



NOUWEN.NL

Te koop

**Lobelia 7
Dordrecht**

€ 480.000,-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:	123m ²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamer
Buiten:	Achtertuintuin/voortuin
Bouwjaar:	1961
Energie label:	A
CV ketel:	Remeha Calenta 2023



Omschrijving

Bij binnenkomst stap je in een sfeervol interieur met een prachtige vloer voorzien van vloerverwarming. De open keuken met kookeiland is van alle gemakken voorzien en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Terwijl je kookt geniet je van het uitzicht op de fraaie achtertuin.

Buiten ervaar je het ultieme vakantiegevoel in eigen tuin. De recent aangelegde tuin ligt op het zuidwesten, waardoor je een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De openslaande deuren leiden naar een verhoogd terras waar het heerlijk vertoeven is. De tuin is de ideale plek voor een ontspannen zomeravond of een gezellige barbecue.

De woning beschikt over 4 slaapkamers van ruim formaat en hebben een fraaie wand- en vloerafwerking. De badkamer is slim ingedeeld waardoor er een ruime inloopdouche is ontstaan. Het separate toilet sluit qua stijl mooi aan bij het geheel.

Op het gebied van duurzaamheid zit je hier ook goed. De woning beschikt over 10 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en beschikt over energielabel A.

Zuidhoven staat bekend om zijn rustige en groene uitstraling, terwijl u toch alle dagelijkse voorzieningen dichtbij heeft. (Basis)scholen, winkelcentra, sportverenigingen en recreatievoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bovendien is de wijk uitstekend bereikbaar: twee treinstations (Dordrecht Zuid en Centraal) liggen in de buurt en met de auto bent u via de A15 en A16 snel op weg richting Rotterdam, Breda of Gorinchem.

Begane grond:

- Entree in de riante hal (meterkast met 12 groepen, kookgroep en aardlekschakelaars).
- Bergruimte onder de trap.
- Betegelde toiletruimte met fontein.
- Doorzonwoonkamer met openslaande deuren richting de tuin. De tegelvloer beschikt over vloerverwarming.
- De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een kookeiland. De keuken is voorzien van 1,5 spoelbak met Quooker, vaatwasser, koelkast met vrieslade, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap en diverse laden en kasten. Vanuit de keuken is de achtertuin ook bereikbaar.

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Betegelde toiletruimte in dezelfde stijl als de badkamer.
- De badkamer (2019) beschikt over een ruime inloopdouche met regendouchekop, een wastafelmeubel met dubbele waskom, elektrische vloerverwarming en een deur richting het dakterras.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.62 m x 3.61 m) beschikt over een elektrisch zonnescreen.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.00 m x 3.61 m).
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 2.60 m x 2.39 m).

Tweede verdieping:

- Ruime voorzolder met opstelplaats voor de wasapparatuur, c.v.-ketel (2023), hybride warmtepomp (2023) en mechanische ventilatie unit. Tevens beschikt deze ruimte over opbergschotten, een wastafel en twee VELUX dakramen.
- Slaapkamer (ca. 4.75 m x 3.22 m) beschikt over een VELUX dakraam en opbergschotten.



Omschrijving

Tuin:

- De voortuin is gesitueerd op het noordoosten en is keurig aangelegd met sierbestrating en beplanting.
- De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en is zeer modern aangelegd. De tuin is voorzien van een houten terras, grint en tegels. Achterin staat een gemetselde berging met houten betimmering en er is een achterom aanwezig. De achtergevel beschikt over zonwering en een buitenkraan, daarnaast zijn er diverse elektra punten aanwezig.

Diversen:

- De woning beschikt over 10 zonnepanelen (geplaatst in 2023).
- Energielabel A.
- Kunststof kozijnen met dubbel glas.
- De keuken, eetkamer en badkamer schikken over vloerverwarming.
- In 2019 is de woning voorzien van nieuw stucwerk, een nieuwe badkamer, een nieuw toilet op de 1e verdieping en 2x een traprenovatie.
- In 2020 is de achtertuin aangelegd.

























6.12 m
1.63 m
2.33 m
3.01 m

9.23 m
3.69 m
0.95 m
4.41 m

2.38 m
3.64 m
6.62 m

2.56 m
7.17 m
7.65 m
4.62 m

Berging
h=2.33m

Tuin
Ca. 50.5m²
Ca. 6.36m x 9.93m

Keuken

Eetkamer

Woonkamer
h=2.61m

Kast

Hal

Tuin
Ca. 30.6m²
Ca. 6.62m x 4.62m



Eerste verdieping

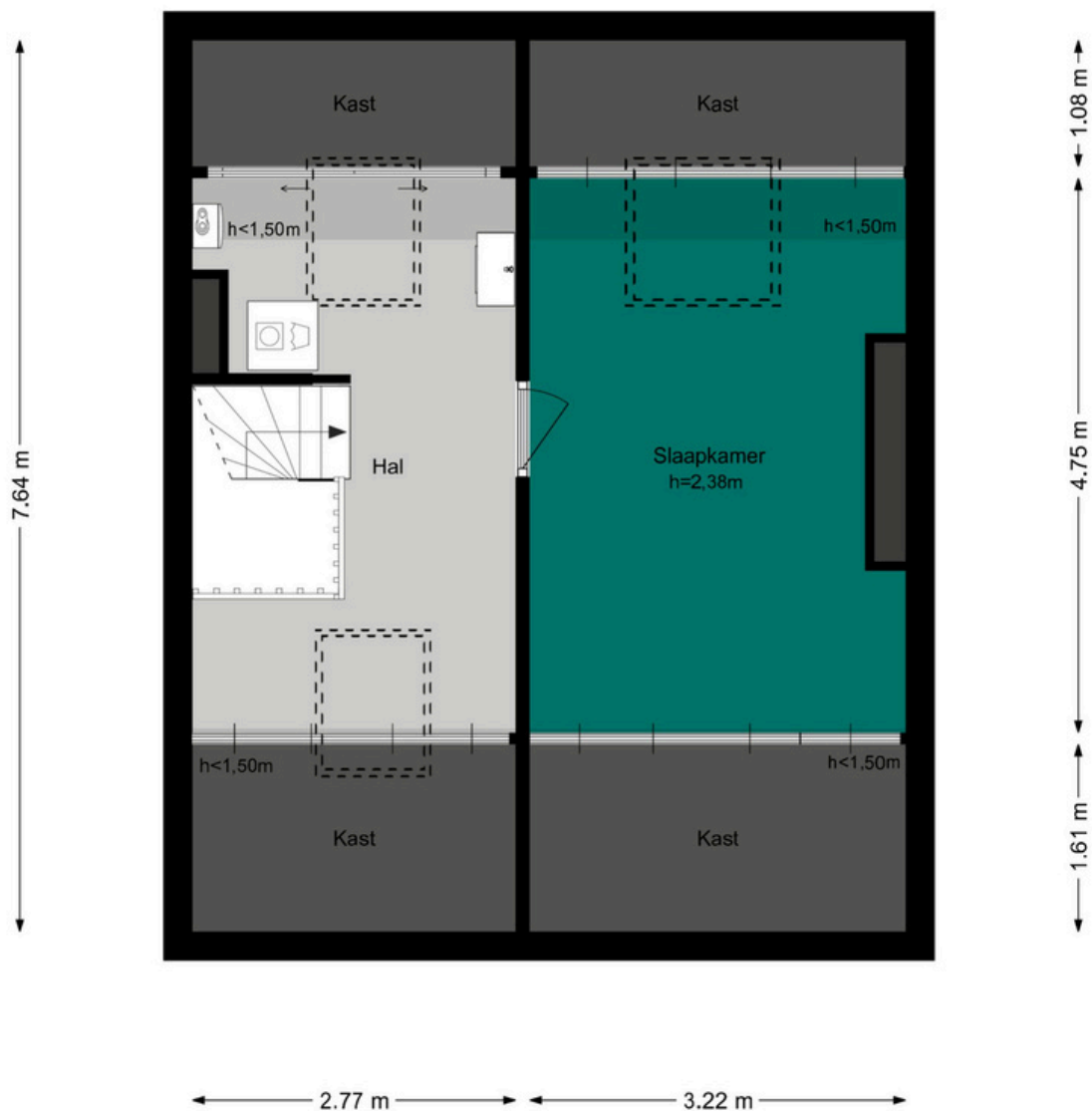
Eerste verdieping





Diagram showing the dimensions of the beam:

- Total length: 6.11 m
- Distance from left end to center: 2.77 m
- Distance from center to right end: 3.22 m





Kadaster



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dordrecht
—	Voorlopige kadastrale grens	Secctie	N
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2510
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 november 2022 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.	





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots

X

- Losse (hanglampen)

X

- Hanglamp babykamer

X

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- Boekenkast zolder

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails

X

- Gordijnen

X

- Overgordijnen

X

- Rolgordijnen

X

- Losse horren

X

- Jaloezieën

X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Vloerdecoratie, te weten:			
• Parketvloer	X		
• Laminaat	X		
• Plavuizen	X		
Overige, te weten:			
• Schoenenkast hal			X
• DRESSOIRKAST slaapkamer 1			X
• Slaapbank zolder			X
Keuken			
• Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
• Kookplaat	X		
• Afzuigkap	X		
• Combi-oven/combimagnetron	X		
• Vaatwasser	X		
• Quooker			X
• Koel-vriescombinatie	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafel	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Klokthermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV - installatie	X		
• Screens	X		
• Zonwering buiten	X		



Lijst van zaken

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



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij