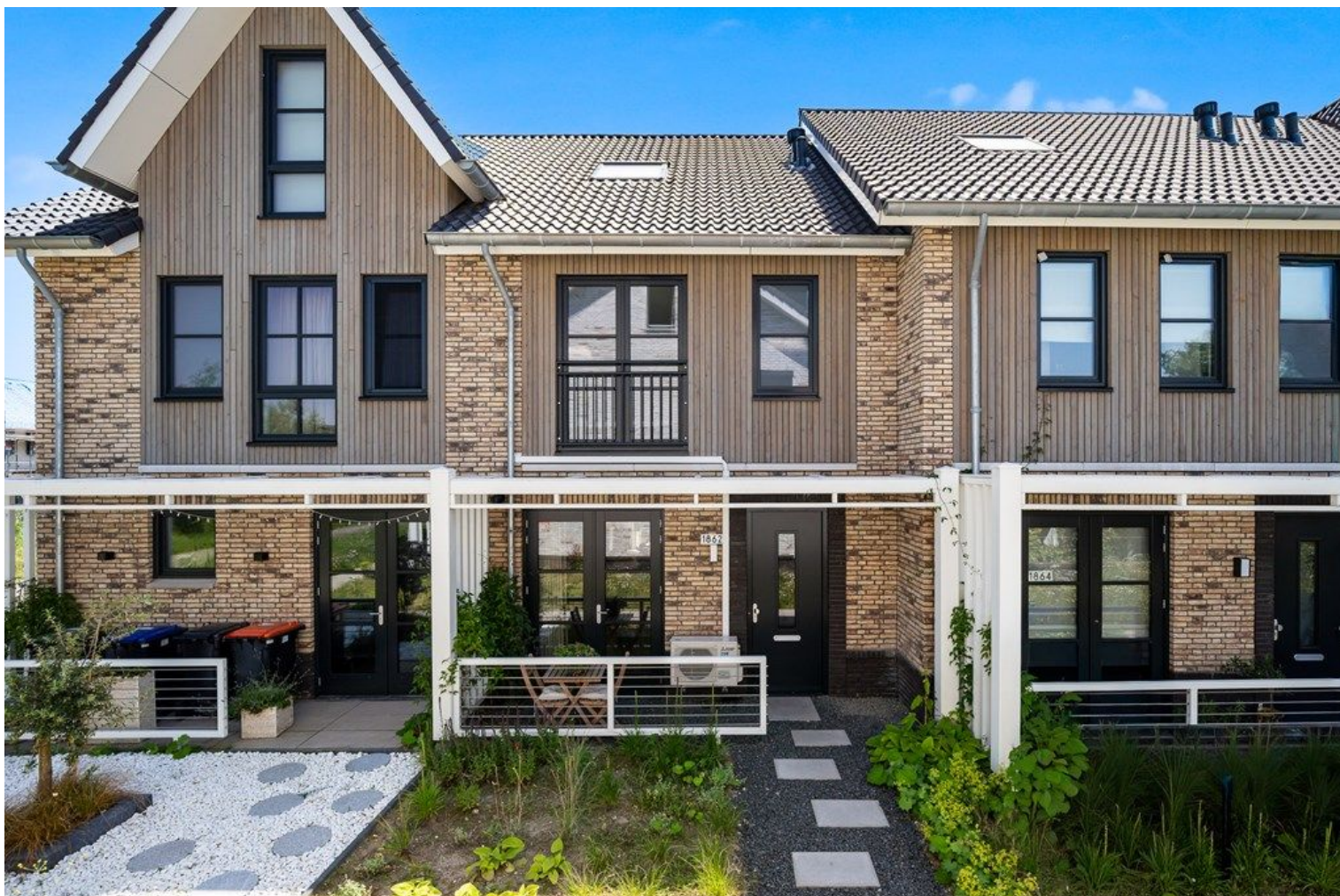




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Laan Van Londen 1862
3317 DA Dordrecht
€ 589.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland





Kenmerken Laan Van Londen 1862



Woonoppervlakte: 130 m²



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 130 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 464 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2024



Vraagprijs: € 589.000 k.k.



Omschrijving Laan Van Londen 1862

Moderne en energiezuinige nieuwbouwwoning (2024) in Amstelwijck Park

Wil je ruim wonen in een jonge, groene en waterrijke nieuwbouwwijk in Dordrecht? Dan is deze moderne, energiezuinige woning uit 2024 in Amstelwijck Park precies wat je zoekt.

Deze hoogwaardig afgewerkte woning van circa 130 m² is gelegen aan een rustige zijstraat in deze jonge en populaire nieuwbouwwijk. De woning combineert een moderne afwerking, optimaal wooncomfort en uitstekende energieprestaties met een energielabel A+++.

Met tevens negen zonnepanelen en stadsverwarming is deze woning nagenoeg energieneutraal en volledig voorbereid op de toekomst.

De woning beschikt verder over een royale living met luxe open keuken en sfeervol bargedeelte, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een ruime zolderverdieping, een voortuin en een achtertuin op het zuiden.

Dankzij de vloerverwarming met zoneregeling op alle verdiepingen geniet je in iedere ruimte van optimaal comfort. Daarnaast zijn zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning. Deze zorgt niet alleen voor verkoeling tijdens warme zomerdagen, maar kan tevens worden gebruikt voor extra verwarming in de koudere maanden.

De achtertuin op het zonnige zuiden dient nog naar eigen wens te worden aangelegd, waardoor je de mogelijkheid hebt om deze volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Amstelwijck Park biedt een groene en natuurvriendelijke leefomgeving met veel ruimte en een centrale ligging. Supermarkten, winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen A16, N3 en A15 uitstekend bereikbaar.

Ben je op zoek naar een moderne nieuwbouwwoning op een centrale locatie in Dordrecht en wil je niet wachten op toekomstige nieuwbouwprojecten? Plan dan vandaag nog een bezichtiging. Misschien wordt dit binnenkort jouw nieuwe thuis!



Omschrijving

Laan Van Londen 1862

INDELING

Begane grond

Entree / hal

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot de woonkamer, de trap naar de eerste verdieping, modern betegeld toilet met wandcloset en fonteintje en meterkast (11 groepen en 3 aardlekschakelaars), de aansluiting voor stadsverwarming, waterontharder (ter overname) en glasvezel en een praktische voorraadkast/garderobe.

Woonkamer

De royale en lichte tuingerichte woonkamer van circa 5,63 x 5,15 meter geniet veel natuurlijk licht dankzij de raampartijen. De combinatie van de pvc-vloer, strakke gestuukte wandafwerking zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. De openslaande deuren naar de achtertuin creëren een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte. Ook bevindt zich hier de vloerverdeler van de vloerverwarming.

Keuken

De luxe open keuken met gezellig bargedeelte biedt alle ruimte om uitgebreid te koken en te genieten. Het duurzame composiet werkblad combineert een stijlvolle uitstraling met gebruiksgemak. De keuken is voorzien van hoogwaardige ATAG-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en combimagnetron, koelkast en vriezer. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker, zodat er direct kokend water beschikbaar is. Via de twee openslaande deuren heb je direct toegang tot de voortuin.

Eerste verdieping

Vanaf de ruime overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers aan de achterzijde zijn voorbereid op elektrische zonwering (elektrische aansluiting hangt aan de gevel).

Slaapkamers

Slaapkamer 1 van circa 3,41 x 2,09 meter is gelegen aan de zuidzijde van de woning en voorzien van een draaikipraam.

Slaapkamer 2 van circa 4,67 x 2,95 meter is eveneens gelegen aan de zuidzijde en voorzien van een draaikipraam.

Slaapkamer 3 van circa 4,92 x 2,95 meter bevindt zich aan de noordzijde en beschikt over een Frans balkon met naar binnenslaande deuren. Daarnaast is deze kamer voorzien van een Mitsubishi Electric-airconditioningsysteem.



Omschrijving Laan Van Londen 1862

De gehele verdieping is afgewerkt met een nette pvc-vloer voorzien van vloerverwarming en strak gestuukte wanden.

Badkamer

De moderne badkamer van circa 3,07 x 2,12 meter is uitgevoerd in een stijlvolle beige/taupe kleurstelling. De badkamer beschikt over een wastafelmeubel, wandcloset, inloofdouche met regendouche, ligbad en designradiator. Daarnaast zijn een warmte-terugwinsysteem (WTW), mechanische ventilatie en een draaikiepraam voor natuurlijke ventilatie aanwezig.

Zolderverdieping

De ruime zolderverdieping van circa 6,45 x 5,15 meter biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de twee Fakro-dakramen met geïntegreerde verduisterende rolgordijnen beschikt deze verdieping over veel natuurlijke lichtinval, met daarnaast de mogelijkheid om de ruimte volledig te verduisteren.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

Tuinen

Voortuin

De voortuin van circa 4,01 x 5,45 meter is gelegen op het noorden en verzorgd aangelegd met grind, staptiegels en beplanting. Hier is voldoende ruimte voor een gezellig zitje.

Achtertuintuin

De achtertuin van circa 9,61 x 5,45 meter is gelegen op het zonnige zuiden en biedt veel privacy. De tuin kan volledig naar eigen wens worden aangelegd en ingericht. Daarnaast beschikt de tuin over een ruime houten berging met elektra. De achtertuin is voorzien van een buitenkraan. De gevel van de achterzijde is voorbereid op elektrische zonwerking.



Omschrijving Laan Van Londen 1862

Algemeen

- Energielabel A+++ (nagenoeg energieneutraal);
- Bouwjaar december 2024;
- Instapklaar, modern en uitstekend onderhouden;
- Triple beglazing;
- 9 zonnepanelen (geplaatst in 2024);
- Airconditioning van Mitsubishi Electric in woonkamer en slaapkamer;
- Vloerverwarming met zoneregeling op alle verdiepingen;
- Luxe keuken met hoogwaardige ATAG-inbouwapparatuur;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Gelegen nabij natuur, voorzieningen en het centrum van Dordrecht;
- Uitstekende bereikbaarheid via A16, N3 en A15;

Bijzonderheden

- Op de woning is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing, geldig tot december 2034.
- De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming van HVC.
- De volledige wijk c.q. laatste fase is in december 2026 afgebouwd. Extra speelvoorzieningen voor kinderen worden toegevoegd alsmede fiets en loopverbindingen tussen alle nieuwe buurten.
- Oplevering in overleg.

De Huizenbemiddelaar is lid Vastgoed Nederland (voorheen VBO & Vastgoedpro).

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebeoordeling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

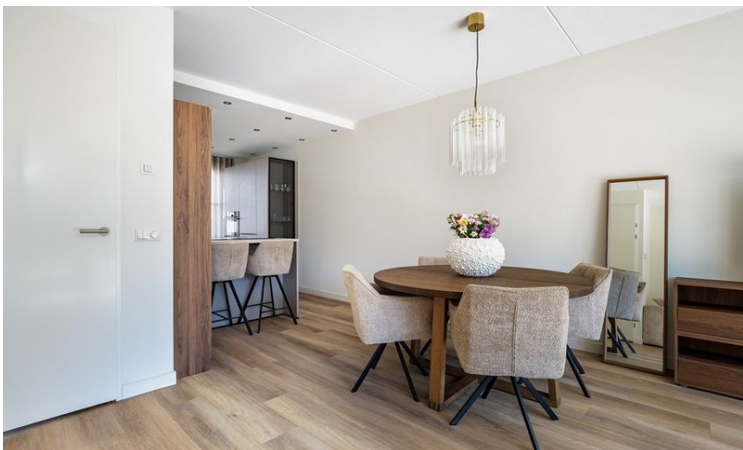
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



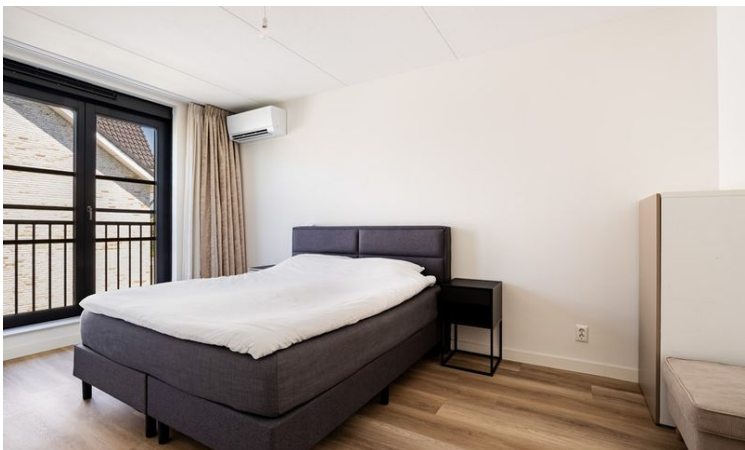
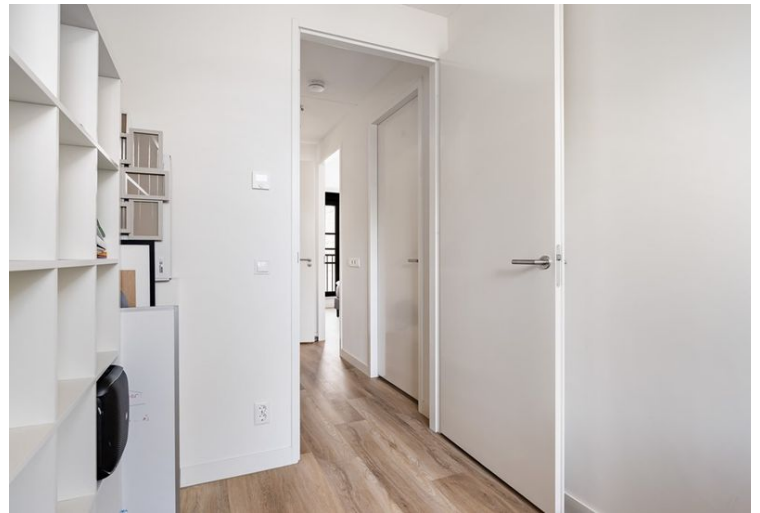
Laan Van Londen 1862 in beeld

























Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Laan Van Londen 1862
Postcode	3317 DA
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2024
Woonoppervlakte (m ²)	130
Perceeloppervlakte (m ²)	130
Inhoud (m ³)	464
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	APLUSPLUS, vervaldatum: 4 dec 2034
Isolatie	dubbel glas

