



NOUWEN.NL

Te koop

**Dillenburgstraat 1 A
Dordrecht
€ 1.100.000,-k.k**



Nouwen makelaardij

NOUWEN Makelaardij: een jong en fris NVM kantoor in Dordrecht en omstreken. Al ruim 38 jaar helpen wij verkopers met de verkoop van hun woning, maar ook van winkelruimtes en bedrijfspanden, in bestaande- als in nieuwbouw.

NWWI taxatie

Taxatie nodig voor de aankoop van je woning of een hypotheek oversluiting? Wij helpen je graag dan heb je snel een gevalideerd taxatierapport in huis.

Aankoopmakelaar nodig?

We besteden tijd aan wat jij belangrijk vindt. Van kennismaking tot bezichtiging en onderhandeling. Als er één ding is dat we kunnen garanderen in ons team dan is dat: kennis. En we maken het niet mooier dan het is. Bij ons kun je een eerlijk en duidelijk verhaal verwachten.

Onafhankelijk Hypotheekadvies:

bij uw droomhuis hoort natuurlijk ook uw droomhypotheek! Wij verwijzen u graag door naar een hypotheekadviseur waar wij mee samenwerken. Hun helpen je graag snel, nauwkeurig en op tijd uw maatwerkhypotheek.

Heeft u nog vragen of wensen omtrent onze activiteiten en dienstverlening, dan kunt u te allen tijde vrijblijvend een afspraak maken voor een professioneel, eerlijk en deskundig adviesgesprek. Onder het genot van een vers kopje koffie of thee nemen we rustig de tijd om al uw wensen te inventariseren.





Ons Team



Jelmer Balm
Register Makelaar & Taxateur



Irma de Reus
Commercieel medewerker



Delores Peters
Assistent Makelaar



Anniek Booij
Commercieel medewerker



Kenmerken:

Type woning:	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte:	181 m ²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamers
Voor- en achtertuin:	303 m ²
Bouwjaar:	1987
Energie label:	C
CV ketel:	Nefit - 2018



Omschrijving

Vrijstaande villa met aangebouwde garage in hartje Dubbeldam te koop!

Namens de verkopers mogen wij u deze keurig onderhouden villa aanbieden, ontworpen door Zeelenberg (architect) en is gelegen op een fijne locatie in het geliefde Dubbeldam. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de royale hal met een open trapopgang naar de verdieping. Dankzij de vide ervaart u hier direct een aangename ruimtelijkheid en lichtinval. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een gashaard, airconditioning en schuifpui naar de achtertuin.

De woning beschikt over 4 slaapkamers. Eén daarvan bevindt zich op de begane grond en heeft een aangrenzende badkamer, wat deze woning levensloopbestendig maakt. Op de eerste verdieping vindt u een moderne badkamer, compleet uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, toilet en een regendouche. De slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot het balkon.

De tuin rondom de woning is gelegen op het zuidoosten en biedt gedurende de hele dag zon én schaduw. Door het hoogteverschil zijn er meerdere gezellige zitplekken gecreëerd – ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen avond met vrienden. Tot slot beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage met ruimte voor een auto, en een ruime oprit aan de voorzijde.

In de directe omgeving zijn uitstekende voorzieningen, van (basis)scholen tot sport- en recreatiemogelijkheden. Het winkelplein Damplein is binnen 5 minuten fietsen te bereiken voor al uw dagelijkse behoeften.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

- Entree in de royale hal met garderoberuimte.
- Meterkast (12 groepen), gasmeter, watermeter en glasvezelaansluiting.
- Geheel betegelde toiletruimte.
- Keuken aan de voorzijde, voorzien van 4-pits gaskookplaat met afzuiging, vaatwasser, combi-oven, koel/vries combinatie, spoelbak, boiler en volop kastruimte.
- Riante living (55 m²) voorzien van gashaard (om te bouwen tot houtgestookte haard), airconditioning en schuifpui richting de achtertuin.
- Wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.66 m x 3.66 m) met doorgang naar de badkamer. De badkamer is voorzien van een doucheruimte en wastafel meubel.

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.59 m x 5.49 m) met toegang tot het balkon dat op het noordwesten gelegen is.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.71 m x 4.15 m) is voorzien van airconditioning en vaste kasten. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot de inloopkast met extra bergruimte.
- Slaapkamer boven de garage (ca. 3.29 m x 2.97 m) met dakkapel.
- Luxe badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad, doucheruimte en tweede toilet.

Inpandige garage:

- De garage beschikt over een betonvloer, elektrische bedienbare segment deur, een wateraansluiting en elektra.
- Lengte ca. 6.60 m en breedte ca. 2.88 m.
- Opstelplaats voor de c.v.-combiketel (2018).



Omschrijving

Tuin:

- Voortuin gesitueerd op het noordwesten en beschikt over een oprit, toegang tot de garage en diverse beplanting.
- Achtertuin gesitueerd op het zuidoosten en is voorzien van een houten berging, bestrating en diverse beplanting.

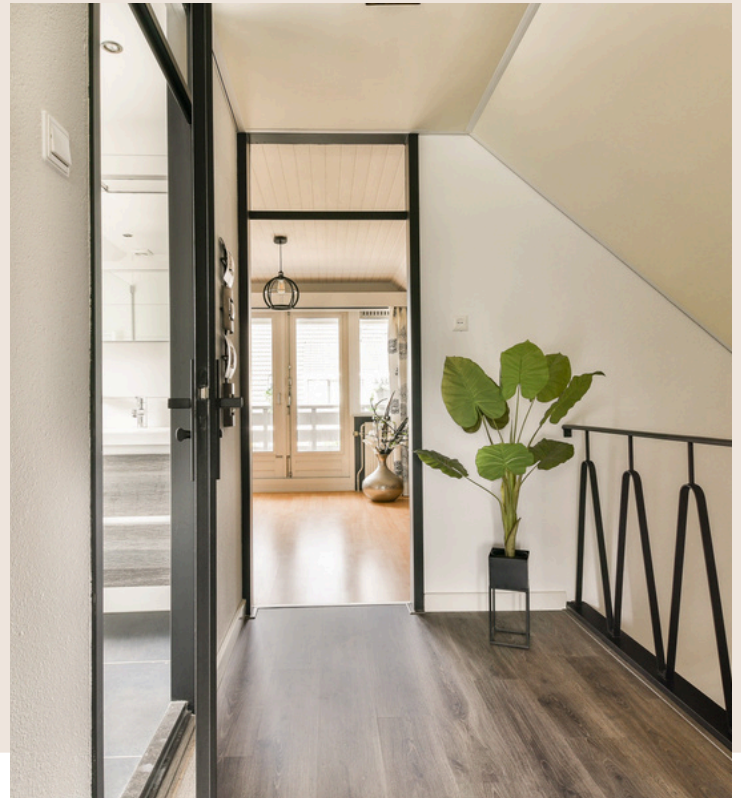
















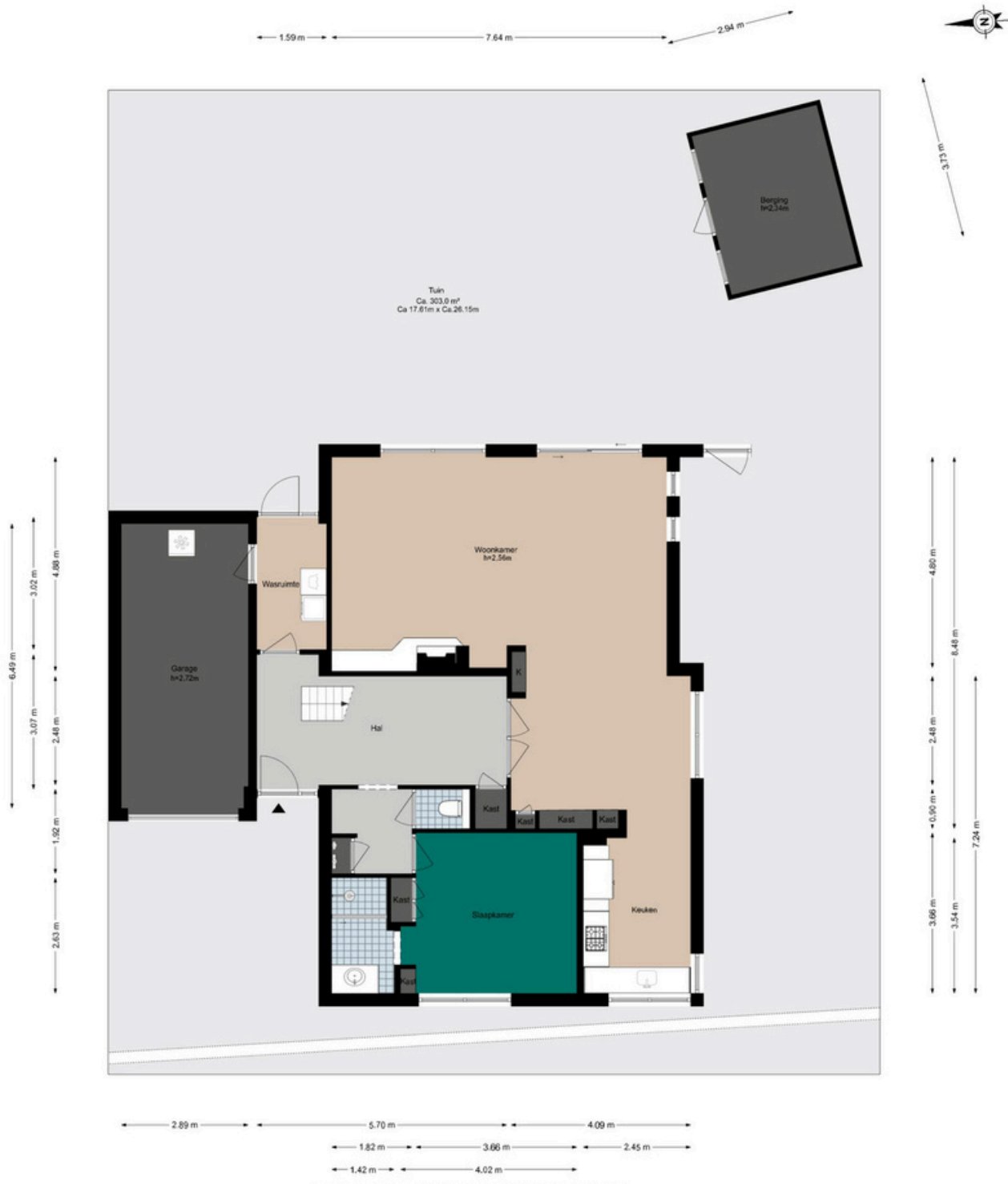






Begane grond

Dillenburgstraat 1A - Dordrecht
Begane grond





Eerste verdieping





Kadaster





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots/dimmers

X

- Opbouwspots

X

- Losse lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails/gordijnen

X

- Overgordijnen

X

- Rolgordijnen

X

- Horren

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Laminaat

X

- Plavuizen

X

- Openhaard met toebehoren

X

- Designradiator

X

- Radiatorafwerking

X



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots/dimmers

X

- Opbouwspots

X

- Losse lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails/gordijnen

X

- Overgordijnen

X

- Rolgordijnen

X

- Horren

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Laminaat

X

- Plavuizen

X

- Openhaard met toebehoren

X

- Designradiator

X

- Radiatorafwerking

X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Keuken			
• Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
• Gas fornuis	X		
• Afzuigkap	X		
• Combi-oven/combimagnetron			X
• Vaatwasser	X		
• Koel-vriescombinatie	X		
• Koffiezetapparaat		X	
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Ligbad	X		
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
• Wastafelmeubel	X		
• Toiletkast	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel(houder)	X		
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Voordeurbel	X		
• Kluis	X		
• (veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Rookmelders	X		
• Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
• Zonwering buiten			X
• Screens	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
• Tijd of schemersschakelaar	X		
Bebouwing			
• Tuinhuis/buitenberging	X		
Overig			
• Sierhek	X		
• Vlaggenmast (houder)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
• Tijd of schemersschakelaar	X		
Bebouwing			
• Tuinhuis/buitenberging	X		
• Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij