WALTMANN makelaars

078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com
www.waltmann.com



CERAMSTRAAT 54 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 525.000 k.k.

www.ceramstraat54.nl

Ceramstraat 54, Dordrecht

Ceramstraat 54 in Dordrecht – Een karaktervolle jaren ’30-eindwoning met een charmante erker en prachtige glas-in-loodramen. Een sfeervol thuis waar authentieke details, modern wooncomfort en eigentijds wonen naadloos samenkomen!

Instapklaar, comfortabel en vol karakter
Deze fraaie jaren ’30-woning is met veel aandacht voor kwaliteit en detail vernieuwd. Denk aan strak stucwerk, moderne laminaatvloeren en fris geschilderde wanden. De authentieke uitstraling is behouden, terwijl het wooncomfort helemaal van nu is. Dankzij de praktische indeling, de ruime woonkamer met luxe keuken met kookeiland en de verzorgde afwerking kunt u hier direct genieten van uw nieuwe thuis.

Ook op het gebied van energiezuinigheid heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel B, HR-beglazing, gevel-, vloer- en dakisolatie en 8 zonnepanelen is er volop aandacht besteed aan comfort en duurzaamheid.

De wijk Het Reeland staat bekend om haar prettige woonomgeving en groene karakter. Hier woont u in een fijne, gezinsvriendelijke buurt, met het historische centrum van Dordrecht binnen handbereik. Ook het NS-station en de uitvalswegen N3, A15 en A16 zijn goed bereikbaar. Ideaal voor wie rustig wil wonen, maar tegelijkertijd graag alle voorzieningen en verbindingen dichtbij heeft.

Wonen & kokkerellen!
Via de hal met toilet is er toegang de sfeervolle woonkamer met erker. Aan de achterzijde treft u de luxe keuken aan met kookeiland. De keuken is van alle gemakken voorzien en heeft zelfs een fraaie wijnkast! Via openslaande deuren heeft u toegang tot het balkon en aansluitend de tuin.
Via de trapkast is er toegang tot het souterrain, waar de aansluitpunten zitten voor de wasmachine en droger. Verder staat hier de CV opgesteld en is er veel bergruimte aanwezig. Ook is er nog een afgesloten ruimte aanwezig, ideaal voor het plaatsen van fietsen.

Slapen & relaxen
Op de eerste verdieping treft u 2 ruime slaapkamers aan die sfeervol zijn afgewerkt. De badkamer maakt het compleet. Deze is ingericht met een douche én ligbad. Verder treft u hier een toilet en badmeubel met spiegelkast aan.
Op de derde verdieping is de derde slaapkamer ingericht, voorzien van dakkapel en dakraam. Verder is er achter de bergschotten nog ruimte voor kleding en andere zaken.

Tuinieren & genieten
Als eindwoning beschikt deze woning over een eigen voortuin én een heerlijke achtertuin op het zuidoosten met praktische achterom. Een fijne plek om op zonnige dagen te ontspannen, uitgebreid te tafelen met vrienden of uw groene vingers de vrije loop te laten. Ook voor gezinnen is de buitenruimte een mooie aanvulling op het dagelijkse woonplezier.

Bijzonderheden
-Karakteristieke en sfeervolle eindwoning gelegen op centrale locatie
-Ruime woonkamer met erker en glas-in-lood ramen
-Luxe keuken met kookeiland (2022)
-Groot souterrain voor hobby-activiteiten of opslag
-3 slaapkamers op de verdiepingen
-Badkamer met douche én ligbad
-Balkon, dakterras en heerlijke achtertuin op het zuidoosten
-Gevelisolatie is in 2020 aangebracht Isotech-parels
-Dak van de uitbouw is vernieuwd in 2022
-Vloerisolatie: EPS, aangebracht in 2022
-Nieuwe dakpannen en dakisolatie in 2021
-Schilderwerk uitgevoerd in 2022
-8 zonnepanelen
-Energielabel: B
-Oplevering: in overleg

Ceramstraat 54 – een huis met karakter, klaar voor een nieuw hoofdstuk. Misschien wel dat van u!

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	€ 525.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	101 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m²
Overige inpandige ruimte	49 m²
Perceeloppervlakte	132 m^2
Inhoud	499 m^3

Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, sites.Prive_dakterras en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Avanta gas gestookt uit 2013, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht B 1006	
Oppervlakte	132 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin
Achtertuin	46 m² (9.3m diep en 4.9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten
Balkon/dakterras	Balkon en dakterras aanwezig

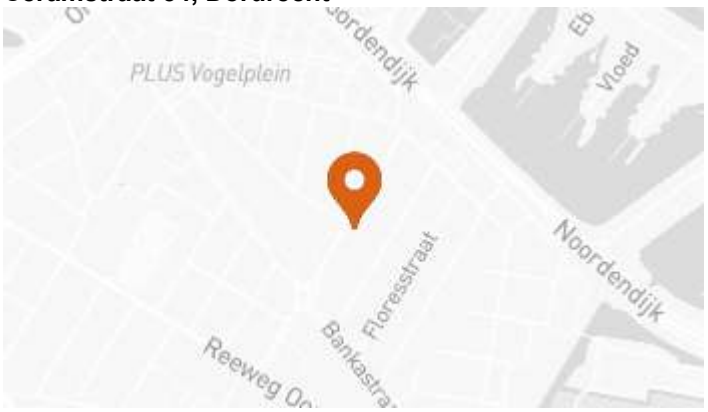
Bergruimte

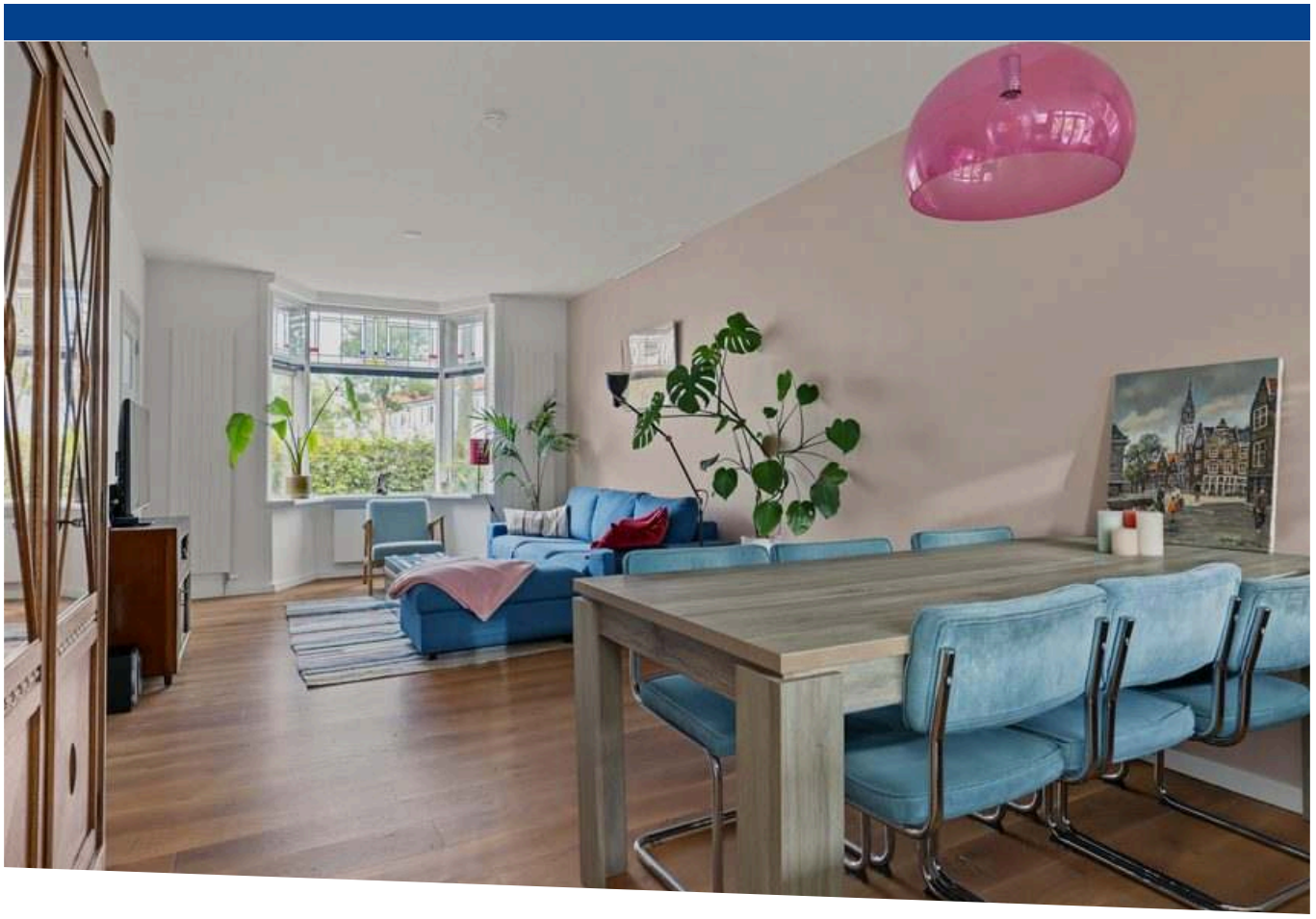
Schuur/berging	Inpandige berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra en voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

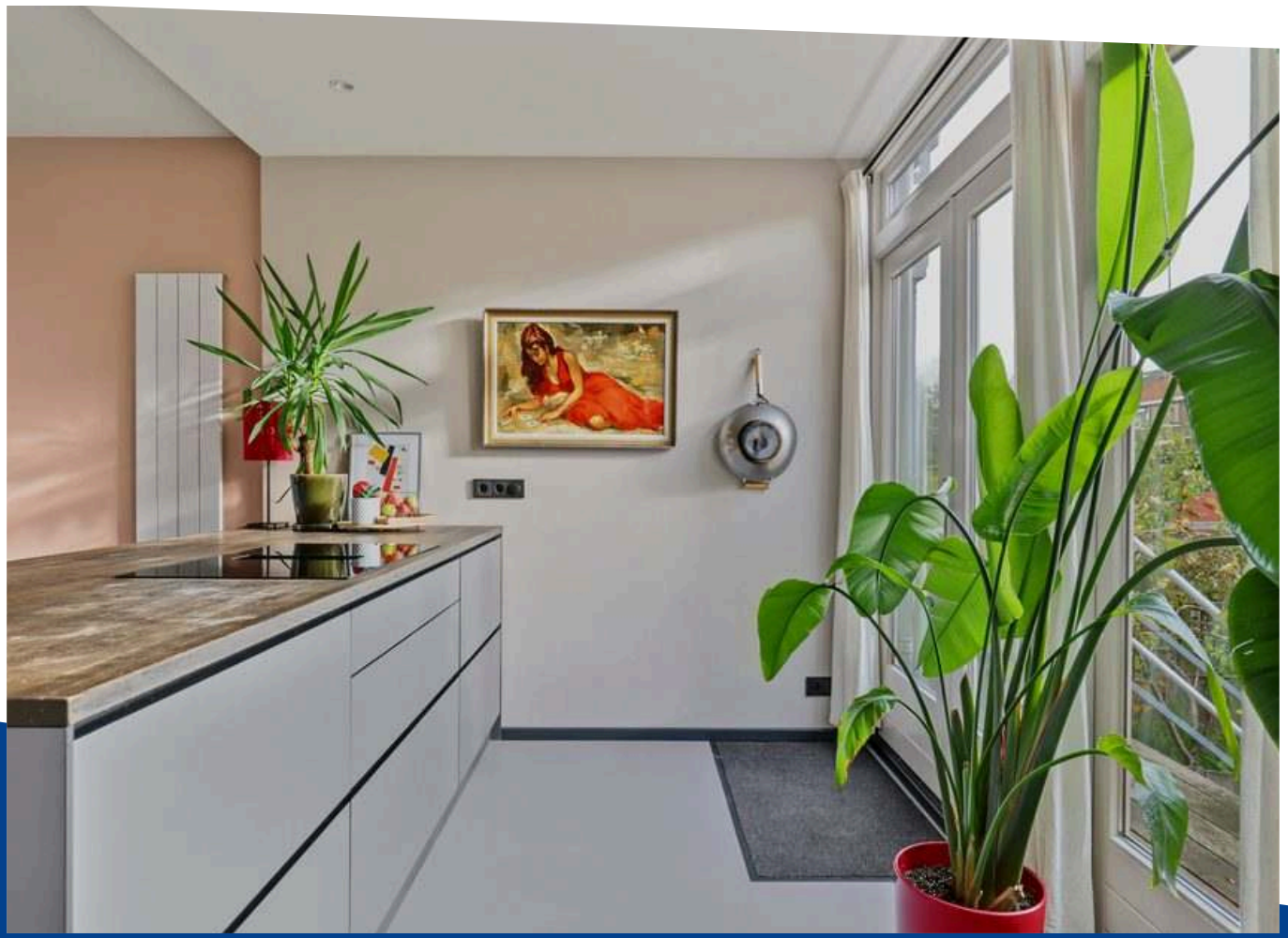
Ceramstraat 54, Dordrecht

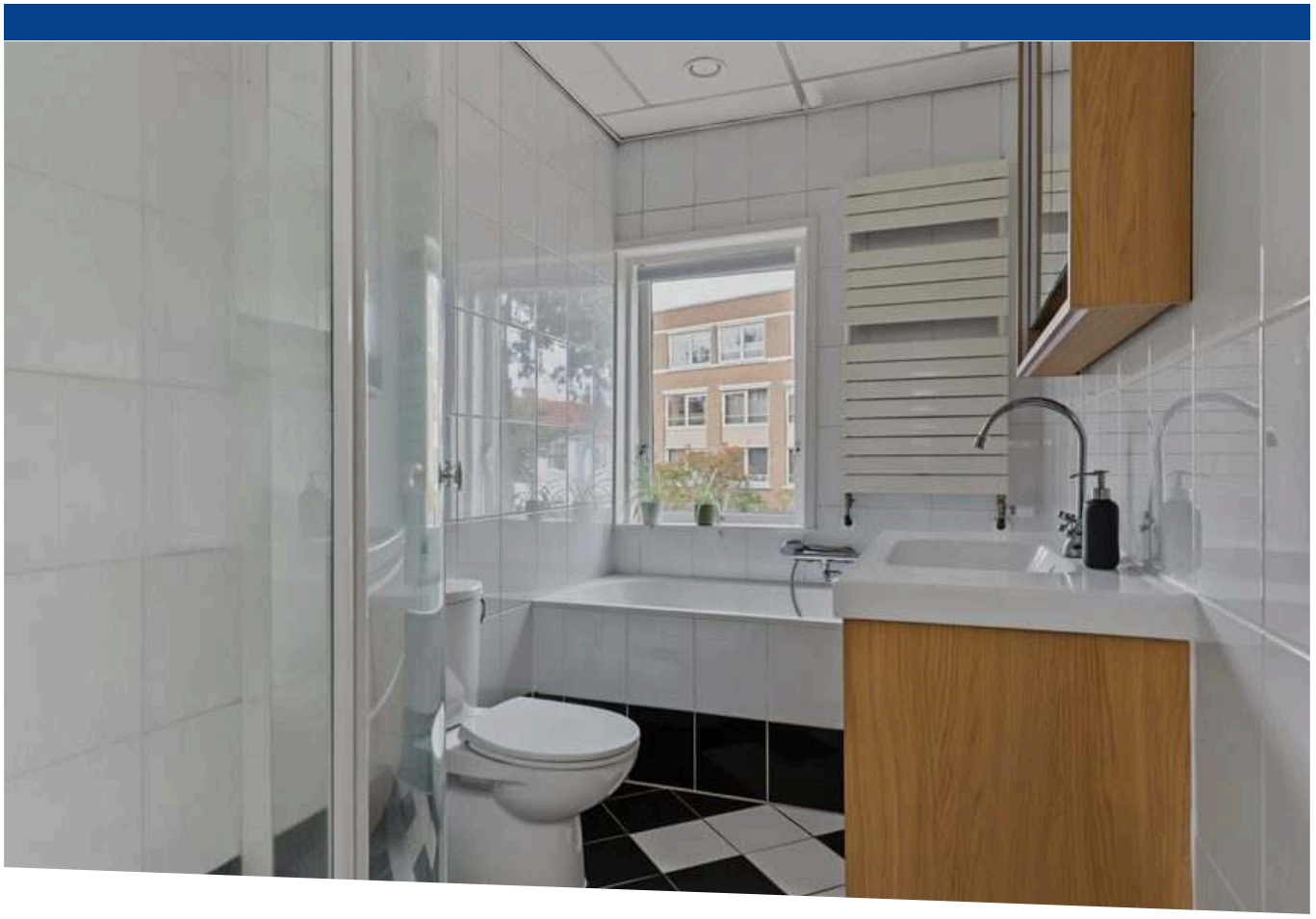








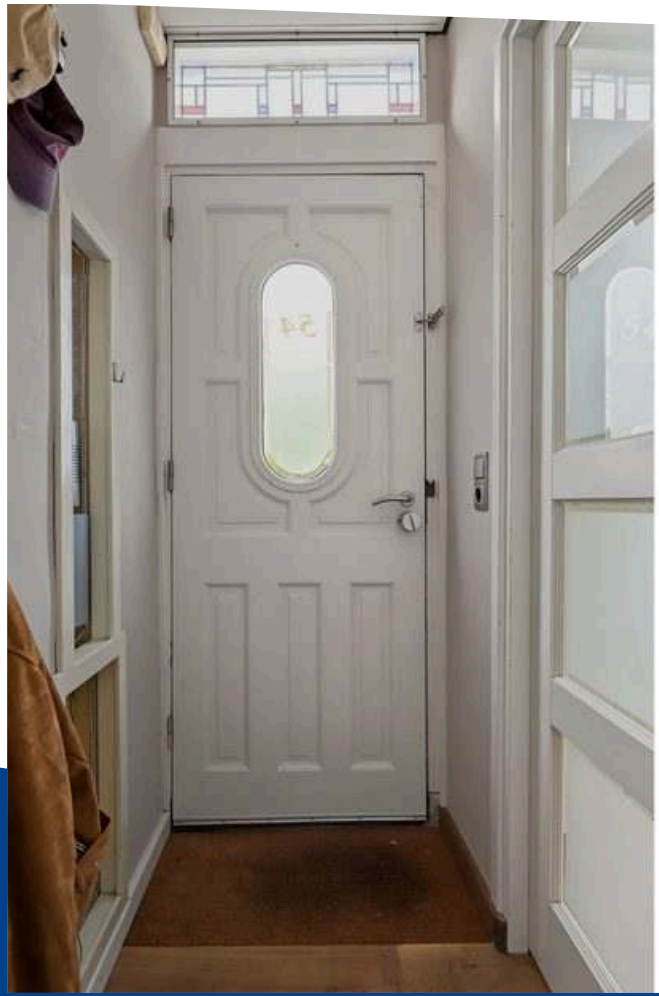








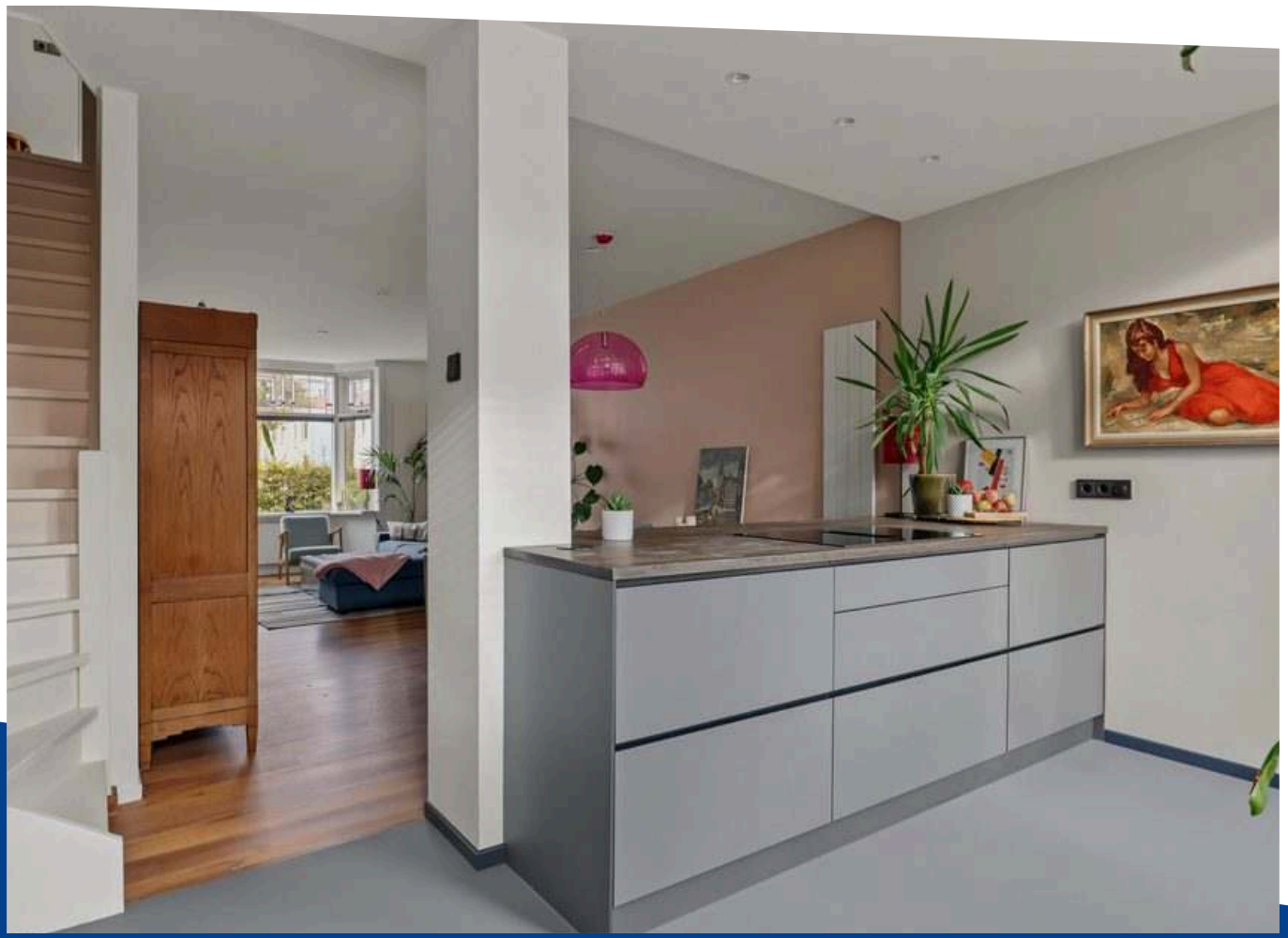

54

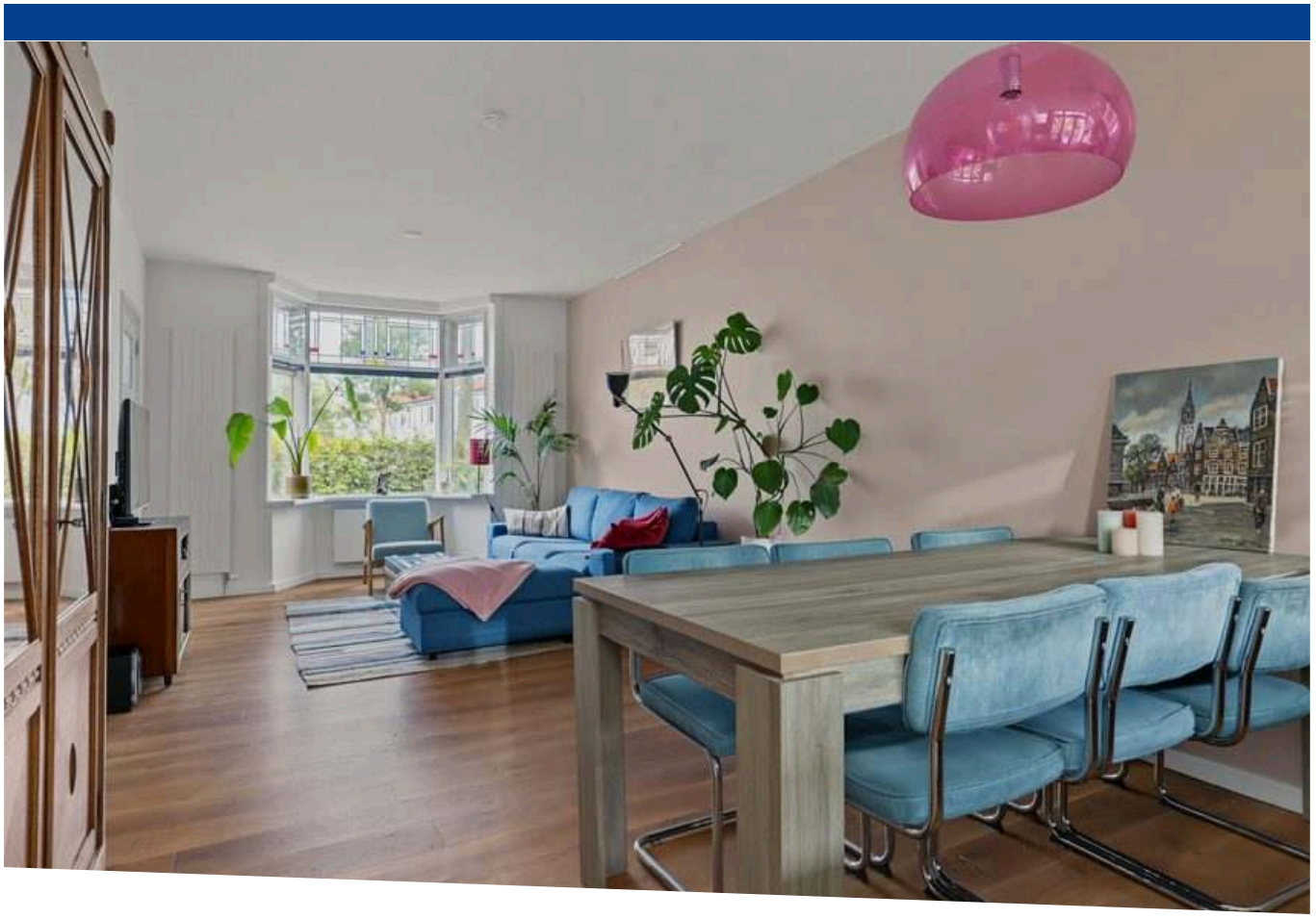


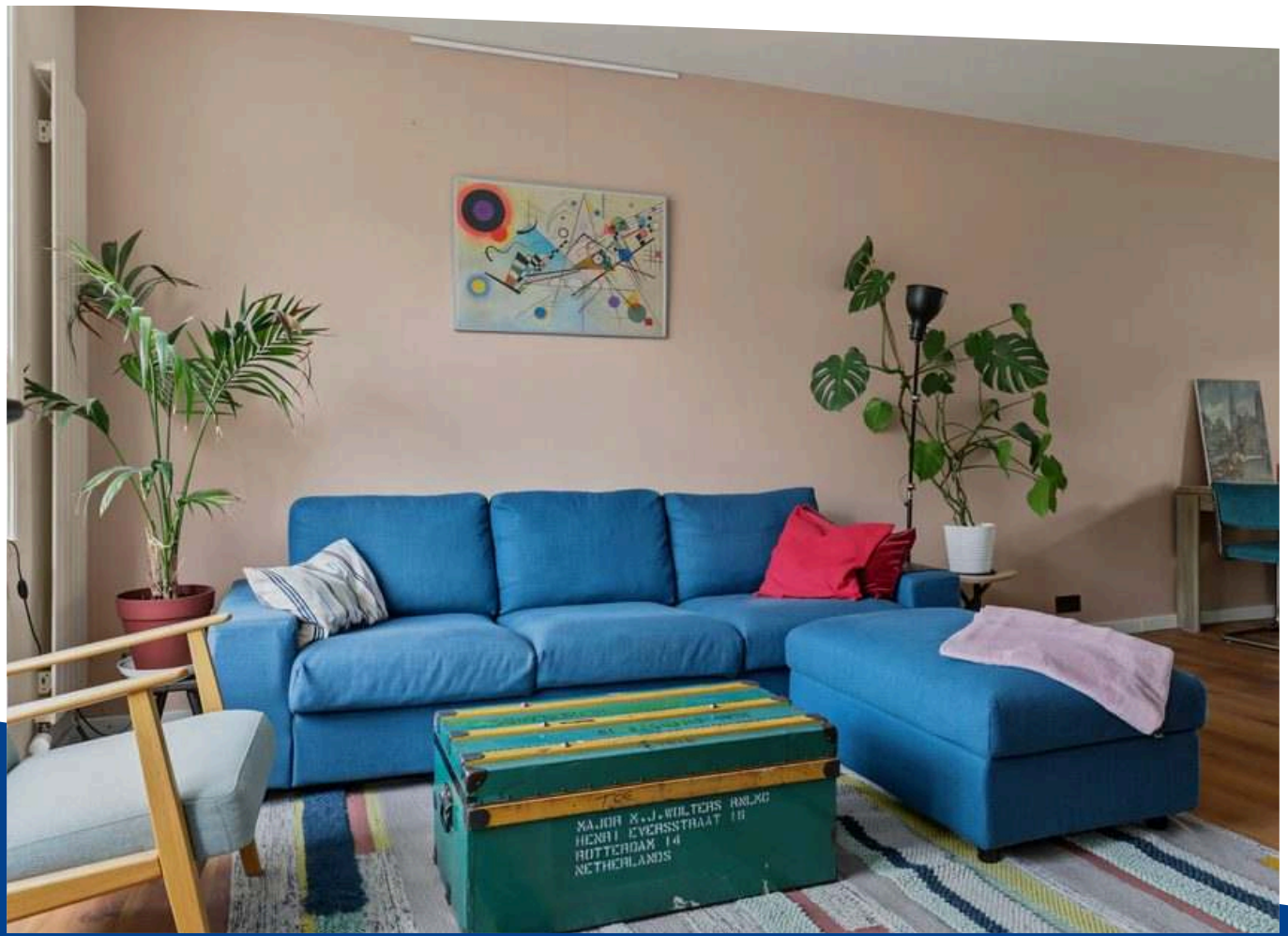


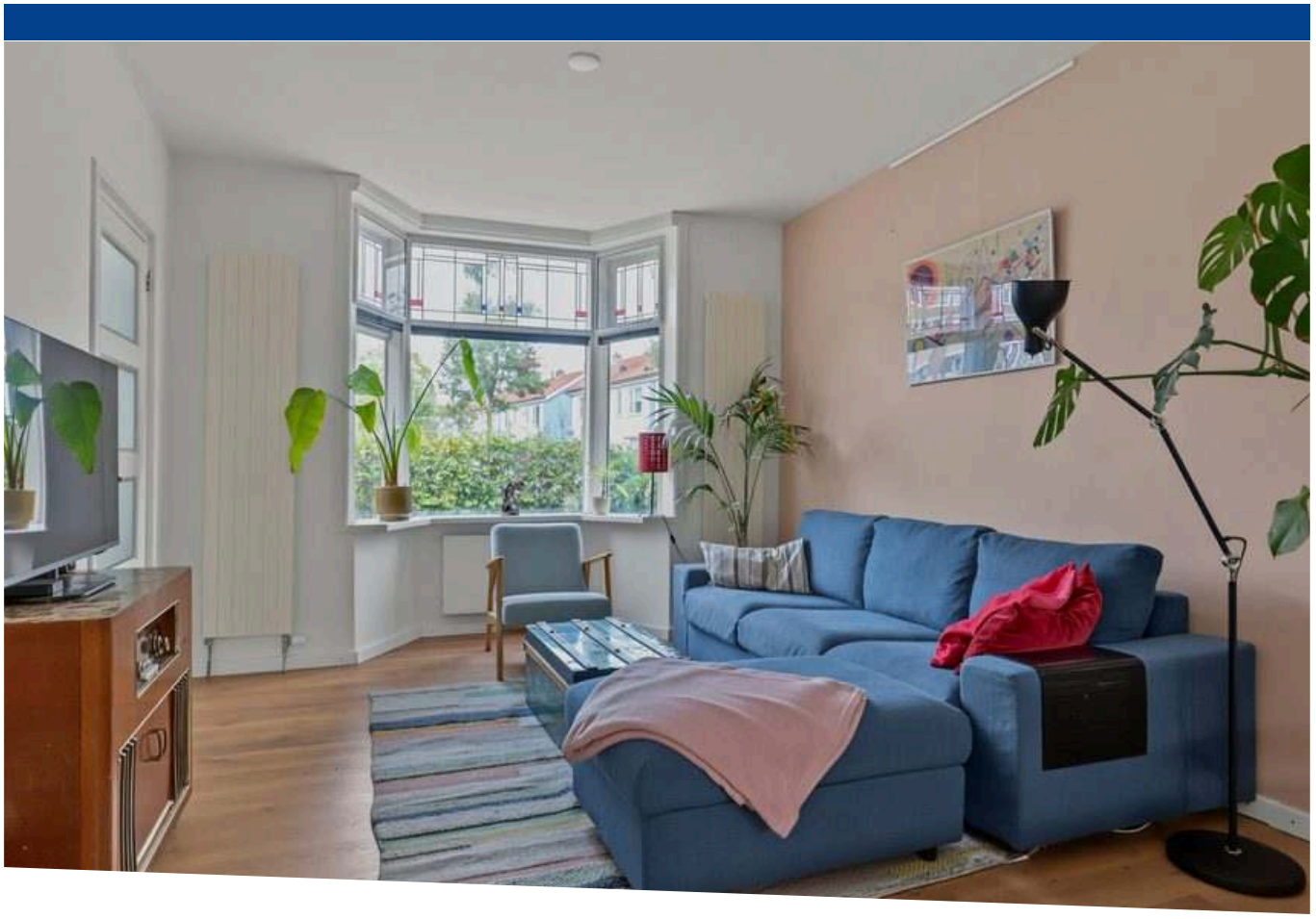




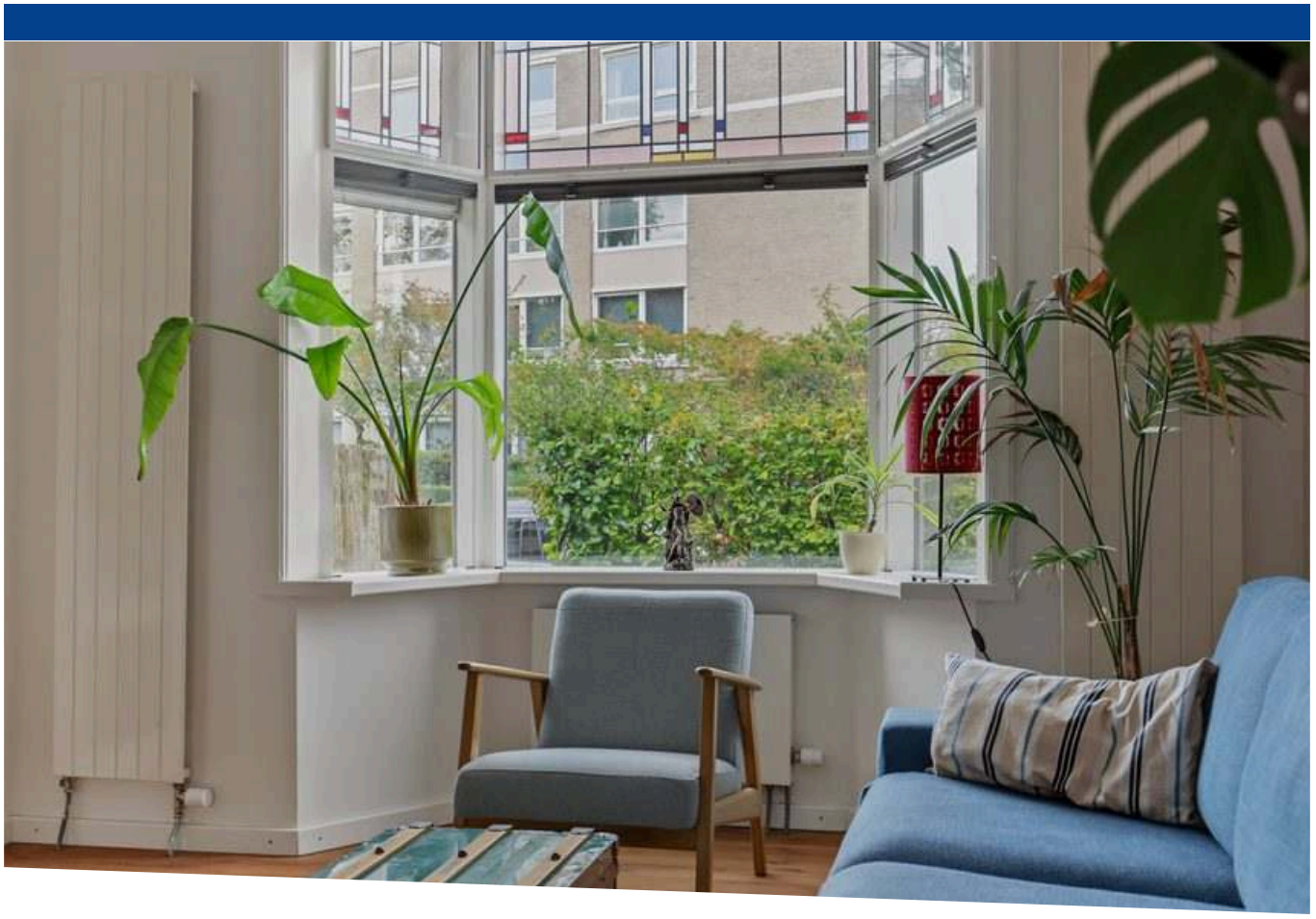


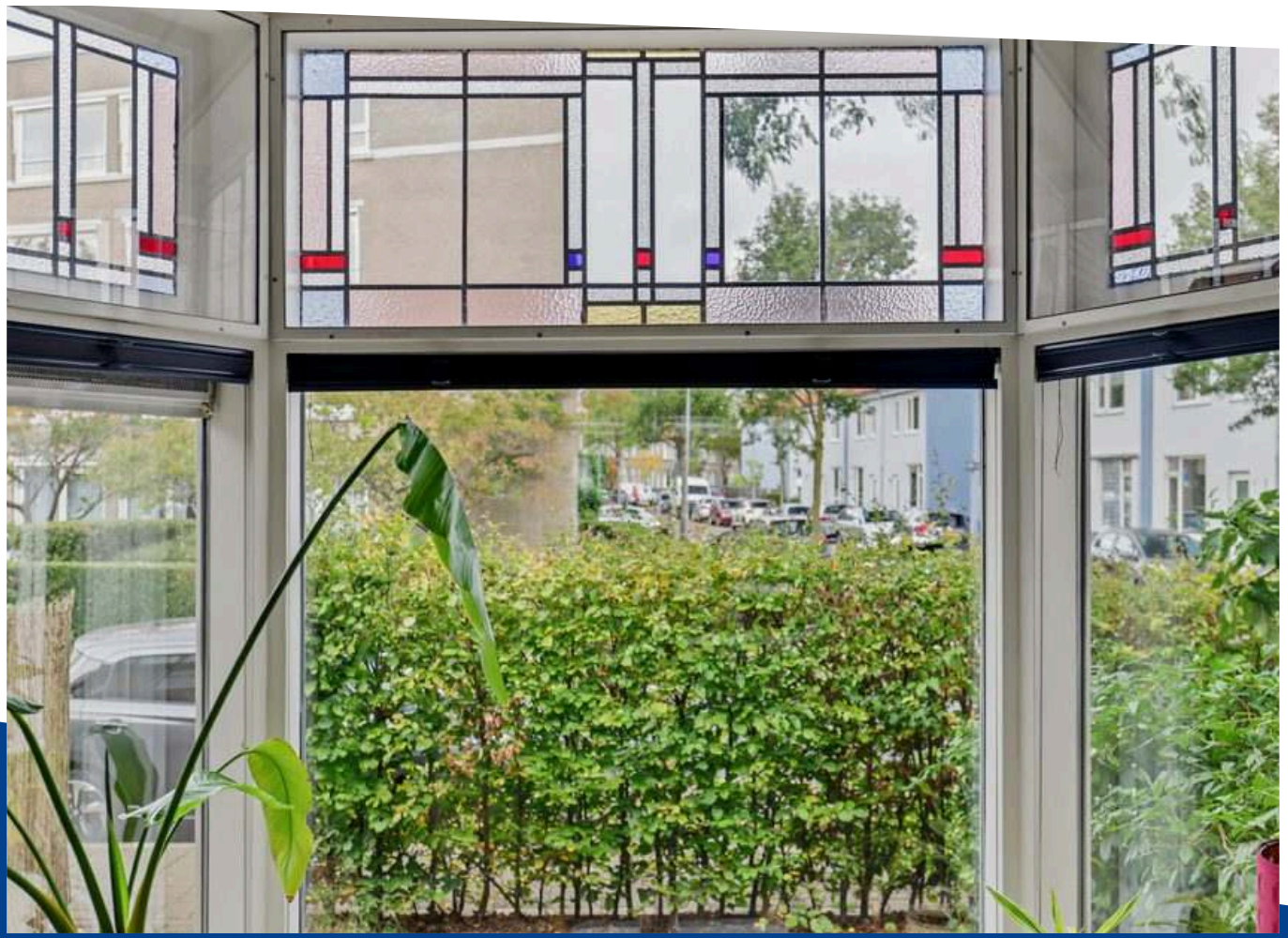


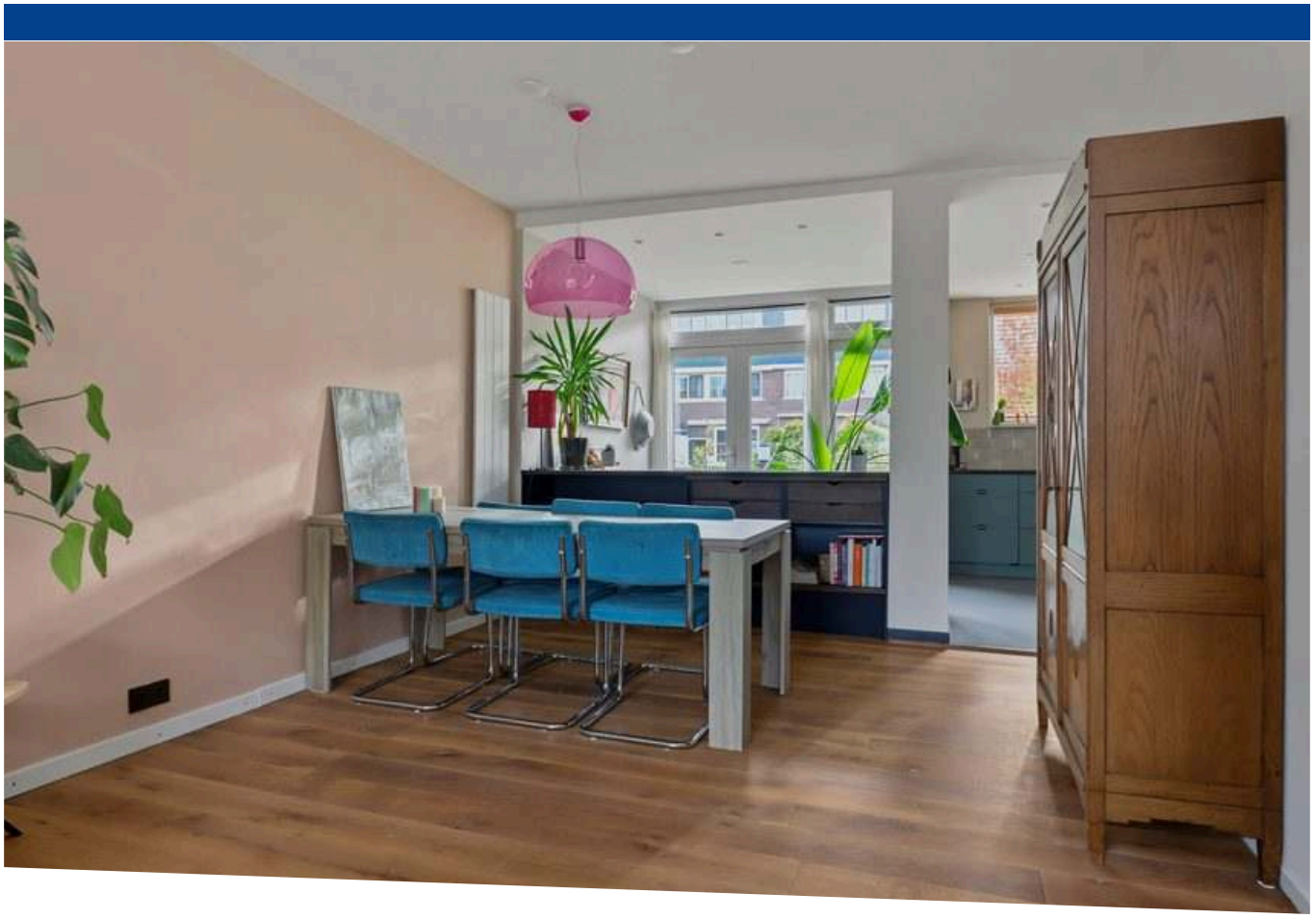

MAJOR K.J.WOLTERS RNLAF
HENRI EVERSSTRAAT 18
ROTTERDAM 14
NETHERLANDS

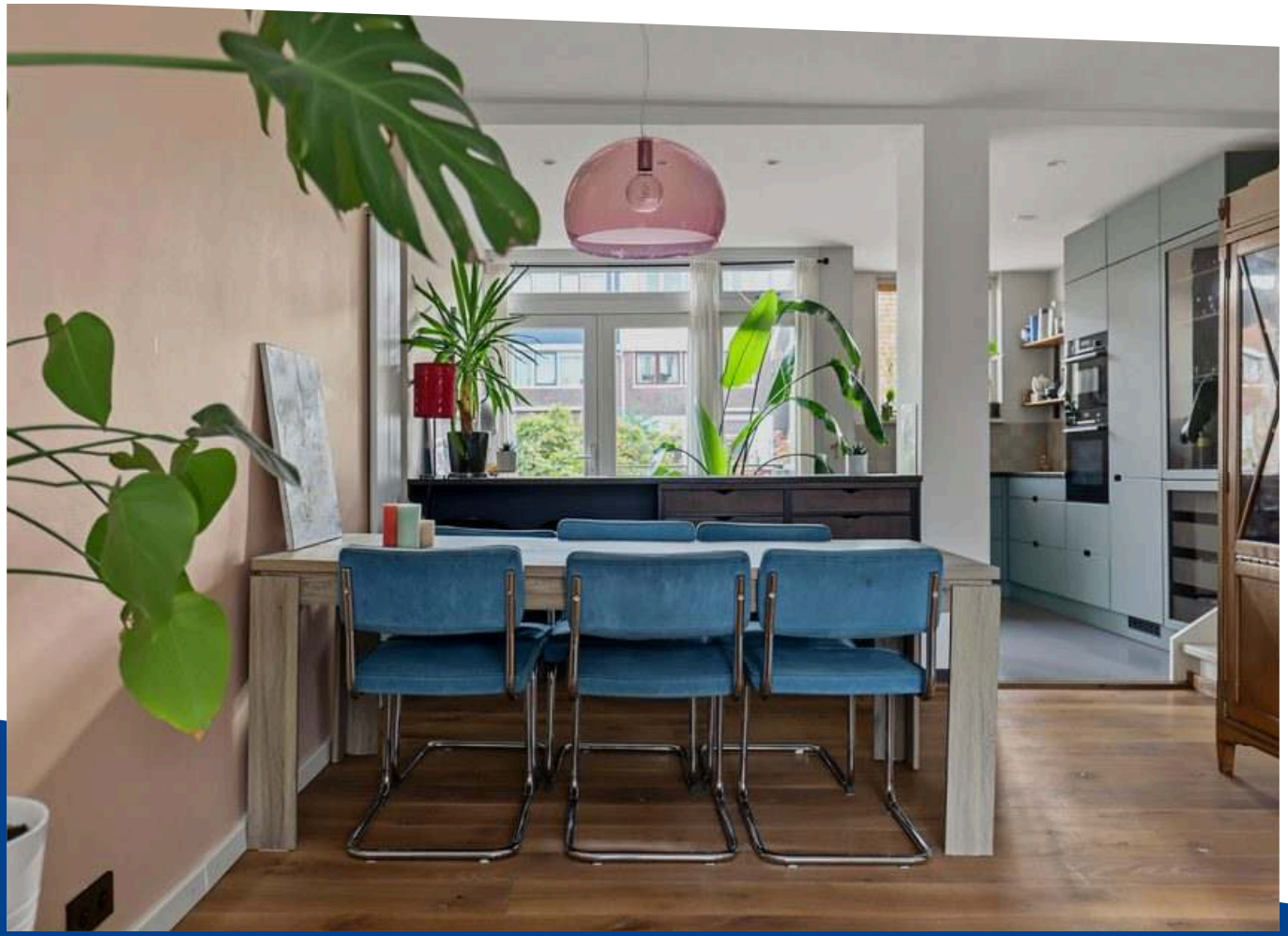


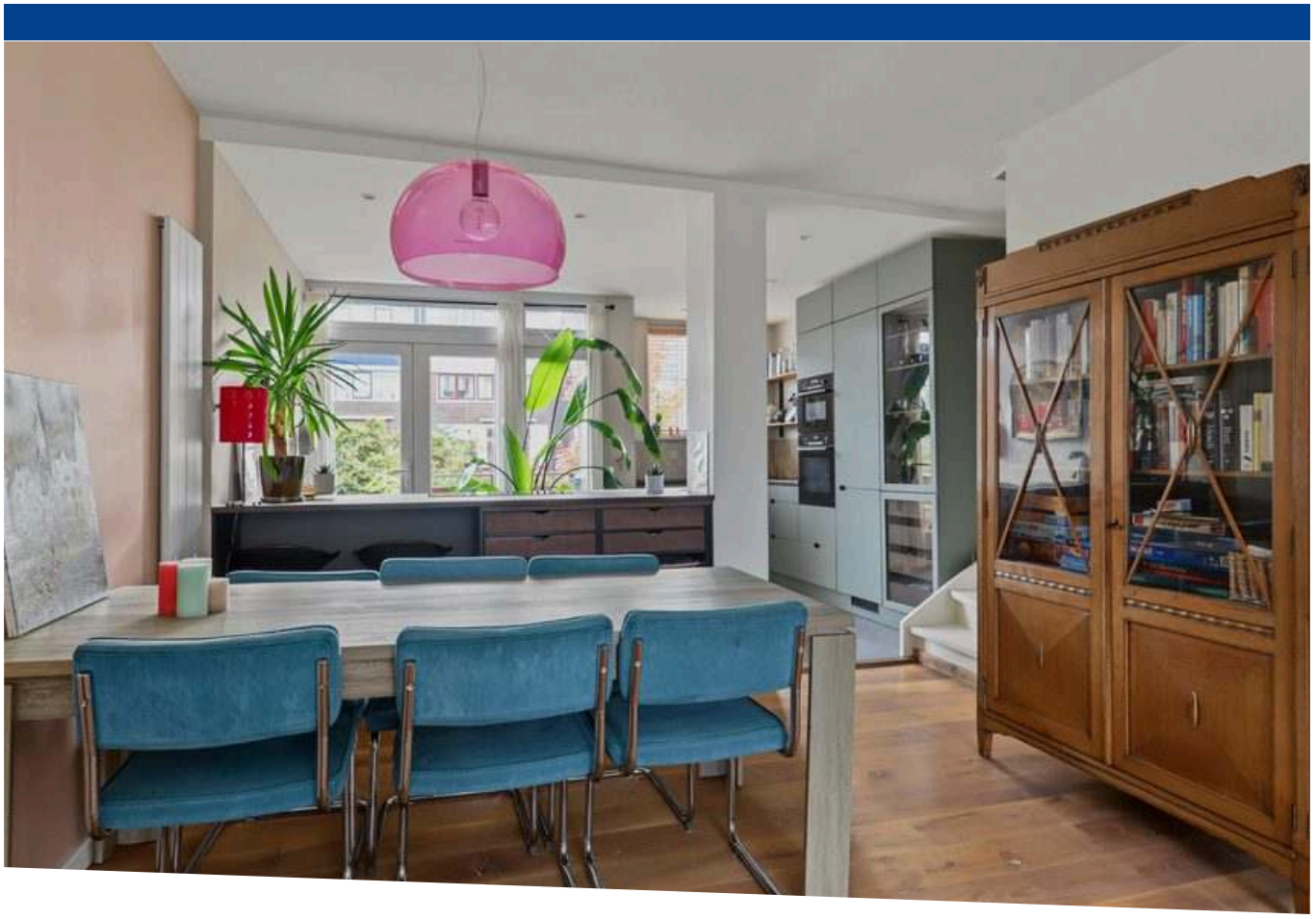


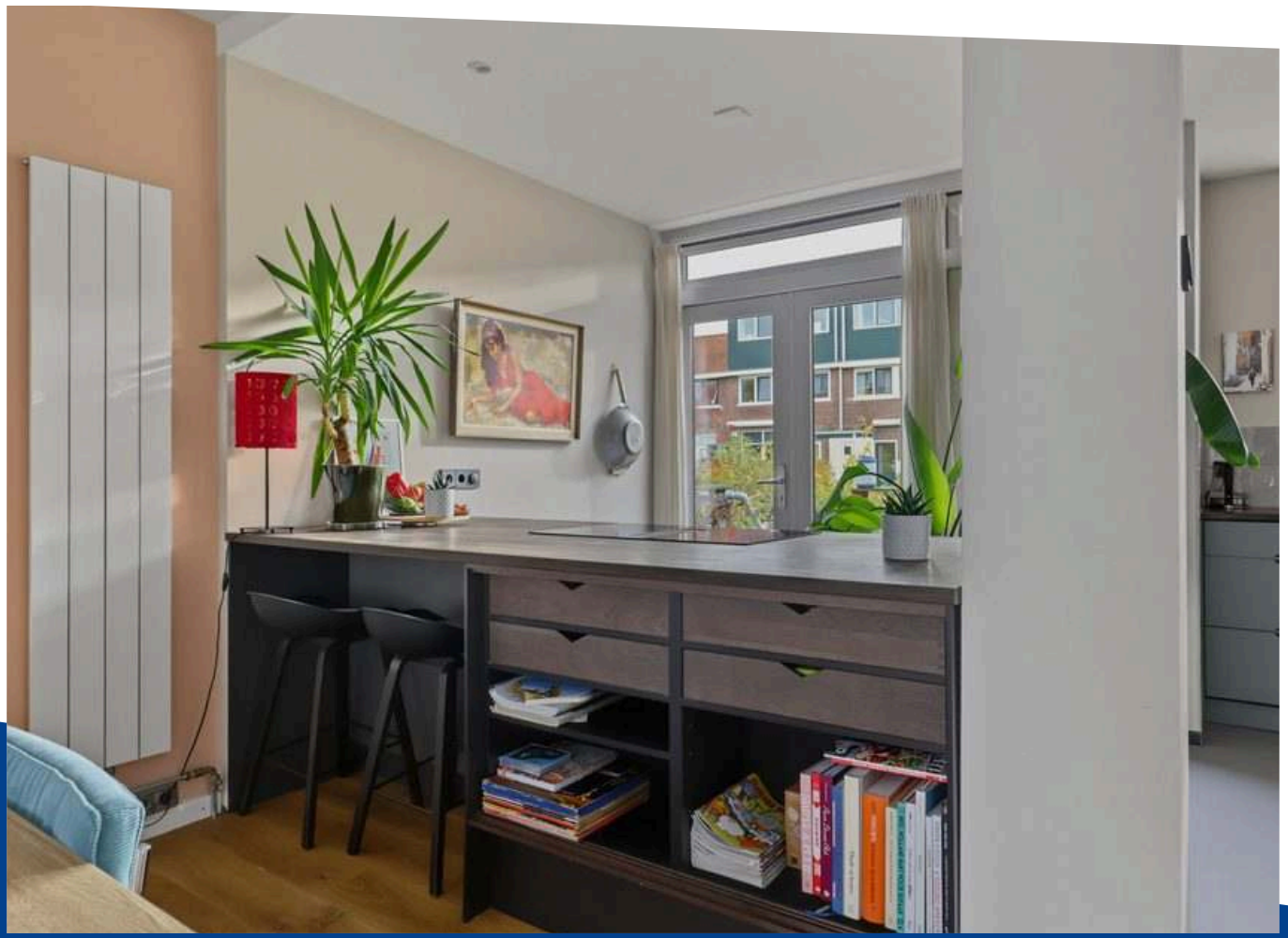


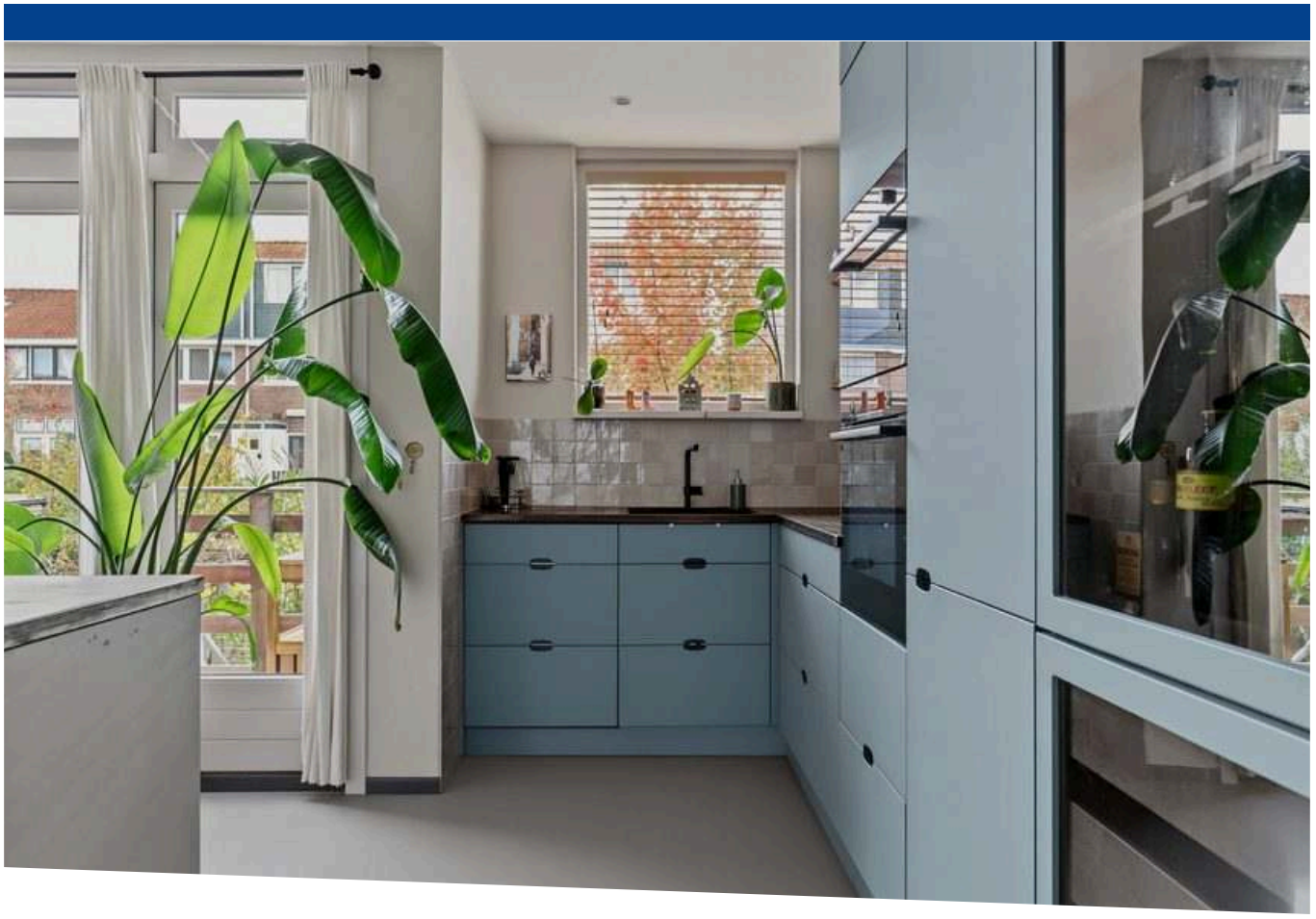


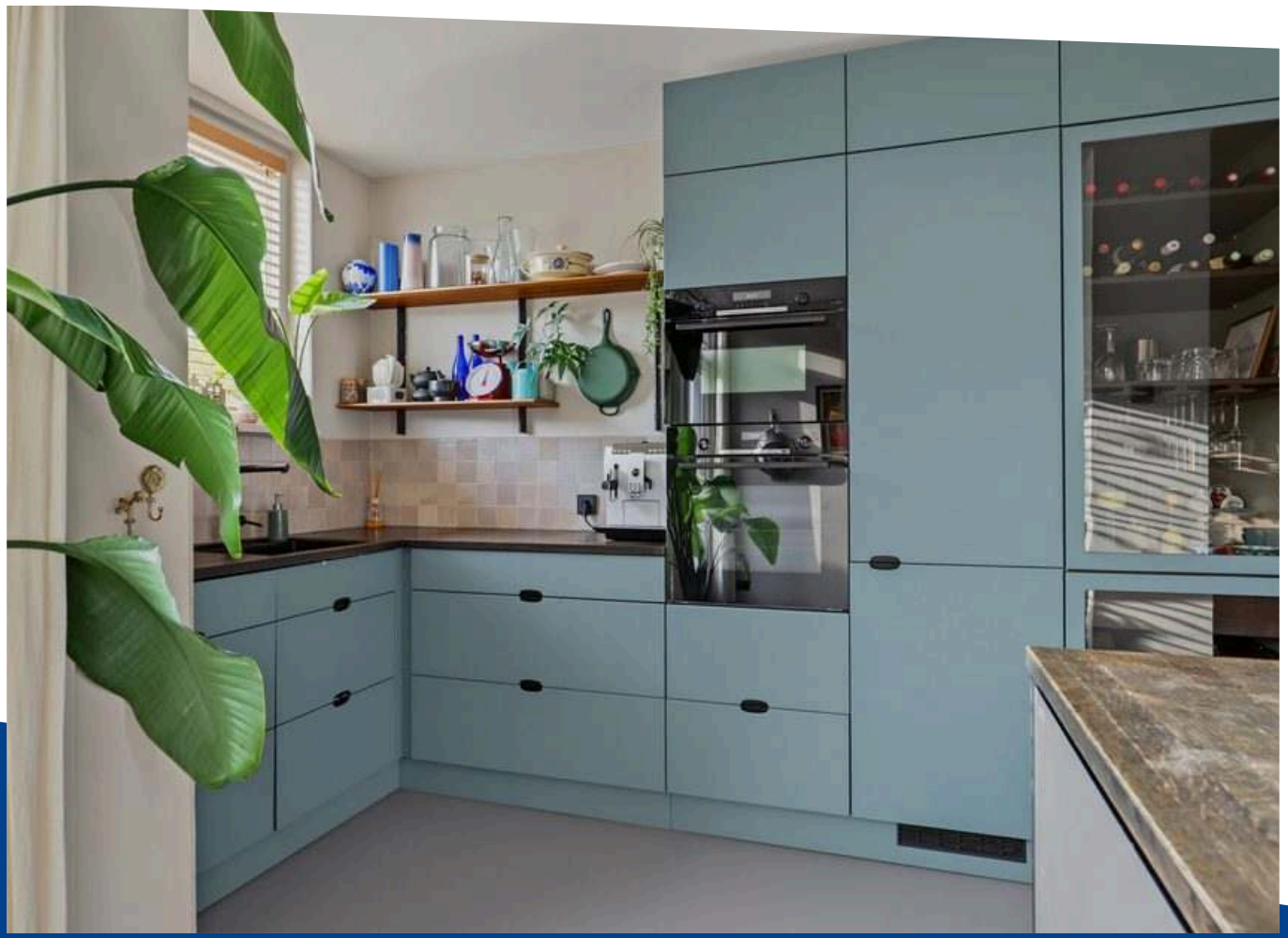


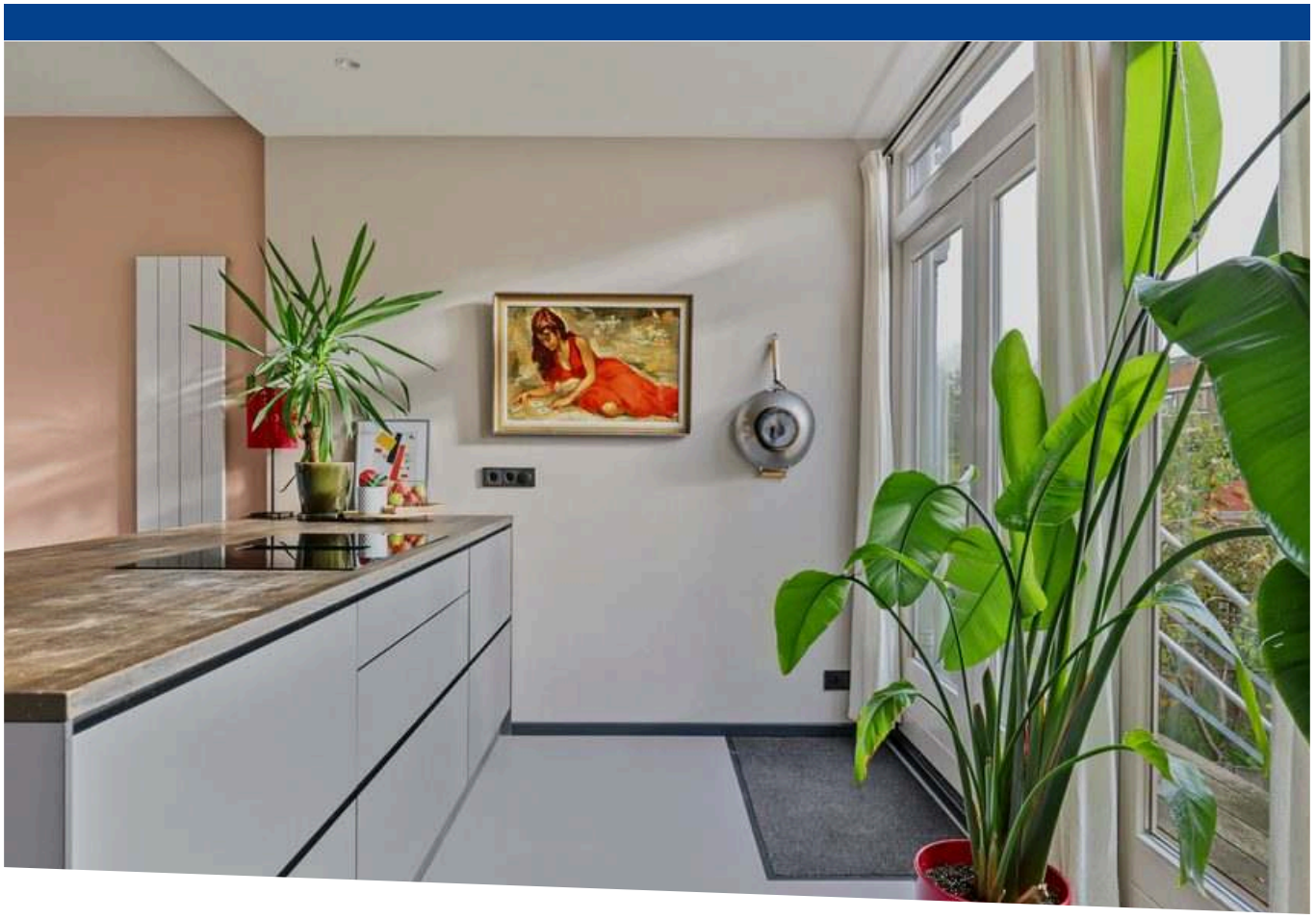


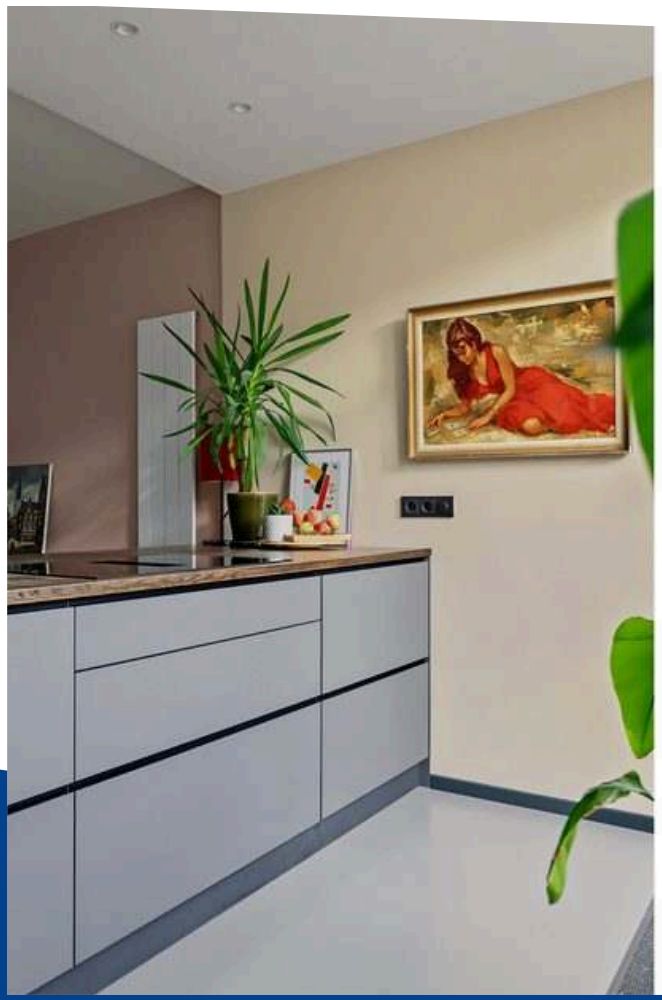








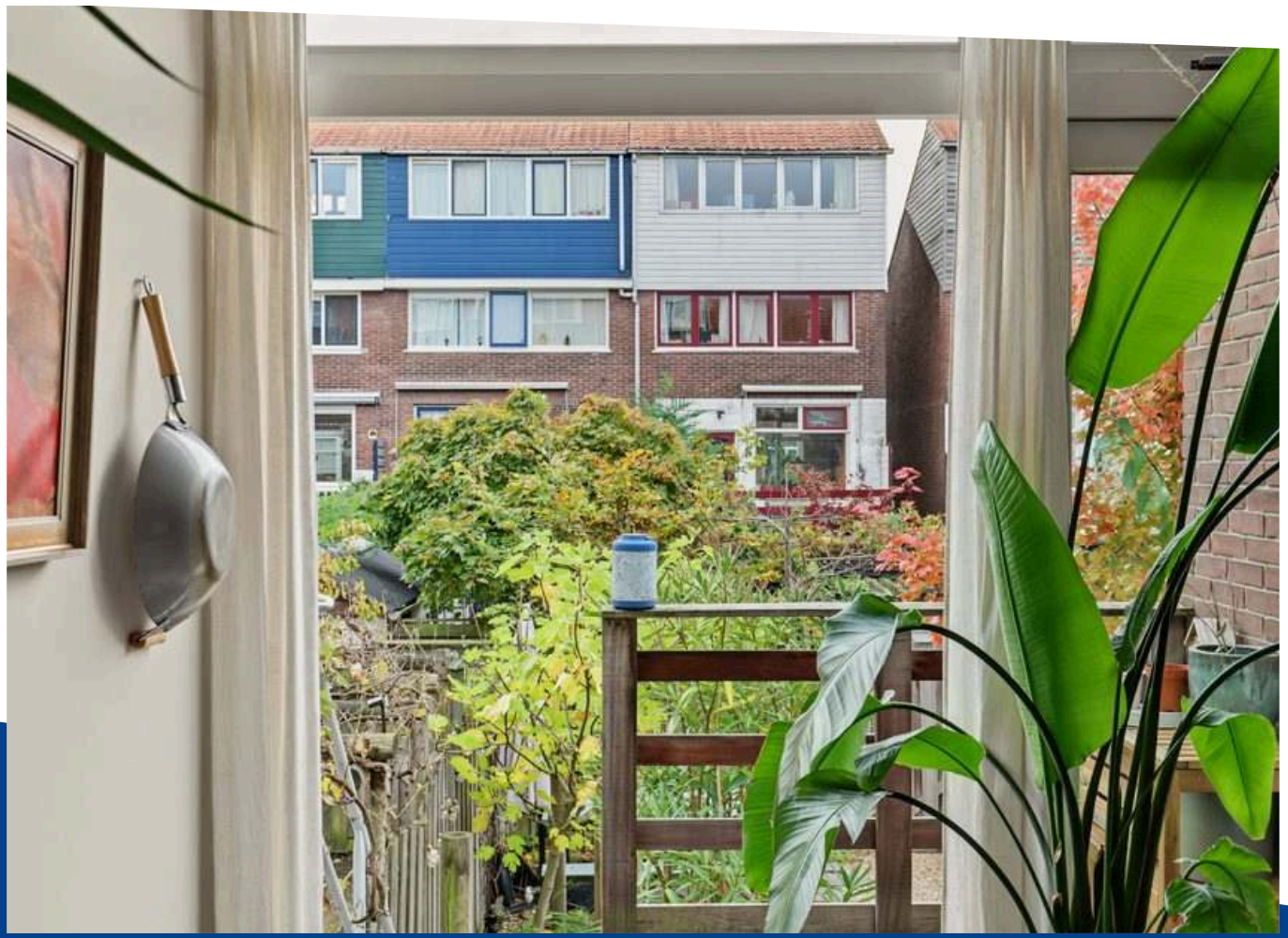


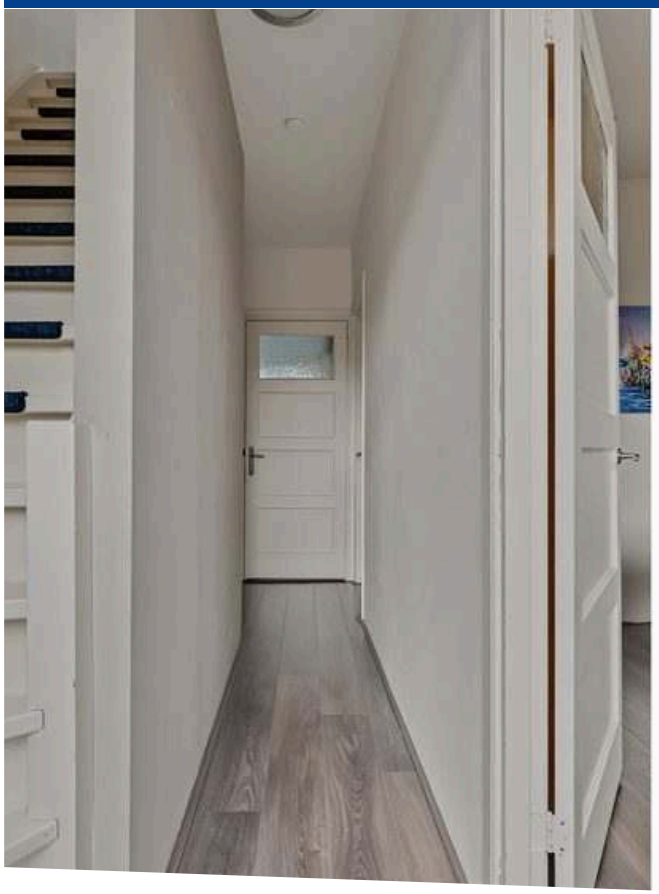


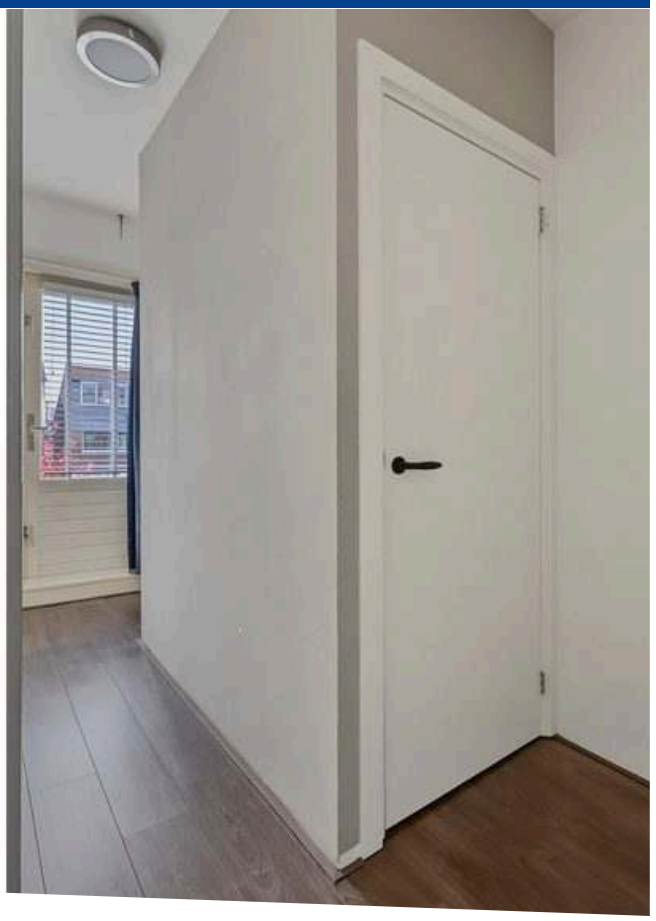


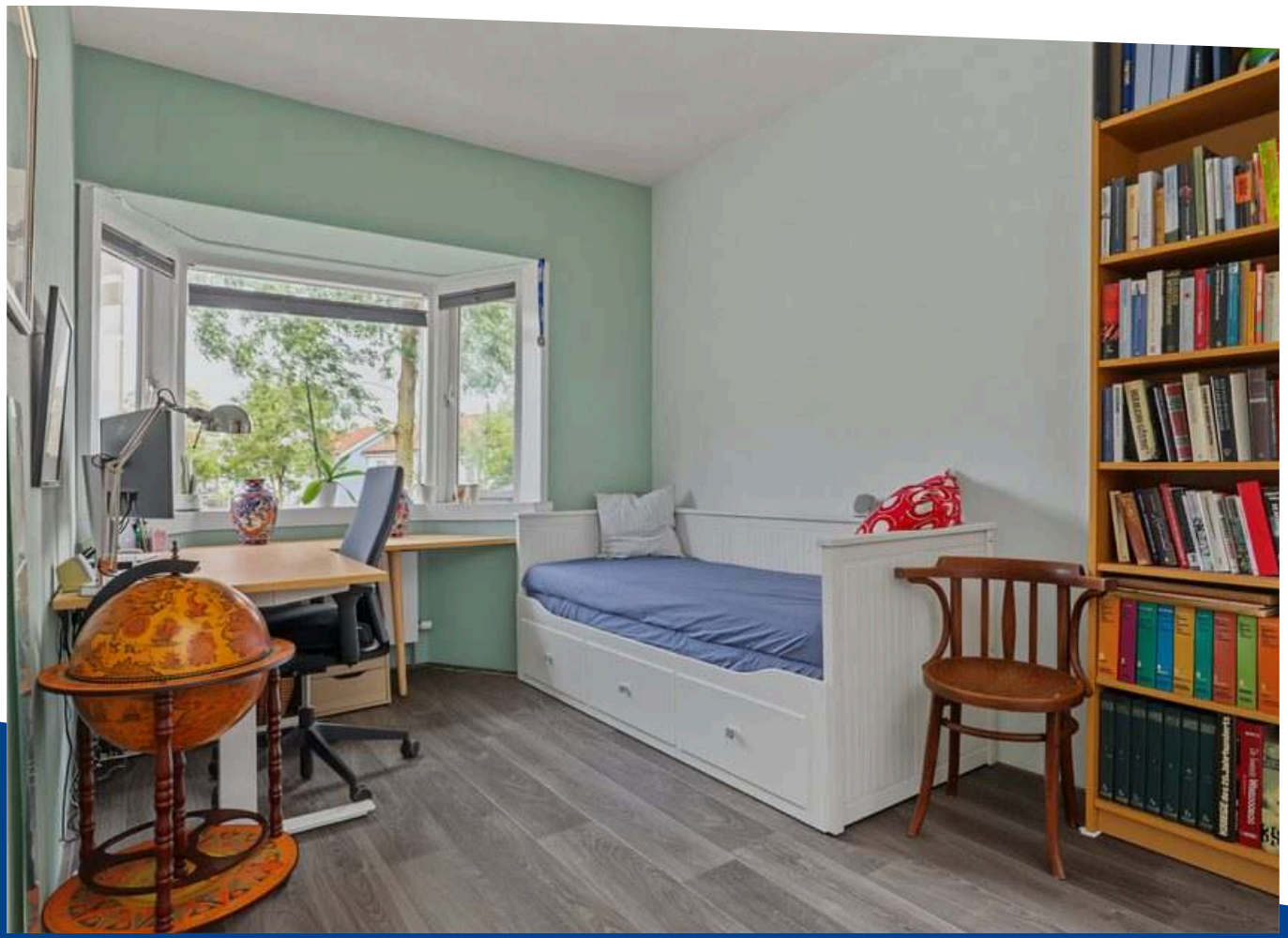


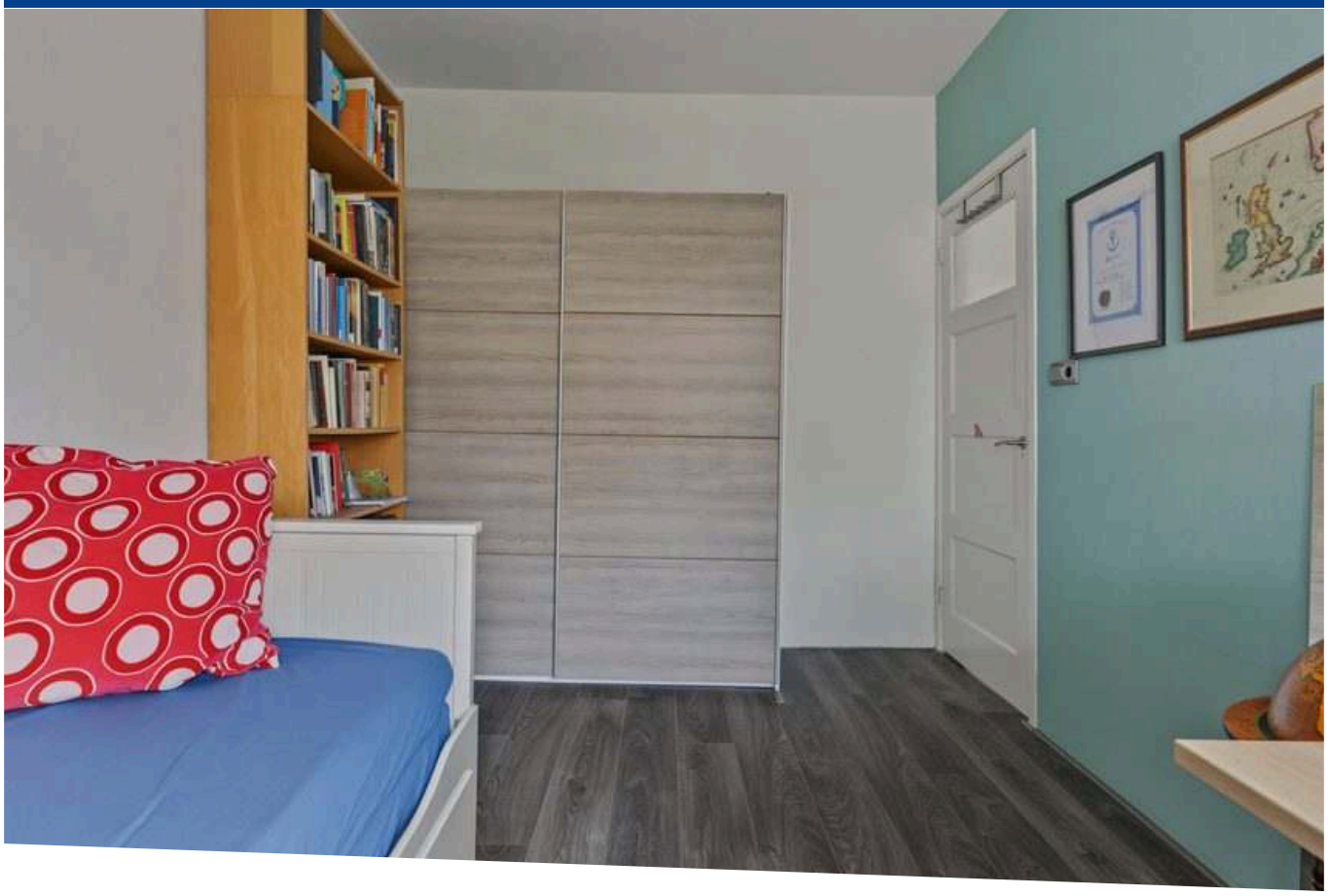


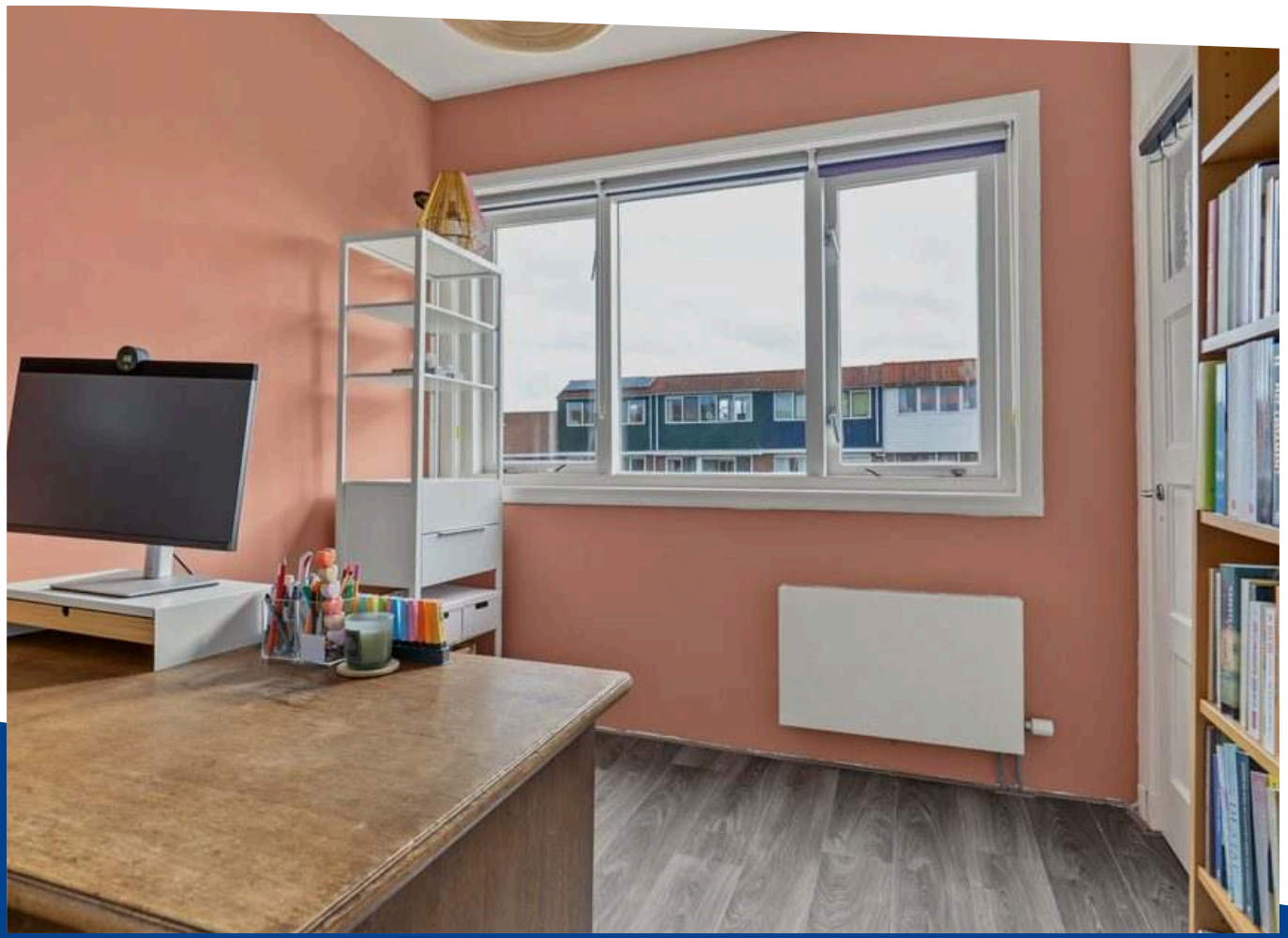


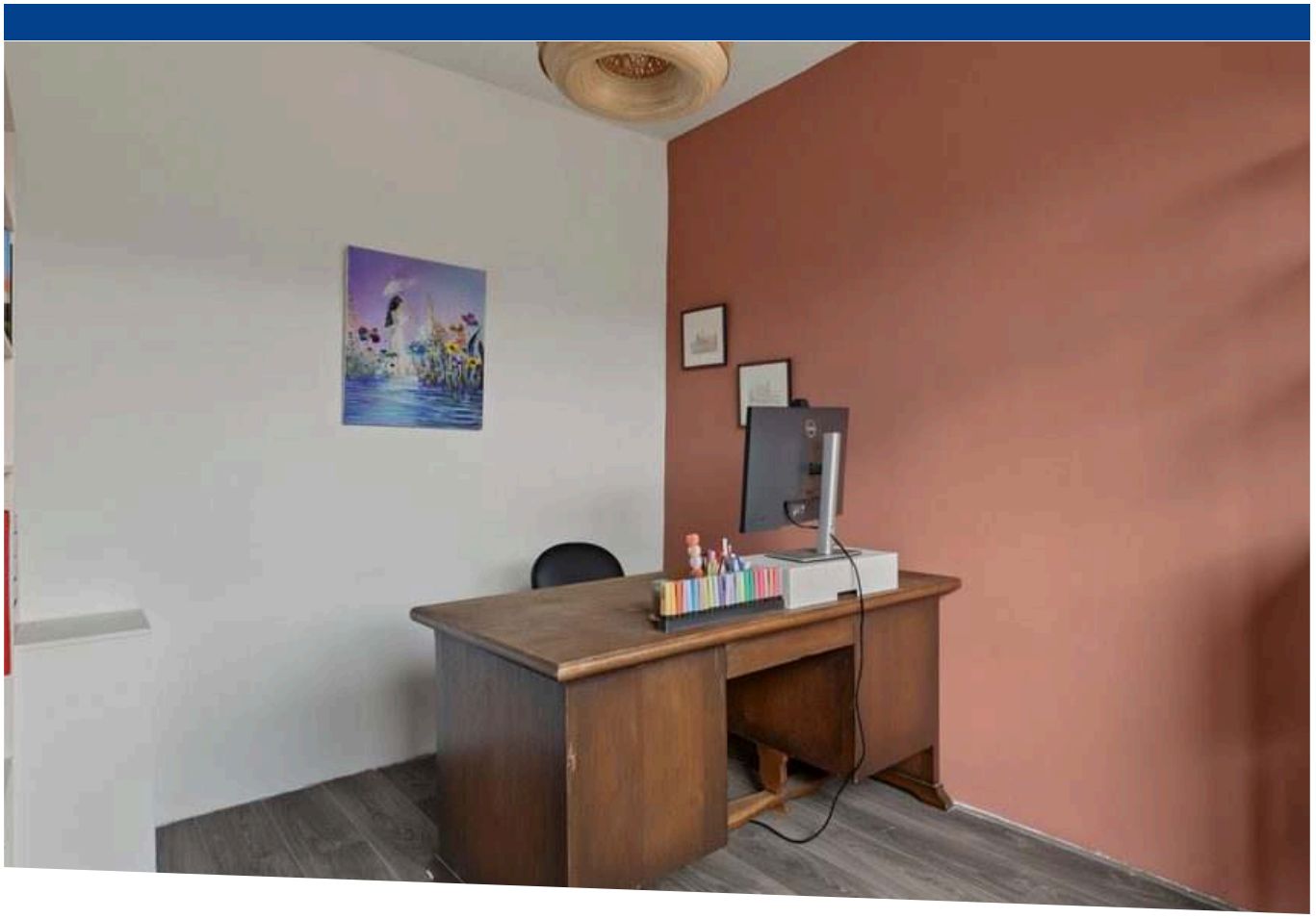


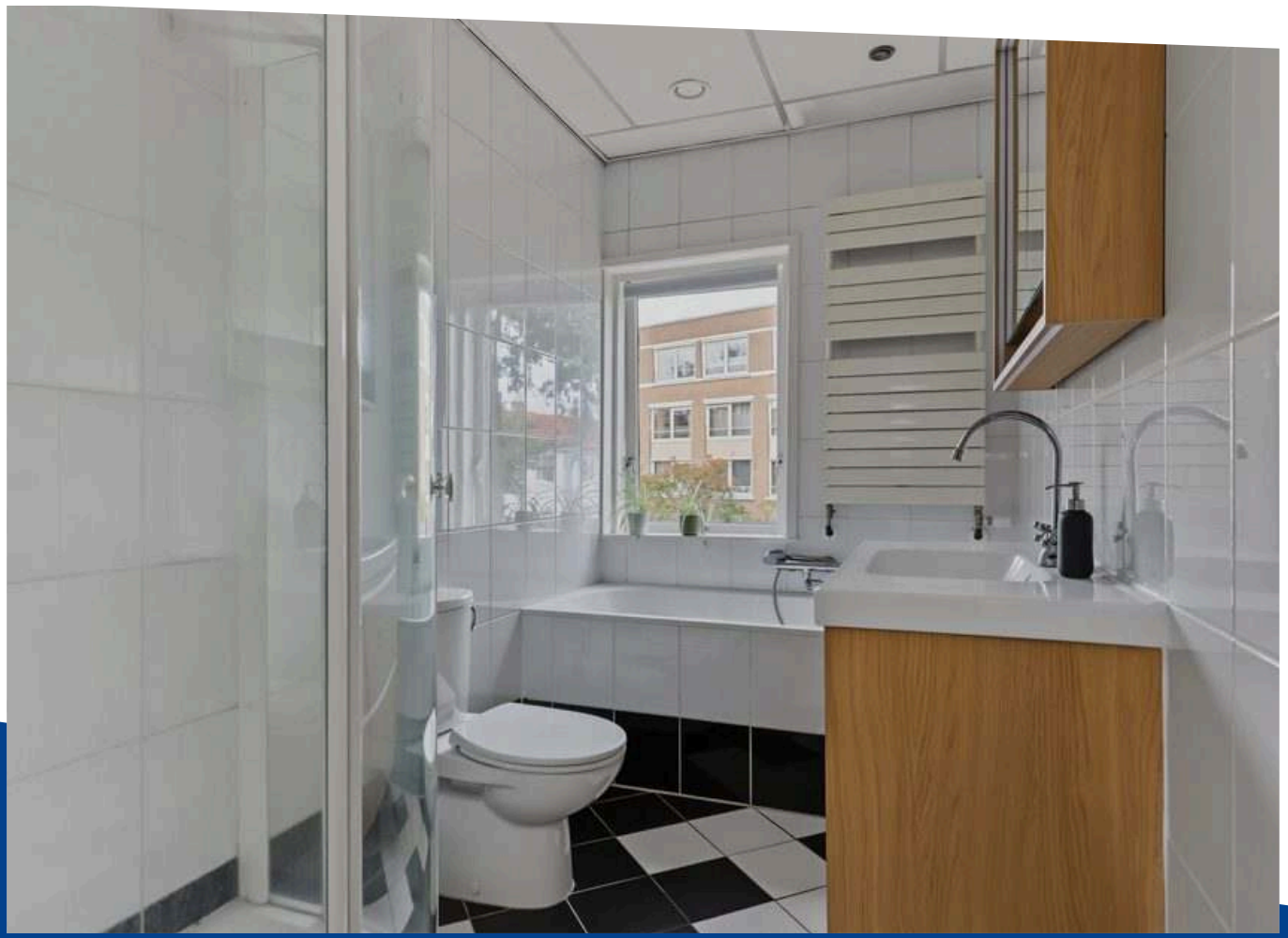






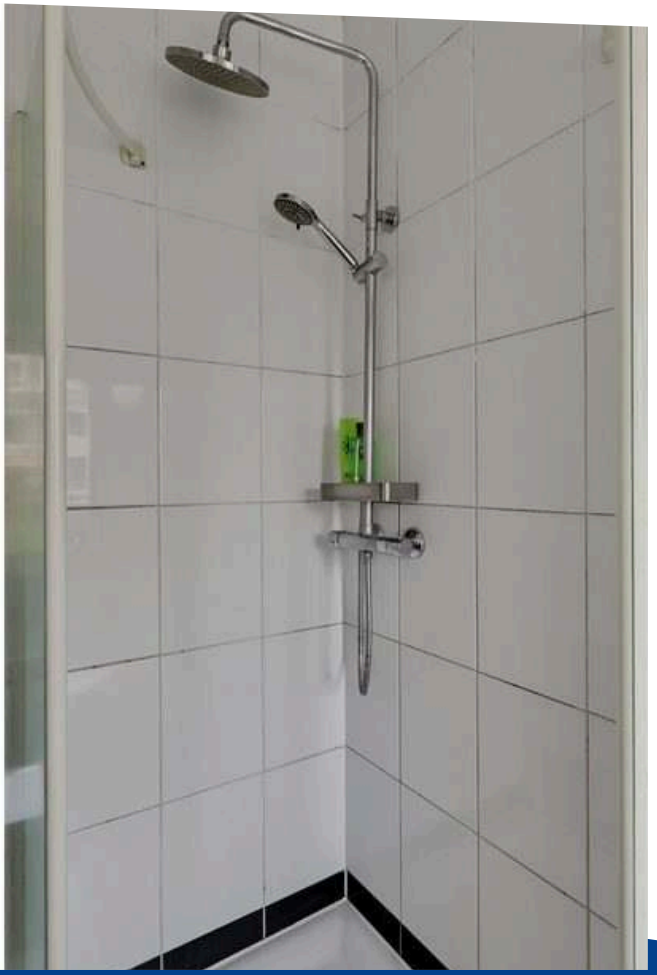


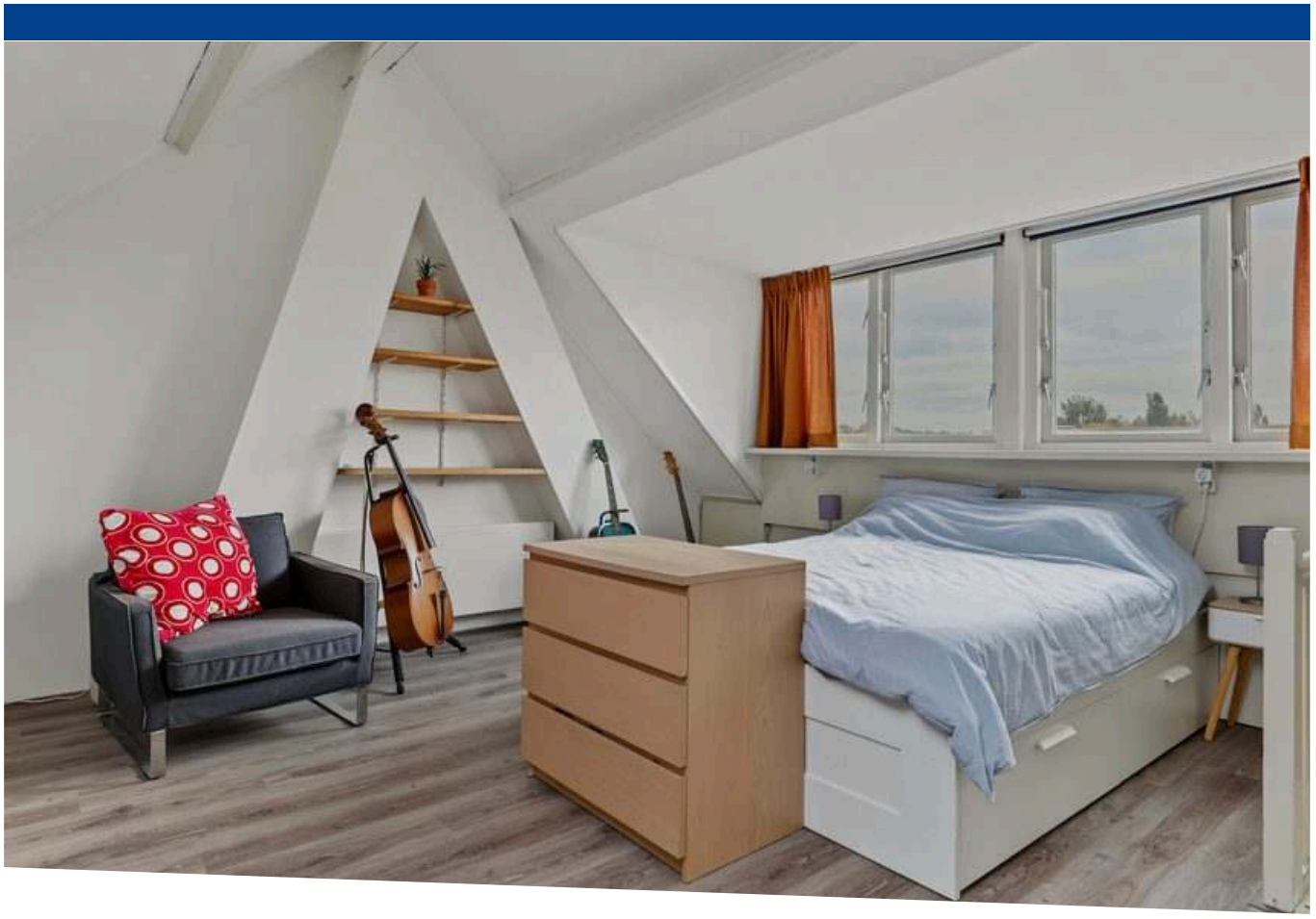




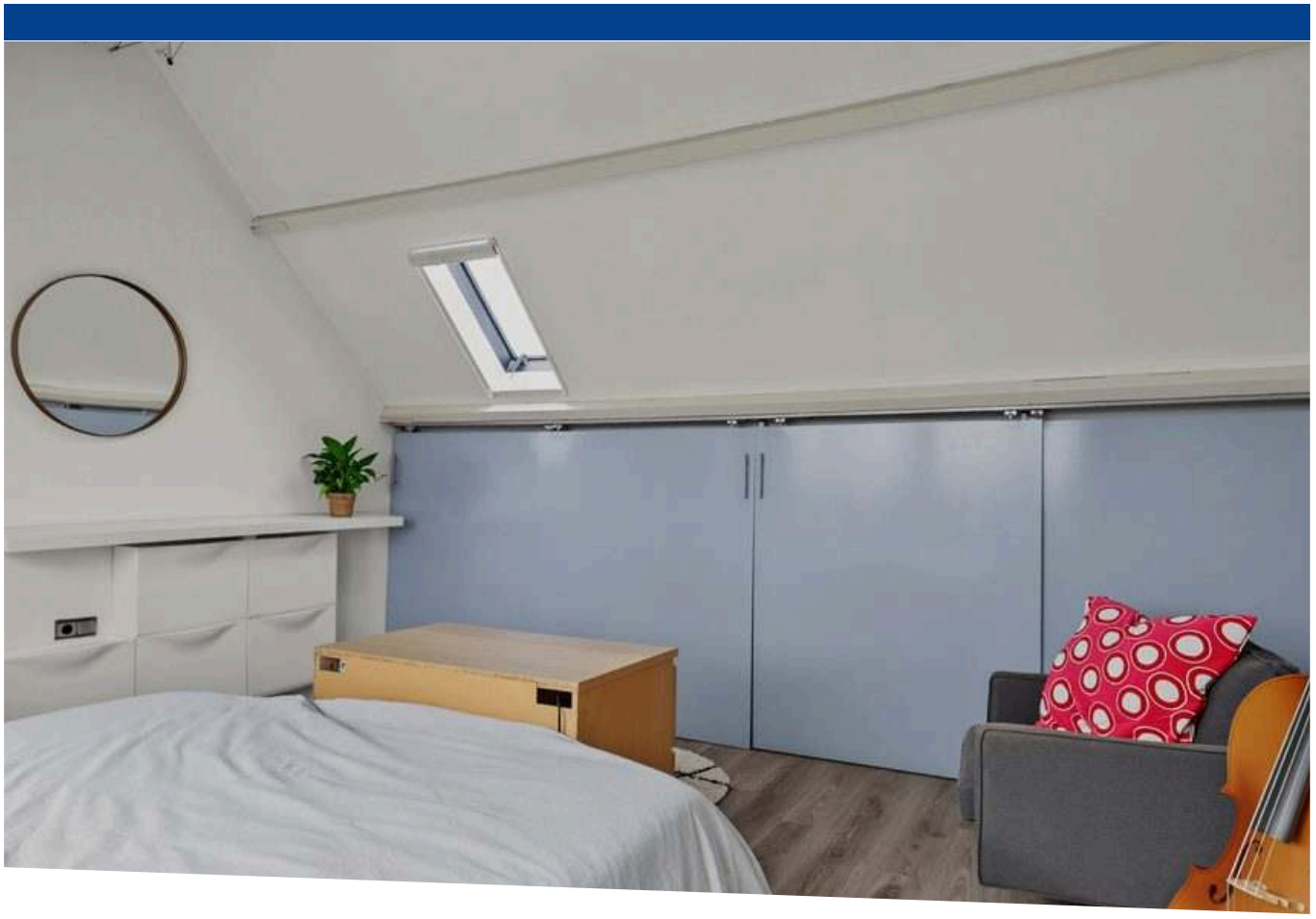




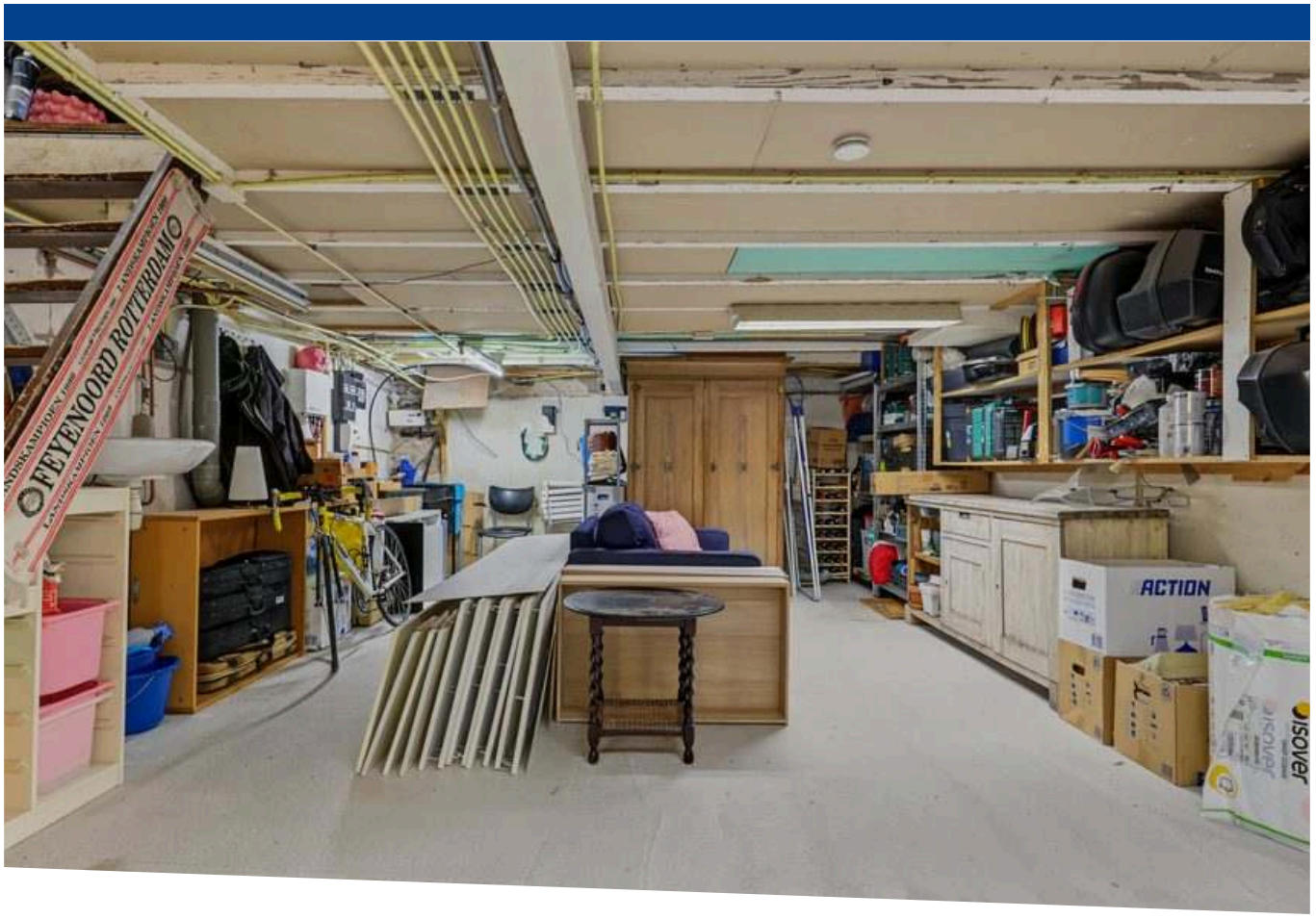




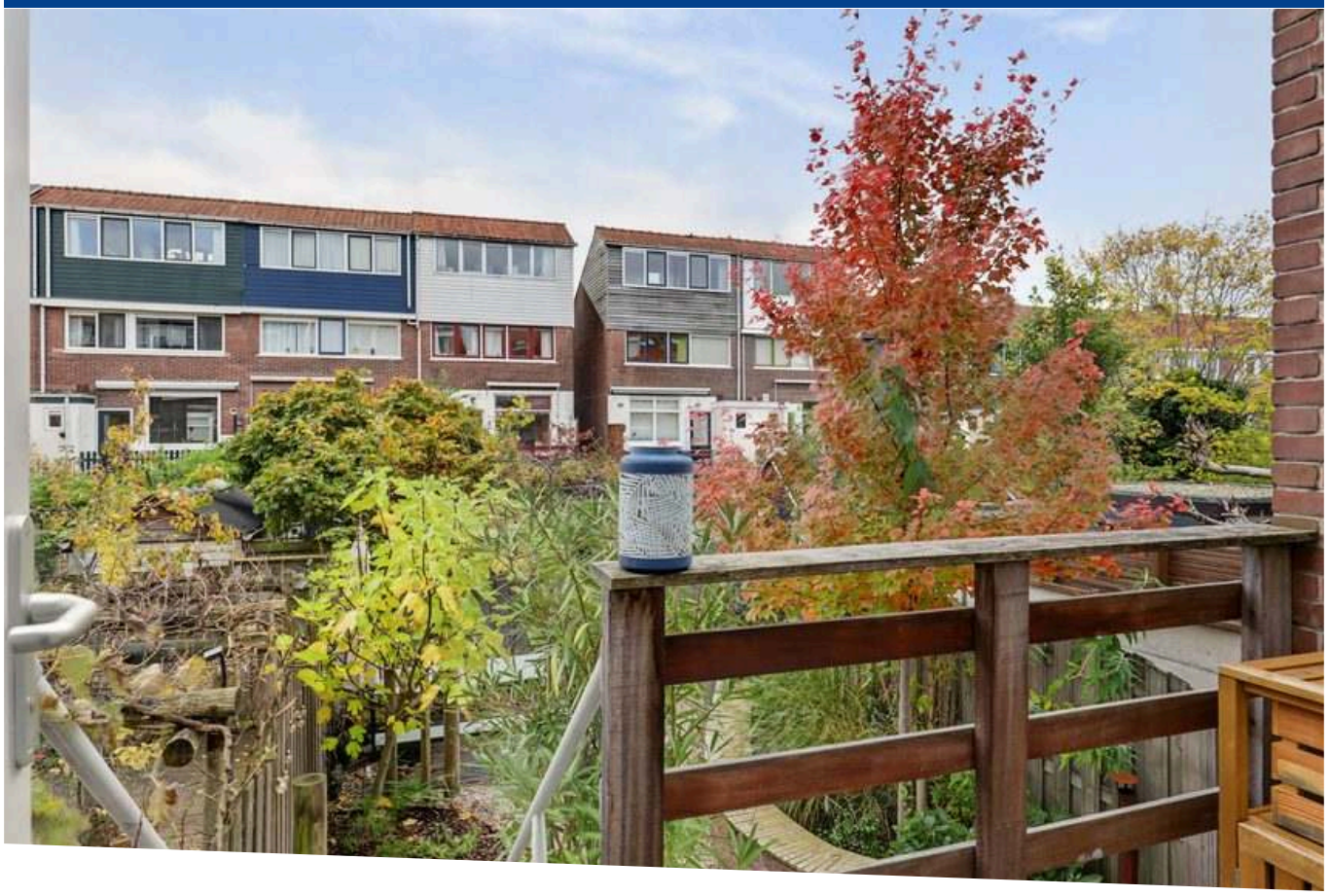


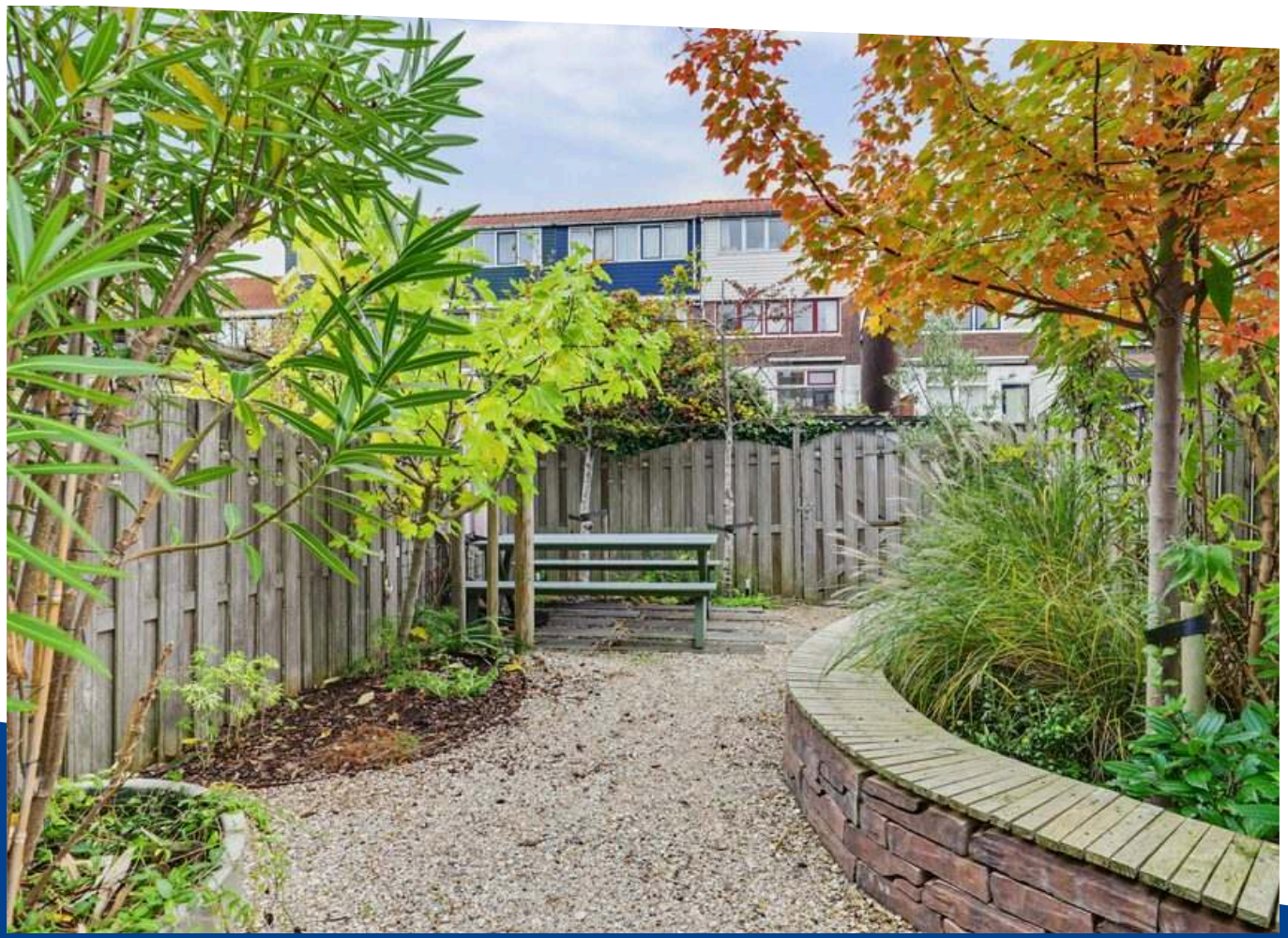





FEYENOORD ROTTERDAM
ACTION
isover



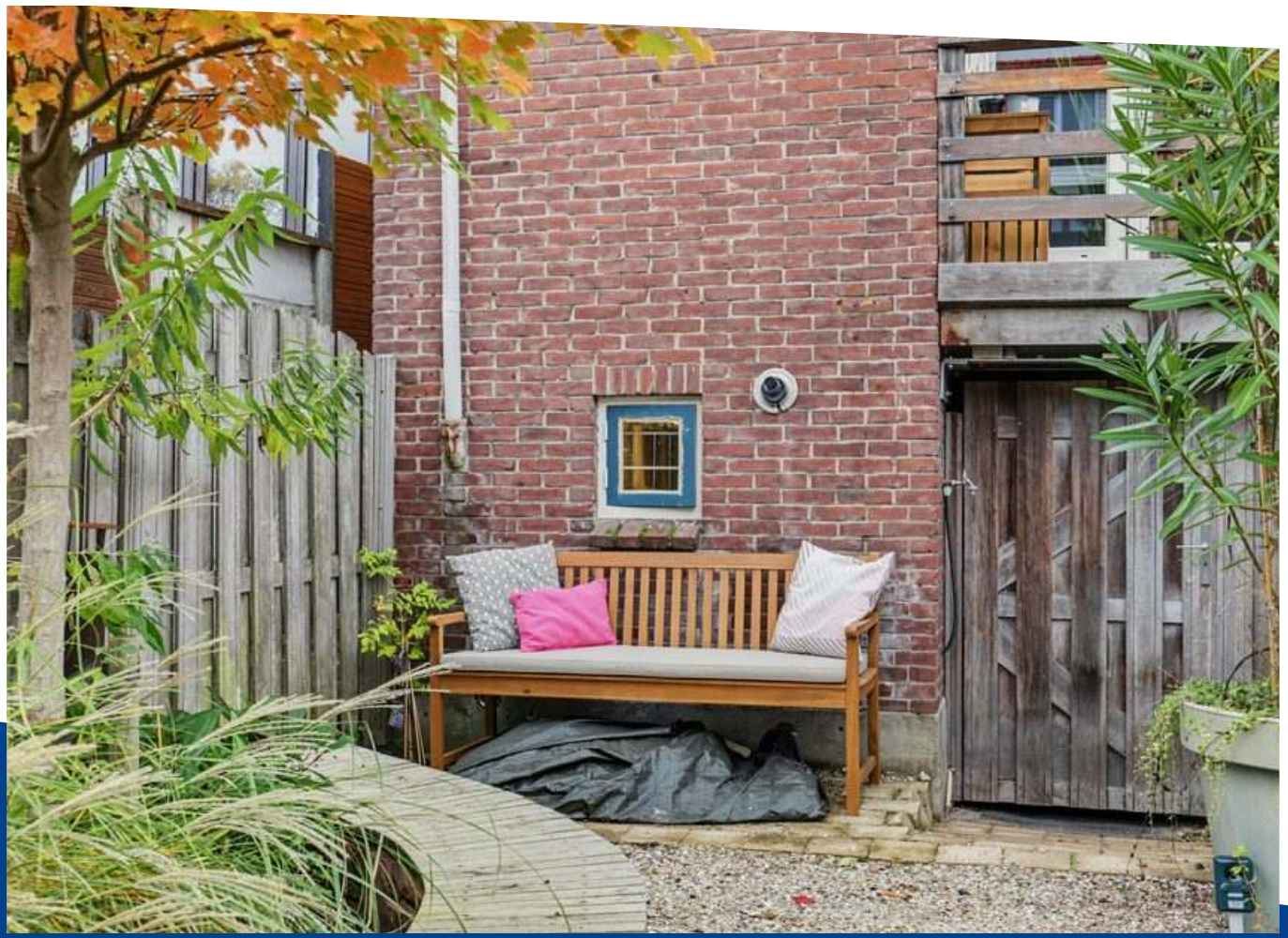


























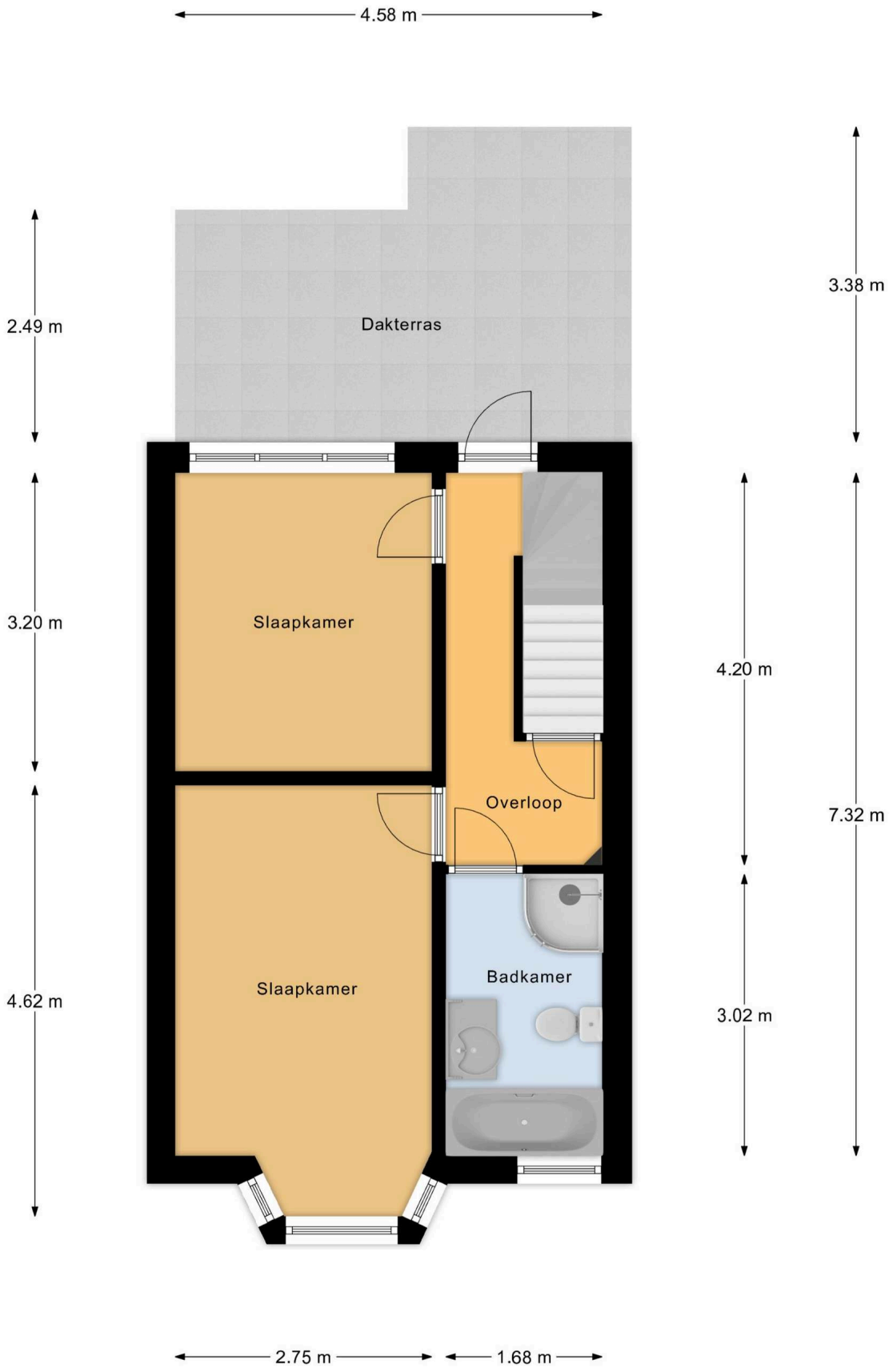




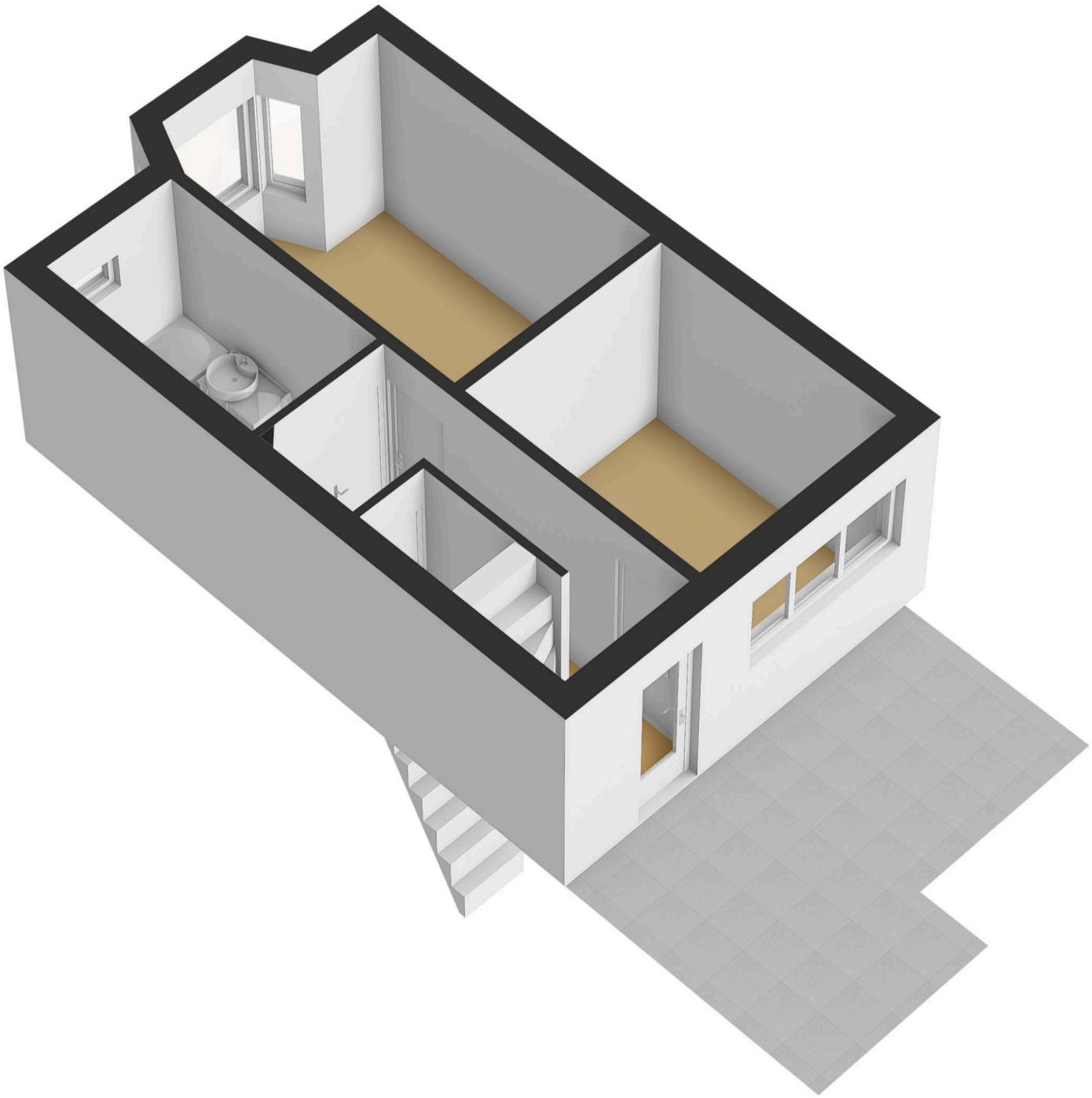


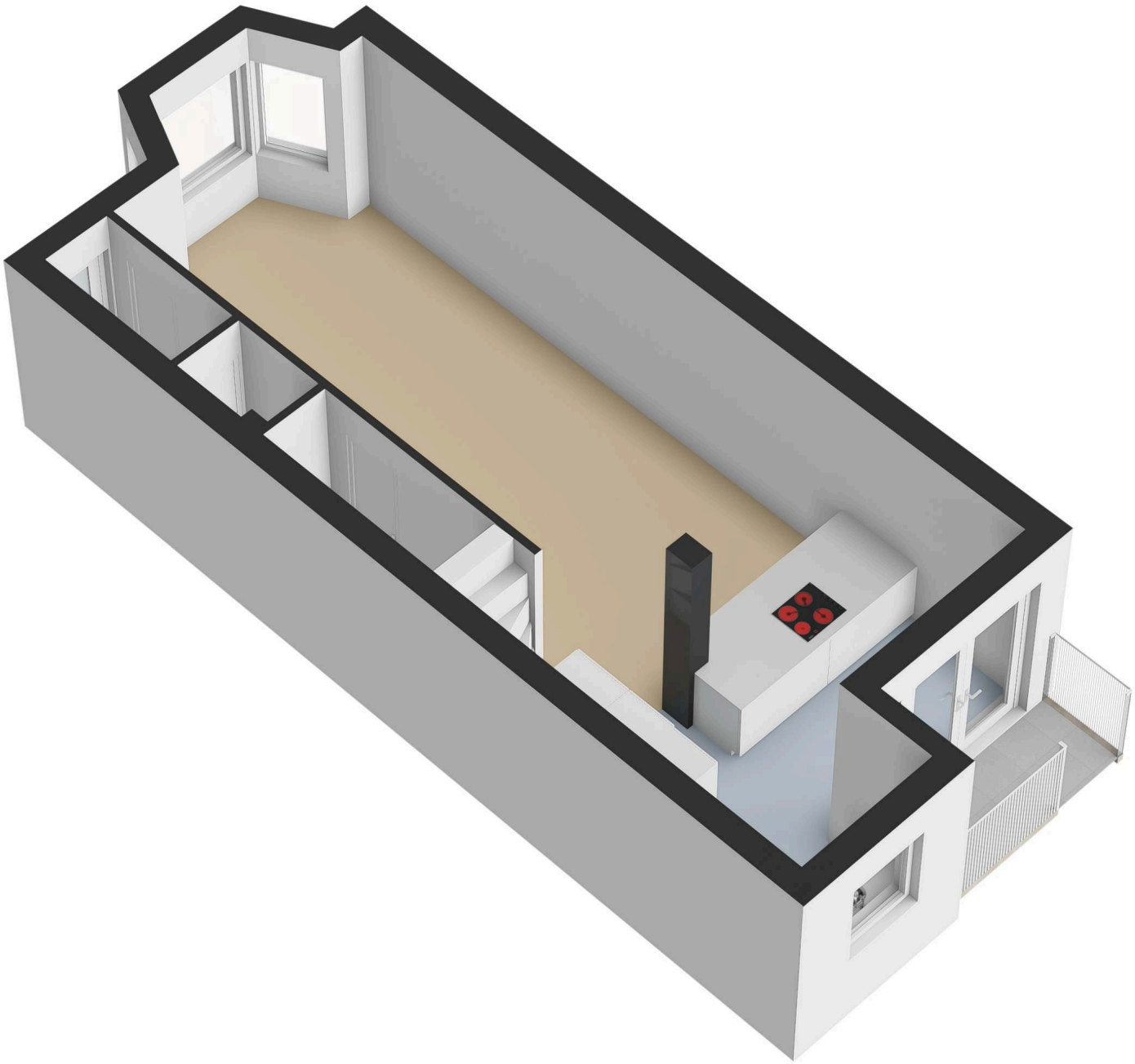


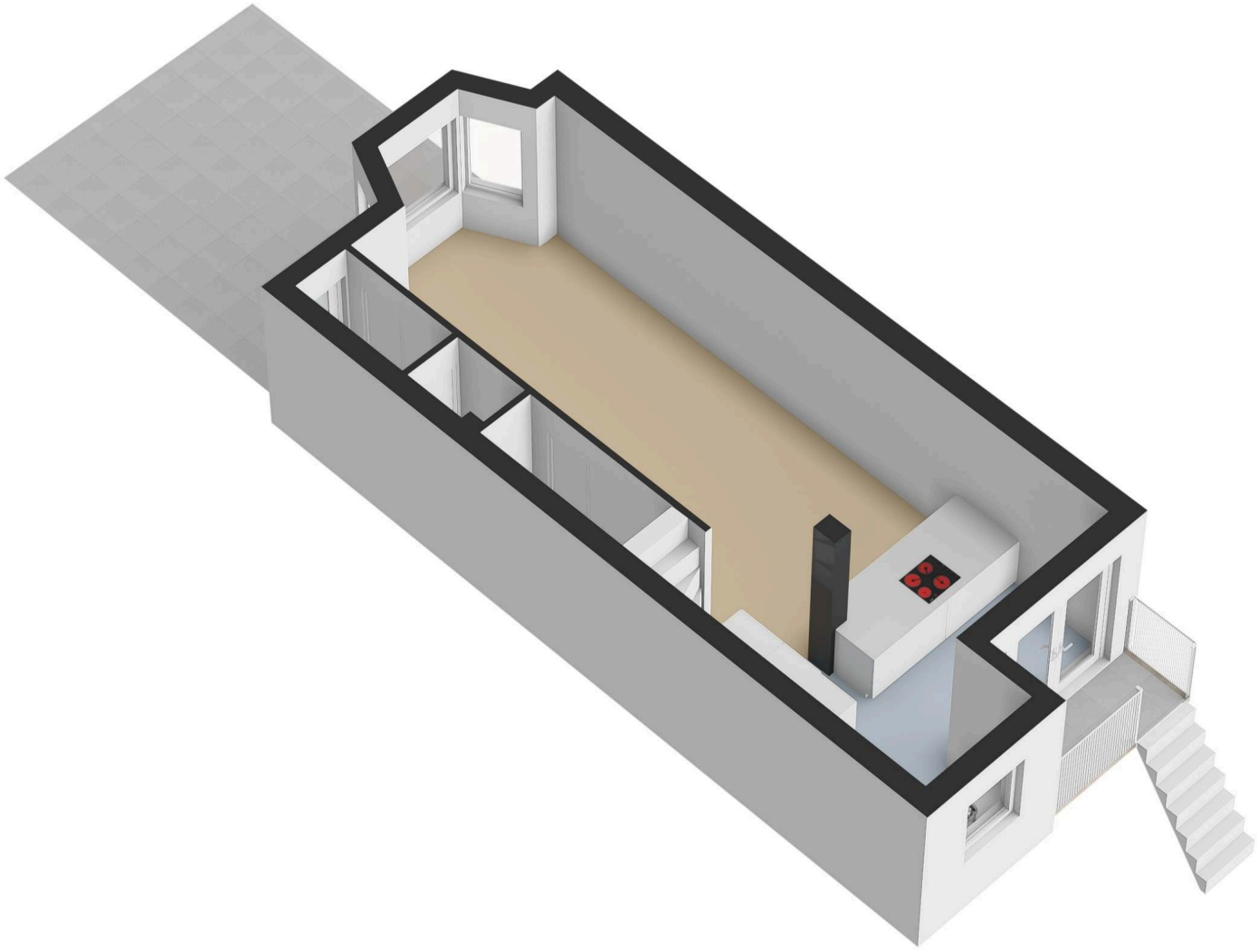
Plattegronden

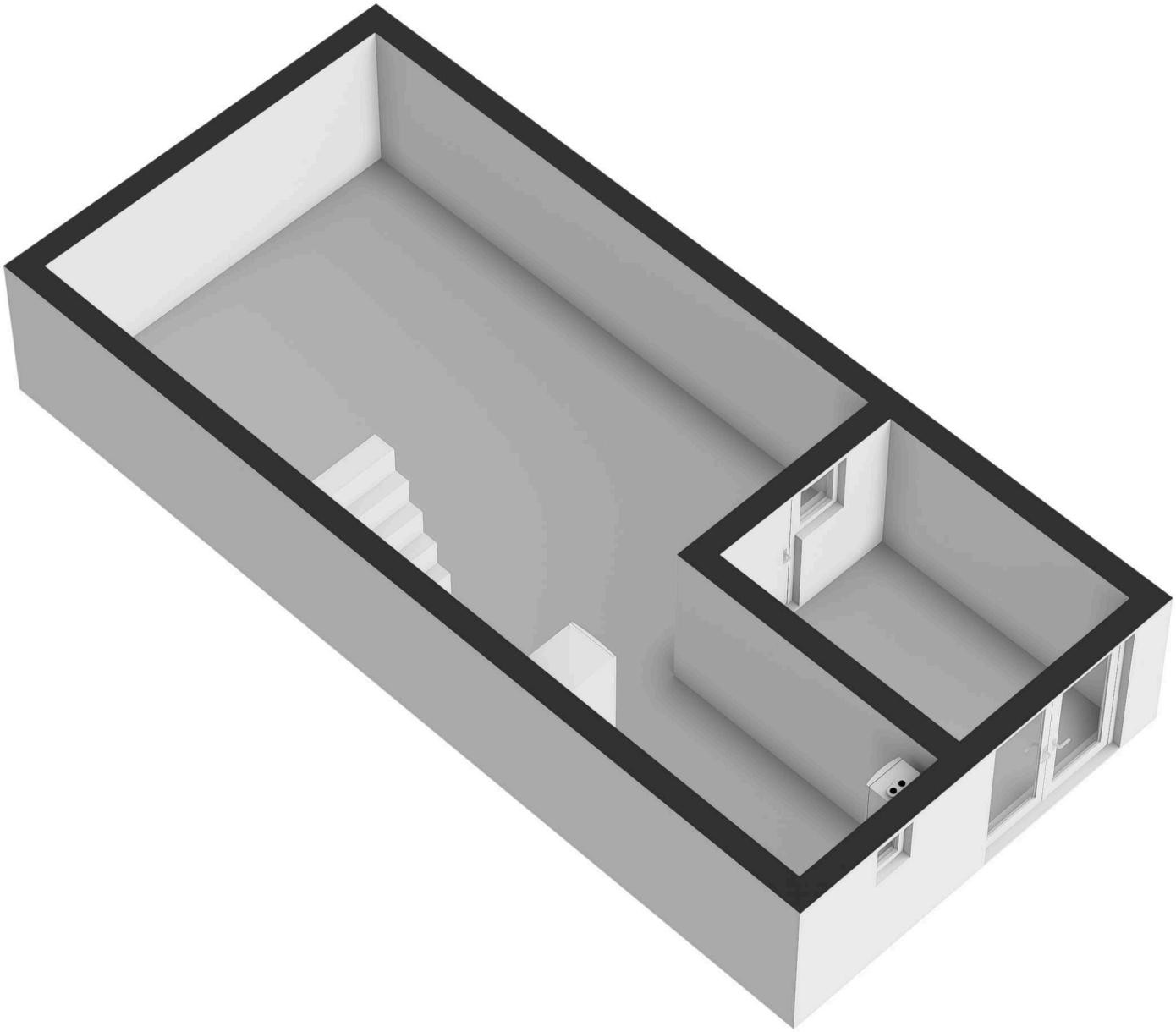


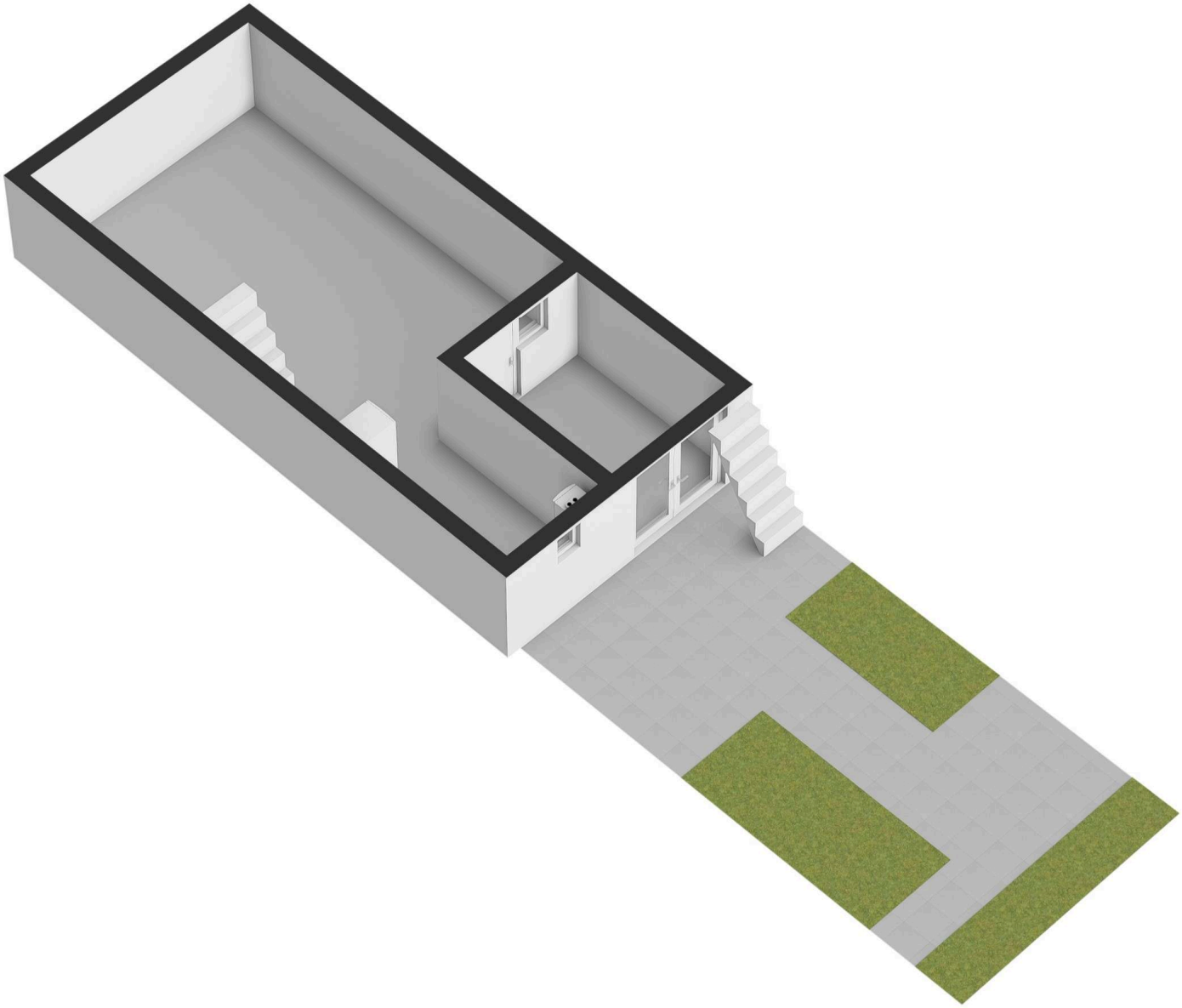
1e Verdieping

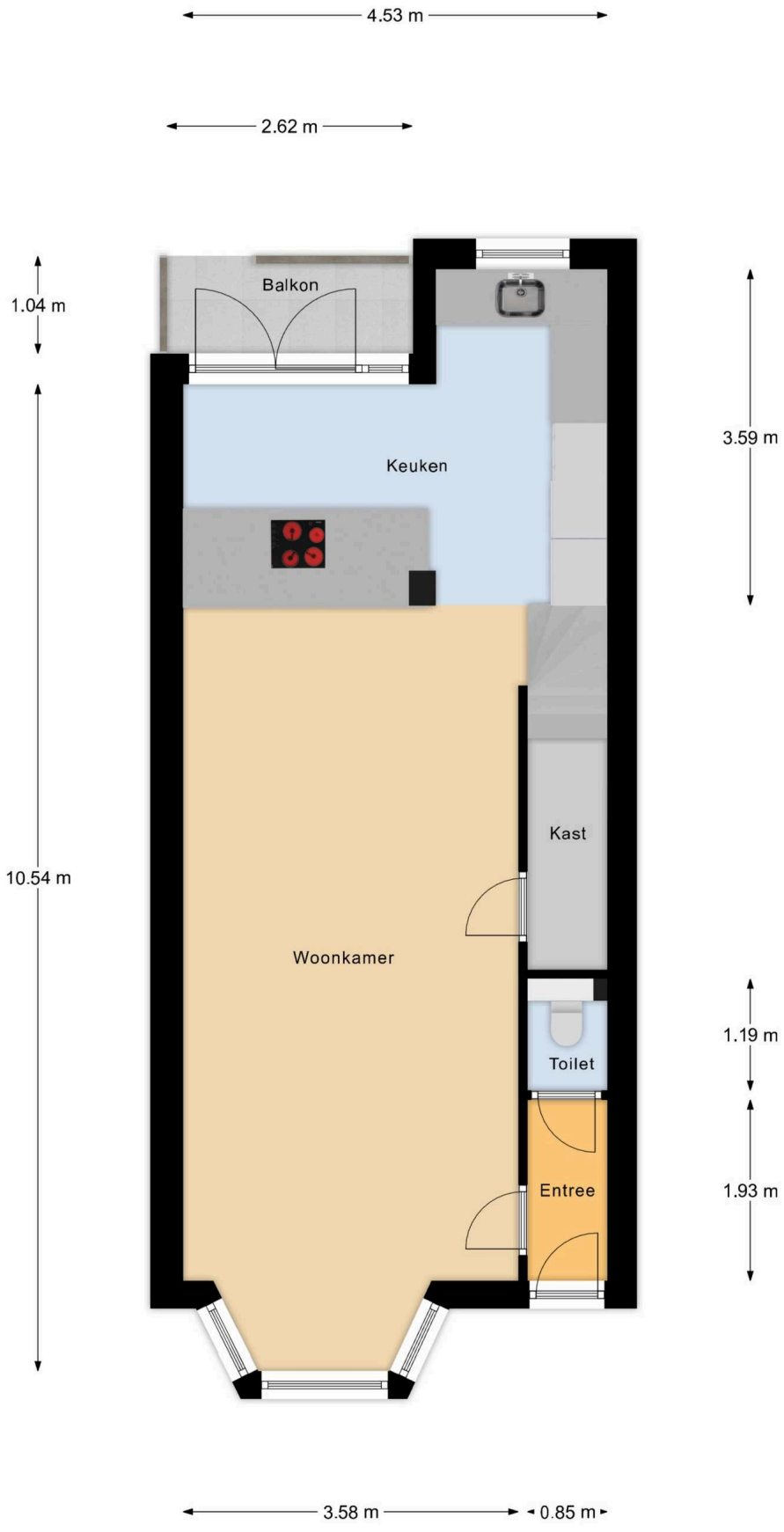




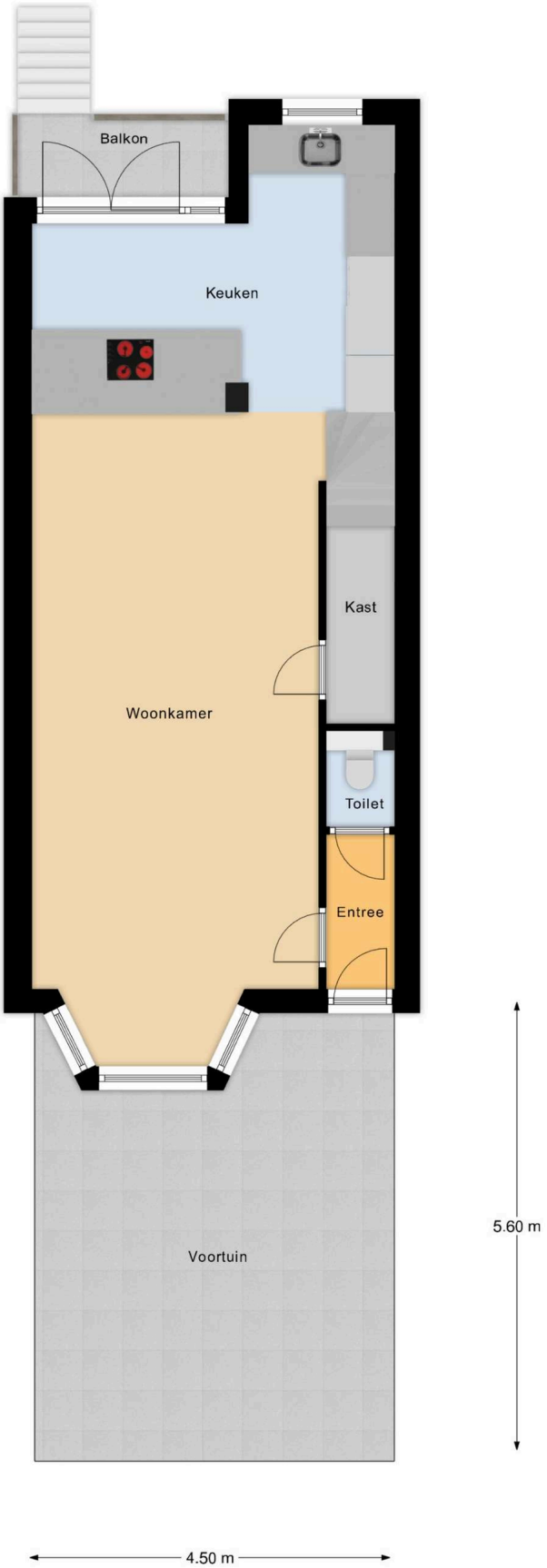




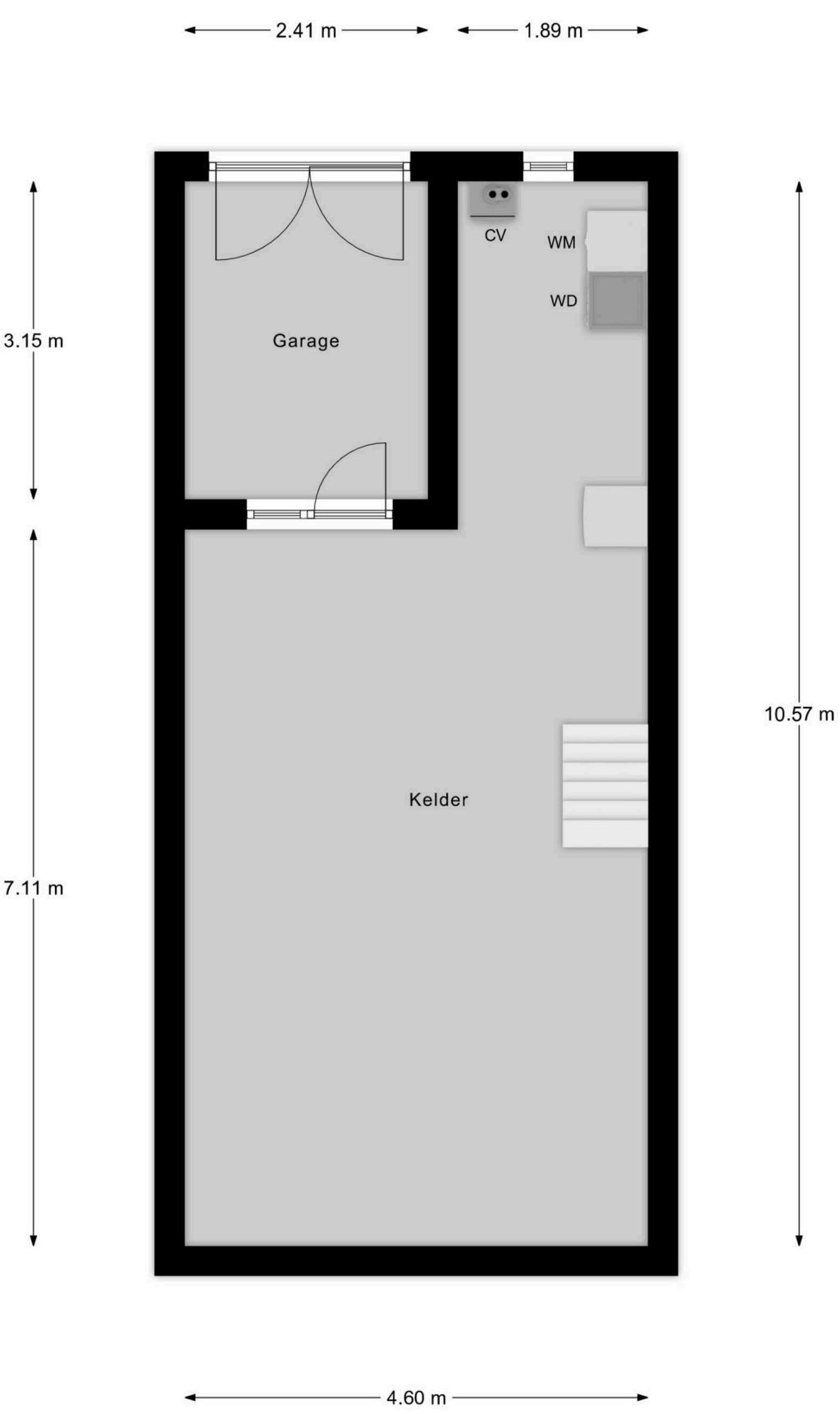




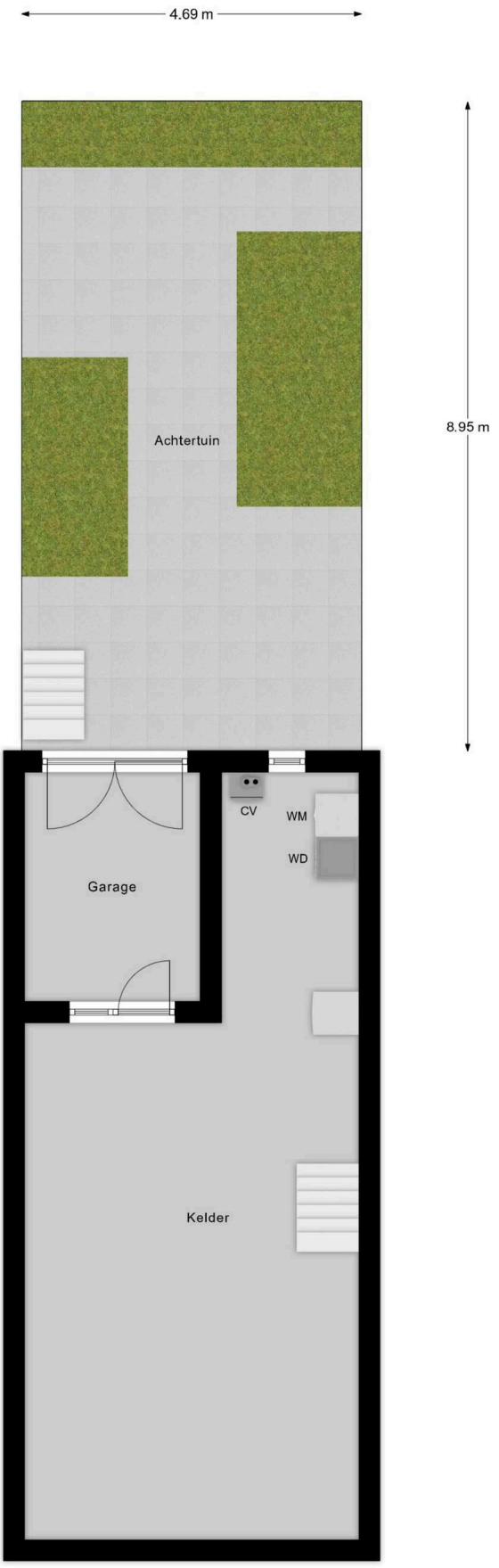
Begane Grond



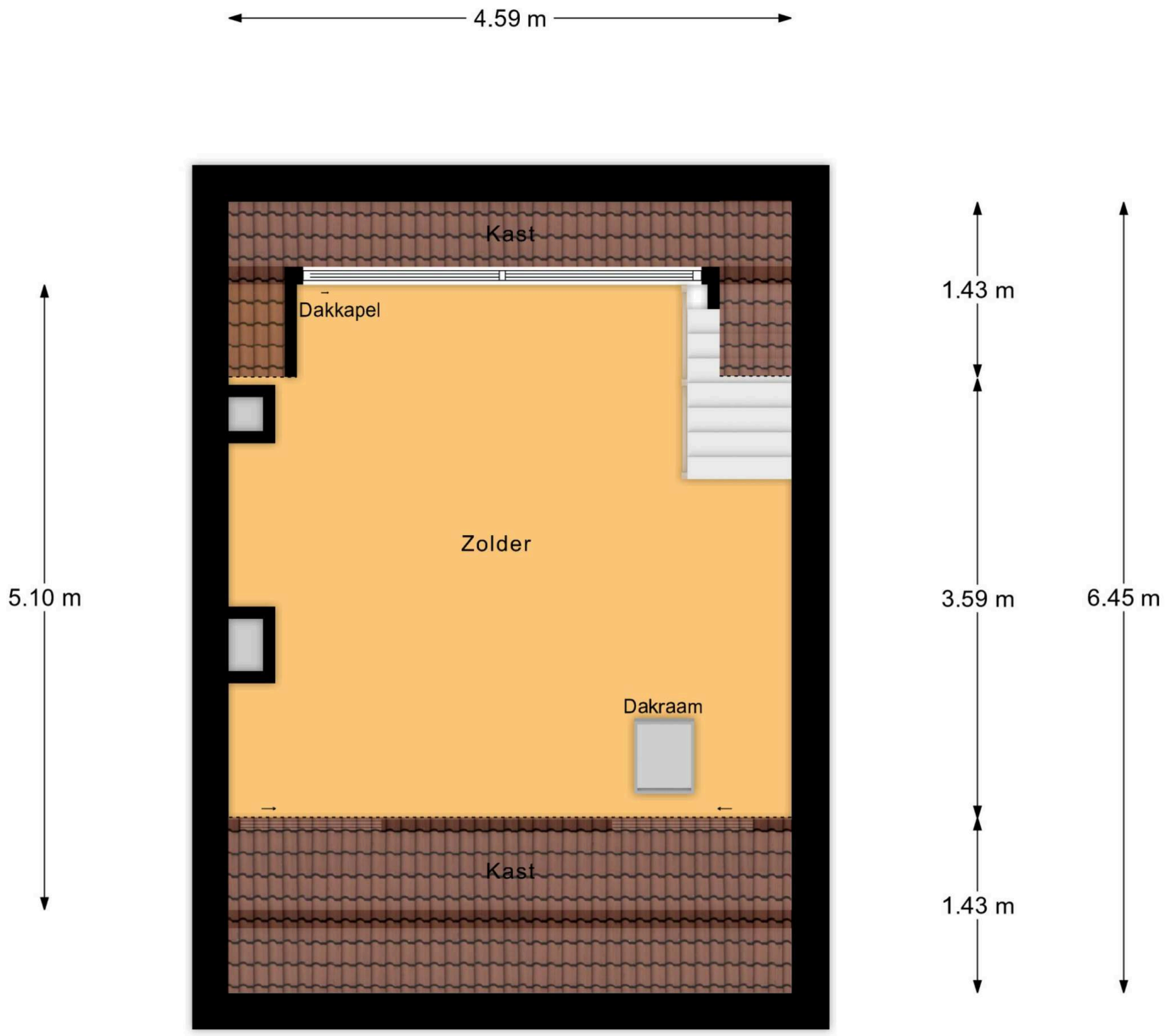
Begane Grond Tuin



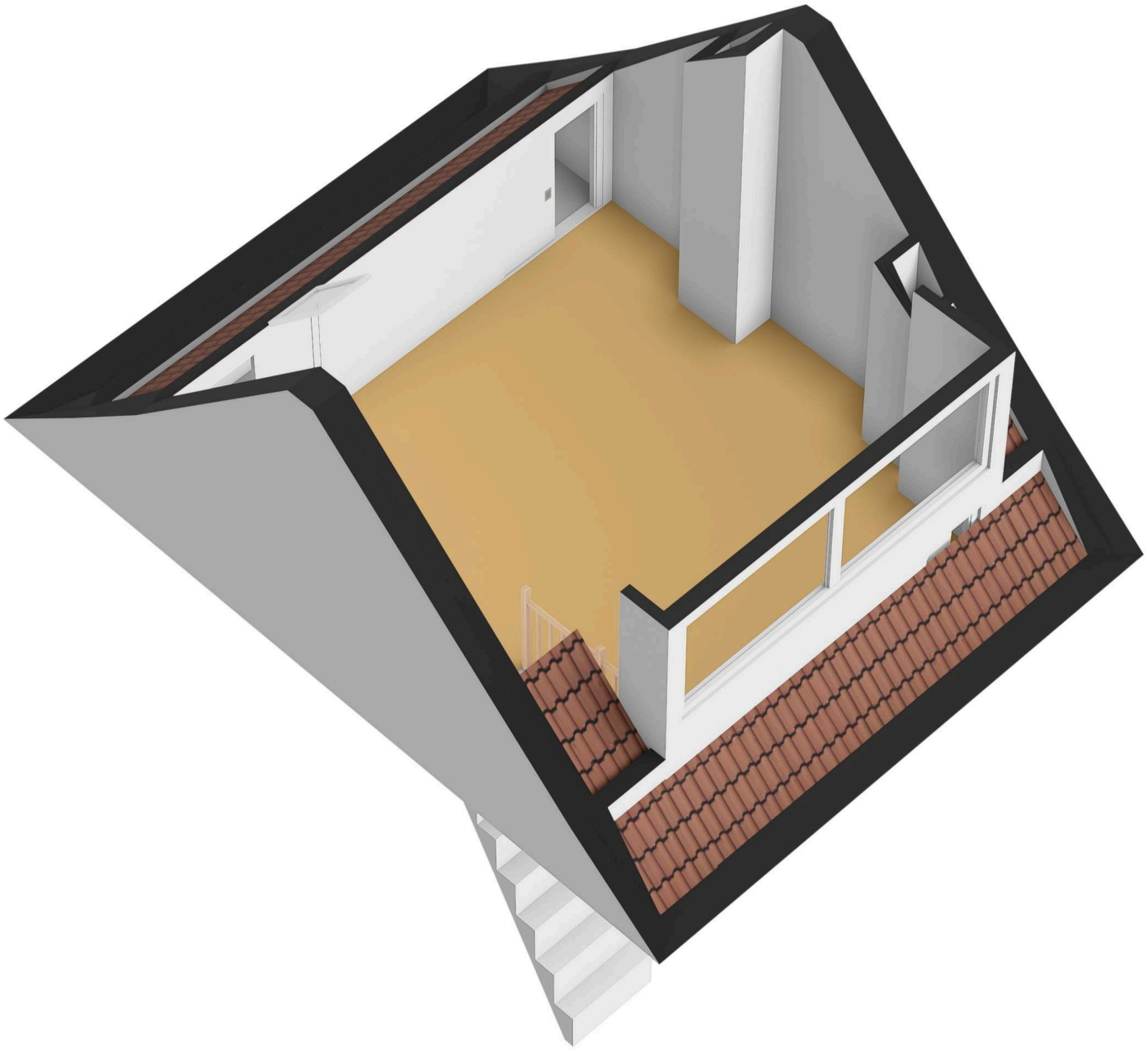
Kelder



Kelder Tuin


4.59 m
Kast
Dakkapel
Zolder
Dakraam
Kast
5.10 m
1.43 m
3.59 m
1.43 m
6.45 m

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 intrekkingskosten 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

Johan de Wittstraat 168
3311 KJ Dordrecht
078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com