

Welkom thuis.



ABEELSTRAAT 96 • DORDRECHT



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.



Ooms.com
Makelaars



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



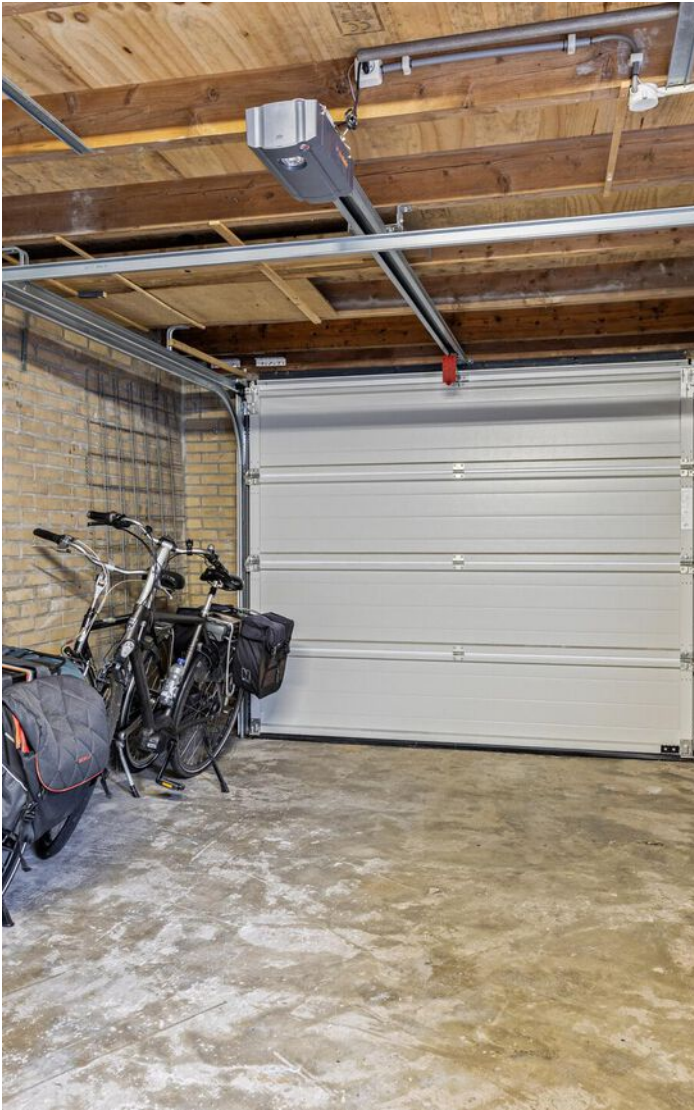
Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning in één van de meest gewilde buurten van Dordrecht? Dan is Abeelstraat 96 de ideale plek voor jou! Deze royale eindwoning uit 1973 biedt een comfortabele en moderne leefomgeving en is volledig instapklaar. Dankzij diverse recente verbeteringen in 2023, zoals: een brede dakkapel, 3 Mitsubishi airco's, een hybride warmtepomp met Intergas cv-ketel, aanpassingen van nagenoeg alle elektra (waaronder ook voorbereiding aanleg zonnepanelen en elektrisch laden in de garage), nieuwe designradiator in de badkamer, vloer- en dakisolatie (+ spouwmuur isolatie 2012), nieuwe dakpannen (2024), is deze woning helemaal klaar voor een duurzame toekomst!



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Bouwjaar	1973
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	west
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
129 m²



perceeloppervlakte
153 m²



inhoud
457 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
1



inpandige ruimte
-





Begane grond

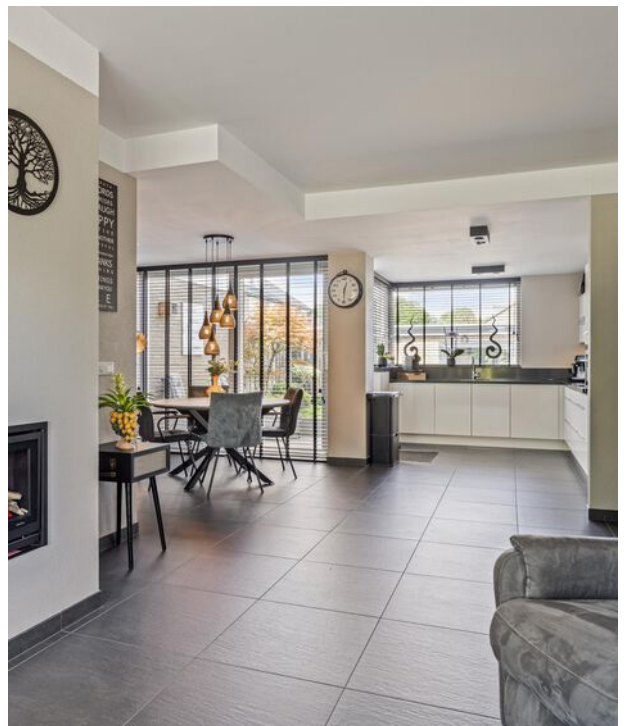
Via de overdekte entree komt u in de ruime hal. Vervolgens treft u de toiletruimte met wandcloset en fontein, de trapopgang naar de eerste verdieping en een ruime trapkast.

De royale woonkamer is voorzien van grote raampartijen aan zowel de voor-, achter- als zijkant, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een aangename sfeer.



De moderne open keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De keuken is luxe afgewerkt met een composieten aanrechtblad met extra elektra aansluit punten, veel bergruimte door diverse laden en kasten en voorzien van een fijne hoekcarrousel voor het opbergen van o.a. pannen. Vanuit de keuken is er tevens een deur naar de achtertuin, welke ook is voorzien van een plissé hordeur.

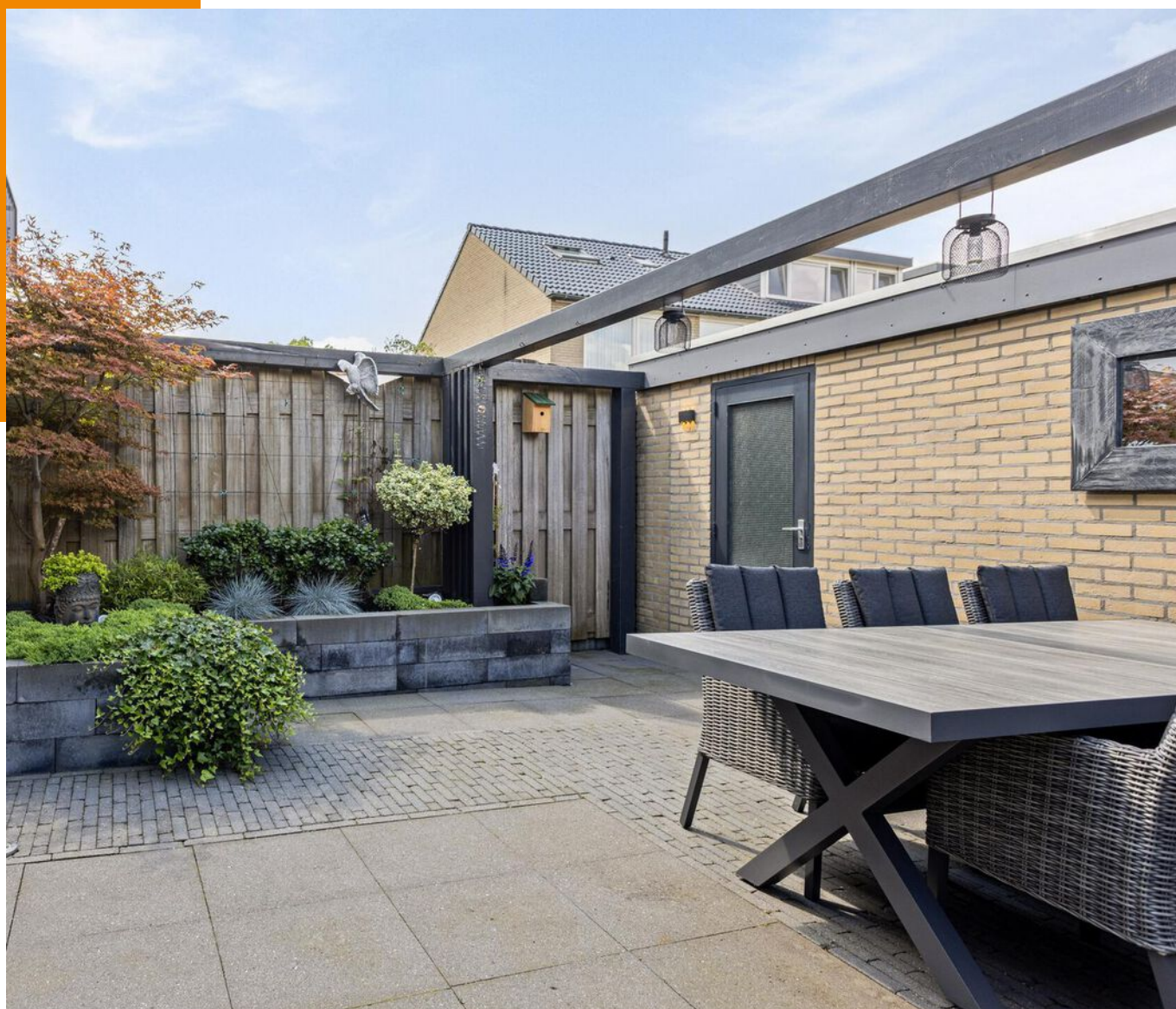






Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voor-, achtertuin en balkon. De achtertuin en het balkon zijn gelegen op het westen, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin biedt tevens toegang tot de eigen garage door middel van een loopdeur. Toegang tot de straat is mogelijk door een elektrische roldeur voor het parkeren van 1 auto of bijvoorbeeld het inrichten van een werkplek. Er is een zij- achterom en aan de zij- en voorkant van de woning is veel openbare parkeergelegenheid en mogelijkheid voor het elektrisch laden van de auto.



1e verdieping

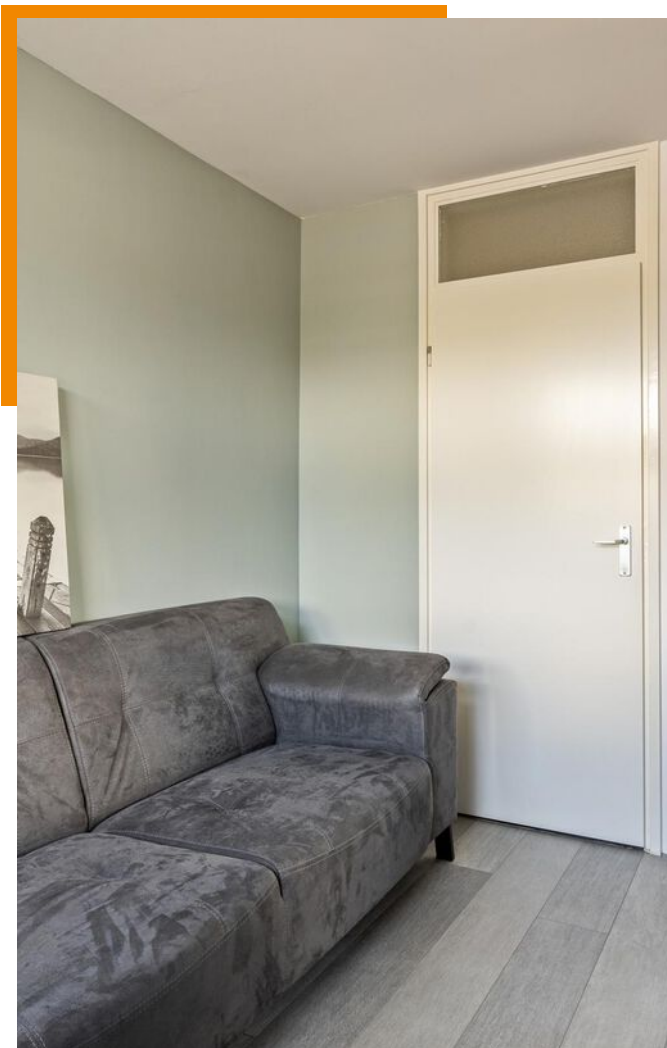
De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, allen voorzien van grote ramen met veel lichtinval. Slaapkamer 1 (master) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een airco, elektrische screen, verstelbare hoog-laag plissé gordijnen en een vaste inbouwkast

De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloofdouche, wastafel, tweede toilet, een raam met afstandsbediening (batterij) en een designradiator (2023).



Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een airco. De deur en de kozijnen zijn van kunststof met HR++ glas ramen. Er is tevens een plissé hordeur aanwezig. Vanaf deze slaapkamer is er toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ook voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en een uitneembare hor in het draaikiepraam. Ook daar zijn verstelbare plissé gordijnen aanwezig.

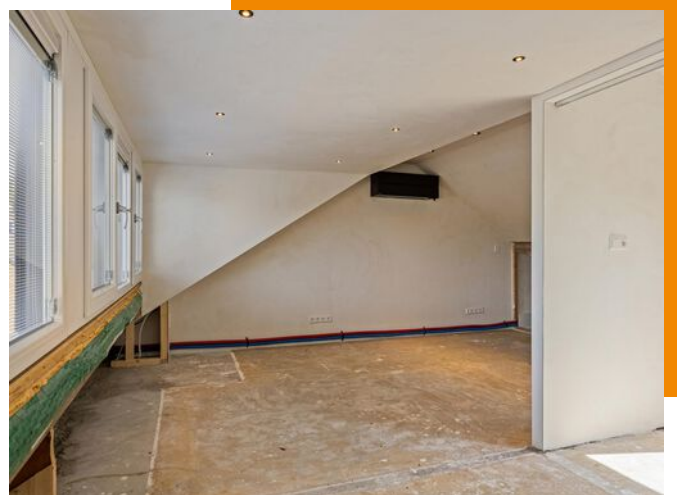
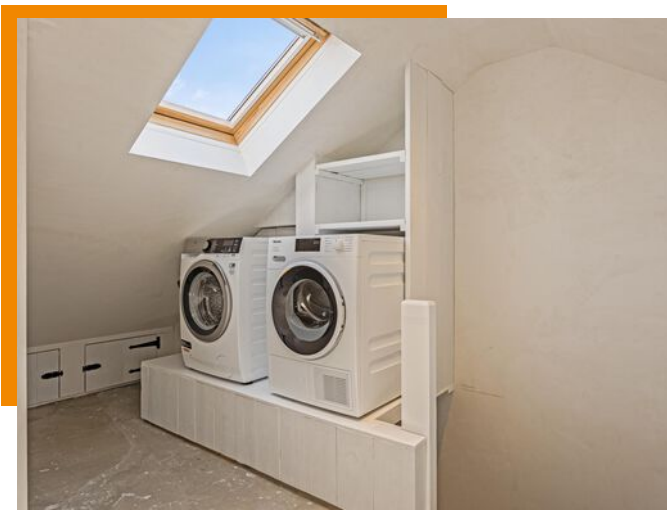


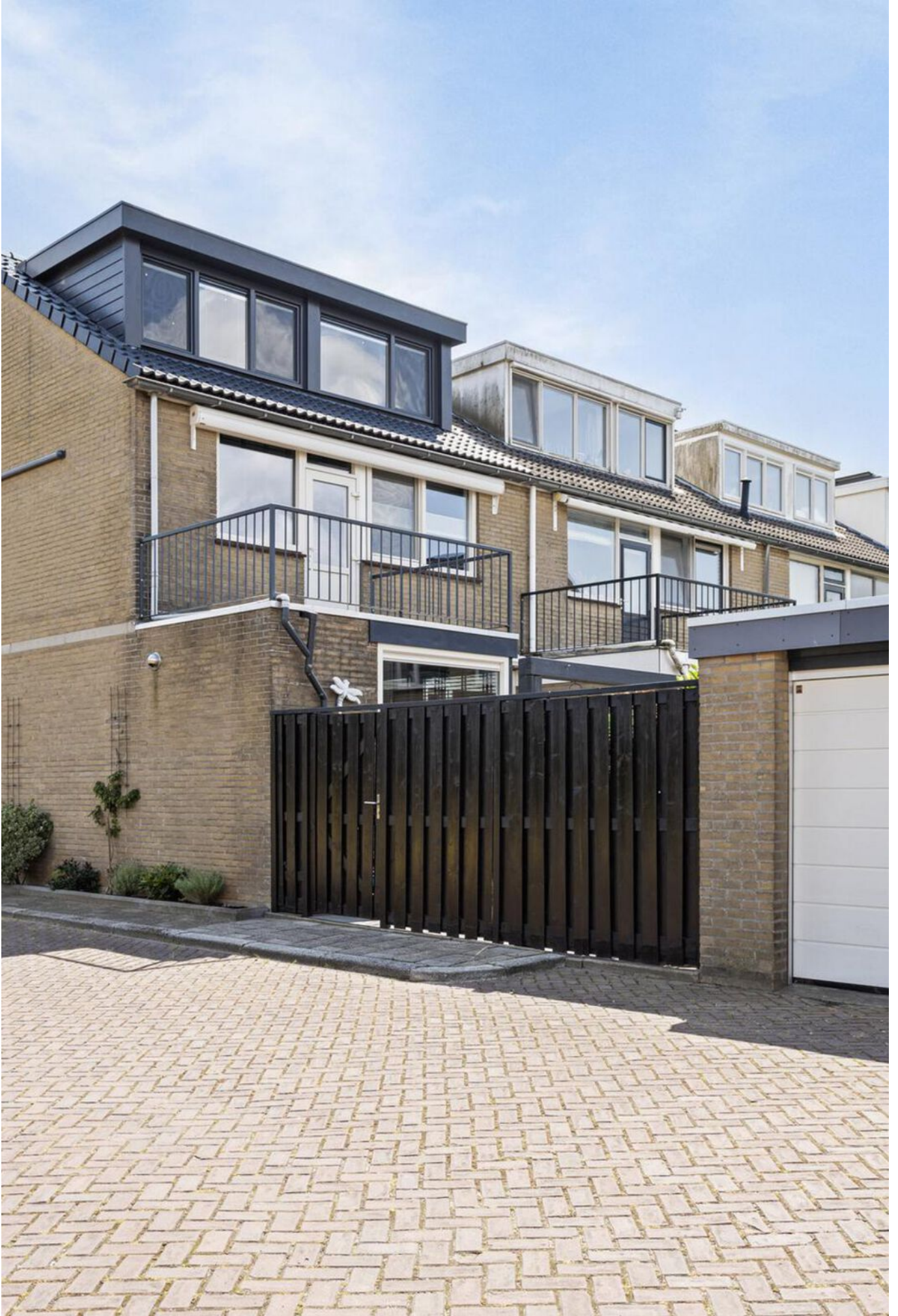


2e verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een royale slaapkamer waar eventueel 2 kamers van gemaakt kunnen worden.

Op deze verdieping is zeer recent een nieuwe kunststof dakkapel geplaatst (540 cm breed). Deze toevoeging zorgt niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor veel licht. De dakkapel heeft afneembare roosters, geïntegreerde dakgoten, uitneembare horren in ieder draai-kiep raam en 2 afzonderlijk bedienbare elektrische rolluiken. Daarnaast zijn de ramen ook voorzien van HR++ glas en bevatten alle ramen geïntegreerde jaloezieën. Lekker gemakkelijk met schoonmaken!





— 1.19 m —

6.32 m



9.10 m

11.18 m

4.10 m

24.38 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



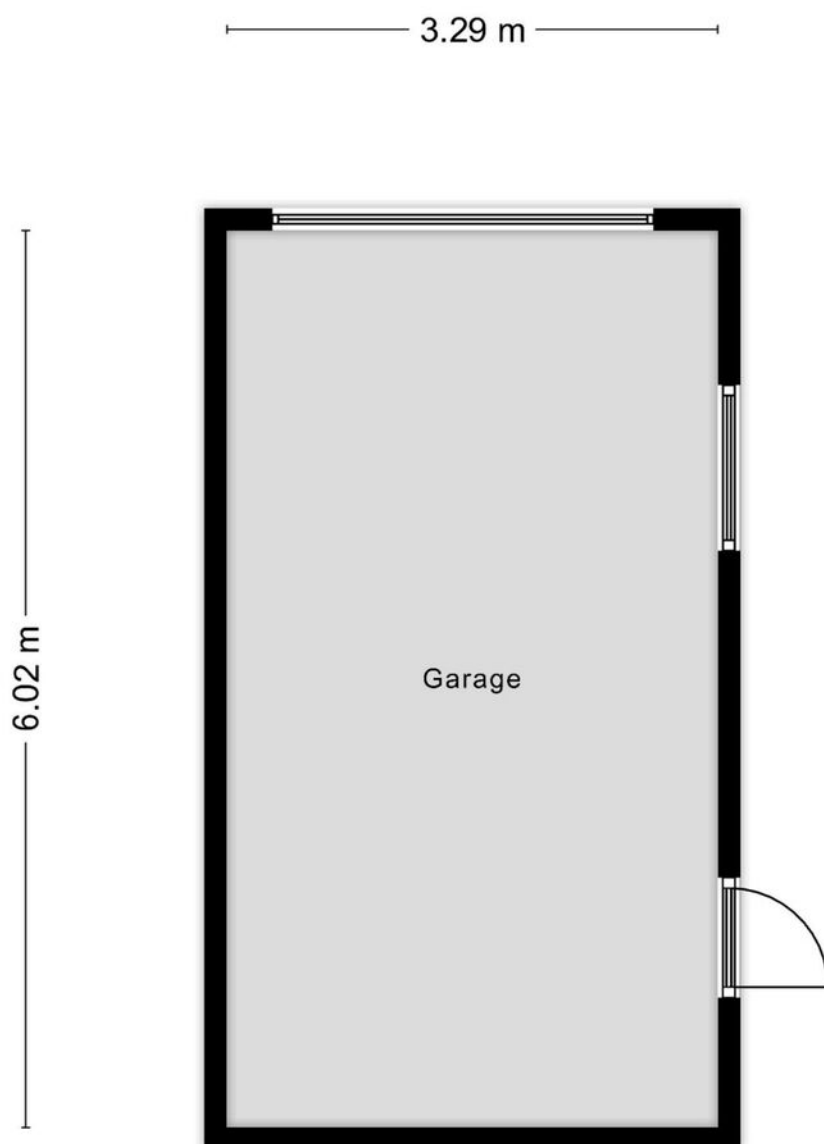
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

—
 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning in één van de meest gewilde buurten van Dordrecht? Dan is Abeelstraat 96 de ideale plek voor jou! Deze royale eindwoning uit 1973 biedt een comfortabele en moderne leefomgeving en is volledig instapklaar. Dankzij diverse recente verbeteringen in 2023, zoals: een brede dakkapel, 3 Mitsubishi airco's, een hybride warmtepomp met Intergas cv-ketel, aanpassingen van nagenoeg alle elektra (waaronder ook voorbereiding aanleg zonnepanelen en elektrisch laden in de garage), nieuwe designradiator in de badkamer, vloer- en dakisolatie (+ spouwmuur isolatie 2012), nieuwe dakpannen (2024), is deze woning helemaal klaar voor een duurzame toekomst!

De woning is voorzien van een ruime living, een moderne keuken, 4 grote (mogelijkheid voor een 5e) slaapkamers, zonnige voortuin, een tuin en balkon op het westen en een ruime garage.

De woning ligt in de rustige en kindvriendelijke buurt Middenhoeve in de wijk Dubbeldam. Winkels, scholen, parken, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Direct naast Dubbeldam ligt een van de mooiste natuurgebieden van Nederland: de Dordtse Biesbosch en ook Bosgebied de Elzen, die nagenoeg in elkaar overlopen. Deze zijn beiden op loop en op fietsafstand. Daarnaast ligt de woning ook nog eens op slechts tien minuten afstand van het historische centrum van Dordrecht en zijn de N3, A15 en A16 ook gemakkelijk bereikbaar.

Dit alles bij elkaar maakt het een perfecte locatie voor gezinnen, stellen en iedereen die op zoek is naar een centrale maar ook rustige en mooie woonplek.

Bijzonderheden:

- Gelegen in de populaire buurt Middenhoeve in de wijk Dubbeldam;
- Eigen garage;
- Iedere kamer is voorzien van een internetaansluiting;
- Het energielabel is opgenomen vóóordat de huidige eigenaren de woning duurzamer hebben gemaakt, waarschijnlijk nu A ipv B label;
- Overall HR++ glas;
- In 2023 zijn de vloer (dubbel : boven + onder) en het dak geïsoleerd, in 2012 de spouwmuren
- Hybride warmtepomp en Intergas cv-ketel in 2023;
- In 2023 zijn er 3x mitsubishi airco's geplaatst voor koelen en verwarmen;
- De kweekvloer is gerepareerd en heeft een (nagenoeg levenslange) kwaliteitsgarantie;
- In 2024 zijn er nieuwe dakpannen geplaatst;
- Alle voorbereidingen voor zonnepanelen zijn getroffen;
- In 2023 is er een grote kunststof dakkapel geplaatst;
- Quacel waterontharder 2023;
- 5 Gers deuren op de begane grond;
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin en balkon op het westen;

- Kortom: zéér compleet en duurzaam!;
- Oplevering in overleg.

Enthousiast geworden? Dat kunnen wij ons voorstellen! Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze woning. Jouw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij jou langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek met één van onze 10 vestigingen.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ooms Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Kledingkast slaapkamer

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Plise raamdecoratie

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybridepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X

Vier tips.



1.

Nu je op huizenjacht bent, is het belangrijk dat je weet wat je te besteden hebt. In welke prijsklasse kun je gaan zoeken? Laat een berekening maken via de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs, waardoor je vlot en nauwkeurig weet wat je financiële mogelijkheden zijn.



2.

Nu je weet hoeveel je kunt en wilt betalen zien we dat deze droomwoning binnen je budget past. Wat fijn! Met dit budget voor ogen is dan nu het spannende moment aangebroken om een bod uit te brengen op je nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd. Gefeliciteerd! Verdiep je nu in een goede taxateur en notaris om je droomwoning definitief eigen te maken. De sleutels naar je eigen plek zijn binnen handbereik.

4

Bereid je verhuizing voor. Denk niet alleen het inpakken van de dozen, maar regel ook alvast je snelle internet verbinding. Netflix moet natuurlijk wel mee. Klaar met verhuizen? Kijk dan nog eens kritisch naar je verzekeringen.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw huis, jouw leven, jouw toekomst. Dus het enige juiste advies dat we kunnen geven is er één dat exact past bij jou. Bij jouw situatie, bij de fase in je leven, bij wat jij belangrijk vindt, bij je karakter zelfs. Zo ver gaan we.

Er zijn namelijk heel wat zaken die je je afvraagt wanneer je op zoek bent naar een nieuw huis. Heb je nog een woning, dan wil je weten of je daarvan nog overwaarde hebt. Je wilt hoe dan ook weten wat er voor jou verandert en wat er financieel allemaal gaat gebeuren. Daarom zijn we uitermate geïnteresseerd in jouw verhaal.

Onafhankelijk

Het is goed om te weten dat je bij ons terecht kunt voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en elk ander advies waar een financieel aspect aan zit. Ook belangrijk: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je een woning koopt, verbouwt of verduurzaamt: een hypotheek moet passen bij je persoonlijke

situatie. Koop je geen woning via ons? Maakt niet uit! Wij helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. Ook voor het oversluiten kun je bij ons terecht.

Verzekeringen

Of je starter bent of niet, ook voor verzekeringen geldt: het hangt af van jouw situatie. Ben je nog jong, dan kan je levensverzekering (overlijdensrisico-verzekering) goedkoper uitpakken. Houdt, naast de hypotheek-premie en overlijdensrisicoverzekering, rekening met een paar tientjes per maand voor een opstalverzekering, inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering.

Financieel advies is maatwerk. Dat geven we je voor financiële weerbaarheid in elke fase van je leven. Je persoonlijke adviseur helpt je bij het maken van de beste keuzes voor nu en later.



Ik wil mijn huis **verkopen**

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop.
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop.
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies.
- ✓ Jouw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat.
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten.

Ik wil een huis **kopen**

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn huis laten **taxeren**

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van jouw hypotheek heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar.
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning.
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Renee den Breejen

Makelaar

06 - 57 314 255
088 - 424 0 144 | r.breejen@ooms.com



Kim Wessel

Makelaar

06 - 57 740 506
088-4240149 | k.wessel@ooms.com



André Slager

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Marije van Dongen

Frontoffice medewerker

088-4240279 | m.van.dongen@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor particulieren geldt dat er van een juridische overeenkomst pas sprake is als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld verkrijgen financiering) wordt met elkaar besproken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te

doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Notariskeuze koper

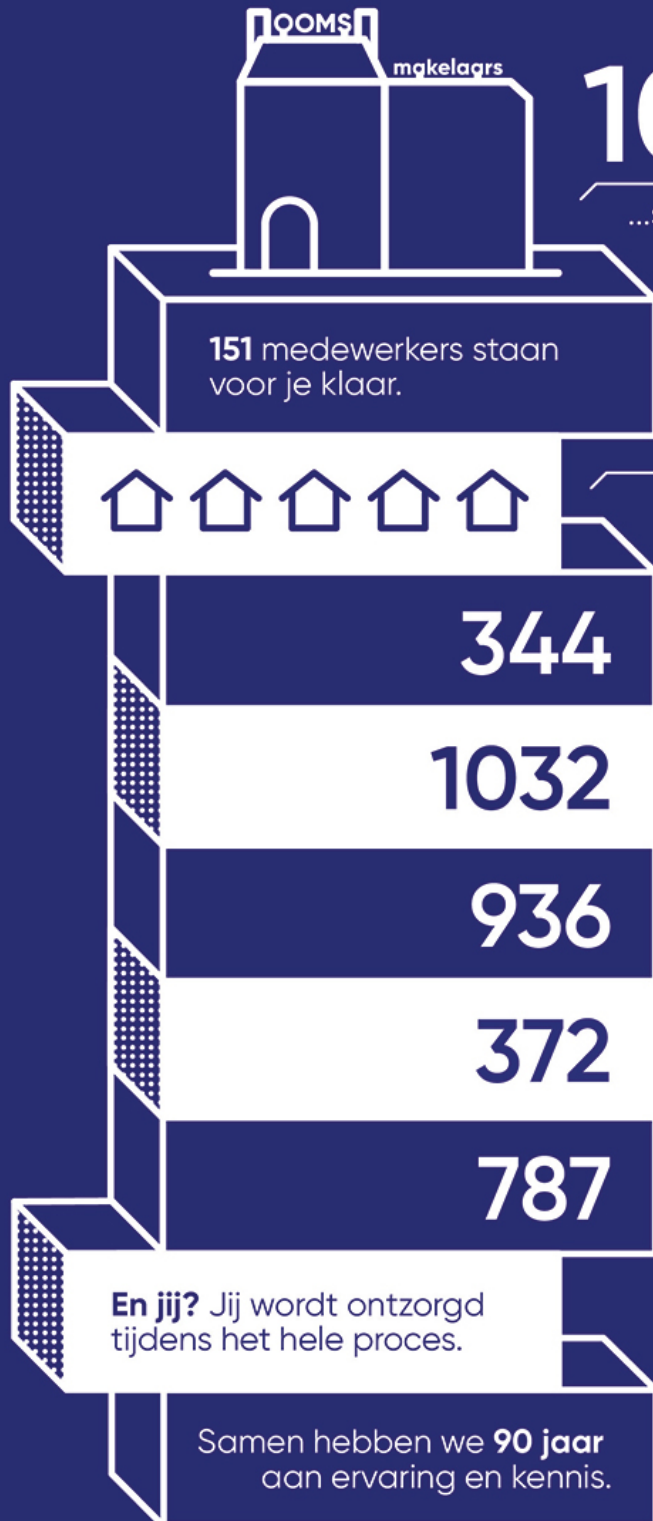
Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



10

vestigingen:
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1990** woningen verkocht en **258** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheek afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

Met een **8,5** beoordeeld op Funda.



Meer weten of heb je vragen?
Hier start jouw avontuur.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



Ooms.com
Makelaars