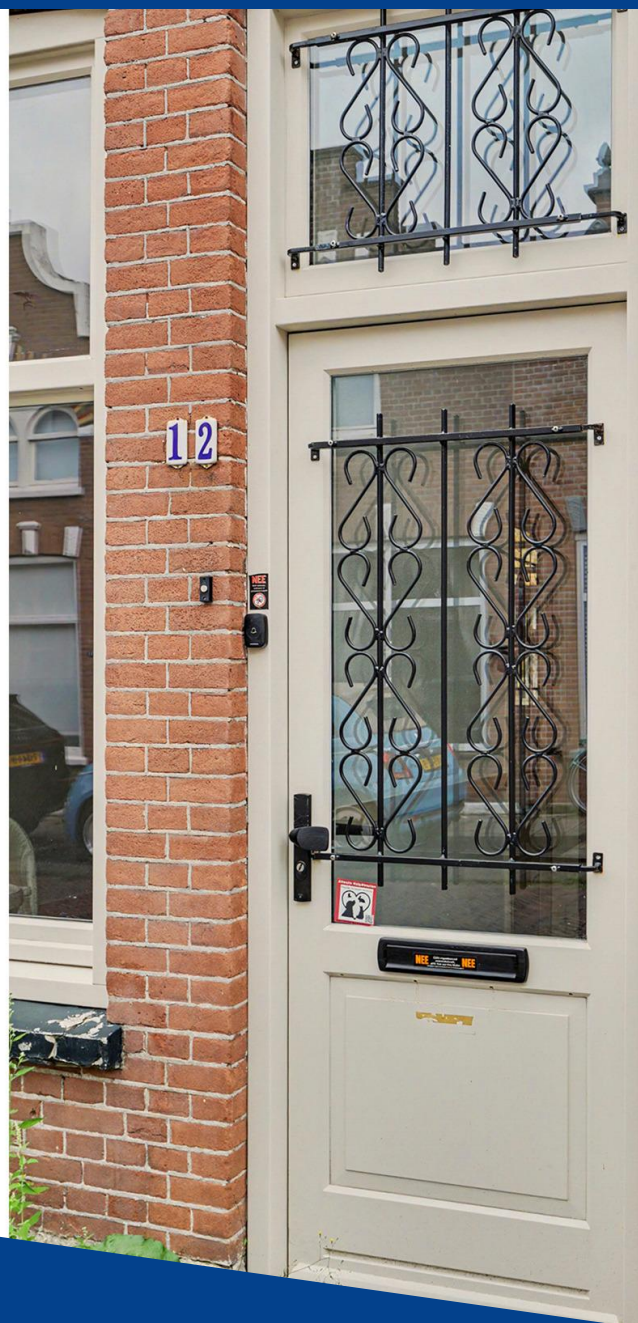




EERSTE REEDWARSSTRAAT 12 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 300.000 k.k.

www.eerstereedwarsstraat12.nl



Eerste Reedwardsstraat 12, Dordrecht

WAT EEN LEUK HUIS!

Ben je op zoek naar een sfeervol huis met karakter, op een superleuke plek in Dordrecht? Dan is dit misschien wel precies wat je zoekt! Aan de Eerste Reedwardsstraat, midden in de geliefde Indische Buurt, staat dit charmante huis van circa 72 m².

Een huis met een heerlijke sfeer, een fijne indeling en vooral: volop mogelijkheden om er jouw eigen plekje van te maken.

Perfekte locatie!

De ligging is echt een groot pluspunt. Vanuit de Eerste Reedwardsstraat heb je de binnenstad van Dordrecht binnen handbereik. Het NS-station, winkels, musea, restaurants en gezellige uitgaansgelegenheden zijn allemaal dichtbij.

Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Om de hoek vind je de gezellige buurtwinkels aan de Reeweg Oost. De Indische Buurt is niet voor niets zo geliefd: karakteristieke straten, sfeervolle woningen en een fijne combinatie van rust en levendigheid, terwijl je toch zo in het centrum bent.

Van buitenschil tot vloer: helemaal aangepakt!

Ook bouwkundig is deze woning uitstekend onderhouden en op belangrijke punten grondig aangepakt. Het casco en de gehele buitenschil verkeren in uitstekende staat. De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn in 2024 vervangen en uitgevoerd in prachtig, ambachtelijk hardhout, helemaal in de stijl van het oorspronkelijke huis. Zo is de authentieke uitstraling mooi behouden gebleven, terwijl er tegelijkertijd is geïnvesteerd in kwaliteit en comfort.

Ook de gevels hebben recent een flinke opfrisbeurt gehad. Begin 2025 zijn deze gereinigd volgens de softwash-methode en vervolgens geïmpregneerd. De woning staat er aan de buitenzijde dan ook weer prachtig en verzorgd bij.

En ook aan de basis van de woning is gedacht: de volledige vloer van de begane grond is vervangen en geïsoleerd. Een mooie combinatie van behoud van karakter, bouwkundige kwaliteit en hedendaags comfort.

Extra stahoogte dankzij de uitbouw

Een groot pluspunt is de uitbouw die over de volledige breedte van de verdieping loopt. Hierdoor is er op de verdieping meer stahoogte en daarmee meer bruikbare ruimte ontstaan. De uitbouw zorgt bovendien voor een prettiger en ruimtelijker gevoel op de verdieping.

Binnen lekker je eigen draai eraan geven

De binnenkant verdient nog wat liefde en aandacht. En dat is juist leuk! De basis is er en de woning heeft volop karakter, maar binnen kun je nog helemaal je eigen ideeën en woonstijl kwijt.



Of je nu gaat voor modern, warm en sfeervol of juist een mooie mix van oud en nieuw: hier kun je echt iets bijzonders van maken.

Gezellig wonen en tafelen

Via de hal kom je in de woonkamer met open keuken. Dit is zo'n fijne ruimte waar alles samenkomt. Lekker koken terwijl vrienden aan tafel zitten, uitgebreid tafelen, gezellig borrelen en daarna heerlijk ontspannen op de bank. Koken, eten en relaxen doe je hier allemaal gezellig samen in één ruimte.

Achter de keuken bevindt zich de badkamer met ligbad en toilet. Een praktische plek die bovendien beschikt over een doorgang naar de tuin. Zo stap je vanuit de woning gemakkelijk naar buiten voor een kop koffie, een borrel of gewoon om even van de buitenlucht te genieten.

Drie slaapkamers!

Vanuit de woonkamer brengt een sfeervolle houten wenteltrap je naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers. Ideaal voor een gezin, maar natuurlijk ook perfect als je graag een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer wilt hebben.

Op de overloop is airconditioning aanwezig, wat tijdens warme zomerdagen natuurlijk heerlijk is. Zo blijft het huis aangenaam en comfortabel.

Kortom: een karaktervol huis op een leuke plek, met een goede bouwkundige basis, verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken!

Bijzonderheden:

- *Circa 72 m² woonoppervlak
- *Buitenkozijnen, ramen en deuren vervangen in 2024 HR++
- *Ambachtelijk hardhout, uitgevoerd in de oorspronkelijke stijl natuurlijk volgens de geldende eisen
- *Gevels 2025 gereinigd, aansluitend geïmpregneerd
- *Drie slaapkamers
- *Airconditioning
- *Binnenzijde biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren
- *Funderingsattest aanwezig
- *Een huisje met karakter én potentie
- *Kleine bergverlating over het hele huis
- *Uitbouw over de hele lengte eerste verdieping
- *As is where is

De combinatie is eigenlijk precies wat dit huis zo leuk maakt: de buitenkant is helemaal verzorgd, de authentieke uitstraling is behouden en binnen kun je nog lekker aan de slag.

Tel daar de fantastische ligging in de geliefde Indische Buurt bij op, met de Reeweg Oost om de hoek en de binnenstad dichtbij, en je hebt een woning met ontzettend veel mogelijkheden.



Kom kijken, laat je verrassen en ontdek zelf hoe leuk dit huisje kan worden!

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	€ 300.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	Direct

Bouw

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

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	72 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	75 m ²
Inhoud	260 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 ligbad, 1 toilet en 1 wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	D
Isolatie	Vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas HRE 36/30 A gas gestookt uit 2025, huur



Kadastrale gegevens

Dordrecht N 516

Oppervlakte

75 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin

Achtertuint

Achtertuint

20 m² (4.4m diep en 4.5m breed)

Ligging tuin

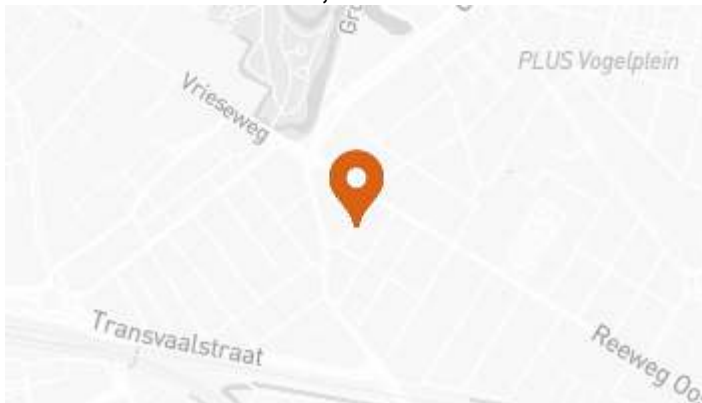
Gelegen op het zuidwesten

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

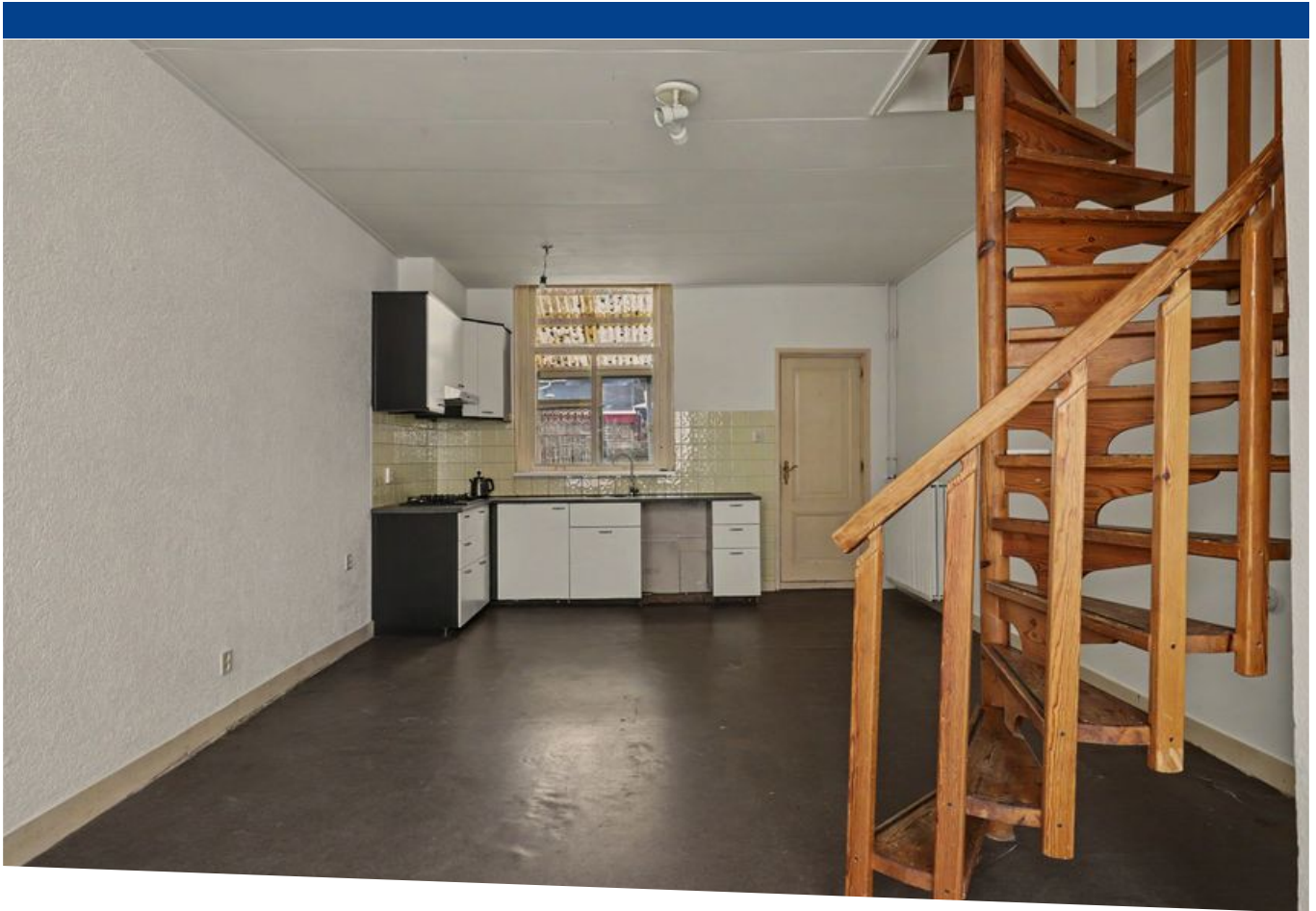
Betaald parkeren en parkeervergunningen

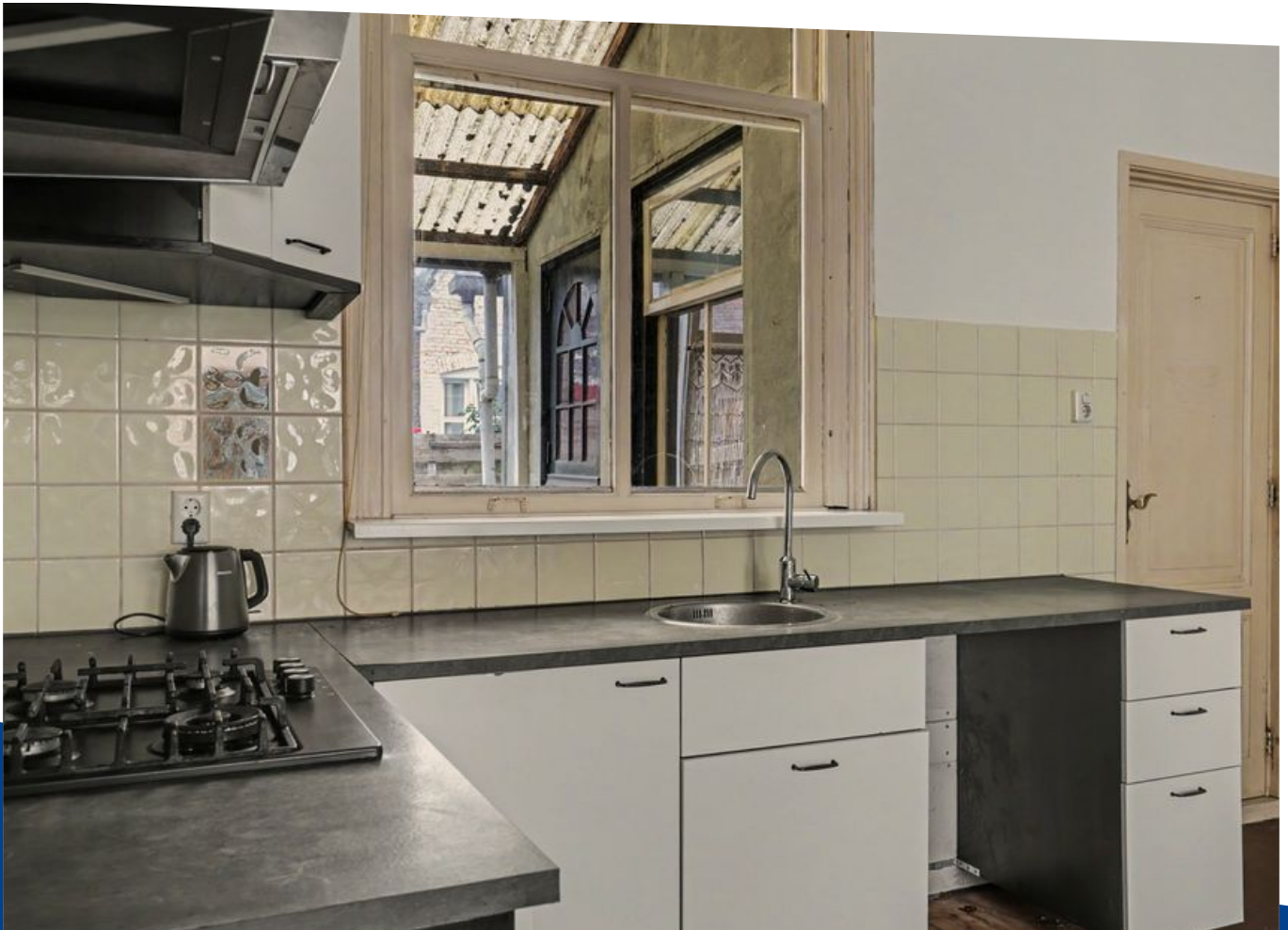
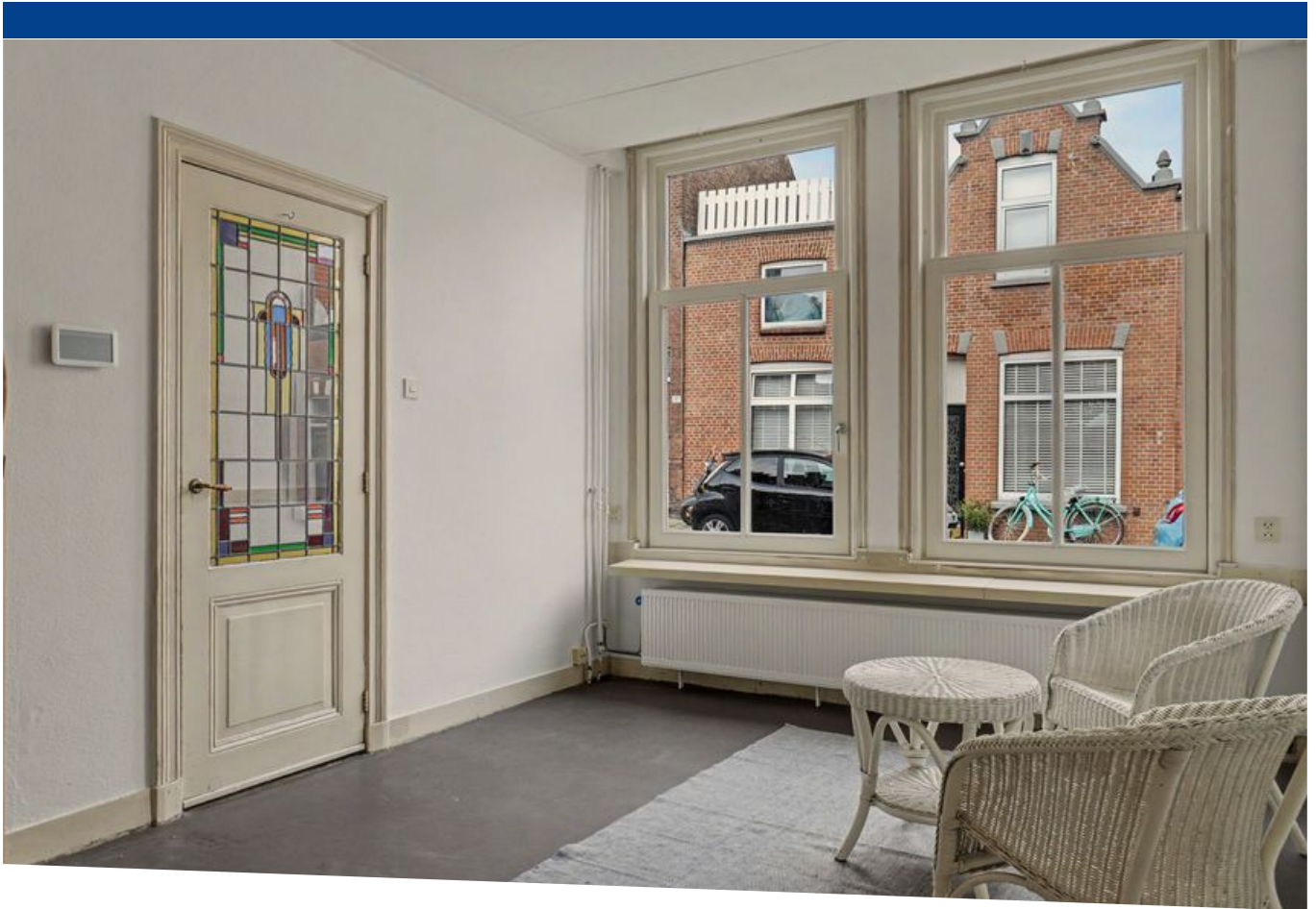
Eerste Reedwarsstraat 12, Dordrecht

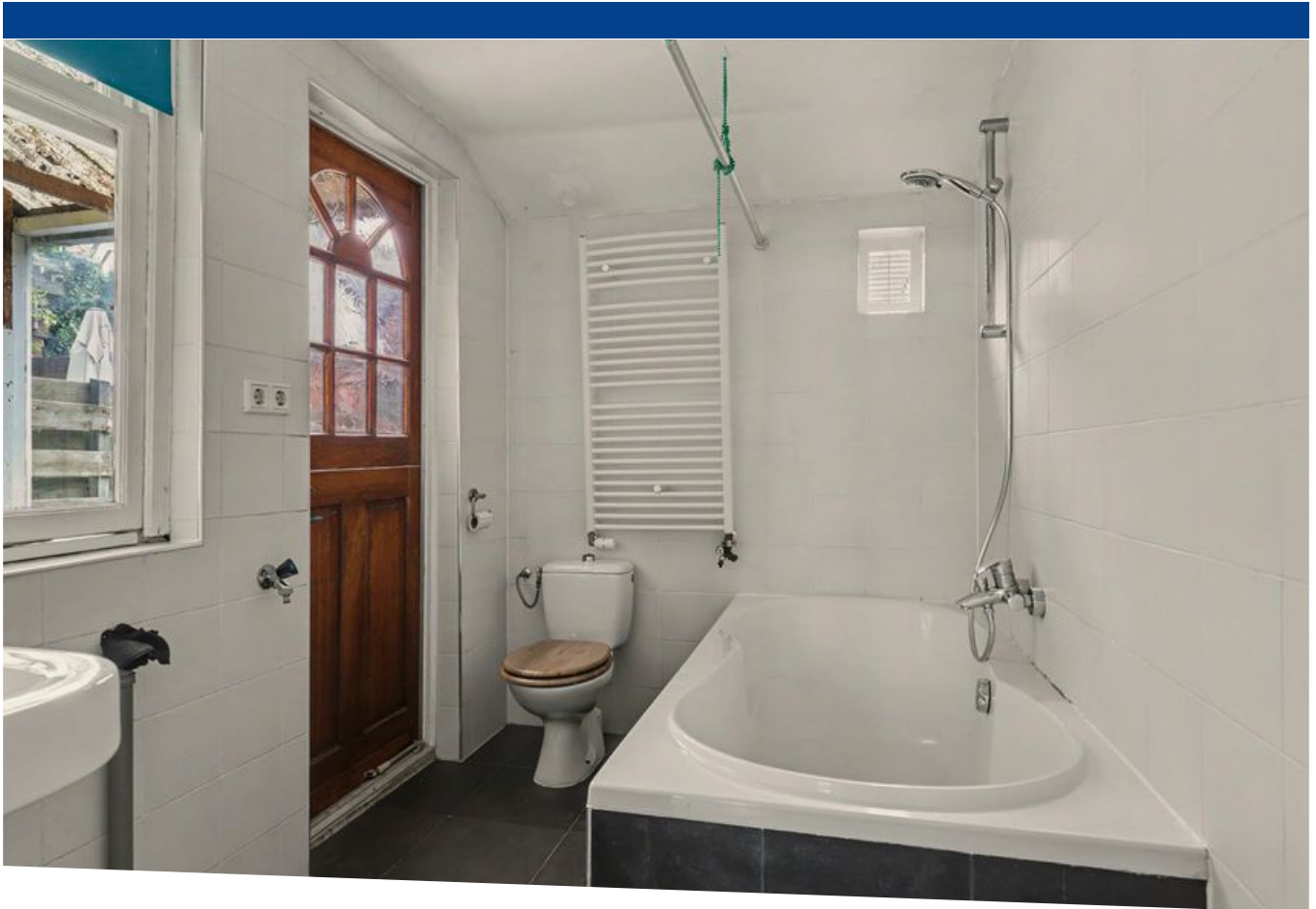


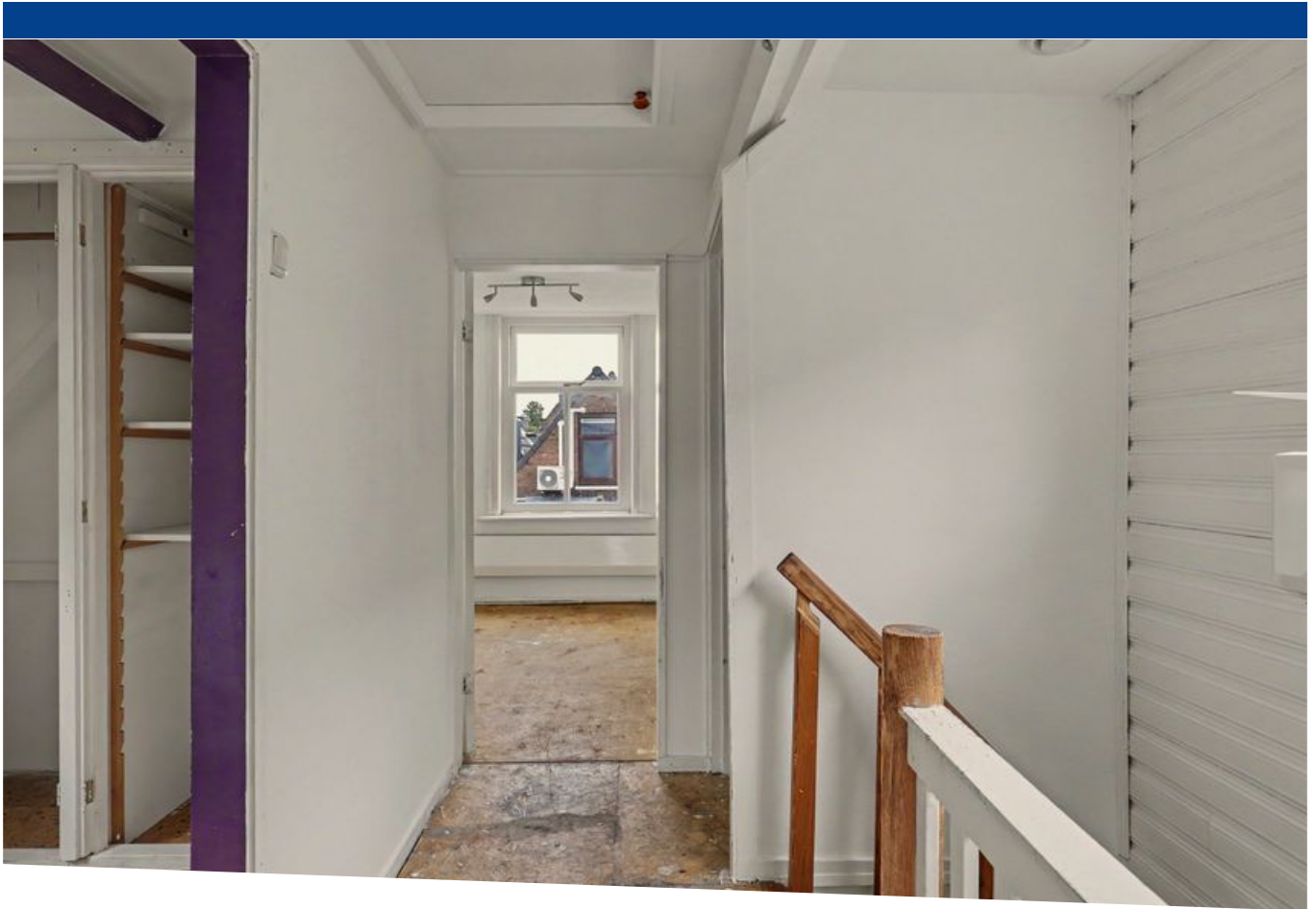




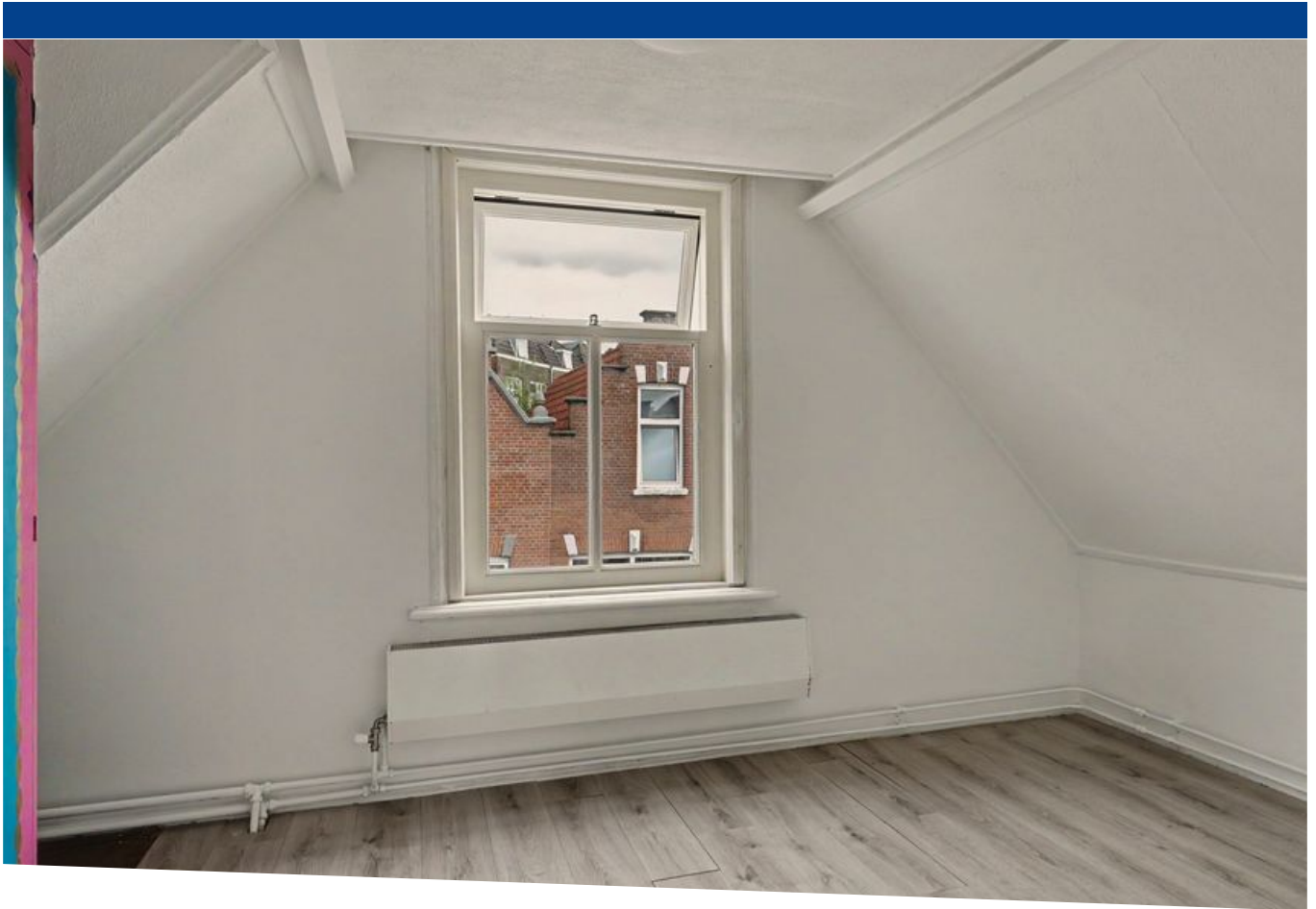


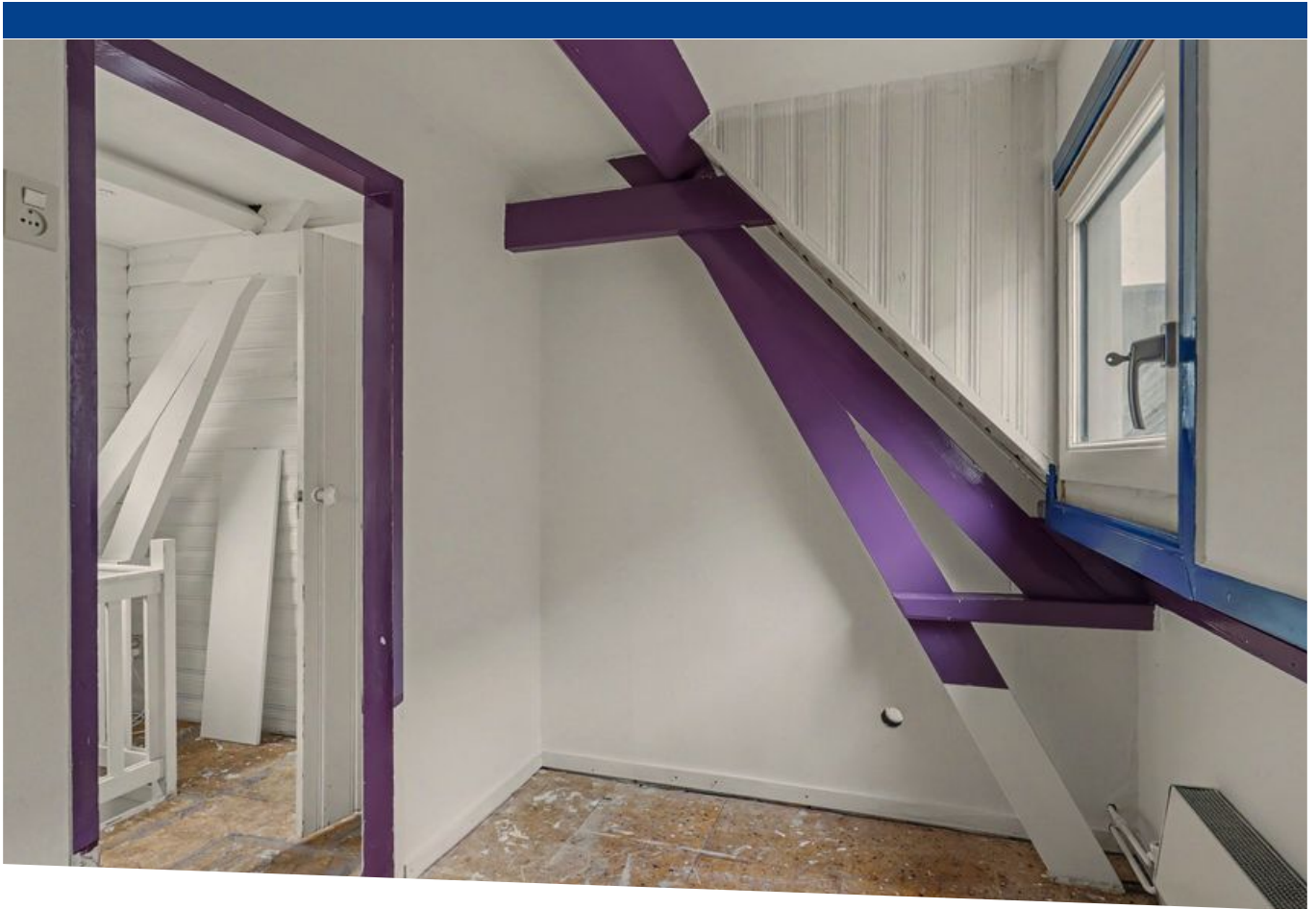


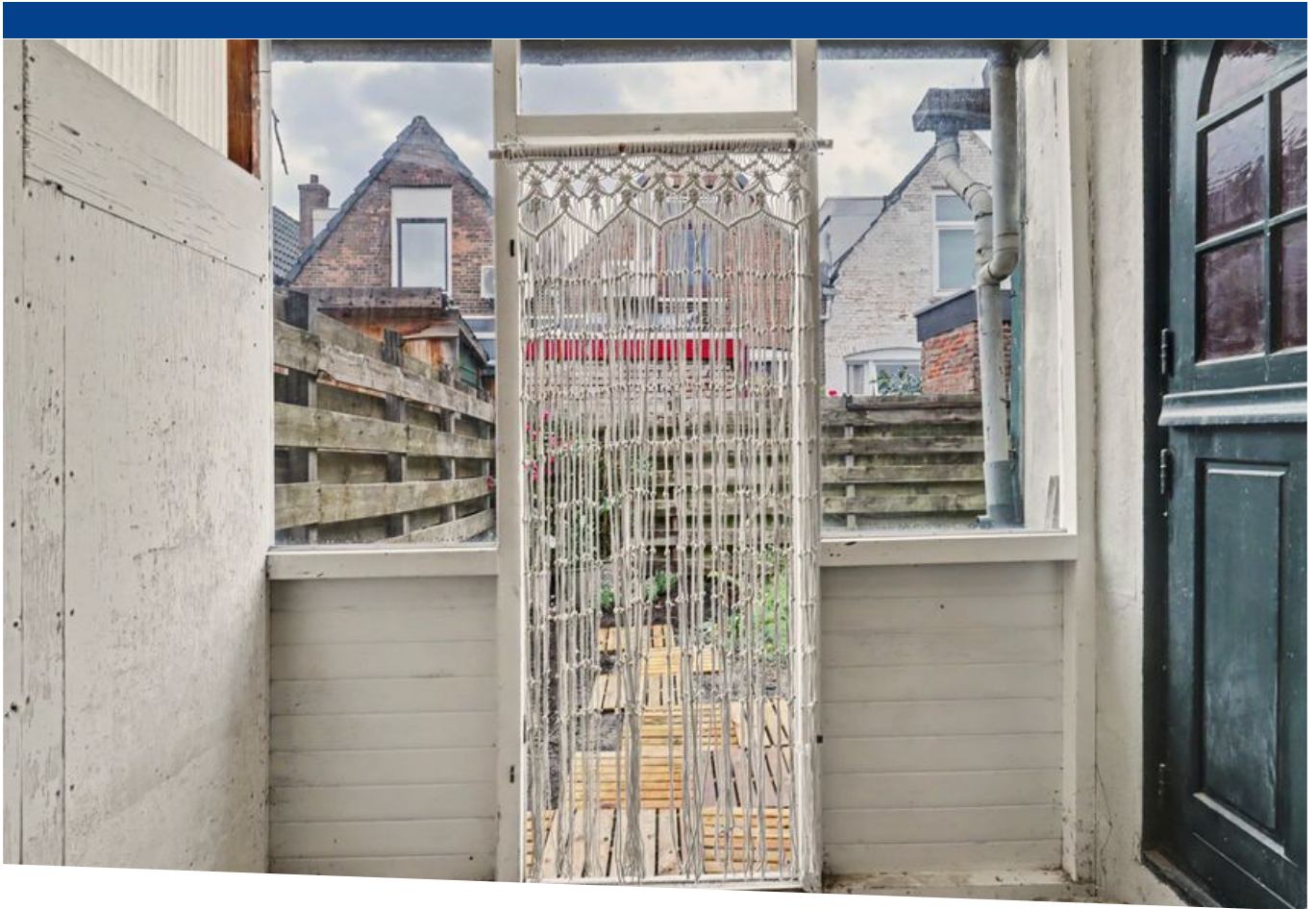




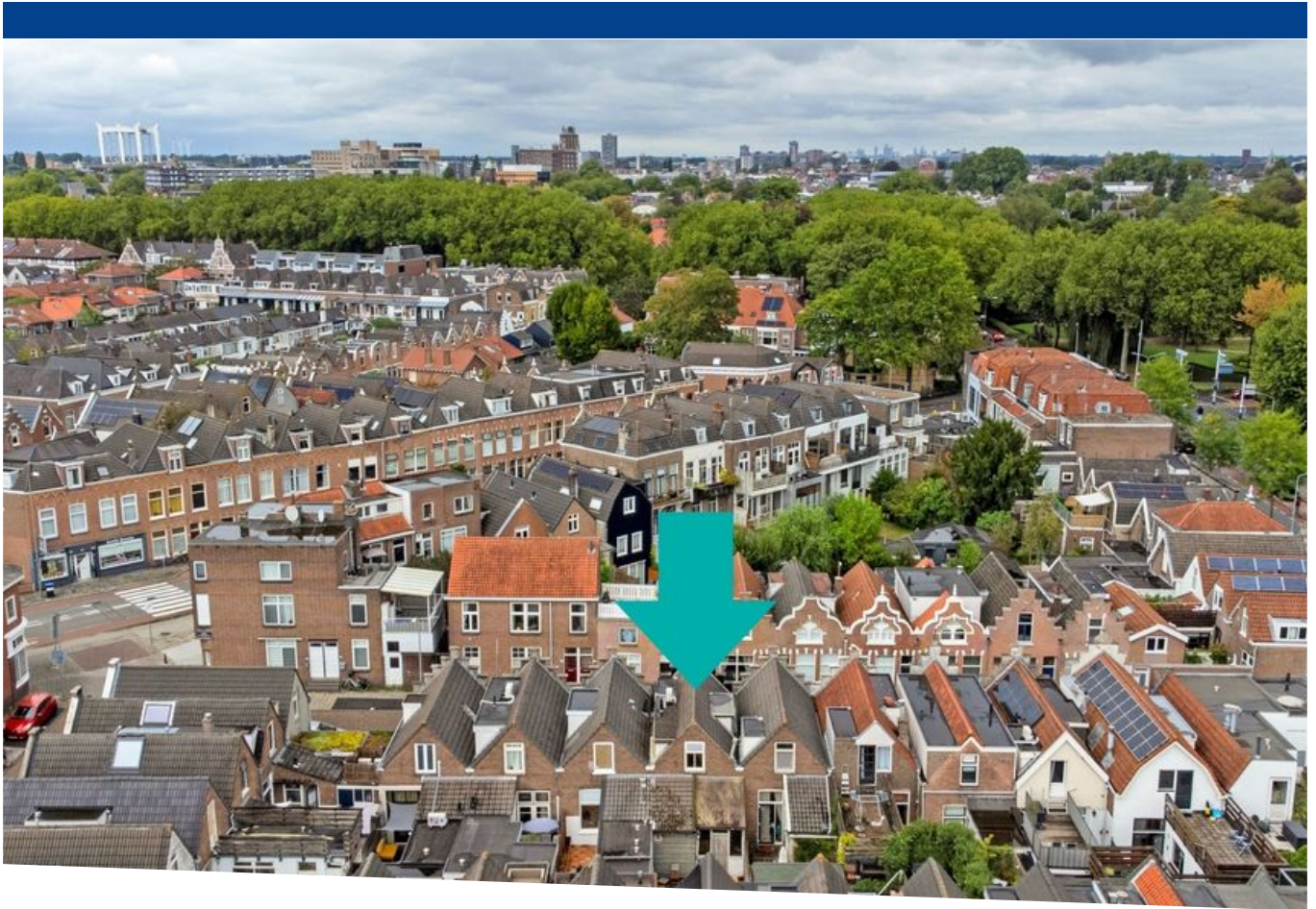


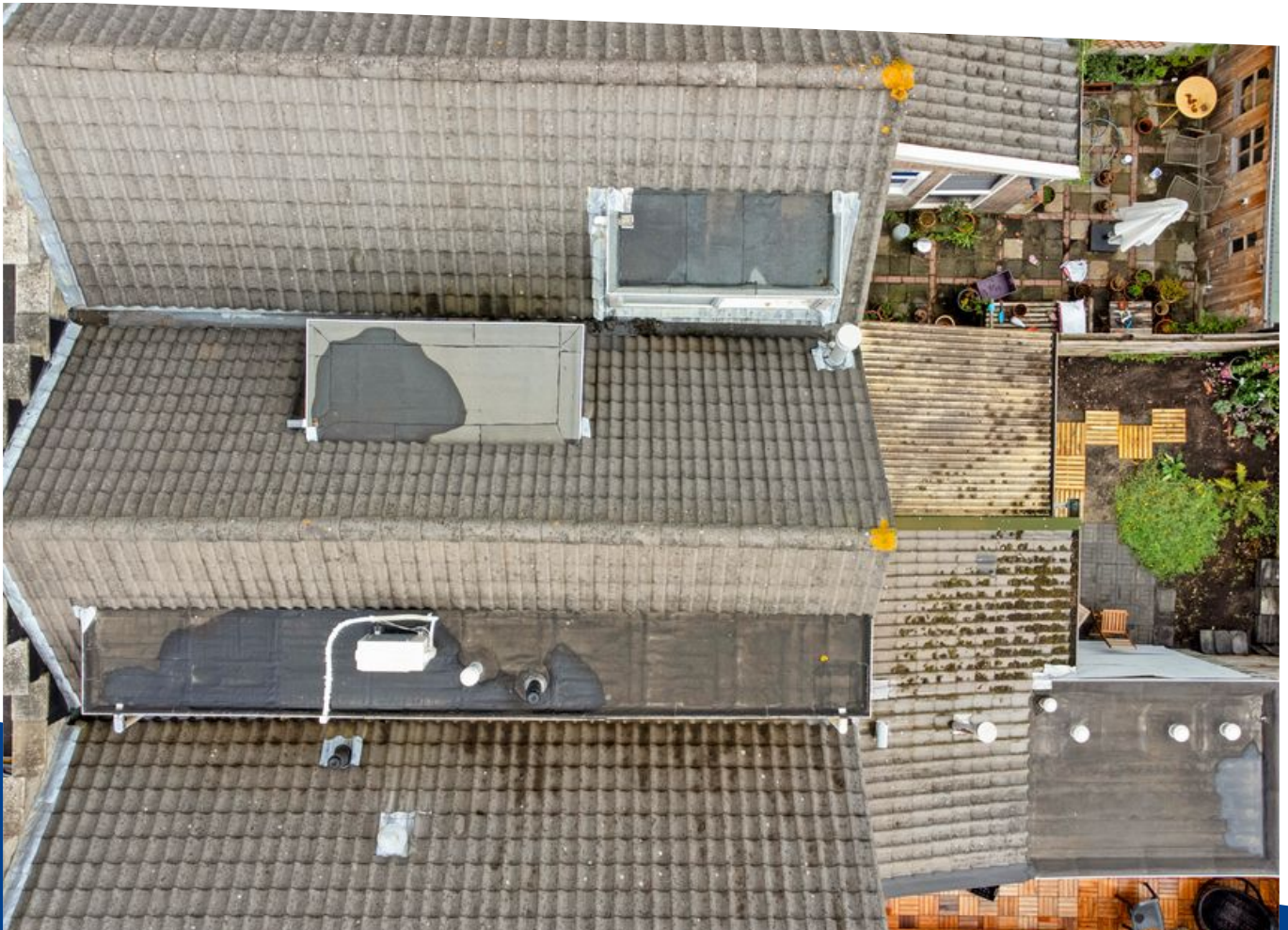


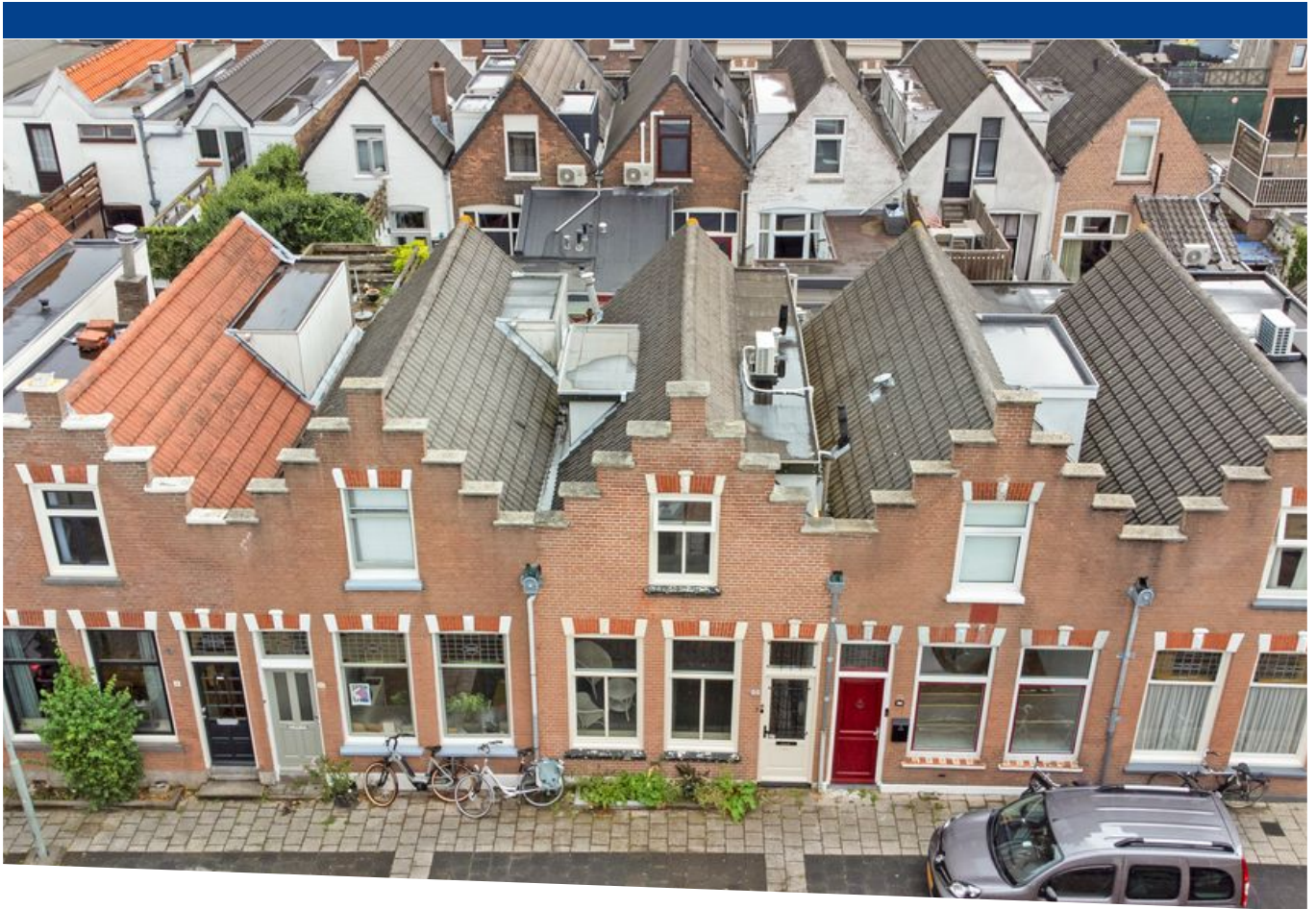


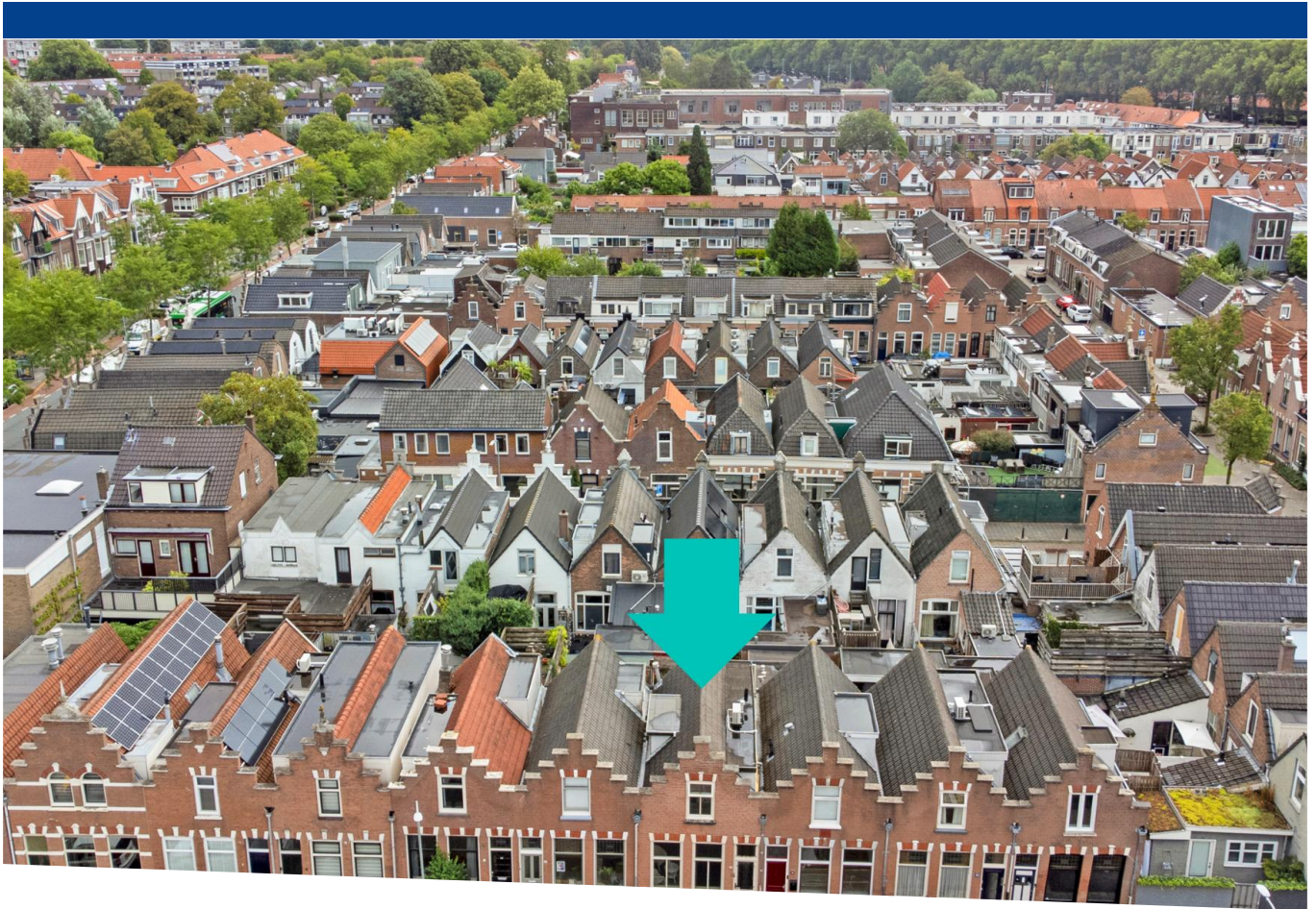




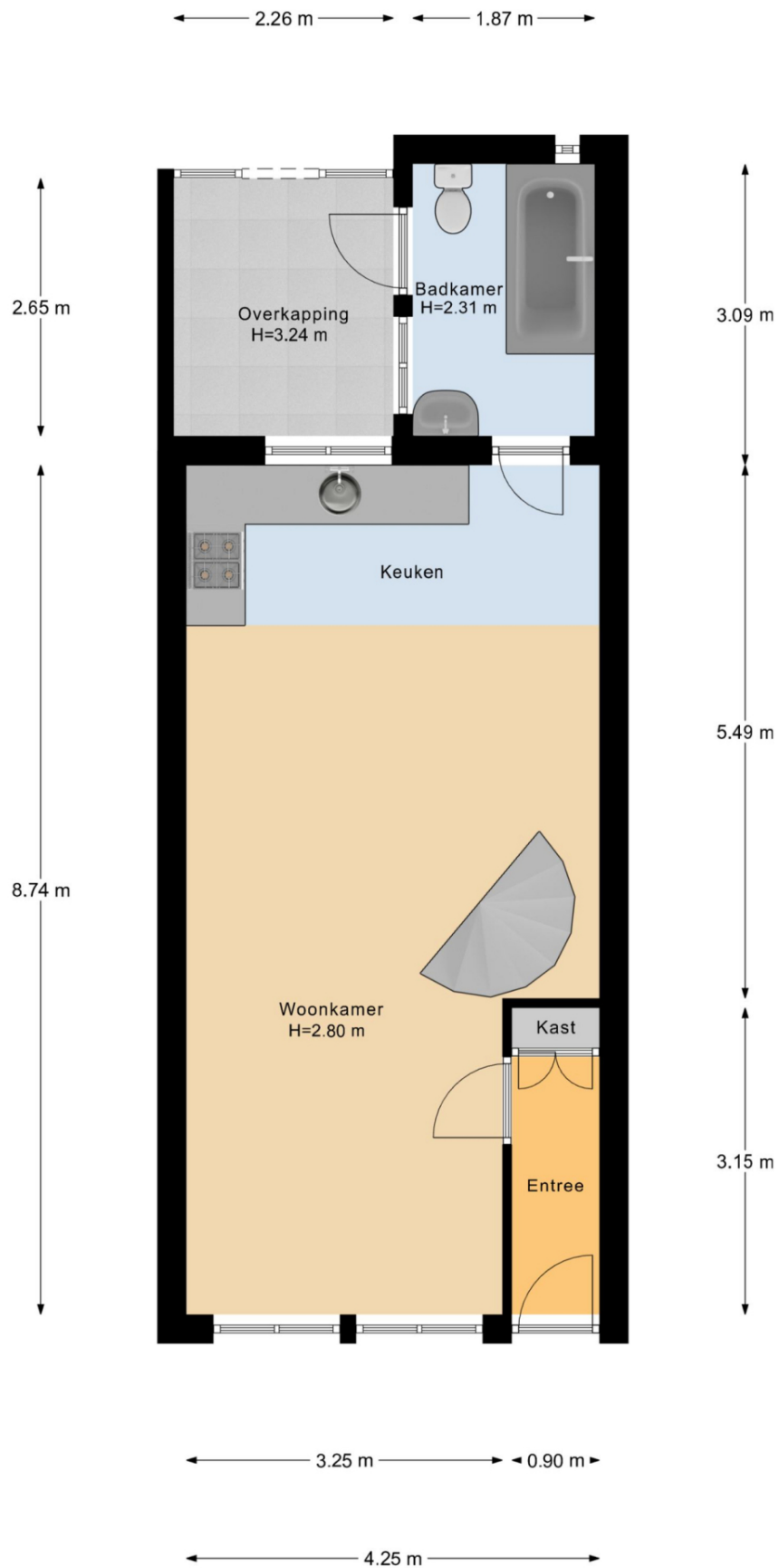




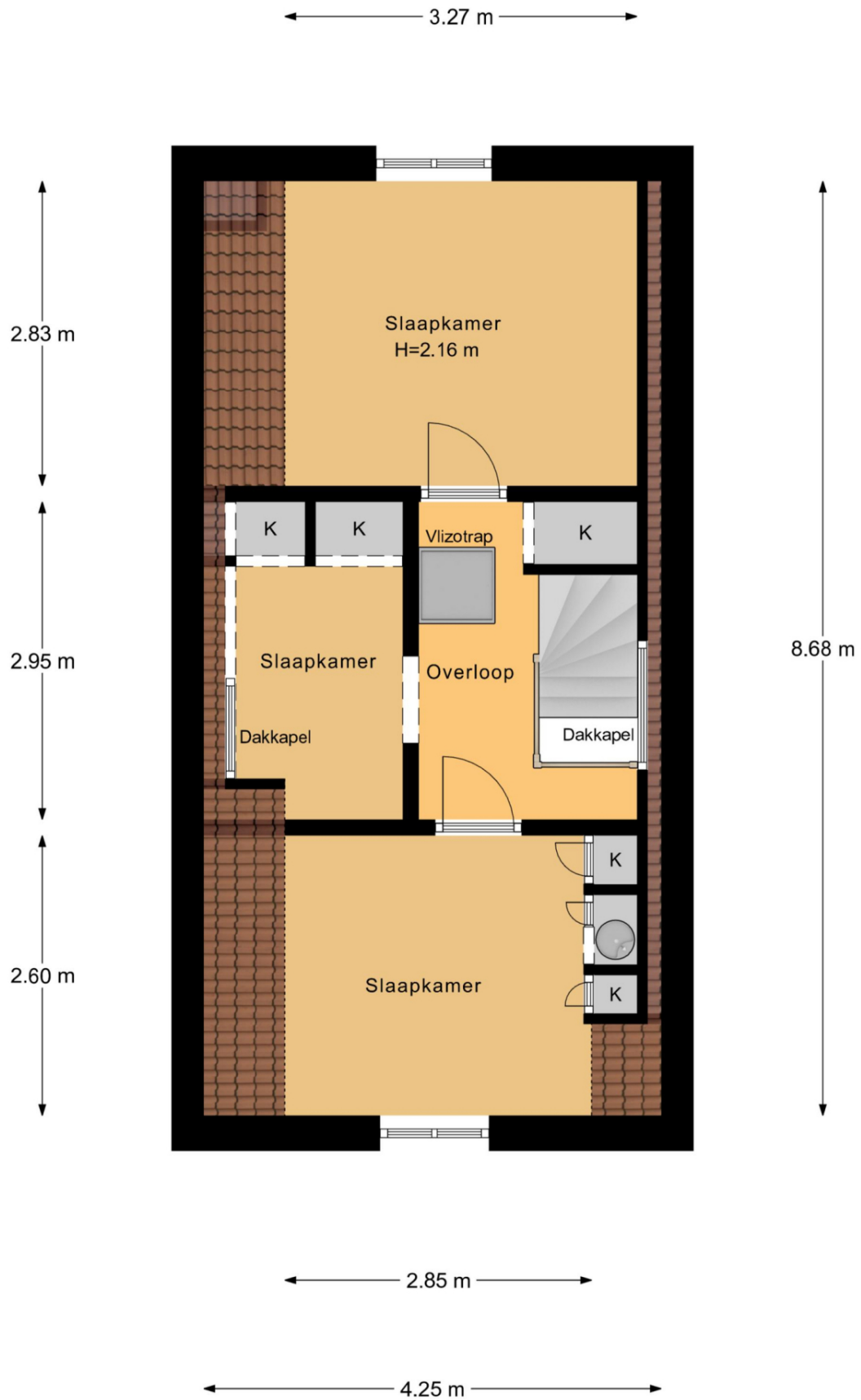




Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



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