



INDORDRECHT  
makelaardij

## NOORDHOVEWEG 8



Vraagprijs: € 1.090.000,- k.k.



## Omschrijving

Pure klasse! Met gepaste trots mogen wij u een van de mooiste huizen van Dordrecht aanbieden. Deze vrijstaande rietgedekte stadsvilla is gebouwd in de Engelse landhuisstijl. De ligging in de 19<sup>e</sup>-eeuwse schil is werkelijk fantastisch: Noordhoveweg is autoluw en ligt aan een waterpartij met aangrenzend het park Merwestein. Hier woont u rustig en op loopafstand van de vele voorzieningen inclusief het historisch centrum van Dordrecht.

Momenteel zijn er 5 slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de 1<sup>e</sup> etage.

De gehele begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van visgraat parket, lambrisering, hoge plafonds en ornamenten. De zeer luxe moderne keuken en prachtige badkamer versterken het comfort van deze woning uit 1924. Parkeren doet u op eigen terrein.

De woning is geheel in stijl uitgevoerd en het afwerkingsniveau is uitmuntend.

## Indeling

### Begane grond

De imposante **hal** bevestigt de eerste indruk die u krijgt als u voor de woning staat. Deze ruimte geeft toegang tot de slaapkamer, de keuken, de eetkamer, de woonkamer, de dichte trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping, de kelder en het toilet.

De **woonkamer** ligt aan de voorzijde van de woning. Het zicht vanuit de erker naar het water en het groen is prachtig. De openslaande deuren brengen u naar het terras. De vaste kasten, de schouw met gashaard, het hoge plafond met ornamenten en de houten vloer met visgraatmotief versterken de sfeer.

De **moderne keuken** (2019) lijkt ingetogen maar heeft alles wat u wenst. De natuurstenen werkbladen van graniet zijn zorgvuldig geselecteerd. De brede inductie kookunit is netjes verzonken. Alle apparatuur is van Miele m.u.v. de Liebherr vrieskast. Er zijn veel voorzieningen zoals bordenwarmer, wijnklimaatkast met 2 zones, koffiemachine, stoomoven, heteluchtoven, Quooker, ijsmachine, greeploze deuren met tip-on bediening en softclose lades en apparatuur. De vaatwasser heeft een "knock to open" systeem.

Gewoon een cappuccino drinken aan het zitgedeelte kan natuurlijk ook 😊.

Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin en via een halletje bereikt u de zijtuin. De meterkast is in het halletje geplaatst. Daarin bevindt zich ook de waterontharder die de gehele woning voorziet van kalkvrij water wat veel onderhoud scheelt. De keuken heeft tevens een doorgeefluik naar de eetkamer. Dit werd vroeger gebruikt door de keukenhulp.

De **eetkamer** is een rustige en stijlvolle kamer. De lambrisering, de ornamenten, de vloer en wanden zijn netjes in stijl doorgevoerd. Hier kunt u heerlijk dineren en lang natafelen. De schouw met gashaard geeft extra sfeer en warmte. In het nisje is het doorgeefluik naar de keuken geplaatst. Via een deur bereikt u direct het terras.



**Slaapkamer 1** op de begane grond is momenteel in gebruik als **werkkamer**. U heeft, mede door de erker, een prettige lichtinval. Indien u mensen zakelijk ontvangt is deze ruimte praktisch geplaatst naast de voordeur.

### 1<sup>e</sup> verdieping

Deze etage heeft 3 slaapkamers, een multifunctionele ruimte en een badkamer.

**Slaapkamer 2** is de master bedroom en ligt aan de voorzijde van de woning. Er zijn vaste kasten en u geniet van een prachtig uitzicht. De luxe badkamer is direct vanuit deze slaapkamer bereikbaar.

**Slaapkamer 3** en **slaapkamer 4** zijn aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Slaapkamer 3 heeft een stijlvol bed in de vorm van een boot. De verhoging is goed benut met handige bergruimtes. Slaapkamer 4 heeft een handige vaste kast.

De **multifunctionele ruimte** ligt centraal op de verdieping en wordt momenteel gebruikt als relax ruimte. De kids hebben hier veel PlayStation® skills onder de knie gekregen 😊. Deze grote ruimte is eenvoudig te transformeren naar een extra werk of slaapkamer.

Ook de **moderne badkamer** (2016) ademt stijl, luxe en comfort. Er is een dubbele wastafel, een grote inloopdouche en een 2<sup>e</sup> toilet. De opbergruimte en het lichtplan maken dit een aangename ruimte. De toegang is vanuit de hal of vanuit de master bedroom.

*Algemeen 1<sup>e</sup> verdieping: de hoogte is 2.88 meter en hardhouten vloeren zijn ook hier in visgraatmotief gelegd. Er zijn veel opbergmogelijkheden door de ingebouwde kasten naast en onder de trappen!*

### 2<sup>e</sup> verdieping

Deze etage heeft een grote overloop, een wasruimte en een slaapkamer.

**Slaapkamer 5** is een ruime en speelse kamer met aan twee zijdes lichtinval. De wastafel is een praktische aanvulling en er is bergruimte onder de schuine wand.

De **overloop en wasruimte** zijn twee prima ruimtes met onder andere een grote wandschuifkast. Op dit moment staan de wasmachine en droger op de overloop en wordt de andere ruimte gebruikt als berging. Daar bevindt zich ook de CV installatie.

### Kelder -1

De kelder is op stahoogte en voorzien van diverse rekken. Dit is de ideale ruimte voor opslag van boodschappen, wijn of andere goederen.



INDORDRECHT  
makelaardij

## Buiten

Het sierhekwerk heeft 2 elektronisch te openen poorten. Eén voor de oprit van de auto's en de ander voor het looppad naar de voordeur. Er is een video-intercom systeem beschikbaar.

De brede voortuin heeft een verhoging en loopt parallel aan het water. Er is gekozen voor een optimale zichtlijnen naar het groen en water; uiteraard kunt u een gedeelte afschermen met een groene haag. Er zijn veel hortensia's geplant en de markiezen versterken de sfeer. De markiezen zijn allen elektrisch bedienbaar.

De zijtuin aan de westzijde heeft een grindpad welke leidt naar de voordeur. De achtertuin is bestraat met oude klinkers en geeft toegang tot de keuken.

De oostzijde is de plek waar u meerdere auto's kunt parkeren. Daar is ook het verhoogde terras dat aansluit op de woonkamer en eetkamer. De bijpassende stenen berging is een praktische ruimte met elektra en twee ramen.

## De ligging

De Noordhoveweg is een autoluw straatje en grenst aan het mooie stadspark Merwestein. De grote waterpartij voor de woning zorgt dat u een vrij zicht heeft. Vanuit de erker is het park zichtbaar. Naast het park zijn de diverse buurtwinkels, het historische centrum, het NS Centraal Station, het theater, de bioscoop en diverse restaurants op loopafstand bereikbaar.



INDORDRECHT  
makelaardij

## Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwsoort	Villa, Vrijstaand
Bouwjaar	1924
Ligging	19 <sup>e</sup> -eeuwse schil
Woonoppervlakte	220 m <sup>2</sup>
Extra oppervlakte	50 m <sup>2</sup> (beperkte stahoogte)
Perceeloppervlakte	344 m <sup>2</sup>
Kelder	6.2 m <sup>2</sup>
Externe berging	11 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 870 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Slaapkamers	5 (mogelijkheid voor 6)
Parkeren	op eigen terrein
Energielabel	G
CV-Ketel	Bosch (ca. 2012)
Elektra	18 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar Markiezen, Alarmsysteem, Home automation
Kadastrale gegevens	Gemeente Dordrecht, Sectie C, Perceel 4965
Oplevering	In overleg



## Afmetingen

### Begane grond (hoogte: 3.02 m)

- Hal : ca. 3.64 x 5.10 m;
- Toilet : ca. 1.15 x 0.98 m;
- Slaapkamer/werkkamer : ca. 3.36 / 4.25 x 3.39 / 2.83 m;
- Woonkamer : ca. 7.19 x 5.75 m;
- Eetkamer : ca. 3.65 x 4.28 m (exclusief nis);
- Keuken : ca. 4.87 x 3.36 m.

### Eerste verdieping (hoogte: 2.88 m)

- Overloop : ca. 3.64 x 9.52 m (inclusief trap);
- Slaapkamer 2 : ca. 4.27 x 4.28 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 4.20\* x 3.05 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 2.90\* x 3.05 m;
- Badkamer : ca. 2.43 x 4.28 m.

\*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

### Tweede verdieping

- Overloop : ca. 9 m<sup>2</sup>\*;
- Wasruimte : ca. 7 m<sup>2</sup>\*;
- Slaapkamer 5 : ca. 2.56\* x 3.80\* m.

\*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

### Kelder (hoogte: 1.92 m)

- Kelder : ca. 2.98 x 2.09 m.

### Buiten

- Voortuin (zuidwest) : ca. 17.00 x 5.00 m;
- Zijtuin (noordwest) : ca. 4.00 / 2.50 x 11.5 m;
- Zijtuin (zuidoost) : ca. 6.00 / 4.50 x 11.5 m;
- Terras (zuidoost) : ca. 3.00 x 4.40 m;
- Achtertuin (noordoost) : ca. 17.00 x 3.00;
- Berging : ca. 2.64 x 4.18 m.



INDORDRECHT  
makelaardij

## 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



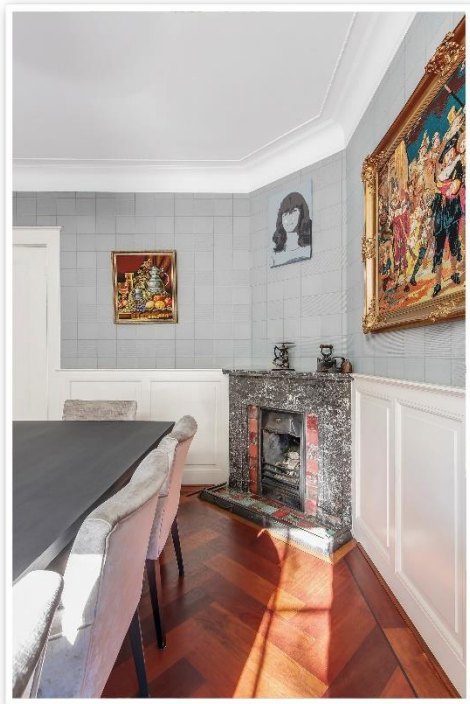


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



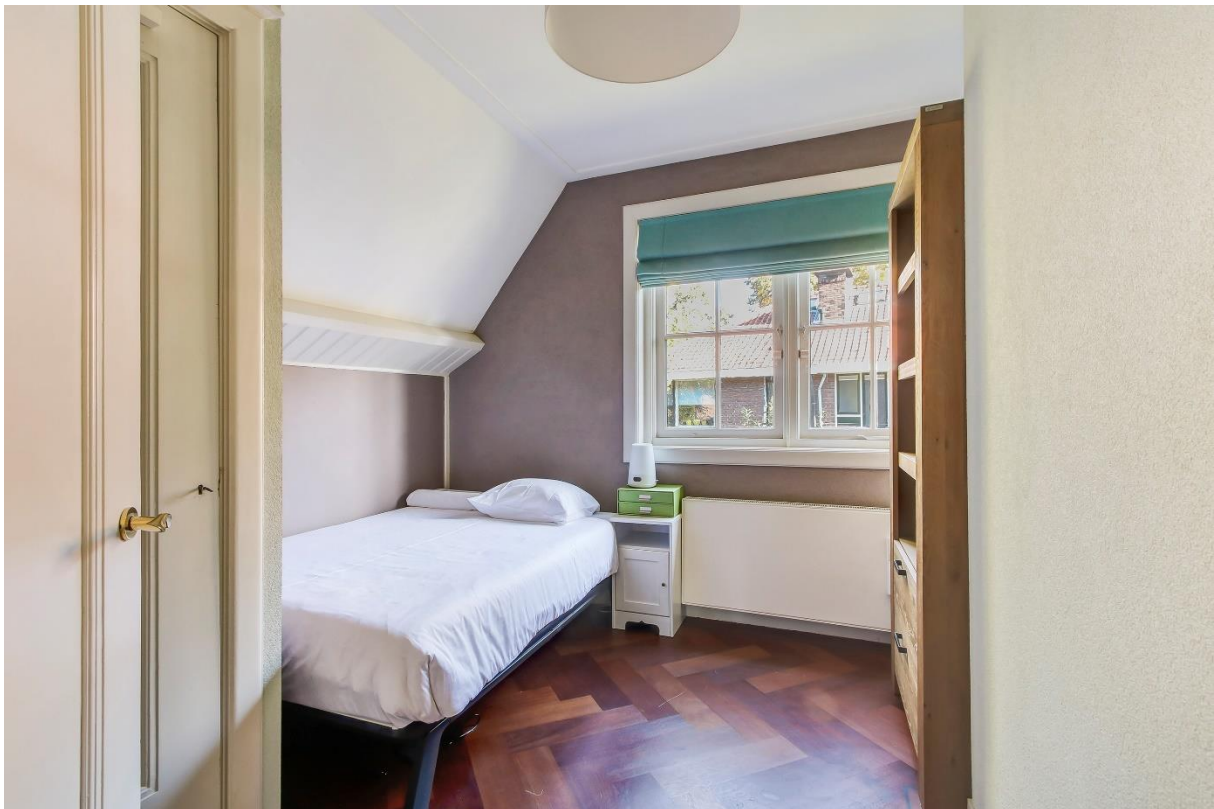


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



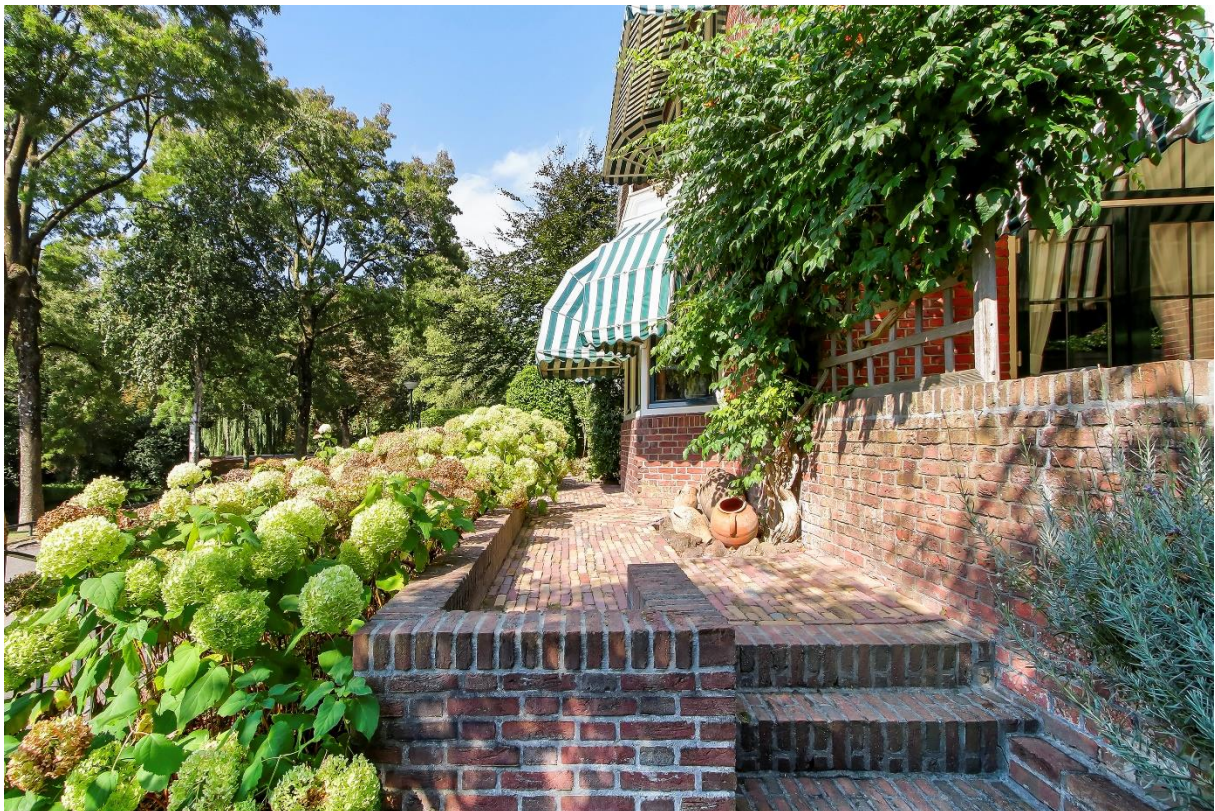


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





**INDORDRECHT**  
makelaardij



**INDORDRECHT**  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij

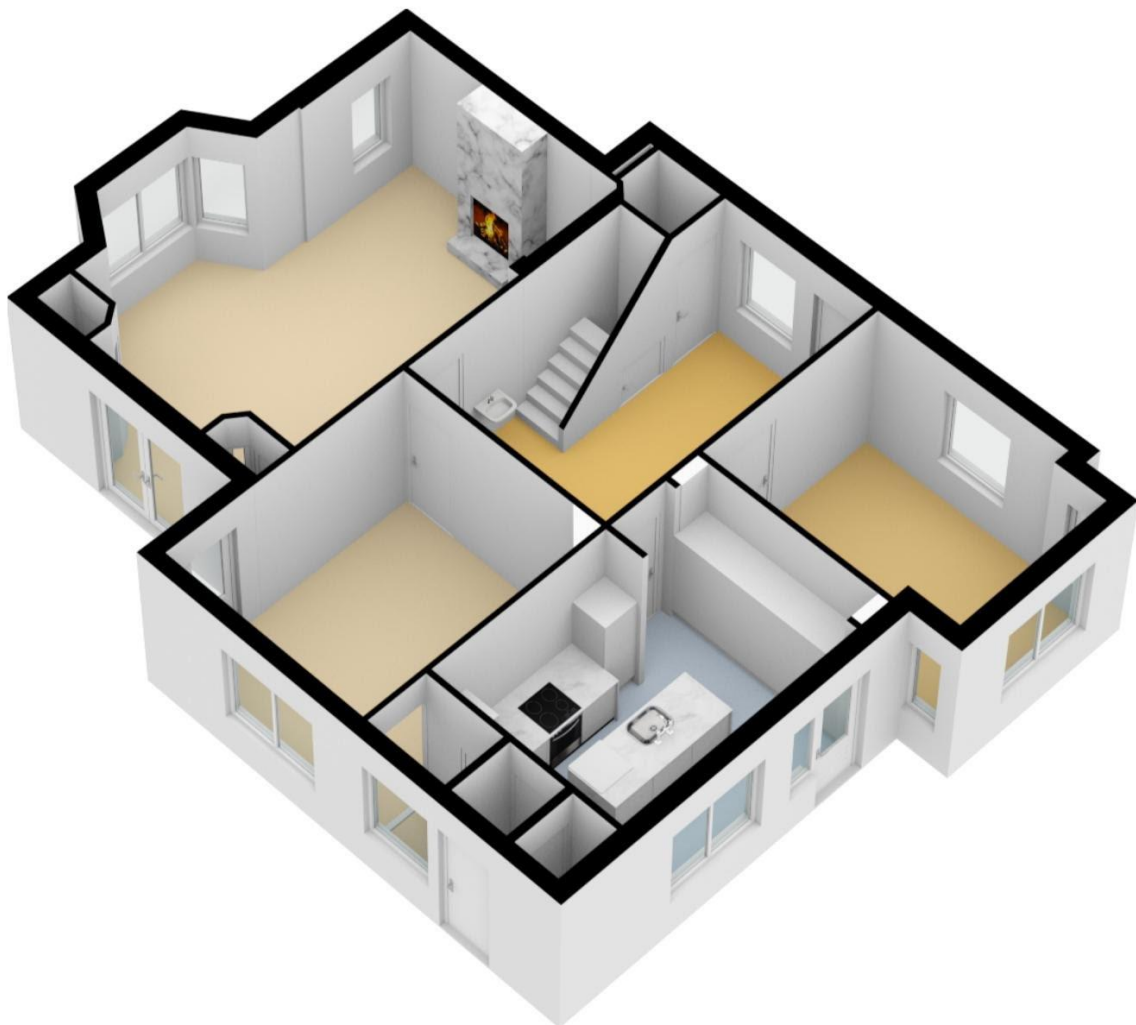


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij

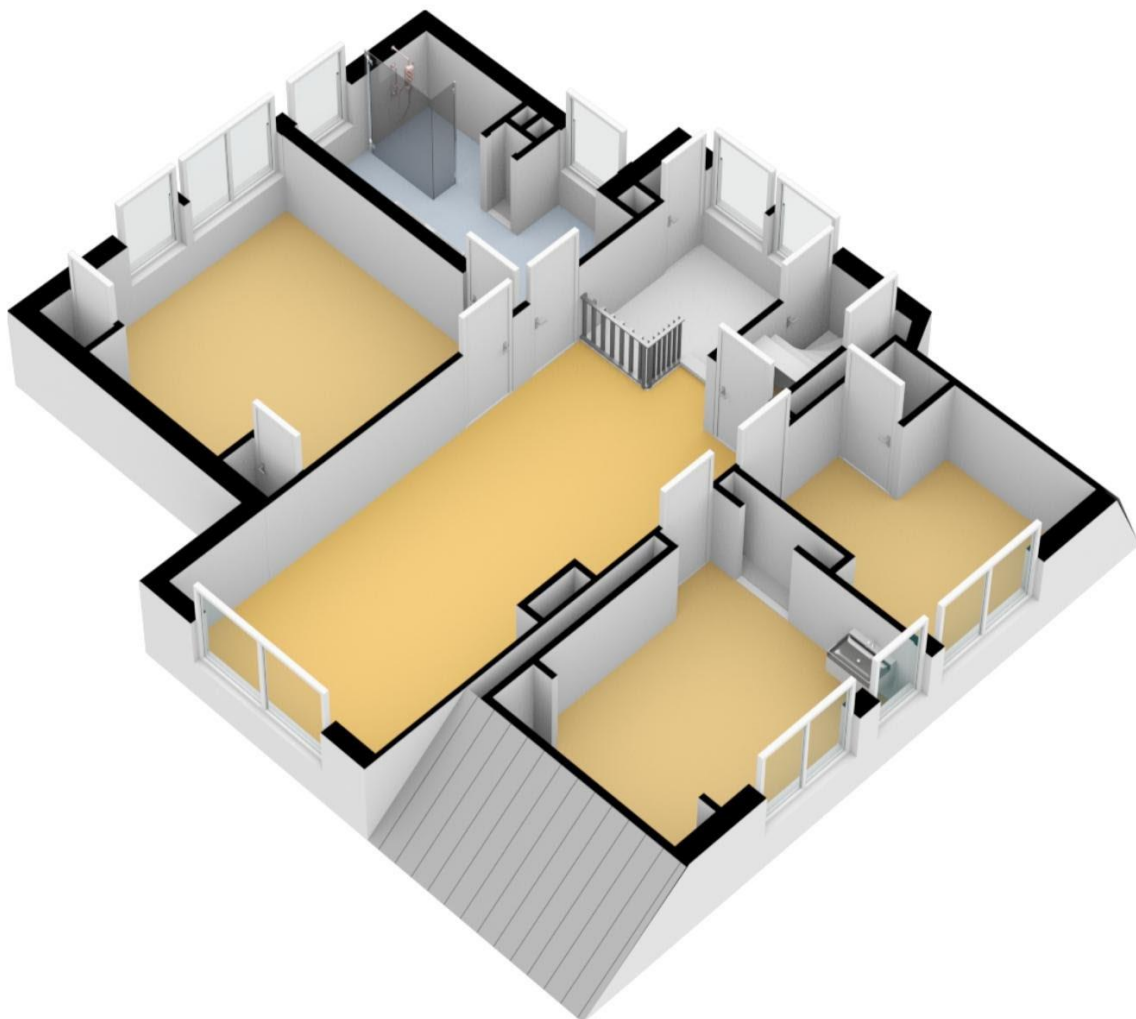


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

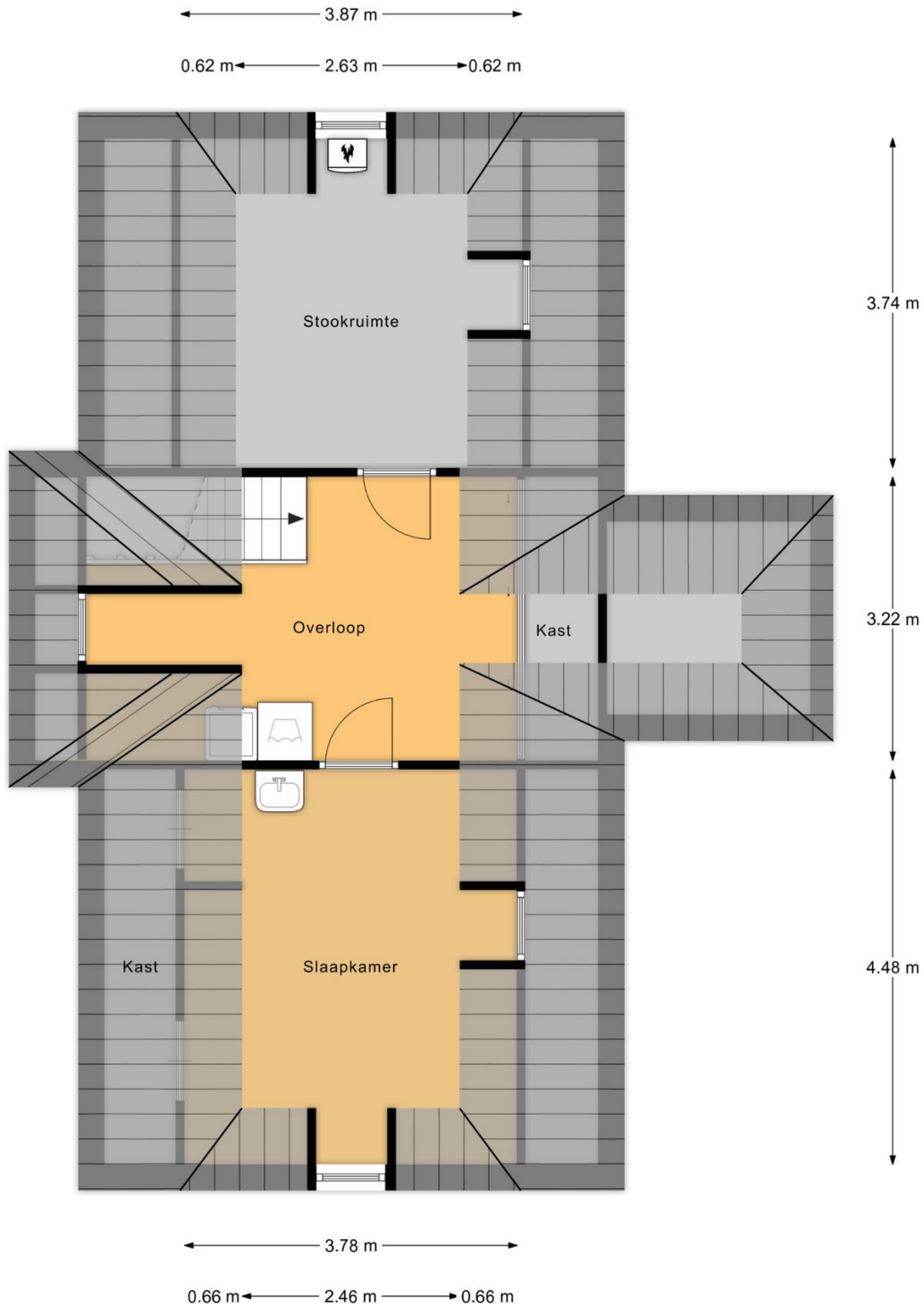


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij

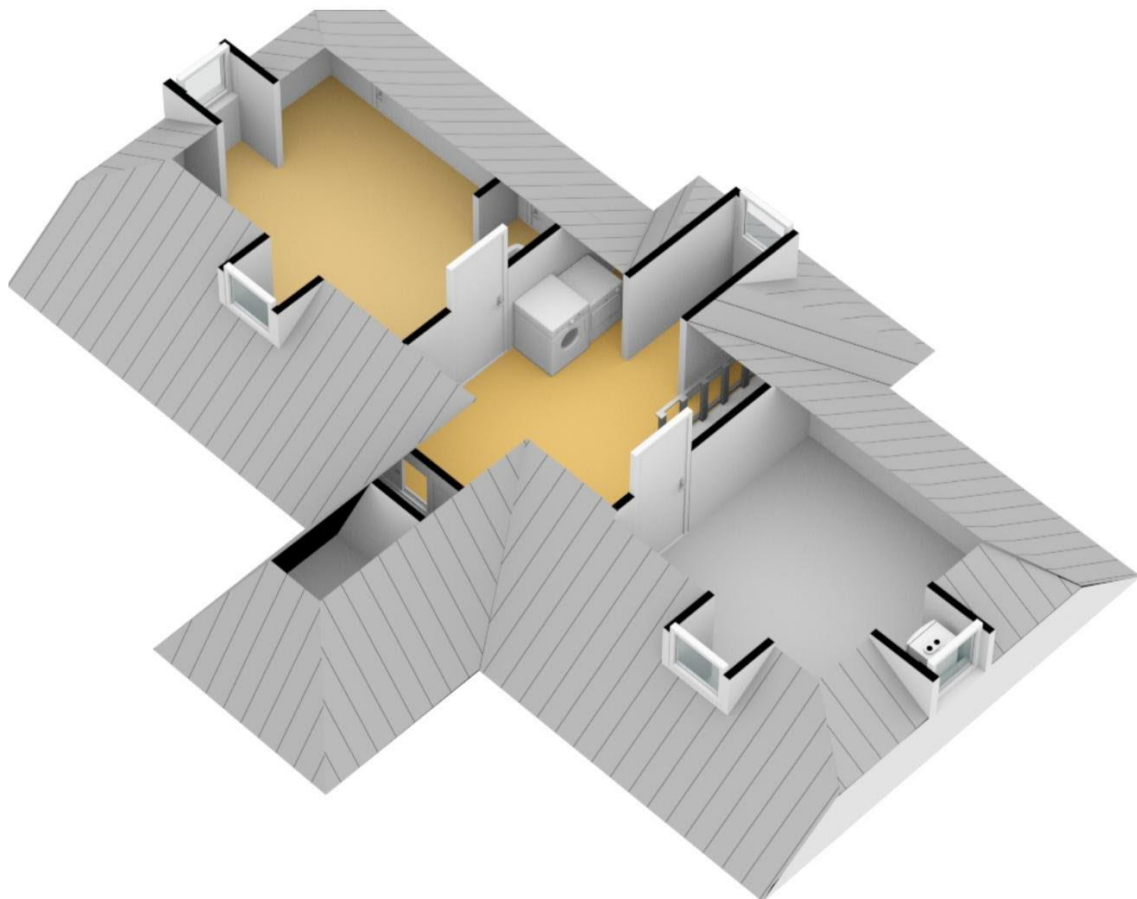


2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



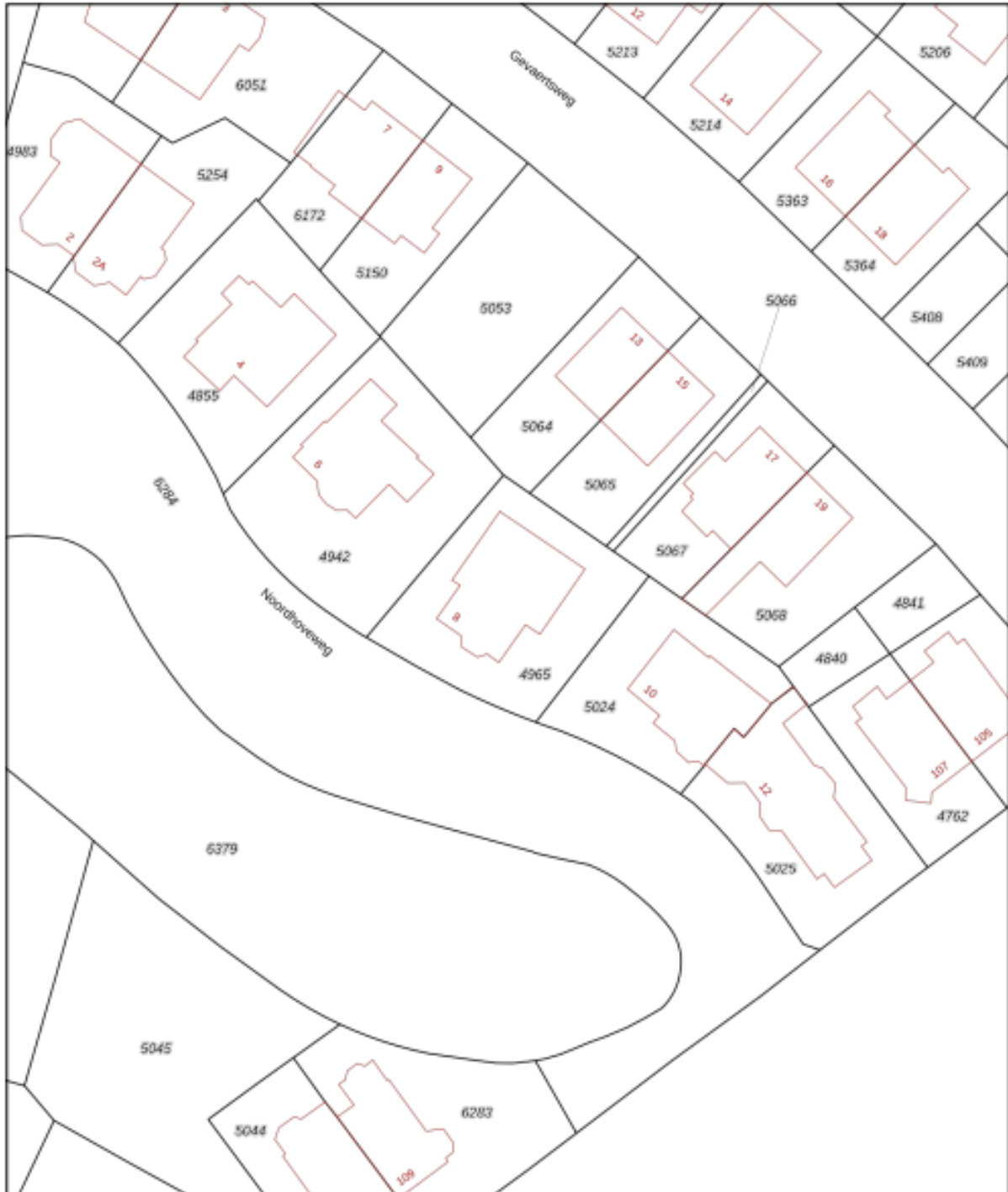
INDORDRECHT  
makelaardij







Perceeloverzicht  
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
24	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
—	Vastgestelde kadastrale grens	Secitie	C
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4965
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2022  
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 databankrecht.



INDORDRECHT  
makelaardij

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

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

