



KROMHOUT 134 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 395.000 k.k.

www.kromhout134.nl



Kromhout 134, Dordrecht

Een huis met karakter, een garage én volop mogelijkheden!

Sommige huizen zijn al helemaal af.

En sommige huizen? Die wachten op iemand met visie, ideeën en twee rechterhanden. Iemand die verder kijkt dan de huidige afwerking en direct de mogelijkheden ziet. Kromhout 134 is zo'n huis!

Op een heerlijke locatie in Dordrecht staat deze karaktervolle woning uit circa 1900 te wachten op een nieuwe eigenaar met plannen. Een woning met geschiedenis, een garage, een fijne tuin en als bijzonder praktisch pluspunt én vooral heel veel potentie.

Het mooie nieuws: het dak is al vernieuwd en ook de fundering is hersteld. Twee belangrijke zaken die al zijn aangepakt, zodat u zich vervolgens kunt richten op het creëren van een eigen droomhuis.

Laten we eerlijk zijn: u zult hier nog wel even de handen uit de mouwen moeten steken. Denk in mogelijkheden, maak plannen, laat je inspireren en geef deze woning de aandacht die ze verdient.

Want wie bereid is de handen uit de mouwen te steken, kan hier een ontzettend gaaf thuis realiseren.

Helemaal naar eigen smaak, met uw woonwensen als uitgangspunt en zonder concessies aan de stijl die u zelf voor ogen heeft.

Een hele prettige locatie voor stadsliefhebbers én groenliefhebbers.

En dan de ligging... die maakt het verhaal helemaal af! U woont hier op steenworp afstand van de historische binnenstad van Dordrecht. Even de stad in voor een goede kop koffie, uitgebreid lunchen, winkelen of genieten van de gezellige terrassen en karakteristieke straatjes? Je bent er zo.

En heeft u juist behoefte aan rust, groen en een frisse neus? Dan ligt het prachtige Park Merwestein op loopafstand. Dit historische stadspark, met zijn oude bomen, groene grasvelden, waterpartijen en slingerende wandelpaden, is een heerlijke plek om even te ontsnappen aan de dagelijkse drukte. De perfecte combinatie dus: het bruisende stadsleven dichtbij én een groene oase om de hoek.

Ook praktisch zit u hier goed: het station en diverse voorzieningen zijn vanuit deze buurt goed bereikbaar.

Waarom u deze kans niet wilt en moet missen ?

* Het is een woning met karakter: een huis uit circa 1900 met een verhaal en volop mogelijkheden om er uw eigen plek van te maken.

* Een garage: een waardevol extra voor het stallen van spullen, een auto, uitoefenen van hobby's of andere praktische wensen.

* Belangrijke werkzaamheden zijn al voor u uitgevoerd: het dak is vernieuwd en de fundering is hersteld. Ook is er vloerverwarming aangebracht in de gehele woonkamer.



Dus voor de slimme koper die verder kijkt dan vandaag kijkt u alvast even op kromhout134.nl en neemt u daarna contact op met Waltmann Makelaars Dordrecht. Wij plannen graag een bezichtiging met u in en zullen u met alle liefde en plezier een rondleiding geven door deze parel in de dop!

Verwacht geen instapklare woning waar u alleen de meubels nog hoeft neer te zetten. Nee, hier mag u aan de slag! Maar juist daarin schuilt de charme: u krijgt de kans om keuzes te maken, uw eigen stijl door te voeren en stap voor stap iets te creëren dat écht bij u past.

En zeg nou zelf: hoe gaaf is het als je straks na een dag klussen op een stoeltje zit, wetende dat dit huis dankzij uw ideeën en inzet helemaal uw thuis is geworden?

Kromhout 134 is een woning voor een aanpakker met fantasie. Voor iemand die kansen ziet, niet bang is om de handen uit de mouwen te steken en begrijpt dat een huis niet perfect hoeft te beginnen om fantastisch te eindigen.

De basis voor een mooi nieuw hoofdstuk is er. Nu is het aan u om er iets bijzonders van te maken!

Kom kijken, laat u verrassen en ontdek zelf hoeveel potentie er achter deze voordeur schuilt. Misschien wordt dit wel uw mooiste project tot nu toe!

* Niet zelfbewoning clause van toepassing

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	€ 395.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Overige in pandige ruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	464 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 wasmachineaansluiting, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	F 
Verwarming	Cv-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht C 2676

Oppervlakte

108 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In centrum en in woonwijk

Tuin

Achtertuint

Achtertuint

30 m² (10m diep en 3m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidoosten

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, op eigen terrein, openbaar parkeren en parkeervergunningen

Garage

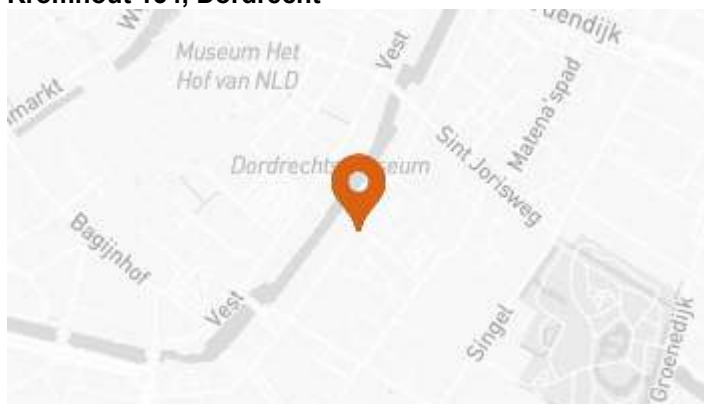
Soort garage

Vrijstaande stenen

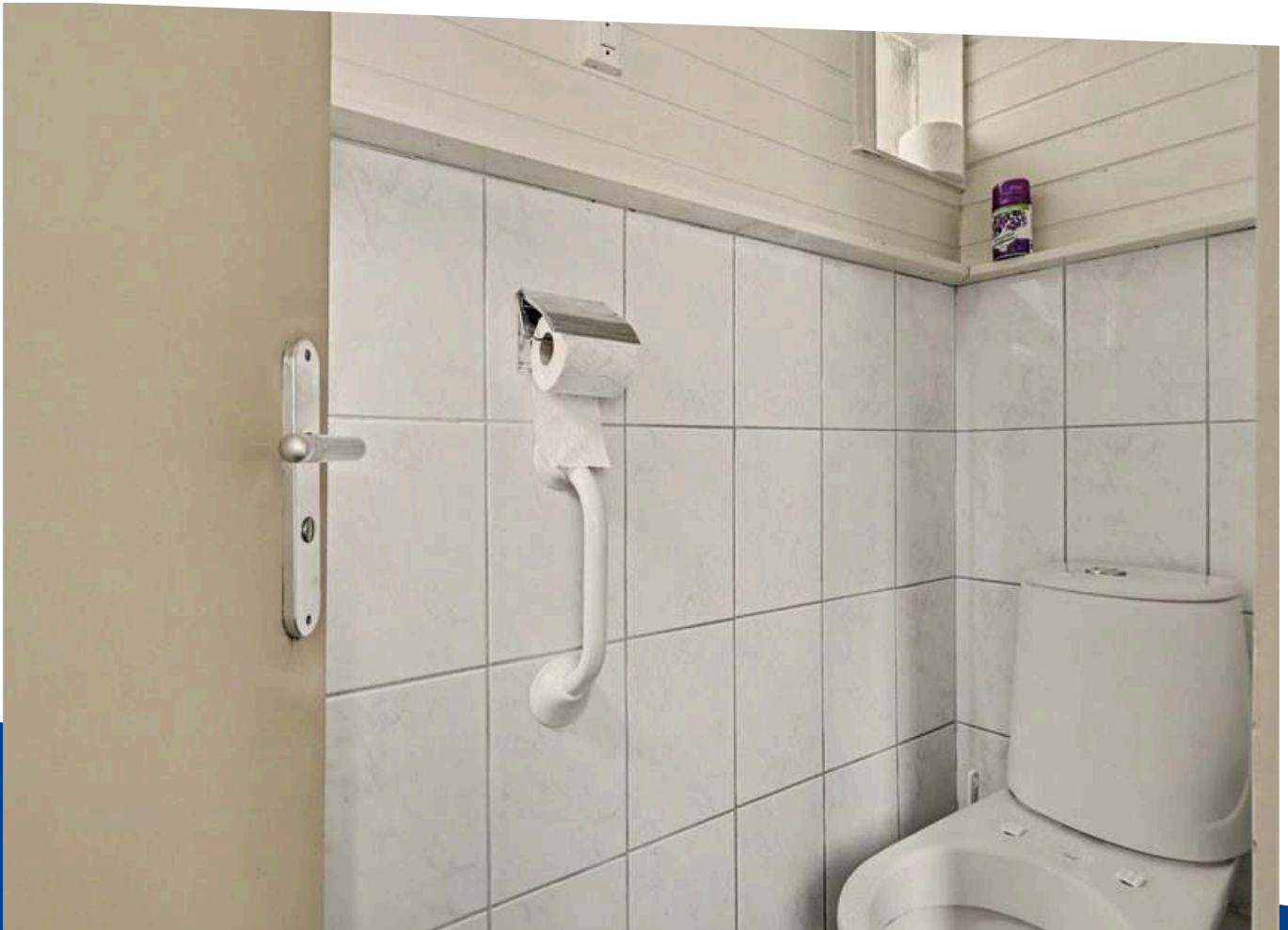
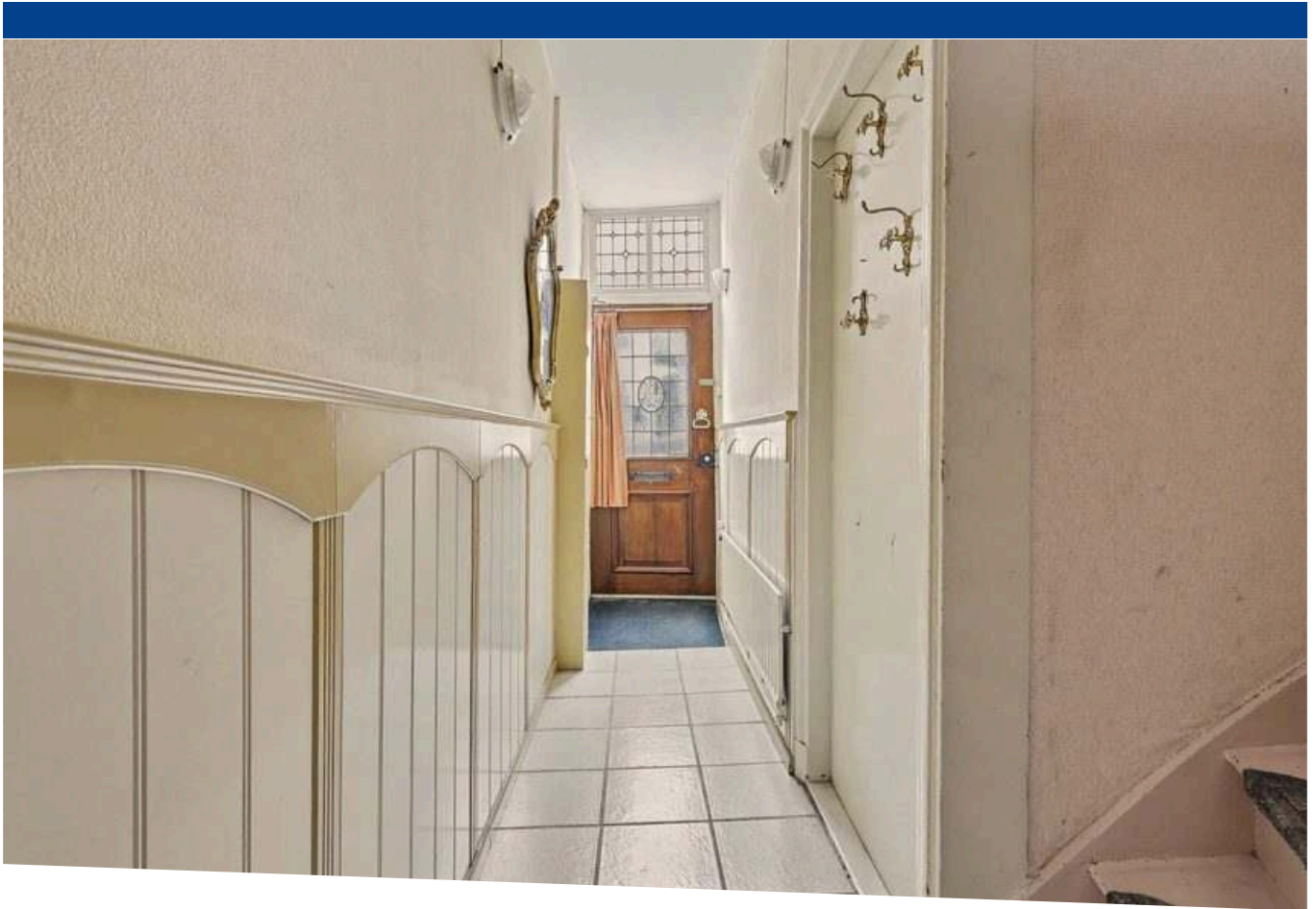
Capaciteit

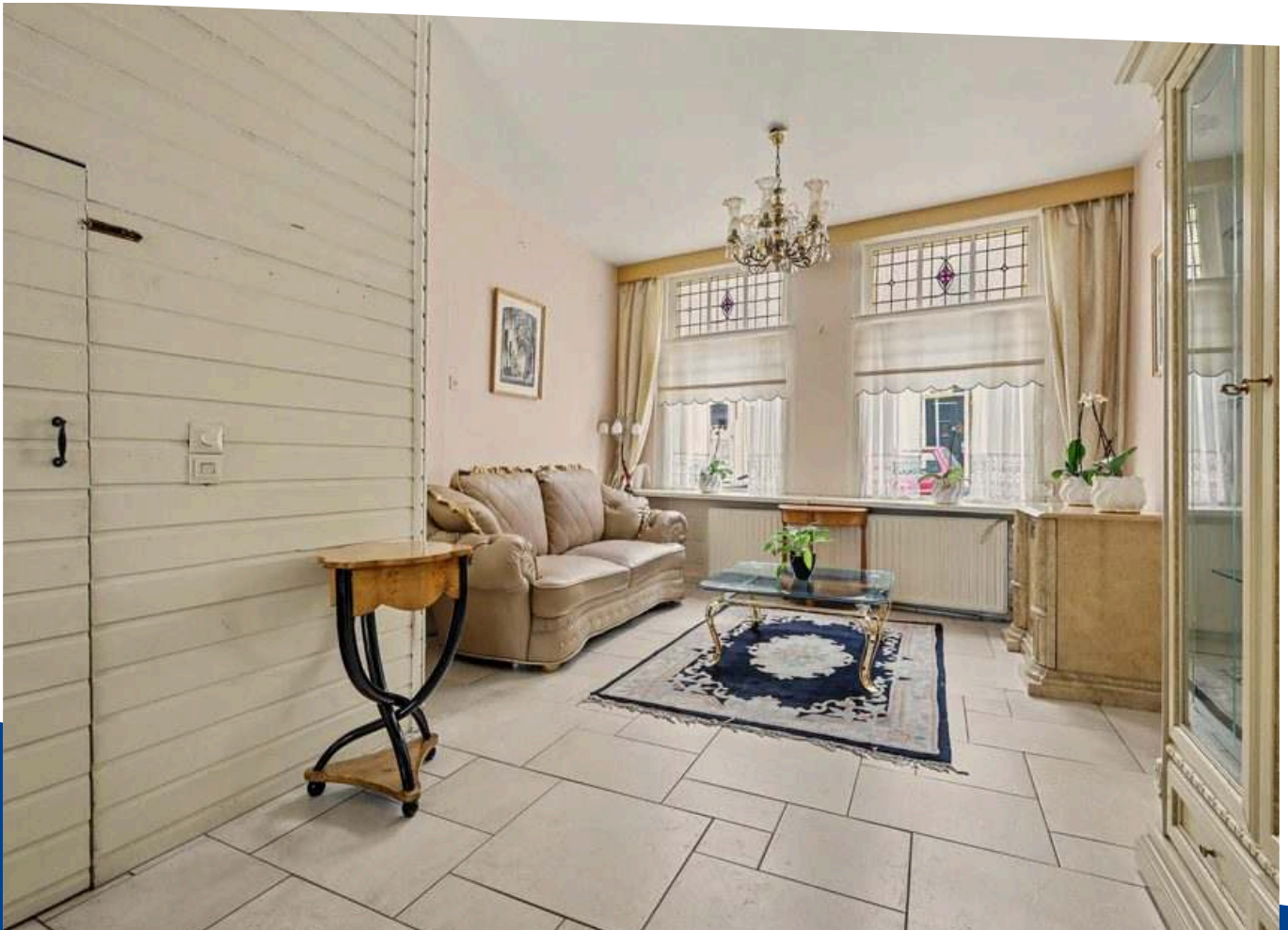
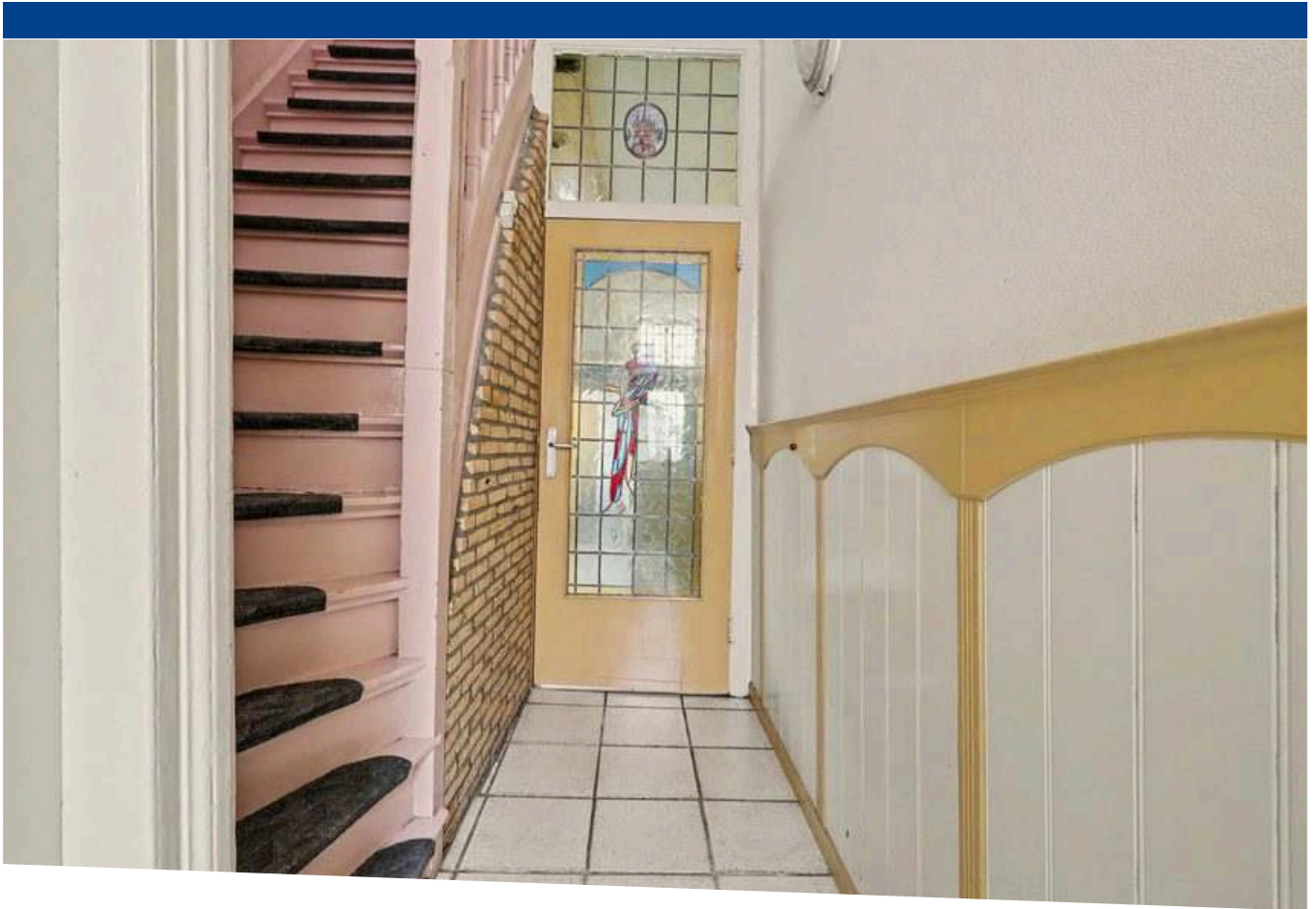
1 auto

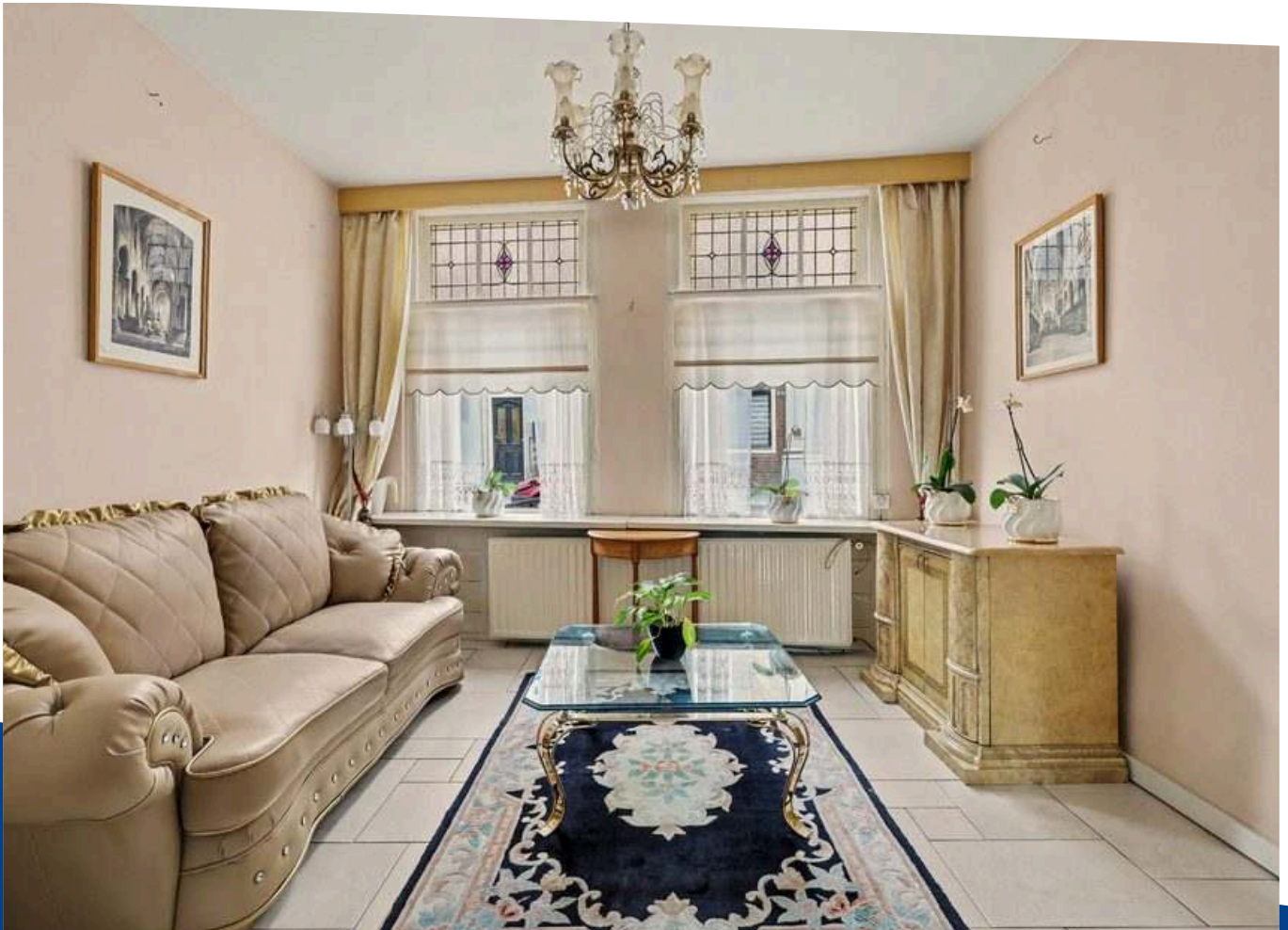
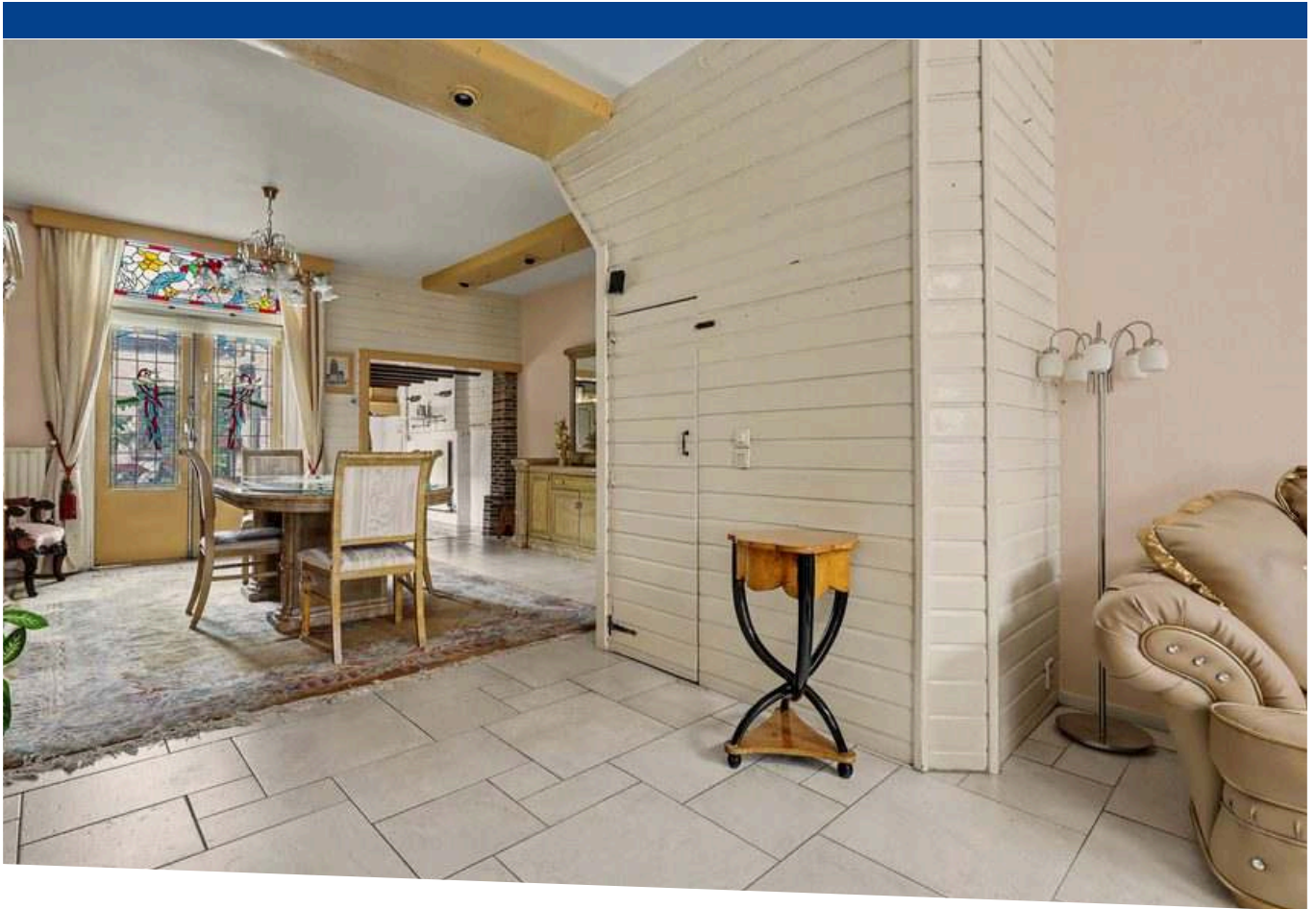
Kromhout 134, Dordrecht

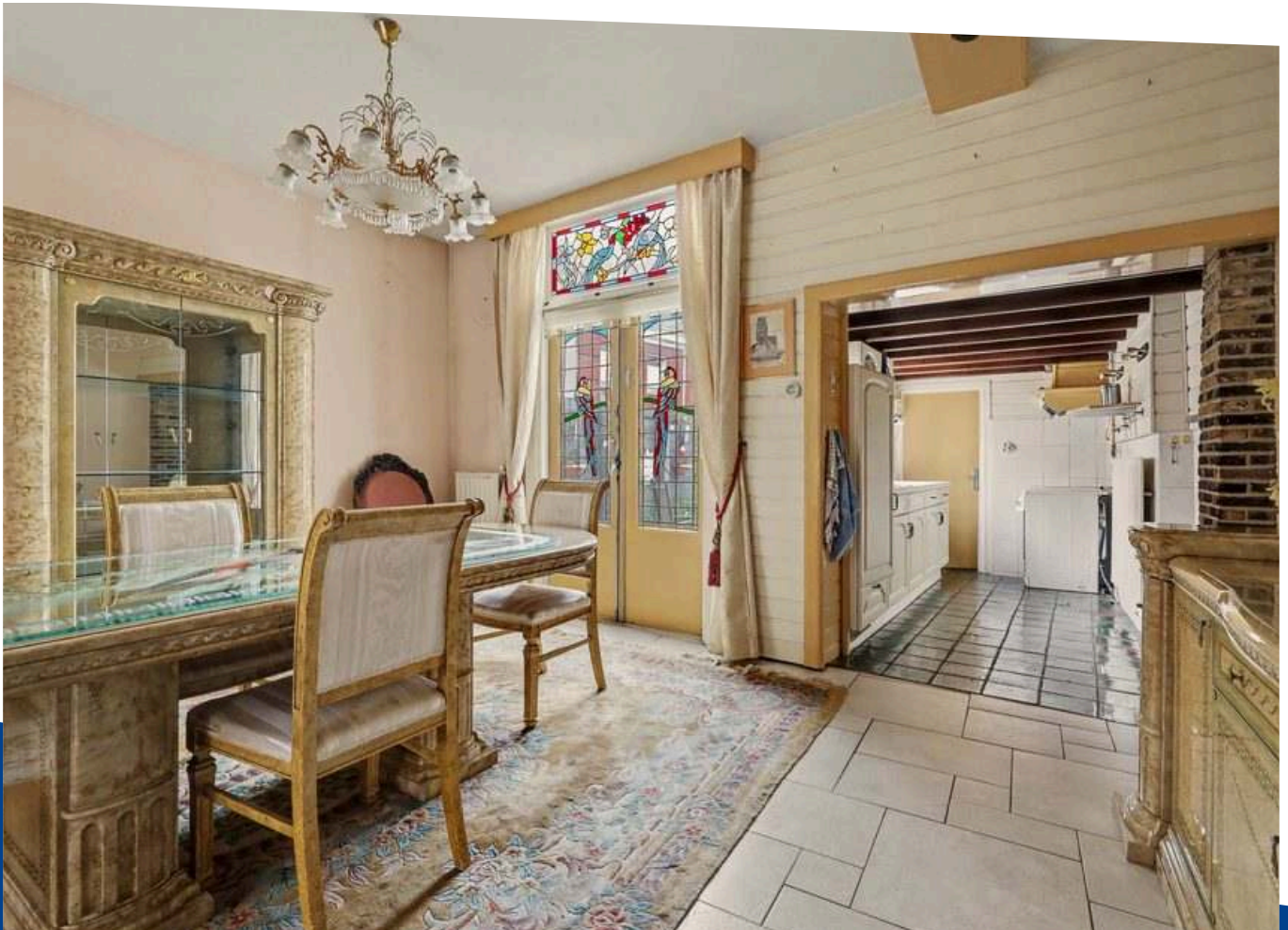
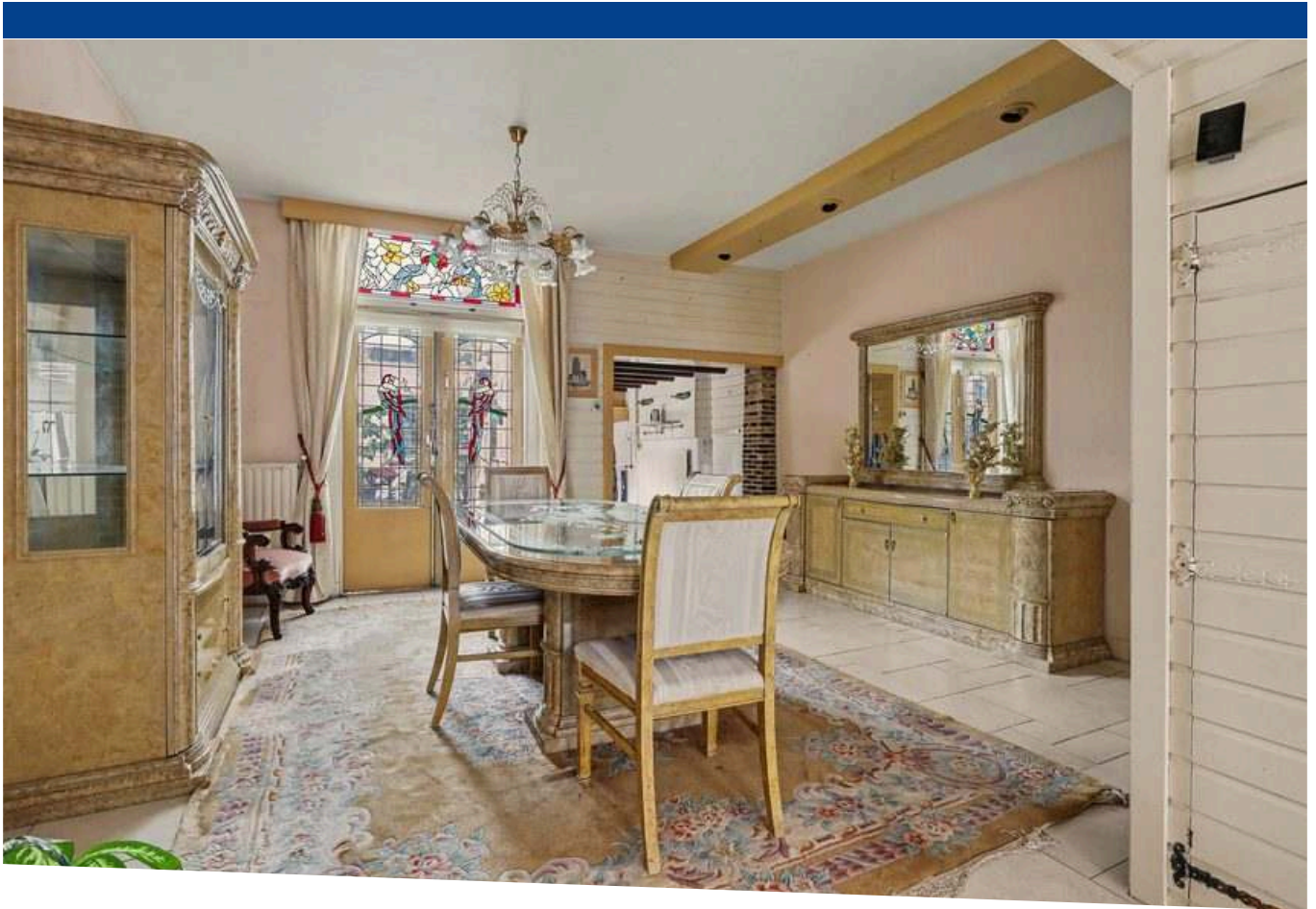


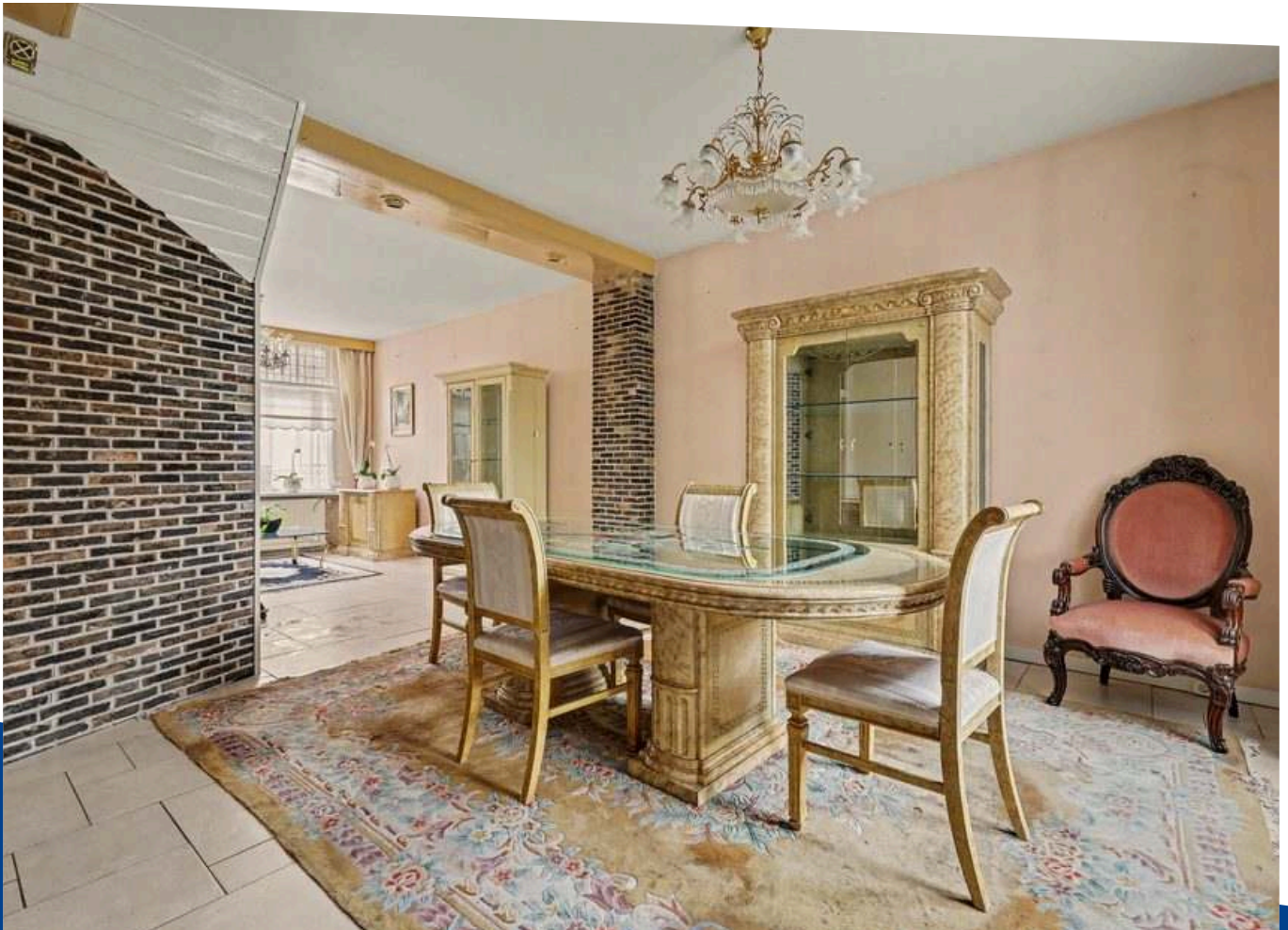
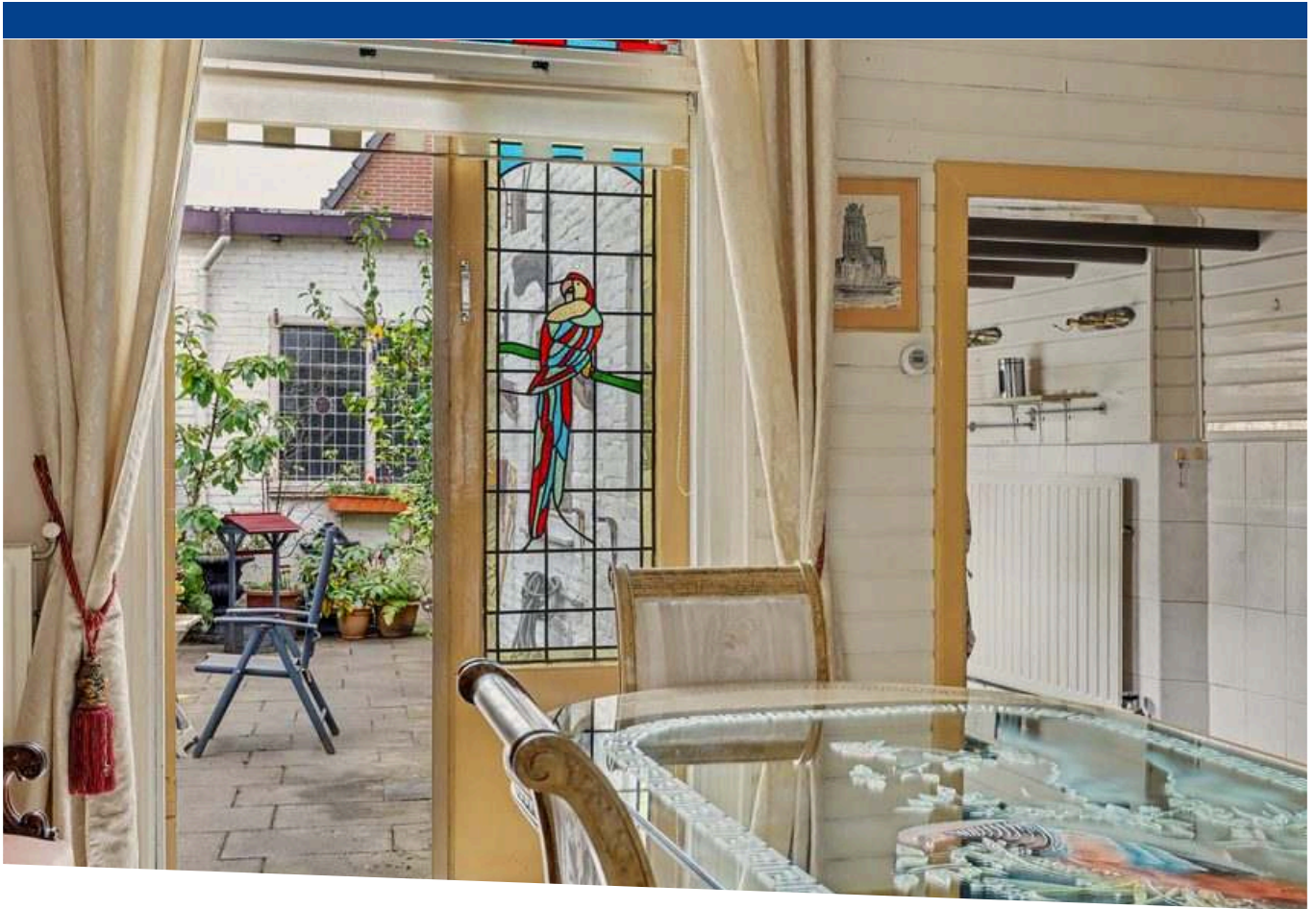


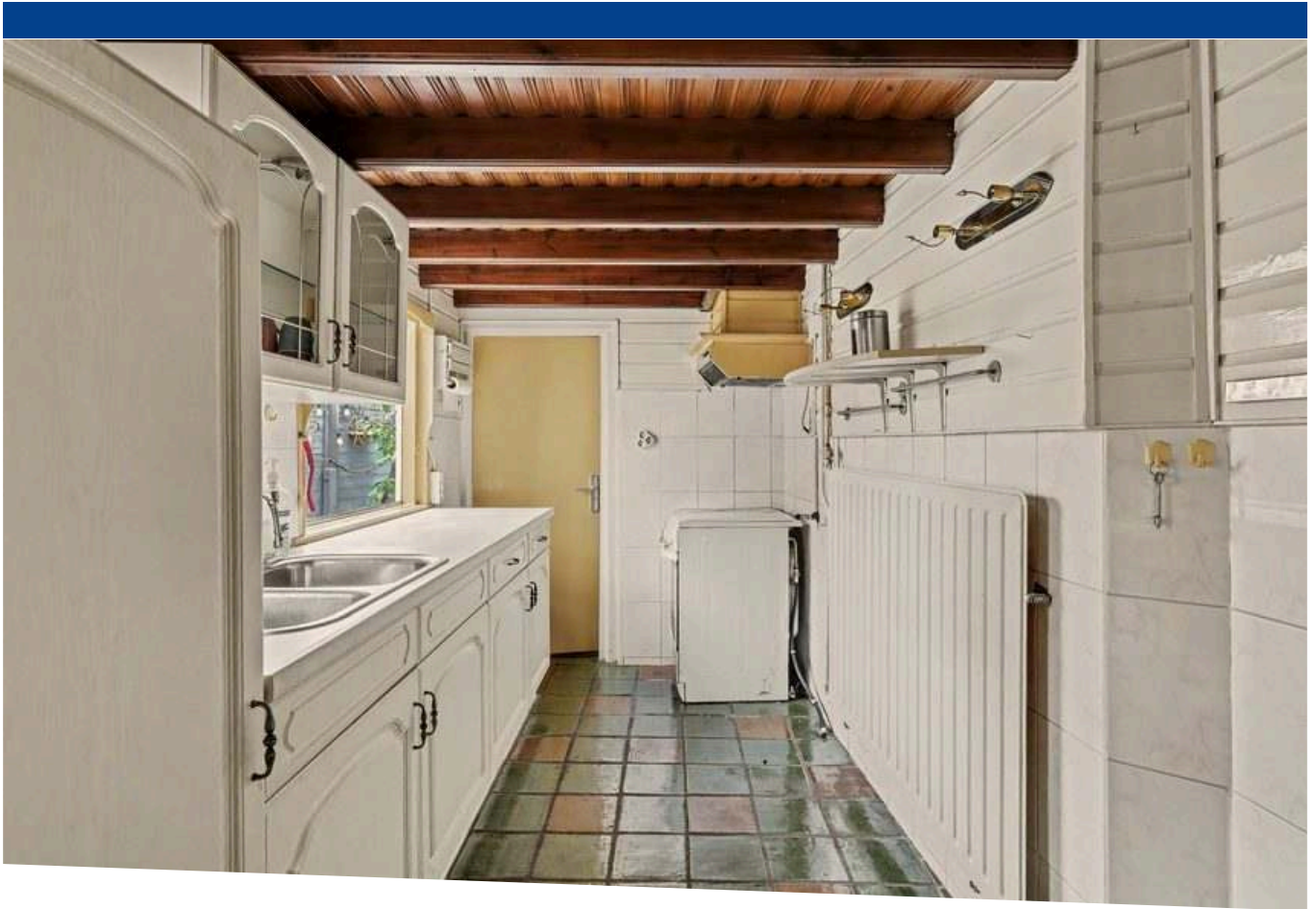


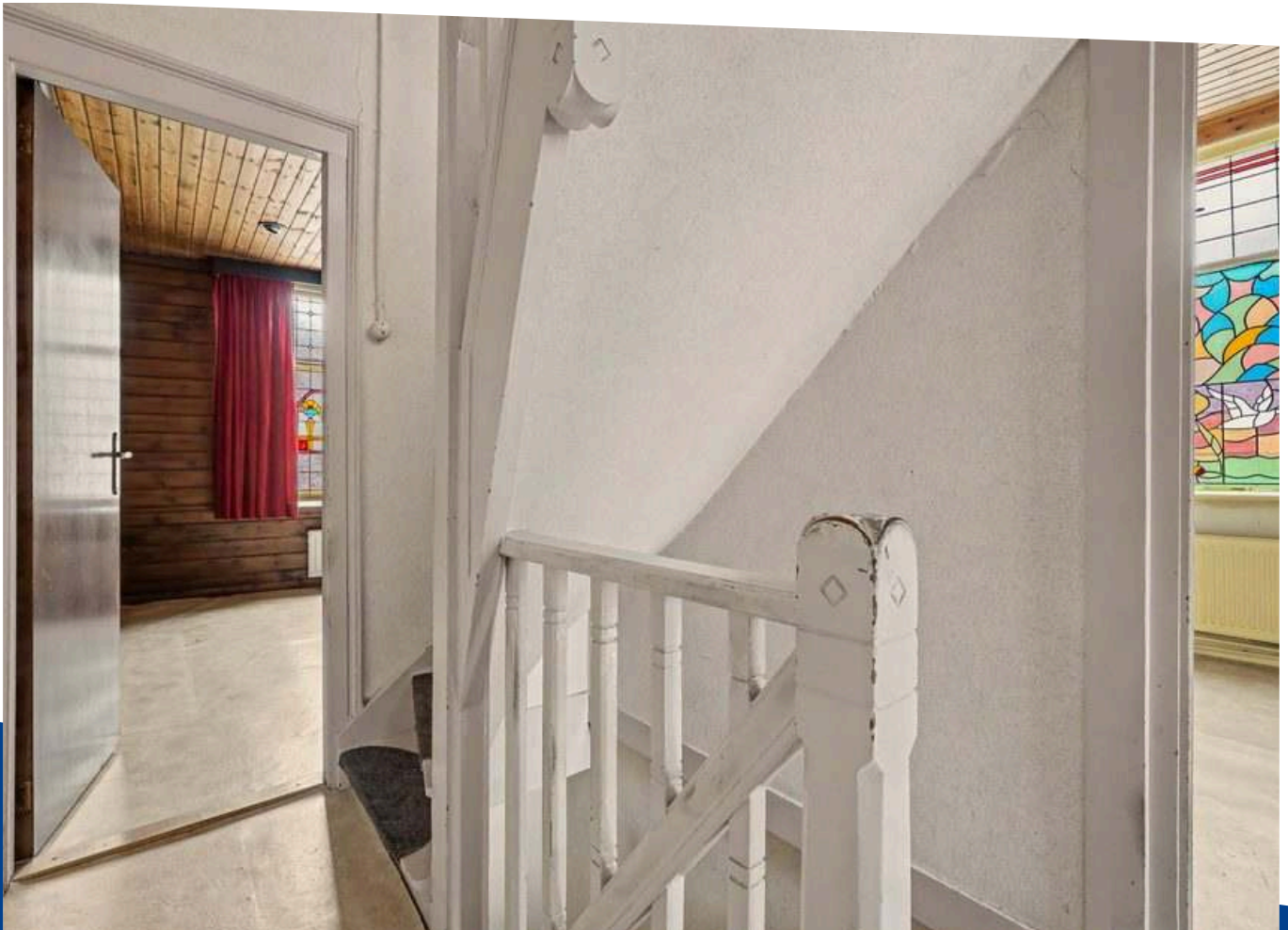
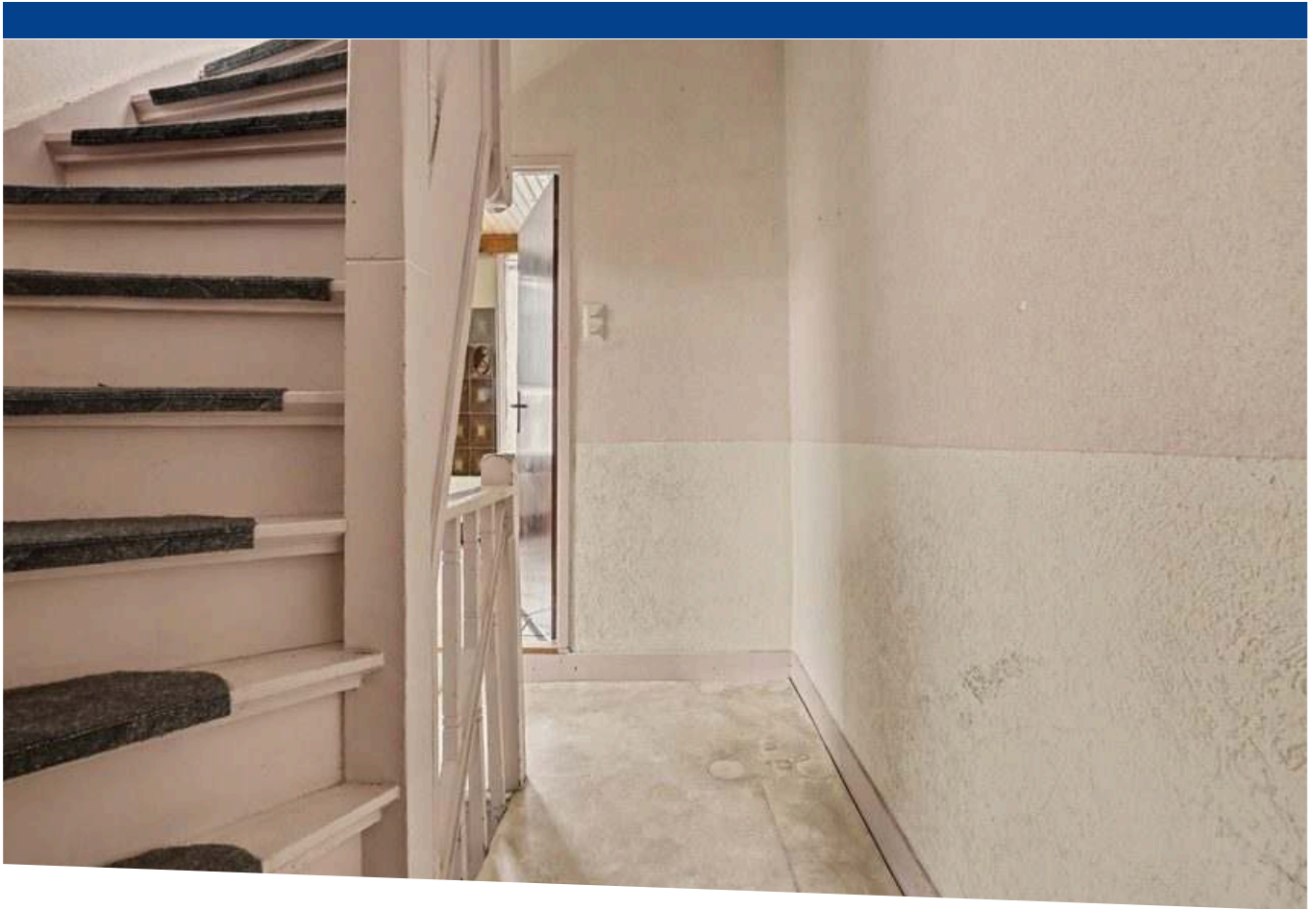


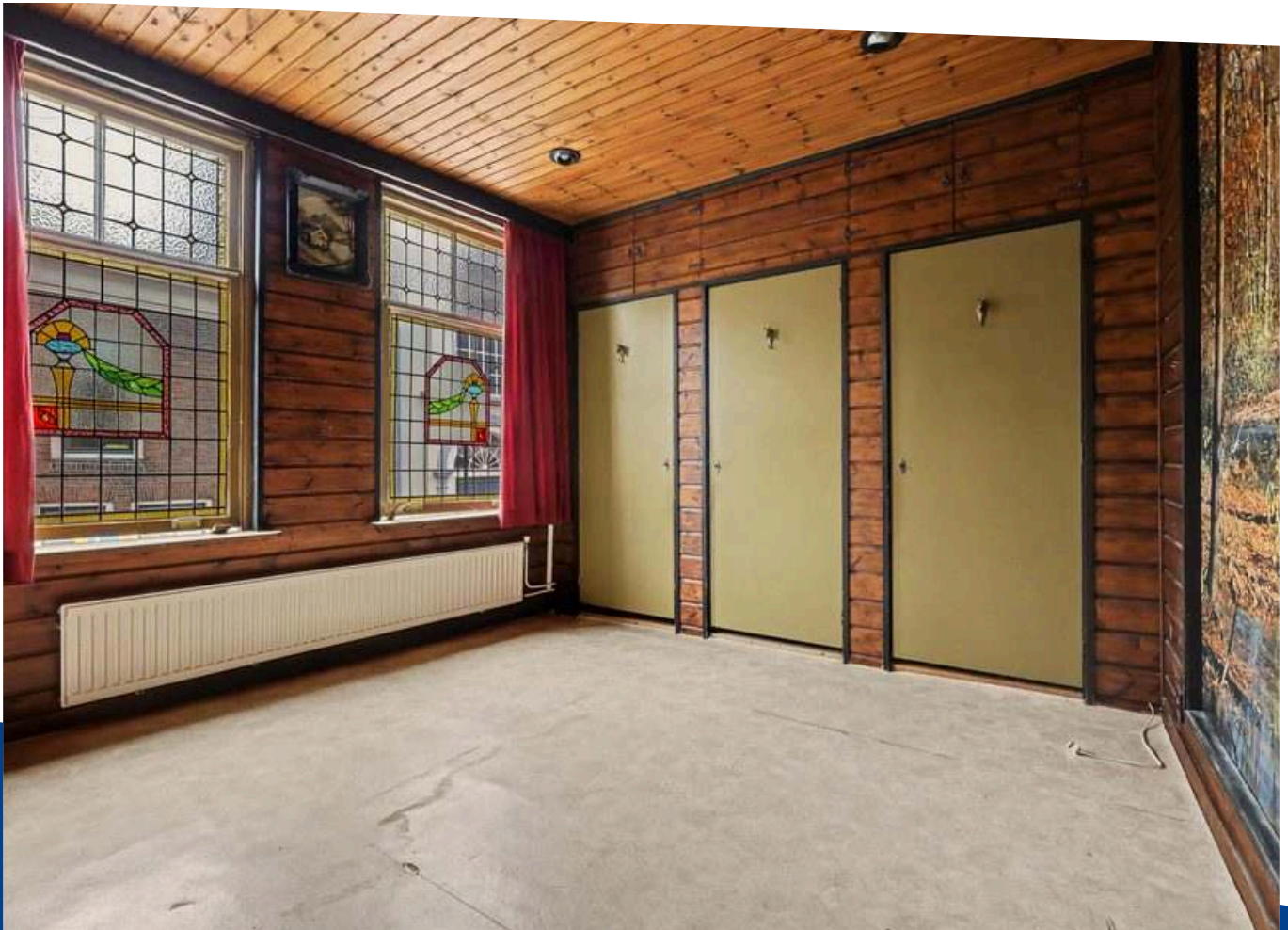
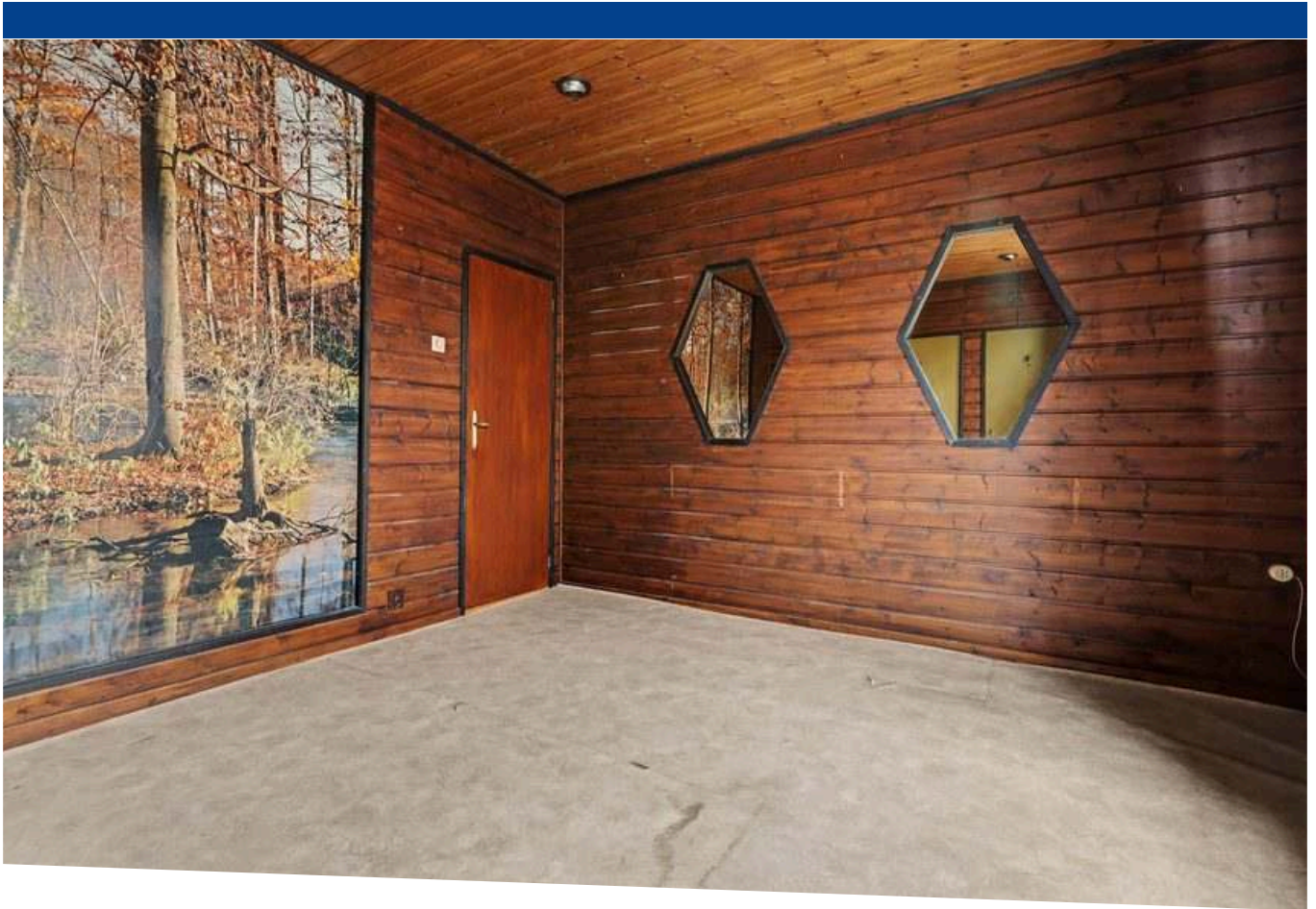


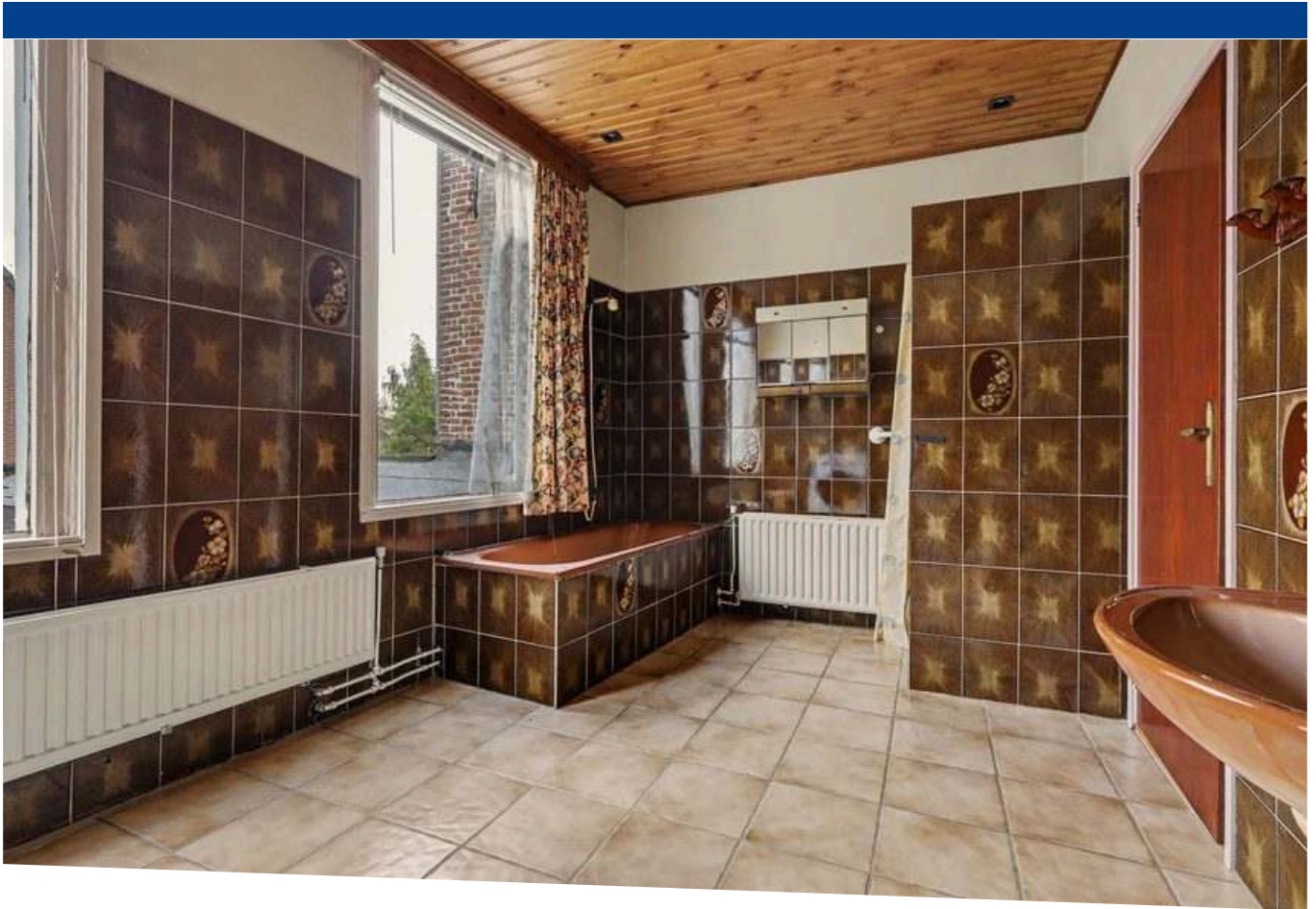


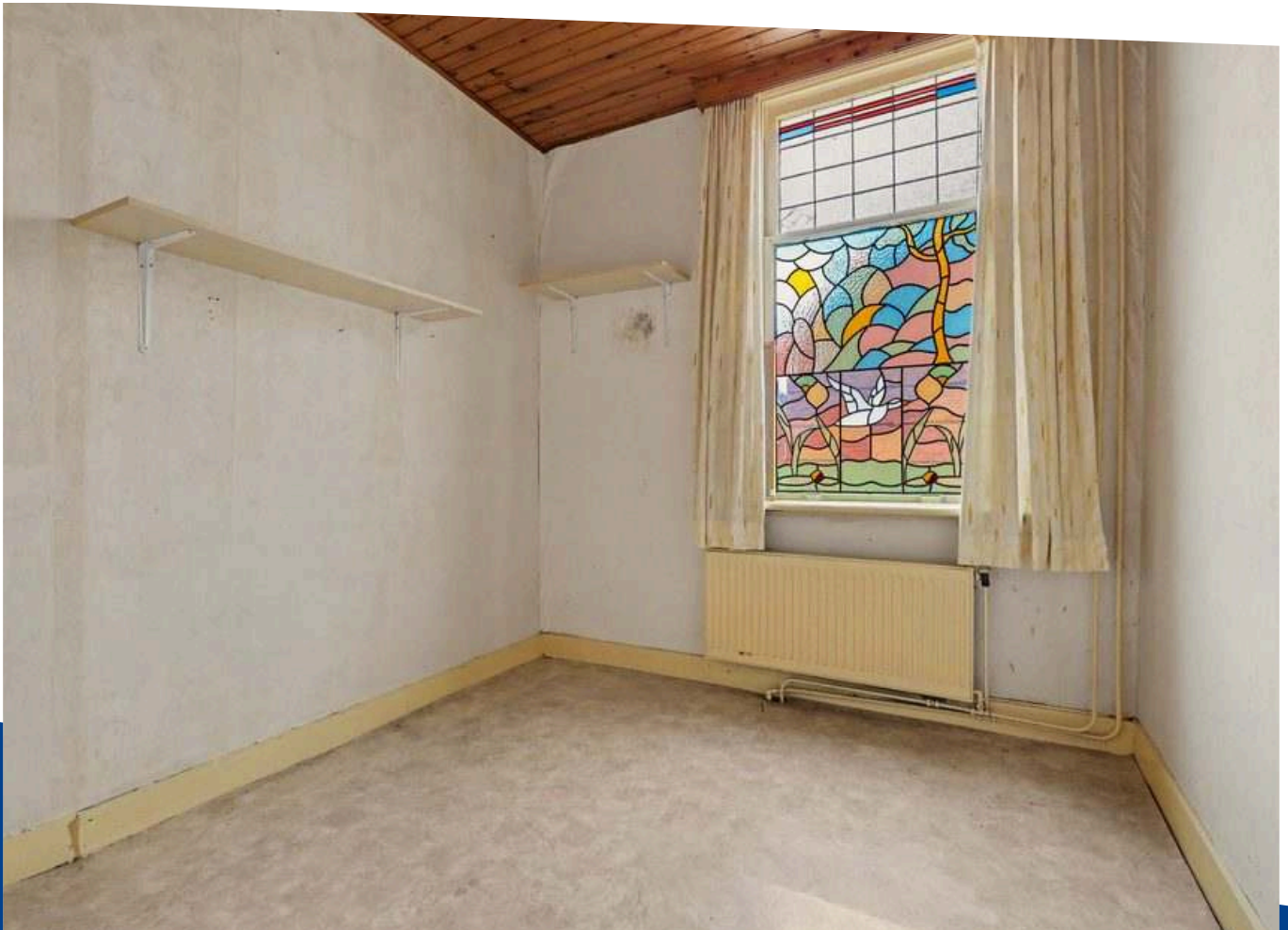
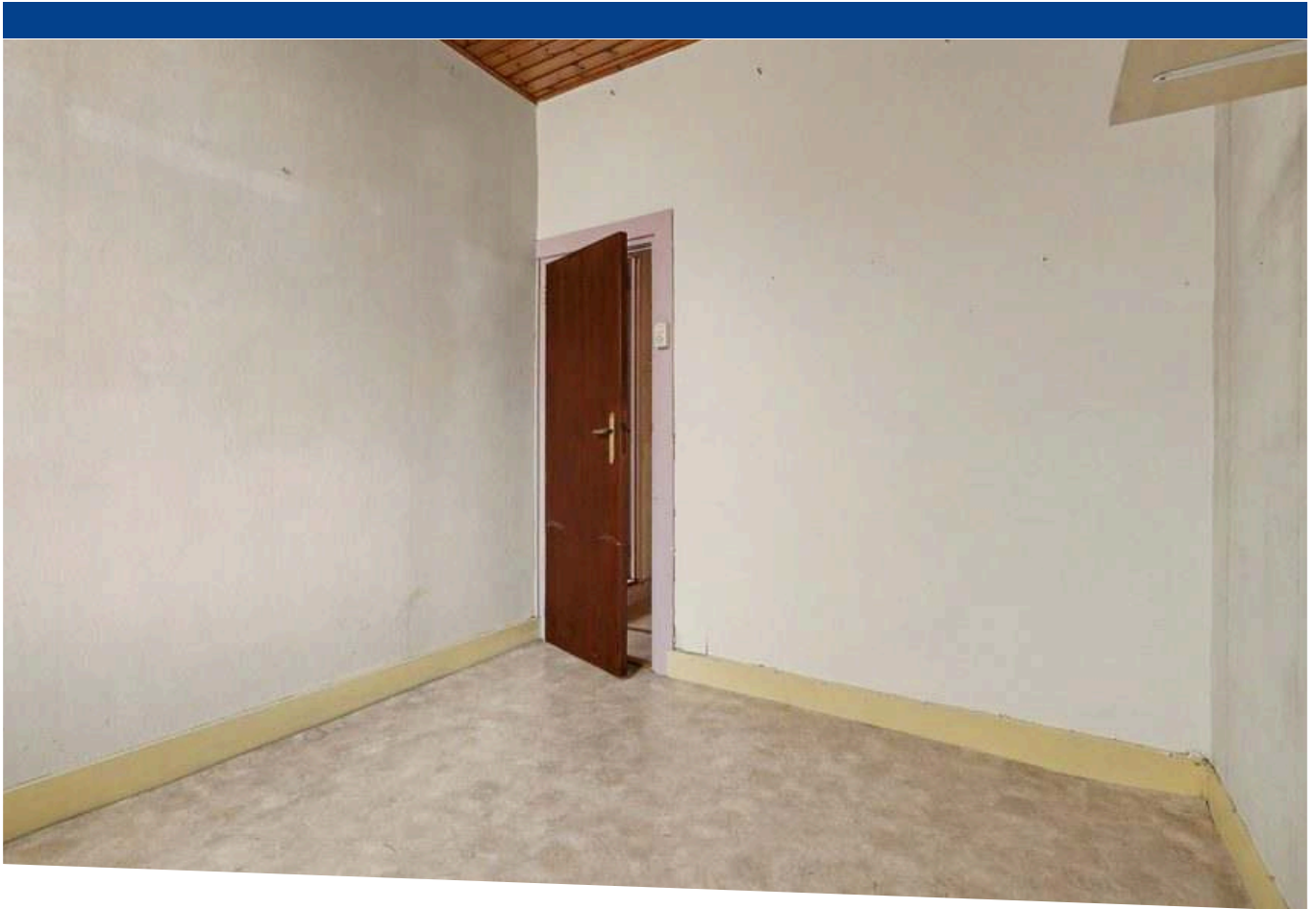


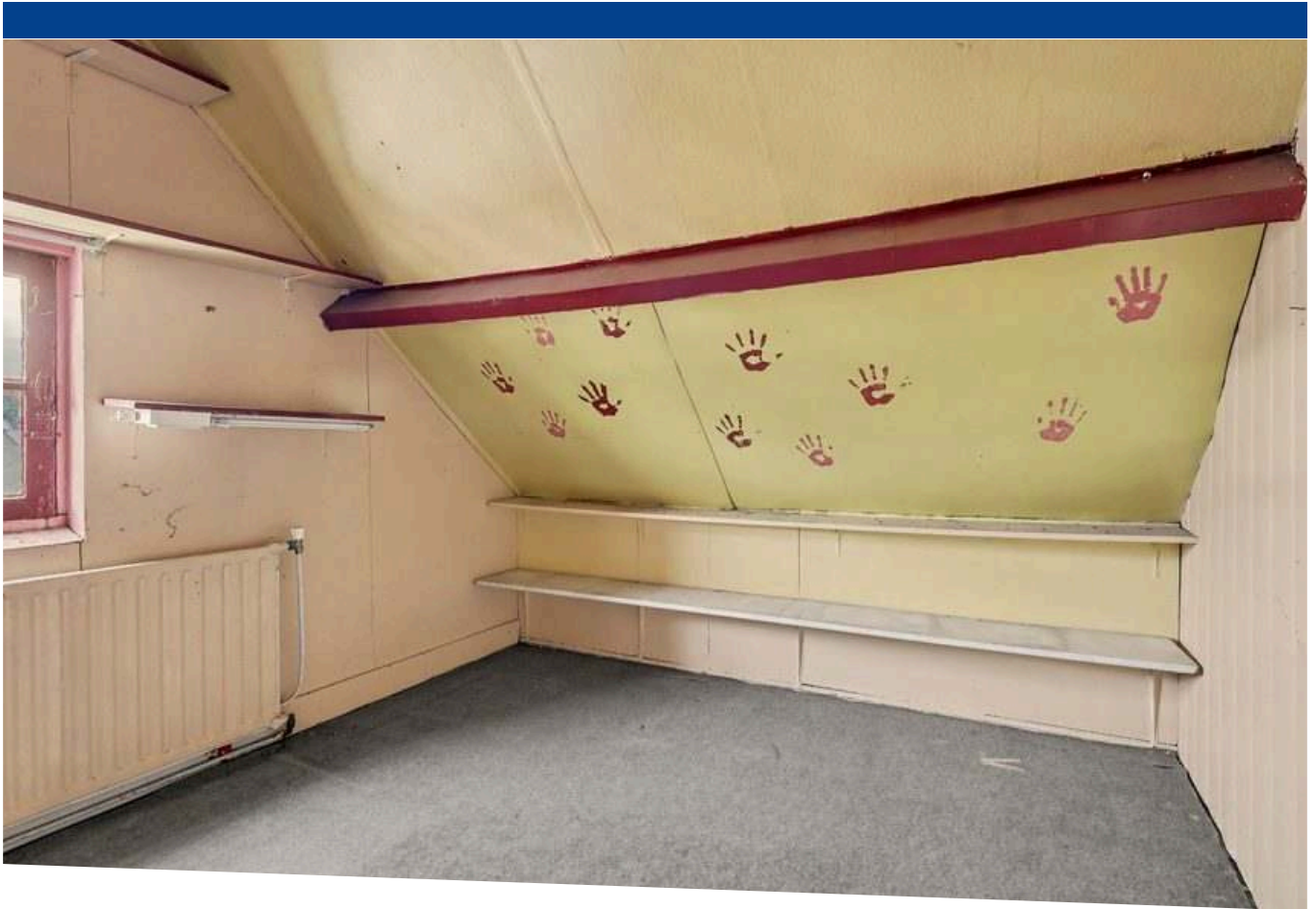


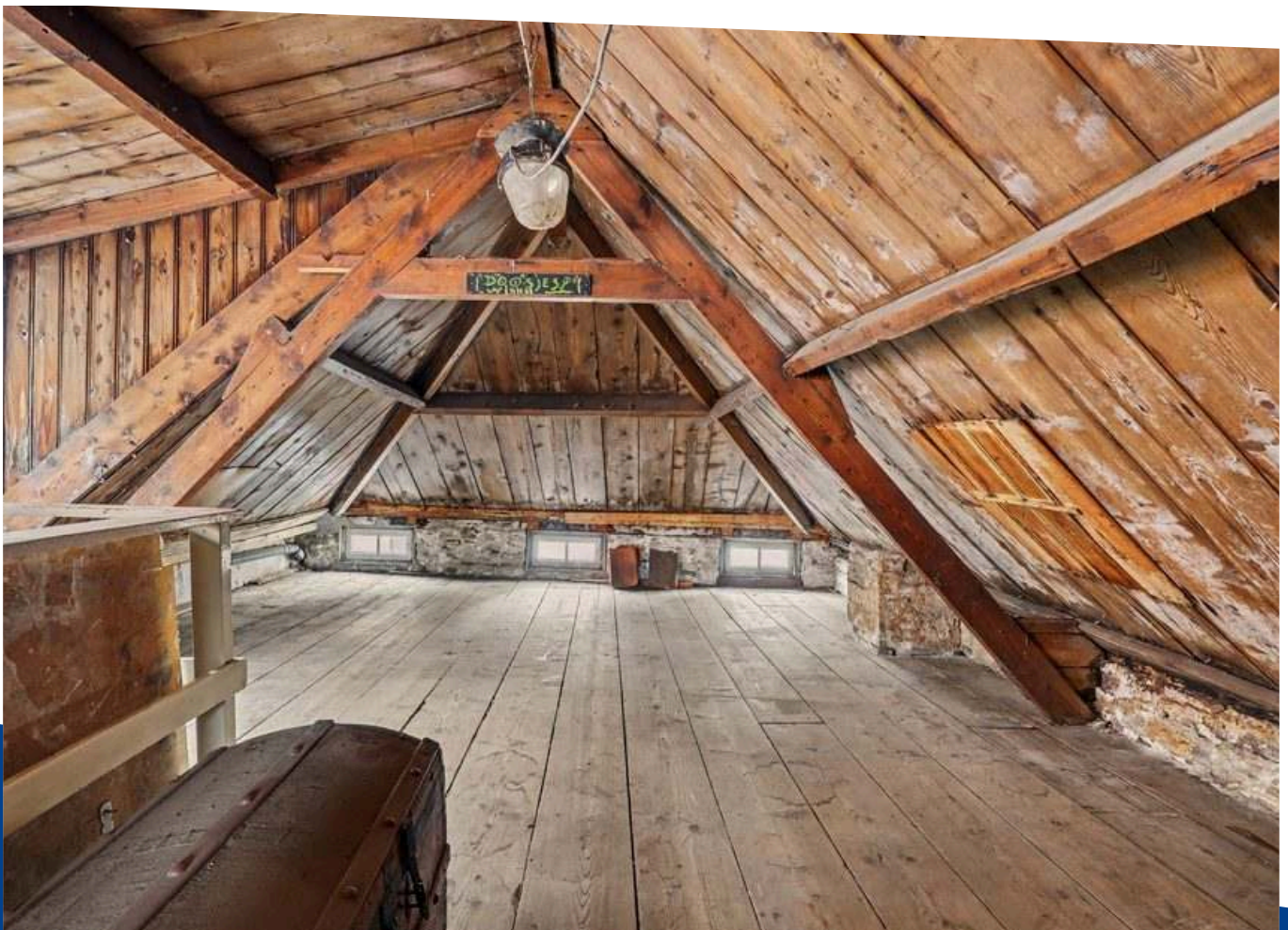
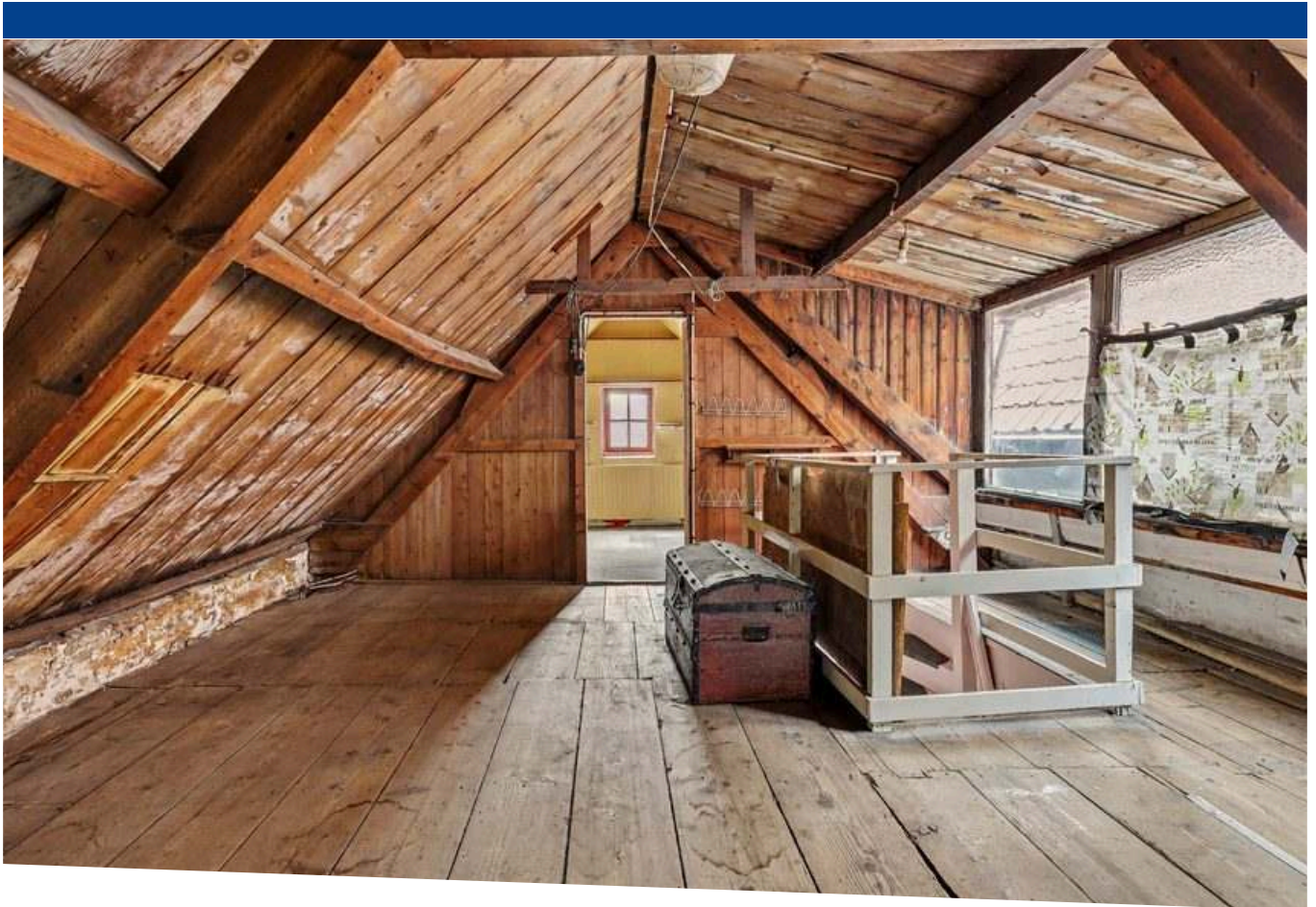


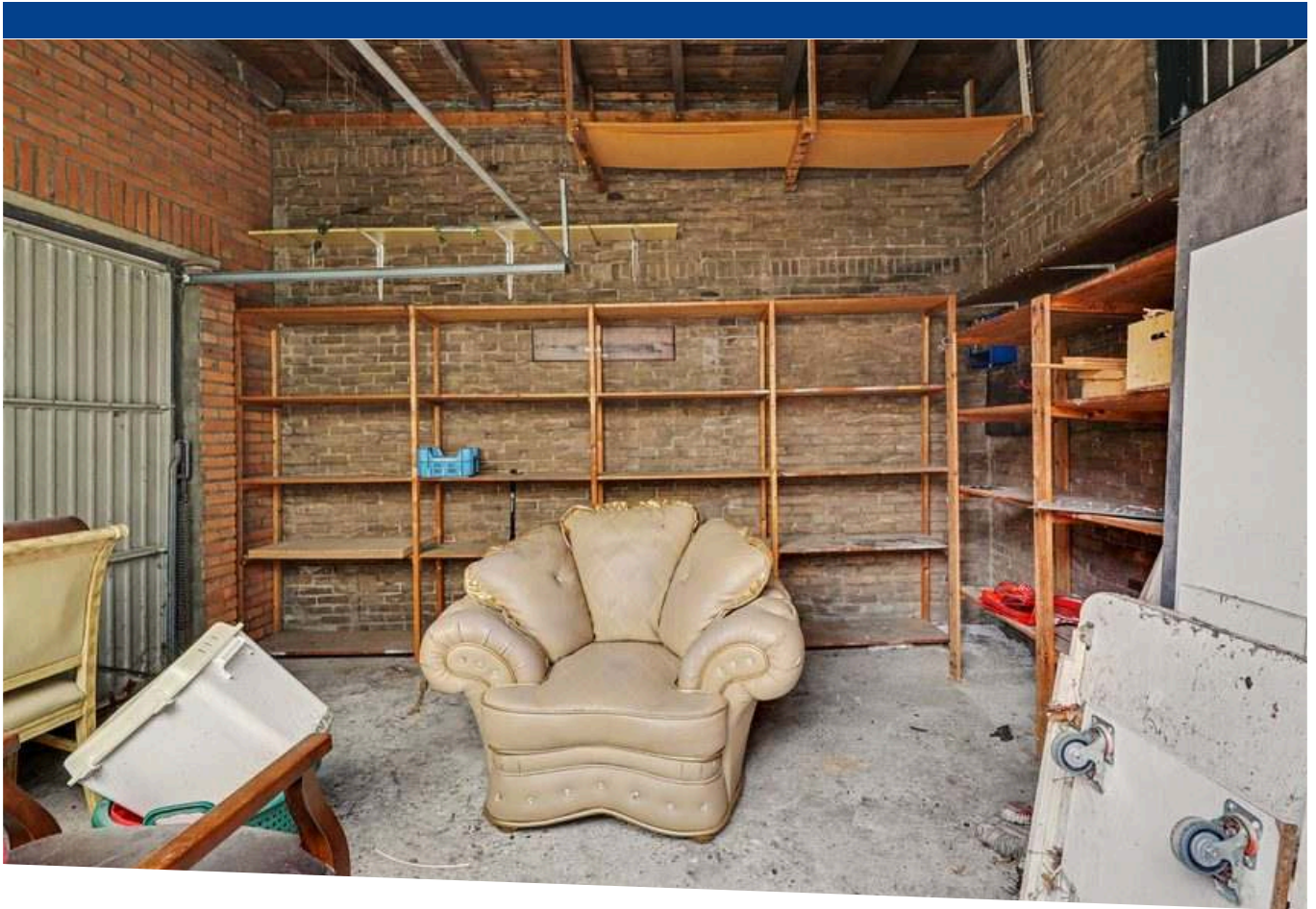


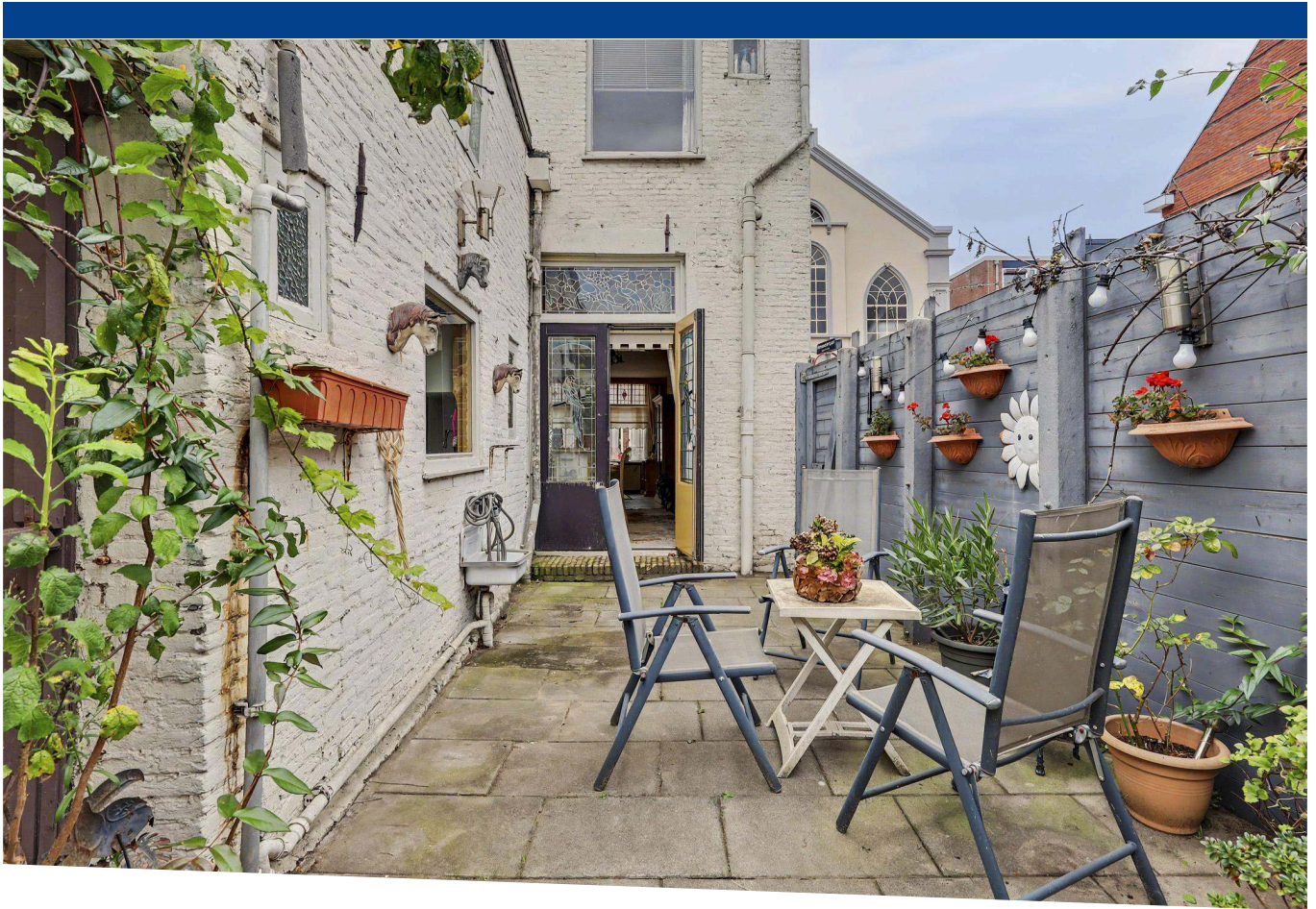








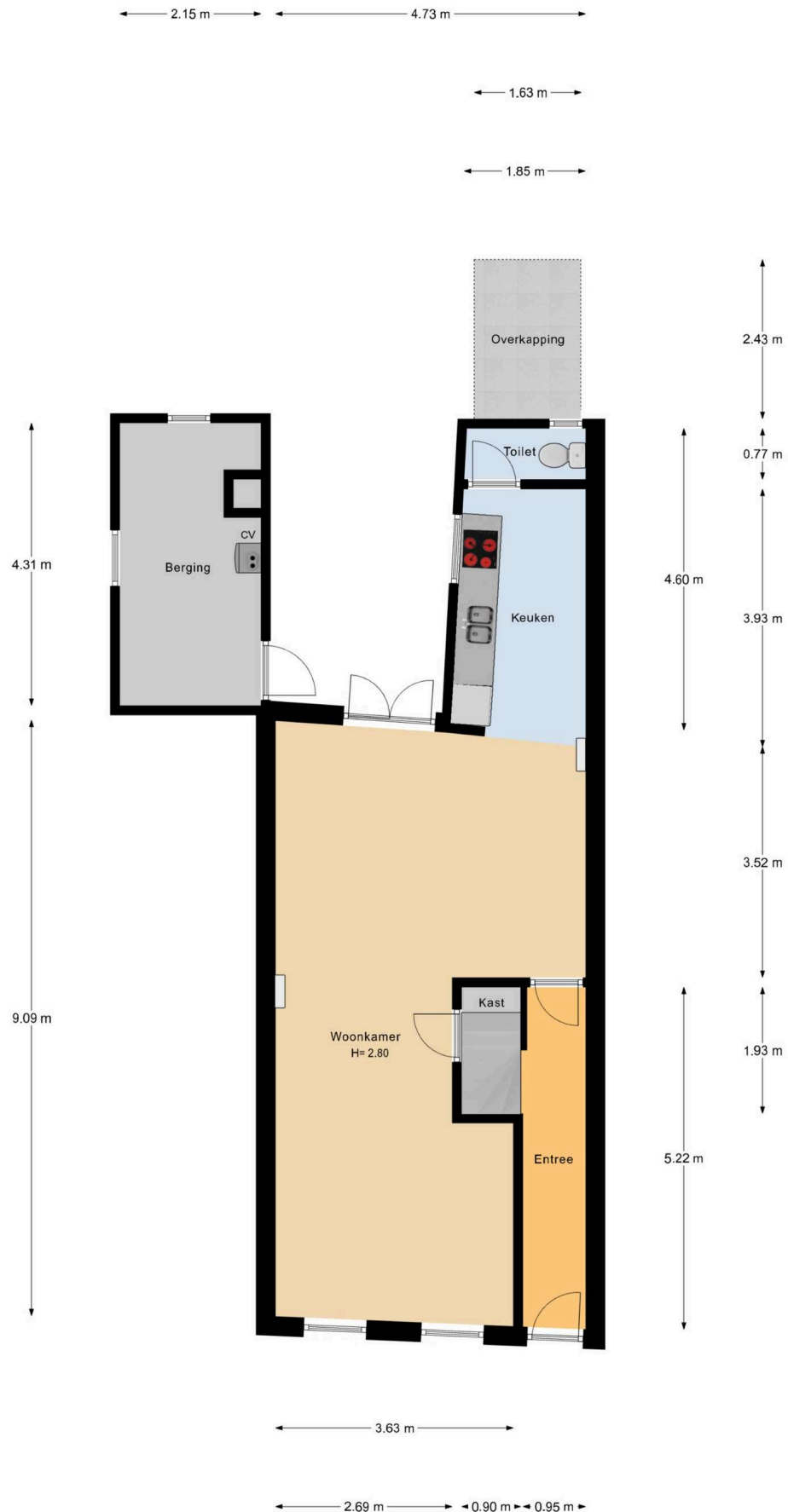




Plattegronden



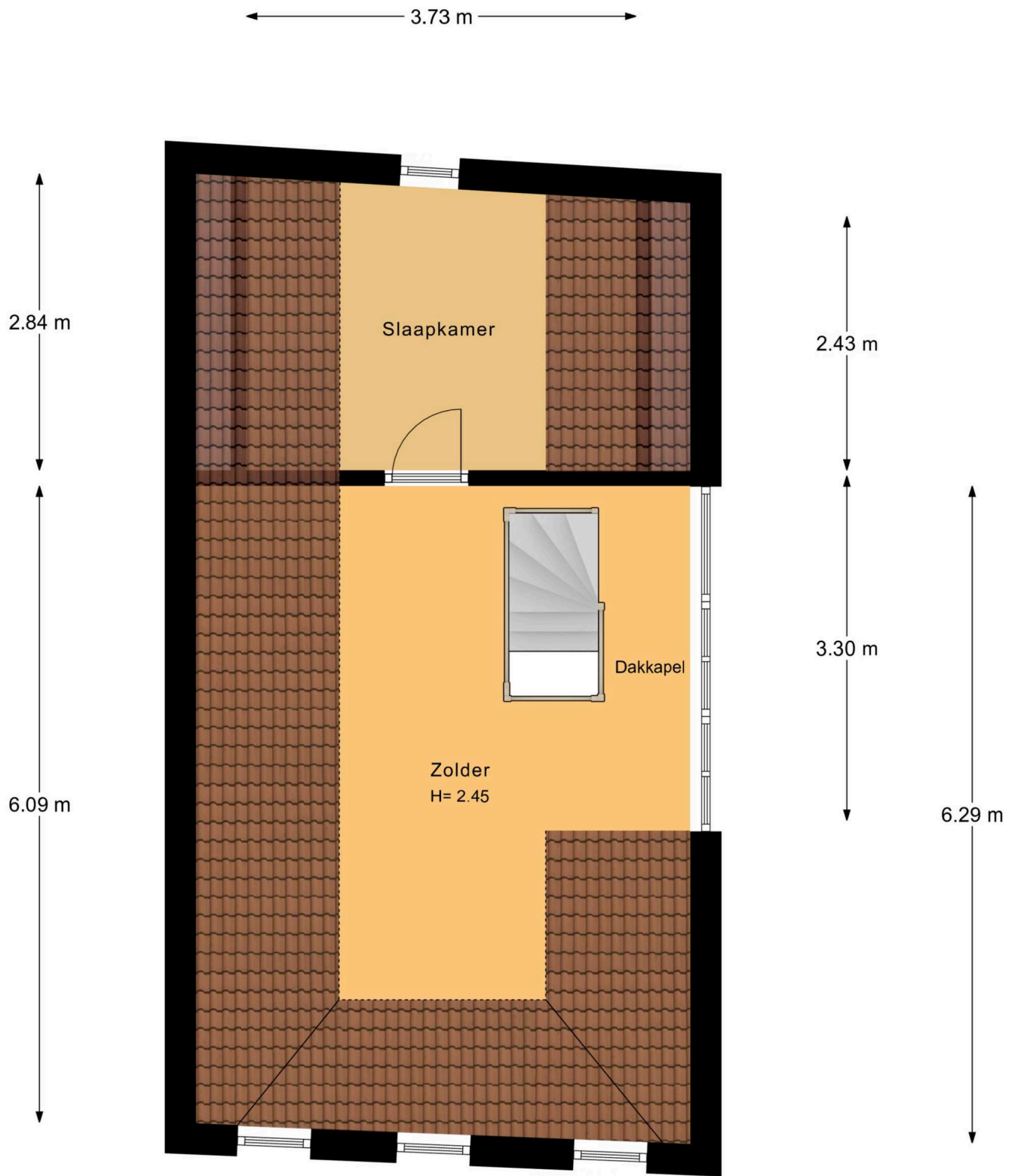
Begane Grond Tuin



Begane Grond



1e Verdieping



Zolder



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.