



INDORDRECHT
makelaardij

Visserstuin 179, 3319 LN Dordrecht



Vraagprijs: € 875.000,- k.k.



INDORDRECHT
makelaardij

Omschrijving

Vrijstaande woning 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 met 180 m² woongenot is in 2004 gebouwd op een kavel van 466 m². 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 oorspronkelijke garage is gesplitst in een bijkeuken en een berging.

De **bijkeuken** is vanuit de hal bereikbaar. Deze praktische ruimte meet maar liefst 4.04 x 2.76 meter.

De **berging** is van buiten bereikbaar. De kanteldeur heeft ook een loopdeur.

1^e 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.

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer (2025) en een vaste internetverbinding.



INDORDRECHT
makelaardij

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 een aparte douche ("rainshower"). Daarnaast is er een tweede toilet. Er is vloerverwarming in deze badkamer.

2^e 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 augustus 2022 gebouwd en meet maar liefst 3.20 x 7.40 meter. In 2022 is er tevens een houtgestookte hottub geplaatst. Hoe lekker is dat, zelfs als het regent! Deze hottub blijft ook achter. Voor de terrasoverkapping staat een grote eettafel. Je waant je hier echt in Zuid-Europa.

Aan de voorzijde is een extra **houten berging** beschikbaar.



INDORDRECHT
makelaardij

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.

Kenmerken

Soort woning	Villa
Bouwsoort	Vrijstaand
Bouwjaar	2004
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	ca. 180.1 m ²
Inpandige berging	ca. 6.0 m ²
Perceeloppervlakte	466 m ²
Terrasoverkapping	ca. 23.7 m ²
Tuinhuis	ca. 8.6 m ²
Inhoud	ca. 550 m ³
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 Glasvezel aansluiting
Kadaster	Dubbeldam, sectie I, nummer 2303
Oplevering	In overleg



INDORDRECHT
makelaardij

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 7.5 m²;
- 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;
- Bijkeuken/berging : ca. 4.04 x 2.76 m;
- Berging : ca. 2.20 x 2.76.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3 m²;
- 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 m²;
- 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;
- 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



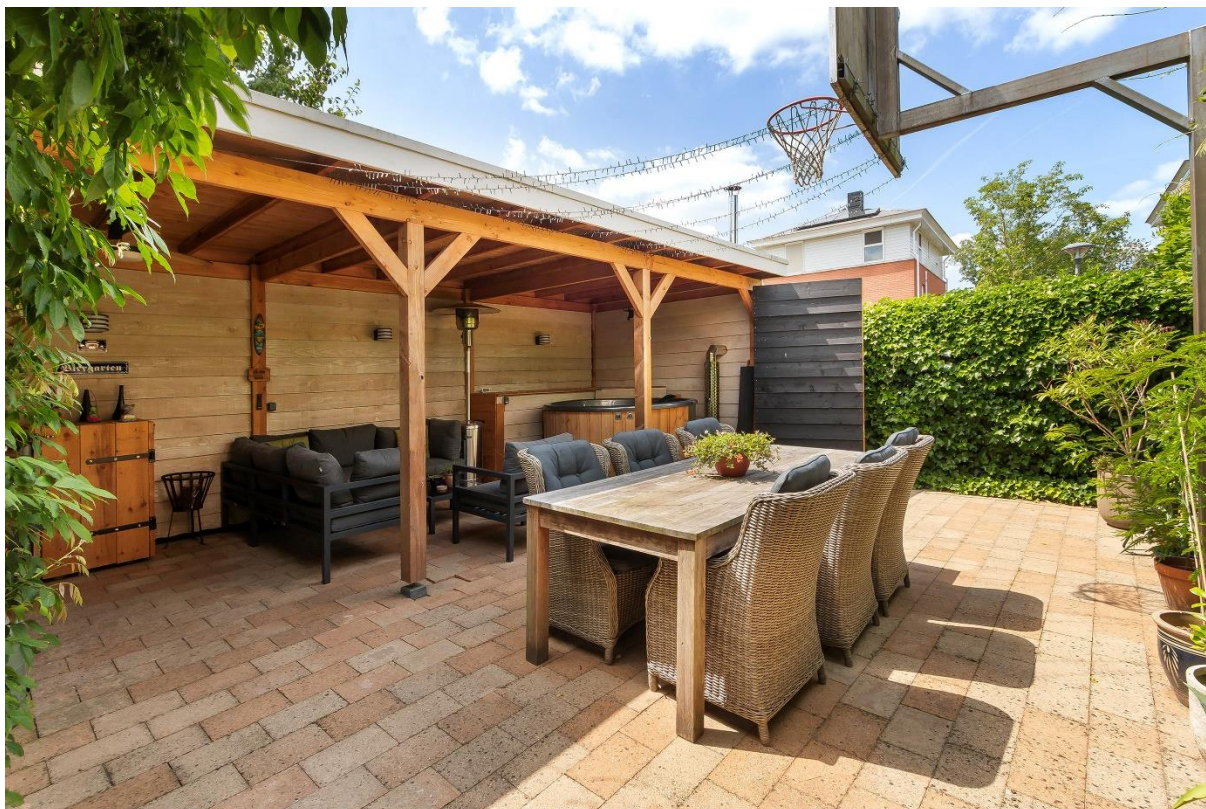


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

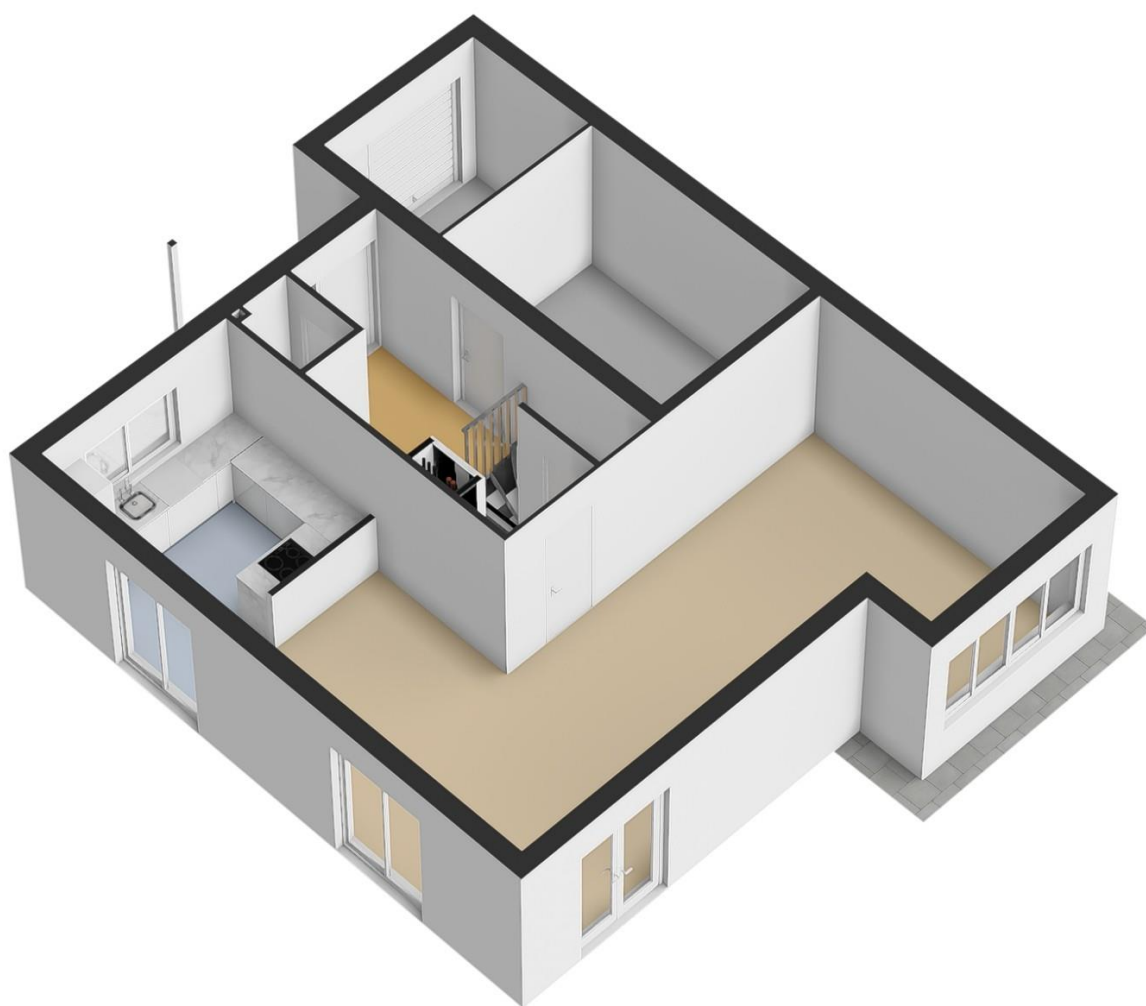


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

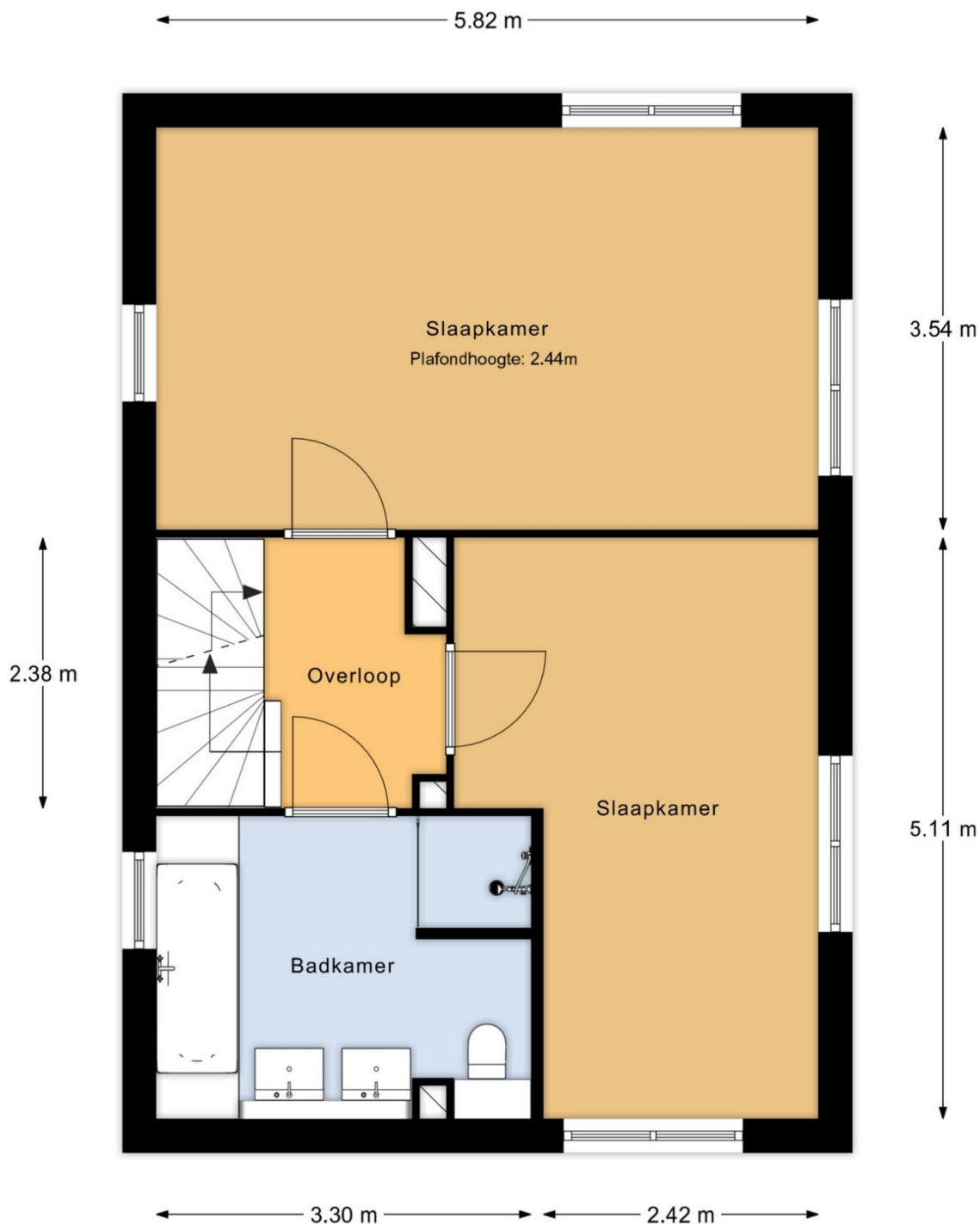


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

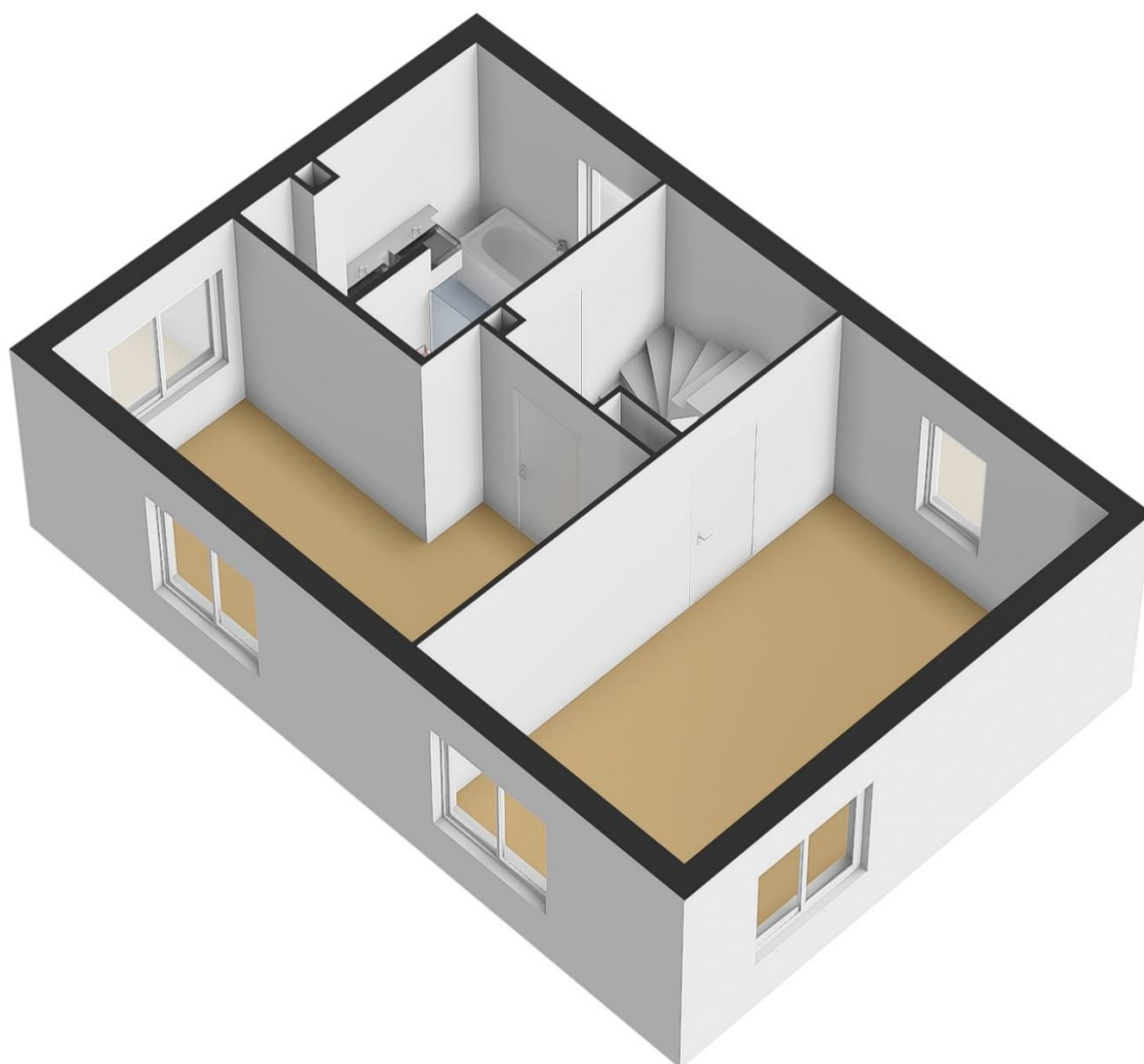


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

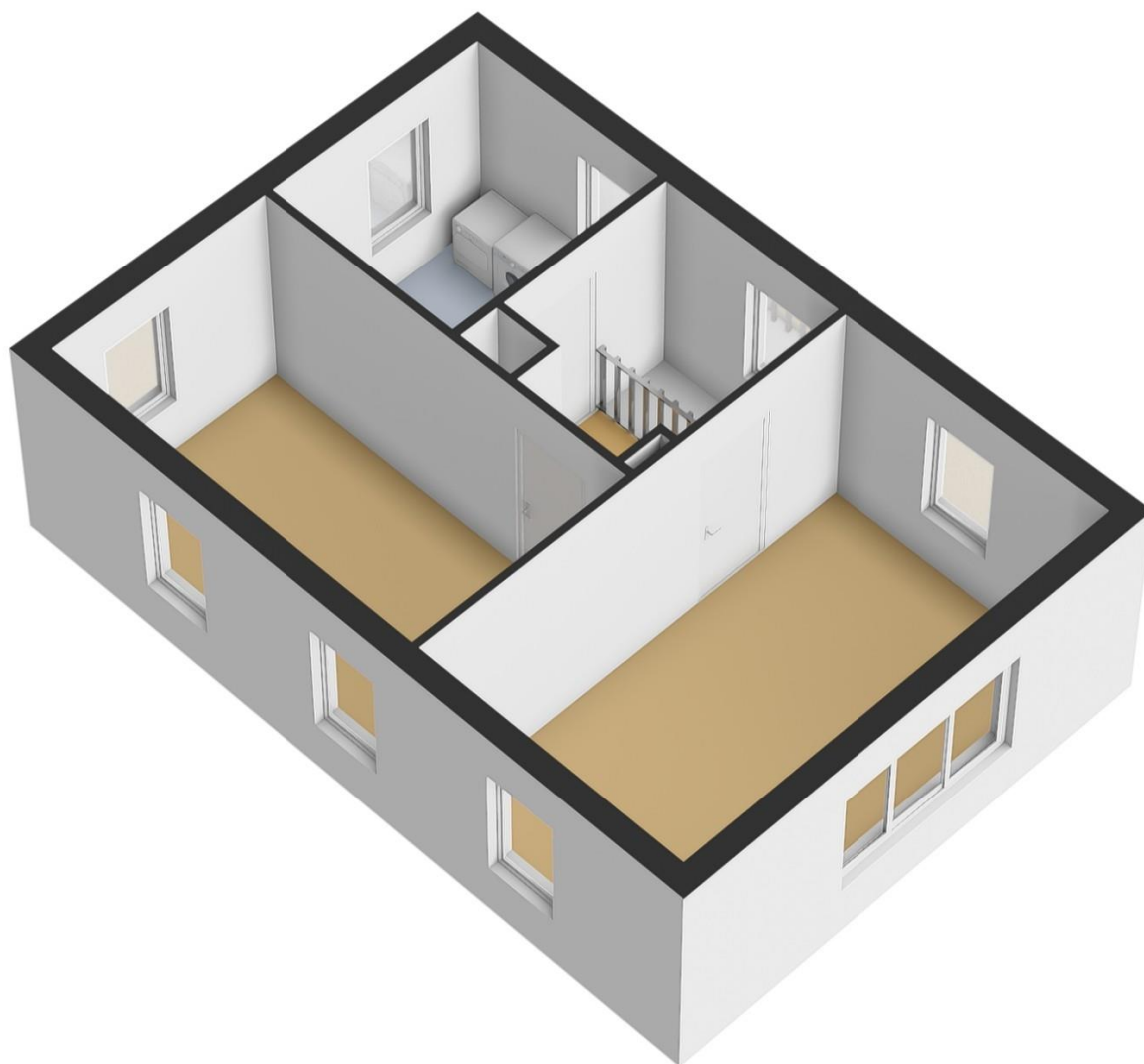


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

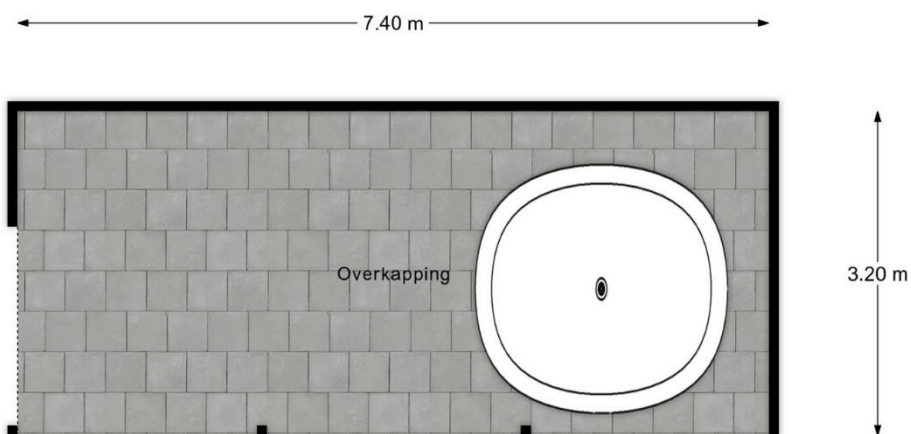


INDORDRECHT
makelaardij



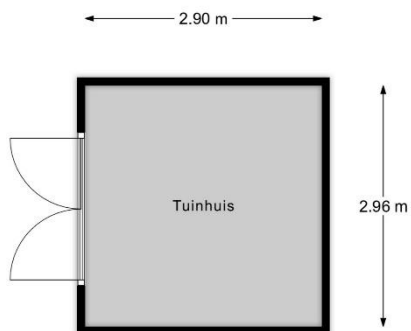


INDORDRECHT
makelaardij



Overkapping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Tuinhuis

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelsnummer	Kadastrale gemeente	Duisbeldam
	Huisnummer	Sectie	I
	Voorliggende kadastrale grens	Perceel	2303
	Voorliggende kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Van dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden afgeleid. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			





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

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

