

078- 7440182



# Houtenend 46

3317 MK Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 900.000,-- k.k.**





***Wow, wow en nog eens wow! Wat een gaaf, prachtig en uitstekend onderhouden geschakelde vrijstaande woning met een heerlijk ruime achtertuin op het zuiden, ruimte om 3 auto's op eigen erf voor de deur te parkeren, laadpaal, inpandige garage, 205 m2 woonoppervlakte en 18 zonnepanelen!***

Heerlijk vrij wonen in de geliefde villawijk Dordtsche Hout in Dordrecht! Een unieke kans om luxe, ruimte, rust en een vrij uitzicht te combineren. Deze gave geschakelde vrijstaande woning is gelegen op een perceel van 340 m<sup>2</sup> eigen grond, gebouwd in 2000, volledig geïsoleerd, heeft 18 zonnepanelen, een waterontharder, een osmose watersysteem tappunt in de garage, energielabel A en biedt alles wat je zoekt: een zéér royale living, een mooie complete keuken, een grote badkamer, 2 mooie toiletten, 5 grote slaapkamers en een ruime garage met oprit met parkeergelegenheid voor minimaal 3 auto's op eigen erf. Een ander groot plus is de zonnige achtertuin op het zuiden!

Houtenend 46 is een woning die uitblinkt in ruimte, ligging, rust, privacy en kwaliteit. Een ideale gezinswoning op een zeer geliefde locatie in Dordrecht, waar je direct het gevoel van thuiskomen ervaart. Met de fiets ben je in 15-20 minuten in het prachtige Dordtse historische centrum en de Nieuwe Dordtse Biesbosch en met de auto bent u binnen een paar minuten op de N3, A16 en A15!





## Kenmerken:

Vraagprijs:	€ 900.000,-- k.k.
Type woning:	geschakelde vrijstaande woning
Aantal kamers:	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte/inhoud:	<b>205 m<sup>2</sup></b> en <b>773 m<sup>3</sup></b>
Gebouw gebonden buitenruimte:	<b>21 m<sup>2</sup></b> (garage)
Overige inpandige ruimte:	<b>23 m<sup>2</sup></b>
Perceel grootte:	<b>340 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar:	<b>2000</b>
Ligging:	gelegen in de geliefde wijk Villapark Dordtsche Hout
Tuinen:	achtertuin gelegen op het zonnige zuiden
Parkeergelegenheid:	parkeren op eigen erf en voldoende openbare parkeerruimte
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	cv-ketel (Remeha Avanta, 2012), vloerverwarming en open haard





### Indeling begane grond:

- entree in ruime hal met meterkast (2 hoofdschakelaars, 4 aardlekschakelaars, 17 groepen en 1 laadpaalgroep), toilet, deur naar de inpandige garage, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Mosa vloerafwerking met vloerverwarming en glad gestuukte wanden;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje met meubel;
- zéér royale living met openslaande deuren naar de achtertuin, sfeervolle open haard, airco, vaste voorraadkast, Mosa vloerafwerking met vloerverwarming en glad gestuukte wanden;
- open keuken met een o.a. een kook-/spoeleiland met Quooker en diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, oven, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, veel laden en kasten en inbouwspots.

### Indeling eerste verdieping:

- ruime overloop met toegang tot 4 grote slaapkamers, badkamer, separaat toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Houten vloerafwerking en glad gestuukte wanden;
- slaapkamer 1 met erker is gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een mooie kast met schuifdeuren, houten vloerafwerking, glad gestuukte wanden, airco, een hand bedienbaar rolluik en een elektrisch bedienbaar rolluik;
- slaapkamer 2 is zéér ruim en eventueel zelfs indien gewenst nog te splitsen in 2 slaapkamers, houten vloerafwerking, glad gestuukte wanden, airco, elektrisch bedienbare rolluiken en deur naar het dakterras (noord) aan de voorzijde van de woning;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning, houten vloerafwerking, glad gestuukte wanden en een elektrisch bedienbaar rolluik;
- slaapkamer 4 is gelegen aan de achterzijde van de woning, houten vloerafwerking, glad gestuukte wanden, een elektrisch bedienbaar rolluik en een losse kledingkast met schuifdeuren (blijft achter);
- gedeeltelijk betegelde badkamer met ligbad, separate douche, grote wastafel + meubel, spiegelkast en vloerverwarming;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje.





### Indeling tweede verdieping:

- overloop met deur naar de technische ruimte en deur naar slaapkamer 5 met dakkapel;
- was-/stook-/technische ruimte met aansluiting wasmachine en droger, opstelplaats cv-ketel en omvormer zonnepanelen;
- slaapkamer 5 is zéér ruim en eventueel zelfs indien gewenst nog te splitsen in 2 slaapkamers, heeft een dakkapel, een Velux dakraam, houten vloerafwerking en glad gestuukte wanden.

### Tuinen:

- vanuit de openslaande deuren van de woonkamer loop je zo de grote achtertuin in en deze opvallend grote tuin (op het zuiden) is dan ook een heerlijke plek om tot rust te komen. De tuin heeft meerdere zitjes en terrassen, verzorgde beplanting, is royaal opgezet en voorzien van een sfeervolle pergola, een houten berging, een buitenkraan en een elektrisch bedienbaar rolluik. Zo geniet je hier het hele jaar van het buitenleven;
- in de voortuin heeft u een laadpaal en de mogelijkheid om 3 auto's op eigen erf te parkeren.

### Garage:

- ruime garage met openslaande deuren aan de voorzijde, deur naar de achtertuin, elektra, verwarming, water met uitstortgootsteen, een koelkast en kasten.

### Algemeen

- bouwjaar 2000;
- energielabel A, geldig tot 16-06-2030;
- mooie paneeldeuren;
- 18 zonnepanelen (eigendom);
- waterontharder;
- Osmose watersysteem tappunt in de garage;
- de woning is in 2026 zowel binnen als buiten volledig geschilderd.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Q**, nummer **9182**, groot **3** are en **40** centiare (**340 m<sup>2</sup>**).





**Oplevering:**

- in overleg/Q3 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.

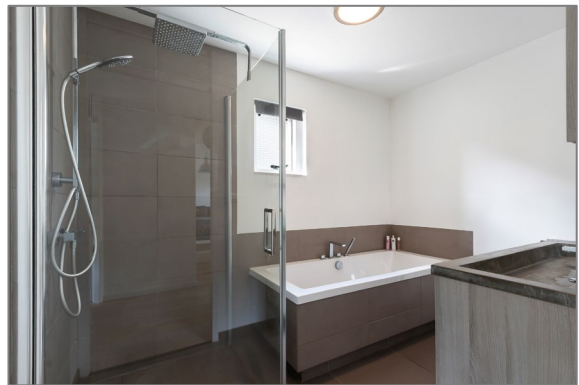
**Advema Makelaardij & Financiële Dienstverlening (078) 7440182.**

*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.*





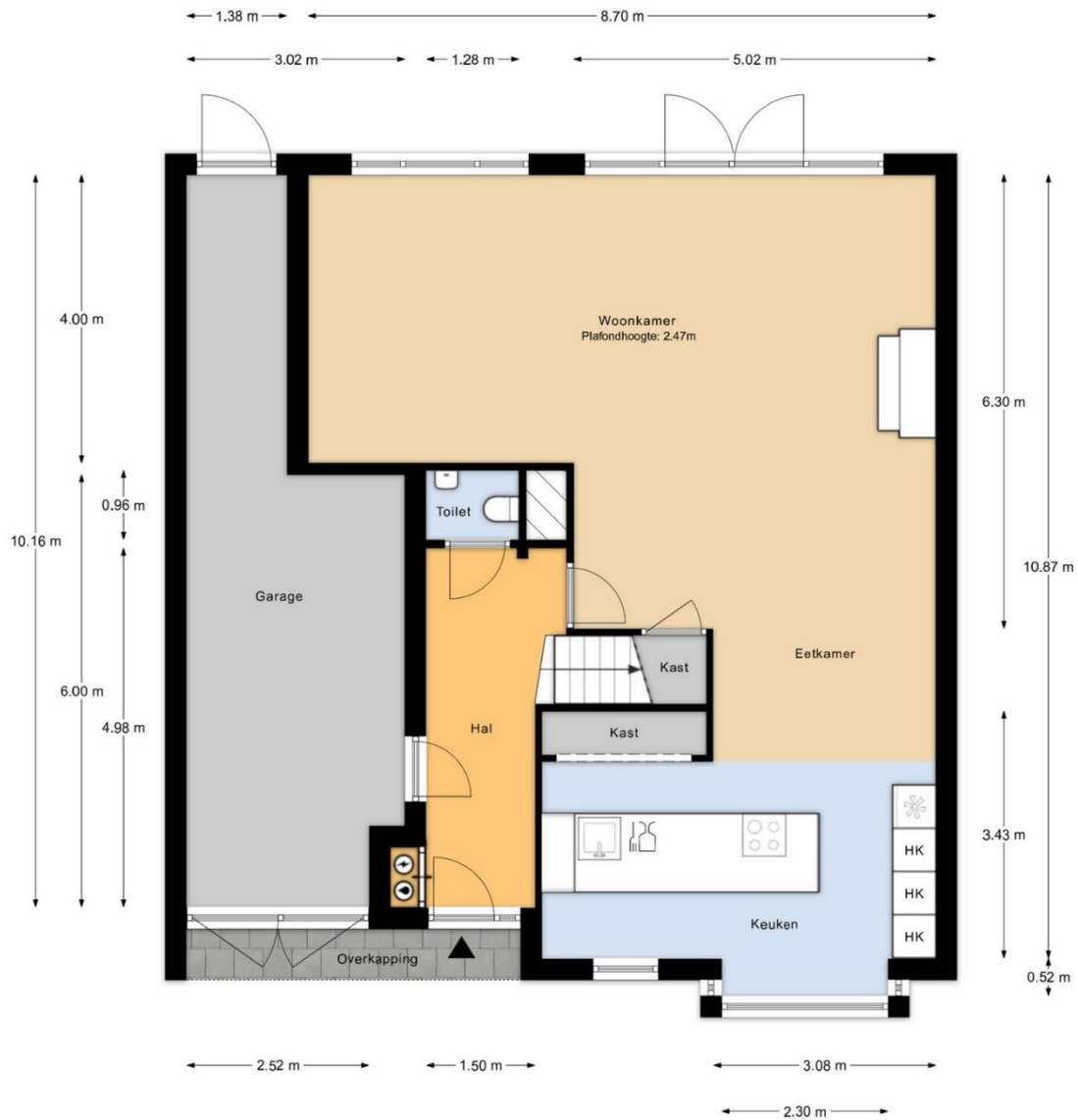








# Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

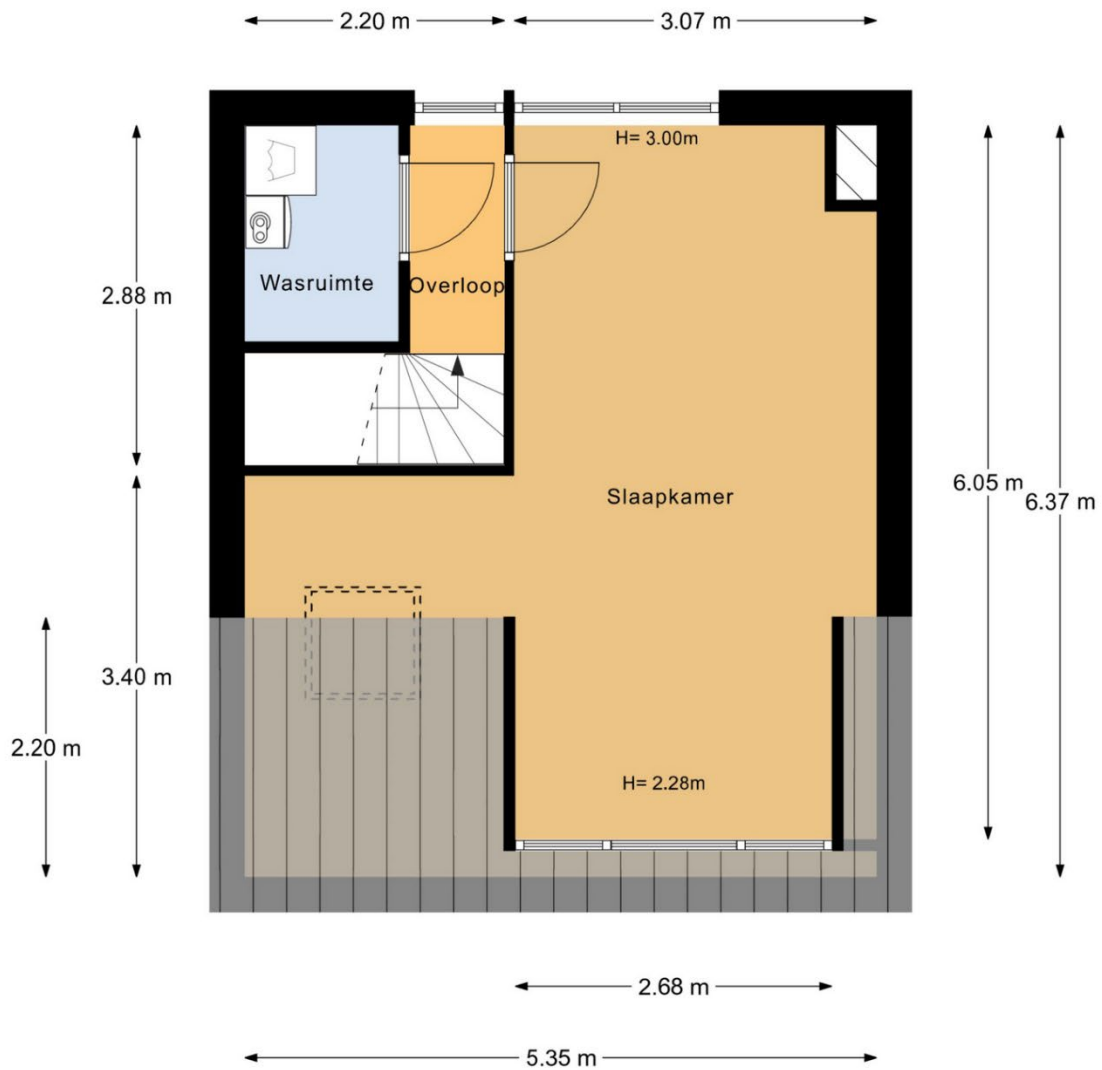




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

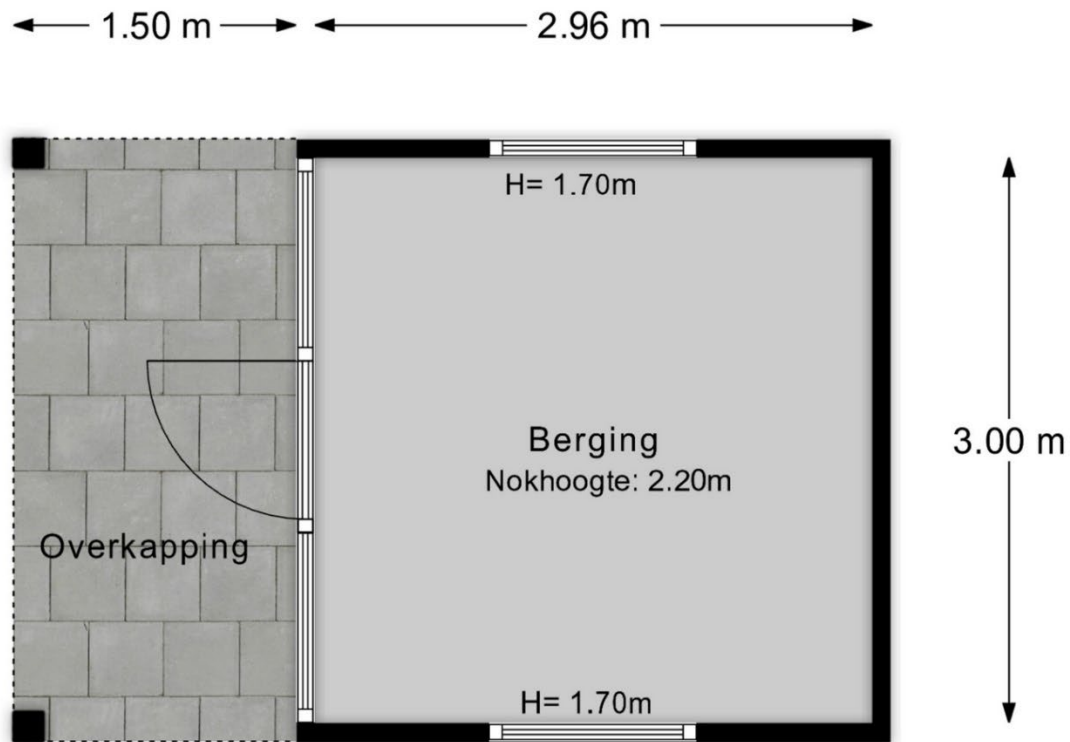




2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





## Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







# Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houtenend 46



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9182	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2025  
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 databankrecht.

