



Nijhofflaan 19, 3319 BN Dordrecht

Vraagprijs € 390.000,00 kosten koper



Omschrijving

Nijhofflaan 19, 3319 BN Dordrecht

Namens de verkopers bieden wij u met trots deze hoekwoning met riante achtertuin in de wijk Dubbeldam te koop aan.

Aan de geliefde Nijhofflaan staat deze verrassend ruime woning. Met vier slaapkamers, zonnepanelen, airconditioning, zonwering, een ruime tuin en een stenen schuur is dit een heerlijk huis op een toplocatie.

Dankzij de open keuken, de fijne lichtinval en de aanwezige airconditioning is het hier bijzonder comfortabel wonen. Via de boerendeur kom je in de achtertuin, waar er door de diepte en ligging op het noorden altijd een plekje in de zon én in de schaduw te vinden is.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, een moderne badkamer en een los toilet.

De zolderverdieping heeft een hoogte van 1,90 meter en mag hierdoor niet meetellen in het officiële woonoppervlak. De aanwezige dakkapel maakt de ruimte heel licht en biedt deze verdieping verrassend veel mogelijkheden - perfect als extra slaapkamer, werkkamer of sportkamer.

De wijk biedt alles wat u nodig heeft op loop- of fietsafstand: diverse (basis)scholen, speeltuinen, parken, sportaccommodaties en winkels. Het levendige Damplein, met zijn gezellige sfeer, ligt op loopafstand. Uitvalswegen zijn snel bereikbaar en het stadscentrum van Dordrecht bereikt u in enkele minuten per fiets.

Ben jij op zoek naar een fijne woning met een grote tuin en veel schuurruimte. Dan moet je bij Nijhofflaan 19 zijn! Neem contact met ons op voor een afspraak.

De oplevering van de woning kan op korte termijn.

Begane grond:

Entree in de hal met de trapopgang naar de verdieping.

Meterkast (10 groepen, aardlekschakelaar).

Garderoberuimte onder de trap met kleine kelder.

Vergrote toiletruimte met fonteintje.

Doorzonwoonkamer (ca. 3.59 m x 7.94 m) met laminaatvloer en airconditioning. In de zijgevel is een groot raam aanwezig waardoor de ruimte mooi verlicht wordt.

Open keuken aan de achterzijde in een U-opstelling met bar, uitgevoerd met inbouwapparatuur en volop kastruimte. Via de 'boeren'deur bereik je de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toilet en fonteintje.

Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.60 m x 3.83 m) met airconditioning.

Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.60 m x 4.12 m) met vaste kast en airconditioning.

Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 2.06 m x 3.11 m).

Badkamer aan de voorzijde (ca. 2.06 m x 1.48 m) met wastafelmeubel en (stoom)douche.

Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelplaats voor de c.v.-combiketel (2014).

Bergruimte.

Slaap/werkkamer (ca. 3.59 m x 4.77 m) met dakkapel in het achterdakvlak.

Tuin:

Keurig onderhouden voortuin met sierbestrating en vaste beplanting.

De achtertuin is 17m diep en keurig aangelegd met een gazon, borders met vaste beplanting. In de achtertuin staan twee stenen bergingen:

- de voorste berging (ca. 4.61 x 1.75 m) heeft aansluiting voor de wasapparatuur en een spoelbak
- de achterste berging is ca. 8.75 m x 1.75 m.

Er is een overkapping tussen de woning en de bergingen. Tevens is er een achterom.

Vaste lasten:

Waterschapslasten: € 359,-- per jaar

Onroerende zaakbelasting : € 375,-- per jaar

Energieverbruik:

Gas : 322 m³

Electra : 2393 Kwh

Diversen:

De woning is voorzien van 9 zonnepanelen.

De dakbedekking van de berging is vervangen in 2023.

De woning is voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie. Tevens is er grotendeels dubbelglas.

De airconditioning is in 2021 geplaatst.

Op de begane grond aan de voorkant hangt een markies als zonwering met elektrische bediening.

Voor het zijraam kan een screen opgehangen worden.

Op de eerste verdieping hangt een screen met elektrische bediening als zonwering.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan

wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Vraagprijs € 390.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1956

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	400 m ³
Perceel oppervlakte	240 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha avanta (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.712
Tuin breedte (cm)	700
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord
Kwaliteit	Verzorgd



























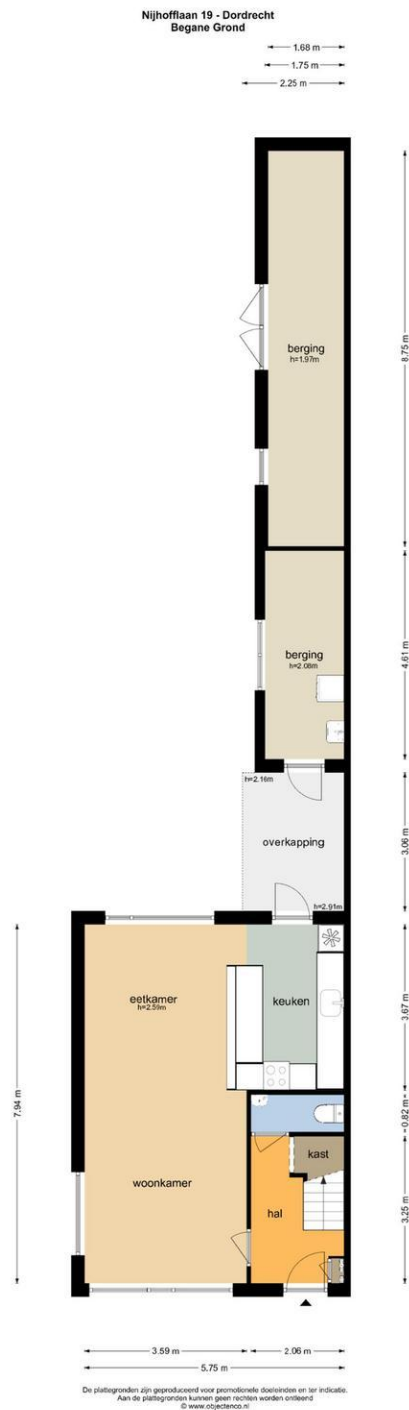








Plattegrond



Plattegrond

Nijhofflaan 19 - Dordrecht Eerste Verdieping



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

Plattegrond



Plattegrond

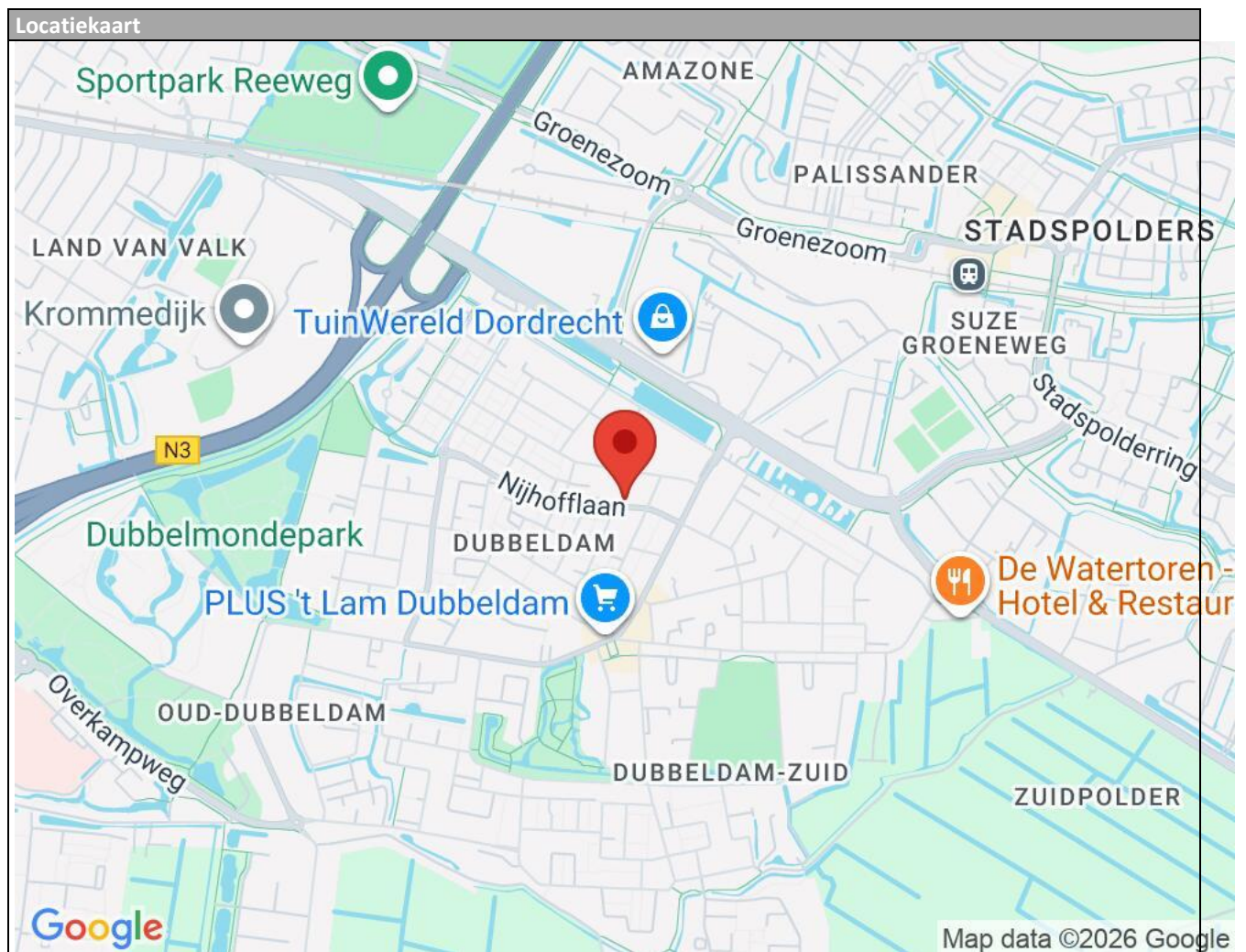
Nijhofflaan 19 - Dordrecht Tweede Verdieping



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Nijhofflaan 19
Postcode / plaats	3319 BN Dordrecht
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Onder laminaat ligt gedeeltelijk plavuizen (keuken en achterste gedeelte woonkamer) en eiken parket (vorste gedeelte woonkamer)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Elektrische keukenboiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Tweede toilet	☒	☐	☐	☐
- Medicijnkastjes in toiletten	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Vloerisolatie met korrels	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuintafel, tuinstoelen, parasol en diverse tuingereedschap en droogmolen en sneeuwschuiver	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Regenton	☒	☐	☐	☐
Extra dakpannen	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

NOUWEN Makelaardij o.g.b.v.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. In onze koopakten wordt door de koper een waarborgsom of bankgarantie gesteld van 10% van de koopsom. NOUWEN Makelaardij o.g. b.v. treedt bij de verkoop van dit object op als verkopende makelaar. Wij adviseren u een eigen aankopende makelaar mee te nemen.

NOUWEN Makelaardij: een jong en fris NVM kantoor in Dordrecht en omstreken. Al ruim 35 jaar helpen wij verkopers met de verkoop van hun woning, maar ook van winkelruimtes en bedrijfspanden, in bestaande- als in nieuwbouw. Daarnaast helpen wij kopers met de zoektocht naar hun droomhuis. En verzorgen wij ook graag voor u een NWWI taxatie.

Zoekershulp: zoeken naar de ideale woning kost tijd, wat we niet altijd hebben. Daarom kunt u op onze site (onder Aanbod) een zoekopdracht invullen. Ook raden wij u aan om onze Facebook- en Instagrampagina te volgen. Hier plaatsten wij met regelmaat sneak previews, waardoor u uw droomhuis als een van de eerste kunt spotten.

Onafhankelijk Hypotheekadvies: bij uw droomhuis hoort natuurlijk ook uw droomhypotheek! Wij verwijzen u graag door naar Ingenius Hypotheekadvies. Zij zijn door Independer verkozen tot beste hypotheekkantoor in de regio. Ingenius Hypotheekadvies levert onafhankelijk hypotheekadvies tegen de laagste advieskosten in Dordrecht en niet geheel onbelangrijk verzorgen zij snel, nauwkeurig en op tijd uw maatwerkhypotheek. Neem contact op met Nathan, André, Rianne of Marisol via 078-616 33 60.

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.



NOUWEN Makelaardij o.g. b.v.
Damplein 50
3319 HC, DORDRECHT
Tel: 078-6141800

E-mail: info@nouwen.nl