

# Noordendijk 410

## DORDRECHT



**VRAAGPRIJS**

€ 825.000 K.K.

0787440182  
makelaardij@advema.nl  
[www.advema.nl](http://www.advema.nl)

 **Advema**  
Makelaardij

## Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
203 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
5

**Perceeloppervlakte**  
575 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**  
4

**Inhoud**  
767 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**  
1895

**Soort woning**  
eengezinswoning

**Energie label**  
C

Op een fraaie, landelijke locatie aan de rand van Dubbeldam ligt deze sfeervolle vrijstaande dijkwoning op een royaal perceel van 575 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over een fraaie woonkeuken, een ruime tuin rondom, een veranda, een grote berging en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De woning combineert rust en ruimte met een centrale ligging. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Damplein in het dorpse Dubbeldam en winkelcentrum De Bieshof in Oudelandshoek. Daarnaast zijn diverse basisscholen, recreatievoorzieningen, horecagelegenheden, uitvalswegen en NS-station Dordrecht Stadspolders eenvoudig bereikbaar.

Binnen biedt de woning verrassend veel leefruimte. Op tuinniveau bevindt zich de royale woonkeuken, die dankzij de directe verbinding met de tuin een heerlijke plek vormt voor het dagelijkse gezinsleven en gezellige diners. Op dijkniveau ligt de sfeervolle woonkamer met open haard, samen met twee slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gezinnen of mensen die extra werk- of hobbyruimte wensen. Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt veel privacy en verschillende zonnige en beschutte plekken. De veranda nodigt uit om het hele jaar door buiten te zitten, terwijl de ruime berging volop plaats biedt voor fietsen, tuinspullen en opslag. Op het eigen erf is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning is gebouwd in 1895 en staat op een royaal perceel van 575 m<sup>2</sup> eigen grond. Een unieke kans voor wie vrijstaand wil wonen in een groene, landelijke omgeving, zonder afstand te doen van alle dagelijkse voorzieningen.

## Indeling dijkniveau:

- hal met vaste trapopgang naar 1e verdieping, toegang tot de woonkamer en twee slaapkamers waarvan één met en-suite badkamer;
- woonkamer voorzien van houten vloerdelen en open haard met schouw. Vanuit de woonkamer toegang tot de slaapkamer/ studeerkamer aan de achterzijde;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde van de woning;
- slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde van de woning met toegang tot de en-suite badkamer;
- badkamer I is voorzien van toilet, douche en dubbele wastafel met meubel.

## Indeling eerste verdieping:

- overloop met met toegang tot twee slaapkamers met dakkapel en een tweede badkamer;
- slaapkamer 3;
- slaapkamer 4;
- badkamer II is voorzien van toilet en douche.

## Indeling tuinniveau:

- hal met toegang tot toilet, woon-, en eetkamer, fraaie keuken, bijkeuken en grote inpandige berging;
- luxe woonkeuken met groot zitgedeelte/ aanbouw grenzend aan de tuin. Vanuit hier zijn openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is vernieuwd in 2021 en voorzien van luxe inrichting in U-opgestelde, lichte inrichting met alle benodigde inbouwapparatuur, zoals koelkast, vriezer, inductiekookplaat, stoomoven, combioven, vaatwasmachine, maar ook extra snufjes, zoals een Quooker, vacumeerinstallatie en wijnklimaatkast;
- tweede woonkamer/ zitkamer met openslaande deuren naar de veranda aan de achterzijde;
- grote inpandige berging/bijkeuken met opstelplaats wasmachine en droger en hangplaats cv-combiketel (Remeha 2022).

## Tuin:

Fraaie tuin rondom de woning gelegen met sierbestrating, sfeervolle veranda, bomen die veel privacy geven en meerdere bergingen. Aan de zijkant van het perceel parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen grond en indien gewenst kan er nog een auto worden geparkeerd aan de voorzijde van de woning. In deze tuin hoor je de vogels fluiten en de bomen ritselen, maar woon je toch dichtbij woonwijken en winkels.

## Kenmerken:

- vraagprijs: € 825.000,- kosten koper
- type woning: vrijstaande dijkwoning
- aantal kamers: 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- inhoud woning: 767 m<sup>3</sup>
- perceel oppervlakte: 575 m<sup>2</sup>
- gebruiksoppervlakte: 203 m<sup>2</sup>
- externe bergruimte: 9 m<sup>2</sup>
- bouwjaar: 1895
- ligging: aan de rand van Dubbeldam en Stadspolders
- isolatie: HR++ glas, dubbel glas met gedeeltelijk houten en gedeeltelijk kunststof kozijnen
- verwarming: cv-combiketel (Remeha Tzerra, 2022)
- energielabel C, geldig tot 17-04-2035
- parkeren: eigen erf en openbaar parkeren

## Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dubbeldam, sectie I, nummer 1525, groot 400 m<sup>2</sup> eigen grond,  
Gemeente Dubbeldam, sectie I, nummer 1933, groot 150 m<sup>2</sup> eigen grond,  
Gemeente Dubbeldam, sectie I, nummer 3109, groot 25 m<sup>2</sup> eigen grond.

## Oplevering:

In overleg, spoedig mogelijk.

## 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.





























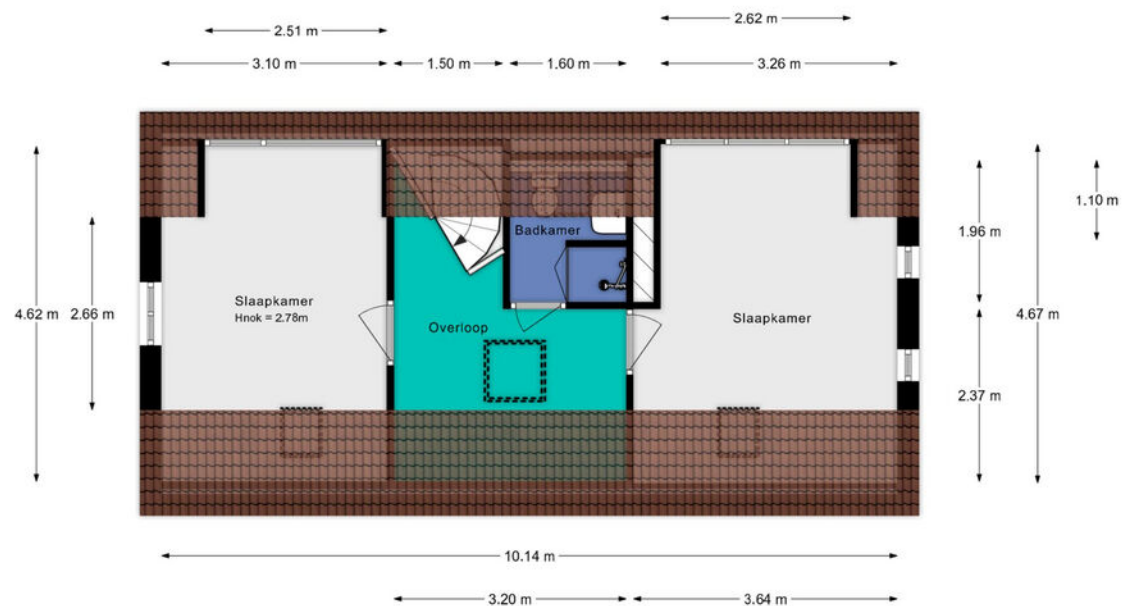


# Plattegrond dijkniveau



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

[illegible]

Architectural site plan of a residential complex. The plan shows a building layout with various rooms and outdoor spaces. Dimensions are provided for the overall site and individual sections.

**Dimensions:**

- Top: 5.83 m, 2.11 m, 16.74 m
- Left: 4.30 m, 6.77 m, 7.52 m, 1.36 m, 1.23 m, 1.62 m, 3.38 m
- Right: 8.12 m, 16.75 m
- Bottom: 13.13 m, 11.15 m

**Rooms and Features:**

- Top Left:** Tuinwasm (10 x 2.00 m)
- Top Right:** Bergruimte (10 x 2.00 m), Woonkamer (14 x 2.00 m)
- Center:** Overloopgang (10 x 12.00 m), Zitkamer (10 x 1.00 m), Keuken (10 x 1.00 m), Bad, Wc, Toilet, Over, Wc, Keuken
- Bottom Right:** Bergruimte (10 x 2.00 m)
- Bottom Left:** Tuinwasm (10 x 2.00 m)
- Central Area:** Overloopgang (10 x 12.00 m), Zitkamer (10 x 1.00 m), Keuken (10 x 1.00 m), Bad, Wc, Toilet, Over, Wc, Keuken

Aan de plaatsaanduiding kunnen geen rechten worden ontleend.

[illegible]

Uw referentie: Noordelijk 410



11

Voorloper

### Belowing

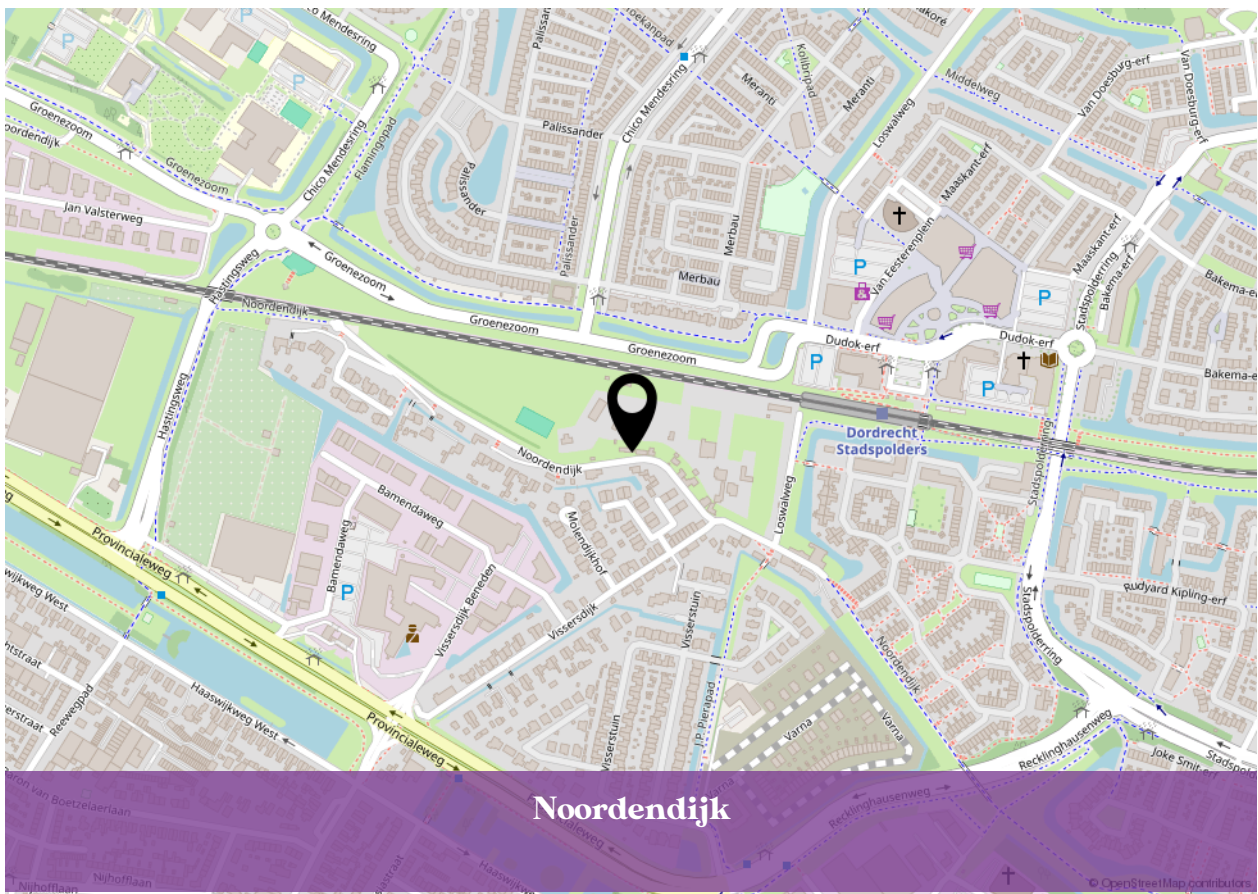
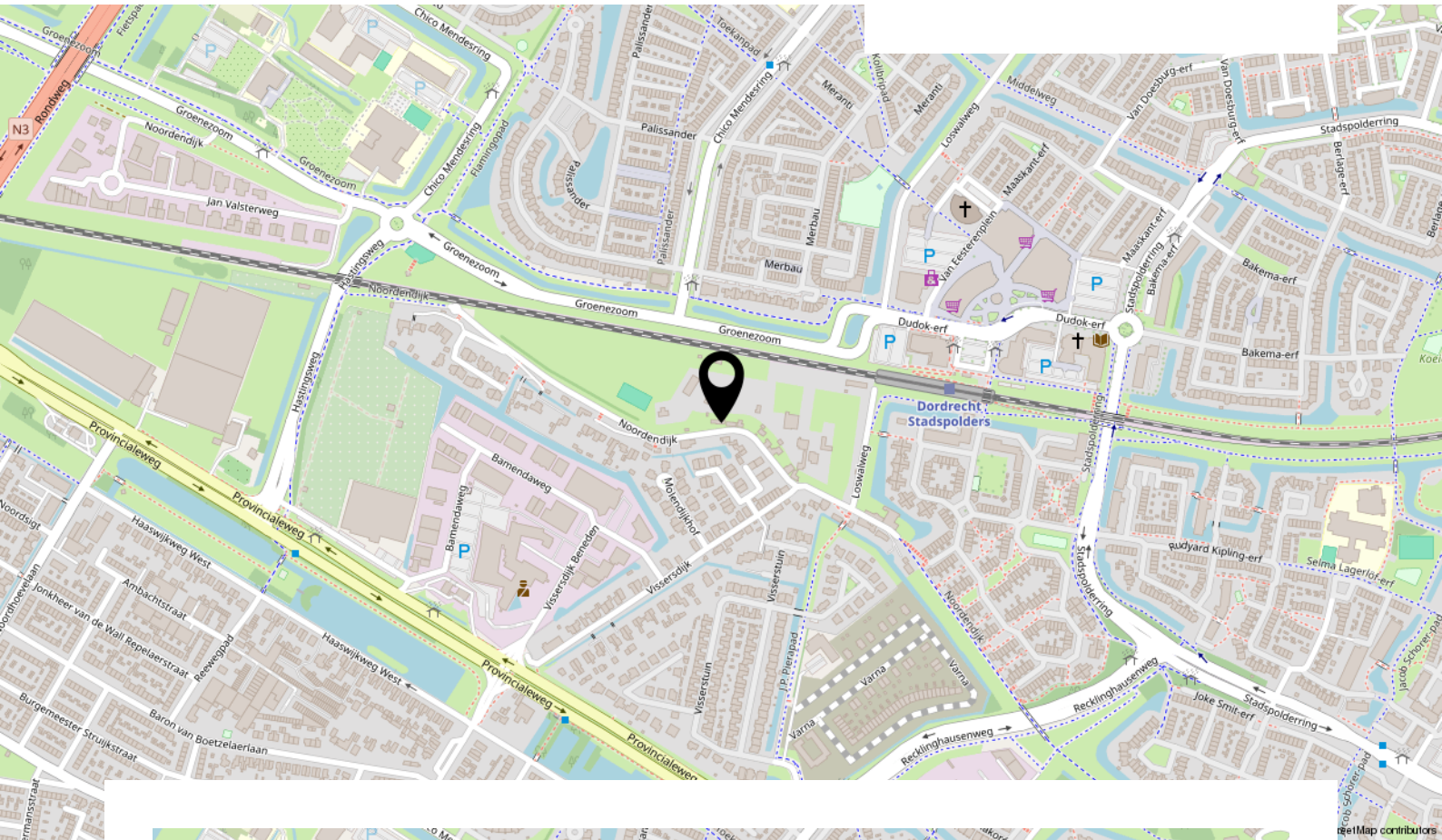
in het kader van de overname van

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kadastrale gemeente | Dubbeldam |
| Sectie              | I         |
| Perceel             | 1525      |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie



# Lijst van zaken

| Beschrijving                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                               |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                      | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                      | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                   |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                    | X             |          |              |
|                                                         |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                |               |          |              |
| - gordijnrails                                          | X             |          |              |
| - gordijnen                                             | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                          | X             |          |              |
| - Grijs lange gordijnen (midden verdieping)<br>gaan mee |               | X        |              |
|                                                         |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                |               |          |              |
| - vloerbedekking                                        | X             |          |              |
| - parketvloer                                           | X             |          |              |
| - laminaat                                              | X             |          |              |
| - plavuizen                                             | X             |          |              |
|                                                         |               |          |              |
| Overig, te weten                                        |               |          |              |
| - Pelletkachel                                          | X             |          |              |
| - Bureaus zolder (2X)                                   | X             |          |              |
| - Airco's zolder (2X)                                   | X             |          |              |
|                                                         |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                            | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                     |               |          |              |
| - kookplaat                                             | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                             | X             |          |              |
| - koelkast                                              | X             |          |              |
| - vaatwasser                                            | X             |          |              |
| - Quooker                                               | X             |          |              |
| - Combi oven/stoomoven                                  | X             |          |              |
| - Wijnkoelkast                                          | X             |          |              |
|                                                         |               |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - Vacumeer installatie                                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Zonnewijzer gaat mee                                               |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| Houtopslagkast + hout blijft achter        | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |

# Bekijk deze woning online!

[www.advema.nl](http://www.advema.nl)



Scan de code en bekijk deze woning op je telefoon!



0787440182

[makelaardij@advema.nl](mailto:makelaardij@advema.nl)

[www.advema.nl](http://www.advema.nl)



# INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

0787440182 | Amstelwijckweg 15, 3316 BB Dordrecht  
[makelaardij@advema.nl](mailto:makelaardij@advema.nl) | [www.advema.nl](http://www.advema.nl)