



NOUWEN.NL

Te koop

**Stevensweg 37
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:	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte:	668 m ²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamers
Buiten:	Achtertuin en voortuin.
Bouwjaar:	2018
Energie label:	A
Vraagprijs:	€985.000,- k.k.



Omschrijving

Aan een van de meeste bekende en geliefde straten van Dubbeldam mogen wij u deze waanzinnige twee-onder-een-kapwoning aanbieden!

De stijlvolle woning, gebouwd in 2018, is volledig ingericht volgens de hedendaagse woonwensen. Met circa 180 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

De royale living biedt mogelijkheden om verschillende zithoeken te creëren. Geniet van een ontspannen avond bij de vrijstaande haard of drink een kop koffie aan de gezellige bar die grenst aan de luxe keuken.

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u tot in de avonduren van de zon kunt genieten. Dankzij de vrije ligging ervaart u hier veel privacy. De openslaande deuren in de woonkamer zorgen bovendien voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten.

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met een luxe badkamer en-suite en een aansluitende inloopkast. Een heerlijke plek waar comfort en luxe samenkomen.

Ook de tweede verdieping is ideaal ingedeeld voor een gezin. Hier vindt u twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische bergruimte, waarbij de wasapparatuur netjes is weggewerkt in op maat gemaakte inbouwkasten.

Ook de ligging is uitstekend. In de geliefde wijk Dubbeldam bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik. Winkelcentrum Damplein, het overdekte winkelcentrum Sterrenburg, diverse sportverenigingen, basisscholen en natuurgebied De Elzen / de Nieuwe Dordtse Biesbosch liggen op loop- en fietsafstand. Daarnaast bereikt u de historische binnenstad van Dordrecht binnen 15 minuten fietsen en bent u met de auto in enkele minuten op de N3 en A16.

De gewenste oplevering is in Q1 van 2027.



Omschrijving

INDELING

Begane grond:

- Entree in de hal met garderoberuimte.
- Meterkast (12 groepen, extra groep voor de zonnepanelen & laadpaal).
- Toiletruimte met fontein.
- Open keuken (geplaatst in 2018) aan de voorzijde beschikt over een kook/spoeleiland en kastenwand. Qua apparatuur beschikt de keuken over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, vaatwasser, inbouw koffiemachine, combioven, koelkast, vriezer en volop bergruimte.
- Woonkamer met massief eikenhoutenvloer met vloerverwarming, een vrijstaande schouw met een gashaard en openslaande deuren richting de achtertuin. Vanwege de brede opzet zijn er meerdere zithoeken.
- Vaste kast onder de trap.

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.78 m x 4.48 m) beschikt over een ingebouwde kastenwand en een badkamer en-suite. De badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, wastafelmeubel en inloopdouche.
- Via de inloopkast aan de achterzijde is de badkamer ook toegankelijk.
- Toiletruimte met fontein.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.12 m x 2.80 m).

Tweede verdieping:

- Overloop met luik richting de bergzolder.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 2.52 m x 3.86 m) beschikt over een dakkapel en vaste kasten. Ook bevindt zich hier de opstelplaats voor de wasapparatuur, de c.v.-combiketel (2018) en de mechanische ventilatie unit.
- De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en een dakraam.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 2.75 m x 4.92 m) beschikt over een dakkapel en opbergschotten.

-Buitenshuis:

- De voortuin is keurig aangelegd met diverse beplanting en sierbestrating. De oprit biedt ruimte voor parkeergelegenheid op eigen grond, tevens bevindt zich hier een laadpaal.
- De garage is ca. 12 m² en is toegankelijk via een loopdeur.
- De achtertuin is breed van opzet en modern aangelegd. De tuin is gesitueerd op het westen en beschikt over diverse zitgedeelten. De achtergevel beschikt over elektrische zonwering en achterin staat een vrijstaande houten berging.

Diversen:

- Houten kozijnen met HR ++ beglazing (geschilderd in 2022).
- De woning beschikt over 5 zonnepanelen (capaciteit 200 Wp per paneel).
- Energielabel A (geldig tot 10-12-2027).

Vaste lasten:

Onroerendezaakbelasting: € 869,-- per jaar.
Waterschapslasten: € 336,-- per jaar.
Stookkosten : €225,-- per maand.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dubbeldam, sectie B, perceelnummer 3397, oppervlakte 281 m²



Omschrijving

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:

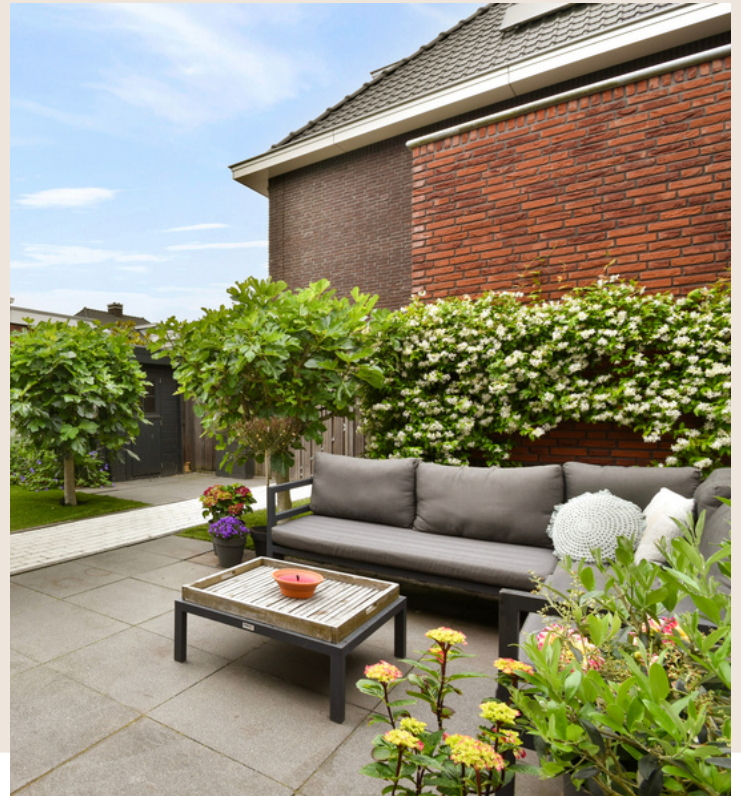
Nouwen Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Denk er bij het aankopen van een huis eens aan om een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar!

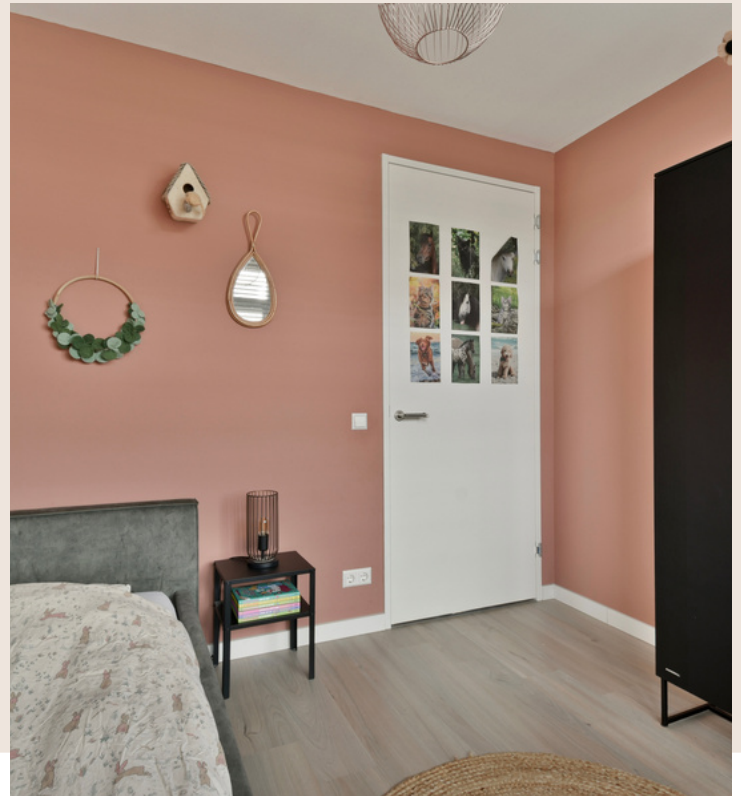
Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek, hierdoor bent u goed voorbereid bij een nieuwe aankoop.













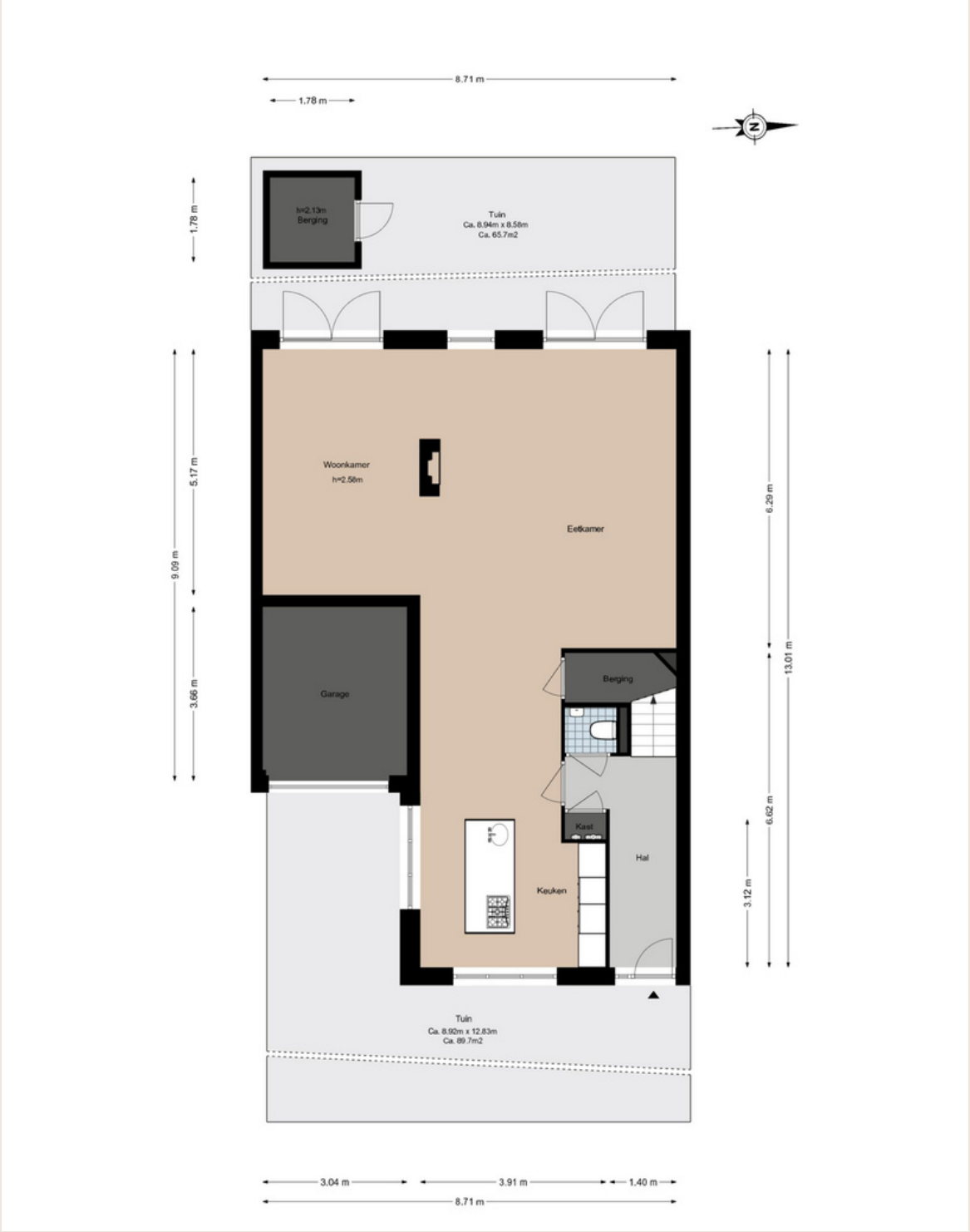






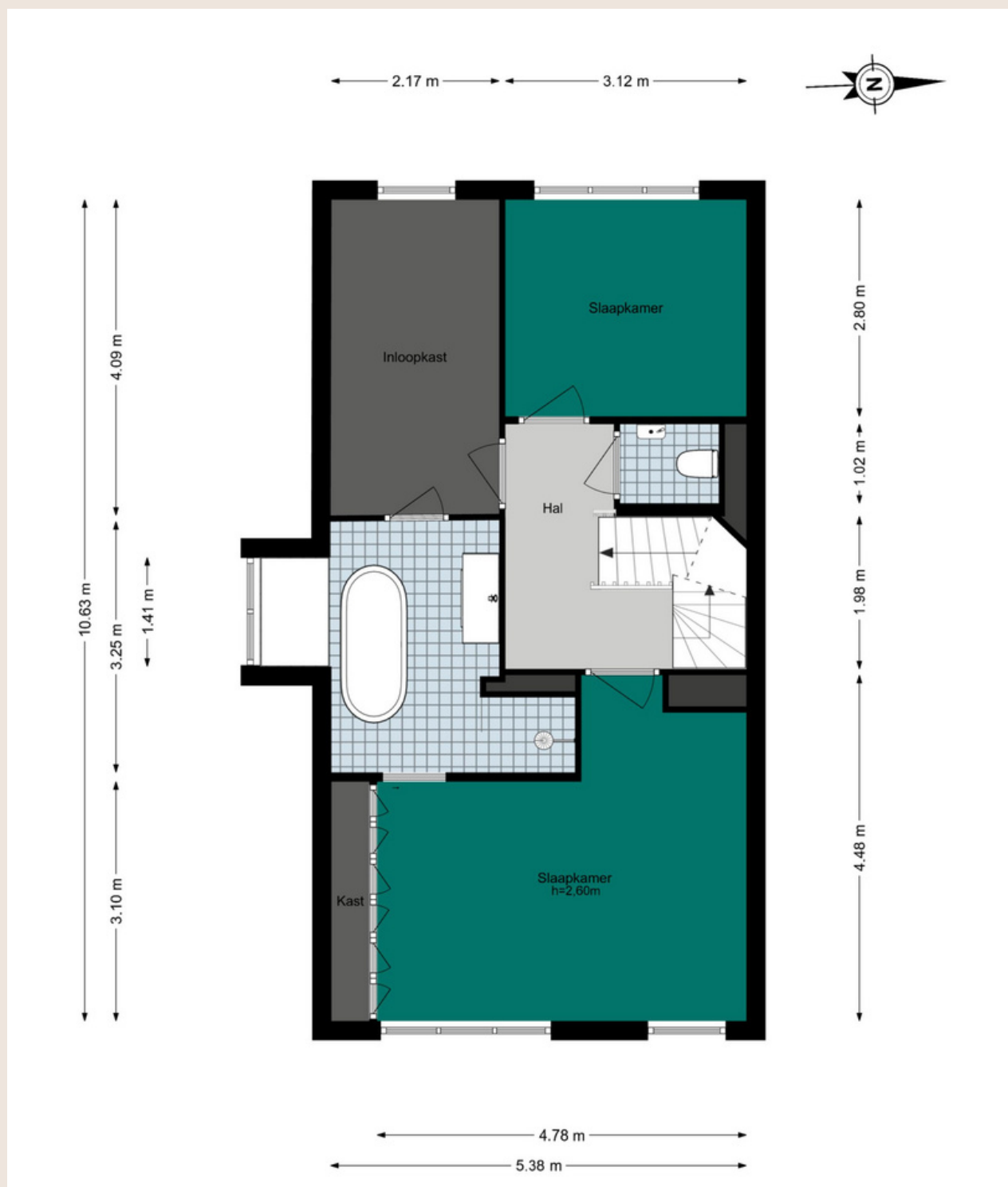


Begane grond





Eerste verdieping





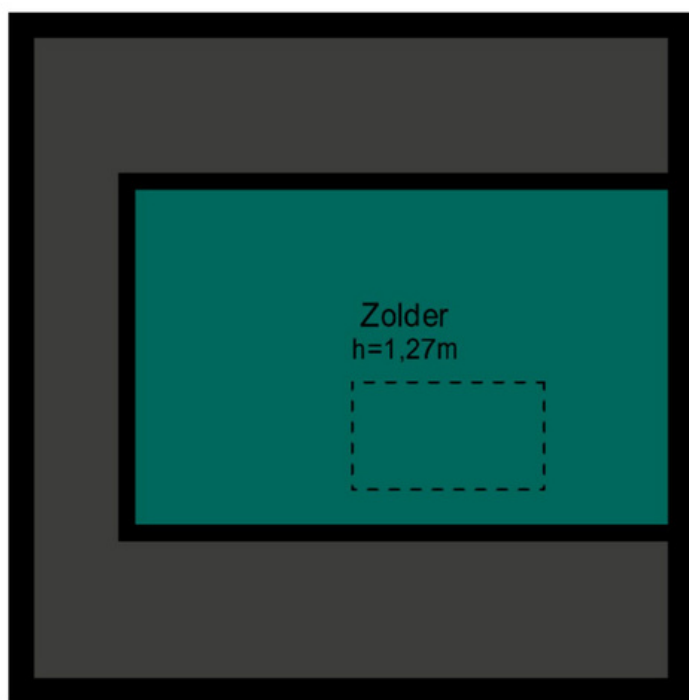
Tweede verdieping





Zolder

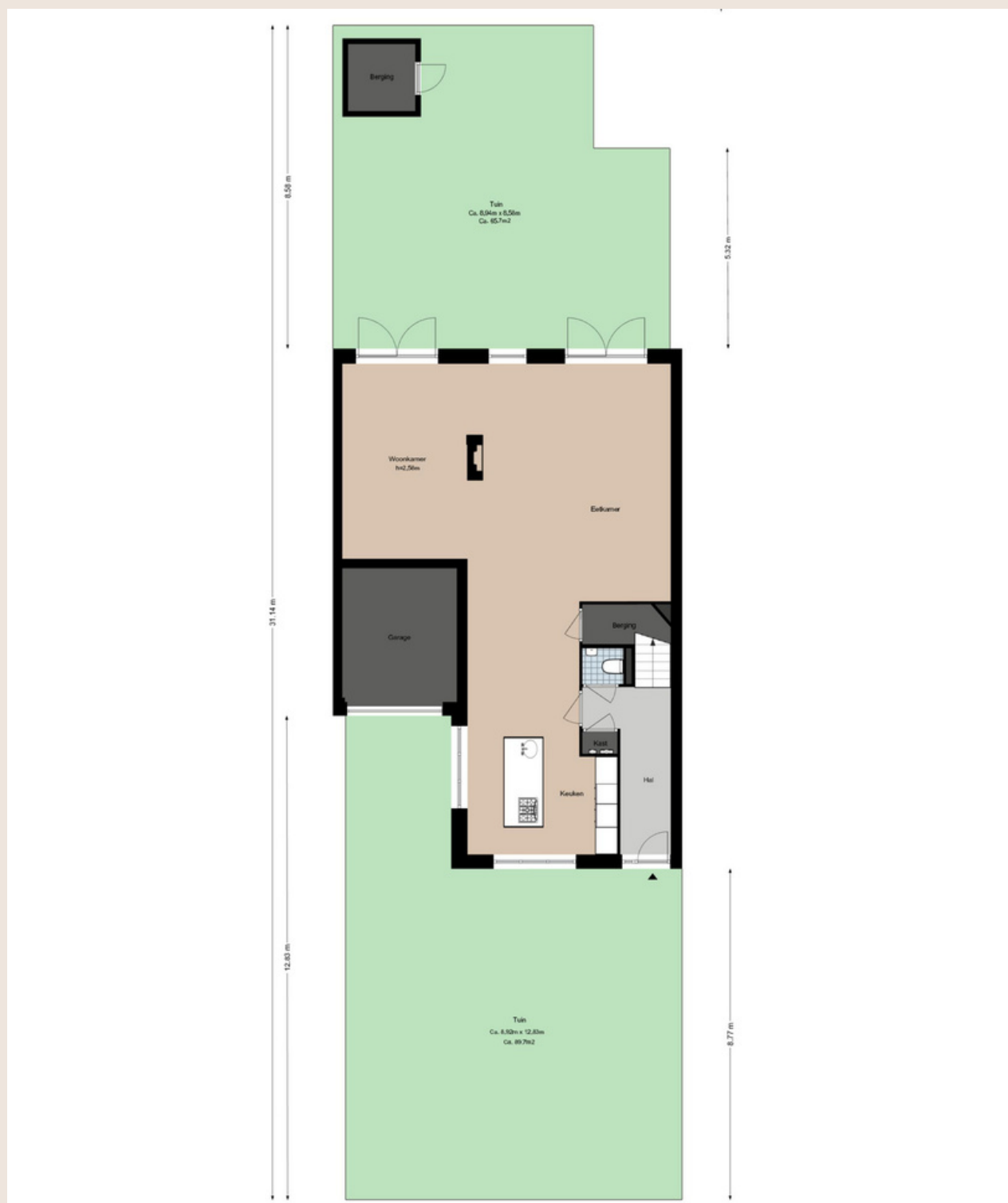
3.72 m



3.76 m



Perceel





Kadastrale kaart





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- Losse (hanglampen)

X

- Inbouwspots/dimmers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Jaloezieën

X

- Rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Houten vloer(delen)

X

- Laminaat

X

- (Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Overige, te weten:

- Spiegelwanden

X

- Handdoekenwarmers

X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Keuken			
• Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
• Kookplaat	X		
• (Gas) fornuis	X		
• Combi-oven/combimagnetron	X		
• Koel-vriescombinatie	X		
• Vaatwasser	X		
• Koffiezetapparaat	X		
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel(houder)	X		
• Fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafel	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Ligbad	X		
• Toilet	X		
• Toilethouder	X		
• Toiletborstel(houder)	X		
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Brievenbus	X		
• (Voordeur)bel	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Rookmelders	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
• Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
• Zonnepanelen	X		
• Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
• Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
Vlaggenmast (houder)	X		



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij