

078- 7440182



Abeelstraat 37

3329 AA Dordrecht

Vraagprijs: € 865.000,- k.k.





Ligging, ruimte, luxe en duurzaamheid!

Prachtige 2-onder-1 kapwoning met grote garage, uitbouw, 5 slaapkamers, 2 luxe badkamers, 12 zonnepanelen en een zeer diepe achtertuin op het westen met vrijstaande tuinkamer/kantoorruimte (2020) en achterom aan het groen.

Deze prachtige 2-onder-1 kapwoning met garage en vrijstaande kantoorruimte is gelegen in de zeer geliefde wijk Middenhoeve (Dubbeldam) op 395 m² eigen grond en voorzien van Energielabel A! De ligging is op een bijzonder fraaie locatie met diepe achtertuin op het westen met achterom aan openbaar groen en achterliggende Oudendijk. Deze zeer complete woning is werkelijk een genot om te bezichtigen! Naast de royale open keuken en woonkamer met uitbouw beschikt de woning op de begane grond over een opvallend grote garage en een prachtige, zeer diepe (30 meter) achtertuin op het westen met een in 2020 gebouwd vrijstaande tuinkamer welke thans in gebruik is als kantoorruimte. Deze ruimte beschikt over een moderne toiletruimte, lichtkoepels, airco (2022), kunststof kozijnen, volledige isolatie en onderheide fundering. De woning beschikt op de 1^e verdieping over 3 slaapkamers en een grote, luxe badkamer. Op de 2^e verdieping is een dakkapel geplaatst en beschikt de woning over nog 2 slaapkamers en een moderne 2^e badkamer. Vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing, dakisolatie, gevelisolatie en 12 zonnepanelen. De ligging is fantastisch: aan de rand van Dubbeldam met vrij uitzicht en poort aan de achterzijde en nabij de Dordtse Biesbosch, op loop- en fietsafstand van scholen, winkelcentrum het Damplein en diverse voorzieningen zoals ziekenhuis, sportaccommodaties.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 865.000,- kosten koper
type woning:	2-onder-1 kapwoning met garage en vrijstaande kantoorruimte
aantal kamers:	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
inhoud woning:	724 m ³
perceel oppervlakte:	395 m ²
gebruiksoppervlakte:	208 m ² (inclusief kantoorruimte)
overig inpandige ruimte:	26 m ²
bouwjaar:	1974
ligging tuin:	westen
isolatie/ verduurzaming:	vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing, dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie en 12 zonnepanelen
parkeren:	parkeren op eigen erf en openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Quinta ca. 2008)





Locatie:



Begane grond:

- entree/hal, meterkast (16 groepen + 3 fase groep en aardlekschakelaars), moderne toiletruimte en via stoere stalen taatsdeur toegang tot de woonkamer;
- woonkamer met uitbouw aan de achterzijde voorzien van Beton Ciré vloer met vloerverwarming, open haard en middels schuifpui toegang tot de achtertuin;
- keuken gelegen aan de voorzijde van de woning voorzien van een lichte, U-opgestelde keukeninrichting (Belmar) met een natuurstenen aanrechtblad en alle benodigde inbouwapparatuur, te weten: inductie kookplaat, RVS afzuigkap, oven met magnetron, koel/vriescombinatie (Siemens), vaatwasmachine (Siemens) en een Quooker.

Eerste verdieping:

- grote overloop met inloop/ bergkast, volledig doorgelegde laminaatvloer, trapopgang naar de 2^e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met vaste schuifkast;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde met frans balkon;
- slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde;
- luxe badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, dubbele wastafel met meubel, ruime inloopdouche, bubbelbad met jetstreams, zwevend toilet, design radiator en vloerverwarming.





Tweede verdieping:

- grote overloop voorzien van kunststof dakkapel, volledig doorgelegde laminaatvloer, bergruimte, opstelplaats voor de wasmachine en droger en kastruimte met hangplaats cv-combiketel (Remeha Quinta ca 2008);
- grote slaapkamer 4 (voorheen 2 slaapkamers) gelegen aan de achterzijde, inbouw boekenkast, inbouwspots en toegang tot de bergvlkering;
- slaapkamer 5 gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en kunststof dakkapel;
- moderne 2^e badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, wastafel met meubel, 3^e toilet, inloopdouche en radiator.

Tuin:

- voortuin en zeer diepe achtertuin met achterom direct aan het groen. De achtertuin is gesitueerd op het westen, beschikt over meerdere terrassen, gazons, bloemborders en een prachtige, vrijstaande kantooruimte. Is gebouwd in 2020 en is voorzien van red cedar hardhout en sedum dak. De kantooruimte is thans een prachtige thuiswerkplek en is ook uitermate geschikt voor bijvoorbeeld een salon, pedicure, of nagelstudio aan huis!;
- relaxruimte voorzien van lichtkoepels met elektrische zonwering, airco, infrarood panelen, kunststof kozijnen met moderne jaloezieën, gevelafwerking met red cedar hardhout en een onderheide fundering afgewerkt met beton Ciré vloer. Deze kantooruimte is ook voorzien van een moderne toiletruimte.

Garage:

- oprit met zeer royale garage (26 m²) te bereiken vanuit de tuin en vanaf de oprit. De garage is voorzien van een lichtkoepel, water en loopdeur naar achtertuin.





Algemeen:

- bouwjaar ca. 1974;
- energielabel A geldig tot 08-03-2033;
- vloerverwarming over gehele begane grond;
- vrijwel geheel voorzien van HR++ beglazing;
- dakisolatie, vloerisolatie en gevelisolatie toegepast en voorzien van 12 zonnepanelen;
- de gehele woning is voorzien van gladde stucwerk wandafwerking;
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022 en binnen bijgewerkt in 2023;
- unit mechanische ventilatie is vervangen (CO2, vocht en app gestuurd)
- de buitengevel is in 2021 geheel gezandstraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
- achterzijde begane grond voorzien van elektrische zonwering en 2^e verdieping voorzijde voorzien van elektrische screens;
- voor eventueel nog te plaatsen elektrische zonwering aan achterzijde 1^e en 2^e verdieping zijn (loze) leidingen door de gevel reeds aangelegd;
- elektra is volledig gemoderniseerd met op begane grond vlak design schakelmateriaal en app-gestuurde spot verlichting (Gira E2 & eNet);
- alle woon- en slaapruidtes en tuinkantoor zijn voorzien van 1 of meerdere netwerkaansluitingen (CAT6);
- de woning inclusief garage en tuinkantoor is voorzien van een app-gestuurd alarmsysteem (2021);
- woning beschikt over een zogenaamde Kwaaitaal begane grondvloer (rapport aanwezig).

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **B**, nummer **2676**, groot **2** are **35** centiare (**235 m²**) eigen grond.
- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **B**, nummer **3046**, groot **1** are **60** centiare (**160 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg.





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.

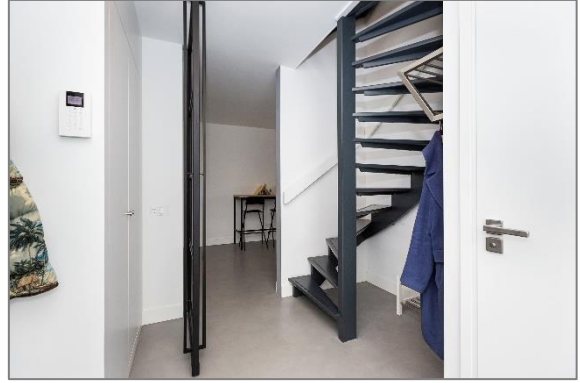
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

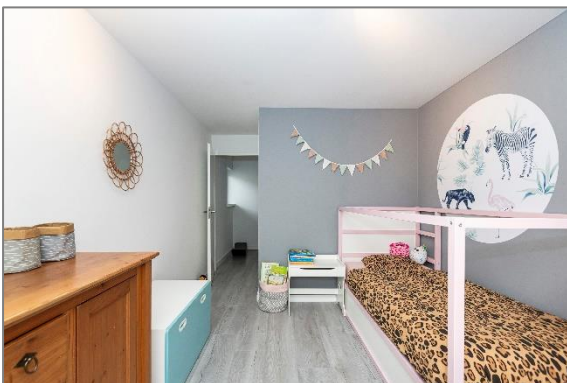
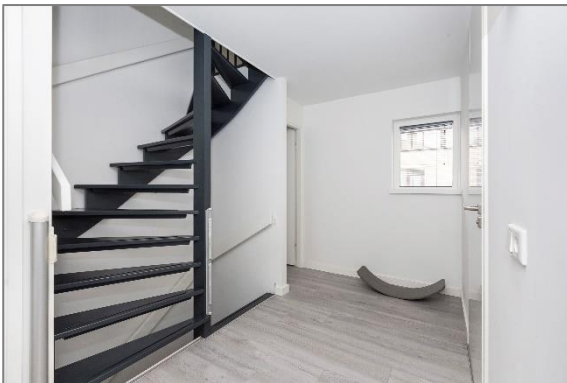
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

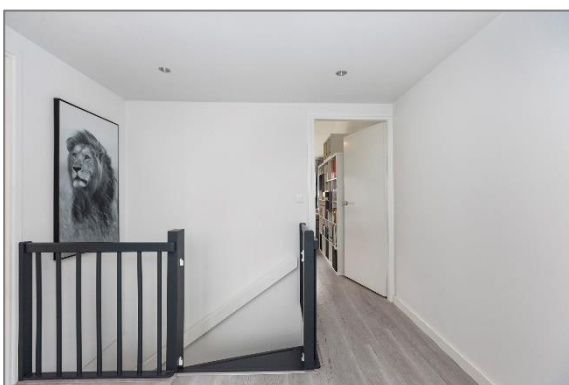
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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

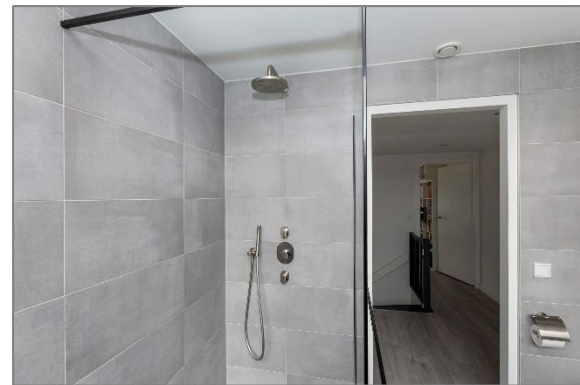
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

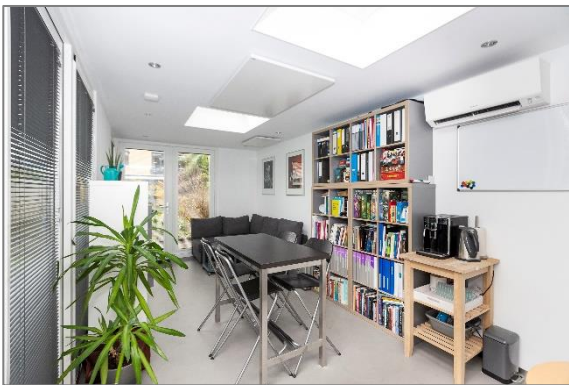








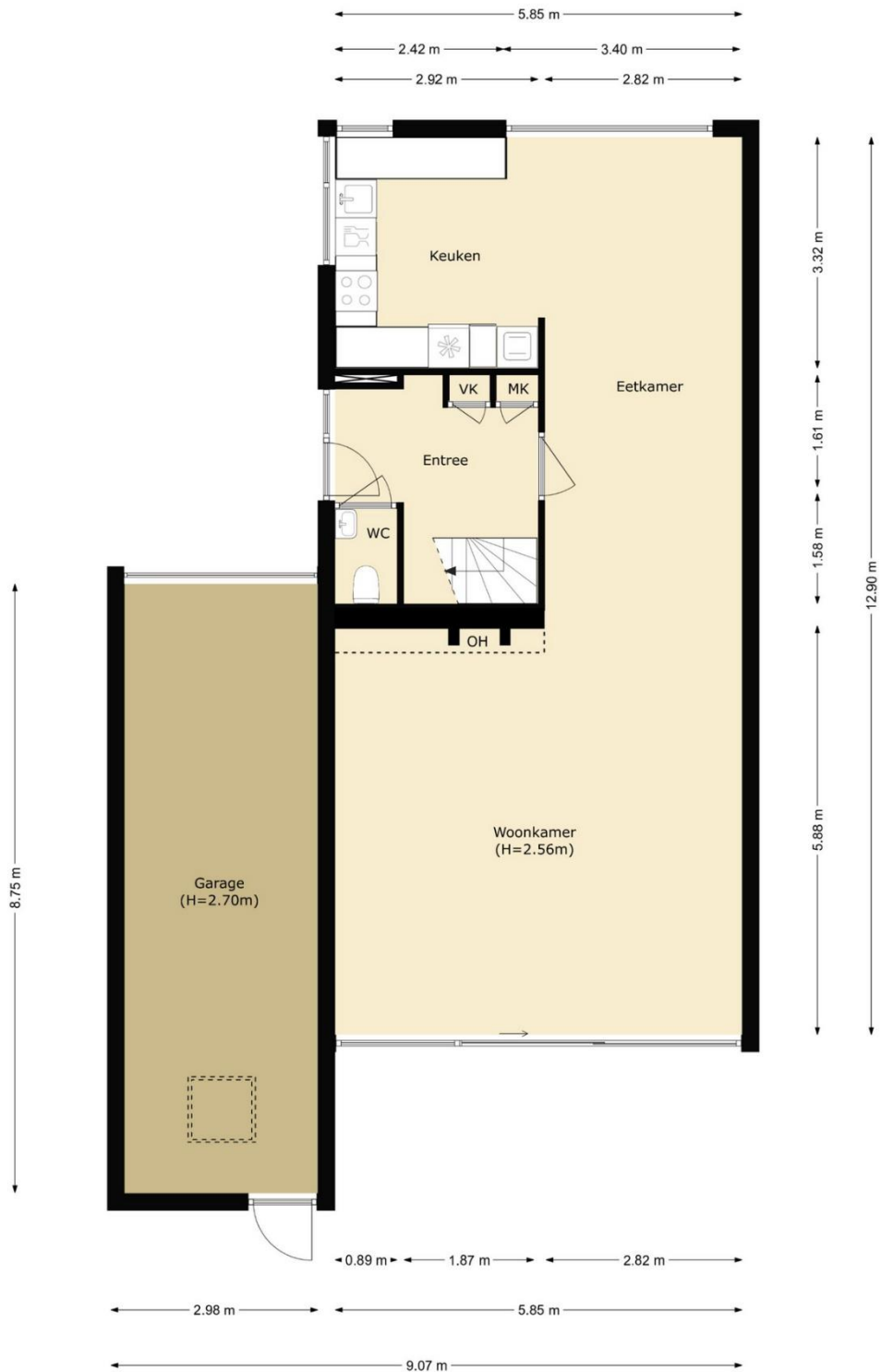


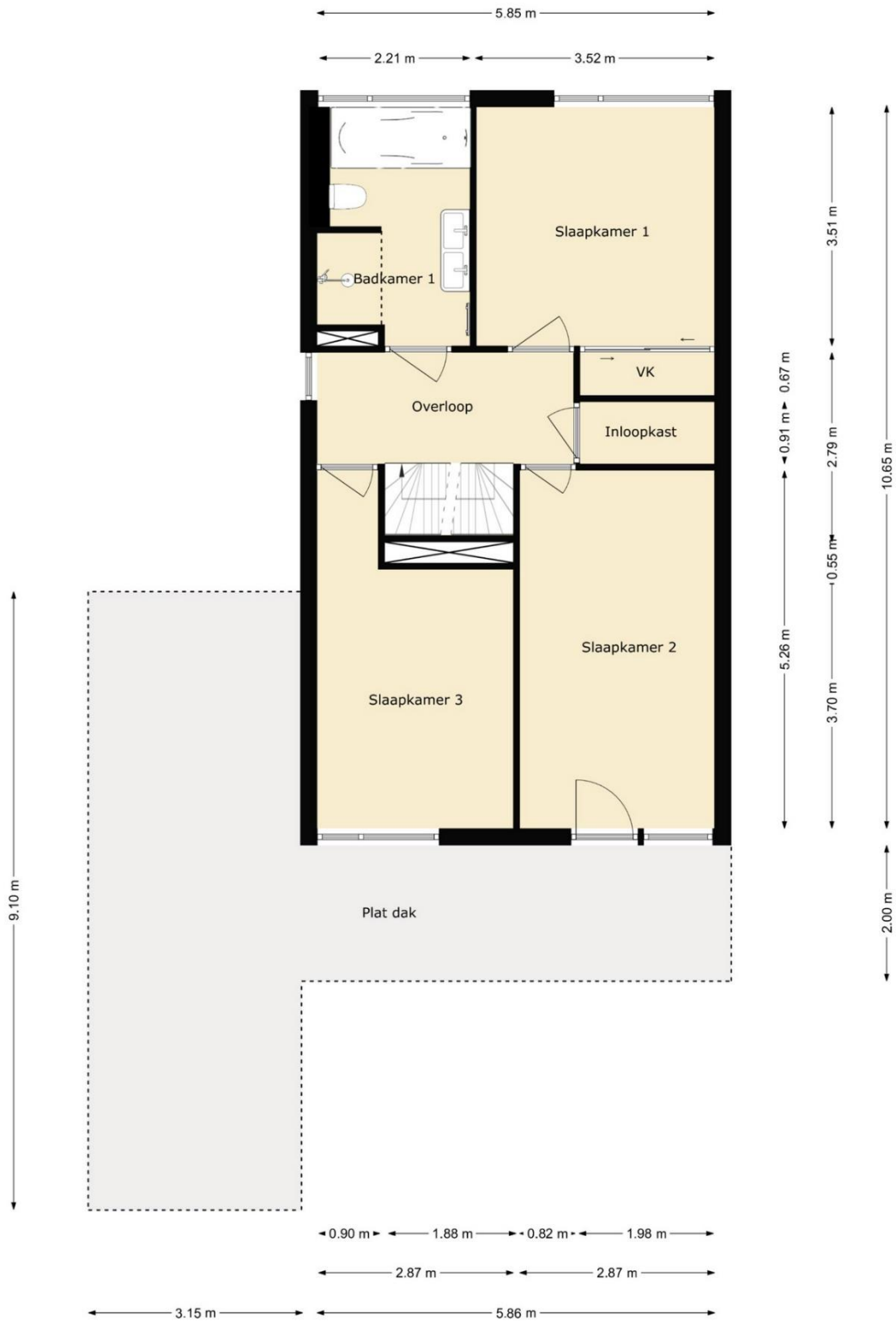


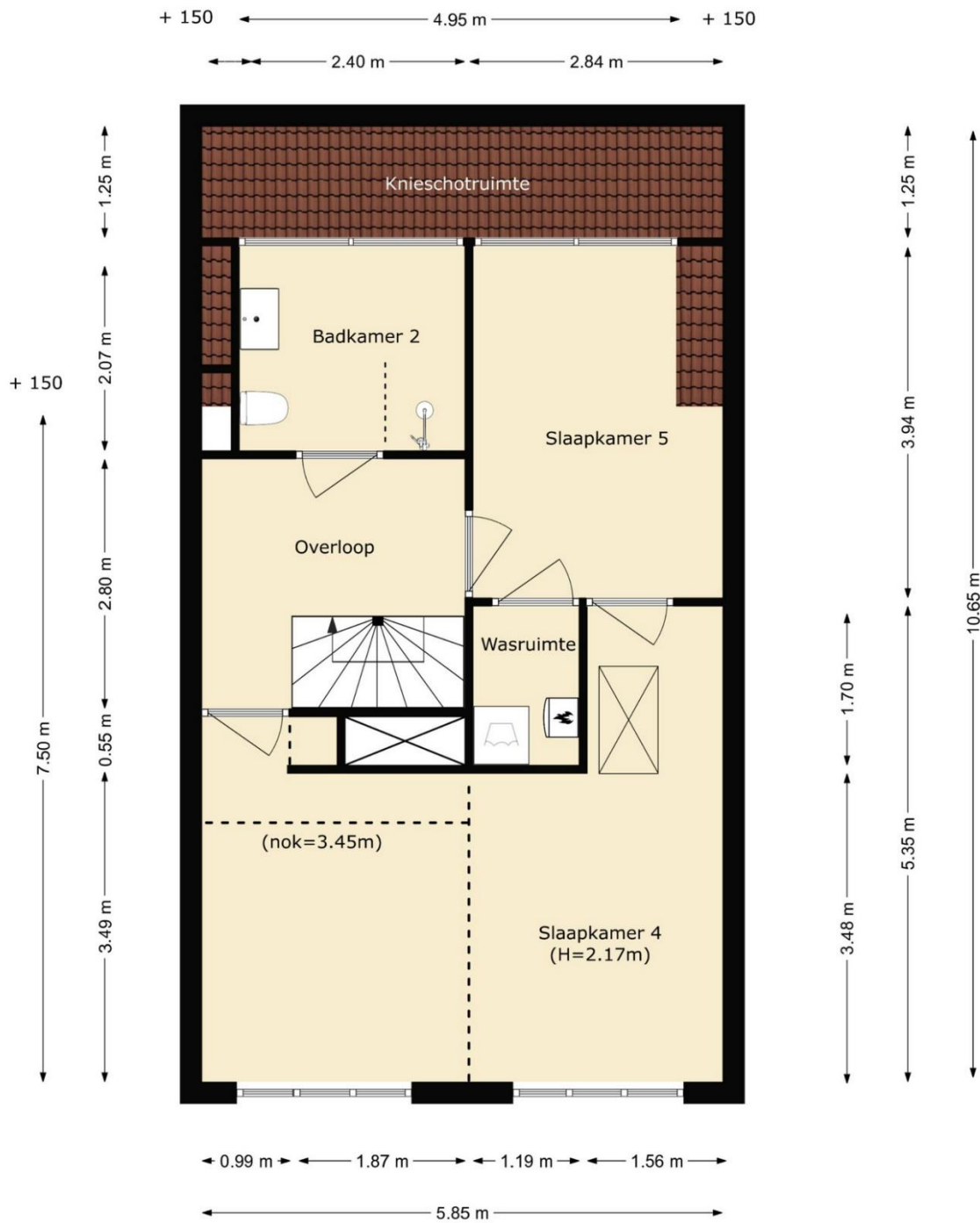


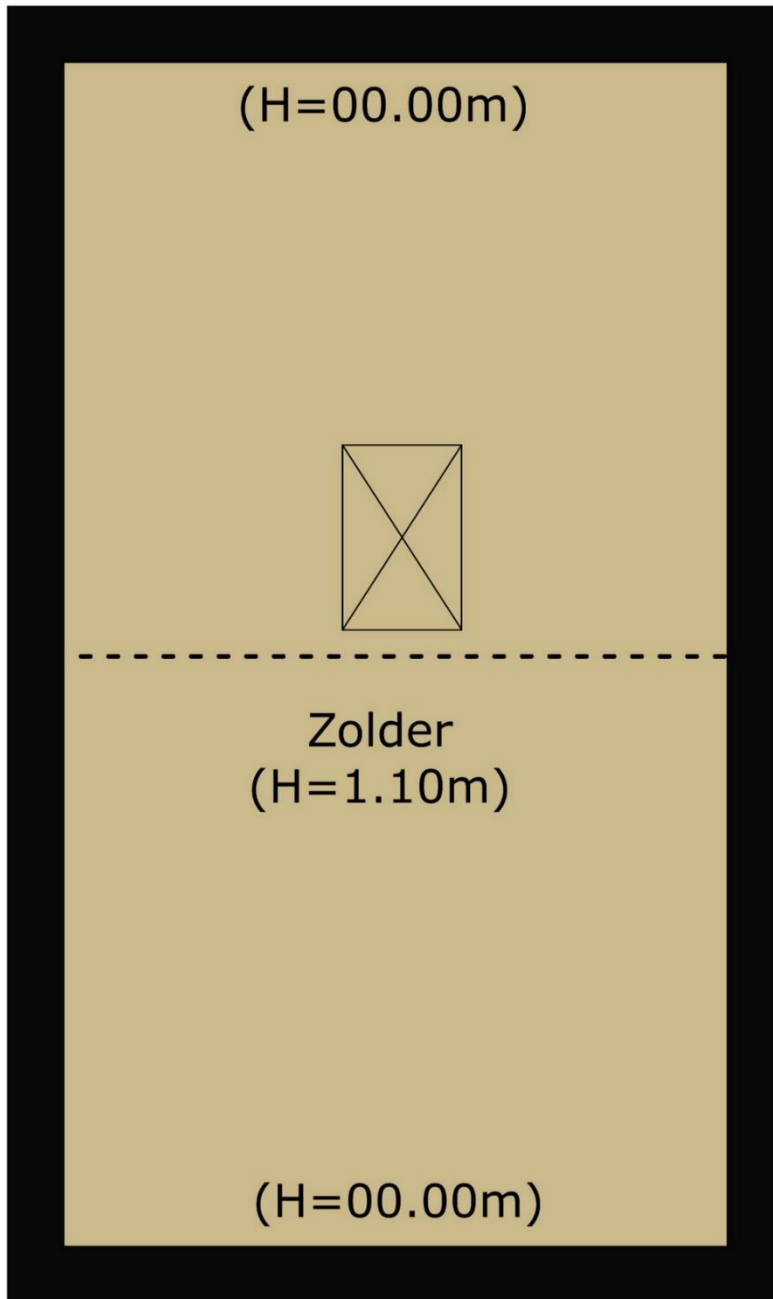


Plattegronden





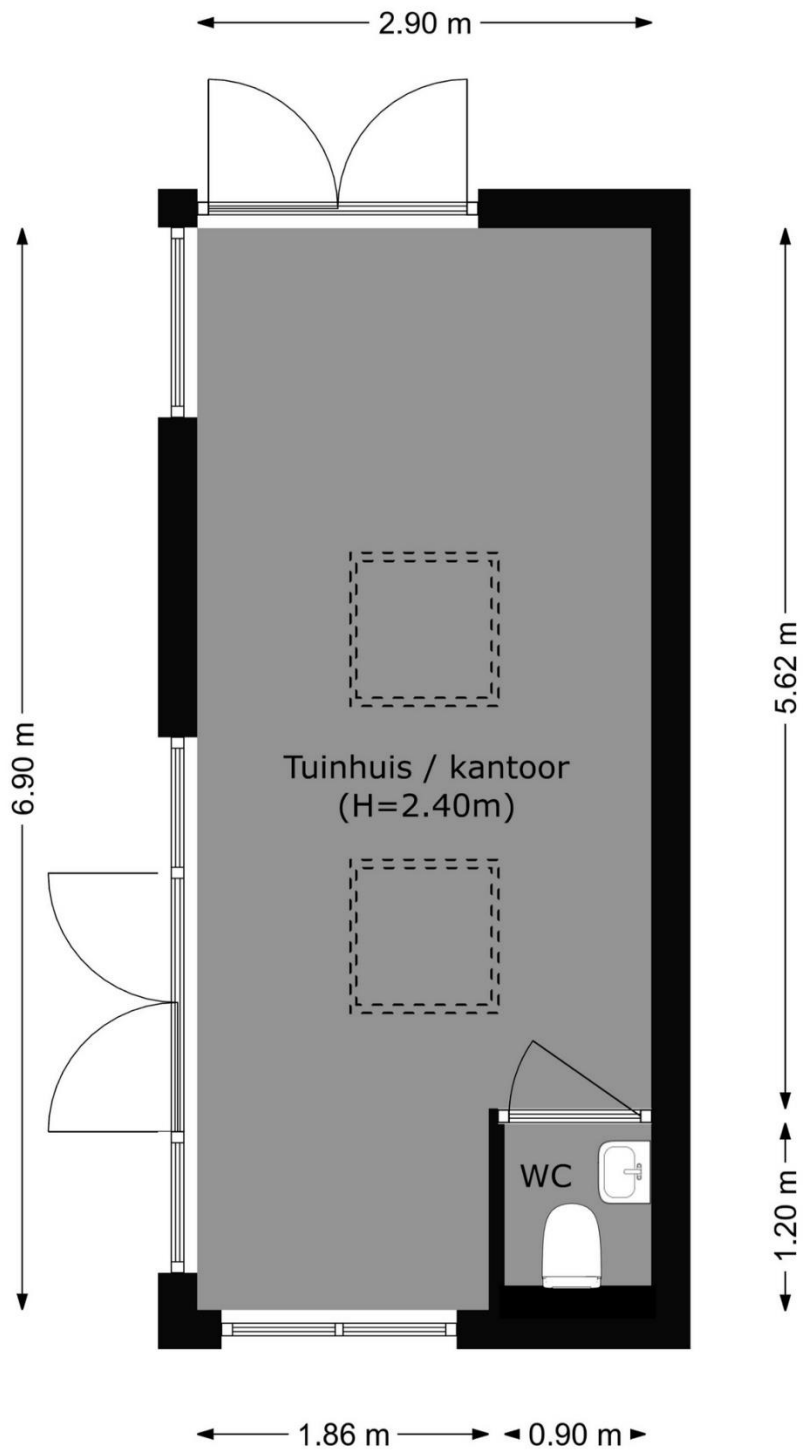




5.15 m

2.88 m







Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dubbeldam	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2676	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboewing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 16 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

