

078- 7440182



Abeelstraat 148

3329 AH Dordrecht

Vraagprijs:

€ 579.000,- k.k.





***Royale hoekwoning met grote woonkamer, 4 slaapkamers,
achtertuint op het zuiden EN GARAGE gelegen op mooie locatie in
Middenhoeve (Dubbeldam) met vrij uitzicht aan de voorzijde.***

Deze leuke, keurig verzorgde hoekwoning is gelegen op mooie locatie in Dubbeldam met aan de voorzijde vrij uitzicht op groen en de Oudendijk. De woning beschikt over een sfeervolle Z-vormige woonkamer met open haard en stoere open keuken. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de moderne badkamer gesitueerd en de 2e verdieping biedt nog een grote 4e slaapkamer met dakkapel. De achtertuin met achterom via de zijkant is gunstig gelegen op het zuiden en biedt toegang tot de royale garage. De woning is voorzien van isolerende beglazing, vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en 6 zonnepanelen! Uitstekende ligging in op zeer geliefde locatie in kindvriendelijke buurt Middenhoeve (Dubbeldam) op korte afstand van basisscholen, winkelcentrum Damplein, sportfaciliteiten, het buitengebied van Dordrecht en diverse uitvalswegen.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 579.000,- kosten koper
type woning:	hoekwoning , eengezinswoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	425 m³
perceel oppervlakte:	174 m²
gebruiksoppervlakte:	126 m²
externe bergruimte garage:	19 m²
bouwjaar:	1973
ligging tuin:	de achtertuin is gelegen op het zuiden
isolatie:	dubbel glas, vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Vaillant 2017)
energielabelklasse:	de woning is voorzien van energielabel B





Begane grond:

- entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de 1^e verdieping;
- modern toilet voorzien van hoog betegelde wanden, zwevend closet en fonteintje;
- sfeervolle Z-vormige woonkamer voorzien van houten vloerdelen, open haard, bergkast, vrij uitzicht aan de voorzijde en eetgedeelte aan de achterzijde, design radiatoren en kunststof schuifpui naar de achtertuin;
- open keuken voorzien van stoere inrichting in eikenhout met betonnen aanrechtblad, 5-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, koel/ vriescombinatie en vaatwasmachine. Vanuit de keuken tevens toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en vaste trapopgang naar de 2^e verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van lichte laminaatvloer en airconditioning;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde voorzien van lichte laminaatvloer;
- slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde voorzien van lichte laminaatvloer en toegang tot het balkon aan de achterzijde;
- moderne badkamer voorzien van antraciet betegeling, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, zwevend toilet, ligbad en separate douche.

Tweede verdieping:

- royale overloop met bergruimte/ wasruimte met aansluiting wasmachine, hangplaats cv-combiketel en toegang tot slaapkamer 4;
- slaapkamer 4 voorzien van lichte laminaatvloer, dakkapel aan de achterzijde en kunststof Velux dakraam aan de voorzijde. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een lichte laminaatvloer.





Tuinen:

- keurig verzorgde voortuin en achtertuin gelegen op het zonnige zuiden voorzien van sierbestrating, bloemborders en achterom via de zijkant. Vanuit de achtertuin deur naar de stenen garage.

Algemeen:

- de woning is voorzien van betonnen vloeren;
- de woning is in 2012 voorzien van 6 zonnepanelen;
- de woning is in 2022 voorzien van vloerisolatie en gevelisolatie;
- de keuken is vernieuwd in 2015 en de badkamer is vernieuwd in 2018;
- de meterkast is uitgebreid in 2015 t.b.v. de nieuwe keuken;
- gedeeltelijk kunststof kozijnen (t.p.v. schuifpui en dakramen);
- energielabelklasse B, geldig tot 07-04-2036.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **B**, nummer **2573**, groot **1 are 74 centiare (174 m²)** eigen grond.

Oplevering:

- in overleg.





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.



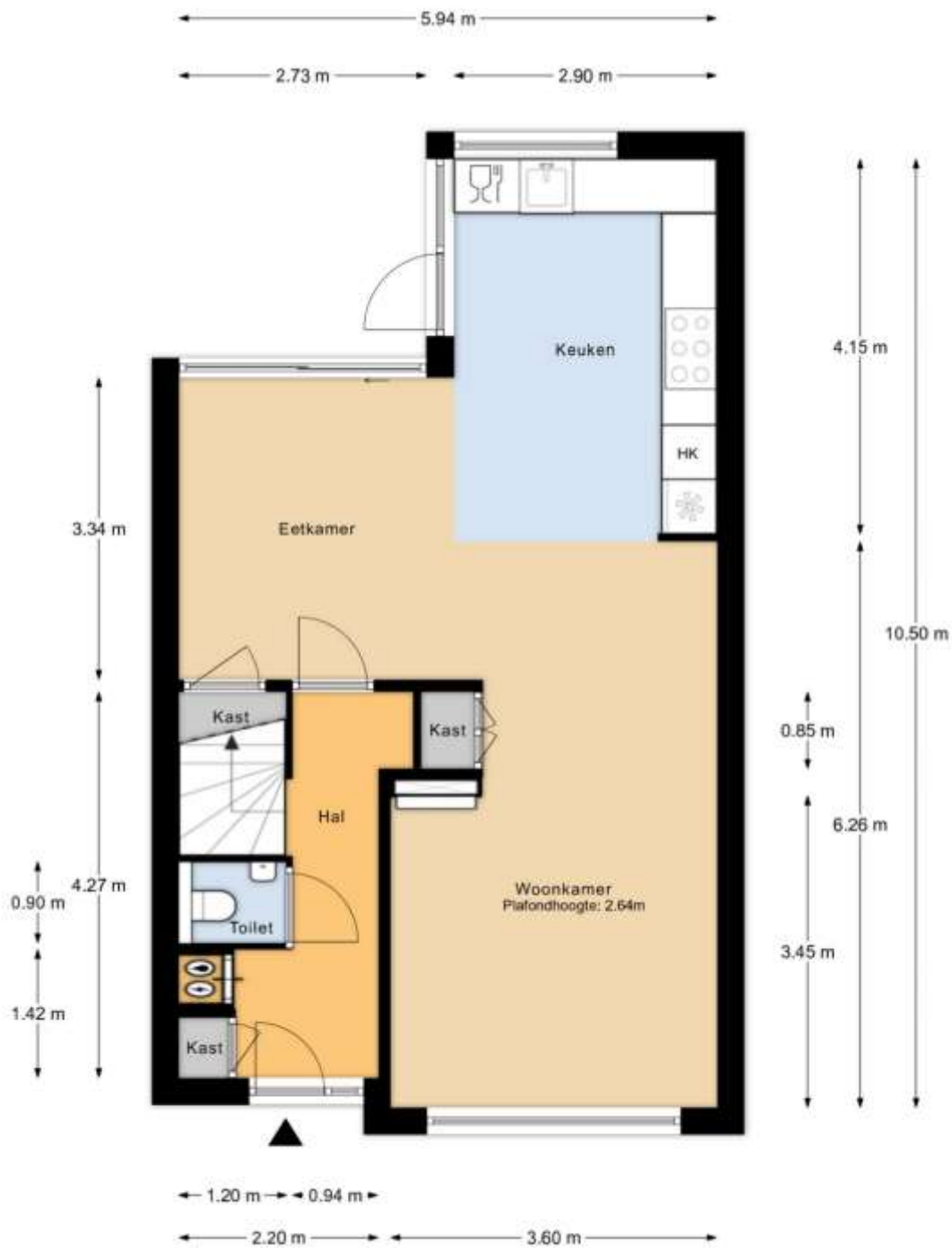








Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

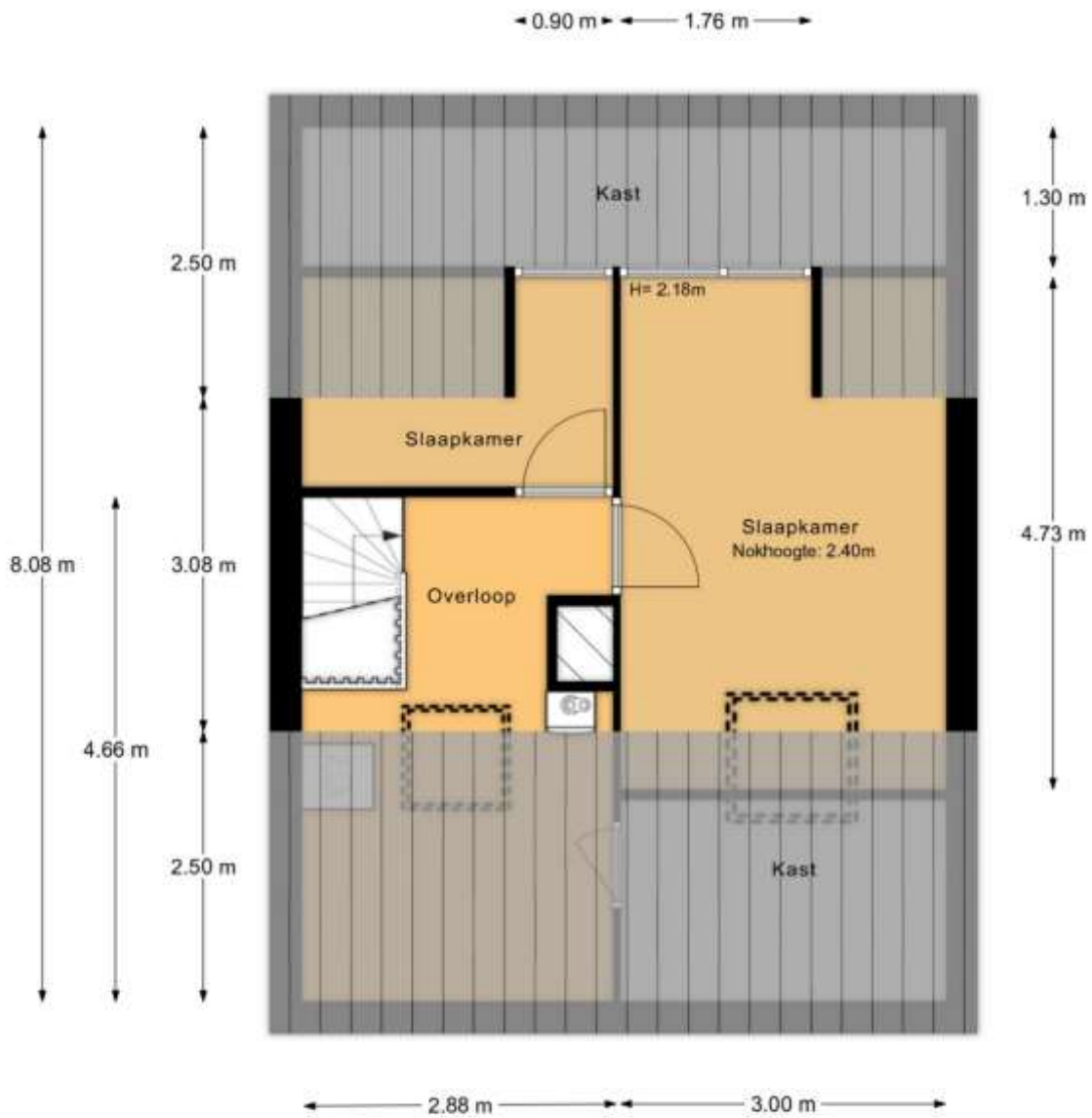




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abeelstraat 148



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2573
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een ersikdend uitreisel, geleverd op 20 februaril 2026
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uitreisel kunnen geen betrouwbare maaen worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

