

● Brouwersdijk 103
Dordrecht



Nolten Makelaardij

Thuis in wonen

Vraagprijs € 419.000 k.k.



info@noltenmakelaardij.nl
078-2034030
www.noltenmakelaardij.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	129 m²
Perceeloppervlakte	177 m²
Inhoud	568 m³
Tuinligging	zuidwest
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1940
Energie label	C



Vraagprijs € 419.000 k.k.



● Omschrijving

Ruim herenhuis dichtbij de historische binnenstad van Dordrecht!

Deze woning ligt op steenworpafstand van de historische binnenstad met grote warenhuizen, gezellige boutiques, diverse eetgelegenheden en prachtige architectuur met een verhaal. Het grote pluspunt is dat u wel de lusten heeft van de stad, maar niet de lasten. Zo kent de Brouwersdijk geen parkeervergunning en heeft u hier ook niet de drukte van de binnenstad. En nog een sterk pluspunt: deze woning ligt aan de Brouwersdijk; inderdaad ja... dijk. Vroeger lagen deze woningen aan een dijk en deze woningen zijn daardoor destijds voorzien van beton heipalen zodat de woning bestand was tegen weersinvloeden. Daardoor staan deze woningen keurig recht en kennen deze woningen GEEN paalrot, dit in tegenstelling tot veel andere woningen in Dordrecht.

Zowel bouwtechnisch als qua inrichting scoort deze woning een hele dikke voldoende.

Wat biedt deze woning zoal?

- Heel veel woonruimte!
- De karakteristieke eigenschappen van een herenhuis zoals een erker en glas-in-lood ramen
- Een groot souterrain onder de woning goed te gebruiken als werkplaats, voor een hobby of een beroep aan huis
- De energiezuinigheid die men hoopt te vinden in een dergelijke woning zoals grotendeels vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en vrijwel geheel dubbel glas (energielabel C)
- Een zonovergoten en lekker diepe achtertuin op het zuidwesten
- 4 ruime slaapkamers
- Kunststof dakkapel op zolder aan voor- en achterzijde
- 2 balkons

- En nog veel meer...

De perceelgrootte bedraagt 177m² en de gebruiksoppervlakte wonen liefst 129m².
Bouwjaar 1940.

INDELING:

Begane grond: entree, ruime hal met trapopgang, uitgebreide meterkast, toilet, trapopgang naar de slaapverdieping en trap naar beneden naar de wasruimte en het souterrain. Toiletruimte met vloertegels en wandtegels en voorzien van vrijhangend toilet en handwasbakje. Doorzon woonkamer voorzien van parketvloer, erker en open haard. Halfopen keuken met moderne keukenblok in hoekopstelling voorzien van onder- en bovenkastjes, composiet aanrechtblad en inbouwapparatuur: 5 pits gaskookplaat inclusief wokbrander, koelkast, vaatwasser en combimagnetron en oven. Aansluitend deur naar het balkon. Vanaf het balkon is de tuin bereikbaar met een vaste trap. Onder de woning is een wasruimte met opstelplaats c.v.-ketel en witgoedaansluitingen en aansluitend is een grote werkplaats bereikbaar. De tuin is ook bereikbaar vanuit de wasruimte en met openslaande deuren vanuit het souterrain.

1e verdieping: overloop met wastafel, apart toilet en toegang tot de 3 ruime slaapkamers. Tevens deur naar 2e balkon. De badkamer is volledig voorzien van vloertegels en wandtegels en luxe douchecabine, wastafelmeubel met dubbele spoelbak en kranen en handdoek radiator.

● Vervolg

2e verdieping: voorzolder. Ruime zolder-/slaapkamer met dakkapel aan voor- en achterzijde.

AFMETINGEN:

Woonkamer: 878 x 349/249

Keuken: 313 x 281

Werkruimte in souterrain: 861 x 341/248

Wasruimte in souterrain: 410 x 282

Slaapkamer 1: 449 x 350

Slaapkamer 2: 426 x 252

Slaapkamer 3: 281 x 218

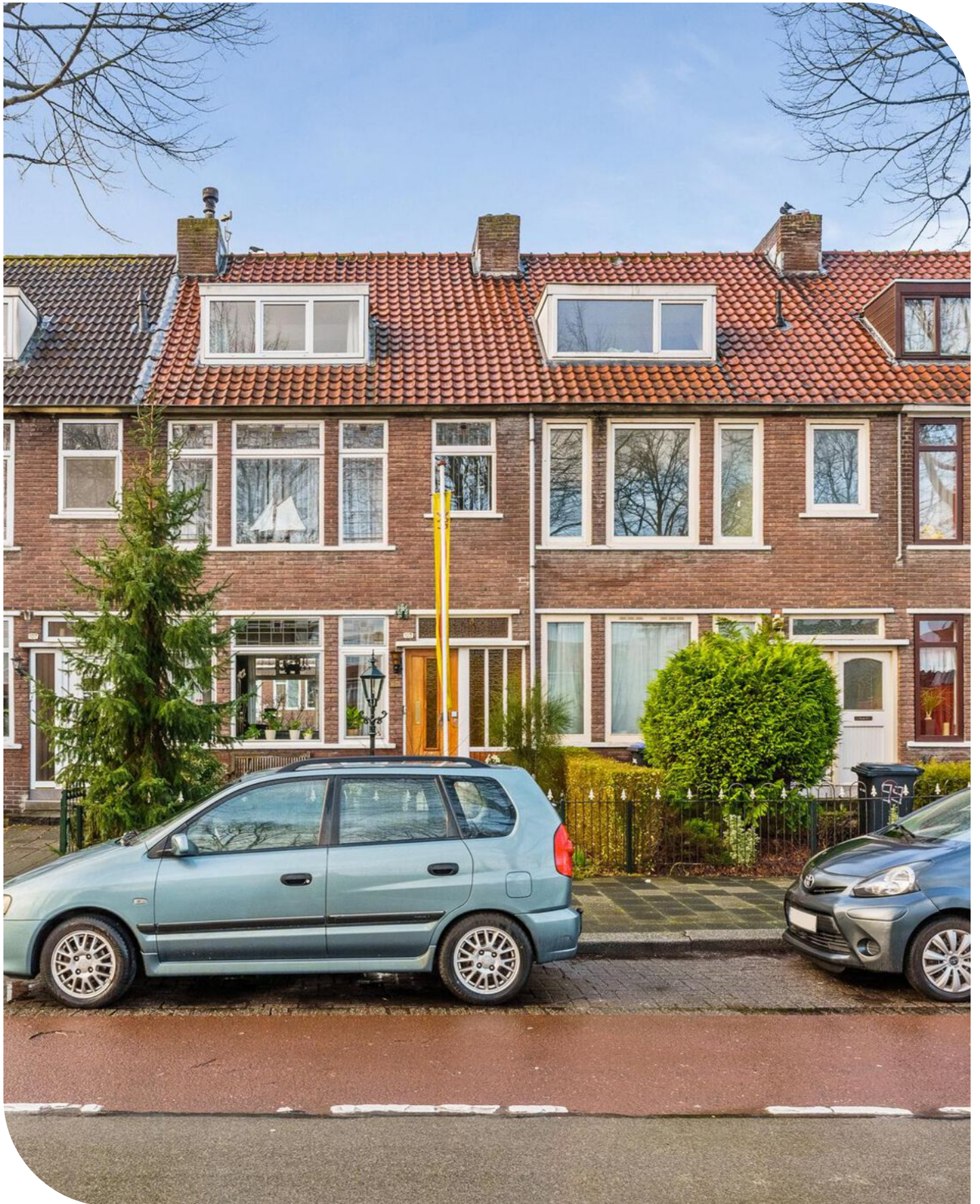
Badkamer: 235 x 185

Zolder-/slaapkamer: 617 x 349/249

Berging: 290 x 208

Wacht niet langer! Pak de telefoon en bel ons voor een bezichtiging.

We nemen graag de tijd om u rond te leiden.





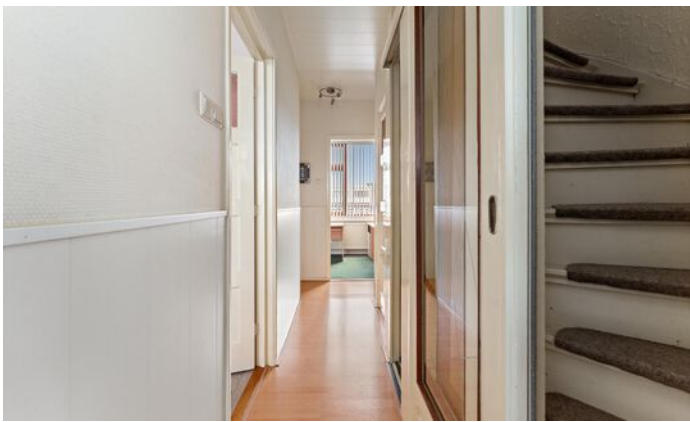


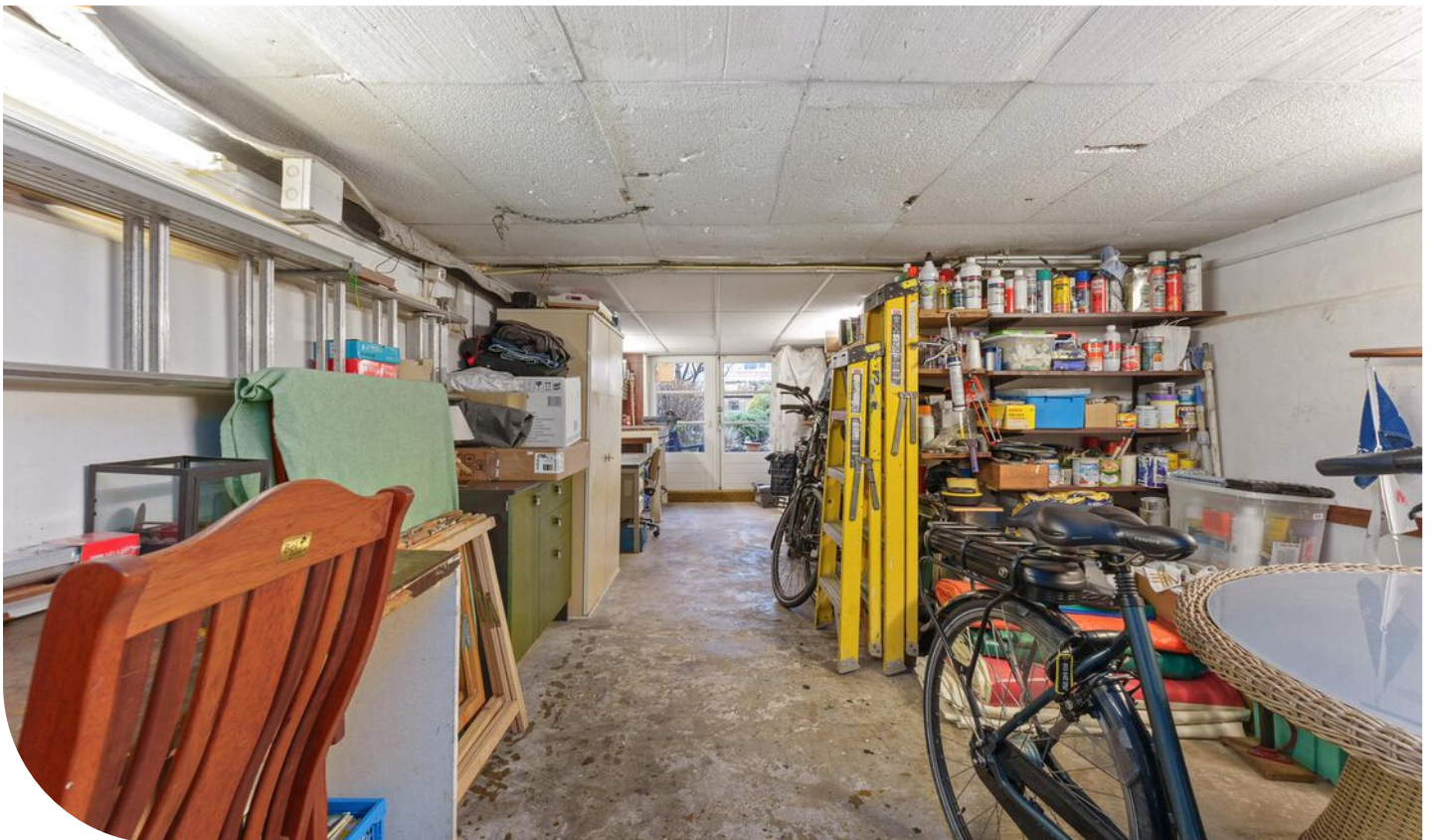








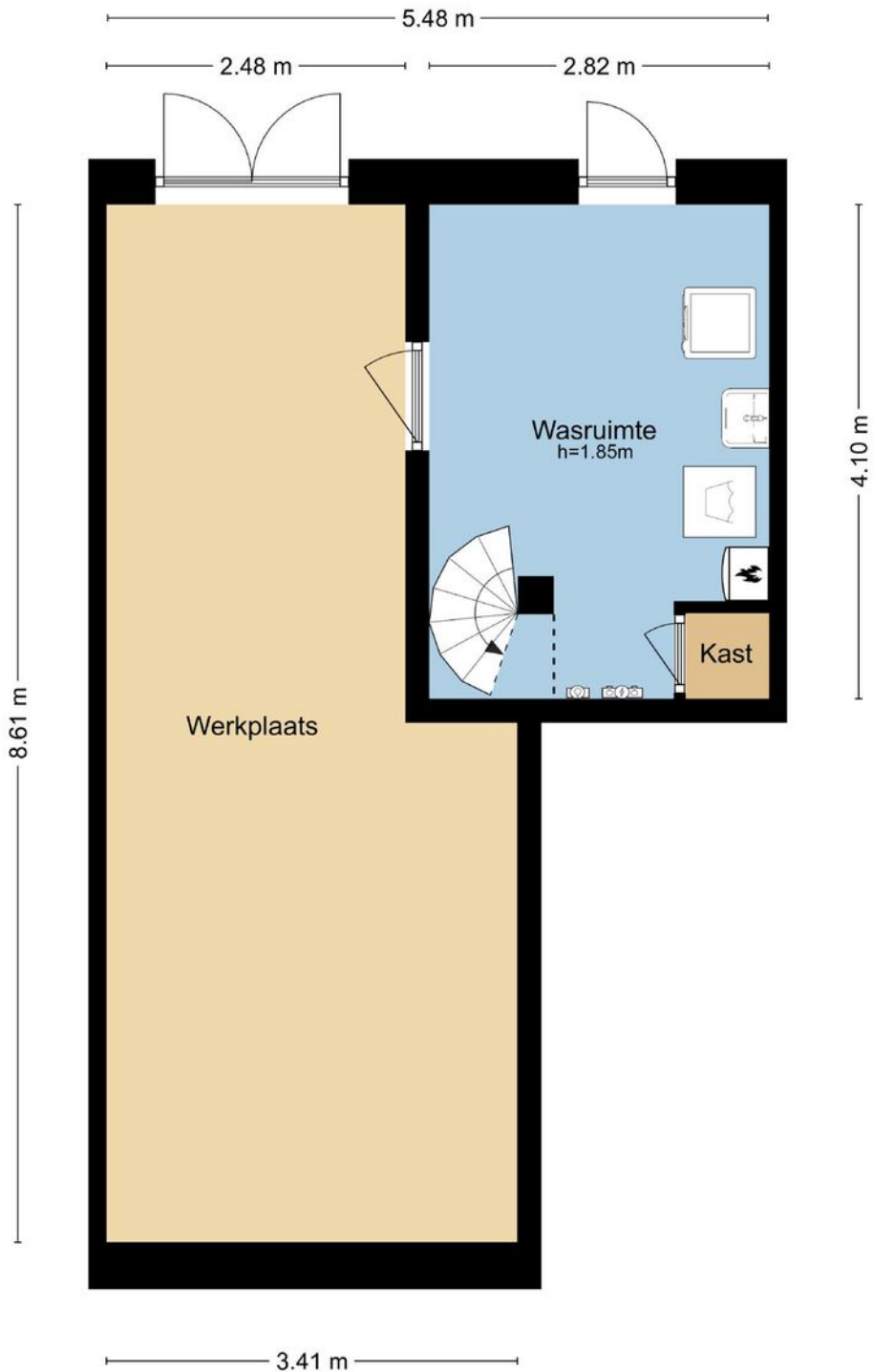






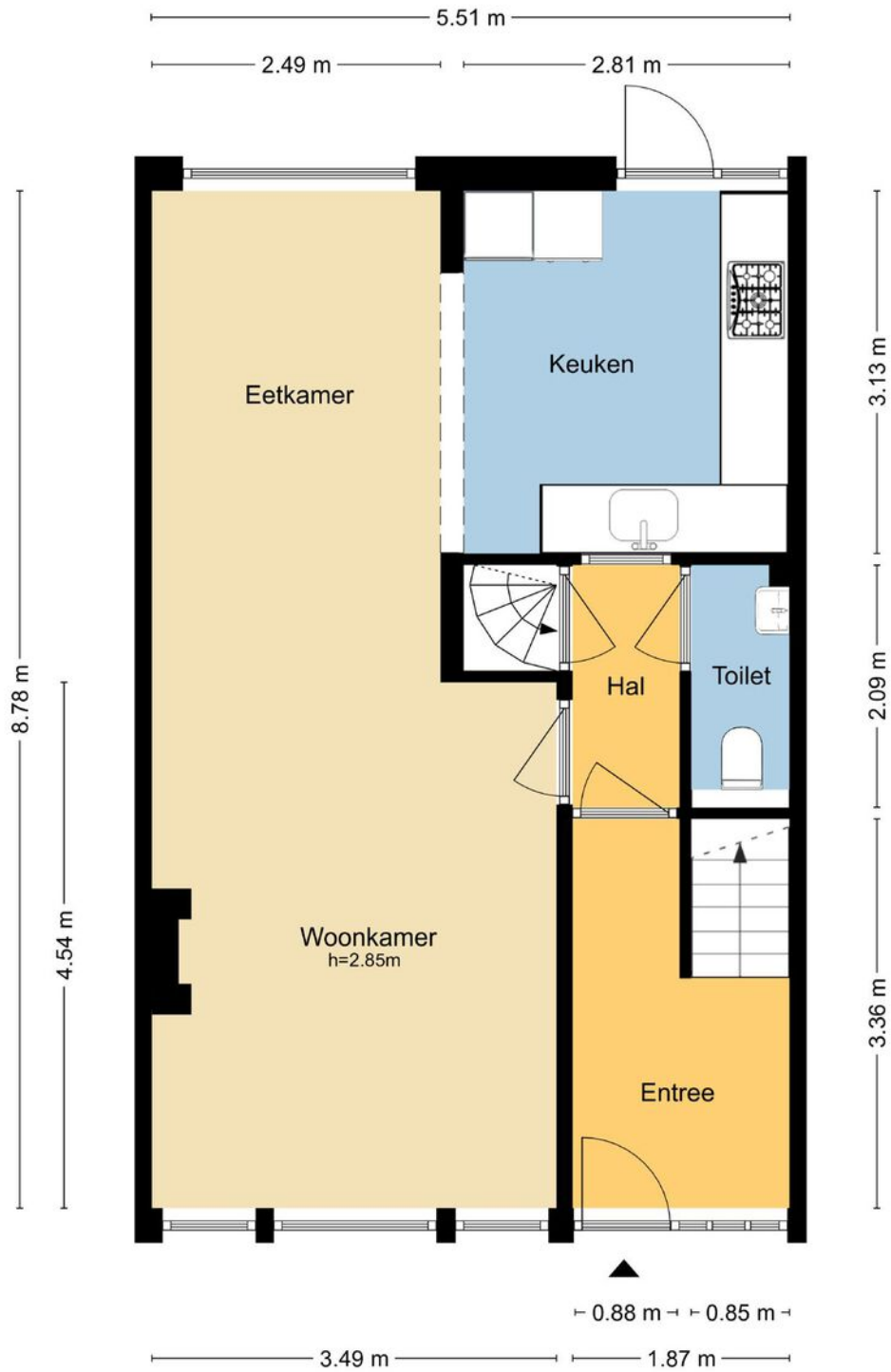


● Plattegrond



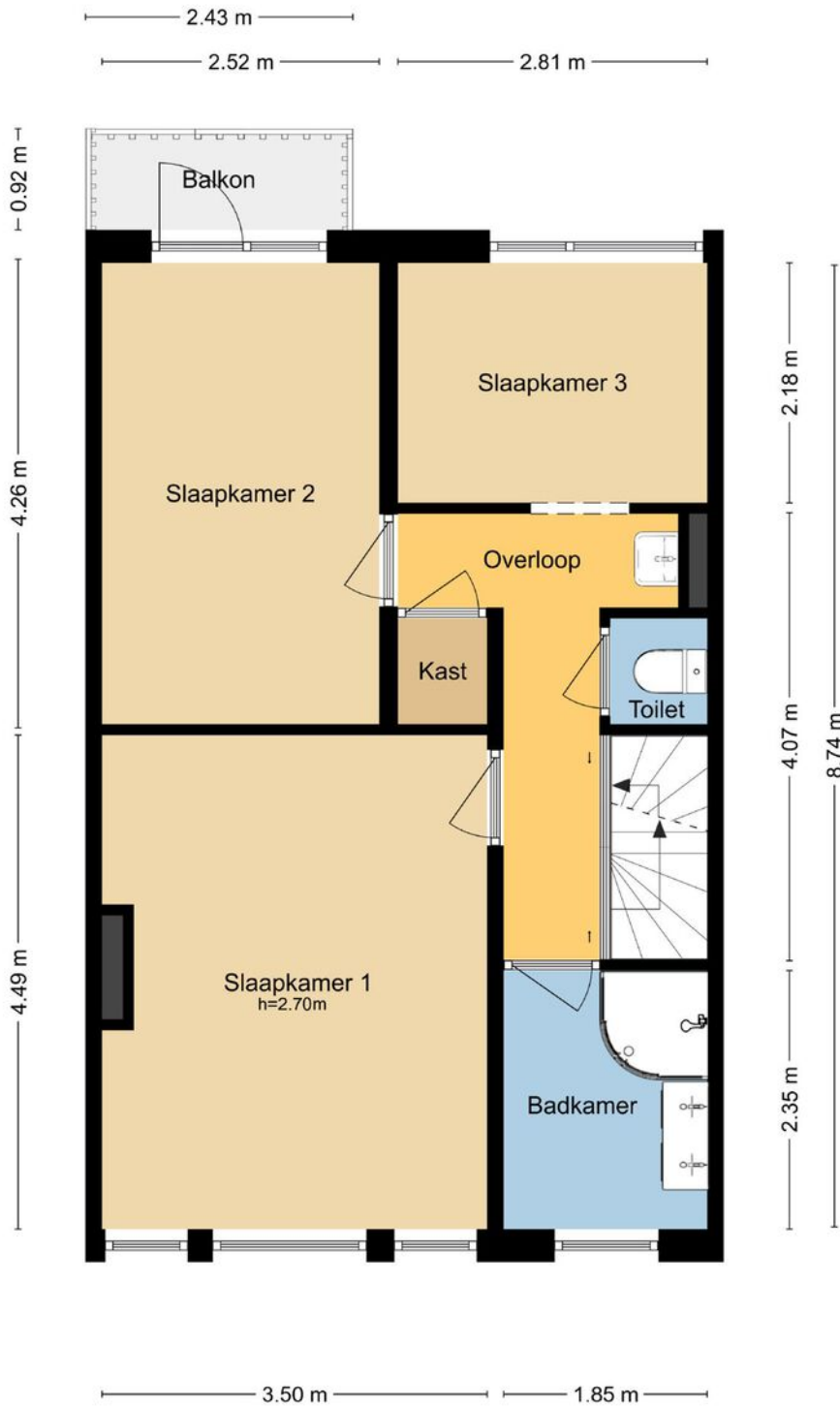
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

● Plattegrond



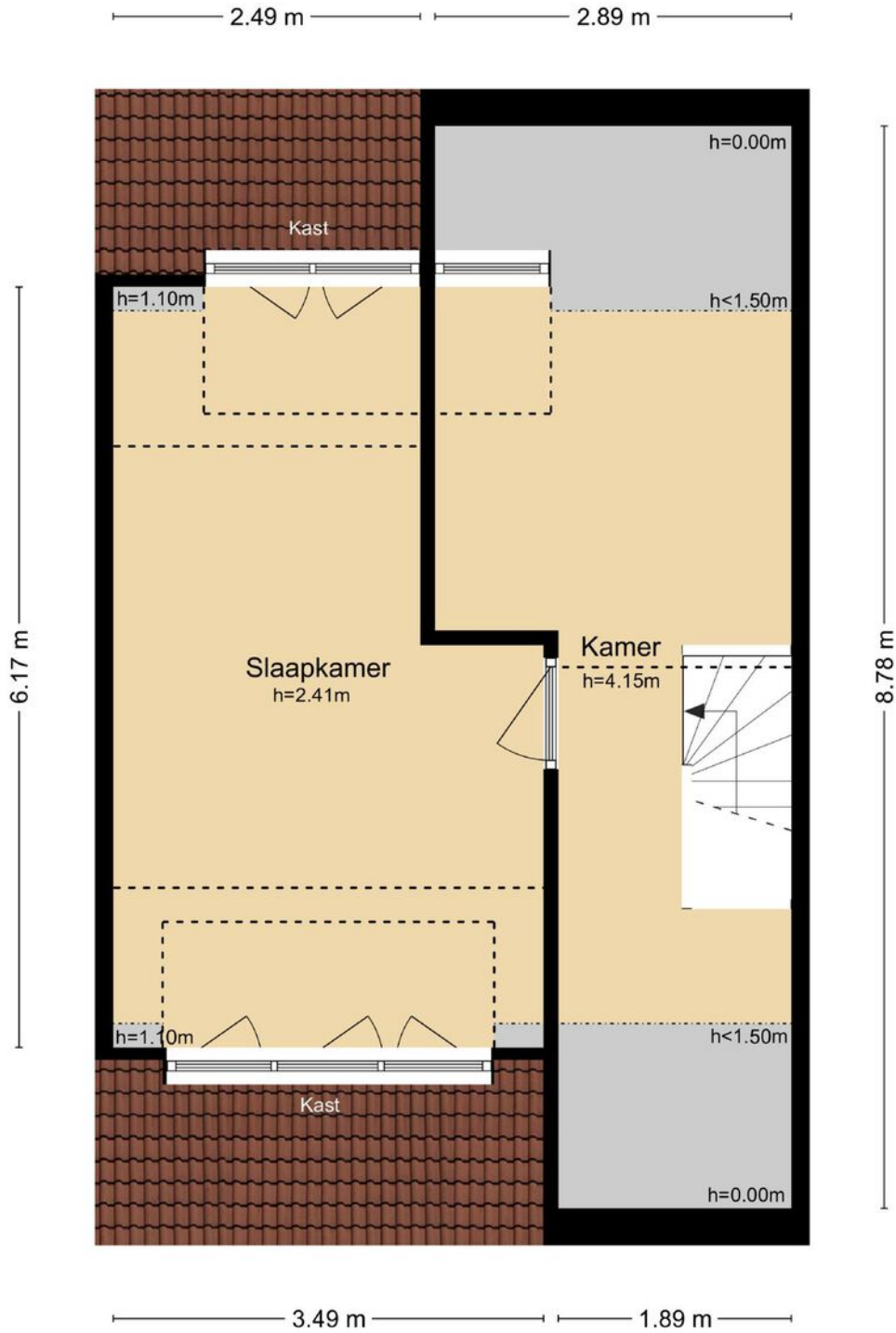
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

● Plattegrond



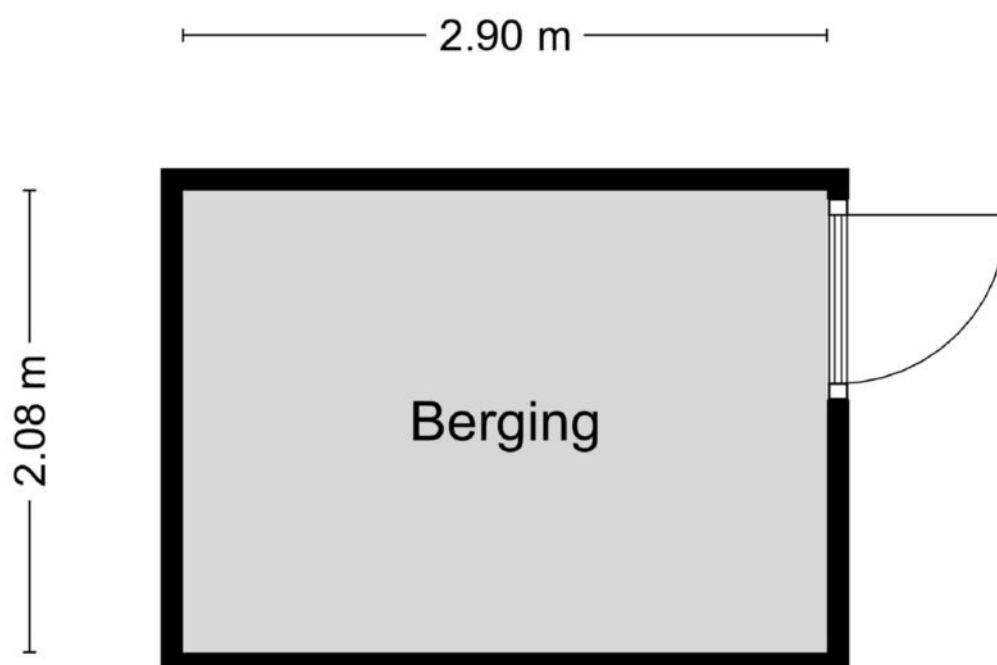
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

● Plattegrond



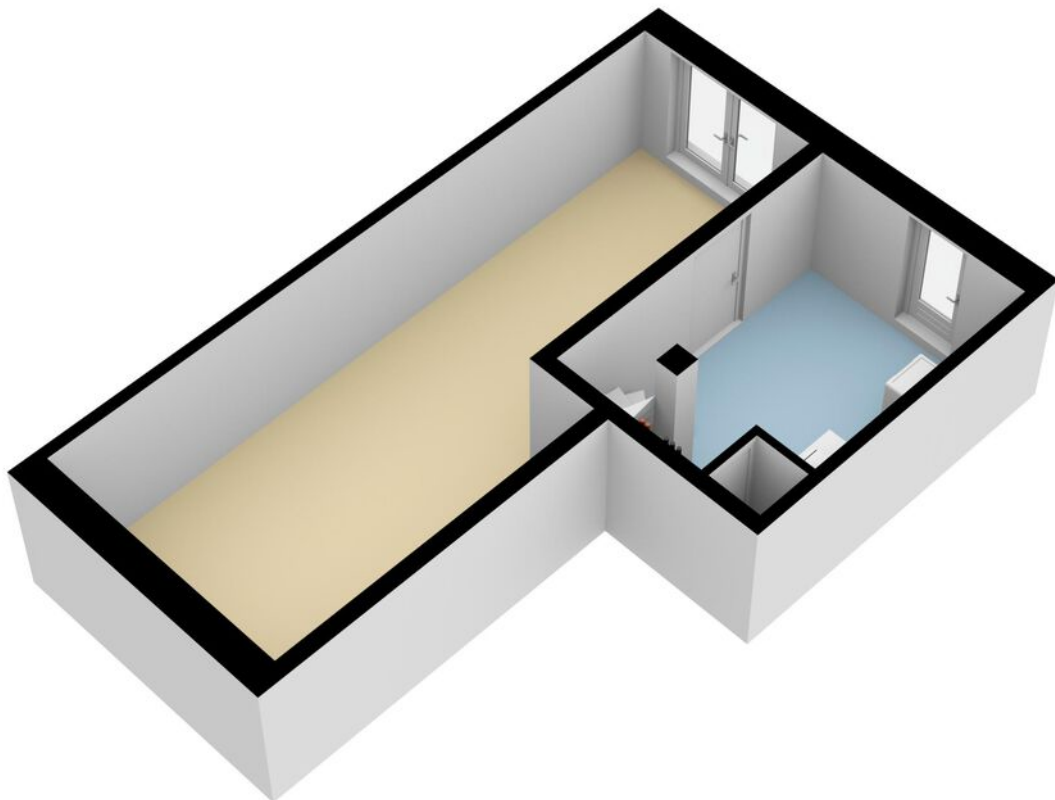
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

● Plattegrond

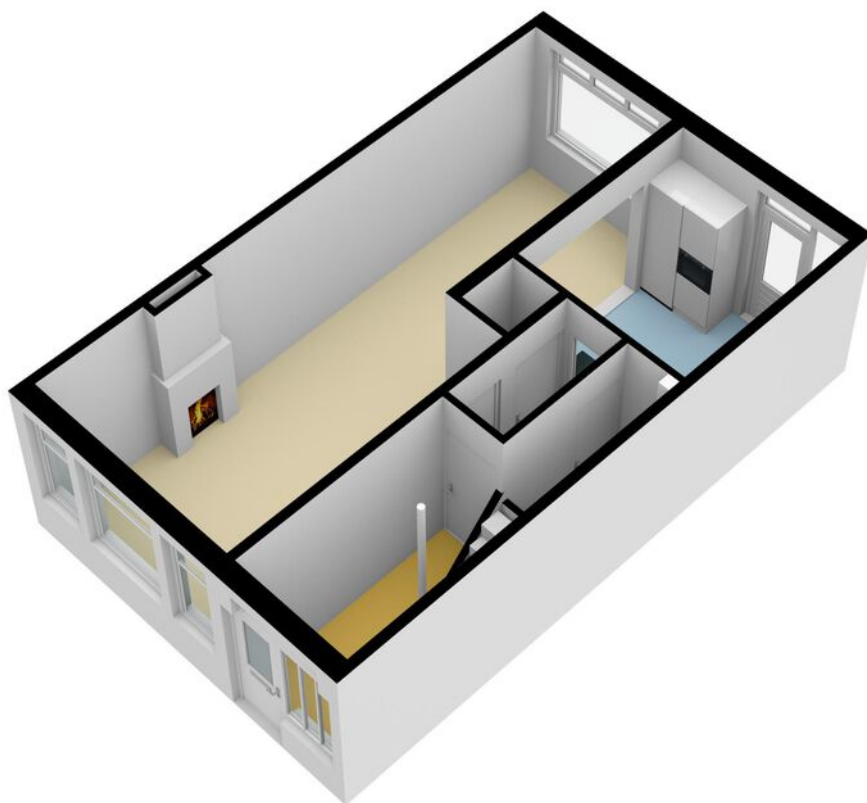


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

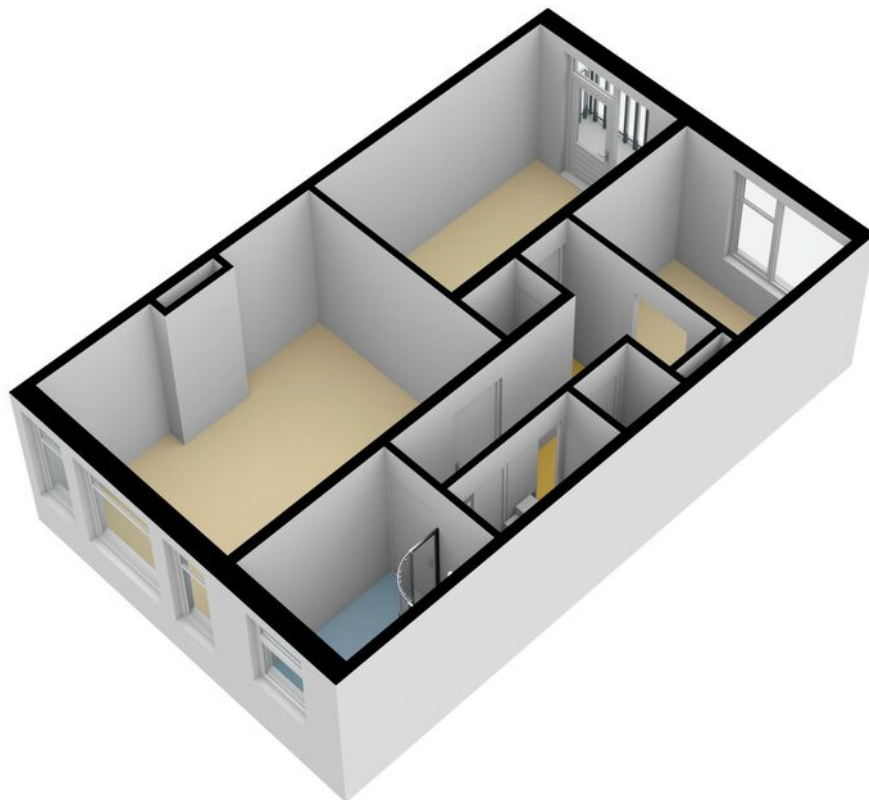
● Plattegrond



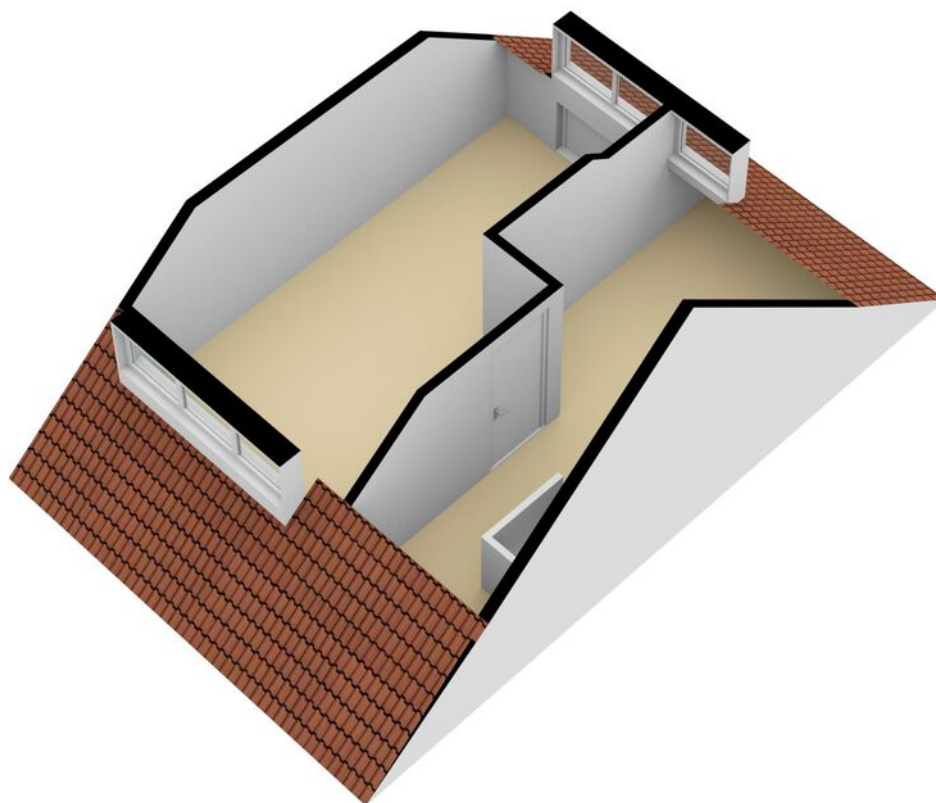
● Plattegrond



● Plattegrond



● Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bro103Dor



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7460	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2023
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.

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse [hang]lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- [losse] horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- [gas]fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

● Lijst van zaken

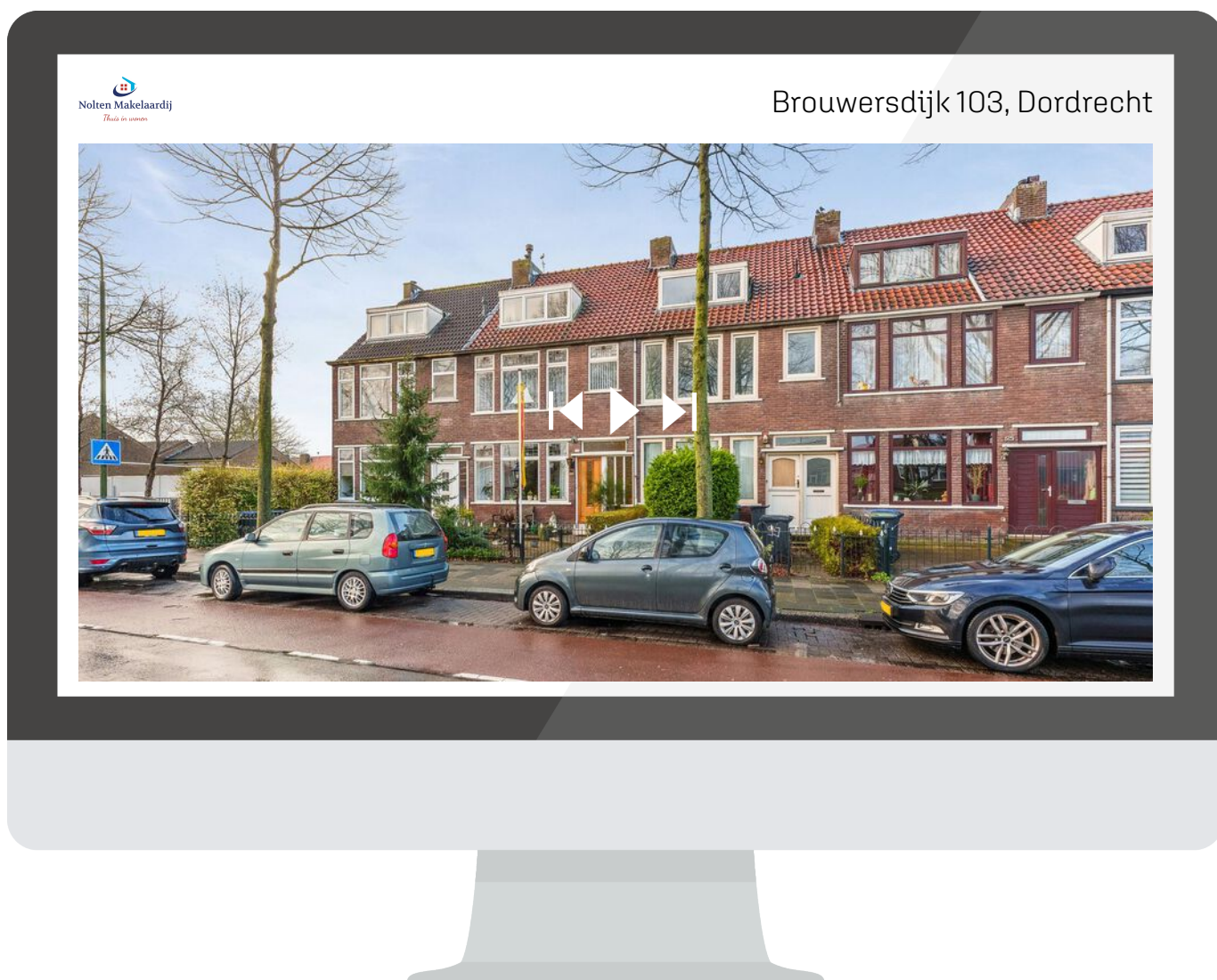
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Zeepdispensor	X		
- Intercom	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Werkbank en kast souterrain	X		
Inbouw haard slaapkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Vloerverwarming keuken en toilet	X		

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Houtkachel buiten	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Bistroset	X		
Vijver	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

● Bekijk deze woning online!

<https://my.matterport.com/show/?m=CpLGp77bQzm>



*Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!*



Interesse?

Neem contact
met ons op.

Burgemeester de Bruïnelaan 131

3331 AD Zwijndrecht

info@noltenmakelaardij.nl

078-2034030

www.noltenmakelaardij.nl



Nolten Makelaardij

Thuis in wonen