

Bloemstraat 3, Dordrecht



**Mol
Roubos**

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 275.000,-

Gerenoveerde Dordtse stadswoning nabij het centrum!

Welkom

Je koopt en verkoopt van alles online. Een fiets, tuintafel of gereedschap. Maar als het gaat om een huis? Dan wil je iemand spreken die luistert naar jouw dromen en wensen en die je verwachtingen begrijpt. Deskundig, goed en transparant.

Een huis kopen of verkopen is altijd een spannend proces. Dat lukt het best met een makelaar die bekend is in de regio. Daar zijn er genoeg van. Maar zoek je een no-nonsense makelaar met een berg ervaring en een groot netwerk? Een sparringpartner die luistert, meedenkt, de tijd voor je neemt en goed bereikbaar is? Of eigenlijk, die jou helpt zoals hij of zij zelf ook graag geholpen wil worden? Kies dan voor Mol & Roubos. Ons team bestaat uit mensen van verschillende generaties die zich goed kunnen inleven in elke levensfase, en dus ook in jouw situatie.

Jouw makelaar
Daphne van Maanen

NVM Makelaar - Taxateur
06-57463651 | daphne@molroubos.nl





Authentieke uitstraling

Een charmante stadswoning met een herkenbare gevel,
passend in het historische en levendige karakter van
Dordrecht.

Kenmerken

Type woning	2-onder-1 kapwoning
Woonoppervlakte	88
Aantal slaapkamers	2
Perceeloppervlakte	75 m ²
Bouwjaar	1912
Energie label	C

Vrijwel geheel gerenoveerde stadswoning met verrassend veel woonoppervlakte en lichtinval!

Door de uitbouw aan de achterzijde is een ruime en open leefruimte ontstaan. De begane grond is strak afgewerkt en voorzien van een lichte laminaatvloer, glad gestuukte wanden en inbouwspotjes. In de uitbouw bevinden zich de moderne keuken en een toilet. Ook is er een praktische berging aanwezig, die met een kleine aanpassing geschikt is als bijkeuken of werkruimte. Via een deur in de uitbouw is er toegang tot de tuin, die nog volledig naar eigen wens kan worden ingericht.



Omschrijving



De eerste verdieping telt twee goede slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en heeft directe toegang tot de recent vernieuwde, moderne badkamer. De tweede slaapkamer is ruim en biedt de mogelijkheid om een dakterras te realiseren. Vanaf de overloop is via een luik de vloering bereikbaar, handig voor het opbergen van extra spullen.

De woning is het afgelopen jaar vrijwel volledig gerenoveerd en voorzien van dak- en muurisolatie, kunststof kozijnen met HR++ beglazing. In 2025 is zelfs het pannendak volledig vernieuwd en geïsoleerd. Dit zorgt voor een prettig wooncomfort en resulteert in energielabel C.

De ligging is uitstekend, op korte afstand van het centraal station en het historische centrum van Dordrecht. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen liggen letterlijk om de hoek, waardoor alles binnen handbereik is.

Een ideale starterswoning op een centrale locatie. Is dit straks jouw nieuwe thuis, waar jij alleen zelf nog de allerlaatste puntjes op de i zet?

Goed om te weten

- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en een niet-bewonersclausule opgenomen.
- Oplevering kan snel, indien gewenst per direct.



Pluspunten



- + Ruime en lichte woonkamer
- + Moderne keuken, badkamer en toilet
- + Uitbouw aan de achterzijde
- + Vernieuwd en geïsoleerd dak
- + Kunststof kozijnen HR++
- + Muurisolatie
- + Energielabel C
- + Volledig naar eigen smaak in te richten



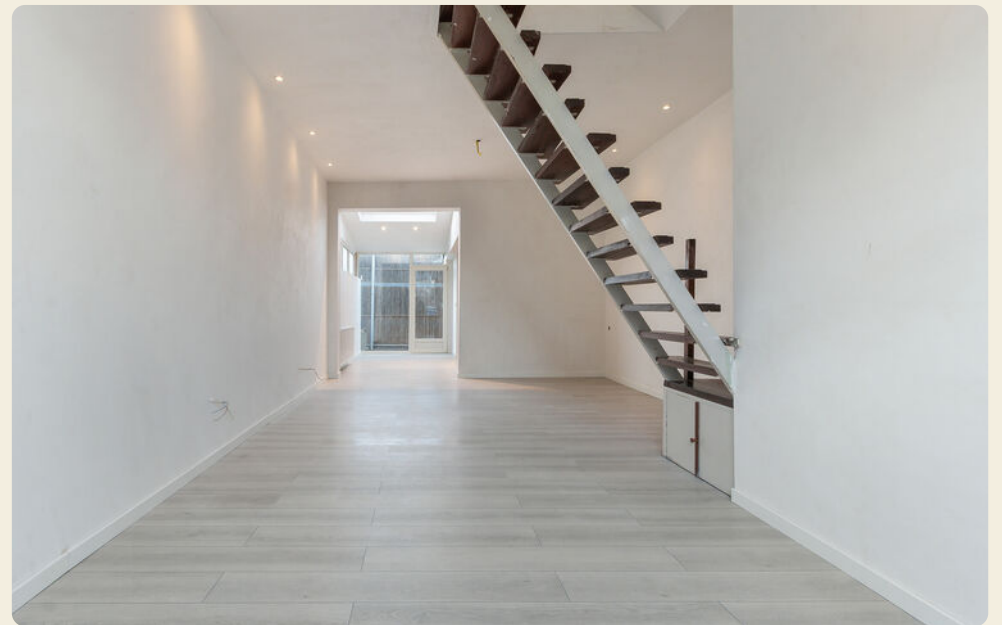


“

Een ruimtelijke woonkamer vol licht, met een open verbinding naar de moderne keuken.

”











Jouw nieuwe thuis?

Zie jij jezelf hier al wonen?



“

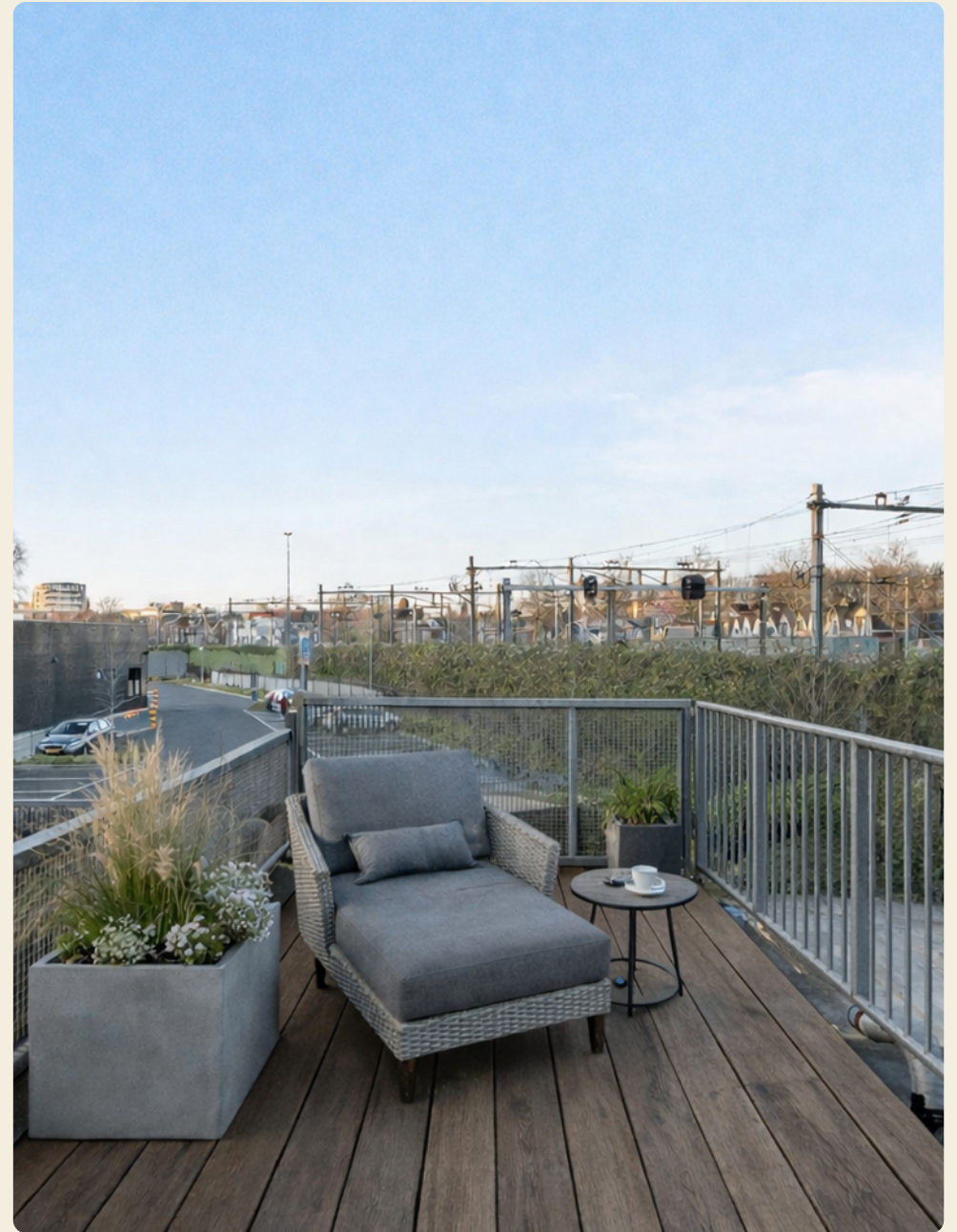
Op de verdieping liggen twee slaapkamers, waarvan één met directe toegang tot een nog te realiseren dakterras.

”





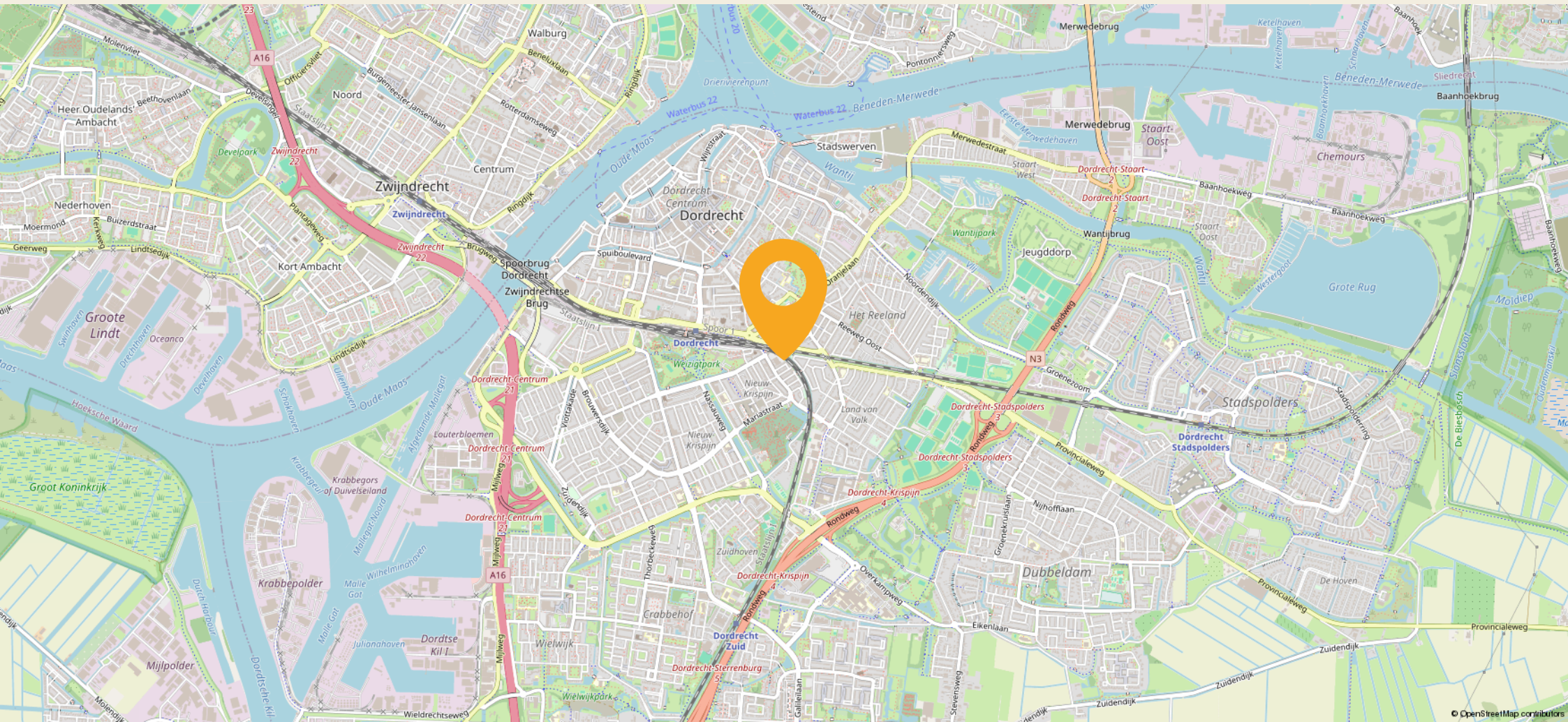


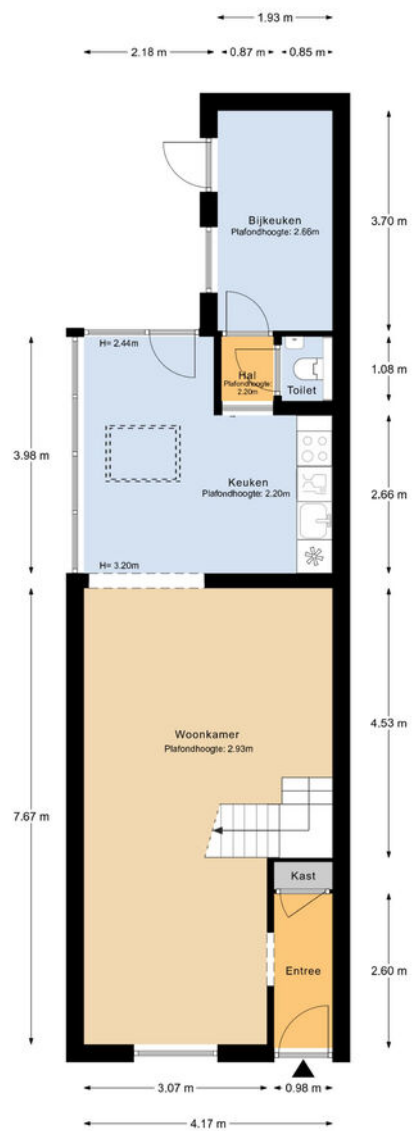




Locatie *van de woning*

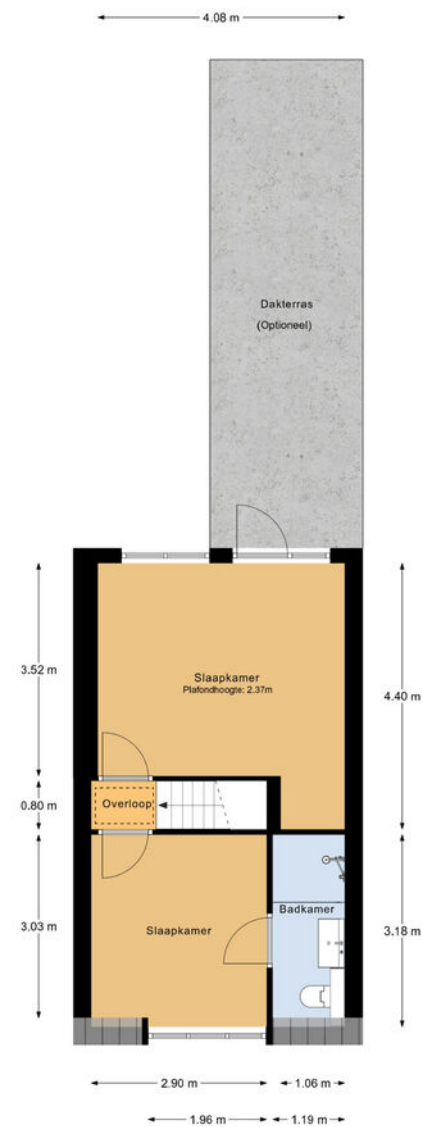
Dordrecht is een stad met karakter. Groot genoeg om altijd iets te ontdekken en tegelijk verrassend groen, met overal water om je heen. Wonen in Dordrecht betekent dat je stad, natuur en water altijd dichtbij hebt.





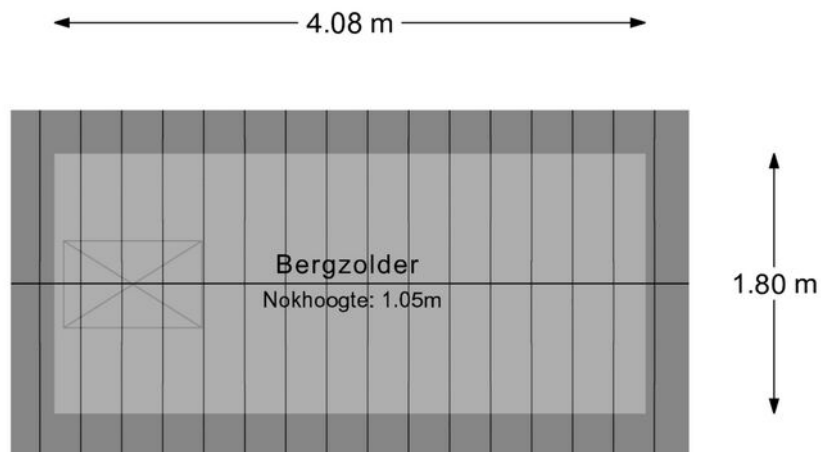
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			

Mol Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Bij Mol & Roubos Makelaardij benaderen we elke klant met een persoonlijke touch. Wij luisteren naar wat jij belangrijk vindt. Veiligheid, scholen, winkels, natuur, wat jouw prioriteiten ook zijn, wij houden er rekening mee. We bieden niet alleen een breed aanbod aan woningen, maar ook deskundig advies over de lokale vastgoedmarkt.

Bij Mol & Roubos staan jouw wensen centraal. We streven ernaar het aankopen en verkopen van een huis zo soepel en stressvrij mogelijk te maken. Met onze lokale kennis en ervaring weet je zeker dat je de beste keuze maakt.



Wat je van ons mag verwachten

Eerlijk en helder advies, altijd afgestemd op jouw situatie

Persoonlijke begeleiding van de eerste bezichtiging tot de laatste handtekening

Rust en overzicht, ook als het spannend wordt

Kennis van zaken, ondersteund door het NVM-keurmerk en voortdurende bijscholing

Geen haast, geen ruis, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

1 mei 2025

★ 9,5 / 10

Wilhelminastraat 9

Contact met Tanja verliep goed, werden goed op de hoogte gehouden bij de verkoop. Hebben bij haar ook ons nieuwe huis aangekocht en werden goed geholpen. Niet op dringerig en werd de tijd voor je genomen. Daardoor hebben we ook besloten om ons huis via haar te verkopen.



Share

2 april 2025

★ 9 / 10

Waterlinie 130

superfijne ervaring met deze makelaar, goede begeleiding en vooral duidelijkheid wat betreft het hoe en wat bij de verkoop van onze woning. Koen bedankt



Share

18 februari 2025

★ 10 / 10

Wilhelminasluis 3

Het contact met de makelaar was prima. We zijn bij het hele proces van verkoop heel goed geholpen. Het presenteren van ons huis op de website van de makelaar en op Funda was erg goed. Het heeft zeker bij gedragen aan de vele bezichtigingen van ons huis.



Share

Onze mensen



Koen
Mol

Ik hou van klimmen en schaken. Twee sporten die inzicht, creativiteit en doorzettingsvermogen vragen, precies de eigenschappen die ik ook in mijn werk inzet.



Daphne
van Maanen

Ik ben een mensenmens dat luistert naar wat er echt toe doet. Juist het persoonlijke verhaal maakt iedere aan- of verkoop uniek.



Machiel
Mol

Sinds 1997 werk ik met plezier als makelaar, de afwisseling in het vak en het contact met mensen zorgen ervoor dat ik nog steeds van mijn werk geniet.



Rowan
Pak

Samen met mijn partner en twee zoons woon ik in Geertruidenberg. Thuis is het gezellig druk, net als op mijn werk, waar ik energie haal uit de afwisseling en het contact met mensen.



Joke
Roubos

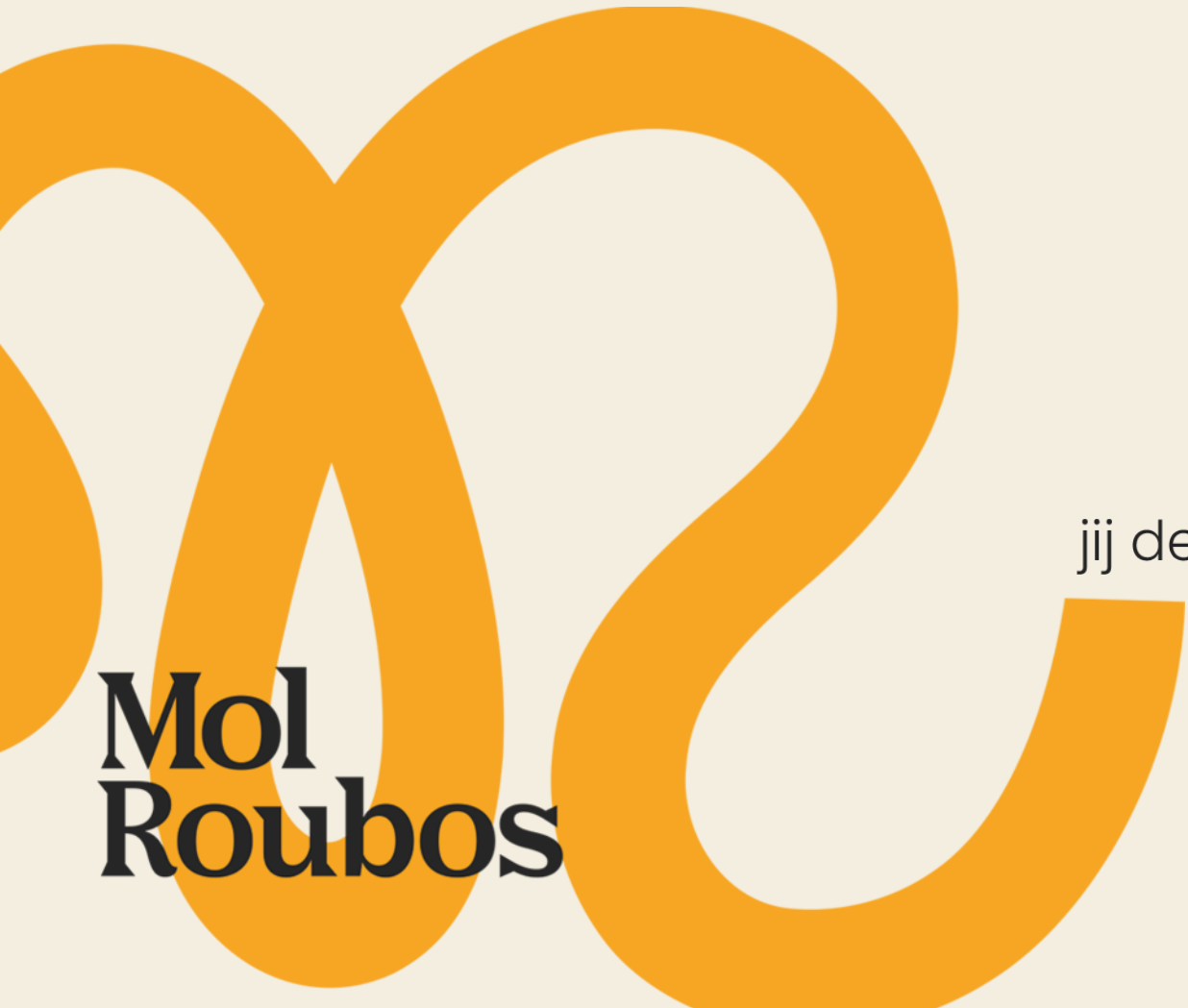
Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



Milou
van Mook

Met ruim tien jaar ervaring in marketing, combineer ik mijn liefde voor beeld en verhaal en geniet ik van alles wat het leven kleur geeft; van festivals tot fijne etentjes.





**Mol
Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Adres

T Rond 14
4285 DE Woudrichem

Contact

0183-304689
0162-571630

Web

info@molroubos.nl
www.molroubos.nl