



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



Aagje Dekenstraat 39  
3314 SC Dordrecht  
Vraagprijs: € 485.000 k.k.

Brochure woonhuis

## Omschrijving

Moderne, instapklare en uitstekend onderhouden eengezinswoning!

Aan de Aagje Dekenstraat bevindt zich deze moderne en energiezuinige eengezinswoning die volledig voldoet aan de eisen van deze tijd. De woning is instapklaar, uitstekend onderhouden en biedt optimaal wooncomfort.

De woning is volledig gasloos, aangesloten op stadsverwarming en voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen, individueel regelbaar per ruimte. De woningbrede schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de zonnige tuin op het zuidwesten, waar u tot in de late avond van de zon kunt genieten.

De kunststof kozijnen bieden uitstekende isolatiewaarden en zijn onderhoudsarm en duurzaam. De kunststof voordeur is voorzien van een driepuntsluiting. De woning is daarnaast uitgerust met FireAngel rookmelders met 10 jaar lithiumbatterij (geplaatst in 2022).

De hoogwaardige Svedex design binnendeuren uit de Superlak-serie met RVS deurbeslag zijn door de gehele woning toegepast en geven een luxe uitstraling. De binnendeur naar de woonkamer is voorzien van drie gelijke glasvlakken met melkglas, wat zorgt voor veel lichtinval met behoud van privacy.

Kortom: een energiezuinige, onderhoudsarme en praktisch ingedeelde woning die ideaal is voor zowel stellen als gezinnen.

### Entree

Ruime entree met op maat gemaakte droogloopmat. De meterkast (9 groepen + loze leiding) bevindt zich direct rechts. De hal is licht en ruim opgezet en biedt toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

### Toilet

Modern afgewerkt met inbouwcloset, fonteintje en antraciet tegelwerk.

### Woonkamer

De woonkamer is ruim en licht dankzij de brede schuifpui. De marmerlook tegelvloer in wit met lichtgrijze ader geeft een rustige en moderne uitstraling. De trapkast zorgt voor extra bergruimte en de vloer is hierin doorgelegd.

De ruimte biedt voldoende plek voor een royale zit- en eethoek. In alle hoeken zijn dubbele stopcontacten aanwezig. De vloer voor een eventuele uitbouw van 3 meter is reeds aangeschaft en kan worden overgenomen.

### Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open L-keuken, een ideale ruimte voor kookliefhebbers. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met ruime zones, grill- en wokfunctie en veiligheidsopties zoals pauze- en slotfunctie.

Daarnaast beschikt de keuken over een combi-oven, aparte oven, schuine afzuigkap voor extra hoofdruimte, dubbele spoelbak en op afstand bedienbare ledverlichting en afzuiging. De vaatwasser is voorzien van app-bediening en vloerprojectie-indicatie.

Dankzij de vele onder- en bovenkasten is er volop werk- en bergruimte. De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een prettige leefkeuken.

### Eerste verdieping

## Overloop

Bereikbaar via de dichte trap. Voorzien van lichtgrijze onderhoudsvriendelijke laminaatvloer met dempende ondervloer. Toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

## Slaapkamers

Twee ruime slaapkamers met rechte wanden en veel lichtinval dankzij dubbele ramen. De ramen zijn draaikiep en afsluitbaar met sleutel. Dezelfde laminaatvloer is hier doorgelegd.

## Badkamer

Ruime, moderne badkamer met inloopdouche (Bruynzeel), dubbele wastafel met grote lade, spiegel met sensorverlichting en drie kolomkasten.

Verder voorzien van tweede wandcloset, vloerverwarming, antraciet vloertegels en witte wandtegels tot het plafond. Ventilatie is regelbaar in drie standen of automatisch. De ruimte biedt tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van een bad.

## Trappen

Zowel de trap naar de eerste verdieping als de trap naar zolder zijn bekleed met hoogpolig tapijt en voorzien van een dempende ondervloer. De rvs trapleuningen zijn uitgevoerd met dimbare ledverlichting.

## Zolder

Ruime, lichte zolder over de volle breedte van de woning met hoge nok en Velux dakraam (kantelbaar met ventilatierooster). Voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met onderhoudsvriendelijke vloer.

Deze multifunctionele ruimte is ideaal als werk-, hobby- of extra slaapkamer(s). Tevens aanwezig: aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte achter knieschotten.

## Tuin

De achtertuin is ca. 10 meter diep en 5 meter breed en ligt op het zonnige zuidwesten. Hier geniet u de hele dag van de zon.

De tuin is grotendeels bestraat en onderhoudsarm ingericht. Achterin bevindt zich een houten berging met elektra. Via de achterom is er mogelijkheid tot het parkeren van fietsen of een auto op eigen terrein. Openbaar parkeren is tevens aanwezig aan de voorzijde.

De tuin is omheind met Douglas houten schuttingen en een dubbele poort. Een losse overkapping (voor scooters/fietsen/motoren) is ter overname beschikbaar.

## Ligging

De woning ligt zeer centraal met winkels, scholen, huisarts en tandarts op loop- en fietsafstand. Openbaar vervoer is uitstekend met bushalte nabij en het station snel bereikbaar.

Uitvalswegen zijn binnen enkele minuten te bereiken en Rotterdam ligt op slechts ca. 11 minuten met de trein. Voor ontspanning zijn er diverse sportscholen, een zwembad, het Weizigtpark en natuurgebied De Nieuwe Dordtse Biesbosch op korte afstand.

## Resumé:

- Instapklare eengezinswoning (bouwjaar 2015)
- Energielabel A+
- c.a. 114 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Volledig gasloos
- Stadsverwarming

- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- HR++ glas
- Onderhoudsarm en energiezuinig
- Luxe afwerking
- Centrale ligging
- Vlotte overdracht (juli 2026)

\* Alle informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld; aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

### Algemeen

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Aanvaarding	01-07-2026
Aangeboden	Sinds 17-04-2026
Bouwjaar	2015
Ligging	In woonwijk

### Indeling

Aantal woonlagen	3 woonlagen
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Badkamers	1 badkamer
Woonkamer	27 m <sup>2</sup> (Doorzonkamer)
Keuken	8,64 m <sup>2</sup> (Open keuken)

### Afmetingen

Perceeloppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Externe berguimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	404 m <sup>3</sup>

### Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort woonhuis	Eengezinswoning / Tussenwoning
Dak	Zadeldak bedekt met Dakpannen
Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Uitstekend / Buiten Uitstekend

### Energie

Verwarming	Vloerverwarming geheel
Warm water	Centrale voorziening
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

## Kenmerken

### Tuin

Tuin	Achtertuint, met achterom
Achtertuint	50 m <sup>2</sup> (10m diep en 5m breed)

### Bergruimte

Soort	Vrijstaand hout
Oppervlakte	5 m <sup>2</sup>
Voorzieningen	-

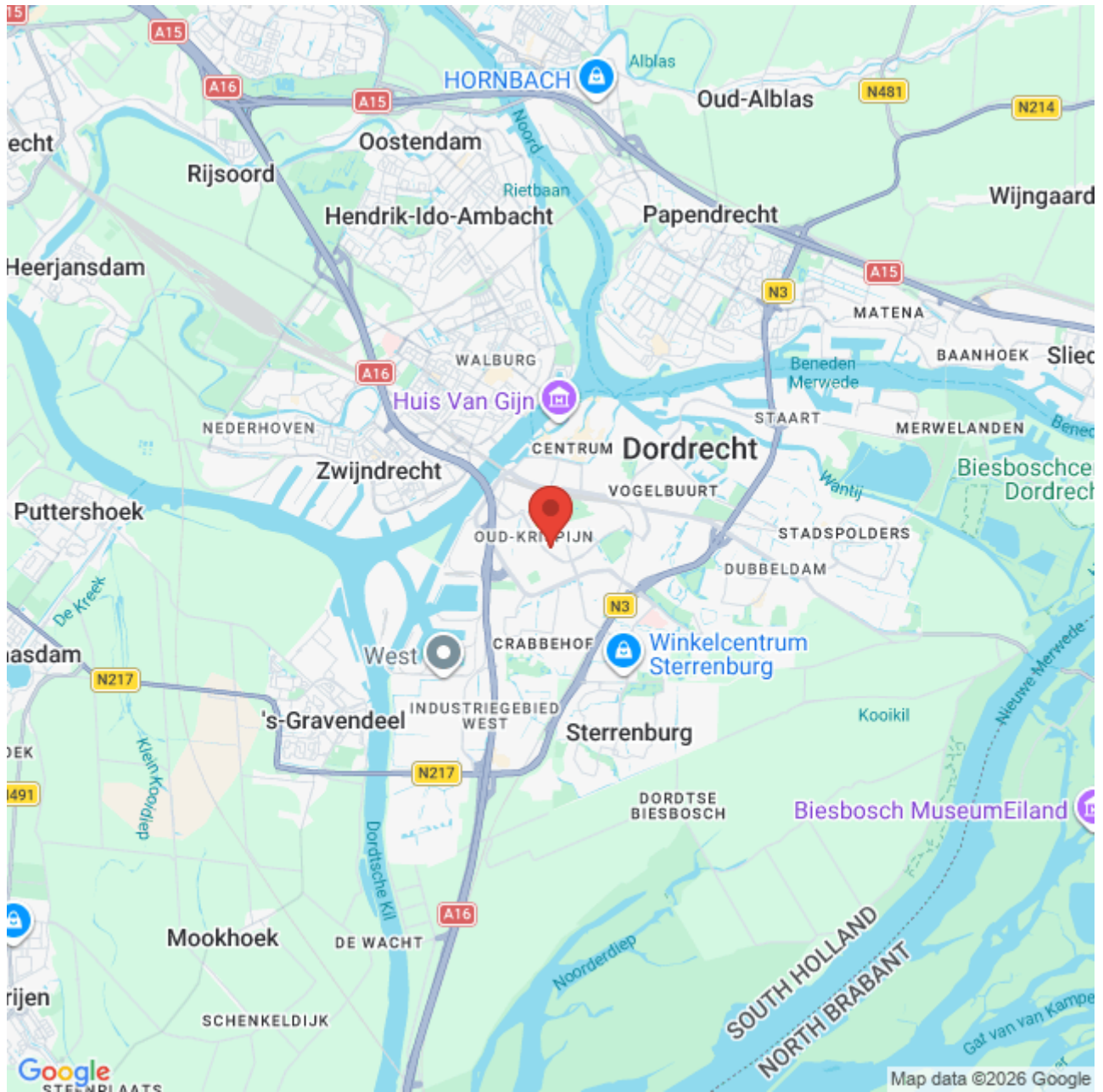
### Parkeren

Soort	Inpandig, Parkeerplaats
Capaciteit	1 auto

# Locatie

Aagje Dekenstraat 39

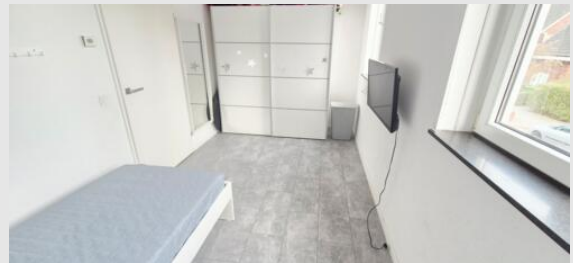
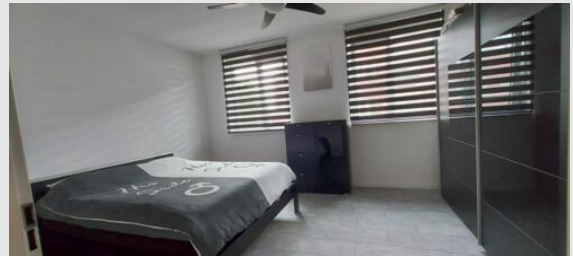
3314 SC Dordrecht



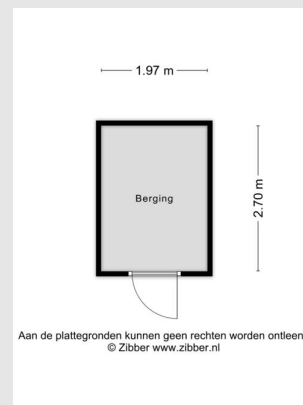
# Afbeeldingen

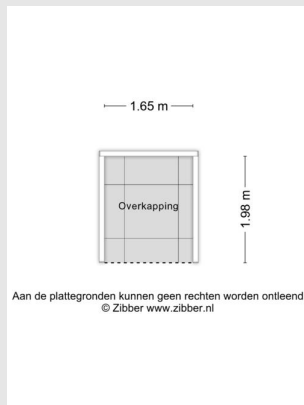


# Afbeeldingen



# Afbeeldingen





### **Bieden**

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website [www.mijnhuisverkoopikzelf.nl](http://www.mijnhuisverkoopikzelf.nl). Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

### **Onderhandelen**

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

### **Over ons**

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: [www.mijnhuisverkoopikzelf.nl](http://www.mijnhuisverkoopikzelf.nl).