



INDORDRECHT
makelaardij

EIGENHAARD 31 DORDRECHT



Vraagprijs: € 335.000,- k.k.

Omschrijving

Deze is wel heel erg leuk!!

De karakteristieke gevel uit 1886 valt gelijk op. Je voelt je direct thuis in de verrassend grote tussenwoning met 3 prima slaapkamers en een verzorgde stadstuin op het zuidwesten!

Wat opvalt is de speelse indeling en de lichte ruimtes. De hoge balkenplafonds, houtkachel, paneeldeuren en ramen met roedeverdeling maken de woning extra sfeervol.

De woning ligt in de geliefde Transvaalbuurt: het NS Centraal Station, diverse buurtwinkels, scholen, Park Merwestein en de historische binnenstad van Dordrecht liggen om de hoek.

Uitgelicht

- Locatie!
- Nette 4 kamer woning met 3 slaapkamers
- Hoge plafonds, paneeldeuren en speelse indeling
- Houtkachel
- Moderne badkamer
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2024
- Airco begane grond
- Besloten stadstuin op het zuidwesten

Indeling

Begane grond

Entree/hal met garderobe, meterkast en toilet. Het **toilet** is half betegeld en voorzien van een fonteintje. De hal geeft toegang tot het woongedeelte.

De **woonkamer** geeft je direct het Wow gevoel! Het hoge plafond en de grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval. De houtkachel geeft extra sfeer. Er is tevens een airco aanwezig.

In het verlengde van de woonkamer ligt de halfopen **keuken**. De 2 ramen zorgen voor veel licht en via de deur stap je zo de besloten stadstuin in. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en van alle gemakken voorzien, zoals een 5 pits gasplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, (kleine) vaatwasser en een combi-magnetron. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier. De wasmachine is netjes achter een keukenfront geplaatst.

Via de open trap bereik je de eerste verdieping. De 2 lichtkoepels op het dak zorgen voor extra licht.

1^e verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning. Het hoge plafond loopt schuin weg en maakt de ruimte speels. Er is een tevens een vaste kast.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde en is momenteel in gebruik als 'walk-in-closet'. De grote schuifkast is ideaal als bergruimte.

De **moderne badkamer (2020)** is geheel betegeld en slim ingedeeld. Er is een grote inloopdouche met drain en een wastafelmeubel met waskom. In de spiegelkast boven het wastafelmeubel is extra opbergruimte. Daarnaast is er nog een extra kast. De inbouwspots en de mechanische afzuiging maken deze badkamer compleet.

Via de open trap bereik je de tweede verdieping.

2^e verdieping

De overloop geeft toegang tot slaapkamer 3 en een grote berging.

Slaapkamer 3 heeft aan beide kanten een raam, waardoor er veel licht binnenkomt. Ook ideaal als werkkamer, logeerkamer of hobbykamer.

In de **berging** kan je veel spullen kwijt. Ook is hier de CV geplaatst

Buiten

Aan de achterzijde ligt de omsloten stadstuin. De keurige tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en is voorzien van grote grijze tegels. Langs de schutting is in een verhoogde plantenbak een groene afscheiding gemaakt.

Ligging

De Eigenhaard 31 is heel gunstig gelegen: dichtbij het centrum van Dordrecht, op loopafstand van het NS Station Dordrecht Centraal en 2 mooie stadsparken: het Park Merwestein en het Weizigtpark.

Parkeren

Er is parkeergelegenheid (betaald parkeren en vergunninghouders) in de directe omgeving. De eerste parkeervergunning voor bewoners kost momenteel €84,08 per 6 maanden.

Overig

- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. keuken);
- Funderingsrisico onderzoek (fase 0 meting) recent uitgevoerd: laag risico.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1886
Ligging tuin	Zuidwest
Gebruikersoppervlakte	ca. 87 m ²
Perceeloppervlakte	63 m ²
Inhoud	ca. 320 m ³
Locatie	Transvaalbuurt
Elektra	6 groepen en 1 aardlekschakelaar
Internet	Glasvezel aansluiting
Verwarming	CV, Remeha Avanta (2017)
Parkeren	Vergunning en betaald parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie K, nummer 1104
Energielabel	E
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 0.96 x 1.52 m;
- Toilet : ca. 0.96 x 0.96 m;
- Woonkamer : ca. 3.93/2.87 x 8.60 m;
- Keuken : ca. 1.62 x 3.38 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 4 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.95 x 2.73 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.95 x 2.75 m;
- Badkamer : ca. 1.76 x 1.98 m.

Tweede verdieping

- Slaapkamer 3 : ca. 3.15 x 2.58 m;
 - Berging : ca. 1.00 x 2.87 m;**
- ** gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Achtertuin : ca. 16 m².

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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. Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



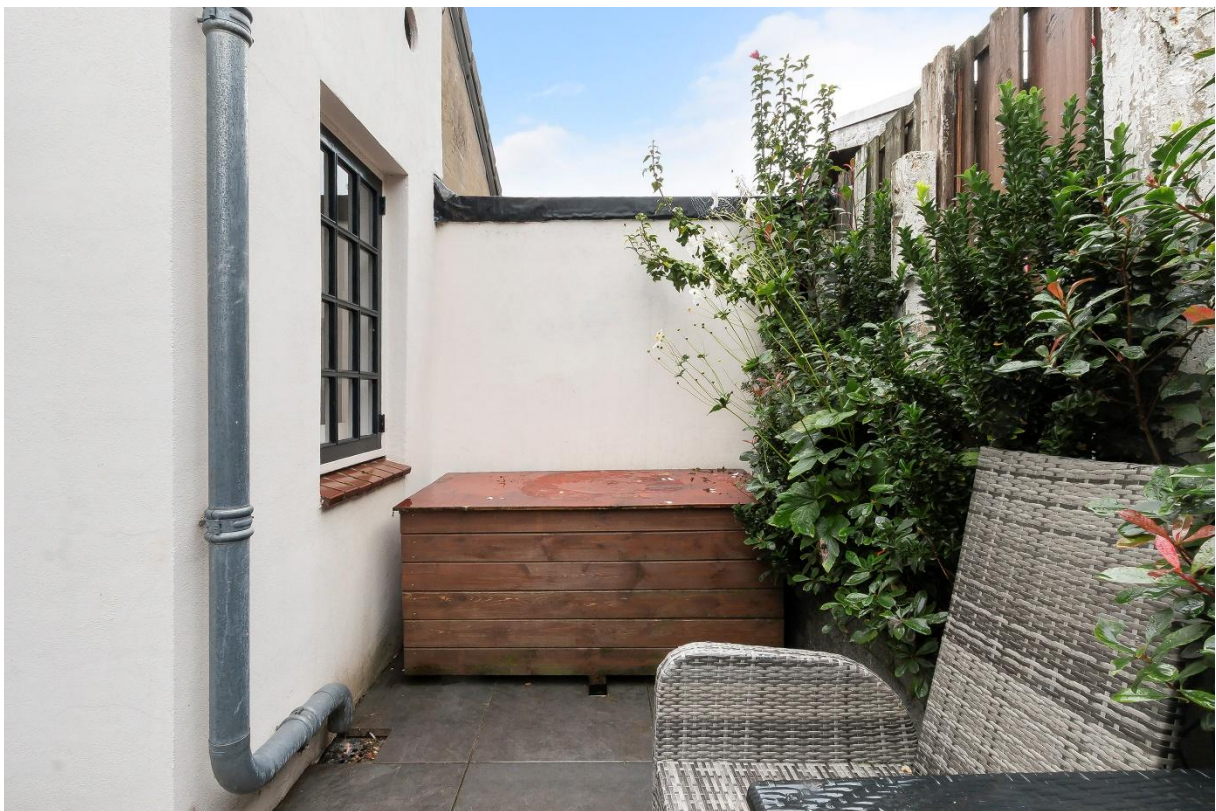


INDORDRECHT
makelaardij



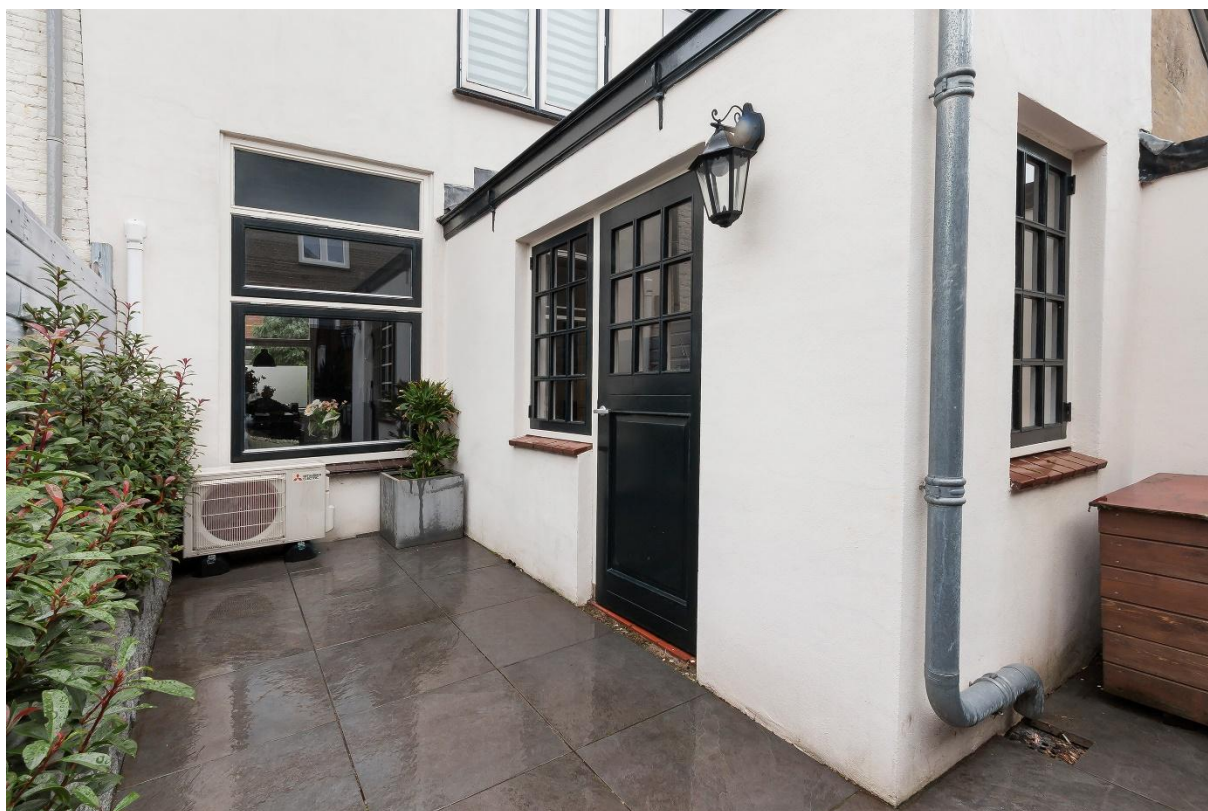


INDORDRECHT
makelaardij



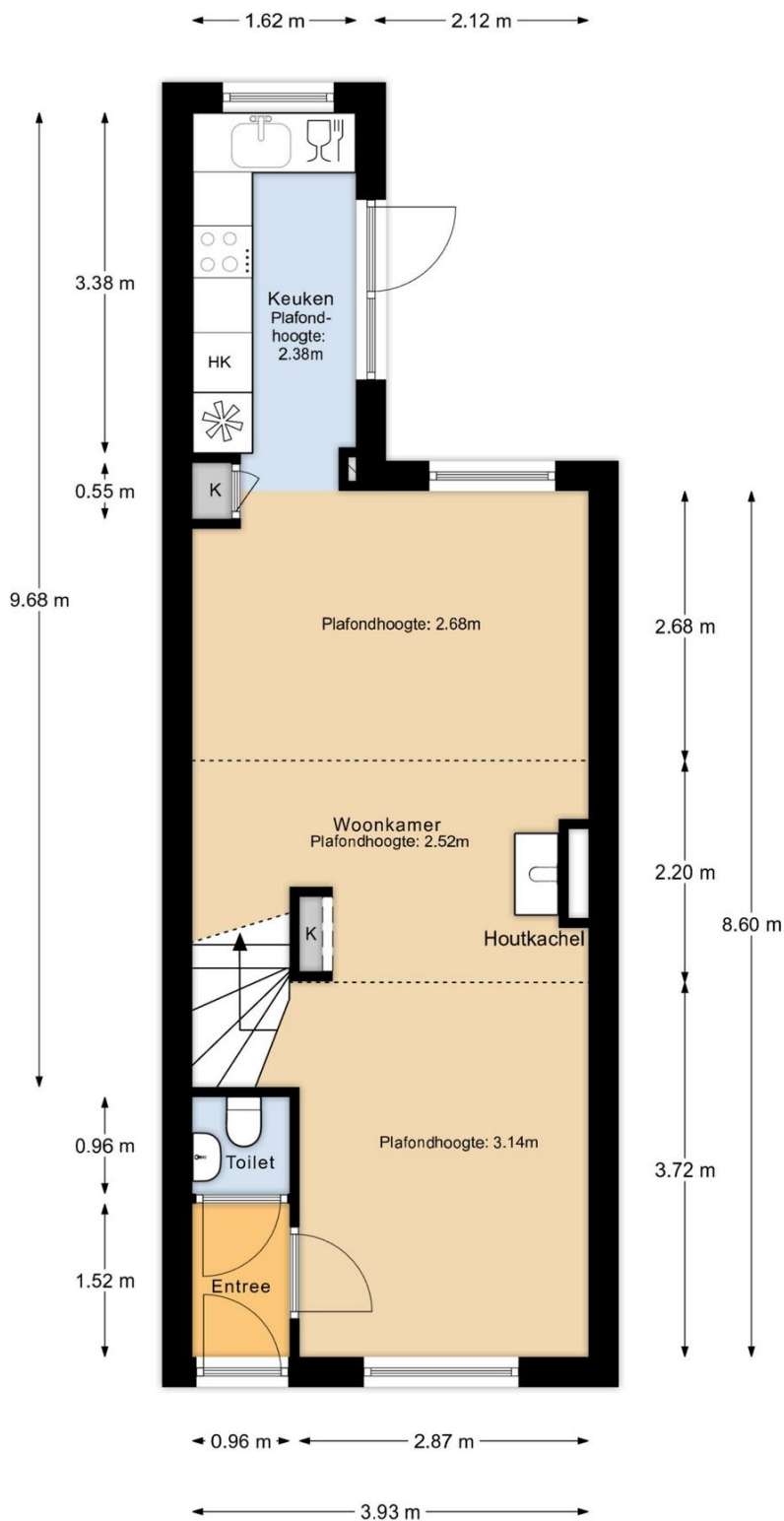


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

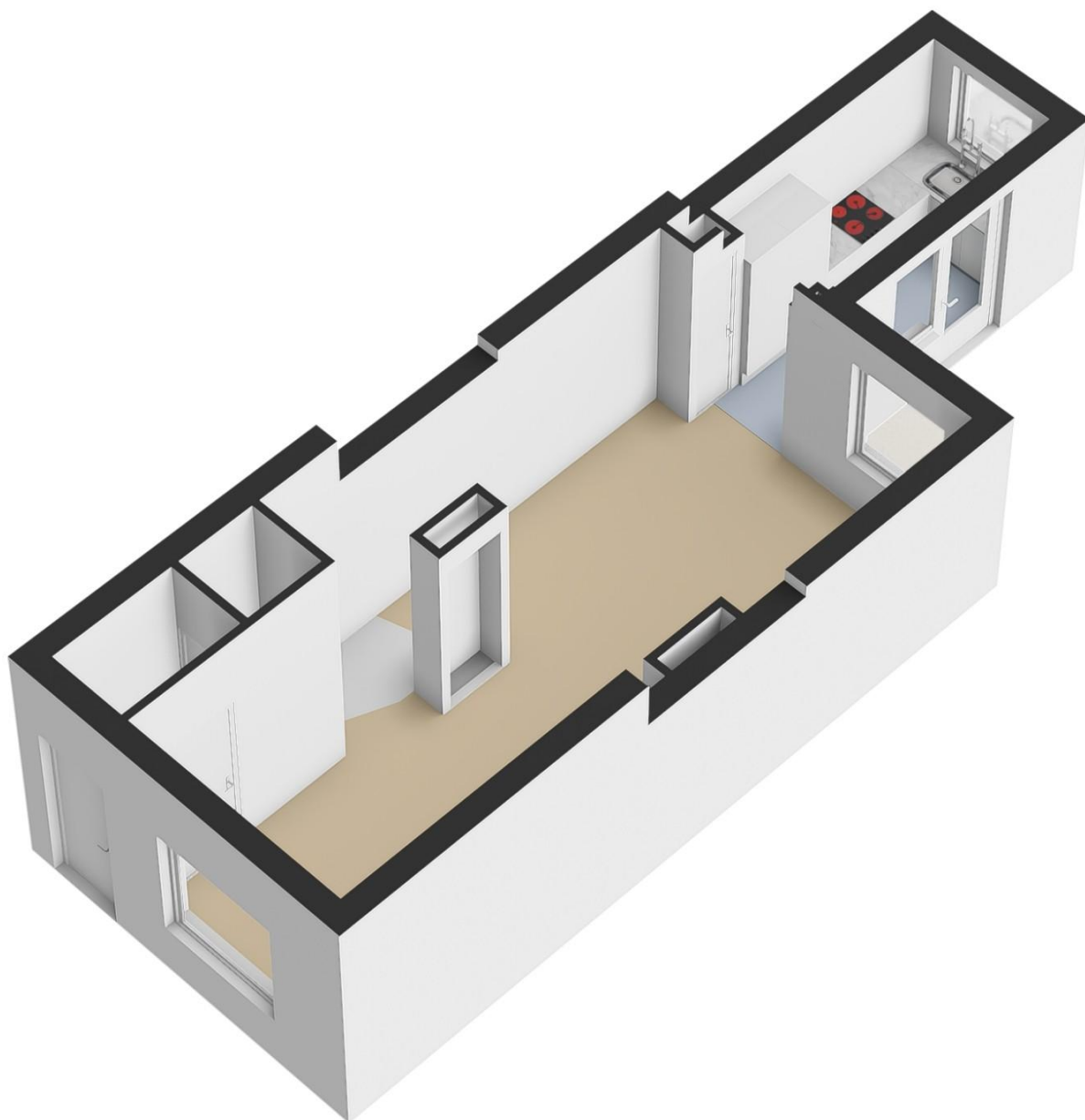


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

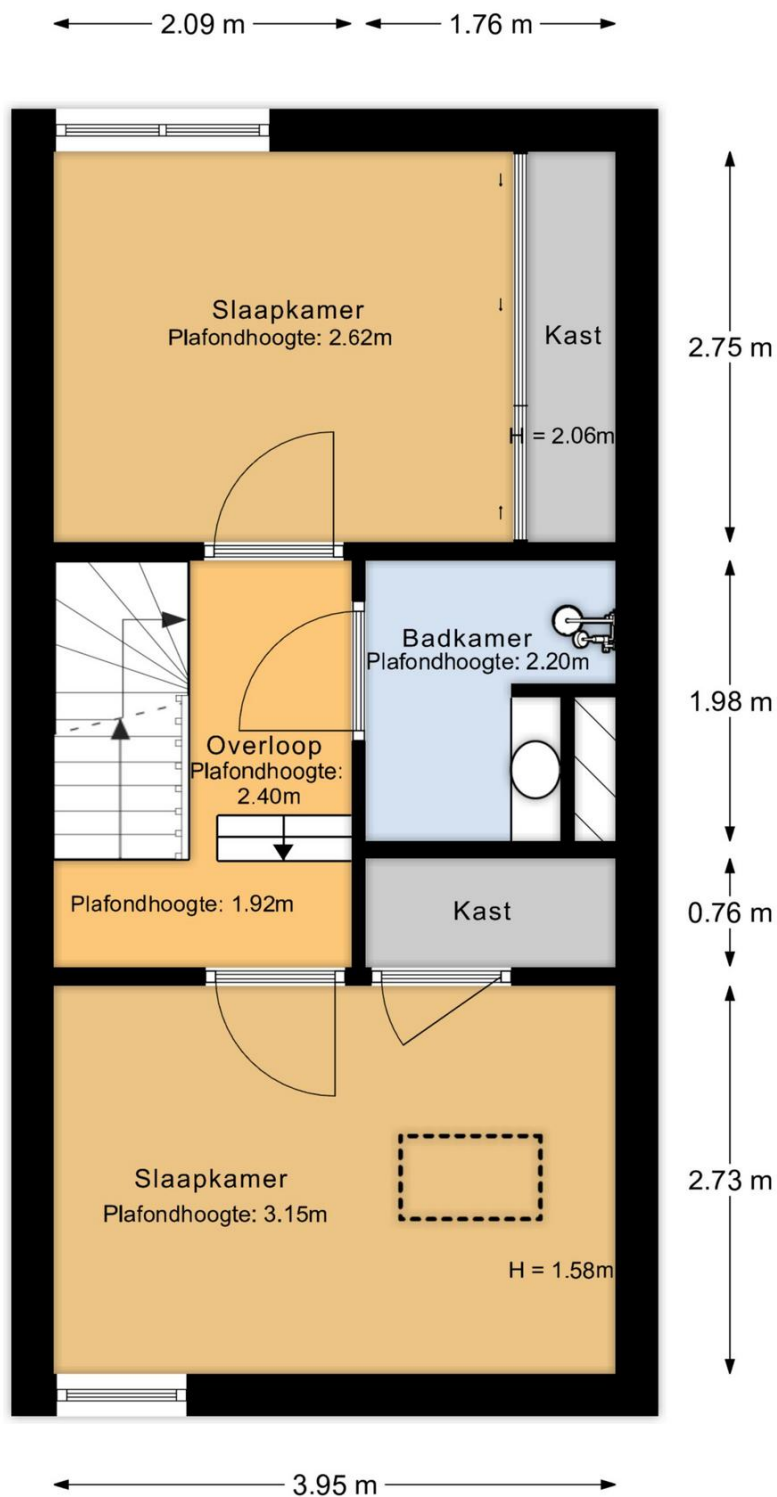


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

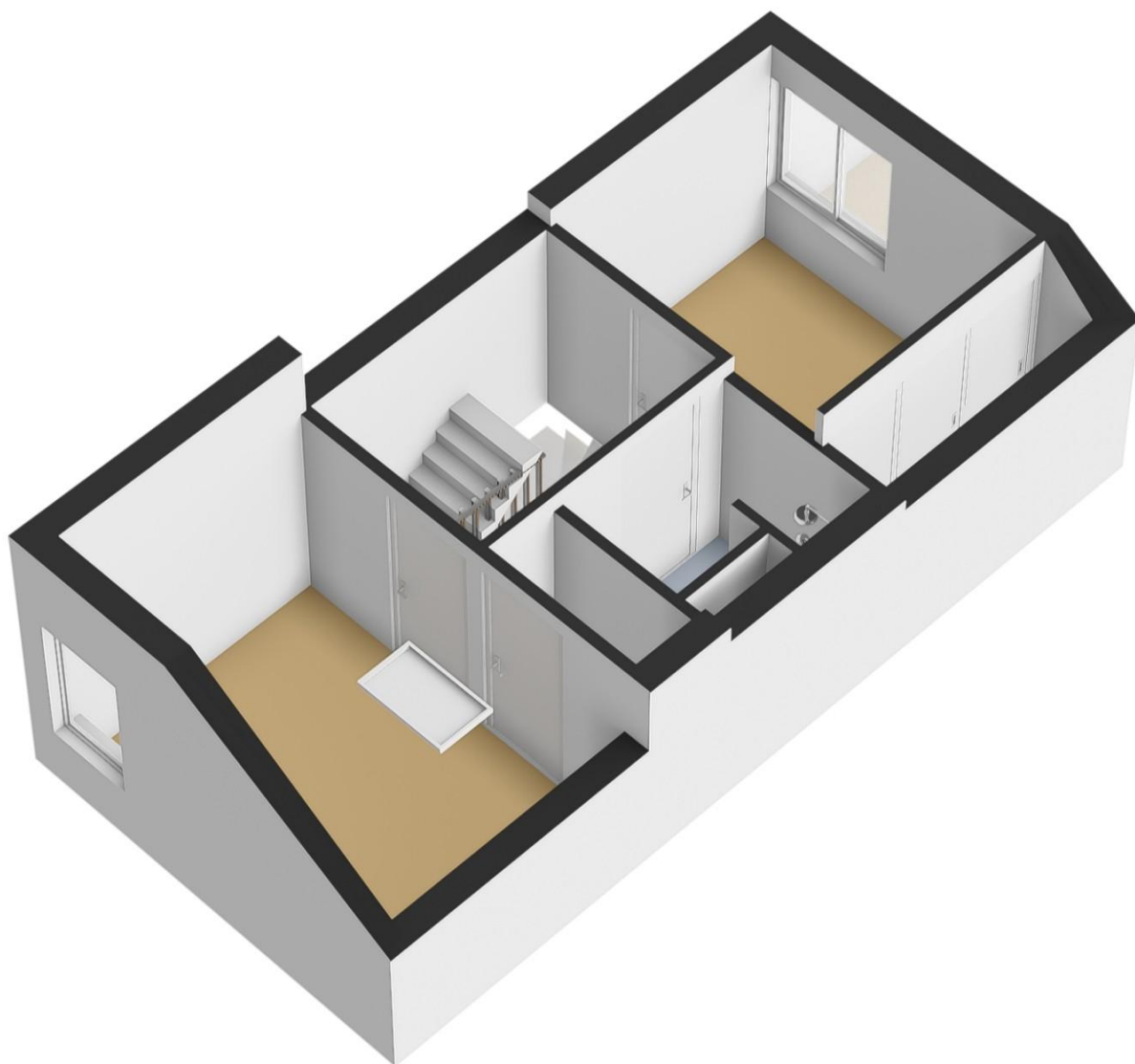


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

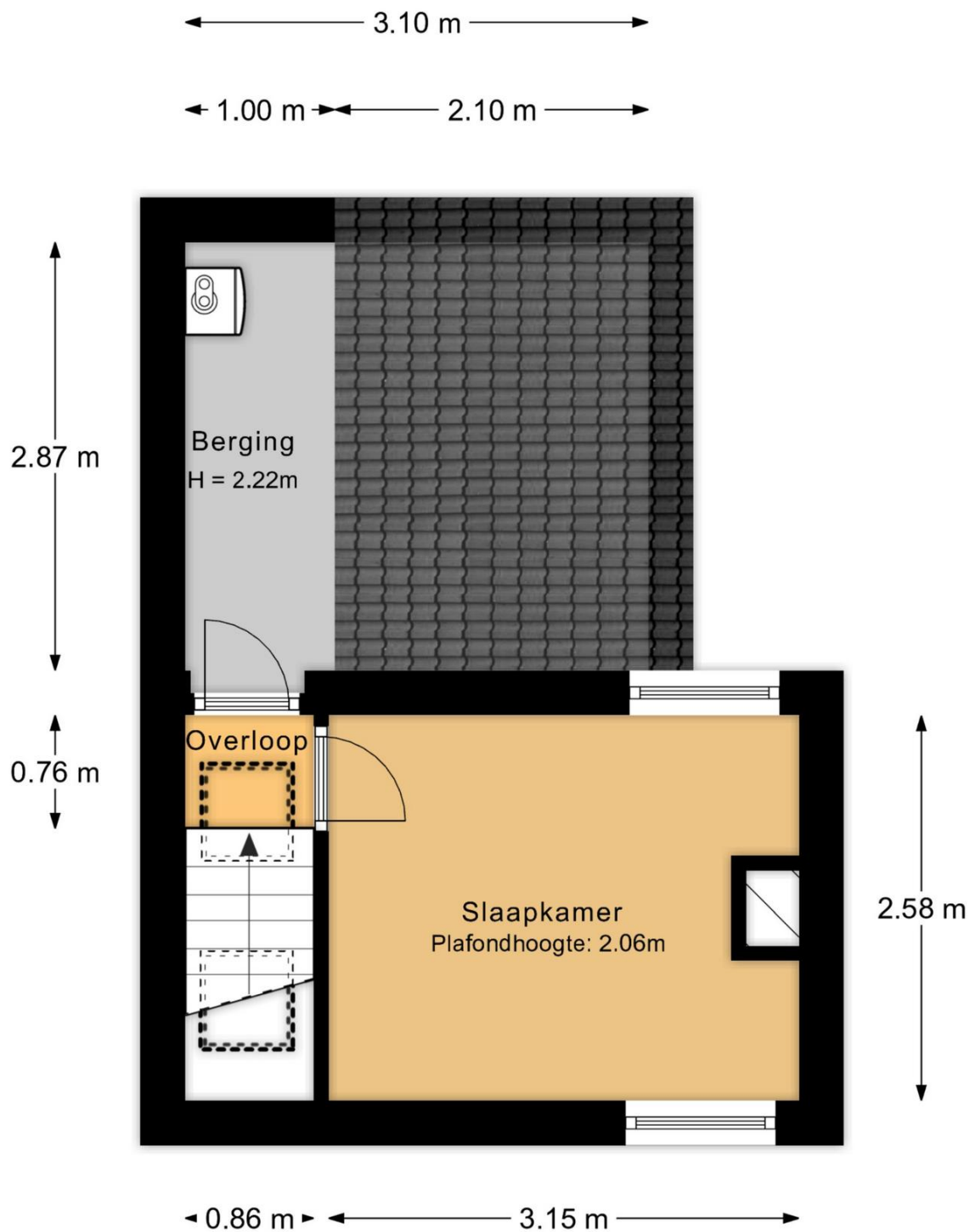


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

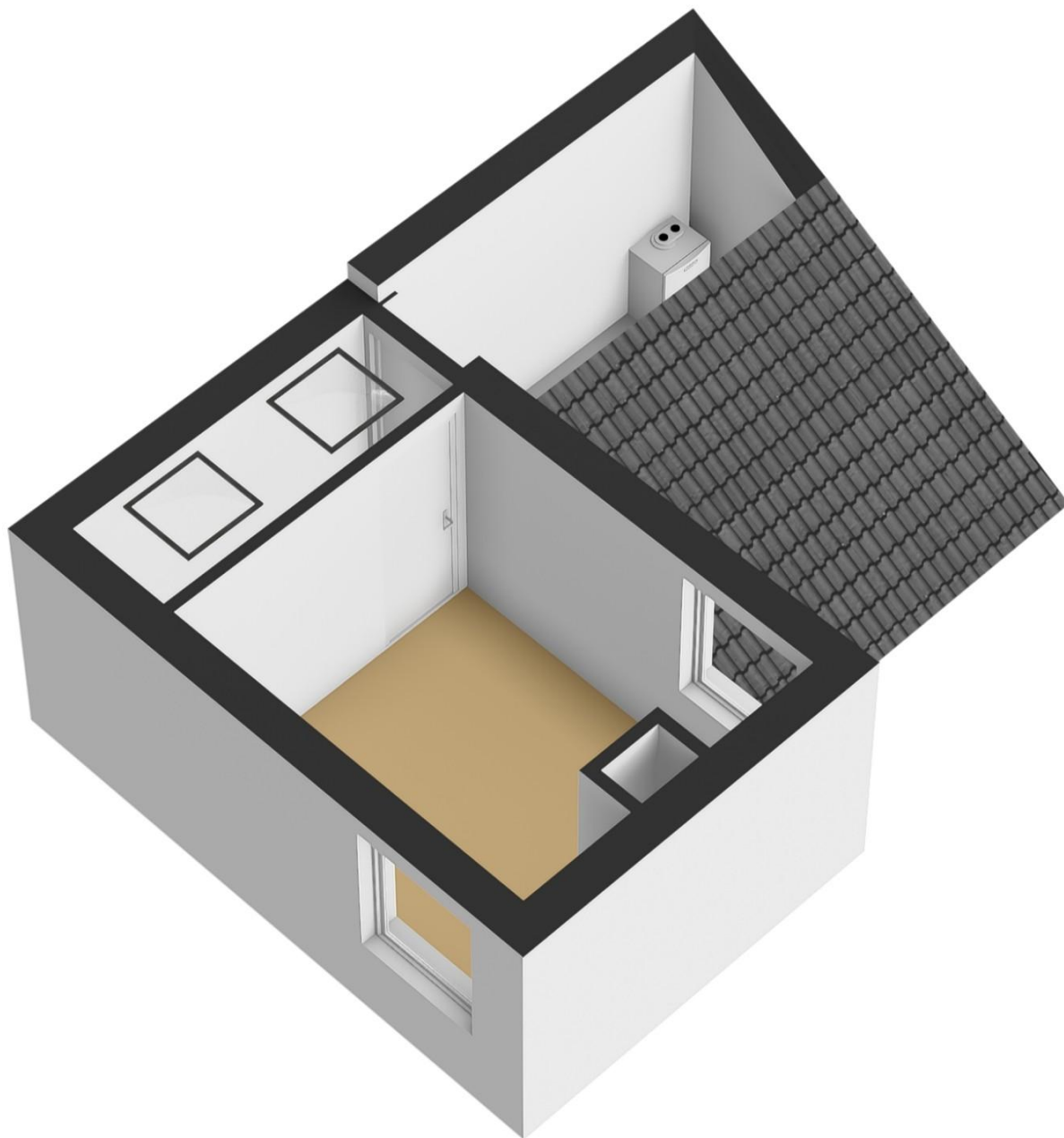


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

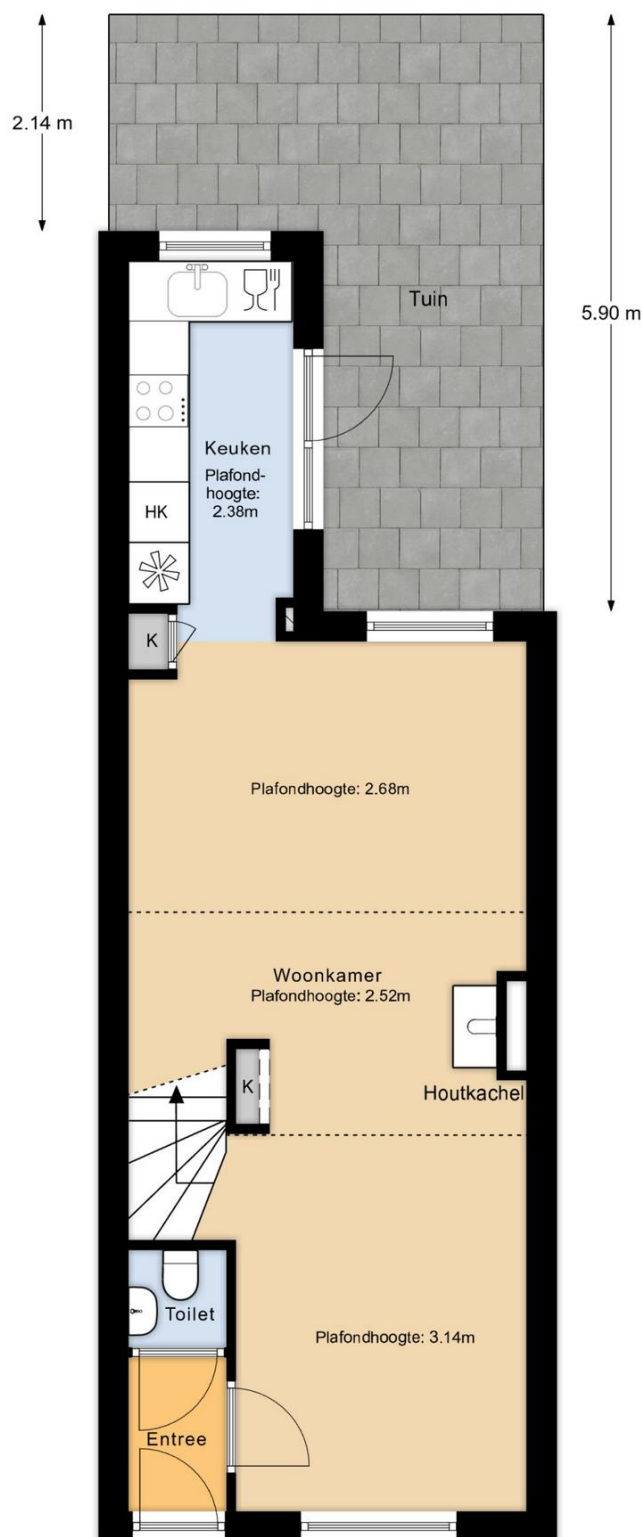


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

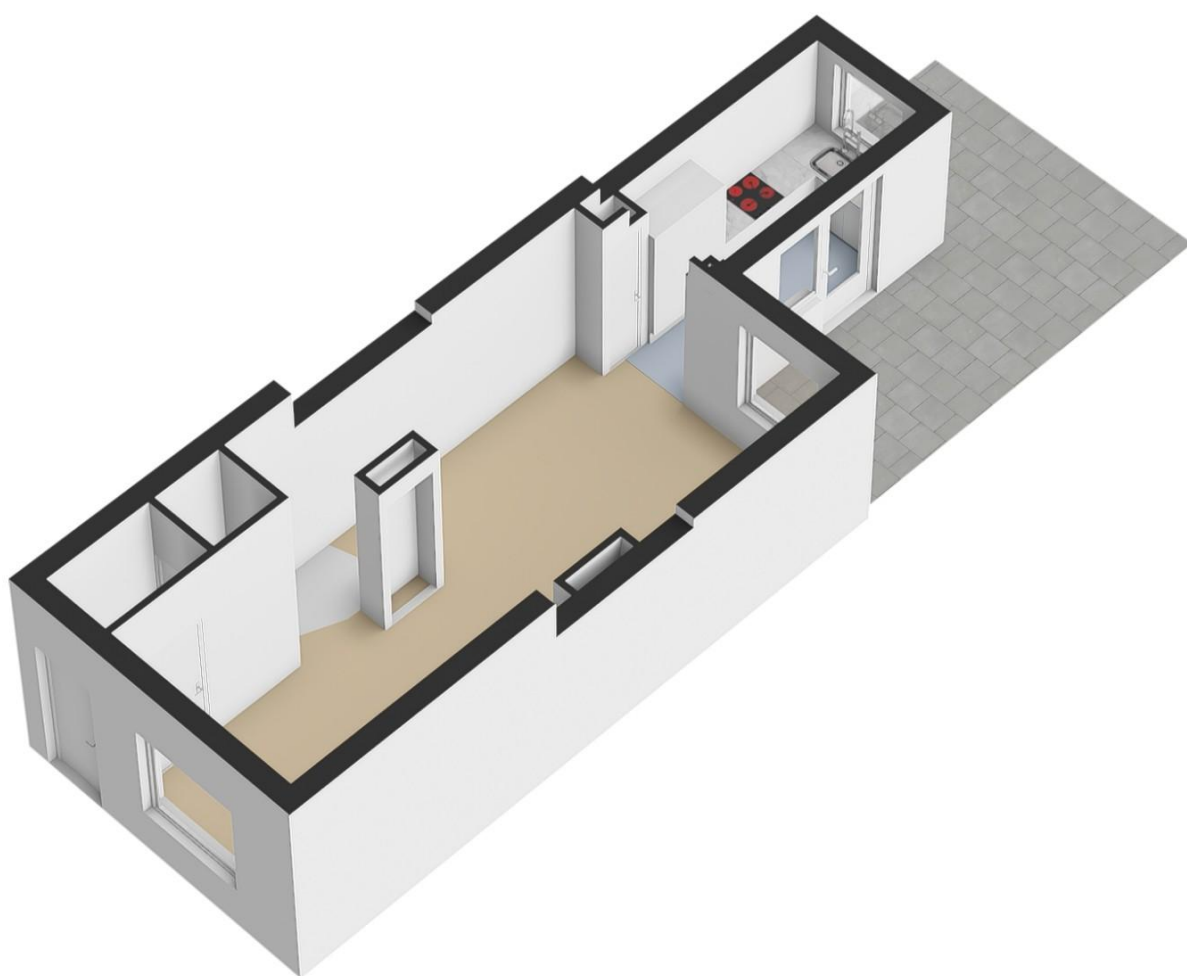


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eigenhaard 31



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 1104	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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.	

Eigenhaard 31

3312 EH Dordrecht

Ruimte voor aantekeningen:

In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

