



[NOUWEN.NL](https://www.nouwen.nl)

Te koop
Elzenlaan 11
Dordrecht



Nouwen makelaardij

NOUWEN Makelaardij: een jong en fris NVM kantoor in Dordrecht en omstreken. Al ruim 38 jaar helpen wij verkopers met de verkoop van hun woning, maar ook van winkelruimtes en bedrijfspanden, in bestaande- als in nieuwbouw.

NWWI taxatie

Taxatie nodig voor de aankoop van je woning of een hypotheek oversluiting? Wij helpen je graag dan heb je snel een gevalideerd taxatierapport in huis.

Aankoopmakelaar nodig?

We besteden tijd aan wat jij belangrijk vindt. Van kennismaking tot bezichtiging en onderhandeling. Als er één ding is dat we kunnen garanderen in ons team dan is dat: kennis. En we maken het niet mooier dan het is. Bij ons kun je een eerlijk en duidelijk verhaal verwachten.

Onafhankelijk Hypotheekadvies:

bij uw droomhuis hoort natuurlijk ook uw droomhypotheek! Wij verwijzen u graag door naar een hypotheekadviseur waar wij mee samenwerken. Hun helpen je graag snel, nauwkeurig en op tijd uw maatwerkhypotheek.

Heeft u nog vragen of wensen omtrent onze activiteiten en dienstverlening, dan kunt u te allen tijde vrijblijvend een afspraak maken voor een professioneel, eerlijk en deskundig adviesgesprek. Onder het genot van een vers kopje koffie of thee nemen we rustig de tijd om al uw wensen te inventariseren.





Ons Team



Jelmer Balm
Register Makelaar & Taxateur



Anniek Booij
Commercieel medewerker



Delores Peters
Assistent Makelaar



Kenmerken:

Type woning:	Bungalow
Woonoppervlakte:	263 m ²
Aantal slaapkamers:	6 slaapkamers
Buiten:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Bouwjaar:	1965
Energie­label:	E
Vraagprijs:	€1.250.000,- k.k.



Omschrijving

Centraal gelegen in de geliefde wijk Dubbeldam, aan de groene Elzenlaan, vindt u deze vrijstaande jaren '60 woning met maar liefst 263 m² woonoppervlak. Een bijzonder ruim familiehuis op een royaal perceel van 933 m², omringd door een prachtig aangelegde tuin.

De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers, waarvan drie op de begane grond. Deze kamers beschikken over veel natuurlijk lichtinval. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen, grote gezinnen of een combinatie van wonen en werken aan huis. Op de verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, een tweede badkamer en volop praktische bergruimte.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale living. Dankzij de speelse indeling voelt deze ruimte tegelijkertijd knus én ruimtelijk aan. Een deel van de voormalige garage is bij de woonkamer betrokken, wat zorgt voor extra leefruimte en diverse indelingsmogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een fijne tuinkamer, ideaal als hobbyruimte, atelier of kantoor aan huis.

De woningen aan de Dennenlaan, Elzenlaan en Wilgenlaan kenmerken zich door hun ruime opzet: vrijstaande (semi)bungalows op royale percelen, gebouwd in de jaren zestig. De ligging is bijzonder prettig, op steenworp afstand van het Dubbelsteynpark en de gezellige dorpskern van Dubbeldam met het Damplein. Hier vindt u diverse buurtwinkels en twee supermarkten. Ook (basis)scholen en sportvoorzieningen zoals tennisbanen en een zwembad bevinden zich op loopafstand. Het centrum van Dordrecht bevindt zich op slechts 15 minuten fietsafstand en de Biesbosch op ca. 10 minuten.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin waar u dankzij de grootte en volwassen begroeiing altijd een fijne plek in de zon of schaduw vindt. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprijlaan met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

Een unieke kans op een prachtige locatie in Dubbeldam! De woning is jarenlang met veel liefde bewoond, maar nu is het tijd voor een nieuwe eigenaar om hier een volgend hoofdstuk te beginnen. Wij laten u deze bijzondere woning graag zien tijdens een bezichtiging!

De oplevering is ca. november/december gewenst.

INDELING:

Begane grond:

- Entree in de hal met garderoberuimte en trapopgang naar de verdieping.
 - De eetkamer grenst aan de living en wordt deels gescheiden door de stenen openhaard.
 - De living is speels ingedeeld en heeft een klein hoogteverschil. Het zitgedeelte bij de openhaard geniet van veel natuurlijk lichtinval, vanwege de twee schuifpuien met roede verdeling. De ruimtes zijn voorzien van een leistenen vloer.
 - Het zitgedeelte op het lagere niveau (voormalig garage) is voorzien van een houtenvloer en beschikt over een doorgang richting de tuinkamer.
 - Tuinkamer aan de achterzijde van de woning beschikt over de opstelplaats voor de wasapparatuur en schuifdeuren richting de achtertuin. Tevens is vanuit hier de berging/garage toegankelijk.
 - De keuken in L-opstelling is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak, oven, keramische kookplaat, afzuiging en diverse laden en kasten. In het verlengde van het aanrechtblad bevindt zich een bar, waar gezellig aan gegeten en gedronken kan worden.
 - De hoofd badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, vaste kast en inloopdouche.
- Toiletruimte met fontein.



Omschrijving

- Slaapkamer I (ca. 4.94 m x 2.35 m).
- Slaapkamer II (ca. 5.99 m x 3.11 m).
- Slaapkamer III (ca. 3.79 m x 3.66 m).
- Werkkamer (ca. 3.79 m x 2.69 m).

Eerste verdieping:

- Overloop met bergruimte.
- Slaapkamer IV (ca. 5.48 m x 3.62 m) heeft een badkamer-en-suite en vaste kasten. De tweede badkamer beschikt over een ligbad, toilet, wastafel en inloopdouche.
- Slaapkamer V (ca. 3.50 m x 3.33 m) biedt toegang tot een ruime berging. Hier vindt u de opstelplaats voor de c.v-ketel.

Buitenshuis:

- De garage/berging is bereikbaar vanaf de oprijlaan. De afmetingen zijn ca. 3.53 m x 5.91 m.
- De woning ligt op een perceel van 933 m². De prachtige tuin loopt rondom de woning en is keurig aangelegd met beplanting, siertegels, bomen en diverse zitgedeelten.

Diversen:

- De woning beschikt over een c.v-ketel (Atag, 2019) voor de verwarming en een c.v.-combiketel (Remeha, 2010) voor de warm water voorziening.
- Begane grond vloer van het type kwaaitaal, mogelijke schade onbekend.
- Fundering van de woning: houten palen met betonnen oplangers. De garage is niet onderheid, hierdoor heeft er verzakking en scheurvorming plaatsgevonden.

Toelichting NEN2580

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een tip van ons:

Nouwen Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Denk er bij het aankopen van een huis eens aan om een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar!

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek, hierdoor bent u goed voorbereid bij een nieuwe aankoop.



























Begane grond





Eerste verdieping





Kadastrale kaart





Lijst van zaken

Woning interieur

- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- Losse (hanglampen)

X

- Inbouwspots/dimmers

X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

- Losse kasten in garage / tuinkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails

X

- Gordijnen

X

- Overgordijnen

X

- Vitrages

X

- Jaloezieën

X

- (Losse) horren/rolhorren

X

- Rolgordijnen

X

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking X
- Parketvloer X
- Houten vloer(delen) X
- Laminaat X
- Plavuizen X

(Voorzet) openhaard met toebehoren

- Designradiator X

Keuken

- Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten):

- (Gas) fornuis X
- Afzuigkap X
- Oven X
- Vaatwasser X
- Kookplaat X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
• Magnetron		X	
• Koel-vriescombinatie		X	
• Koffiezetapparaat		X	
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Ligbad	X		
• Douche (cabine/scherm)	X		
• Wastafel	X		
• Planchet	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Exterieur/installaties/veiligheid/Energiebesparing

- | | | | |
|---|---|---|--|
| • Brievenbus | X | | |
| • (Voordeur)bel | X | | |
| • (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| • Kluis | X | | |
| • (Klok)thermostaat | X | | |
| • Rookmelders | | X | |

Warmwatervoorziening, te weten:

- | | | | |
|--------------------|---|--|--|
| • CV-installatie | X | | |
| • Zonwering buiten | X | | |
| • Screens | X | | |

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

- | | | | |
|---|---|--|--|
| • Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
|---|---|--|--|



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating

X

- Beplanting

X

Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

X

Overige tuin, te weten:

- Vlaggenmast(houder)

X



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 - 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij