

078- 7440182



## Dubbeldamseweg Zuid 276

3312 KS Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 409.000,- k.k.**





## Bijzonder sfeervolle jaren '30 eengezinswoning met royale woonkamer-en-suite, 4 slaapkamers en ruime voortuin en achtertuin met houten berging en achterom.

Bijzonder sfeervolle tussenwoning met diverse leuke, authentieke details, zoals een fraaie vestibule, diverse glas-in-loodramen, authentieke plafonds en een woonkamer-en-suite met mooie schuifdeuren. Naast de royale woonkamer met haard en openslaande deuren naar de tuin heeft de woning een nette open keuken. Daarnaast beschikt de woning op de 1<sup>e</sup> verdieping over 3 slaapkamers en een nette badkamer en biedt de zolder op de 2<sup>e</sup> verdieping diverse mogelijkheden. De woning beschikt over een ruime voortuin en diepe, sfeervolle achtertuin met houten schuur en achterom op het noordoosten. De ligging is geliefd in het Land van Valk op gunstige locatie ten opzichte van het centrum van Dordrecht, winkels, Centraal Station, sportvelden en diverse uitvalswegen.

### Kenmerken:

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| vraagprijs:          | € 409.000,- kosten koper                      |
| type woning:         | eengezinswoning, tussenwoning                 |
| aantal kamers:       | <b>5</b> kamers, waarvan <b>4</b> slaapkamers |
| inhoud woning:       | <b>454 m<sup>3</sup></b>                      |
| perceel oppervlakte: | <b>141 m<sup>2</sup></b>                      |
| gebruiksoppervlakte: | <b>121 m<sup>2</sup></b>                      |
| bouwjaar:            | <b>1930</b>                                   |
| ligging:             | gelegen in de wijk Land van Valk              |
| isolatie:            | voorzien van isolerende beglazing             |
| tuin:                | achtertuin gelegen op het noordoosten         |
| parkeren:            | openbaar parkeren                             |
| verwarming:          | cv-combiketel (Remeha Calenta, 2018 huur)     |





### **Indeling begane grond:**

- Entree/ fraaie vestibule met glas-in-loodramen, hal, grote toiletruimte, bergkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping;
- ruime woonkamer-en-suite met fraaie glas-in-lood schuifdeuren en kasten, houten vloerafwerking, haard en openslaande deuren naar de achtertuin;
- open keuken voorzien van het keukenblok in lichte kleurstelling met zwart gasfornuis met oven, vaatwasmachine en deur naar de achtertuin.

### **Indeling eerste verdieping:**

- overloop met vaste trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde voorzien van inbouwkasten en isolerende beglazing;
- slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer in witte kleurstelling, schouw, inbouwkasten en isolerende beglazing;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde met inbouwkast, houten vloer en toegang tot het balkon aan de voorzijde;
- badkamer voorzien van gedeeltelijk betegelde vloer en wanden, wastafel met meubel, 2<sup>e</sup> zwevend toilet en douche.

### **Indeling tweede verdieping:**

- grote zolderruimte met diverse mogelijkheden, bergruimte, dakkapel, aansluiting voor de wasmachine en hangplaats cv-combiketel (Remeha 2018).

### **Tuin:**

- ruime voortuin met ruimte voor o.a. fietsen en diepe achtertuin gelegen op het noordoosten. De sfeervolle achtertuin beschikt over een houten berging en achterom.





### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1930;
- de woning is voorzien van isolerende beglazing;
- fundering op staal;
- elektrisch zonnescherm aan de achterzijde van de woning;
- de woning is grotendeels voorzien van nieuwe radiatoren;
- zink en lood schoorsteen is vernieuwd;
- de cv-ketel betreft een huurketel. De huur bedraagt ca. 35 euro per maand;
- energielabel D, geldig tot 24-07-2036.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **N**, nummer **1174**, groot **1** are **41** centiare (**141 m<sup>2</sup>**) eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg.





### **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.

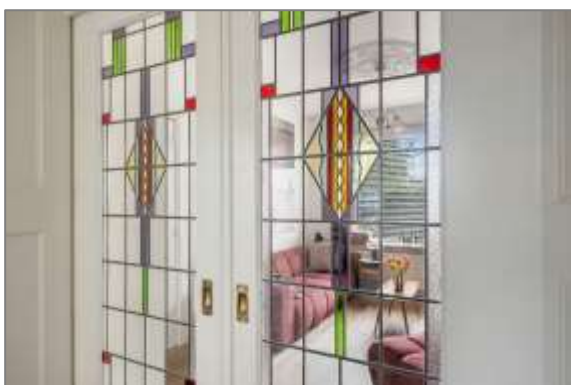
### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:**

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.

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.





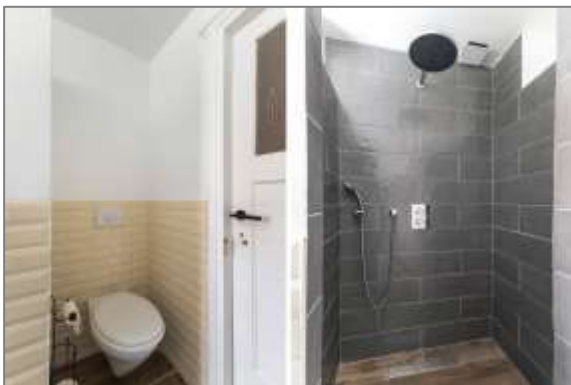














## Plattegronden



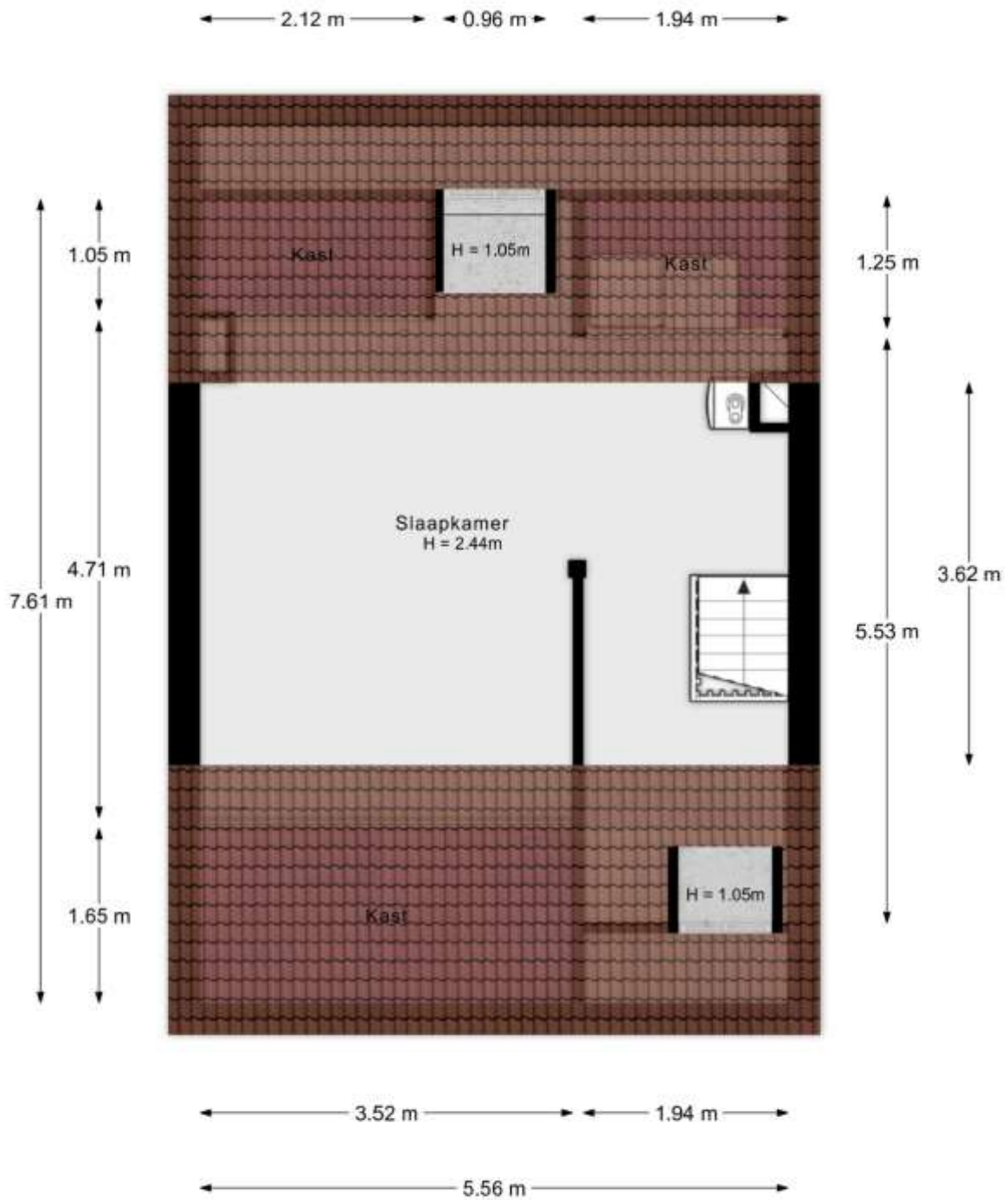
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





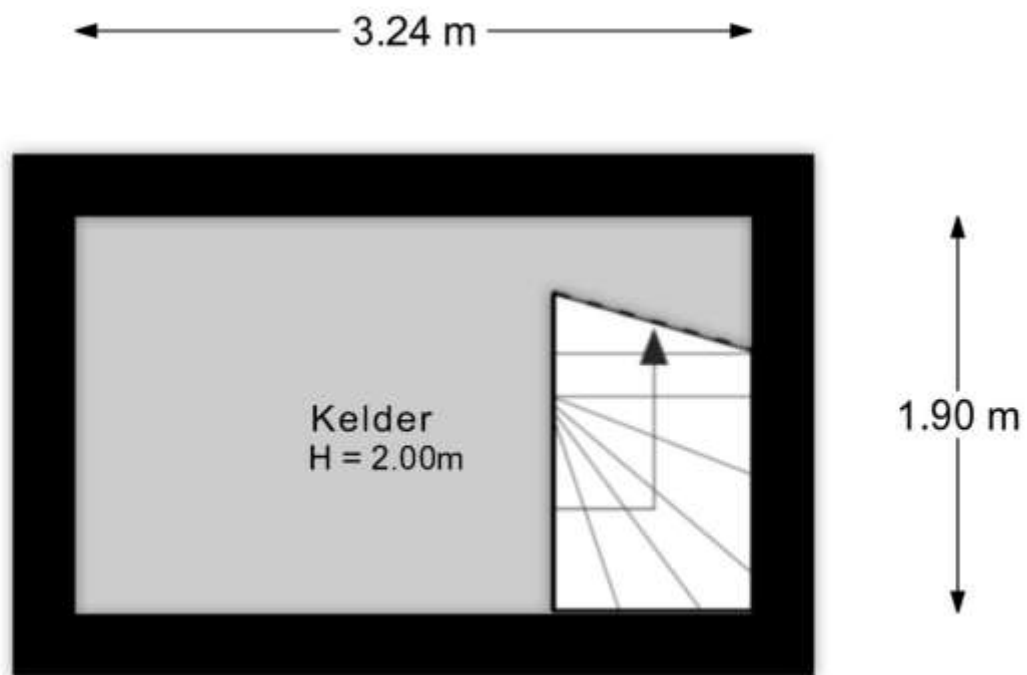
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





## Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dub weg Zuid 276



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluisend uittreksel, geleverd op 13 juli 2025.<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht<br/>Sectie N<br/>Perceel 1174</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> | <p>kadaster</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

