



INDORDRECHT  
makelaardij

## Visserstuin 179, 3319 LN Dordrecht



Vraagprijs: € 915.000,- k.k.



INDORDRECHT  
makelaardij

## Omschrijving

Vrijstaande woning met garage in Dubbeldam. Deze moderne 5 kamer woning met 4 ruime slaapkamers ligt in het villawijkje "Klein Dubbeldam". Vissertuin 179 is zeer rustig gelegen aan het einde van een doodlopend straatje. De woning is in 2004 gebouwd op een kavel van 466 m<sup>2</sup>. De sfeervolle tuin rondom heeft diverse terrassen en een grote terrasoverkapping met een hout gestookte hottub. Parkeren doet u met drie auto's op eigen terrein.

## Indeling

### **Begane grond**

De ruime en lichte hal geeft toegang tot de meterkast, het moderne toilet, de inpandige garage, de berging onder de trap en de woonkamer.

De grote keramische tegels lopen netjes door van de hal naar de woonkamer. Deze vloer in combinatie met de strakke wandafwerking en paneeldeuren geven deze woning een mooie uitstraling. De vloerverwarming op de begane grond zorgt voor extra comfort.

De **woonkamer** is comfortabel met een prettig zitgedeelte, een ruime eettafel in het midden en een open keuken aan de andere zijde. Door de vele raampartijen staat u altijd in verbinding met de tuin. Ook hier geldt: veel rust en privacy.

De **open keuken** is ruim opgezet en in een U-opstelling geplaatst. In december 2018 is de keuken gemoderniseerd. De keuken is onder meer voorzien van een inductiekookplaat, een vaatwasser, een vriezer, een koelkast, een oven, een magnetron en een Quooker. Het natuurstenen werkblad biedt veel werkruimte.

De **inpandige garage** is direct vanuit de hal bereikbaar. Deze handige ruimte heeft een kanteldeur met loopgedeelte. De vloer is beton en de het plafond en de aangrenzende wanden zijn geïsoleerd.

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

Deze etage heeft 2 ruime slaapkamers en een badkamer.

**Slaapkamer 1** is de "master bedroom" en bevindt zich aan de zuidzijde van de woning. Erg praktisch zijn de 2 inloopkasten welke netjes zijn verscholen achter de schuifdeuren.

**Slaapkamer 2** is een prima slaapkamer gelegen op het noordwesten.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste internetverbinding.

De **badkamer** is vanuit de bouw aanzienlijk vergroot waardoor er een grote ruimte is ontstaan. Naast de dubbele wastafel heeft deze badkamer een ligbad en de aparte douche (met regendouche). Daarnaast is er een tweede toilet. Er is vloerverwarming in deze badkamer.



INDORDRECHT  
makelaardij

## 2<sup>e</sup> verdieping

Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers en een wasruimte.

**Slaapkamer 3** aan de achterzijde van de woning is erg verrassend; de volledige breedte van de woning wordt benut en de grote raampartij maken dit tot een speelse kamer. Het uitzicht over de tuin is geweldig.

**Slaapkamer 4** is een ook een fijne slaapkamer. Deze ligt aan de noordwest zijde van de woning.

De **wasruimte** is erg praktisch. Deze heeft naast de opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger, CV-installatie (2017) en WTW (Warmte-Terug-Win unit uit 2018) veel opbergruimte. Er is eventueel een tweede badkamer te realiseren.

## Buiten

Met een **tuin rondom** de woning heeft u altijd een plek in de zon of schaduw. De hoofdtuin aan de achterzijde is gelegen op het zuiden.

Aan de voorzijde is de grote palmboom de eyecatcher. Naast diverse vaste planten en een border is de voorzijde de plek om uw auto te parkeren. U kunt met gemak 3 auto's parkeren: links voor de garage en aan de rechterzijde eventueel nog 2 auto's.

Via de dubbele deuren vanuit de woonkamer bereikt u de achtertuin. Deze ligt op het zuiden. Er zijn meerdere zitjes, een groenstrook en vaste planten. De achtertuin loopt staat in verbinding met de zijtuin en vormt één geheel. De drie cypressen geven een knipoog naar het type woning "Cypres". De tuin biedt veel privacy.

De **stoere en sfeervolle terrasoverkapping** is in 2020 geplaatst en meet maar liefst 3.20 x 7.40 meter. Er is een houtgestookte hottub geplaatst. Deze blijft achter. Hoe lekker is dat, zelfs als het regent. Voor de terrasoverkapping staat een grote eettafel. Je waant je hier echt in zuid Europa. Aan de voorzijde is een extra **houten berging** geplaatst.

## De ligging

De woonwijk Visserstuin in Klein-Dubbeldam is gebouwd in 2004-2005 met vrijstaande villa's en twee-onder-één kap woningen. Nummer 179 is vrijstaand (type Cypres) en is zeer gunstig gelegen. Klein-Dubbeldam ligt in de geliefde wijk Dubbeldam waar alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn zoals winkels, (basis)scholen, kinderdagverblijven en sport- en recreatievoorzieningen. De natuur met onder meer de Dordtse Biesbosch ligt op fietsafstand. Met de auto bent u snel op de N3, welke aansluit op de A15 en A16. Reist u met de trein? Station Stadspolders is eveneens snel bereikbaar.



INDORDRECHT  
makelaardij

## Kenmerken

|                    |                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Soort woning       | Villa                                                                |
| Bouwsoort          | Vrijstaand                                                           |
| Bouwjaar           | 2004                                                                 |
| Ligging            | In woonwijk                                                          |
| Woonoppervlakte    | ca. 169 m <sup>2</sup>                                               |
| Perceeloppervlakte | 466 m <sup>2</sup>                                                   |
| Garage             | ca. 17.30 m <sup>2</sup>                                             |
| Terrasoverkapping  | ca. 23.7 m <sup>2</sup>                                              |
| Tuinhuis           | ca. 8.6 m <sup>2</sup>                                               |
| Inhoud             | ca. 550 m <sup>3</sup>                                               |
| Aantal kamers      | 5                                                                    |
| Slaapkamers        | 4                                                                    |
| Parkeren           | op eigen terrein, openbaar                                           |
| Energielabel       | A                                                                    |
| CV-Ketel           | 2017                                                                 |
| WTW installatie    | 2018                                                                 |
| Elektra            | 11 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar<br>Glasvezel aansluiting |
| Kadaster           | Dubbeldam, sectie I, nummer 2303                                     |
| Oplevering         | In overleg                                                           |



INDORDRECHT  
makelaardij

## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 7.5 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 1.26 x 0.90 m;
- Woonkamer : ca. 8.90/3.18 x 4.64/3.54/5.72;
- Keuken : ca. 3.18 x 2.98 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 5.82 x 3.54 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.42 x 5.11 m;
- Badkamer : ca. 3.30 x 2.73 m.

### Tweede verdieping

- Overloop : ca. 3.5 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 3 : ca. 5.86 x 3.50 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 2.87 x 5.13 m;
- Wasruimte : ca. 2.88 x 2.60 m.

### Buiten (zie plattegrond)

- Voortuin (noord) : ca. 15.00 x 6.00 m;
- Achtertuin (zuid) : ca. 16.00 / 23.00 x 10.00 m;
- Zijtuin (west) : ca. 5.00 / 8.75 x 9.30 m;
- Zijtuin (oost) : ca. 1.50 / 11.70;
- Garage : ca. 2.75 x 6.28 m;
- Overkapping : ca. 7.40 x 3.20 m;
- Tuinhuis : ca. 2.90 x 2.96 m.





INDORDRECHT  
makelaardij

## 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







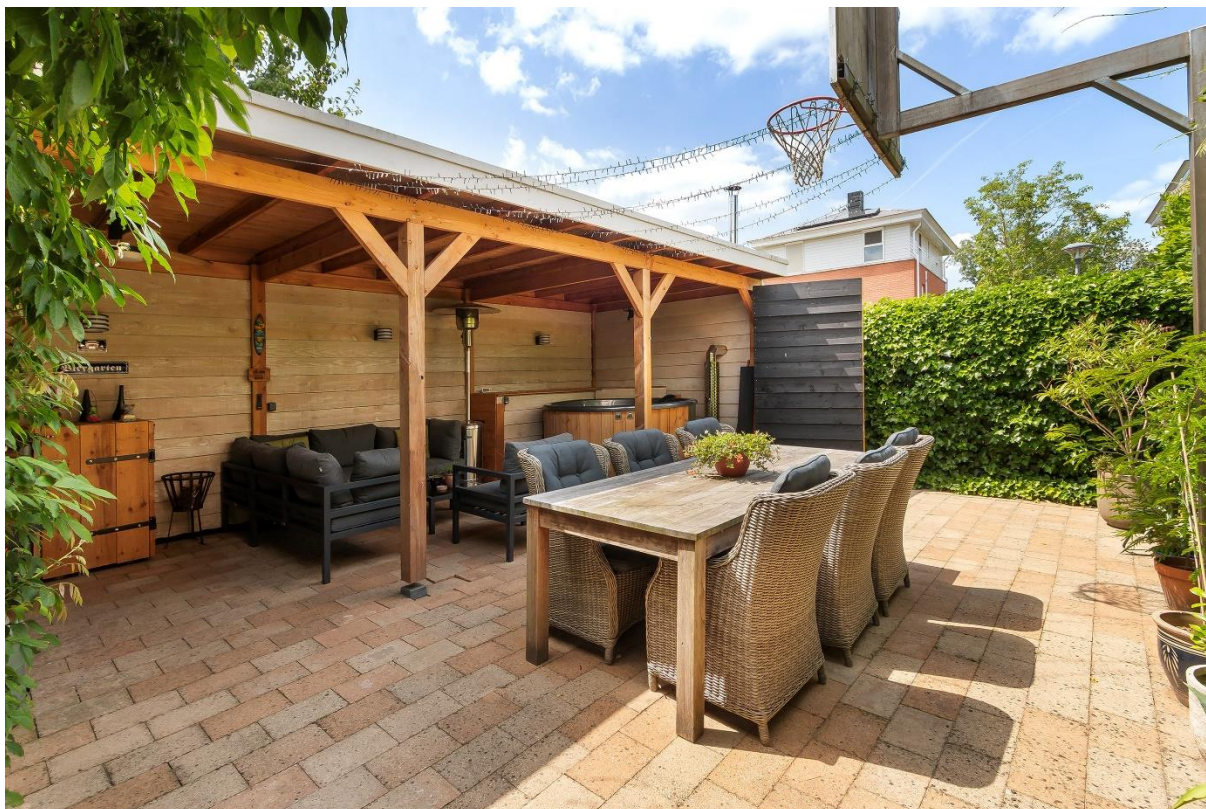
INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



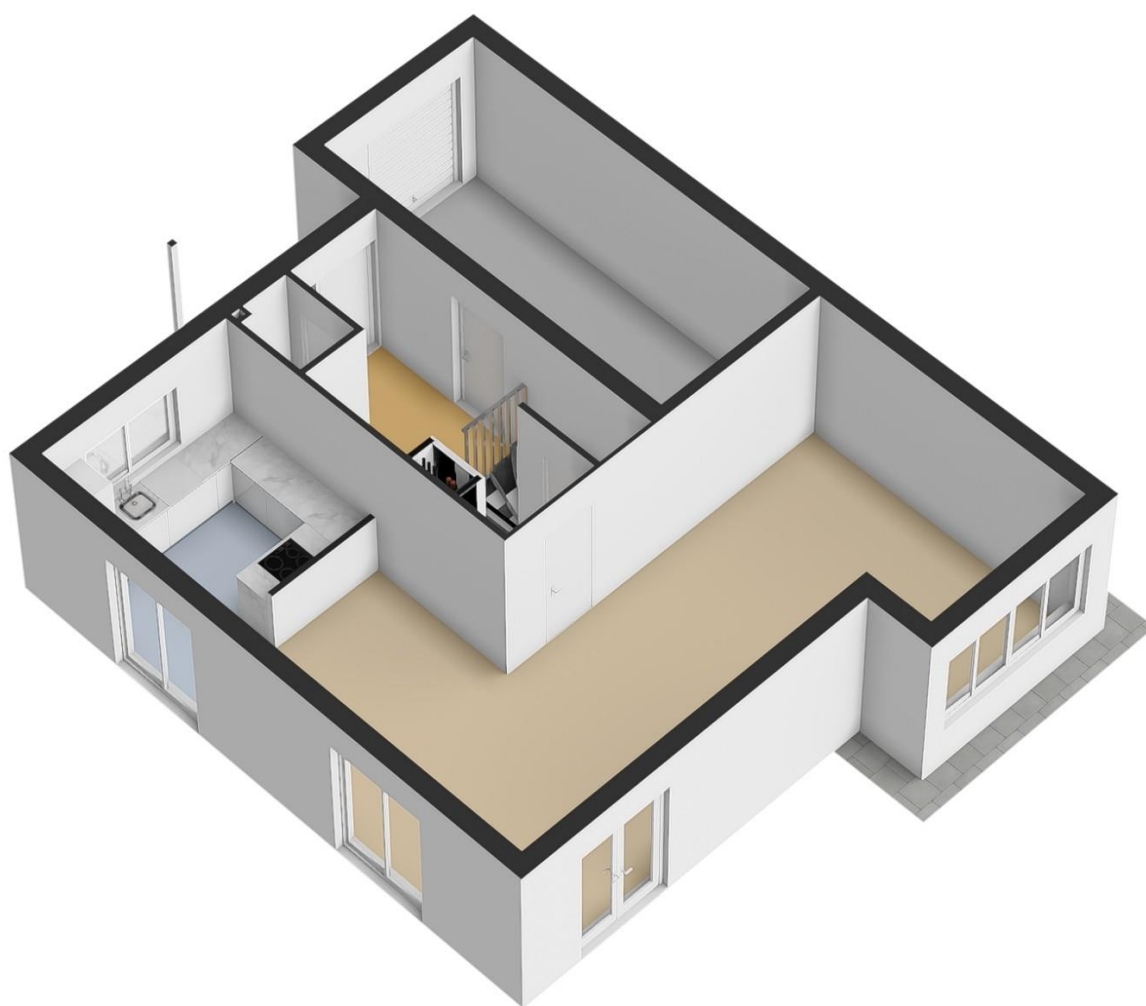
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



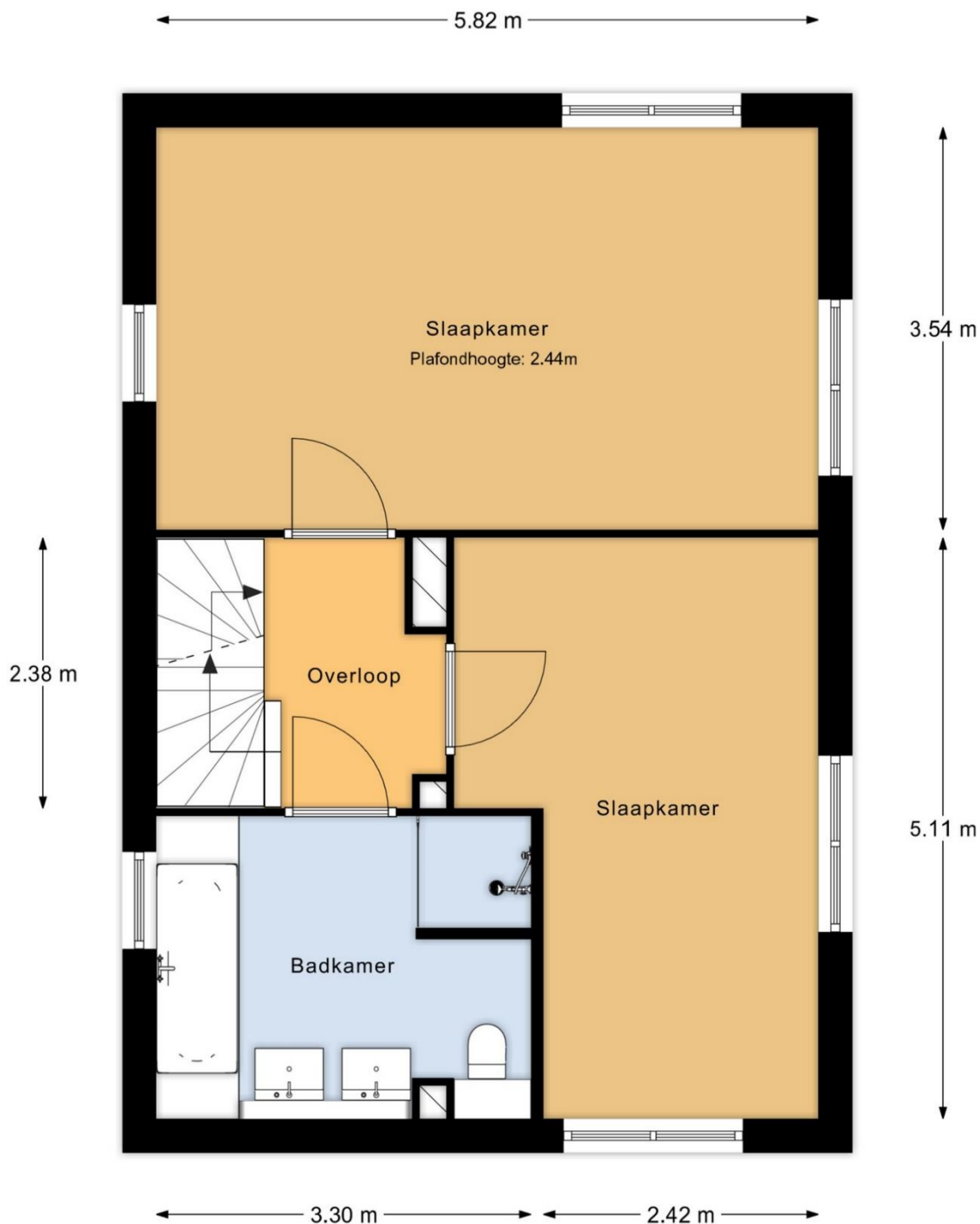


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



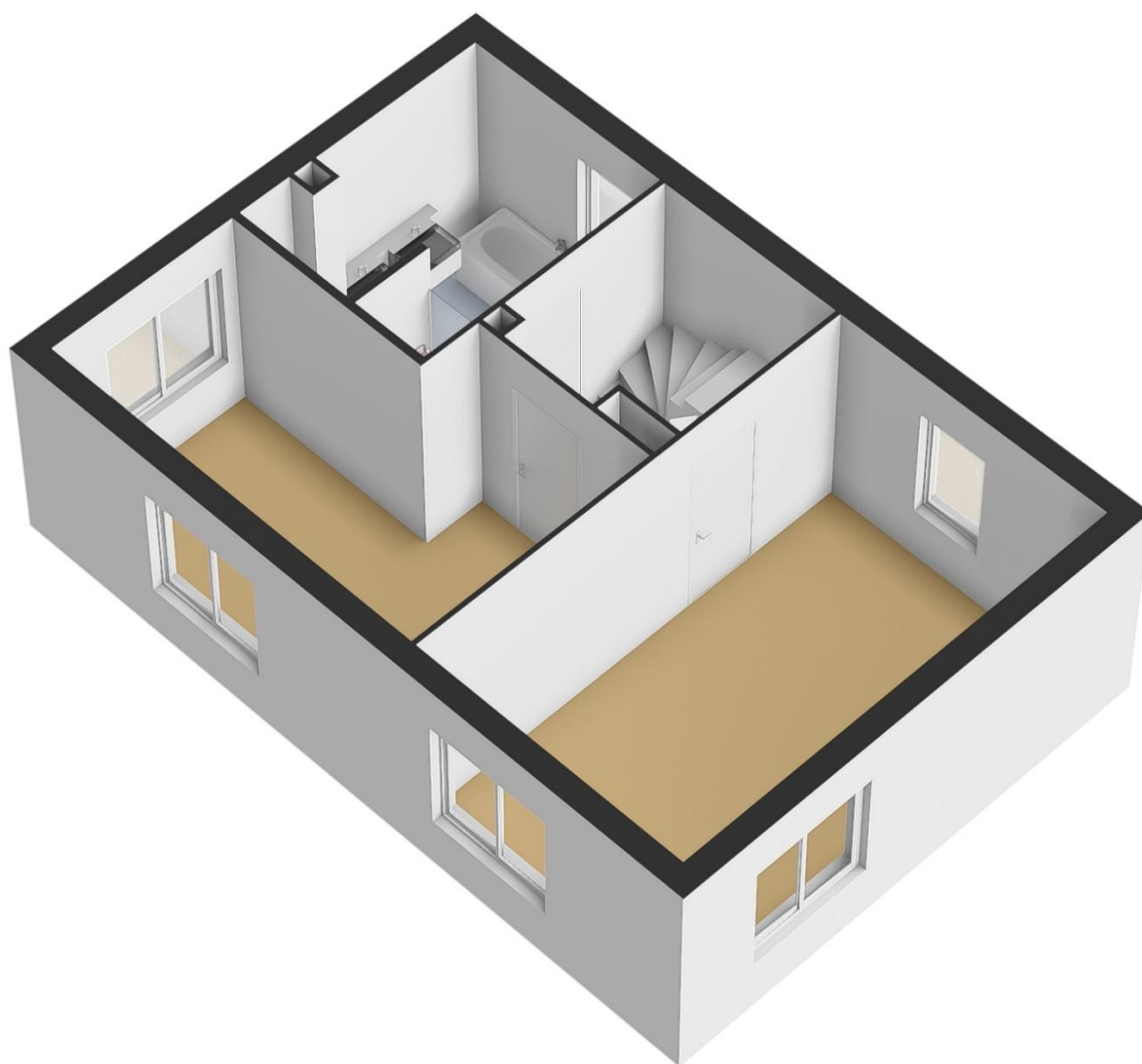
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



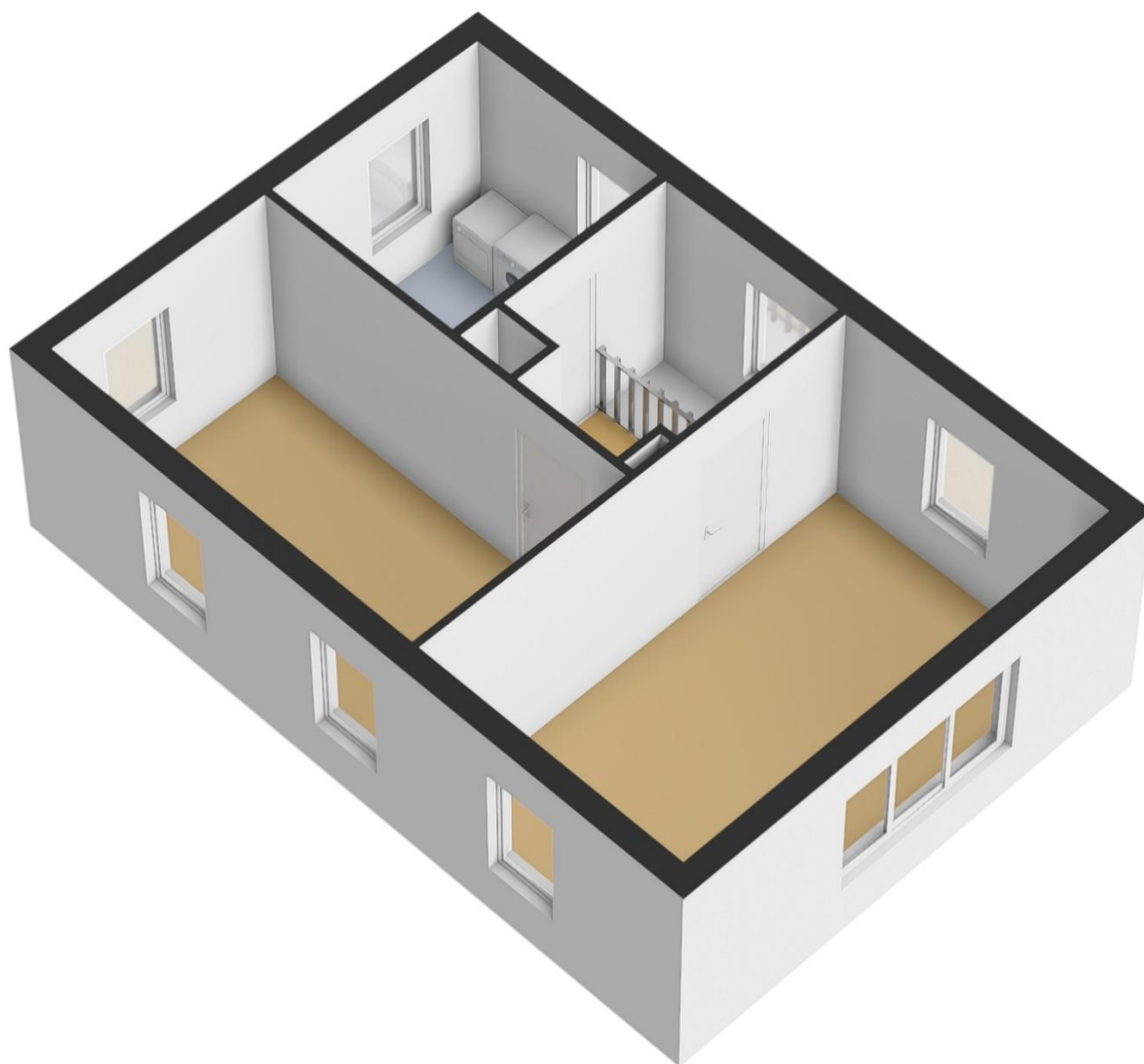
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



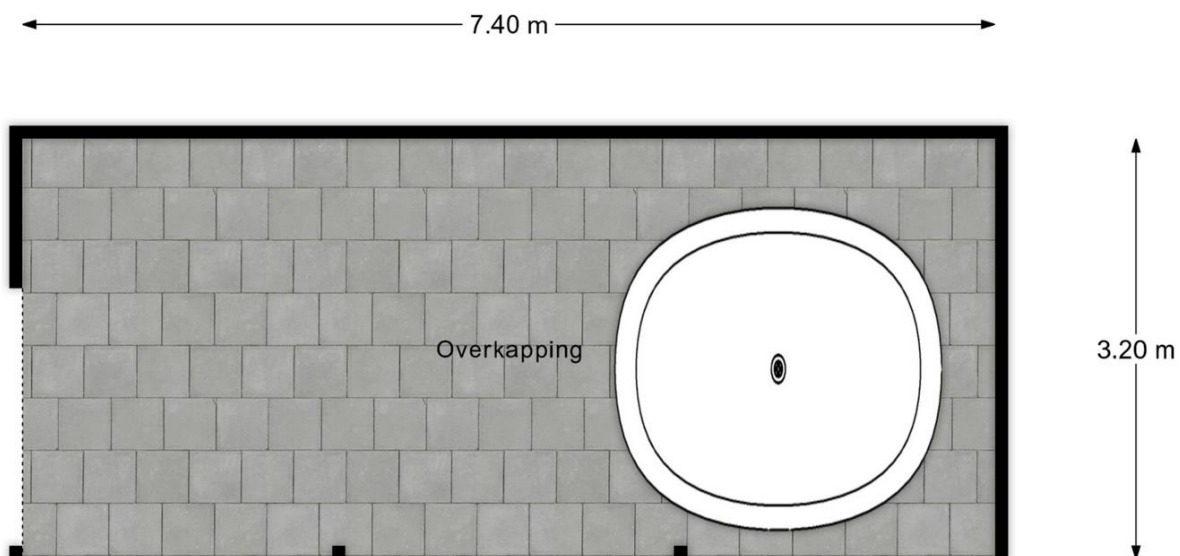


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



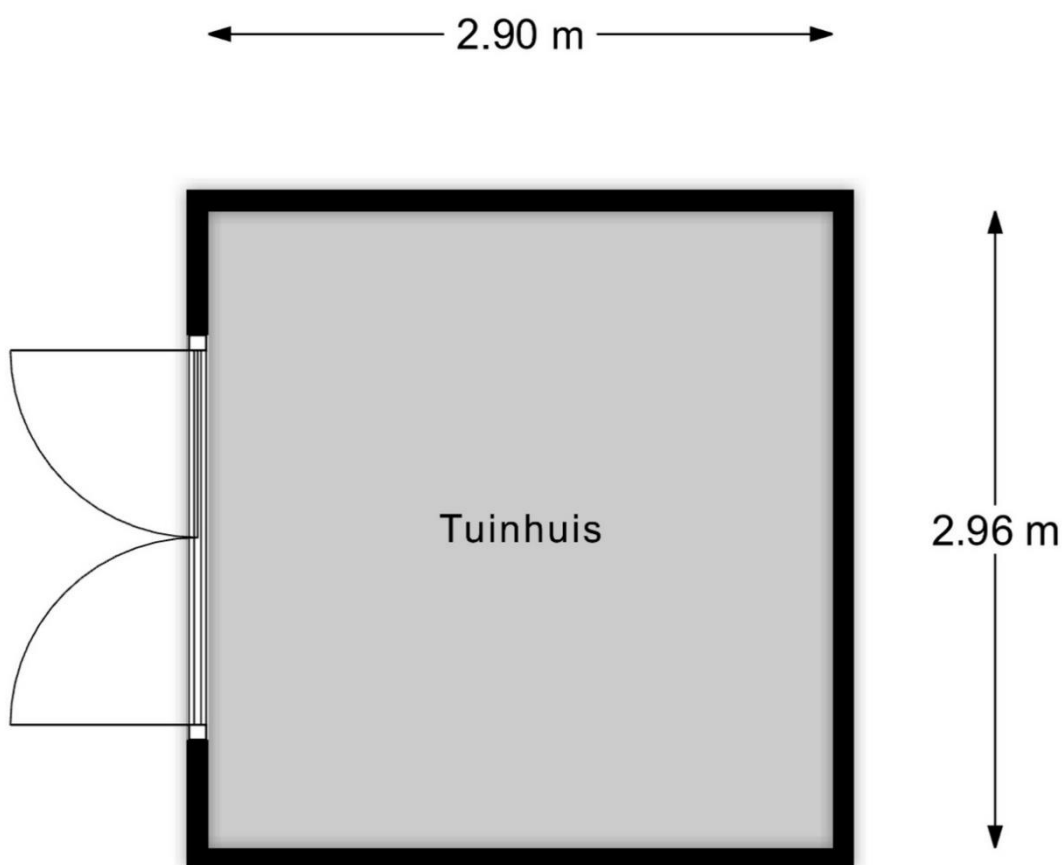
Overkapping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij



Tuinhuis

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij









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)



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

