

nouwen
makelaardij

# Te koop

## Oudendijk 60
## Dordrecht

NOUWEN.NL

# 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:** | Vrijstaande woning |
| **Woonoppervlakte:** | 154 m² |
| **Aantal slaapkamers:** | 5 slaapkamers |
| **Buiten:** | Tuin rondom |
| **Bouwjaar:** | 1920 |
| **Energielabel:** | C |
| **Vraagprijs:** | € 750.000, - k.k. |

# Omschrijving

Wie weleens over de Oudendijk fietst of wandelt, zal de prachtige gevel van nummer 60 vast niet zijn ontgaan! Achter deze karakteristieke gevel schuilt een sfeervolle dijkwoning met verrassend veel leefruimte, een ruim souterrain en een schitterend aangelegde achtertuin.

De voorgevel straalt charme uit dankzij de kleurrijke markiezen, het karakteristieke trapbordes en de fraaie leeuwenkoppen. En niet alleen de voorzijde is bijzonder, ook het royale perceel aan de achterzijde zal u zeker verrassen!

Bij binnenkomst op dijkniveau wordt u verwelkomd in de heerlijk lichte woonkamer. De grote schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met het aangrenzende balkon, waardoor binnen en buiten in elkaar overlopen. Een heerlijke plek om tijdens mooie dagen van het buitenleven te genieten. De gezellige zithoek met houtkachel maakt de woonkamer extra huiselijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waar de hoge nok en de zichtbare balkenconstructie zorgen voor een ruimtelijk gevoel. De kamers zijn heerlijk licht en hebben een frisse uitstraling.

Het souterrain is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden! Hier vindt u nog eens twee slaapkamers, een praktische kastenkamer met opstelplaats voor de wasapparatuur en een royale badkamer. De badkamer is ruim opgezet en biedt plaats aan een inloopdouche, een hoek bad, toilet en een dubbele wastafel.

Dankzij de praktische indeling en de verschillende woonlagen is deze woning bijzonder geschikt voor een groter gezin of voor wie graag extra ruimte heeft voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek of hobbykamer.

Ook rondom de woning is het volop genieten van de ruimte. Het perceel van maar liefst 439 m² biedt tal van mogelijkheden. Aan de dijkzijde beschikt u over parkeergelegenheid op eigen terrein en een vrijstaande stenen dubbele garage. Ideaal voor het stallen van fietsen, een scooter of het opbergen van spullen!

En dan de achtertuin! Een groene verassing die het wooncomfort compleet maakt. De tuin is prachtig aangelegd met een afwisseling van sierlijke beplanting, groene borders en diverse zitplekken. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een waterpartij en een groenstrook, waardoor u hier geniet van een beschutte ligging.

Doordat de dijk doodlopend is en voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer, geniet u hier van een rustige en prettige woonomgeving. Op loopafstand bevinden zich diverse (basis)scholen, ov-haltes, sportvoorzieningen en het Albert Schweitzer ziekenhuis. Ook het overdekte winkelcentrum Sterrenburg ligt in de directe omgeving, ideaal voor de dagelijkse boodschappen!

Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u graag uit om de woning zelf te komen bekijken. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

De oplevering is in het derde kwartaal van 2027 gewenst.

# Omschrijving

INDELING:
Souterrain:
- Kamer met inbouwkasten, tegelvloer met vloerverwarming, inbouwspots, opstelplaats voor de wasapparatuur en de c.v-combiketel (2018).
- Ruime betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel, hoek bad en handdoek radiator. Ook bevindt zich hier een berging.
- Hal met deur richting de achtertuin.
- Slaapkamer (ca. 2.83 m x 3.50 m).
- Slaapkamer (ca. 2.86 m x 3.24 m).

Begane grond:
- Entree in de hal met garderoberuimte.
- Meterkast (moderne groepen installatie, glasvezelaansluiting, slimme meters).
- Toiletruimte met fontein.
- De keuken is voorzien van een koelkast, oven, 4-pits keramische kookplaat, afzuiging, 1,5 spoelbak, vaatwasser en diverse laden en kasten.
- De woonkamer is ruim opgezet en is voorzien van een eikenhouten vloer, schuifpui richting het balkon, een vaste kast en een sfeervolle houtkachel.

Eerste verdieping:
- Overloop.
- Slaapkamer (ca. 2.07 m x 2.85 m) met laminaatvloer.
- Slaapkamer (ca. 2.20 m x 2.82 m) met laminaatvloer.
- Slaapkamer (ca. 4.37 m x 3.69 m) met zichtbare balkenconstructie en laminaat vloer.

Garage:
- De vrijstaande stenen dubbele garage is voorzien van een elektrische segmentdeur (motor is momenteel defect), betonvloer, ruime vliering en een loopdeur richting de oprit.

Tuin:
- Naast de garage bevindt zich de oprit met parkeergelegenheid op eigen grond.
- Het balkon is toegankelijk via de woonkamer en via de achtertuin. Vanaf hier heeft u heerlijk groen uitzicht over de tuin en kunt u beschut genieten in de zon.
- De prachtig aangelegde achtertuin biedt voor ieder wat wils! Verspreid over de tuin vindt u meerdere gezellige zitjes, volop speelruimte voor de kinderen, een zit plek aan het water en zelfs een eigen plekje voor huisdieren. De tuin is rijk aan groen en dankzij de weelderige begroeiing geniet u hier van volop privacy en beschutting.

Diversen:
- Energielabel C (geldig tot 12-10-2036).
- De woning beschikt over houten en kunststof kozijnen.
- Ten behoeve van het funderingsrisico is een 0-meting/QuickScan uitgevoerd (documentatie aanwezig bij de makelaar).

Kadastrale aanduiding:
- Gemeente Dordrecht, sectie N, perceelnummer 3836, oppervlakte 217 m$^2$.
- Gemeente Dordrecht, sectie N, perceelnummer 3830, oppervlakte 222 m$^2$.

# Omschrijving

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 waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek, hierdoor bent u goed voorbereid bij een nieuwe aankoop.


























SIEMENS

































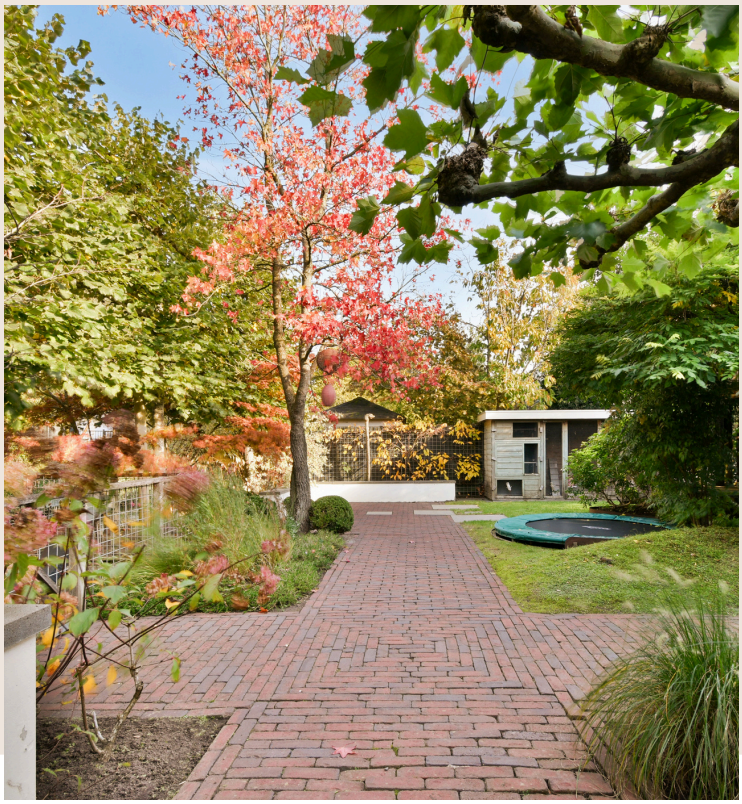


















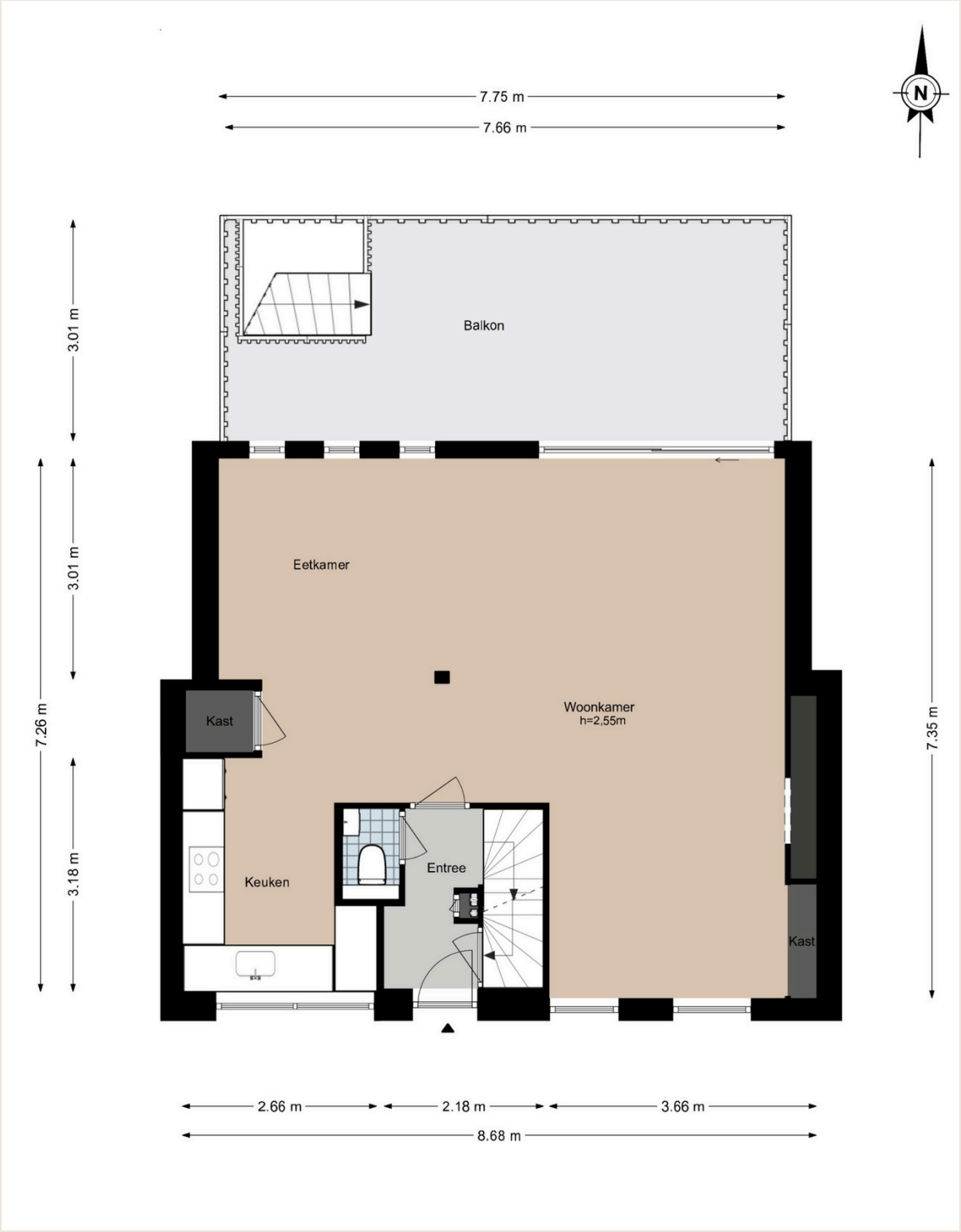




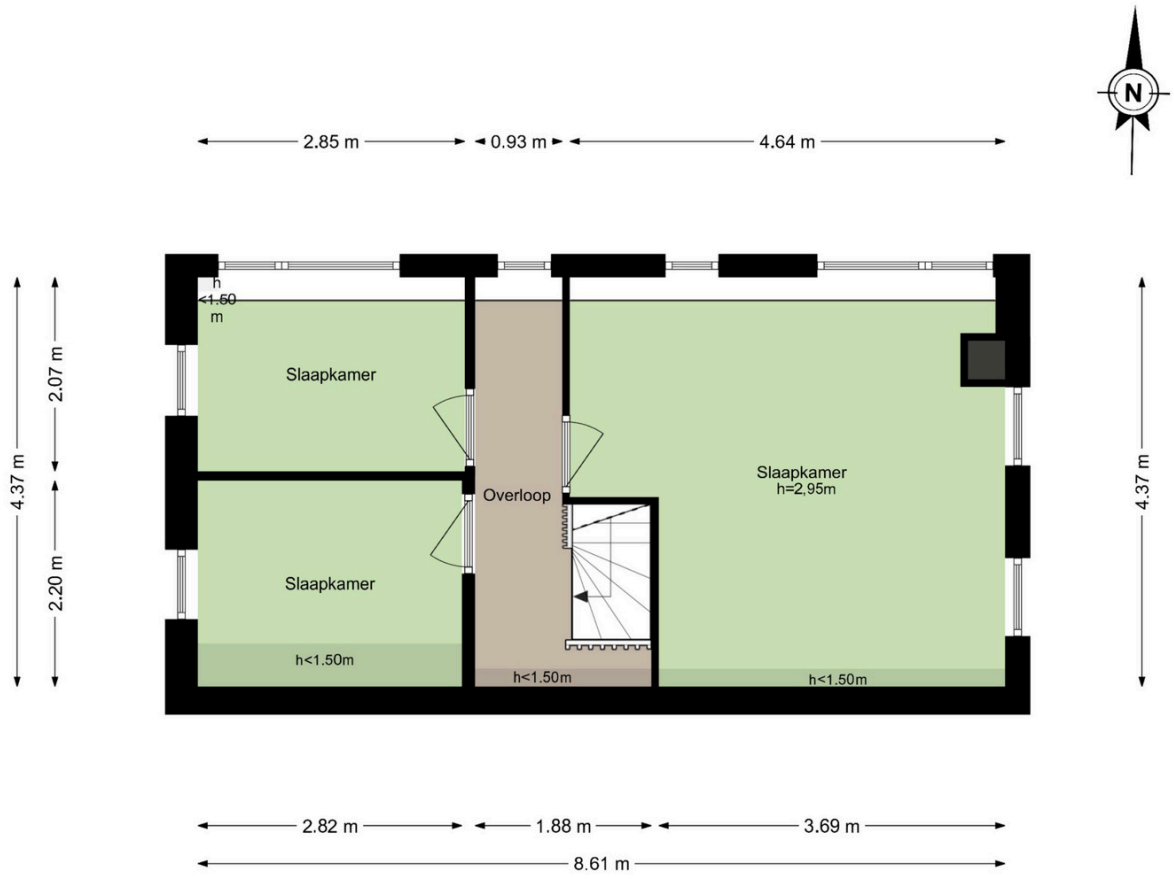




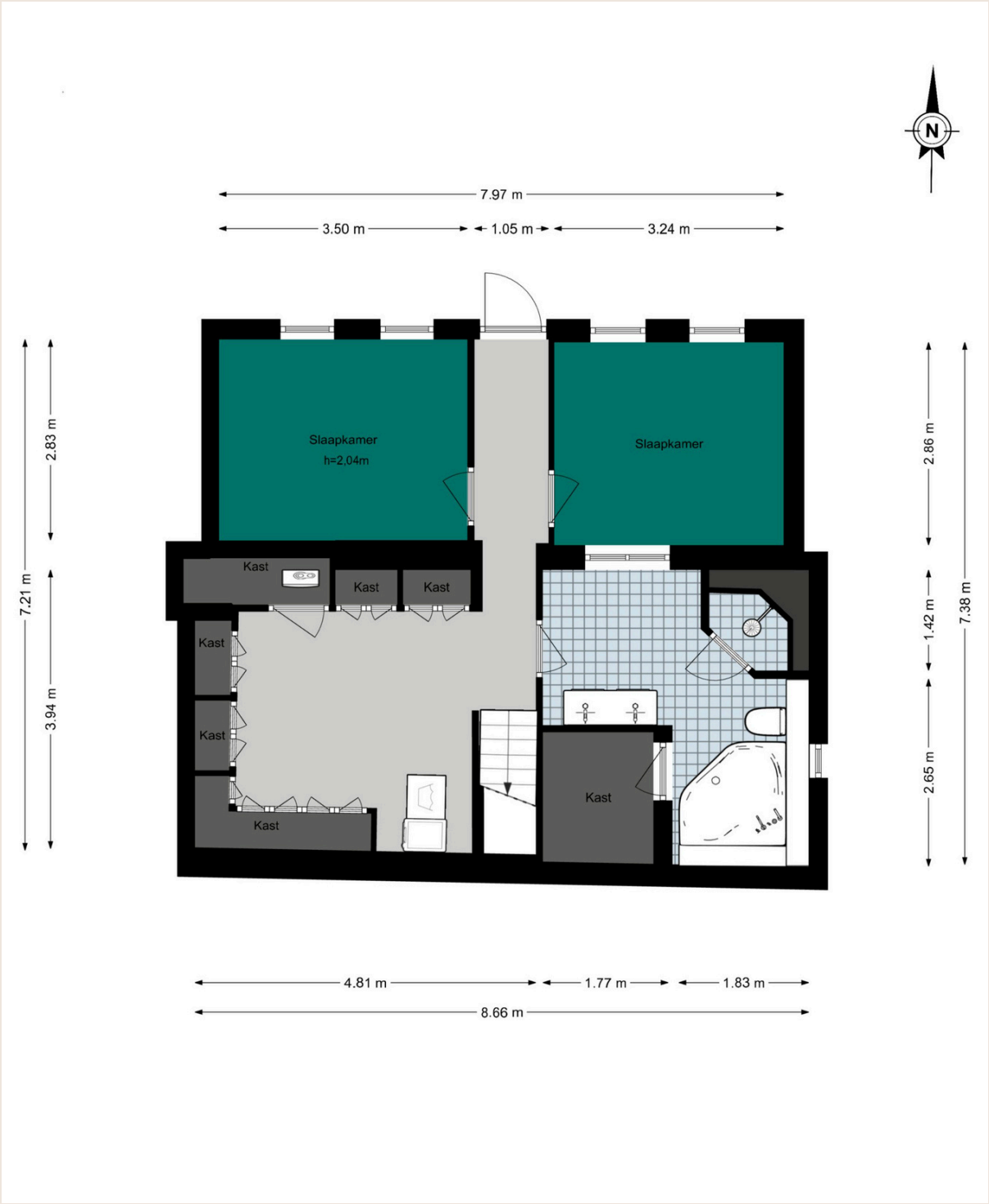
# Begane grond



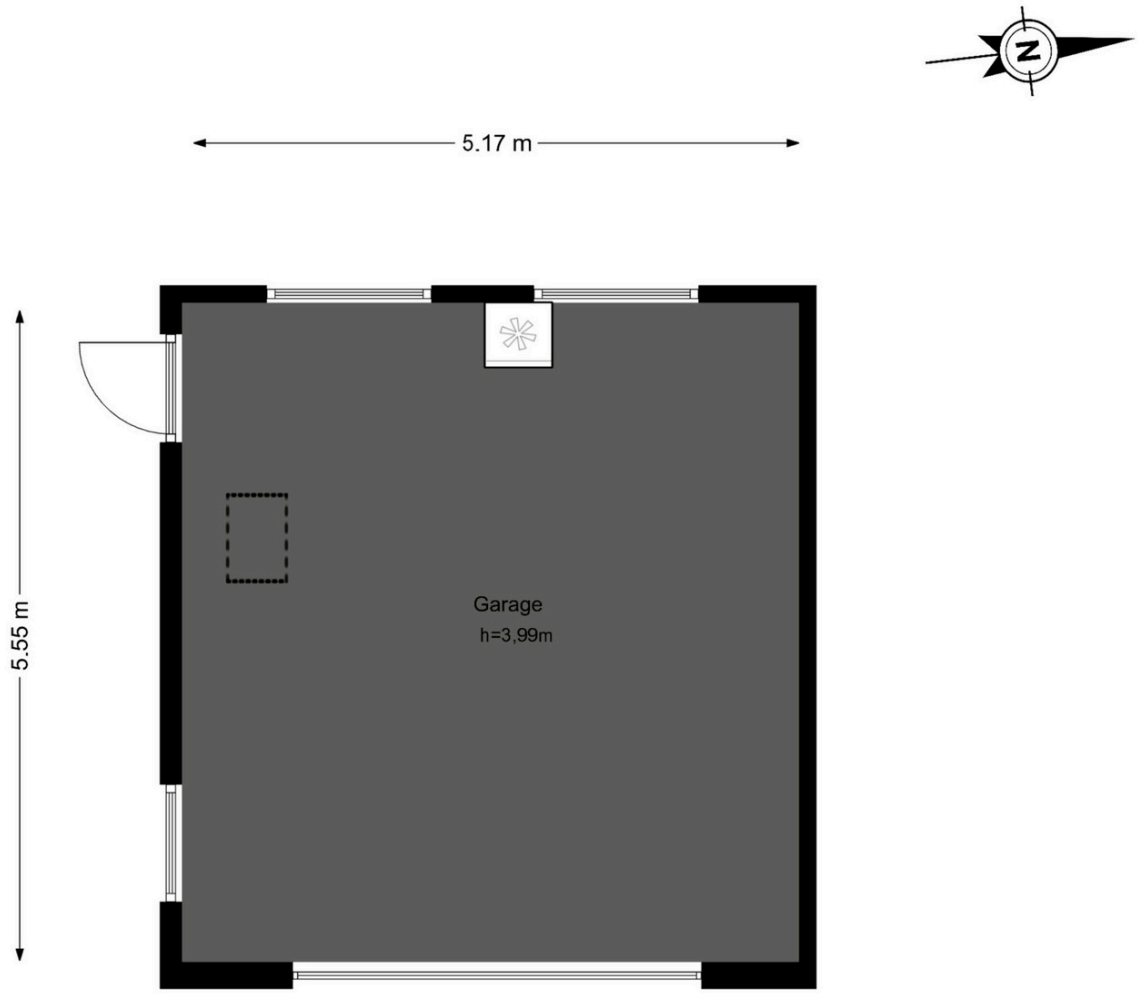
# Eerste verdieping



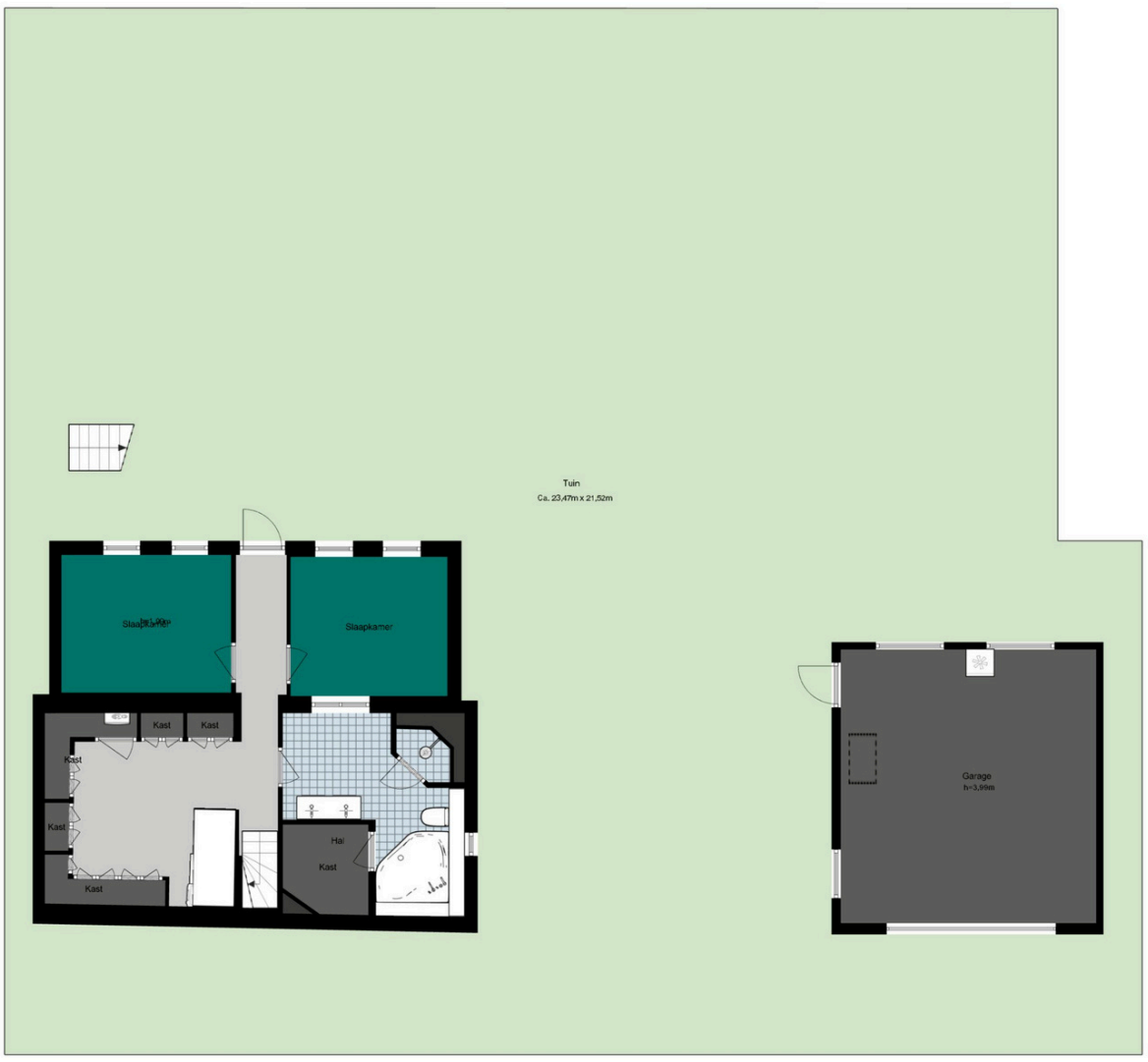
# Souterrain


N
7.97 m
3.50 m
1.05 m
3.24 m
Slaapkamer
h=2.04m
Slaapkamer
Kast
Kast
Kast
Kast
Kast
Kast
Kast
7.21 m
2.83 m
3.94 m
2.86 m
1.42 m
2.65 m
7.38 m
4.81 m
1.77 m
1.83 m
8.66 m

# Garage



# Perceel


Tuin
Ca. 23,47m x 21,52m
Slaapkamer
Slaapkamer
Kast
Kast
Kast
Kast
Kast
Hal
Kast
Garage
h=3,99m

# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

| Woning interieur | Blijft achter | Gaat mee | Ter Overname |
|---|---|---|---|
| • Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| • Losse (hang)lampen | | X | |
| • Inbouwspots/dimmers | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | |
| • Gordijnrails | X | | |
| • Gordijnen | X | | |
| • Rolgordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | |
| • Houten vloer(delen) | X | | |
| • Laminaat | X | | |
| • Plavuizen | X | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | |
| • Designradiator(en) | X | | |
| • Houtkachel | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter Overname |
|---|---|---|---|
| **Keuken** | | | |
| • Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten): | | | |
| • Kookplaat | X | | |
| • Afzuigkap | X | | |
| • Oven | X | | |
| • Koelkast | X | | |
| • Vaatwasser | X | | |
| **Sanitair/Sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | |
| • Toilet | X | | |
| • Toiletrolhouder | X | | |
| • Fontein | X | | |
| • Toiletborstel (houder) | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter Overname |
|---|---|---|---|
| Badkamer met de volgende toebehoren: | | | |
| • Ligbad | X | | |
| • Stoomdouche (cabine) | X | | |
| • Wastafel | X | | |
| • Wastafelmeubel | X | | |
| • Toilet | X | | |
| **Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing** | | | |
| • (Voordeur) bel | X | | |
| • (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| • (Klok)thermostaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | |
| • CV-installatie | X | | |
| • Zonwering buiten | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter Overname |
|---|---|---|---|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | |
| • Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| • Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| • Beplanting | X | | |
| **Verlichting/installaties** | | | |
| • Buitenverlichting | X | | |
| • Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |




**NOUWEN Makelaardij**

Damplein 50
Dordrecht

078 - 61 41 800

info@nouwen.nl

nouwenmakelaardij_

NOUWEN makelaardij