




nouwen
makelaardij

NOUWEN.NL

Te koop
Stevenshof 20 B
te 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:	Tussenwoning
Woonoppervlakte:	189 m ²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamers
Buiten:	Voortuin & achtertuin
Bouwjaar:	2018
Energielabel:	A
Vraagprijs:	€ 935.000,- k.k.



Omschrijving

Bijzonder prettig, modern en ruim wonen in Dubbeldam!

Welkom aan de Stevenshof 20B, een stijlvolle en uitstekend onderhouden gezinswoning uit 2018 met maar liefst circa 189 m² woonoppervlak. Gelegen in de geliefde villawijk Stevenshof waar u kunt genieten van de rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik heeft.

Vanaf het moment dat u de woning binnenstapt, valt direct de royale opzet en de aangename lichtinval op. De ruime leefruimtes zorgen voor een heerlijk gevoel van comfort en maken dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen. Ook buiten is het volop genieten. Zowel de voor- als achtertuin zijn met veel zorg en oog voor detail aangelegd. Dankzij meerdere zitplekken, zowel in de zon als onder de sfeervolle overkapping, is er altijd een fijne plek om te vertoeven. De overkapping maakt het bovendien mogelijk om ook tijdens koelere dagen comfortabel buiten te zitten!

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers en een royale overloop met een praktische inloopkast, een luxe die u niet vaak tegenkomt. De moderne badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel. Ideaal voor een gezin, zeker tijdens de ochtendspits!

De tweede verdieping is een verrassend ruime etage met een indrukwekkende nokhoogte van maar liefst 3,74 meter! Deze veelzijdige ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, hobbyruimte, fitnesskamer of royale thuiswerkplek. Ook bevinden zich hier de technische installaties van de woning.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Binnen enkele minuten bereikt u het overdekte winkelcentrum Sterrenburg en het gezellige Damplein voor de dagelijkse boodschappen. Ook het Albert Schweitzer ziekenhuis en de Sportboulevard liggen op korte fietsafstand. Dubbeldam staat bekend om zijn groene, ruim opgezette karakter en de prettige, dorpse sfeer. Voor sportliefhebbers bevinden diverse sportverenigingen, waaronder tennisclubs op Sportpark Schenkeldijk, zich in de directe omgeving.

Bent u op zoek naar een royale, instapklare gezinswoning met veel leefruimte, een verzorgde tuin en een uitstekende ligging? Dan is Stevenshof 20B absoluut een bezichtiging waard.

De oplevering is in Q2 van 2027 gewenst.

INDELING

Begane grond:

- Entree in de hal met garderoberuimte.
- Meterkast (uitgebreide groepen installatie, slimme meters en waterontharder).
- Betegelde toiletruimte met fontein.
- De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd met een kook/spoeleiland met bar en een kastenwand. De keuken is van diverse inbouwapparatuur voorzien, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak met Quooker, koelkast, vaatwasser, combioven, vriezer en diverse laden en kasten.
- Vaste kast voor bergruimte onder de trap.
- Woonkamer over de gehele breedte van de woning aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren richting de achtertuin.
- De gehele begane grond vloer beschikt over vloerverwarming.



Omschrijving

Eerste verdieping:

- Riante overloop met trapopgang naar de verdieping.
- Betegelde toiletruimte met fontein.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.44 m x 3.36 m).
- Badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel met dubbele waskom en designradiator.
- Kamer (ca. 3.16 m x 2.40 m) wordt momenteel als inloopkast gebruikt.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.93 m x 3.77 m).
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.93 m x 3.14 m).

Tweede verdieping:

- De tweede verdieping is momenteel een open ruimte met een plafondhoogte van 3,74 m. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de wasapparatuur, c.v-combiketel, mechanische ventilatie box en de omvormer. Deze ruimte is zeer geschikt als hobbyruimte, slaapkamer, werkplek of berging! Achter de schotten bevinden zich veel bergruimte.

Buitenshuis:

- De voortuin is voorzien van een eigen oprit met laadpaal voor elektrische voertuigen, geplaatst in 2023. De tuin is keurig aangelegd met sierbestrating en beplanting.
- De achtertuin is modern ingericht en beschikt over diverse zitplekjes. De sfeervolle overkapping beschikt over een opberggedeelte en een overdekte zithoek. Deze ruimte is doormiddel van een glazen schuifpui af te sluiten en is voorzien van elektra. De tuin is gesitueerd op het noorden en heeft een achterom. Buiten kraan en 12,5 meter diep!

Vaste lasten:

Onroerendezaakbelasting : € 909,-- per jaar.
Waterschapslasten : € 666,-- per jaar.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente Dubbeldam, sectie B, perceelnummer 3387, oppervlakte 210 m².

Diversen:

- Houten kozijnen met HR++ beglazing (in 2026 geschilderd).
- Energielabel A (geldig tot 10-12-2027).
- Op het dakvlak aan de voorzijde liggen 11 zonnepanelen geplaatst in 2021 en 2024.
- De meterkast is uitgebreid met een 3 fase aansluiting.
- Gratis parkeren in de directe omgeving.

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.

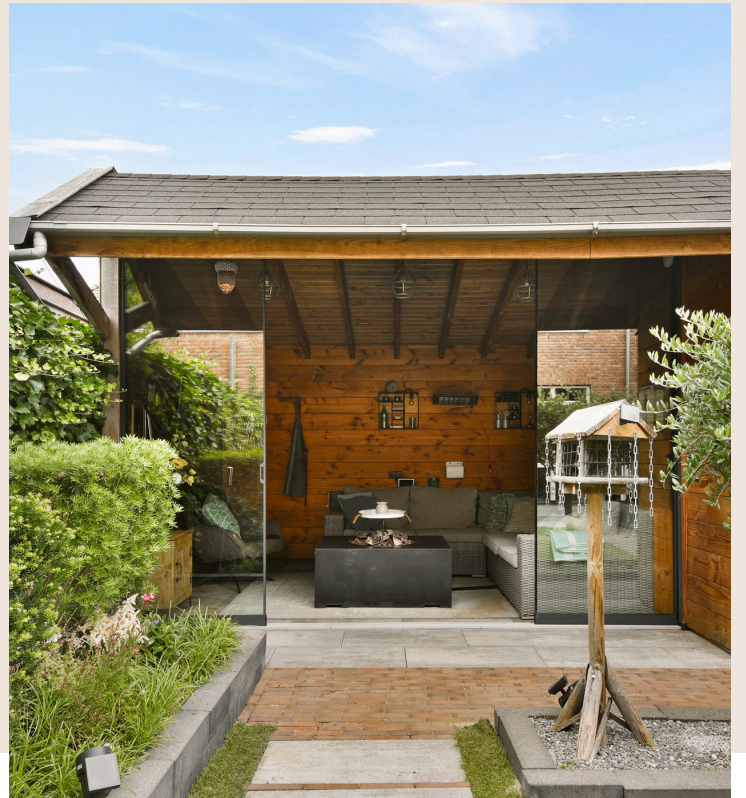
























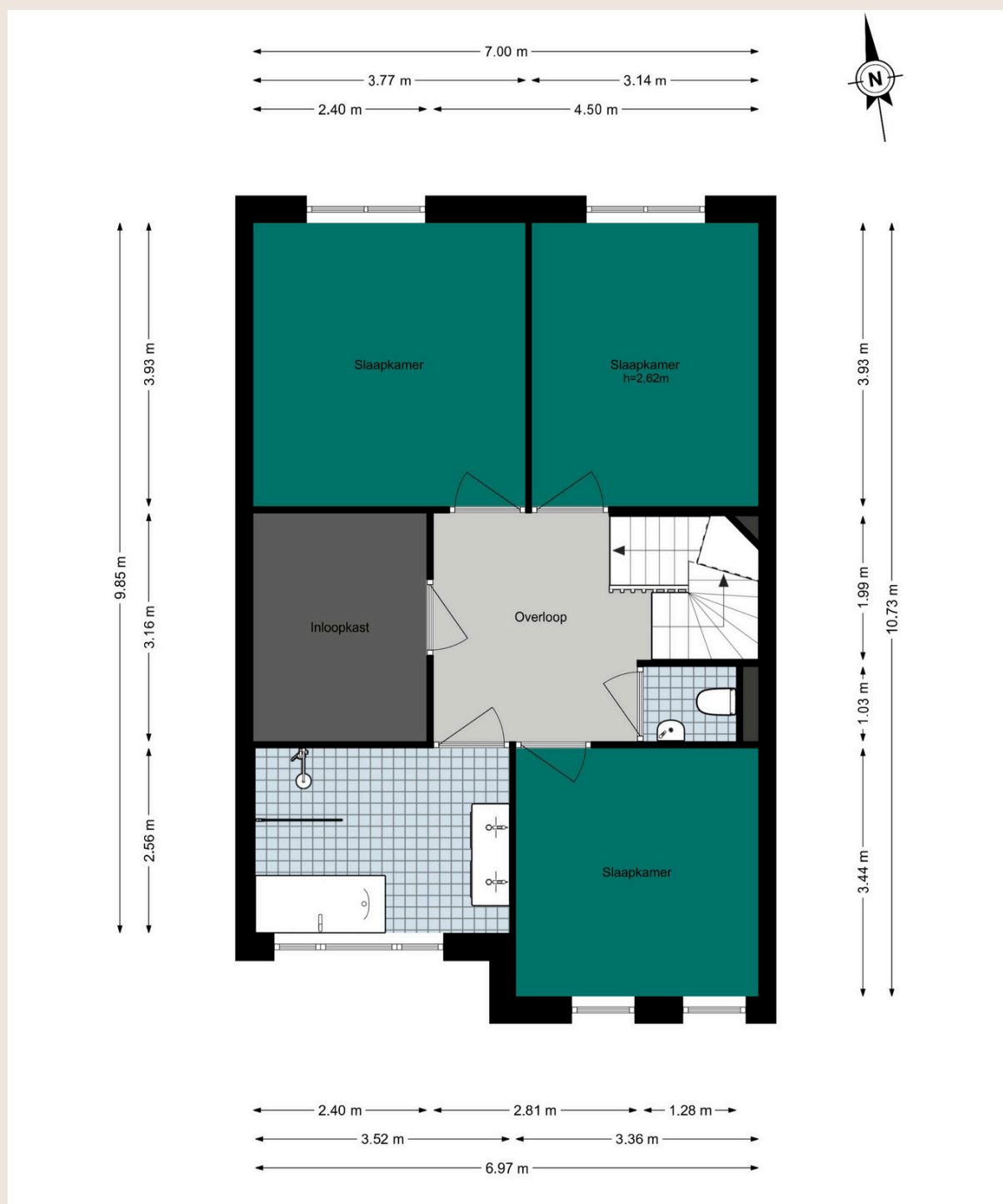


Begane grond



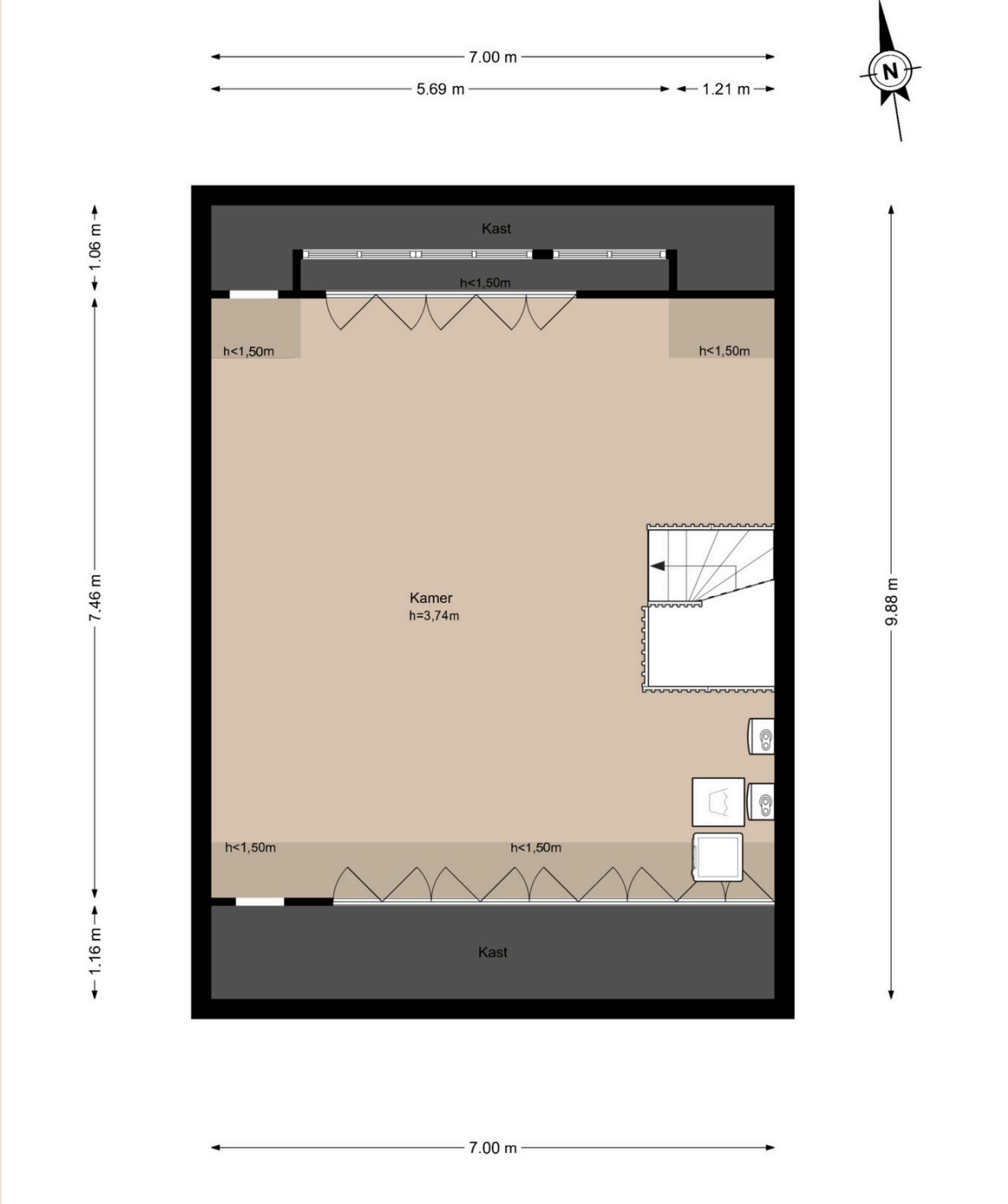


Eerste verdieping





Tweede verdieping







Lijst van zaken

Woning interieur	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Inbouwspots/dimmers		X	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(losse) kasten, legplanken, te weten:			
Zolderkast/stelling en hoog laagbureau			X
Inloopkast kleding 1e verdieping en trapkastplanken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
Gordijnrails		X	
Vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		





Lijst van zaken

Woning interieur	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Designradiator(en)	X		
Overige, te weten:			
Schilderij ophangstelsysteem	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Vriezer trapkast			X





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		
• Toiletborstel (houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Ligbad	X		
• Douche (cabine/scherf)	X		
• Wastafelmeubel	X		
• Wastafel	X		
• Toilet	X		
• Planchet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel (houder)	X		





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Brievenbus	X		
• (Voordeur) bel			X
• (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
• Rookmelders	X		
• (Klok)thermostaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
• Zonnepanelen	X		
• Waterslot wasautomaat		X	
• Oplaadpunt elektrische auto			X





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
• Olijfbomen		X	
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
• Tuinhuis/berging	X		
• Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
• Vlaggenmast(houder)	X		
• verrijdbare moestuin		X	
• Gaskachel, loungebank en heaters overkapping			X



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**

 **078 - 61 41 800**

 **info@nouwen.nl**

 **nouwenmakelaardij_**

 **NOUWEN makelaardij**