

078- 7440182



# Gravensingel 183

3319EV Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 675.000,- k.k.**





## Grote hoekwoning met uitgebouwde begane grond en uitgebouwde eerste verdieping, 6 (!) slaapkamers en grote achtertuin op het noorden op een royaal perceel eigen grond van 270 m<sup>2</sup>.

Deze bijzonder royale hoekwoning is gelegen op geliefde locatie in de wijk Dubbeldam. De woning biedt een groot woonoppervlak door de grote uitbouw aan de zijkant van de woning en de uitgebouwde eerste verdieping. Door de uitbreidingen beschikt de woning op de begane grond over een royale woonkamer met zijkamer, open keuken en bijkeuken. De eerste verdieping beschikt over 4 slaapkamers en op de tweede verdieping zijn nog 2 slaapkamers gesitueerd. De grote, brede achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een stenen berging en achterom. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen in 2021 en voorzien van energielabel A! De ligging is in een rustig hofje op geliefde locatie in Dubbeldam nabij winkelcentrum Damplein, scholen, zwembad Dubbeldam, buitengebied en uitvalswegen.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 675.000,- kosten koper
type woning:	hoekwoning, eengezinswoning
aantal kamers:	8 kamers, waarvan 6 slaapkamers
inhoud woning:	596 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	270 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	190 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1969
ligging tuin:	de achtertuin is gelegen op het noorden
isolatie:	geheel voorzien van isolerende beglazing
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Nefit 2010)





### Begane grond:

- entree/ hal met meterkast (12 groepen + 3 aardlekschakelaars), toilet, bergkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping;
- toilet voorzien van volledig betegelde vloer en wanden en zwevend closet;
- ruime doorzonwoonkamer voorzien van een plavuizen vloer, vaste kasten en veel lichtinval door een extra ruimte met raam aan de zijkant van de woning (uitbouw 2004);
- open keuken voorzien van hoek opgestelde inrichting in lichte kleurstelling, keramische kookplaat met afzuigkap, koelkast, oven, magnetron, wasbak en verder veel kastruimte en lades. Vanuit de keuken is er via een deur toegang tot de achtertuin;
- bijkeuken (uitbouw 2004) met gedeeltelijk betegelde vloer en wandafwerking, voorzien van vaste kasten, douche en aansluiting wasmachine. Vanuit de bijkeuken is er via een deur toegang tot de achtertuin.

### Eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet en vaste trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van 2 inbouwkasten, laminaatvloer en voorzien van airco;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde voorzien van 2 inbouwkasten, laminaatvloer en doorgang naar de grote, aangebouwde slaap-/studeerkamer (2013);
- slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer;
- badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, douche, wastafel met meubel en radiator (2018);
- separaat toilet met zwevend closet en deels betegelde wanden.

### Tweede verdieping:

- overloop met veel opbergruimte aan de voor- en achterzijde, vaste kast met de hangplaats van de cv-combiketel (Nefit 2010) en Velux dakraam en toegang tot slaapkamer 4 en 5;
- slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde voorzien van pvc-vloerafwerking en dakkapel (2001);





- slaapkamer 5 gelegen aan de voorzijde voorzien van pvc-vloerafwerking, airco en dakkapel (2001).

### Tuin:

- keurig verzorgde voor- en achtertuin voorzien van bestrating;
- verzorgde voortuin op het zuiden met sierbestrating en beplanting;
- grote achtertuin op het noorden met overkapping, stenen berging met overdekte fietsenstalling en sierbestrating, bloemborders en achterom.

### Algemeen:

- de woning is geheel voorzien van betonnen vloeren;
- de woning is uitgebreid met een aanbouw op de begane grond in 2004;
- de woning is uitgebreid met een aanbouw op de eerste verdieping in 2013;
- de badkamer is gerenoveerd in 2018;
- de woning is in 2021 voorzien van 8 zonnepanelen (eigendom);
- geheel voorzien van kunststof kozijnen en gedeeltelijk aluminium kozijnen en isolerende beglazing;
- het schilderwerk van de dakgoten is uitgevoerd in 2025;
- de woning is voorzien van elektrische rolluiken t.p.v. 1<sup>e</sup> verdieping (voorzijde) en de 2<sup>e</sup> verdieping (voorzijde en achterzijde);
- energielabelklasse A, geldig tot 02-02-2036.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **A**, nummer **5708**, groot **2 are 70 centiare (270 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/ mei 2026.





### **Diversen:**

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

### **Waarborgsom:**

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

### **Afmetingen:**

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

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.













# Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

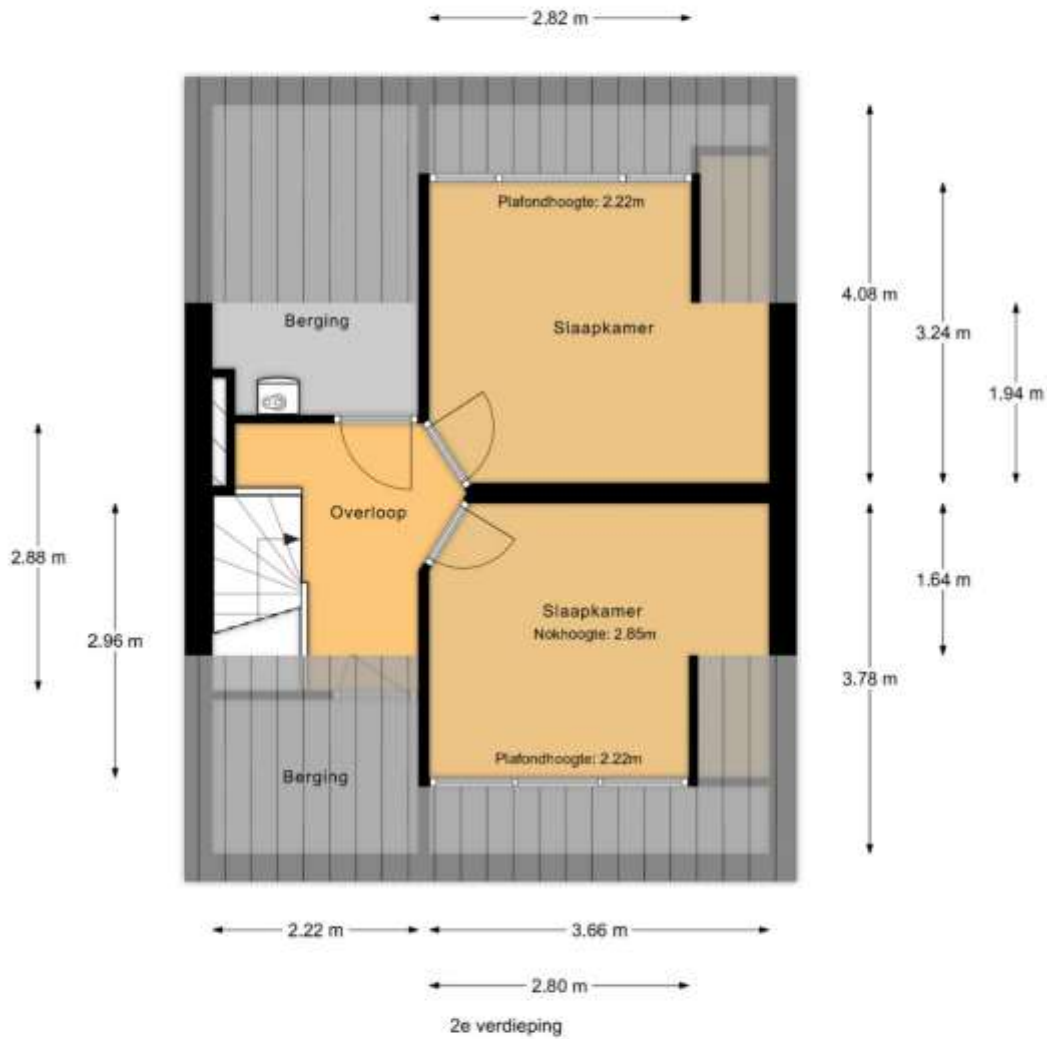




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceelverplicht  
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



