



INDORDRECHT
makelaardij

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht



Vraagprijs: € 1.100.000,- k.k.



Omschrijving

Op één van de meest geliefde plekjes in Villapark De Hoven (Dubbeldam) vindt u deze comfortabele, vrijstaande woning direct aan het water. Deze jaren-30 stijl woning heeft 7 kamers, 2 badkamers en een woonoppervlakte van circa 230 m². De perceelgrootte bedraagt 560 m². Bourbonhof 9 is rustig gelegen met veel privacy.

Het bijzondere aan deze woning is de ruime kavel met een tuin die aan de achterzijde direct aan het water grenst; u kunt hier onder meer heerlijk genieten op het terras aan het water. De woning kenmerkt zich daarnaast door veel lichtinval en ruimte en is tijdens de bouw extra vergroot waardoor deze zich uitstekend leent voor mogelijkheden om o.a. vanuit huis te werken. Het energielabel is A en de woning is in 2023 voorzien van zonnepanelen.

Heeft u altijd al vrijstaand willen wonen aan het water op een toplocatie met vrij uitzicht? Neem dan snel contact op met In Dordrecht Makelaardij.

Indeling

Begane grond

Hal, meterkast, toilet, berging, garderobe en toegang tot de woonkeuken.

Vanuit de hal komt u in de **ruime woonkeuken**. Deze keuken is centraal gelegen met aan de voorzijde van de woning het eetgedeelte en de achterzijde het zitgedeelte. Het is een grote open ruimte waardoor u vanuit de keuken in contact staat met de overige ruimtes.

De **open keuken** is van Siematic en heeft veel werk- en opbergruimte. Het werkblad is natuursteen en de apparatuur is van Siemens/Miele.

De **ruime living** heeft veel lichtinval, een sfeervolle gashaard met hardstenen schouw, een erker en openslaande deuren naar de heerlijke tuin.

De schuifdeur vanuit de woonkamer geeft toegang tot een **extra ruime kamer** op deze begane grond. Deze multifunctionele ruimte kan bijvoorbeeld gebruikt worden als speelkamer voor de kinderen, werkkamer of slaapkamer. Het creëren van een kantoor aan huis met een eigen ingang is ook mogelijk. Deze ruime kamer heeft ook openslaande deuren naar de tuin.

De **in pandige berging/garage** is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van een groot raam.

1^e verdieping

Deze etage heeft een overloop, 3 slaapkamers, een badkamer en een apart 2^e toilet.

Slaapkamer 1 is de "master bedroom" en gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een grote vaste schuifkast.



Slaapkamer 2 ligt in het midden. Net als in de rest van de woning loopt hier de eikenhouten vloer netjes door.

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde van de woning en heeft openslaande deuren naar balkon. Het uitzicht op het groen en het water is fantastisch.

De **eerste badkamer** heeft een dubbele wastafel, geheel betegelde wanden, kastruimte, ligbad, 2 thermostaatkranen en een aparte douche. Door de 2 ramen is er veel lichtopbrengst en extra ventilatie.

Het **2^e toilet** is geheel betegeld en voorzien een fonteintje.

2^e verdieping

Deze etage heeft een overloop, 2 slaapkamers en een 2^e badkamer.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de achterzijde en is verrassend groot. Deze kamer is voorzien van schuifkastenwand met veel opbergruimte, 4 Velux dakramen en een extra draaikipraam. De nokhoogte van circa 4.50 meter geeft deze kamer een ruimtelijke beleving.

Slaapkamer 5 ligt aan de voorzijde van de woning en ook hier is er voldoende bergruimte gecreëerd. Er zijn 3 Velux dakramen en een speels raampje in ruitvorm. Wat een leuke en speelse kamer is dit!

De **extra badkamer** (2018) heeft een wastafelmeubel en een inloop/regendouche. Deze ruimte is geheel betegeld met antraciet vloertegels en witte wandtegels. Tevens is hier de opstelplaats voor CV ketel, wasmachine en -droger. Er is een handig werkblad en Velux dakraam.

Buiten

De achtertuin grenst direct aan het water! Er zijn diverse terrassen, een chill-plek met vuurplaats, een berging met terrasoverkapping, een vlonder en een grasveld.

Door de grootte van de kavel heeft u gedurende de gehele dag zon. Aan de achterzijde ligt een heerlijk ruim vlonderterras aan het water (houtsoort: Bankirai/Azobe).

Daarnaast is er nog extra bergruimte in het houten schuurtje in deze achtertuin. Deze heeft een sfeervolle overkapping inclusief verwarming. Uiteraard is er een verlichtingsplan, een watertappunt en op veel plaatsen elektra beschikbaar. De bomen, het siergras, de bramenstruik en de hagen maken het geheel compleet: privacy, comfort, groen en rustig!

De voortuin. De oprit biedt **royale parkeergelegenheid** voor meerdere auto's op eigen terrein. U kunt hier eenvoudig een laadpaal plaatsen. De voorzijde is bestraat met afwisselend oude klinkers en grijze tegels. Daarnaast is er een gazon, siergrind en een Amberboom. Wateraansluiting is aanwezig.



INDORDRECHT
makelaardij

De zijtuin verbindt de voortuin met de achtertuin. De oude klinkers, het grind en de groenstrook zijn doorgetrokken. De fruitbomen (appel, peer en pruim) geven dit een speels en groen karakter. Het sierhekwerk is afsluitbaar.

Algemeen

- Hardhouten trappen
- Parket vloerafwerking (eikenhouten vloerdelen): gehele woning
- Alle wanden zijn glad gestukt
- Parkeren met 4 auto's op eigen terrein
- Energielabel A
- Zonnepanelen, 16 stuks (mei 2023). Verwachte jaaropbrengst 5000 kWh
- Vlonderterras hardhout (Azobé en Bankirai)
- Sanitair voornamelijk Villeroy & Boch
- Keuken Siematic met Miele / Siemens apparatuur
- De markiezen zijn op afstand elektrisch bedienbaar
- Schilderwerk is in 2020 uitgevoerd
- De woning heeft 8 Velux dakramen

De ligging

Villapark De Hoven is gerealiseerd tussen 2006-2008 met enkel vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen in een prachtige jaren-30 stijl. Diepe voortuinen en grote opritten geven de wijk een ruim en groen karakter. Bourbonhof 9 is in 2008 gebouwd en ligt rustig in een straat met alleen bestemmingsverkeer. Op loopafstand liggen de polders en weilanden met aangrenzend het recreatiegebied De Hollandse Biesbosch. Sportverenigingen, scholen en winkels zijn goed bereikbaar. De N3 ligt op korte afstand; deze staat in verbinding met de A15 en A16.



INDORDRECHT
makelaardij

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwsoort	Villa, Vrijstaand
Bouwjaar	2008
Ligging	In woonwijk, direct aan water
Woonoppervlakte	ca. 230 m ²
Perceeloppervlakte	560 m ²
Inhoud	ca. 900 m ³
Aantal kamers	7
Slaapkamers	5
Studie/speelkamer	1 (ca. 24 m ²)
Garage/inpandige berging	16.6 m ²
Externe berging	6.25 m ²
Parkeren	Meerdere auto's op eigen terrein
Energielabel	A
CV-Ketel	Intergas HR Combiketel (2008)
Zonnepanelen	16 stuks (2023). Verwachte opbrengst ca. 5000 kWh / jaar.
Elektra	9 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar Glasvezel aansluiting Patchkast t.b.v. bedraad internet en TV in meerdere kamers Elektrische op afstand: zonneschermen/markiezen Alarminstallatie
Kadaster	Dubbeldam, I 2762
Oplevering	Zomer 2024



Afmetingen

Begane grond (hoogte: 2.80 m)

- Entree : ca. 6 m²;
- Toilet : ca. 1.30 x 0.97 m;
- Berging onder trap : ca. 3 m²;
- Woonkamer : ca. 7.00 x 5.74 m;
- Keuken en eetkamer : ca. 3.80 x 7.11 m;
- Studie / speelkamer : ca. 4.85 x 4.22 en 1.50 x 2.53 m (24 m²);
- Garage/berging : ca. 16.6 m².

Eerste verdieping (hoogte: 2.60 m)

- Overloop : ca. 4 m²;
- Slaapkamer 1, voorzijde : ca. 3.80/6.00 x 4.04 m;
- Slaapkamer 2, midden : ca. 3.80 x 3.00 m;
- Slaapkamer 3, achterzijde : ca. 3.80 x 4.10 m;
- Balkon : ca. 0.82 x 2.92 m;
- Badkamer 1 : ca. 2.93 x 2.13 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.10 m.

Tweede verdieping (nokhoogte: 4.50 / 2.95 m)

- Overloop : ca. 4 m²;
- Slaapkamer 4, voorzijde : ca. 2.76 / 4.53 x 2.31 / 4.53 m*;
- Slaapkamer 5, achterzijde : ca. 4.52 x 4.50 m*;
- Badkamer 2 : ca. 2.30 x 2.00 m*.

*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin : ca. 16.00 x 17.00 / 7.00 m;
- Zijtuin : ca. 4.50 x 13.00 m;
- Achtertuin : ca. 16.00 x 15.00 m;
- Vlonder : ca. 6.00 x 2.75 m;
- Berging : ca. 2.50 x 2.50 m;
- Terrasoverkapping : ca. 2.63 x 2.50 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.

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



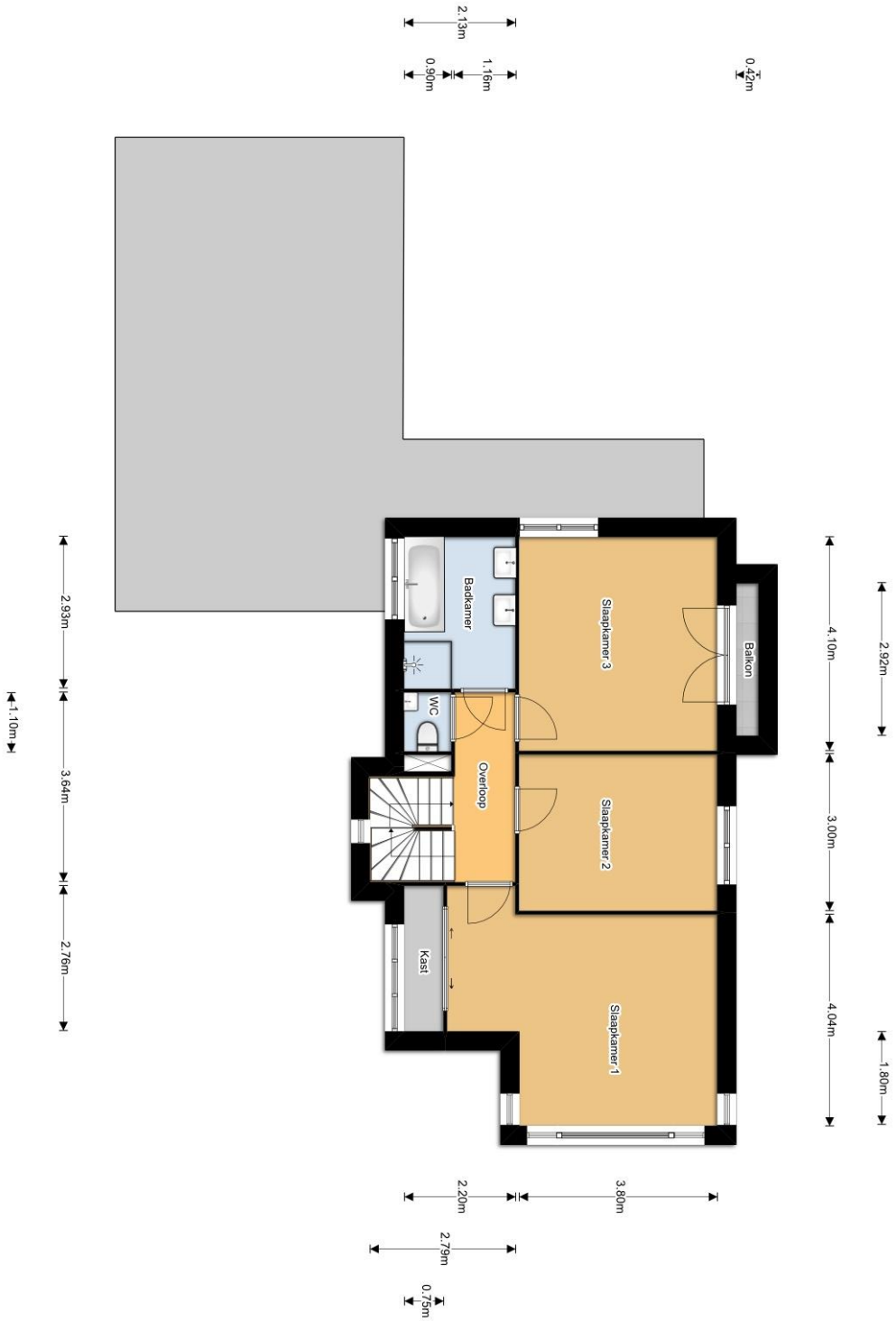


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





Tweede Verdieping

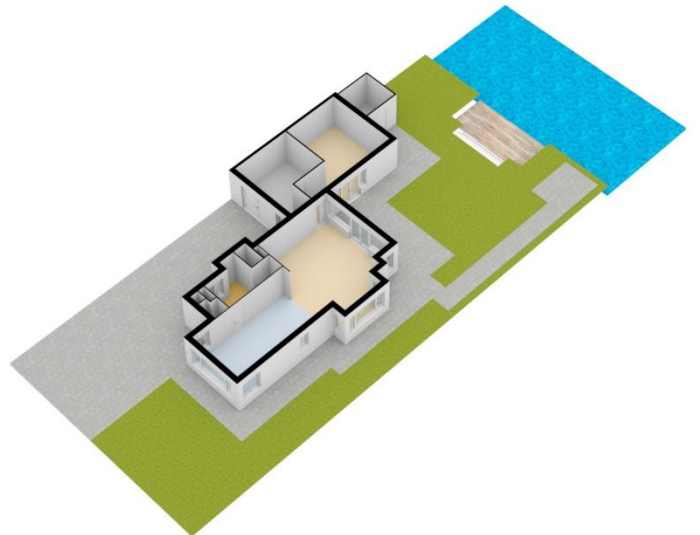
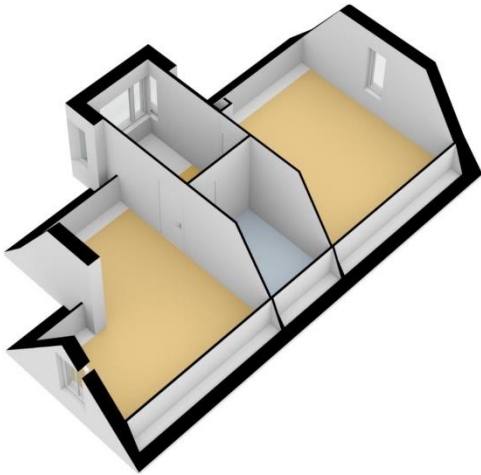
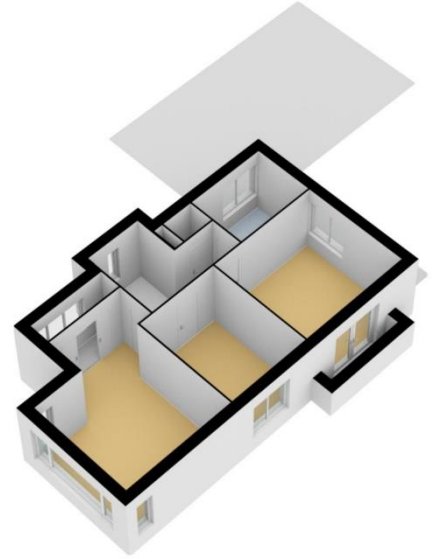
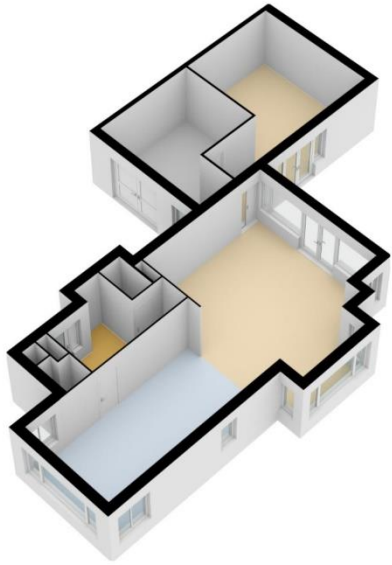
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

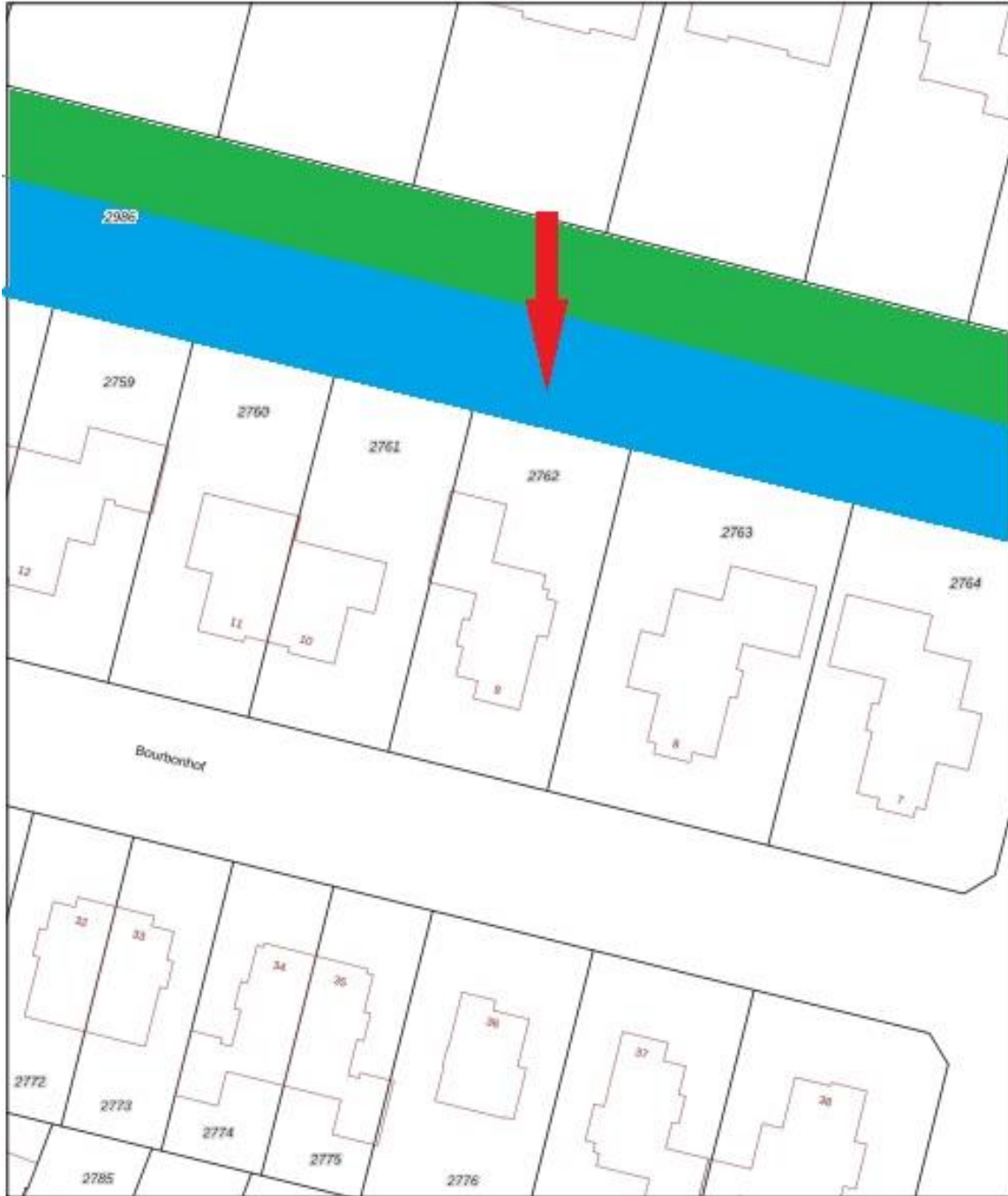
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT
makelaardij





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Dubbeldam
—	Huisnummer	Secție		I
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2762
—	Voorlopige kadastrale grens	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.		
—	Administratieve kadastrale grens	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
—	Bebouwing			



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

