



INDORDRECHT
makelaardij

Groenekruislaan 28, 3319 RJ Dordrecht



Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

Omschrijving

In de geliefde wijk Dubbeldam staat deze aantrekkelijke 5 kamer tussenwoning. Het is het bredere woningtype in deze straat, met verrassend veel leefruimte en een verrassend grote achtertuin op het westen.

Met een lichte en ruime woonkamer, 4 slaapkamers, een moderne badkamer is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte en prettig wil wonen op Dubbeldam.

Zoekt u nog meer ruimte? Dat kan: deze woning is eventueel uit te breiden met een aanbouw aan de achterzijde. Daarnaast kan de keuken samengevoegd worden met de woonkamer voor een nog ruimere beleving. Meerdere kozijnen en de schuifpui zijn van kunststof, wat bijdraagt aan het onderhoudsgemak.

Wonen op Dubbeldam biedt veel voordelen: diverse basisscholen, het gezellige Damplein met diverse winkels, de sportvelden en zwembad De Dubbel zijn allen in de directe omgeving. De Nieuwe Dordtse Biesbosch ligt om de hoek; daar kunt u heerlijk recreëren. De N3, welke aansluit op de A16 en A15 is eveneens goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

De ruime **hal** met meterkast en garderobe geeft toegang tot de trap naar de 1^e verdieping, de berging onder de trap, het toilet, de keuken en het woongedeelte.

Het **toilet** is geheel betegeld, heeft een hangcloset en een fonteintje.

De grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor veel licht in de **woonkamer**. De open haard geeft extra sfeer aan deze ruimte. Via de kunststof schuifpui aan de achterzijde stap je zo de royale achtertuin in.

De dichte **keuken** is netjes onderhouden maar enigszins gedateerd. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4 pits gasplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koel/vries combinatie. De diverse boven-en onderkasten bieden veel opbergruimte. Vanuit de keuken stapt u direct de achtertuin in.

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping.

1^e verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer heeft een groot balkon. Daarnaast is er een wastafel en zijn er 2 vaste inbouwkasten. Er is een elektrisch bedienbaar screen.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de achtertuin. Ook deze slaapkamer heeft een wastafel en 2 vaste kasten. Het kozijn is van kunststof met een handig draai/kiep raam. Er is een elektrisch bedienbaar screen.

Slaapkamer 3 ligt ook aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is kleiner, maar nog steeds een prima slaapkamer, werkkamer of hobbykamer. Ook hier is een kunststof kozijn met draai/kiepraam. Er is een screen als zonwering (niet elektrisch).

De **moderne badkamer** (2018) is geheel betegeld en beschikt over een inloofdouche met drain, regendouche en handdouche. Daarnaast is er een hangcloset, wastafelmeubel en extra opbergruimte. Naast de inbouwspots, de mechanische ventilatie en het raam zorgt de vloerverwarming voor extra comfort.

2^e verdieping

Overloop met toegang tot de 2 bergingen en slaapkamer 4.

Aan de rechterzijde toegang tot een **grote berging**, met opstelplaats voor de CV en boiler.

Aan de linkerzijde is ook bergruimte gecreëerd onder het schuine gedeelte van het dak.

Deze berging loopt helemaal door in slaapkamer 4. Ideaal om spullen op te slaan die u niet dagelijks nodig heeft.

Slaapkamer 4 is een leuke zolderkamer. Het hoge plafond zorgt voor een extra ruimtelijke beleving. Het grote Velux dakraam (2025) zorgt voor voldoende lichtopbrengst.

Buiten

De **achtertuin** is verrassend groot met een ideale ligging op het westen.

De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van 2 grote borders met vaste planten en kleine bomen. Beide zijden van de tuin zijn voorzien van houten schuttingdelen. Achter in de tuin staat een grote **stenen berging**. Deze berging heeft een groot raam en heeft elektra.

Het brede zonnescherm zorgt voor extra schaduw op warme dagen. Er is een watertappunt en een deze tuin heeft een achterom.

De **voortuin** is grotendeels bestraat en heeft borders met vaste planten. Aan de voorzijde is ook een zonnescherm aanwezig.

Extra informatie

De spouwmuur- en vloerisolatie zijn uitgevoerd na het verkrijgen van het energielabel.

Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 uitgevoerd.

De ligging

De Groenekruislaan ligt in de populaire wijk Dubbeldam. Deze wijk kenmerkt zich door een ruime opzet, veel groenvoorzieningen, een mooi park en daarnaast alle voorzieningen binnen handbereik, zoals winkels aan het Damplein, scholen en sportvelden. De N3, welke aansluit op de A16 en A15 is snel bereikbaar.

Wilt u deze aantrekkelijke 5 kamer woning in Dubbeldam zelf ervaren?

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

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1969
Ligging achtertuin	West
Gebruikersoppervlakte	ca. 126 m ²
Perceel	172 m ²
Inhoud	ca. 430 m ³
Berging (steen)	ca. 10 m ²
Locatie	Dubbeldam, in woonwijk
Elektra	5 groepen en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	CV Nefit Ecomline Classic H30 (2003)
Warm water	CV en boiler (80 liter), Nefit
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 5501
Energielabel	C
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 7 m²;
- Toilet : ca. 0.84 x 1.00 m;
- Woonkamer : ca. 3.94 x 8.00 m;
- Keuken : ca. 2.68 x 3.30 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.96 x 3.01 m;
- Balkon : ca. 3.96 x 1.03 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.54 x 4.06 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.70 x 3.33 m;
- Badkamer : ca. 2.28 x 2.02 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 5.4 m²;
 - Berging : ca. 2.28 x 1.40 m^{**};
 - Slaapkamer 4 : ca. 3.97 x 4.34 m.^{**}
- ^{**}gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin : ca. 6.38 x 4.00 m;
- Achtertuin : ca. 6.38 x 12.53 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 4.52 x 2.23 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



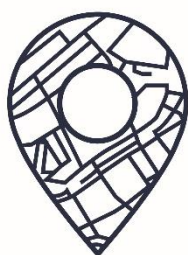


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

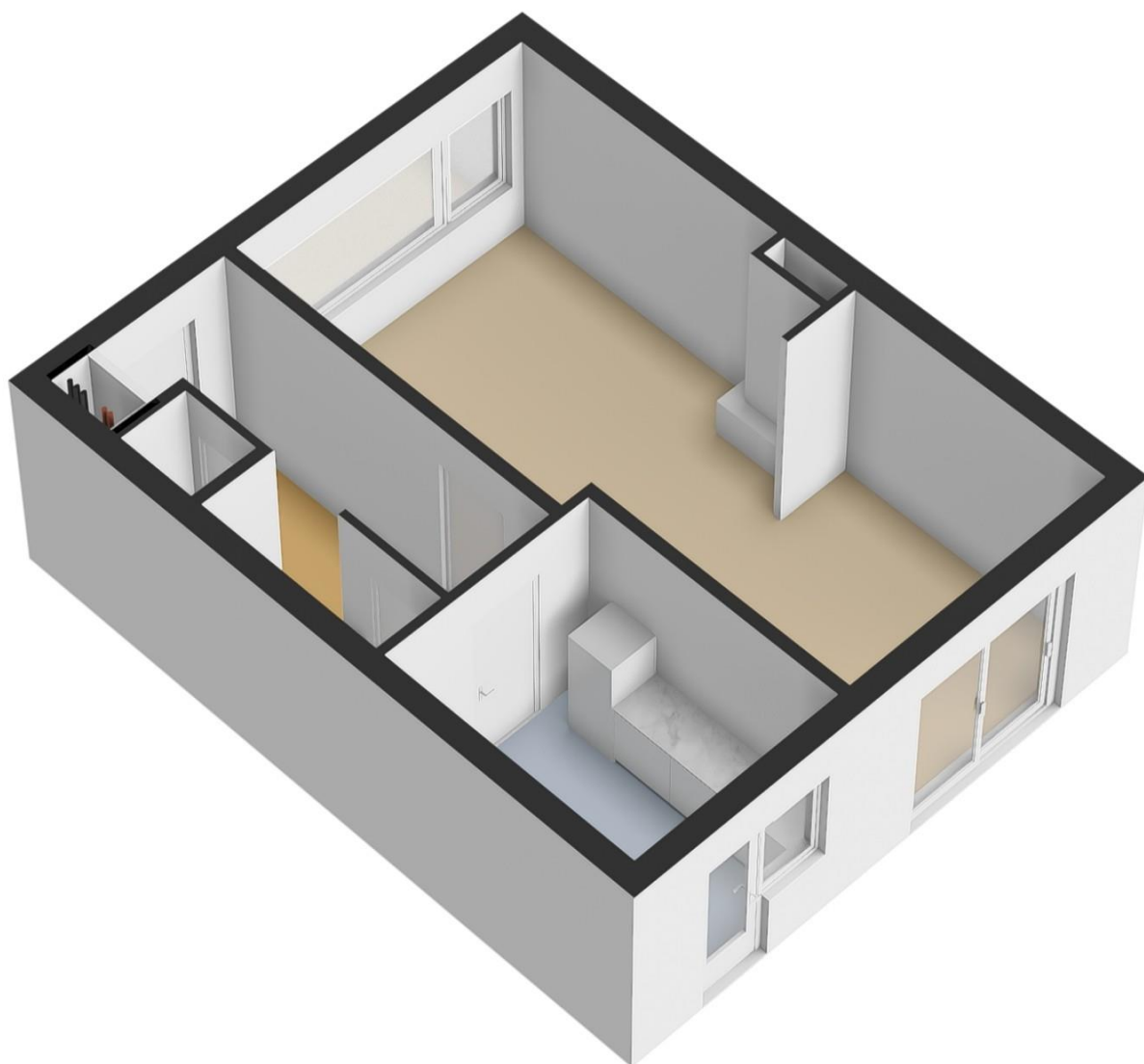


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

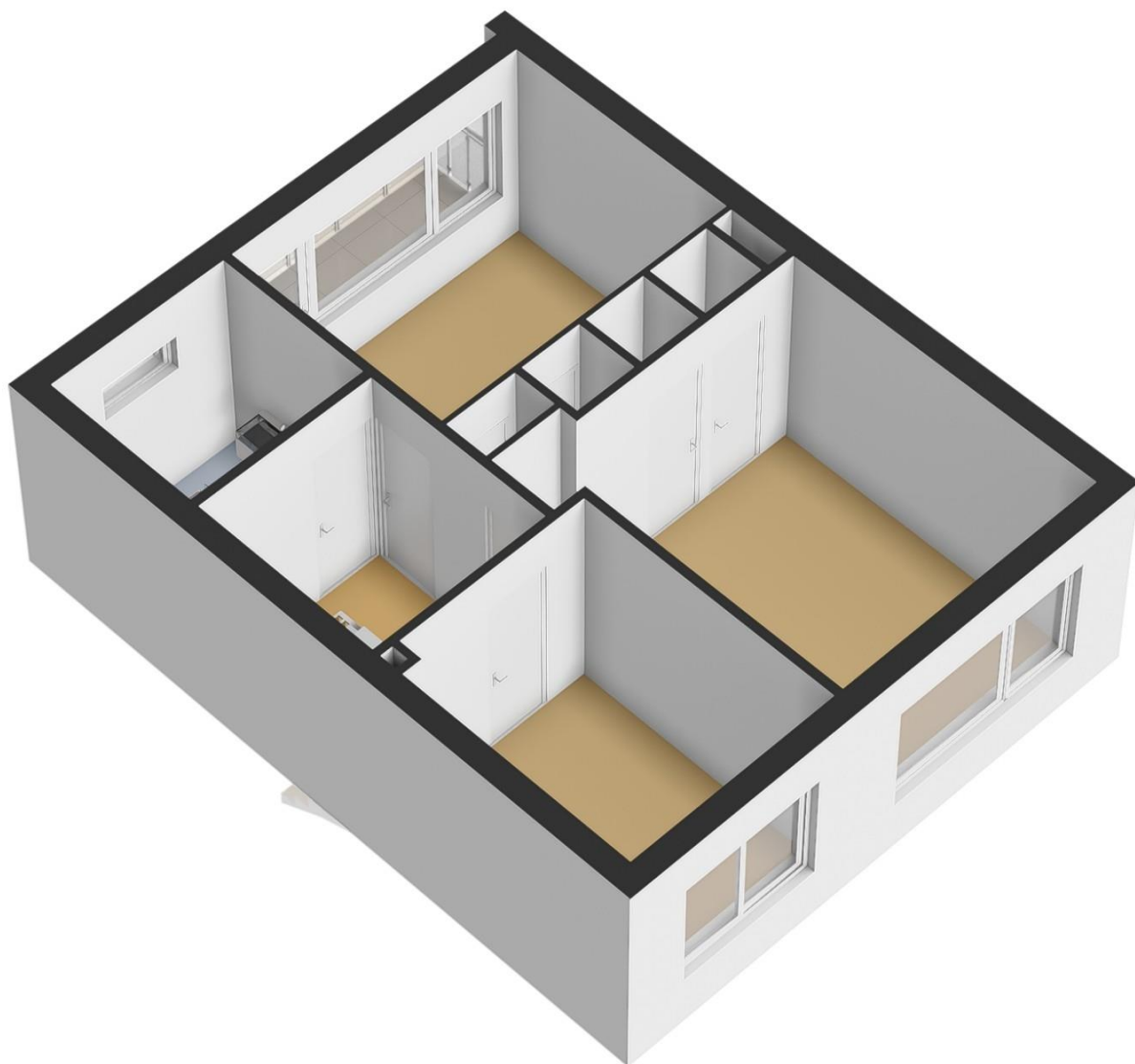


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

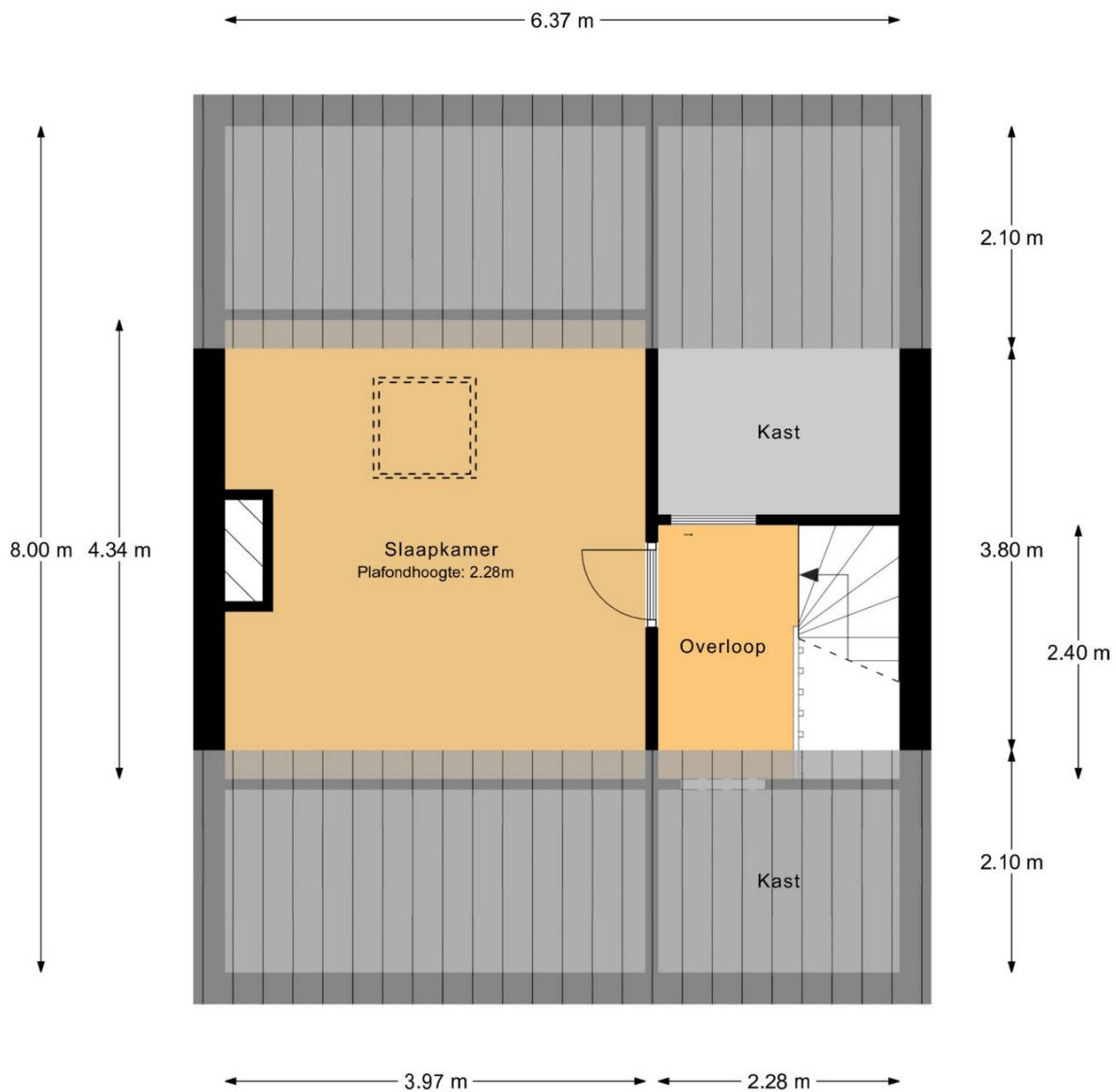


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

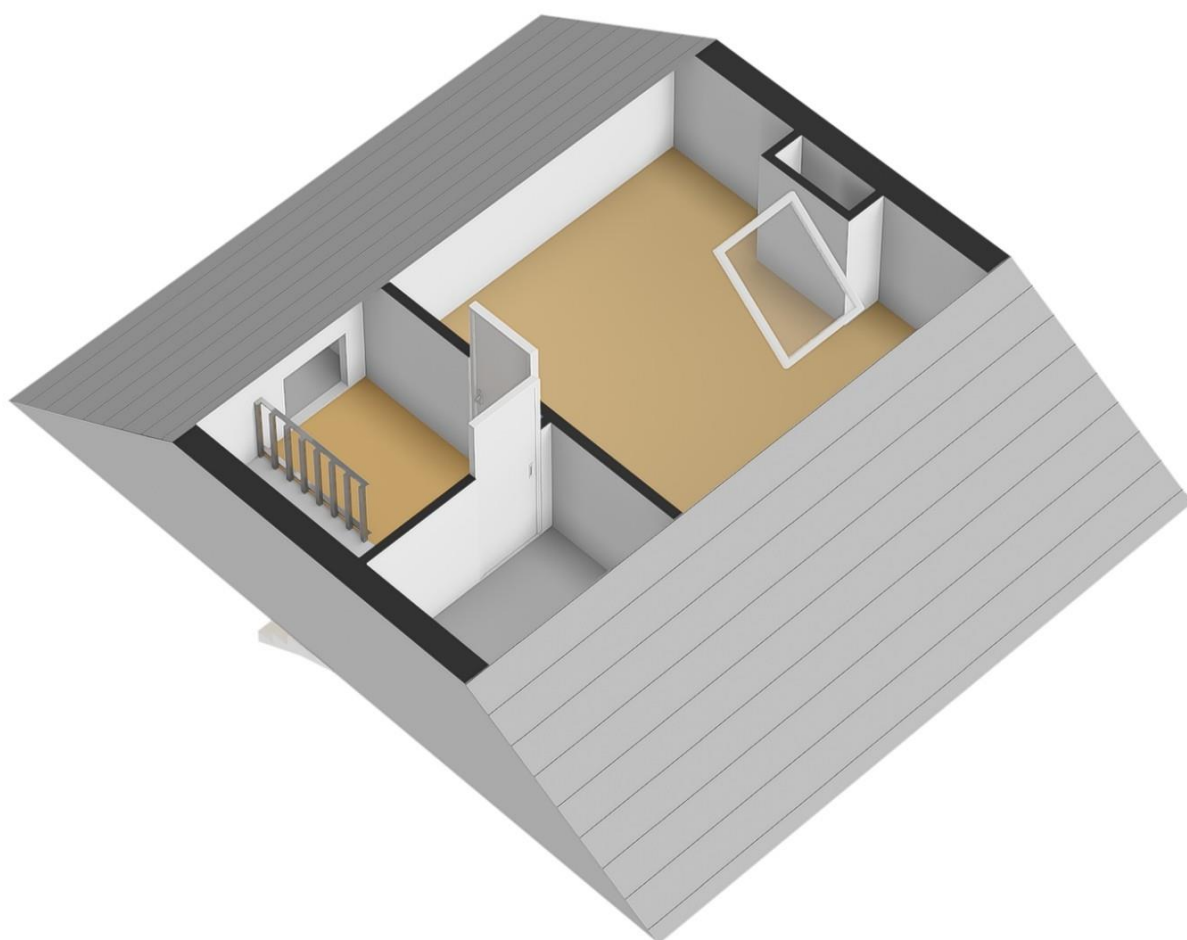


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

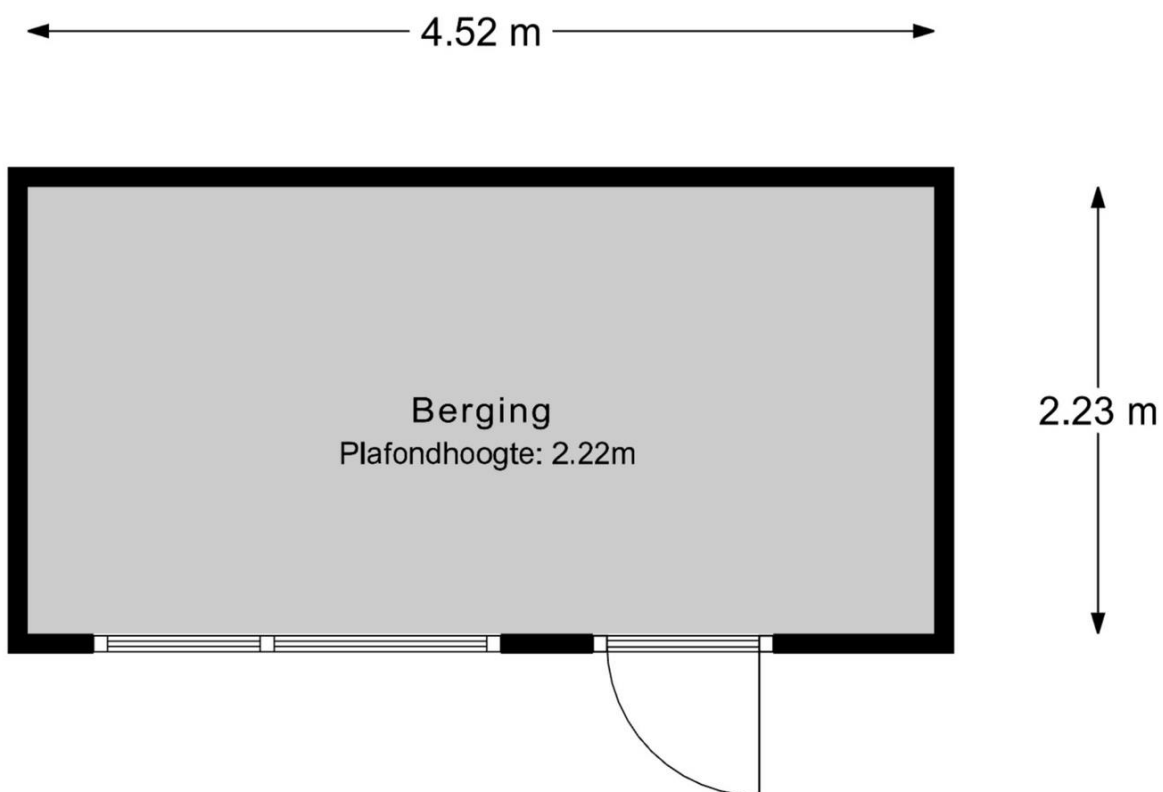


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

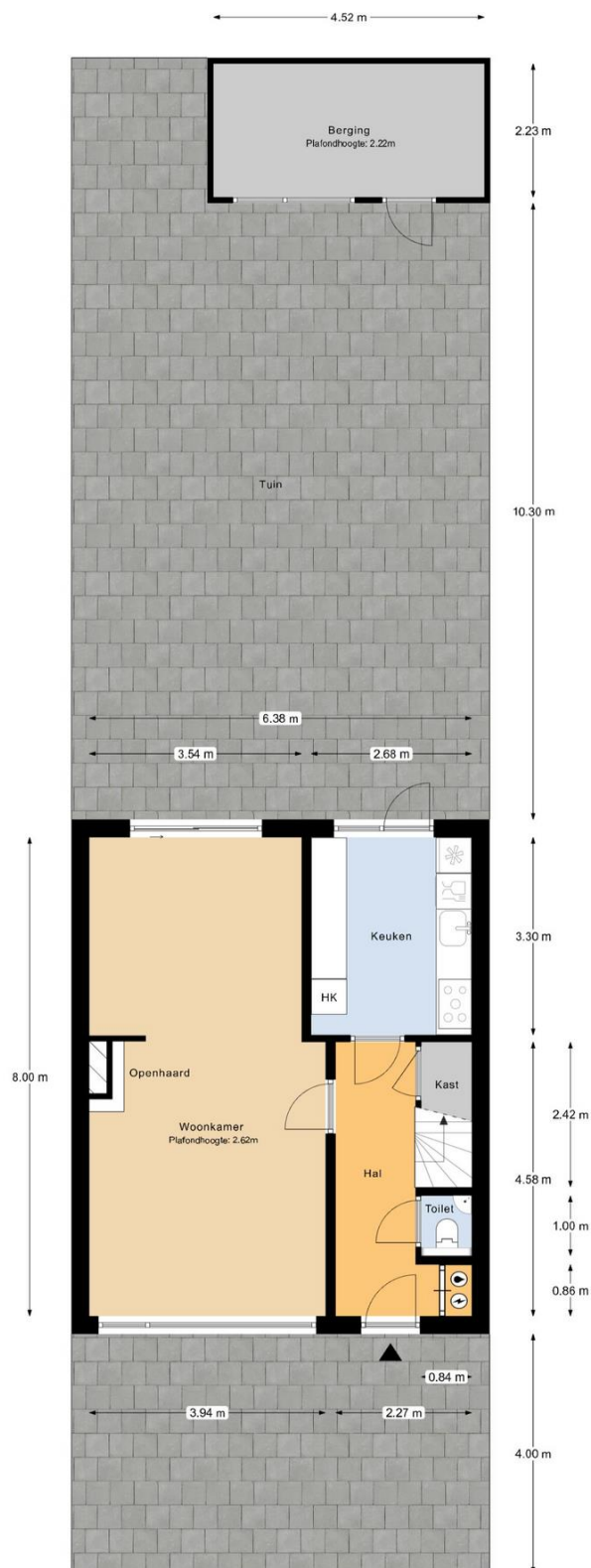


Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

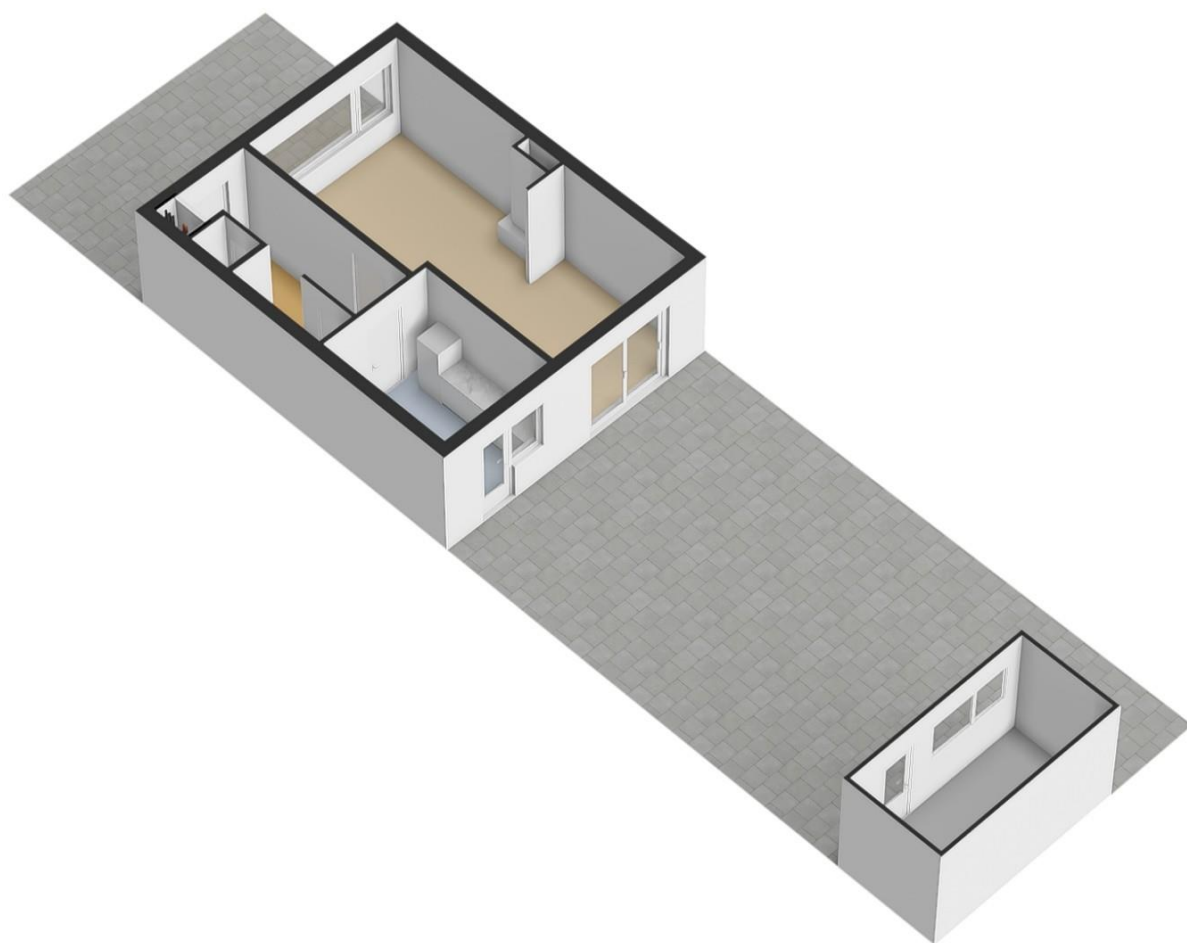


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

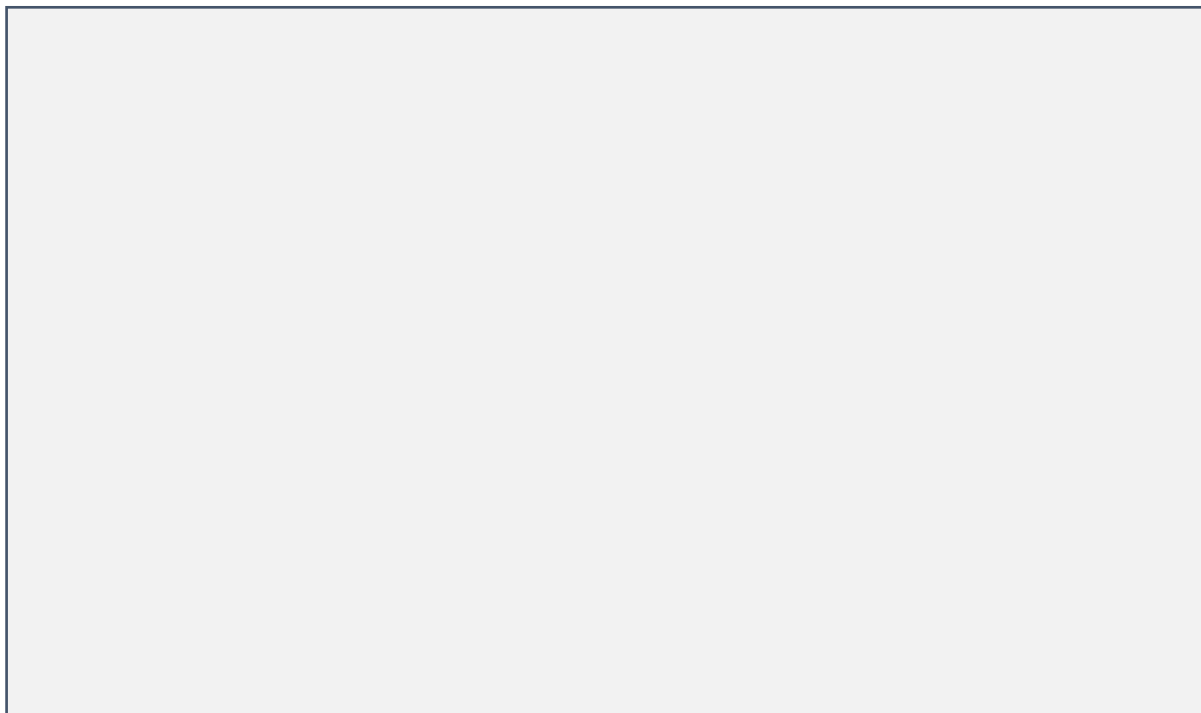




Uw referentie: Groenekruislaan 28



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 en/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