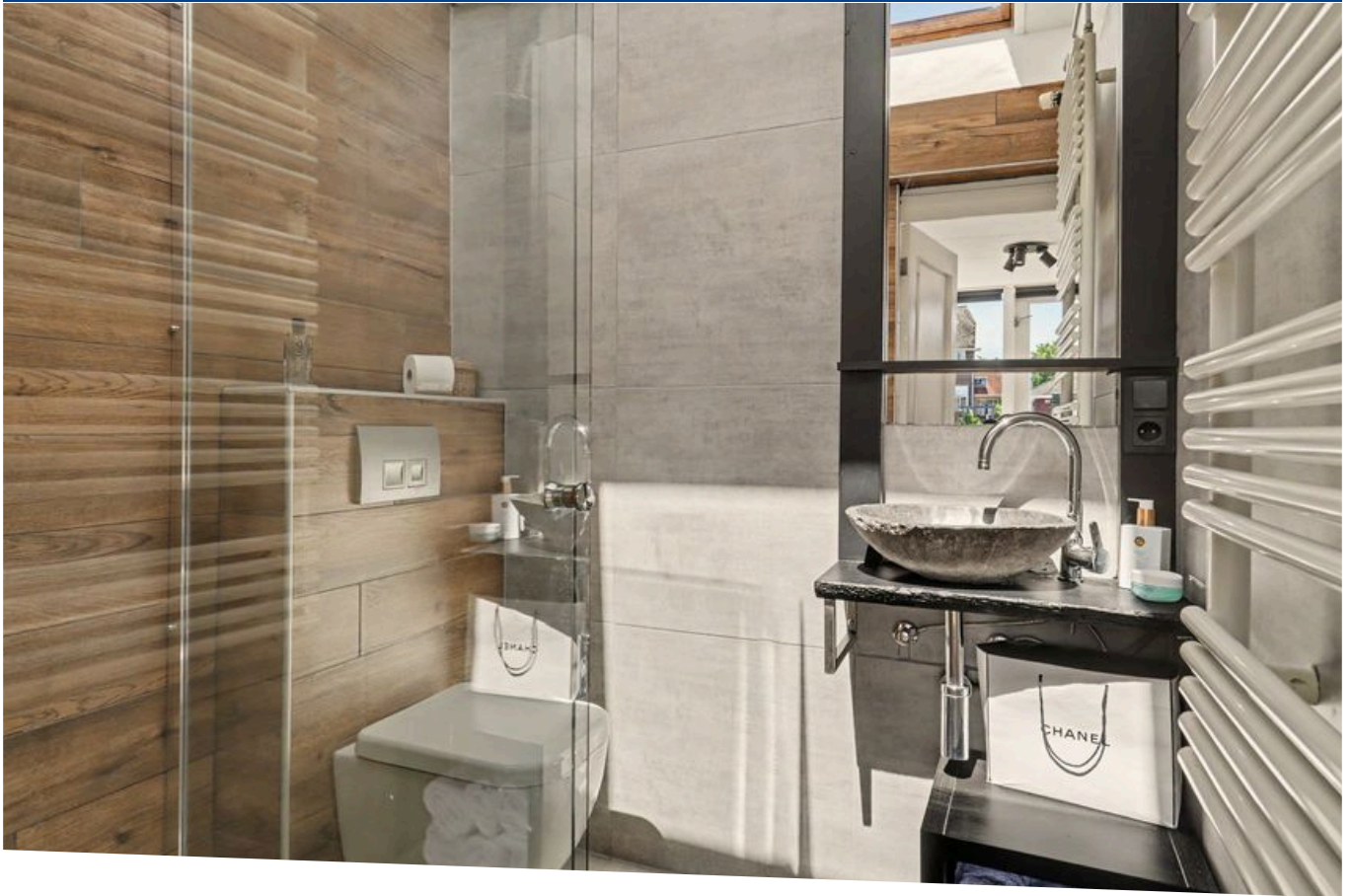
Openbaar parkeren

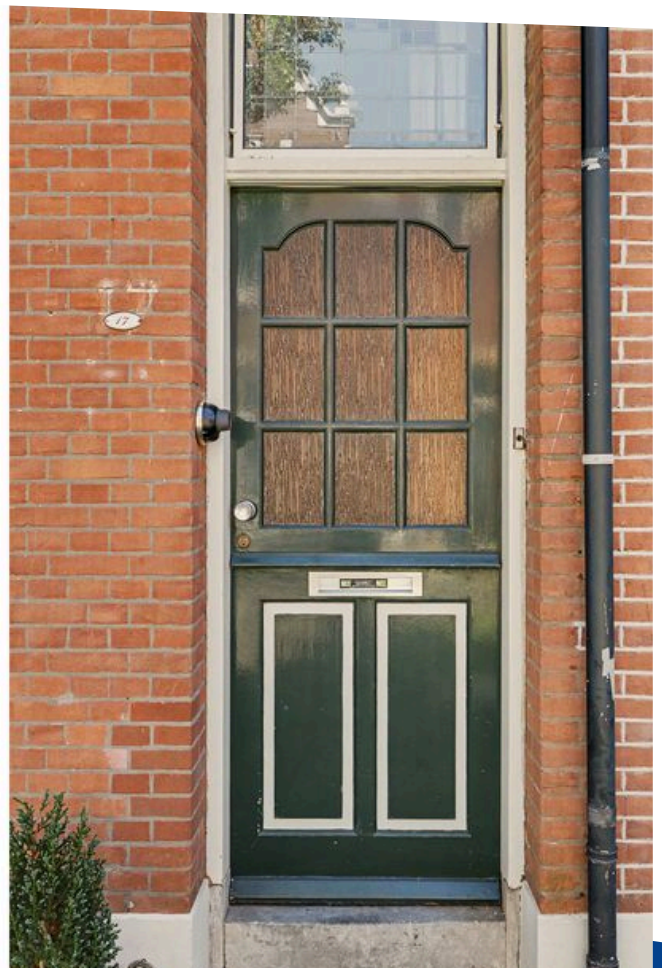
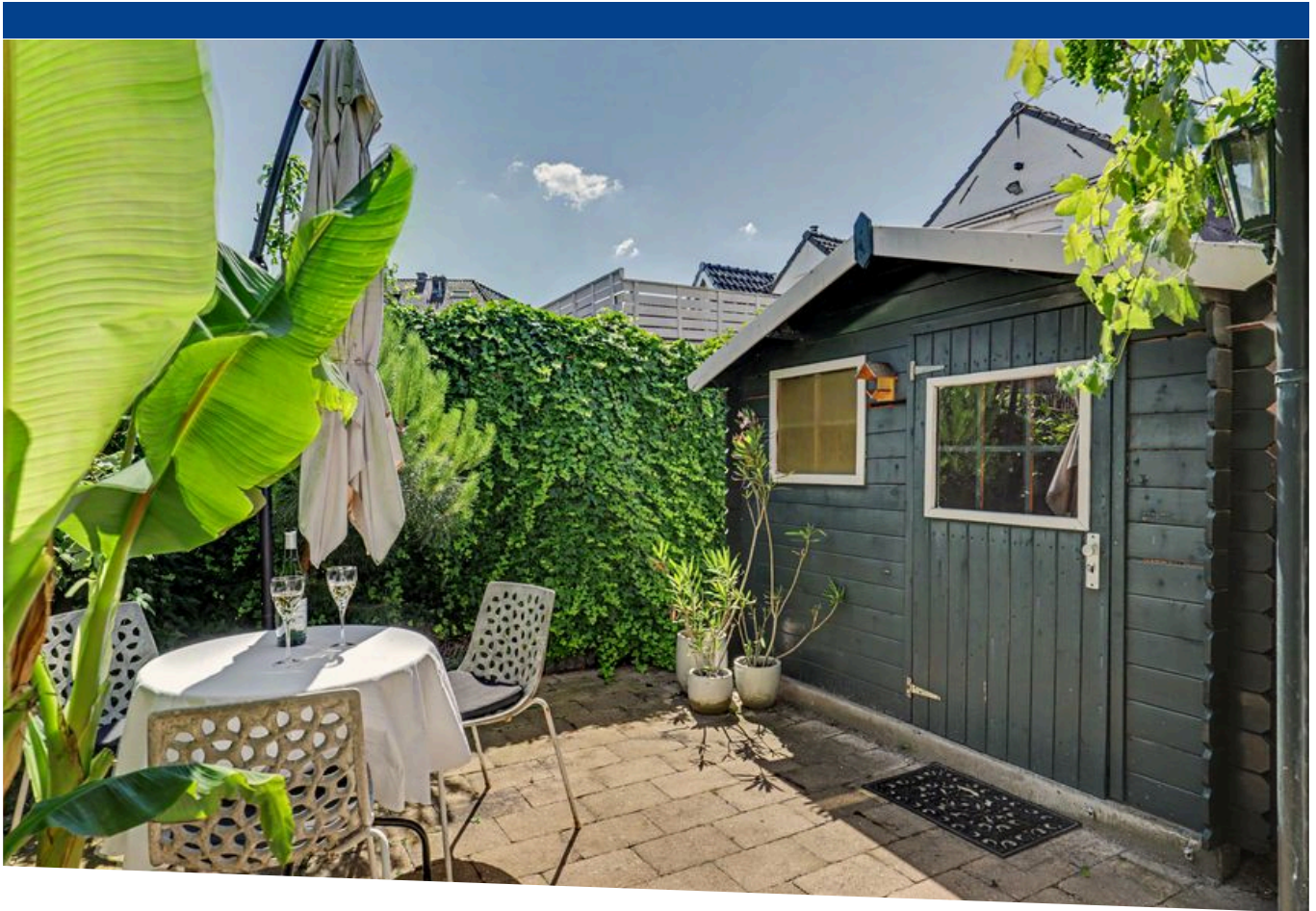
## Lombokstraat 17, Dordrecht

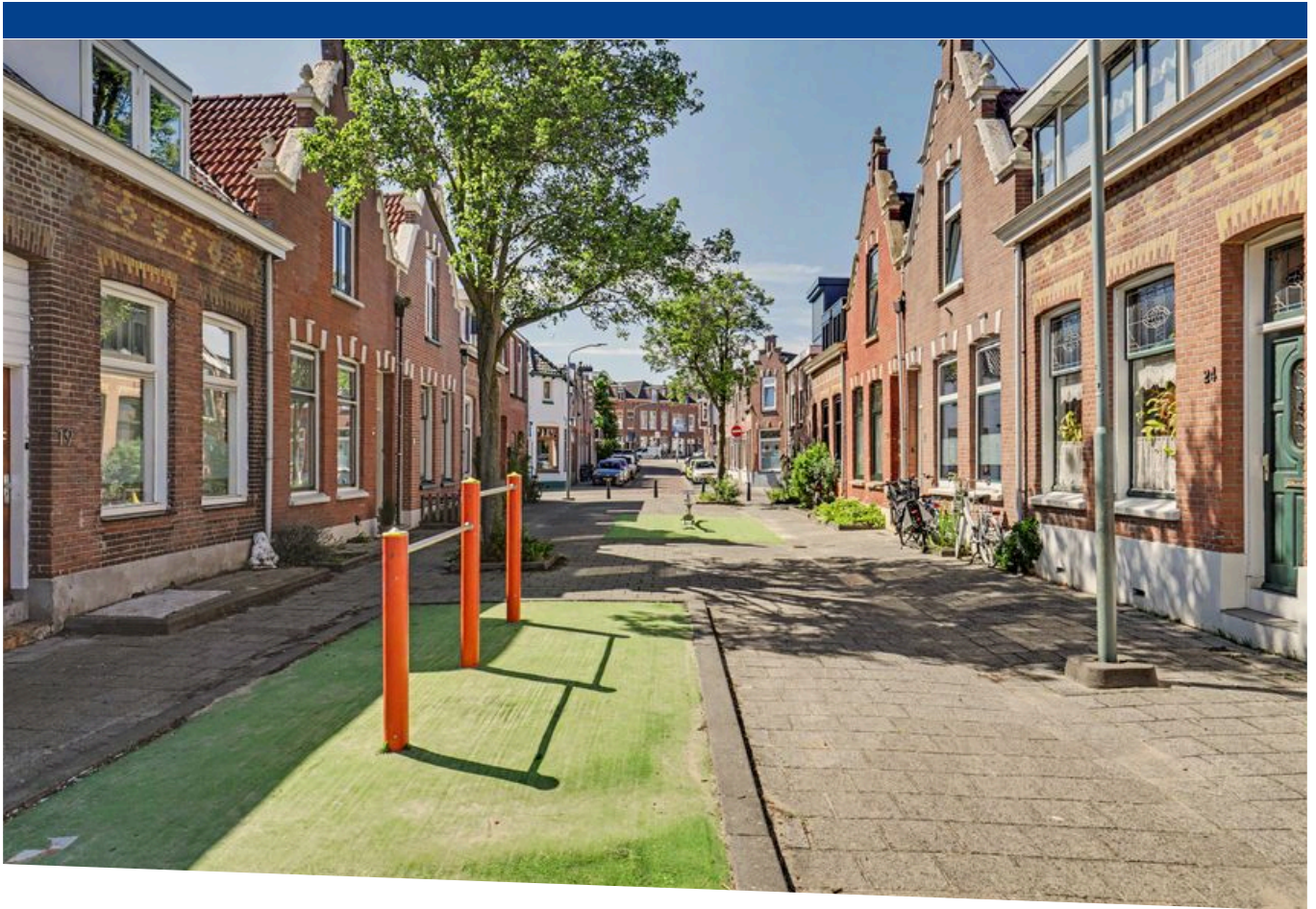


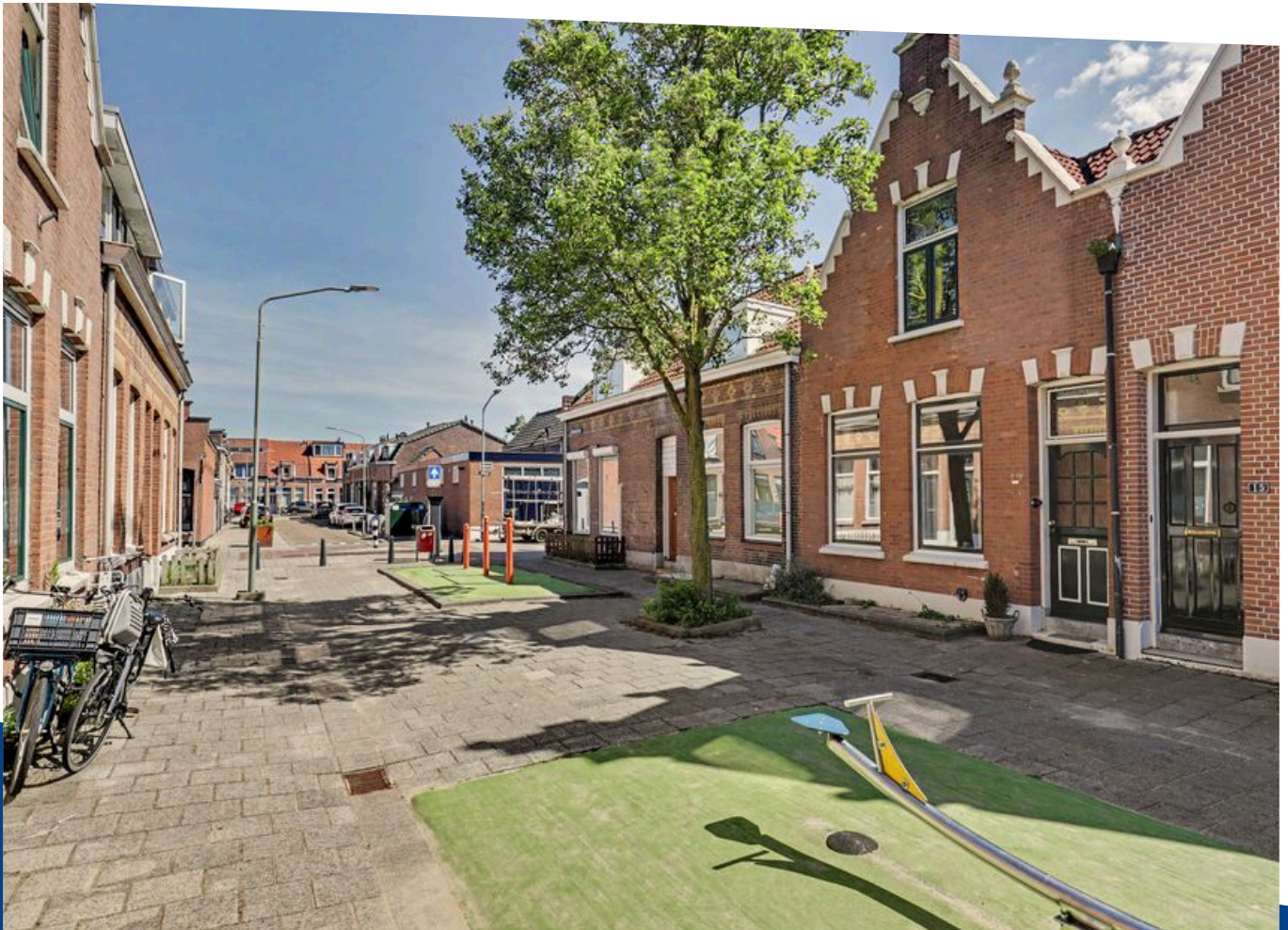


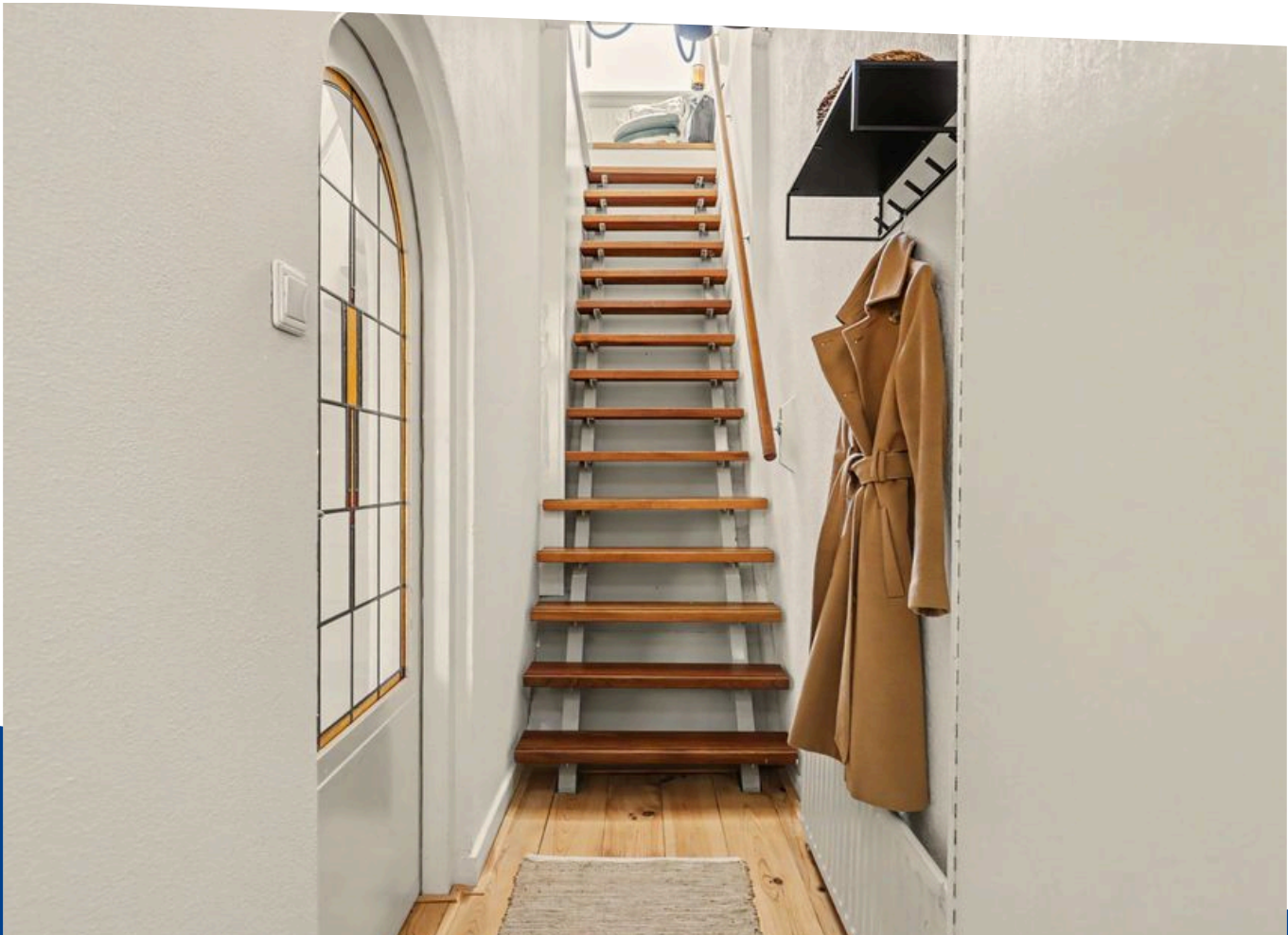
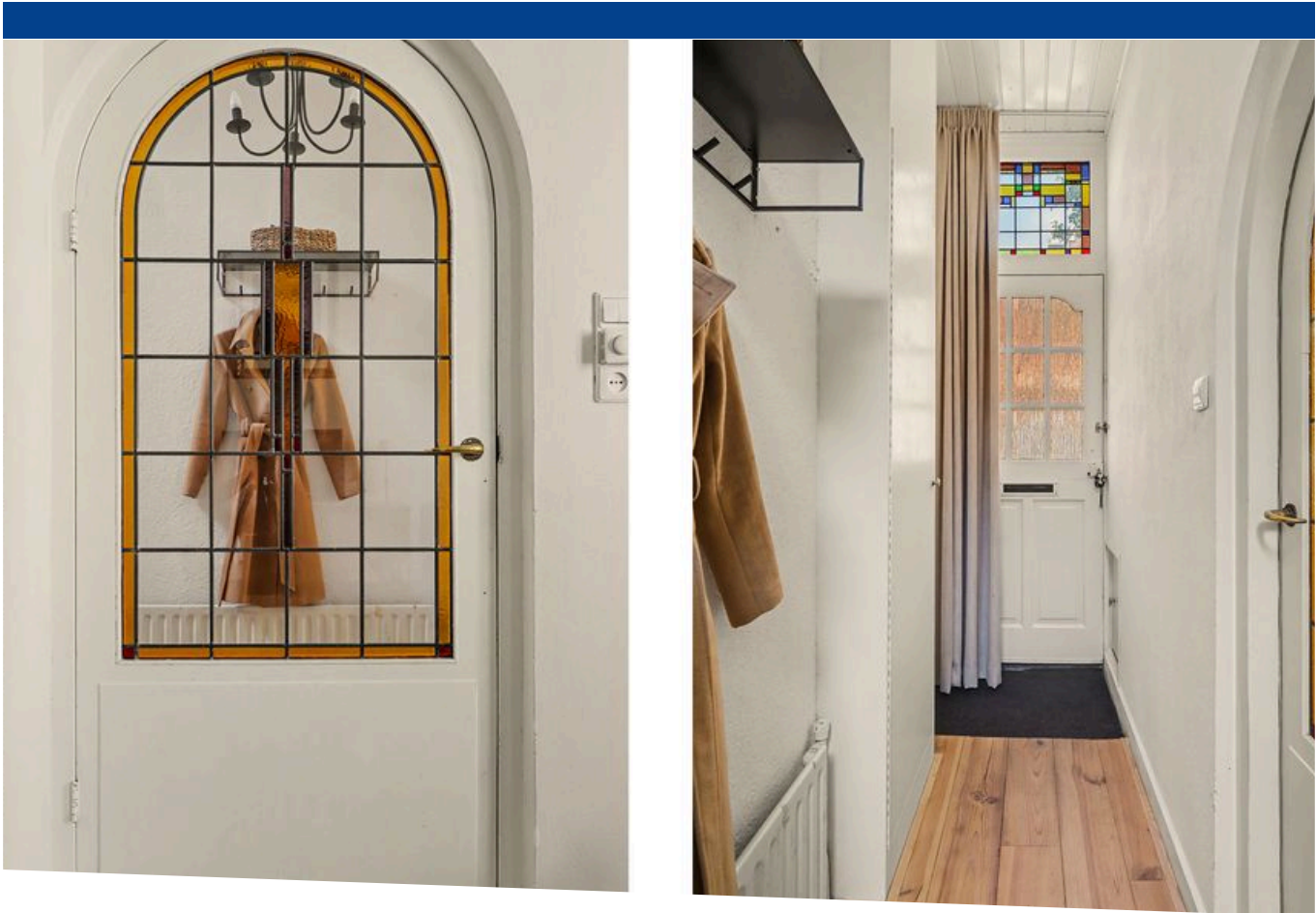


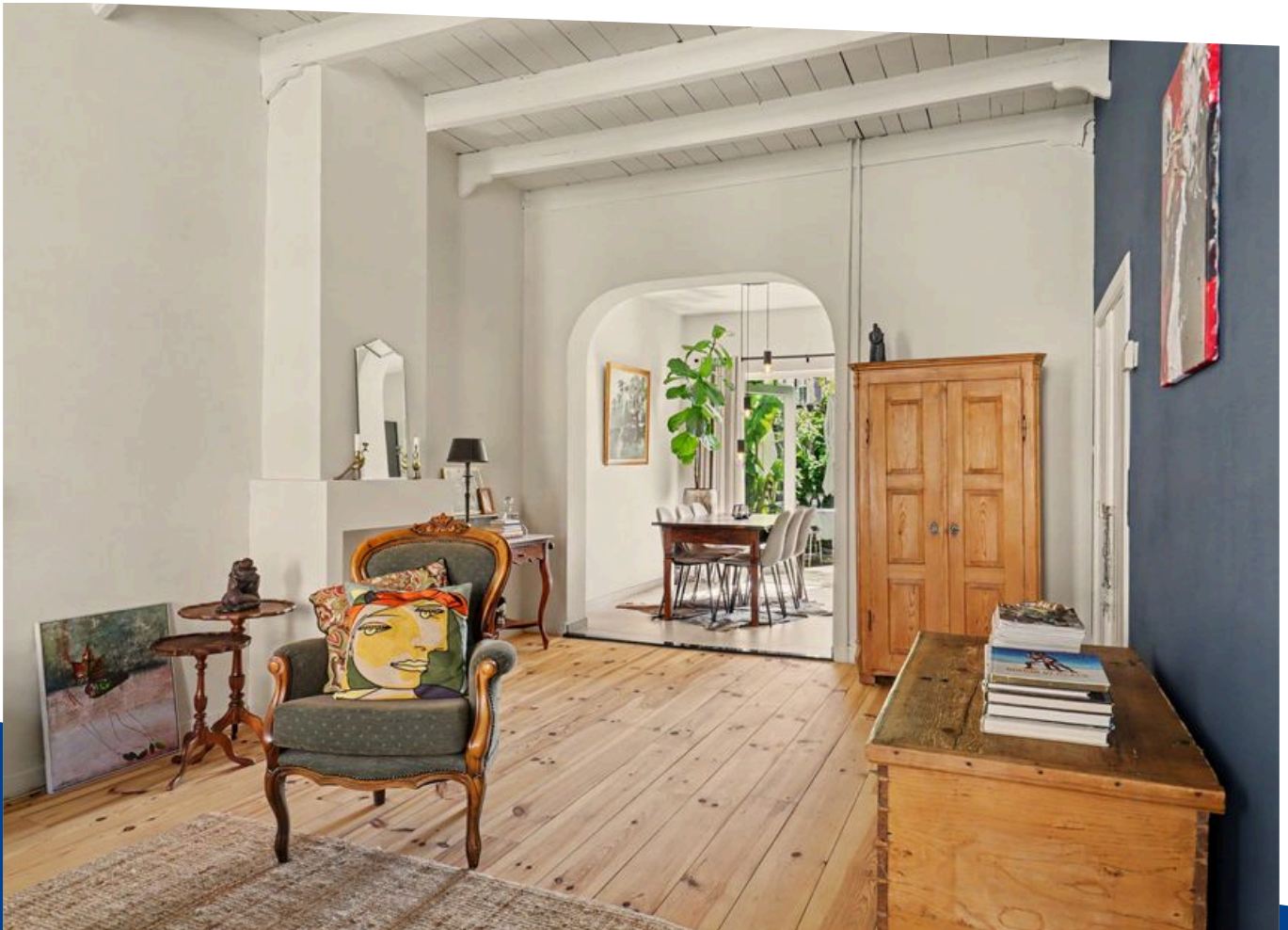
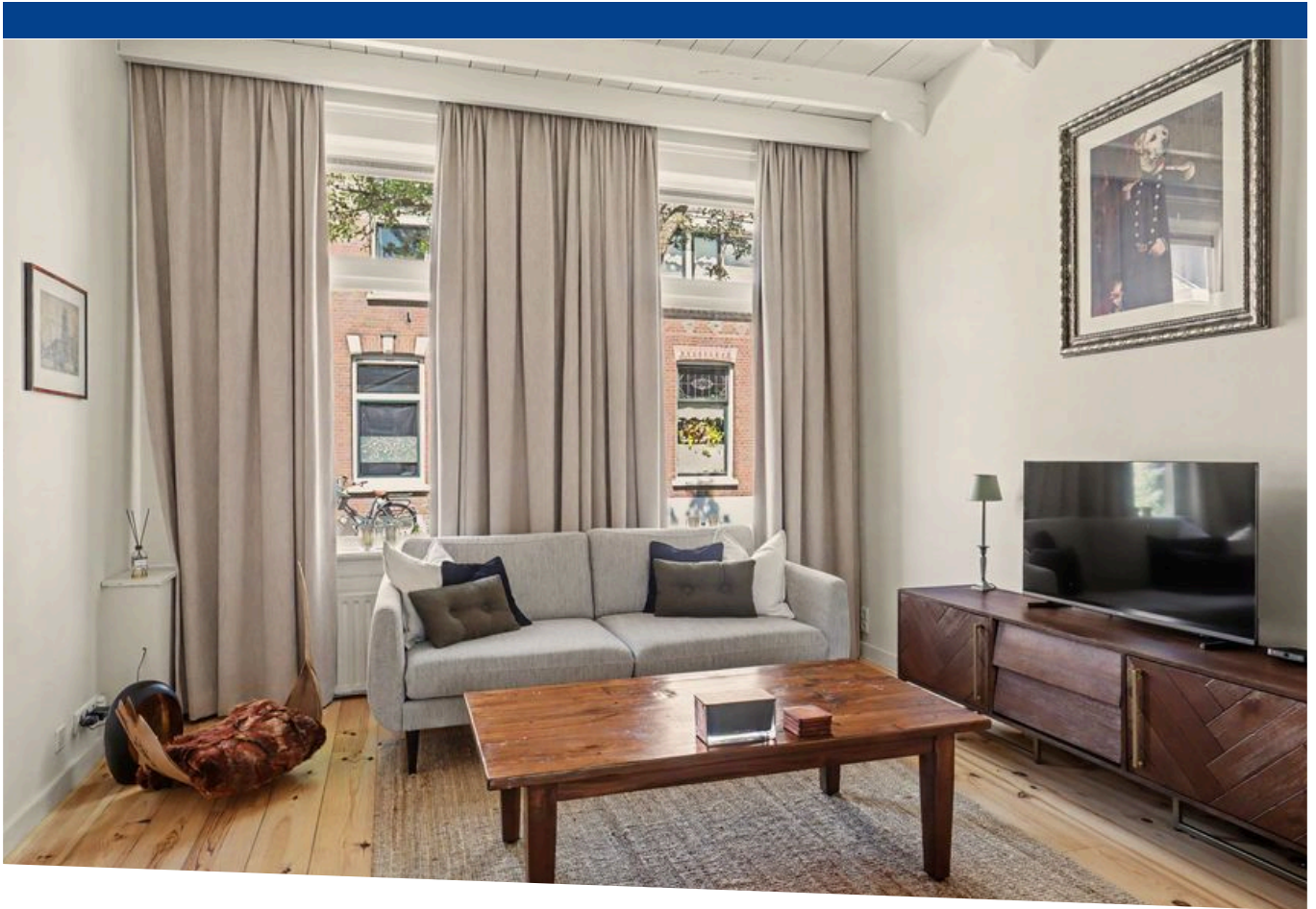


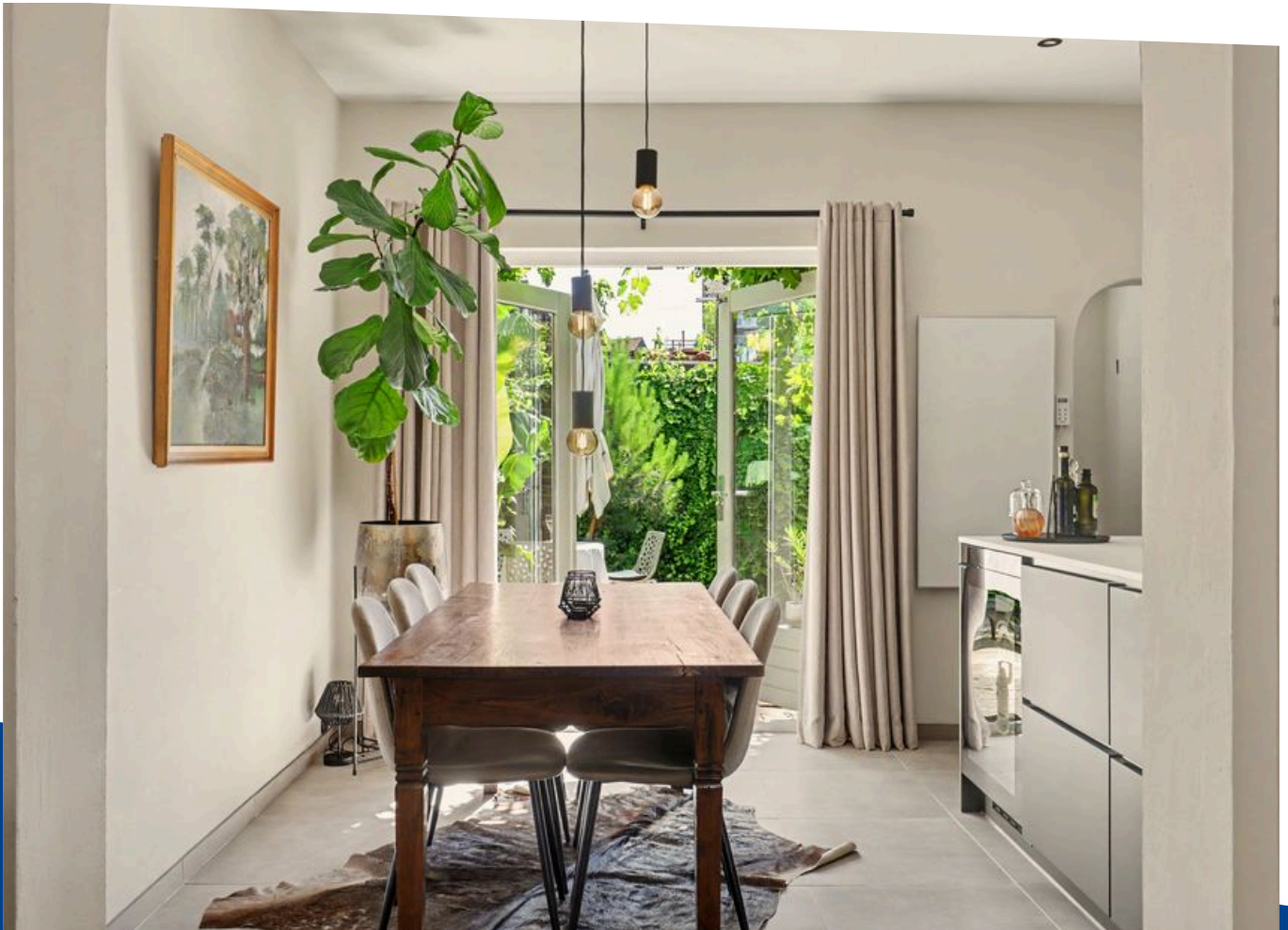
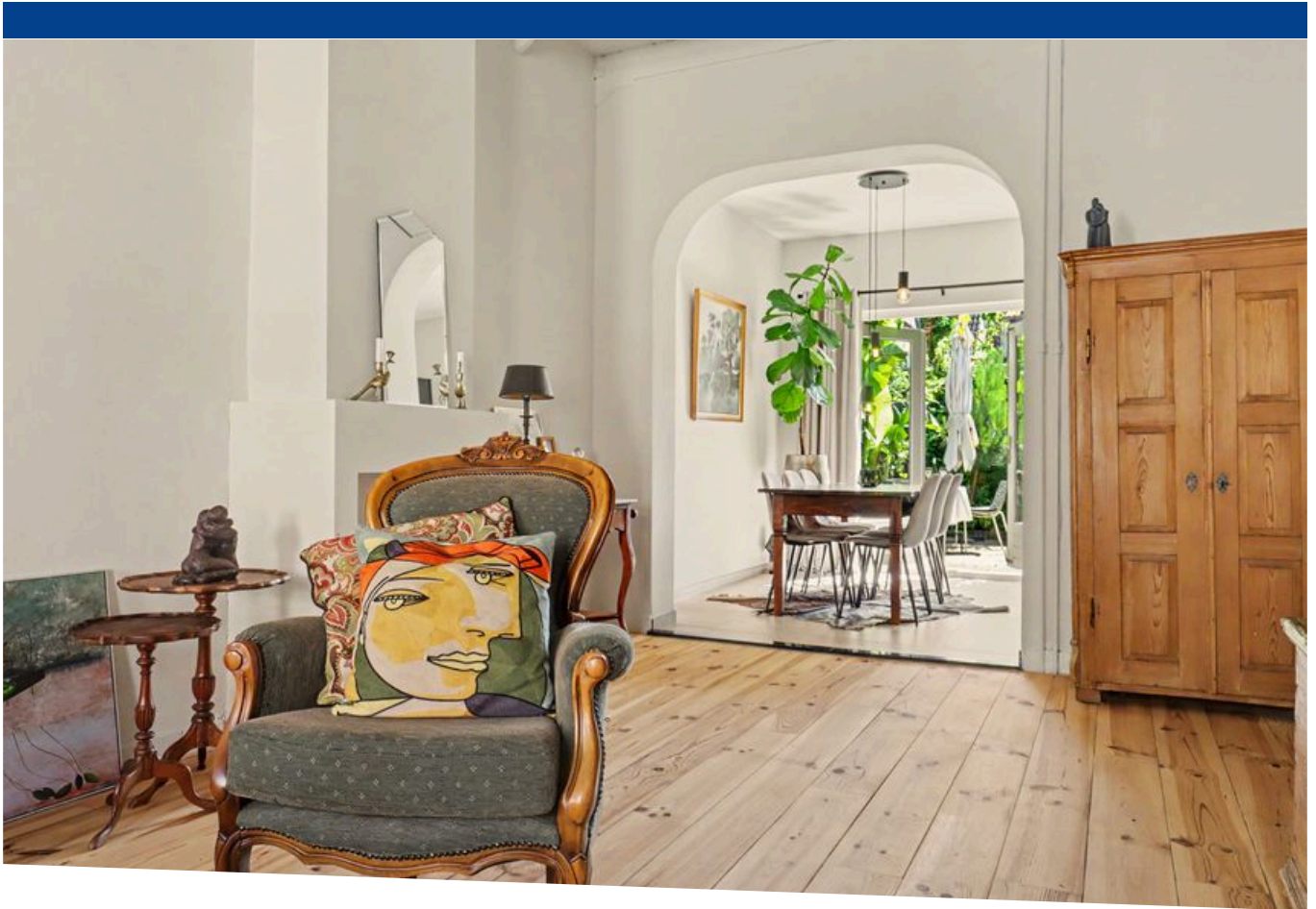


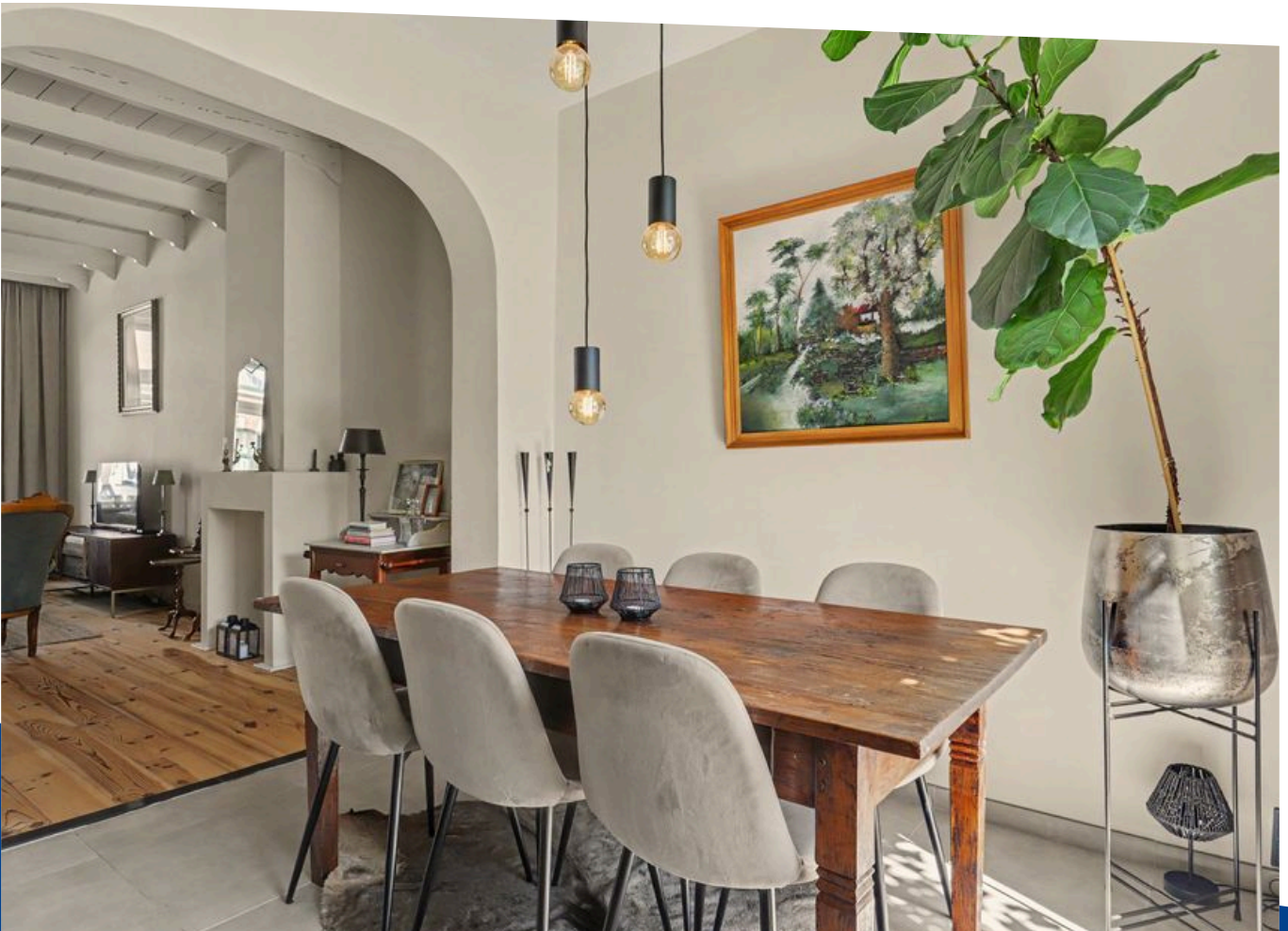


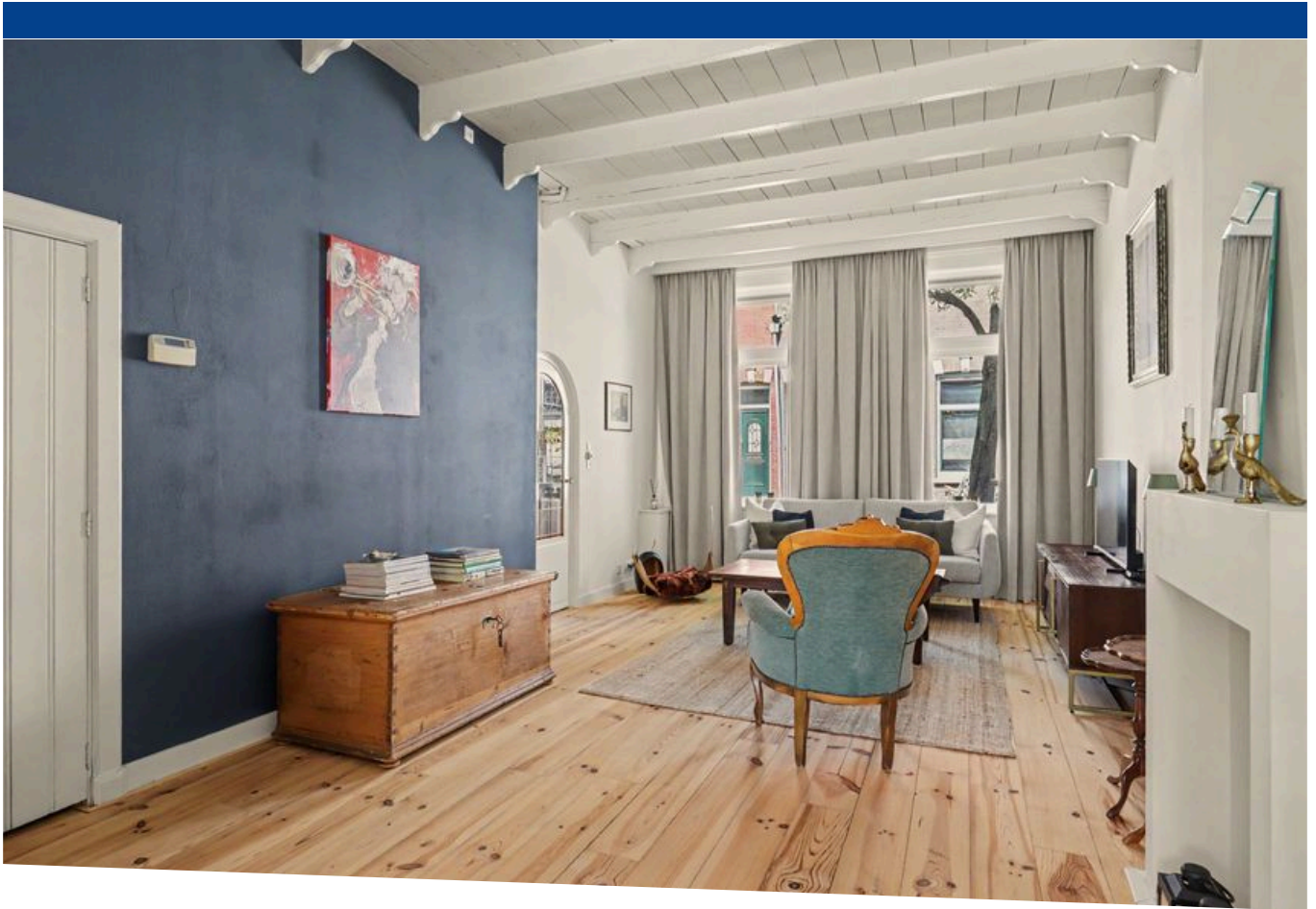


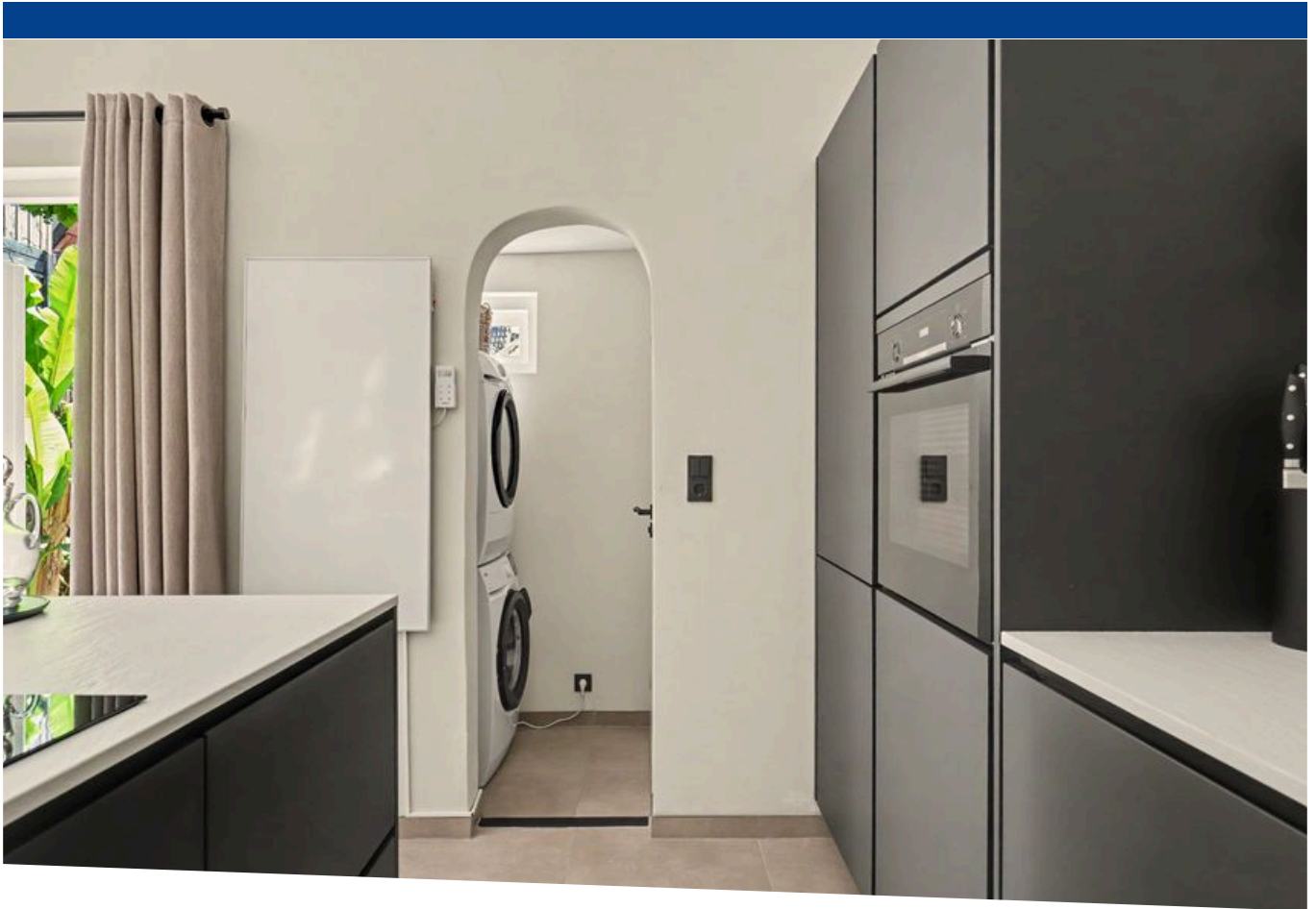




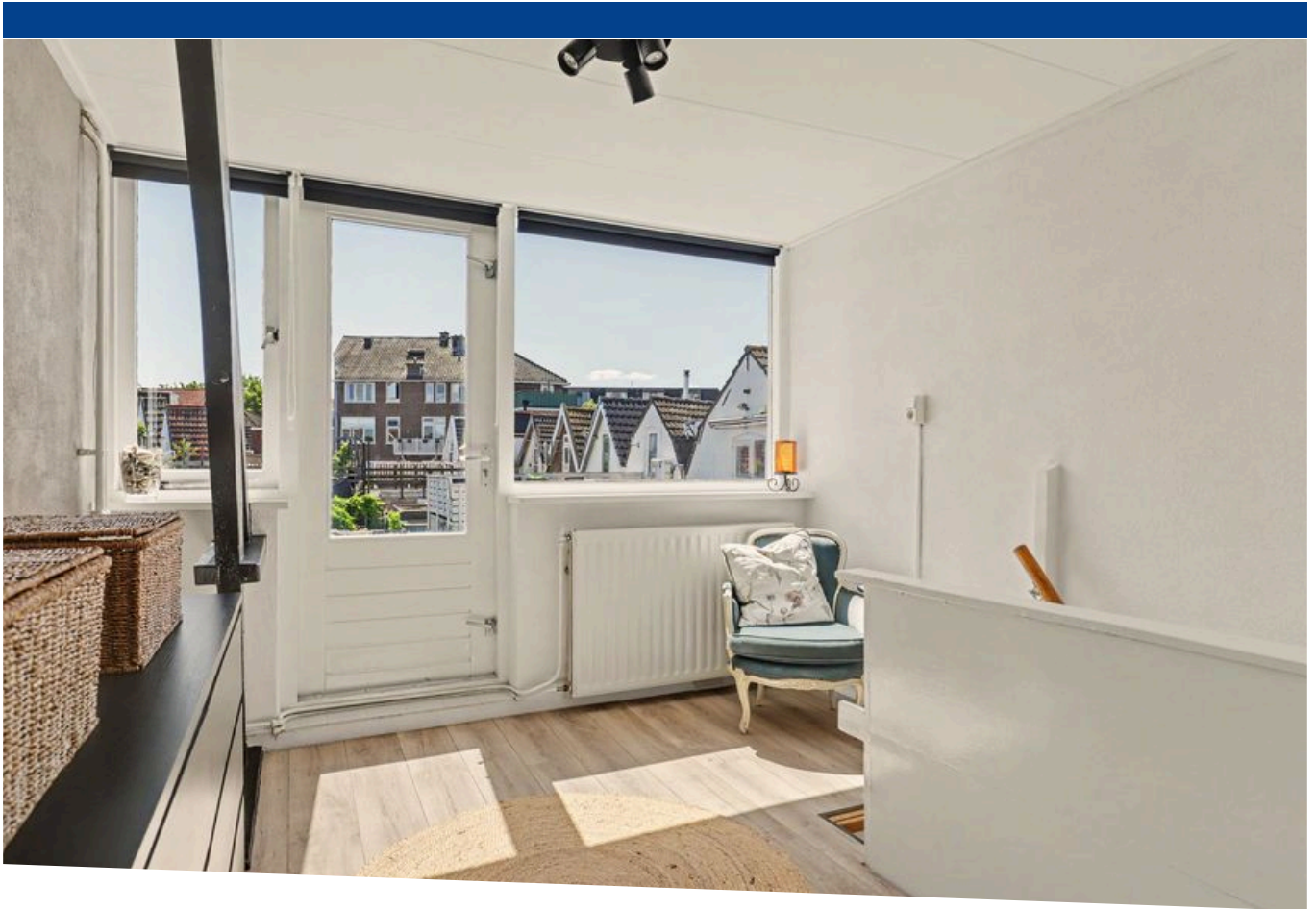


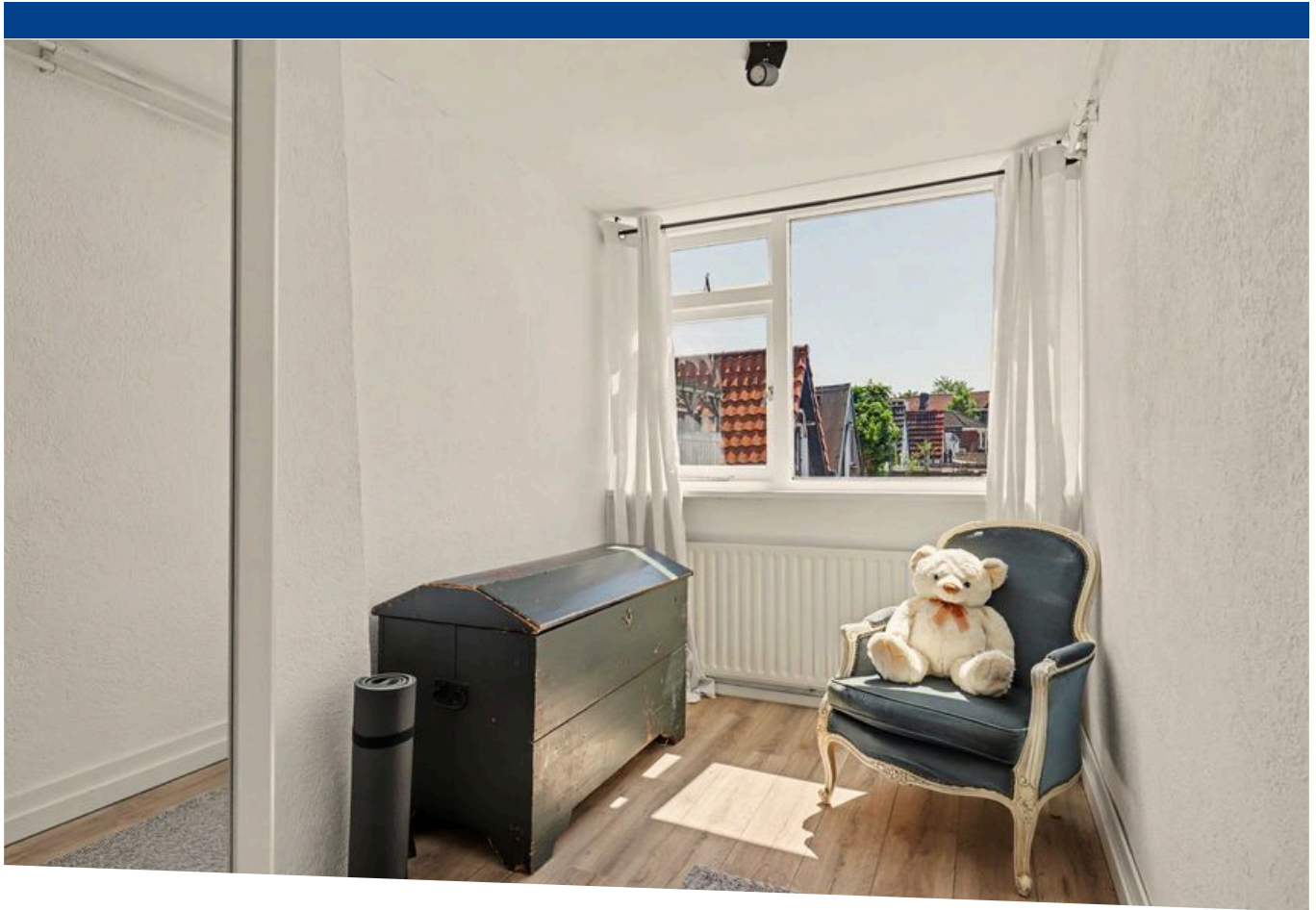


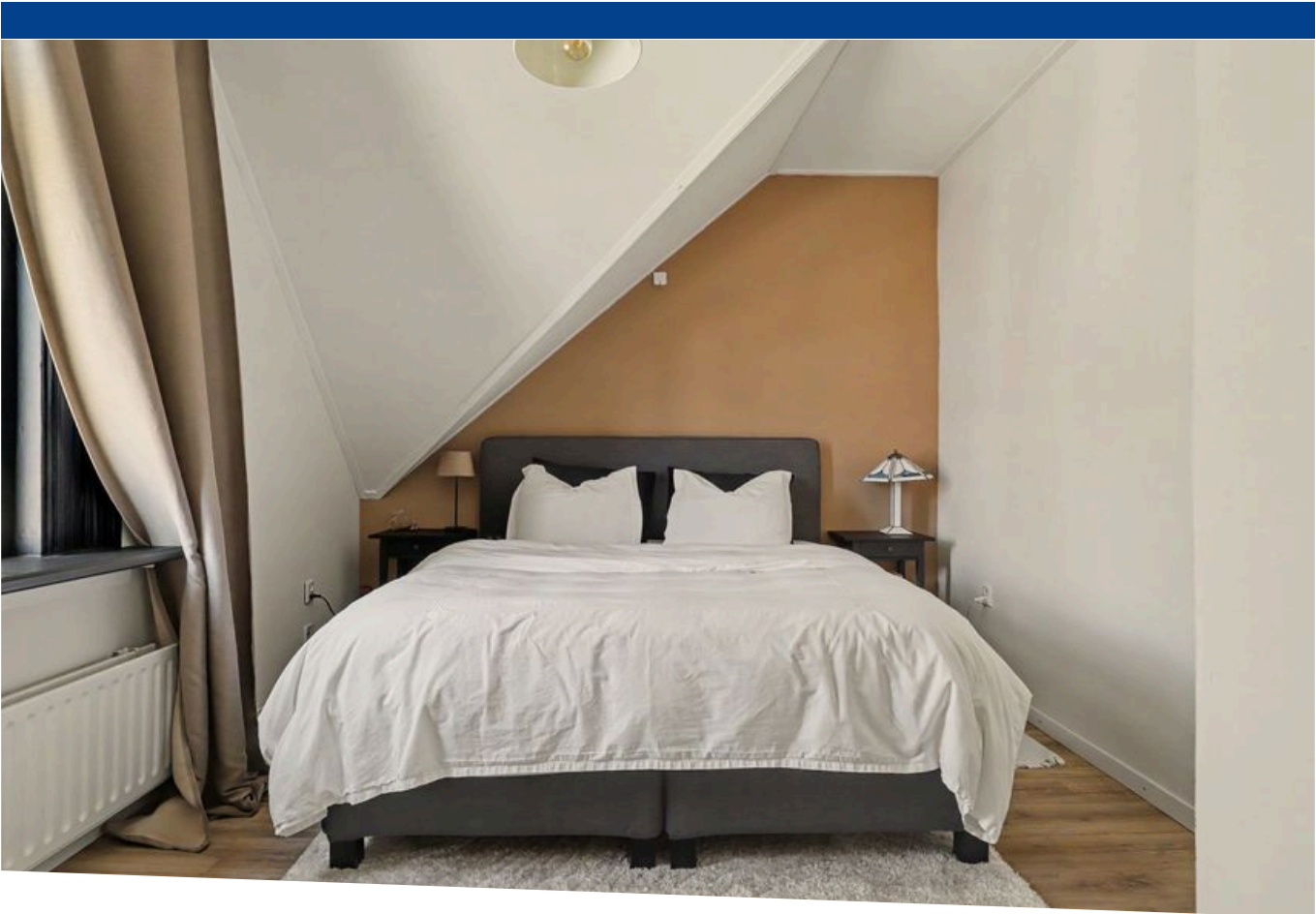


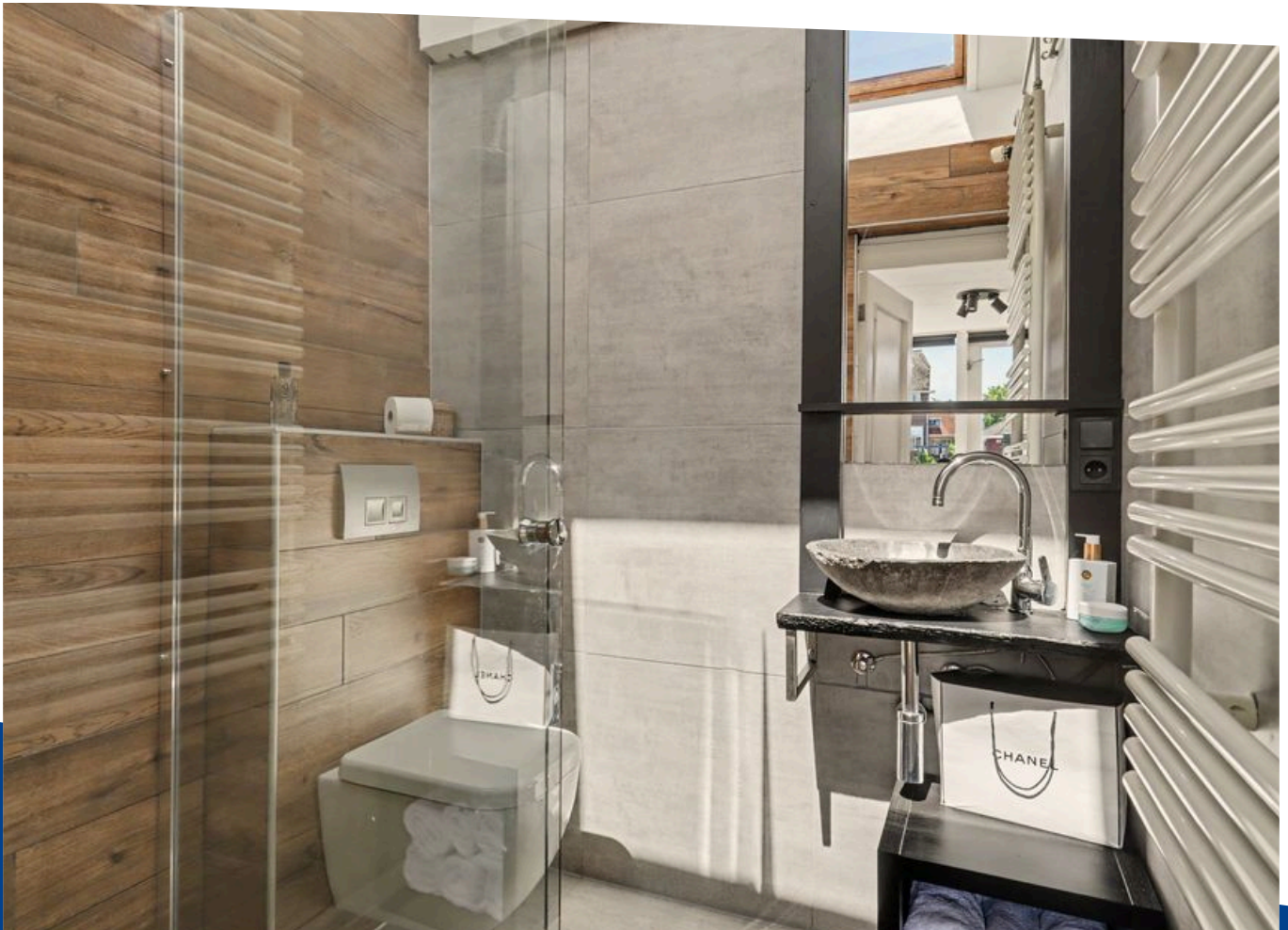
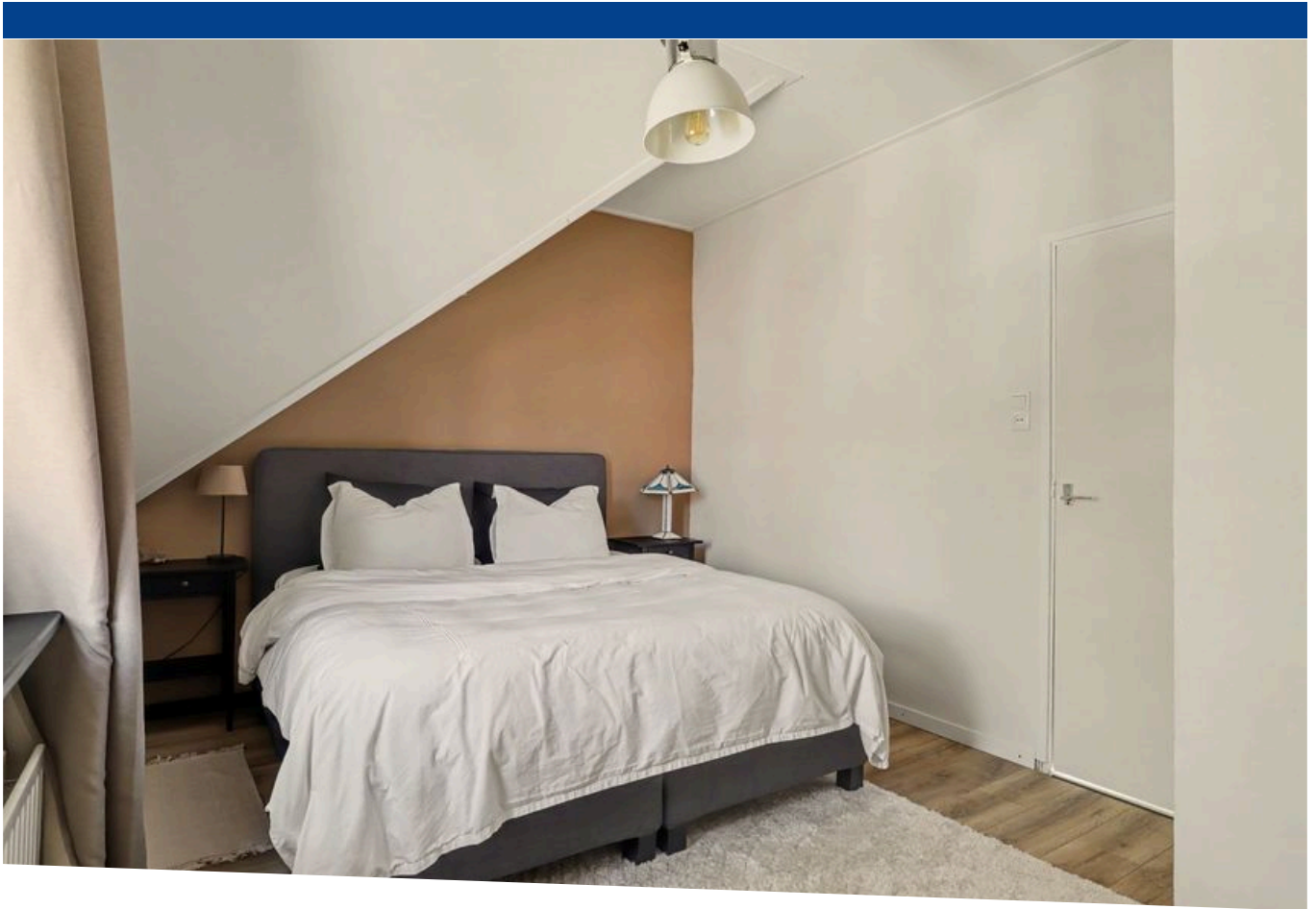




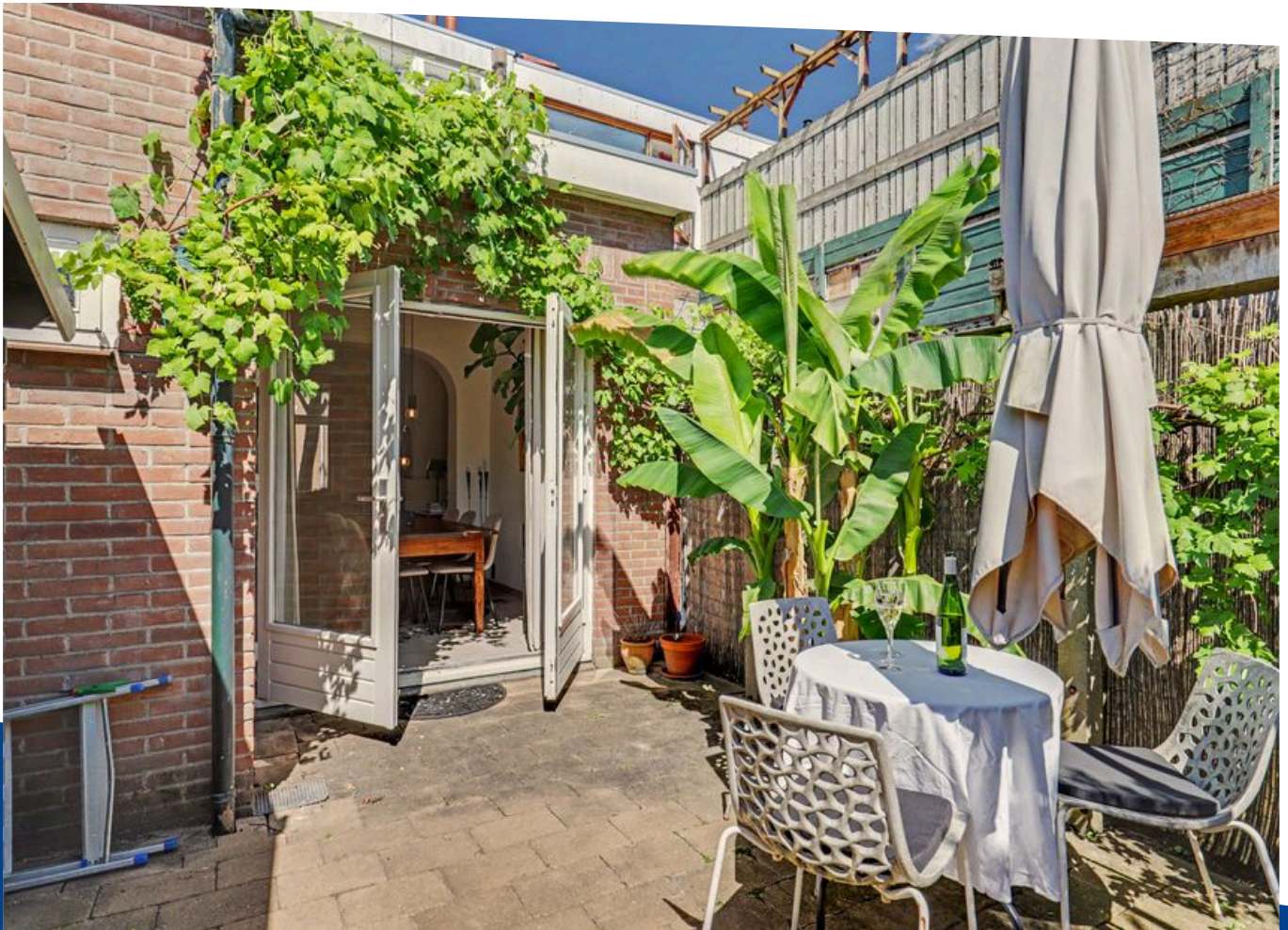
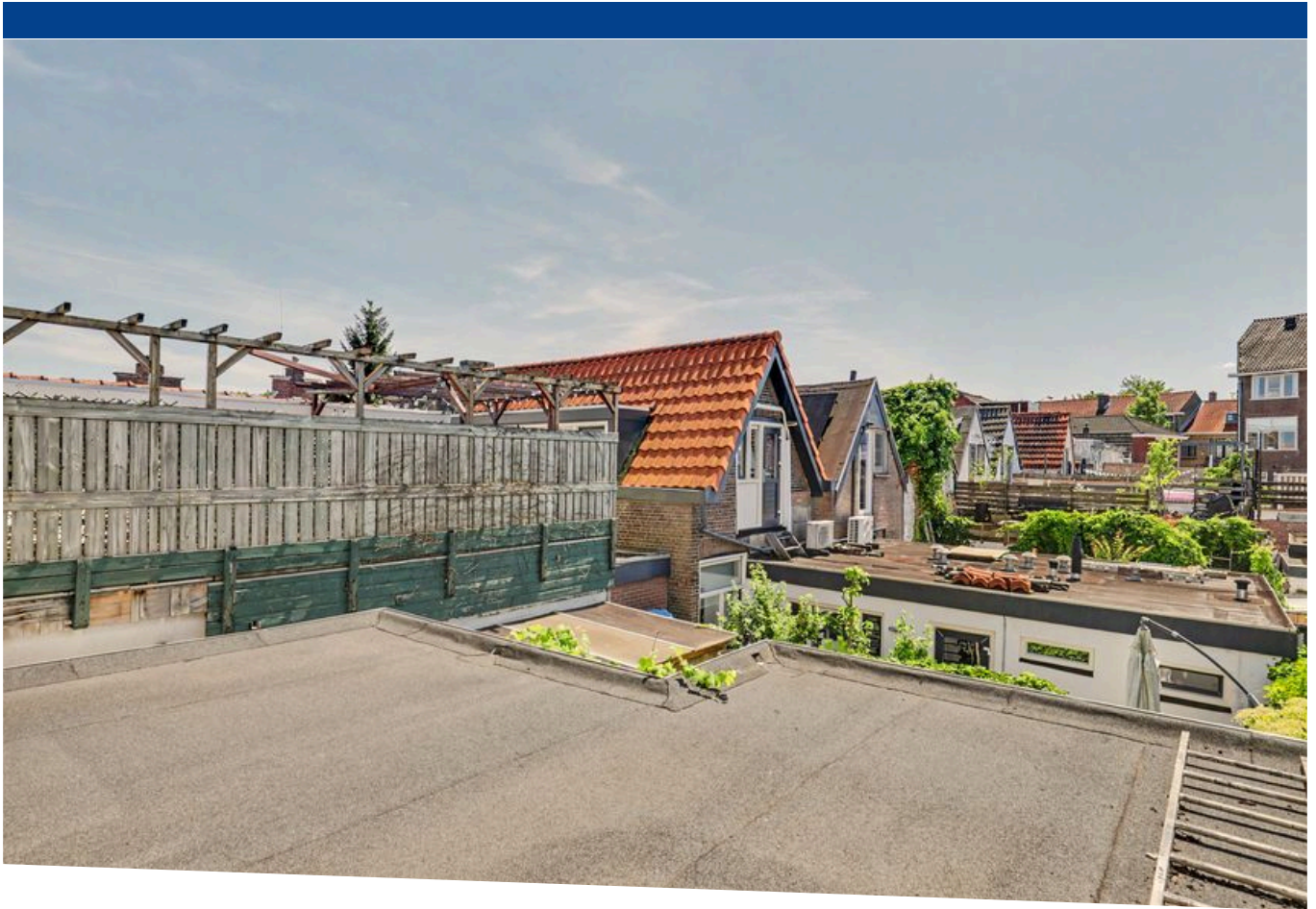


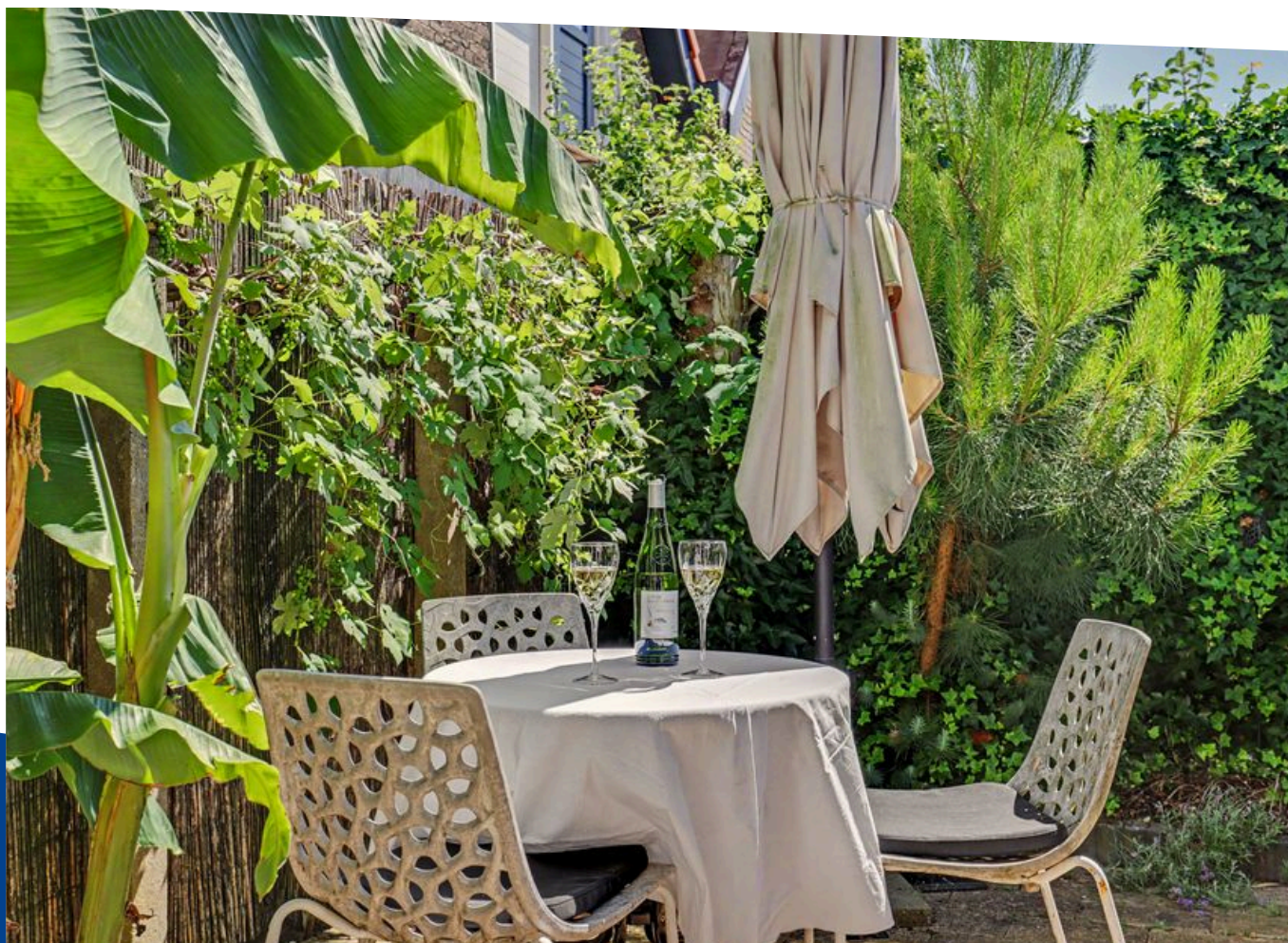
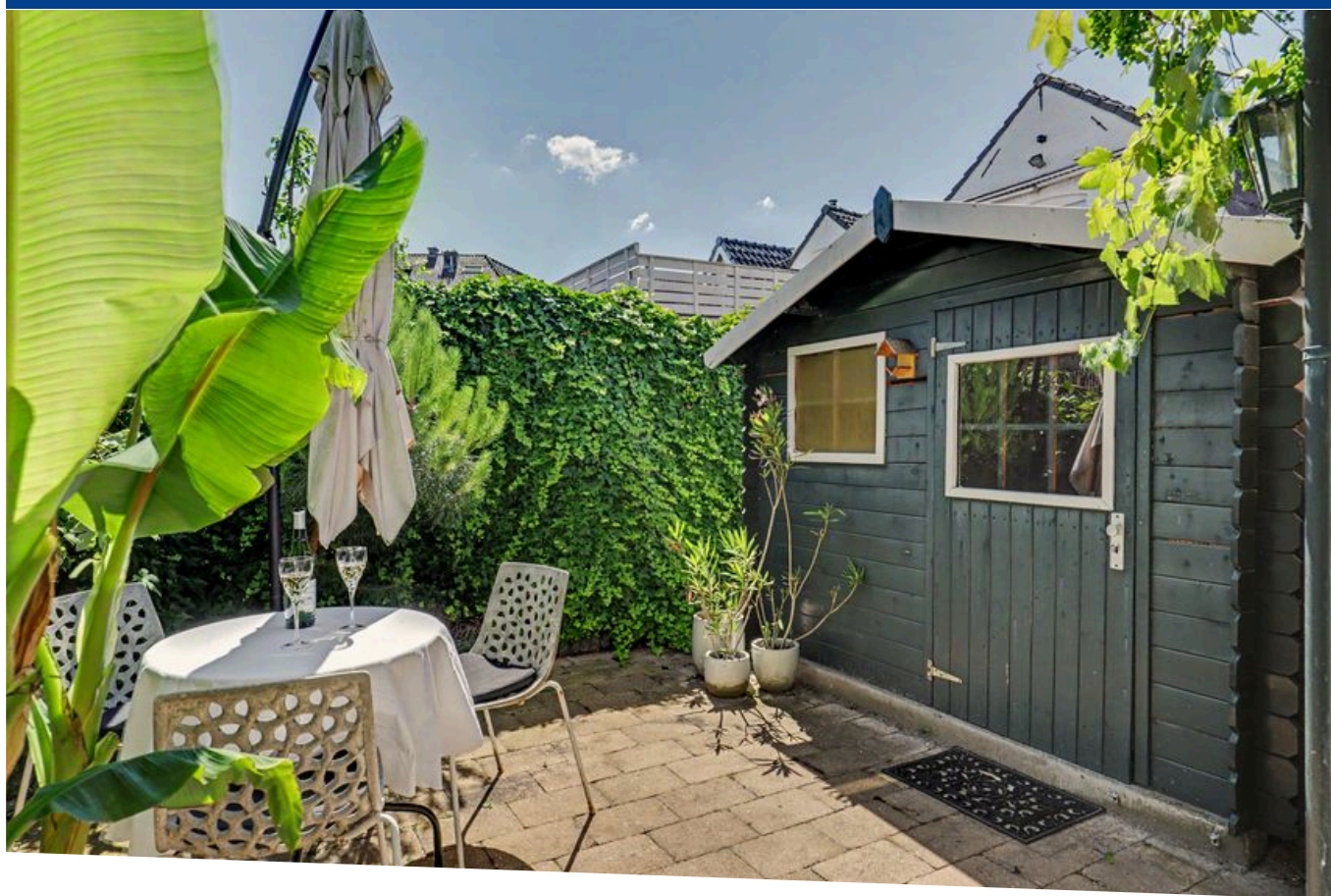






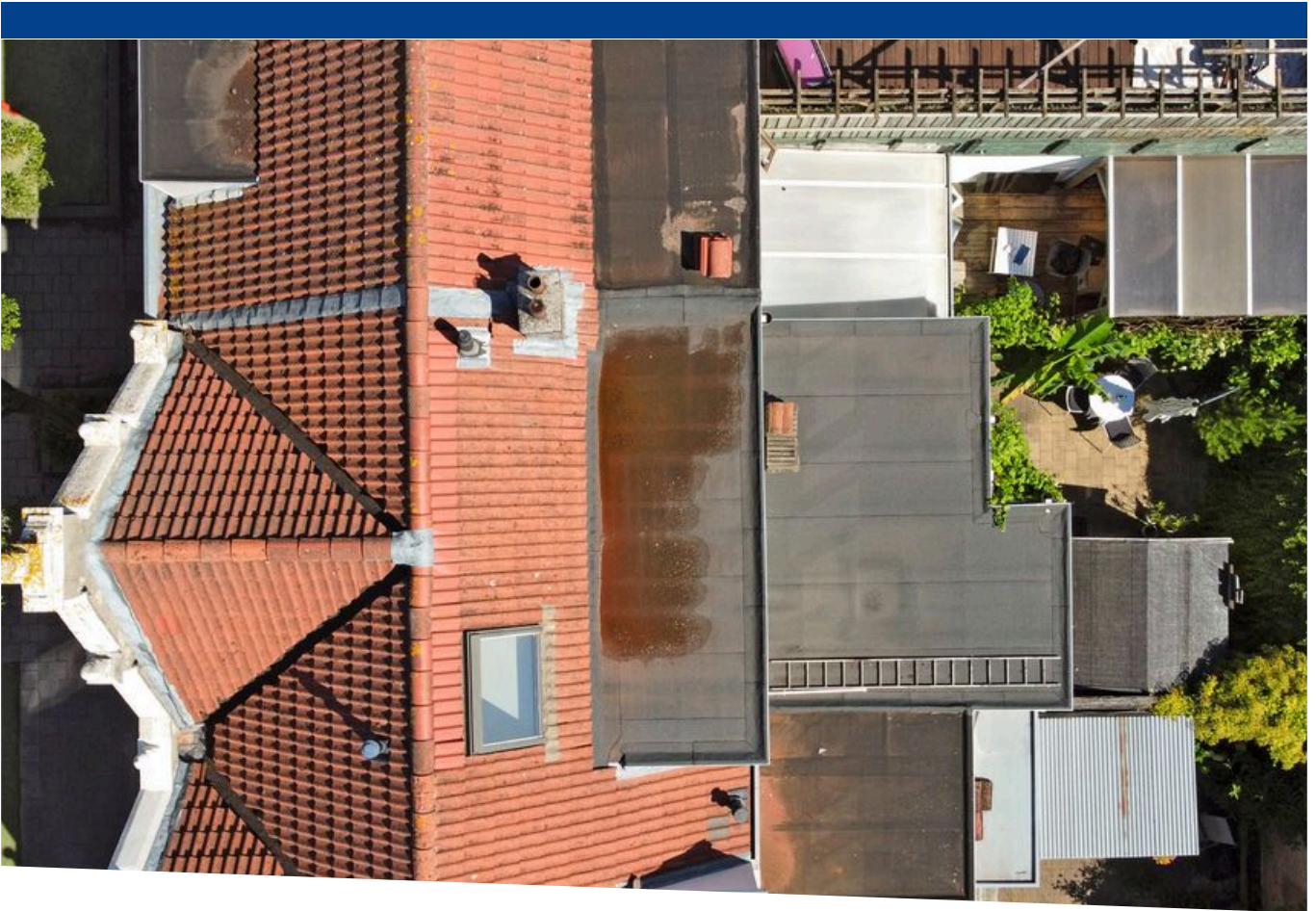










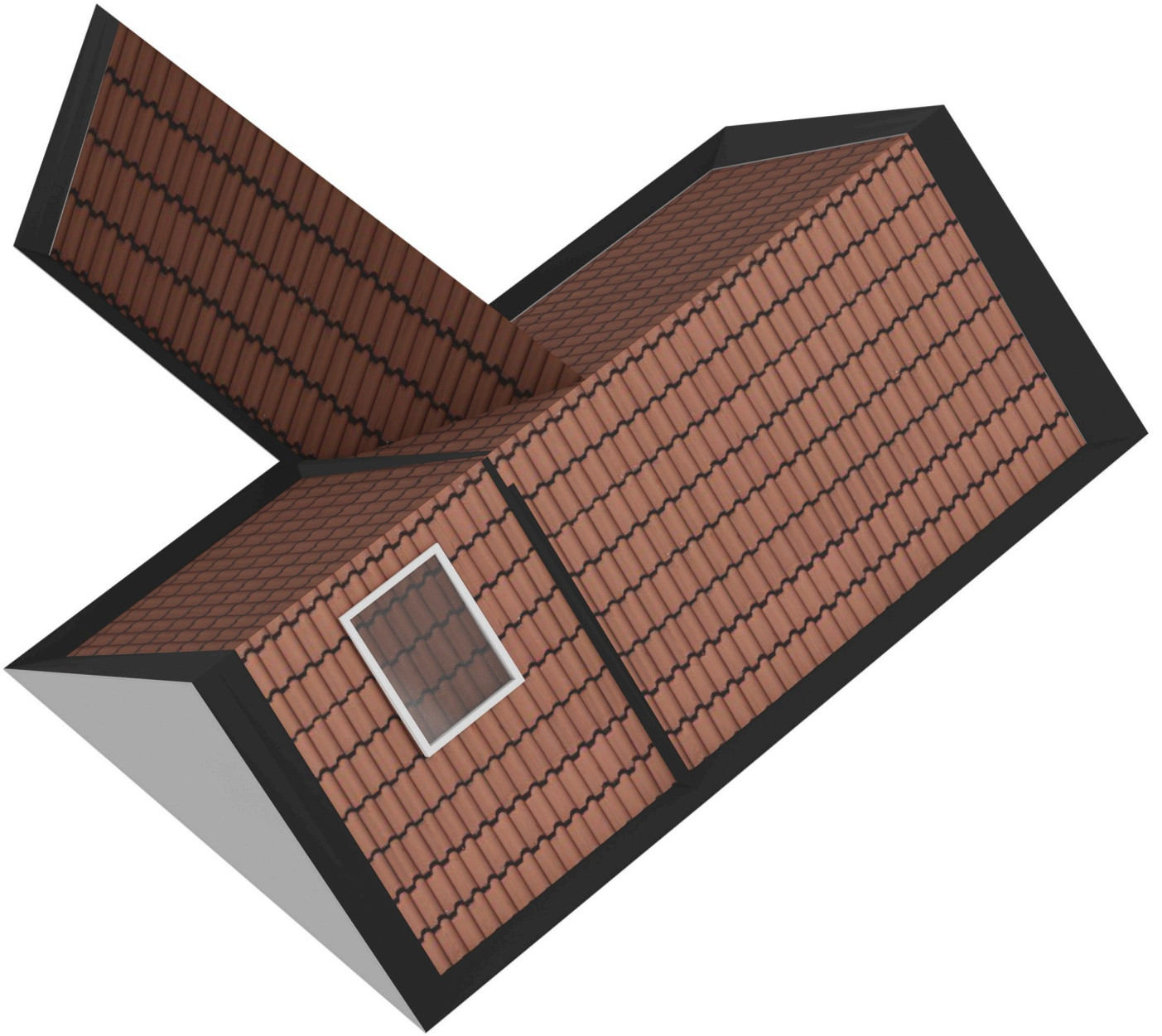


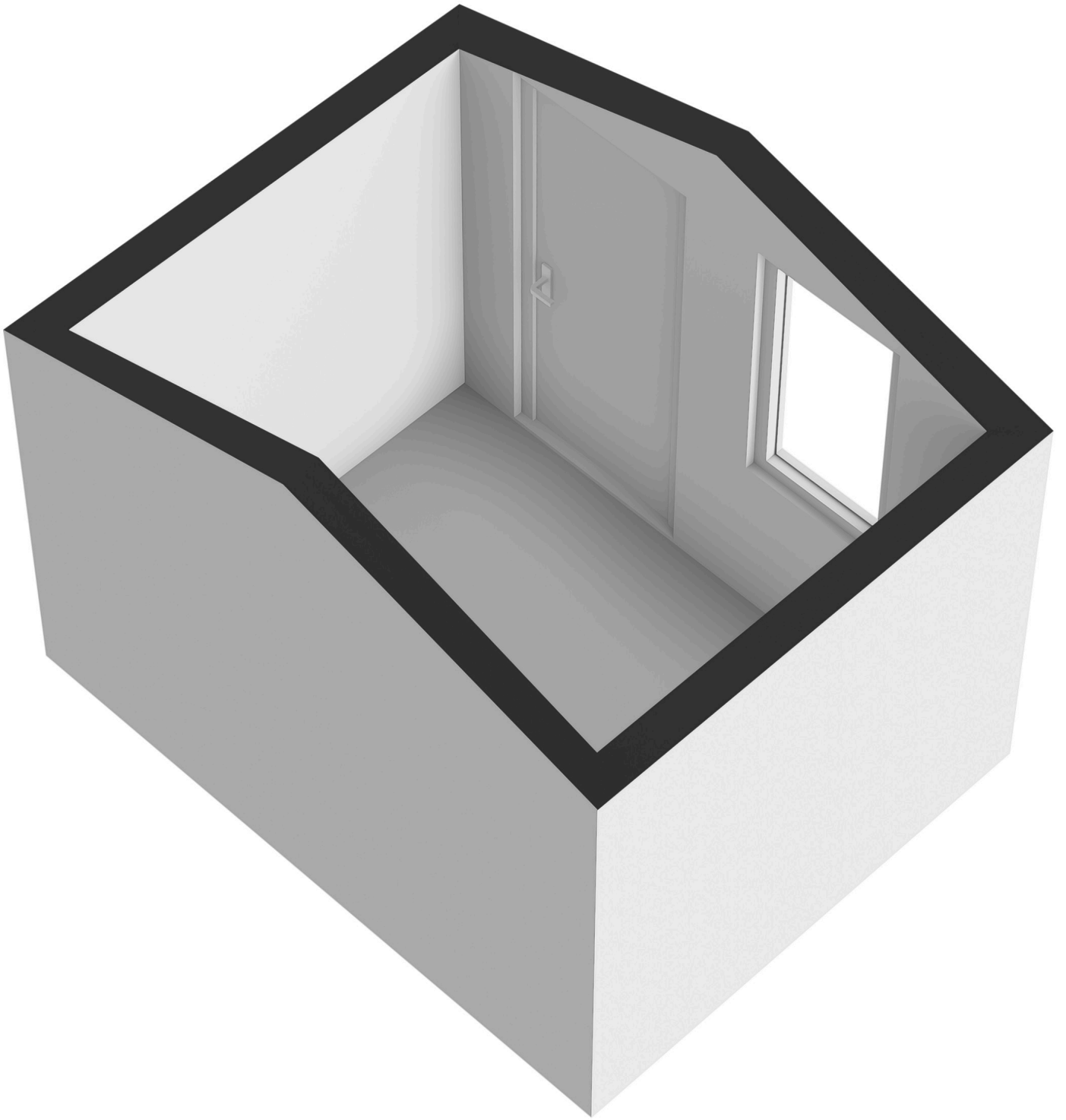


# Plattegronden











### **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 beloofd 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