



INDORDRECHT
makelaardij

Nijhofflaan 4, 3319 BR Dordrecht



Vraagprijs: € 350.000,- k.k.



Omschrijving

Instapklare tussenwoning in Dubbeldam! Deze gunstig gelegen 4 kamer woning heeft een lichte woonkamer met open moderne keuken. De diepe achtertuin met grote berging is gunstig op het zuidwesten gelegen. De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers en een prima badkamer. Er is tevens een kleine bergzolder beschikbaar.

Wonen op Dubbeldam biedt veel voordelen: diverse basisscholen, het gezellige Damplein met diverse winkels, de sportvelden en zwembad De Dubbel zijn allen in de directe omgeving.

Uitgelicht

- Wonen op Dubbeldam
- Instapklaar
- 3 slaapkamers
- Tuin op het zuidwesten met achterom
- Prima badkamer en keuken

Indeling

Begane grond

De hal met meterkast (moderne groepenkast) en garderobe geeft toegang tot het toilet, de trap naar de 1^e verdieping, de berging onder de trap en de woonkamer. Vanuit de berging onder de trap is nog een kelder bereikbaar; deze is momenteel niet in gebruik en meet circa 3 meter lang, 90 cm breed en 90 cm hoog.

De lichte **woonkamer** kijkt aan de voorzijde uit op de Nijhofflaan en de achterzijde geeft het zicht op de diepe achtertuin; daar kijkt u mooi weg. De vloer is voorzien van pvc tegels en deze loopt netjes door van de hal naar de woonkamer en keuken. Via de schuifdeur stapt u zo de zonnige achtertuin in. Deze schuifdeur is voorzien van een hor. De keuken bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning.

Deze **open keuken** heeft een moderne uitstraling en is in een L-opstelling geplaatst. Hierdoor heeft u voldoende werkruimte. De koelkast en combi-oven zijn in 2023 vervangen. Het brede gasfornuis heeft 5 pitten. Uiteraard is er een vaatwasser beschikbaar. Vanuit de keuken is de achtertuin ook bereikbaar.

1^e verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer. De pvc tegels zijn identiek aan die van de begane grond en bevinden zich op de overloop en de 3 slaapkamers.



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich **slaapkamer 1**. Deze ruime en lichte kamer is momenteel in gebruik als de “master bedroom”. Aan deze zijde van de woning ervaart u het mooie uitzicht.

Slaapkamer 2 bevindt zich ook aan de achterzijde en wordt door de huidige bewoners als werkkamer gebruikt.

Slaapkamer 3 is een prima slaapkamer en ligt aan de voorzijde van de woning.

De **moderne badkamer** heeft een ruime inloopdouche met rainshower. Het wastafelmeubel met bijpassende kast zorgt voor extra bergruimte. Het raam en de mechanische ventilatie zorgen voor een prima vochthuishouding. De wasmachine en wasdroger zijn in de nis van de badkamer geplaatst.

De CV installatie bevindt zich netjes uit het zicht in de kast boven de trap.

De bergzolder

Vanuit de overloop kunt u middels een luik de bergzolder bereiken. Dit is een handige extra opbergruimte voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

U kunt de woning (in de toekomst) uitbreiden. Door het plaatsen van een nokverhoging kunt u een volwaardige 2^e verdieping creëren; de burens zijn u al voorgegaan.

Buiten

De diepe **achtertuint** ligt op het zuidwesten! Deze tuin is grotendeels bestraat met grote grijze tegels op het terras bij de woning en klinkers bij de schuur en poort. Daarnaast zijn er diverse borders met vaste planten zoals laurier en lavendel. De vogels zijn talrijk aanwezig en genieten van de groene achterzijde met de tuinen. Het over de volle breedte geplaatste zonnescherm geeft extra beschutting in de zomer.

De stenen berging is ruim bemeten (circa 2.28 x 3.80 m). Er is elektra aanwezig en het raam zorgt voor een natuurlijke lichtbron.

De achtertuin heeft een achterom en er is tevens een watertappunt aanwezig.

De **voortuin** is netjes bestraat en voorzien van een grote groene border met diverse vaste planten. Er is tevens ruimte voor een bankje.

De ligging

Nijhofflaan 4 ligt in de populaire wijk Dubbeldam. Het Damplein met de leuke winkels, diverse basisscholen en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving. De uitvalsweg N3 is snel bereikbaar. Deze sluit aan op de A16 en A15.



Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1956
Ligging achtertuin	Zuidwesten
Gebruikersoppervlakte	ca. 65 m ²
Berging	ca. 2.28 x 3.80 m
Perceel	124 m ²
Inhoud	ca. 244 m ³
Locatie	Dubbeldam
Elektra	8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
TV / Internet	Glasvezel aansluiting
Verwarming	CV, Remeha Avanta (2012)
Parkeren	Openbaar parkeren, gratis
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 3907
Energielabel	C
Oplevering	In overleg / eind augustus 2026



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 1.20 x 3.02 m;
- Toilet : ca. 0.85 x 1.06 m;
- Kast : ca. 1.5 m² (exclusief kelder);
- Kelder : ca. 3.00 x 0.90 x 0.90 m;
- Woonkamer : ca. 3.48 x 5.65 m;
- Keuken : ca. 2.14 x 2.48 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.48 x 2.84 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.12 x 2.50 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.56 x 2.78 m;
- Badkamer : ca. 3.08 / 2.12 x 1.76 m.

Bergzolder

- Berging : ca. 5.74 x 4.00 m (nokhoogte: 1.00 m).

Buiten

- Voortuin : ca. 6.00 x 3.40 m;
- Achtertuin : ca. 6.00 x 10.25 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 2.28 x 3.80 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



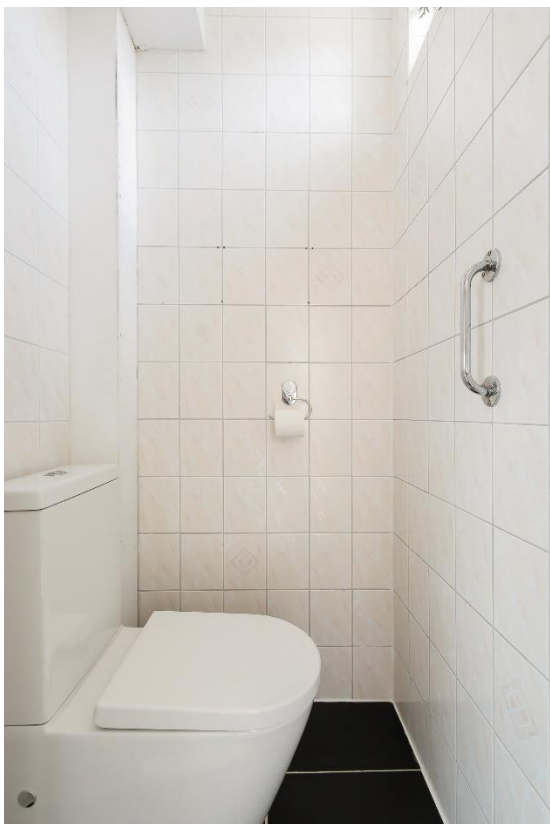


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



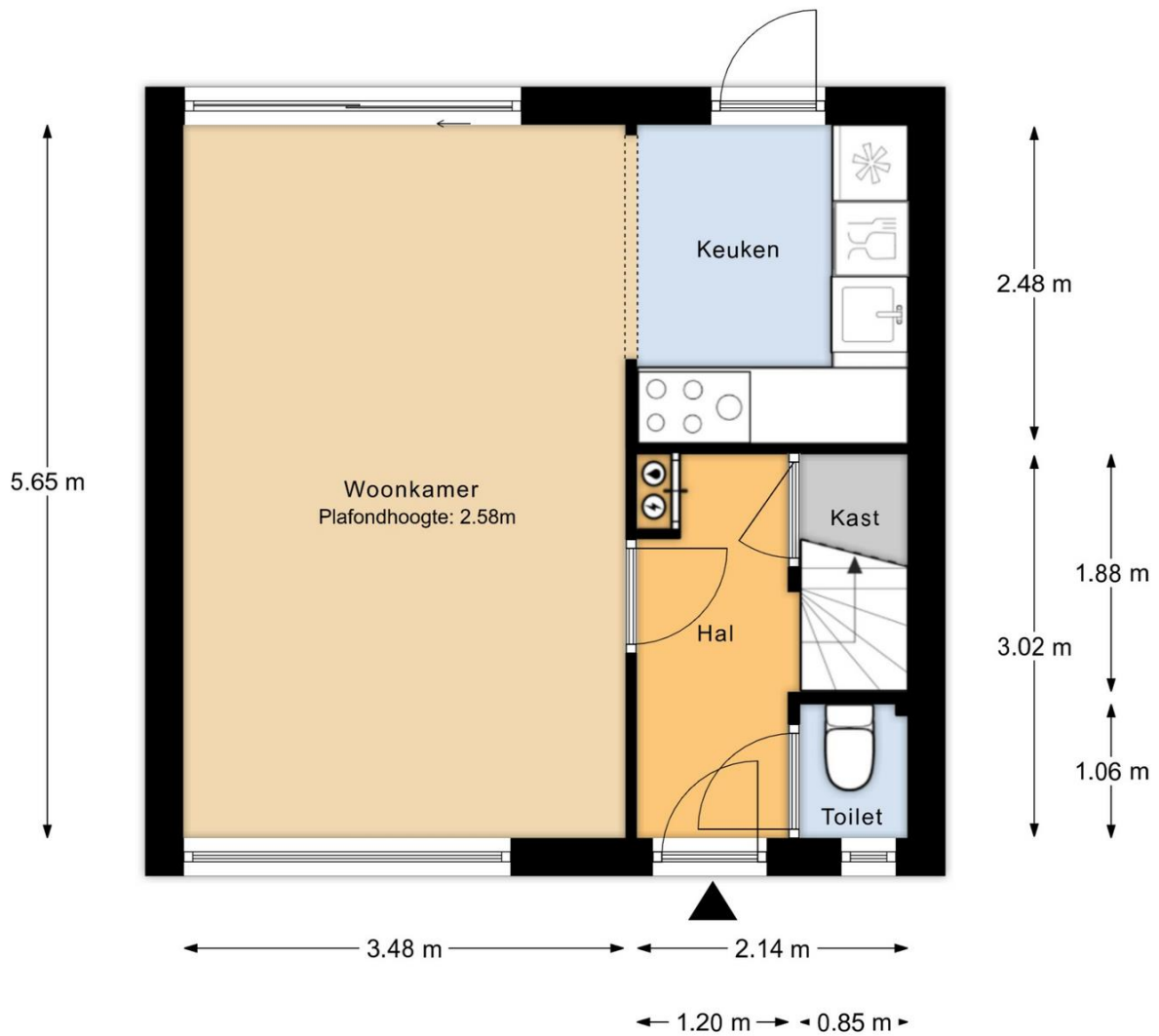
INDORDRECHT
makelaardij





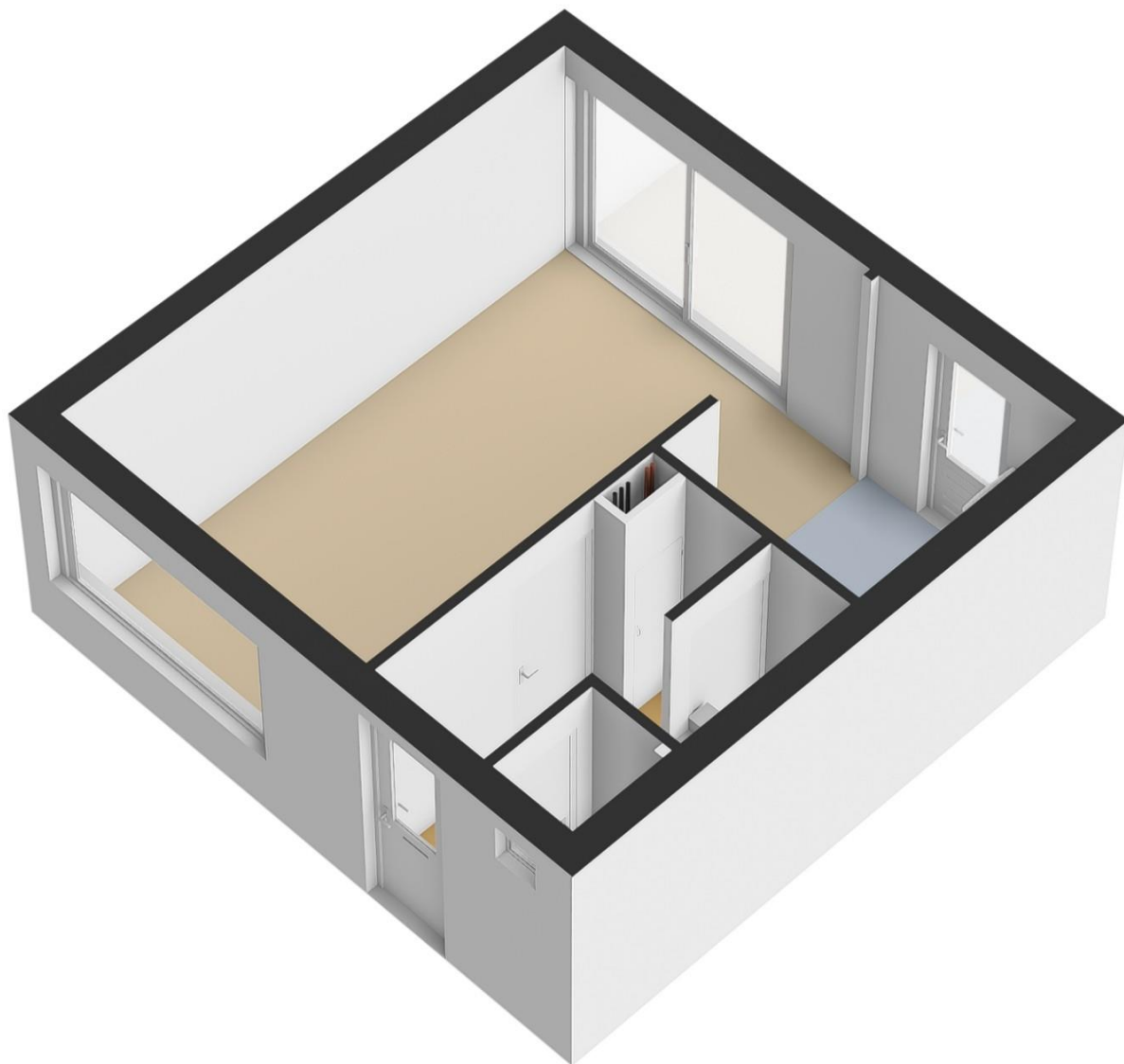
INDORDRECHT
makelaardij

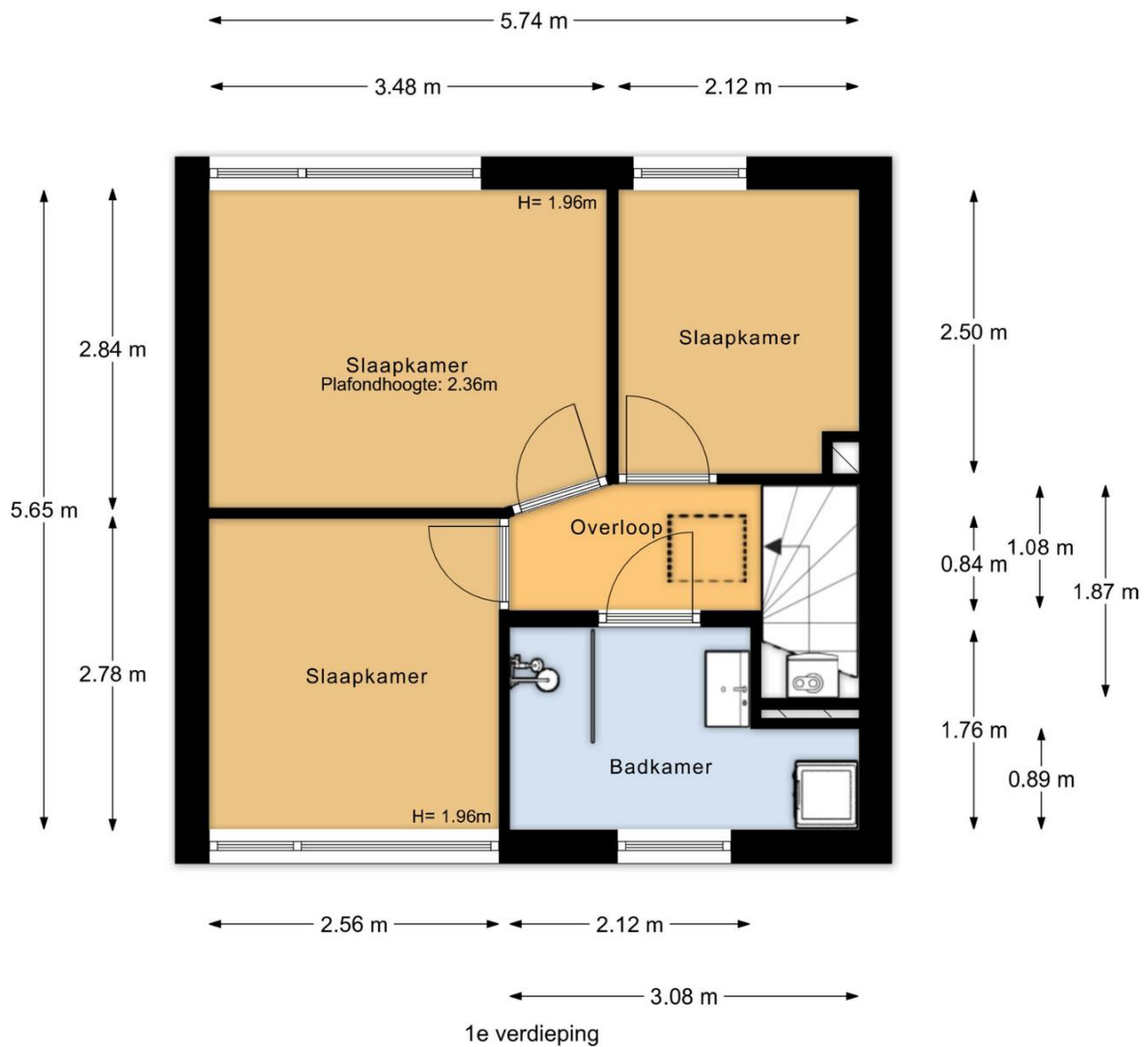




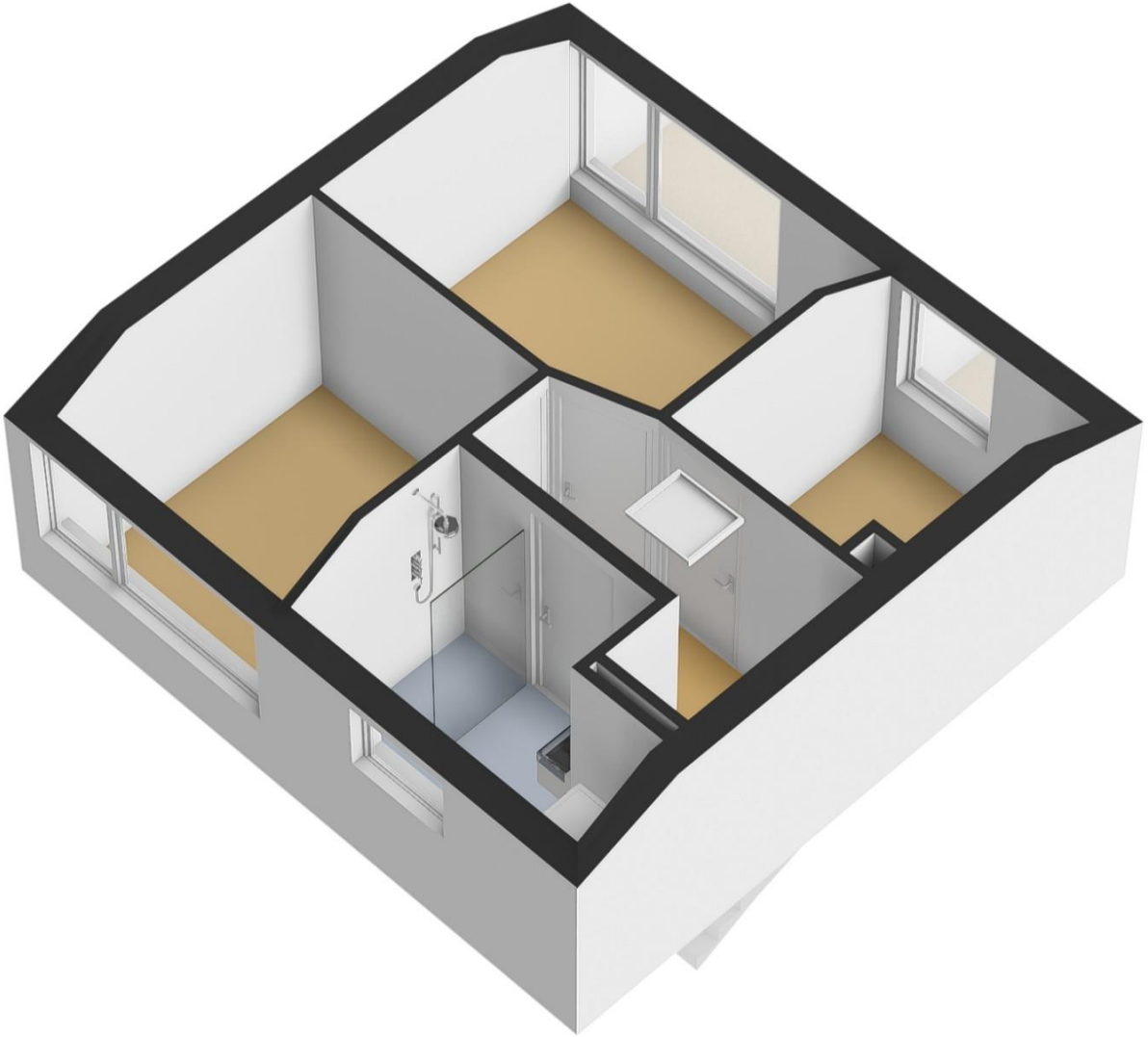
Begane grond

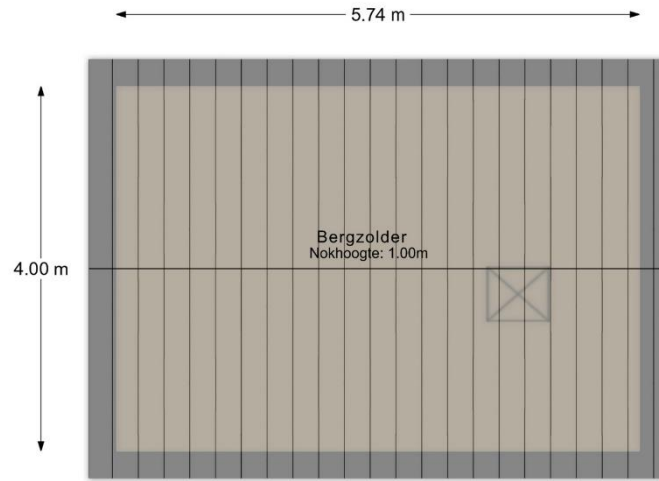
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





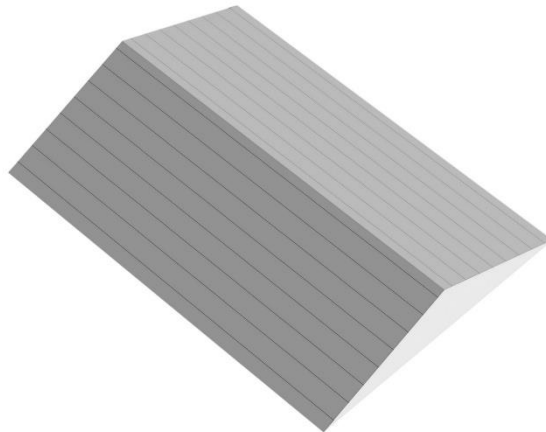
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





12345	Deze kaart is vastgesteld	Schaal 1: 500	
24	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Dubbeldam	
—	Huisnummer	Sectie: A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 3007	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een compleet overzicht, gelieve op 20 mei 2026
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.

Alle dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maatschappelijke ordening.
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 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

