

Willemstraat 28

DORDRECHT



VRAAGPRIJS

€ 400.000 K.K.

0787440182
makelaardij@advema.nl
www.advema.nl

 **Advema**
Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte

136 m²

Aantal kamers

4

Perceeloppervlakte

145 m²

Aantal slaapkamers

3

Inhoud

569 m³

Bouwjaar

1909

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

D

Welkom in Willemstraat 28 en laat je verrassen door de charme, de ruimte en de sfeer van deze leuke jaren 1900 eengezinswoning!

Deze sfeervolle eengezinswoning is goed afgewerkt, heeft maar liefst 136 m² woonoppervlakte, ligt in een populaire buurt in de wijk Nieuw Krispijn en heeft een grote woonkamer met erker, kamer en suite, keuken en toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping 3 (voorheen 4) slaapkamers, badkamer met inloopdouche en 2e staand closet (in 2022 volledig vernieuwd) en een balkon.

Verder heeft dit leuke huis een uitstekende ligging nabij het NS-centraal station, Weizigtpark en veel groenvoorzieningen in de directe omgeving. Supermarkten, winkels, kinderboerderij, scholen, speelgelegenheden voor de kinderen en openbaar vervoer zijn op loopafstand bereikbaar. Ook het historische centrum van Dordrecht ligt op korte afstand. Hier zijn de gezellige terrassen, restaurants en winkels in een sfeervolle omgeving met karakteristieke panden en havens. Daarnaast woon je gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Rotterdam en Breda!

Wacht niet te lang en maak snel een afspraak om dit leuke huis te komen bekijken!

Kenmerken:

vraagprijs: € 400.000,- kosten koper

type woning: hoekwoning, eengezinswoning

aantal kamers: 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers

inhoud woning: 559 m³

perceel oppervlakte: 145 m²

gebruiksoppervlakte: 136 m²

bouwjaar: ca. 1909

ligging: gelegen nabij het centrum en centraal station van Dordrecht

isolatie: dubbel glas

tuin: gezellige zijtuin en voortuin

parkeren: openbaar parkeren

verwarming: cv-combiketel (Remeha Tzerra, 2016)

Indeling begane grond:

- entree in tochtportaal met meterkast (1 hoofdschakelaar en 7 groepen), deur naar de ruime hal met toegang naar de diverse ruimtes, marmeren vloerafwerking, gedeeltelijk lambrisering en gedeeltelijk granol als wandafwerking;
- hal met deur naar de woonkamer, keuken, toilet, vaste kast en trapopgang naar de eerste verdieping. Zeil als vloerafwerking, lambrisering als wandafwerking en glad gestuukt plafond;
- sfeervolle grote woonkamer met erker en openslaande deuren naar de voortuin, kamer en suite, eetkamer, hoge plafonds, een mooie Amerikaans eikenhouten vloerafwerking, lambrisering en granol als wandafwerking en een glad gestuukt plafond;
- vanuit de hal komt u in de dichte keuken, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaste inbouwkast en laden en kasten. De koel-/vriescombinatie staat in de vaste kast in de hal;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje;

Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot de 3 (voorheen 4) slaapkamers, badkamer, een vaste kast, opstelplaats cv-ketel en een vlizotrap naar de vliering. Laminaat als vloerafwerking (2024);
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, openslaande deuren met hordeur naar het balkon (oosten), vaste kast, laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 heeft een dakkapel, 3 vaste kasten en een losse kast (blijft achter), luik naar de vliering, horren en is voorzien van laminaat als vloerafwerking;
- slaapkamer 3 (dit waren voorheen 2 slaapkamers) heeft een dakkapel, vaste kast en een losse kast (blijft achter), laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- groot, gedeeltelijk betegelde badkamer met inloofdouche, wastafel + meubel, spiegel, 2e staand closet, designradiator, inbouwspots, horren, dakkapel en aansluiting wasmachine en droger. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd.

Vliering:

- vanaf de overloop en vanuit slaapkamer 2 kunt u de vliering bereiken.

Tuinen:

- de voortuin is gesitueerd op het oosten en voorzien van grind, sierbestrating en smaakvolle beplanting;
- de zijtuin is gesitueerd op het noordoosten en voorzien van grind, sierbestrating en smaakvolle beplanting, heeft een aangebouwde houten schuur (geïsoleerd) en een buitenkraan.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1909;
- de woning beschikt over hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- het gehele pannendak is in 2018 volledig vernieuwd;
- het platte dak is in 2026 volledig vernieuwd;
- zinken dakgoten;
- schilderwerk begane grond is van 2026;
- schilderwerk eerste verdieping is van 2024;
- mooie paneeldeuren;
- energielabelklasse D, geldig tot 30-09-2036;
- funderingsattest van 30 september 2026. Laag risico.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2902, groot 1 are, 45 centiare (145 m²) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg.

Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

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.







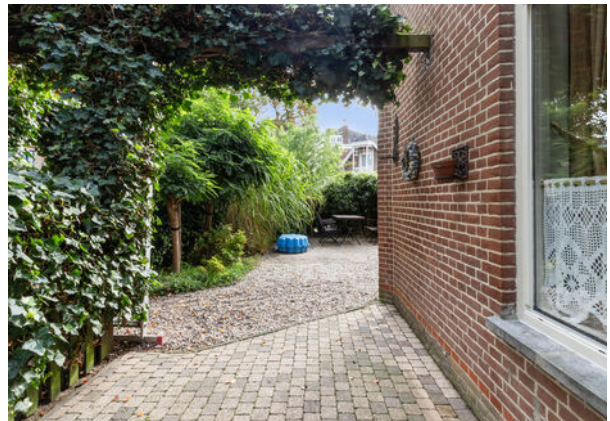






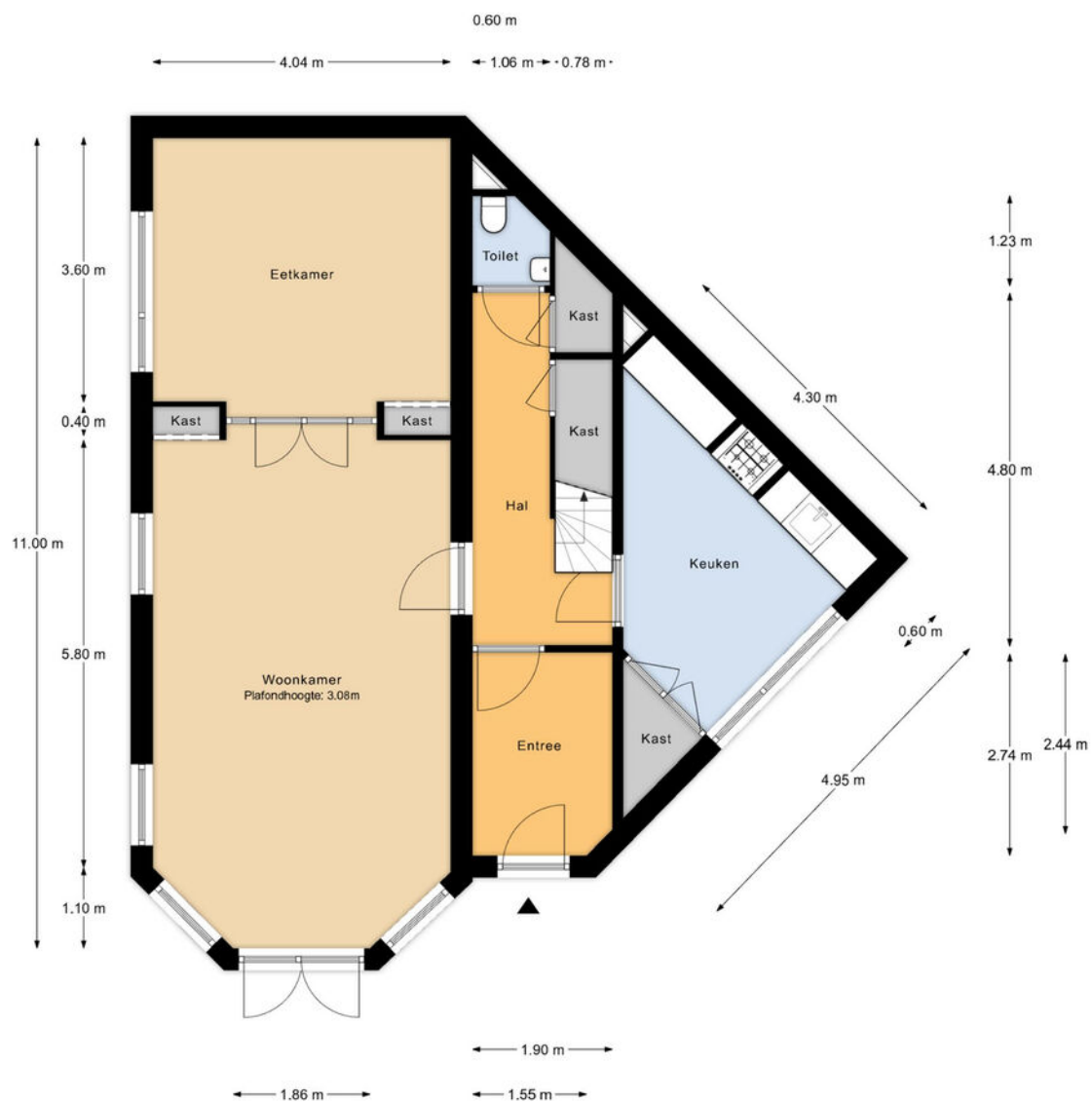






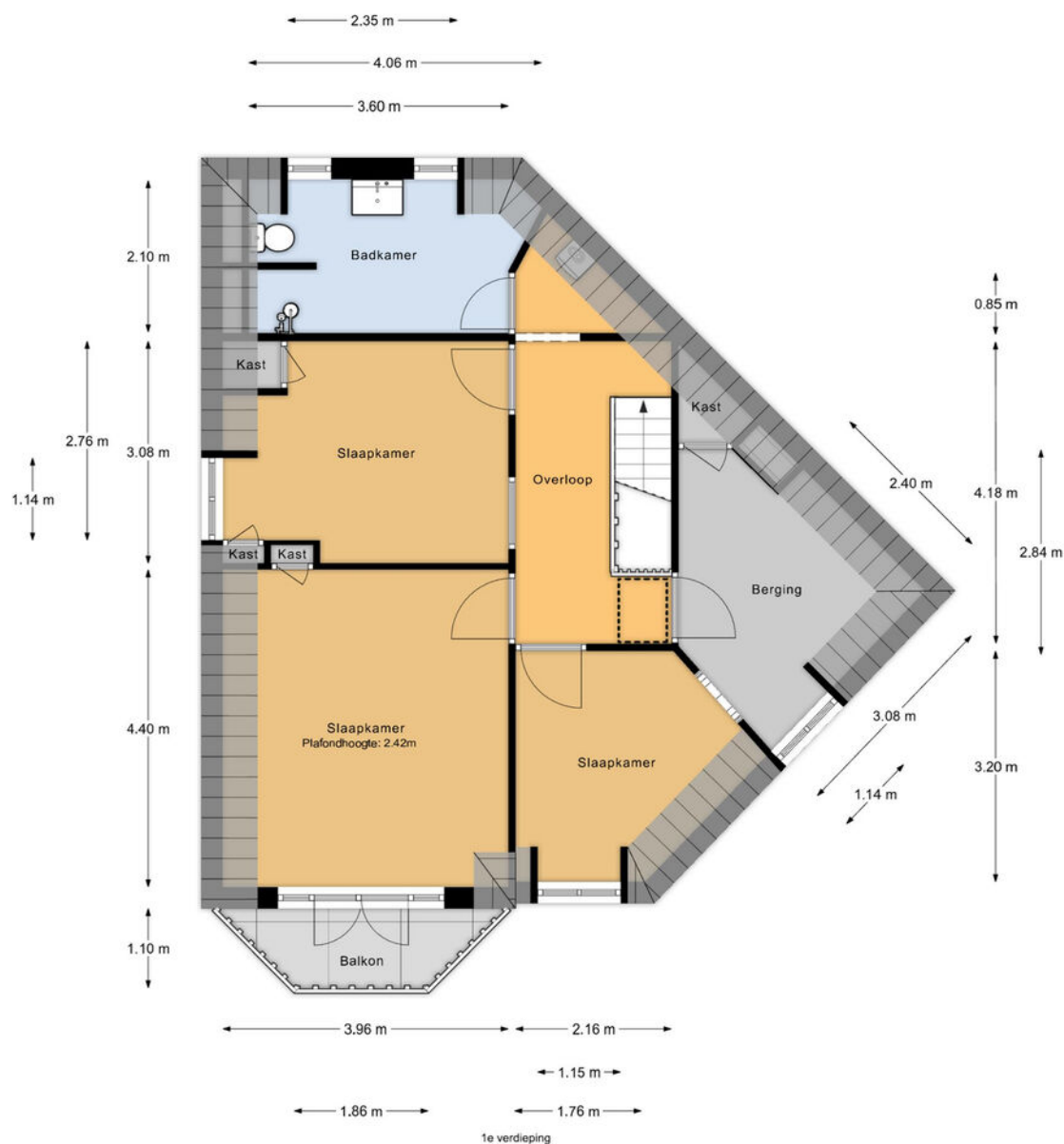


Plattegrond begane grond



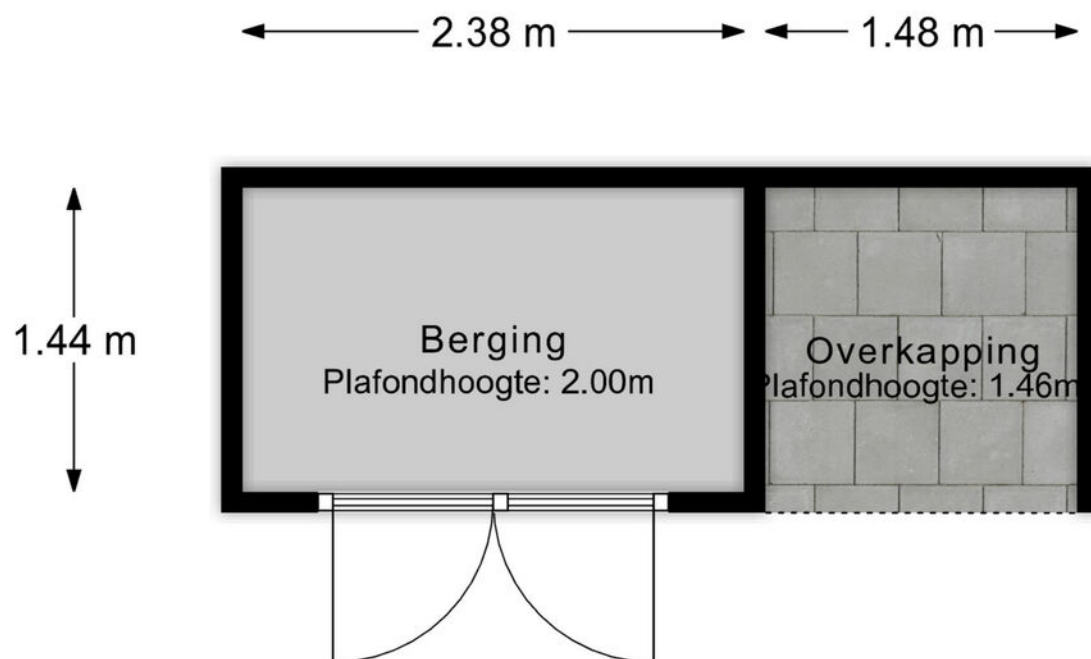
Begane grond
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping



1e verdieping
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond perceeloverzicht

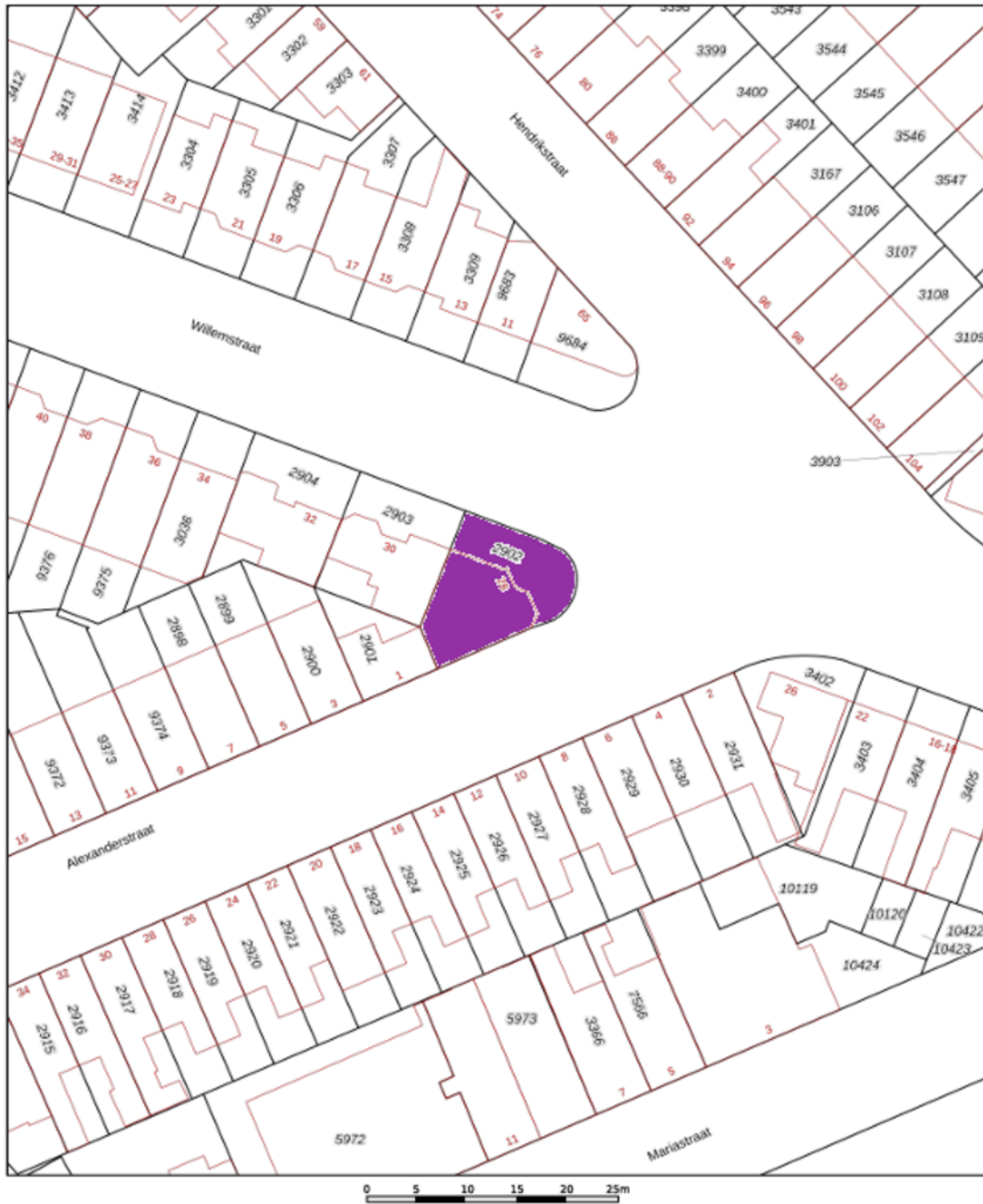


Perceeloverzicht
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Willemstraat 28



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	2902

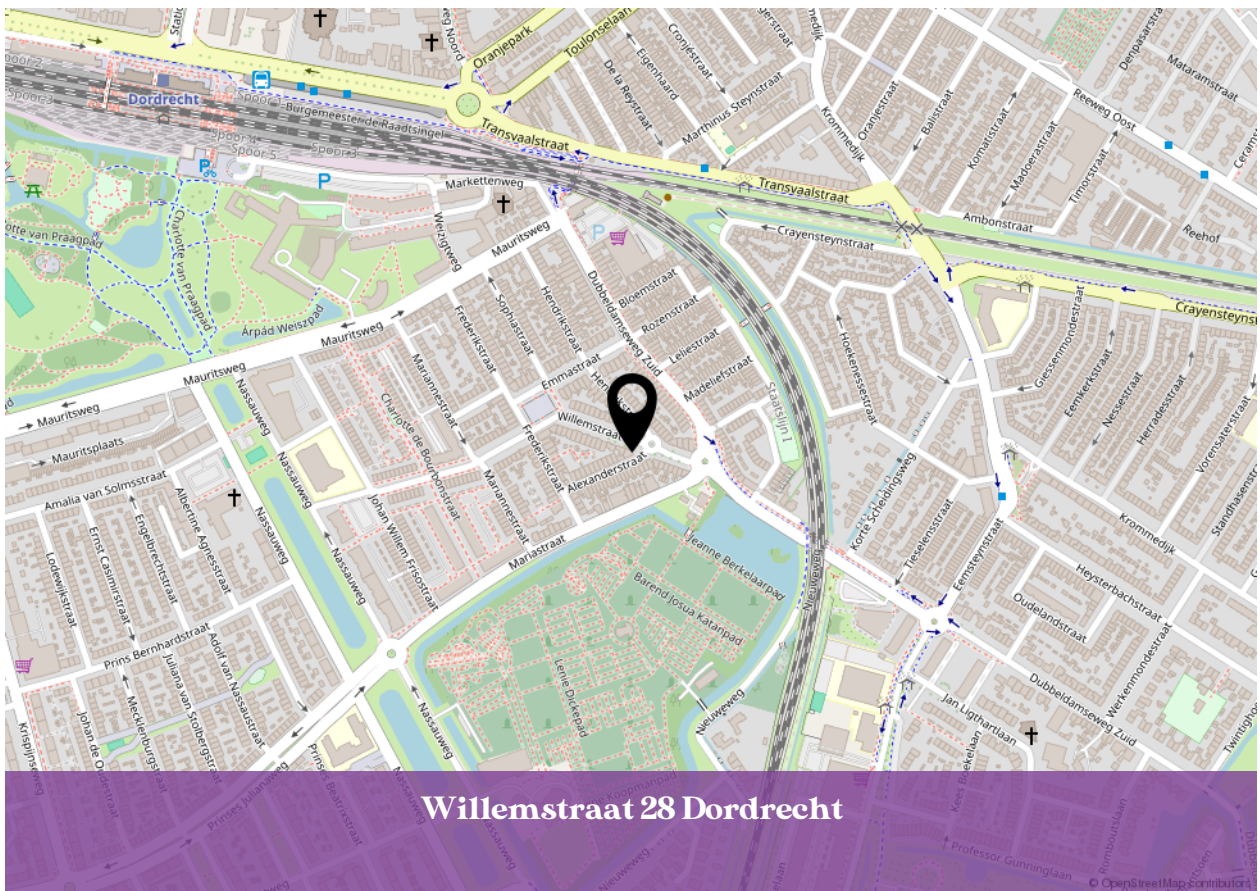
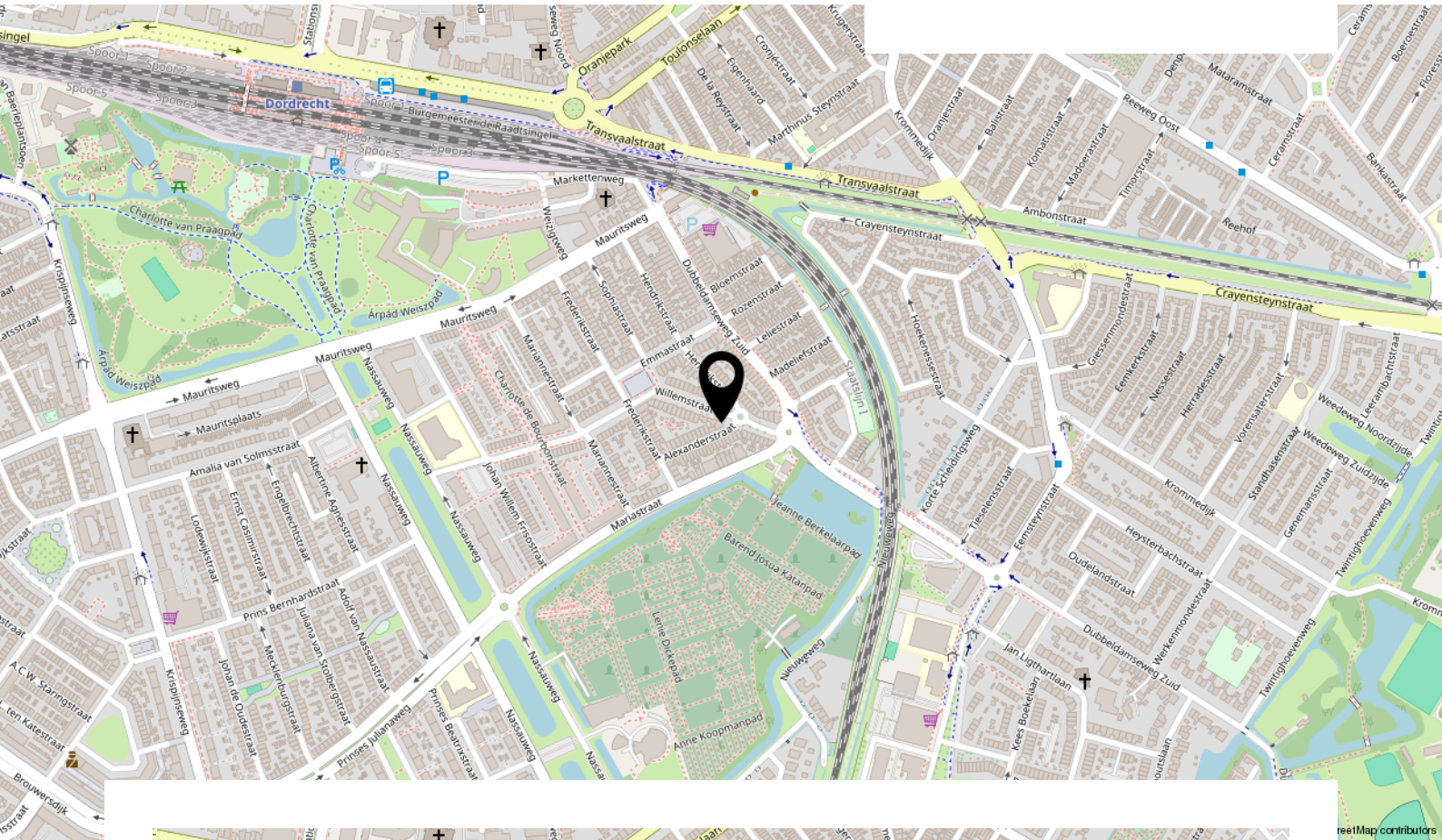
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie



Willemstraat 28 Dordrecht

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

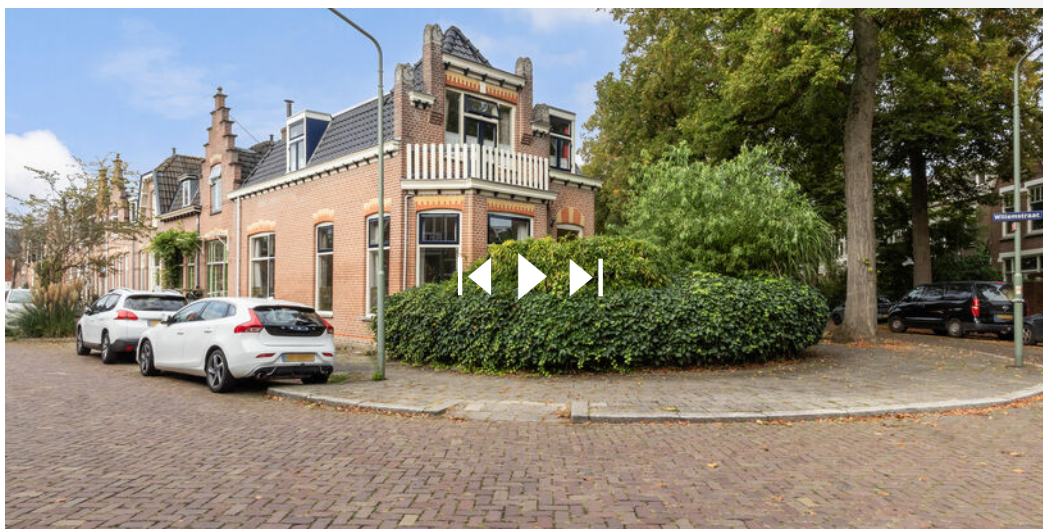
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Bekijk deze woning online!

www.advema.nl



Willemstraat 28, Dordrecht



Scan de code en bekijk deze woning op je telefoon!



0787440182

makelaardij@advema.nl

www.advema.nl



INTERESSE IN DEZE WONING?



 **Advema**
Makelaardij

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

0787440182 | Amstelwijckweg 15, 3316 BB Dordrecht
makelaardij@advema.nl | www.advema.nl