



INDORDRECHT
makelaardij

Iroko 207, 3315 PR Dordrecht



Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

Omschrijving

Groots & prettig wonen!

Deze 7 kamer woning heeft 6 prima slaapkamers en is rustig gelegen in de populaire wijk Oudelandshoek. De woning is in 1997 gebouwd en is in 2003 voorzien van een opbouw. De diepe achtertuin ligt gunstig op het westen en grenst direct aan het water. Parkeren doet u op eigen terrein onder de carport. Het energielabel is A.

Iroko ligt in de kindvriendelijke wijk Oudelandshoek met alle voorzieningen in de directe omgeving. Het winkelcentrum Bieshof, diverse scholen, het treinstation Stadspolders en de N3 met aansluiting op de A15 en A16 zijn snel bereikbaar. Met de fiets bent u binnen 15 minuten in de historische binnenstad van Dordrecht of in de Hollandse Biesbosch.

Wordt u de tweede eigenaar van deze ruime en rustig gelegen woning?

Uitgelicht

- Locatie: Oudelandshoek. Fijne buurt!
- Ruimte: 6 slaapkamers
- Tuin op het westen en direct gelegen aan het water
- Parkeren op eigen terrein
- Moderne groepenkast
- CV Intergas Extreme (2025)
- 12 zonnepanelen
- Vloerverwarming begane grond
- Schilderwerk buitenzijde (2024)

Indeling

Begane grond

De **ruime hal** met garderobe, toilet en meterkast geeft toegang tot de technische ruimte, de trap naar de 1^e verdieping en het woongedeelte. Het **moderne toilet** is half betegeld en heeft een hangcloset. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van **vloerverwarming**.

De **voorraadkamer en tevens technische ruimte** biedt momenteel plaats aan de CV installatie, de mechanische ventilatie, de wasmachine en de vaatwasser. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het opbergen van uw spullen.

Het **woongedeelte** op de begane grond

De eenvoudige **open keuken** is in een L-vorm geplaatst. In deze lichte en ruime keuken zijn de koel-vries combinatie, de oven en magnetron als losse componenten geplaatst. De inductie kookplaat is uit 2022.

De keuken met eetgedeelte sluit aan op de **woonkamer** aan de achterzijde van de woning. Doordat dit zitgedeelte lager ligt (3 treden / "split level") ontstaat er een speelse ruimte. De woonkamer beslaat de volle breedte van de woning en is maar liefst 5.7 meter breed!

De schouw in de hoek is voorzien van een elektrische kachel. Deze zorgt voor extra sfeer en warmte. Via de kunststof schuifdeur bereikt u de diepe achtertuin aan het water.

1^e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning en is de “master bedroom”. Wat een ruimte! U heeft hier mooi zicht op de tuin en het water.

Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de achterzijde en wordt momenteel als kastenkamer gebruikt.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is voorzien van 2 ramen. Door de vorm (vierkant) is deze kamer op veel manieren in te delen.

Slaapkamer 4 is vergelijkbaar met slaapkamer 3 en ligt eveneens aan de voorzijde van de woning.

De **ruime badkamer** is geheel betegeld en is voorzien van wastafelmeubel met twee wastafels, een douche en een tweede toilet. Deze ruimte is voorzien van mechanische ventilatie.

2^e verdieping

De opbouw is in 2003 geplaatst, waardoor er een extra verdieping is ontstaan. In 2025 is de dakopbouw vernieuwd met Keralit gevelbekleding.

De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers en het terras (loggia).

Slaapkamer 5 is verrassend ruim en is door de horizontaal geplaatste ramen licht en speels te noemen.

Slaapkamer 6 is met de afmeting van 5.66 x 3.15 een geweldige slaapkamer met een prachtig uitzicht. De airco-unit (2024) maakt deze kamer extra comfortabel.

Het **kleine terras** (loggia) kan gebruikt om even buiten te zitten of om de was te drogen.

Buiten

De **diepe achtertuin** is gunstig gelegen op het westen en sluit direct aan op het water!

De tuin heeft meerdere terrassen, diverse plantenborders met vaste planten en pruimenbomen. Het brede vlonderterras is in 2023 voorzien van kunststof vlonderplanken. De ideale plaats om te genieten van het water! Er is een watertappunt, elektra-aansluitingen en een zonnescherm beschikbaar. De kleine berging is ideaal voor het opbergen van uw tuinspullen.

De **voortuin** is gelegen op het oosten en biedt ruimte voor het parkeren van 1 auto op eigen terrein, onder de carport. De **stenen berging** is handig voor het plaatsen van uw fietsen. Deze ruimte is voorzien van elektra.

Ligging

De woning ligt in de populaire wijk Oudelandshoek. Deze wijk heeft alle voorzieningen binnen handbereik: de natuur, scholen, winkels en openbaar vervoer. Met de fiets bent u binnen 15 minuten in de historische binnenstad of in de Hollandse Biesbosch. De N3 met aansluiting op de A15/A16 is eveneens snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1997
Ligging achtertuin	Westen, aan het water
Gebruikersoppervlakte	ca. 158 m ²
Berging voortuin	ca. 6 m ²
Bijkeuken/berging	ca. 5.5 m ²
Berging achtertuin	ca. 2 m ²
Perceel	158 m ²
Inhoud	ca. 562 m ³
Locatie	Oudelandshoek
Elektra	10 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet/TV	Glasvezel
Zonnepanelen	12 stuks (2021)
Verwarming	CV, Intergas Extreme (2025)
Parkeren	1 parkeerplaats op eigen terrein + openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 6167
Energielabel	A
Oplevering	In overleg, kan spoedig

Afmetingen

Begane grond

- Entree/hal : ca. 2.20 x 2.83 m;
- Toilet : ca. 0.95 x 1.70 m;
- Woonkamer : ca. 5.70 x 4.62 m;
- Keuken : ca. 3.43 x 5.38 m;
- Voorraadkamer : ca. 2.35 x 2.38 m.
en technische ruimte

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 3.75 x 1.90 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.49 x 4.62/4.00 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.14 x 4.62 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.93 x 3.31/3.13 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 2.70 x 3.31 m;
- Badkamer : ca. 1.88 x 2.73 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 1.90 x 3.52 m;
- Slaapkamer 5 : ca. 3.70 x 4.44 m;
- Slaapkamer 6 : ca. 5.66 x 3.14 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 6.00 x 5.70 m;
- Berging voorzijde : ca. 2.20 x 3.03 m;
- Achtertuin : ca. 6.00 x 9.91 m;
- Berging achtertuin : ca. 0.94 x 1.80 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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. Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven. In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

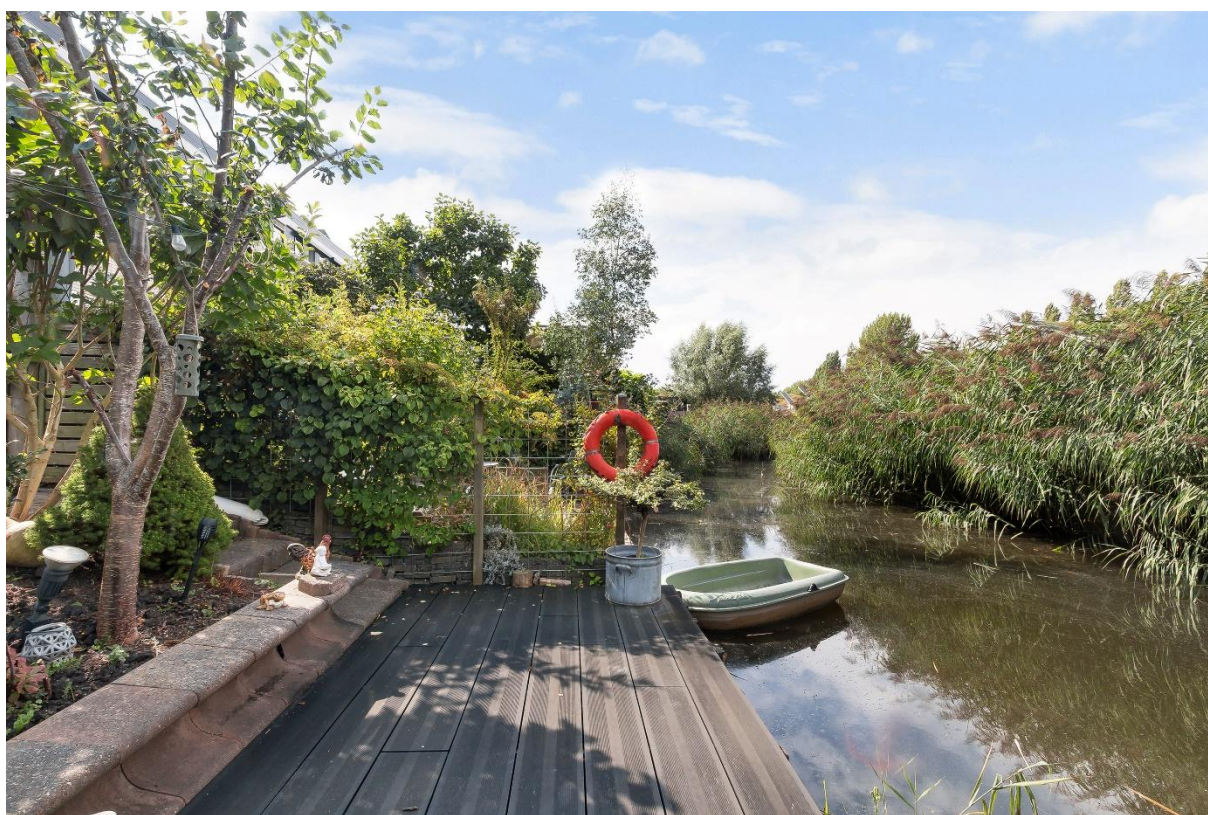


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

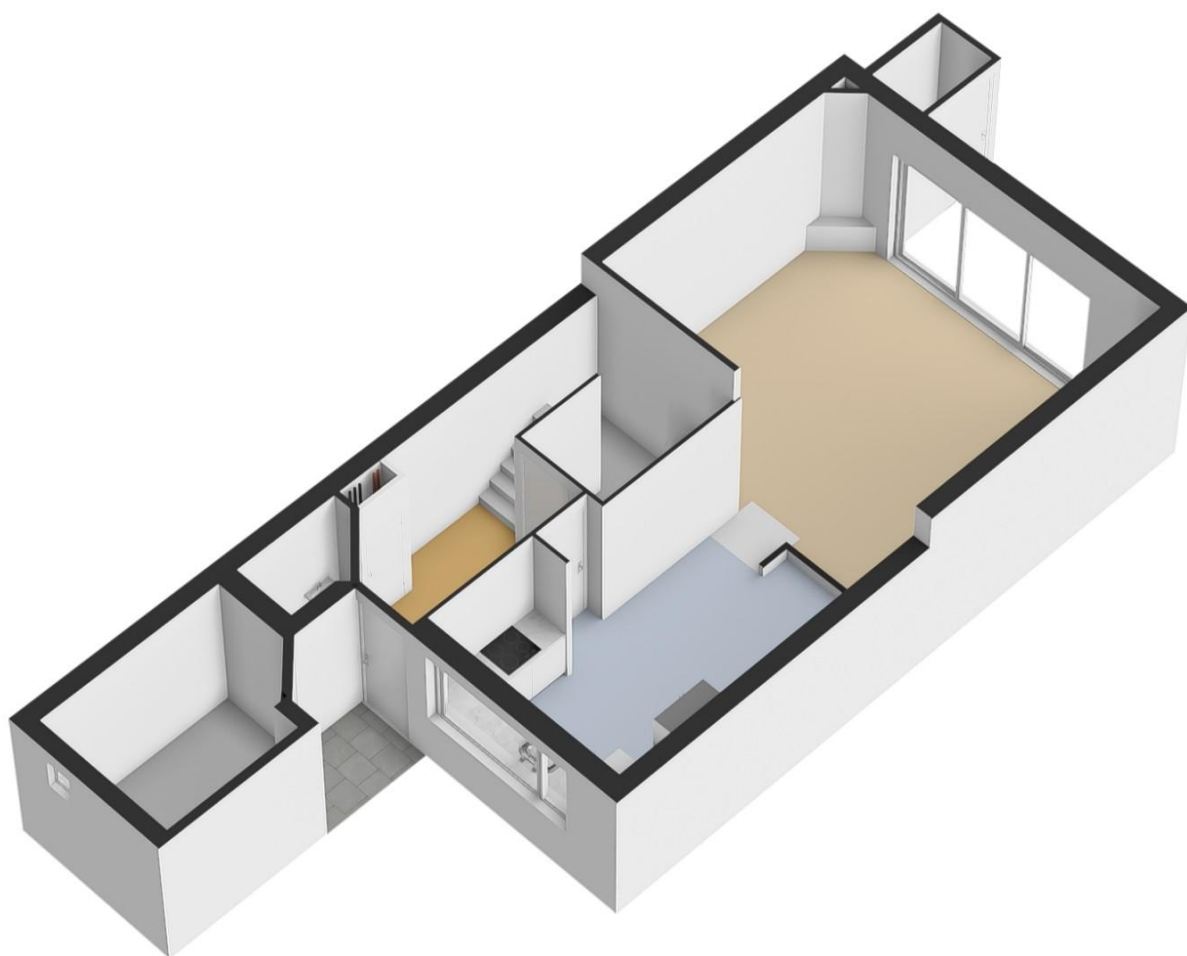


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

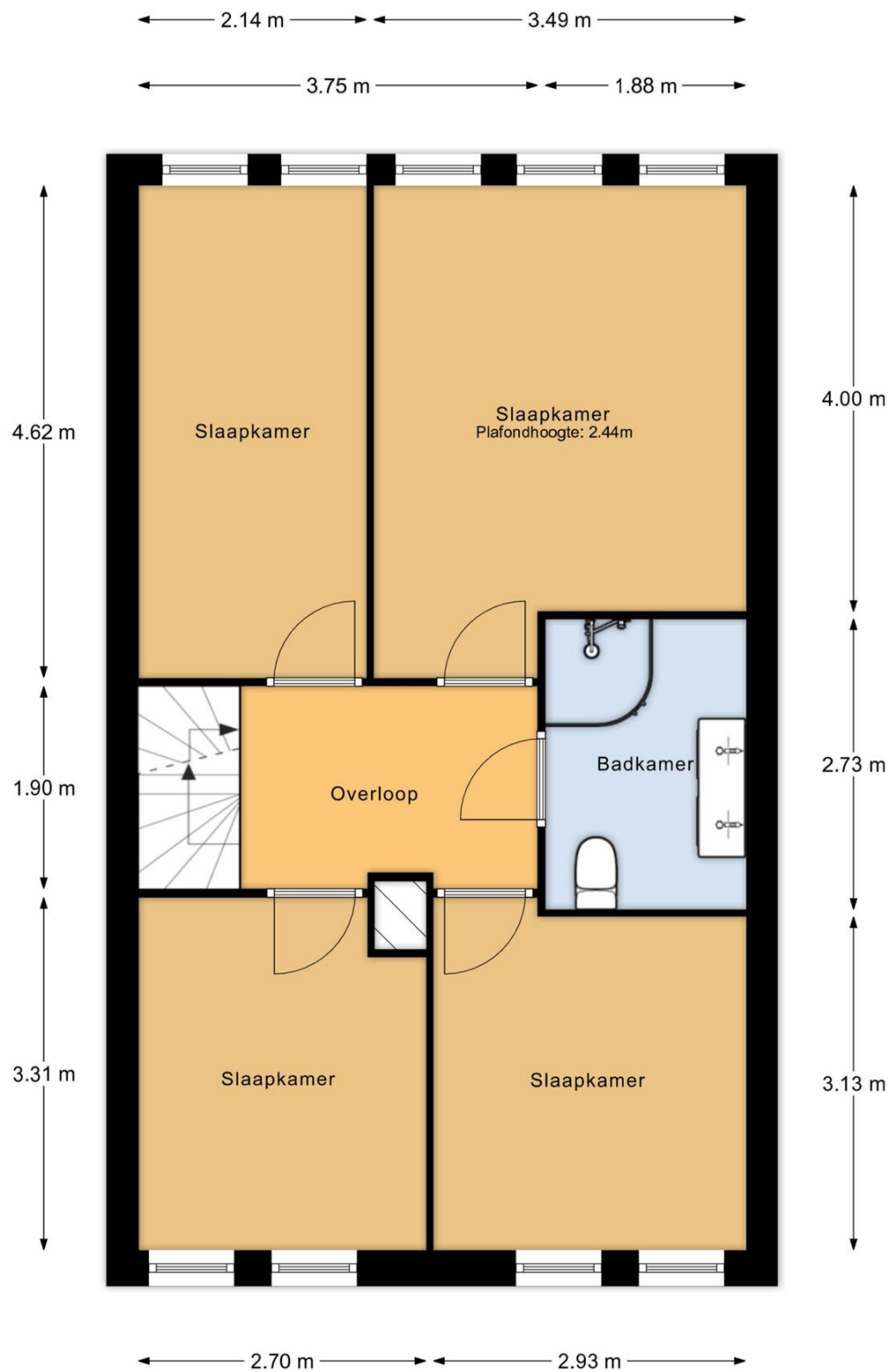


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

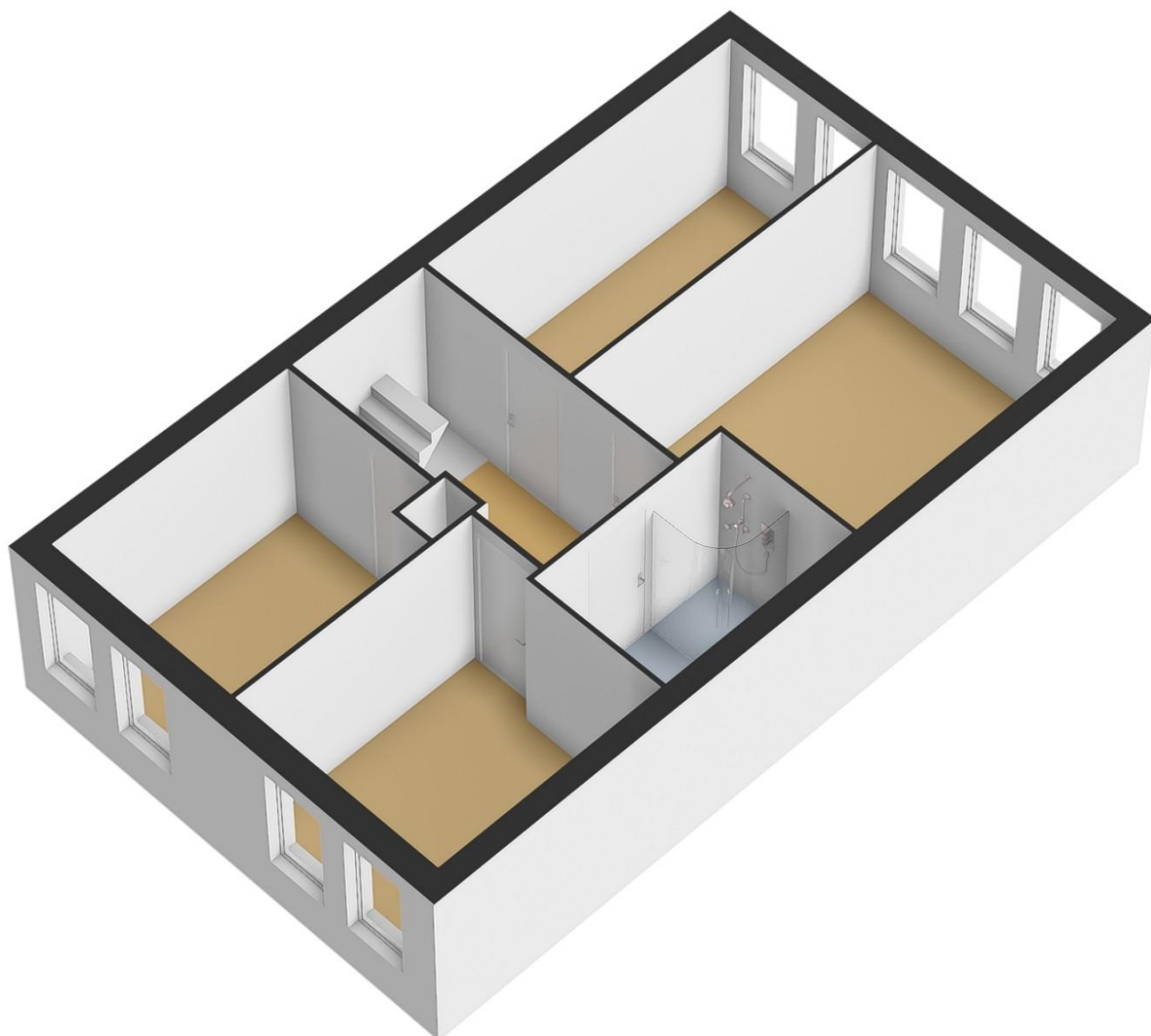


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

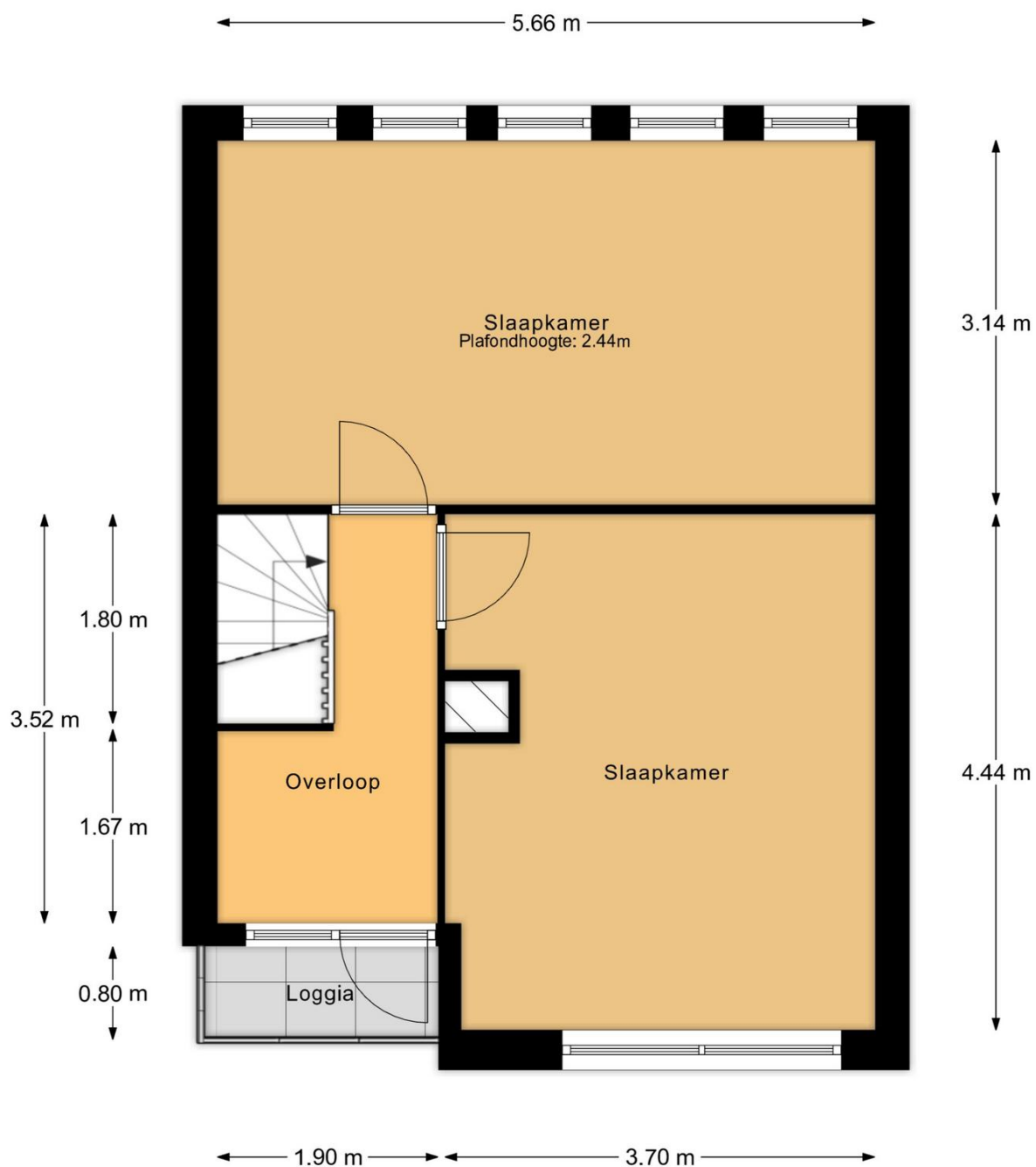


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

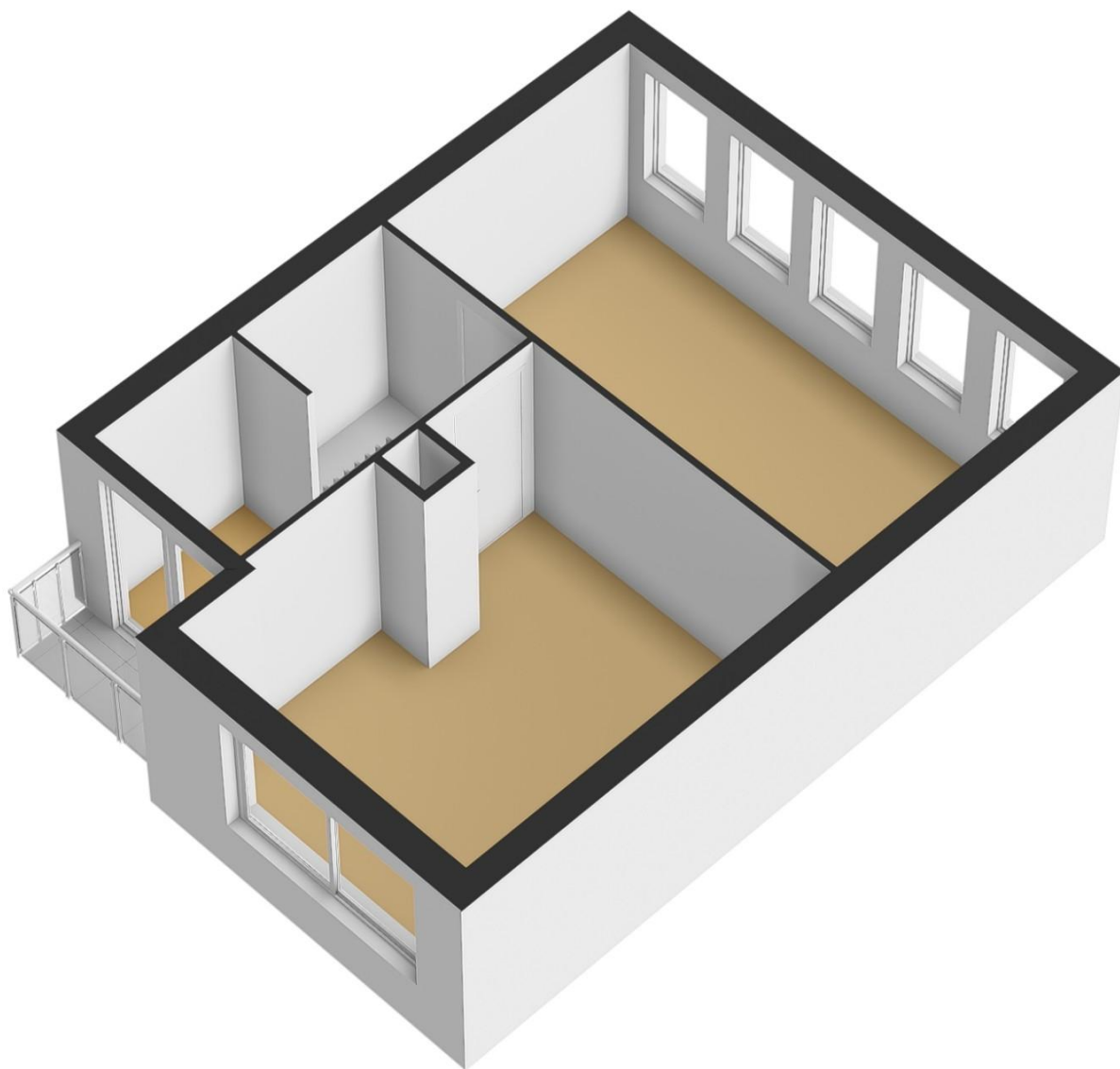


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

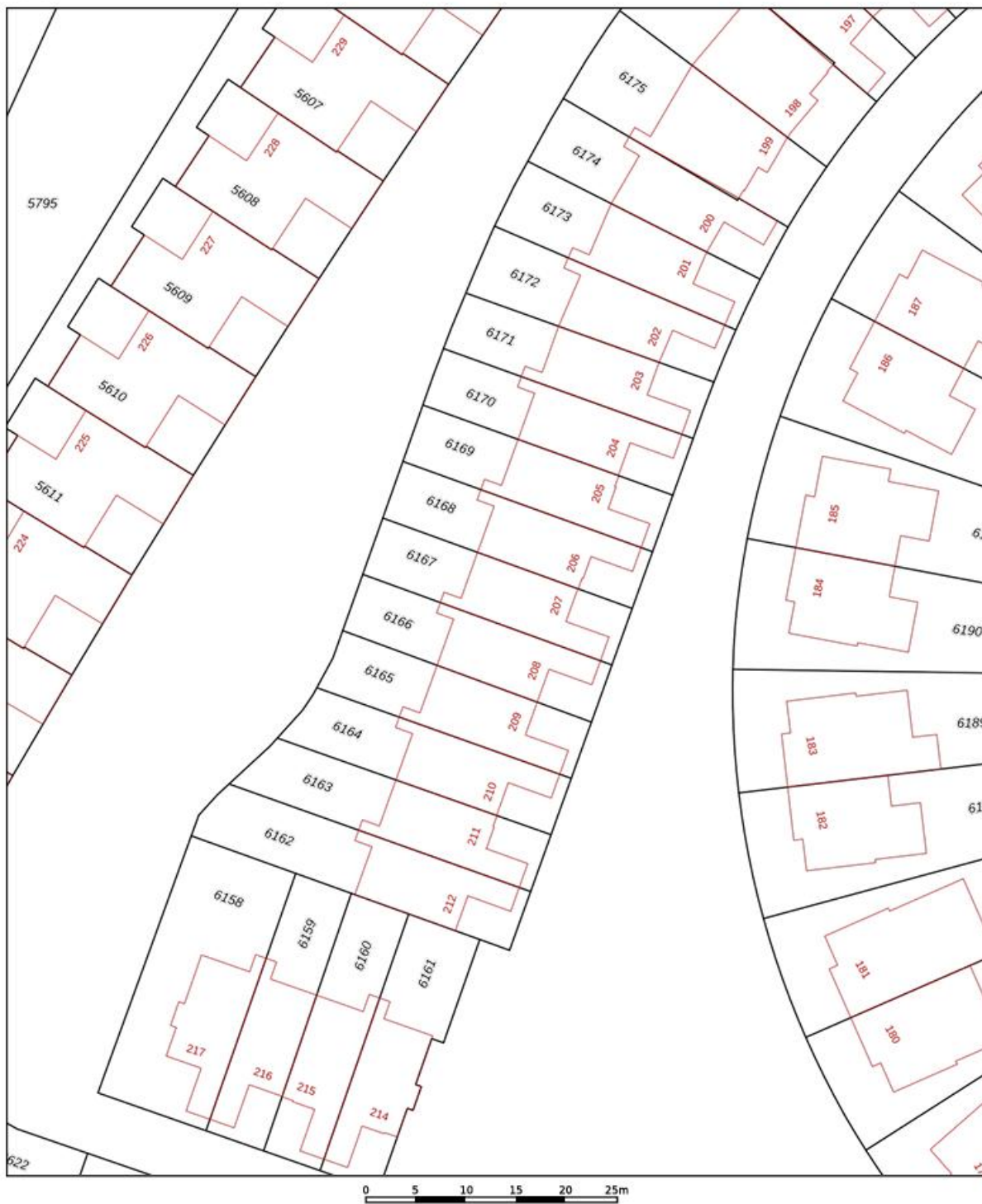




INDORDRECHT
makelaardij

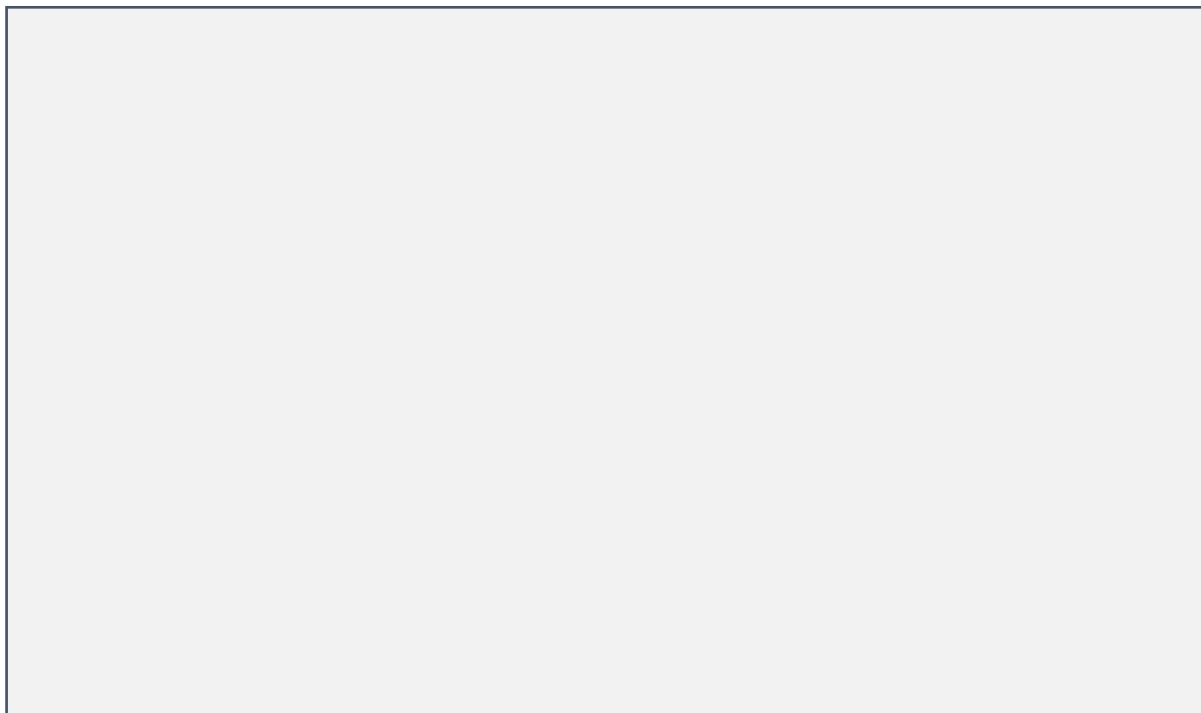
Kadastrale kaart

Uw referentie: Iroko 207



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6167	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026 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.	

Ruimte voor aantekeningen:



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop en/of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

