



INDORDRECHT
makelaardij

Mahonie 226, 3315 MJ Dordrecht



Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning wilt u niet missen!

Deze uitstekend onderhouden 4 kamer tussenwoning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Oudelandshoek. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is maar liefst 17 meter diep en is voorzien van een mooie terrasoverkapping; hier kunt u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Doordat Mahonie 226 altijd heel netjes is bewoond en de tuin, badkamer en het toilet recent zijn vernieuwd is de woning instapklaar te noemen. Daarnaast is deze tweelaagse woning uit 1994 energiezuinig en heeft energie A. In de toekomst is deze woning eventueel te vergroten met een extra verdieping; een aantal burens zijn u al voorgegaan. Uw auto kunt u altijd parkeren: de voorzijde van de woning biedt plaats aan het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Het plaatsen van een eigen laadpaal behoort daarmee ook tot de mogelijkheden.

Deze gunstig gelegen woning ligt aan de rand van de polder. Met de fiets of lopend bereikt u zo de natuurgebieden de Merwelanden of de Nieuwe Dordtse Biesbosch. Wonen in de kindvriendelijke wijk Oudelandshoek biedt veel voordelen: alle dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig. Er is daarnaast een treinstation en ook de N3 met aansluiting op de A15/A16 is snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de **hal**. Deze hal is voorzien van een garderobe, toilet en meterkast geeft toegang tot de trap naar de 1e verdieping en de woonkamer. Het **moderne toilet** is geheel betegeld en heeft een hangcloset.

Als u de **woonkamer** betreedt dan ervaart u de ruimte en de nette uitstraling. De lichte en tuingerichte woonkamer is prettig ingedeeld; de tuin is echt het verlengstuk van de woonkamer. Er ligt een granieten vloer (Pearl Blue) met vloerverwarming wat de ruimte snel aangenaam maakt. In de berging onder de trap kunt u veel spullen kwijt.

Via de deur aan de achterzijde stapt u zo de enorm diepe achtertuin in. Er is een elektrisch bedienbaar zonnescherf dat op warme dagen extra beschutting biedt. Daarnaast zijn er 2 elektrisch bedienbare screens voor de raampartij aan de achterzijde van de woning.

De **open keuken** ligt aan de voorzijde van de woning. Deze nette keuken heeft veel opberg- en werkruimte. Uiteraard is deze van alle gemakken voorzien zoals een 4 pits inductiekookplaat (Bauknecht), afzuigkap, vaatwasser (Siemens), combi-oven (Bauknecht) en grote Amerikaanse koel/vries combinatie. Er is een praktisch en gezellig barretje met 2 zitplaatsen. Het grote raam zorgt voor een fijne lichtinval.

Via de trap in de hal bereikt u de 1e verdieping.

1e verdieping

De ruime overloop met cv-kast geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde en is de 'master bedroom'. De grote vaste schuifkast biedt veel opbergruimte. Beide ramen hebben screens (handbediend) als zonwering. Vanuit deze kamer heeft u mooi zicht op de achtertuin.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3 ligt ook aan de voorzijde van de woning. Er is een vaste kastenwand en opstelplaats van de wasmachine en droger.

De **moderne badkamer (2020)** is geheel betegeld en heeft een grote inloopdouche met regendouche en handdouche, wastafelmeubel en hangcloset. De prettige ruimte is voorzien van mechanische ventilatie.

Buiten

De **royale achtertuin** is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en is maar liefst 17 meter diep! Achter in de tuin staat een **grote terrasoverkapping**. Dit is een heerlijke plek om te genieten! Ideaal om op hele warme dagen lekker in de schaduw te relaxen. Er is plek genoeg voor een grote lounge set en/of grote eettafel. Via de deur aan de achterzijde bereikt u de brandgang.

Heel handig is de **houten berging** onder de overkapping. Makkelijk om de tuinkussens snel een plek te geven. Deze tuin is 5 jaar geleden opnieuw aangelegd en is grotendeels bestraat. Daarnaast zijn er 2 verhoogde borders met vaste planten.

Er is een **stenen berging** aangebouwd aan het huis. Deze berging is voorzien van elektra. Over de volle breedte van de woning is een elektrisch bedienbaar zonneschermbaan en een buitenkraan ontbreekt uiteraard niet.

De **voortuin** is gelegen op het noordoosten en geheel bestraat. Ideaal omdat er hierdoor **2 parkeerplaatsen** zijn gecreëerd op eigen terrein. Heeft u een elektrisch auto, dan kunt u eenvoudig een laadpaal plaatsen. Aan de voorzijde is ook een buitenkraan aanwezig.

Ligging

De woning ligt in de populaire wijk Oudelandshoek. Deze wijk is gebouwd in de jaren negentig en heeft alle voorzieningen binnen handbereik zoals scholen, winkels en openbaar vervoer. Maar ook de N3 met aansluiting op de A15/A16 ligt op korte afstand.

Wilt u deze instapklare 4 kamer woning in Oudelandshoek zelf ervaren?

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

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1994
Ligging achtertuin	Zuidwest
Gebruikersoppervlakte	102 m ²
Perceel	195 m ²
Inhoud	ca. 332 m ³
Berging	ca. 6 m ²
Locatie	Oudelandshoek (Stadspolders)
Elektra	8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	CV Remeha Avanta (2017)
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen terrein + openbaar parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 3889
Energie label	A
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 4 m²;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.13 m;
- Woonkamer : ca. 5.42 x 5.13 m;
- Open keuken : ca. 3.15 x 4.20 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3.42 x 2.00 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 5.42 x 4.13 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 3.05 x 3.13 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.30 x 3.13/2.23 m;
- Badkamer : ca. 2.00 x 2.00 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 5.72 x 6.40 m;
- Achtertuin : ca. 5.72 x 17.00 m; (inclusief overkapping)
- Stenen berging : ca. 2.14 x 2.80 m;
- Houten berging : ca. 2.5 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



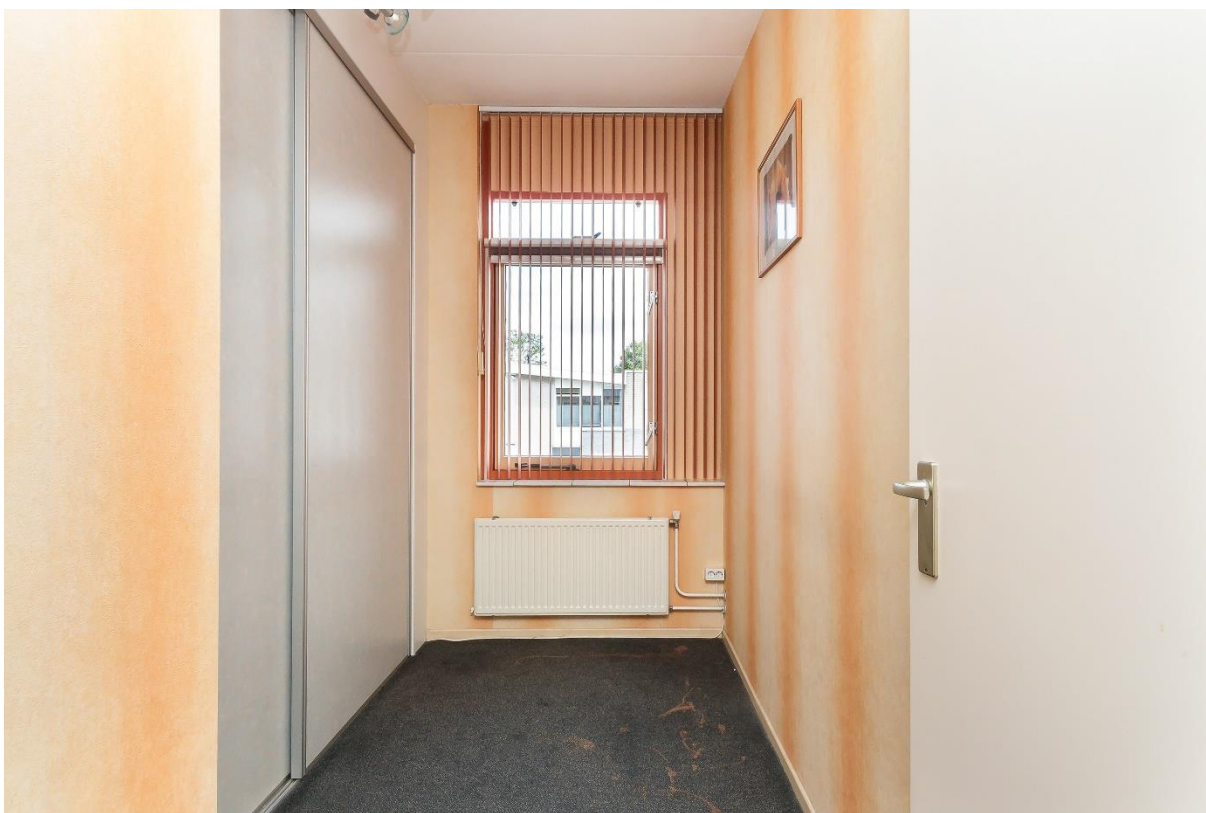


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





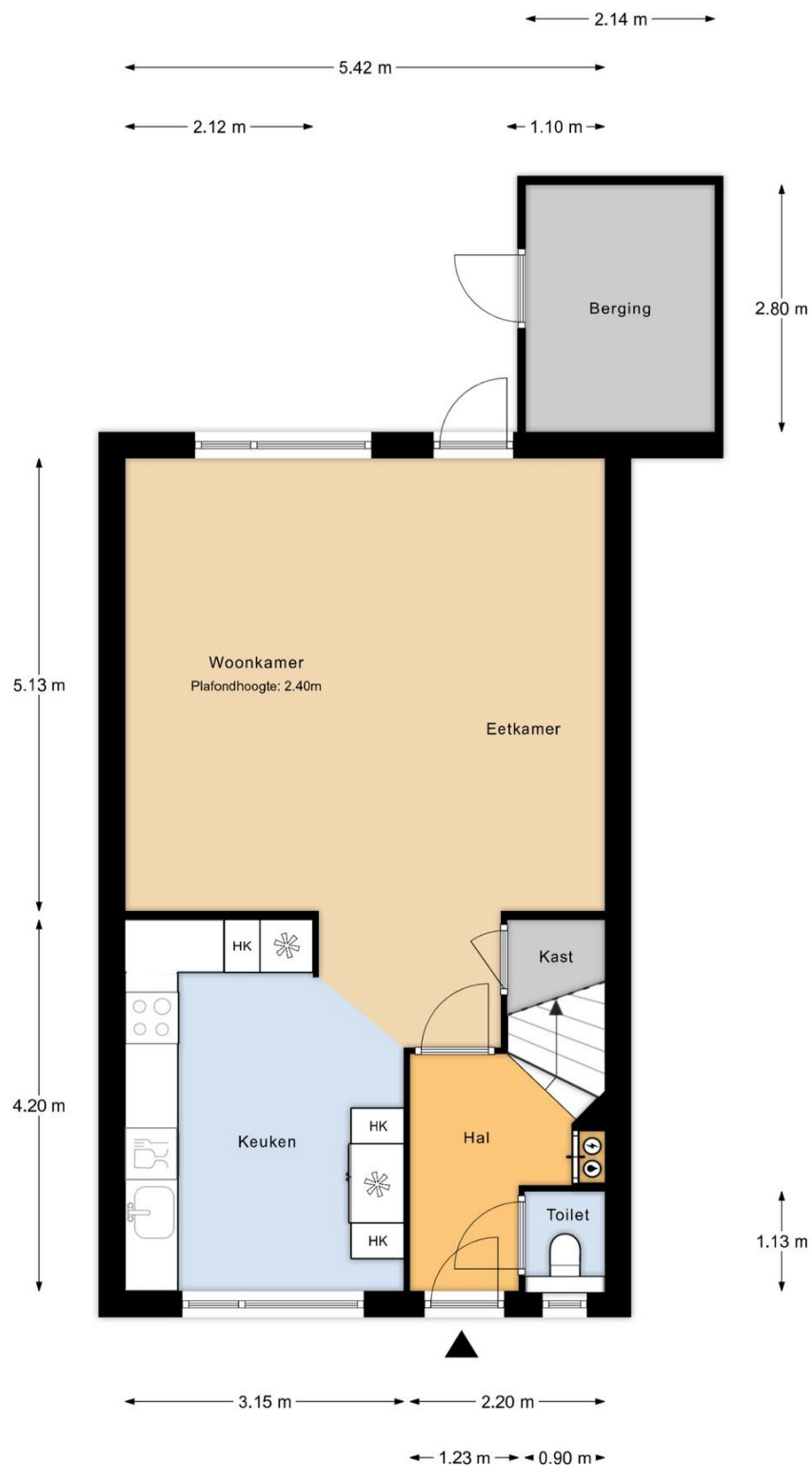
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

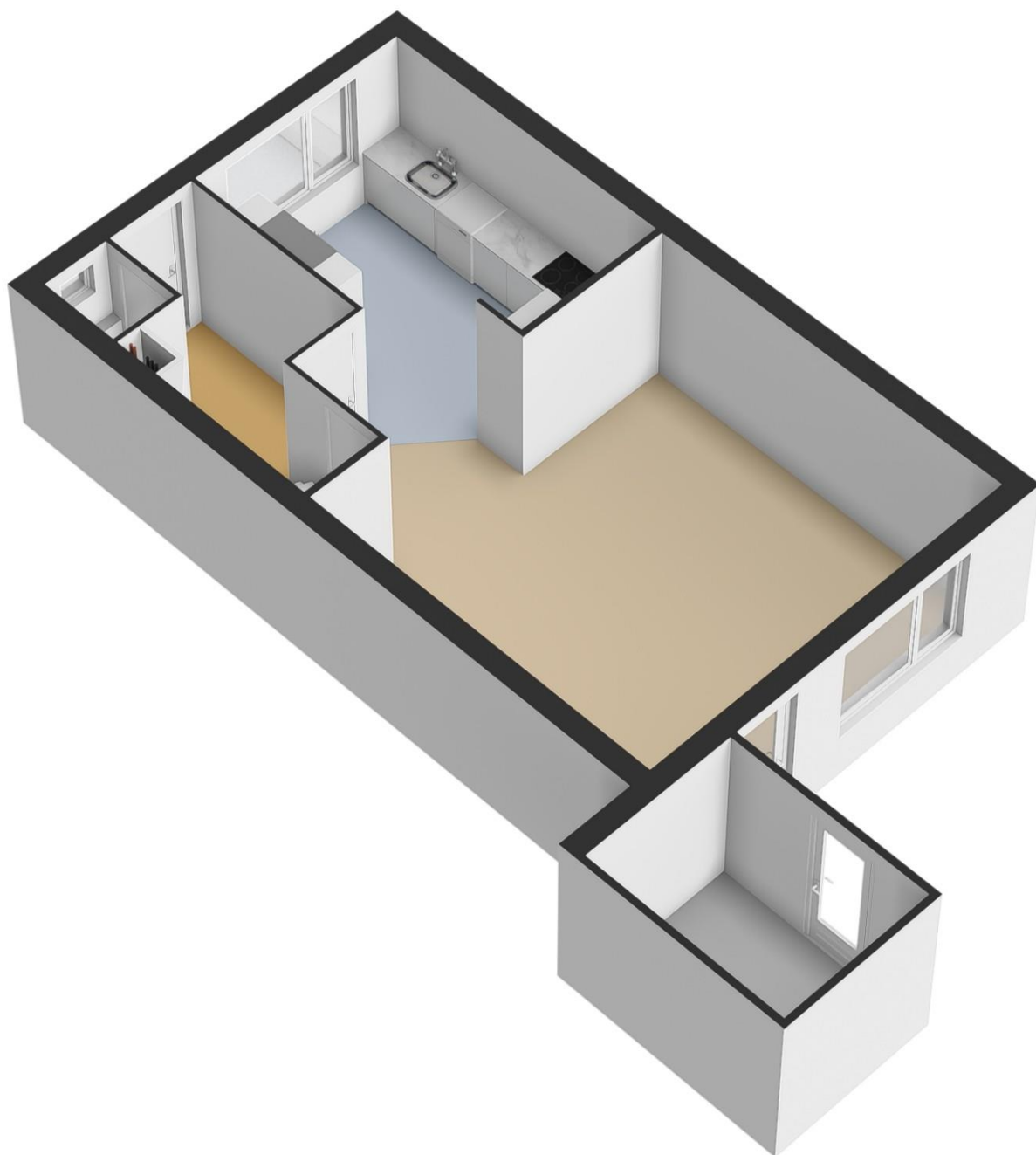


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

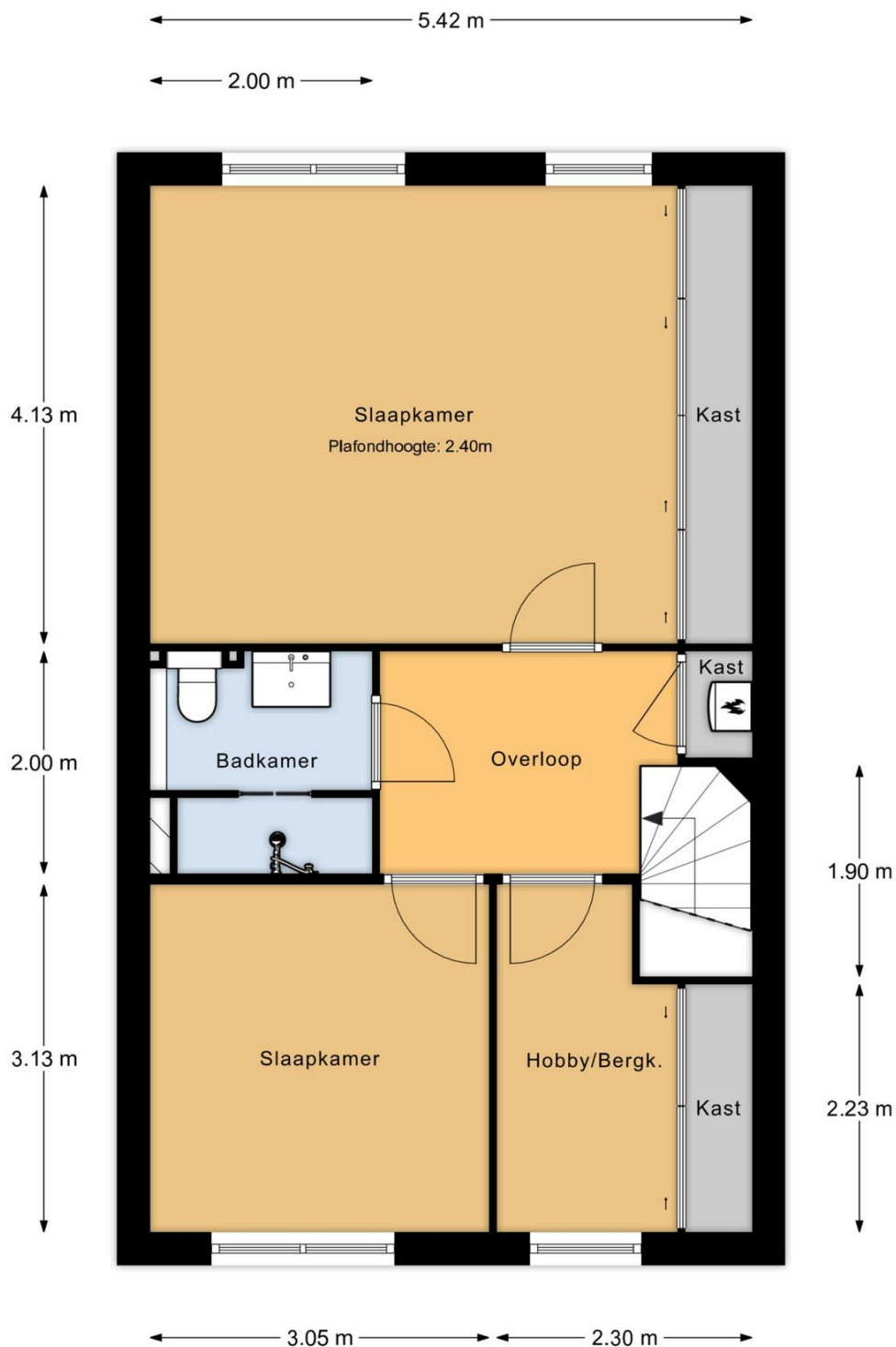


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

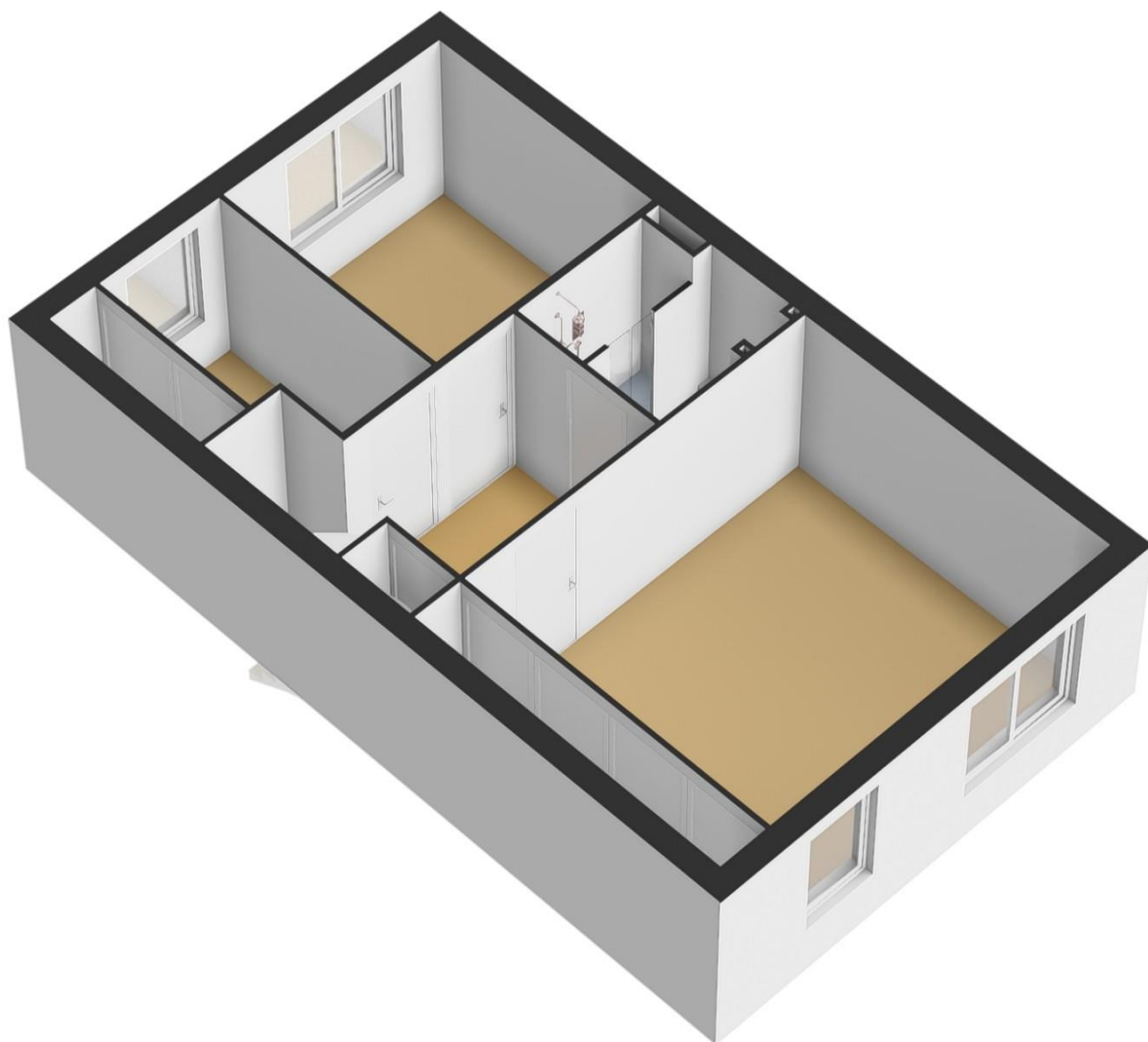


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

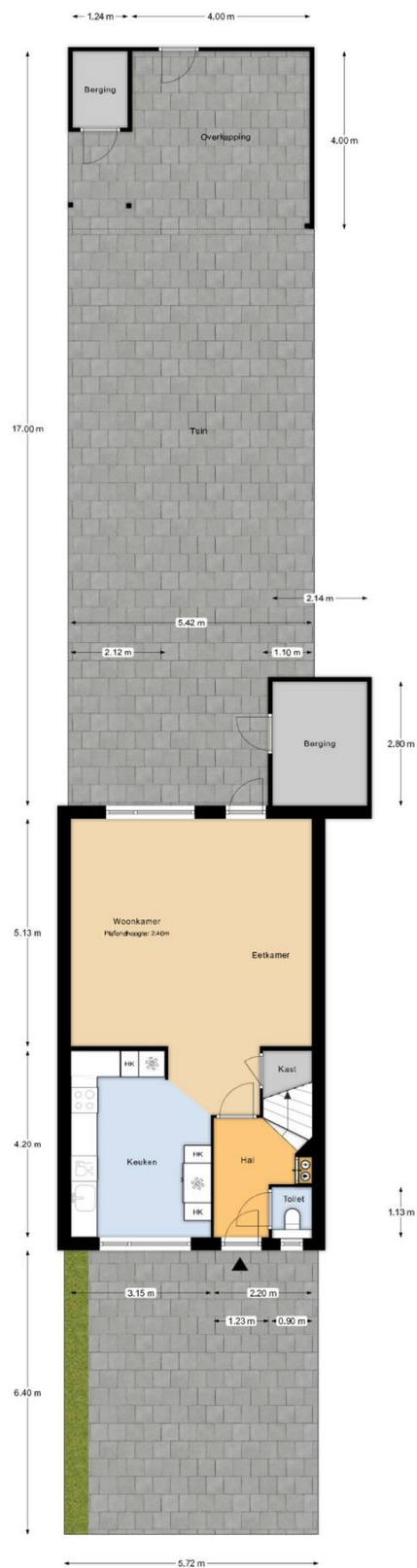


INDORDRECHT
makelaardij





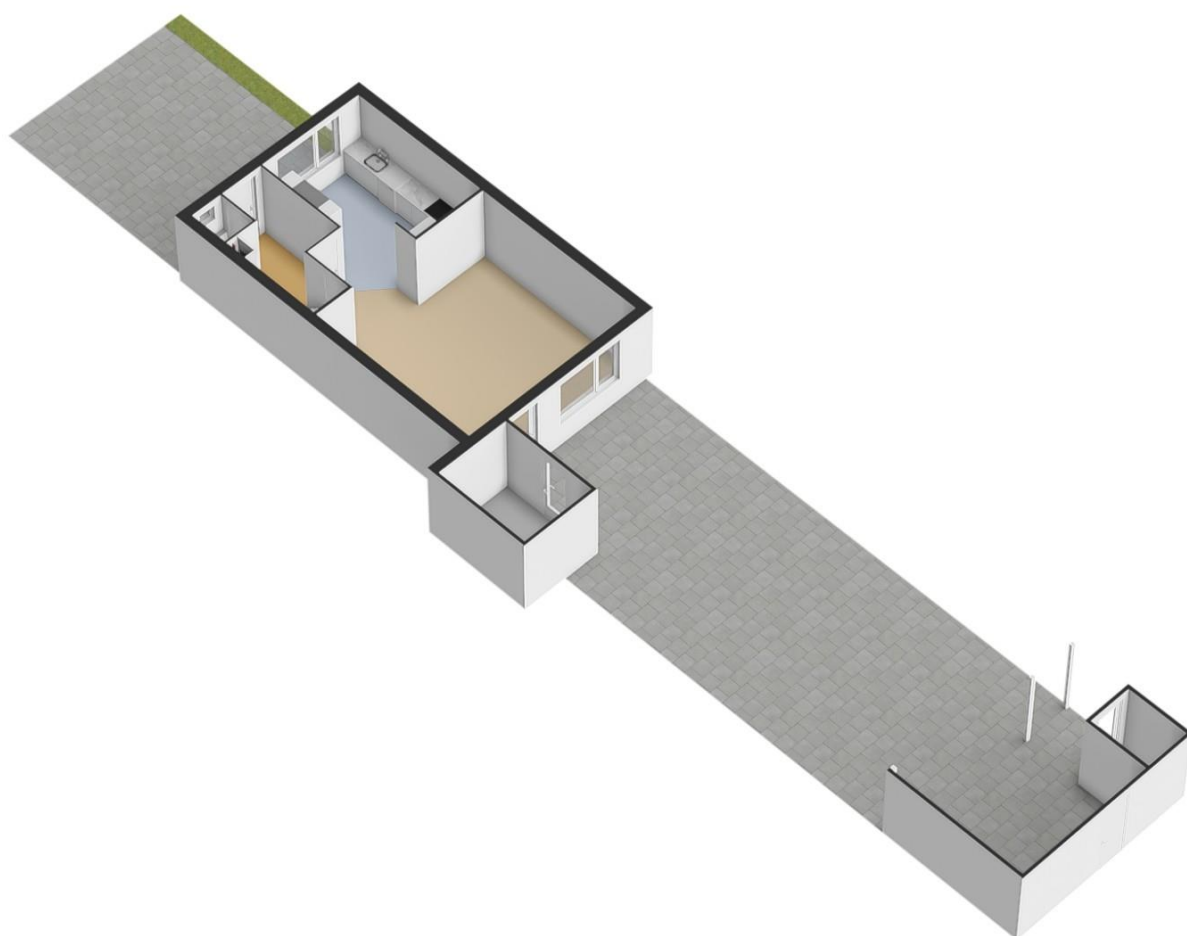
INDORDRECHT
makelaardij



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



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

Kadastrale kaart

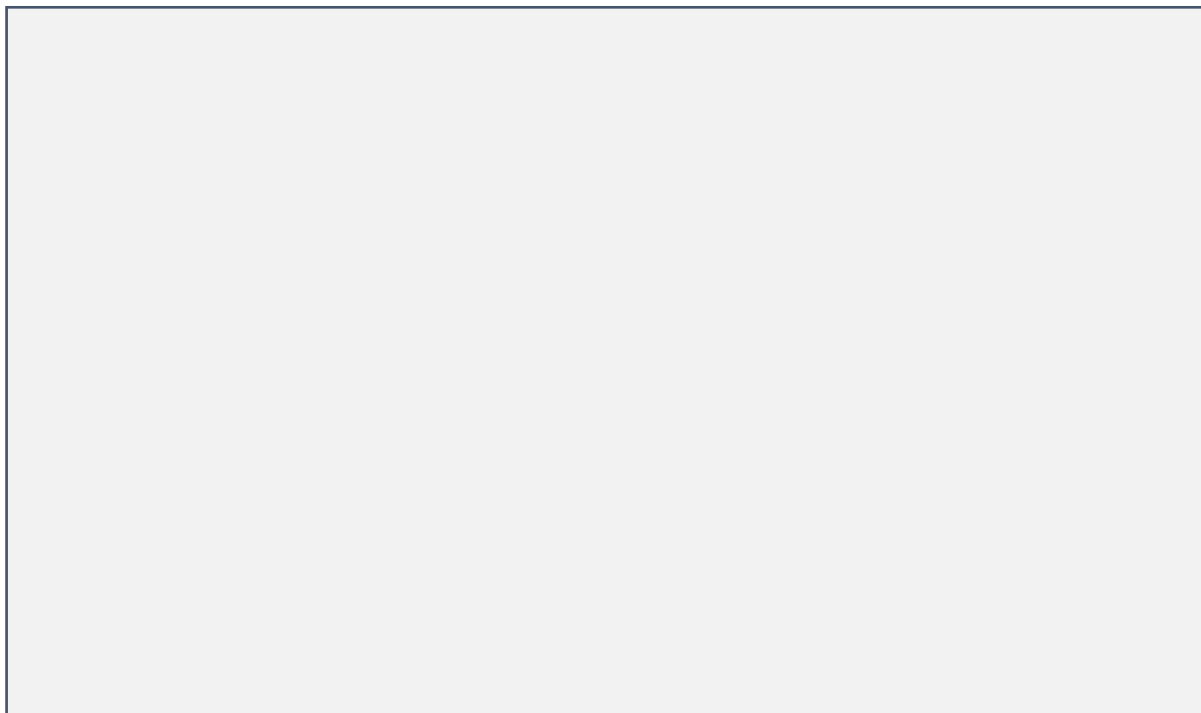


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3889	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 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.

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