



INDORDRECHT  
makelaardij

## Nijhofflaan 58, 3319 BS Dordrecht



**Vraagprijs: € 359.000,- k.k.**



## Omschrijving

Prima onderhouden tussenwoning in Dubbeldam! Deze gunstig gelegen woning heeft een lichte woonkamer met halfopen keuken. De diepe achtertuin ligt op het zuidwesten. In 2023 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst en 2 airco-units. Alle kozijnen zijn van hardhout (Merbau) en voorzien van dubbel glas.

Wonen op Dubbeldam biedt veel voordelen: diverse basisscholen, het gezellig Damplein met diverse winkels, de sportvelden en zwembad De Dubbel zijn allen in de directe omgeving.

## Indeling

### Begane grond

De hal met de in 2023 vernieuwde meterkast en garderobe geeft toegang tot de trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping, de berging onder de trap, het toilet en de woonkamer. Het toilet is half betegeld en beschikt over een fonteintje.

De lichte **woonkamer** kijkt aan de voorzijde op de Nijhofflaan en de achterzijde geeft het zicht op de diepe achtertuin. In 2023 is er een airco unit geplaatst. De laminaatvloer loopt netjes door van de hal naar de woonkamer en keuken. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Deze **halfopen keuken** is netjes onderhouden en is onder meer voorzien van een vaatwasser, een combi-oven, een koel/vries combinatie (2023) en een elektrische kookplaat. Door de opstelling in een L-vorm is er voldoende werkruimte beschikbaar. De bovenkasten zorgen voor extra opbergruimte. Vanuit de keuken bereikt u de achtertuin. De deur is voorzien van een hor.

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

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich **slaapkamer 1**. Deze lichte en ruime kamer is voorzien van een vaste kast met schuifdeuren. Er is tevens een airco-unit aanwezig.

**Slaapkamer 2** bevindt zich ook aan de achterzijde en wordt momenteel als kastenkamer gebruikt.

**Slaapkamer 3** is ruim en ligt aan de voorzijde van de woning.

De half betegelde **badkamer** heeft een inloopdouche en een wastafel. Naast de mechanische ventilatie zorgt het raam voor voldoende ventilatie.

### De bergzolder

Via een vaste trap bereikt u de 2<sup>e</sup> verdieping; deze **multifunctionele ruimte** heeft een beperkte stahoogte van circa 1.72 meter. Een nokverhoging is het overwegen waard. Momenteel is de CV installatie (2022), de wasmachine en droger in het voorste gedeelte geplaatst. Daar is tevens de omvormer van de zonnepanelen te vinden. De 8 zonnepanelen



INDORDRECHT  
makelaardij

zijn in 2023 geplaatst. Het achterste gedeelte wordt gebruikt als bergzolder. Hier is het lichtvenster voorzien van een voorzetraam.

### **Buiten**

De diepe **achtertuint** ligt op het zuidwesten! Er zijn 2 terrassen, een grasveldje en diverse borders. De stenen berging is circa 6 m<sup>2</sup> groot en voorzien van elektra. De achtertuin heeft een achterom. Het over de volle breedte geplaatste zonnescherm geeft extra beschutting in de zomer.

De **voortuin** is netjes bestraat en voorzien van een groenstrook. Zowel de voor- als achtertuin beschikken over een watertappunt.

### **De ligging**

Nijhofflaan 58 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 prettige woning in Dubbeldam zelf ervaren?

Mail dan snel naar [info@indordrechtmakelaardij.nl](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl) voor een bezichtiging.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1957
Ligging achtertuin	Zuidwest
Ligging voortuin	Noordoost
Gebruikersoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Perceel	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 315 m <sup>3</sup>
Berging (steen)	ca. 6 m <sup>2</sup>
Locatie	Dubbeldam, in woonwijk
Elektra	8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	Gas, Intergas (2022, "hybride ready")
Zonnepanelen	8x (2023, eigendom)
Airco	2x (2023, ook verwarmen)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 3846
Energielabel	D
Oplevering	In overleg



## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 1.96/0.89 x 3.64 m;
- Toilet : ca. 0.89 x 0.97 m;
- Woonkamer : ca. 3.60 x 6.56 m;
- Keuken : ca. 1.96 x 2.85 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.60 x 3.28 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 1.98 x 3.08 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.60 x 2.66 m;
- Badkamer : ca. 1.22 x 1.98 m.

### Tweede verdieping (zolder)

- Overloop : ca. 0.90 x 1.00 m;\*\*
  - Berging : ca. 3.64 / 0.90.\*\*
- \*\*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

### Buiten

- Voortuin : ca. 6.00 x 4.00 m;
- Achtertuin : ca. 6.00 x 11.50 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 1.95 x 3.16 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





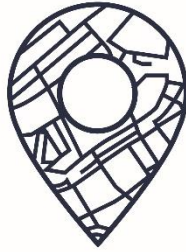


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij



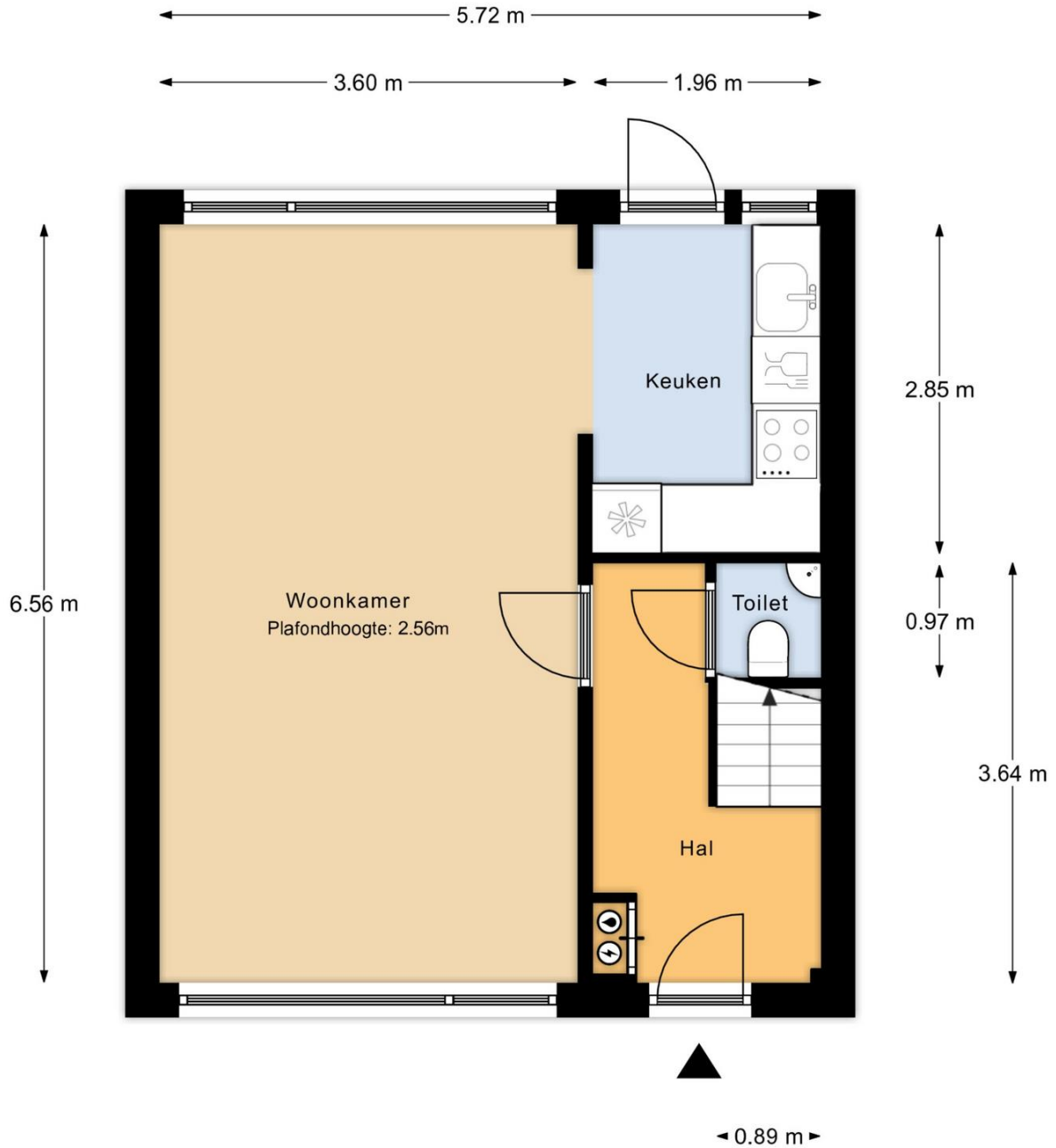




INDORDRECHT  
makelaardij

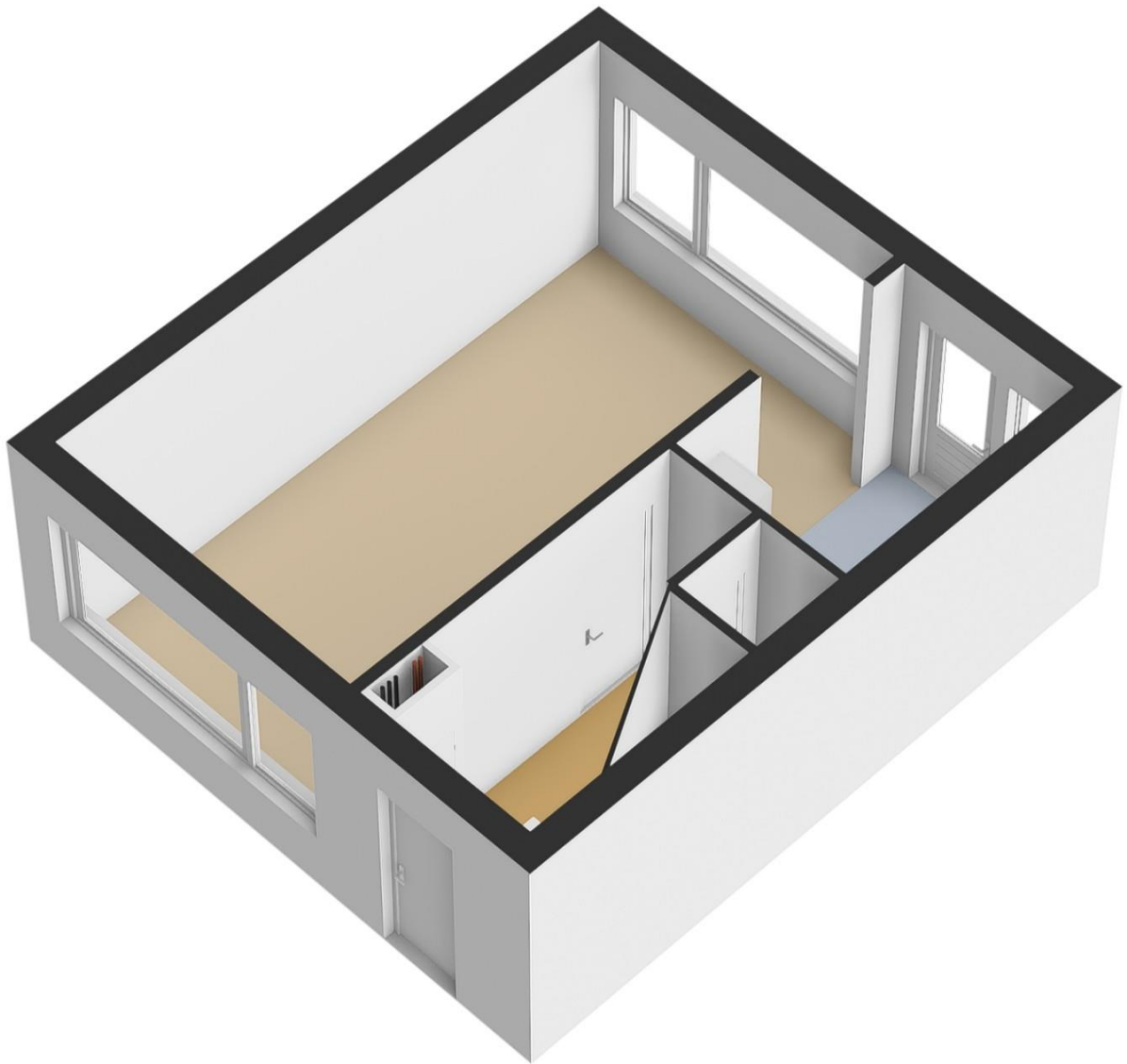




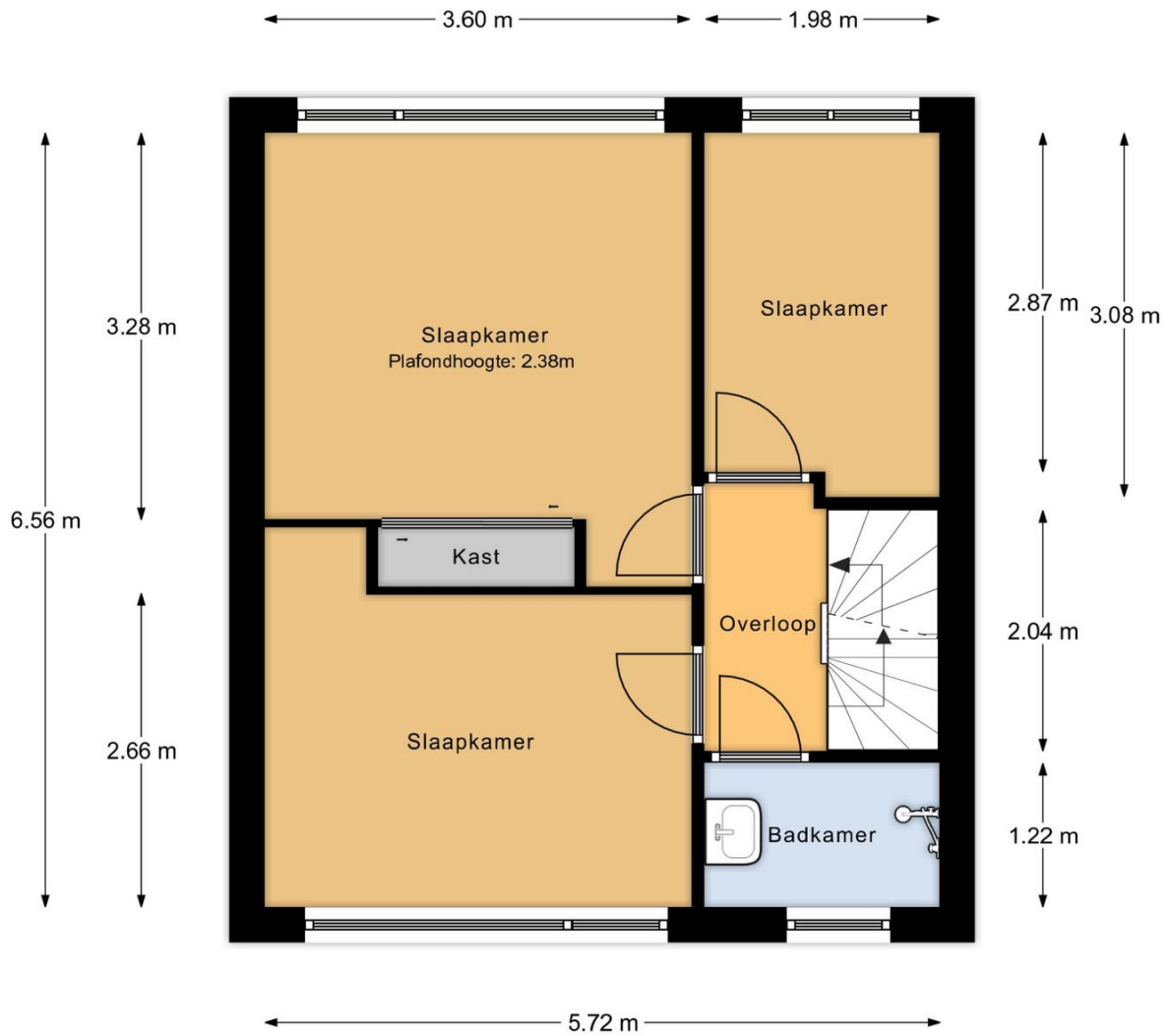


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





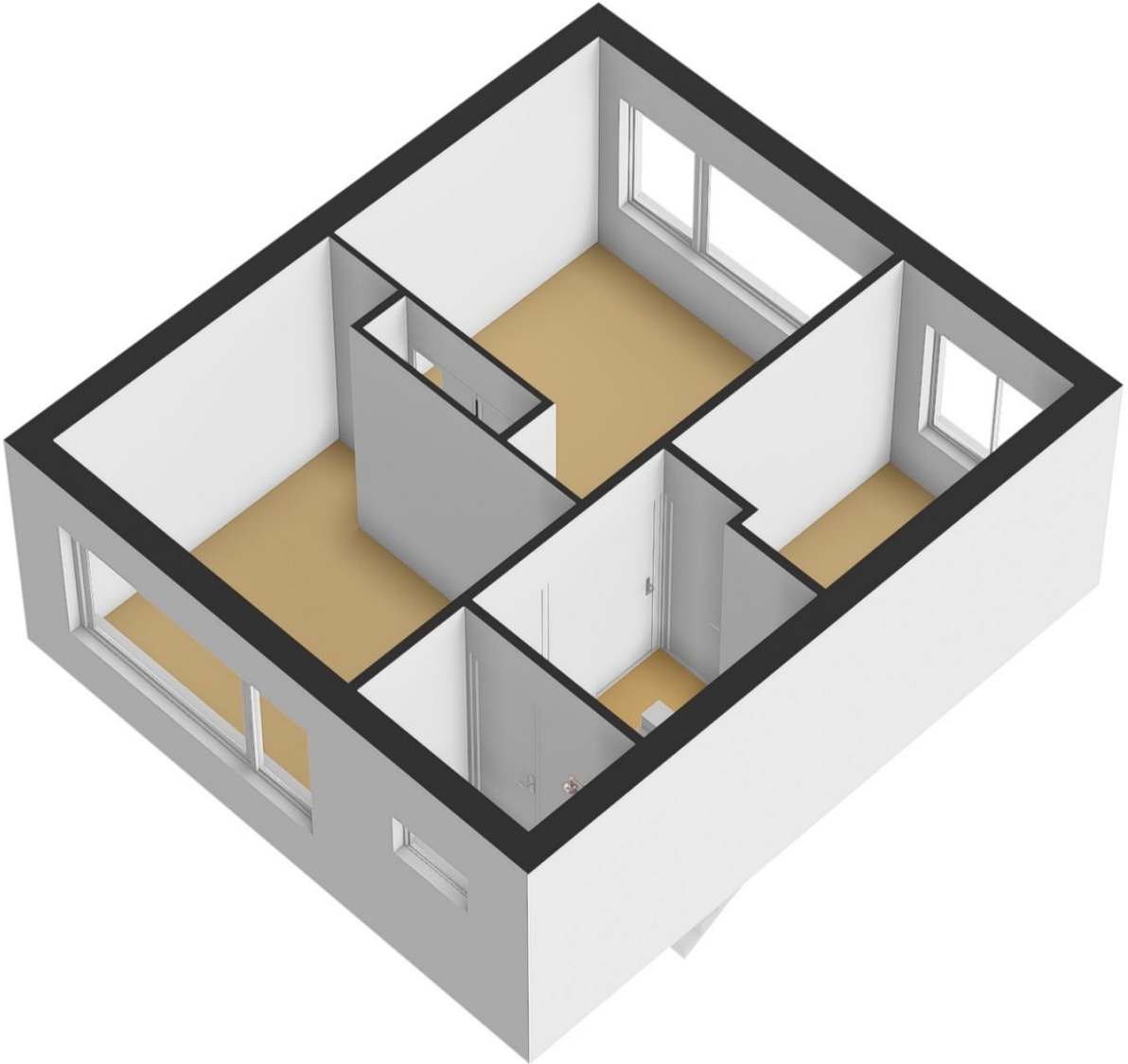


1e verdieping

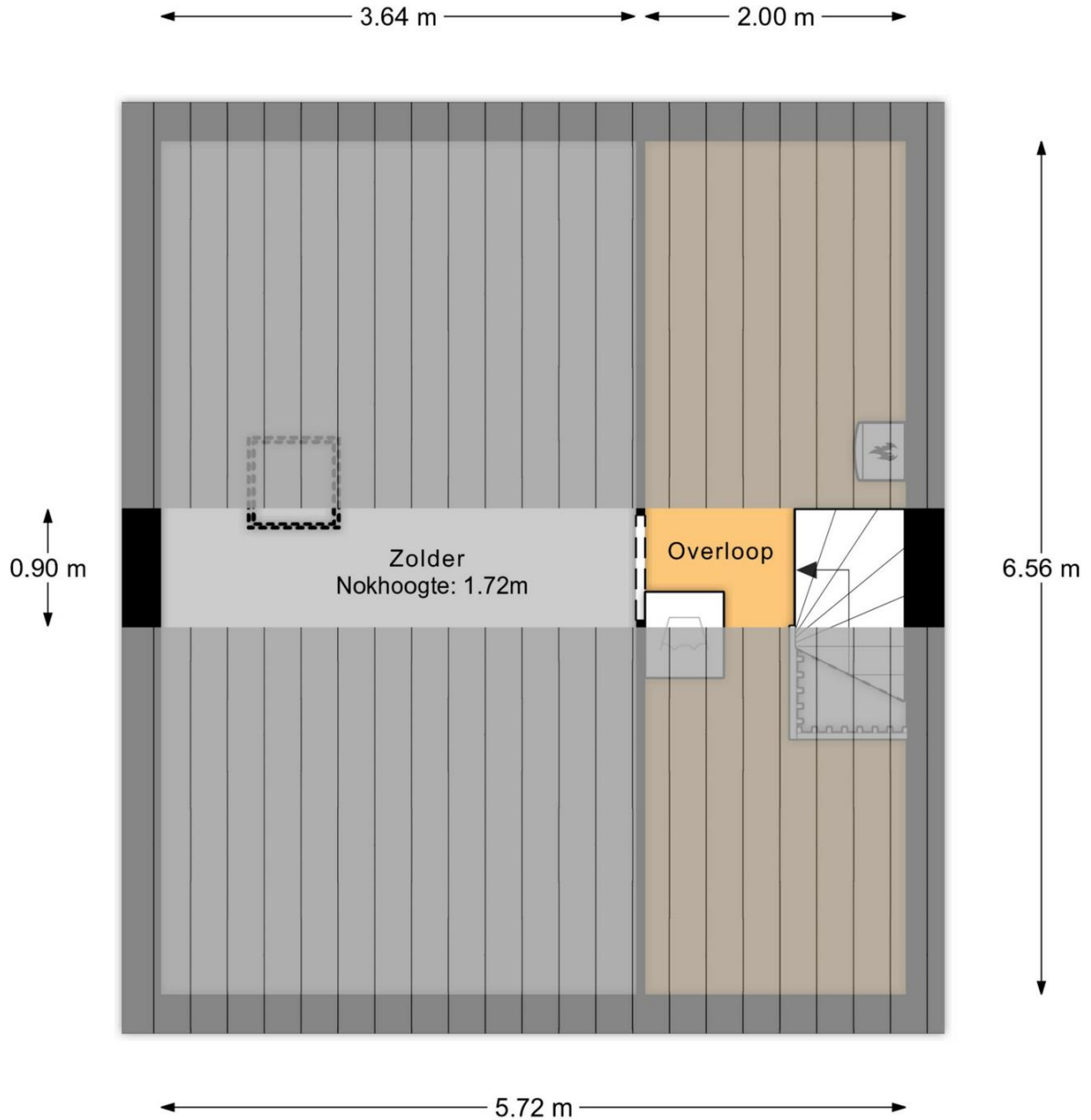
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij

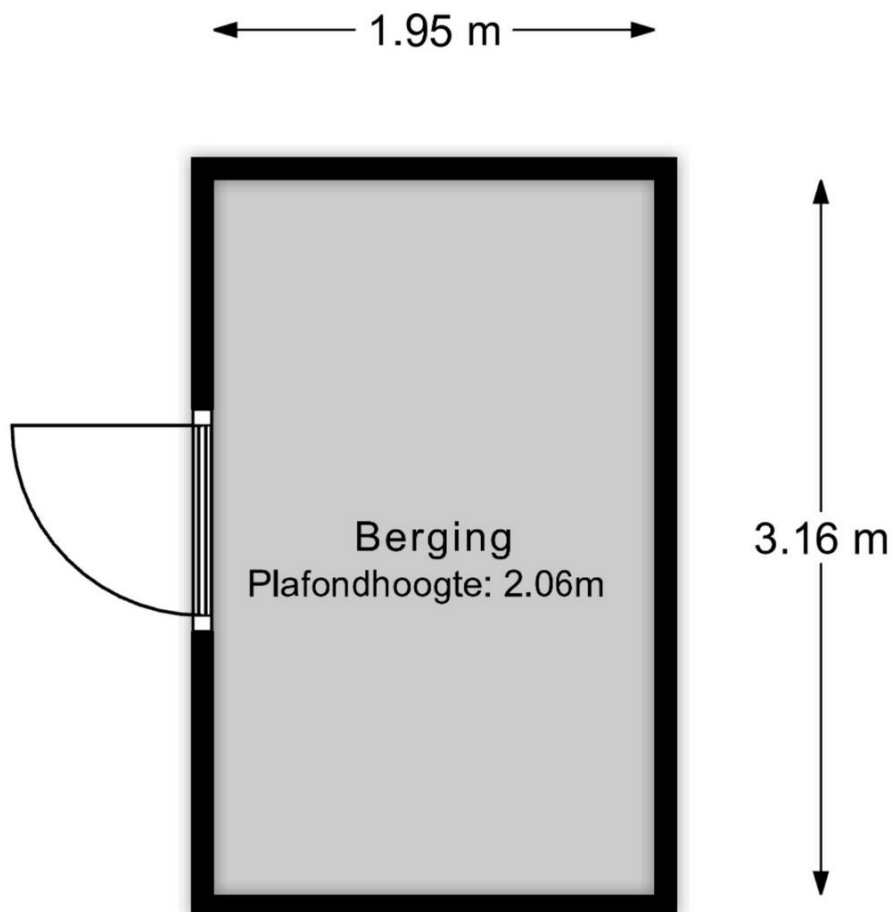






Zolder

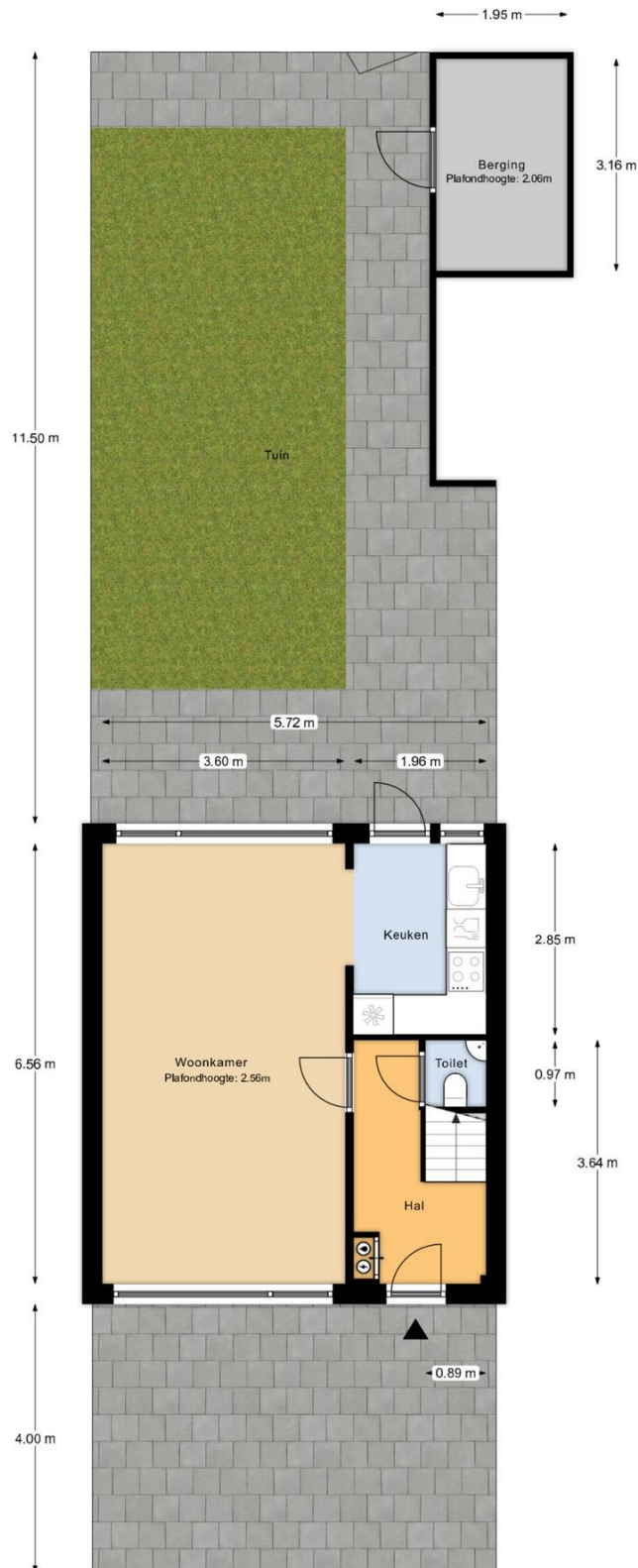
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Berging

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





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Dubbeldam	
—	Huisnummer	Sectie: A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 3846	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2024. De besaard 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](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl)

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



[www.indordrechtmakelaardij.nl](http://www.indordrechtmakelaardij.nl)

