



CAMPHUIJZENSTRAAT 74 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 525.000 k.k.

www.camphuijzenstraat74.nl



Camphuijzenstraat 74, Dordrecht

Royale gezinswoning met verrassend veel ruimte én een heerlijke grote tuin!

Aan ruimte geen gebrek! Met maar liefst 138 m² woonoppervlakte is deze ruime gezinswoning in Oud Krispijn nu in de verkoop.

Binnen biedt de woning volop leefruimte en mogelijkheden voor het hele gezin. Maar misschien wel een van de grootste verrassingen is de zeer royale tuin. Hier heb je alle ruimte om heerlijk buiten te zitten, te spelen, te tuinieren of gezellig met familie en vrienden samen te komen.

De leuke veranda maakt de tuin extra aantrekkelijk. Een fijne plek om beschut te zitten en ook op minder zonnige dagen volop van de buitenruimte te genieten.

Ook de ligging is praktisch: het centrum, winkels en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Zo combineert deze woning een royale hoeveelheid woon- en buitenruimte met het gemak van een centrale ligging.

Begane Grond:

Via de ruime hal bereikt u de verschillende vertrekken op de begane grond. Hier bevinden zich het toilet, een ruime trapkast, de royale woonkamer en de keuken.

De woonkamer en keuken vormen samen een fijne leefruimte. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken heeft u direct toegang tot de heerlijke, royale tuin. Dankzij de openslaande deuren loopt binnen bovendien mooi over in buiten, waardoor u op zonnige dagen de tuin eenvoudig bij de leefruimte kunt betrekken.

De grote tuin beschikt daarnaast over een sfeervolle veranda, een heerlijke plek om beschut te zitten en optimaal van de buitenruimte te genieten.

Eerste Verdieping:

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

De verdieping beschikt daarnaast over een praktisch ingedeelde badkamer met ligbad.

Tweede Verdieping:



Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Ook hier ontbreekt het niet aan ruimte: de zolder beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers. Met in totaal maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken, een hobbyruimte of logees.

Aan ruimte geen gebrek!

Bijzonderheden

- *Maar liefst 138 m² woonoppervlakte
- *Vijf ruime slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- *Zeer royale achtertuin, met volop ruimte voor ontspanning en gezelligheid
- *Fijne veranda in de tuin, waardoor je ook beschut van de buitenruimte kunt genieten
- *Vanuit de woonkamer én keuken direct toegang tot de tuin via openslaande deuren
- *Gelegen op korte afstand van het centrum, winkels en diverse dagelijkse voorzieningen
- *Een ideale woning voor wie op

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	€ 525.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	138 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Perceeloppervlakte	187 m ²
Inhoud	511 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 ligbad, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas gas gestookt uit 2021, lease



Kadastrale gegevens

Dordrecht K 6861

Oppervlakte

187 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Achtertuintuin

80 m² (12.91m diep en 7.59m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidwesten

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra

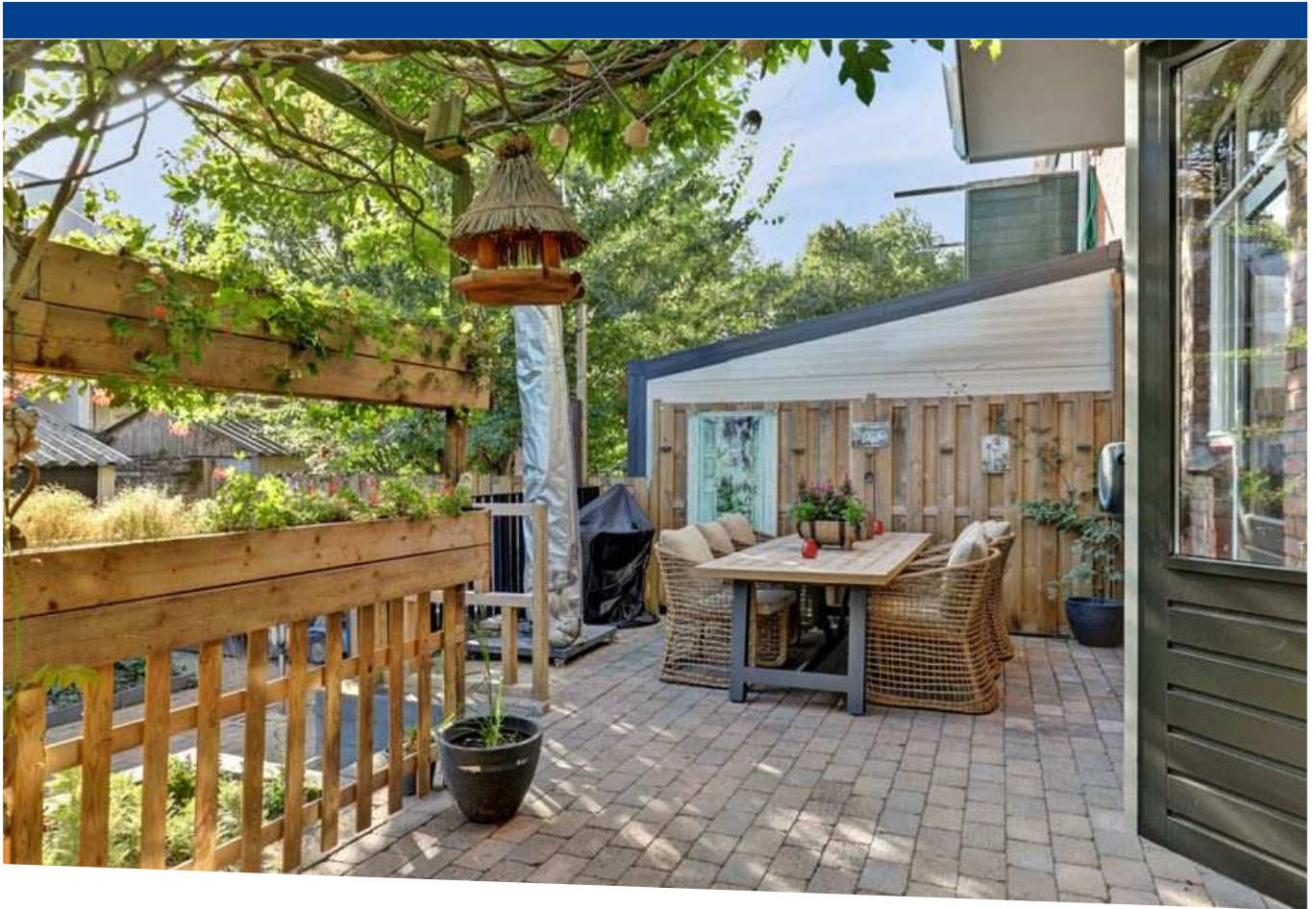
Parkeergelegenheid

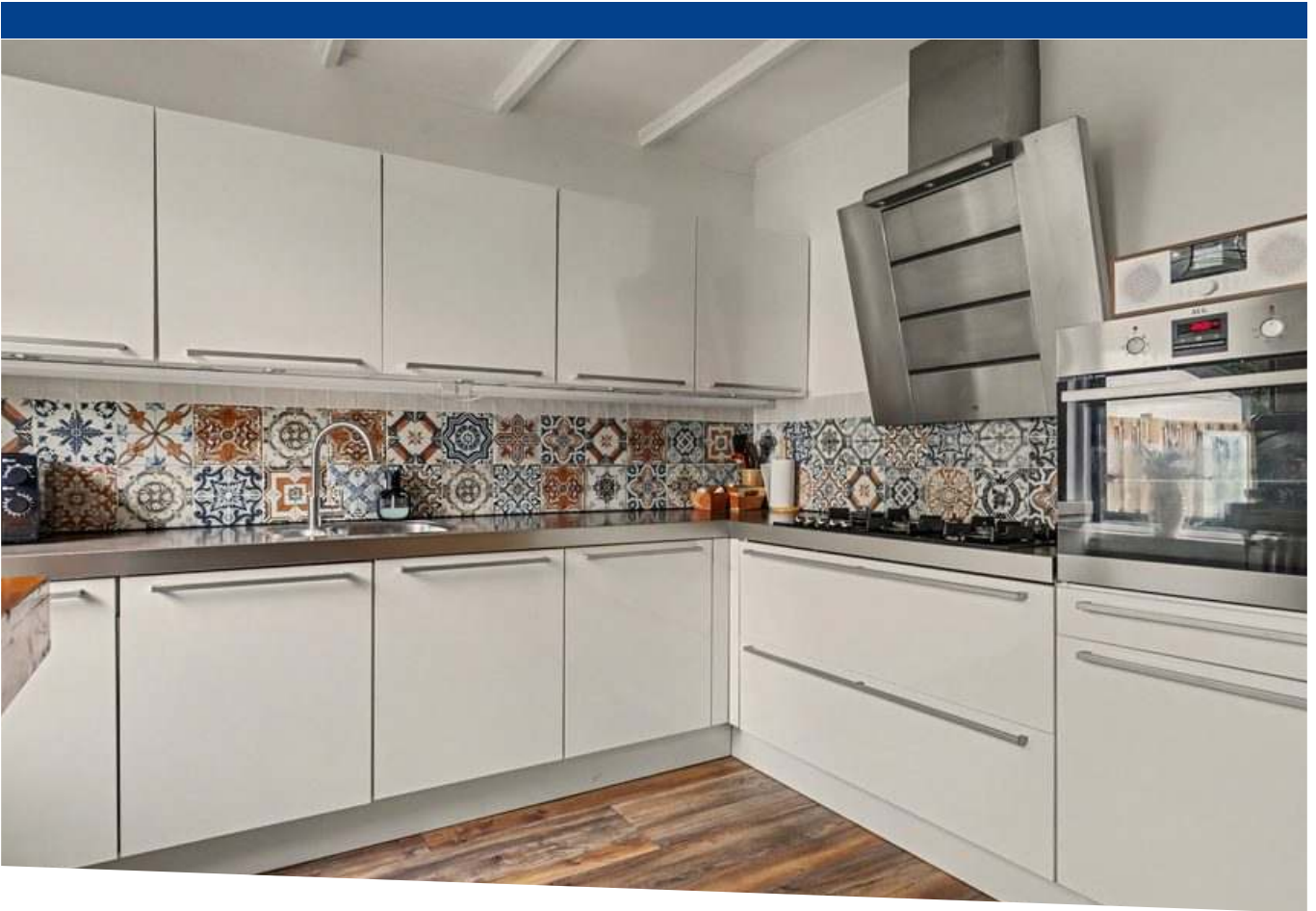
Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Camphuijzenstraat 74, Dordrecht

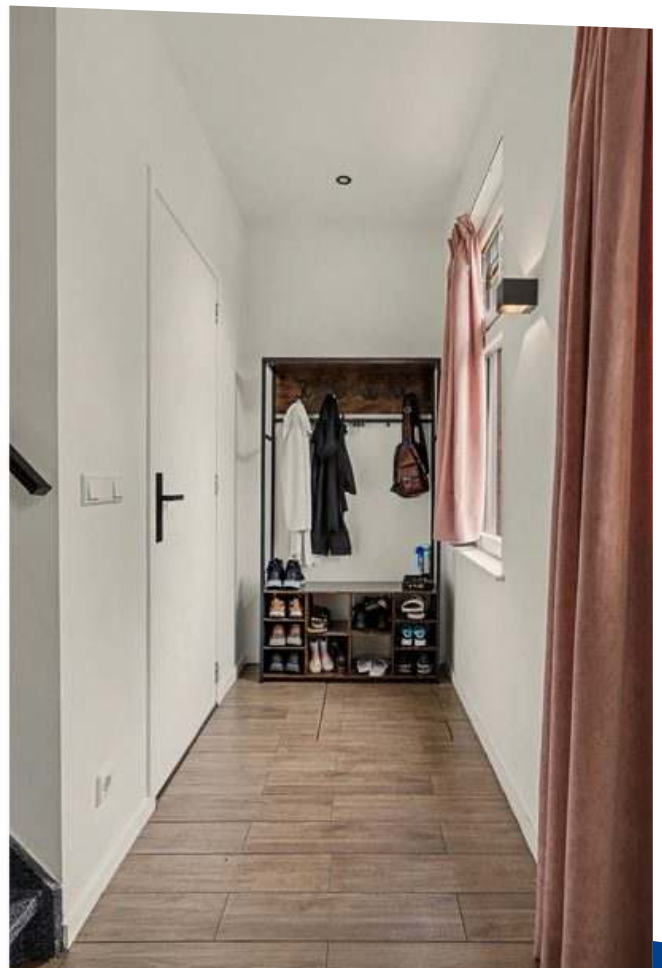




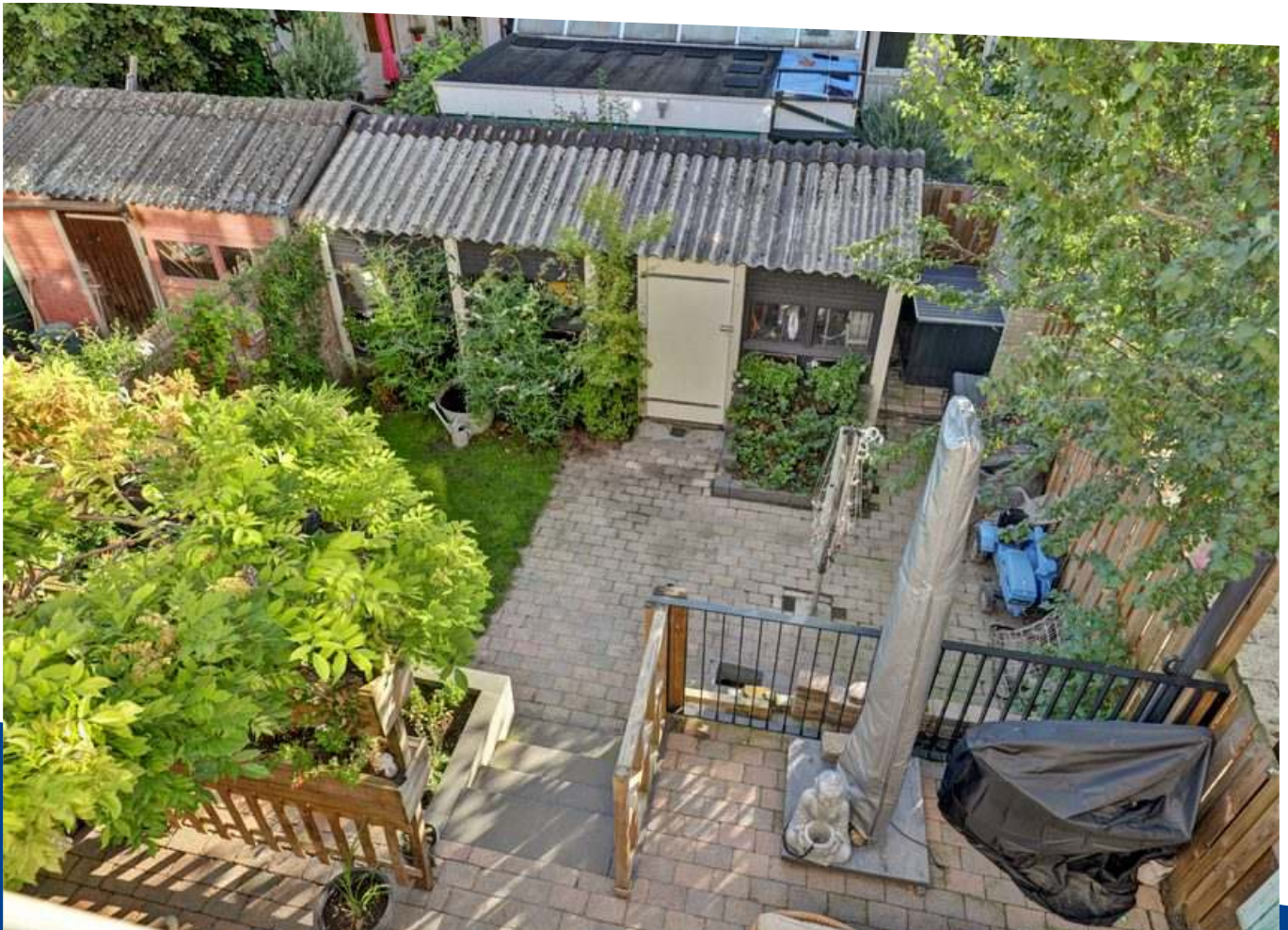
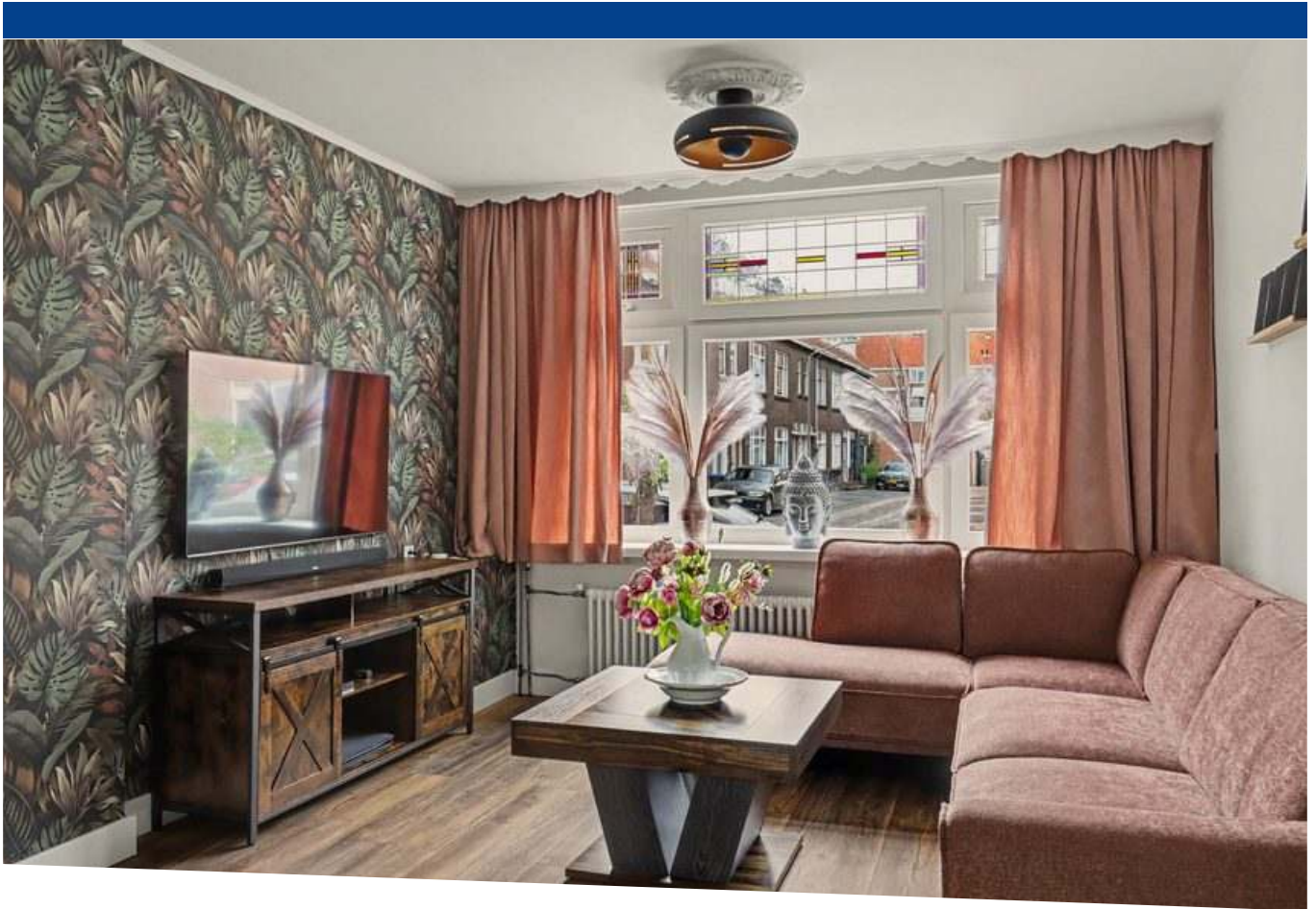












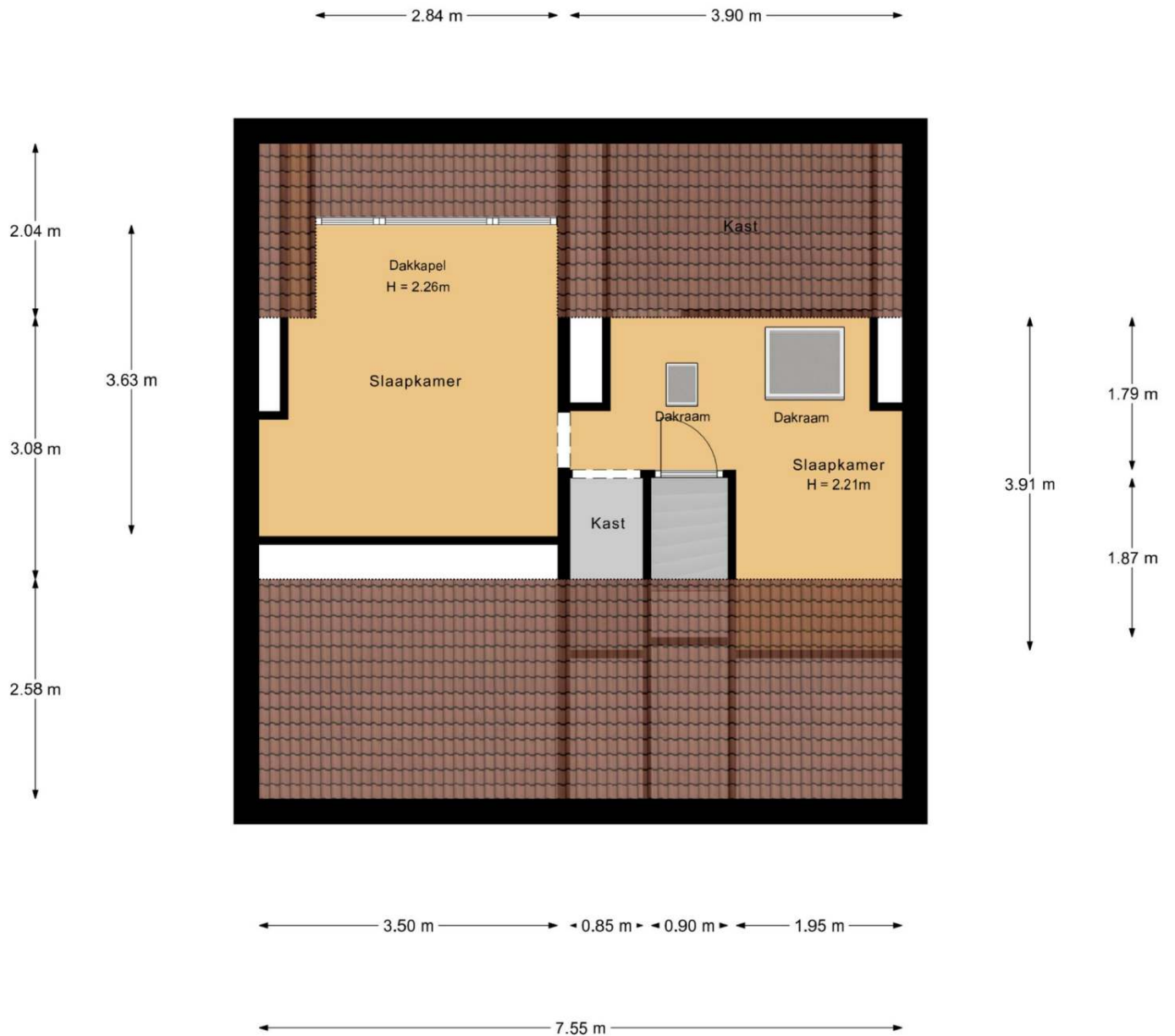
Plattegronden



Begane Grond



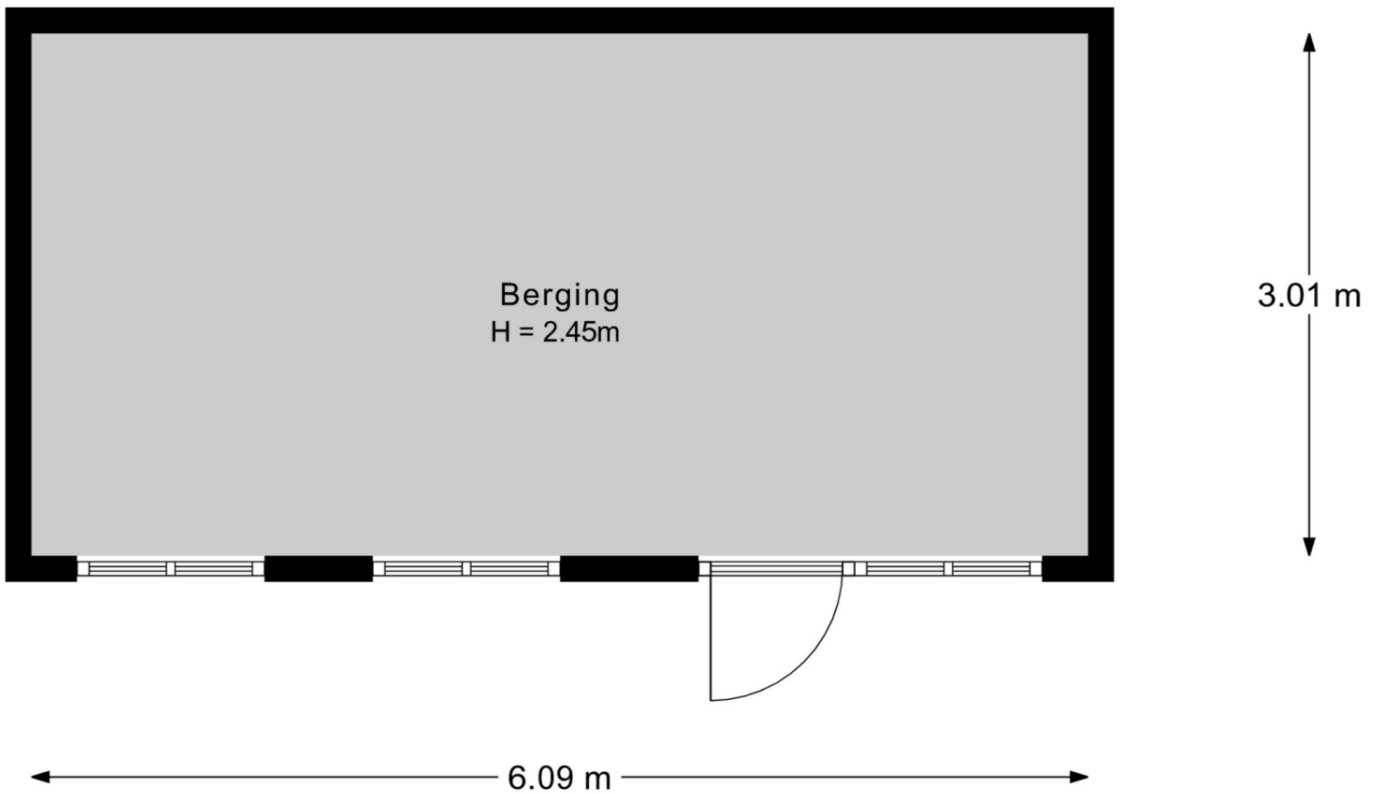
1e Verdieping



2e Verdieping



Begane Grond Tuin



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