



DORDRECHT
Koningstraat 422

Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.

Te koop

POELMAN
Makelaar & Taxateur

Appartement met 3 slaapkamers en balkon

0786399224 | oz@poelmanmakelaar.nl
www.poelmanmakelaar.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2008

Soort:
galerijflat

kamers:
4

Inhoud:
440 m³

Woonoppervlakte:
133 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
19 m²

Externe bergruimte:
4 m²

Energie label
A



Omschrijving

Verzorgd 4-kamer-hoekappartement gelegen op de eerste verdieping met 2 balkons, eigen parkeerplaats én eigen berging in appartementencomplex De Rozentuin in Dubbeldam.

- modern en keurig onderhouden appartement, bouwjaar 2008;
- balkon (ca. 16 m²), gelegen op het noorden met vrij uitzicht over water en groen en de koeiendijk;
- zonnig 2e balkon (ca. 3,5 m²), gelegen op het zuiden;
- hal, woonkamer en keuken voorzien van een houten vloer;
- bio-ethanol haard in de woonkamer;
- luxe open keuken voorzien van diverse inbouwapparaten;
- het appartement beschikt over 3 slaapkamers;
- eigen parkeerplaats in de bijbehorende garage en eigen berging;
- keurig appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaren en gemeenschappelijke binnentuin;
- het appartement beschikt over een energielabel A;
- woonoppervlak 133 m², bruto inhoud ca. 440 m³.

Globale beschrijving van indeling en afwerkingen (voor de afmetingen verwijzen we naar bijgevoegde plattegrond):

Begane grond

Afgesloten centrale entree met brievenbussen en toegang tot de hal met liftinstallatie, trappenhuis en toegang tot de parkeergarage.

Eerste verdieping

Entreehal: als vloerafwerking een fraaie houten vloer, doorlopend in de woonkamer en de keuken.

Meterkast: met 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.

Woonkamer: ruime woonkamer, met bio-ethanol haard. De ramen van de woonkamer en de keuken zijn voorzien van vouwgordijnen (blijven achter). Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde, gelegen op het zuiden.

Open keuken: moderne keuken met witte onder- en bovenkasten en brede (pannen-)lades, voorzien van een soft-close systeem. De bovenkasten gaan omhoog open. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparaten, te weten een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, combi-magnetron, koelkast, vriezer en koffiemachine. Vanuit de keuken is er door middel van openslaande deuren toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Balkon: gelegen op het noorden, voorzien van buitenverlichting en met vrij uitzicht over groen en de koeiendijk.

Toilet: met hangend closet en fonteintje. Deels antracietkleurige wandtegels en deels crèmekleurige wandbetegeling. Als vloerafwerking witte vloertegels.

Badkamer: ingericht met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een handdoekenradiator. Als wandafwerking deels antracietkleurige wandtegels en deels crèmekleurige wandbetegeling en als vloerafwerking witte vloertegels.

Slaapkamer 1: ruime slaapkamer, met antracietkleurige marmoleum vloerafwerking en een schuifwandkast. De ramen zijn voorzien van houten lamellen.

Slaapkamer 2: met antracietkleurige marmoleum vloerafwerking. De ramen zijn voorzien van vouwgordijnen.

Slaapkamer 3: eveneens met antracietkleurige marmoleum vloerafwerking. De ramen zijn voorzien van vouwgordijnen. Toegang tot de inpandige berging door middel van een schuifdeur. Inpandige berging/provisieruimte: met opstelplaats van de c.v.-ketel en de mechanische ventilatie-unit. Voorzien van wasmachineaansluiting en opstelplaats wasdroger.

Bezichtigen:

Heeft u interesse in dit mooie appartement?

Voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, verzoeken we u om een bericht achter te laten op Funda of telefonisch contact met ons op te nemen, tel. nummer 078-6399224 of mobiel 06-22269374.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2008, het appartementencomplex staat op eigen grond
- Houten kozijnen met HR++-glas
- Bijdrage VvE per maand is € 293,=
- Verwarming en warmwatervoorziening door middel van een HR combiketel (Intergas, 2008)
- Warmwatervoorziening in de keuken door middel van een Quooker
- Met eigen parkeerplaats in de garage en eigen berging
- Het appartement beschikt over een energielabel A
- Centrale ligging in Dubbeldam, nabij het Damplein met winkels en 2 supermarkten en vlakbij de randweg N3.

Oplevering:

- De oplevering geschiedt leeg en is in overleg te aanvaarden, indicatie februari 2026.

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Wij adviseren om uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Genoemde maten zijn opgenomen en gedefinieerd op basis van NEN-2580, conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen NVM, VastgoedPro, VBO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De meetinstructie is bedoeld om een 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.

Nadrukkelijk vermelden wij dat aan deze informatie en verstrekte gegevens geen rechten kunnen worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden. Deze informatie dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod.





2^e verdieping 452 t/m 478
1^e verdieping 422 t/m 450
begane grond 410 t/m 420































**Een nieuwe
Groenekruislaan**

Wij richten de Groenekruislaan opnieuw in
Met meer ruimte voor voetgangers en fietsers
en meer groen.
We vernieuwen het asfalt en de trottoirs.
Start werkzaamheden: april 2025

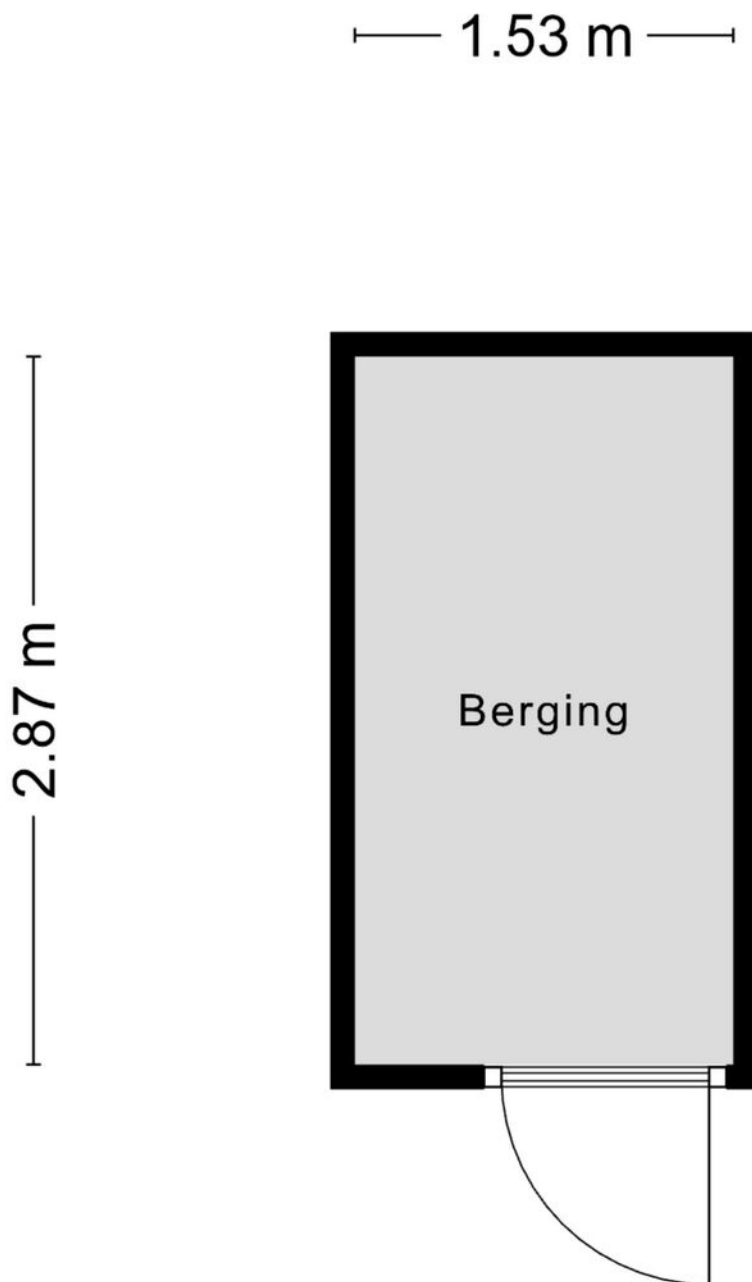
Deze afbeelding is een voorbeeld van de toekomstige situatie.
De afbeelding is niet bindend en kan afwijken van de werkelijkheid.
Inzetten: North Side, Levenskwaliteit, de Europese Unie
Bioscience Cities



Plattegrond

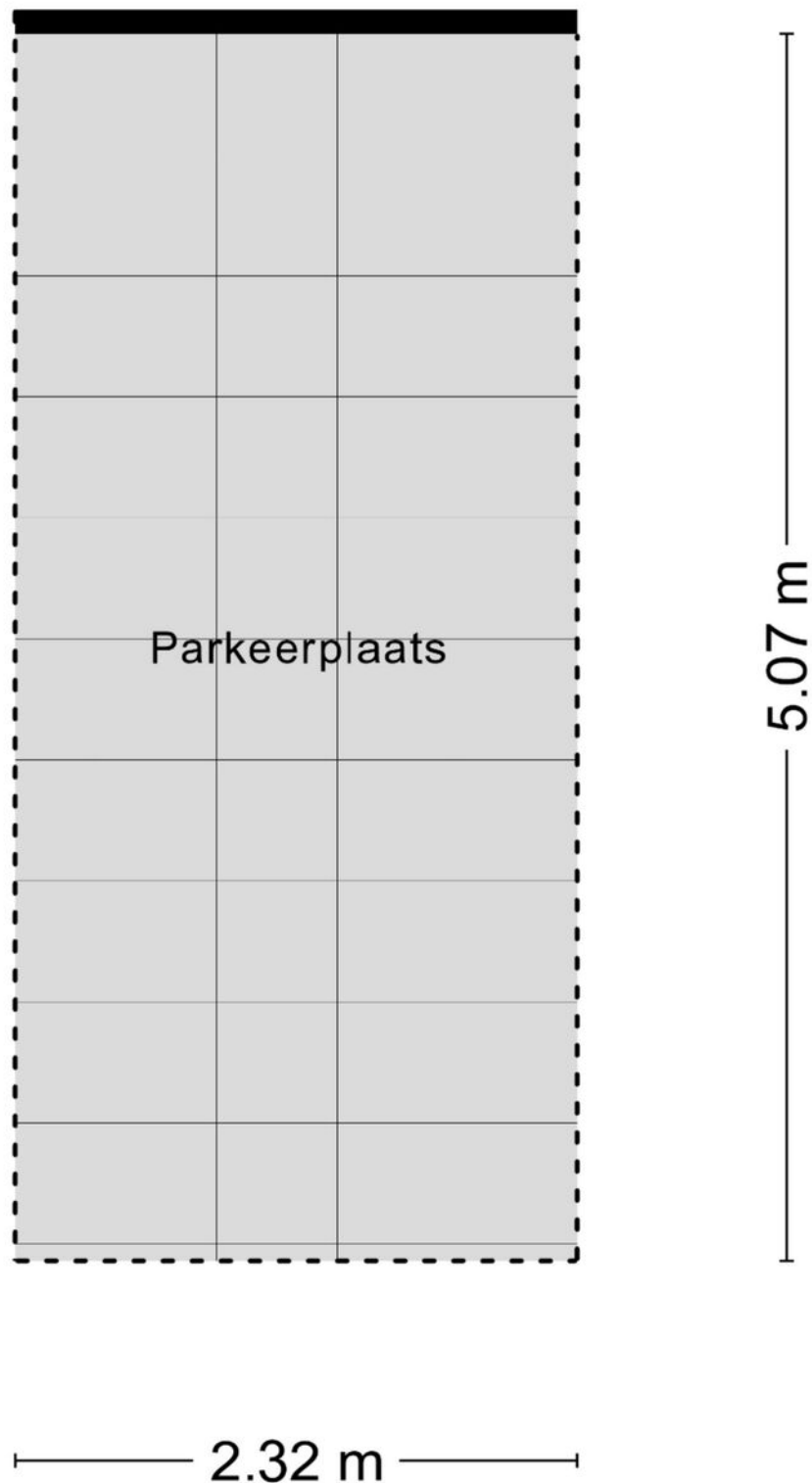


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningstraat422DDT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dubbeldam

Sectie A

Perceel 6435

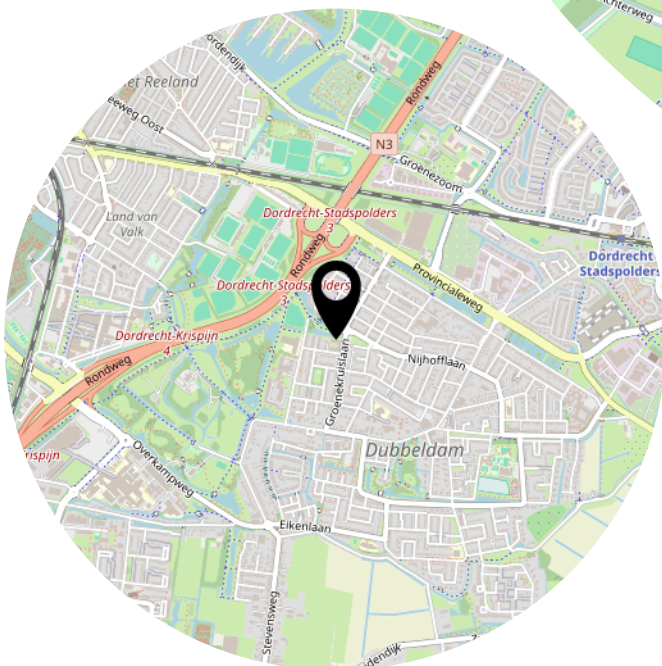
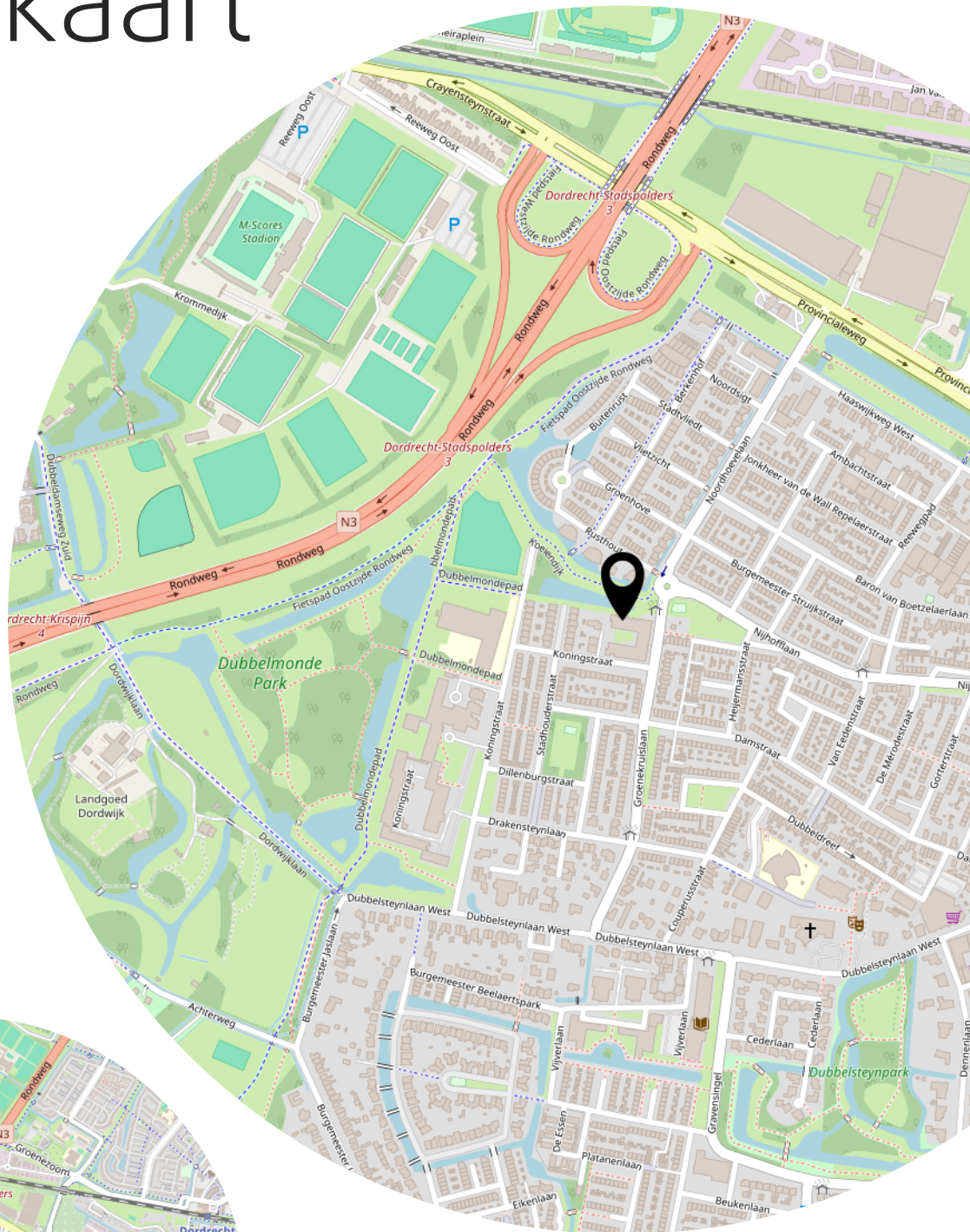
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Kastenslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Heeft u interesse?



Vrieseweg 89
3311 NV Dordrecht

0786399224
oz@poelmanmakelaar.nl
www.poelmanmakelaar.nl