



INDORDRECHT
makelaardij

Burgemeester Beelaertspark 76



Vraagprijs: € 815.000,- k.k.



Omschrijving

Ruime 2-onder-1 kap woning in Dubbeldam! Burgemeester Beelaertspark 76 is met 212 m² woonoppervlakte het grotere type woning in deze gunstig gelegen woonwijk. Er zijn 4 grote slaapkamers (voorheen 5), 2 badkamers, een dakterras, een bijkeuken en een heerlijke tuin gelegen op het zuiden. Parkeren doet u met meerdere auto's voor de deur.

Burgemeester Beelaertspark ligt centraal in de populaire wijk Dubbeldam. De basisscholen zijn allen op loopafstand; het gezellige Damplein met de supermarkten en buurtwinkels, diverse middelbare scholen, de sportclubs en het natuurgebied De Nieuwe Dordtse Biesbosch liggen in de directe nabijheid.

Indeling

Begane grond

De vide in de ruime **hal** zorgt voor veel lichtinval en geeft de woning direct een speels karakter. Deze hal met meterkast en garderobe geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, het moderne toilet en uiteraard het woongedeelte.

Het zitgedeelte van de **woonkamer** is voorzien van een sfeervolle **open haard** en middels een schuifdeur bereikt u direct de zonnige tuin. Het eetgedeelte in de woonkamer loopt door naar een tweede zitplek. Deze lichte ruimte wordt door de huidige bewoners de koffieplek genoemd; middels extra openslaande deuren is de tuin ook vanuit deze ruimte bereikbaar. De houten vloer (parket) geeft een warme uitstraling en loopt netjes door naar de keuken.

De **open keuken** is aan de voorzijde van de woning geplaatst. Deze fraai afgewerkte keuken heeft een composiet aanrechtblad en is van alle gemakken voorzien, waarbij het Boretti gasfornuis met 2 ovens en met 6 pitten direct in het oog springt. Door de ruime opzet is hier ook een eettafel geplaatst.

De **bijkeuken** is erg praktisch. Hier staat o.a. de koel/vriescombinatie, de wasmachine en wasdroger. Er veel opbergruimte gerealiseerd.

Vanuit de bijkeuken bereikt u de **berging**. Deze ruimte biedt plaats voor onder meer de fietsen. Daarnaast zijn er handige bergkasten beschikbaar.

(De oorspronkelijke garage is omgebouwd als berging en bijkeuken)

1^e verdieping

Deze etage heeft 3 slaapkamers, 2 badkamers en een 2^e toilet. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een PVC vloer.



Slaapkamer 1 is een **geweldige master bedroom** en gesitueerd aan de voorzijde van woning. Naast de grootte heeft deze kamer een walk-in-closet en aansluitend een eigen badkamer! De walk-in-closet bereikt u middels een schuifdeur en geeft voldoende ruimte voor uw kleding. De badkamer (badkamer 1) is in 2023 geplaatst en heeft een comfortabele inloopdouche met rainshower en een mooi badkamermeubel met wastafel.

Slaapkamers 2 en 3 bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Beide kamers hebben een prettig zicht op de tuin. Deze beide kamers zijn verrassend ruim en beschikken over screens.

Naast de badkamer in de master bedroom is er een extra badkamer. **Badkamer 2** is vanuit de overloop bereikbaar en beschikt over een douche en wastafel. Ideaal: een eigen badkamer voor de kinderen!

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

2^e verdieping

Naast de overloop (vide) is er een 4^e slaapkamer met dakterras.

Slaapkamer 4 is een prima slaapkamer voorzien van een PVC vloer. De huidige bewoners gebruiken deze ruimte momenteel als kastenkamer. In een van de kasten is de CV installatie (2023) en de mechanische ventilatie netjes weggewerkt. Deze slaapkamer geeft direct toegang tot het dakterras. Hoe prettig is dat 😊!?

Het dakterras is gelegen op het zuiden en meet ca. 7,6 m² oppervlakte.

Buiten

De netjes aangelegde **achtertuint** ligt op het zuiden en biedt ruimte voor meerdere zitjes. Door de diverse vaste planten en de olijfboom is deze brede tuin een prettige plek om te verblijven. Er zijn elektrisch bedienbare screens, een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een watertappunt. Deze prettige tuin vergroot uw woongenot aanzienlijk.

De **voortuin** is bestraat en biedt plaats aan 2 auto's en geeft toegang tot de inpandige berging.

De **zijtuin** heeft een extra berging. Deze is samen met de burens geplaatst en geeft toegang tot de achtertuin.



INDORDRECHT
makelaardij

Algemeen

- Parketvloer op begane grond
- PVC vloerafwerking op de 1^e en 2^e verdieping
- De garage is omgebouwd als bijkeuken en berging
- De garage is eenvoudig terug te brengen
- De achtertuin en het dakterras liggen op het zuiden
- Er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- De master bedroom heeft een eigen badkamer en inloopkast
- De vide loopt door van de begane grond naar het dak
- De overloop op de verdiepingen biedt plek voor extra kasten

De ligging

Burgemeester Beelaertspark ligt centraal in de populaire wijk Dubbeldam. De basisscholen zijn allen op loopafstand bereikbaar. Het gezellige Damplein met de supermarkten en buurtwinkels, diverse middelbare scholen, de sportclubs en het natuurgebied De Nieuwe Dordtse Biesbosch liggen in de directe nabijheid. De N3 is snel bereikbaar; deze sluit aan op de A16 richting Rotterdam of Breda.



INDORDRECHT
makelaardij

Kenmerken

| | |
|--------------------|--|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Bouwsoort | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar | 1995 |
| Ligging | In woonwijk, nabij voorzieningen |
| Woonoppervlakte | ca. 212 m ² |
| Dakterras | ca. 7.6 m ² |
| Perceeloppervlakte | 265 m ² |
| Inhoud | ca. 710 m ³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Slaapkamers | 4 (voorheen 5) |
| Parkeren | 2 auto's op eigen terrein |
| Garage | Inpandig: nu omgebouwd als berging/bijkeuken |
| Energielabel | A |
| CV-Ketel | Remeha HR 2023 (eigendom) |
| Elektra | 10 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar |
| Internet/TV | Glasvezel |
| Kadaster | Dubbeldam, A 7512 |
| Oplevering | In overleg |



Afmetingen

Begane grond (plafondhoogte ca. 2.40 m.)

- Hal : ca. 9 m²;
- Toilet : ca. 1.15 x 1.18 m;
- Woonkamer : ca. 8.00 / 4.98 x 8.34 m;
- Keuken : ca. 6.59 x 3.46 / 2.44 m;
- Bijkeuken : ca. 2.40 x 2.66 m;
- Berging : ca. 3.06 x 2.66 m.

Eerste verdieping (plafondhoogte ca. 2.40 m.)

- Overloop + hal : ca. 10 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 30 m² (incl. inloopkast);
- Slaapkamer 2 : ca. 5.56 x 2.59 / 5.68 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 5.42 x 3.16 / 2.46 m;
- Badkamer 1 : ca. 2.57 x 1.67 m;
- Badkamer 2 : ca. 1.84 x 1.65 m.;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.15 m.

Tweede verdieping (plafondhoogte ca. 2.47 m.)

- Overloop : ca. 5 m² ;
- Slaapkamer 4 : ca. 17 m²;
- Dakterras : ca 7.5 m².

Buiten

- Achtertuin (zuid) : ca. 9.40 x 10.20 m;
- Voortuin (noord) : ca. 9.40 x 5.40 m;
- Zijtuin (west) : ca. 10.46 x 1.40 m (incl. berging);
- Berging zijtuin : ca. 1.40 x 5.00 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





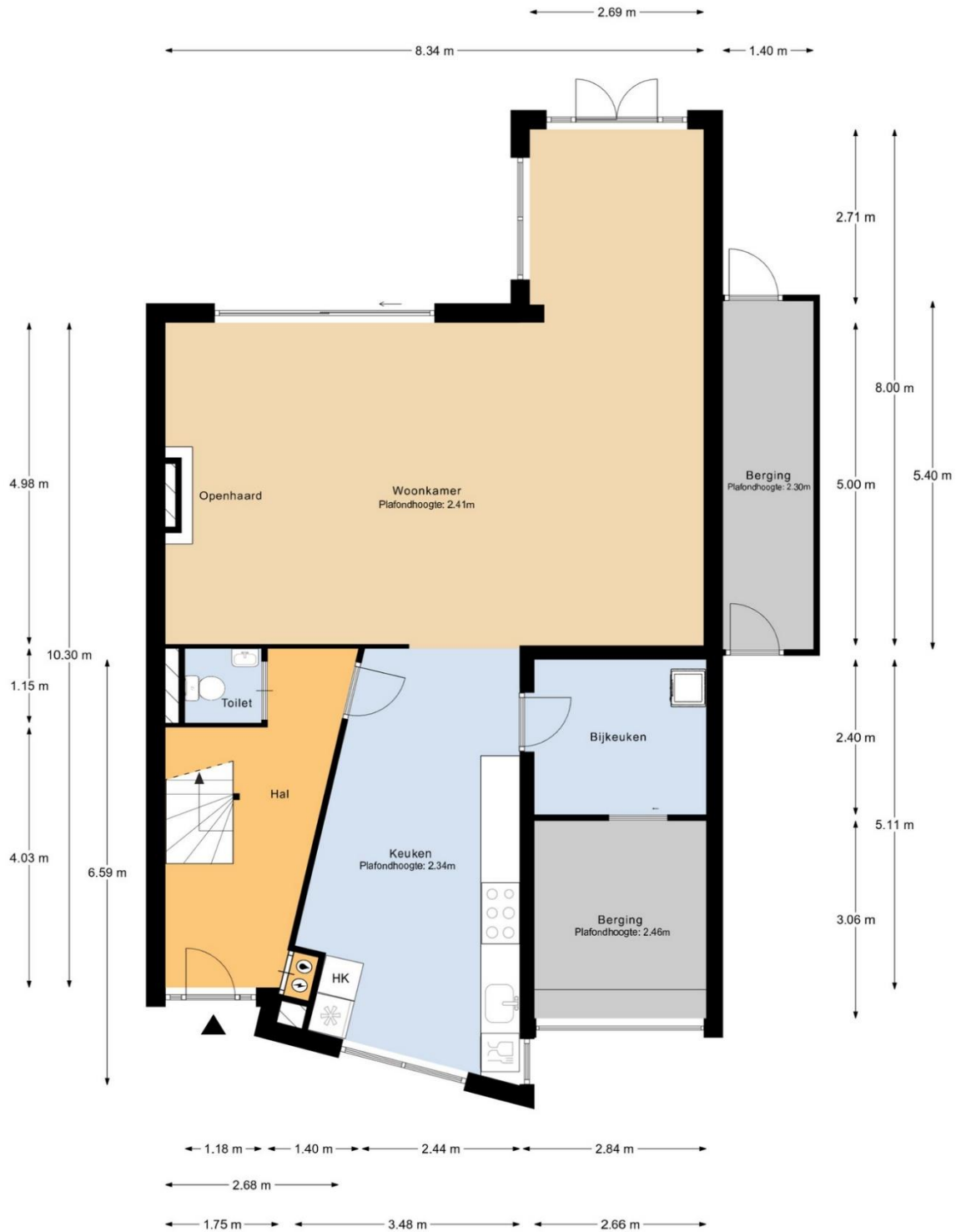
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

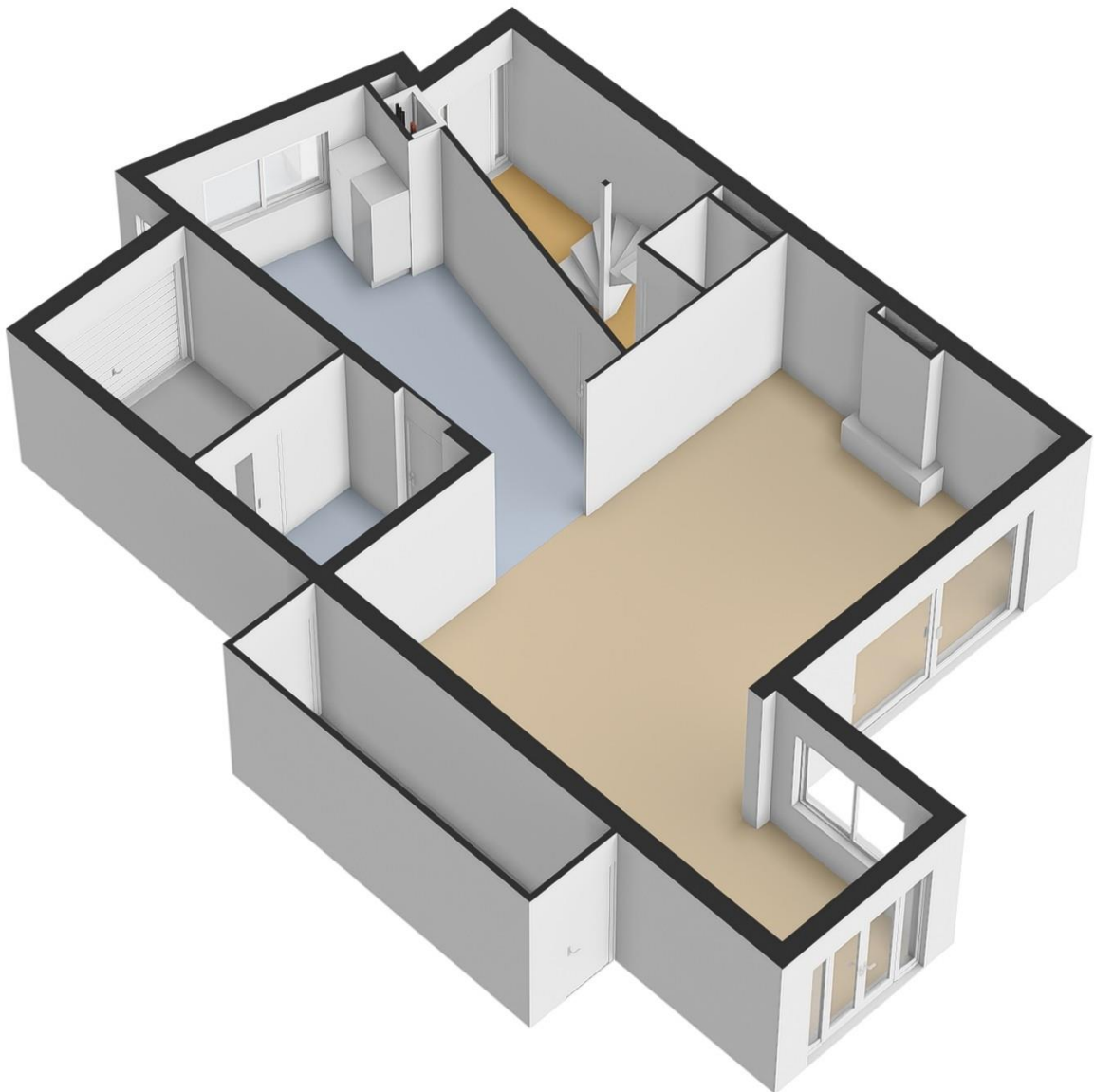


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

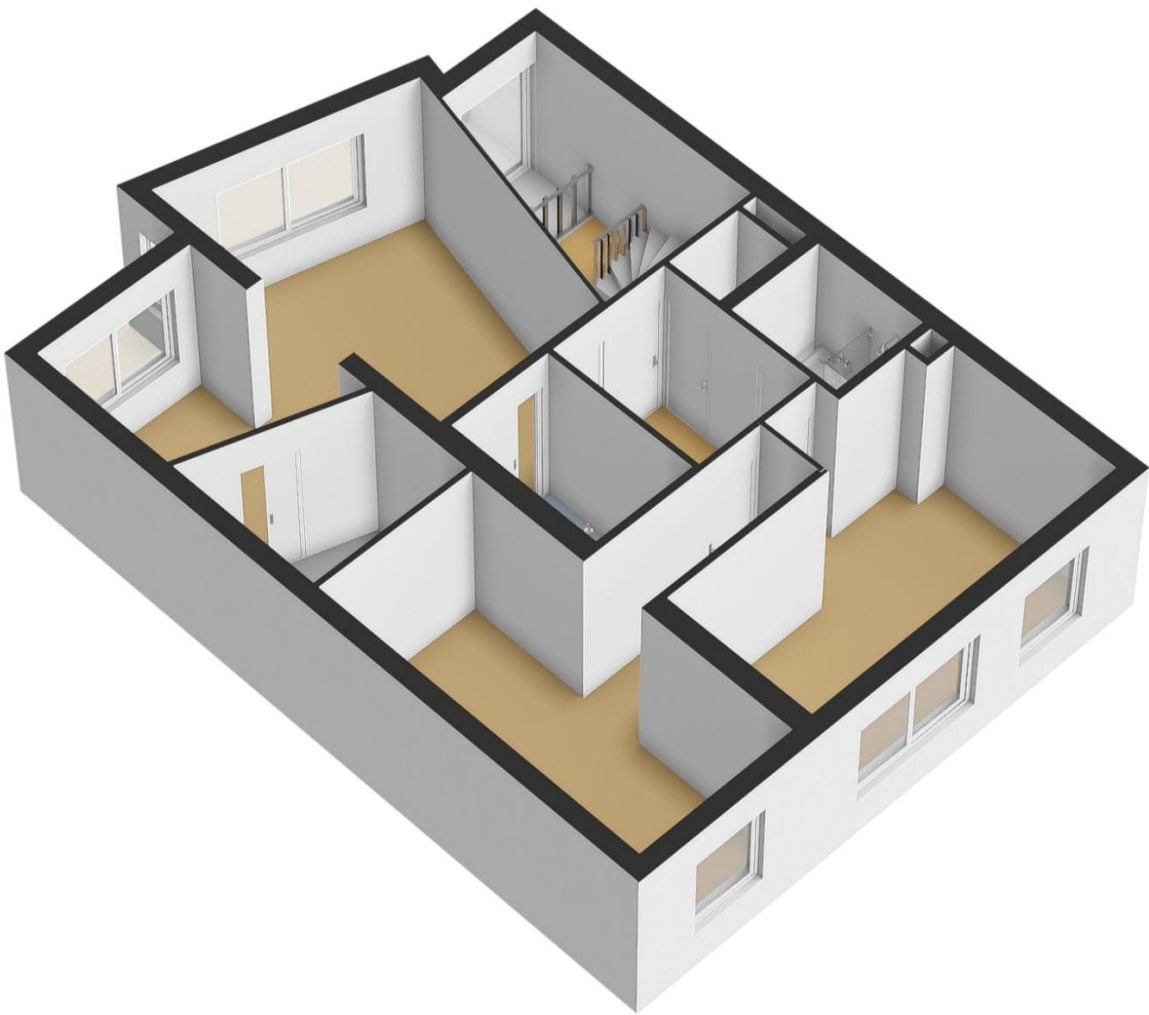


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

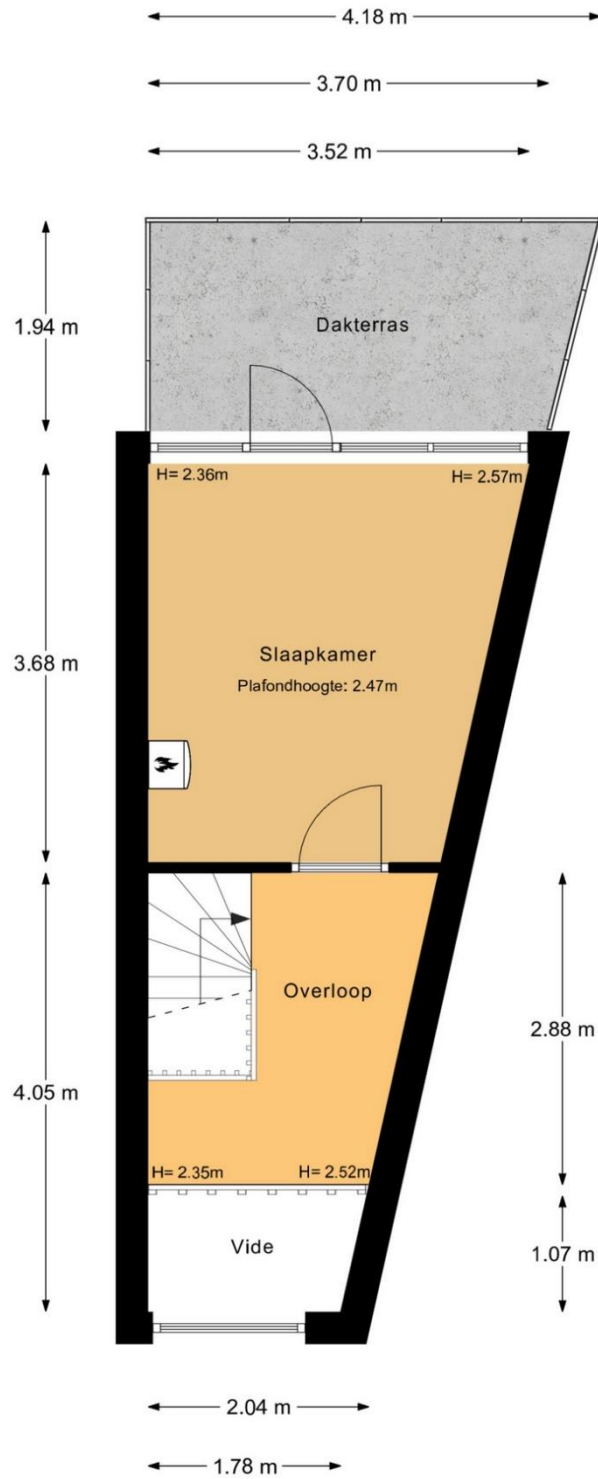


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

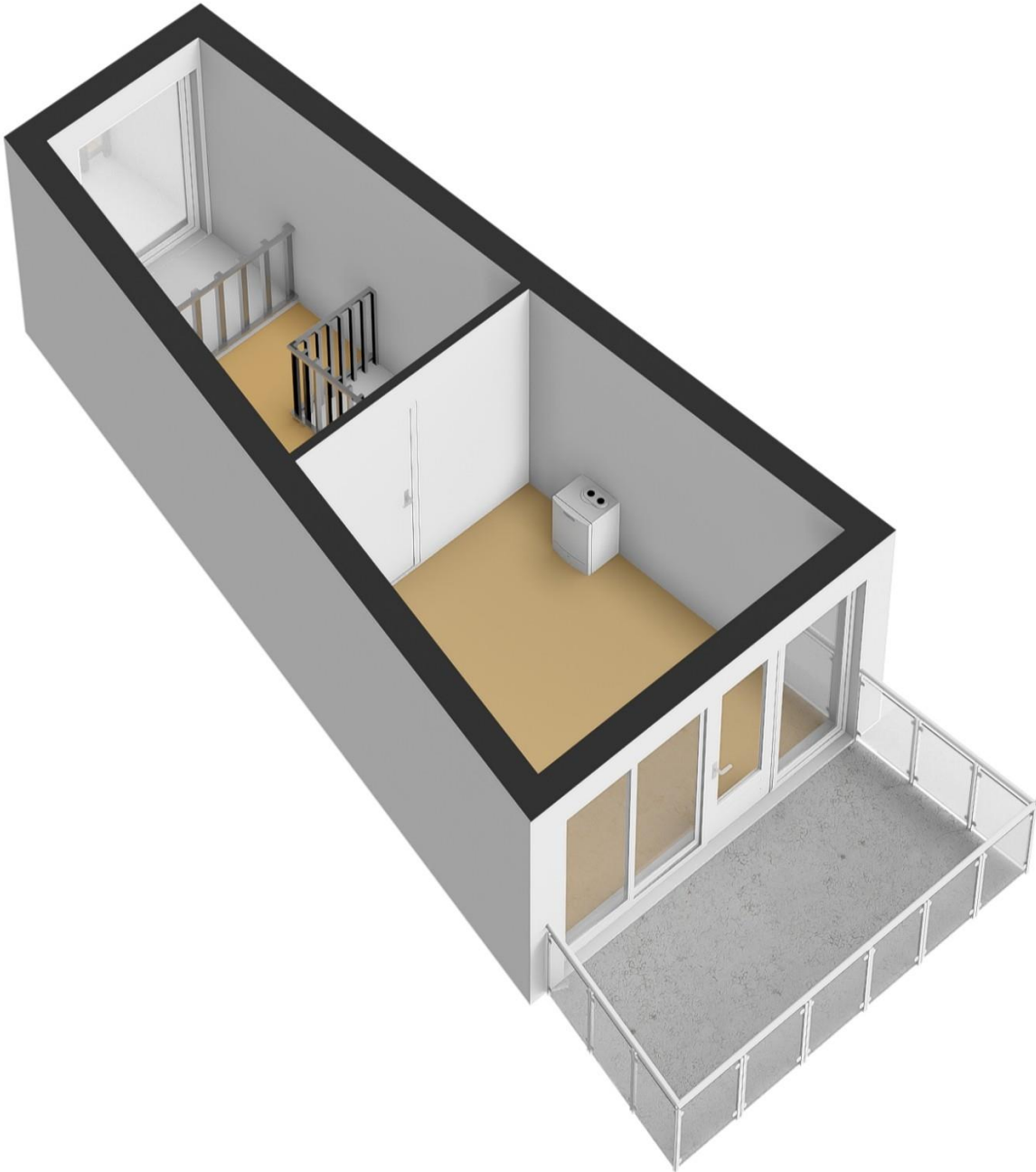


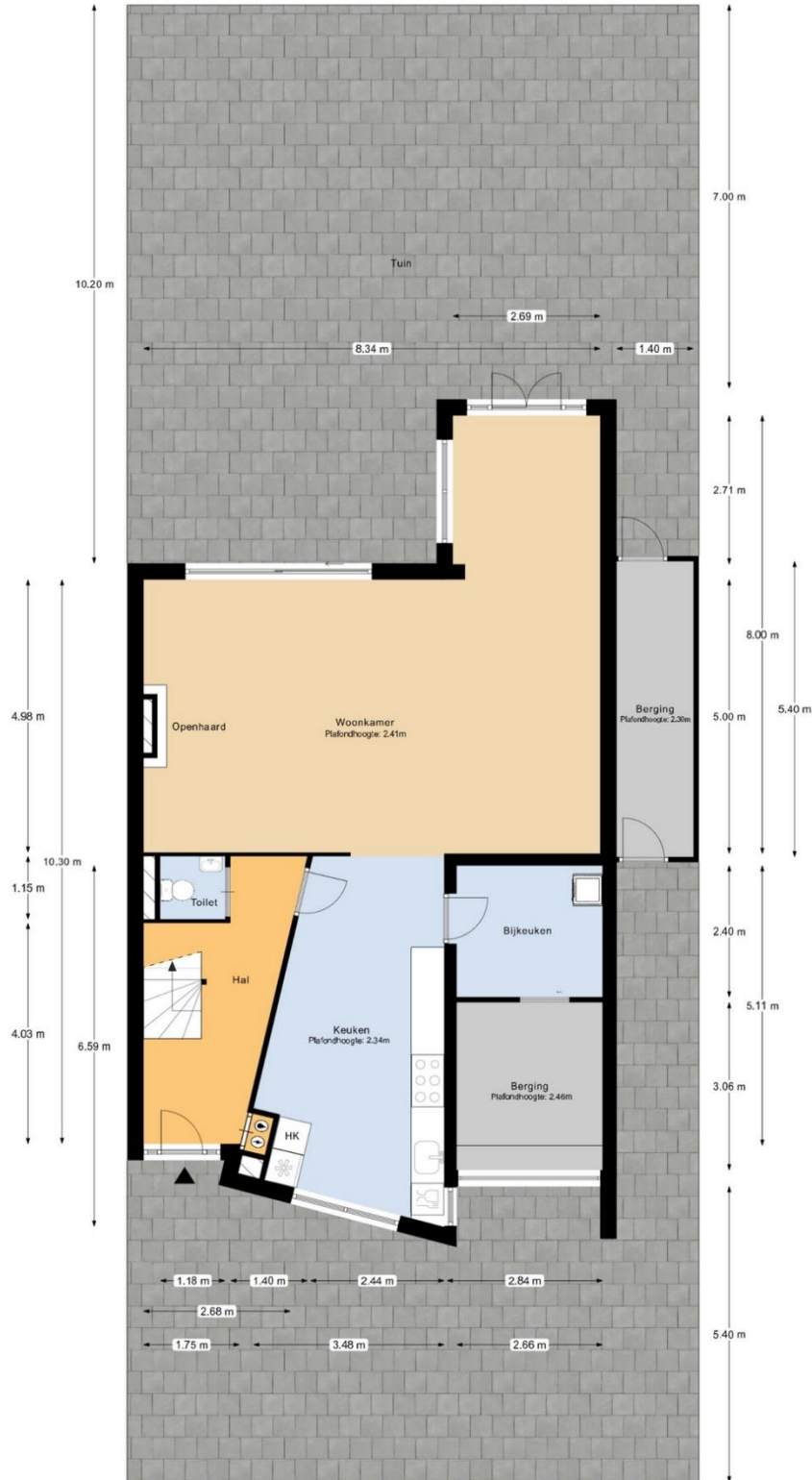
2e verdieping

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



INDORDRECHT
makelaardij



| | | | | |
|--------------|----------------------------------|---------------------|---|-----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  | |
| — | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | | Dubbeldam |
| 26 | Huisnummer | Sectie | | A |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | 7512 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | | |
| — | Bebouwing | | | |

Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025
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 databankenrecht.



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

