



NOUWEN.NL

Te koop
Molendijkhof 13
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:	194 m ²
Aantal slaapkamers:	5 slaapkamers
Buiten:	Voortuin & achtertuin & zijtuin
Bouwjaar:	2020
Energie label:	A
Vraagprijs:	€ 995.000,- k.k.



Omschrijving

In een rustig en bijzonder fraai hofje in Dubbeldam staat deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning uit 2020. De woning valt direct op door de moderne architectuur, de karaktervolle uitstraling en de prachtige rieten kap. Tegelijkertijd zorgt de ligging aan een doodlopende straat voor een kindvriendelijke en beschutte woonomgeving.

Tijdens de bouw is veel aandacht besteed aan comfort en duurzaamheid. De woning heeft een EPC-0-label en beschikt over een groen dak op de garage, warmtepomp, vloerverwarming en verkoeling, zonnepanelen en een eigen laadpaal. Een mooie combinatie van modern wooncomfort en toekomstgericht wonen. Parkeren doet u bovendien gemakkelijk op eigen terrein.

Ook buiten is het heerlijk genieten. De achtertuin is sfeervol en groen aangelegd, heeft diverse fruitbomen en biedt dankzij de brede ligging privacy. Met verschillende zitplekken kunt u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist de schaduw vinden. Een heerlijke buitenruimte die mooi aansluit op de woning!

Binnen vormt het interieur een stijlvol en harmonieus geheel. De moderne afwerking, de prettige lichtinval en de praktische indeling zorgen voor een fijne woonomgeving. Op de eerste verdiepingen bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt daarnaast twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Een ideale verdieping voor kinderen of pubers die graag over hun eigen plek beschikken.

De ligging maakt het geheel compleet. Het Damplein en winkelcentrum Bieshof bevinden zich op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen. Ook diverse sportvoorzieningen, (basis)scholen en station Stadspolders zijn vanuit de woning gemakkelijk bereikbaar. Zo woont u heerlijk rustig, terwijl alle voorzieningen van Dordrecht binnen handbereik zijn.

De oplevering is in februari/maart 2027 gewenst.

INDELING

Begane grond:

- Entree in de riante hal met trapopgang richting de verdiepingen.
- Meterkast met uitgebreide groepen installatie, slimme meter, glasvezel en waterontharder.
- Toiletruimte met fontein.
- Trapkast met opstelplaats voor de warmtepomp.
- Doorgang richting de inpandige garage. De garage is voorzien van elektra, tegelvloer, segmentdeur en deur naar de achtertuin.
- Keuken aan de voorzijde is van alle moderne gemakken voorzien, zoals een spoelbak met Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), vaatwasser, stoomoven, koelkast met aparte vrieslades en diverse laden en kasten.
- De eetkamer sluit aan op de woonkamer en deze ruimte beschikt over openslaande deuren richting de achtertuin. De raampartij in de hoek maakt dat deze ruimte zeer licht is.

Eerste verdieping:

- Riante hal met trapopgang.
- Toiletruimte met fontein.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 5.05 m x 3.14 m).
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.03 m x 2.42 m).
- De badkamer is voorzien van een inloepdouche, ligbad en een wastafelmeubel met dubbele waskom.
- Bij de slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.06 m x 5.66 m) is een walk-in-closet gerealiseerd.



Omschrijving

Tweede verdieping:

- Overloop met bergruimte. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de wasapparatuur, mechanische ventilatie box en omvormer van de zonnepanelen.
- Tweede badkamer beschikt over een wastafel, toilet en inloopdouche.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.75 m x 5.53 m) beschikt over een dakraam.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.03 m x 5.53 m) beschikt over een dakraam.

Buitenshuis:

- De voortuin is keurig aangelegd met sierbestrating, grint en diverse beplanting. Het terrein biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's. Tevens bevindt zich hier de toegang tot de achtertuin en de opstelplaats voor een laadpaal.
- De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten.

Diversen:

- Energielabel A (geldig tot 10-08-2030) en een EPC-label.
- Houten kozijnen met HR ++ beglazing (geschilderd in 2025).
- In de voortuin vindt u de aansluiting voor een laadpaal.
- Op het dakvlak liggen 21 zonnepanelen uit 2020.
- De woning beschikt over zowel vloerverwarming als vloerkoeling op alle verdiepingen.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente Dubbeldam, sectie I, nummer 3049, oppervlakte 337 m².

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.

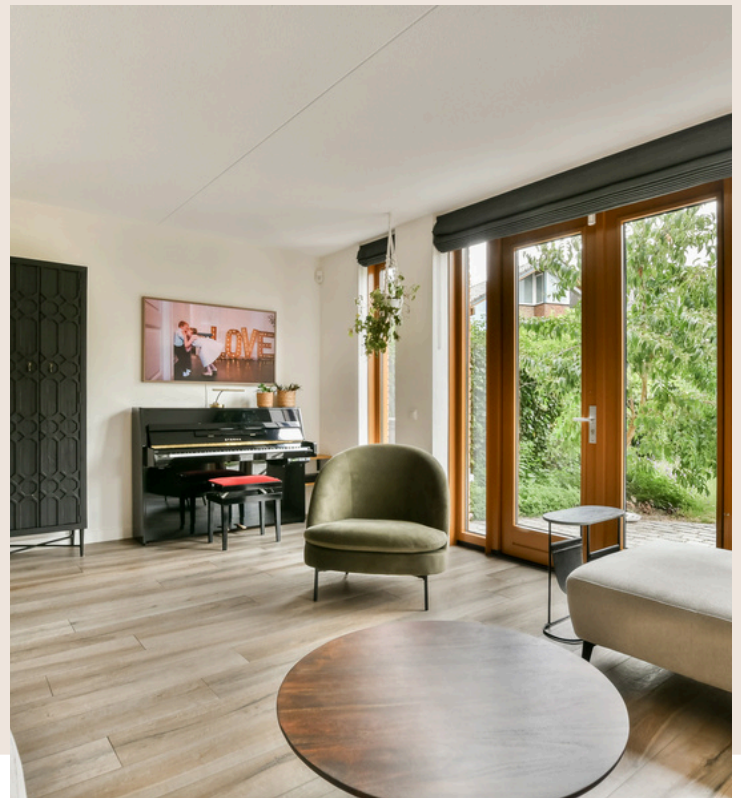
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



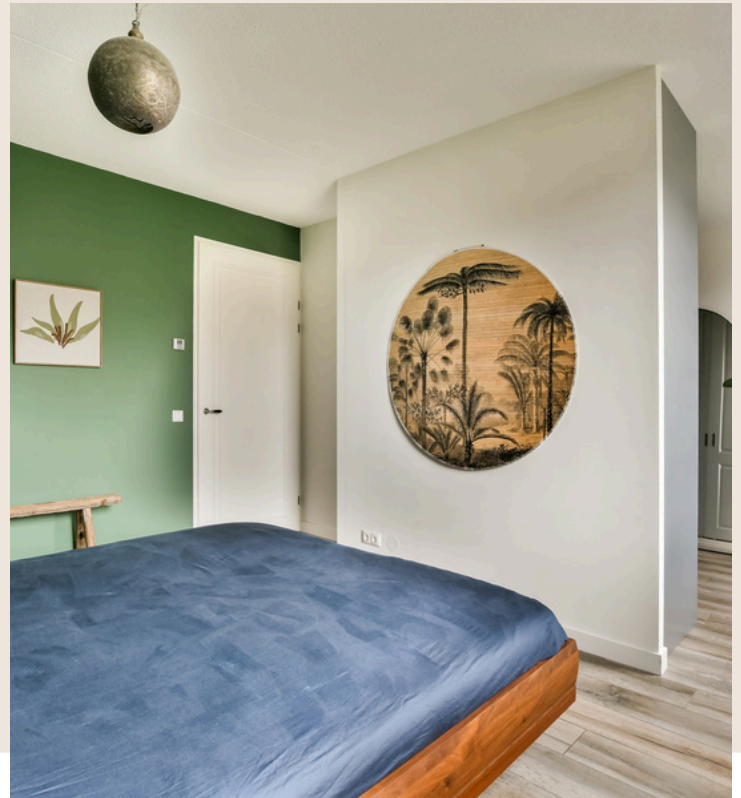


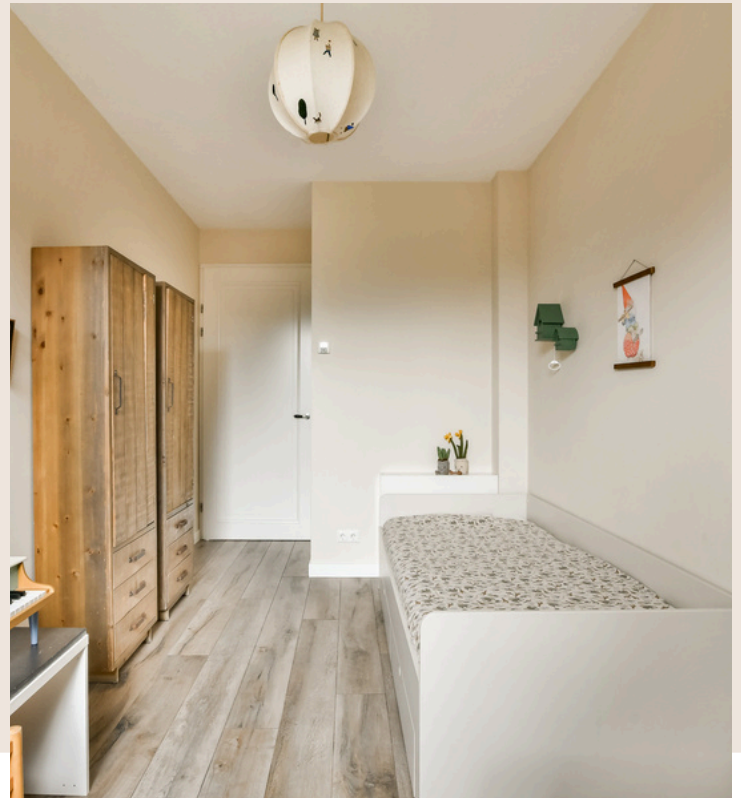














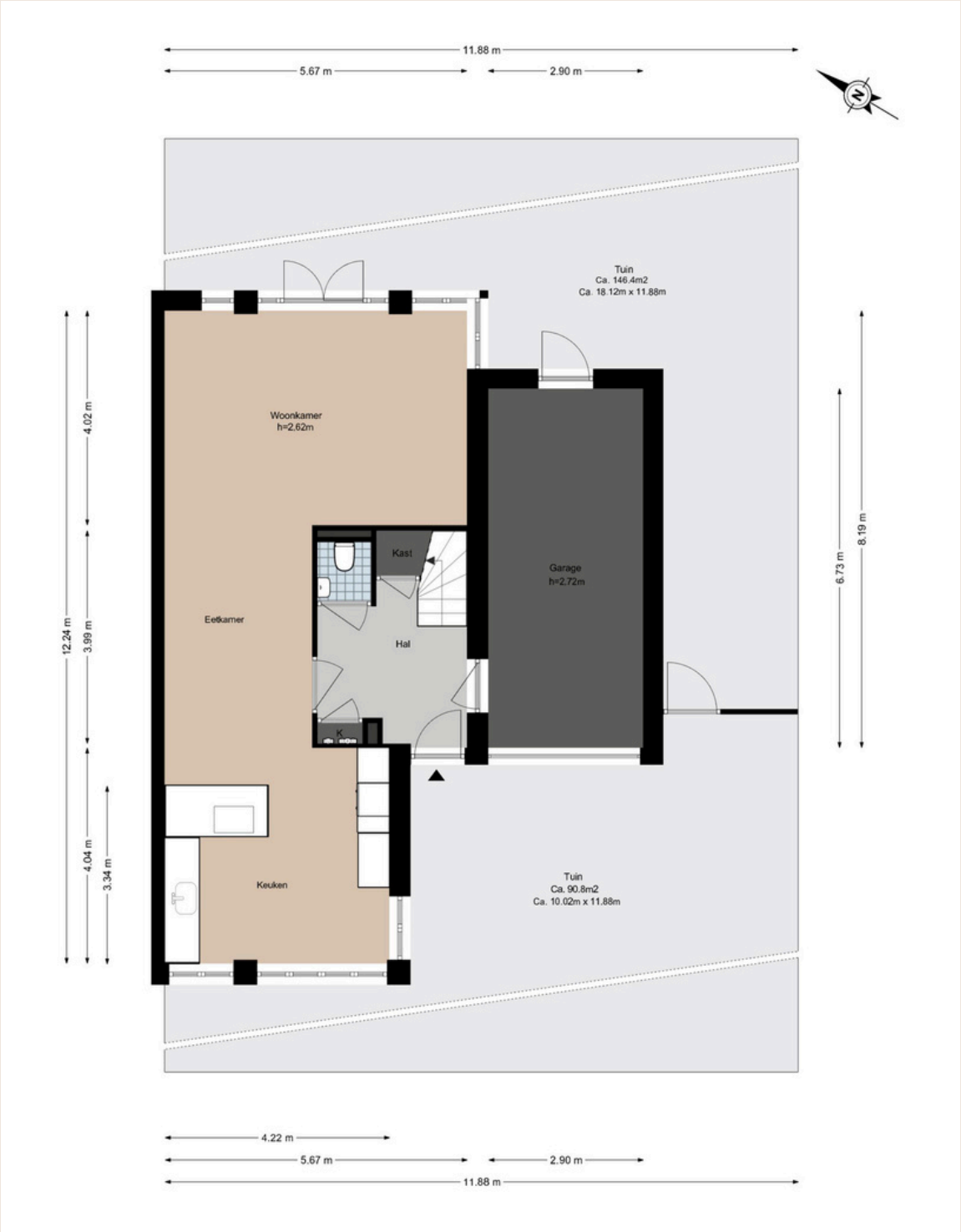








Begane grond





Eerste verdieping





Tweede verdieping





Kadastrale kaart





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Inbouwspots/dimmers

X

- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- Losse (hang)lampen

X

- Spots in planken in de keuken

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails

X

- Gordijnen

X

- Jaloezieën

X

- (Losse) horren/rolhorren

X

- Rolgordijnen (begane grond)

X

- Rolgordijnen (begane grond)

X

Vloerdecoratie, te weten:

- Plavuizen

X

(Voorzet) openhaard met toebehoren

- Designradiator(en)

X



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Overige, te weten:

- Vaste hor in openslaande deuren begane grond

X

Keuken

- Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat

X

- Afzuigkap

X

- Oven

X

- Koel-vriescombinatie

X

- Vaatwasser

X

- Quooker

X

- Koffiezetapparaat

X

- Losse Amerikaanse koelkast in garage

X



Lijst van zaken

Sanitair/Sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		
• Toiletborstel (houder)		X	

Badkamer met de volgende toebehoren:

• Ligbad	X		
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafel	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel (houder)		X	
• Spiegels boven wastafels in badkamer	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• (Voordeur) bel	X		
• (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
• Rookmelders	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Alarminstallatie			X
Warmwatervoorziening, te weten:			
• Warmtepomp (incl.koeling)	X		
• Zonwering buiten		X	
• Screens		X	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Zonnepanelen	X		
• Oplaadpunt elektrische auto	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting		X	
• Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Bebouwing			
• Modderkeuken (kinderspeelplek)			X
Overig			
Overige tuin, te weten:			
• Gardena tuinslang incl. houder		X	
• Regenton	X		



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**



078 – 61 41 800



info@nouwen.nl



nouwenmakelaardij_



NOUWEN makelaardij