



INDORDRECHT
makelaardij

Haaswijkweg West 48 3319 GD Dordrecht



Vraagprijs: € 595.000,- k.k.



INDORDRECHT
makelaardij

Omschrijving

Vrijstaand wonen in een karakteristieke jaren-30 woning aan de Haaswijkweg West op Dubbeldam! Met aan de voorzijde de erker en mooi zicht op het water en het groen is het een genot om hier te wonen. Aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin en onder meer een riante halfopen keuken.

Deze goed verzorgde woning heeft op de eerste verdieping twee slaapkamers. Het oorspronkelijke achterhuis is nu een verlengde van de woning waardoor er een multifunctionele ruimte is ontstaan: werken aan huis, een hobbykamer of een extra slaapkamer, de keuze is aan u. De woning is in 1992 flink onder handen genomen waarbij de westzijde is vergroot.

Er zijn in Dubbeldam een aantal straatjes die het dorpse karakter versterken. Haaswijkweg West is behoort zeker tot deze categorie.

Samenvattend: "Dorps wonen met stedelijke voorzieningen!"

Algemeen

- Vrijstaand
- Jaren-30 woning
- 113 m² woonoppervlakte
- Mooi uitzicht
- Multifunctioneel achterhuis
- Parkeren op eigen terrein
- Veel bergruimte (berging bg, vliering en wijnkelder)
- Moderne / landelijke keuken
- Houten vloerdelen (bg)
- 12 zonnepanelen
- CV uit 2024
- Locatie: dichtbij voorzieningen

Indeling

Begane grond

De **hal** ademt al direct de jaren-30 sfeer. Hier bevindt zich meterkast, de garderobe en het toilet. Achter het zeer ruime toilet is er nog een berging. De hal geeft verder toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De **woonkamer** is zeer sfeervol. De erker met glas in lood ramen geeft aan de voorzijde een mooi zicht op de waterpartij en het groen. Doordat u vrijstaand woont is er aan vier zijdes lichtinval. Er is een hout gestookte open haard en de massief eiken vloerdelen geven deze kamer een warme uitstraling.



De achterzijde is voorzien van openslaande deuren naar de achtertuin. Er is hier ook een elektrisch bedienbaar rolluik geplaatst.

De halfopen keuken is eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd.

De moderne-landelijke **keuken** (2017) heeft een werkblad van ruim 5 meter! Het spoelgedeelte en kookgedeelte zijn zo geplaatst dat u altijd zicht heeft op de tuin. Er is veel werk- en bergruimte beschikbaar. Uiteraard is deze keuken van alle gemakken voorzien, zoals een brede inductie kookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Alle apparatuur is van Bosch.

Via de keuken bereikt u de berging.

Deze **berging** (voorheen garage) is de ideale plek voor uw fietsen, gereedschap en tuinspullen. Hier is tevens de CV Installatie (2024) geplaatst. De achter- en zijtuin zijn vanuit de berging direct bereikbaar. Leuk om te vermelden dat deze berging en de hal voorzien zijn van een **sedumdak**.

De berging sluit ook aan op het voormalige **achterhuis**. Het achterhuis bestaat momenteel uit een hobbykamer en een extra werkkamer.

De **hobbykamer** is voorzien van pantry met koelkasten en een spoelbak. De vloering is vanuit deze ruimte bereikbaar en heeft extra bergruimte.

De **extra werkkamer** kan ideaal gebruikt worden als "**slaapkamer 1**". De nokhoogte van ruim 3 meter en de diverse ramen geven deze ruimte een speels karakter. Er is een vaste internet aansluiting. Hier is tevens toegang tot de **wijnkelder**; hier is de stahoogte beperkt.

1^e verdieping

De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer het dakterras en de bergzolder.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is de "master bedroom". Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kast. Het zicht over de brede waterpartij is mooi.

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde en is een prima slaapkamer.

De **badkamer** is ruim bemeten en heeft onder meer een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Hier is ook een wasmachineaansluiting. Het dakraam zorgt samen met de mechanische ventilatie voor een goede vochthuishouding.

Het **dakterras** is een welkome aanvulling op het buitenleven. In het voor- en najaar kunt u al heerlijk genieten van het zonnetje. Het rolluik is elektrisch bedienbaar.

Via een vlizotrap vanuit de overloop bereikt u de verrassend grote **bergzolder**: hier is een zee van ruimte met een totale lengte van ca. 7.40 meter.



INDORDRECHT
makelaardij

Buiten

Het “voorhuis” heeft aan 4 zijdes een tuin. De achtertuin (zuid) grenst direct aan de oostelijke zijtuin. De voortuin (noord) is aan de westzijde verbonden met het pad naar de voordeur en de berging.

De **achtertuin / zijtuin oost** is de hoofdtuin. Deze besloten en idyllische tuin is voorzien van diverse borders met onder meer Hortensia's, een Prunus en een druivenrank. De oude perenboom geeft in een goed jaar veel fruit.

De **voortuin/zijtuin west** is ruim 11 meter breed en is netjes verzorgd. Diverse vaste planten zoals Hortensia's, Lavendel en een Yucca worden afgewisseld met siergrind. Het pad langs de woning brengt u naar de voordeur en de berging. **Parkeren** doet u op eigen terrein.

De ligging

In de omgeving van de Haaswijkweg West zijn er diverse basis- en middelbare scholen, het gezellige Damplein met de supermarkten en buurtwinkels, de sportclubs, parken en het natuurgebied en de Nieuwe Dordtse Biesbosch. Met de fiets bent u zo in de historische binnenstad van Dordrecht. De N3 is snel bereikbaar; deze sluit aan op de A15/A16 richting Breda of Rotterdam.



INDORDRECHT
makelaardij

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwsoort	Vrijstaand, Jaren-30
Bouwjaar	1934
Ligging	In woonwijk, Dubbeldam
Woonoppervlakte	ca. 113 m ²
Perceeloppervlakte	280 m ²
Inhoud	ca. 495 m ³
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Parkeren	Eigen terrein en openbaar (gratis)
Energie label	C
CV-Ketel	Nefit 2024 (eigendom)
Elektra	12 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar (2017)
Internet/TV	Glasvezel
Kadaster	Dubbeldam, A 3773
Oplevering	In overleg, zomer 2026



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 2.40 x 3.12 m;
- Toilet : ca. 2.50 m²;
- Woonkamer : ca. 4.72/3.65 x 7.44 m;
- Keuken : ca. 2.65 x 5.25 m;
- Bijkeuken/berging : ca. 2.72 x 4.15/4.96 m;
- Hobbyruimte : ca. 3.86 x 3.20 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.18 x 3.20 m;
- Kelder : ca. 1.27 x 2.50 m (plafondhoogte 1.22 m).

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 8 m²;
 - Slaapkamer 2 : ca. 3.58 x 4.20 m^{**};
 - Slaapkamer 3 : ca. 2.68 x 3.17 m^{**};
 - Badkamer : ca. 2.17 x 2.76/3.90 m.;
 - Dakterras (zuid) : ca. 3.14 x 4.15 m.
- ** gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Bergzolder (nokhoogte ca. 2.44 m.)

- Bergzolder : ca. 1.11 x 7.37 m^{**}.
- ** gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten (zie plattegrond)

- Achtertuin (zuid) : ca. 10.70 x 12.60 m;
- Voortuin (noord) : ca. 11.25 x 6.16 m;
- Zijtuin (west) : ca. 25 m²;
- Zijtuin (oost) : ca. 15 m².

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstreking 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



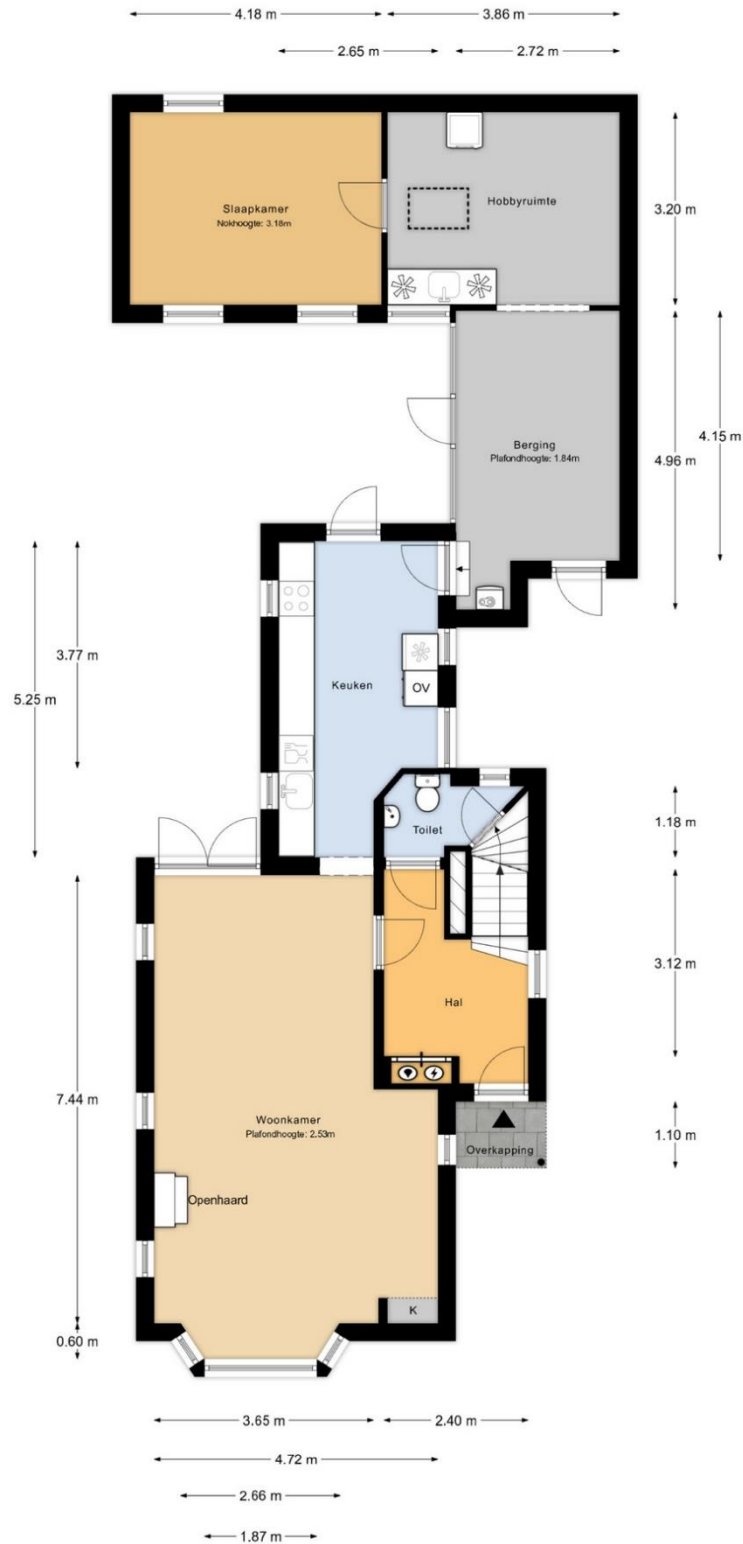


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

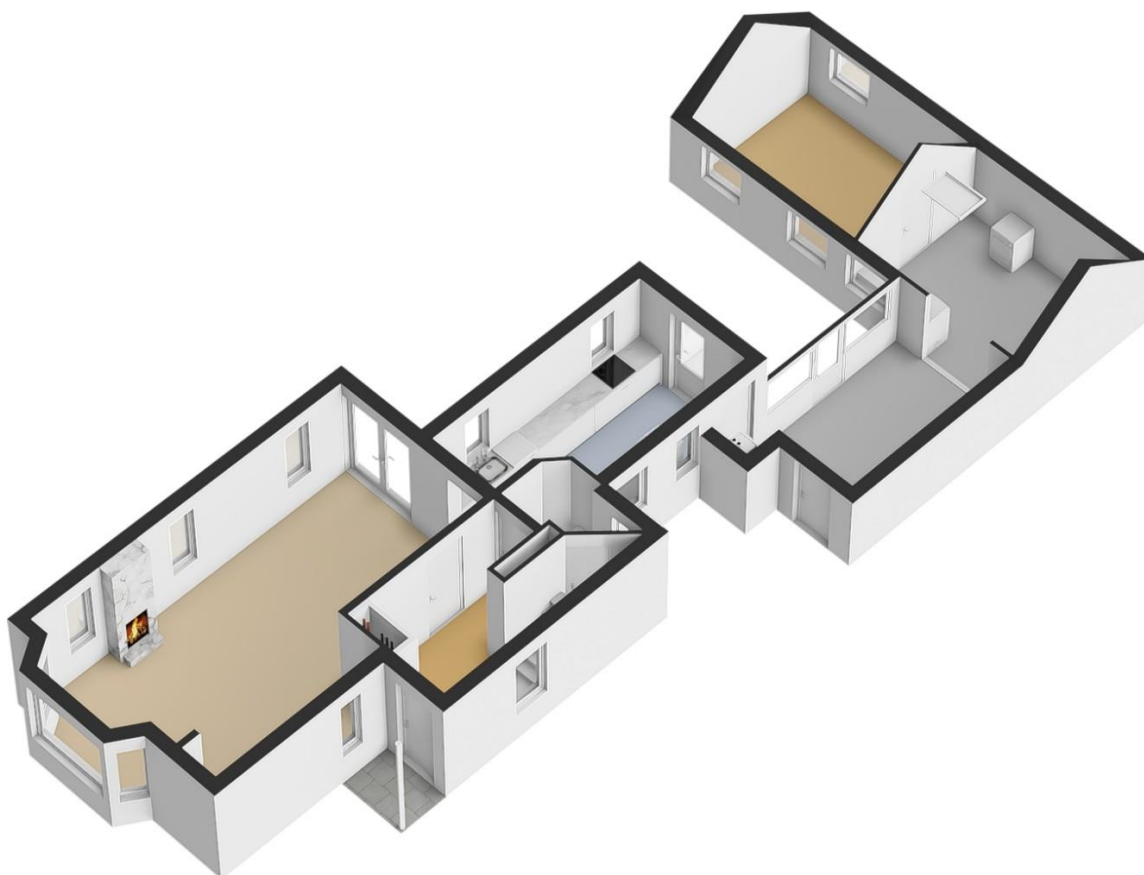


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

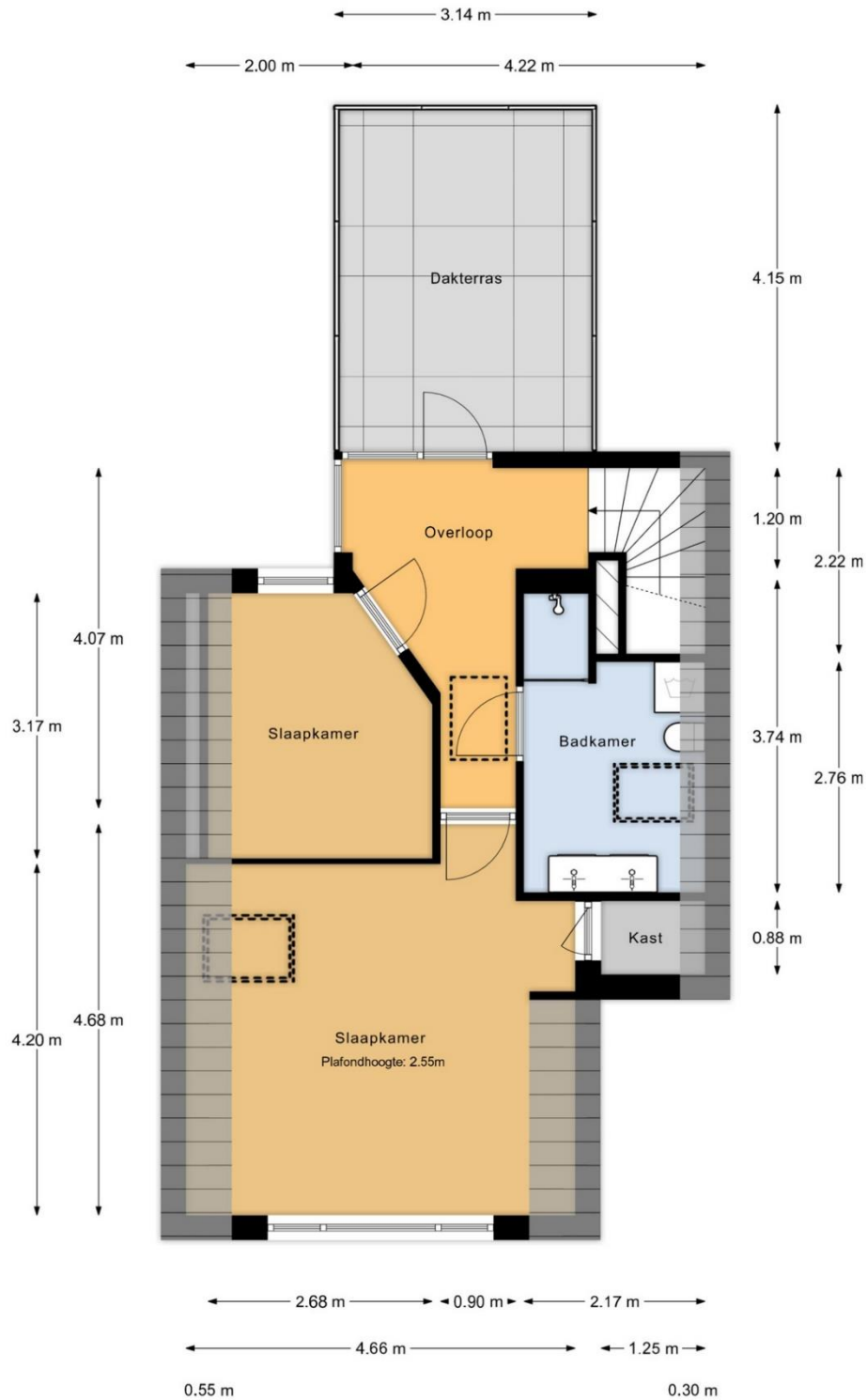


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

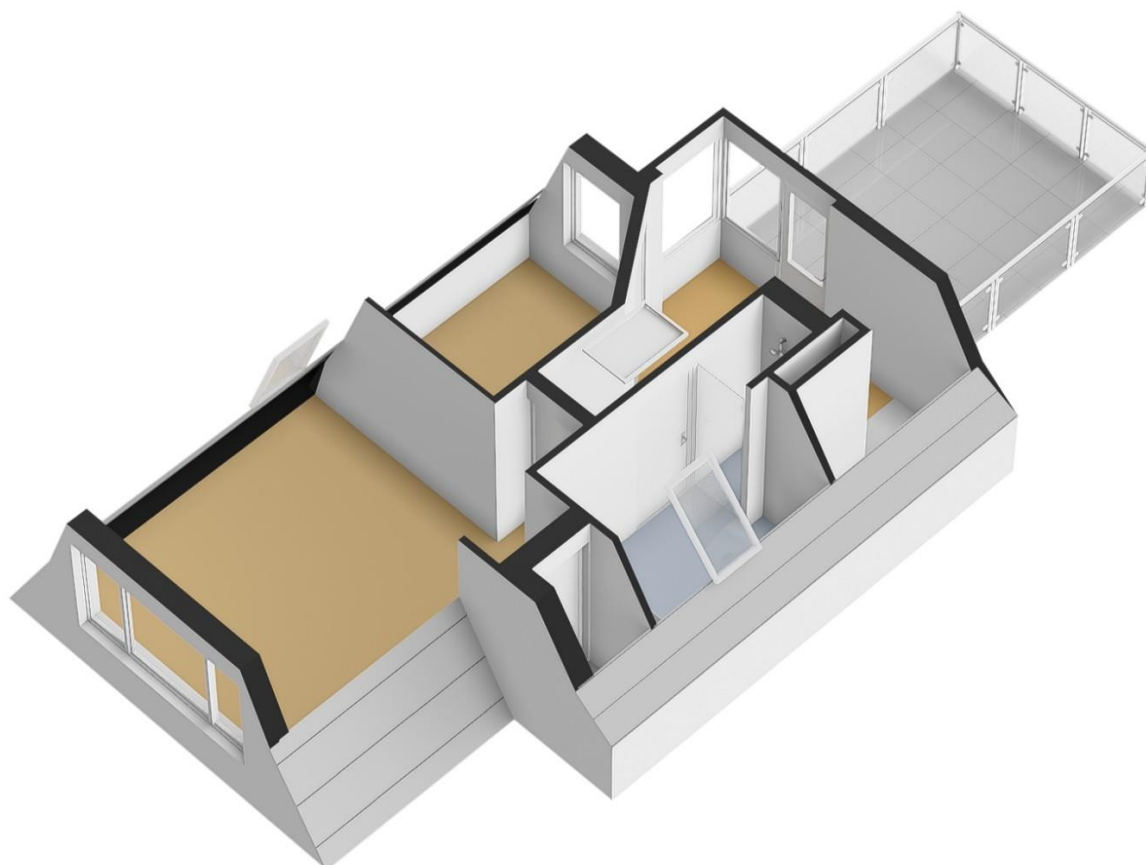


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

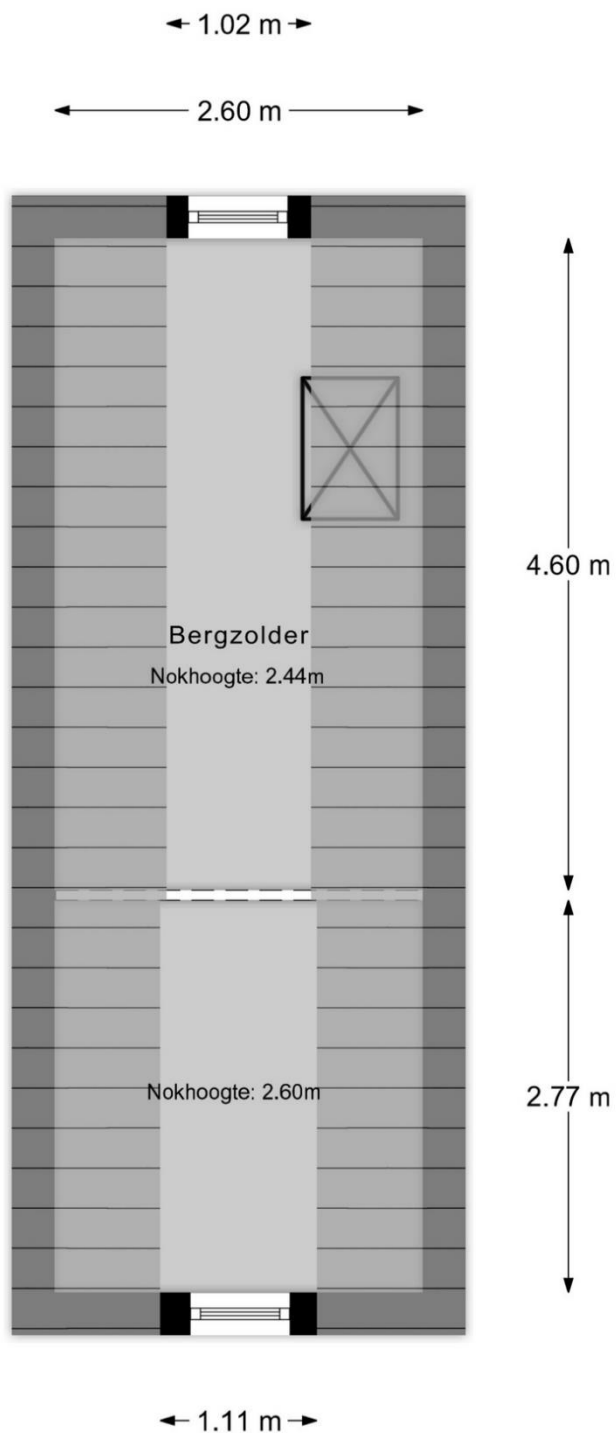


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



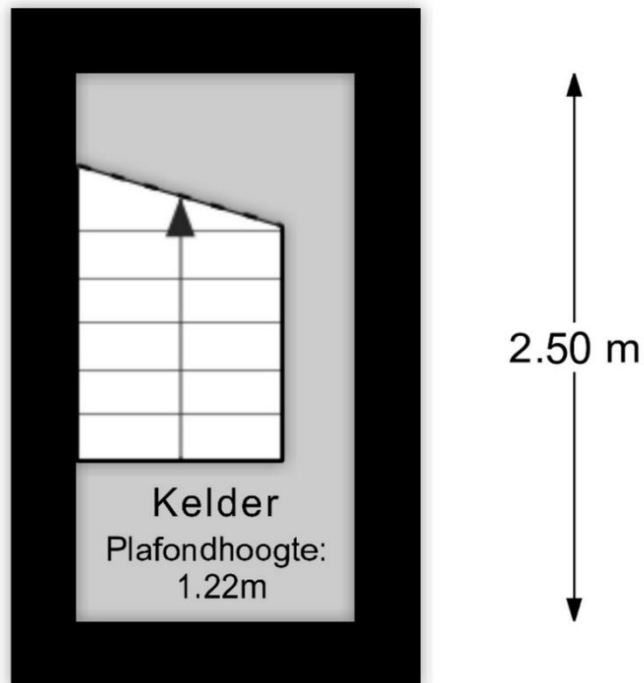
INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

← 1.27 m →



Kelder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



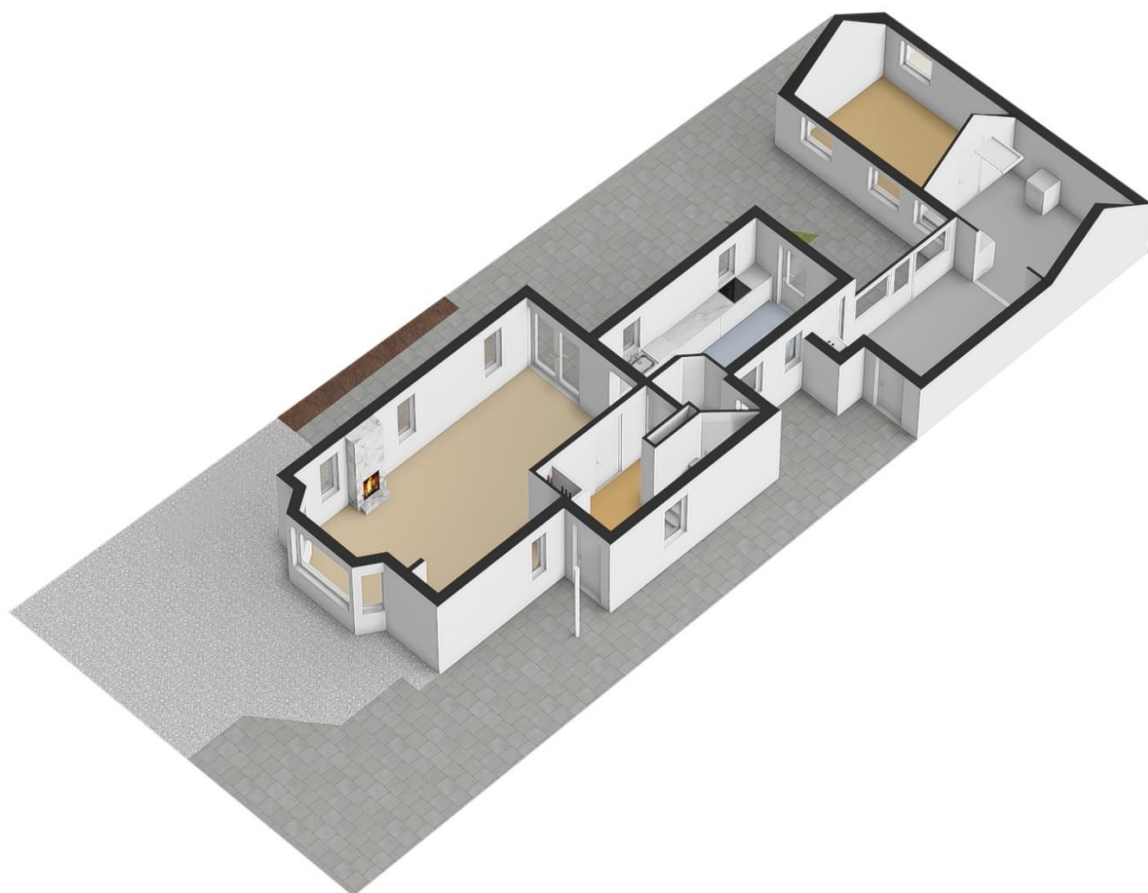
INDORDRECHT
makelaardij



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



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



12345	Deze kaart is noodgedwongen	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dubbeldam
	Huisnummer	Stad	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3773
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		
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 databankrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 10 december 2025 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers			





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

