

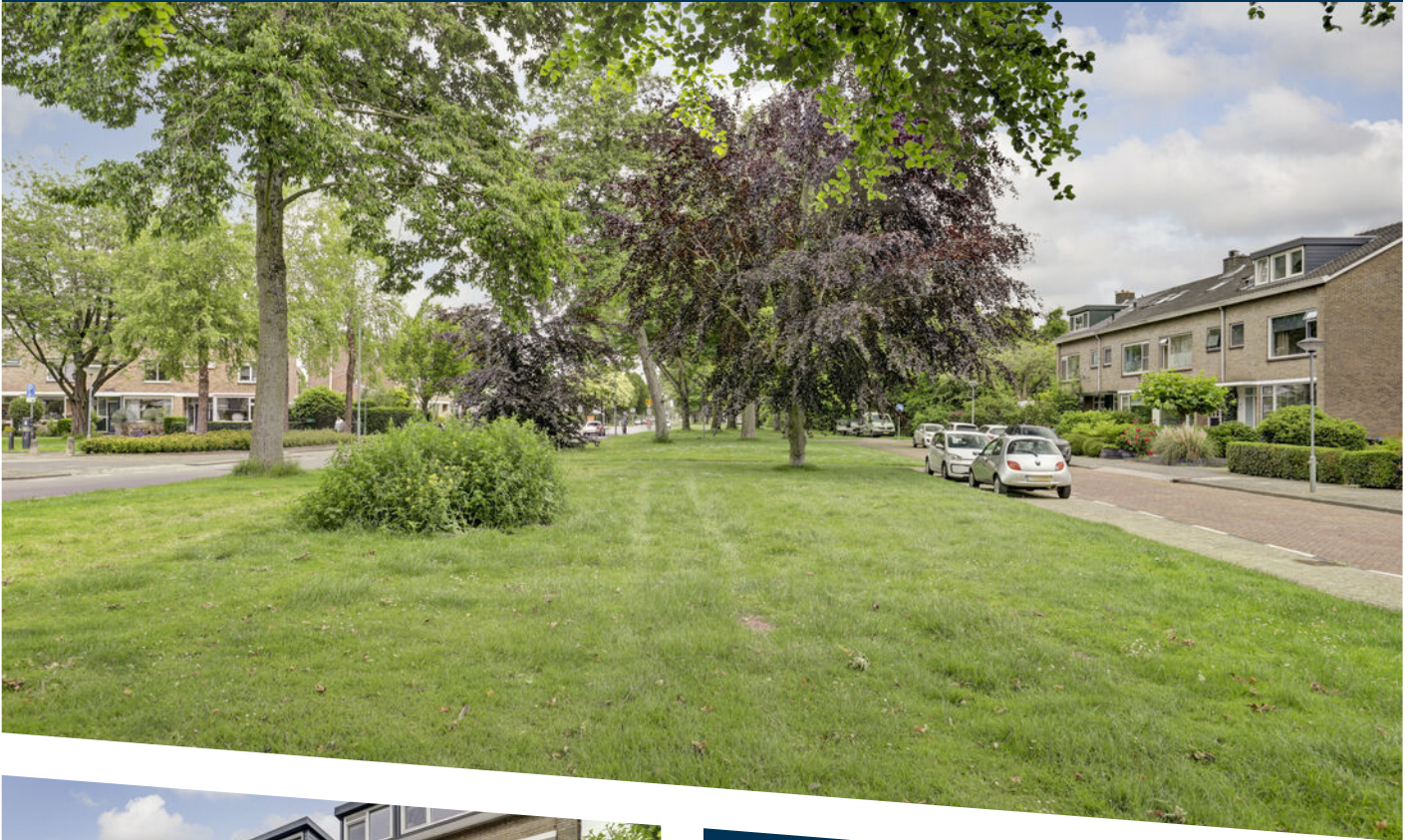


DUBBELSTEYNLAAN OOST 153

DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 585.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

140 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

226 m²

INHOUD

510 m³

BOUWJAAR

1962

ENERGIELABEL

C



OMSCHRIJVING

Ruime en uitgebouwde hoekwoning met 6 slaapkamers in geliefd Dubbeldam

Deze royale hoekwoning combineert modern wooncomfort met een rustige, kindvriendelijke leefomgeving in het geliefde Dubbeldam. Hier woont u centraal tussen de natuur van de Biesbosch en met het historische stadscentrum van Dordrecht op fietsafstand. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik met onder andere winkelcentrum Damplein echt letterlijk om de hoek.

Met maar liefst 140 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een zonnige tuin op het zuiden is dit een ideale woning voor grote gezinnen, thuiswerkers en/of iedereen die op zoek is naar extra leefruimte.

Wonen in Dubbeldam

De woning ligt aan een rustige straat in de geliefde woonwijk Dubbeldam. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn uitvalswegen snel bereikbaar en kunt u genieten van diverse natuur- en recreatiegebieden in de buurt. Hier woont u rustig, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Ruimte en comfort

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer en de royale opzet van de woning op. De uitgebouwde woonkamer biedt volop leefruimte en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. De open keuken vormt het hart van het huis en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken en samenzijn naadloos samenkomen. Op de twee verdiepingen bevinden zich maar liefst zes slaapkamers, waardoor er ruimte genoeg is voor het hele gezin, een thuishok en/of hobbyruimte. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

Indeling

Entree, hal met de trapopgang, het toilet, de meterkast en de trapkast. Sfeervolle en uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin. Open keuken met een uitgebreide keukenopstelling inclusief vrijwel alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is eveneens de zonnige tuin bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers, gemoderniseerde en vergrote badkamer met een inloopdouche, een tweede toilet, een wastafel met een badkamer meubel en een handdoekradiator. Zowel aan de achterzijde als aan de voorzijde heeft de woning rolluiken en de ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het praktische balkon.

2e verdieping:

Overloop met de C.V.-opstelling, witgoed aansluitingen en een handige pantry. 3 slaapkamers waarvan twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is de woning vergroot met een dakkapel, de dakkapel aan de achterzijde is in 2022 compleet vernieuwd en vergroot.

Heerlijk buitenleven

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin. De ruime achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Of u nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten wilt eten met familie en vrienden, hier is alle ruimte aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging voor extra opslagruimte.

Duurzaam en goed onderhouden

De woning is gebouwd in 1962 en verkeert in een verzorgde en modern afgewerkte staat van onderhoud. Dankzij dubbele beglazing / HR++ beglazing, een Remeha C.V.-installatie uit 2019 en energielabel C profiteert u van een comfortabel woonklimaat en een goede energieprestatie.

Bijzonderheden

- Royale hoekwoning op een perceel van 226 m²
- Woonoppervlakte circa 140 m²
- Uitbouw op de begane grond gerealiseerd in 2020
- Dakkapel geplaatst in 2022
- Maar liefst 6 slaapkamers
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Complete badkamer met ligbad en inloopdouche
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande berging
- Gelegen in de geliefde wijk Dubbeldam
- Energielabel C
- C.V.-installatie (Remeha) uit 2019

Algemene informatie:

NEN2580: de Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een 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. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden geven slechts een indicatie van de indeling.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Tussentijdse verkoop voorbehouden. Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.

De koopovereenkomst betreft een standaard-NVM koopovereenkomst met een aantal aanvullende artikelen, zoals:

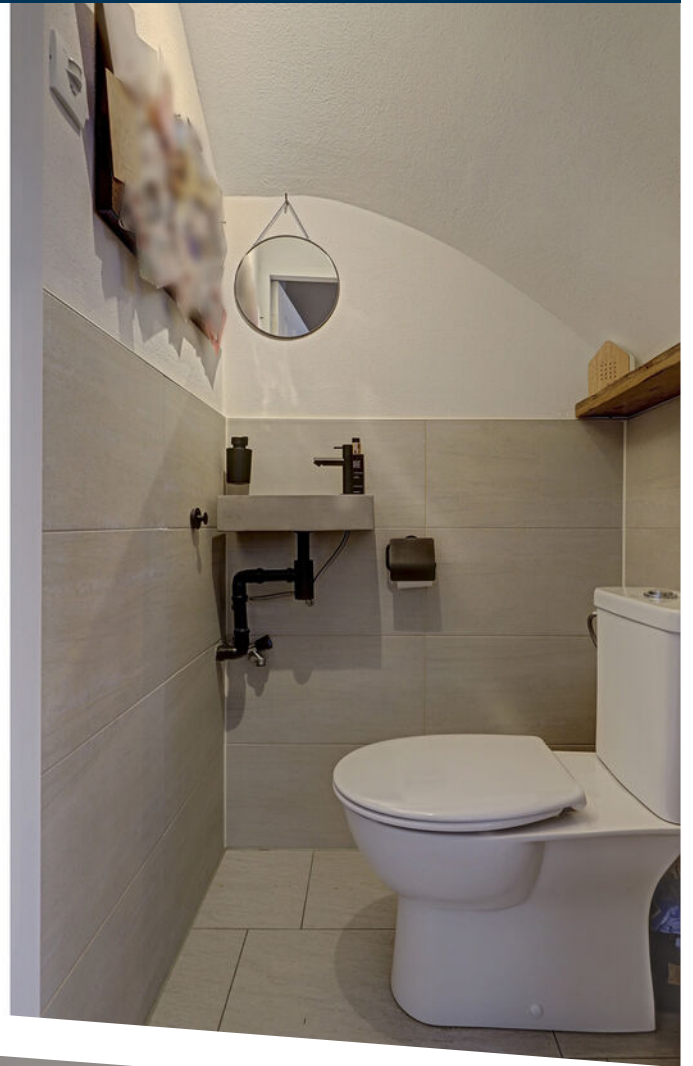
- ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)
- asbestclausule (bij woningen van voor 1993)
- notarisclausule (maximum aan kosten voor verkoper en tijdsbepaling)
- meetclausule (aansprakelijkheid verkoper en makelaar)
- voorbehoud akkoord hypotheekbank verkoper (indien van toepassing)
- niet-bewonersclausule (indien van toepassing)
- overige clausules voor zover van toepassing

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. Voor de NVM-privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website.



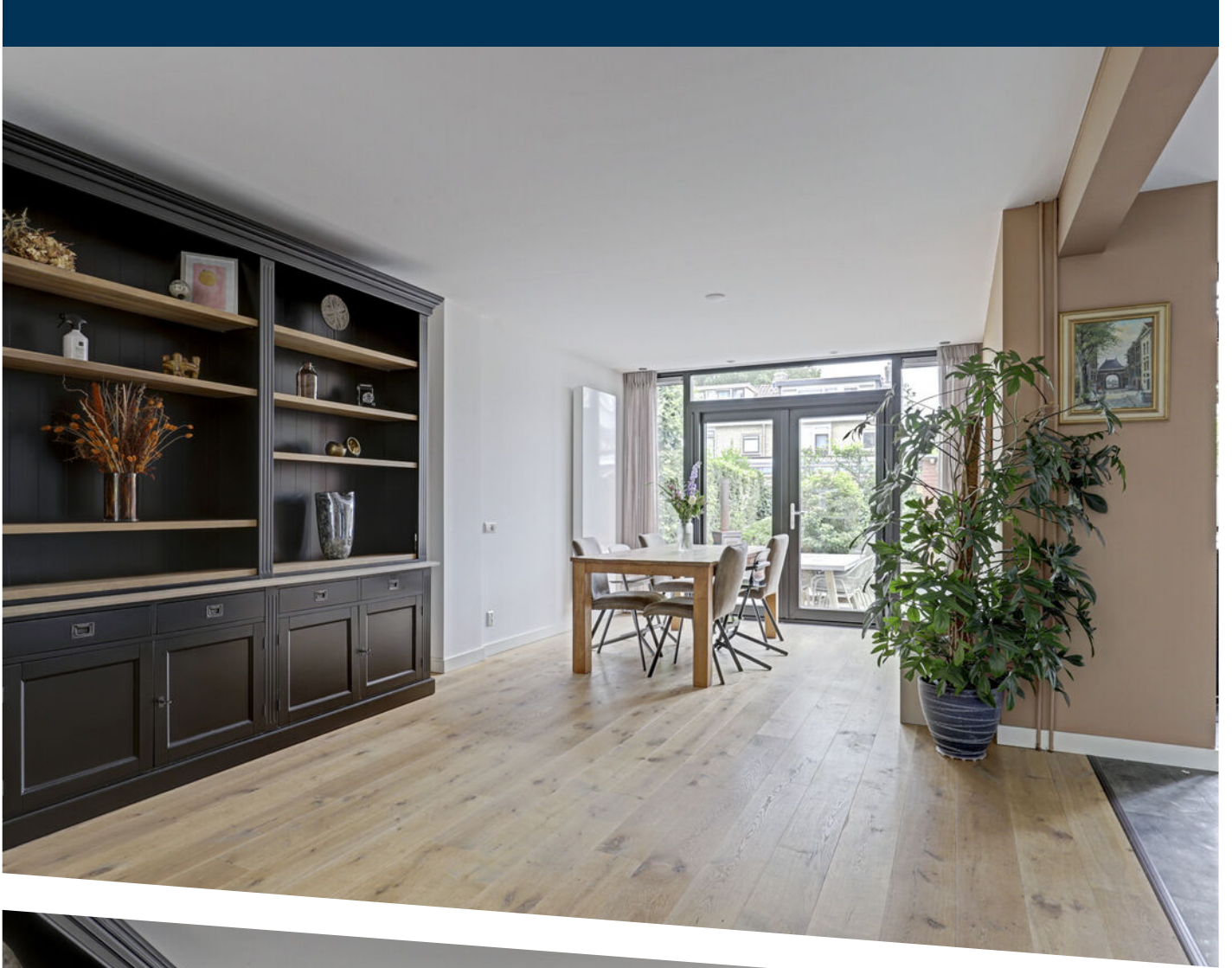






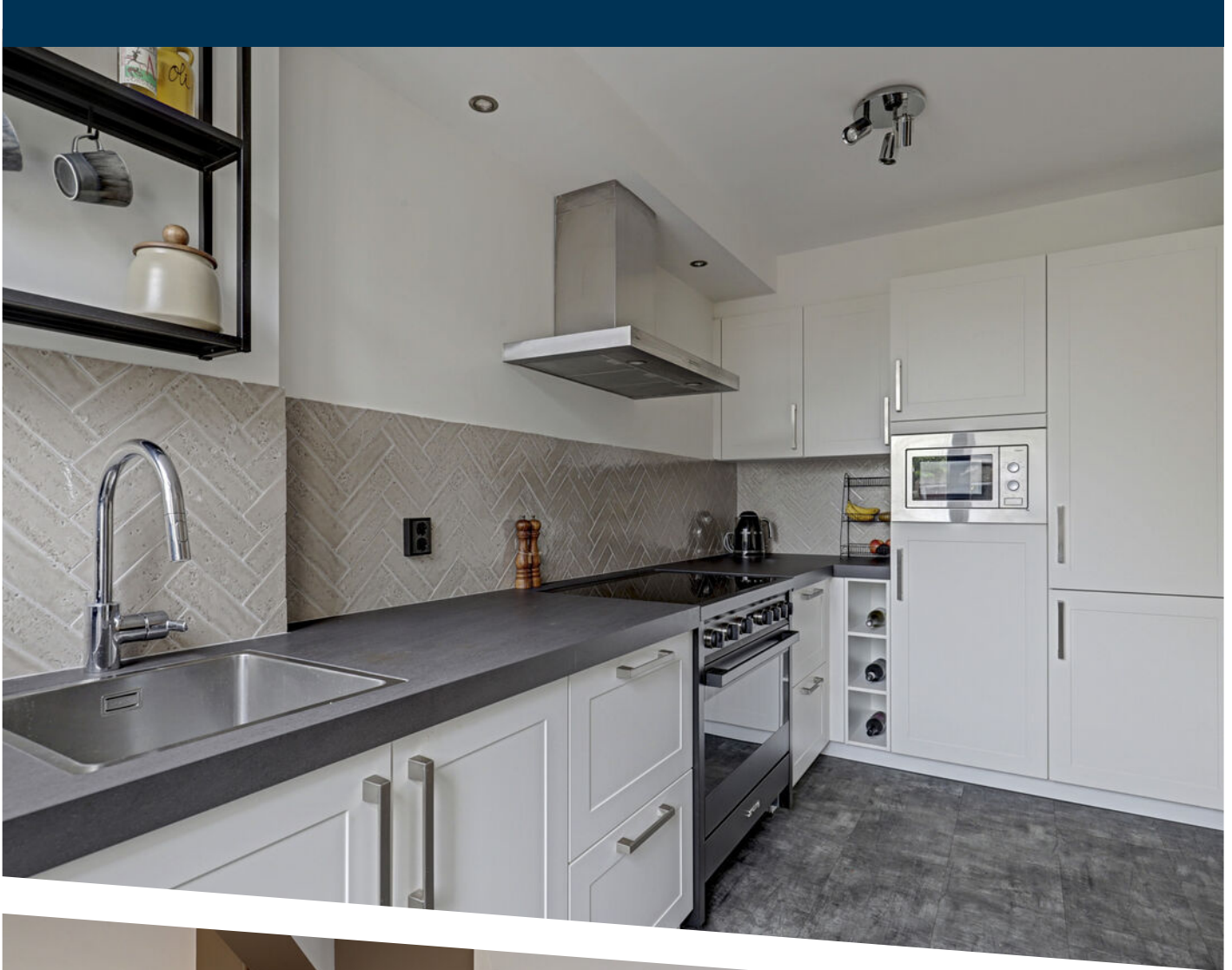






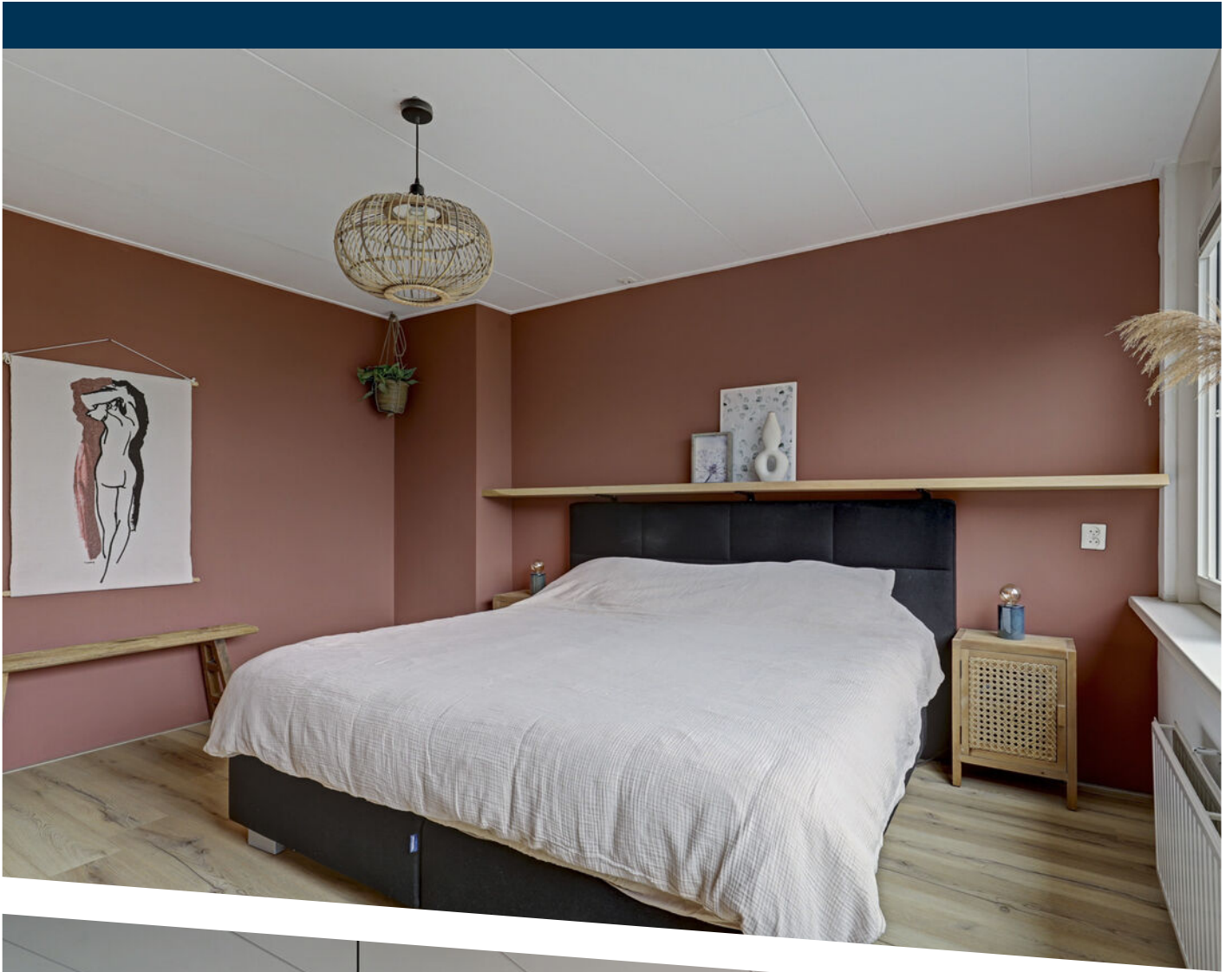


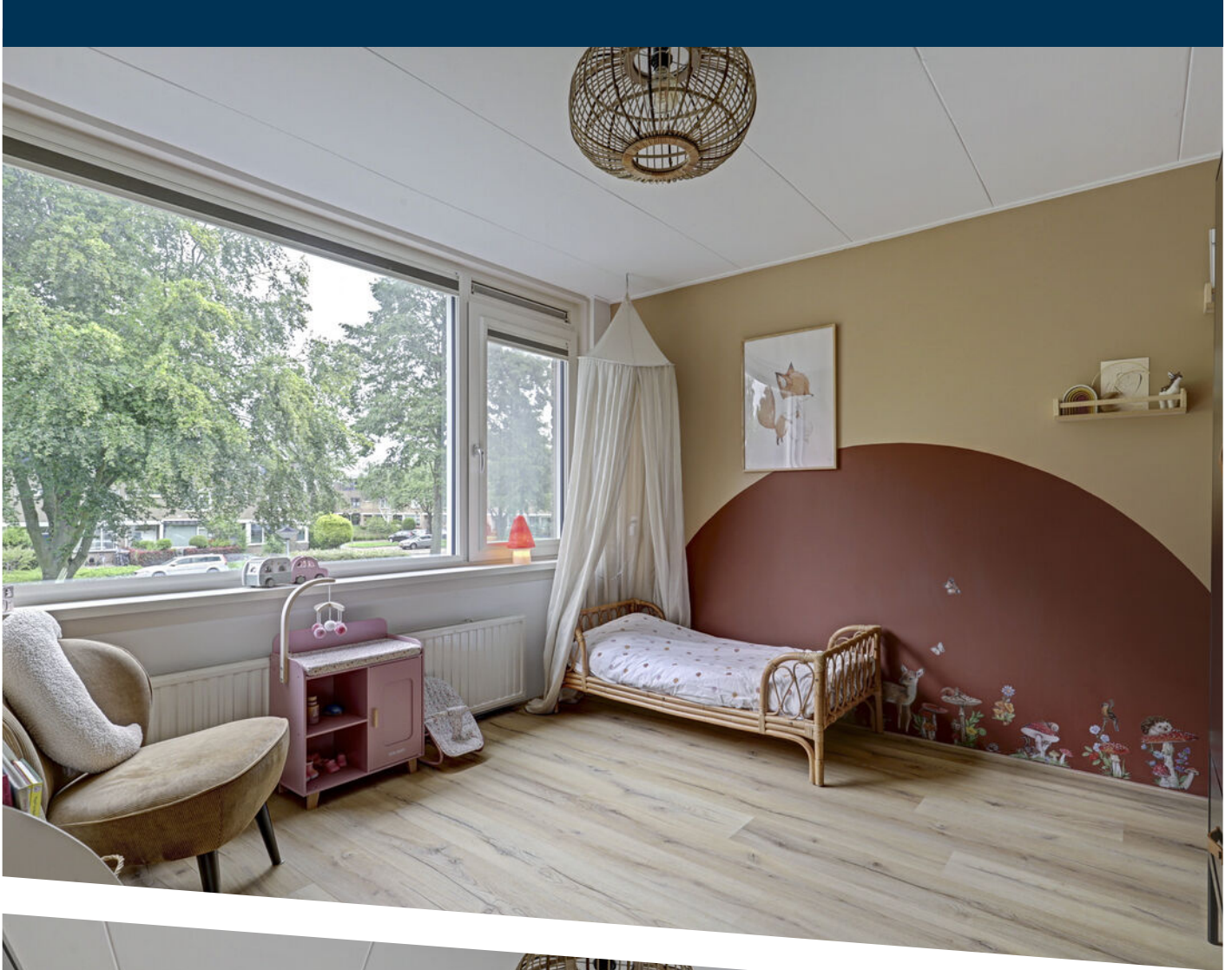


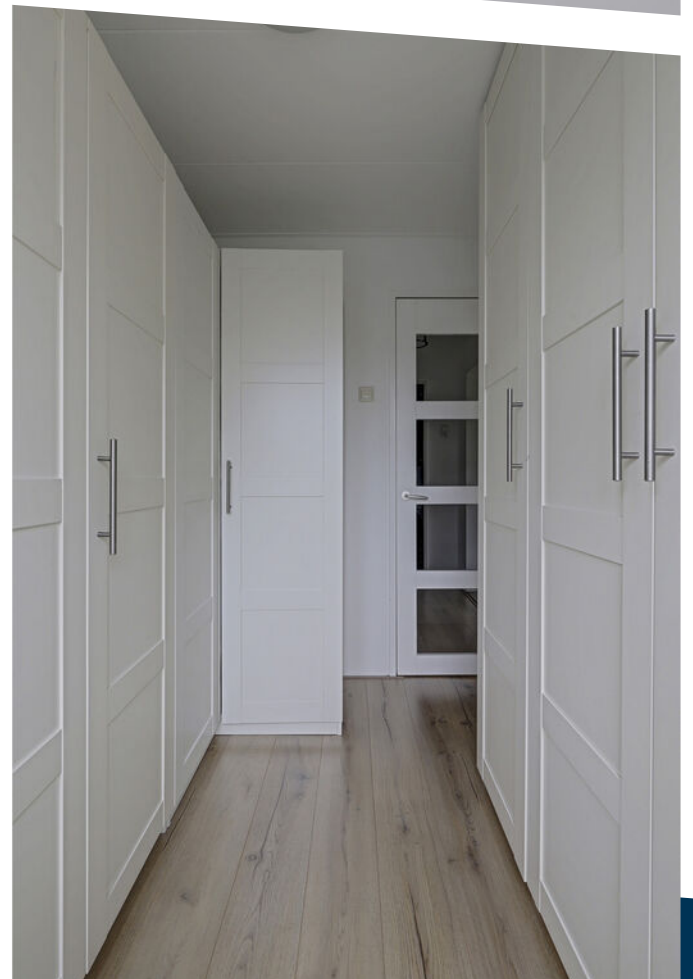
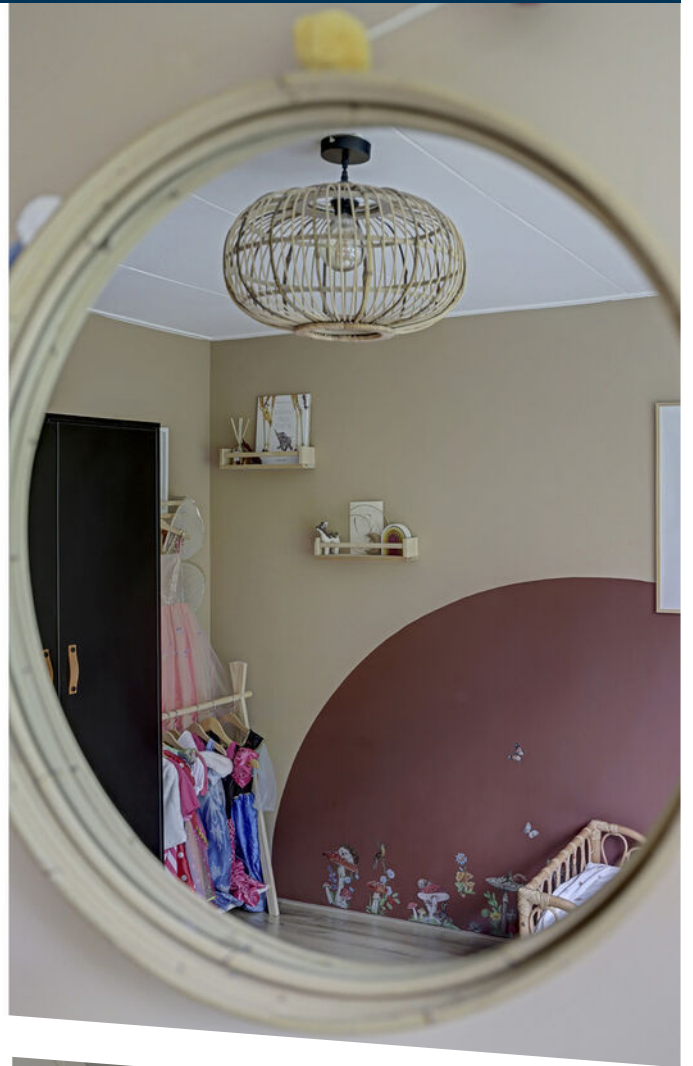






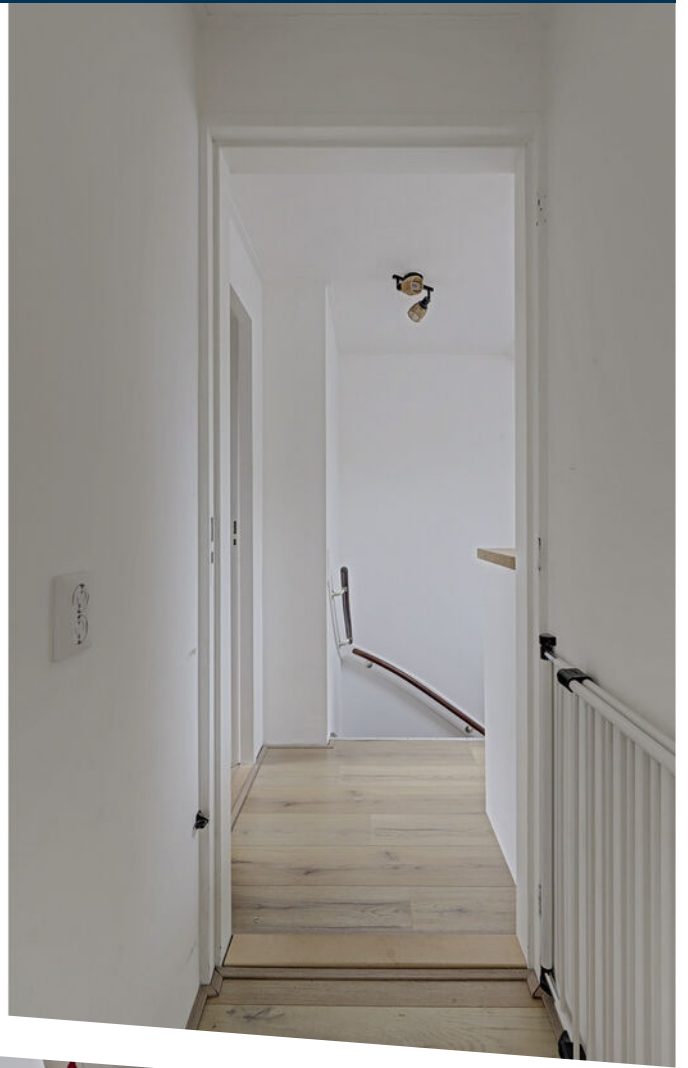




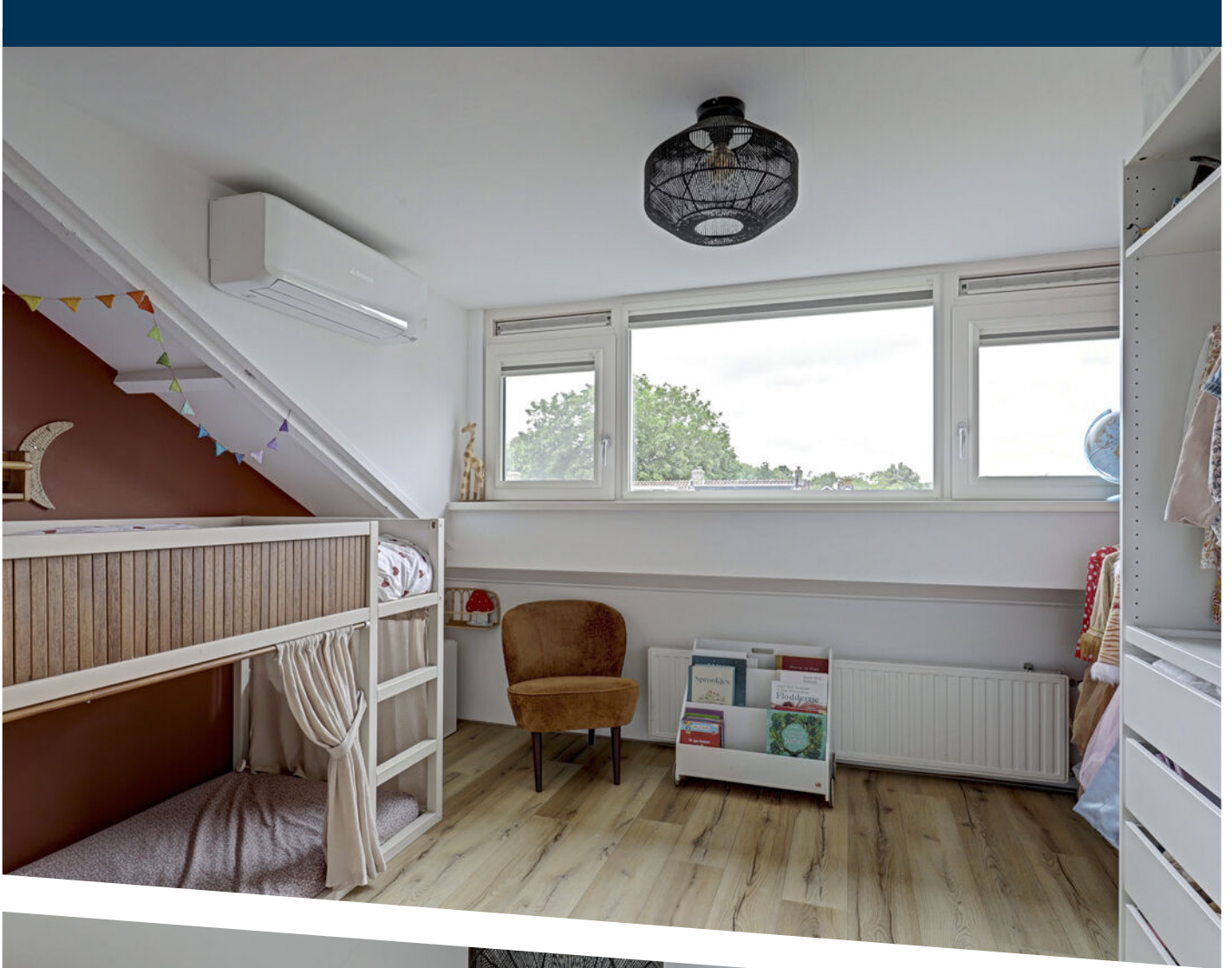
















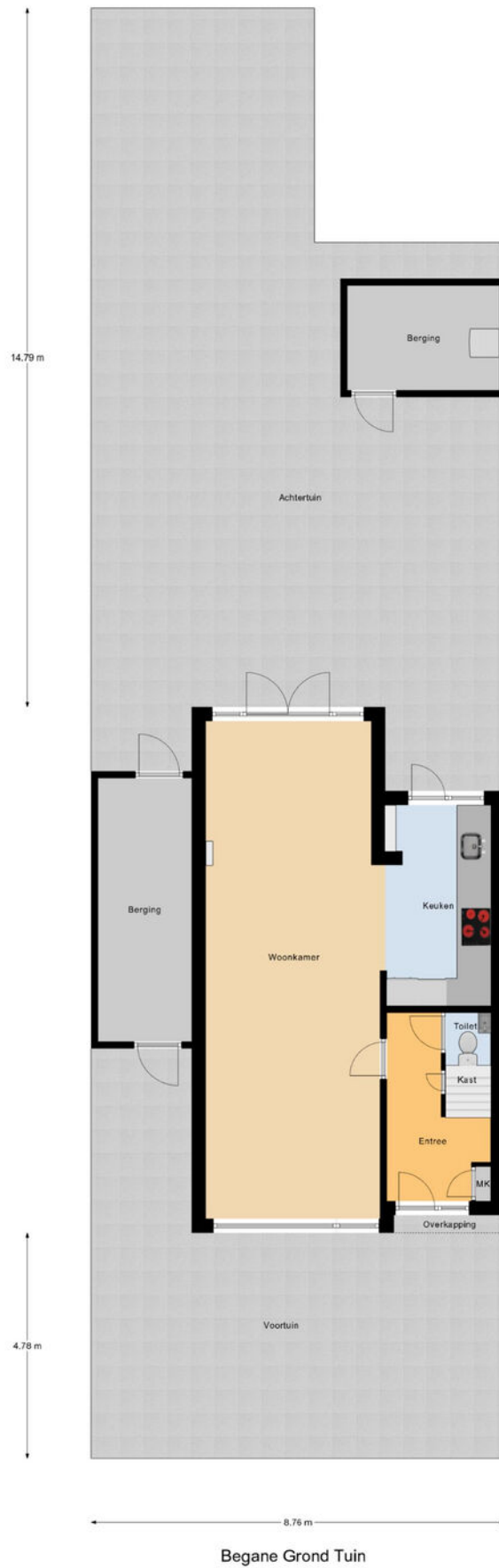












PLATTEGROND

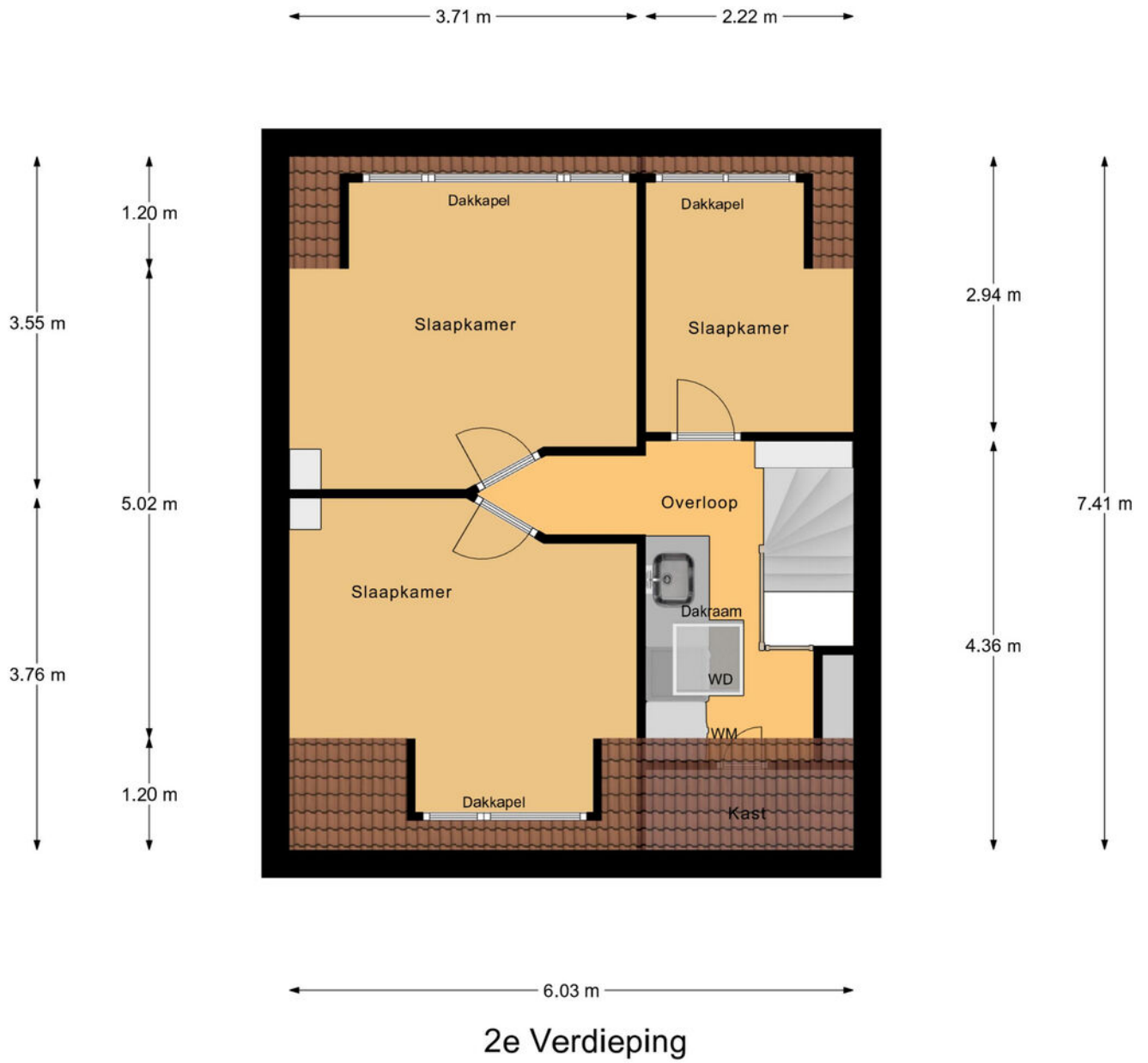


Begane Grond

PLATTEGROND

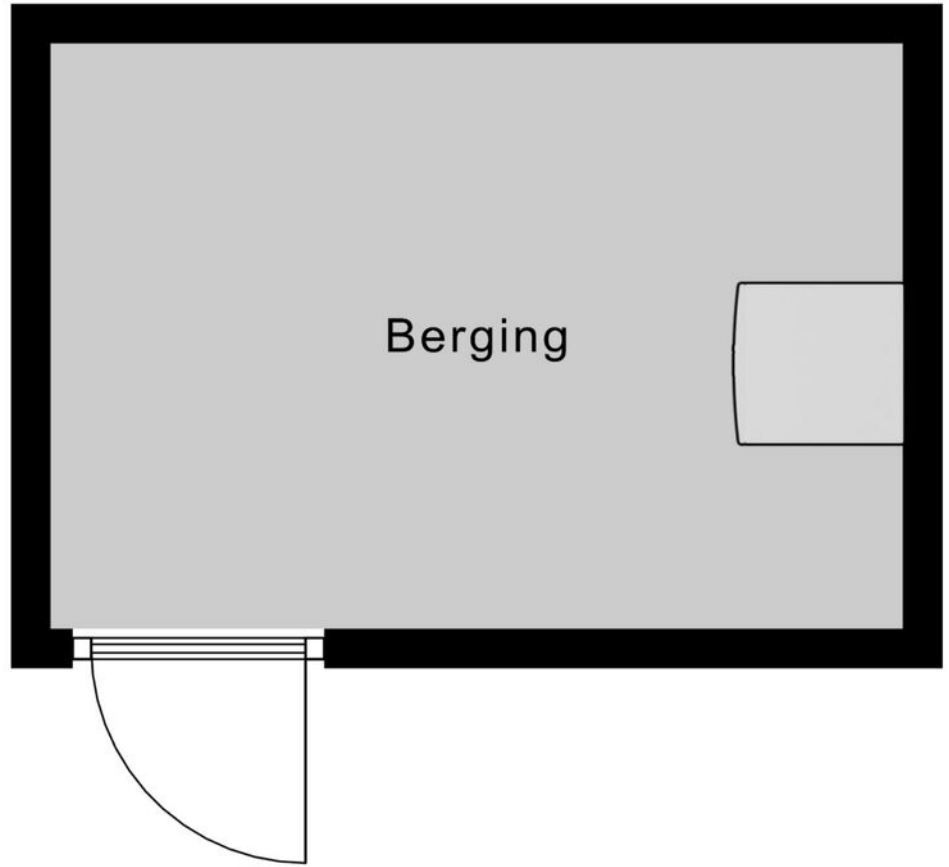


PLATTEGROND



PLATTEGROND

2.21 m




3.22 m

Berging

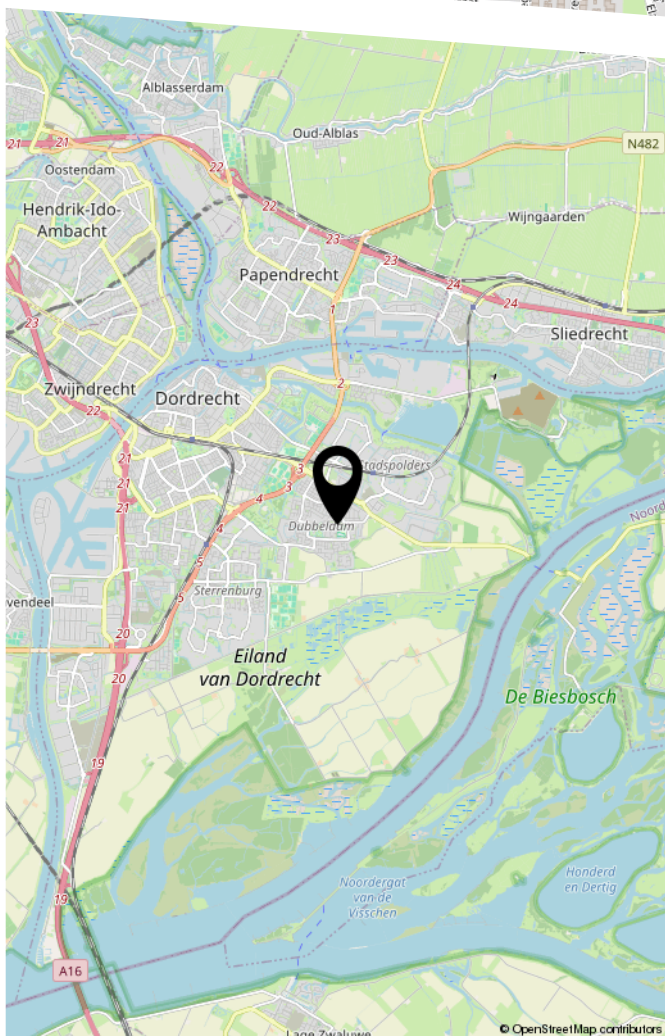
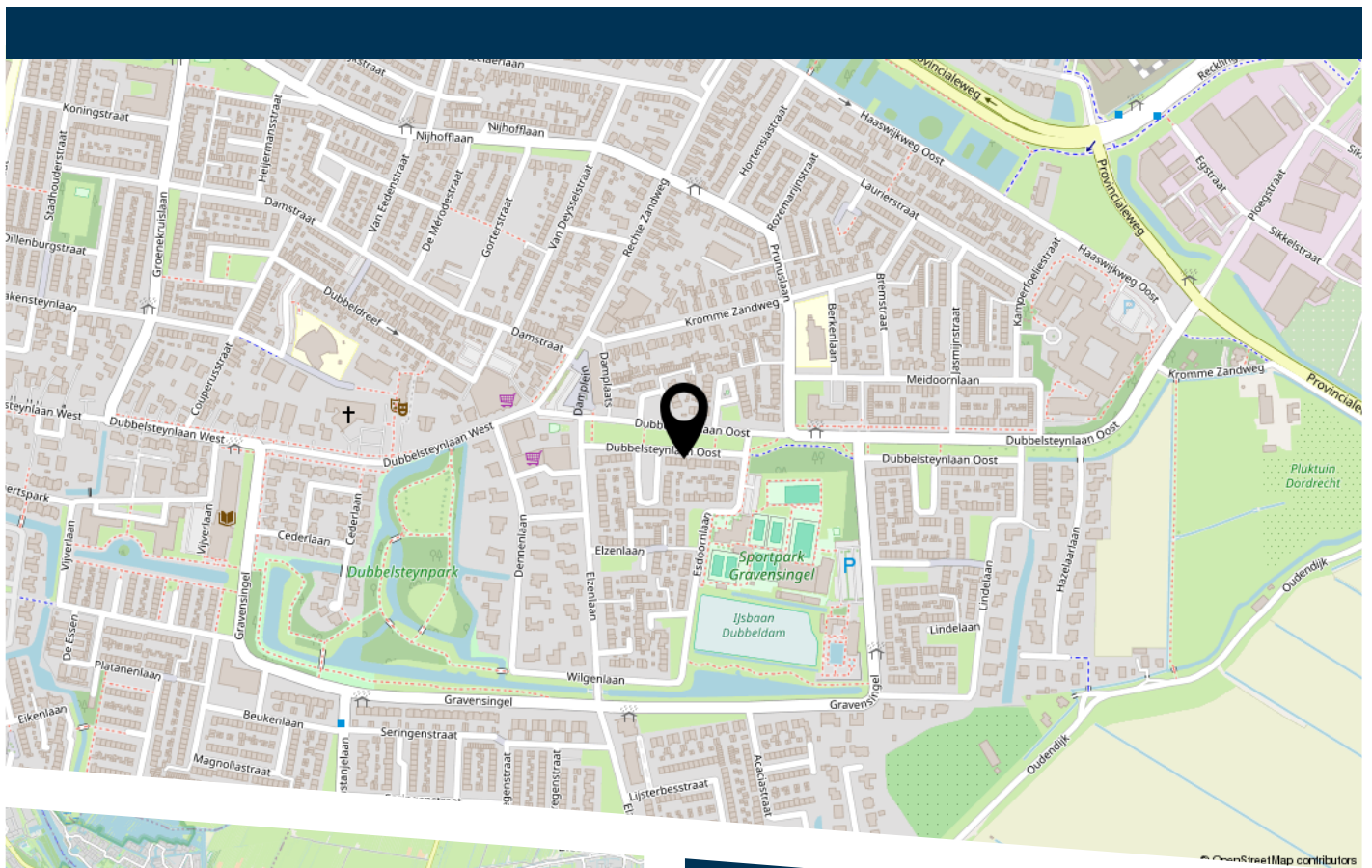
PLATTEGROND



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie A Perceel 4602</p> <p>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 databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Dubbelsteynlaan Oost 153 Dordrecht

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VIA BERT
Koninginneweg 1
3331 CD, Zwijndrecht

0782034036
info@viabert.nl
<https://www.viabert.nl>