



INDORDRECHT
makelaardij

Hortensiastraat 2, 3319 HE Dordrecht



Vraagprijs: € 450.000,- k.k.



Omschrijving

Wat is het hier prettig wonen in deze 5 kamer hoekwoning in Dubbeldam! Deze gunstig gelegen woning is op de begane grond uitgebouwd waardoor de woonkamer en keuken extra ruim zijn. De 10 zonnepanelen zijn aan de voorzijde van de woning geplaatst en de dakkapel bevindt zich aan de achterzijde. Het energielabel is B. De zon draait netjes om de woning en u bepaalt waar en wanneer u wilt genieten van de ruime tuin.

Diverse basisscholen, het gezellig Damplein met de diverse winkels, het zwembad en de sportvelden zijn in de directe omgeving.

Indeling

Begane grond

De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, de dichte trap naar de 1^e verdieping, de garderobe onder de trap, het moderne toilet, de keuken en de woonkamer.

Middels een glazen schuifdeur bereikt u de **woonkamer**. Wat een ruimte en verrassend veel licht. De lichtopbrengst wordt versterkt door het grote zijraam en de lichtkoepel. De laminaatvloer is vanuit de hal netjes doorgelegd naar de woonkamer.

Aan de voorzijde heeft u goed zicht op de omgeving. De aanbouw aan de achterzijde is over de volle breedte van de woning uitgevoerd. De raampartij is voorzien van een dubbele deur welke aansluit op de tuin.

De dichte **keuken** is van alle gemakken voorzien. Er wordt momenteel op gas gekookt. Door de aanbouw is er veel werk- en bergruimte beschikbaar. De keuken beschikt ook over een dakkoepel. Ook vanuit de keuken bereikt u de achtertuin.

De **kozijnen** in de keuken en de achterzijde van de woonkamer zijn van **kunststof**. Dit geldt ook voor het zijraam in de woonkamer.

1^e verdieping

Deze verdieping heeft een overloop, 3 slaapkamers, de badkamer en een handige **berging**. De lichte laminaatvloer loopt netjes door van de overloop naar de slaapkamers.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich **slaapkamer 1**. Deze lichte en ruime kamer is voorzien van 4 vaste kasten.

De **2^e en 3^e slaapkamer** bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer 2 is ruim bemeten en wordt momenteel gebruikt als "master bedroom". Slaapkamer 3 is in gebruik kastenkamer; u kunt hier uiteraard een prima slaapkamer van maken 😊.

De **badkamer** heeft een inloopdouche, een wastafel en een 2^e toilet. Het raam is voorzien van een ventilatierooster.

Via de open trap bereikt u de 2^e verdieping.



2^e verdieping

Op de tweede verdieping heeft u een ruime overloop en de **4^e slaapkamer**.

De **overloop** met CV installatie biedt veel bergruimte. Momenteel is hier de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger. Het Velux dakraam zorgt voor extra licht en ventilatie.

De **4^e slaapkamer** is ruim en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning.

De laminaat vloerafwerking is identiek aan de eerste verdieping.

De tuinen

Hortensiastraat 2 beschikt over een voor-, zij- en achtertuin!

De **achtertuin** ligt op het zuidwesten; vanaf eind van de ochtend heeft u hier al de zon. Een groot terras afgewisseld borders wisselen elkaar af. Er zijn diverse bomen en vaste planten zoals een parapluboom, tulpenboom, vlinderstruik, een rozenstruik en uiteraard 2 Hortensia's.

In de hoek staat een houten **berging**. Deze heeft 2 ramen en is voorzien van elektra. Het watertappunt en de diverse opbergvakken maken dit deze berging compleet. De achterzijde is via een poort bereikbaar. Er is tevens een zonnenscherm over de volle breedte van de uitbouw (woonkamer / keuken).

De voortuin loopt over naar de **zijtuin**. Deze is voorzien van een gazon met staptegels. Er is tevens een handige ruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld uw containers. Het zijraam heeft een screen. De Hedra haag zorg voor een groene afscheiding.

De **voortuin** is voorzien van vaste planten en het grindpad brengt u naar de voordeur.

De ligging

Hortensiastraat 2 ligt in de populaire wijk Dubbeldam. Het Damplein met de leuke winkels, diverse basisscholen en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving. De uitvalsweg N3 is snel bereikbaar. Deze sluit aan op de A16 en A15.

Wilt u deze uitgebouwde hoekwoning in Dubbeldam zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een bezichtiging.



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1969
Ligging voortuin	Zuidoost
Ligging zijtuin	Zuid
Ligging achtertuin	Zuidwest
Gebruikersoppervlakte	126 m ²
Perceel	246 m ²
Inhoud	ca. 420 m ³
Dakkapel achterzijde	ca. 1.9 m breed
Berging (hout)	ca. 7 m ²
Locatie	Dubbeldam, in woonwijk
Elektra	9 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Remeha Avanta (2019)
Zonnepanelen	10 (eigendom)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 5766
Energielabel	B
Oplevering	In overleg (augustus)



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 2.18 / 0.92 x 4.28 m;
- Toilet : ca. 1.20 x 0.90 m;
- Woonkamer : ca. 3.62 x 9.98 m;
- Keuken : ca. 2.18 x 5.60 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.65 x 3.14 m;*
- Slaapkamer 2 : ca. 3.65 x 3.58 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.21 x 2.64 m;
- Badkamer : ca. 2.21 x 1.50 m;
- Berging : ca. 0.8 m².

*exclusief vaste kasten

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 2.28 x 3.56 m;**
- Slaapkamer 4 : ca. 3.58 / 1.88 x 3.56** / 4.56 m.

**gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin : ca. 9.00 x 7.00 m;
- Zijtuin : ca. 3.00 / 3.50 x 10.50 m;
- Achtertuin : ca. 11.00 x 9.00 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 2.75 / 1.90 x 2.75 / 1.90 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 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.

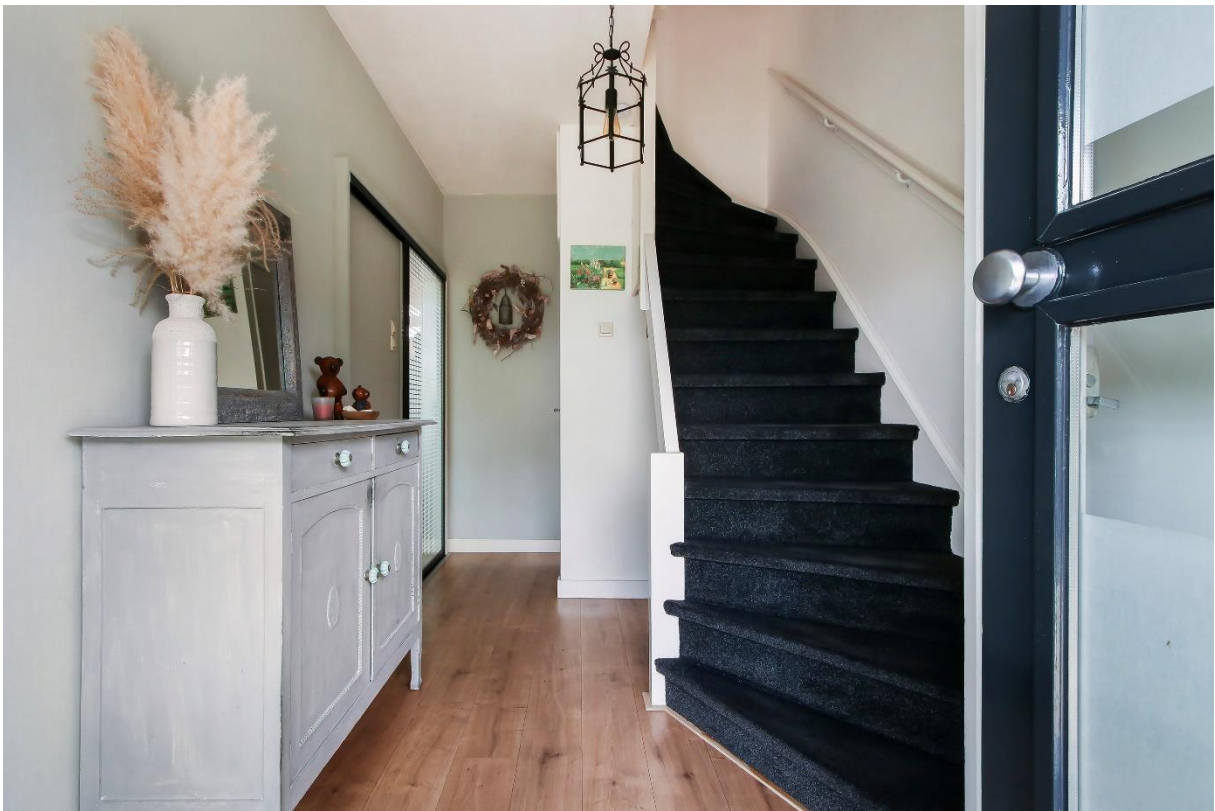


INDORDRECHT
makelaardij





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



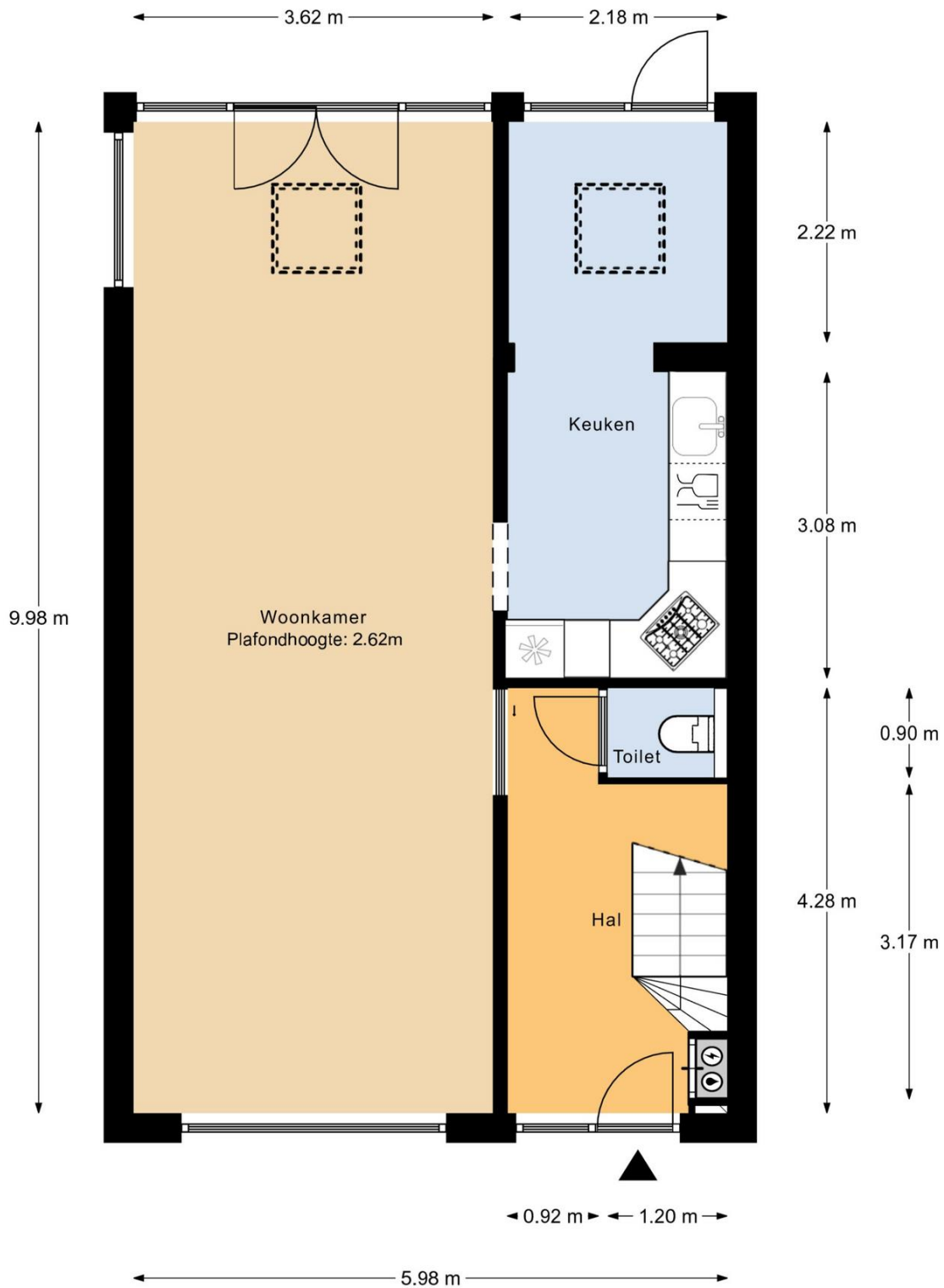


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

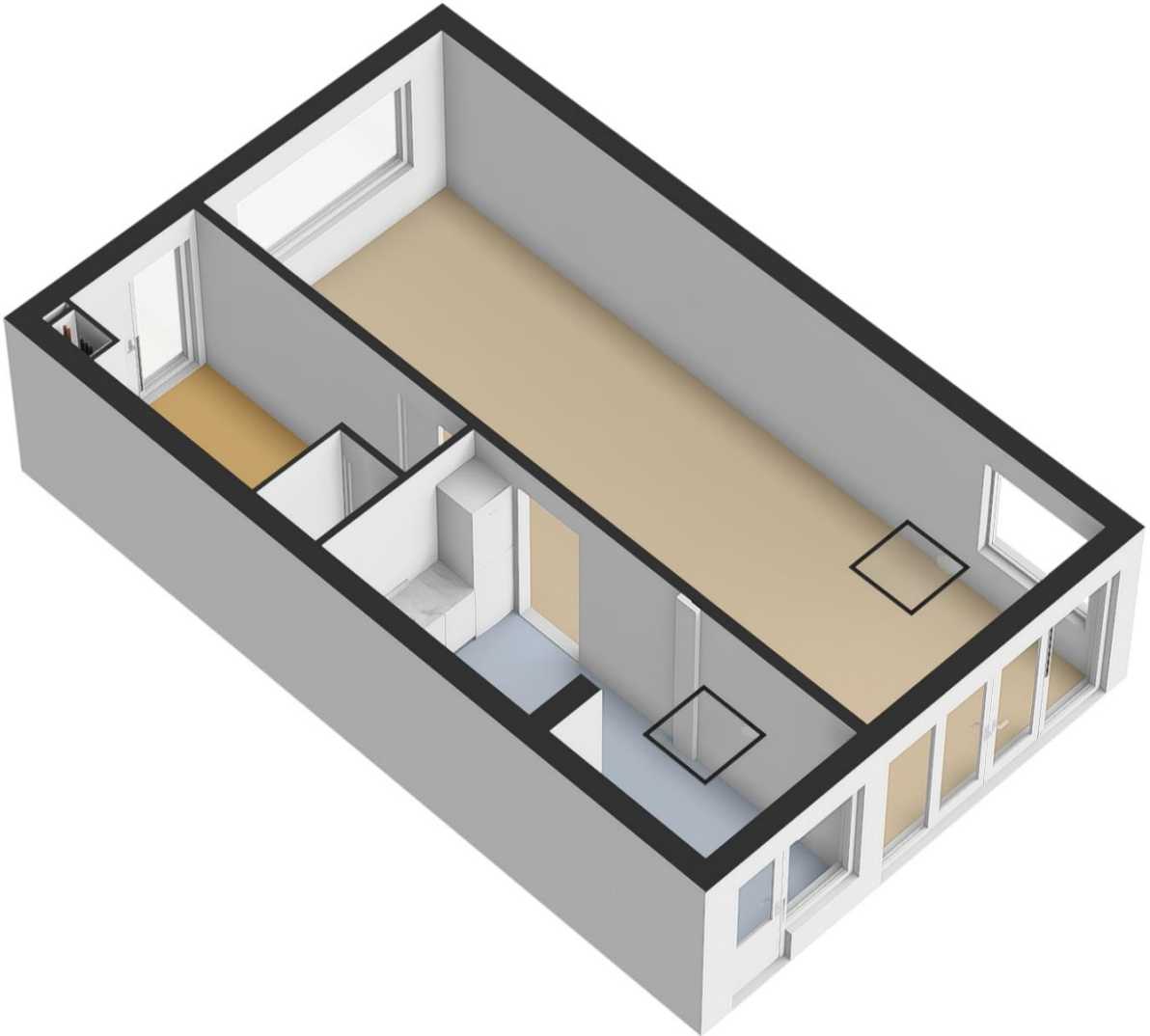


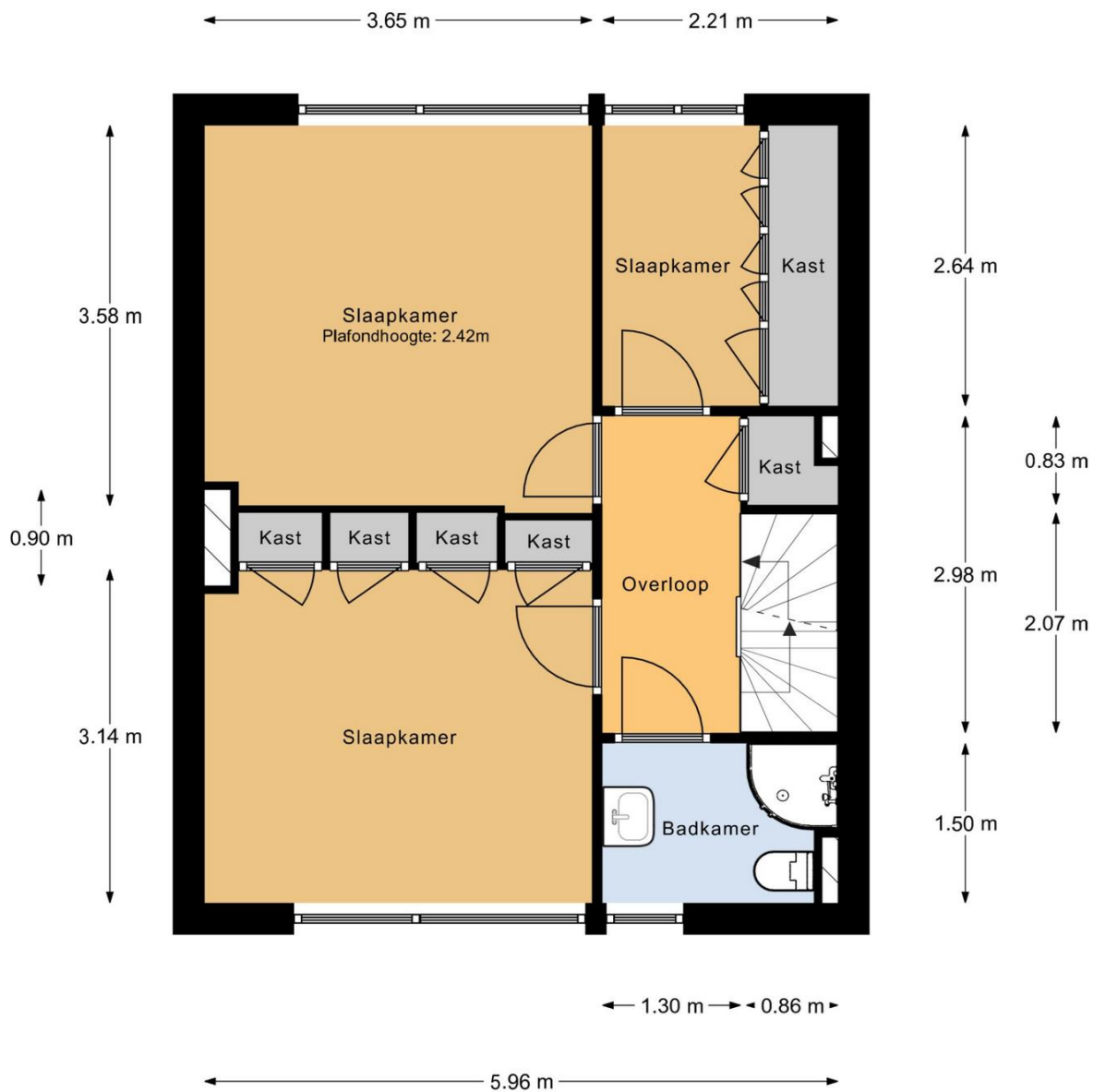
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



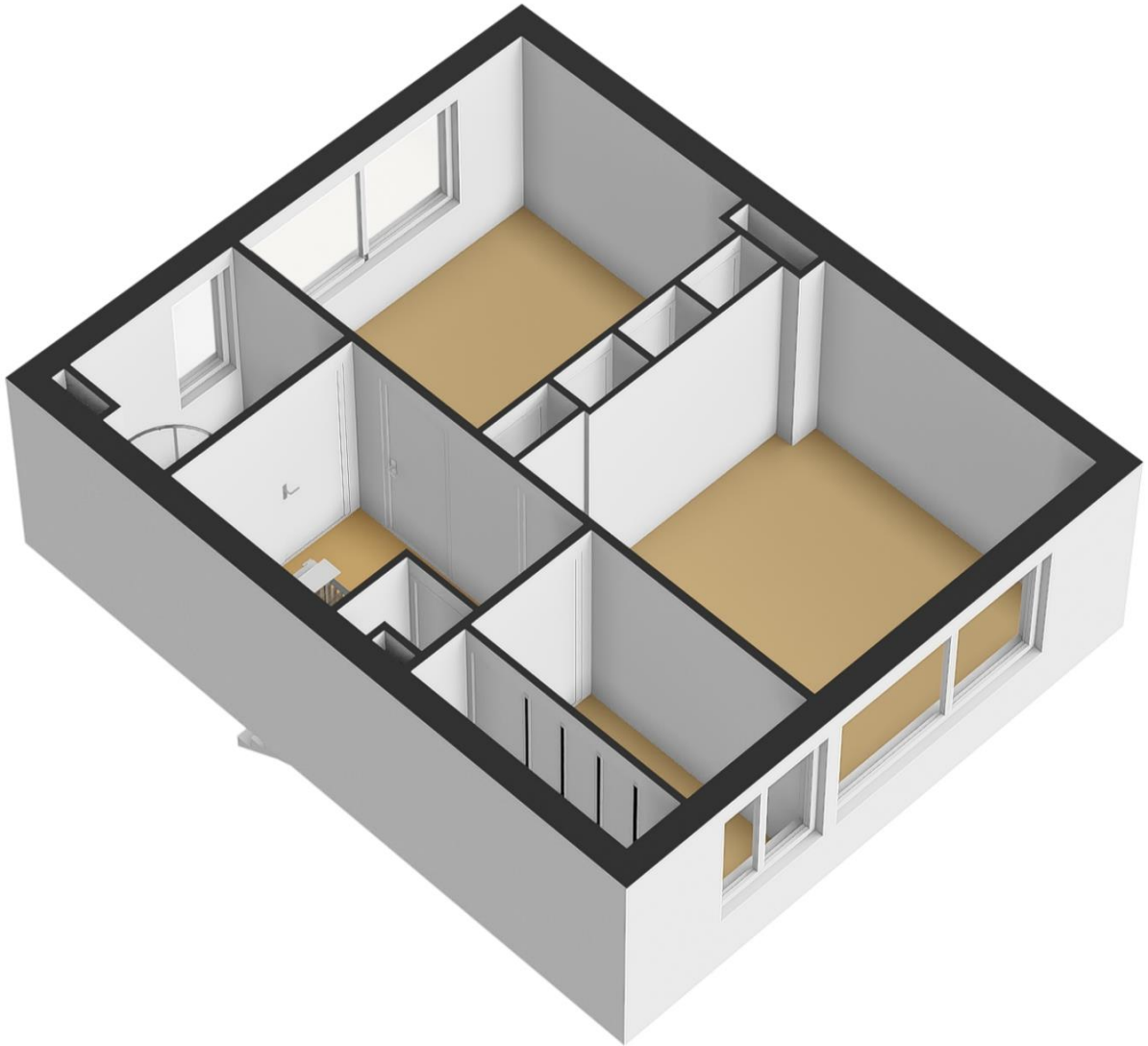


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

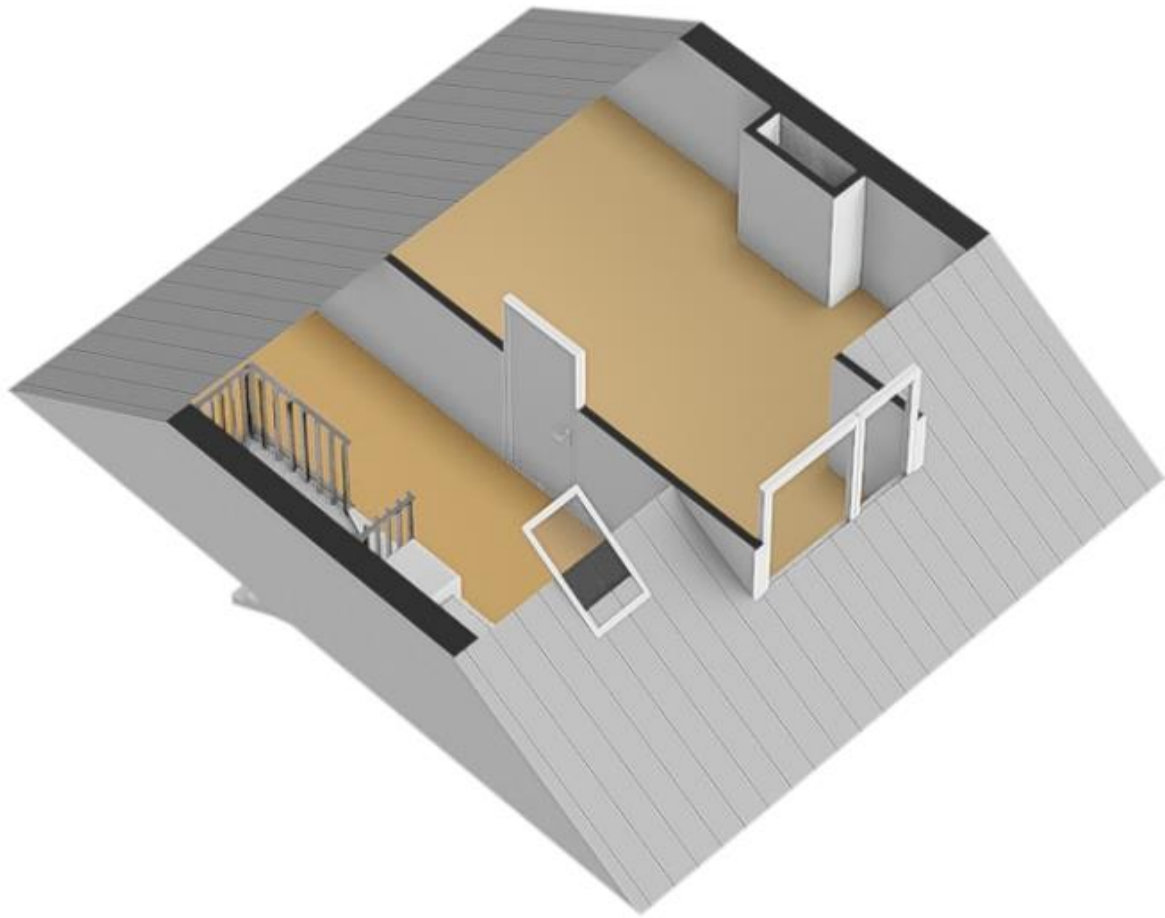


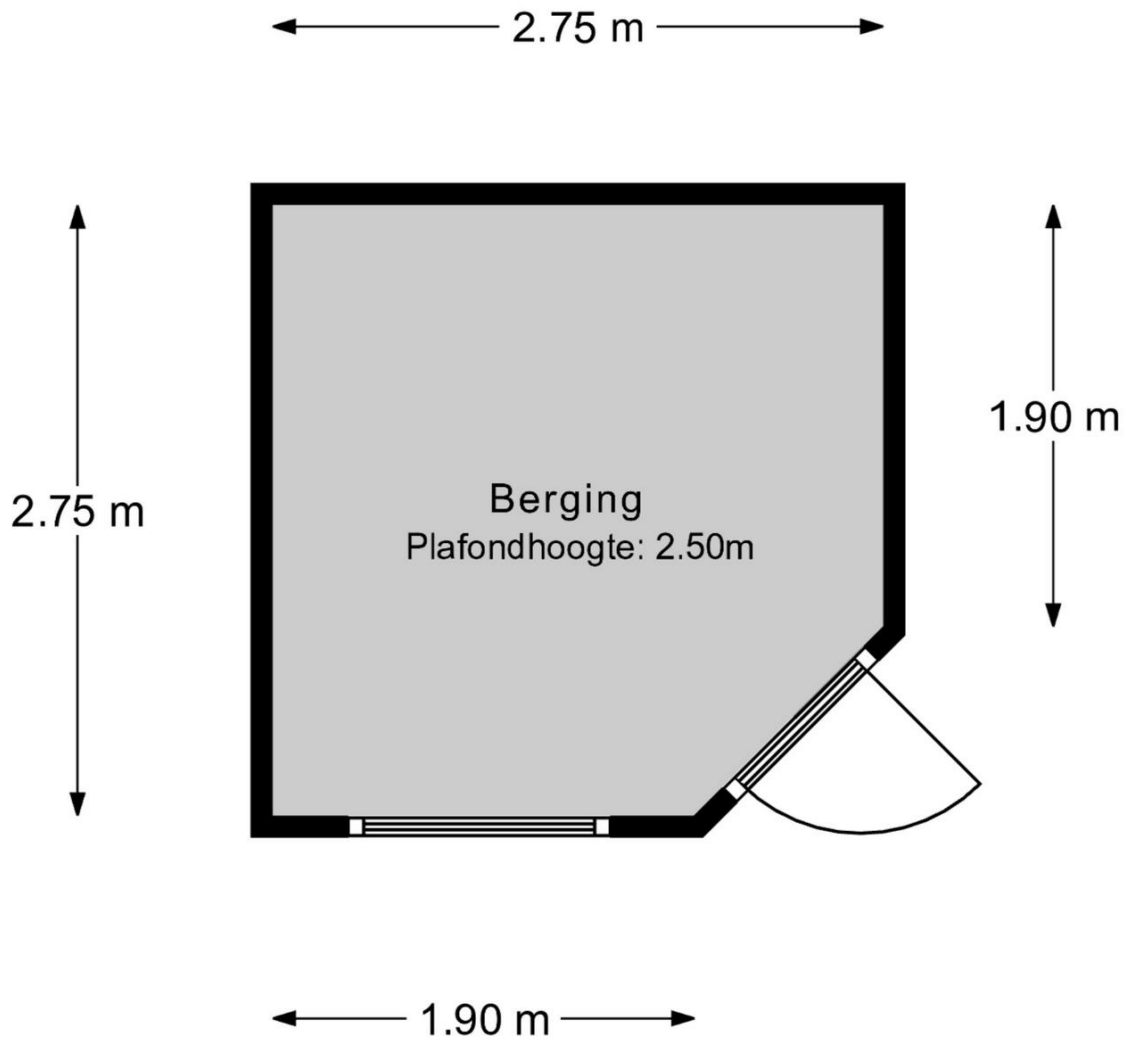
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





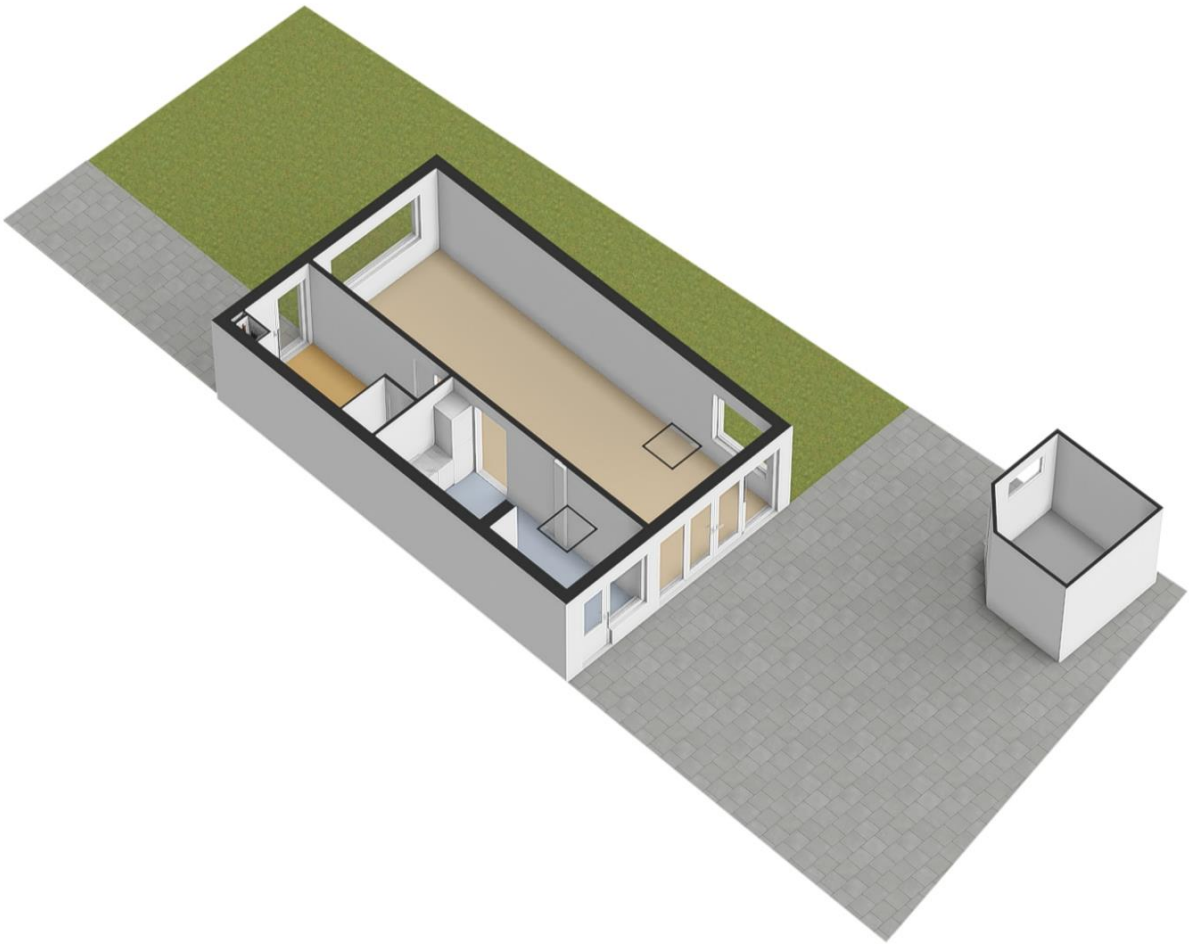
Berging

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

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

