



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



Aagje Dekenstraat 39

3314 SC Dordrecht

Vraagprijs: € 475.000 k.k.

Brochure woonhuis

Omschrijving

Moderne, instapklare en uitstekend onderhouden eengezinswoning!

Aan de Aagje Dekenstraat bevindt zich deze moderne en energiezuinige eengezinswoning die volledig voldoet aan de eisen van deze tijd. De woning is instapklaar, uitstekend onderhouden en biedt optimaal wooncomfort.

De woning is volledig gasloos, aangesloten op stadsverwarming en voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen, individueel regelbaar per ruimte. De woningbrede schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de zonnige tuin op het zuidwesten, waar u tot in de late avond van de zon kunt genieten.

De kunststof kozijnen bieden uitstekende isolatiewaarden en zijn onderhoudsarm en duurzaam. De kunststof voordeur is voorzien van een driepuntsluiting. De woning is daarnaast uitgerust met FireAngel rookmelders met 10 jaar lithiumbatterij (geplaatst in 2022).

De hoogwaardige Svedex design binnendeuren uit de Superlak-serie met RVS deurbeslag zijn door de gehele woning toegepast en geven een luxe uitstraling. De binnendeur naar de woonkamer is voorzien van drie gelijke glasvlakken met melkglas, wat zorgt voor veel lichtinval met behoud van privacy.

Kortom: een energiezuinige, onderhoudsarme en praktisch ingedeelde woning die ideaal is voor zowel stellen als gezinnen.

Entree

Ruime entree met op maat gemaakte droogloopmat. De meterkast (9 groepen + loze leiding) bevindt zich direct rechts. De hal is licht en ruim opgezet en biedt toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Toilet

Modern afgewerkt met inbouwcloset, fonteintje en antraciet tegelwerk.

Woonkamer

De woonkamer is ruim en licht dankzij de brede schuifpui. De marmerlook tegelvloer in wit met lichtgrijze ader geeft een rustige en moderne uitstraling. De trapkast zorgt voor extra bergruimte en de vloer is hierin doorgelegd.

De ruimte biedt voldoende plek voor een royale zit- en eethoek. In alle hoeken zijn dubbele stopcontacten aanwezig. De vloer voor een eventuele uitbouw van 3 meter is reeds aangeschaft en kan worden overgenomen.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open L-keuken, een ideale ruimte voor kookliefhebbers. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met ruime zones, grill- en wokfunctie en veiligheidsopties zoals pauze- en slotfunctie.

Daarnaast beschikt de keuken over een combi-oven, aparte oven, schuine afzuigkap voor extra hoofdruimte, dubbele spoelbak en op afstand bedienbare ledverlichting en afzuiging. De vaatwasser is voorzien van app-bediening en vloerprojectie-indicatie.

Dankzij de vele onder- en bovenkasten is er volop werk- en bergruimte. De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een prettige leefkeuken.

Eerste verdieping

Overloop

Bereikbaar via de dichte trap. Voorzien van lichtgrijze onderhoudsvriendelijke laminaatvloer met dempende ondervloer. Toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Twee ruime slaapkamers met rechte wanden en veel lichtinval dankzij dubbele ramen. De ramen zijn draaikiep en afsluitbaar met sleutel. Dezelfde laminaatvloer is hier doorgelegd.

Badkamer

Ruime, moderne badkamer met inloepdouche (Bruynzeel), dubbele wastafel met grote lade, spiegel met sensorverlichting en drie kolomkasten.

Verder voorzien van tweede wandcloset, vloerverwarming, antraciet vloertegels en witte wandtegels tot het plafond. Ventilatie is regelbaar in drie standen of automatisch. De ruimte biedt tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van een bad.

Trappen

Zowel de trap naar de eerste verdieping als de trap naar zolder zijn bekleed met hoogpolig tapijt en voorzien van een dempende ondervloer. De rvs trapleuningen zijn uitgevoerd met dimbare ledverlichting.

Zolder

Ruime, lichte zolder over de volle breedte van de woning met hoge nok en Velux dakraam (kantelbaar met ventilatierooster). Voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met onderhoudsvriendelijke vloer.

Deze multifunctionele ruimte is ideaal als werk-, hobby- of extra slaapkamer(s). Tevens aanwezig: aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte achter knieschotten.

Tuin

De achtertuin is ca. 10 meter diep en 5 meter breed en ligt op het zonnige zuidwesten. Hier geniet u de hele dag van de zon.

De tuin is grotendeels bestraat en onderhoudsarm ingericht. Achterin bevindt zich een houten berging met elektra. Via de achterom is er mogelijkheid tot het parkeren van fietsen of een auto op eigen terrein. Openbaar parkeren is tevens aanwezig aan de voorzijde.

De tuin is omheind met Douglas houten schuttingen en een dubbele poort. Een losse overkapping (voor scooters/fietsen/motoren) is ter overname beschikbaar.

Ligging

De woning ligt zeer centraal met winkels, scholen, huisarts en tandarts op loop- en fietsafstand. Openbaar vervoer is uitstekend met bushalte nabij en het station snel bereikbaar.

Uitvalswegen zijn binnen enkele minuten te bereiken en Rotterdam ligt op slechts ca. 11 minuten met de trein. Voor ontspanning zijn er diverse sportscholen, een zwembad, het Weizigtpark en natuurgebied De Nieuwe Dordtse Biesbosch op korte afstand.

Resumé:

- Instapklare eengezinswoning (bouwjaar 2015)
- Energielabel A+
- c.a. 114 m² woonoppervlakte
- Volledig gasloos
- Stadsverwarming

- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- HR++ glas
- Onderhoudsarm en energiezuinig
- Luxe afwerking
- Centrale ligging
- Vlotte overdracht (zomer 2026)

* Alle informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld; aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Algemeen

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Aanvaarding	In overleg
Aangeboden	Sinds 24-07-2026
Bouwjaar	2015
Ligging	In woonwijk

Indeling

Aantal woonlagen	3 woonlagen
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Badkamers	1 badkamer
Woonkamer	27 m ² (Doorzonkamer)
Keuken	8,64 m ² (Open keuken)

Afmetingen

Perceeloppervlakte	99 m ²
Woonoppervlakte	114 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	404 m ³

Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort woonhuis	Eengezinswoning / Tussenwoning
Dak	Zadeldak bedekt met Dakpannen
Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Uitstekend / Buiten Uitstekend

Energie

Verwarming	Vloerverwarming geheel
Warm water	Centrale voorziening
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Kenmerken

Tuin

Tuin	Achtertuint, met achterom
Achtertuint	50 m ² (10m diep en 5m breed)

Bergruimte

Soort	Vrijstaand hout
Oppervlakte	5 m ²
Voorzieningen	-

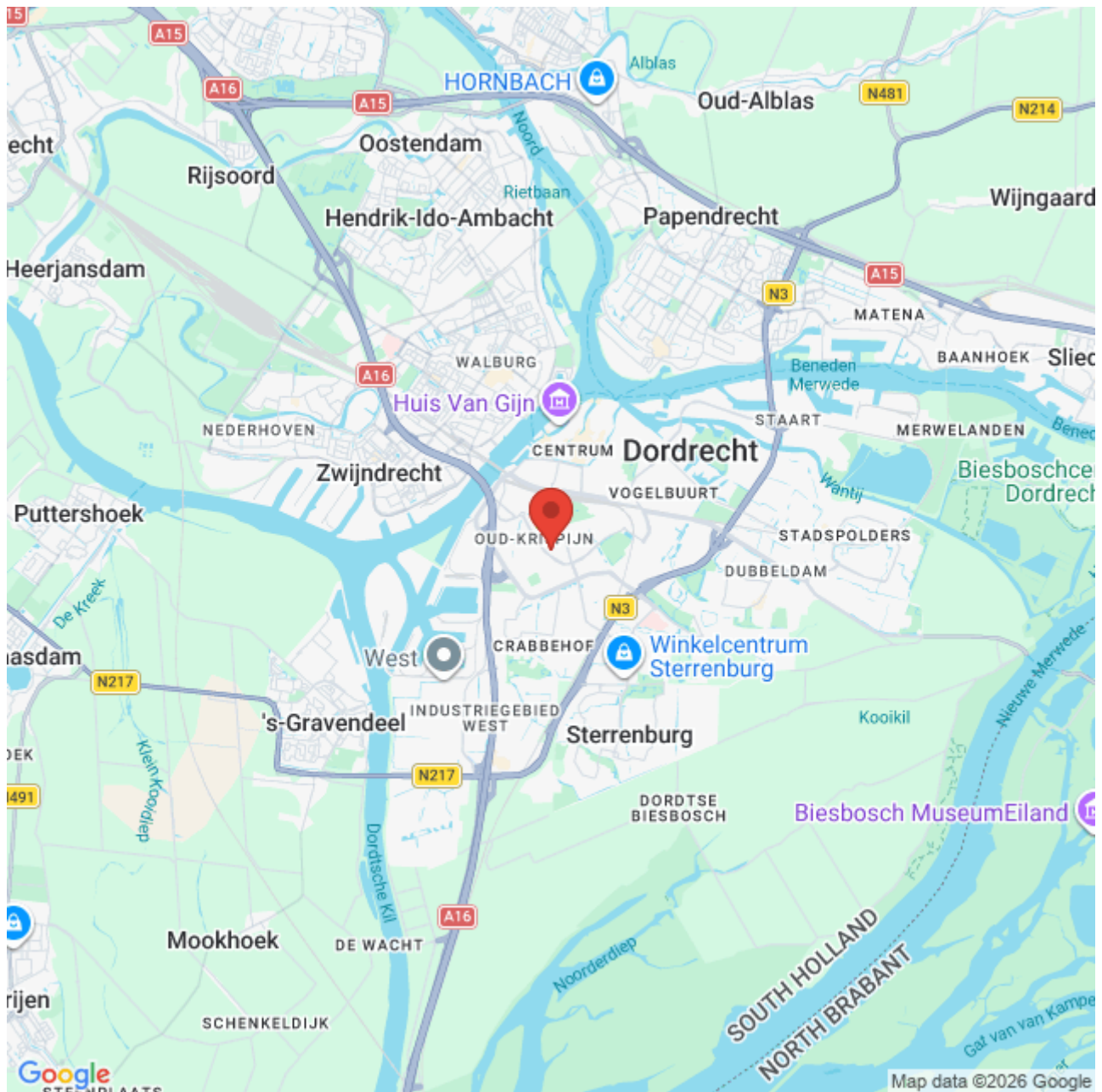
Parkeren

Soort	Inpandig, Parkeerplaats
Capaciteit	1 auto

Locatie

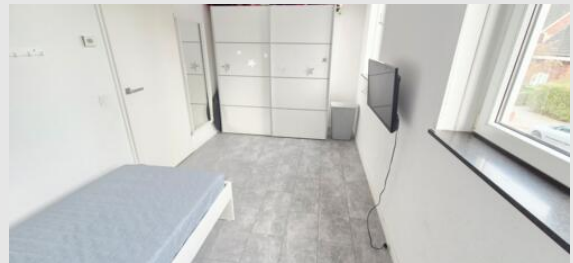
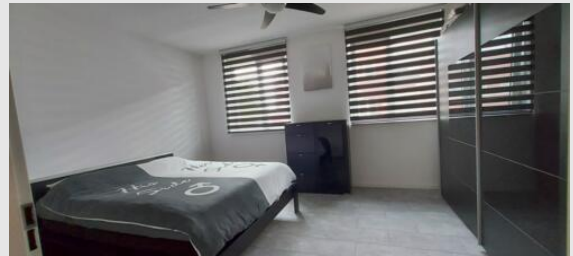
Aagje Dekenstraat 39

3314 SC Dordrecht

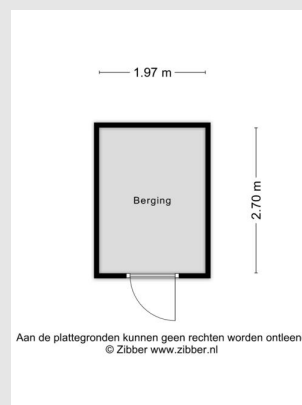
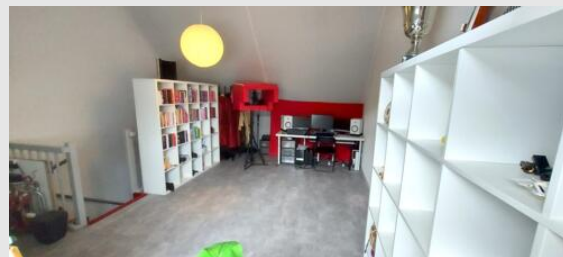


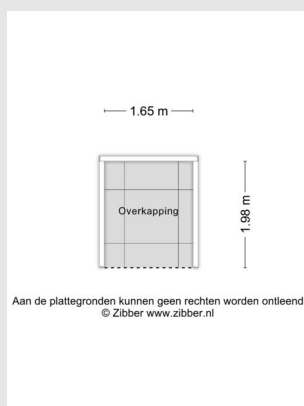


Afbeeldingen



Afbeeldingen





Bieden

Wilt u een bod uitbrengen? Dit kan via onze website www.mijnhuisverkoopikzelf.nl. Zoek de woning op onder "Woningaanbod", open de advertentie en kies voor "Bieden". Bij het uitbrengen van uw bod worden naast de geboden prijs ook de belangrijkste voorwaarden vastgelegd. Na verzending ontvangt u per e-mail een bevestiging. Het bod wordt door Mijnhuisverkoopikzelf geregistreerd en aan de verkoper voorgelegd. Waar nodig adviseren wij de verkoper over het bod en de bijbehorende voorwaarden. De verkoper bepaalt uiteindelijk of een bod wordt geaccepteerd en aan wie de woning wordt gegund.

Onderhandelen

Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Wanneer een onderhandeling plaatsvindt, wordt deze door Mijnhuisverkoopikzelf namens de verkoper begeleid en gevoerd. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online makelaarskantoor voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 begeleiden wij opdrachtgevers bij de verkoop van vastgoed. Binnen onze werkwijze verzorgt de verkoper zelf de bezichtigingen. Mijnhuisverkoopikzelf begeleidt het verkoopproces en verzorgt onder meer de woningpresentatie en publicatie, advisering over de verkoop, de behandeling van biedingen en het voeren van onderhandelingen. Onze eigen online omgeving ondersteunt het verkoopproces en combineert een efficiënte digitale werkwijze met persoonlijke begeleiding en inhoudelijk advies waar dat nodig is.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd aan de Kapitein Rondairestraat 1 C te Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op: www.mijnhuisverkoopikzelf.nl.