



INDORDRECHT
makelaardij

Dubbeldreef 16

3319 BJ Dordrecht



Vraagprijs: € 369.000,- k.k.

Omschrijving

Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning in Dubbeldam! Deze gunstig gelegen 4 kamer woning is in 2023 gerenoveerd en beschikt over een verrassend diepe tuin. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de verdieping beschikt over airconditioning.

Wonen op Dubbeldam biedt veel voordelen: diverse basisscholen, de sportvelden en zwembad De Dubbel zijn allen in de directe omgeving; het gezellige Damplein met diverse winkels ligt zelfs aan het eind van de straat.

Uitgelicht

- Wonen op Dubbeldam nabij Damplein
- 2-onder-1-kapwoning
- 3 slaapkamers (1 op begane grond)
- Keuken en badkamer uit 2023
- CV en mechanische ventilatie uit 2023
- Bergzolder
- Vloerverwarming
- Airco
- Diepe tuin!

Indeling

Begane grond

De hal met meterkast (moderne groepenkast) en garderobe geeft toegang tot de trap naar de 1^e verdieping en de woonkamer.

De **woonkamer** is licht en netjes afgewerkt met het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. Het eetgedeelte is geplaatst aan de achterzijde grenzend aan de tuin. De diepe kast onder de trap is erg praktisch. Zowel aan de voorzijde als de achterzijde kijkt u mooi weg.

De **moderne open keuken** (2023) is onder meer voorzien van een inductie kookplaat, close-in boiler, vaatwasser, combi-oven en een koel/vries combinatie. De bijpassende kast blijft achter.

In het verlengde van de keuken zijn de **wasruimte**, het **moderne toilet** en slaapkamer 1 gesitueerd.

Slaapkamer 1 is een prettige ruimte voorzien van een raam aan de achterzijde. Deze kamer kan ook ideaal gebruikt worden als kantoor, hobbykamer of speelkamer. Daarnaast zijn er mogelijkheden om gelijkvloers te wonen.

De gehele begane grond is voorzien van **vloerverwarming** en alle binnendeuren van de woning zijn recent vervangen

1^e verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers en een badkamer. De bergzolder is vanuit slaapkamer 2 bereikbaar.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze speelse kamer is voorzien van een kleine dakkapel en een zijraam. De bergzolder is vanuit deze kamer bereikbaar.

Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen. Doordat de achterzijde voorzien is van een grote dakkapel is er extra ruimte en licht.

De **moderne badkamer** (2023) is geheel betegeld en voorzien van een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel, een bijpassend meubel, een douchecabine en een tweede toilet.

Deze verdieping is voorzien van een **airco** unit (2023). Deze koelt en verwarmt.

De bergzolder

Vanuit slaapkamer 2 bereikt u middels een vlizotrap (2023) de **verrassend grote bergzolder** met een nokhoogte van circa 2.05 meter. Deze ruimte is zeer praktisch voor het opbergen van uw spullen. In deze ruimte zijn in 2023 de CV installatie en de mechanische ventilatie geplaatst.

Buiten

Via de linkerkzijde van de woning bereikt u de **achtertuin**. Deze diepe achtertuin is ruim 17.5 meter diep en voorzien van een berging met naastgelegen overkapping. De ligging van deze tuin is noordoost maar door de diepte is er altijd een plekje in de zon te vinden. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van bloemperken met onder meer lavendel en siergras.

De **stenen berging** is voorzien van een pannendak. Dit versterkt niet alleen het karakter van deze woning maar zorgt ook voor extra ruimte in de nok; deze is met een zoldertje goed benut. De berging is voorzien van elektra en er is een watertappunt aan de buitenzijde.

De ligging

Dubbeldreef 16 ligt centraal in de populaire wijk Dubbeldam. Het Damplein met de leuke winkels, diverse basisscholen en sportfaciliteiten zijn allen op loopafstand. De uitvalsweg N3 is snel bereikbaar; deze sluit aan op de A16 en A15.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, 2-onder-1 kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1922
Ligging achtertuin	Noordoost
Gebruikersoppervlakte	ca. 67 m ²
Berging	ca. 3.18 x 2.50 m
Overkapping	ca. 1.94 x 2.50 m
Perceel	146 m ²
Inhoud	ca. 268 m ³
Locatie	Dubbeldam
Elektra	11 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
TV / Internet	Glasvezel
Verwarming	Nefit (2023)
Parkeren	Openbaar parkeren, gratis
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 3891
Energielabel	D
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Hal/entree : ca. 0.93 x 1.83 m;
- Woonkamer : ca. 3.23 / 4.20 x 6.74 m;
- Keuken : ca. 2.15 x 3.60 m;
- Wasruimte : ca. 1.06 x 0.95 m;
- Toilet : ca. 1.06 x 0.94 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.15 x 2.90 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2 m²;
 - Slaapkamer 2 : ca. 4.20 / 3.28 x 2.20 m^{**};
 - Slaapkamer 3 : ca. 1.85 x 3.56 m;
 - Badkamer : ca. 1.90 x 2.66 m.
- ^{**} gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Vliering

- Berging : ca. 3.36 x 1.10 m^{**} (nokhoogte: 2.05 m).
- ^{**} gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Achtertuin : ca. 5.31 x 17.70 m (inclusief berging/overkapping);
- Berging : ca. 3.18 x 2.50 m;
- Overkapping : ca. 1.94 x 2.50 m;
- Zijtuin : ca. 0.95 x 7.34 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



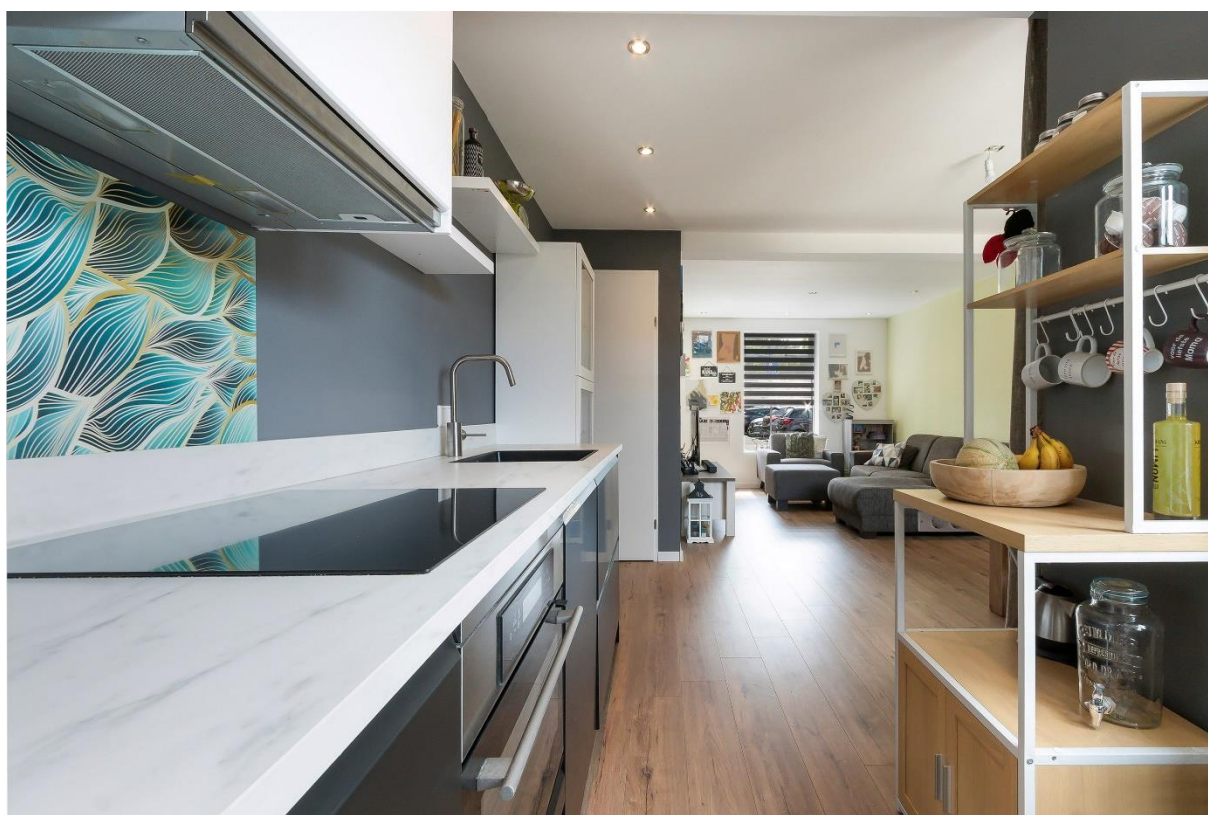


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





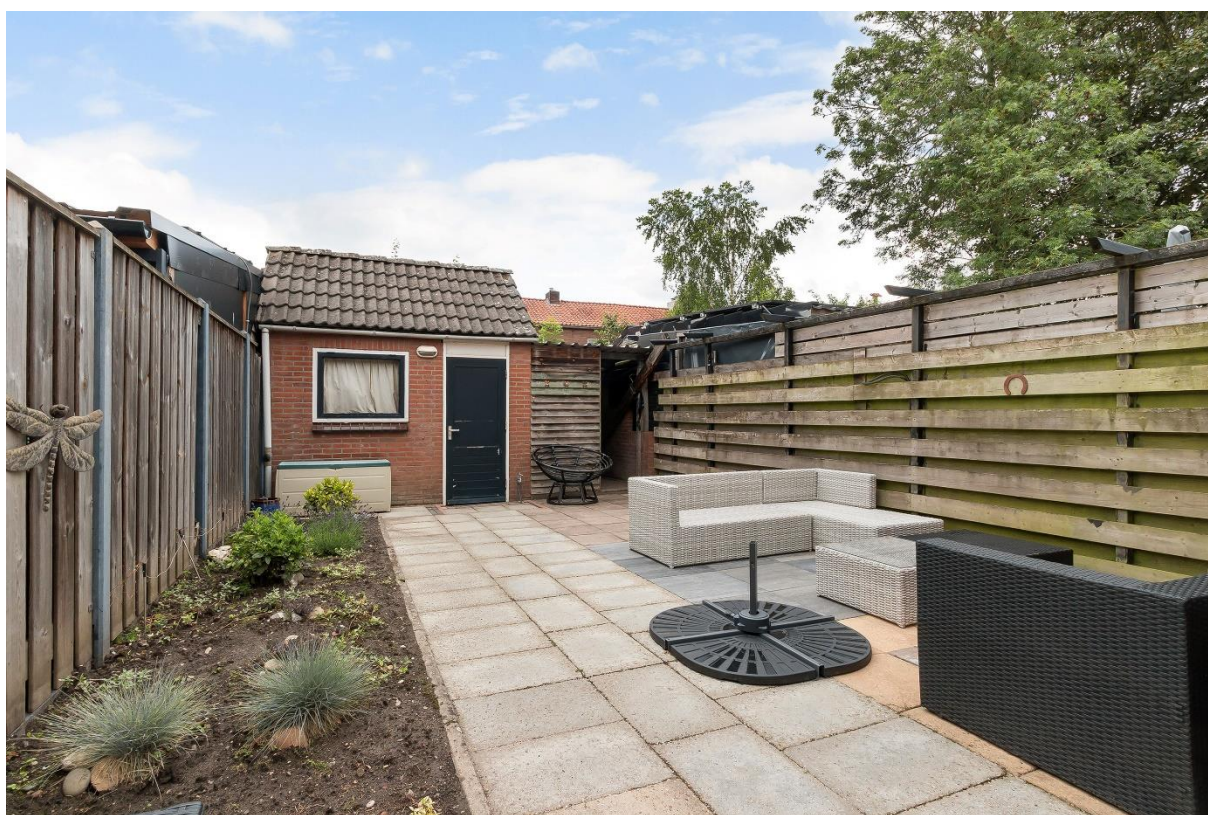
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



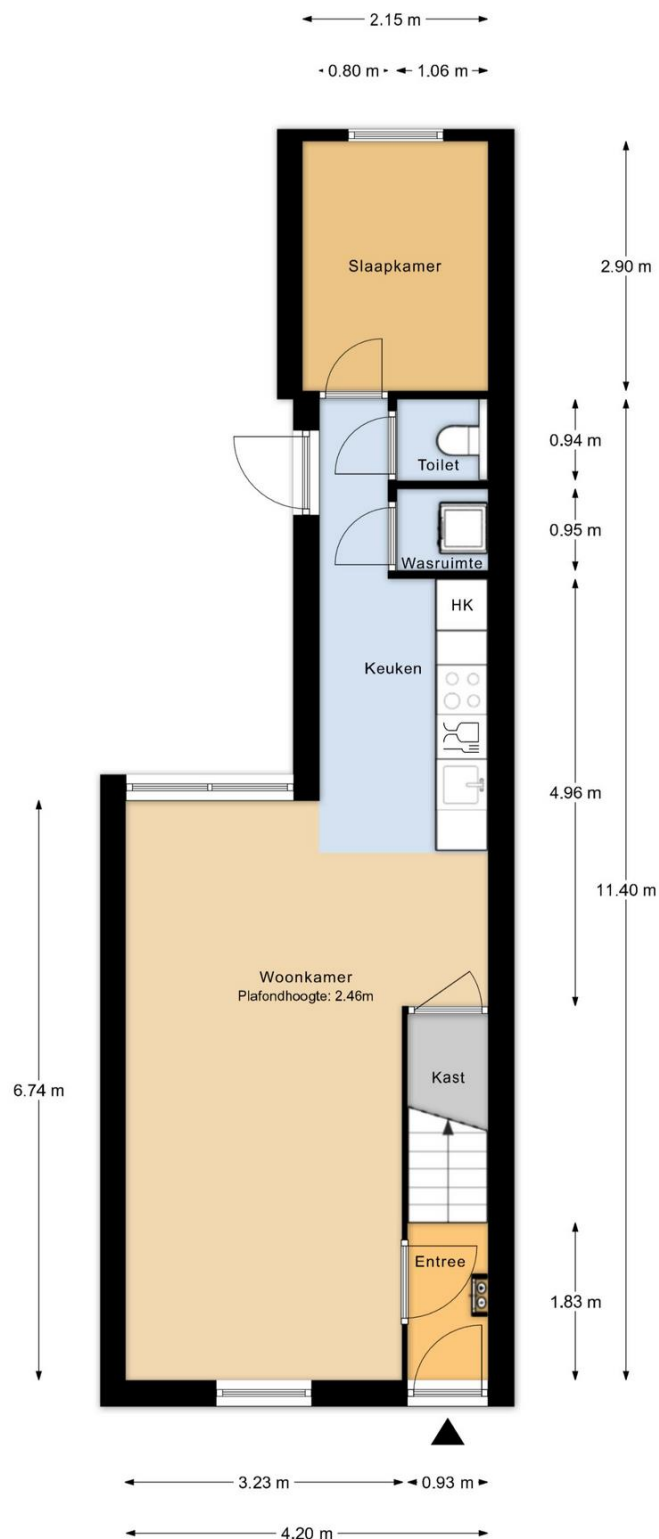


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

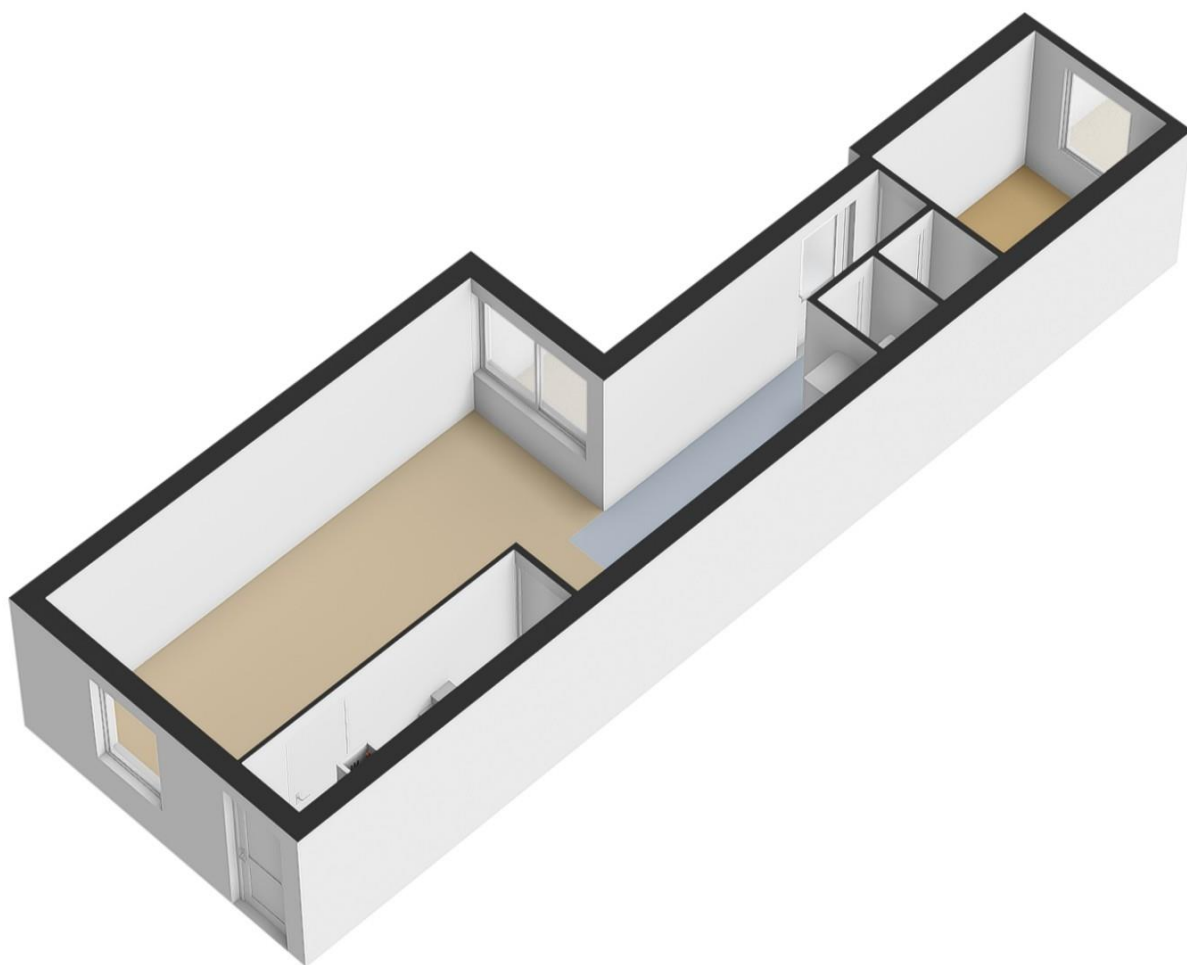


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

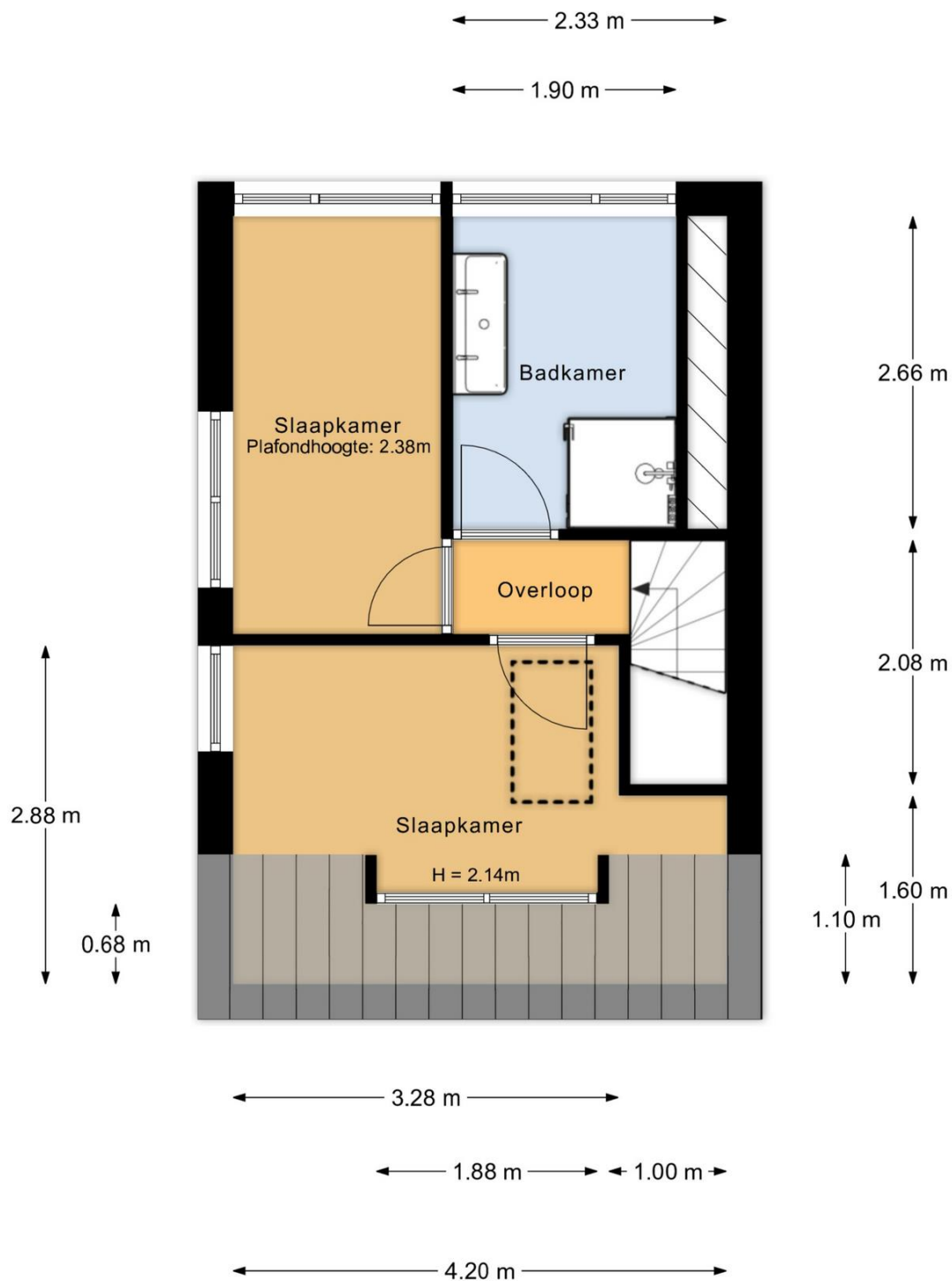


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

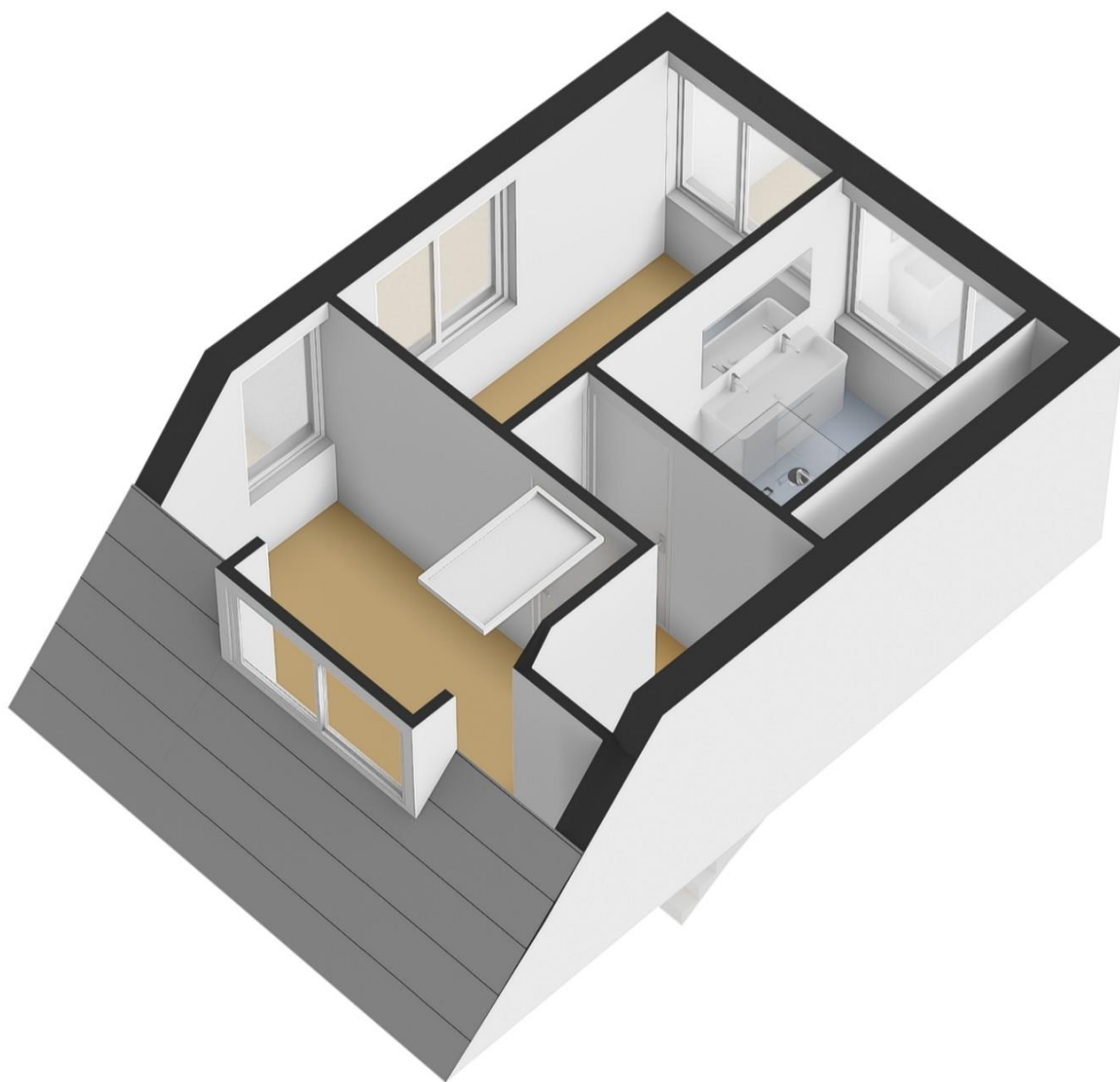


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

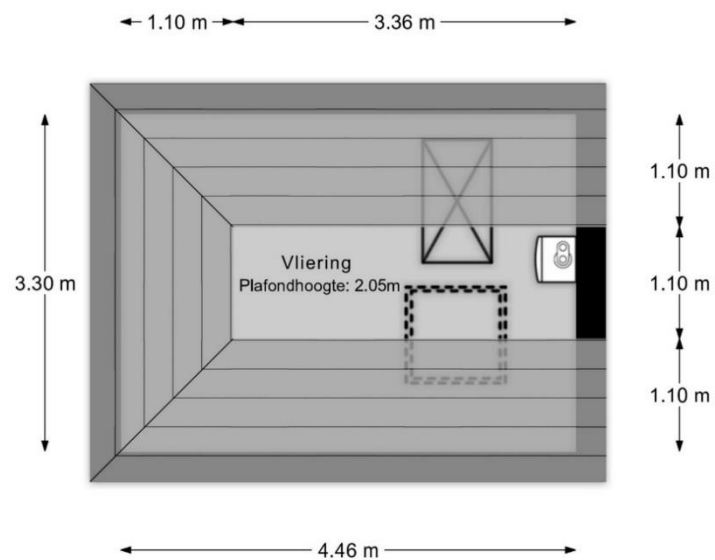


INDORDRECHT
makelaardij



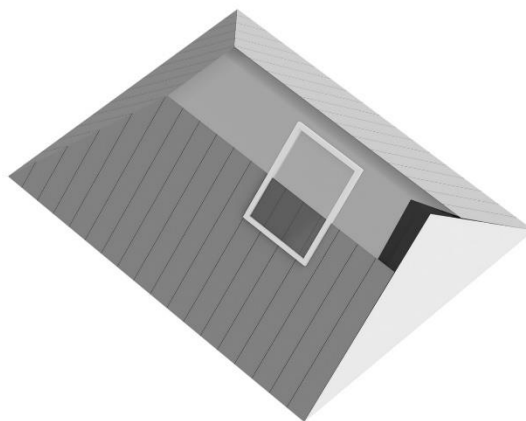


INDORDRECHT
makelaardij



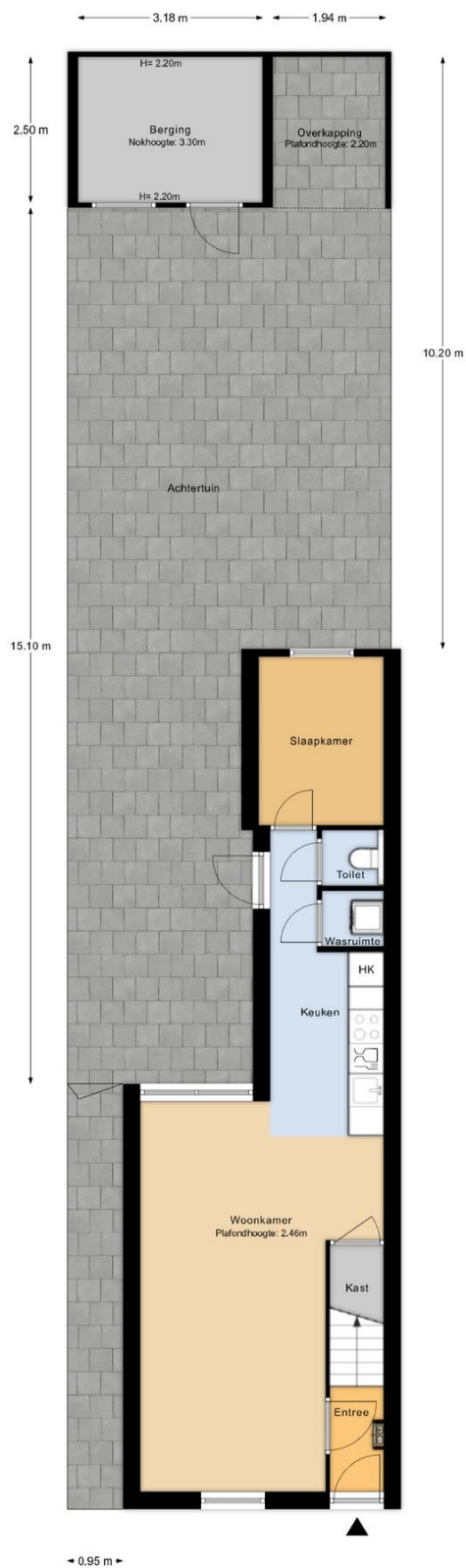
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





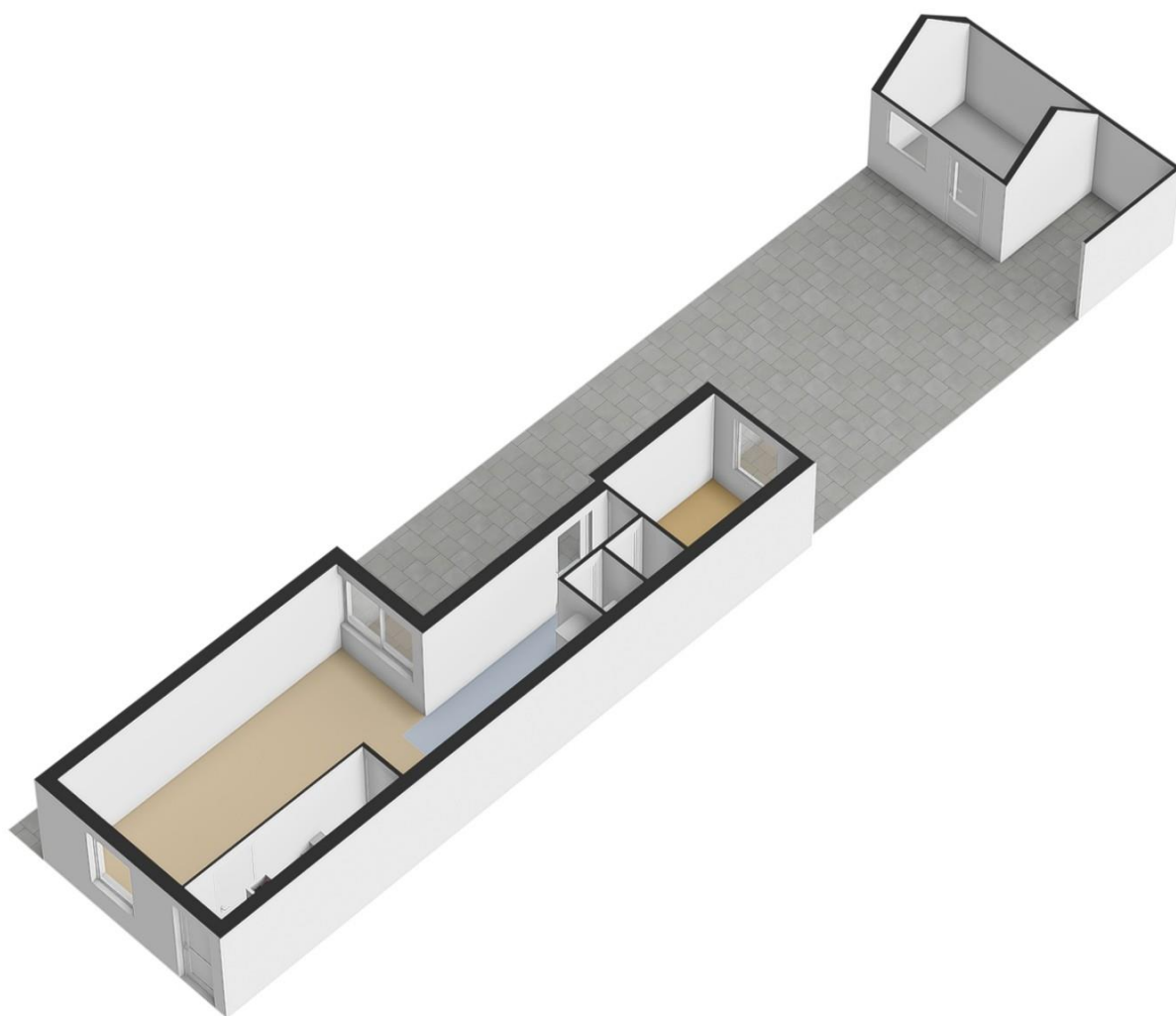
INDORDRECHT
makelaardij



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



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

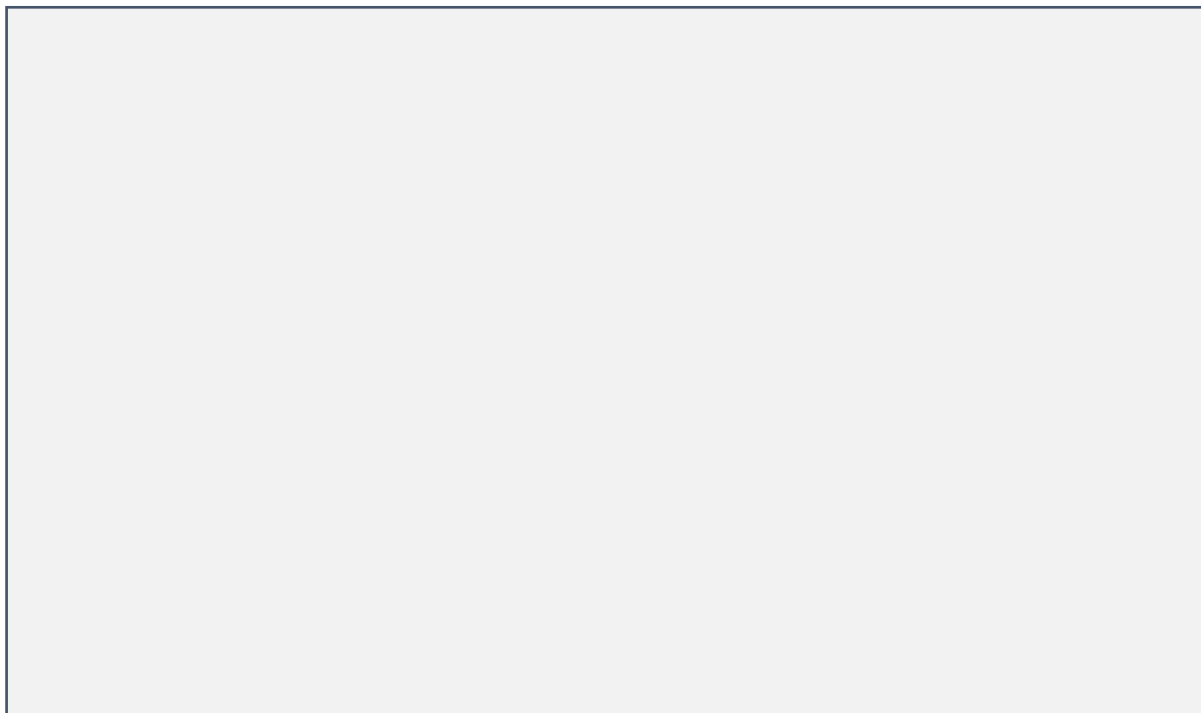
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dubbeldreef 16



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie A Perceel 7119 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.	
---	---	--	---

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

