

# Dubbelsteynlaan Oost 160

## DORDRECHT



**VRAAGPRIJS**

**€ 515.000 K.K.**

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

 **Advema**  
Makelaardij

## Kenmerken



### Woonoppervlakte

127 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

6

### Perceeloppervlakte

145 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers

5

### Inhoud

401 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1962

### Soort woning

eengezinswoning

### Energie label

A

Op zeer geliefde locatie gelegen tussenwoning met grote aanbouw aan de achterzijde met tuinkamer/overkapping, fraaie keuken, 5 slaapkamers en achtertuin op het oosten.

Deze mooie eengezinswoning is gelegen op geliefde locatie in een rustig hofje in Dubbeldam op loopafstand van winkelcentrum Damplein. De woning beschikt op de begane grond over een uitbouw aan de achterzijde en de begane grond is voorzien van een grote woonkamer met mooie open keuken (2018) en PU-gietvloer op beton met vloerverwarming. De aanbouw aan de achterzijde heeft twee lichtkoepels en schuifpui toegang naar de achtertuin. Op de 1e en 2e verdieping zijn in totaal 5 slaapkamers! De woning is grotendeels voorzien van zwarte, aluminium kozijnen met isolerende beglazing (HR++/HR+++), 12 zonnepanelen en vloer-, muur- en dakisolatie.

Daardoor is de woning voorzien van energielabel A! De ligging is ideaal nabij (basis) scholen, zwembad, sportfaciliteiten, het buitengebied van Dordrecht en diverse uitvalswegen. In 2018 is de woning volledig gerenoveerd met leiding- en elektrawerk en helemaal aangepast naar moderne standaard.

## Kenmerken:

vraagprijs: € 515.000,- kosten koper

type woning: eengezinswoning, tussenwoning

aantal kamers: 6 kamers, waarvan 5 slaapkamers

inhoud woning: 401 m<sup>3</sup>

gebruiksoppervlakte: 127 m<sup>2</sup>

externe bergruimte: 8 m<sup>2</sup>

bouwjaar: 1962

ligging tuin: oosten

isolatie: voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, isolerende beglazing en 12 zonnepanelen

parkeren: openbaar parkeren

verwarming: verwarming middels cv-combiketel (Remeha 2018)

## Begane grond:

- entree/hal, meterkast (12 groepen + aardlekschakelaar), toilet en trapopgang naar de 1e verdieping;
- modern, gedeeltelijk betegeld toilet voorzien van zwevend closet en fonteintje;
- woonkamer voorzien van grote aanbouw aan de achterzijde met twee lichtkoepels en schuifpui naar de achtertuin tuinkamer/overkapping (2022) en tuin. De woonkamer is voorzien van een PU-gietvloer op beton met vloerverwarming en gladde stucwerk wandafwerking;
- open keuken voorzien van hoogglans witte inrichting (2018) met kook-/spoeleiland, grote kastenwand en diverse inbouwapparatuur, te weten: PITT Cooking (5-pits), RVS afzuigschouw, stoomoven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en Quooker Flex;
- fraaie tuinkamer met elektrische zonwering en plavuizen vloer, glazen dak en pui met toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping:

- overloop met separaat toilet, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kastenwand, inbouwspots en airconditioning;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste schuifkasten en inbouwspots en elektrisch te bedienen rolluik;
- badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, dubbele wastafel met meubel en spiegel, inbouwspots, zitbad en separate douche.

## Tweede verdieping:

- overloop met vaste kast met hangplaats cv-combiketel (Remeha 2018) en aansluiting voor de wasmachine en vanaf de overloop toegang tot het dakterras aan de voorzijde;
- slaapkamer 4 voorzien van laminaatvloer en toegang tot het dakterras;
- slaapkamer 5 gelegen aan de voor- en achterzijde (doorzon slaapkamer) (thans in gebruik als studeerkamer) voorzien van laminaatvloer.

## Tuinen:

- voortuin en achtertuin, de achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over sierbestrating, bloemborders, een stenen berging en achterom.

## Algemeen:

- bouwjaar ca. 1962;
- de woning is voorzien van 12 zonnepanelen;
- begane grondvloer van beton met vloerisolatie, verdiepingvloeren van hout;
- grotendeels (op 1 kozijn na) aluminium kozijnen met isolerende beglazing (HR++ en HR+++)
- op de 1e verdieping is airconditioning aanwezig;
- energielabelklasse A geldig tot 04-08-2036;
- funderingsattest van 21 oktober 2026 aanwezig (laag risico).

## Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 4906, groot 1 are, 45 centiare (145 m<sup>2</sup>) eigen grond.

## Oplevering:

- in overleg, ca. half januari 2027.

## 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.

## Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

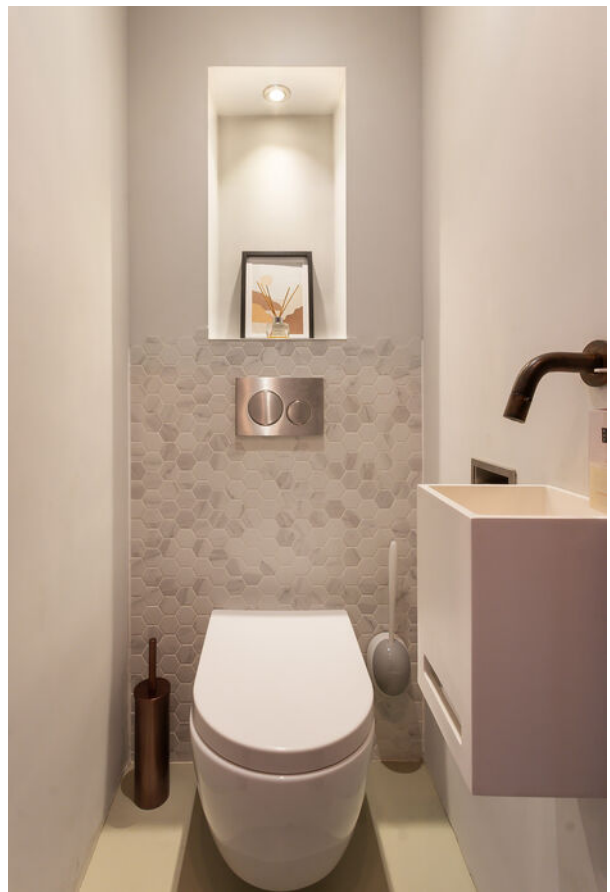
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

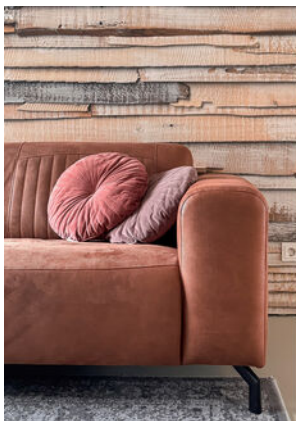
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.



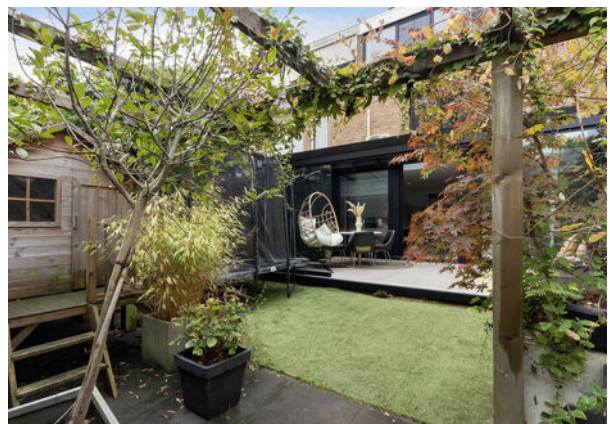










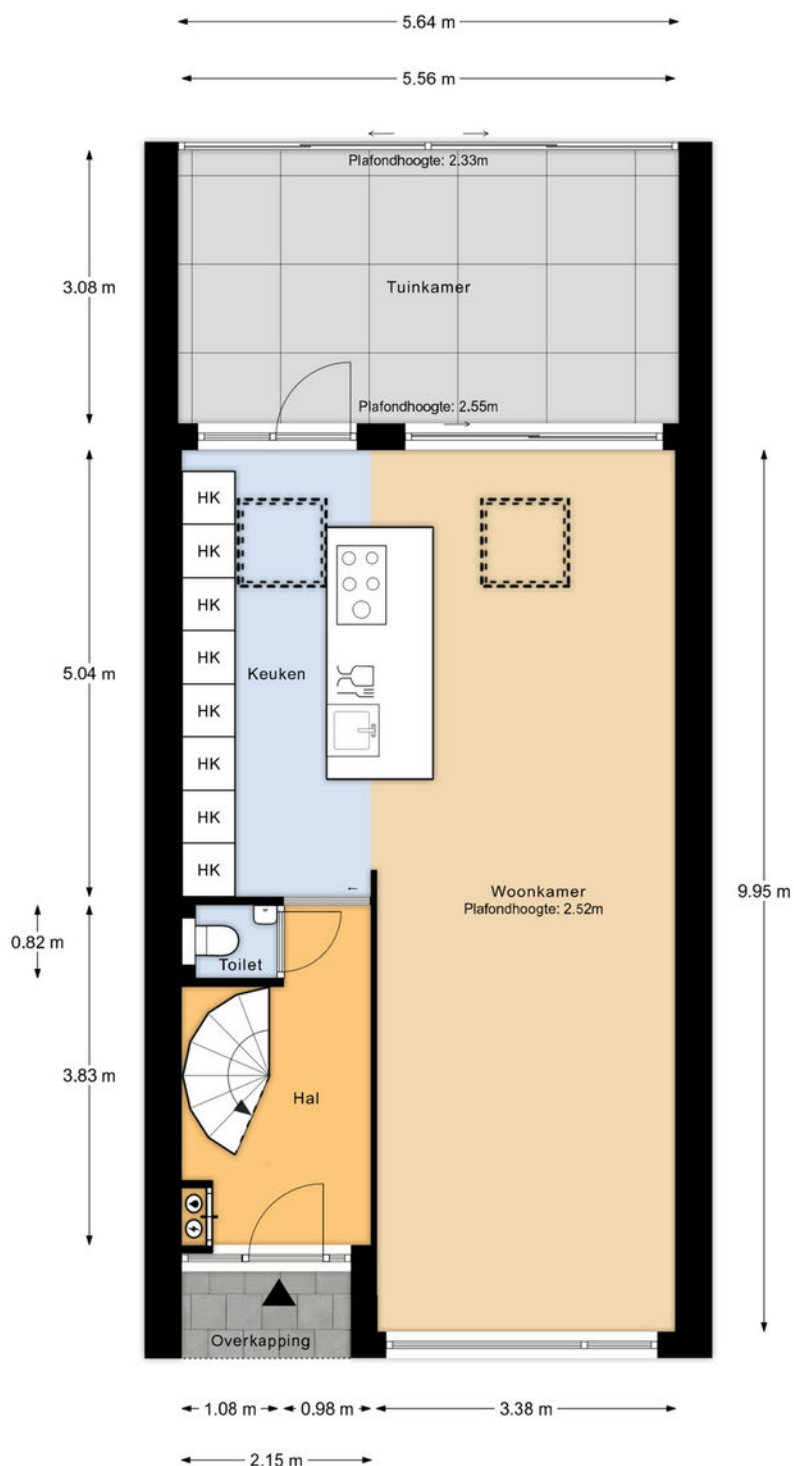








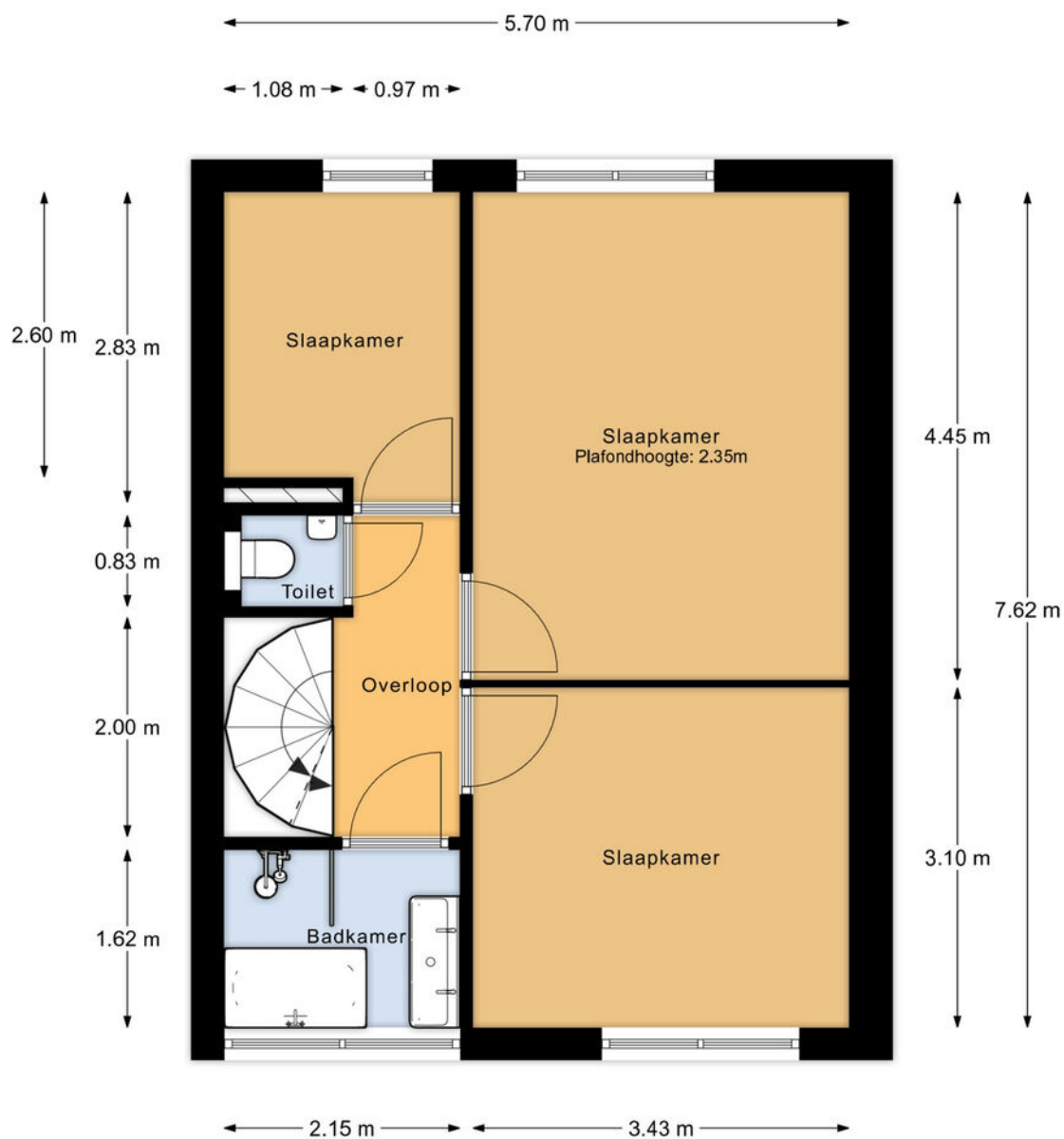
# Plattegrond begane grond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

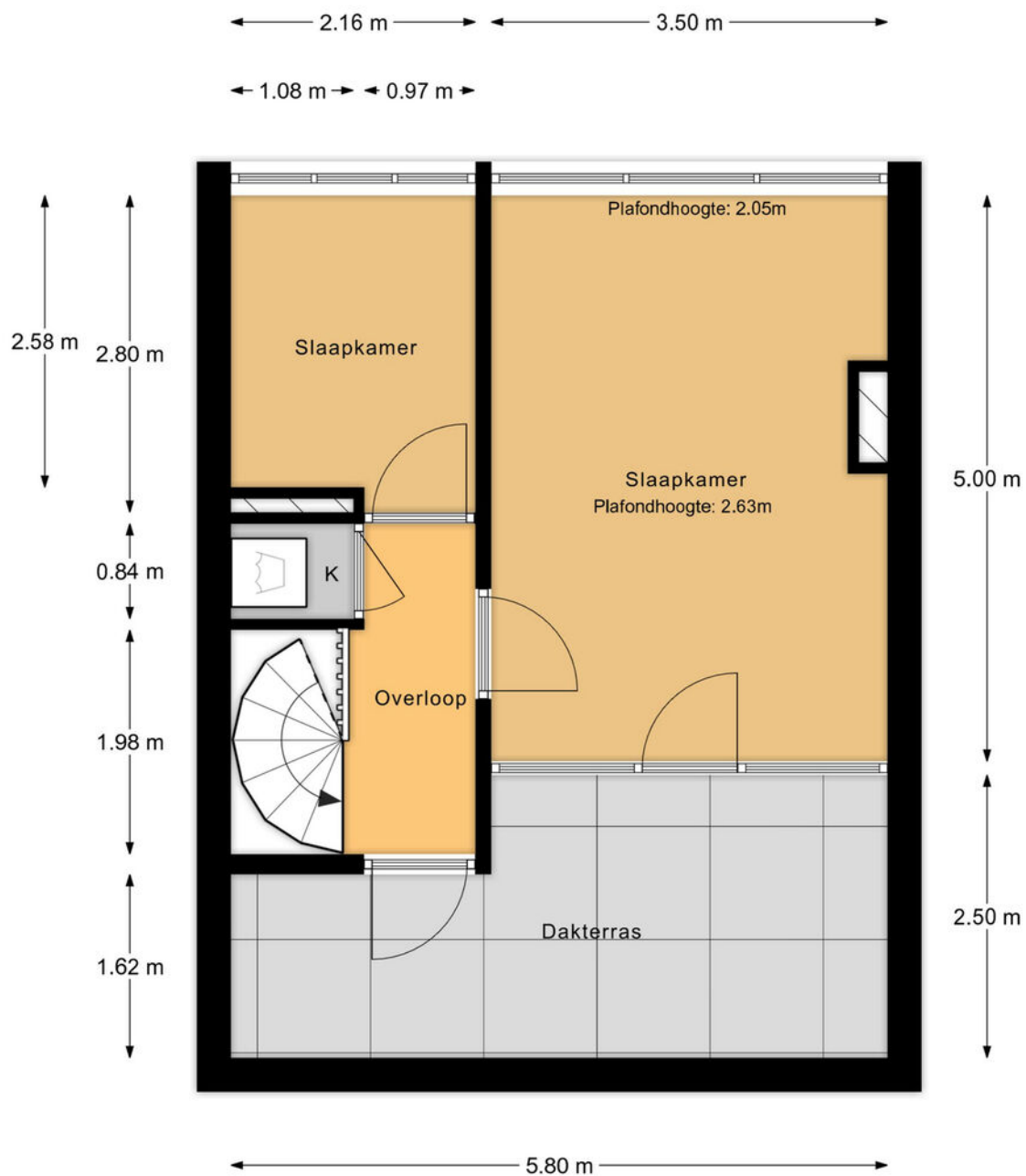
# Plattegrond 1e verdieping



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

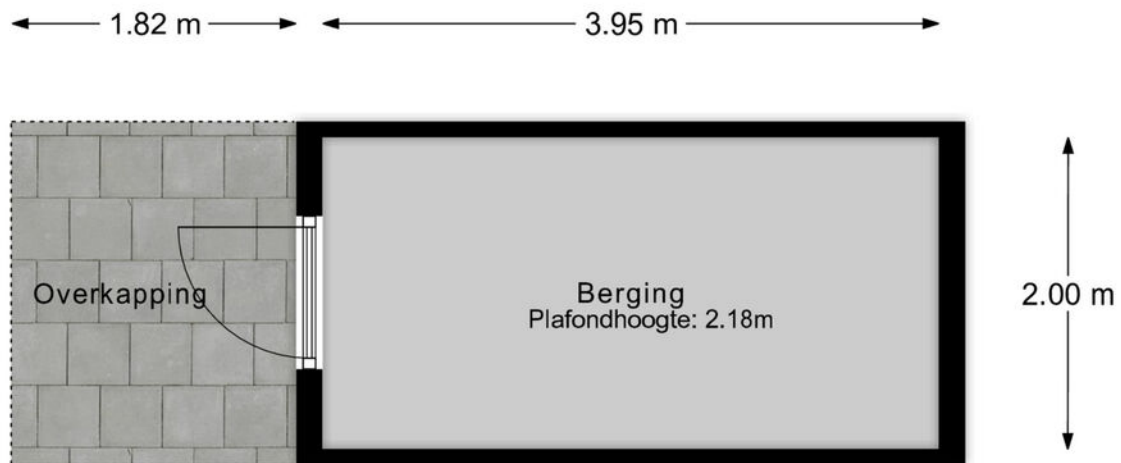
# Plattegrond 2e verdieping



2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

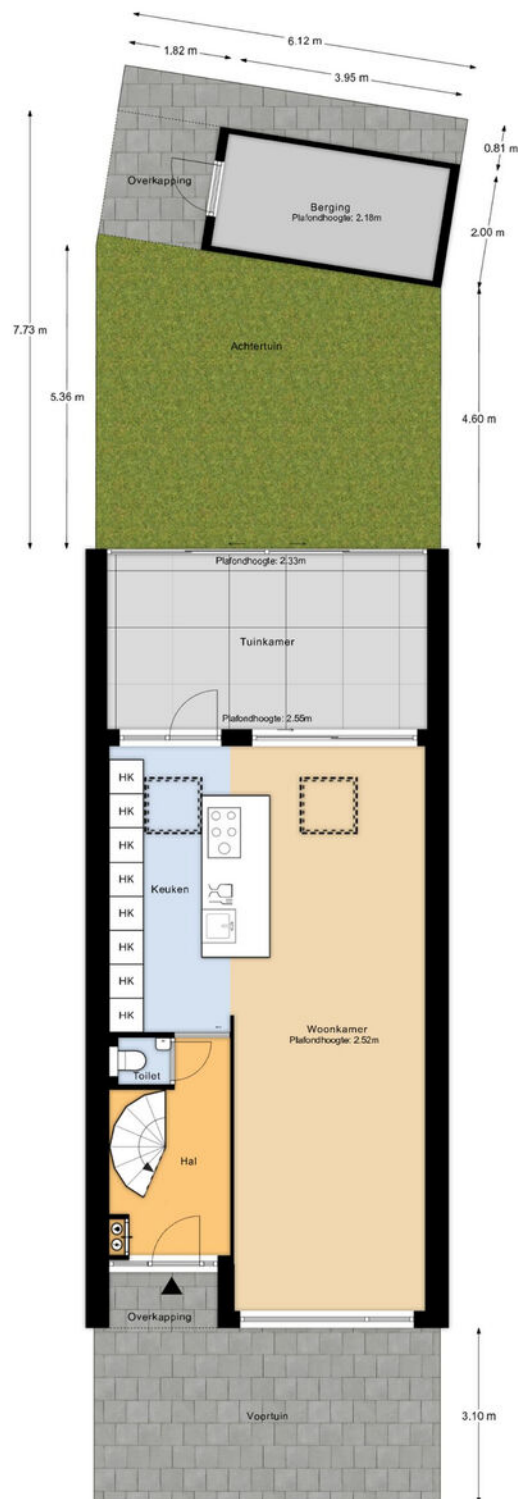
# Plattegrond berging



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond perceel



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Dubbelsteyn O 160



**12345**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorgestelde kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Betrouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Dubbeldam

Sectie: A

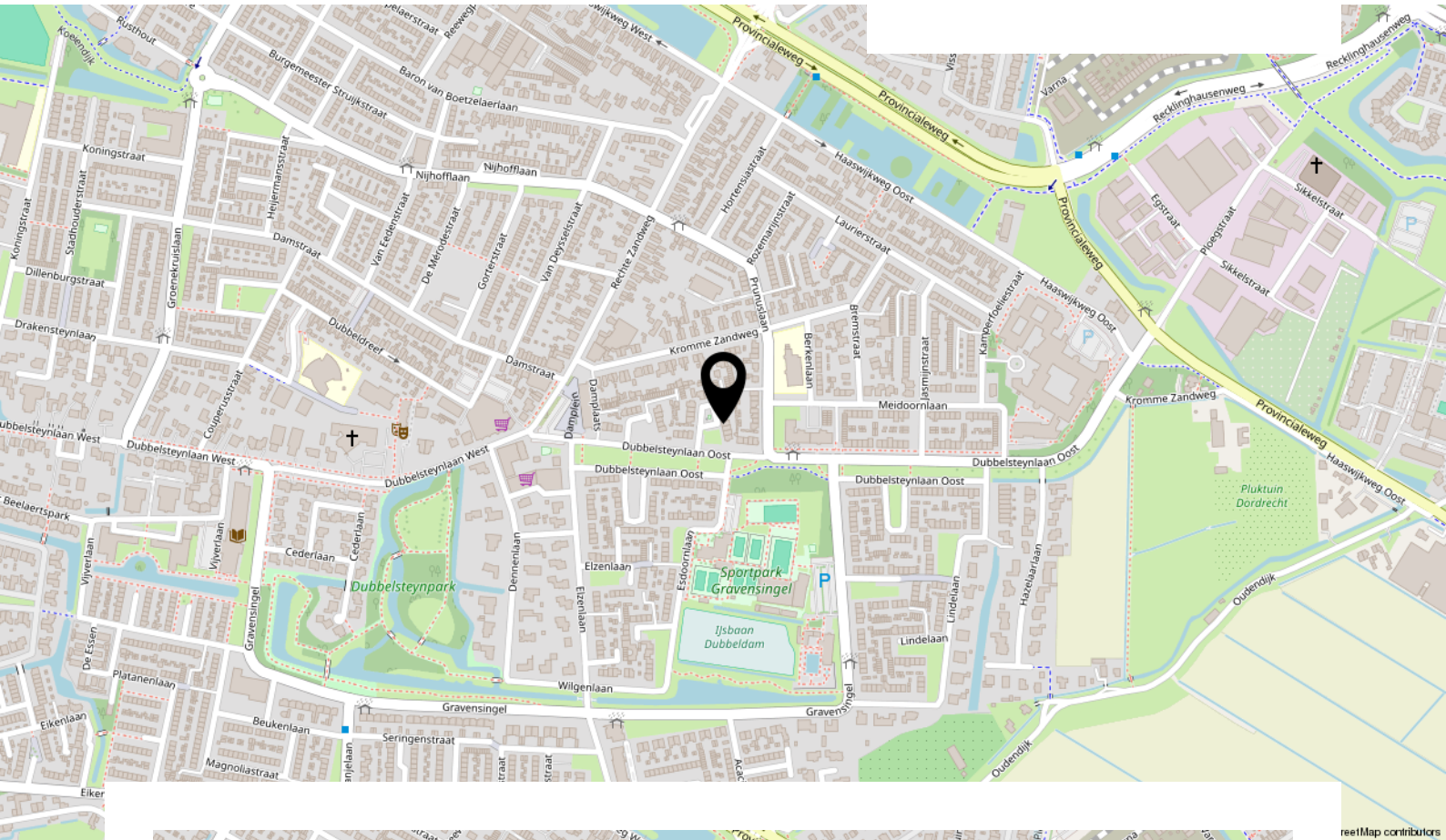
Perceel: 4906

**kadaster**

Voor een ersluitend uitbreukel, geleverd op 22 juli 2026  
De bevaarder van het kadastrale en de operbare registers

Aan dit uitbreukel kunnen geen betrouwbare maken worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de operbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# Locatie



# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                       |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                              | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                           |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                           | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                          | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                            |               |          | X            |
| - Twee hanglampen in woonkamer met gele kap                                     |               |          | X            |
| - Drie zwarte hanglampen boven het keukeneiland                                 |               |          | X            |
|                                                                                 |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                             |               |          |              |
| - Losstaande kasten op de 1e etage                                              |               |          | X            |
| - Inbouwkasten in de 2 grotere slaapkamers - 1e etage                           | X             |          |              |
|                                                                                 |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                        |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                  | X             |          |              |
| - gordijnen                                                                     |               |          | X            |
| - jaloezieën                                                                    | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                                      | X             |          |              |
| - Donkerbruine plissés voorzijde woonkamer                                      |               |          | X            |
| - Roze gordijnen met blauwe sprinkles en bijbehorende spreij                    |               |          | X            |
|                                                                                 |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                        |               |          |              |
| - laminaat                                                                      | X             |          |              |
|                                                                                 |               |          |              |
| Overig, te weten                                                                |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                                 | X             |          |              |
| - Witte jaloezieën slaapkamer voorzijde 1e etage                                |               |          | X            |
| - Gele gordijnen met witte zigzaglijnen (slaapkamer 1e etage, voorzijde woning) |               |          | X            |
| - Alle zwarte jaloezieën in zwart magnetisch frame                              | X             |          |              |
| - Gele tussengordijnen met witte zigzagstrepen (grote zolderkamer)              | X             |          |              |
|                                                                                 |               |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
| - Combi-oven/stoomoven                                             | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - Quooker inbouwzeppompjes aanrechtblad                            | 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                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

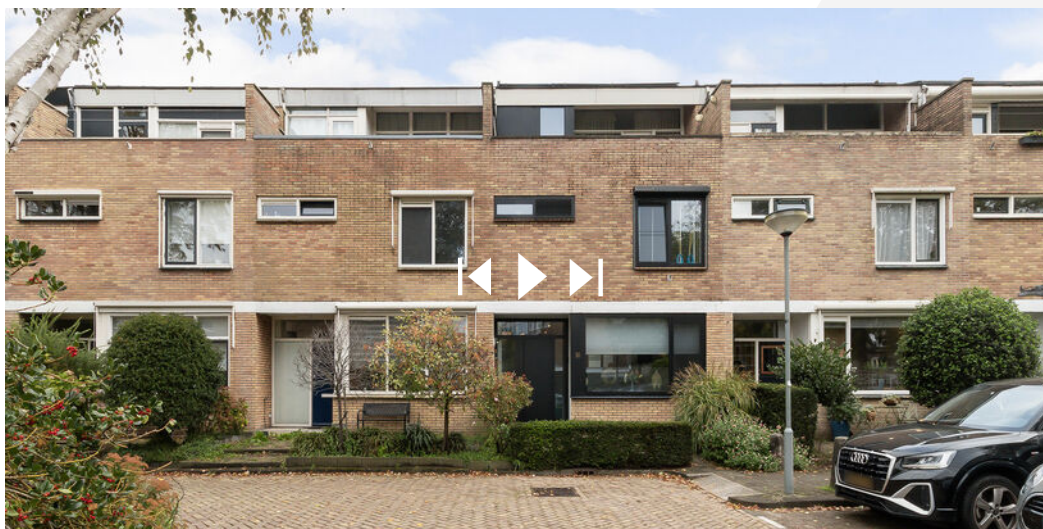
| Beschrijving                                                                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat                                                                                     | X             |          |              |
| Airconditioning                                                                                       | X             |          |              |
| Rolluiken                                                                                             | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                                                      | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                                               | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                                                                 | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                                                          | X             |          |              |
| Tuinkamer incl. zowel zonwering als minispots<br>glasdak op afstandsbediening onder het glazen<br>dak | X             |          |              |
|                                                                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                                        |               |          |              |
| - CV-installatie                                                                                      | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                                              |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                                 | X             |          |              |
| Beplanting                                                                                            |               |          | X            |
|                                                                                                       | X             |          |              |
|                                                                                                       |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                                                |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                                                     | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                            | X             |          |              |
|                                                                                                       |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                                               |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                                                  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                                                                |               |          |              |
| - (sier)hek                                                                                           | X             |          |              |
| - Trampoline                                                                                          | X             |          |              |
| - Zwarte regenton                                                                                     | X             |          |              |

# Bekijk deze woning online!

<https://www.advema.nl/makelaardij/>

Advema  
Makelaardij

Dubbelsteynlaan Oost 160, DORDRECHT



Scan de code en bekijk deze woning op je telefoon!



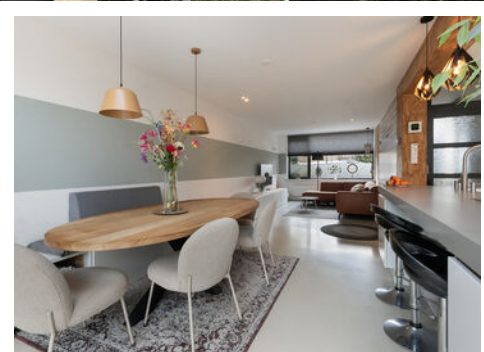
0787440182

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

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

Advema  
Makelaardij

# 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)