

Esdoornlaan 9

Dordrecht




LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS




Kenmerken

 Bouwjaar
1962

 Woonoppervlakte
146 m²

 Inhoud
495 m³

 Perceeloppervlakte
295 m²

 Energielabel
E

 Woonlagen
3



Ruime gezinswoning!

Soms zijn er woningen die absoluut een buitenkans zijn om te kopen. Dit fantastische familiehuis is er zo één! U koopt hier eigenlijk anderhalve woning, doordat de voormalige garage aan de zijzijde bij de woning is getrokken en opgebouwd is met twee woonlagen. Maar ook op de tweede verdieping is er een nokverhoging geplaatst en een grote dakkapel. Er gaat daardoor een bijzondere, doordachte indeling schuil met volop leefruimte in de kamers. Daarbij ligt er aan de achterzijde een fraaie tuin waar het ook goed vertoeven is. Tel hier de goede onderhoudsstaat op van het geheel en u zult tot de conclusie komen dat dit een ideale (gezins-) woning is. Deze woning wacht op een nieuw eigenaar, iets voor u? Lees snel verder en kom vooral kijken!



Aantal slaapkamers
4



Type CV ketel
Remeha



Externe bergruimte
23 m²



Jaar CV ketel
2021



Entree

In de geliefde woonwijk Dubbeldam staat deze woning aan de Esdoornlaan. Het fijne is het gemak van een eigen oprit, zodat u altijd van een parkeerplek bent voorzien, maar ook dat er nog een gezellige voortuin is.

HAL

In de ontvangstruimte heeft u de meterkast, trap naar de eerste verdieping, trapkast en toiletruimte. Daarnaast komt u vanuit deze hal in de woonkamer.

Maatvoering: Circa 7 m²
 Vloerafwerking: PVC
 Wandafwerking: Spachtelputz
 Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

De toiletruimte is in 2021 vernieuwd en voorzien van een vrijhangend closet.

Maatvoering: Circa 1.09 x 0.89m
 Vloerafwerking: Betegeld
 Wandafwerking: Betegeld / stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk



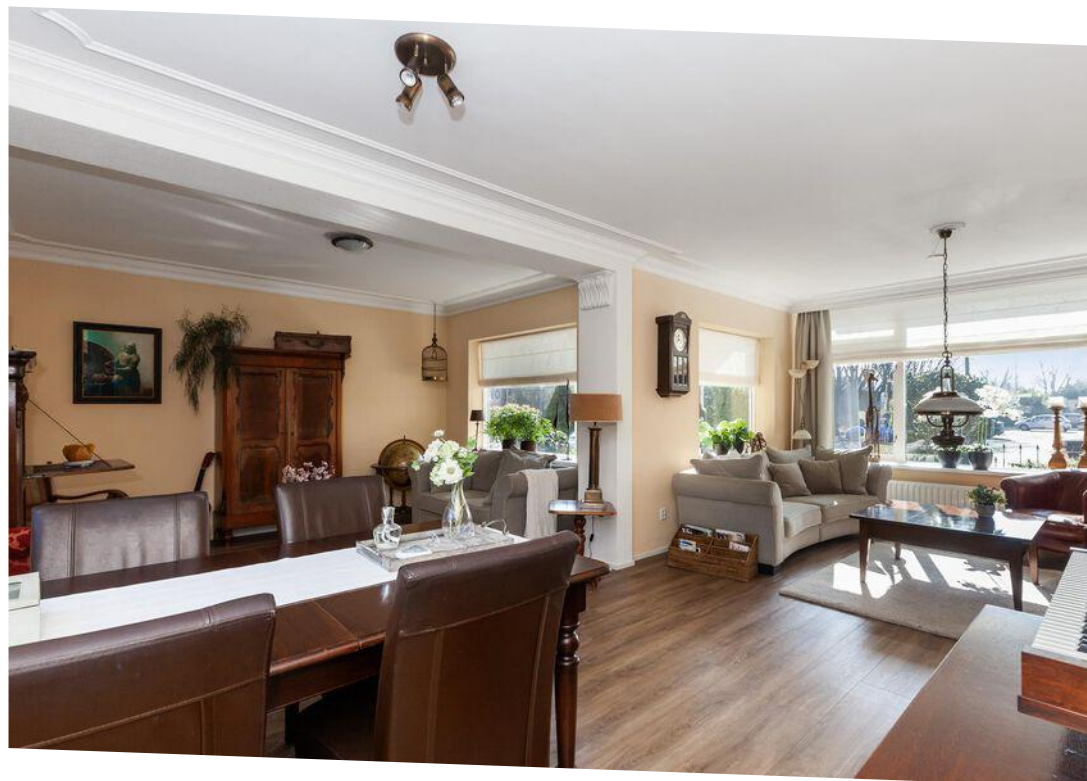
Keuken

Via een halfronde toeg vanuit de woonkamer komt u in deze keuken. Een keurige keuken in contrasterende kleuren met een graniet aanrechtblad. De U-vormige opstelling is voorzien van allerlei inbouwapparatuur, namelijk een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser. Ook vanuit de keuken kunt u naar de achtertuin.

Maatvoering: Circa 3.03 x 2.28m
 Vloerafwerking: PVC
 Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz
 Plafondafwerking: Stucwerk



Royale woonkamer!



Dit is nog eens thuiskomen! Kenmerkend zijn de vele ramen waardoor er niet alleen leuk zicht is over de straat, maar er ook veel natuurlijk daglicht binnenshuis valt. Ook zult u direct zien wat de uitbouw aan de zijzijde voor extra woonruimte heeft gezorgd. Zo kunt u namelijk een tweede zitkamer maken, maar wat dacht u van een grote eettafel waar u heerlijk kunt dineren en met uw gezin en gasten kunt verblijven? Vanuit de woonkamer heeft u een achterdeur naar de tuin.

Maatvoering: Circa 38 m²

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk



indeling eerste verdieping

OVERLOOP

De overloop geeft u de toegang tot de twee slaapkamers, badkamer en wasruimte. Daarnaast is er een praktische inbouwkast van circa 0.74 x 0.63m.

Maatvoering: Circa 5 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER I

Dit is nog eens een master bedroom! Wat een heerlijke kamer is dit. Deze kamer is ingericht met een slaapgedeelte, maar ook een ruime werkplek. Daarbij is er via de schuifpui een heerlijk, groot balkon (circa 3.25 x 2.59m) aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 27 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II

De tweede slaapkamer op deze verdieping is aan de voorzijde gesitueerd en heeft eveneens een balkon. Deze is circa 3.27 x 1.00m groot.

Maatvoering: Circa 3.55 x 2.89m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

BADKAMER

Een badkamer voorzien van alle gemakken. Of u nu liever een douche neemt of liever een bad, het kan hier allebei. Bij binnenkomst heeft u aan de linkerzijde een inloopdouche en loopt u verder heeft u een wastafelmeubel, het ligbad en een toilet. Daarbij is er ook een designradiator. In 2021 is de badkamer nieuw geplaatst en u kunt hier zeker nog jaren mee voorruit!

Maatvoering: Circa 3.02 x 2.27m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk

WASRUIMTE

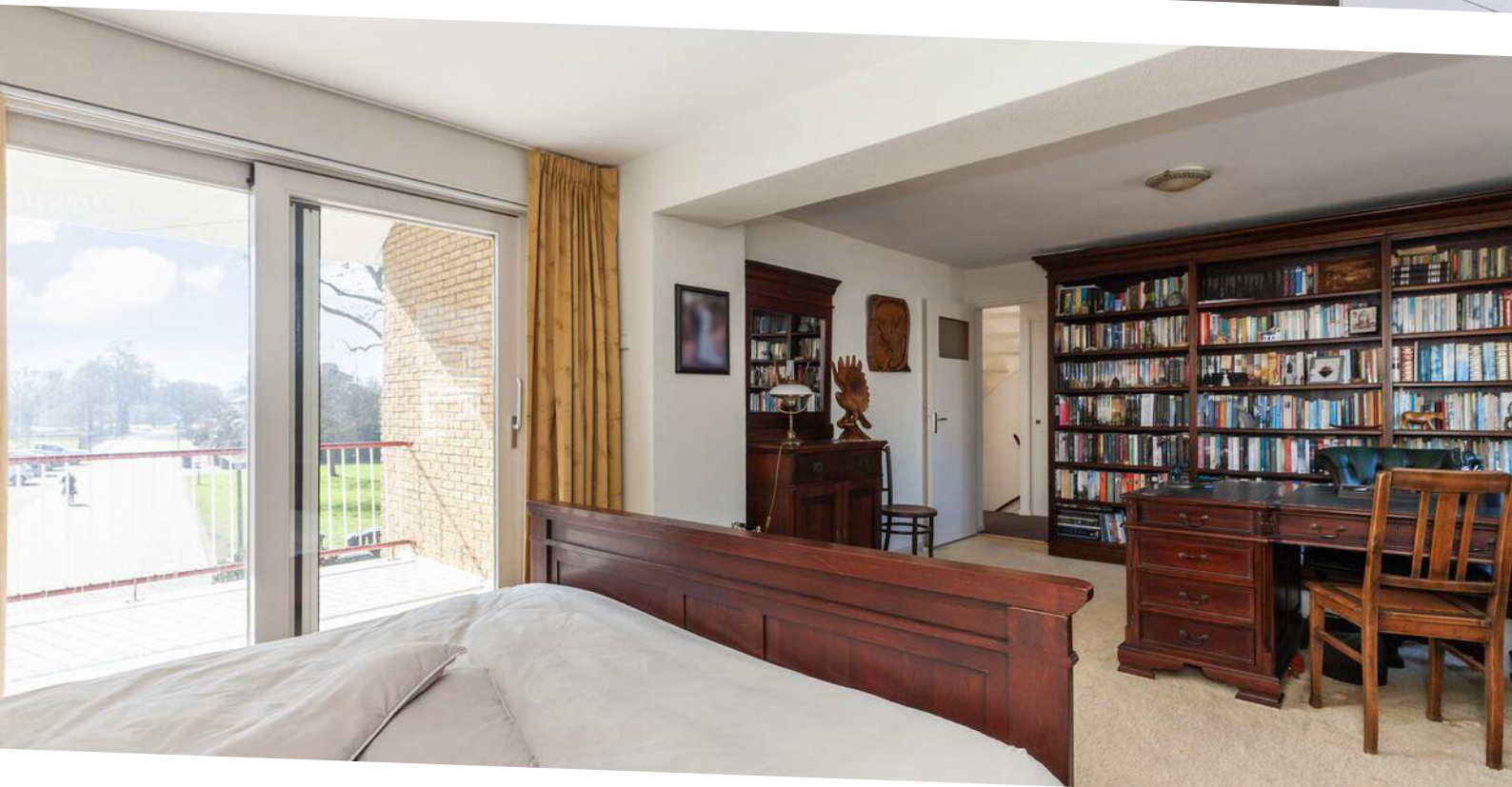
Dit is een ruimte waar u ook gemak van zult gaan hebben. Aan de voorzijde is deze wasruimte gesitueerd met de aansluitingen voor uw wasmachine en droger. Daarnaast hangt hier ook de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 2.04 x 1.26m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

Boven de trap naar de tweede verdieping is een kleine berging gemaakt en vanaf de overloop kunt u naar de twee slaapkamers.

Maatvoering: Circa 5 m²
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Spachtelputz
 Plafondafwerking: Isolatieplaten

SLAAPKAMER III

Door de nokverhoging en een dakkapel is dit een ruime slaapkamer. Deze geeft ook toegang tot een grote inloopberging (circa 4.14 x 3.00m)

Maatvoering: Circa 5.64 x 3.38m
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Spachtelputz
 Plafondafwerking: Isolatieplaten

SLAAPKAMER IV

Deze slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en ook deels voorzien van een dakkapel.

Maatvoering: Circa 3.14 x 2.16m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Spachtelputz
 Plafondafwerking: Isolatieplaten



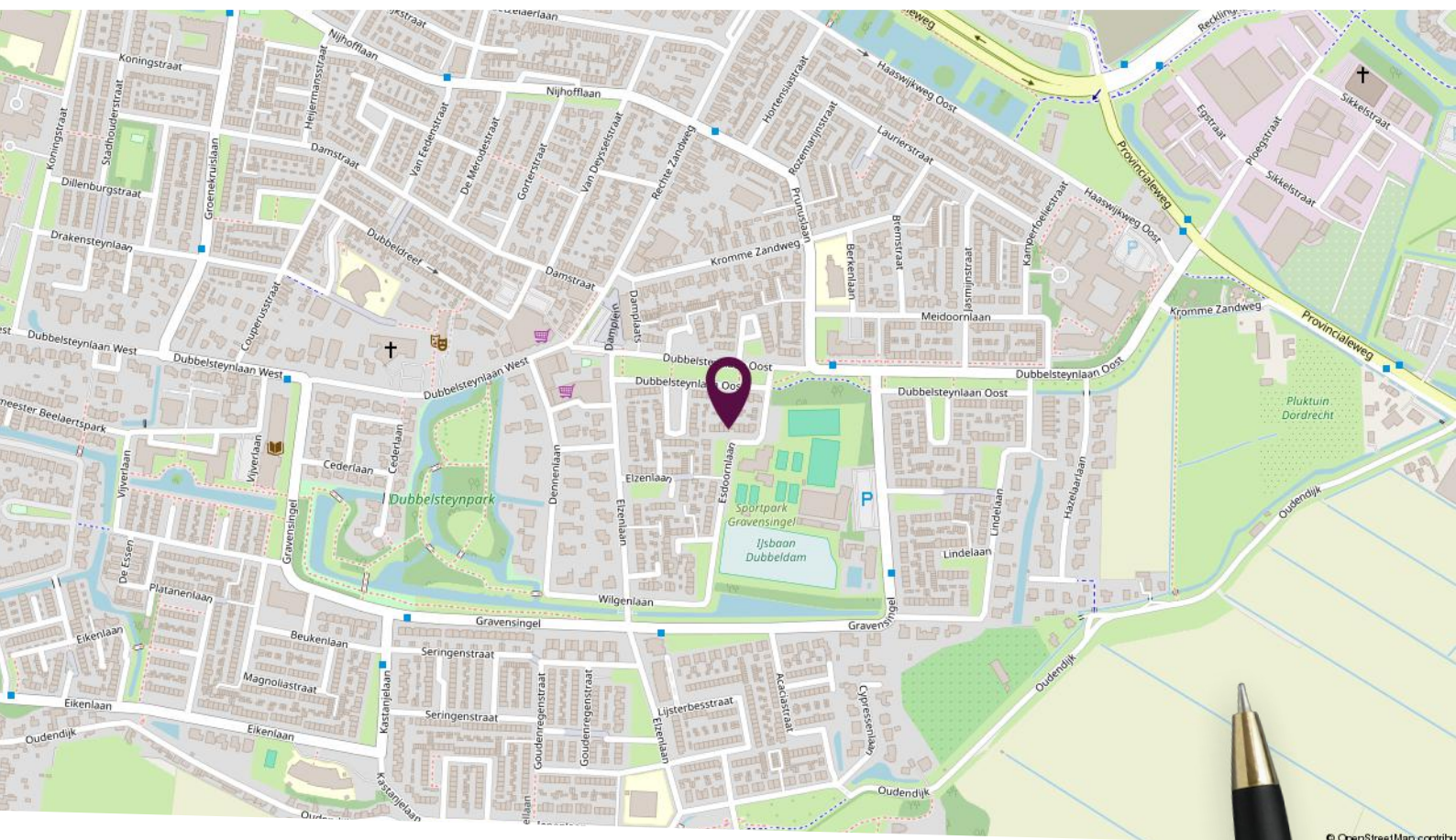
Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 295 m² en de achtertuin is heerlijk diep en breed. Deze is speels ingedeeld met direct achter de woning een terras. Loopt u verder langs de vijver komt u bij een overkapping waar u een grote stenen berging van circa 5.72 x 2.86m heeft. Verder zijn er diverse beplantingen, struiken en een gazon in de tuin.

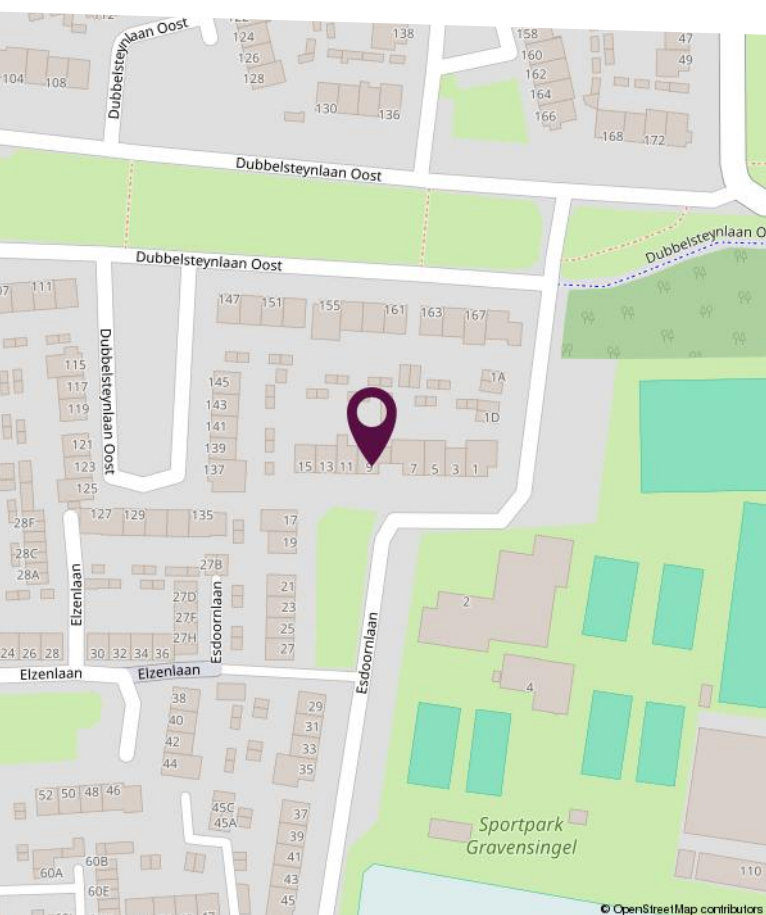
Achter in de tuin staat een tweede stenen berging van circa 2.93 x 2.41m met ernaast een poort zodat u de tuin ook via de achterzijde kunt betreden.

Op loopafstand heeft u het Dubbelsteynpark en de diverse winkels en supermarkt Plus. Daarnaast is de wijk gelegen nabij de Biesbosch. Wandelen, fietsen en ontspannen doet u daar heerlijk!

Tevens woont u vlakbij de sportvelden en het zwembad. Overige voorzieningen zijn eveneens in de nabije omgeving gelegen!



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie op de kaart

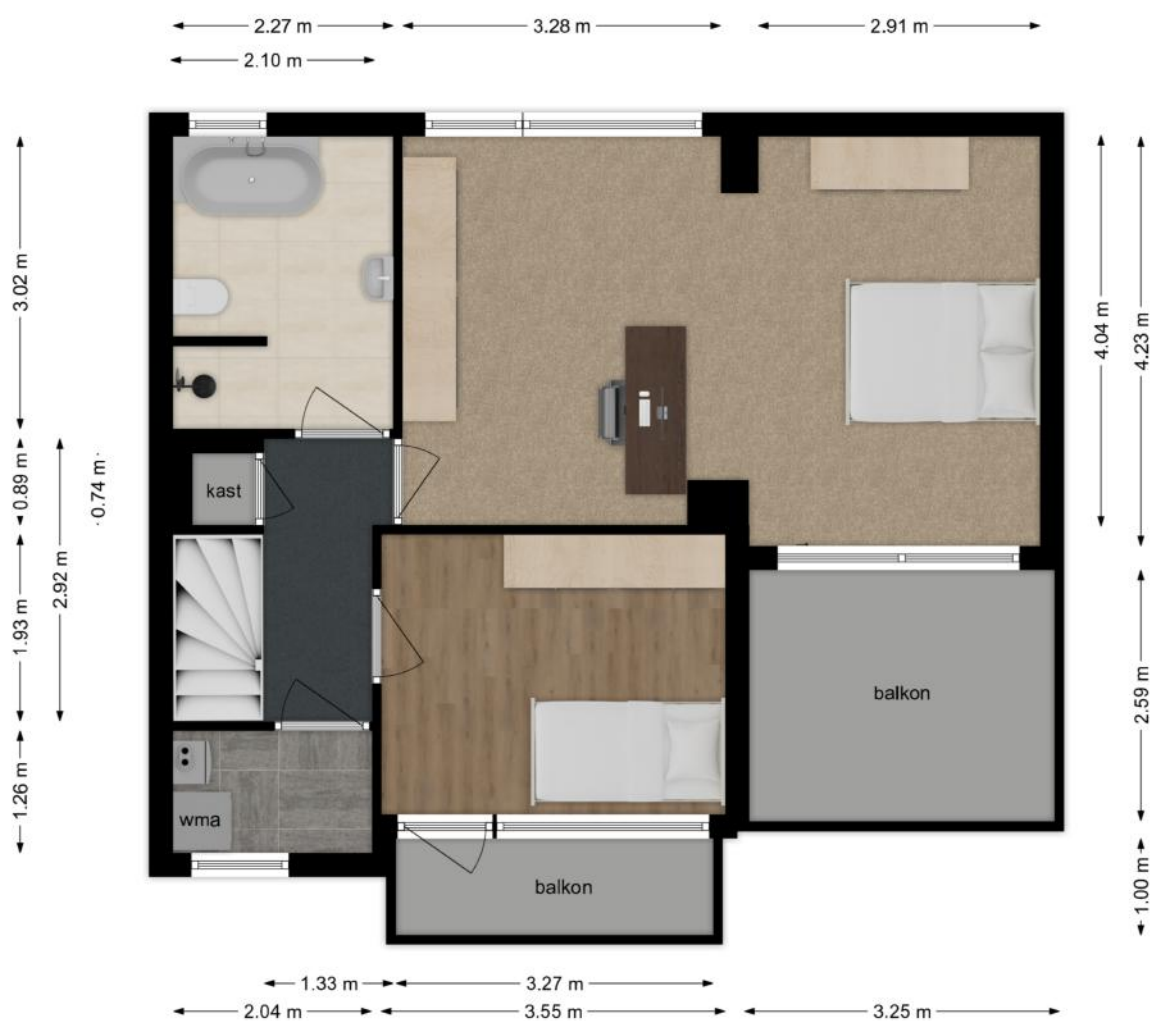
Centraal gelegen in de Dordrechtse wijk Dubbeldam!

Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond tweede verdieping




Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Esdoornlaan 9



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4619</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
[(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte kasten op zolderkamer blijven achter	X		
- alle andere losse kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Grenen boekenkast in garage gaat mee. Overige kasten blijven achter		X	
Koelkast en vriezer in garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Anker in voortuin gaat mee		X	
- Picknicktafels achtertuin en bankje uit de voortuin		X	

Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.