



INDORDRECHT  
makelaardij

## Warmoezierspad 2, 3311 ZV Dordrecht



Vraagprijs: € 559.000,- k.k.

## Omschrijving

Zelden aangeboden: moderne en instapklare hoekwoning met 4 slaapkamers en 2 badkamers in het centrum van Dordrecht! Deze energiezuinige (A++) woning uit december 2022 heeft vloerverwarming op alle verdiepingen, er is een sfeervolle stadstuin en parkeren doet u op de eigen vaste parkeerplaats op afgesloten terrein.

Wonen in het centrum van Dordrecht en toch de rust ervaren?! Dit kan aan het rustig gelegen Warmoezierspad 2. Alle voorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar: denk aan de winkels, de markt, de leuke restaurantjes, de historische binnenstad, het theater, de stadsparken en het Centraal Station.

## Algemeen

- Stijlvol & instapklaar
- 5 kamer hoekwoning
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- 3 toiletten (op alle verdiepingen)
- Centraal gelegen
- Parkeren op eigen afgesloten terrein
- 6 zonnepanelen
- Warmtepomp en boiler
- Gasloos, energielabel A++
- Vloerverwarming op Begane Grond, 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup> verdieping
- Per kamer is de temperatuur instelbaar
- PVC vloer op de verdiepingen
- Alarminstallatie
- Leuke stadstuin met berging & achterom

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct het hoge afwerkingsniveau op met onder andere een mooie plavuizen vloer met lichte grijsinten. De **hal** geeft toegang tot het moderne toilet, de meterkast, de garderobe, de trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping en het woongedeelte.

Het **woongedeelte** is stijlvol uitgevoerd. De vloer loopt netjes door van de hal naar eetgedeelte, het zitgedeelte en de keuken! De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit aan op de tuin. Deze is met openslaande deuren bereikbaar. De warmtepomp met boiler is geplaatst in de trapkast. De grote eettafel bevindt zich tussen het zitgedeelte en de keuken.

De **open keuken** aan de voorzijde is modern uitgevoerd en beschikt door de L-opstelling over veel werkruimte. Het werkblad is gemaakt van terrazzo en de brede lades zijn erg praktisch. Daarnaast zorgt de op maat gemaakte buffetkast voor voldoende opbergruimte.

Uiteraard is deze keuken van alle gemakken voorzien met onder meer een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging.

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

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en de eerste badkamer. Alle slaapkamers beschikken over draai-kiepramen en zijn voorzien van ventilatieroosters. Er is vloerverwarming en de temperatuur is in alle kamers apart instelbaar. Er is tevens een PVC vloer aangebracht.

**Slaapkamer 1** is een mooie slaapkamer en is gelegen aan de voorzijde van de woning.

**Slaapkamer 2** is de grootste slaapkamer en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

**Slaapkamer 3** ligt eveneens aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als babykamer.

De **moderne en ruime badkamer** is voorzien een inloofdouche (met drain en “rainshower”), een ligbad, een wastafel en een tweede toilet. De elementen van het merk “Sixty Fruits ®” geven deze badkamer een karaktervolle uitstraling. De vloerverwarming geeft extra comfort.

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

Op deze verdieping bevindt zich de 4<sup>e</sup> slaapkamer en 2<sup>e</sup> badkamer; ook hier ligt een PVC vloer met vloerverwarming.

**Slaapkamer 4** is momenteel in gebruik als de “master bedroom”. Deze kamer is echt leuk en verrassend ruim. De nokhoogte bedraagt circa 3.62 meter en de dakkapel zorgt voor voldoende daglicht. De op maat gemaakte inbouwkast is zeer stijlvol en benut de hoogte van deze kamer (de kast is 326 cm hoog en 301 cm breed).

De mechanische ventilatie (WTW) en de omvormer van de zonnepanelen zijn netjes weggewerkt in de vaste kast.

De aangrenzende 2<sup>e</sup> badkamer maakt deze verdieping extra aantrekkelijk!

De **2<sup>e</sup> badkamer** is netjes uitgevoerd en heeft een douche, een wastafel (Sixty Fruits ®) en een **3<sup>e</sup> toilet!** Het dakraam zorgt voor extra licht en ventilatie. Hier is tevens de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger. De vloerwarming maakt deze ruimte aangenaam.

## Buiten

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer bereikt u de tuin aan de achterzijde van woning. Deze leuke stadstuin heeft cortenstaal plantenbakken en stoere houten elementen. De berging is praktisch en deze tuin beschikt over een achterom. De verlichting wordt aangestuurd door het In-Lite systeem. De buiten unit van de warmtepomp heeft een stijlvolle, stalen omkasting.

## Parkeren

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een afgesloten parkeerterrein voor de bewoners. U heeft één vaste plek. Voor dit parkeerterrein is kleine Vereniging van Eigenaren opgericht. De kosten per maand bedragen momenteel € 14,- .

## Kenmerken

|                       |                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type woning           | Eengezinswoning                                                                                     |
| Soort                 | Eindwoning                                                                                          |
| Aantal kamers         | 5                                                                                                   |
| Aantal slaapkamers    | 4                                                                                                   |
| Bouwjaar              | december 2022                                                                                       |
| Gebruikersoppervlakte | ca. 126 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Perceeloppervlakte    | 90 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| Berging               | ca. 5.4 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Inhoud                | ca. 485 m <sup>3</sup>                                                                              |
| Locatie               | Centrum                                                                                             |
| Ligging tuin          | Noordoost                                                                                           |
| Elektra               | 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar                                               |
| Internet              | Glasvezel                                                                                           |
| Verwarming            | Lucht-water Warmtepomp (Mitsubishi Electric Ecodan)                                                 |
| Parkeren              | Parkeren op eigen terrein (afgesloten)                                                              |
| Kadaster              | Dordrecht, sectie C, nummer 7157 (Woning)<br>Dordrecht, sectie C, nummer 7169, A 25 (Parkeerplaats) |
| Energielabel          | A ++                                                                                                |
| Oplevering            | In overleg, 1 april 2026                                                                            |



INDORDRECHT  
makelaardij

## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 1.08/2.13 x 3.65 m;
- Toilet : ca. 0.97 x 1.21 m;
- Woonkamer : ca. 5.10 x 6.26 m;
- Keuken : ca. 2.87 x 3.65 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 1.05 x 3.11 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.90 x 3.90 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.90 x 4.80 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.10 x 3.00 m;
- Badkamer 1 : ca. 2.10 x 2.50 m.

### Tweede verdieping (nokhoogte ca. 3.62 m)

- Slaapkamer 4 : ca. 4.10 x 4.05 m\*\*;
- Badkamer 2 : ca. 5.10 x 1.38 m\*\*.

\*\* gemeten vanaf 1.50 m hoogte

### Buiten

- Achtertuin (incl. berging) : ca. 5.10 x 5.14 m;
- Berging : ca. 2.98 x 1.80m.

## 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



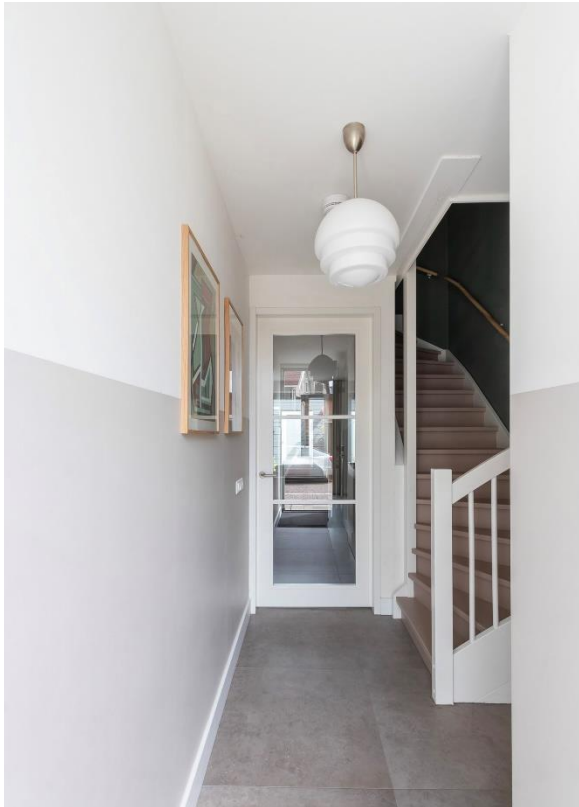


INDORDRECHT  
makelaardij





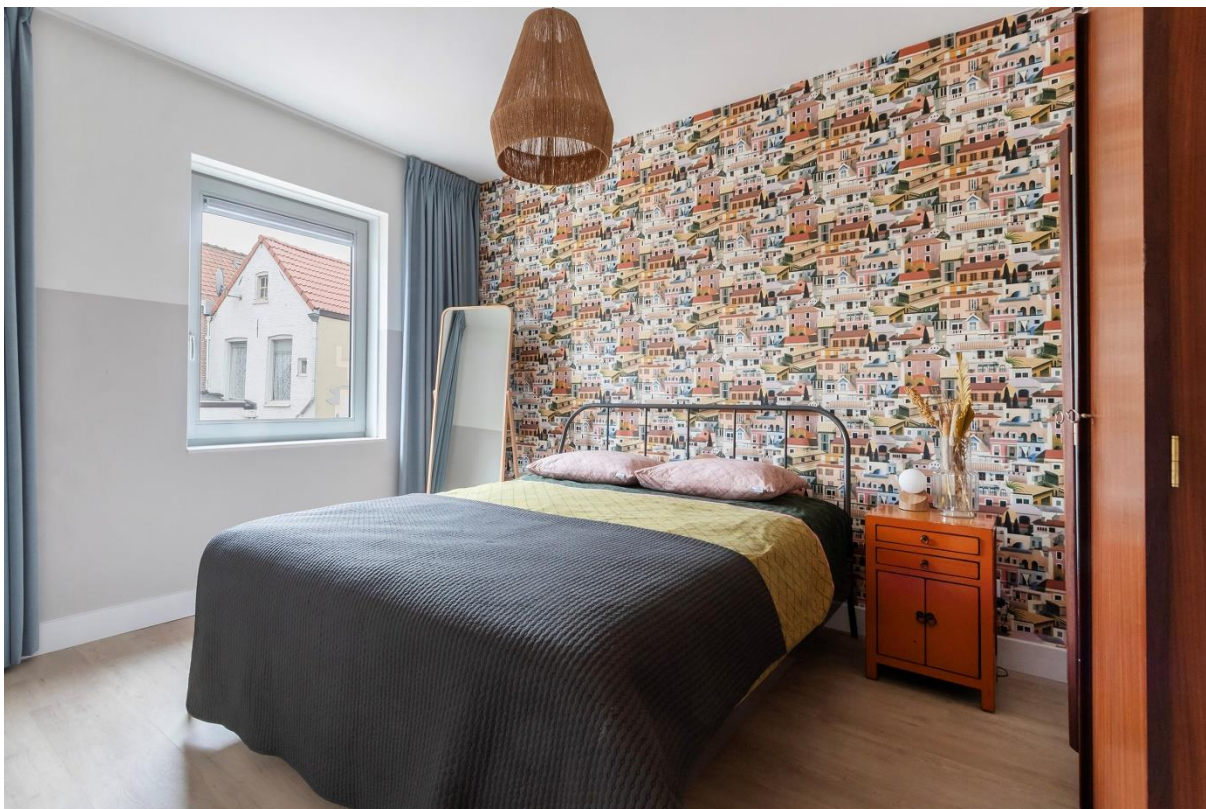
INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



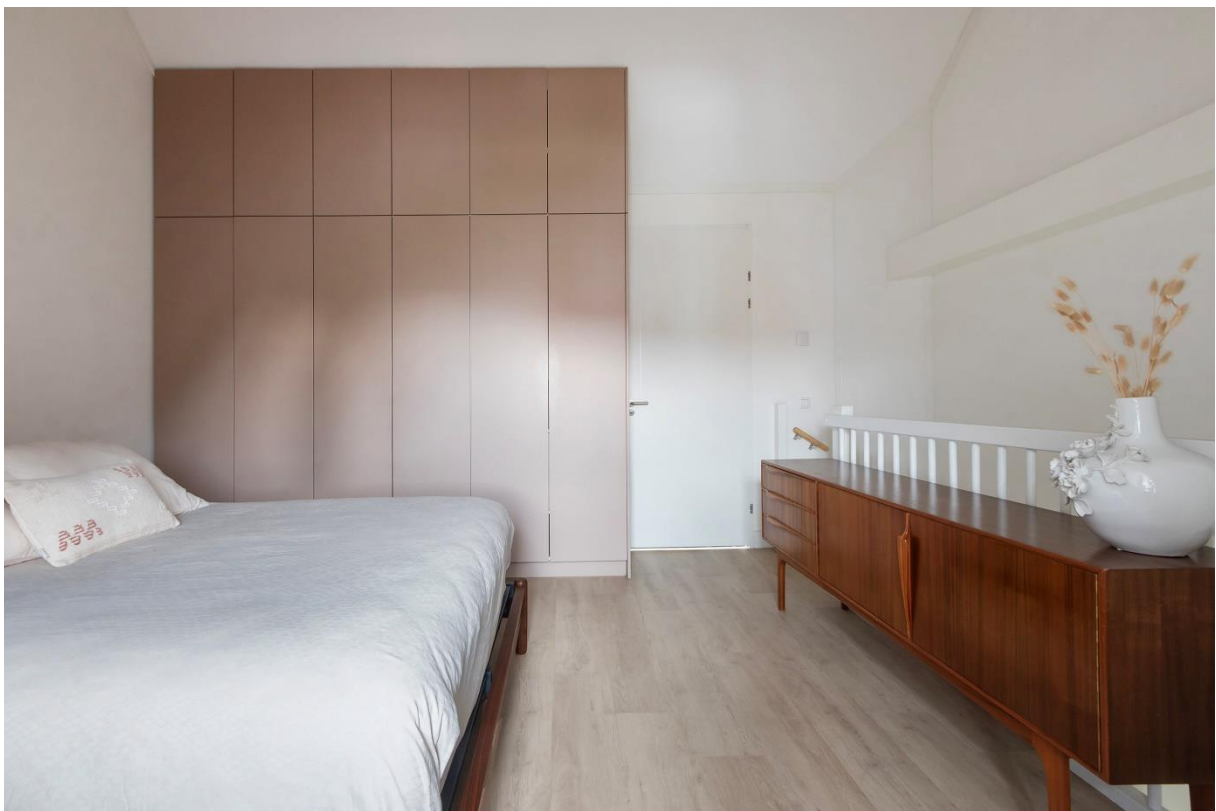


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





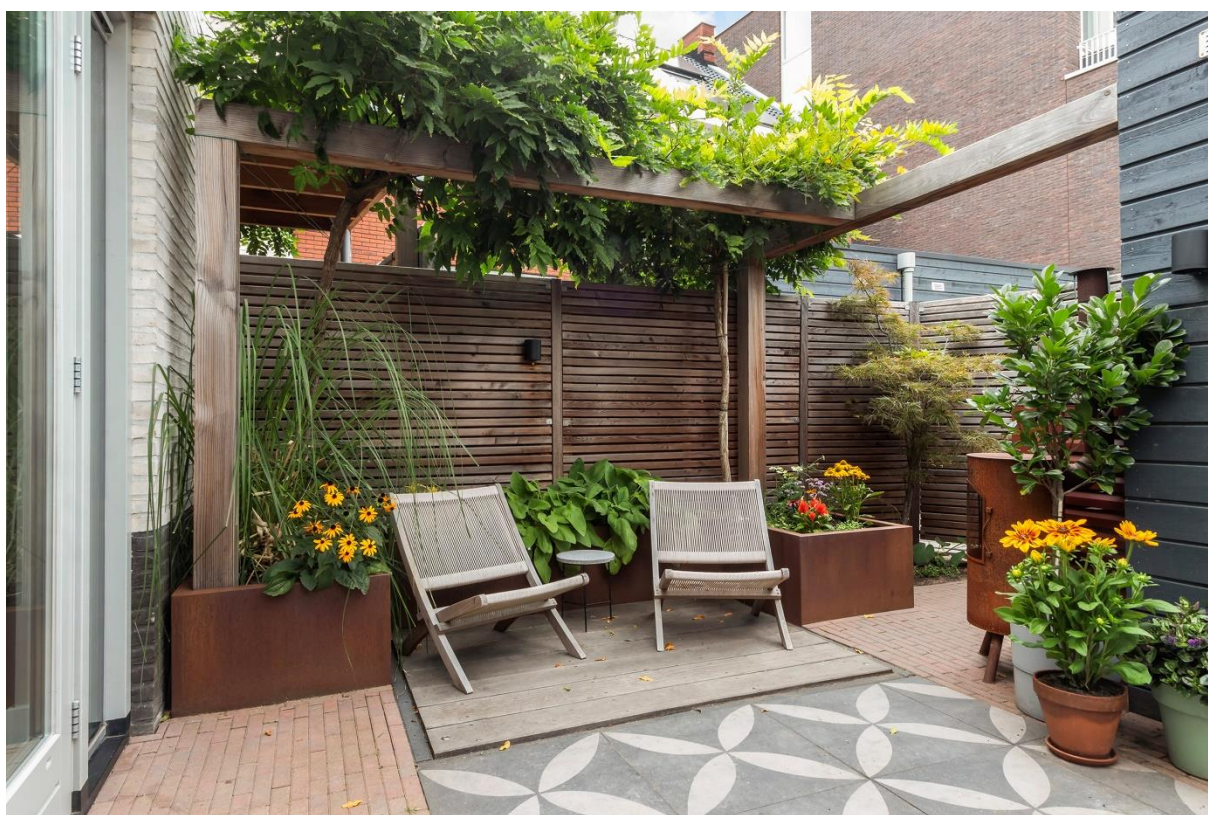
INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij





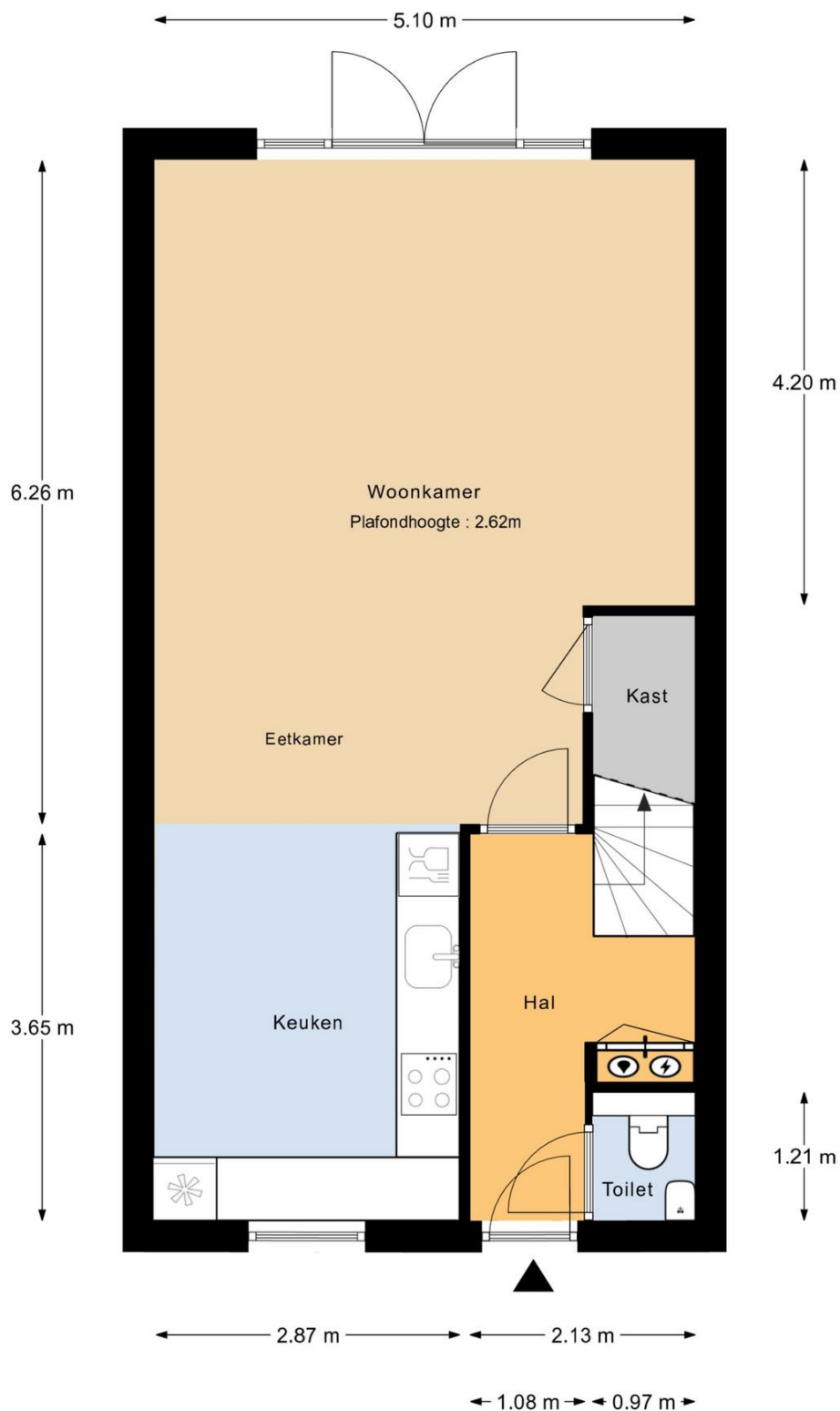
INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij

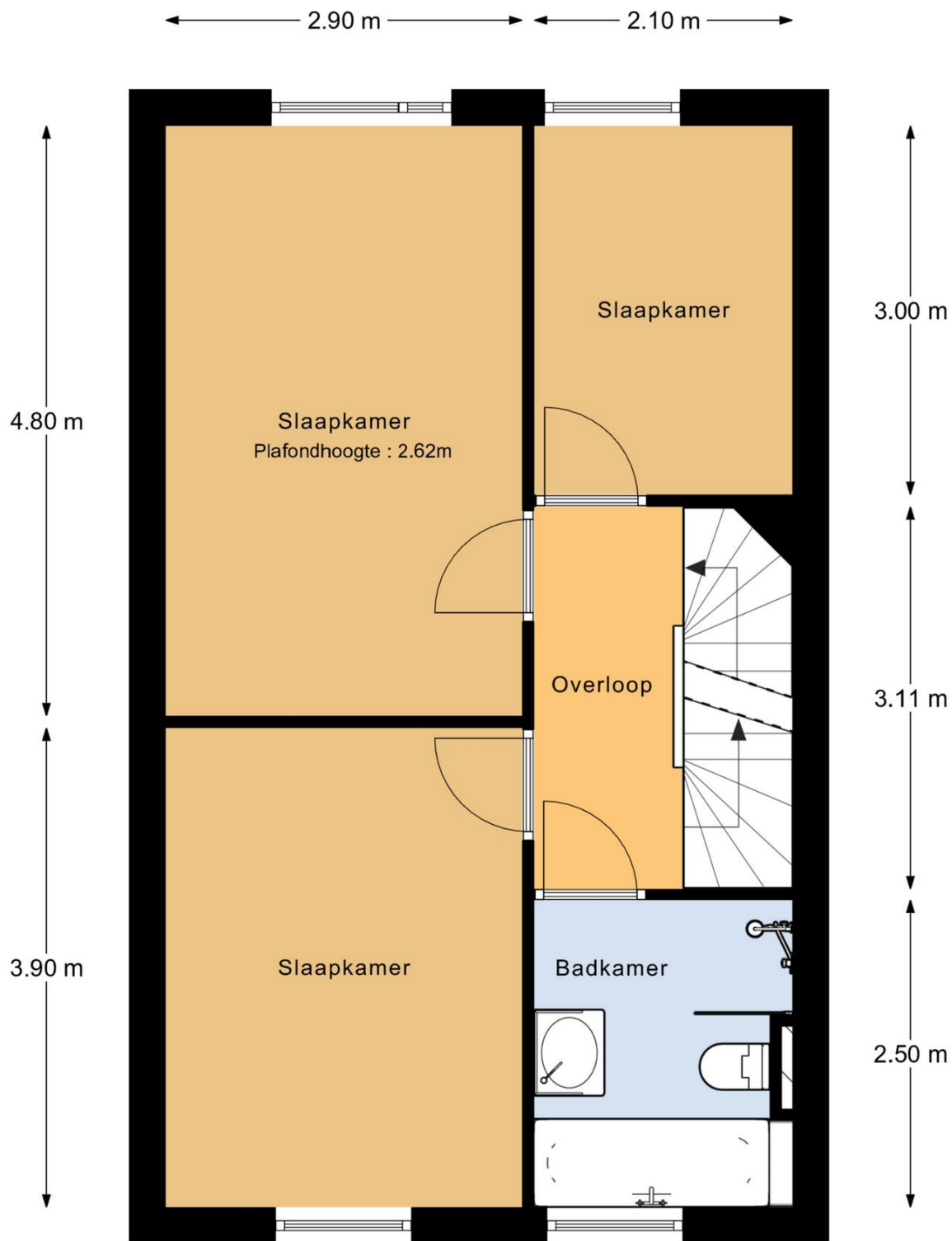


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij

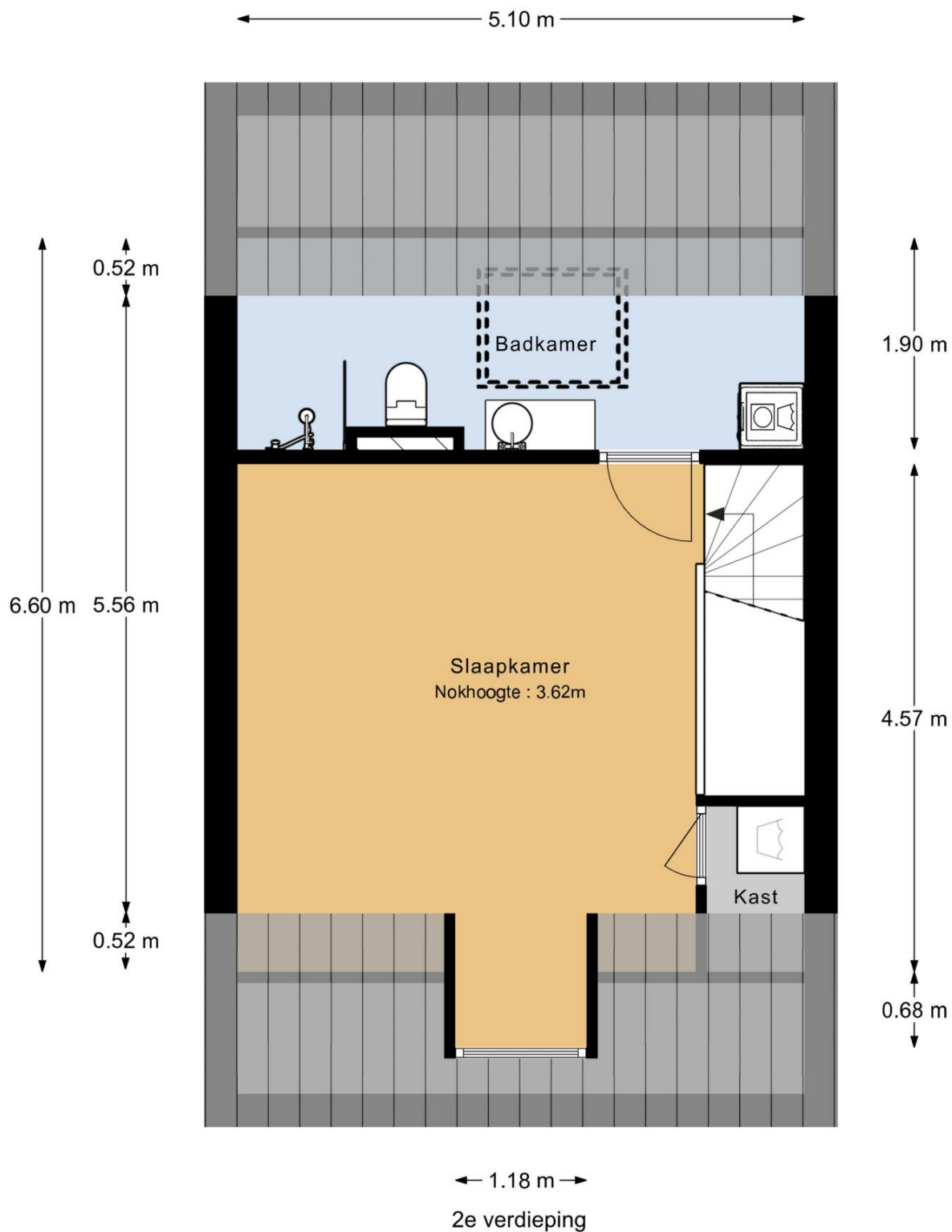


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



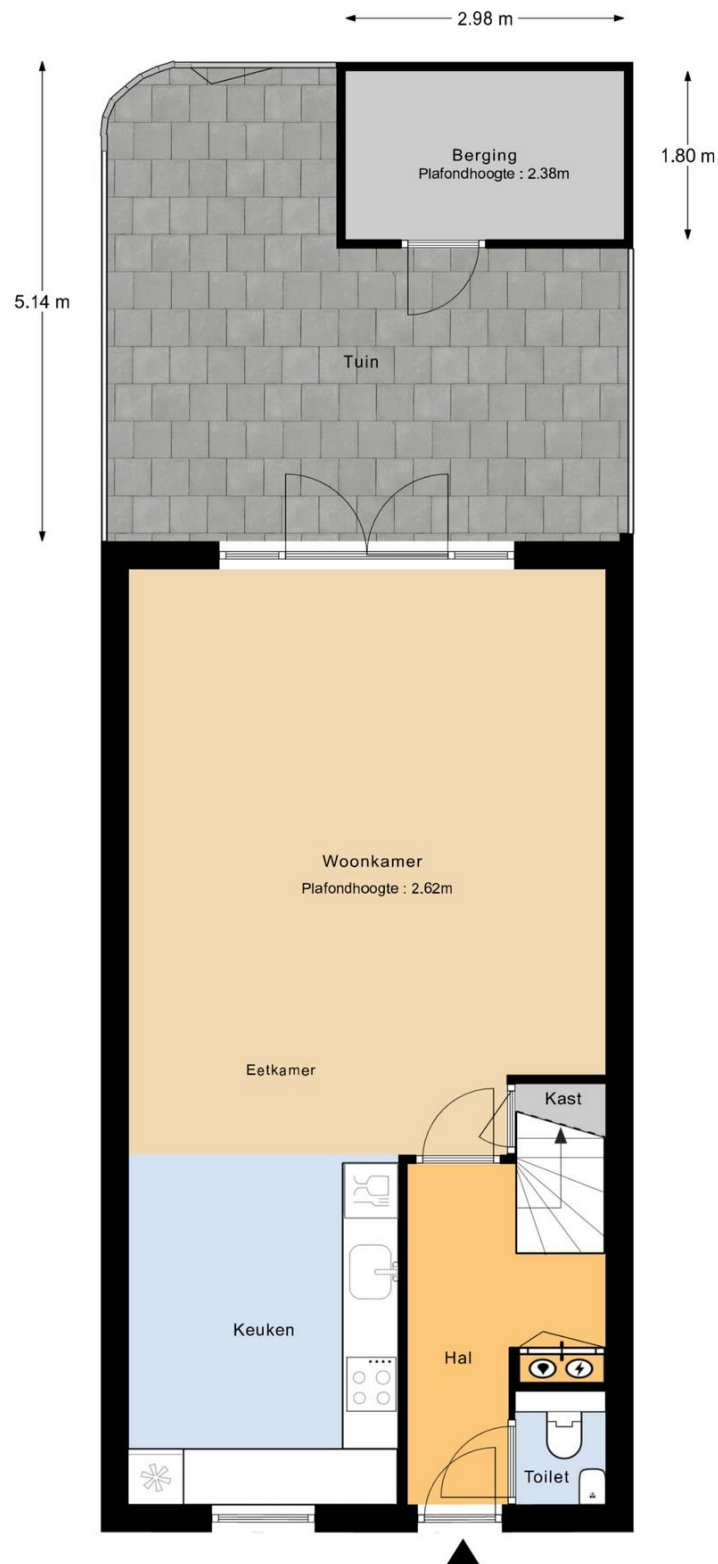
INDORDRECHT  
makelaardij



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

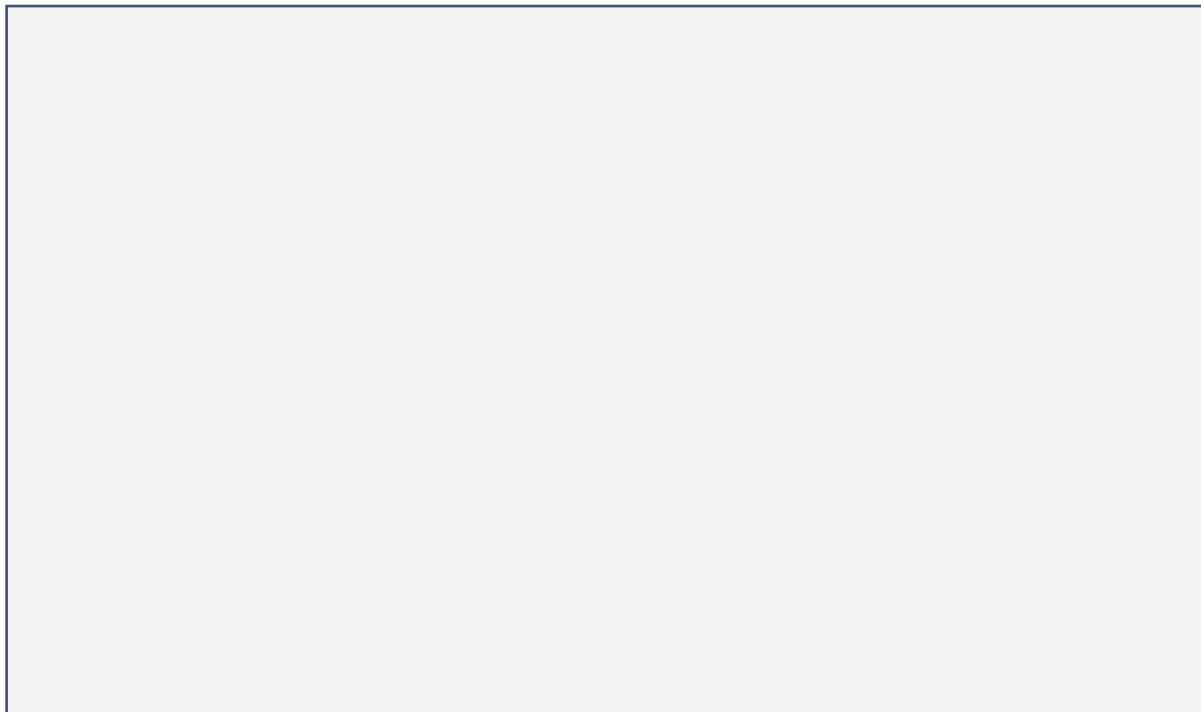
Kadastrale kaart

Uw referentie: Warmoezierspad 2



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                               |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Dordrecht |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Huisnummer                       | Sectie C                      |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 7157                  |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Voorlopige kadastrale grens      |                               |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Administratieve kadastrale grens |                               |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bebouwing                        |                               |                                                                                       |
| <p>Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 5 september 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                               |                                                                                       |

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)

