



INDORDRECHT
makelaardij

Dubbelsteynlaan Oost 231, 3319 ED Dordrecht



Vraagprijs: € 395.000,- k.k.



Omschrijving

Ruime en zeer gunstig gelegen woning in Dubbeldam! Deze 6 kamer woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen. Door de serre en de dakkapel is de woonruimte aanzienlijk vergroot tot circa 162 m². De tuin met achterom is op het zuiden gelegen.

Wordt u, na het moderniseren, de nieuwe bewoner van deze woning in Dubbeldam?

Indeling

Begane grond

De brede hal met meterkast geeft toegang tot het toilet, de berging onder de trap, de dichte trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De meterkast is voorzien van een moderne groepenkast met 9 groepen en glasvezel aansluiting.

De lichte **woonkamer** is ruim te noemen. De openhaard (nu op gas gestookt) en de parketvloer geven deze woonkamer een speels en warm karakter. De voorzijde heeft een brede vensterbank en geeft u een weids uitzicht over het groen en de omgeving. Aan de achterzijde sluit deze aan op de half-open keuken en de serre.

De **serre** is voorzien van vloerverwarming en vergroot het woongedeelte aanzienlijk. Deze kunt u op verschillende manieren gebruiken; een extra grote leefkeuken, een tuinkamer of een speelgedeelte voor de kinderen gecombineerd met een extra zitgedeelte. De serre met plavuizen vloer is door het materiaal gebruik (kunststof/aluminium) onderhoudsarm. De airconditioning is in 2022 geplaatst. Middels de schuifdeuren, voorzien van horren, bereikt u de zonnige tuin.

De **half-open keuken** sluit aan op de woonkamer en serre. De koelkast is recent vernieuwd, maar de keuken heeft toch wel zijn beste tijd gehad.

De keuken en de achterzijde van de woonkamer zijn voorzien van rolluiken.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers, een badkamer en een apart toilet op de overloop.

Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen, draai-kiepramen en ventilatieroosters.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze prima slaapkamer is voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer 2 is eveneens aan de achterzijde gelegen en is de "master bedroom". Wat een ruimte: meer dan 17,5 m² exclusief de 2 vaste kasten.

Slaapkamer 3 is eveneens groot en ligt aan de voorzijde. Ook hier zijn 2 vaste kasten aanwezig. Er is ook water aan- en afvoer op deze kamer; momenteel staat hier de wasmachine. De voorzieningen voor het plaatsen van een wastafel zijn al aanwezig.



De nette **badkamer** heeft een nostalgische jaren-70 uitstraling 😊. Waarschijnlijk zult u deze badkamer, voorzien van douche en dubbele wastafel, naar het niveau van 2024 willen brengen. Het raam zorgt voor extra ventilatie.

Tweede verdieping

Deze verdieping heeft een overloop en 2 slaapkamers. De overloop met CV installatie geeft toegang tot een grote bergruimte onder de schuine wand.

Slaapkamer 4 is de kleinste slaapkamer en voorzien van een groot Velux dakraam. Deze kamer kan ook goed worden gebruikt als werkkamer of waskamer. De aansluiting voor de wasmachine en een wastafel zijn aanwezig.

Slaapkamer 5 is een grote slaapkamer en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning.

Buiten

De achtertuin is gelegen op het zuiden. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van borders met vaste planten. De stenen berging is praktisch en voorzien van elektra. Er is een achterom.

De voortuin is netjes aangelegd en voorzien van vaste planten, grind en staptegels.

Algemeen

- Kozijnen zijn van kunststof (alleen bij voordeur en badkamer zijn deze van hout)
- De serre is geplaatst over de volle breedte van de woning
- De airco unit is in 2022 geplaatst
- De 2^e verdieping is voorzien van dakkapel en dakraam
- De woning dient gemoderniseerd te worden

De ligging

Dubbelsteynlaan Oost 231 ligt in de populaire wijk Dubbeldam. Het Damplein met de leuke winkels, diverse basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving. De N3, welke aansluit op de A15 en A16 is goed bereikbaar.

(Wilt u deze gunstig gelegen en ruime woning in Dubbeldam zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een uitgebreide brochure en/of bezichtiging.)



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1968
Ligging tuin	Zuid
Gebruikersoppervlakte	162 m ²
Perceel	173 m ²
Inhoud	ca. 525 m ³
Berging	ca. 9 m ²
Locatie	Dubbeldam, woonwijk
Elektra	9 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar Airco (2022)
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Nefit HR Topline (2013) en vloerverwarming in de serre
Extra verwarming	Gashaard woonkamer / airco in serre
Parkeren	Openbaar, gratis
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 6664
Energielabel	C
Oplevering	in overleg, kan spoedig



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 2.30 / 1.30 x 4.58 m;
- Kast : ca. 1.5 m²;
- Toilet : ca. 0,92 x 1.00 m;
- Woonkamer : ca. 3.86 x 8.60 m;
- Keuken : ca. 2.30 x 3.68 m;
- Serre : ca. 6.30 x 2.86 / 2.28 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.43 x 3.58 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.87 x 4.56 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.87 x 3.46 m;
- Badkamer : ca. 2.34 x 1.88 m;
- Toilet : ca. 1.02 x 1.15 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 4* m².
 - Slaapkamer 4 : ca. 2.34 x 1.79* m;
 - Slaapkamer 5 : ca. 3.86 x 4.60* / 3.84* m.
- *vanaf 1.50 meter hoogte gemeten

Buiten

- Voortuin : ca. 6.60 x 5.30 m;
- Achtertuin : ca. 6.60 x 8.10 (incl. berging);
- Berging : ca. 3.24 x 2.88 m.

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 en 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



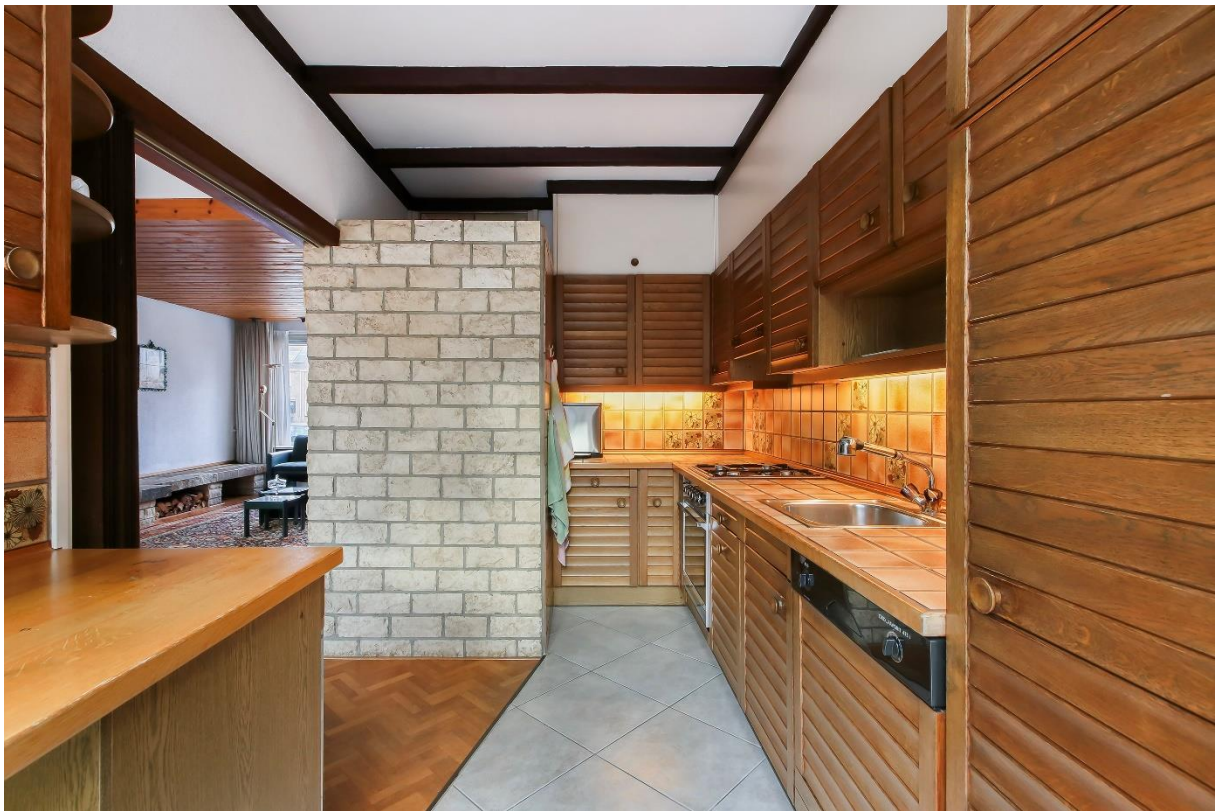


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



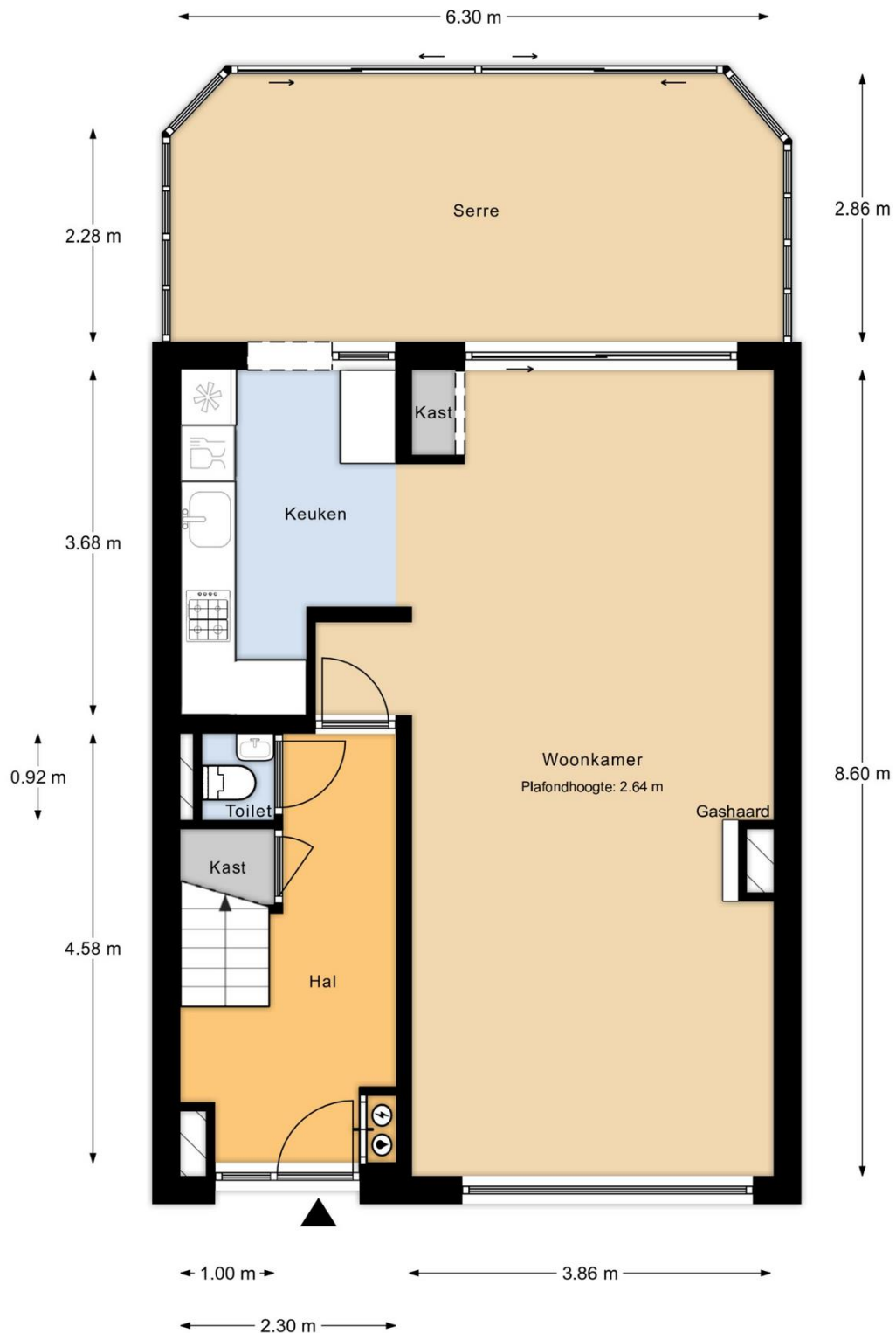


INDORDRECHT
makelaardij



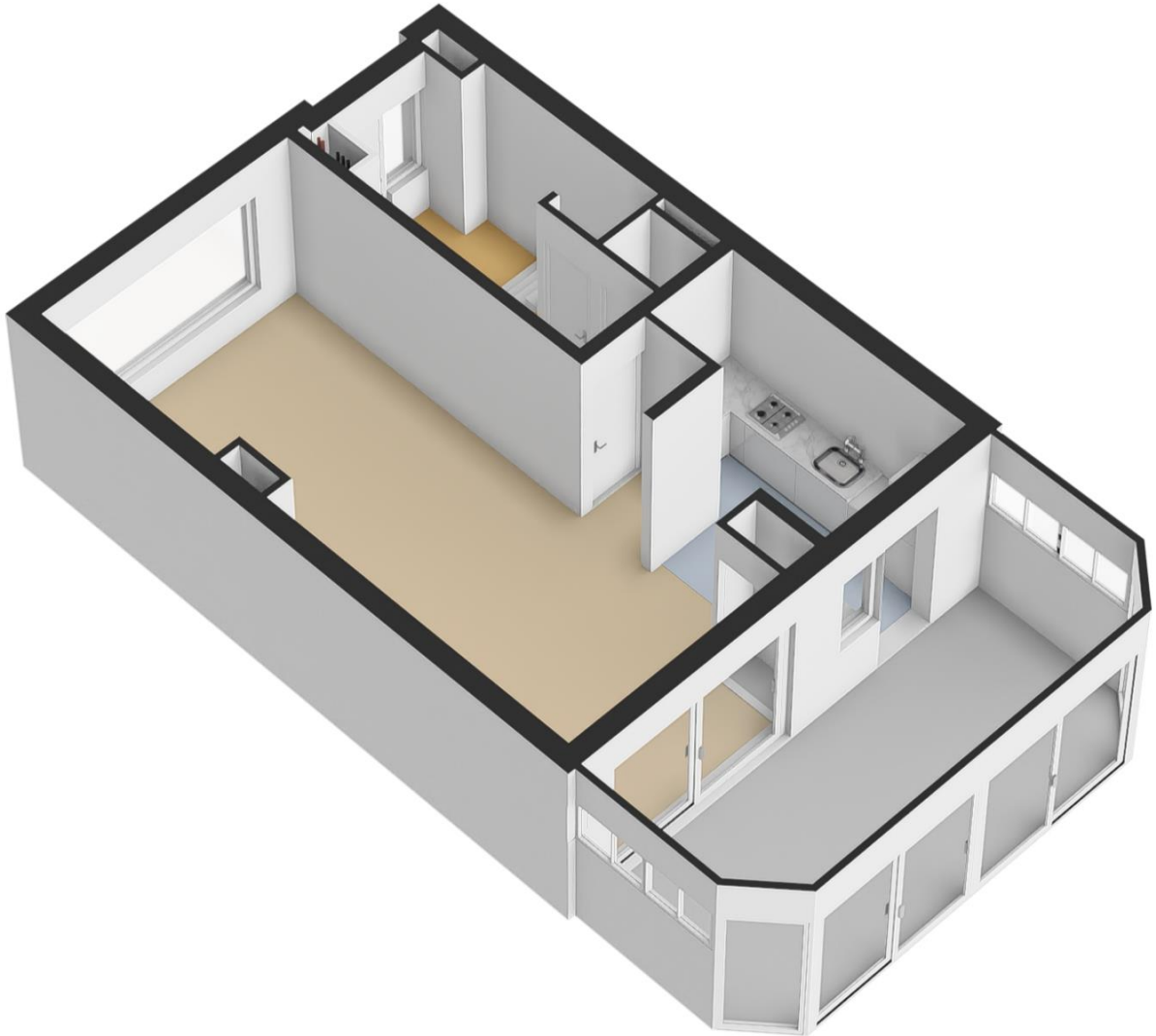


INDORDRECHT
makelaardij



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT
makelaardij

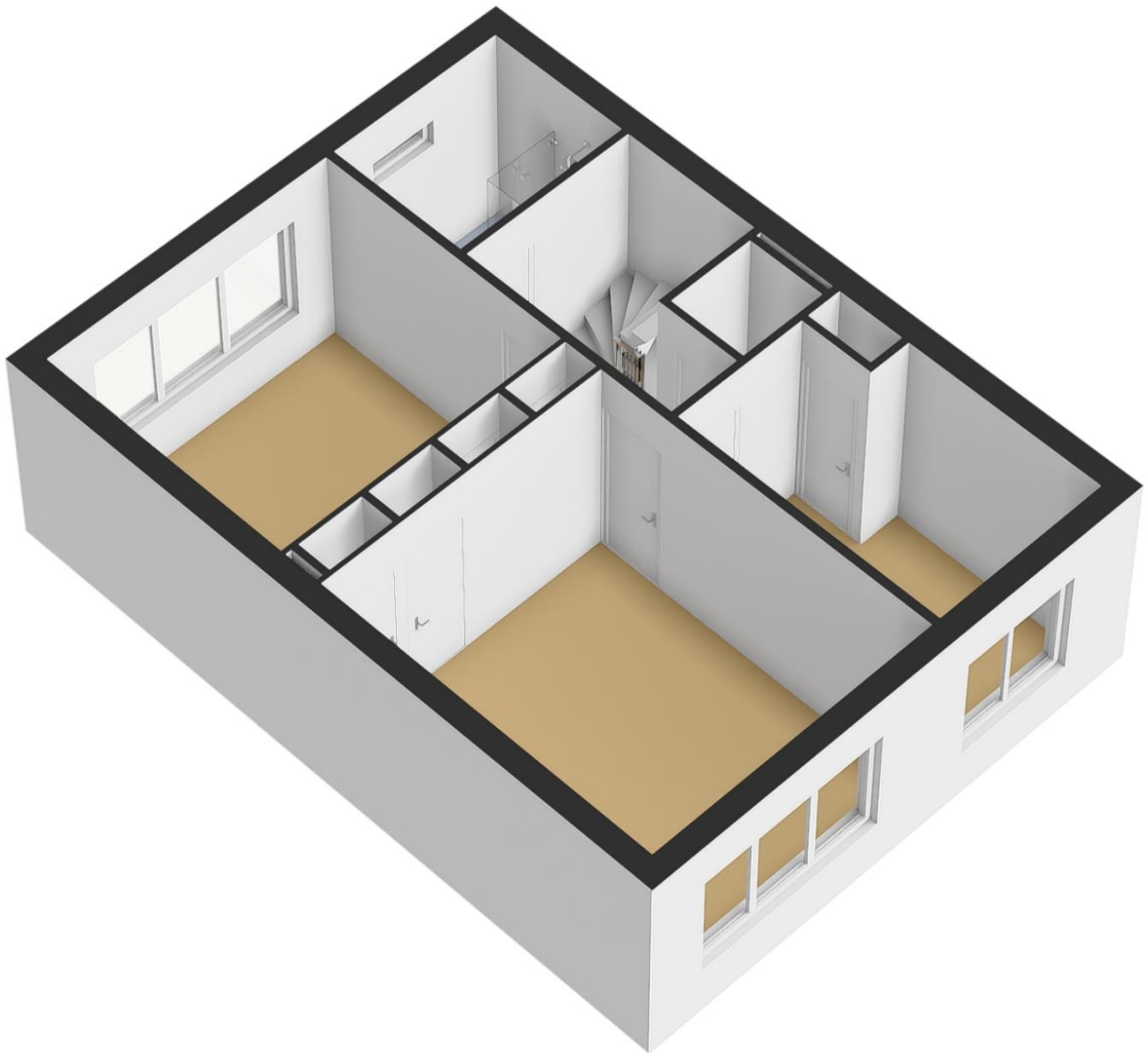


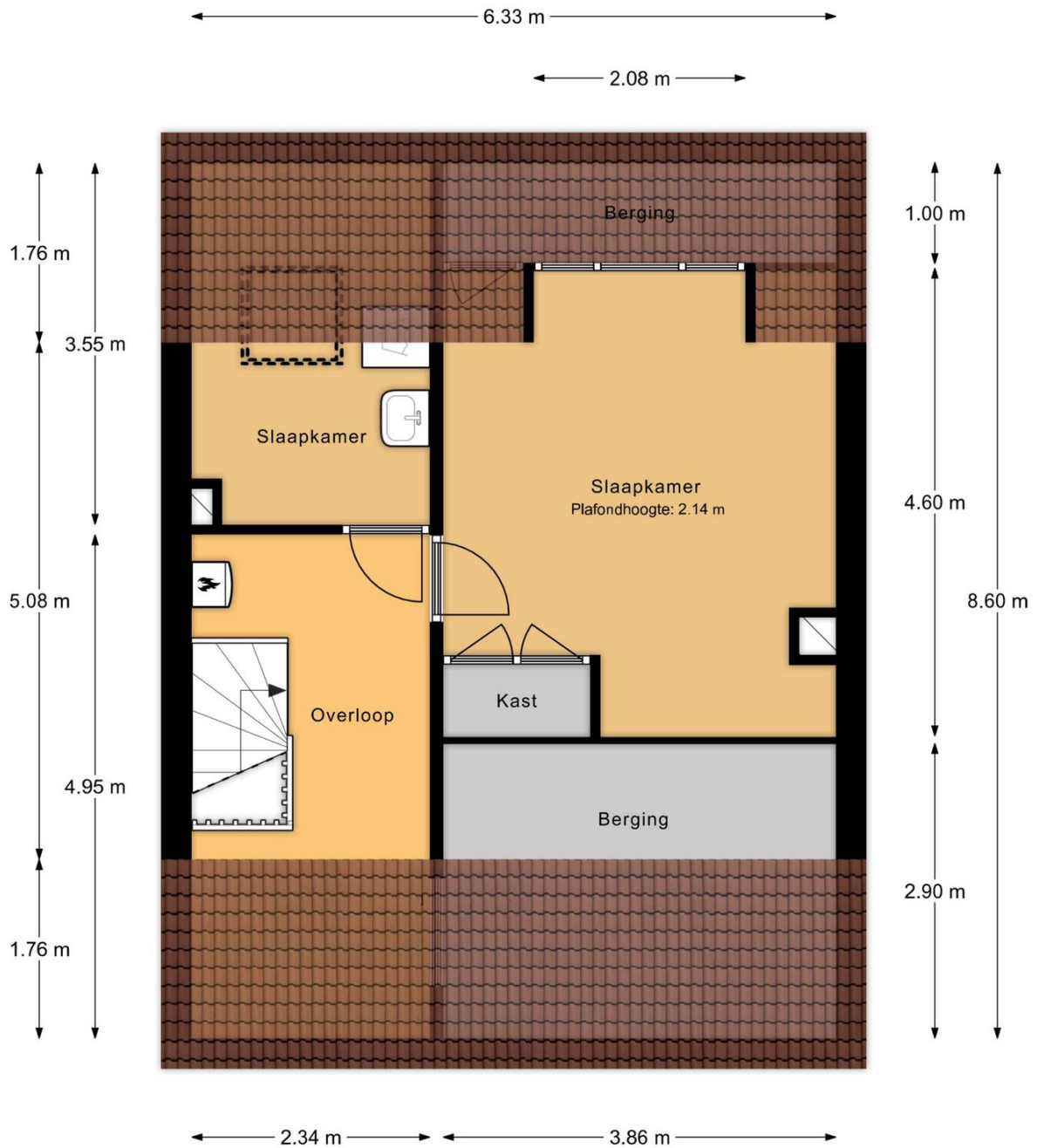
1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



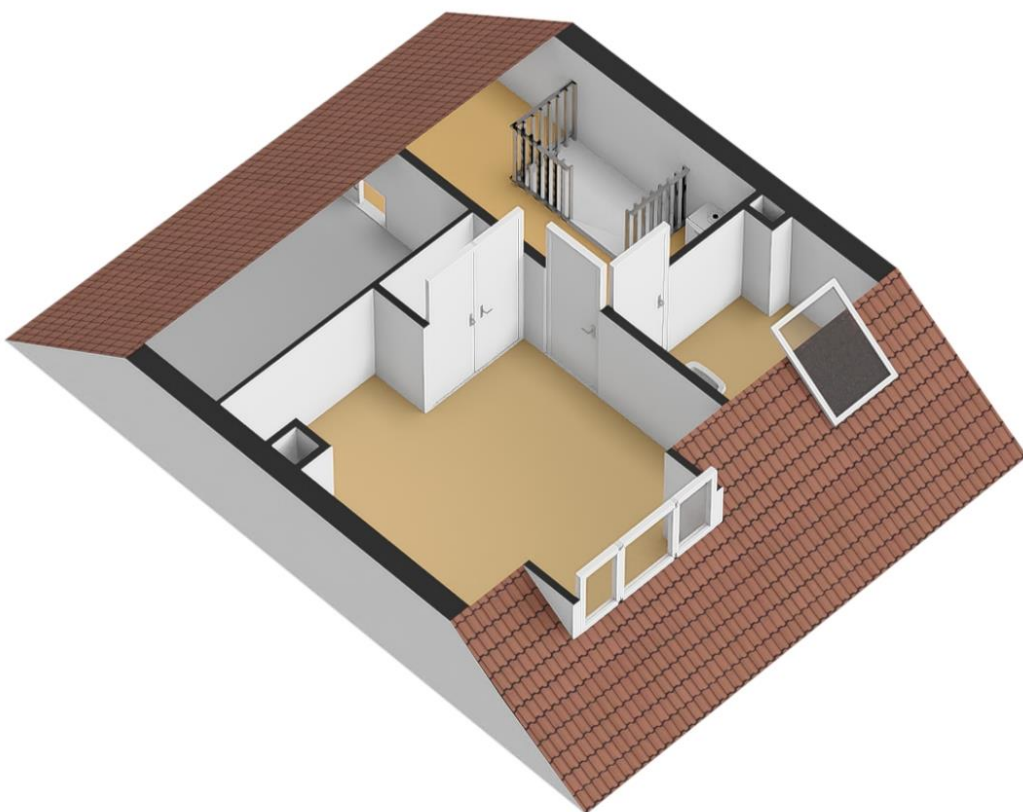


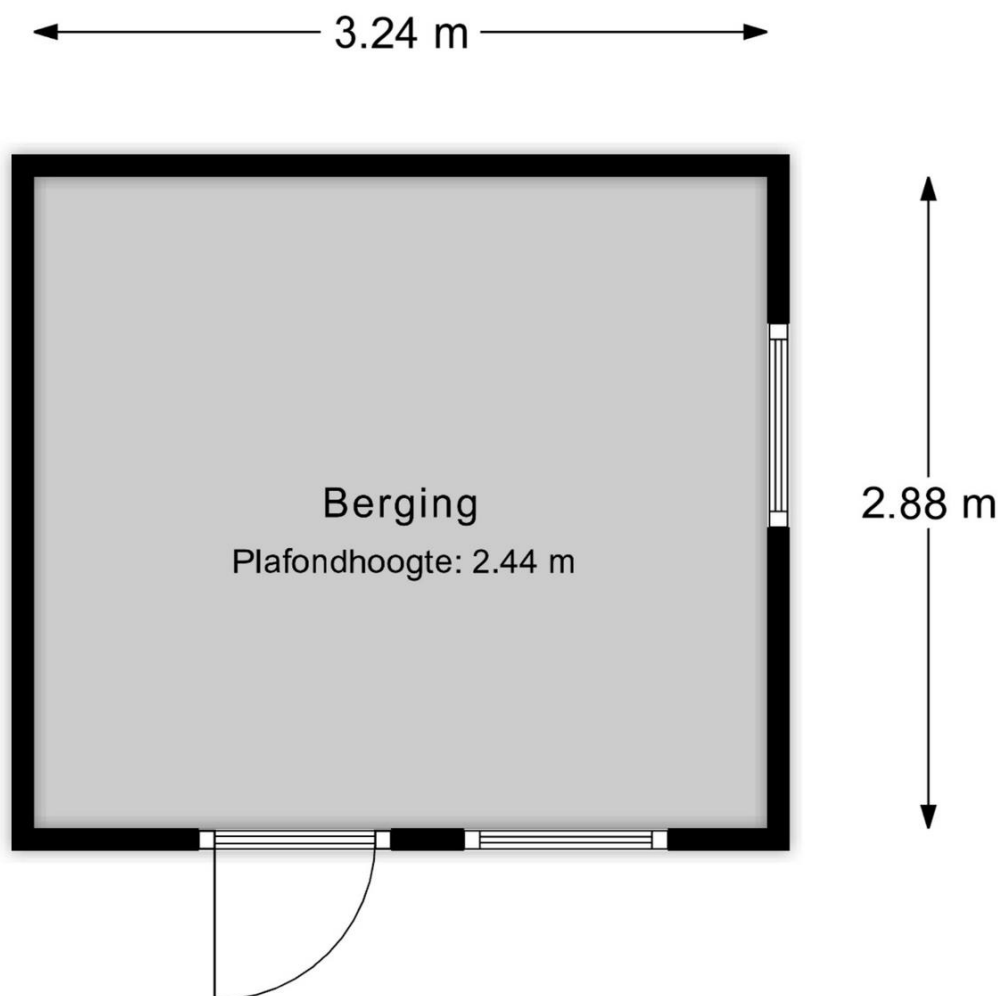
2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

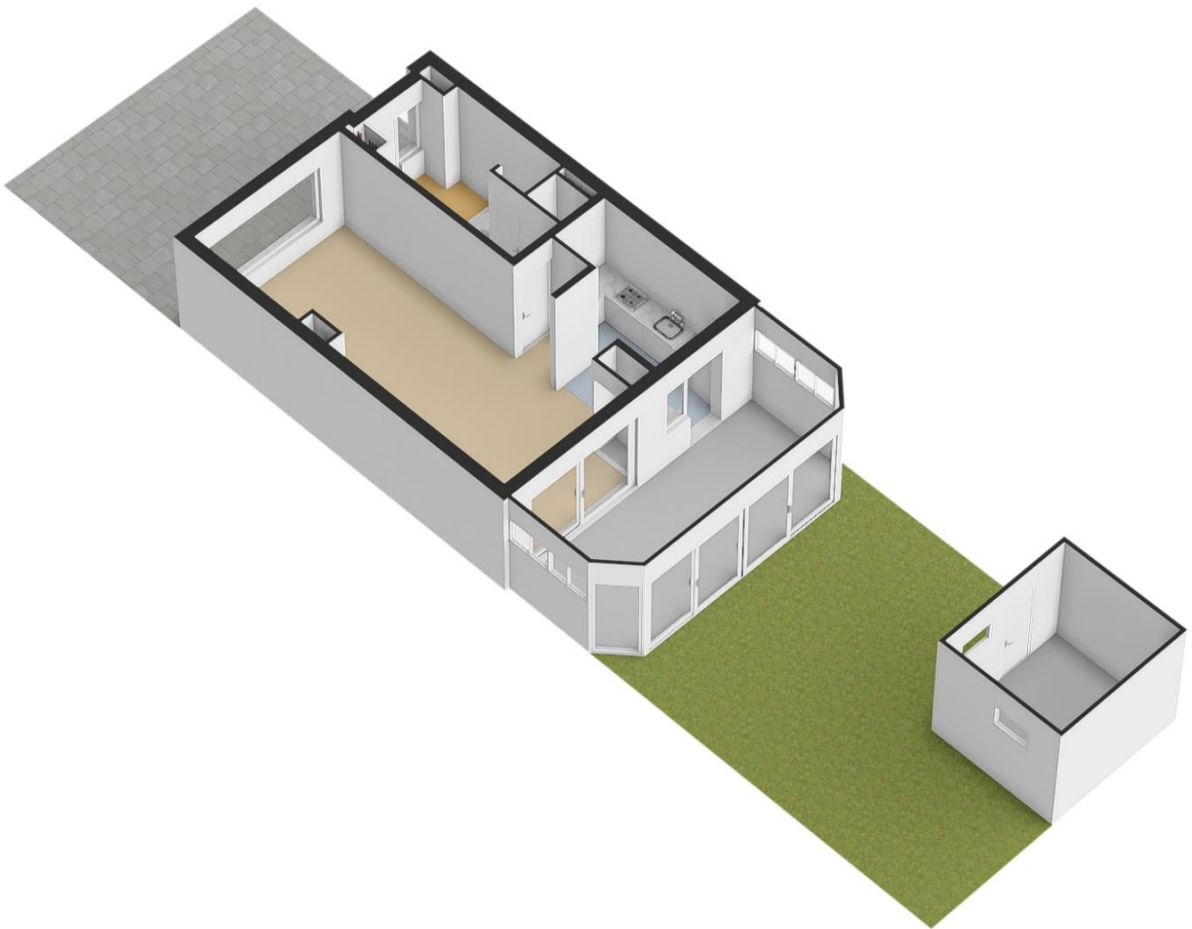


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
24	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Dubbeldam
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6664
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2023				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



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

