

Salvia 18

Dordrecht



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1961



Woonoppervlakte
150 m²



Inhoud
538 m³



Perceeloppervlakte
380 m²



Energie label
E



Woonlagen
3



Een prachtige hoekwoning!

Op een geweldige locatie vlak bij het centrum van Dordrecht is deze prachtige hoekwoning gelegen. Deze bevindt zich tussen allerlei groenvoorzieningen en zit vol met verrassingen. Deze woning is gebouwd in 1961 en beschikt over maar liefst ZES slaapkamers, een grote woonkamer welke uitgebouwd is, nette keuken, bijkeuken, badkamer en een kamer met de opstelling van de C.V.-ketel. Wat u aan de voorzijde niet ziet, is dat er een grote achtertuin met een mooi terras en een overkapping aanwezig is. U waant zich in deze tuin alsof u in het bos vertoeft. Voorzieningen zoals scholen en openbaar vervoer zijn op loopafstand van de woning. Kortom een ideale (gezins-)woning op een rustige locatie!



Aantal slaapkamers
6



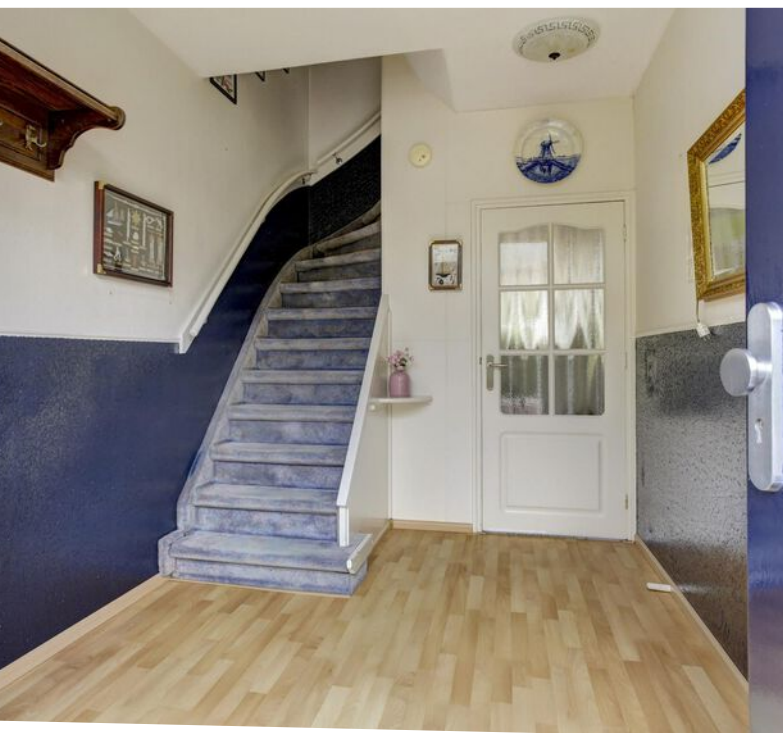
Type CV ketel
Nefit



Externe bergruimte
15 m²



Jaar CV ketel
2021



Entree

Zodra u de wijk Zuidhoven in komt rijden merkt u gelijk dat dit een rustige groene wijk is. Bij aankomst bij de woning is het makkelijk parkeren. Zo is er een eigen oprit naast de natuurrijke voortuin waar twee auto's kunnen staan.

HAL

Bij binnenkomst in de hal bevindt zich de meterkast en een trap naar de eerste verdieping. Dit geeft direct een warm gevoel bij binnenkomst. Middels de deur betreedt u de woonkamer.

Maatvoering: Circa 3.47 x 2.35m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Origineel glazuur / behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

BIJKEUKEN

Middels de deur naast de keuken betreedt u de bijkeuken. Hierin vindt u de toiletruimte en achterdeur die naar de tuin leidt.

Maatvoering: Circa 1.96 x 1.67m

Vloerafwerking: Zeil

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

TOILET

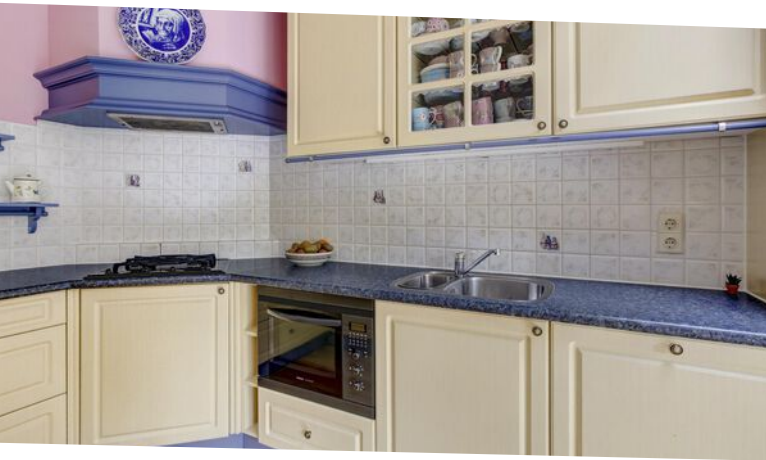
Nette sanitaire ruimte voorzien van een zwevend toilet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 0.95 x 0.88m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: MDF



Keuken

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. In de keuken heeft u veel leefruimte om heerlijk te koken. Er is namelijk een U-opstelling met in de hoek de 4-pits gaskookplaat met afzuigkap. Verder beschikt de keuken over een combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Door de lichtkoepel in het plafond heeft u extra daglicht in de keuken. Aan de achterzijde heeft u de toegang tot de bijkeuken.

Maatvoering: Circa 3.62 x 2.35m
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Betegeling
 Plafondafwerking: MDF



Ruime woonkamer



Direct bij binnenkomst in de woonkamer zult u versteld staan hoeveel ruimte hier schuil gaat. Aan de linkerkant heeft u een tweetal kasten waar u allerlei proviand kunt opbergen. Aan de voorzijde is er een ruime zithoek met leuk zicht over de gelegen straat. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd en hier bevindt zich de eethoek. Deze is gelegen naast de keuken. Door de raampartijen aan de achterzijde heeft u leuk zicht over uw achtertuin en treedt veel zonlicht binnenshuis. Middels de twee tuindeuren kunt u direct het terras betreden. Tevens beschikt de woonkamer over een airconditioning.

Maatvoering: Circa 44 m²

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Wanneer u aankomt op de overloop op de eerste verdieping ziet u dat er drie slaapkamers, een badkamer en een kastruimte met de aansluitingen voor uw wasapparatuur zijn.

SLAAPKAMER I

Deze (ouder) slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over veel ruimte en een airconditioning. Middels de openslaande tuindeur kunt u naar het dakterras (circa 23 m²). Hier heeft u uitzicht over de achtertuin en mogelijkheid om bijv. uw was te drogen.

Maatvoering: Circa 3.65 x 3.64m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een grote vaste kast met schuifdeur en een airco.

Maatvoering: Circa 3.99 x 3.61m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gipsplaat

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is ook gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een airco.

Maatvoering: Circa 2.56 x 2.36m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gipsplaat

BADKAMER

De badkamer is aan de achterzijde gelegen. Deze is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel met meubel, design radiator en een zwevend toilet.

Maatvoering: Circa 2.31 x 2.24m
 Vloerafwerking: Betegeling
 Wandafwerking: Betegeling
 Plafondafwerking: MDF





Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

Met de trap naar de tweede verdieping komt u op de overloop. U zult hier zien dat er zowel aan de voor- als aan de achterzijde een dakkapel is geplaatst, zodat in alle kamers meer ruimte is ontstaan. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de drie slaapvertrekken en de wasruimte. Middels twee luiken in het plafond kunt u naar de bergzolder.

SLAAPKAMER IV

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning naast de wasruimte. Ook in deze ruimte is er berging onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 3.14/2.13 x 3.30m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER V

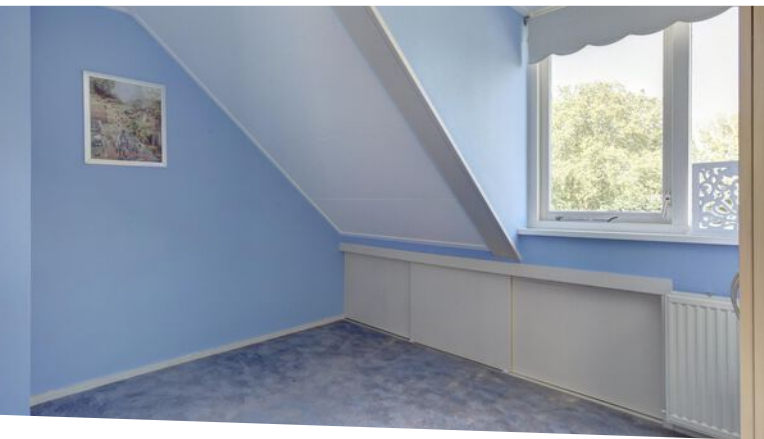
Deze slaapkamer is te vinden aan de voorzijde van de woning en beschikt eveneens over bergruimte.

Maatvoering: Circa 2.55 x 3.32m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips



SLAAPKAMER VI

Ook deze slaapkamer is te vinden aan de voorzijde van de woning en bevindt zich naast slaapkamer V. Slaapkamer V en VI waren voorheen één kamer, maar hier zijn in het verleden twee slaapkamers gecreëerd.

Maatvoering: Circa 2.72 x 2.54m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips



WASRUIMTE

In deze ruimte bevindt zich de C.V.-ketel en een wastafel. Verder is er bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 2.13 x 2.74m
 Vloerafwerking: Zeil
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips





Rondom de woning

Vanuit de bijkeuken komt u in de diepe achtertuin waar u volop privacy heeft. Direct achter de woning ligt een terras. Naast de woning heeft u een poort met toegang naar de voorzijde. Loopt u verder de tuin in heeft u een heerlijke overkapping waar u tot in de late avondtje goed kunt vertoeven.

Verder heeft u een stenen berging van circa 3.40 x 2.57m met erachter een overkapping om de fietsen te stallen. Daarnaast zijn er diverse kleurrijke bloemen, een friskroen gazon en enkele bomen in de tuin. Achter in de tuin staat nog een houten berging van circa 2.70 x 2.71m. Terwijl u zo door de groene tuin loopt komt u een frisse bosgeur tegemoet vanuit het achtergelegen park. U heeft ook een poort aan de achterzijde.

Zoals gezegd is de woning gelegen in de wijk Zuidhoven. Een rustige en kindvriendelijke woonwijk met veel groenplantsoenen. Dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen. Daarnaast bent u binnen een enkele minuut met de auto bij de op- en afrit van de N3. Tot slot heeft u op loopafstand het treinstation Dordrecht Zuid.



Algemene informatie

- Meterkast: 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar

- Screens: Alle slaapkamers aan de achterzijde en de woonkamer aan de voorzijde zijn voorzien van screens.

- De badkamer en slaapkamer II en VI zijn voorzien van een Evohome Honeywell. In deze ruimtes kunt u zelf de temperatuur instellen.

- Aan de achterzijde zijn er op de begane grond twee zonneschermen.

- De woning is voorzien van vloer- en muurisolatie. Dit is grotendeels toegepast nadat het energielabel is opgesteld.

Meetrapport

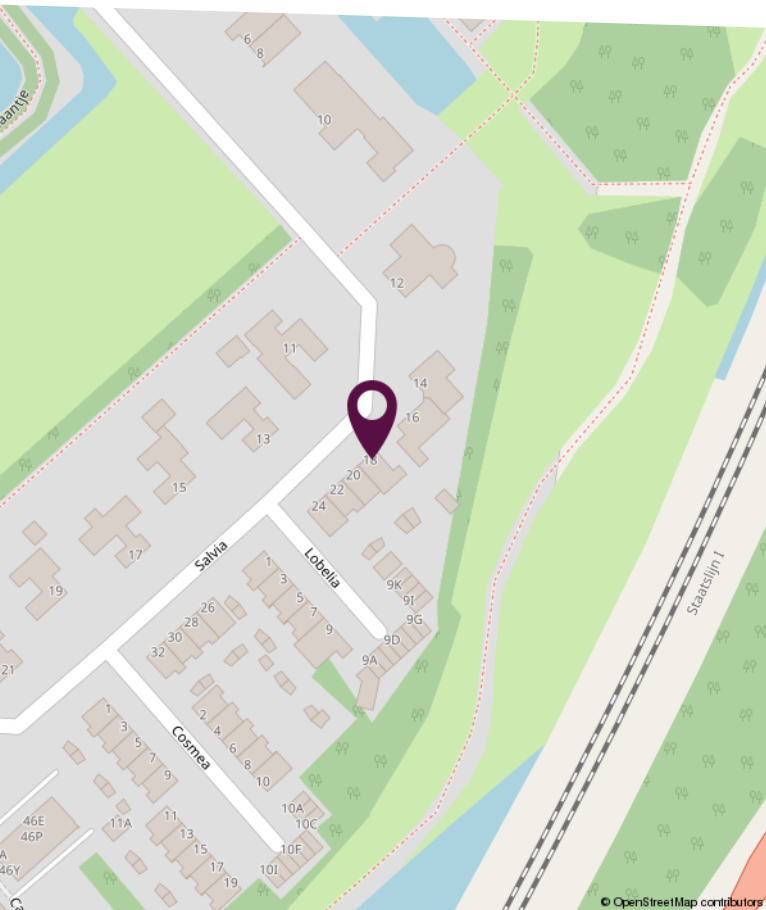
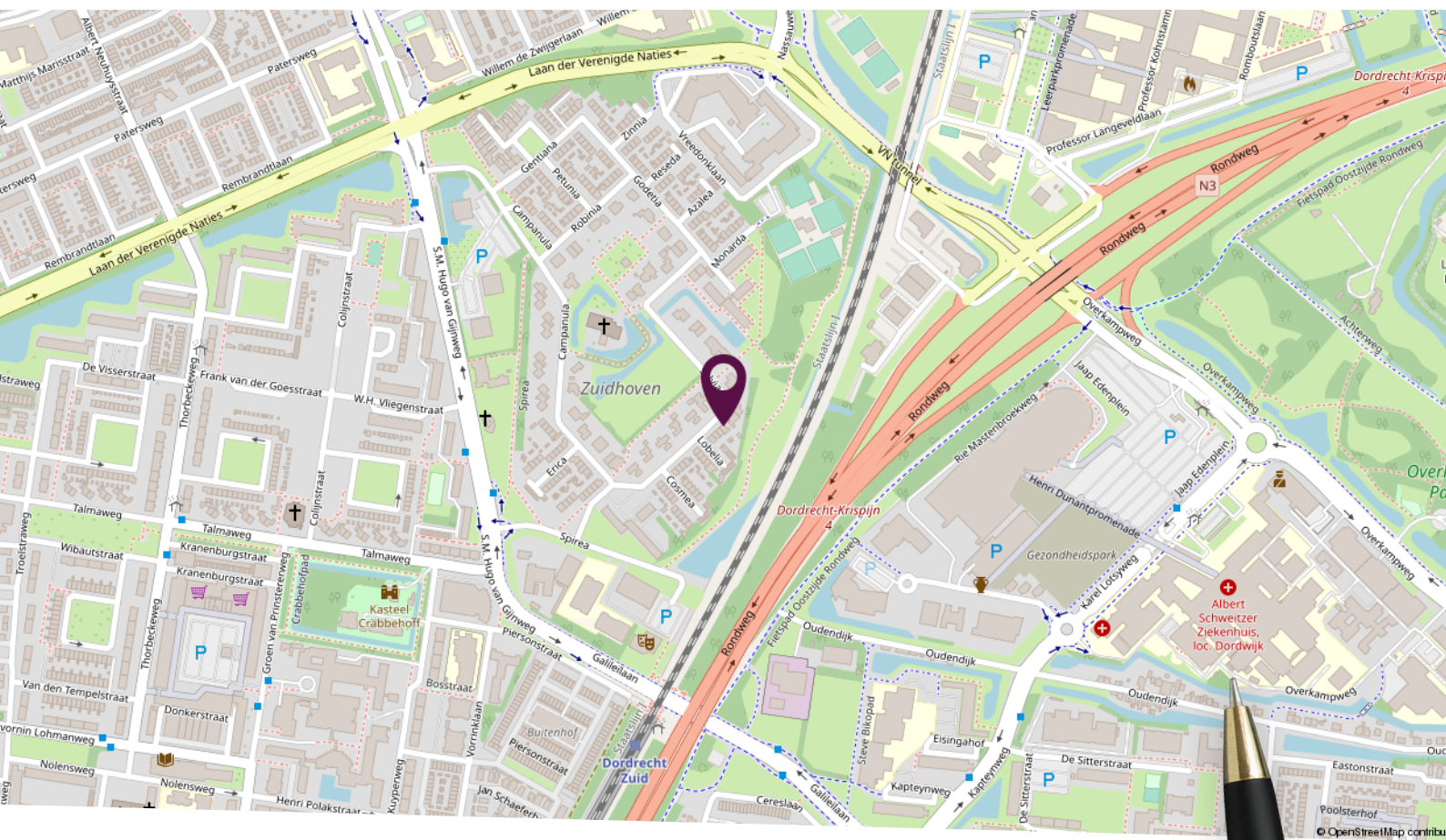
Meetrapport

Salvia 18, 3317 JN DORDRECHT

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	71.30	0.00	M²
Totale vloeroppervlakte	71.30	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	14.72	0.00	M ²
2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	47.10	0.00	M²
Totale vloeroppervlakte	47.10	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22.40	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²
3e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	31.10	0.00	M²
Totale vloeroppervlakte	31.10	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte Wonen	150	0	M²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	15	0	M ²
Bruto inhoud woning	538	0	M³

Opmerking



Locatie op de kaart

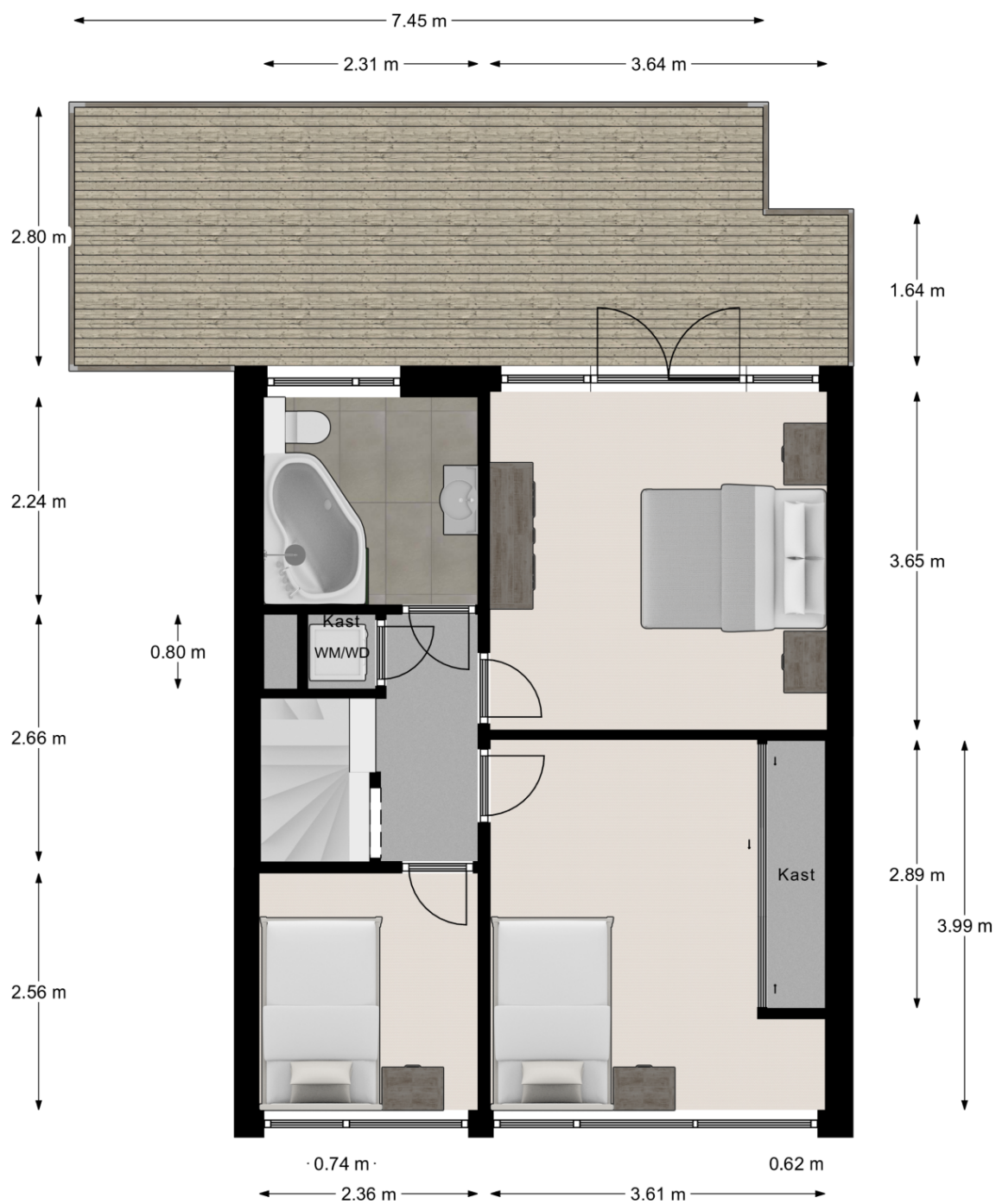
Gelegen in de wijk Zuidhoven te Dordrecht, een rustige en groene wijk.

Plattegrond begane grond



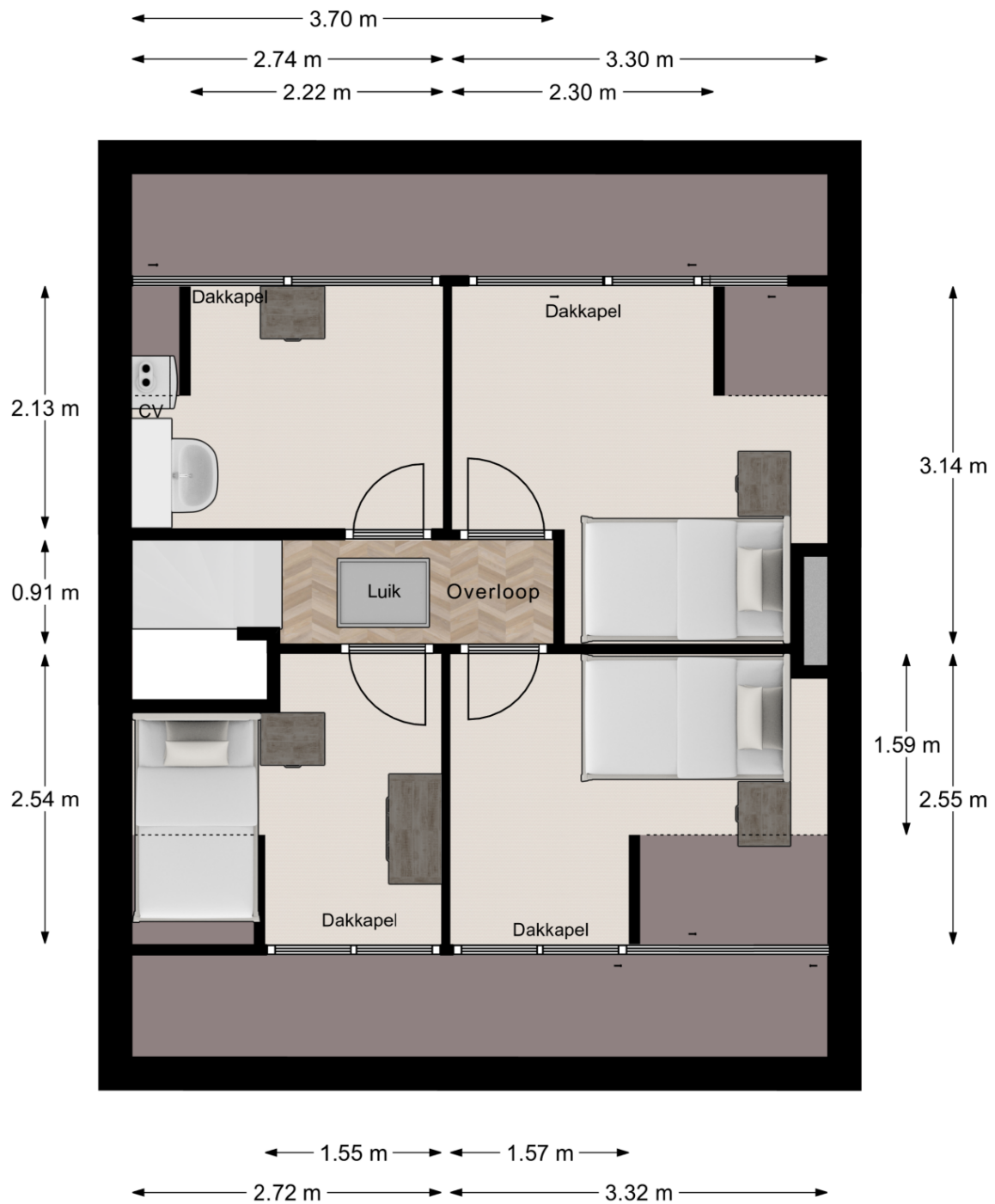
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping

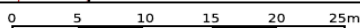



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Salvia 18



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 3581</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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op zolder en schuifwand voor slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Koelkast bijkeuken		X	

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (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, nog 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.