



**leuk!**  
**dat je**  
**interesse**  
**hebt in deze**  
**woning**



**Welkom bij leuk! makelaars**

**Ben je je aan het oriënteren op de huizenmarkt? Dan willen we je heel graag inspireren. Of je nu een huis wilt kopen, verkopen, of misschien wel allebei. Bij leuk! makelaars willen we één ding: dat het kopen van een huis écht leuk is.**

**wel-  
kom!**



dus dit is jouw

# droom- woning?

**Almsvoetstraat 22  
3312 PB Dordrecht**

Vraagprijs € 300.000,- k.k.



Op zoek naar een gezellige woning? Hier zit je goed!

Je wordt verwelkomt door de open indeling van de woonkamer en keuken, terwijl het door de verschillende zithoekjes toch knus en gezellig blijft. Terwijl je boven door de kamers loopt, kun je je al voorstellen hoe je jouw leven hier zou kunnen inrichten. De drie slaapkamers bieden niet alleen voldoende ruimte om te slapen, maar ook om te werken, studeren of hobbyen.

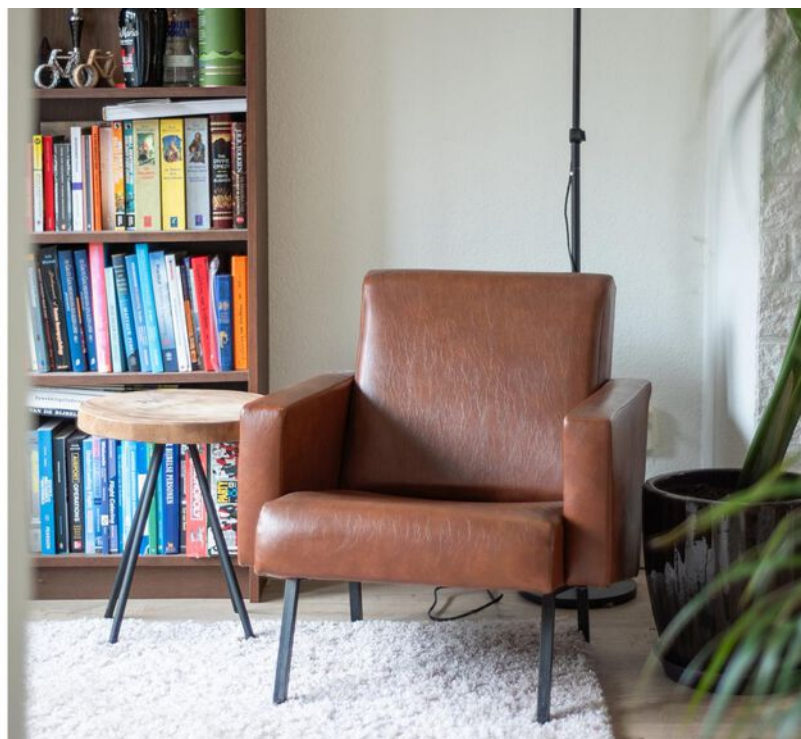
De complete badkamer voelt als een luxe, en alle bergruimte zorgt ervoor dat je het hier lekker netjes houdt.

Als kers op de taart zie je nog de gezellige achtertuin. Blader gauw verder!

## Kenmerken

- |                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| • Soort woning:       | Eengezinswoning                 |
| • Bouwvorm:           | Bestaande bouw                  |
| • Bouwjaar:           | 1922                            |
| • Woonoppervlakte:    | Circa 81 m <sup>2</sup>         |
| • Inhoud:             | Circa 305m <sup>3</sup>         |
| • Perceeloppervlakte: | 96 m <sup>2</sup>               |
| • Elektra:            | 7 groepen, 2 aardlekschakelaars |
| • Energielabel:       | E                               |
| • Oplevering:         | In overleg                      |









# Gezellig wonen

**Vlak bij het centrum van Dordrecht, gelegen in een gezellig straatje, vind je de Almsvoetstraat 22. Hier kom je binnen in een halletje met toegang tot een apart toilet, de trap naar boven en toegang tot de woonkamer.**

**Het is hier knus wonen, en tegelijkertijd zijn er genoeg hoekjes waarin je fijn kunt zitten. Het woongedeelte begint aan de voorzijde van de woning, en loopt door tot aan de achterzijde. Binge je favoriete serie op de bank, plof neer met een goede thriller in je leesstoel of klets bij met een kopje koffie aan de eettafel. Hier merk je meteen dat de woning is gemaakt voor gezellige momenten.**

**Almsvoetstraat 22  
3312 PB Dordrecht**

Vraagprijs € 300.000,- k.k.



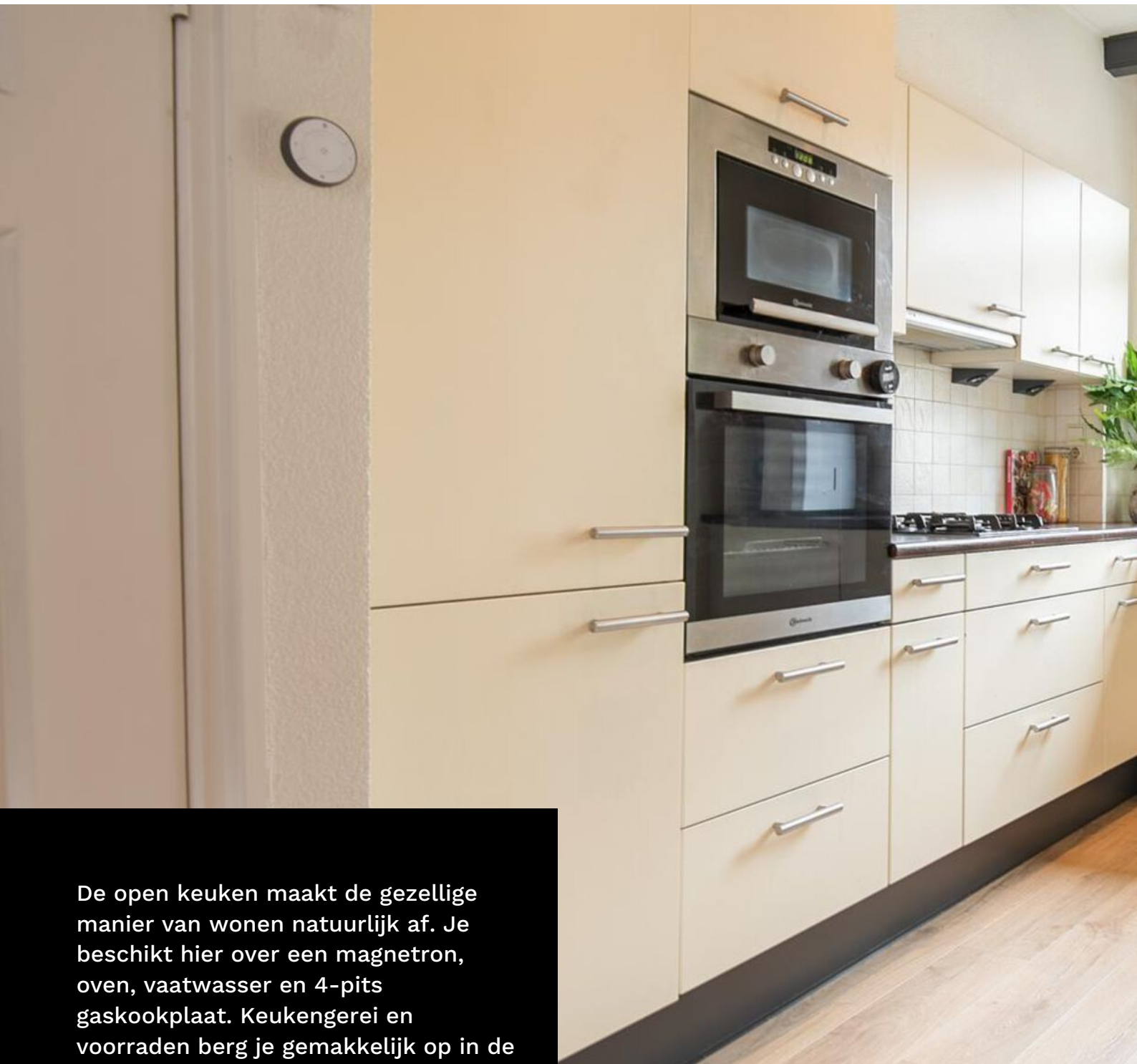




**“Genoeg fijne  
zithoekjes!”**







De open keuken maakt de gezellige manier van wonen natuurlijk af. Je beschikt hier over een magnetron, oven, vaatwasser en 4-pits gaskookplaat. Keukengerei en voorraden berg je gemakkelijk op in de keukenkastjes of de handige trapkast.





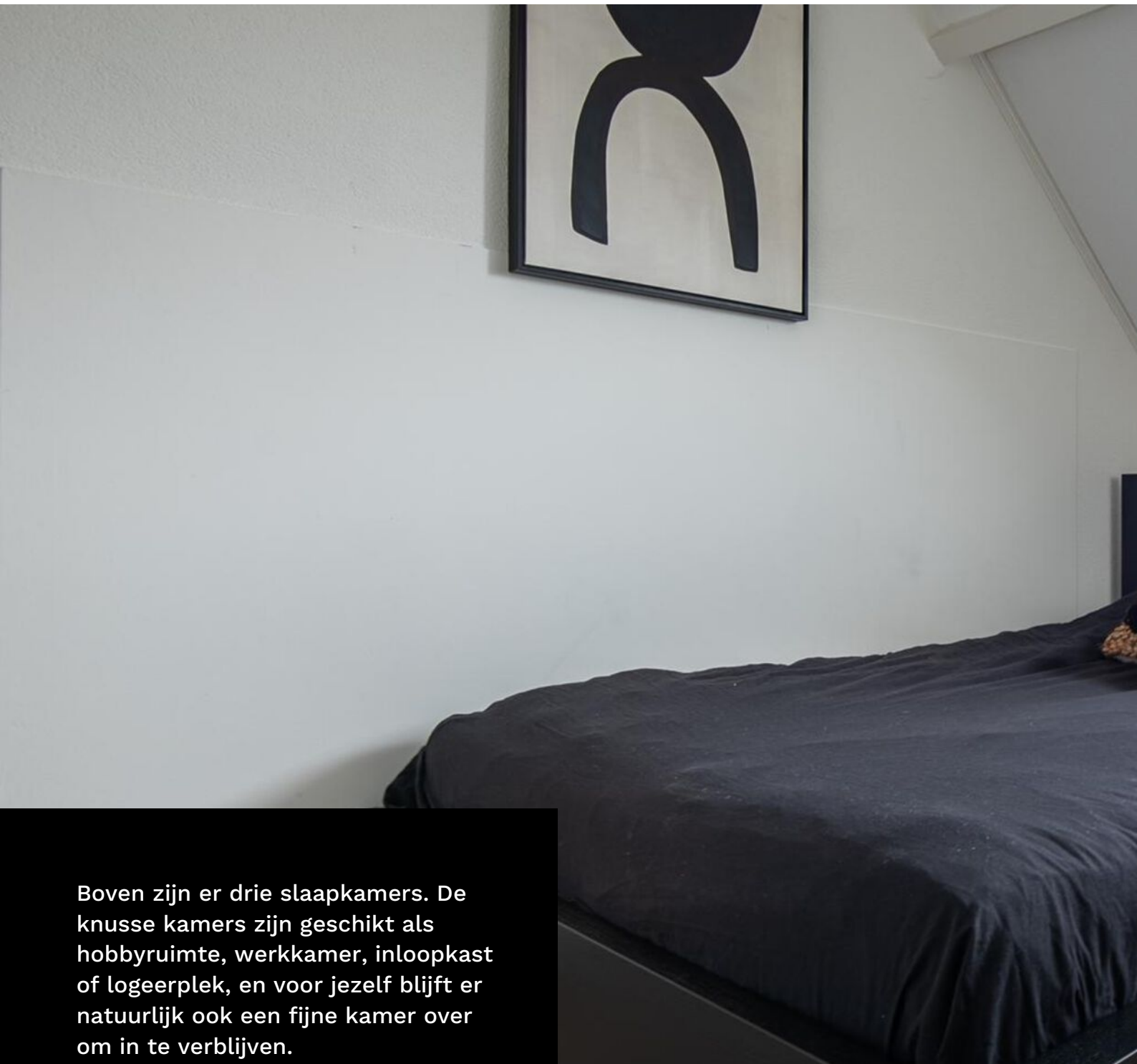


Op de eerste verdieping is er een fijne en complete badkamer. Uitgerust met een inloopdouche met regendouche, handdoekradiator, een zwevend closet, wastafelmeubel en de witgoedaansluiting, vind je hier alles wat je nodig hebt om jezelf op te frissen aan het begin of eind van de dag. De badkamer zelf kun je ook altijd fris laten ruiken, want door het uitzetraam haal je de schone buitenlucht zo naar binnen!









Boven zijn er drie slaapkamers. De knusse kamers zijn geschikt als hobbyruimte, werkkamer, inloopkast of logeerplek, en voor jezelf blijft er natuurlijk ook een fijne kamer over om in te verblijven.

Weet je nu niet waar je dan al je spullen moet laten? Maak je geen zorgen! Via de vlizotrap op de overloop kom je zo op de ruime, geïsoleerde bergzolder. Hier staan je spullen altijd veilig.





De leukste  
makelaar in  
Gorinchem

# als het niet groeit...

...dan kunnen  
wij je zeker  
helpen met je  
geldzaken



Hoe minder woonlasten je hebt, hoe meer je overhoudt voor leuke dingen. En dat is leuk! Maar wát als je je huis verkocht hebt en blijft zitten met een restschuld? Of wil je verhuizen en heeft je huis juist veel overwaarde? En kun je nog een nieuwe hypotheek nemen als je bijna met pensioen gaat? Deze, en andere vragen kunnen wij voor je beantwoorden. Zo zorgen wij ervoor dat je geldzorgen niet boven je hoofd groeien.

LEUK! Geldzaken

da's pas  
leuk!

alles wat je wilt weten over Geldzaken  
vind je op [leuk-makelaars.nl](http://leuk-makelaars.nl)



**Je eigen achtertuin bereik je gemakkelijk vanuit de woning of via de achterom buiten. Dit plekje is helemaal geschikt voor een leuke housewarming en een barbecue bij lekker weer!**

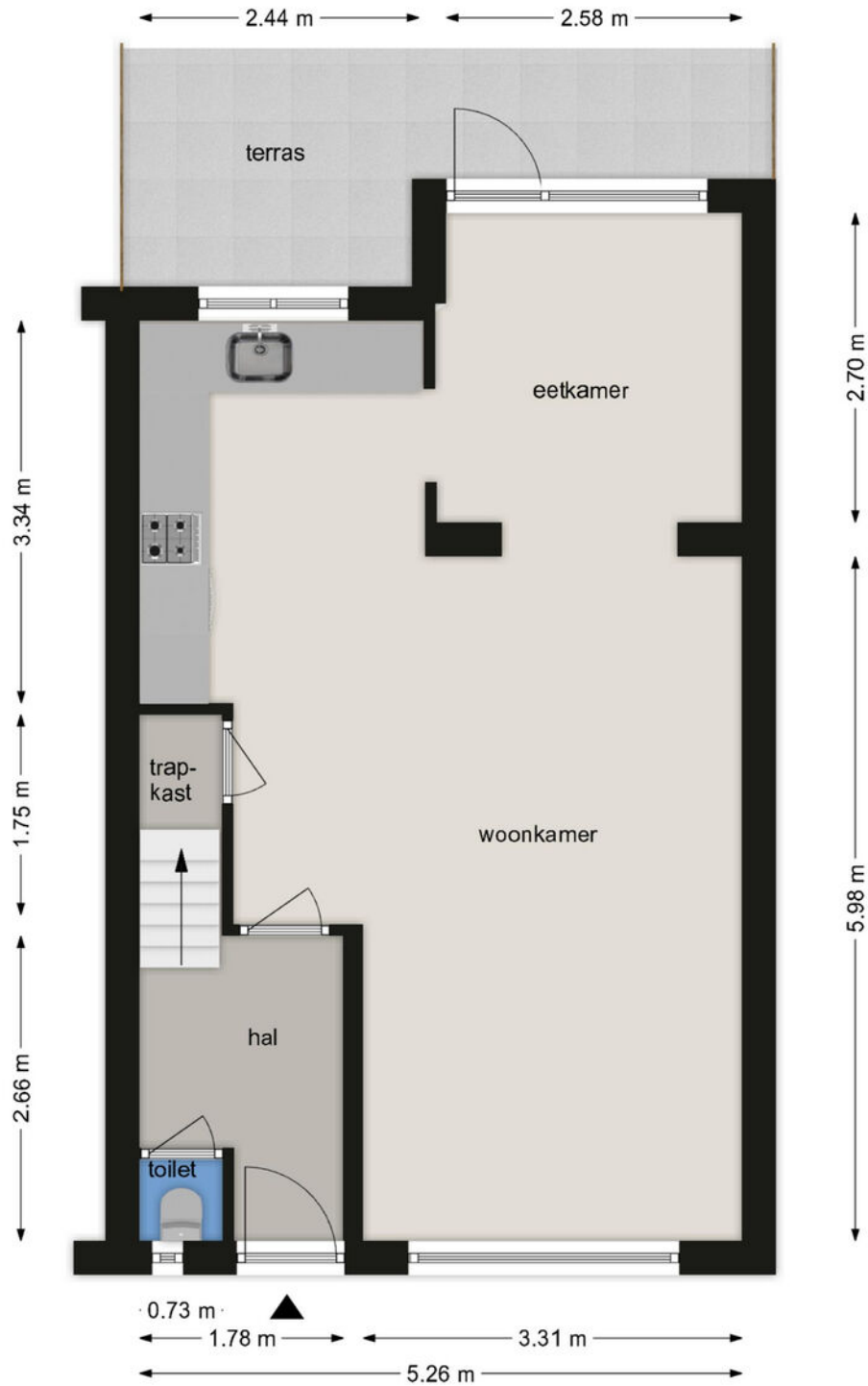
**Laat je verrassen door hoe het er momenteel uitziet. Opgevrolijkt door groen gras, buitenplantjes en een terrassetje, nodigt de tuin je uit om lekker in te vertoeven. Met een ligging op het noordoosten geniet je hier zomers van zon achter in de tuin en een heerlijk koele schaduwplek op je terras. Kussens voor je loungeset, fietsen en tuingereedschap bewaar je allemaal in de buitenberging. Handig!**





# begane grond

Almsvoetstraat 22



## BEGANE GROND

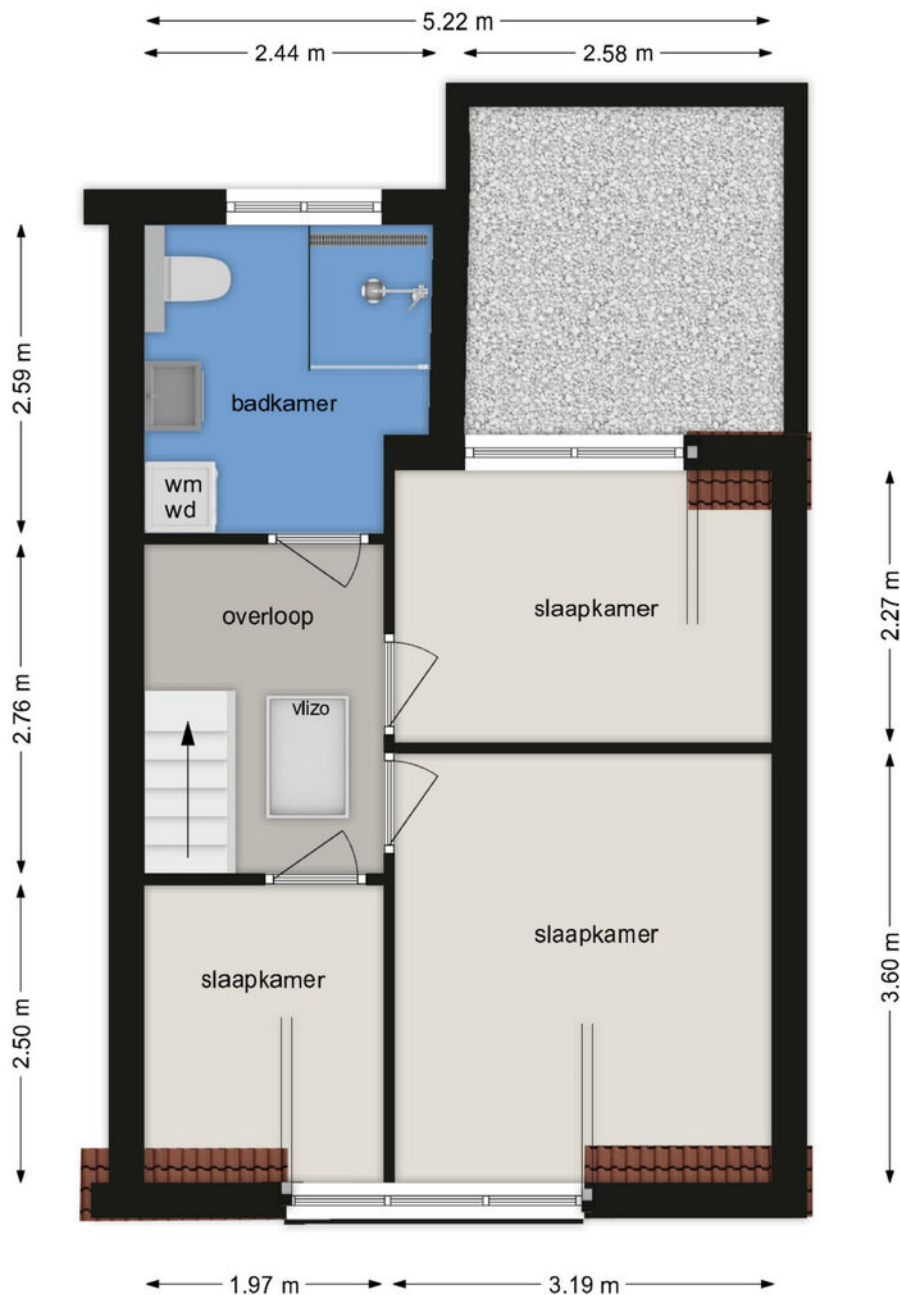
Almsvoetstraat 22, 3312 PB Dordrecht

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl



# eerste verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De makelaar en Zibber staan niet in  
voor de juistheid van de plattegrond. ©



## EERSTE VERDIEPING

Almsvoetstraat 22, 3312 PB Dordrecht

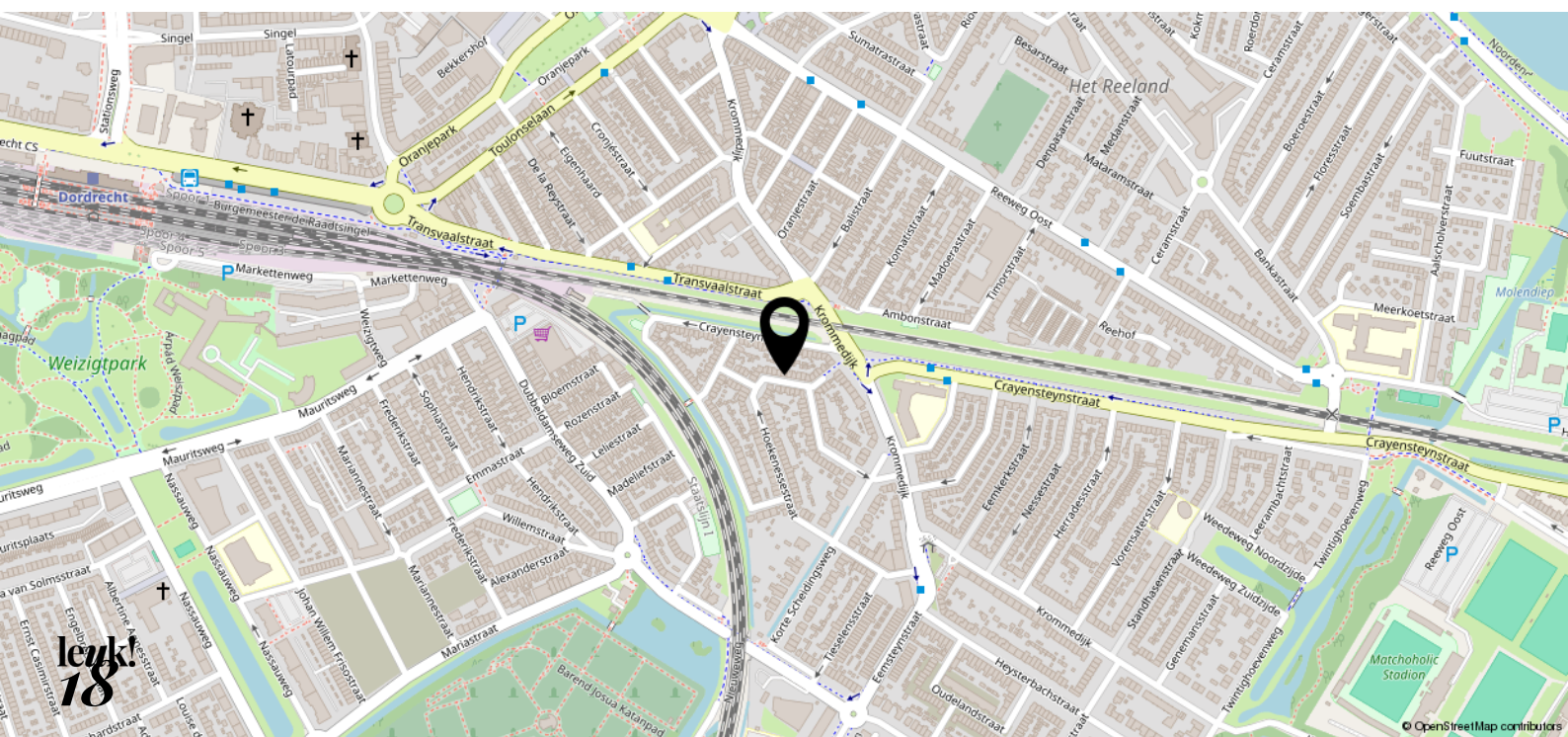
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

# leuk! Wonen in Dordrecht

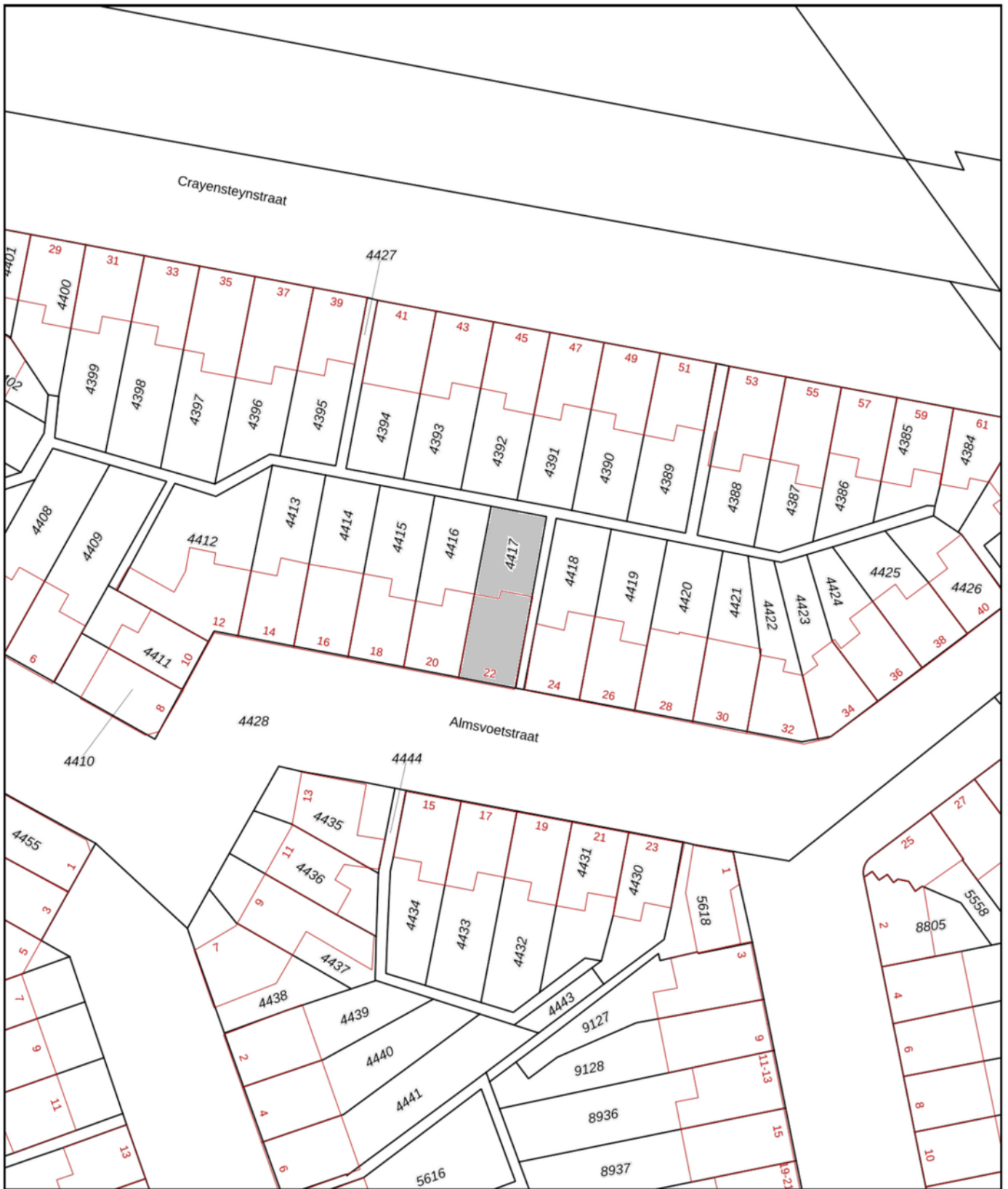
“Dordrecht is  
centraal gelegen  
met alle dagelijkse  
voorzieningen  
dichtbij”

De stad Dordrecht ligt op de plaats waar de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude Maas en telt ongeveer 121.000 inwoners.


De woning is gelegen in de wijk Vogelbuurt. Een centrale ligging ten opzichte van scholen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en winkels. Ongeveer 10 minuten lopen en je bent in het gezellige winkelcentrum van Dordrecht of het grote stadspark.







0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 4417</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024  
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.

# leuk! dat je langskomt

**Wij helpen je graag verder.  
Bel of mail voor een afspraak  
of loop gewoon even binnen.  
De koffie staat klaar!**



Krijtstraat 8  
4201 GD Gorinchem  
0183 - 66 88 11  
[info@leuk-makelaars.nl](mailto:info@leuk-makelaars.nl)

Woonzaken  
Geldzaken  
VvE beheerders

[leuk-makelaars.nl](http://leuk-makelaars.nl)