



INDORDRECHT
makelaardij

NOORDHOEVELAAN 27

Dubbeldam / Dordrecht



Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

Omschrijving

In de geliefde wijk Dubbeldam staat deze aantrekkelijke 5 kamer woning!

Door de breedte van de woning is er veel leefruimte, waaronder 4 prima slaapkamers. De recent geplaatste dakkapel (2026) heeft de tweede verdieping een flinke upgrade gegeven. Hier zijn een ruime slaapkamer en een praktische wasruimte gerealiseerd.

Dit is de ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte en prettig wil wonen op Dubbeldam.

Wonen op Dubbeldam biedt veel voordelen: diverse basisscholen, het gezellige Damplein met diverse winkels, de sportvelden en zwembad De Dubbel zijn allen in de directe omgeving. De Nieuwe Dordtse Biesbosch ligt om de hoek; daar kunt u heerlijk recreëren. De N3, welke aansluit op de A16 en A15 is eveneens goed bereikbaar.

Uitgelicht

- Locatie: Dubbeldam
- Circa 128 m² woonoppervlakte
- Lichte woonkamer
- 4 ruime slaapkamers
- Balkon aan de voorzijde
- Wasruimte
- Dakkapel (2026, kunststof)
- Tuin met stenen berging en achterom
- Elektrisch bedienbare zonneschermen
- Naar eigen wens te moderniseren

Indeling

Begane grond

De **hal** met meterkast en garderobe geeft toegang tot de trap naar de 1^e verdieping, de berging onder de trap, het toilet, de keuken en de woonkamer.

Het **toilet** is half betegeld en heeft een fonteintje.

De grote raampartijen zorgen voor een lichte **woonkamer**. De voorzijde geeft een goed zicht op de Noordhoevelaan en de achterzijde grenst aan de groene tuin. De parketvloer en de open haard (houtgestookt) geven extra sfeer. Zowel de voor- als de achterzijde van de woning zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen.

De dichte **keuken** is netjes onderhouden maar enigszins gedateerd. Momenteel wordt er op gas gekookt. Deze keuken biedt ruimte voor een eettafel. Uiteraard is het mogelijk de keuken bij de woonkamer te betrekken voor een nog ruimere beleving. Vanuit de keuken stapt u direct de achtertuin in.

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping.

1^e verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers, een balkon en een badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer ("master bedroom") geeft goed zicht op de tuin en beschikt over 2 vaste kasten.

Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de achterzijde. Wat een prettige kamer is dit! Door de vierkante vorm kunt u deze op veel manieren inrichten.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde van de woning. Deze prima slaapkamer geeft direct toegang tot het balkon! De kamer beschikt over 2 vaste kasten.

De ruime **badkamer** is geheel betegeld en beschikt over een wastafelmeubel, een douche en een tweede toilet. Het grote raam zorgt voor voldoende licht en ventilatie.

2^e verdieping

Wow, wat een verrassing!

De overloop met bergruimte geeft toegang tot de vierde slaapkamer en de wasruimte.

De **dakkapel** is in de zomer van 2026 geplaatst en is in kunststof uitgevoerd. Deze beslaat de volledige breedte van de woning; hierdoor is er een grote vierde slaapkamer en een royale wasruimte gerealiseerd.

Slaapkamer 4 is verrassend ruim en licht. Er is tevens veel opbergruimte beschikbaar.

De **wasruimte** biedt voldoende plaats voor de wasmachine en droger. De CV installatie is ook in deze ruimte aanwezig evenals een wastafel.

Buiten

De **achtertuin** is gelegen op het zuidoosten. Deze groene tuin met grasveldje heeft een terras en veel vaste planten. Er is een achterom. De meidoornstruik neemt momenteel veel ruimte in beslag; als u groene vingers heeft dan zult u deze waarschijnlijk als eerste snoeien.

Het brede zonneschermborg zorgt voor extra schaduw op warme dagen.

Achter in de tuin staat een grote **stenen berging**. Deze berging heeft twee ramen.

De **voortuin** is gedeeltelijk bestraat en voorzien van borders met vaste planten. Er is ruimte voor het plaatsen van een bankje.

Aan de voorzijde is ook een zonneschermborg aanwezig. Beide zonneschermen zijn elektrisch bedienbaar.

De ligging

De Noordhoevelaan ligt in de populaire wijk Dubbeldam. Deze wijk kenmerkt zich door een ruime opzet, veel groenvoorzieningen, een mooi park en daarnaast alle voorzieningen binnen handbereik, zoals winkels aan het Damplein, scholen en sportvelden. De N3, welke aansluit op de A16 en A15 is snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1968
Ligging achtertuin	Zuidoost
Balkon	ca. 5 m ²
Gebruikersoppervlakte	ca. 128 m ²
Perceel	144 m ²
Inhoud	ca. 449 m ³
Berging (steen)	ca. 10 m ²
Locatie	Dubbeldam, in woonwijk
Elektra	3 groepen en 1 hoofdschakelaar
Internet/TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	CV, Remeha Avanta (2010)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dubbeldam, sectie A, nummer 5320
Energielabel	C
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 6 m²;
- Toilet : ca. 0.85 x 1.15 m;
- Woonkamer : ca. 3.96 x 8.02 m;
- Keuken : ca. 2.70 x 3.28 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.55 x 4.02 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.70 x 3.32 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.98 x 2.72 m;
- Balkon : ca. 3.98 x 1.14 m;
- Badkamer : ca. 2.28 x 2.10 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 5.4 m²;
 - Berging : ca. 2.70 x 2.40/1.23 m^{**};
 - Slaapkamer 4 : ca. 4.00 x 4.58 m.^{**}
- ^{**}gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin : ca. 6.68 x 4.80 m;
- Achtertuin : ca. 6.68 x 9.16 m (inclusief berging);
- Berging : ca. 4.50 x 2.26 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



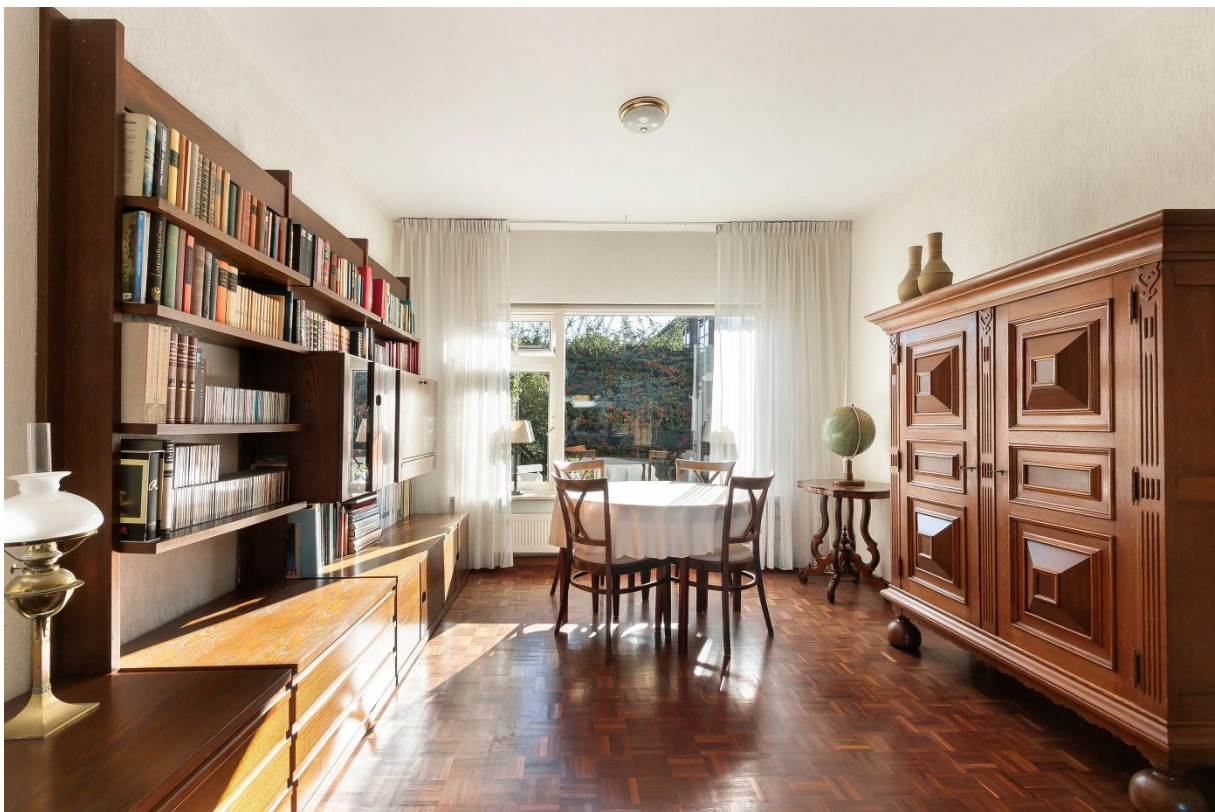


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

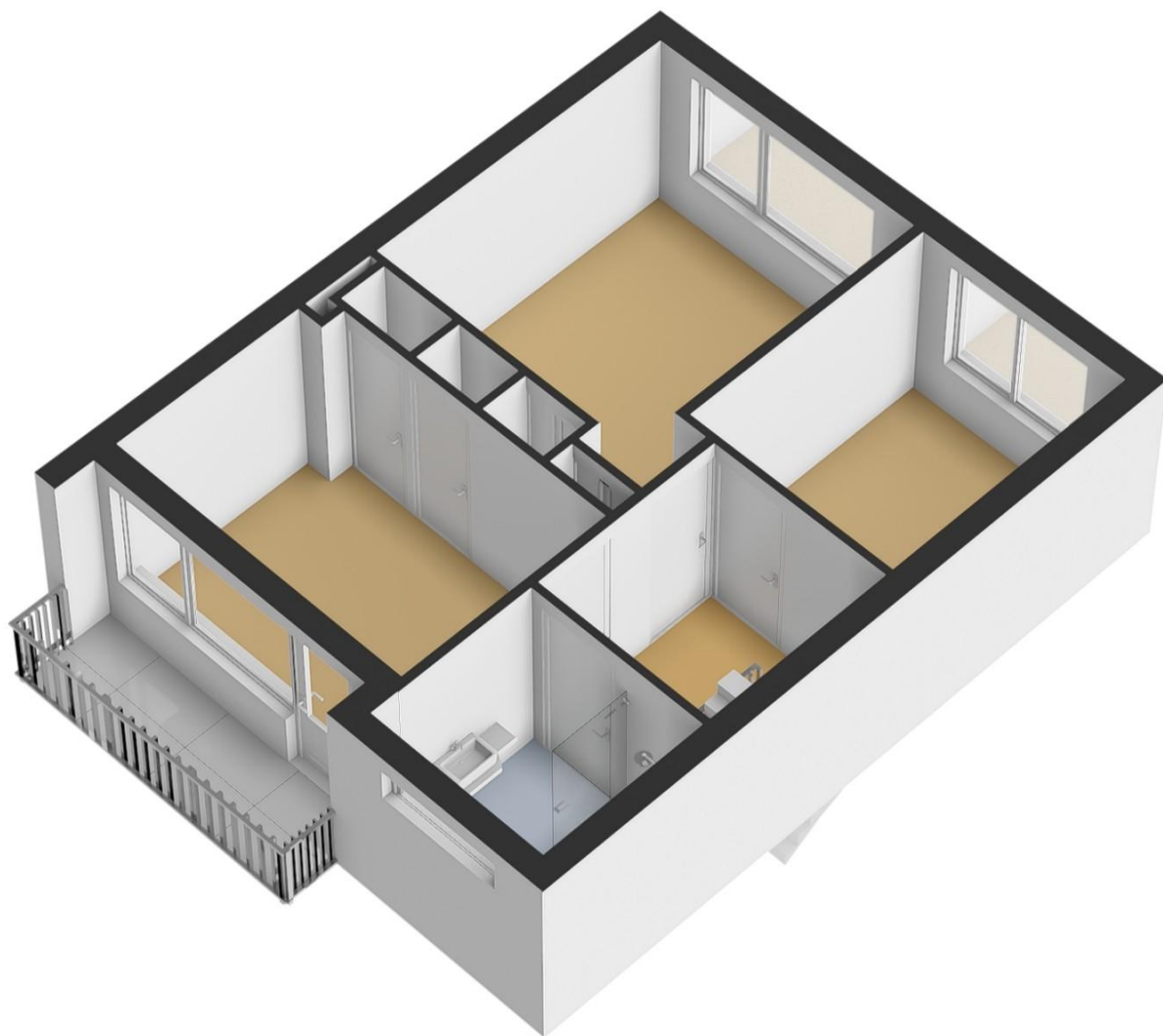


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

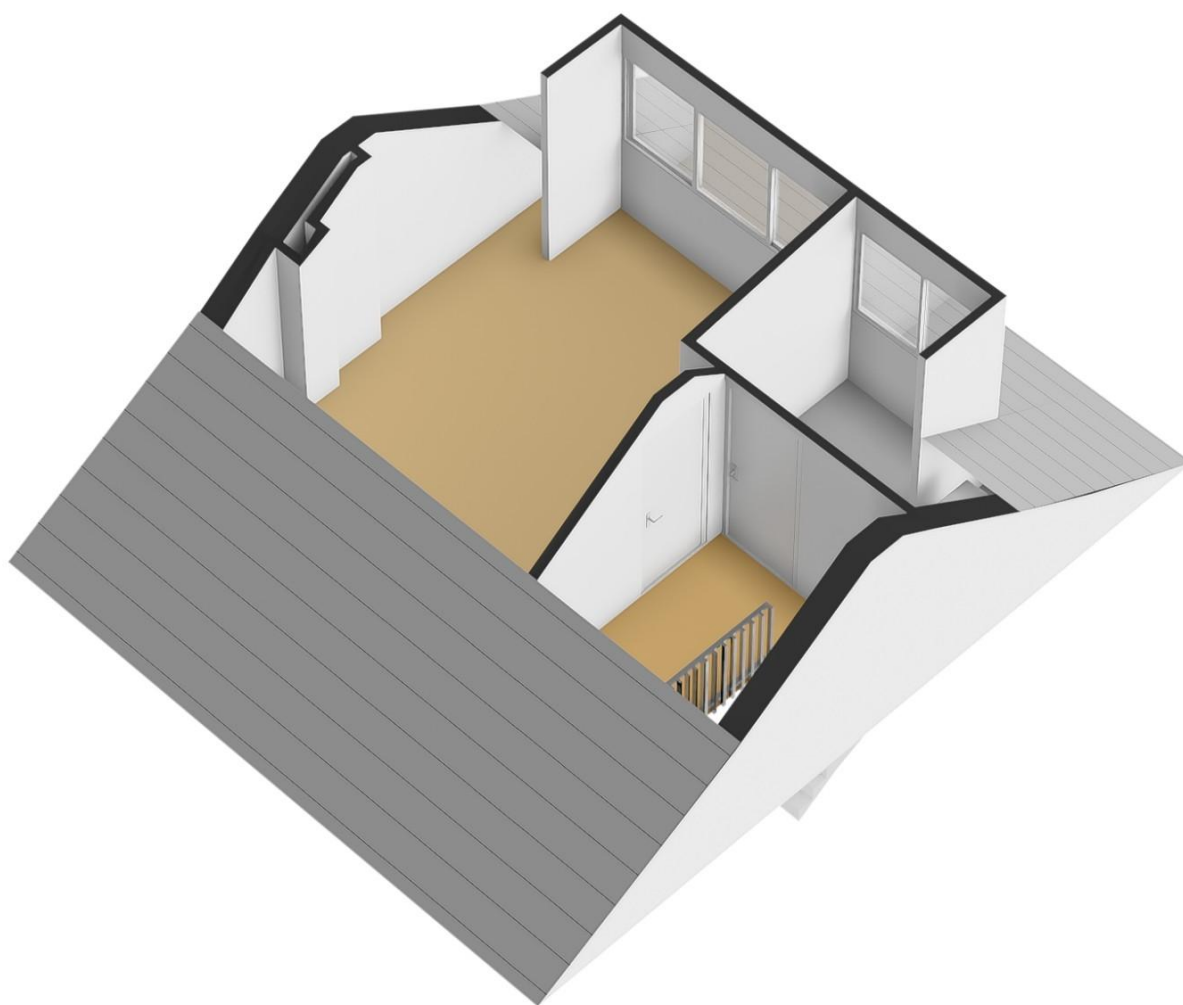


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

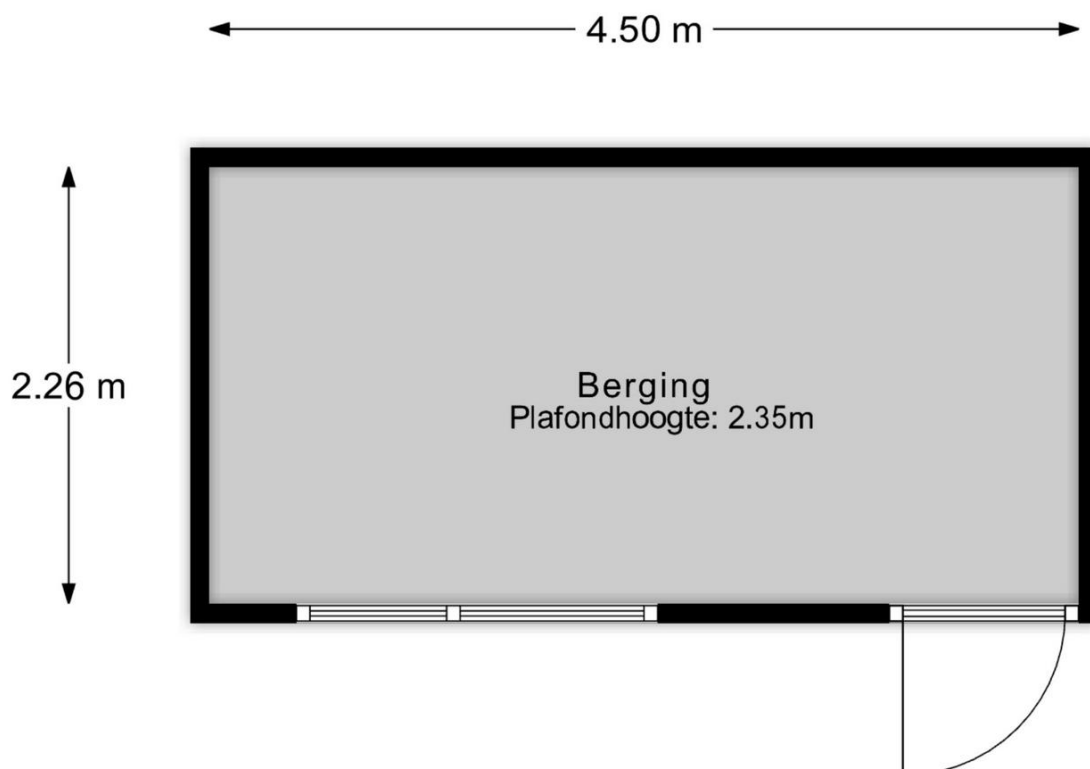


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

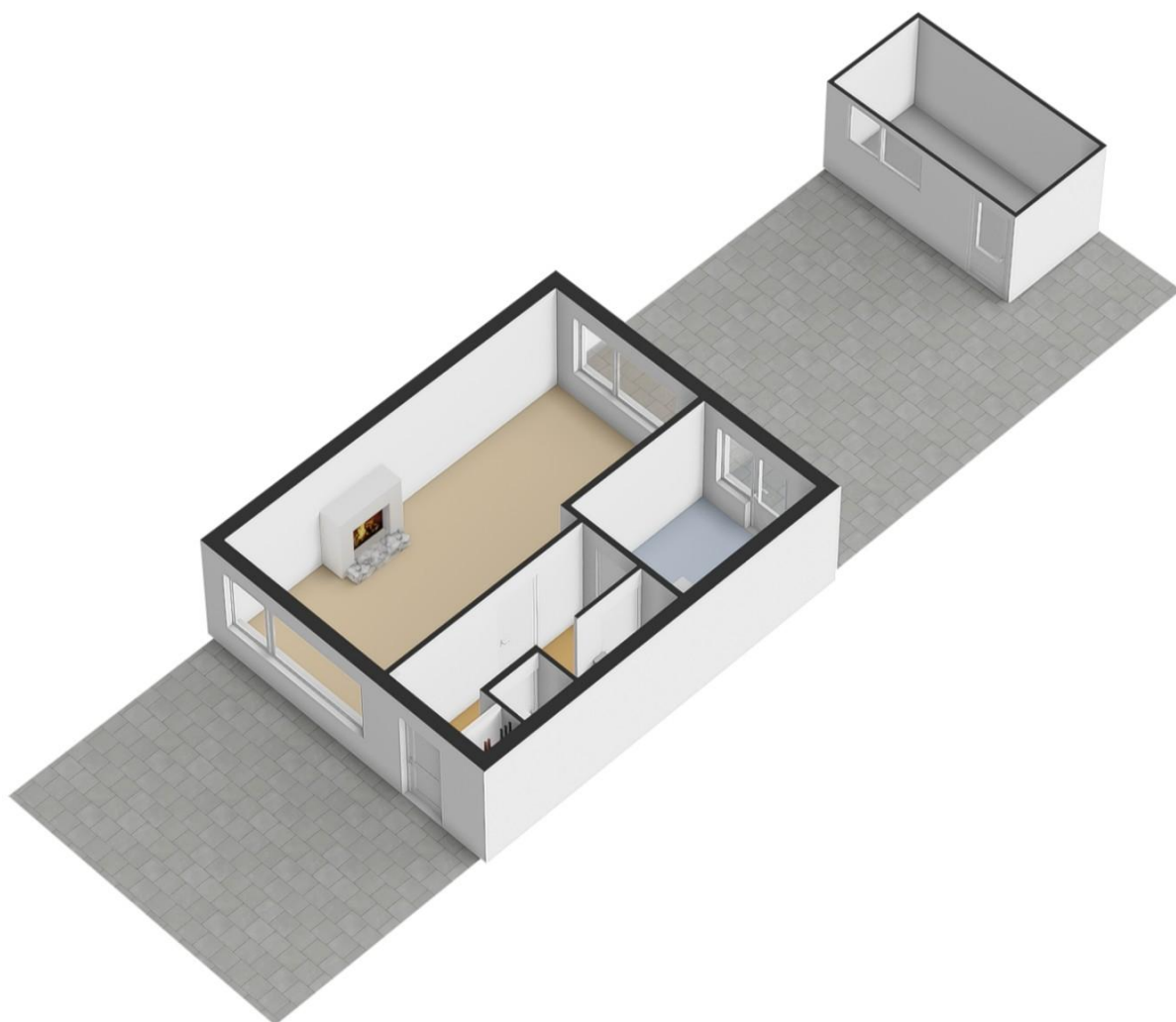


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

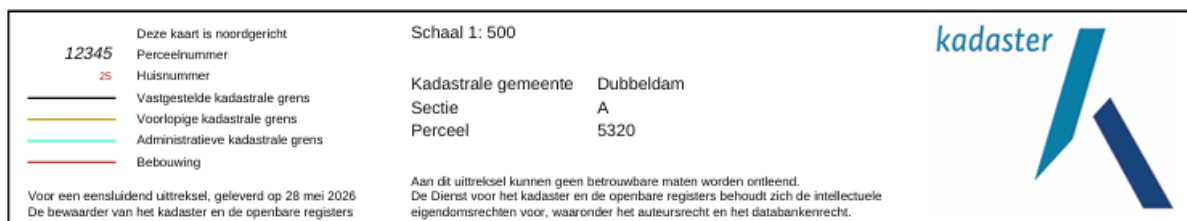


INDORDRECHT
makelaardij





Uw referentie: noordhoevelaan 27



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

