

Rusthout 25 - Dordrecht

Vraagprijs € 650.000,- k.k.







Stad en Land NVM Makelaars Dordrecht
Prinsenstraat 5
3311 JS DORDRECHT
Tel: 078-6356666
E-mail: dordrecht@stadenland.nl
Website: https://www.stadenlanddordrecht.nl/

Omschrijving

Rusthout 25 - Dordrecht

Ruime en verzorgde eengezinswoning met vijf slaapkamers, twee badkamers en een moderne keuken, gelegen op een uitstekende locatie in Dubbeldam!

In de kindvriendelijke wijk Dubbeldam, aan de rand van de wijk en tegenover de groene Koeiendijk, staat deze verrassend ruime tussenwoning. Met een royale woonkamer, moderne keuken, vijf slaapkamers, twee badkamers en een onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt deze woning volop wooncomfort. Supermarkten, basisscholen, kinderopvang en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Een ideale plek voor het hele gezin!

Indeling:

Begane grond
Entree in de hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.
De royale, tuingerichte woonkamer beschikt over een fraaie marmeren vloer met vloerverwarming, een ruime zithoek en voldoende plaats voor een grote eettafel. De brede schuifpui zorgt voor veel lichtinval en biedt direct toegang tot de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning en een praktische trapkast. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken (2020) in U-opstelling, uitgevoerd met lichte, greeploze kastfronten en een granieten werkblad. De keuken is voorzien van een BORA kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een oven met magnetronfunctie, een tweede oven met stoomfunctie, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. Dankzij de vele kasten is er volop opbergruimte aanwezig.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast. De slaapkamers zijn prettig van formaat en beschikken over grote raampartijen. De ruime slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een grote schuifdeurkast. De overloop beschikt over een vaste bergkast met opstelplaats voor de cv-ketel.
De volledig betegelde badkamer is ingericht met een hoekbad, douchecabine, wastafel en toilet.

Tweede verdieping
Overloop met toegang tot twee slaapkamers en een tweede badkamer.
De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een brede raampartij, airconditioning en voldoende ruimte voor een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er praktische kastruimte aanwezig.
De tweede badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin
De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noorden en is volledig bestraat met grote, donkere tegels. Er is volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Dankzij de brede schuifpui staat de tuin in directe verbinding met de woonkamer.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 6 m², ideaal voor fietsen en tuinspullen. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een achterom.
Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin met bestrating en groenvoorzieningen.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 163 m²
- Inhoud: 538 m³
- Perceel: 140 m²
- Bouwjaar: 1997
- Energielabel: A
- Zonnepanelen: 14 stuks
- Cv-ketel: Remeha
- Airconditioning woonkamer en slaapkamer
- Twee badkamers
- Vloerverwarming: woonkamer en badkamers
- Kunststof kozijnen voorzien van HR+++ beglazing
- Oplevering: In overleg

Disclaimer:
Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur.
Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.
Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

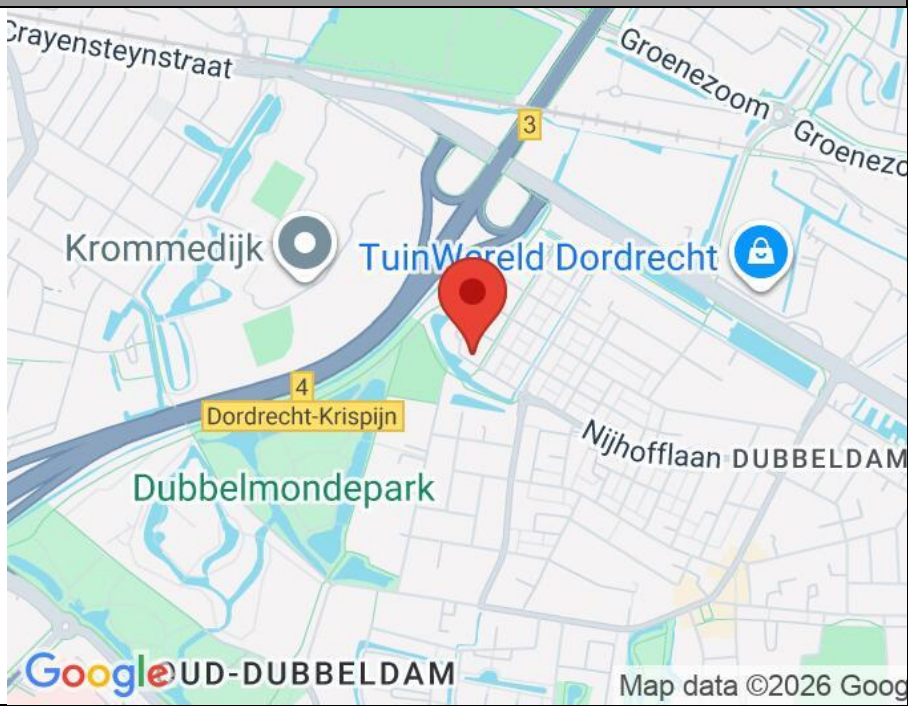
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1997

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	538 m^3
Perceel oppervlakte	140 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	163 m^2
Woonkamer	47 m^2

Details	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

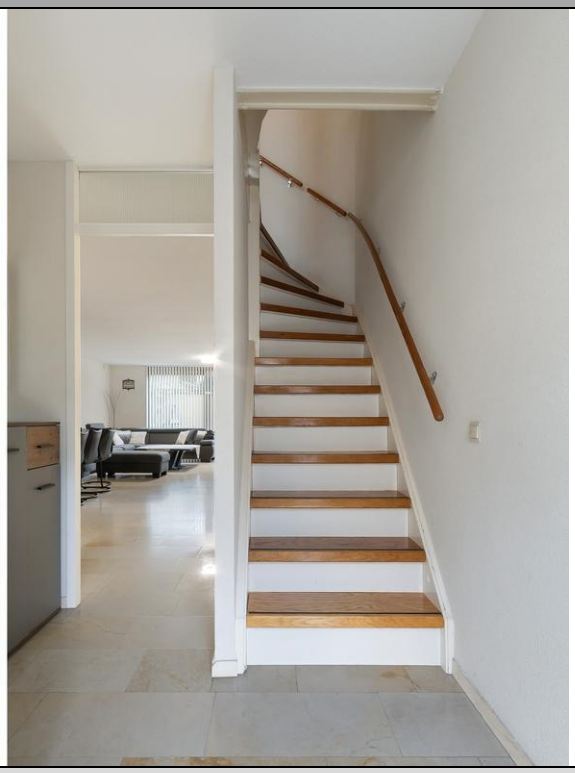
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.030
Tuin breedte (cm)	545
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens	
Rusthout 25 3319 WG DORDRECHT	







Rusthout 25 - Dordrecht



























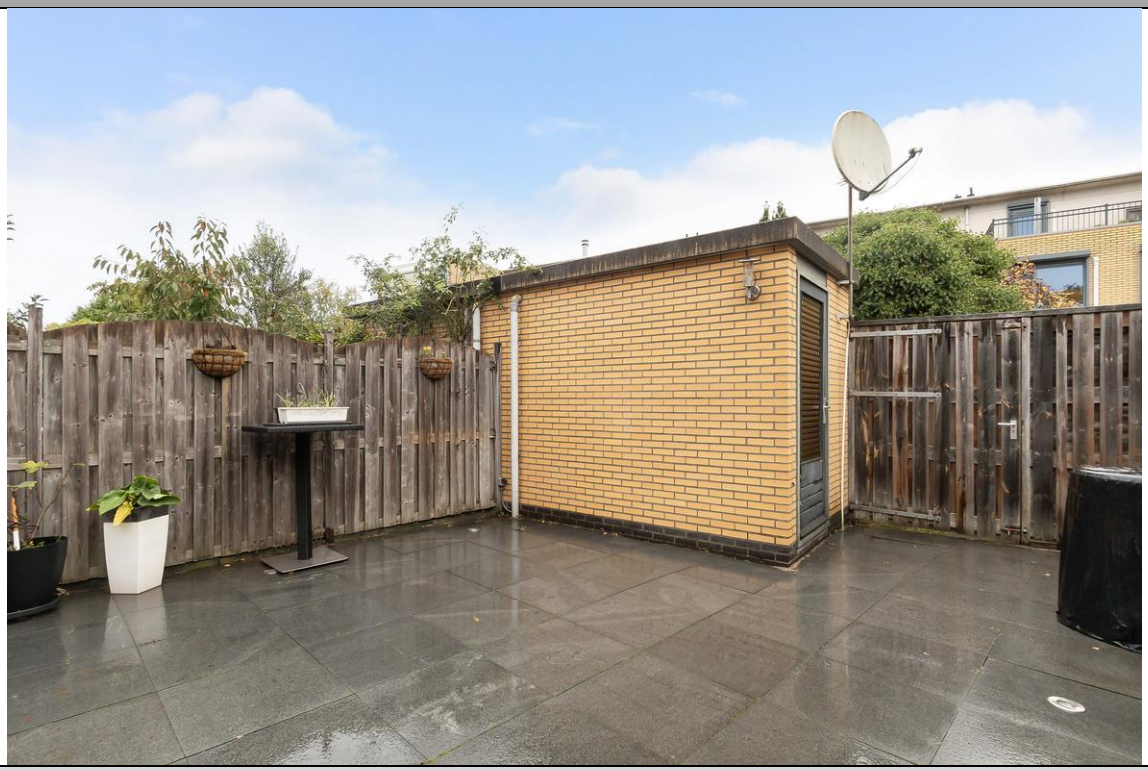


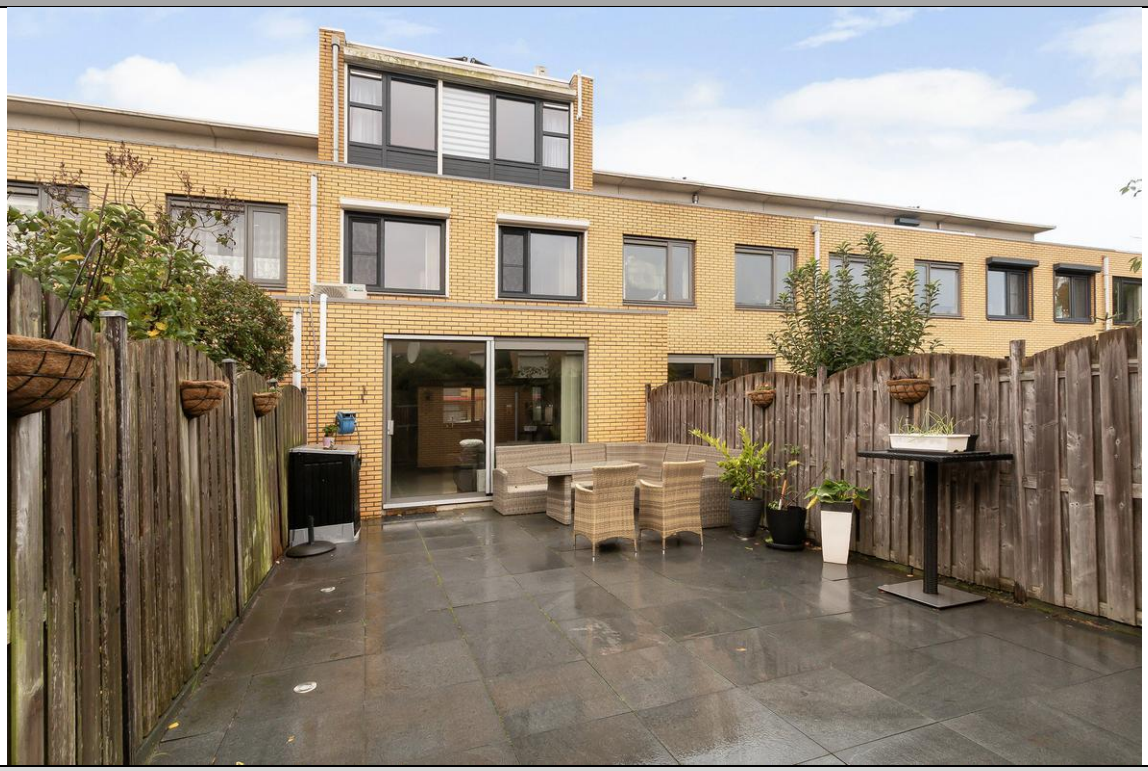








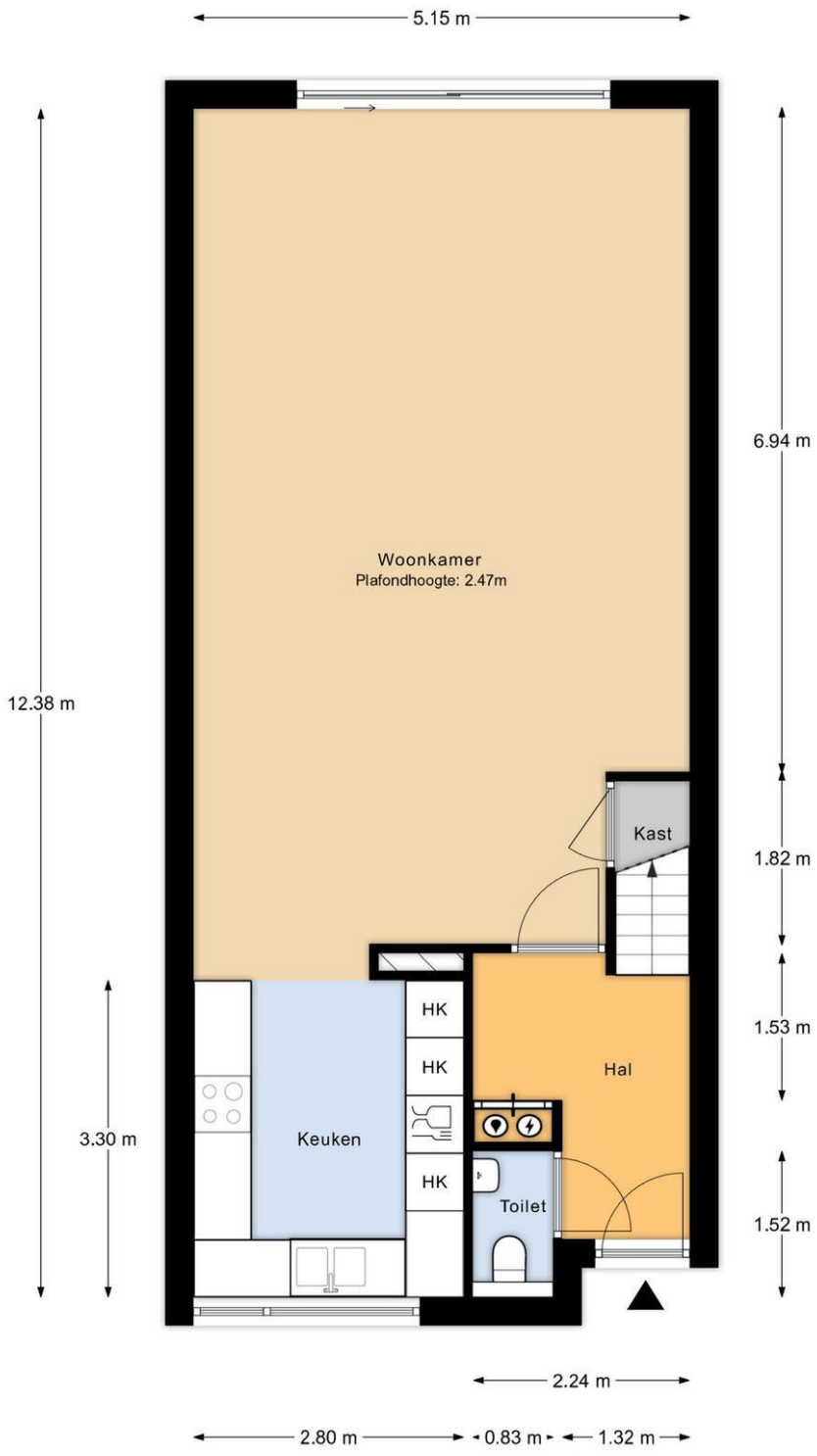






Kadaster

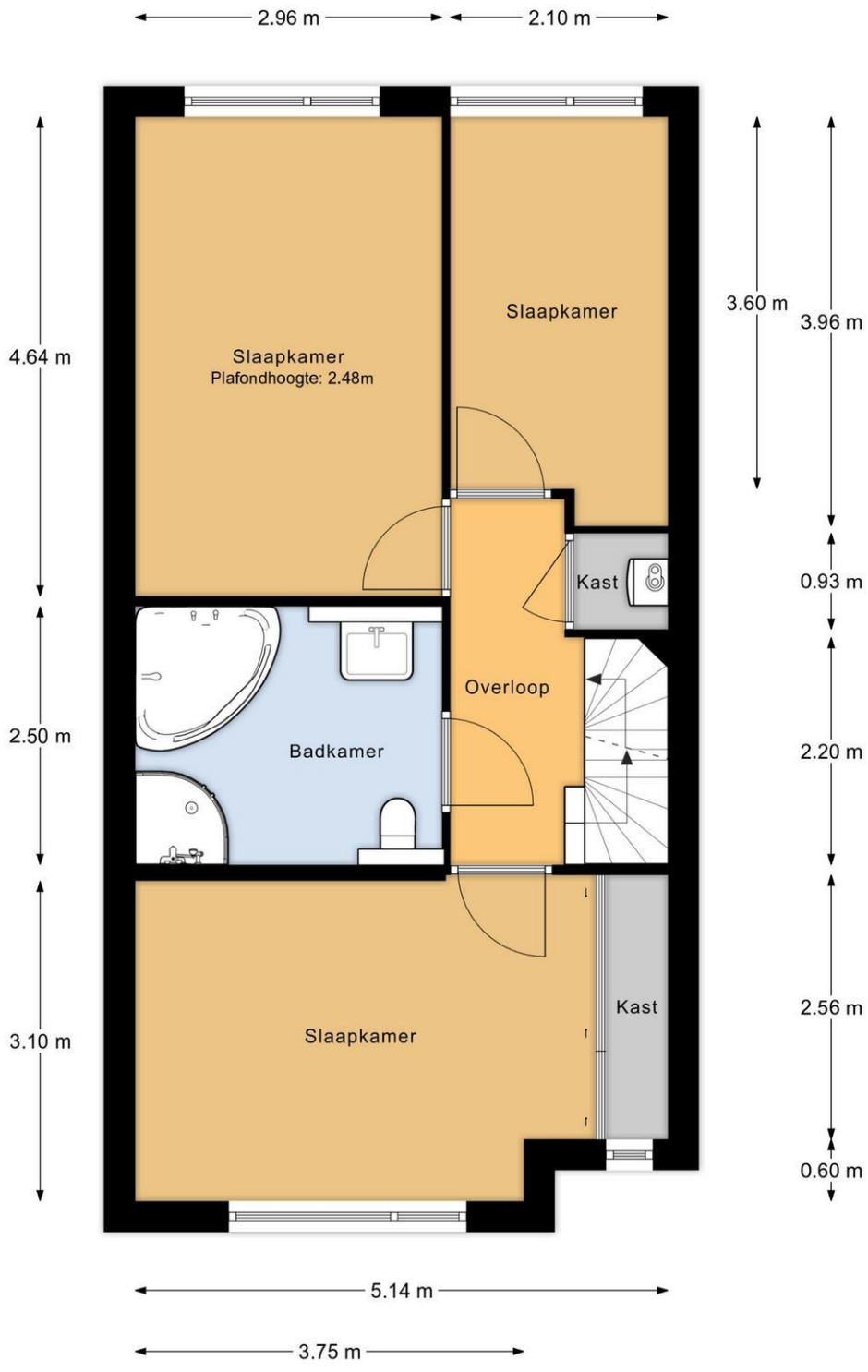
Kadastrale gegevens	
Adres	Rusthout 25
Postcode / Plaats	3319 WG DORDRECHT
Gemeente	Dubbeldam
Sectie / Perceel	A / 7739
Oppervlakte	140 m^2
Soort	Volle eigendom



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

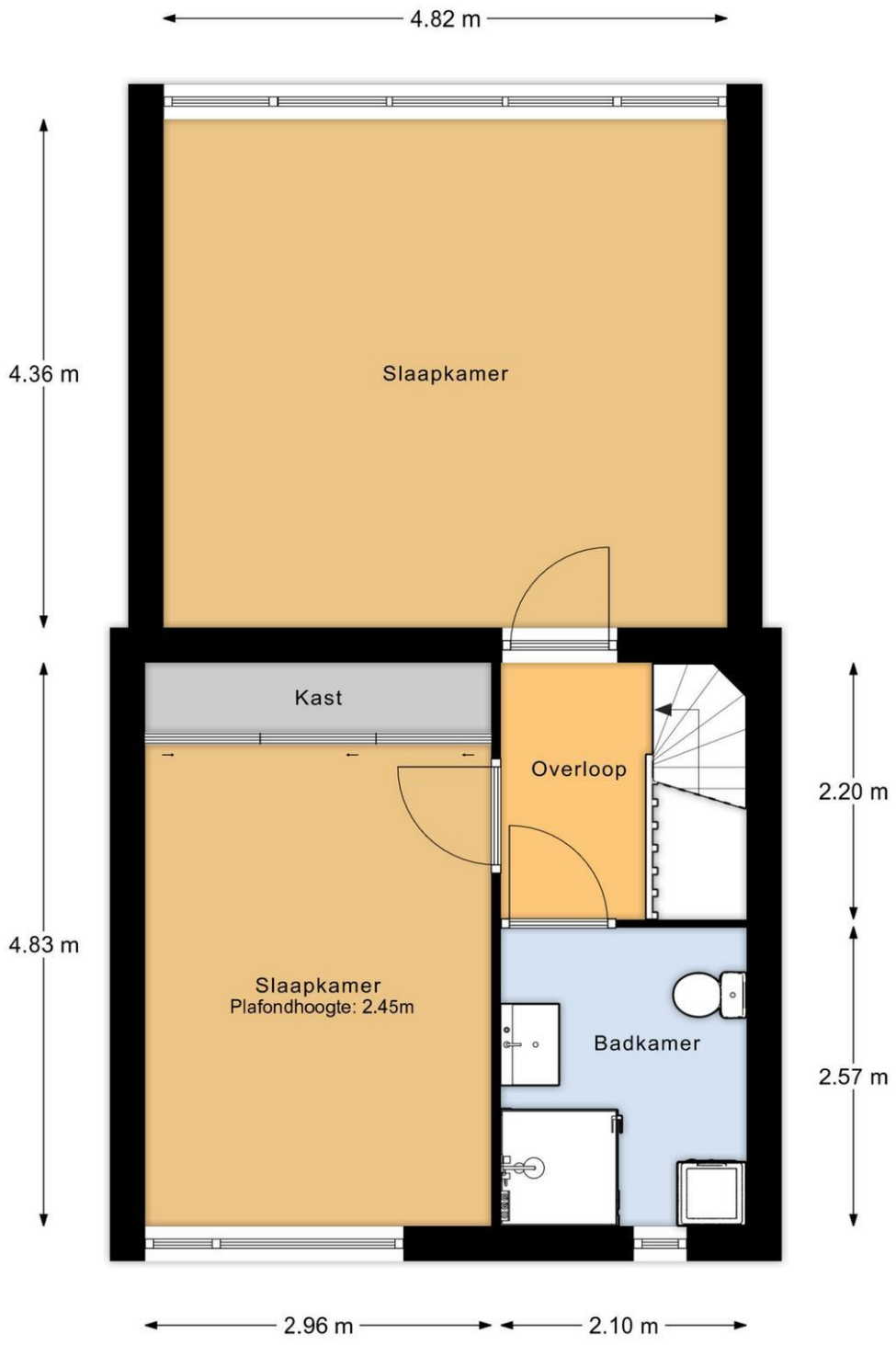
Rusthout 25 - Dordrecht



1e verdieping

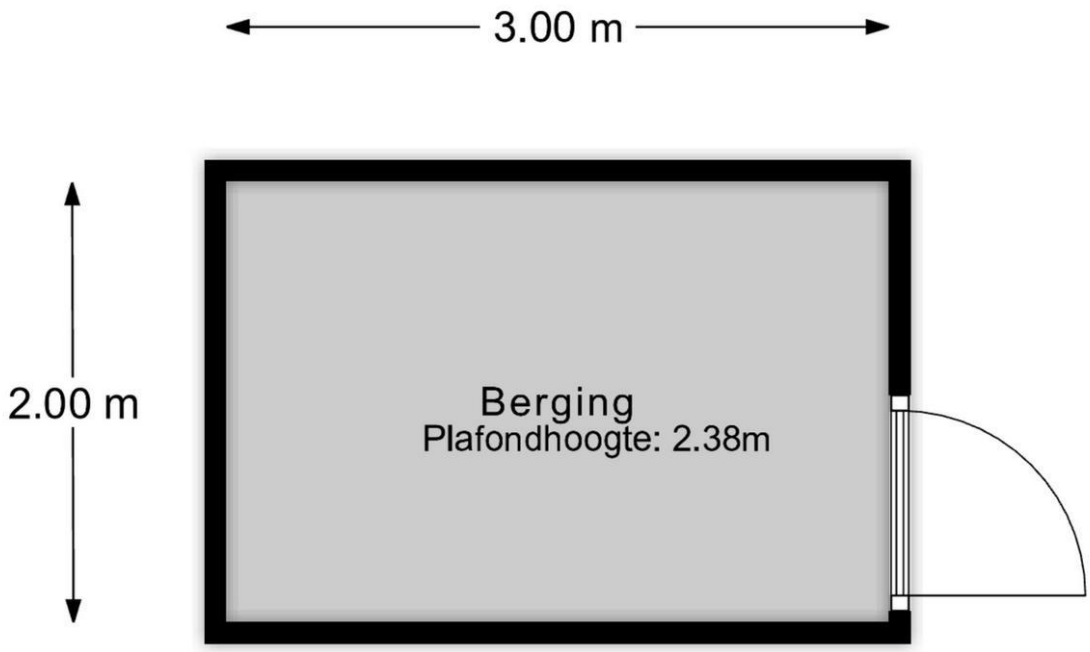
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Rusthout 25 - Dordrecht



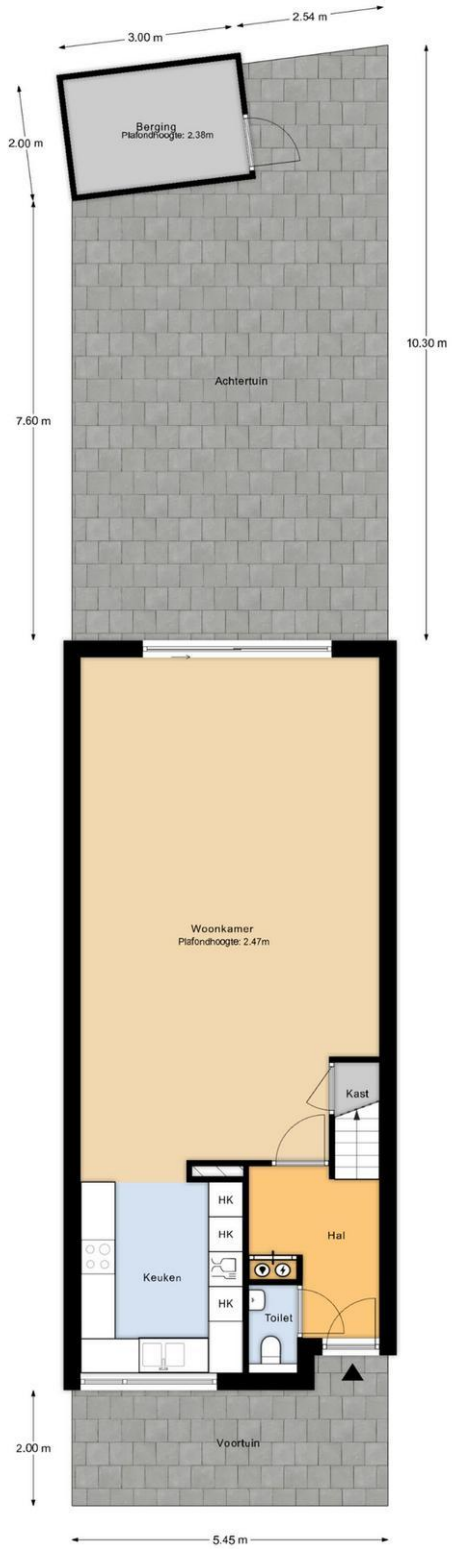
2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

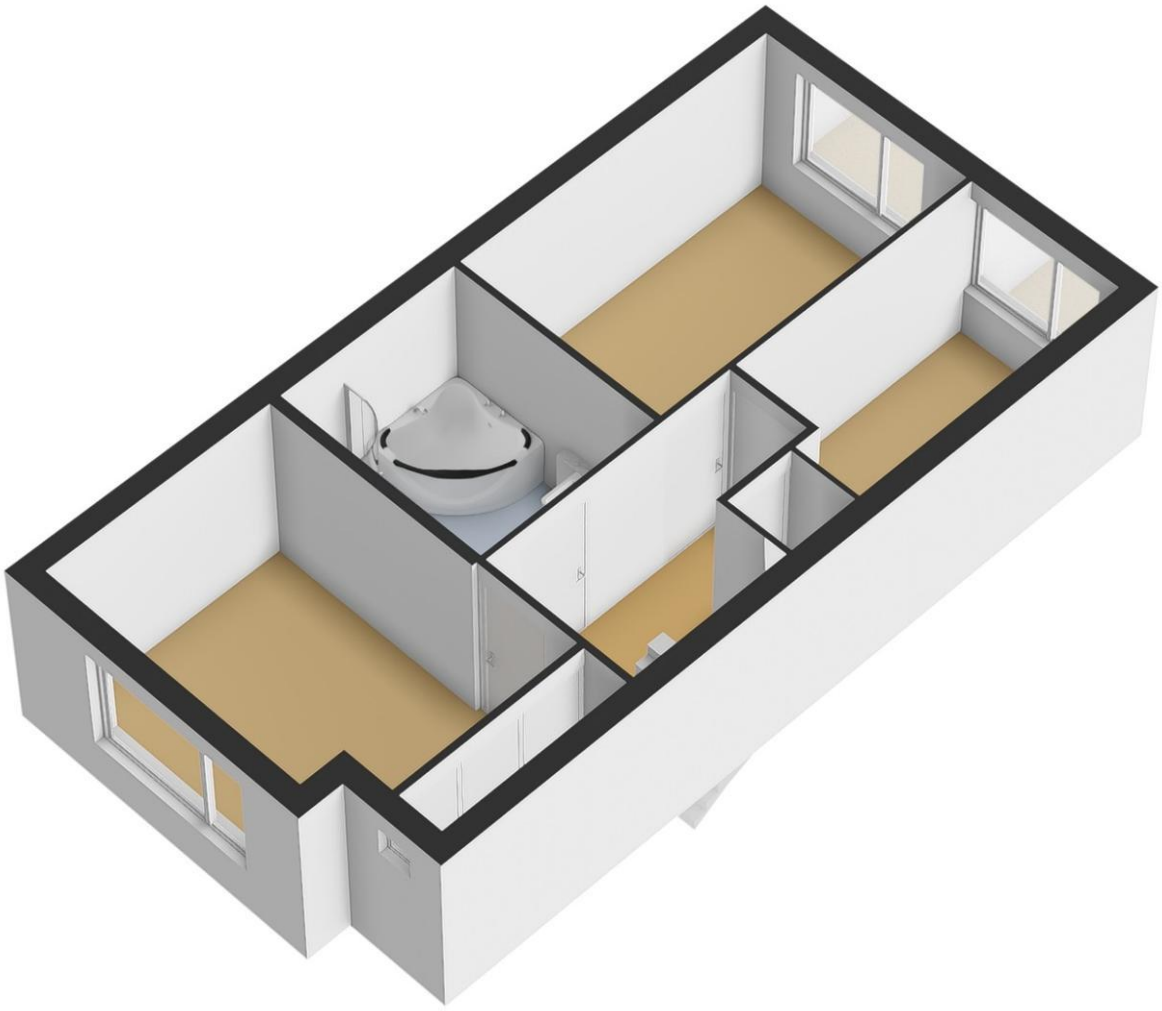


Perceeloverzicht

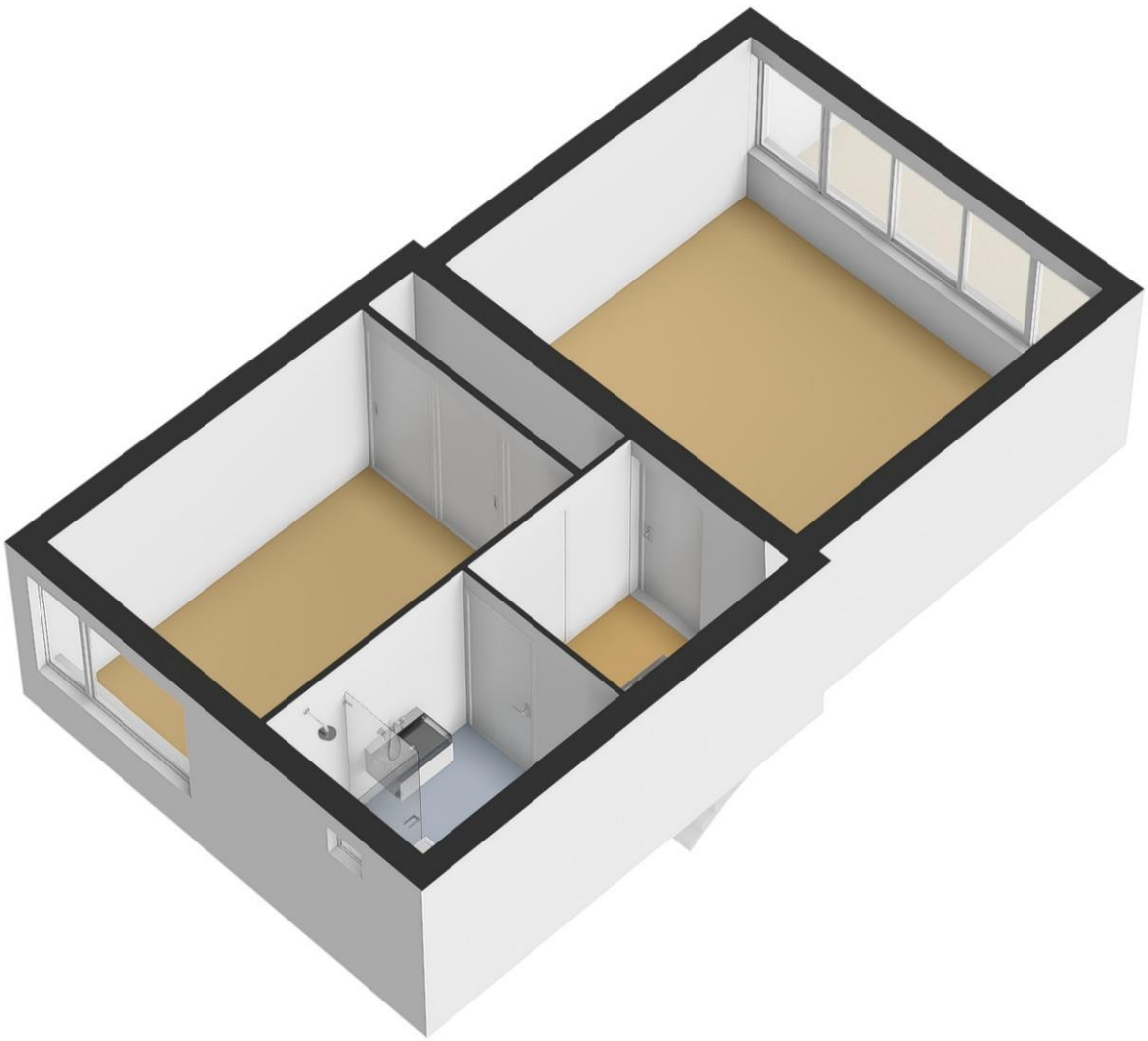
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Rusthout 25 - Dordrecht

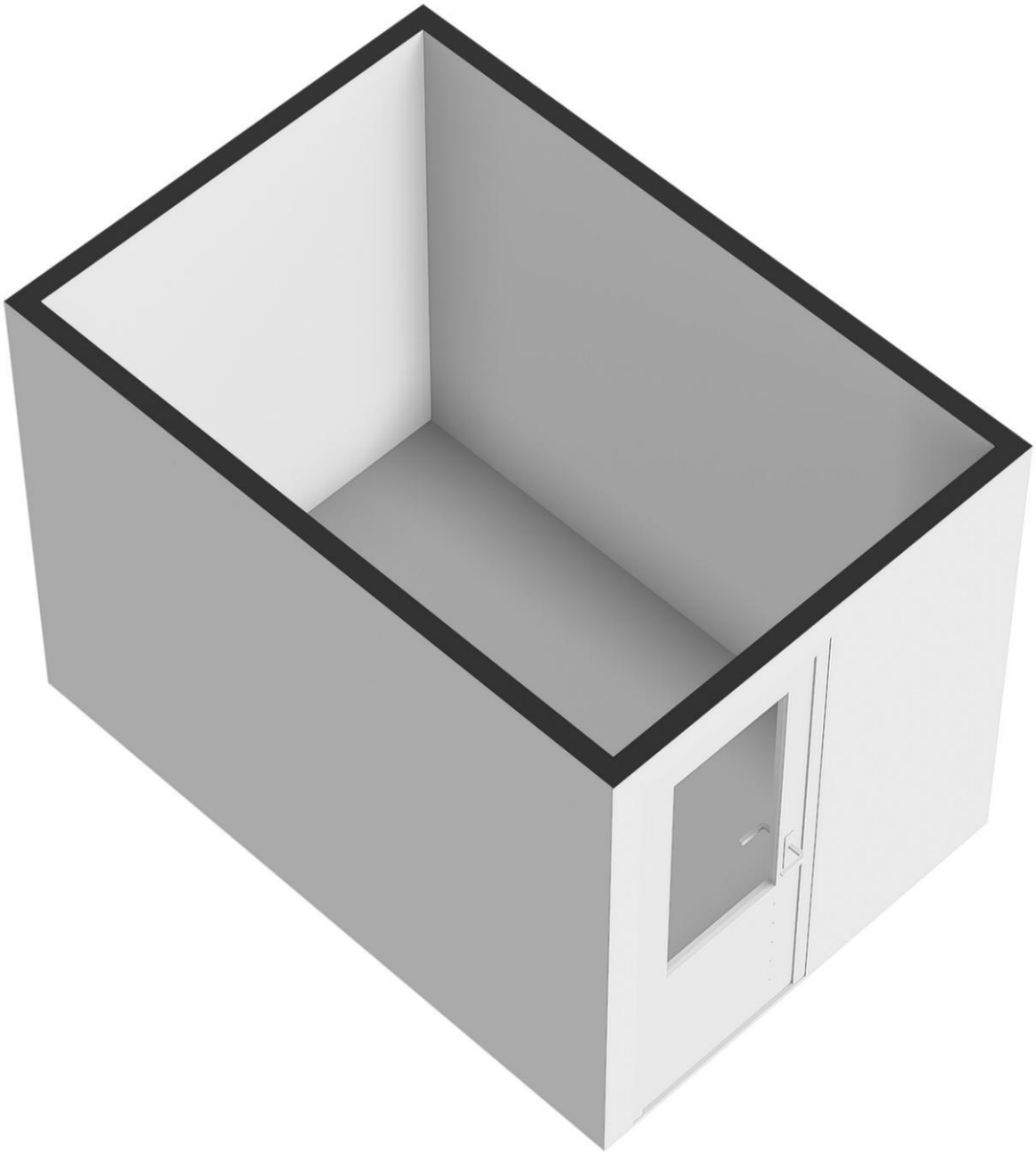




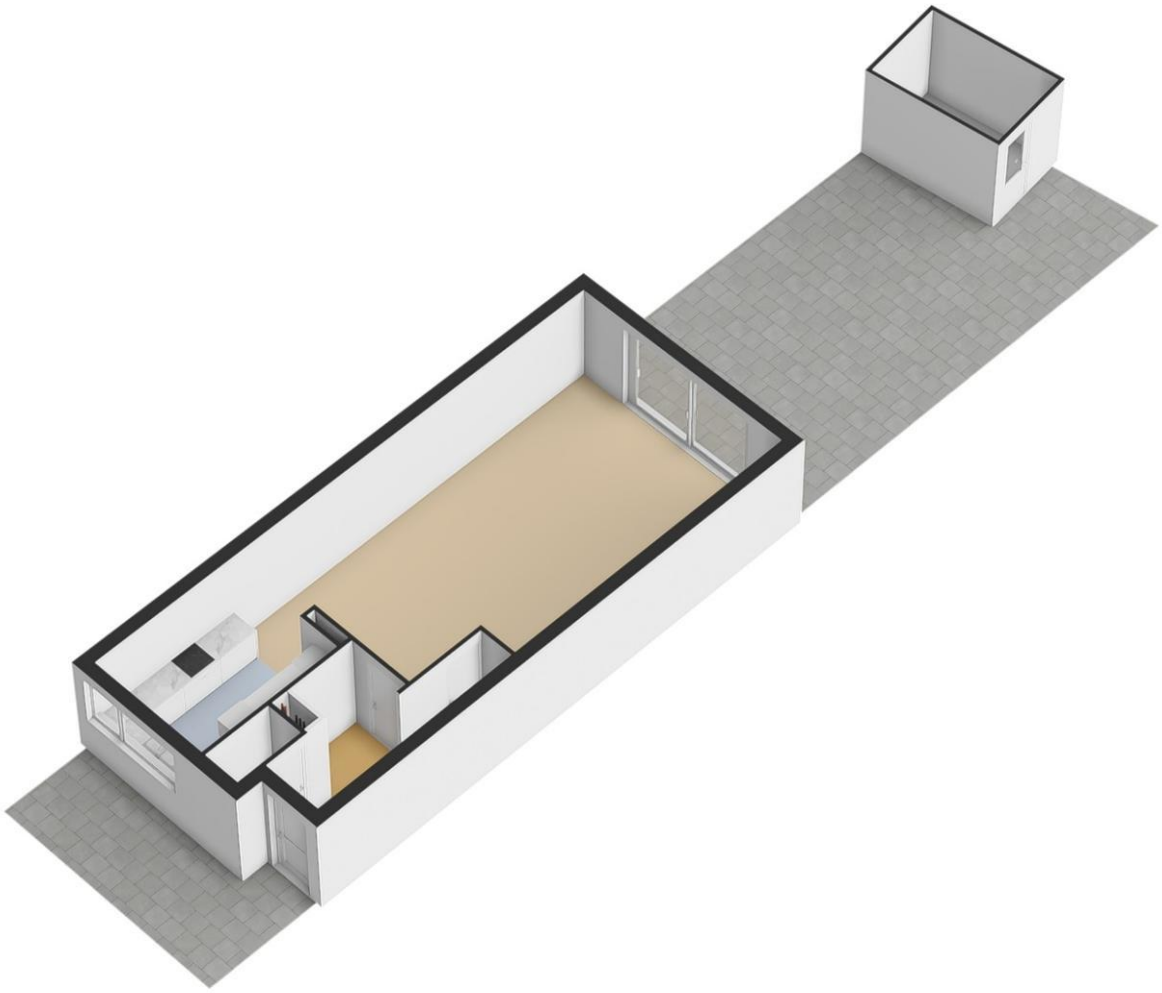
Rusthout 25 - Dordrecht



STAD&LAND
dordrecht



Rusthout 25 - Dordrecht



RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.
Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.





Rusthout 25 - Dordrecht

VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.

Sense
FINANCIEEL ADVIES

VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES