



nouwen
makelaardij

NOUWEN.NL

Te koop

Abeelstraat 34

Dordrecht

€ 450.000,-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:	Tussenwoning
Woonoppervlakte:	117 m ²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamer
Buiten:	Achtertuint/voortuin
Bouwjaar:	1972
Energie label:	C
CV ketel:	Remeha Avanta 2020



Omschrijving

Ruime tussenwoning met garagebox in hartje Dubbeldam!

Op een heerlijke plek in wooncluster Middenhoeve bieden wij u deze keurig onderhouden tussenwoning aan, gelegen in de geliefde en rustige wijk Dubbeldam.

De woning beschikt over een fijne doorzonwoonkamer, maar liefst vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het oosten. Ideaal om 's ochtends van het eerste zonnetje te genieten. Een extra pluspunt is de garagebox, die zowel via de tuin als via het parkeerplein aan de achterzijde toegankelijk is. Praktisch én comfortabel!

In de wijk is volop parkeergelegenheid aanwezig en kinderen kunnen zich uitleven op het speelplein met een zandbak en diverse speeltoestellen. Leuk om te weten: er is een actieve Vereniging Middenhoeve die activiteiten organiseert en de belangen van bewoners behartigt.

Middenhoeve ligt bovendien aan de rand van Dubbeldam, grenzend aan de weilanden. Hier kunt u heerlijk fietsen, wandelen of hardlopen richting het nieuwe natuurgebied. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelplein het Damplein op slechts enkele minuten fietsen. Ook voorzieningen zoals sportfaciliteiten, (basis)scholen en kinderopvang bevinden zich op korte afstand.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

- Entree in de hal met de meterkast (5 groepen en glasvezelaansluiting).
- Toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
- Trapkast.
- Doorzon woonkamer (ca. 8.12 m x 3.60 m) met hardhoutenvloer en airconditioning.
- Eenvoudige keuken (ca. 3.61 m x 2.20 m) aan de achterzijde met aansluiting voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.64 m x 3.42 m).
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.59 m x 3.04 m) met 2 vaste kasten eveneens voorzien van airconditioning.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 2.25 m x 3.64 m) met 2 vaste kasten.
- De badkamer (ca. 2.25 m x 2.25 m) is circa 10 jaar geleden vernieuwd en voorzien van een douche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator.

Tweede verdieping:

- Voorzolder met opstelplaats voor de c.v.-combiketel (Remeha Avanta uit 2020) en bergruimte.
- Zolderkamer (ca. 3.86 m x 3.60 m) met Velux dakraam aan de achterzijde.

Tuin:

- De voortuin is keurig aangelegd.
- De achtertuin is op het oosten gelegen en 10,86 m diep en 6,16 m breed. Via de tuin loop je naar de garage.
- Deze is 6.40 meter diep en 3.00 meter breed met een stalen kanteldeur aan de achterzijde. De bitumen dakbedekking is een keer vernieuwd.
- Tegen de achtergevel is een elektrisch zonnescherm gemonteerd en een buitenkraan.

Diversen:

- Deels hardhouten en deels vuren houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas.
- De betonnen begane grondvloer is van het type kwaaitaal. Er is geen chlorideschade aanwezig volgens de rapportage van Argus (juni 2001).
- De dakgoten zijn een keer vernieuwd.
- Achter de dragende knieschotten op de tweede verdieping is bergruimte aanwezig.





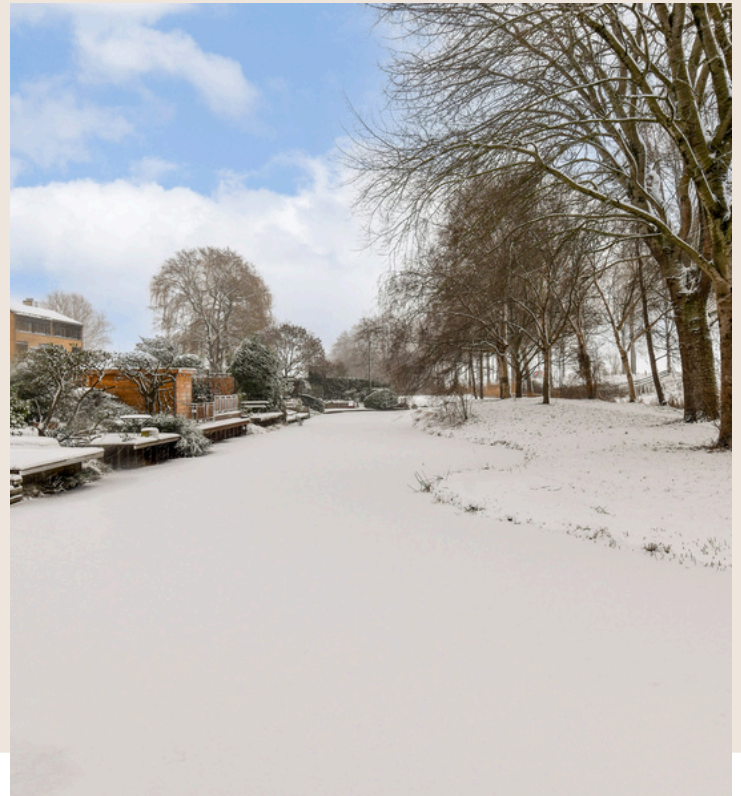














Begane grond





Eerste verdieping

Abeelstraat 34 - Dordrecht
Eerste verdieping





Tweede verdieping

Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dubbeldam

B

2524

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 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.

kadaster





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Opbouwspots

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails

X

- Gordijnrails

X

- Overgordijnen

X

- Vitrages

X

- Jaloezieën

X

- Losse horren

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking

X

- Parketvloer

X

- Houtenvloer(delen)

X

- Plavuizen

X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Keuken			
• Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
• Kookplaat	X		
• Afzuigkap	X		
• Oven	X		
• (Gas) fornuis	X		
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel	X		
• Fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafel	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Planchet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel	X		
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Brievenbus	X		
• Voordeurbel			X
• Rookmelders	X		
• CV-installatie	X		
• Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
• Tijd-of schermerschakelaar/bewegingsmelder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis	X		



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij