



# Dubbelsteynlaan Oost 107

3319 EB Dordrecht

**Vraagprijs:**  
**€ 395.000,- k.k.**





## Op geliefde locatie in Dubbeldam gelegen ruime hoekwoning met 4 slaapkamers en achtertuin op het zonnige zuiden!

Deze hoekwoning is gelegen op geliefde locatie in de wijk Dubbeldam op loopafstand van diverse winkels aan het Damplein, bushaltes, zwembad en het buitengebied van Dordrecht. Deze te moderniseren woning beschikt over veel ruimte in en om de woning met o.a. een ruime woonkamer, 4 slaapkamers op de verdiepingen en een ruime voortuin en achtertuin met berging gelegen op het zonnige zuiden. De woning is gelegen aan een mooi, groen plantsoen met vrij uitzicht en veel openbare parkeergelegenheid.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 395.000,- kosten koper
type woning:	hoekwoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	433 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	213 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	122 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1962
ligging tuin:	zuiden
isolatie:	deels isolerende beglazing
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas HRE, 2015)

### Locatie:





### **Begane grond:**

- entree, hal, meterkast, toilet, bergkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping;
- toilet voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, staand closet en fonteintje;
- royale woonkamer voorzien van vloerbedekking, haard en openslaande deuren naar de achtertuin;
- keuken met veel kastruimte en los gasfornuis van Indesit, warm water via een geiser en vanuit de keuken eveneens een deur naar de achtertuin.

### **Eerste verdieping:**

- overloop met vaste trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van vaste kast, vloerbedekking en een vaste wastafel;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kasten en vloerbedekking;
- slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde voorzien van vloerbedekking en een deur naar het balkon aan de achterzijde;
- badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, douche, wastafel en aansluiting voor wasmachine en droger.

### **Tweede verdieping:**

- overloop met toegang naar de berging en hangplaats voor de cv-combiketel (Intergas HRE, 2015);
- slaapkamer 4 voorzien van zeil vloerafwerking en dakkapel aan de achterzijde met bergruimte achter de knieschotten.

### **Tuin:**

- ruime voortuin en achtertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, heeft stenen berging en een achterom via de zijkant en achterkant.





### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1962;
- de spouwmuren zijn geïsoleerd (ca 2017);
- energielabel D geldig tot 01-02-2034;
- de dakkapel op de tweede etage heeft kunststofkozijnen;
- deels isolerende beglazing;
- de woning is voorzien van houten vloeren.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dubbeldam**, sectie **A**, nummer **4561**, groot **2** are **13** centiare (**213 m<sup>2</sup>**) 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



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





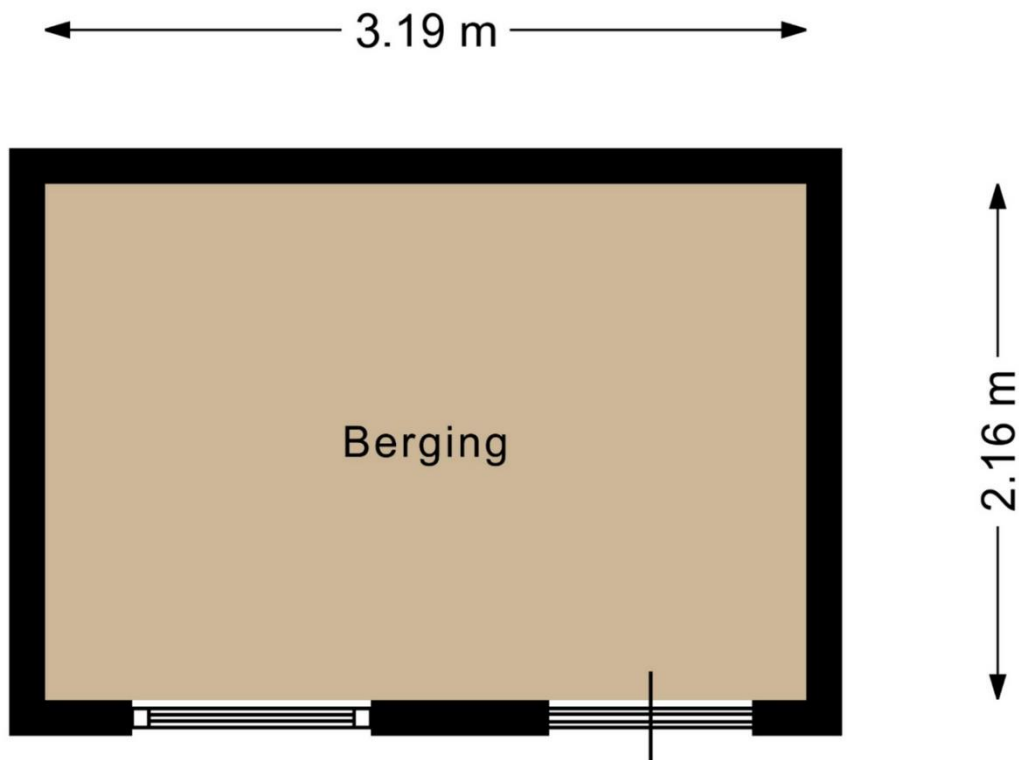
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend



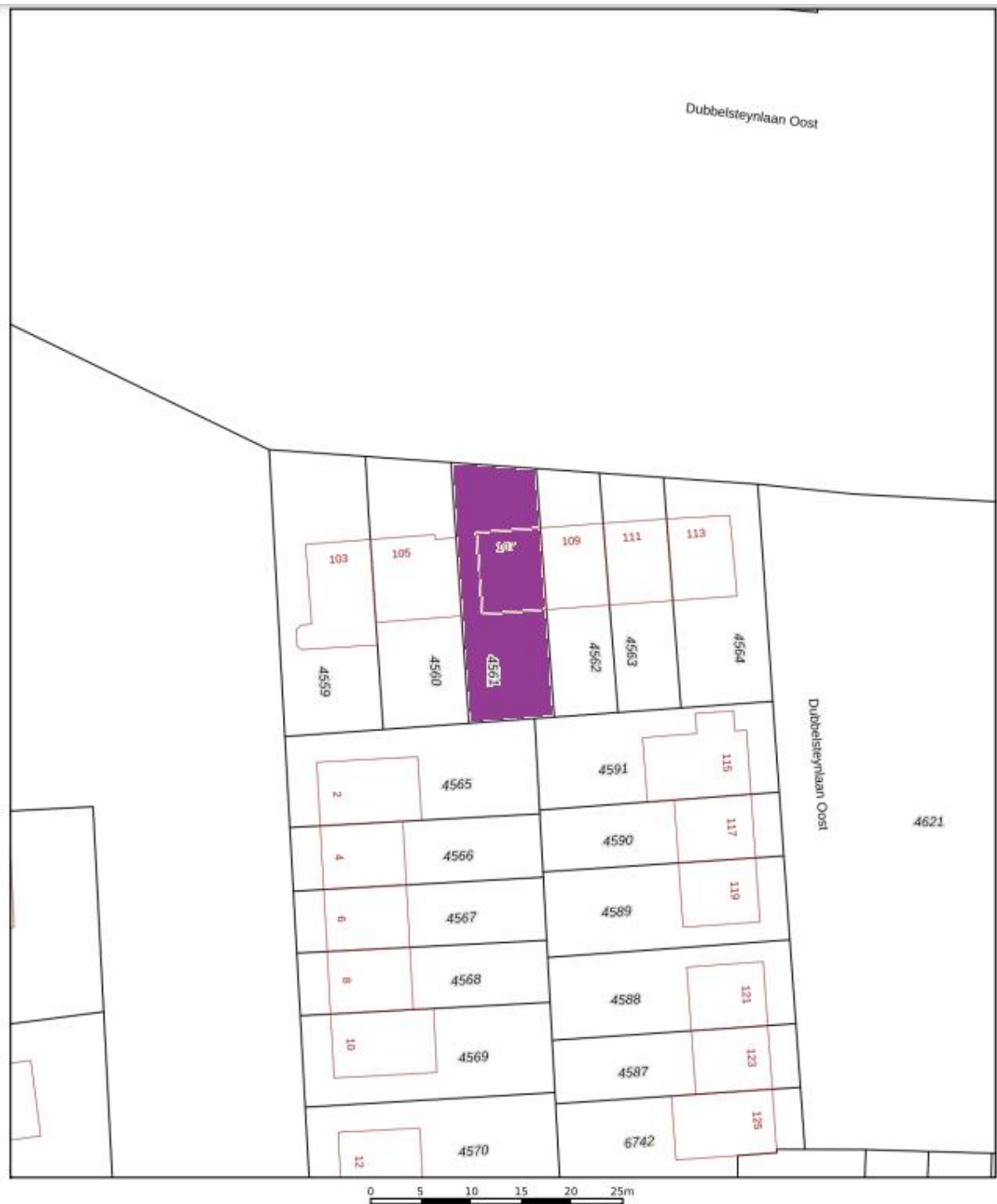


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





# Huis op de kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgerichte	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente <b>Dubbeldam</b>	
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie <b>A</b>	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel <b>4561</b>	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024. 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 databankenrecht.	

