



INDORDRECHT
makelaardij

Jan Ligthartlaan 18, 3312 KG Dordrecht



Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

Omschrijving

Zoekt u een leuke, goed onderhouden en ruime eengezinswoning op een fijne plek? Dan is dit misschien wel de woning waar u naar op zoek bent!

Deze instapklare 5 kamerwoning met 4 prima slaapkamers heeft een diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten en ligt in een rustige woonwijk in het populaire Land van Valk. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik; dat wordt inpakken en verhuizen!

De openslaande deuren naar de achtertuin én de open keuken zorgen voor een prettige lichtinval in de woonkamer. In de keuken springt het mooie, grote SMEG fornuis (inductie) met brede oven direct in het oog.

Er zijn 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een moderne badkamer. Slaapkamer 4 vindt u op de tweede verdieping. Daar is ook een dakkapel aan de achterzijde geplaatst en de nok van het dak is benut, waardoor dit een hele fijne ruimte is. Achter de schuine wanden op de zolder is veel extra opbergruimte beschikbaar.

De gehele woning is voorzien van dezelfde lichte laminaatvloer die mooi doorloopt in alle ruimtes.

De voor-en achtertuin zijn goed verzorgd en grotendeels voorzien van grote grijze tegels. De stenen berging in de achtertuin is voorzien van elektra. Er is tevens een achterom.

De woning is rustig gelegen in de populaire wijk Land van Valk en ligt op korte afstand van alle voorzieningen zoals winkels, scholen, de binnenstad van Dordrecht, het NS Centraal Station en de uitvalswegen N3 met aansluiting op de A15/A16.

Indeling

Begane grond

De hal met meterkast en garderobe geeft toegang tot de trap naar de 1^e verdieping, het moderne toilet met fonteintje en het woongedeelte.

De **woonkamer** is licht. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de open keuken. Via de keuken of middels openslaande deuren (voorzien van een schuifhor aan 2 zijdes) bereikt u de zonnige achtertuin.

De **open keuken** is in een L-opstelling geplaatst en beschikt over voldoende opberg- en werkruimte. Er is een breed fornuis (SMEG, inductie) met grote oven en inductiekookplaat, een afzuigkap, vaatwasser en een losse koel/vries combinatie (blijft achter).

Er is laminaat vloerafwerking in de hal, de woonkamer en keuken. De wanden zijn glad afgewerkt.

1^e verdieping

Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich **slaapkamer 1**. Het openslaande raam is voorzien van een hor.

Slaapkamer 2 en 3 liggen aan de achterzijde van de woning. Ook hier zijn de openslaande ramen voorzien van een hor.

De wanden zijn glad afgewerkt en er ligt dezelfde lichte laminaatvloer die netjes doorloopt.

De **moderne badkamer** heeft een ruime inloopdouche met regendouche en handdouche, een hangcloset en wastafelmeubel met waskom. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

2^e verdieping (zolder)

Via een vaste trap bereikt u de 2^e verdieping met **slaapkamer 4**.

Er is een praktische voorzolder met opstelplaats voor CV, wasmachine en wasdroger. Er is een extra dakraam dat zorgt voor voldoende licht.

Slaapkamer 4 is een ruime slaapkamer doordat er een dakkapel is geplaatst (kunststof) en de nok zichtbaar is.

Achter de schuine wanden is veel extra bergruimte beschikbaar.

Buiten

De **voortuin** ligt op het noordoosten en is netjes aangelegd.

De **achtertuin** ligt op het zuidwesten en grotendeels bestraat met grote grijze tegels. De stenen berging in de achtertuin is voorzien van elektra. De achtertuin beschikt over een watertappunt en heeft een achterom. Heel fijn is het elektrisch bedienbare zonneschermbord op de begane grond over de volledige breedte van de woning.

Algemeen

- geheel voorzien van dubbel glas;
- openslaande deuren naar zonnige achtertuin;
- moderne open keuken;
- alle vloeren zijn voorzien van dezelfde lichte laminaatvloer;
- alle wanden zijn glad afgewerkt;
- elektrisch bedienbaar zonneschermbord aan achterzijde;
- moderne badkamer met vloerverwarming;
- meterkast vernieuwd (2019) inclusief extra groep tbv voorbereidingen zonnepanelen;
- dakkapel op de 2^e verdieping is uitgevoerd in kunststof;
- openbaar parkeren (gratis).

De ligging

De woning is gelegen in de populaire woonwijk 't Land van Valk. Het NS Station Centraal en de historisch binnenstad van Dordrecht met al haar voorzieningen zijn met de fiets snel bereikbaar. De N3 met aansluiting op de A15/A16 richting Rotterdam of Breda is snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1972
Ligging achtertuin	Zuidwest
Gebruikersoppervlakte	123 m ²
Perceel	145 m ²
Berging	7.6 m ²
Inhoud	415 m ³
Locatie	In woonwijk, nabij winkels en scholen
Elektra	11 groepen (3 kook), 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar.
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Remeha Avanta (2016)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie N, nummer 4679
Energielabel	D (tot 10-10-2028)
Oplevering	In overleg, kan spoedig

Afmetingen

Begane grond

- Hal : 6 m²;
- Toilet : ca. 1.24 x 0.95 m;
- Woonkamer : ca. 3.60 x 7.90 m;
- Keuken : ca. 2.35 x 3.62 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.60 x 3.65 / 3.03 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.60 x 4.79 / 4.15m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.35 x 3.83 m;
- Badkamer : ca. 2.35 x 2.03 m.

Tweede verdieping

- Slaapkamer 4 : ca. 3.60 x 5.60 m^{**};
 - Overloop (voorzolder): ca. 2.35 x 3.95 m ^{**}.
- ^{**} vanaf 1.50 m gemeten

Buiten

- Voortuin : ca. 6.00 x 4.10 m;
- Achtertuin : ca. 6.00 x 10.10 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 3.82 x 2.00 m².

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



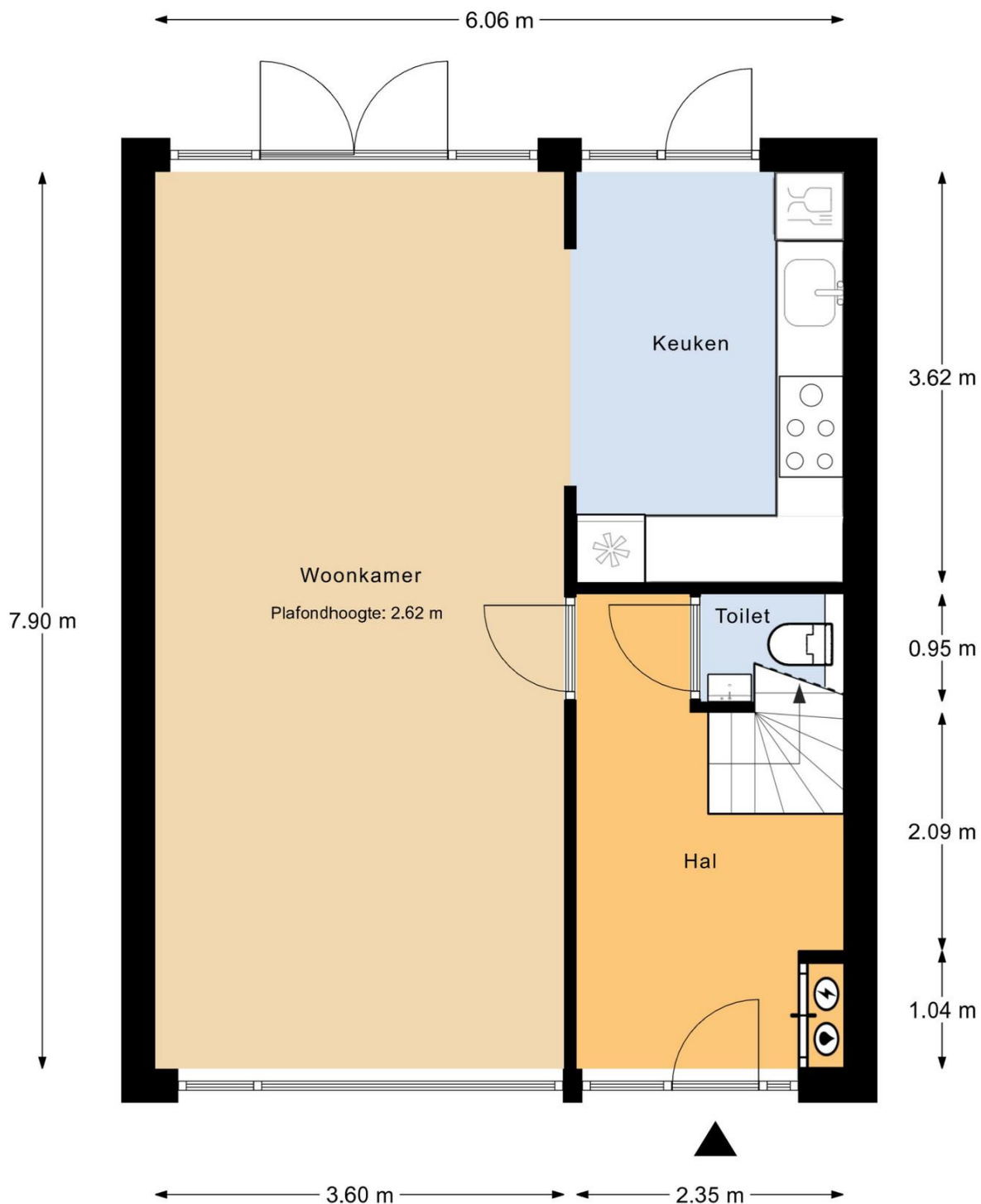


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

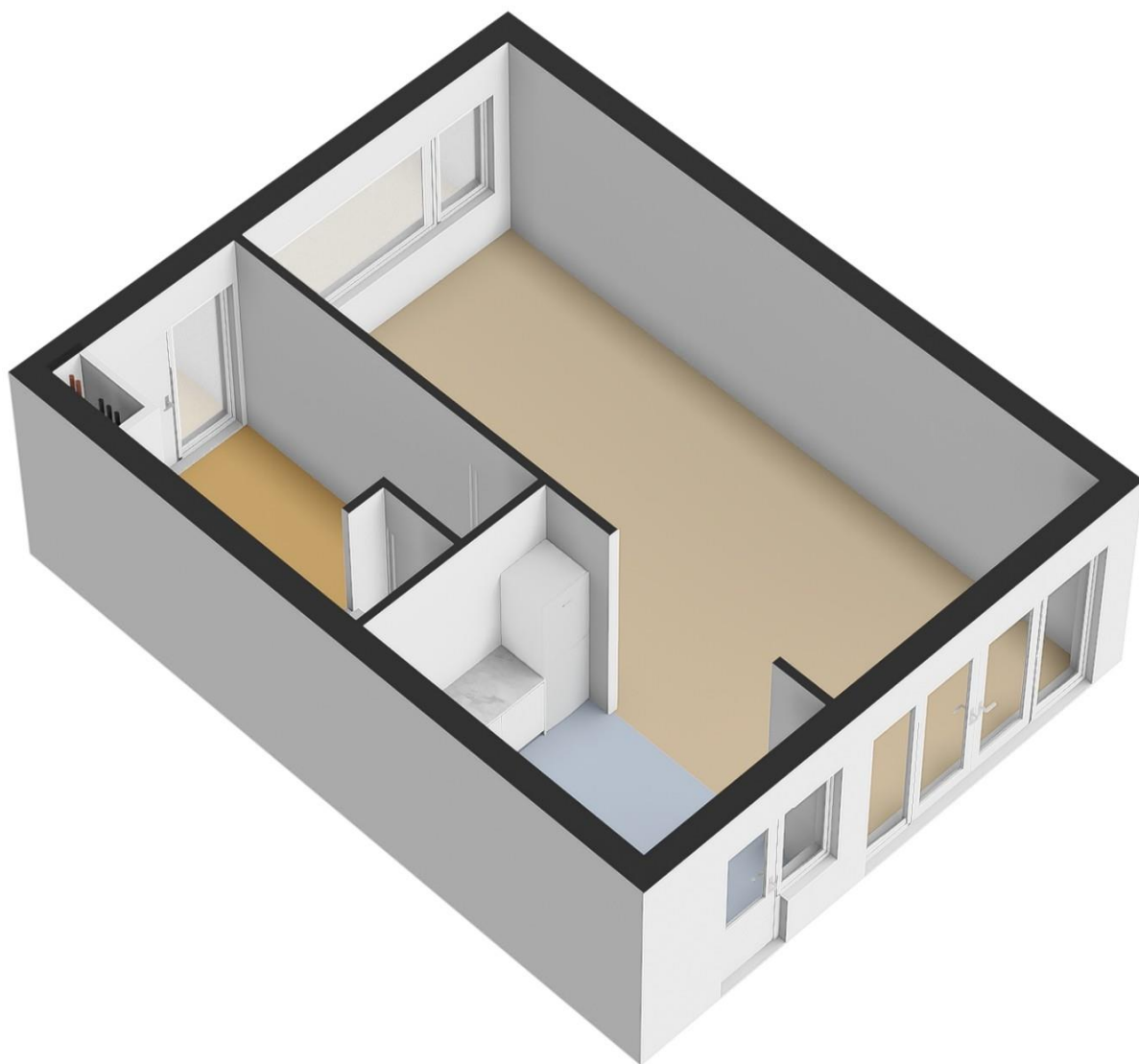


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

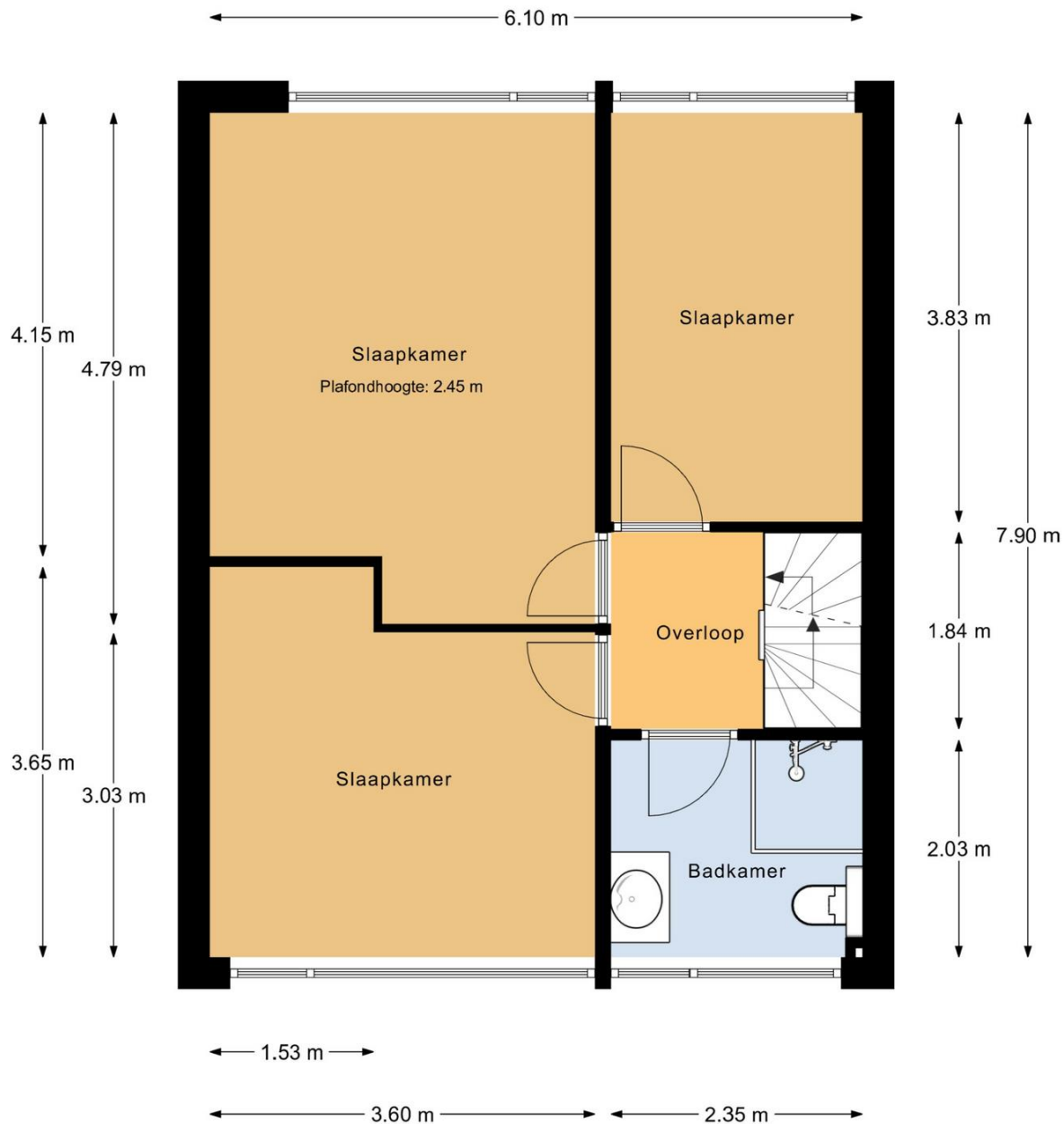


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

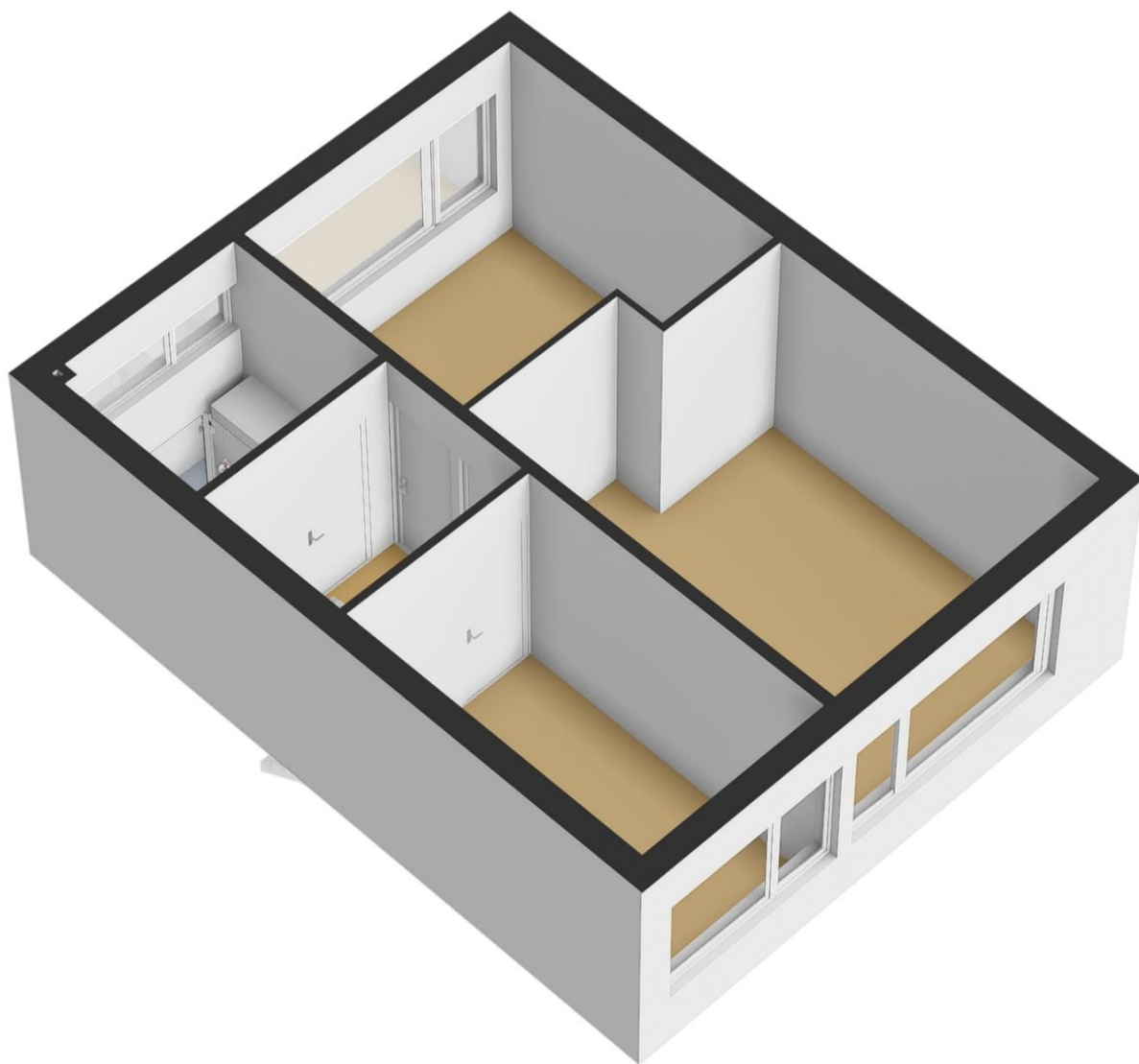


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

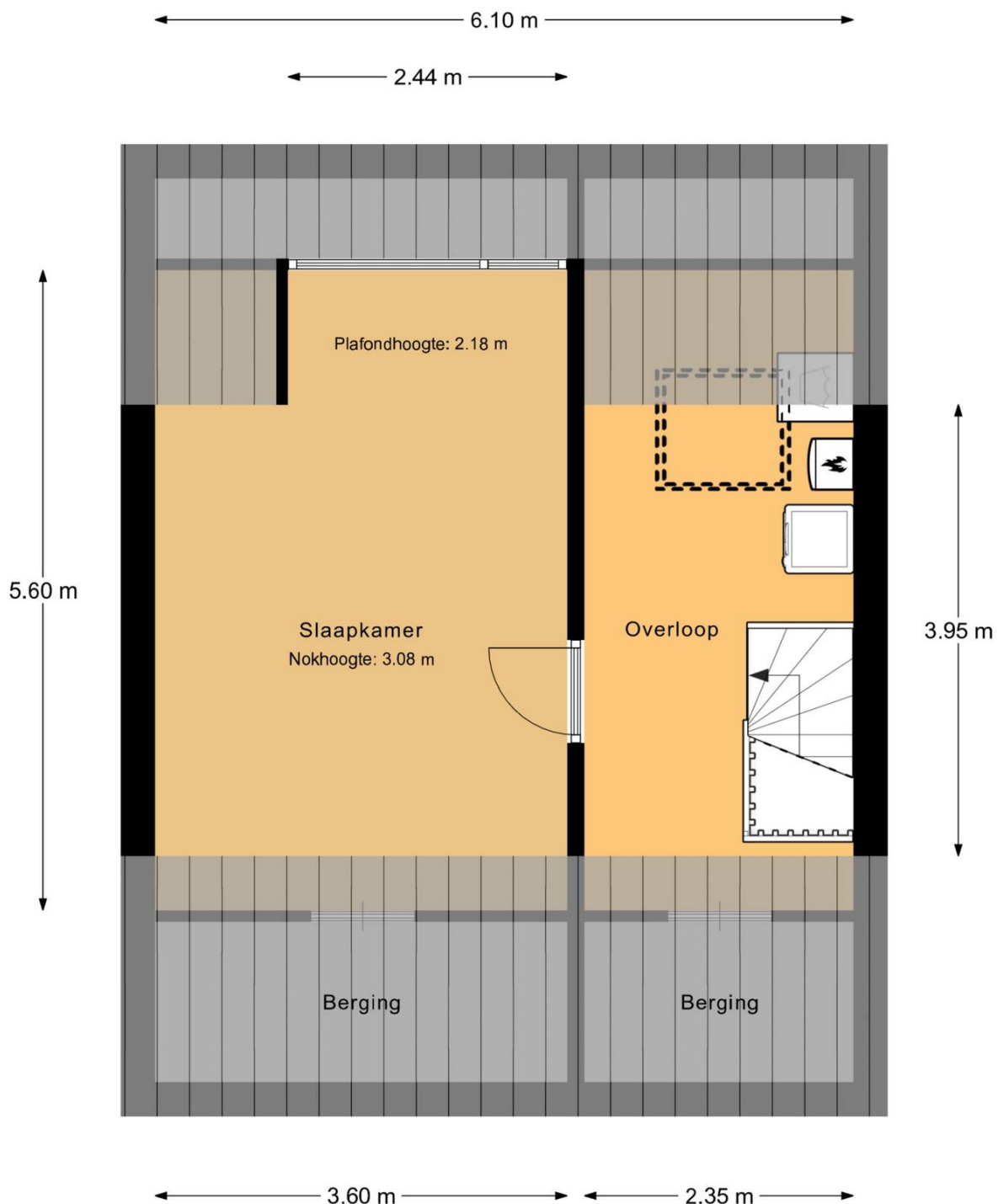


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

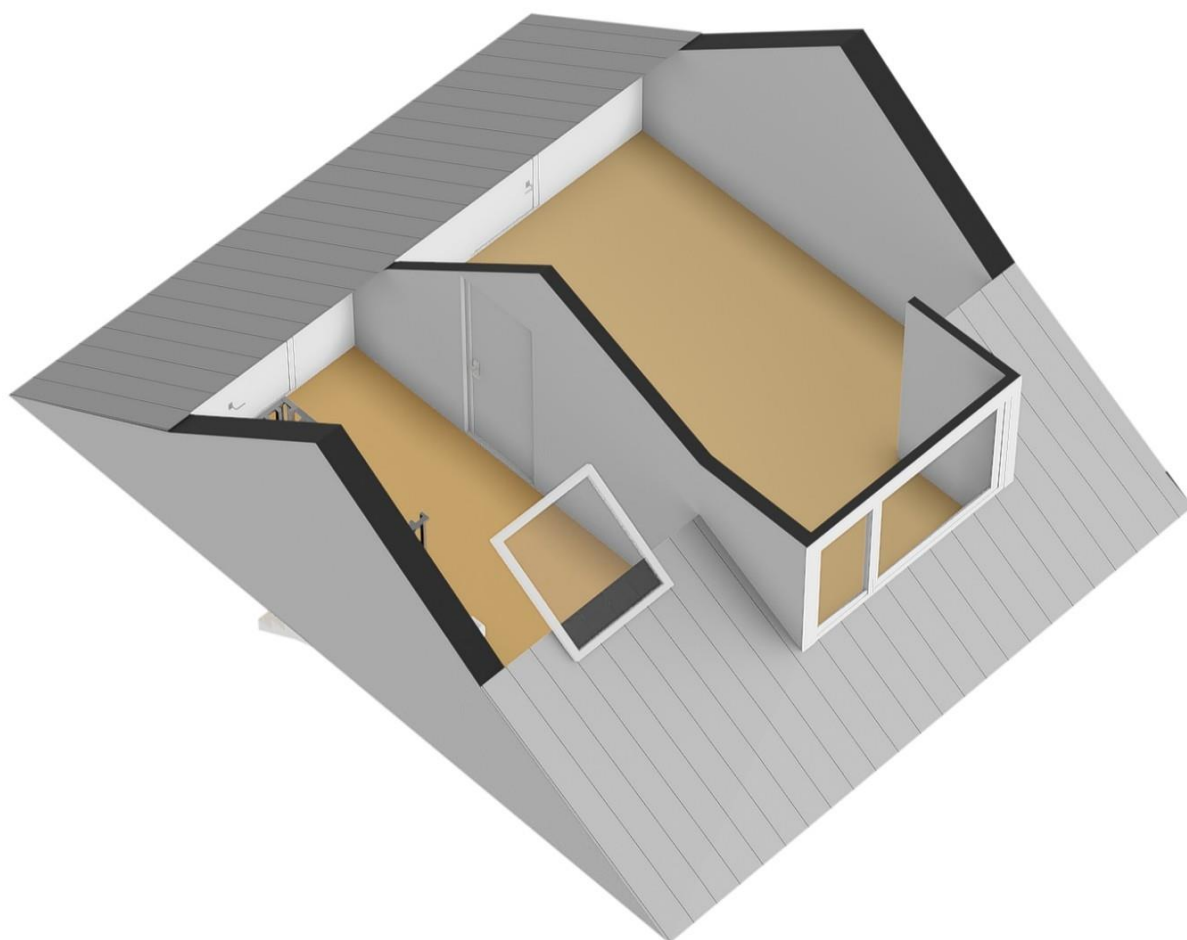


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

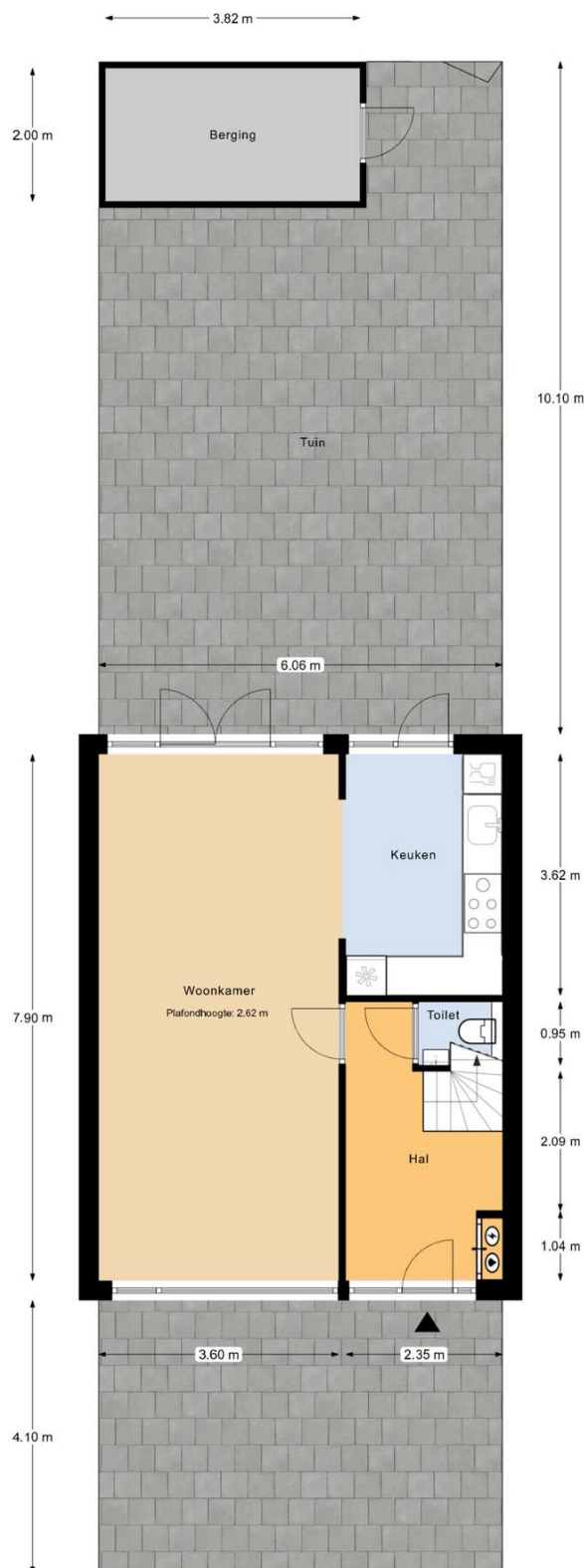


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

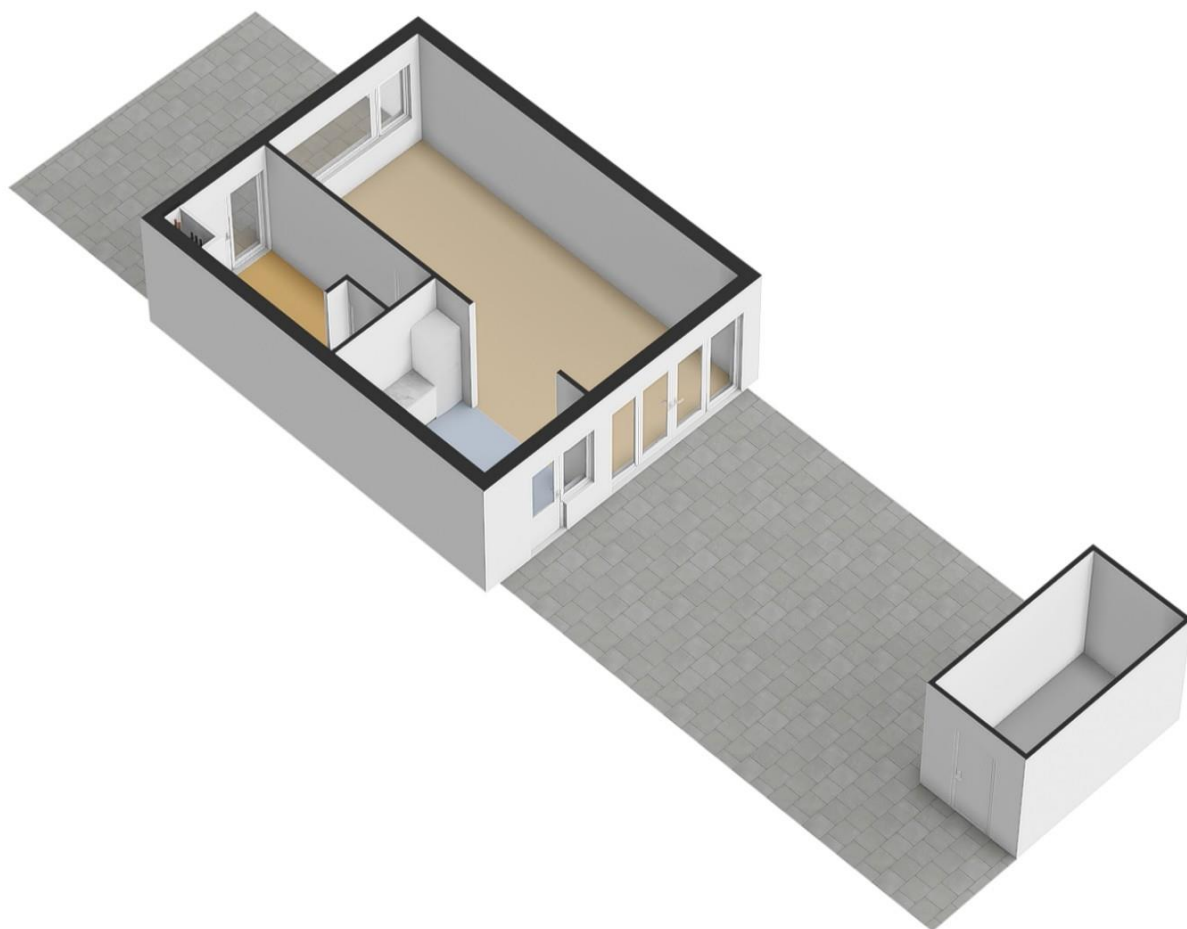


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



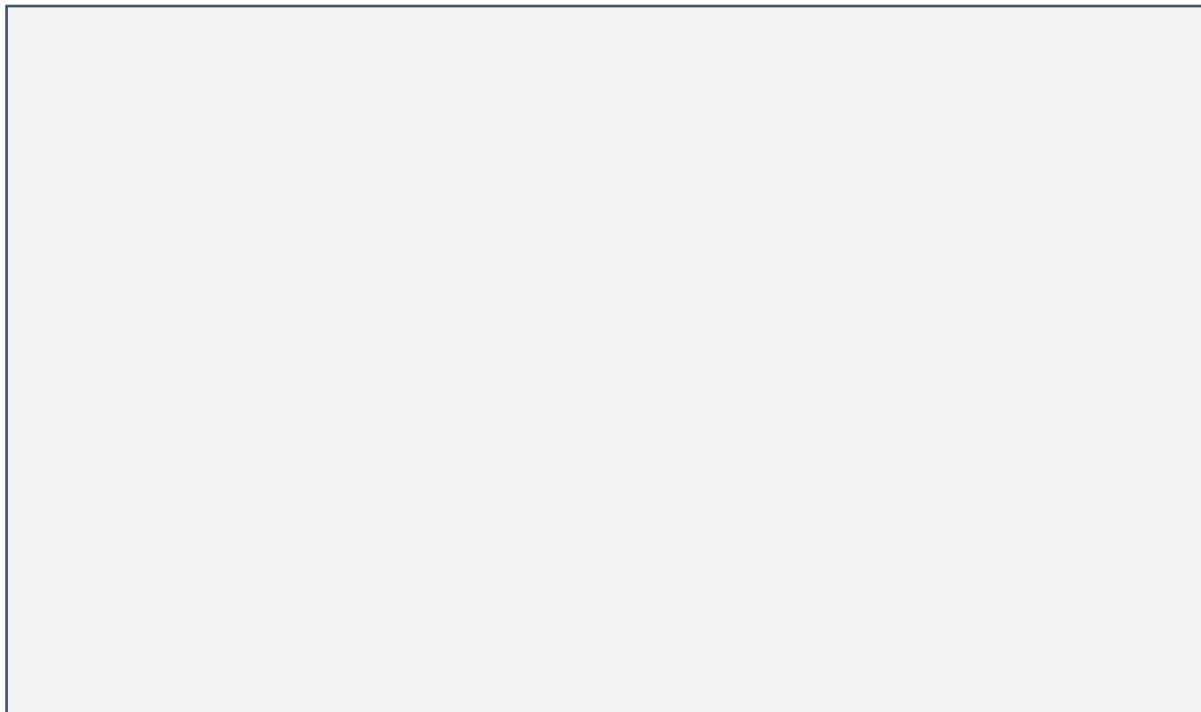
12345 Perceelnummer 26 Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Dordrecht
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale Sectie N	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4679	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 12 februari 2025.
De bevrager 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.



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

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl