

078- 7440182



## Koningstraat 356

3319 PH Dordrecht

Vraagprijs: **€ 635.000,- k.k.**





## **Ruime geschakelde woning met garage, energiezuinig, heerlijke achtertuin en gelegen op mooie locatie in rustige straat in het geliefde Dubbeldam!**

Sfeervol wonen met ruimte, licht en comfort in Dubbeldam

Welkom in deze verrassend ruime geschakelde woning in de geliefde wijk Dubbeldam, waar licht, sfeer en praktisch wonen perfect samenkomen. Dankzij de grote raampartijen geniet u van een heerlijke natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een warme en open uitstraling.

De gezellige woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop leefruimte. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en comfort, terwijl de open indeling met moderne open keuken een ruimtelijk en prettig woongevoel creëert. Daarnaast is de woning voorzien van airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen.

Met vier volwaardige slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De royale badkamer biedt een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een inloopdouche én een whirlpoolbad.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage, ideaal als extra opslag-, werk- of hobbyruimte.

Ook buiten is het genieten in de verzorgde tuin met sfeervolle overkapping, waar u bijna het hele jaar door heerlijk kunt zitten.

De ligging is bovendien ideaal: dichtbij een park, winkels, scholen en belangrijke uitvalswegen.

Kortom: een fijne gezinswoning met veel licht, ruimte, comfort én een uitstekende locatie. Een woning die u zeker gezien moet hebben!





## Kenmerken:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| vraagprijs:                 | € 635.000,-- kosten koper                                 |
| type woning:                | geschakelde woning met garage                             |
| aantal kamers:              | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers                           |
| inhoud woning:              | 556 m <sup>3</sup>  |
| perceel oppervlakte:        | 190 m <sup>2</sup>  |
| gebruiksoppervlakte wonen:  | 145 m <sup>2</sup>  |
| gebruiksoppervlakte overig  |   |
| in pandig:                  | 17 m <sup>2</sup>   |
| gebruiksoppervlakte externe |   |
| bergruimte:                 | 6 m <sup>2</sup>  |
| bouwjaar:                   | 2001  |
| ligging tuin:               | oosten  |
| parkeren:                   | openbaar parkeren   |
| verwarming:                 | verwarming middels cv-ketel (Vaillant, 2012) + houtkachel |





### **Begane grond:**

- entree in ruime hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 10 groepen met elk een aardlekschakelaar), garderobe, toilet, deur naar de garage en deur naar de woonkamer. Laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje;
- ruime woonkamer met open trap naar de eerste verdieping, openslaande deuren naar de achtertuin, sfeervolle houtkachel, elektrisch bedienbare screens, laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wanden en plafond;
- open keuken in U-opstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, draaicarrousel (2 keer), apothekerskast, close-in-boiler, Amerikaanse koelkast en verder veel laden en kasten.

### **Eerste verdieping:**

- overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, grote badkamer, trapopgang naar de tweede verdieping, airco, laminaat als vloerafwerking en glad gestuukte wanden;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking, glad gestuukte wanden en elektrisch bedienbare screens;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en glad gestuukte wanden;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een kunststof dakkapel, een laminaatvloer en glad gestuukte wanden;
- grote en volledig betegelde badkamer met whirlpoolbad, inloopdouche, wastafel + meubel, spiegel, 2<sup>e</sup> hangend closet, designradiator, elektrische vloerverwarming en 2 Velux dakramen.





### Tweede verdieping:

- de ruime voorzolder met dakkapel (kunststof) is praktisch in te delen als thuiswerkplek of hobbyruimte met deur naar slaapkamer 4 en deur naar wasruimte;
- aparte wasruimte met opstelplaats cv-ketel, aansluiting wasmachine en droger, zonneboiler, elektrische boiler, Velux dakraam en luik naar grote inpandige bergruimte;
- slaapkamer 4 is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een kunststof dakkapel, linoleum als vloerafwerking, gestuukte wandafwerking, inbouwspots en een kleine vliering.

### Garage:

- de garage is voorzien van elektra en een loopdeur.

### Tuinen:

- de achtertuin is gelegen op het oosten, heeft een houten berging (voorzien van elektra), een mooie houten overkapping met sedum dakbedekking, elektra, een buitenkraan, een elektrisch bedienbaar zonneschermbord en een achterom;
- verzorgde voortuin met mooie Leibomen, elektra en een buitenkraan en een kliko ombouw met sedum dakbedekking.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 2001;
- dichtbij park en diverse uitvalswegen N3, A16 en A15;
- de airco op de eerste verdieping koelt de hele woning.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **A**, nummer **8125**, groot **1** are **90** centiare (**190 m<sup>2</sup>**) eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/augustus 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:

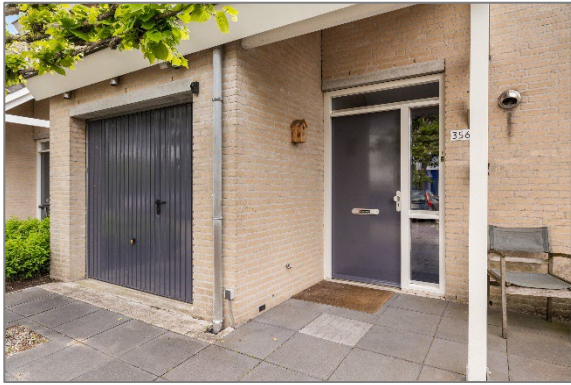
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

Bij onze partner Advema Financiële Dienstverlening kunt u ook terecht voor een vrijblijvend hypotheekadvies.

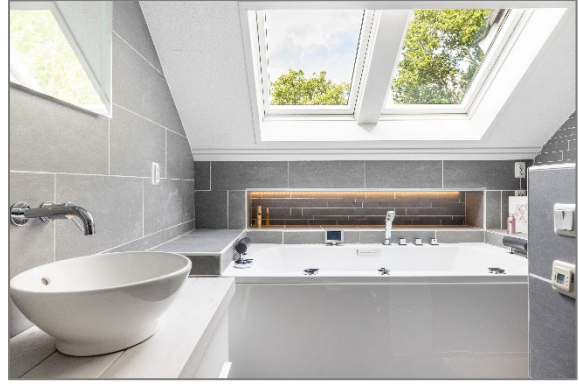
**Advema Makelaardij & Financiële Dienstverlening (078) 7440182.**

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.













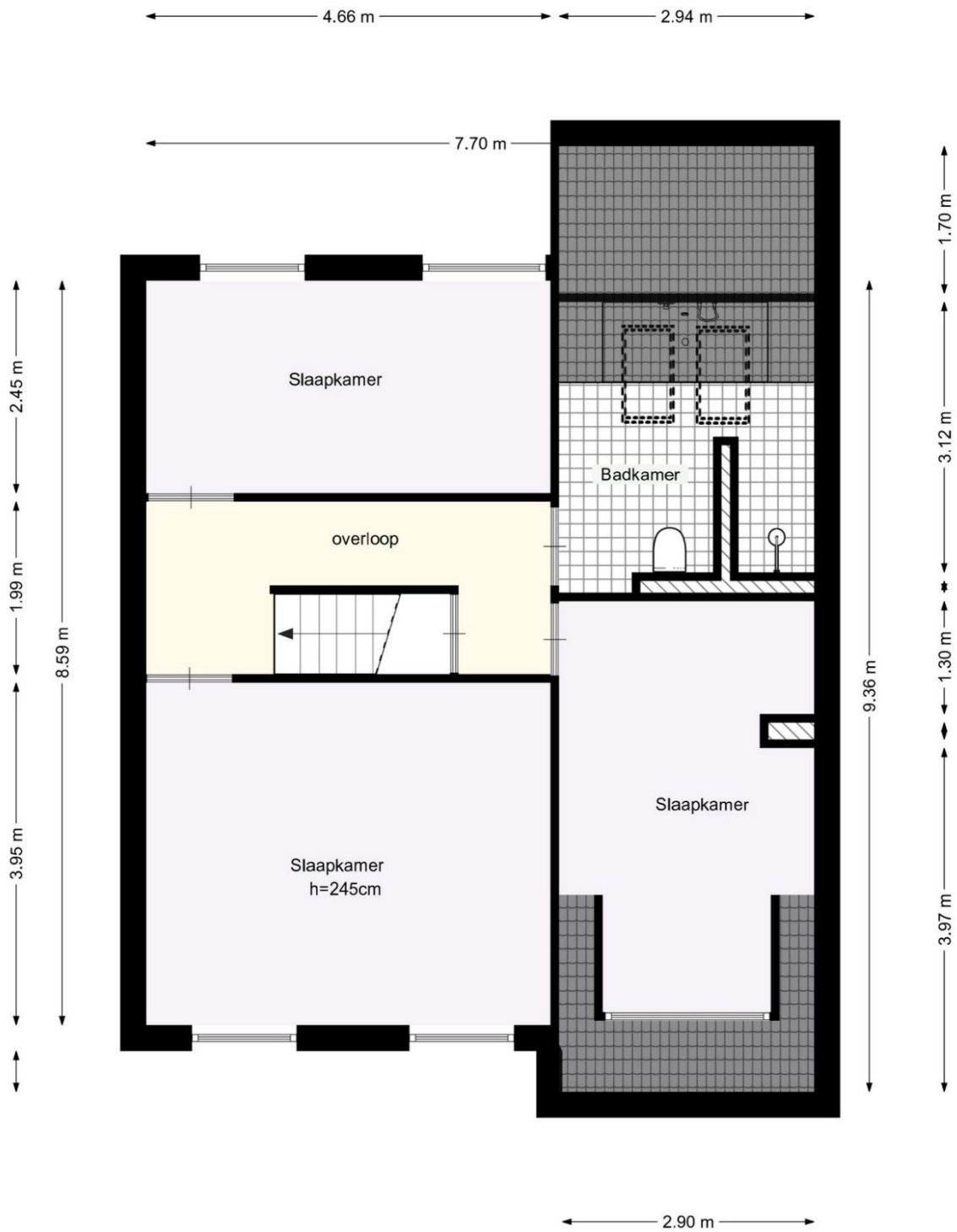
# Plattegronden

Koningstraat 356



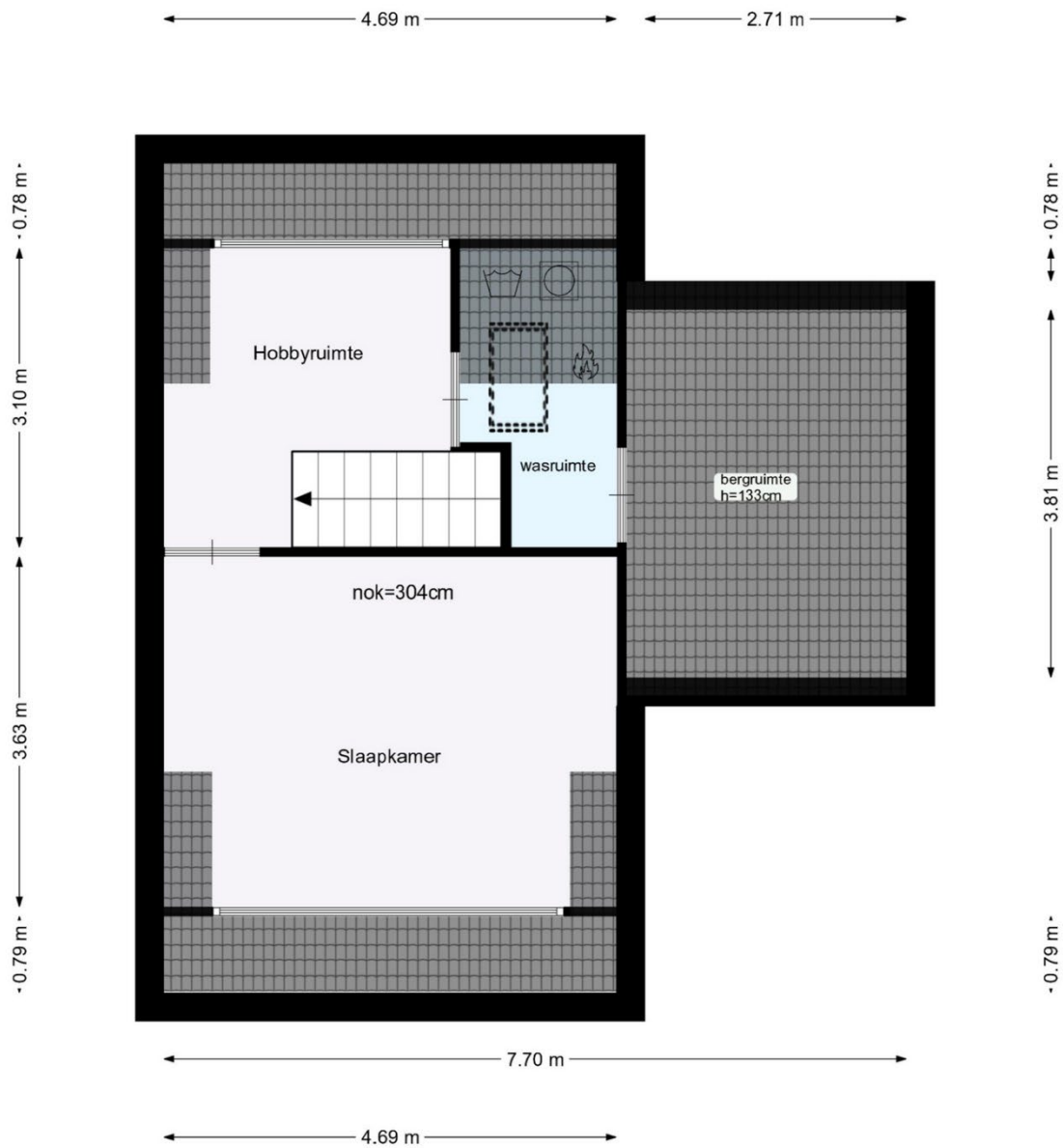


Koningstraat 356 Dordrecht  
-1e VERDIEPING-





Koningstraat 356 Dordrecht  
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERIJNMOND.NL)





Koningstraat 356 Dordrecht  
-PERCEEL-

