NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Hoendiep 32
3313 VB Dordrecht



Koopsom € 415.000,00 k.k.

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld door Nederlof Makelaardij BV, onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Genoemde maten zijn bij benadering en plattegronden dienen ter indicatie. Tevens zijn de plattegronden niet in alle gevallen op schaal. Deze brochure is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Kenmerken

Koopsom	€ 415.000,00 k.k.
Oplevering	Per direct mogelijk
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	430 m^3
Perceel oppervlakte	97 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	118 m^2
Bouwjaar	1975
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin van 8,00m diep en 5,50m breed op het westen
Garage	Inpandige garage van 6,24m x 2,77m met elektrische deur
Parkeren	Openbaar
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Kunststof kozijnen met HR++ glas
C.V.-ketel	Remeha Avanta Ace 28c (combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Hoendiep 32
3313 VB DORDRECHT



vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Omschrijving

Ruime en gemoderniseerde drive-in-woning met inpandige garage, vier slaapkamers, ruime woonkamer met moderne open keuken, gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving nabij het Wantij en recreatiegebied De Merwelanden.

Aan het Hoendiep in Dordrecht bevindt zich deze verrassend ruime drive-in-woning met inpandige garage uit 1975. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 118 m², een inpandige garage van circa 17 m² en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Dankzij de aanwezigheid van een ruime woonkamer met een moderne open keuken, vier slaapkamers en een tuin op het westen is dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar ruimte en comfort.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken vernieuwd, de vloerafwerking vervangen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst en de dakbedekking vernieuwd. Daarnaast is de woning voorzien van een recente CV-ketel uit 2024.

De ligging is gunstig in een kindvriendelijke woonwijk met een speelplaats voor de woning. Op loopafstand bevinden zich een basisschool, het Wantij, jachthaven Westergoot en recreatiegebied De Merwelanden. Tevens zijn wijkwinkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer goed bereikbaar. Via de N3 is er een snelle verbinding naar de A16 en overige uitvalswegen.

Buitenruimte
De ruimte voor de woning is volledig bestraat en biedt een praktische opstelplaats voor vuilcontainers en de inpandige garage heeft een op afstand bedienbare, elektrische deur.

De achtertuin heeft afmetingen van 8,00m diep en 5,50m breed en is gesitueerd op het westen. Hierdoor kunt u genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een verhoogde plantenborder, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel. Aan de achterzijde van de woning is een zonnescherm aanwezig voor extra comfort tijdens zonnige dagen.

Begane grond
Via de entree bereikt u de ruime hal van circa 9 m², afgewerkt met een plavuizenvloer en behang op de wanden. Vanuit de hal zijn de tuinkamer, de toiletruimte, meterkast en de trapopgang bereikbaar. Vanuit de tuinkamer is tevens de inpandige garage bereikbaar.

De toiletruimte is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd met een hangend toilet en een moderne tegelafwerking.
De meterkast is uitgerust met een moderne groepenkast met 8 groepen, een aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting.

De tuinkamer van circa 16 m² met afmetingen van 5,03m x 4,36m/2,73m bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft direct toegang tot de tuin. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer.

De inpandige garage heeft een oppervlakte van circa 17 m² en is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag.

Eerste verdieping
De eerste verdieping vormt de centrale leefverdieping van de woning met de woonkamer met open keuken. De ruimte is afgewerkt met een moderne laminaatvloer en behang als wandafwerking.

De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en biedt dankzij de grote (kunststof) raampartijen met draai-/kiepramen en horren een prettige lichtinval. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn zonneschermen aanwezig.

vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Omschrijving

De afmetingen van deze verdieping zijn 9,05m x 5,02m, waarbij aan de voorzijde een sfeervolle zithoek kan worden gecreëerd en aan de achterzijde voldoende ruimte is voor het plaatsen van een lange eettafelopstelling naast de open keuken.

De moderne keuken is geplaatst in 2022 en uitgevoerd met matzwarte kastfronten, houtfineer aanrechtblad en een vrijstaand werkeiland met bar.

De keuken beschikt over diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koel-/vriescombinatie, een oven, een vaatwasmachine en veel praktische bergruimte.

Tweede verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een cv-ruimte. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over een prettige lichtinval door kunststof kozijnen met draai-/kiepramen met horren.

Slaapkamer 1 heeft een oppervlakte van circa 14 m² met afmetingen van 5,02m x 2,71m en bevindt zich over de gehele breedte aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 is circa 10 m² groot met afmetingen van 4,26m/3,53m x 2,77m aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 heeft een oppervlakte van circa 9 m² met afmetingen van 4,26m x 2,18m aan de achterzijde. Deze slaapkamer is thans in gebruik als inloopkast (aanwezige kasten blijven achter).

De badkamer van circa 5 m² (2,66m x 1,83m) is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met douchemogelijkheid, een hangend toilet, een wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine.

In een afgesloten ruimte is de cv-installatie aanwezig. De cv-ketel betreft een Remeha Avanta Ace 28c van bouwjaar 2024.

Bijzonderheden
- Type woning: drive-in-woning met inpandige garage
- Moderne keuken met eiland en Bora inductiekookplaat
- Achtertuin op het westen
- Kunststof kozijnen (2017/2018)
- HR++ beglazing aanwezig
- Draai-/kiepramen voorzien van horren
- Dakbedekking vernieuwd in 2021
- Nieuwe vloerafwerking in de woning
- CV-ketel: Remeha Avanta Ace 28c (2024, eigendom)
- Elektrische garagedeur met afstandsbediening
- Energielabel C
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Meterkast vernieuwd (8 groepen, aardlekschakelaar en hoofdschakelaar)

Bijzondere clausules
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is de verkoper niet bekend dat zich asbestverdachte materialen in de woning bevinden, maar er kunnen gezien de bouwperiode alsnog asbesthoudende stoffen aanwezig zijn).

vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

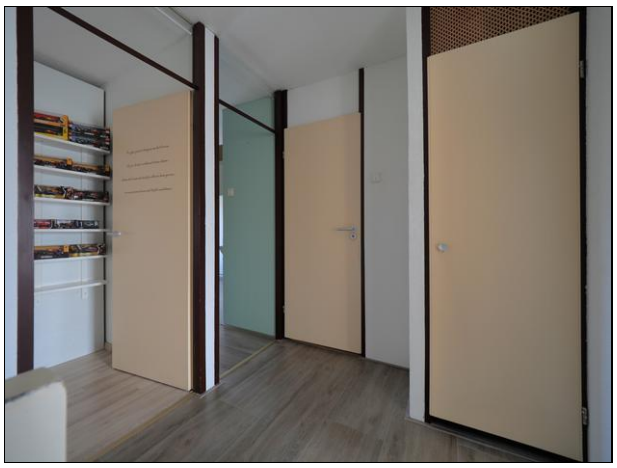
KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

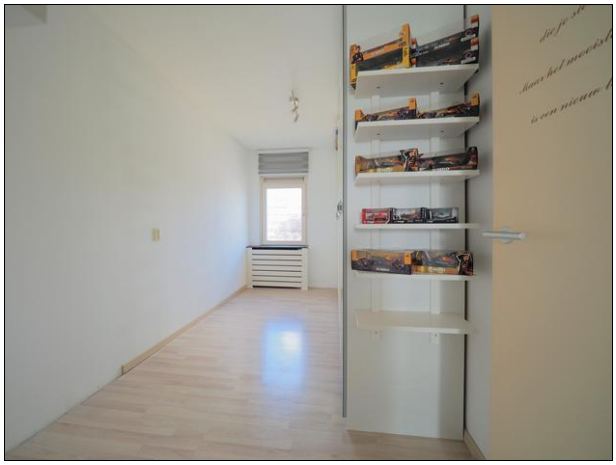
T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Foto's













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

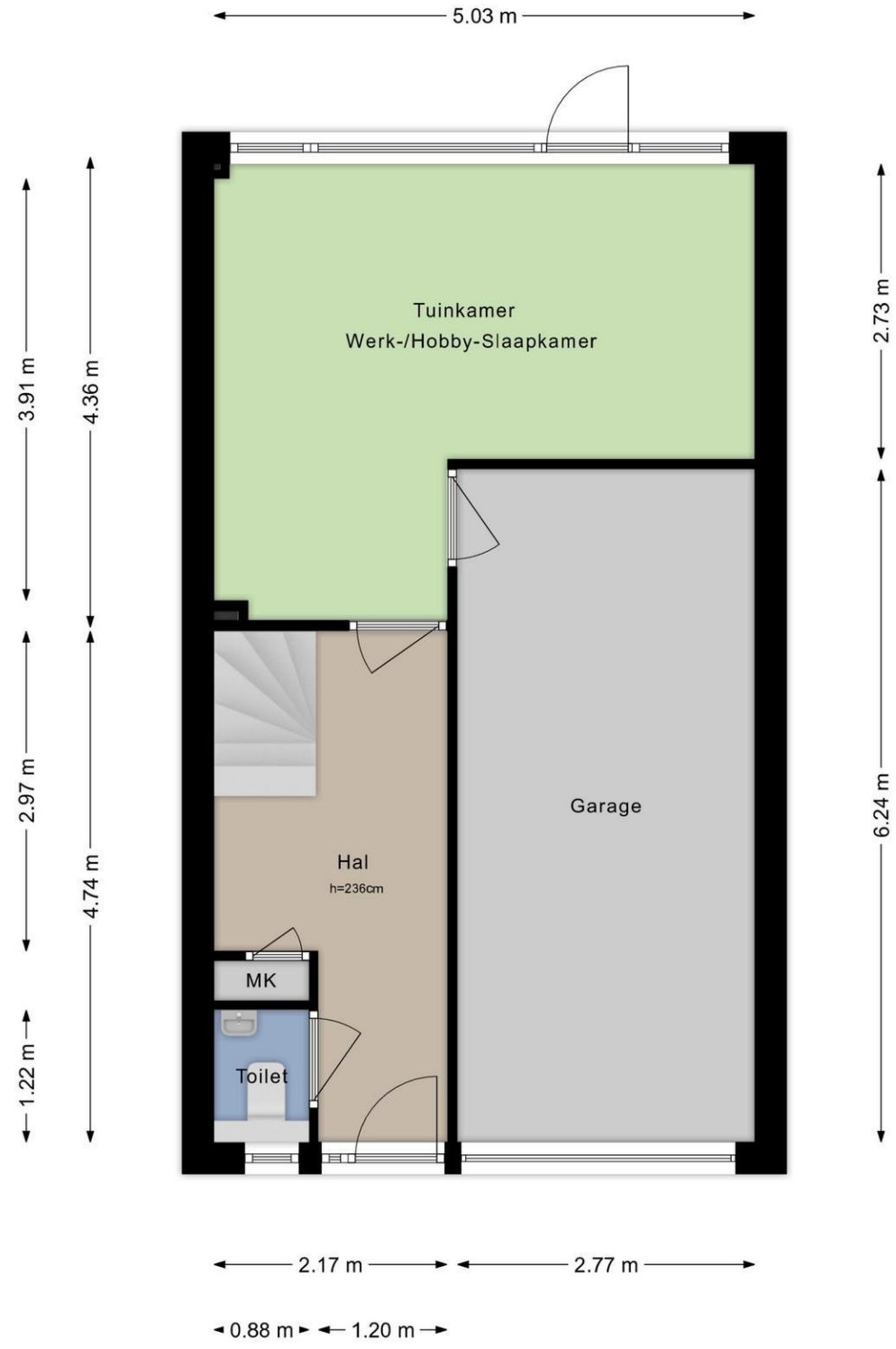
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

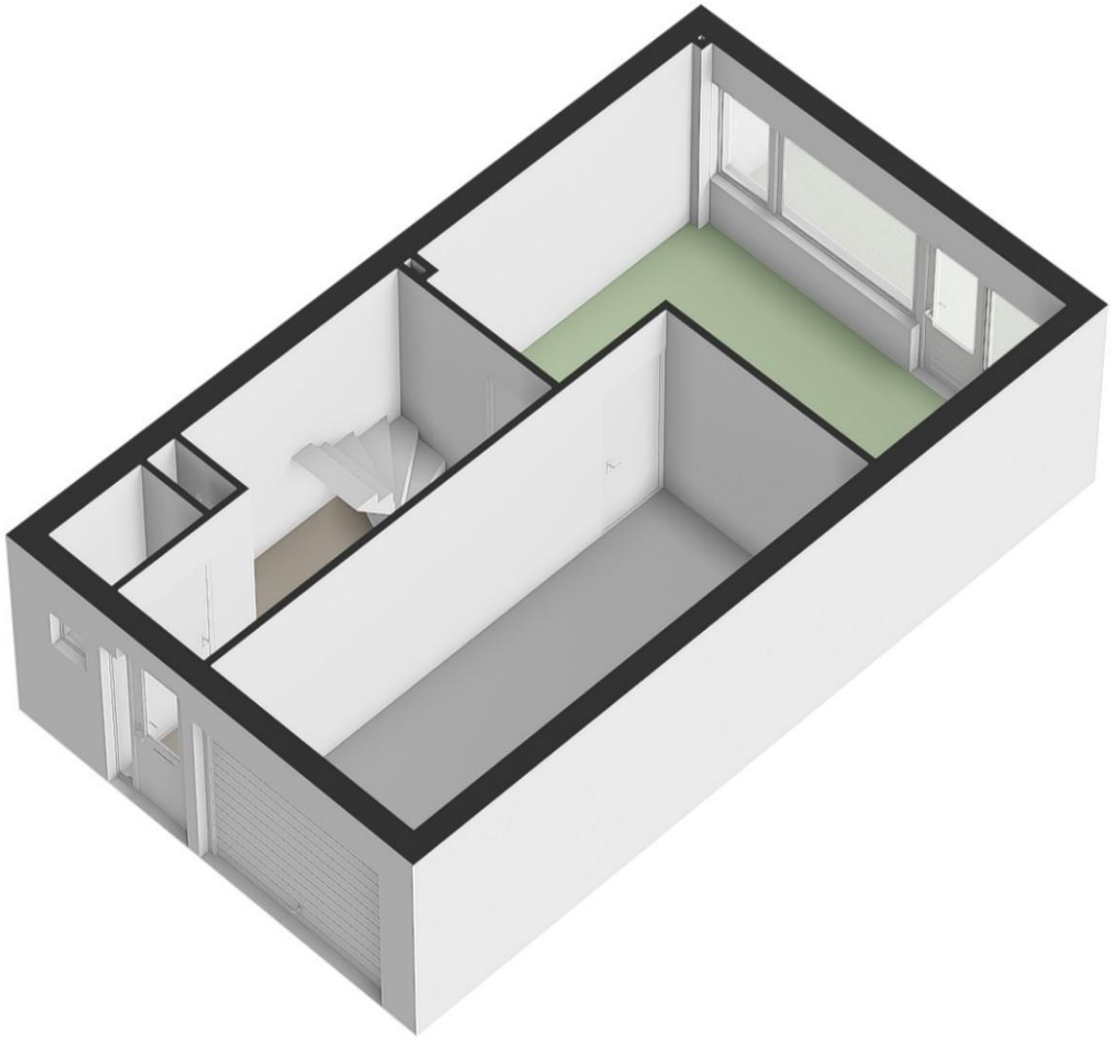
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

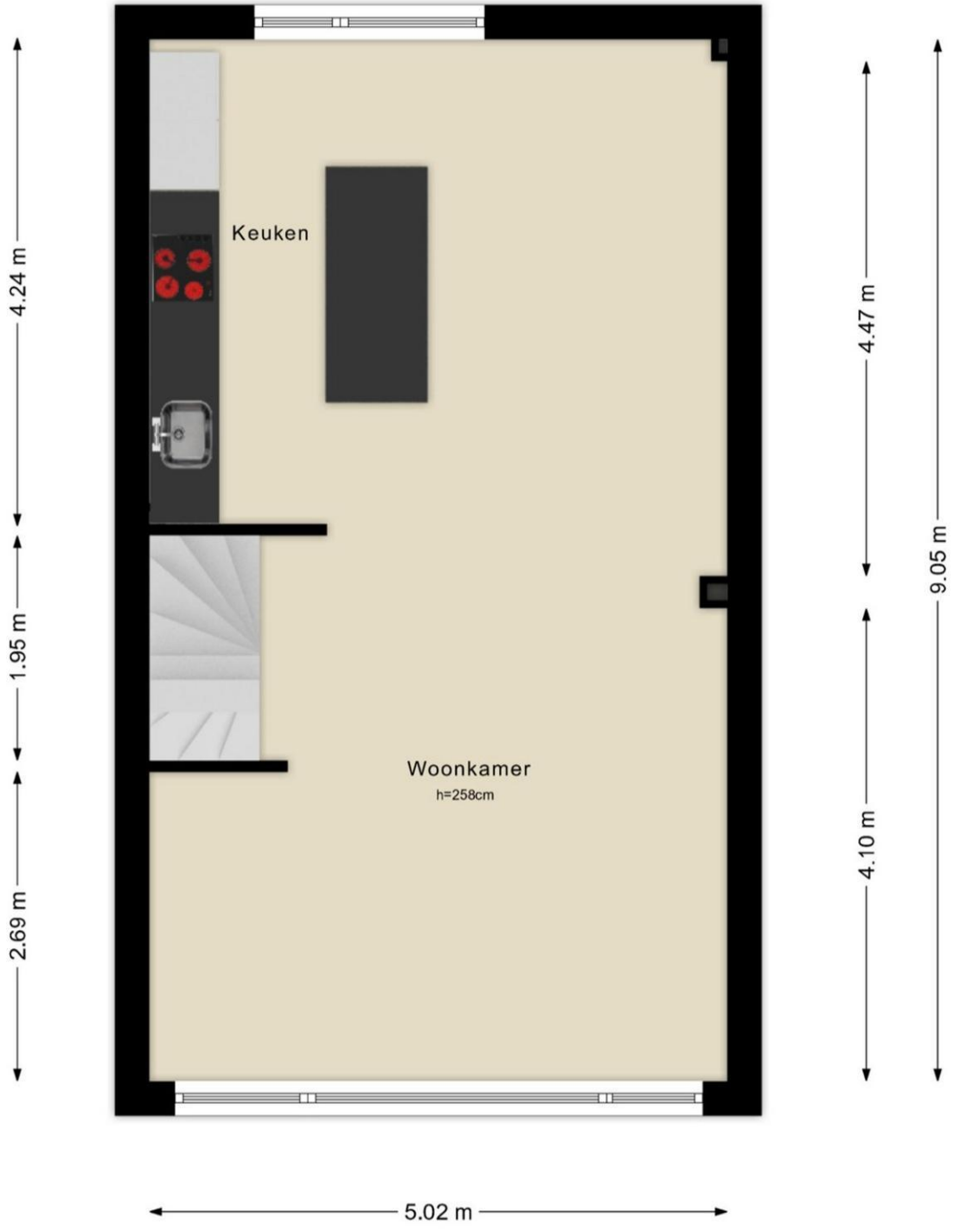
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

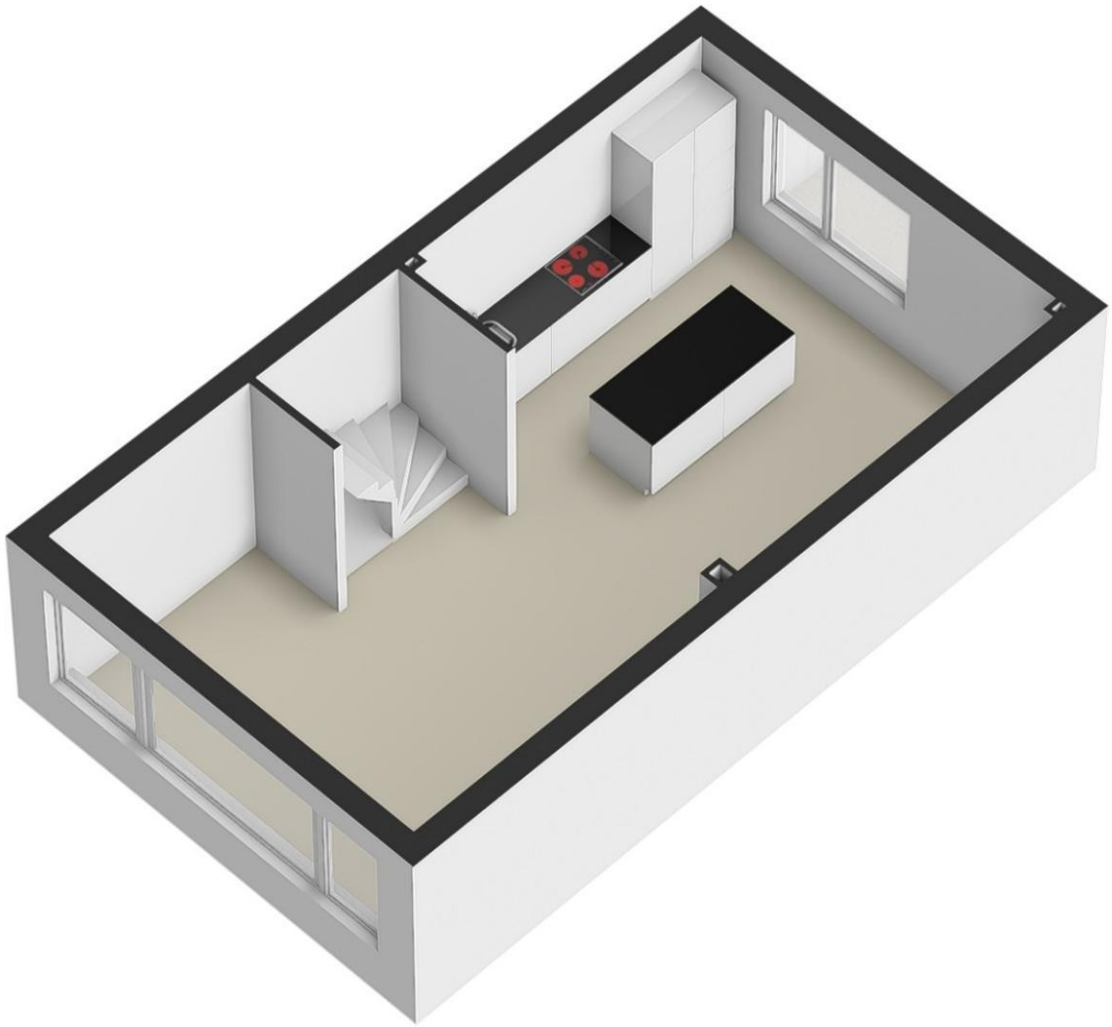
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

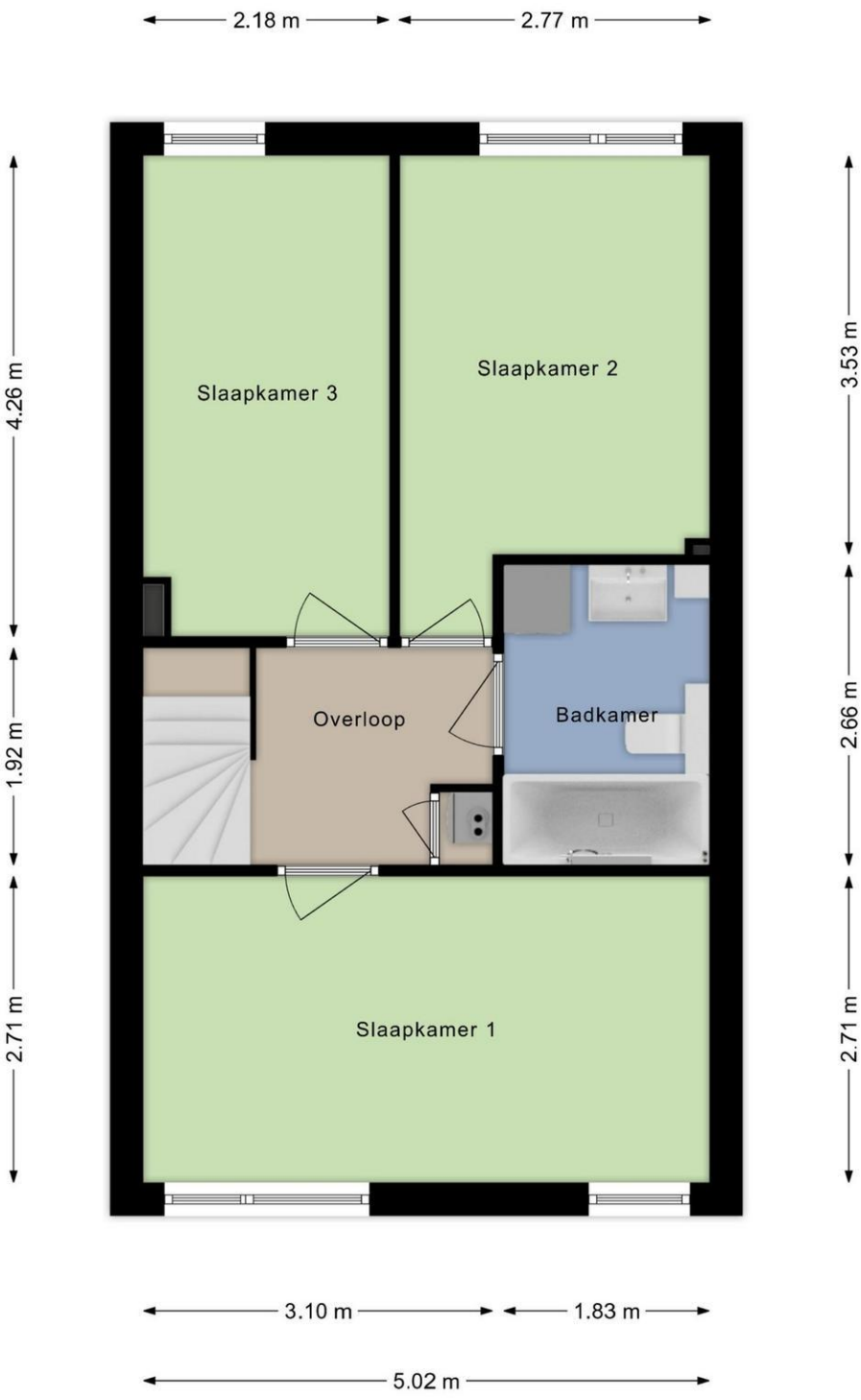
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

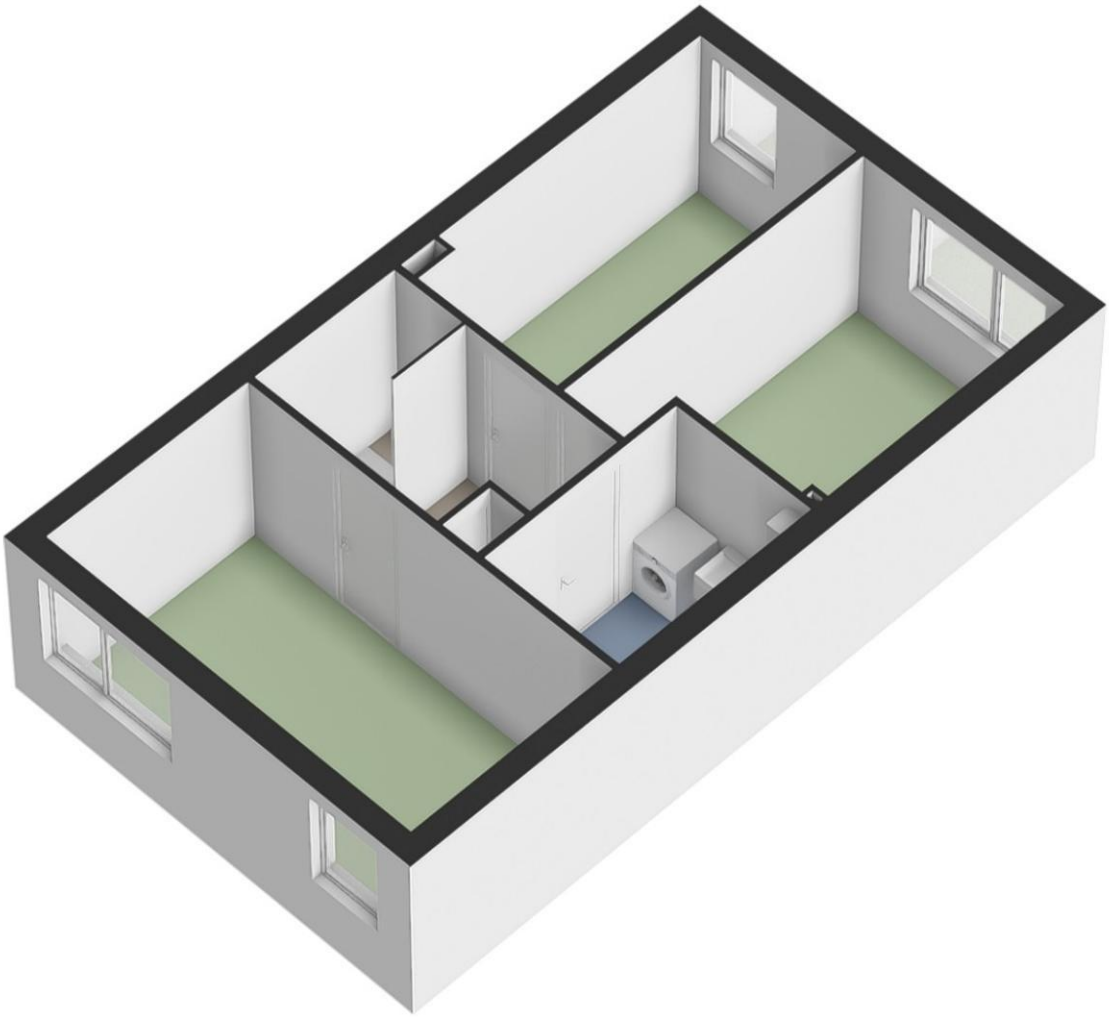
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd