

nouwen
makelaardij

Te koop

Dubbelsteynlaan West 76
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:	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte:	188 m²
Aantal slaapkamers:	4 slaapkamers
Buiten:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Bouwjaar:	1997
Energielabel:	A
Vraagprijs:	€ 1.250.000, - k.k.

Omschrijving

Op een zeer markante locatie in Dubbeldam staat deze twee-onder-een-kap woning gebouwd in 1997 en staat op 1233 m² eigen grond. Tot 1995 stond hier de boerderij "De Dubbelhoeve" schuin tegenover de vroegere buitenplaats "Dubbelsteijn". Deze buitenplaats is nu bekend als het Dubbelsteynpark. De woning is gelegen aan de oude lintbebouwing van de Dubbelsteynlaan met een fraai uitzicht op het park.

De voormalige dorpskern, het Damplein is op steenworp afstand. Hier kan je vandaag de dag goed terecht voor de dagelijkse boodschappen. Zo zijn er 2 supermarkten en diverse speciaalzaken. De wijk Dubbeldam was tot 1970 een zelfstandige gemeente met veel boerderijen. De dorpse sfeer is tot op de dag van vandaag nog aanwezig. Het is er gemoedelijk, de wijk is groen en ruim van opzet en er is weinig hoogbouw.

Er zijn meerdere basisscholen, een kinderdagverblijf en Dubbeldam heeft een eigen zwembad en een natuurschaatsbaan. Sporten kan bij tennisvereniging TCD, Sporting Delta en DVO. Voor de overige sport kan je prima terecht bij Sportpark Schenkeldijk. De openbaar vervoersvoorzieningen zijn goed aanwezig en de sportboulevard en ziekenhuis zijn op enkele minuten te bereiken.

Doordat de woning wat naar achter staat op het perceel hierdoor geniet u van meer privacy en een rustig gevoel in de woning. De voortuin is groen aangelegd en beschikt over een oprijlaan richting de inpandige garage en de achtertuin.
De achtertuin is nog geheel vrij aan te leggen. Het is nu meer ingericht als boerenerf. Vanwege de grootte zijn de mogelijkheden hier eindeloos! Een overkapping, een tuinhuis, sport plek, vijver en zo kunnen we nog wel even doorgaan!

Bent u geïnteresseerd en nieuwsgierig naar de mogelijkheden? Wij laten u de woning graag zien!

De oplevering is in overleg, kan eventueel spoedig.

INDELING:
Begane grond:
- Entree in de vestibule met garderoberuimte.
- Meterkast (moderne groepen installatie, krachtstroom, 3-fase, glasvezelaansluiting, gasmeter, slimme meters).
- Riante hal met open trapopgang.
- Betegelde toiletruimte met fontein.
- De woonkamer beschikt over een laminaatvloer, airconditioning en ramen aan twee zijden.
- De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een vaatwasser, dubbele spoelbak, keramische kookplaat, afzuiging, combioven, koelkast en diverse laden en kasten.
- Berging/bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur.
- Via de keuken is de garage toegankelijk (ca. 6.17 m x 3.09 m).
- Slaapkamer op de begane grond beschikt over een deur richting de achtertuin en heeft een badkamer-en-suite. De badkamer beschikt over een inloopdouche en een wastafel.

Eerste verdieping:
- Riante overloop.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 6.71 m x 3.92 m) beschikt over airconditioning, een deur richting het balkon en een deur richting de badkamer.
- De badkamer beschikt over een toilet, ligbad met douche combinatie en dubbele wastafel.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.72 m x 3.26 m).
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.72 m x 3.27 m).

Omschrijving

Tweede verdieping:
- Via de vaste trap is de zolder toegankelijk. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de c.v-combiketel (2014) en de mechanische ventilatie unit. Deze verdieping is ruim 14 meter lang en 6.70 meter breed. Doordat circa 58 m² een hoogte heeft van 1.50 m tot 2.77 m kan je hier meerdere kamers realiseren.

Buitenshuis:
- De woning ligt op een perceel van maar liefst 1233 m². De voortuin is groen aangelegd met beplanting, een grasveld en een volgroeide haag. Via de brede oprit is de achtertuin en de inpandige garage toegankelijk. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen.
- De achtertuin is nog vrij in te delen. Momenteel is de tuin voorzien van bestrating, een schutting en beplanting. Vanwege de grootte en de vrije ligging, bent u hier verzekerd van een plekje in de zon of schaduw.

Diversen:
- De woning beschikt over hardhouten kozijnen met HR+ glas.
- Energielabel A (geldig tot 16-10-2036).
- De tweede verdieping is niet meegerekend in het woonoppervlak, terwijl er 58 m² op eenvoudige wijze tot woonoppervlak gerealiseerd kan worden.

Kadastrale aanduiding:
- Gemeente Dubbeldam, sectie A, perceelnummer 8531, oppervlakte 1233 m².

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.














COCO
PARIS











































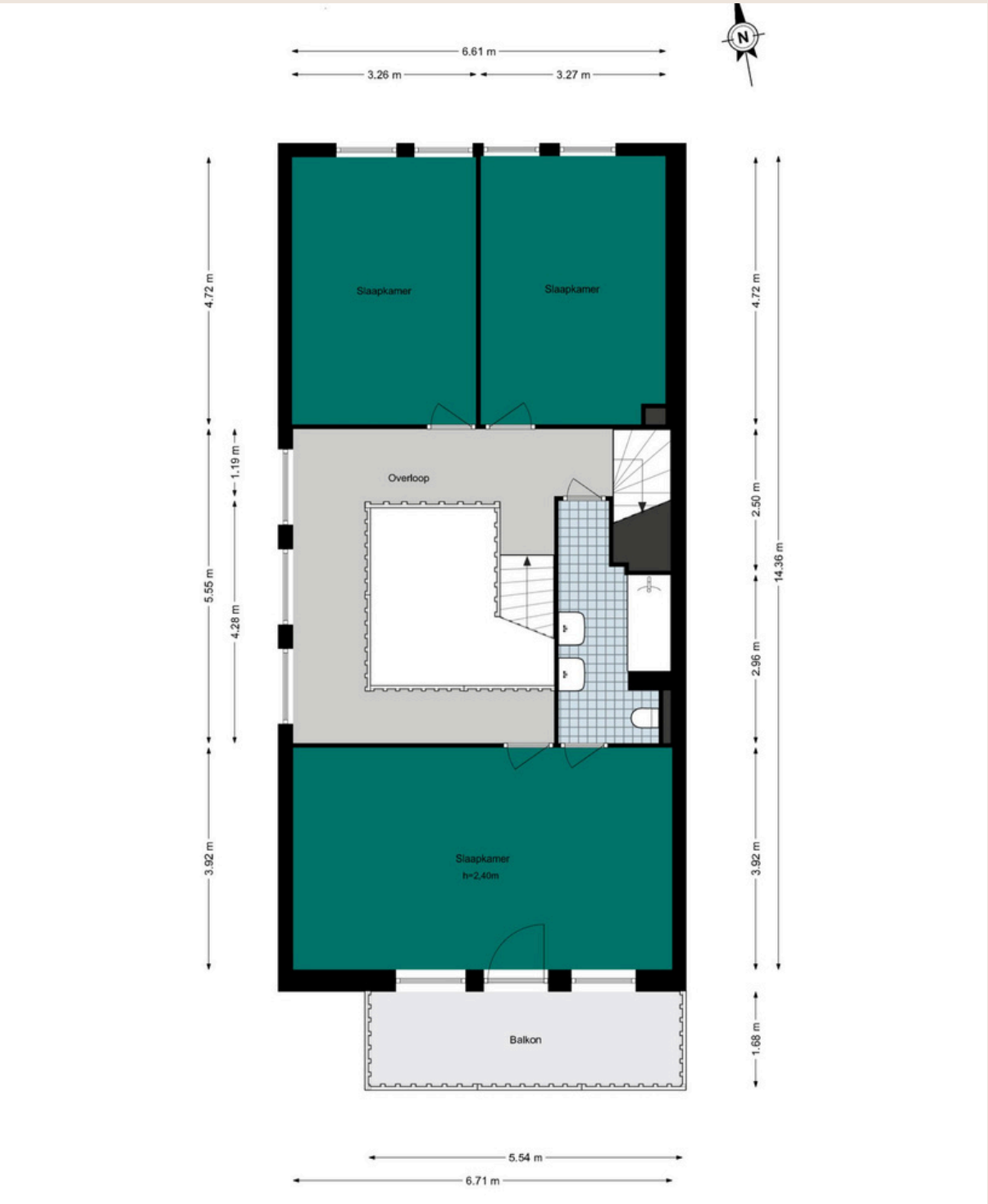




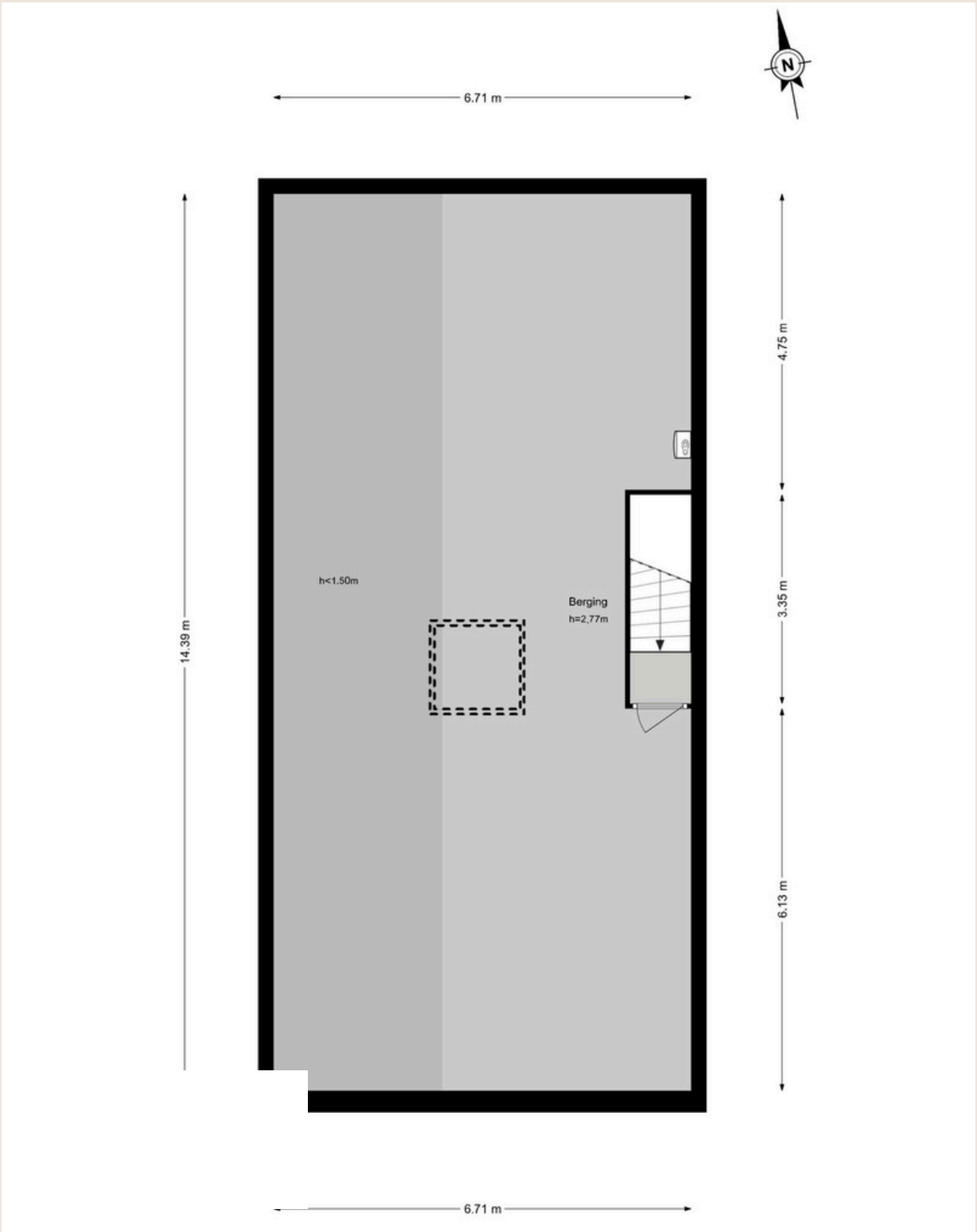
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Woning interieur	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
• Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
• Losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
• Gordijnrails	X		
• Gordijnen		X	
• Rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten:			
• Vloerbedekking	X		
• Laminaat	X		
• Plavuizen	X		
Keuken			
• Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten):			
• Kookplaat	X		
• Afzuigkap	X		
• Oven	X		
• Koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Ligbad	X		
• Stoomdouche (cabine)	X		
• Wastafel	X		
• Planchet	X		
• Toilet	X		
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• (Voordeur) bel	X		
• Brievenbus	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Airconditioning	X		
• Kluis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Warmwatervoorziening, te weten:			
• CV-installatie	X		
• Boiler	X		
• Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
• Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
• Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
• Waterslot wasautomaat	X		
Tuin - Inrichting			
• Tuinaanleg/bestrating	X		
• Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
• Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
• Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



NOUWEN Makelaardij

Damplein 50
Dordrecht

078 - 61 41 800

info@nouwen.nl

nouwenmakelaardij_

NOUWEN makelaardij