



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Van Doesburg-erf 77
3315 RC Dordrecht
€ 435.000 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

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Van Doesburg-erf 77



Woonoppervlakte: undefined m²



Aantal kamers: 7



Inhoud: 552 m³



Soort woning: eengezinswoning



Bouwjaar: 1991



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 435.000 k.k.



Omschrijving Van Doesburg-erf 77

Stop maar met zoeken want u heeft uw droomhuis gevonden! In de gewilde wijk stadspolders staat deze zeer ruime 6 kamer hoekwoning met dubbele parkeergelegenheid op eigen terrein, grote serre, een balkon met openslaande deuren, een zonnige tuin op het Westen en een mogelijkheid voor een kantoor aan huis.

Deze fijne woning is gebouwd in 1991 en is van achter en naar boven uitgebouwd tot een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 155m², staand op 205m² eigen grond. Heerlijk gelegen op een rustig erf aan de rand van de mooie wijk Stadspolders van Dordrecht. Even een stukje wandelen over de Wantijdijk, of fietsend naar natuurgebied het Vissertje of wellicht de Biesbosch? Het kan hier allemaal!

Wat heeft deze locatie u verder te bieden: Winkelcentrum de Bieshof met zijn praktische winkels en eetgelegenheden, de bibliotheek, scholen, sportvelden en een NS-station. De woning is centraal gelegen tussen de A15, de onlangs vernieuwde N3, A16 en de veerpont richting Werkendam. In de straat is voldoende parkeergelegenheid. De moderne architectuur en ruime, groene opzet maken deze wijk een genot om in te wonen.

INDELING:

Begane grond:

Entree in de hal (2,57m x 1,46m) met meterkast (8 groepen, aardlekschakelaar, glasvezelaansluiting en slimme meters). De entree biedt toegang naar de woonkamer en een werk-/hobbyruimte.

Vanuit de entree stapt u binnen in de royale woonkamer (4,01m x 6,80m) die met (maar liefst) circa 3 meter extra serre (2,85m x 6,80m) is uitgebouwd dat zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval in de woonruimte! De eikenhouten vloer en de licht zalmroze geverfde muren creëren samen een warme uitstraling. In de hoek van de woonruimte staat een werkende houtkachel, gezellig voor de wintermaanden. Via de grote glazen schuifpui in de breedte van de woning word de achtertuin samengetrokken met de woonkamer. Ideaal voor de zonnige dagen!

Aan de woonkamer is de halfopen keuken (2,57m x 2,13m) gelegen. De keuken is vernieuwd in 2017 en voorzien van diverse inbouwapparatuur als; vaatwasser, Bauknecht combi oven-magnetron, gaskookplaat 4 pits, Siemens vaatwasser 45cm en een granieten werkblad. Kortom alles wat u nodig heeft voor het maken van de lekkerste maaltijden!



Omschrijving Van Doesburg-erf 77

Via de hal van de entree krijgt u toegang naar de werk-/hobbyruimte (2,57m x 3,10m) aan de voorzijde aan het huis. De eikenhouten vloer komt terug in de ruimte gepaard met de licht-zalm roze wanden. Er is een groot raam aanwezig uitkijkend op de voortuin van de woning. De ruimte is uitstekend geschikt als hobbyruimte en/of kantoor aan huis.

Vanuit de woonruimte is de gang (0,97m x 3,10m) bereikbaar met een door led spotjes verlichtte donker leder-look trap. De gang geeft toegang naar een separaat betegeld toilet v.v. hangend closet en hangend fonteintje.

Eerste verdieping:

Via de trap komt u uit op de overloop van de 1e verdieping dat toegang geeft tot de trap naar de tweede verdieping, 4 slaapkamers en de badkamer.

Badkamer (1,99m x 2,54m). De badkamer (vernieuwd in 2013) is de plek u heerlijk kunt baden in de Victory Whirlpool onder de sterrenhemel door de glasvezel strengen in de aluminium panelen plafond. Verder is er een badkamer meubel met wasbak aanwezig en hangend closet. De badkamer wordt verlicht door de spotjes in het plafond.

Slaapkamer 1 (3,98m x 3,10m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een groot raam, radiator en houten laminaat.

Slaapkamer 2 (3,98m x 2,69m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een raam, 2 Velux dakramen, een radiator, houten laminaat en extra opbergmogelijkheden achter de knieschotten.

Slaapkamer 3 (2,57m x 3,10m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een groot verhuisraam, radiator en houten laminaat.

Slaapkamer 4 (2,57m x 2,69m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een Velux dakraam, radiator, houten laminaat en extra opbergmogelijkheden achter de knieschotten.

Tweede verdieping:



Omschrijving Van Doesburg-erf 77

Slaapkamer 5 (5,15m x 2,95m). Op de tweede etage is er een extra slaapkamer aanwezig aan de voorzijde van de woning v.v. groot raam, radiator en houten laminaat. Achter het deur/luik bevindt zich een grote opbergruimte in het geheel van de lengte van de woning (7,33m).

Wasruimte (2,07m x 3,34m). De ruimte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een kraan, was en drogeropstelling. Via de openslaande deuren krijgt u toegang tot het balkon (1.92m 3,34m) uitkijkend over de tuin.

Buiten

Achtertuint (6,43m x 7,57m). De zonnige tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt veel privacy d.m.v de schutting rondom als erfafscheiding. Verder bevindt zich achter in de tuin een houten berging (2,95m x 2,45m) en is er een achterom aanwezig. De tuin is gesitueerd op het Westen waardoor je tot de late uurtjes kan genieten van de zon.

Voortuin (5,60m x 7,40m) met eigen parkeergelegenheid plaats voor 2 auto's gesitueerd op het Oosten. De voortuin is betegeld en voorzien van gezellige strookjes groen met beplanting voor een gezellig aanblik. Aan de linkerzijde van de woning een strook beschikbaar dat gebruikt kan worden als houtopslag en/of stalling van de klike's.

ALGEMEEN:

- Werkende houtkachel uit 2003
- 3 Meter serre aanbouw gerealiseerd in mei 2006
- Kunststof kozijnen Velux / Finstral uit 2011
- Badkamer gemoderniseerd in 2013
- Toilet vernieuwd in 2014
- Keuken vernieuwd in oktober 2017
- CV Ketel Intergas HRE uit 2015
- Mechanische ventilatie uit 2019
- Nieuwe dakbedekking dakopbouw uit februari 2022
- Fuhr inbraakbeveiliging SKG 2 slot
- Oplevering in overleg





Omschrijving Van Doesburg-erf 77

De Huizenbemiddelaar is lid van branchevereniging VBO. Neem altijd uw eigen aankoopmakelaar mee.

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 en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

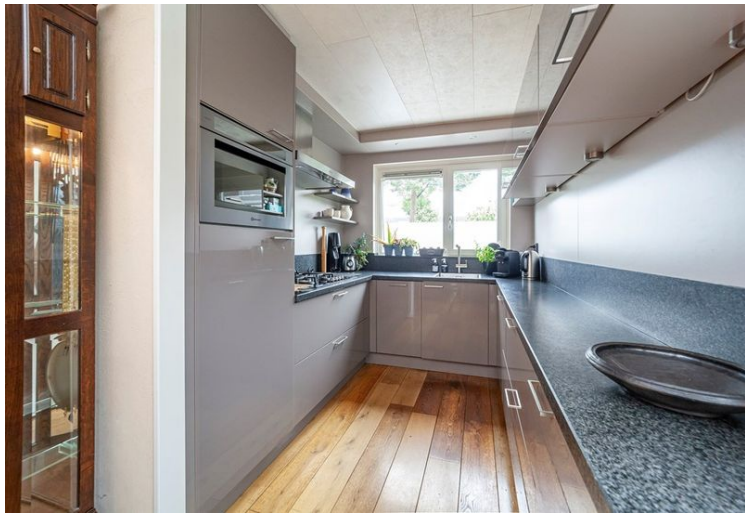
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie 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.



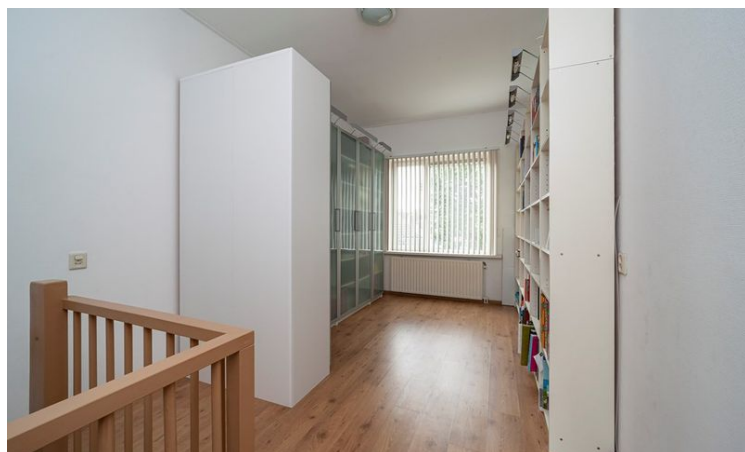
Van Doesburg-erf 77 in beeld

















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Van Doesburg-erf 77
Postcode	3315 RC
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1991
Inhoud (m ³)	552
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	intergas hre, 2015, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 13 jul 2032

