



INDORDRECHT
makelaardij

Mahonie 137, 3315 ME Dordrecht



Vraagprijs: € 579.000,- k.k.



Omschrijving

Wat een geweldige woning is dit! Deze 5 kamer woning is uitgebouwd waardoor er nu 4 ruime slaapkamers zijn. De inbandige garage is momenteel in gebruik als bijkeuken/berging. De achtertuin met luxe terrasoverkapping ligt gunstig op het westen en grenst direct aan het water!.

U kunt met gemak 2 auto's op eigen terrein parkeren. Het energielabel is A.

Mahonie 137 ligt in de kindvriendelijke wijk Oudelandshoek en biedt veel voordelen: alle dagelijkse voorzieningen zoals de natuur, een winkelcentrum en scholen zijn aanwezig. Er is daarnaast een treinstation en de N3 met aansluiting op de A15/A16 is snel bereikbaar.

Uitgelicht

- Locatie: Oudelandshoek, gelegen aan het water.
- Grote woonkamer grenzend aan de tuin.
- 4 ruime slaapkamers.
- Inbandige garage (nu bijkeuken / berging)
- Parkeren op eigen terrein (2 auto's)
- Tuin op het westen en direct aan het water
- Grote terrasoverkapping
- Moderne badkamer
- 10 zonnepanelen (2022)
- Energielabel A
- Dak vernieuwd (2021)

Indeling

Begane grond

De **hal** met garderobe, toilet en meterkast geeft toegang tot de inbandige garage, de trap naar de 1^e verdieping en de woonkamer. Het **moderne toilet** is geheel betegeld en heeft een hangcloset.

De lichte en tuingerichte **woonkamer** beslaat de volledige breedte van de woning (circa 7.5 meter). Door de grootte van de woonkamer kunt u diverse opstellingen maken. De eiken vloerdelen geven het woongedeelte een warme uitstraling; deze loopt netjes door naar de keuken en de hal. De deur brengt u direct naar de tuin. Onder de trap is een handige **provisiekast**.

De prima **open keuken** ligt aan de voorzijde van de woning. Er is veel werk- en bergruimte beschikbaar. De koelkast is opvallend groot en er wordt momenteel op gas gekookt (elektravoorziening voor inductie is beschikbaar). De oven (Siemens) en vaatwasser (Bosch) zijn recent vernieuwd. Vanuit de keuken kijkt u mooi weg over het woenerf.



De **in pandige garage** is momenteel in gebruik als **bijkeuken/berging**. De wasmachine en wasdroger zijn hier ook geplaatst (2 aparte elektra groepen). Deze ruimte is geïsoleerd en voorzien van een gesealde grintvloer. Er zijn openslaande geïsoleerde kunststof deuren.

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

1^e verdieping

De ruime overloop met extra berging en cv-kast geeft toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer. Drie slaapkamers zijn voorzien van bekabeld internet.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde en is momenteel de “master bedroom”. Het dak loopt schuin weg en maakt dit een speelse kamer.

Slaapkamer 2 is vergroot en ligt eveneens aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3 is vergroot en is nu zeer ruim. U kijkt mooi weg over de achtertuin en omgeving. Deze kamer is voorzien van een screen.

Slaapkamer 4 ligt aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als werkkamer. Ook deze kamer is voorzien van een screen.

De **ruime badkamer** (2019) is geheel betegeld en heeft een grote inloopdouche met regendouche en handdouche, een breed wastafelmeubel met dubbele kraan en een hangcloset. De ruimte is voorzien van mechanische ventilatie.

De **ruime berging** is vanuit de overloop bereikbaar.

Buiten

De **royale achtertuin** is gunstig gelegen op het westen en meet maar liefst 8 breed bij 14 meter diep! Deze tuin grenst **direct aan het water**. De tuin is speels aangelegd met diverse vaste planten zoals Hortensia's, rozen en een Prunus boom. Er zijn diverse elektrapunten, een buitenkast voor tuingereedschap en een watertappunt. Aan de achterzijde is een mooie terrasoverkapping geplaatst.

Deze **grote terrasoverkapping** 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. Deze overkapping grenst direct aan het water. De verlichting is ook vanuit de woonkamer te bedienen.

De **voortuin** is gelegen op het oosten en biedt momenteel ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Daarnaast zijn er plantenperken en siergrind. De mooie Magnolia boom bloeit prachtig in het voorjaar. Ook hier is een buitenkraan.

Ligging

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



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1994
Ligging achtertuin	Westen
Gebruikersoppervlakte	ca. 134 m ²
Inpandige garage/berging	ca. 16.6 m ²
Perceel	248 m ²
Inhoud	ca. 484 m ³
Locatie	Oudelandshoek
Elektra	10 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar (2019)
Zonnepanelen	10 stuks (2022)
Verwarming	CV, Nefit (2011)
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen terrein + openbaar parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 2994
Energielabel	A
Oplevering	In overleg



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 4.5 m²;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.16 m;
- Woonkamer : ca. 7.52 / 3.72 x 4.00 / 6.31 m;
- Kast : ca. 1.5 m²;
- Keuken : ca. 2.48 x 3.62 m;
- Garage/bijkeuken : ca. 2.70 x 5.92 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 6 m²;
- Berging/kast : ca. 1.30 x 1.67 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.86 x 3.43 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.56 x 4.42 / 5.06 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 4.46 x 3.43 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 3.00 x 3.43 m;
- Badkamer : ca. 1.98 x 3.00 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 8.10 x 7.00 m;
- Achtertuin : ca. 8.10 x 13.75 m (inclusief overkapping);
- Terrasoverkapping : ca. 6.65 x 3.65 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



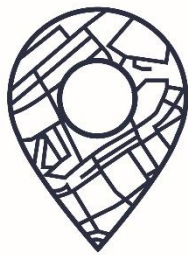


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

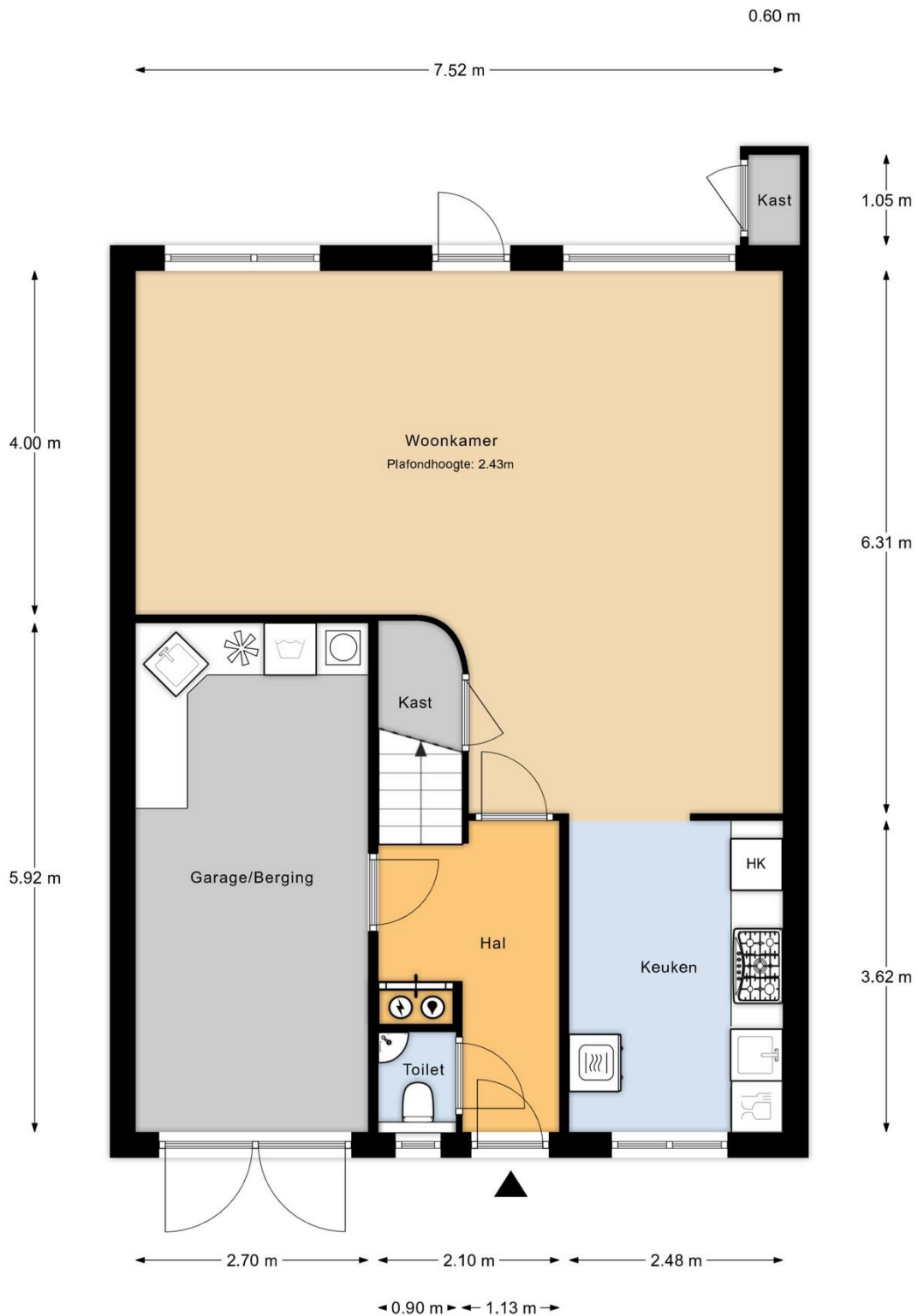




INDORDRECHT
makelaardij

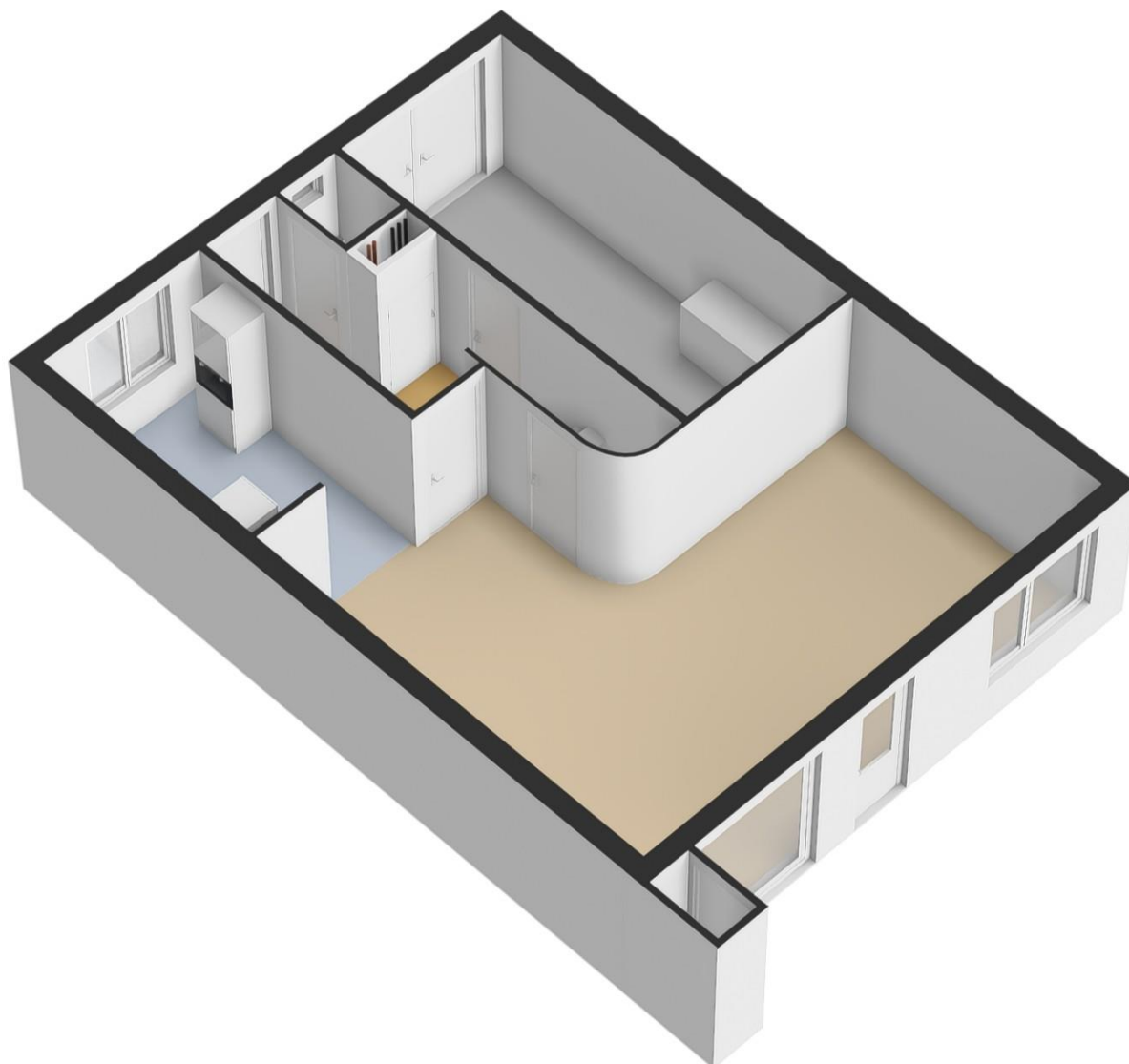






Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



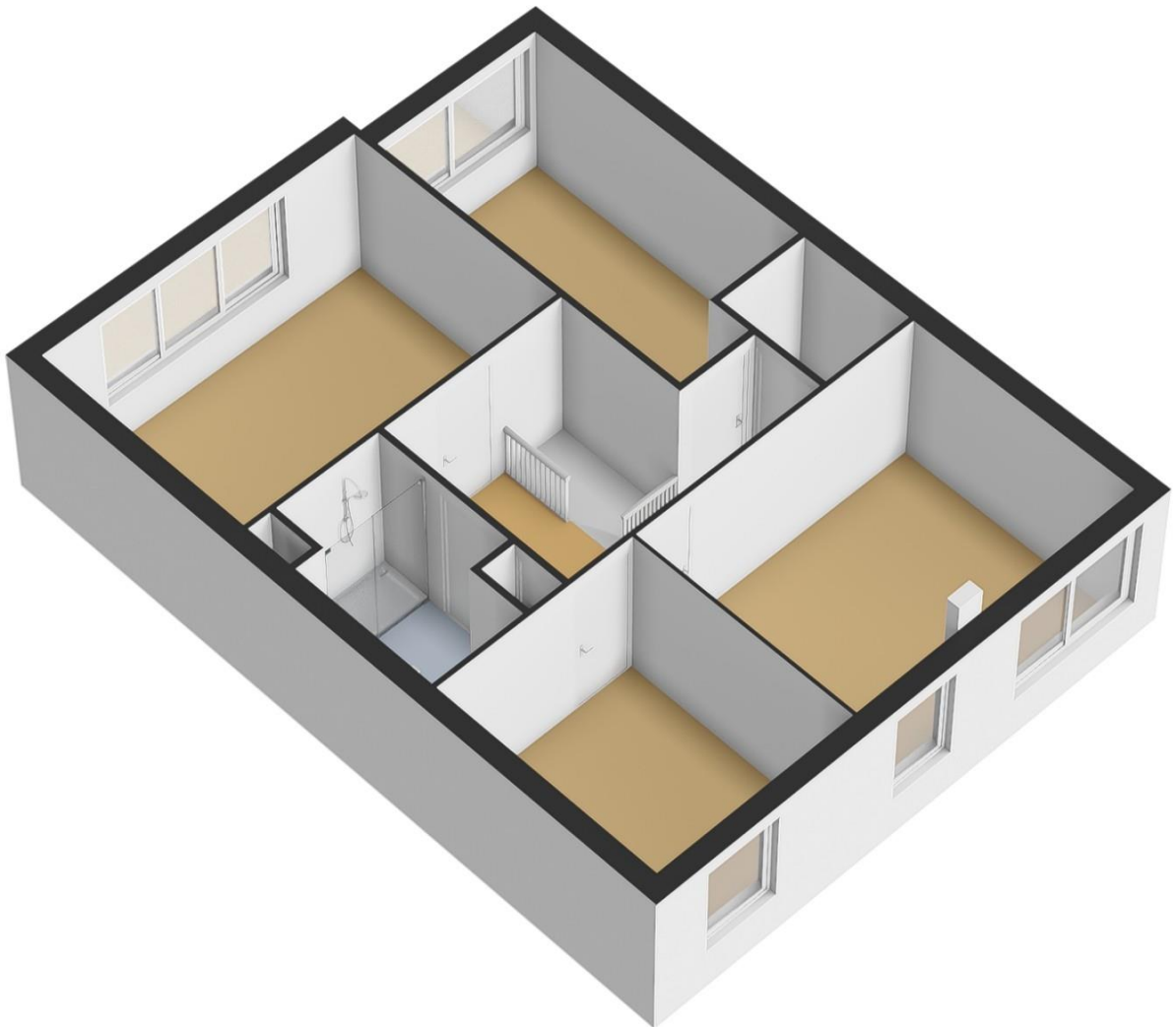


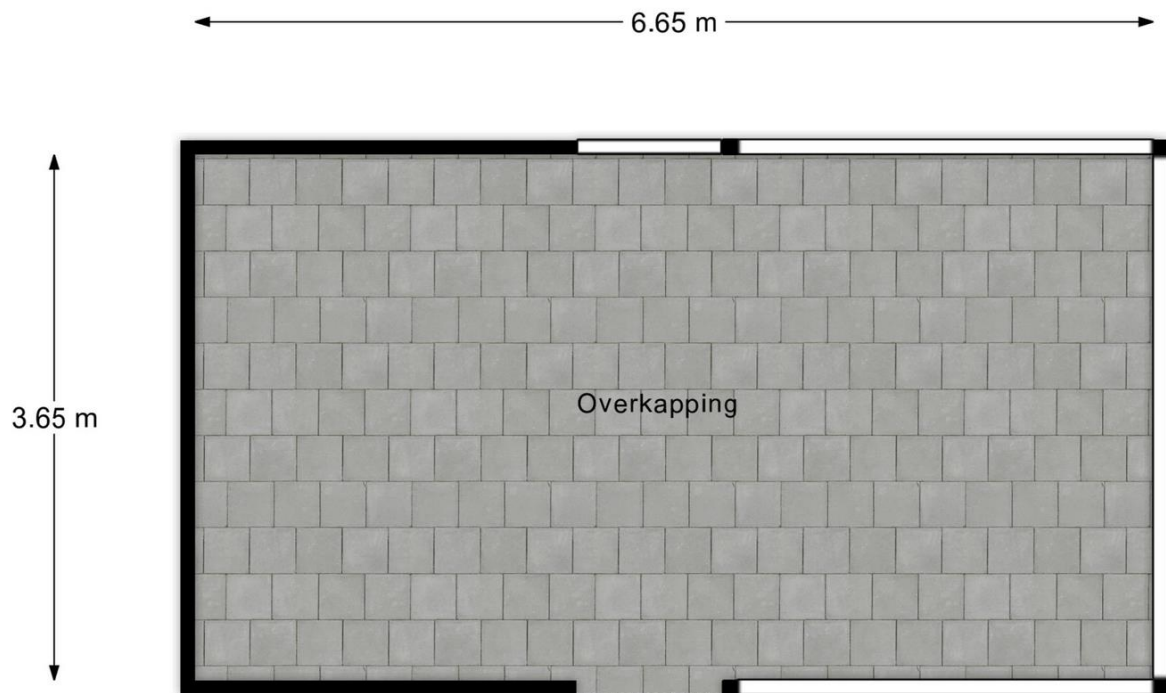
INDORDRECHT
makelaardij



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Overkapping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3841	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</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 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

