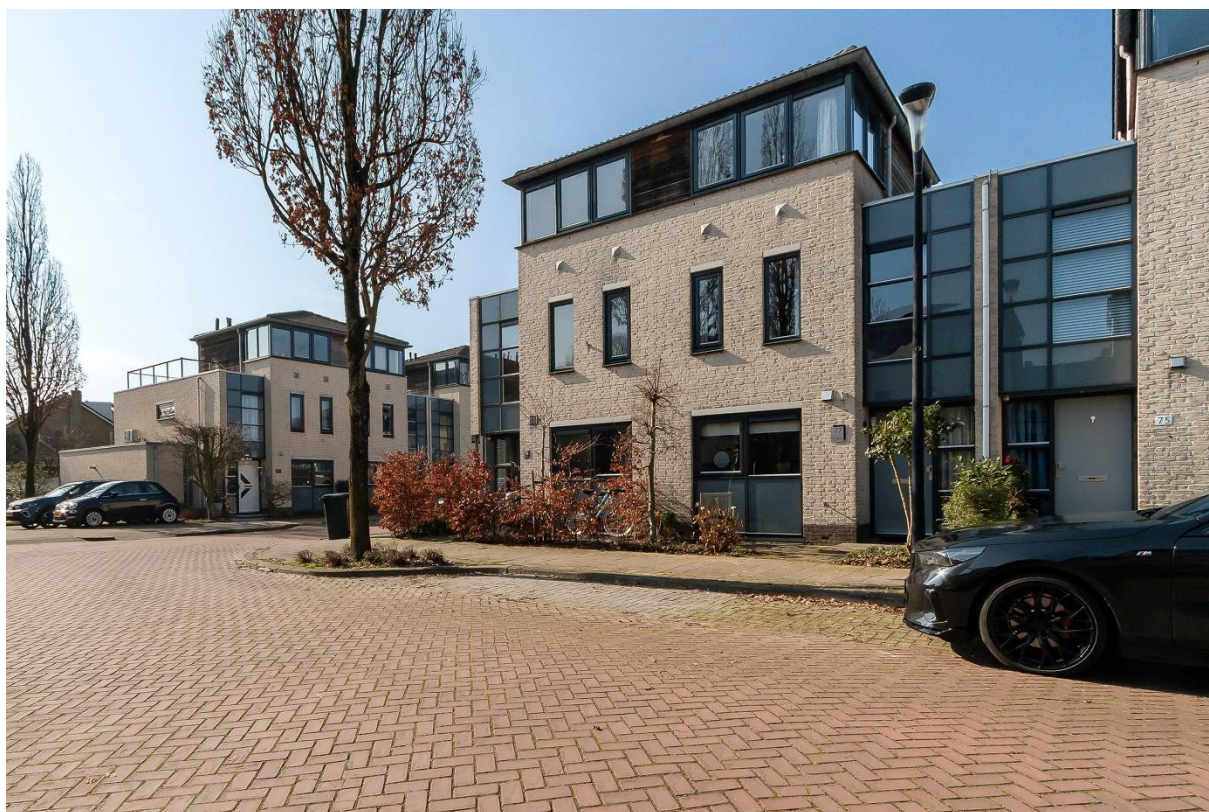




INDORDRECHT  
makelaardij

## Burgemeester Beelaertspark 77 3319 AN Dordrecht



Vraagprijs: € 500.000,- k.k.



## Omschrijving

Comfortabel wonen op Dubbeldam! Deze goed onderhouden 5 kamer woning ligt in de geliefde wijk Burgemeester Beelaertspark. Naast de 4 prima slaapkamers is er een prettige tuin gelegen op het westen.

De lichte woonkamer sluit middels de aluminium schuifpui aan op de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. De eerste verdieping heeft 3 prima slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping heeft nog een vierde slaapkamer; deze wordt "studio" genoemd. Eventueel kunt u nog een dakterras of extra kamer creëren.

Burgemeester Beelaertspark ligt centraal in de populaire wijk Dubbeldam. De basisscholen zijn allen op loopafstand. Het gezellige Damplein met de supermarkten en buurtwinkels, diverse middelbare scholen, de sportclubs en het natuurgebied de Nieuwe Dordtse Biesbosch liggen eveneens in de directe nabijheid.

## Uitgelicht

- Locatie!
- 4 slaapkamers
- Mogelijkheid voor uitbreiden
- Prettige tuin op het westen
- Veel voorzieningen in directe omgeving
- CV (2023)
- Moderne keuken (2021)
- Moderne badkamer (2012)

## Indeling

### Begane grond

De **entree** met meterkast en toilet geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De **woonkamer** beslaat de volle breedte van de woning. Hierdoor is er veel lichtinval en heeft u goed zicht op de tuin; deze is middels de aluminium schuifpui bereikbaar. De vloer is voorzien van PVC afwerking. Dit geldt ook voor de keuken en de hal. Doordat de woonkamer praktisch vierkant is zijn er diverse opstellingen mogelijk.

De **half-open keuken** (2021) is geplaatst in een U-opstelling en heeft daardoor veel werk- en bergruimte. Het werkblad is van composiet. Er wordt op inductie gekookt...De vaatwasser, magnetron en combi-oven zijn allen van Siemens. De Quooker is in 2025 geplaatst.

Er is nog een ruime en praktisch **berging** onder de trap.



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

Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaat vloer en de ramen zijn voorzien van ventilatieroosters.

**Slaapkamer 1** bevindt zich aan de voorzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Deze slaapkamer is momenteel de “master bedroom” .

**Slaapkamer 2** is erg ruim en heeft een mooi zicht op de tuin aan de achterzijde van de woning. Achter de schuifwand is de wasmachine en droger geplaatst.

**Slaapkamer 3** is een prima slaapkamer en is eveneens aan de achterzijde gelegen. Deze is momenteel in gebruik als kastenkamer en hobbykamer. De grote schuifkast blijft achter.

**De badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche met rainshower, een breed wastafelmeubel en een tweede toilet.

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

Op de tweede verdieping vindt u de hal met praktische bergruimte en de kast voor de CV installatie en mechanische ventilatie. Het grote raam in deze hal is eventueel te vervangen door een deur waardoor u een dakterras kan maken. Het maken van een extra slaapkamer behoort ook tot de mogelijkheden.

**Slaapkamer 4** wordt “de studio” genoemd. Deze lichte kamer heeft aan twee zijdes lichtinval en de hoge nok maken dit een speelse kamer.

## De tuin

De kleine **voortuin** is netjes aangelegd. De bestrating en de groene borders vormen een mooi geheel. De vaste planten en bomen zorgen hier de groene accenten. Er is ruimte voor een bankje en er is een watertappunt beschikbaar.

De **achtertuin** is onder architectuur aangelegd en is gunstig gelegen op het westen. De tegels zijn diagonaal gelegd en de borders bevinden zich aan de zijanten. De blauwe regen maakt handig gebruik van de hardhouten balk. De containers zijn uit het zicht geplaatst.

De stenen berging met elektra is erg handig. Recent is de dakbedekking en de de boeiboorden vervangen.

Ook in deze tuin is er een watertappunt.

Het elektrisch bedienbaar zonnescerm is over de volle breedte van de woning geplaatst.

Deze tuin heeft een **achterom**.



INDORDRECHT  
makelaardij

## De ligging

Burgemeester Beelaertspark ligt centraal in de populaire wijk Dubbeldam. De basisscholen zijn allen op loopafstand bereikbaar. Het gezellige Damplein met de supermarkten en buurtwinkels, diverse middelbare scholen, de sportclubs en het natuurgebied De Nieuwe Dordtse Biesbosch liggen in de directe nabijheid. De N3 is snel bereikbaar; deze sluit aan op de A16 richting Rotterdam of Breda. Met de fiets bent u in 12 minuten bij het NS Centraal Station.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1995
Ligging voortuin	Oost
Ligging achtertuin	West (met achterom)
Gebruikersoppervlakte	ca. 113 m <sup>2</sup>
Perceel	120 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 360 m <sup>3</sup>
Berging	6.8 m <sup>2</sup> (steen)
Locatie	Dubbeldam, in woonwijk
Elektra	10 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Remeha Tzerra (CW 4, 2023)
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 7410
Energielabel	A
Oplevering	in overleg / eind 4 <sup>e</sup> kwartaal 2026



## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 1.87/0.98 x 3.42/1.53 m;
- Toilet : ca. 0.89 x 1.30 m;
- Woonkamer : ca. 5.10 x 5.36/6.36 m;
- Keuken : ca. 3.16 x 3.00 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3.06 x 2.17 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 5.10 x 3.00/2.60 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.92 x 3.96 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.11 x 4.19 m;
- Badkamer : ca. 1.94 x 2.40 m.

### Tweede verdieping

- Overloop : ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 4 : ca. 3.27 x 2.98 m ("studio").

### Buiten

- Voortuin : ca. 5.10 x 3.10/2.20 m;
- Achtertuin : ca. 5.10 x 9.80 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 2.26 x 3.00 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





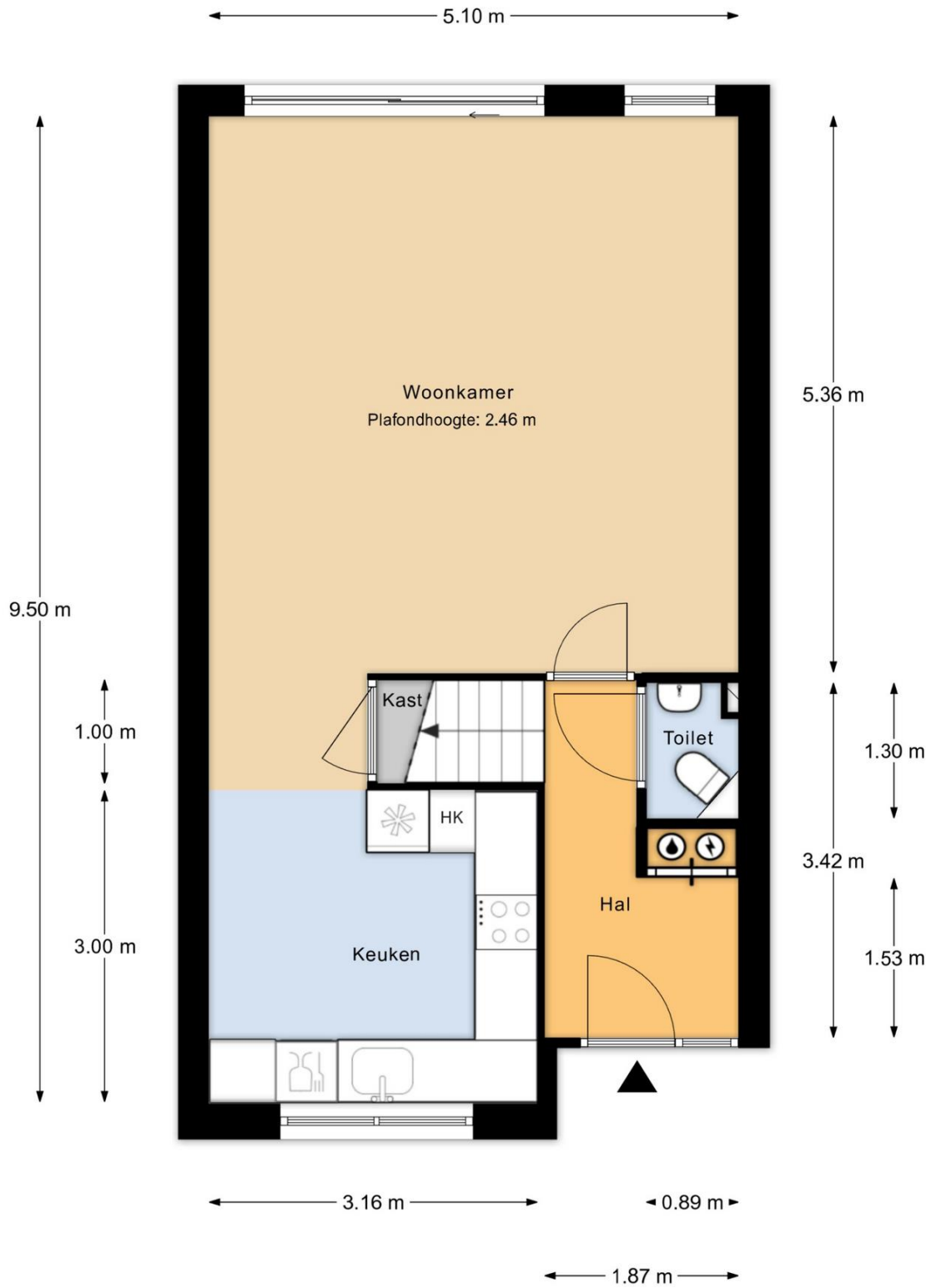
INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

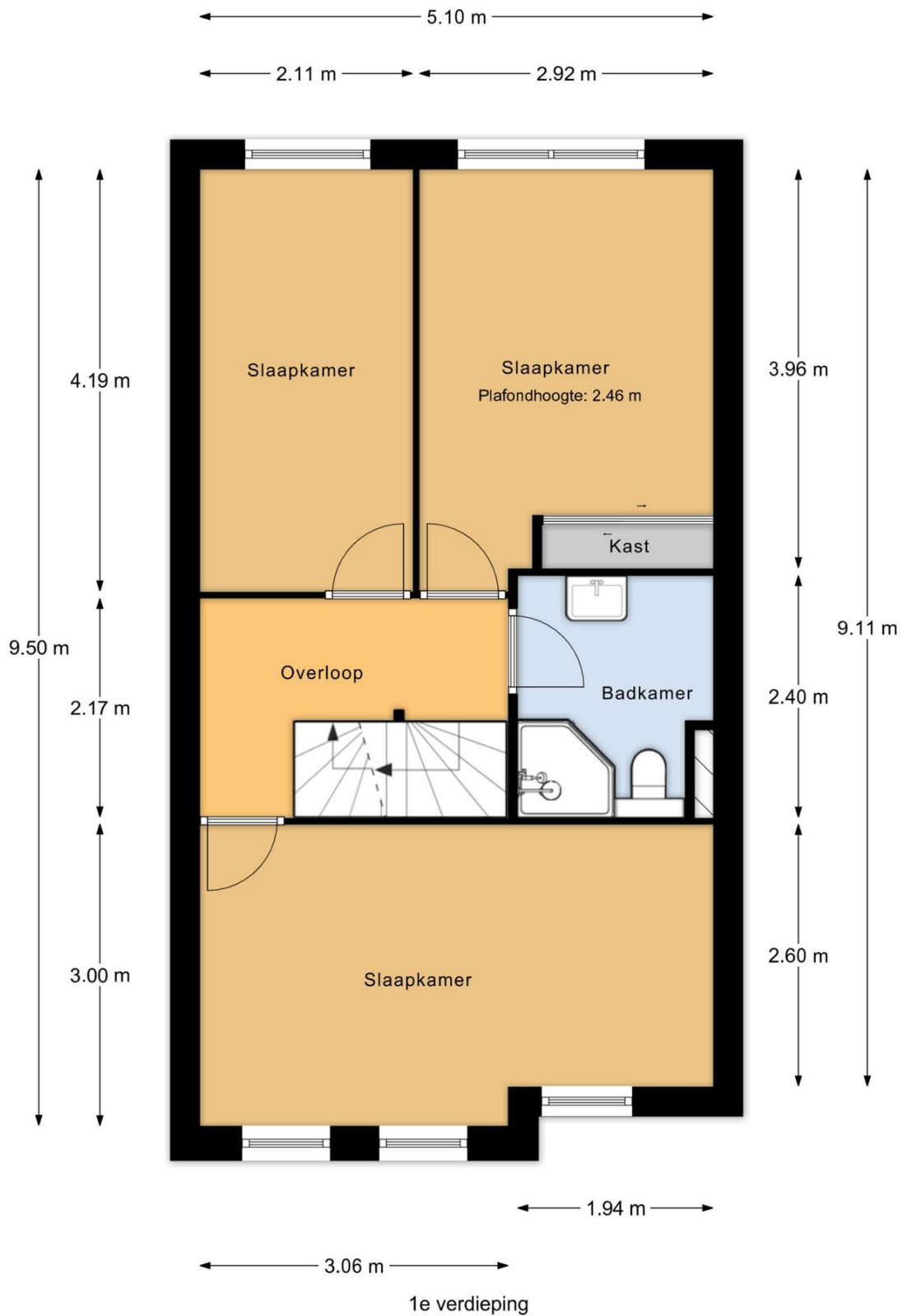


INDORDRECHT  
makelaardij

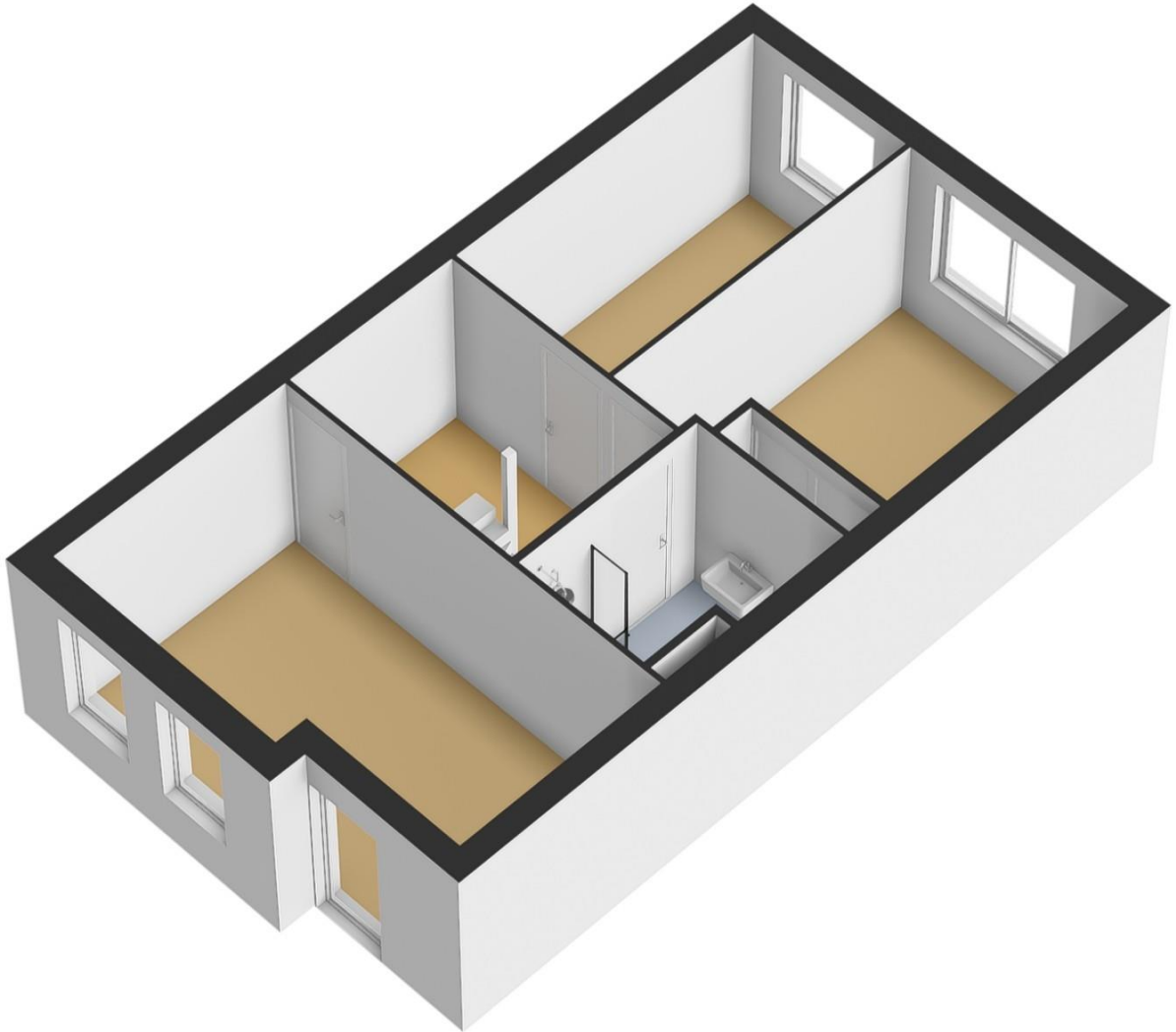




INDORDRECHT  
makelaardij

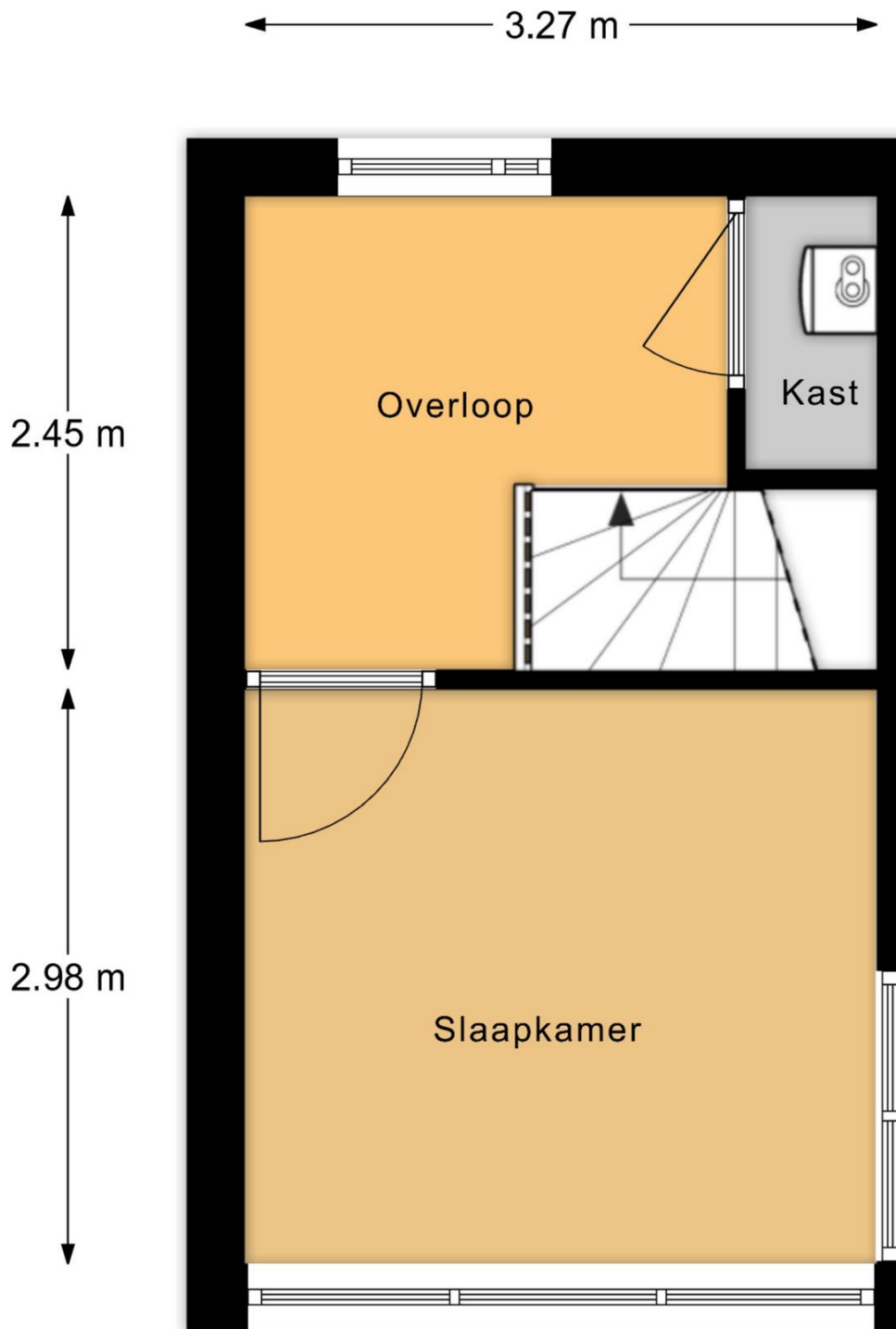


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij

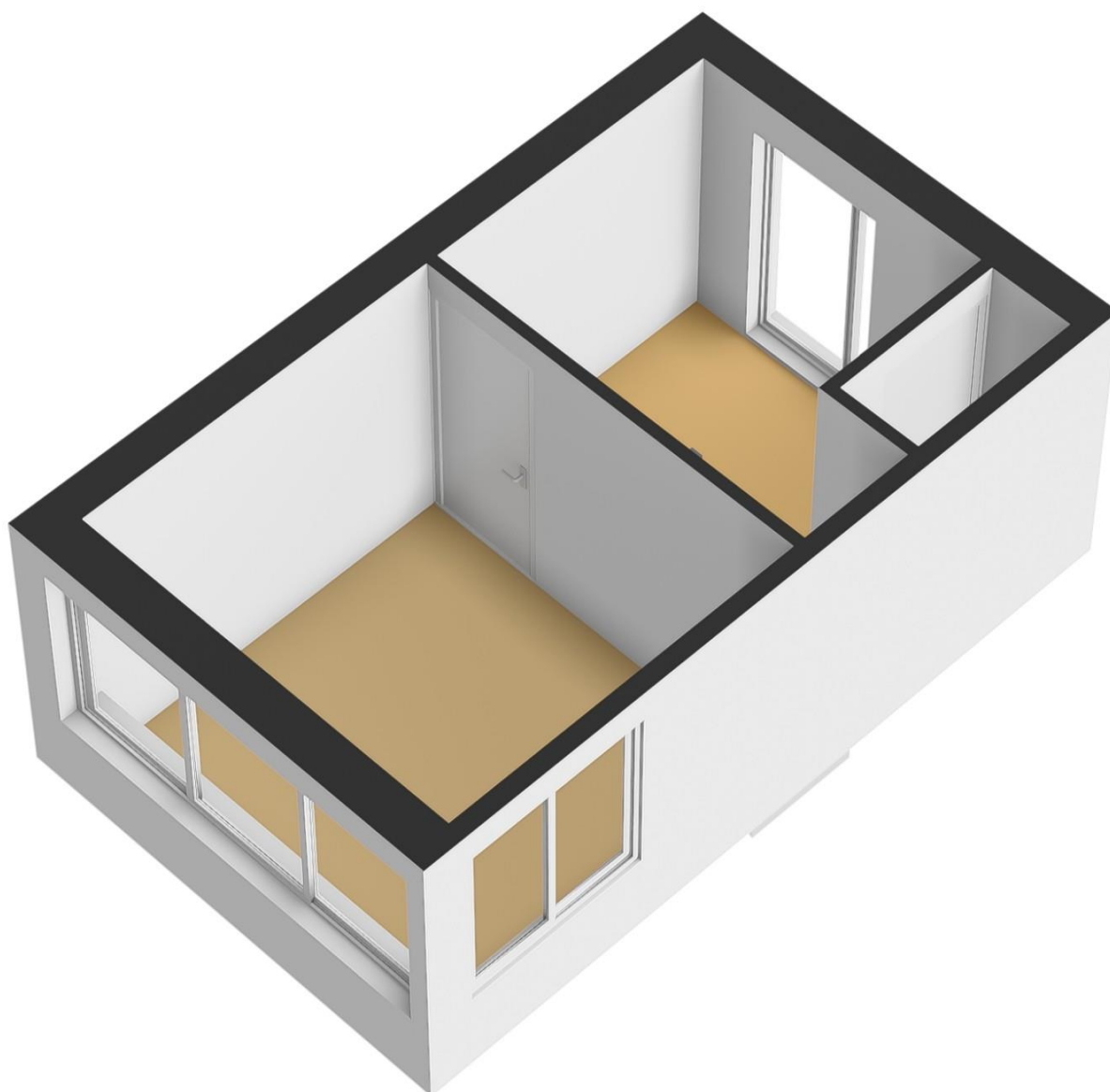


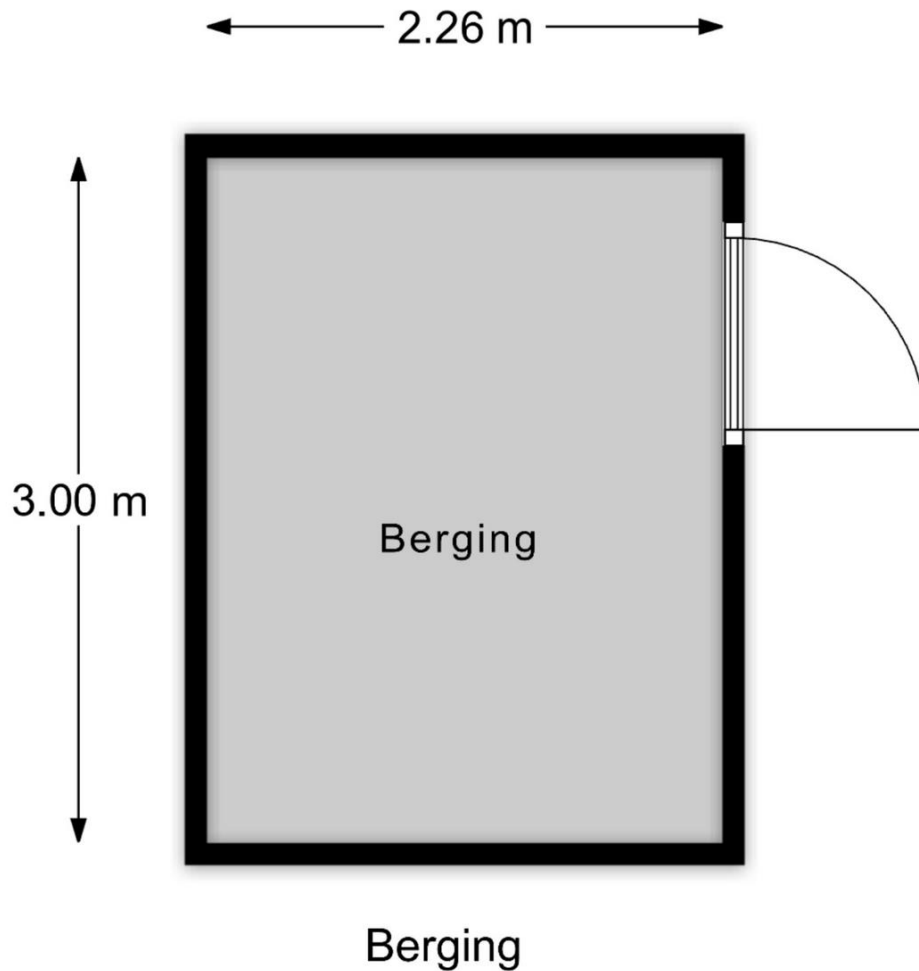
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij

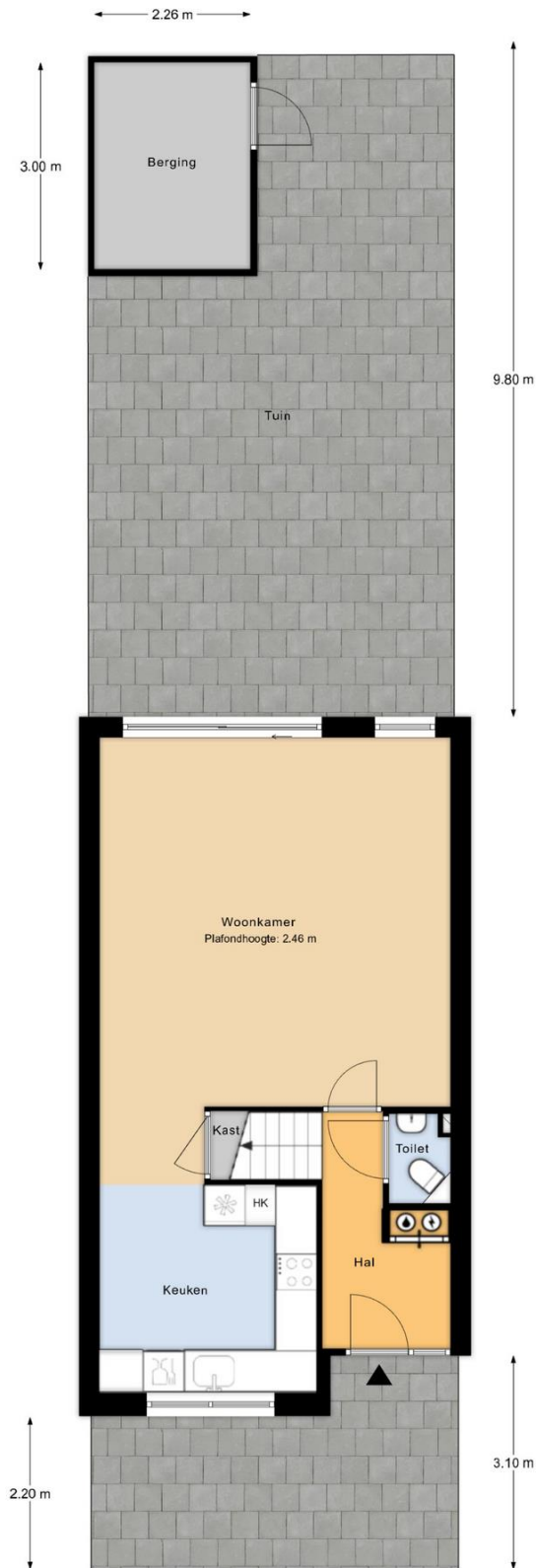




**MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF**  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

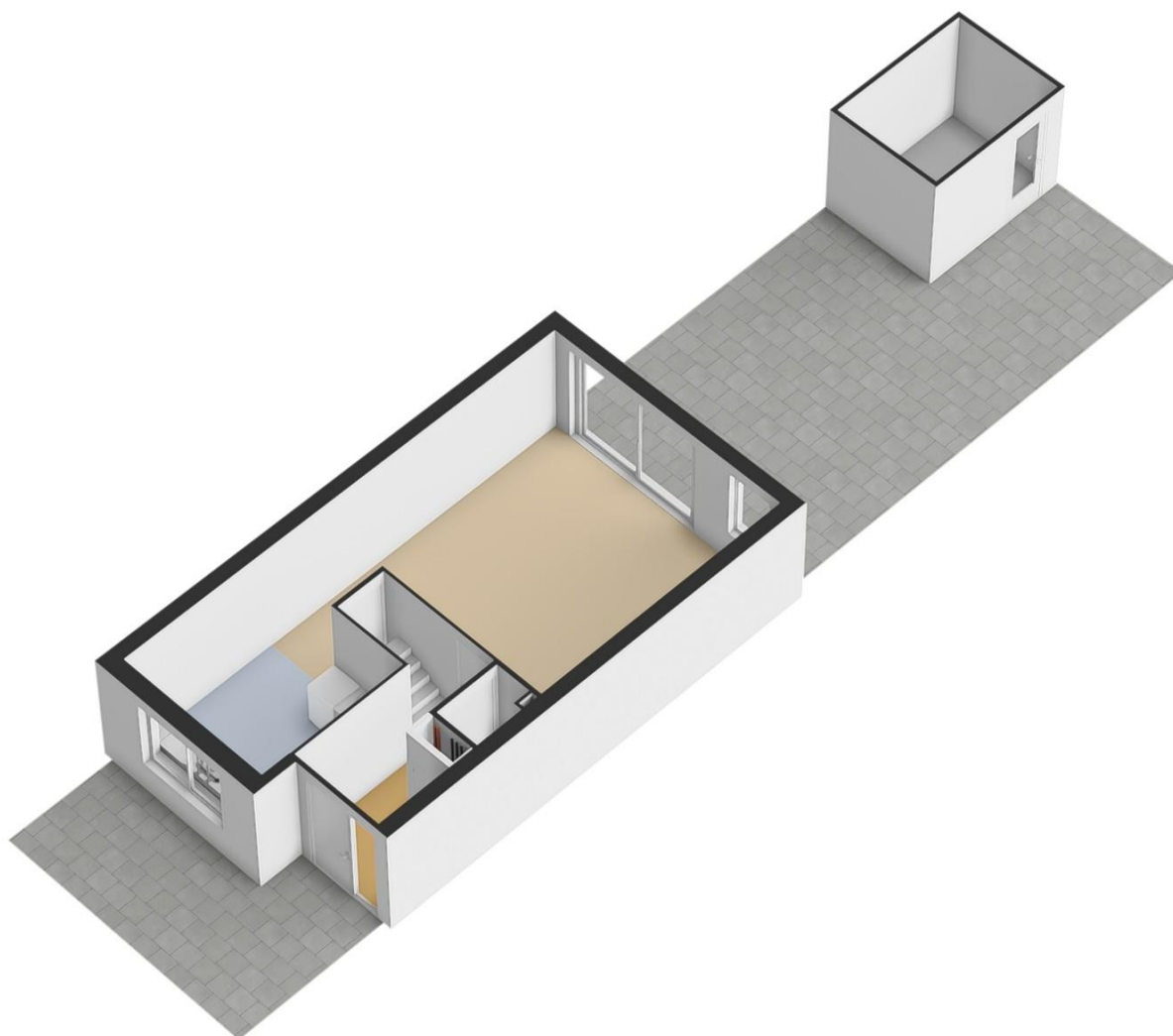


INDORDRECHT  
makelaardij



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noodgericht</p> <p>— Perceelnummer</p> <p>21 Huisnummer</p> <p>— Voorgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Re bouwning</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 2 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Dubbeldam</p> <p>Sectie: A</p> <p>Perceel: 7410</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare ruzen worden ontrent. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	--



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](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl)

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



[www.indordrechtmakelaardij.nl](http://www.indordrechtmakelaardij.nl)

