



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Selma Lagerlöf-Erf 49
3315 AR Dordrecht
€ 285.000 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 Selma Lagerlöf-Erf 49



Woonoppervlakte: undefined m²



Aantal kamers: 5



Inhoud: 386 m³



Soort woning: eengezinswoning



Bouwjaar: 1982



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 285.000 k.k.



Omschrijving Selma Lagerlöf-Erf 49

BEZICHTIGINGSMOMENTEN EN RESERVELIJST ZIJN HELAAS VOLGEPLAND,
REAGEREN NIET MEER MOGELIJK

Kindvriendelijk gelegen eengezinswoning midden in de gewilde, groene wijk
Stadspolders!

Deze ruime 5-kamer eengezinswoning telt in totaal 4 slaapkamers en een royale
lichte woonruimte op de begane grond. Hieraan grenst de open keuken, met deur
welke toegang geeft naar de diepe (ca. 10m.) onderhoudsvriendelijke achtertuin,
gelegen op het zonnige zuiden.

De tuin is ca. 1 jaar geleden opnieuw bestraat en voorzien van stormbestendige
schutting. Het dak van de schuur is ca. 2 maanden geleden vernieuwd. De
badkamer is 2 jaar geleden verbouwd tot een ruim opgezette stijlvolle badkamer
met inloopdouche.

De woning wordt verwarmd via een Bosch CV ketel (eigendom) uit 2012. Verder
is de gehele woning voorzien van dubbelglas en hardhouten kozijnen.

De woning is autoluw gelegen aan een doodlopend straatje met aan de voorzijde
vrij uitzicht op een speelveldje en een basisschooltje. Perfect voor uw jonge gezin
dus! Aan de achterzijde vindt u de ruime tuin gesitueerd op het zonnige zuiden!

De woning is gelegen nabij winkelcentra uitvalswegen. Graag maken wij een
afspraak om u deze woning te laten zien.

INDELING

Entree, hal (ca. 1,20m x 1,96m) met meterkast (6 groepen) en toegang naar het
toilet (ca. 1,20m x 0,81m).

De ruime lichte woonruimte (ca. 3,88m x 8,40m) is voorzien van gewitte wanden
en marmer look laminaat. Aan beide zijdes van de woonkamer zijn er brede
ramen aanwezig. Aansluitend aan de woonruimte bevindt zich de open keuken
De keuken (ca. 2,19m x 3,05m) is voorzien van diverse inbouw apparatuur;
Siemens combi-oven magnetron, 6 pits gasfornuis met oven van het merk
Solitaire met spatwand en afzuiging en een koel- en vrieskast. De keuken is
afgewerkt met een composiet werkblad en gebroken-witte kastjes. Het werkblad
wordt extra verlicht door de er boven gemonteerde ingebouwde spotjes voor
extra kookcomfort.

1e verdieping

Overloop (ca. 2,20m x 2,98m) geeft toegang naar 3 slaapkamers, de badkamer en
een vaste kast voor extra opbergruimte!





Omschrijving Selma Lagerlöf-Erf 49

Slaapkamer 1 (ca. 2,89m x 4,28m) gelegen aan de voorzijde van de woning.
Voorzien van laminaat, witte wanden en radiator.

Slaapkamer 2 (ca. 2,09m x 4,05m) gelegen aan de achterzijde van de woning.
Voorzien van laminaat, witte wanden en radiator

Slaapkamer 3 (ca. 2,97m x 3,01m) gelegen aan de achterzijde van de woning.
Voorzien van laminaat, witte wanden en radiator.

Badkamer (ca. 2,20m x 2,19m). Betegelde badkamer vernieuwd in 2021. Voorzien van inloofdouche, wastafelmeubel, hangend closet, natuurlijke ventilatie en ingebouwde lichtspotjes.

2e Verdieping

Overloop (ca. 2,00m x 2,77m). Zolderoverloop met wasruimte. Voorzien van wasmachine -en droger opstelling en een wastafel. Tevens vind u hier ook de opstelling van de CV-ketel (Bosch CV ketel (eigendom) uit 2012.
Via de overloop krijgt u toegang naar de 4e slaapkamer.

Slaapkamer 4 (ca. 3,10m x 4,83m). Voorzien van Velux dakraam, laminaat, witte wanden en radiator.

Buiten

Voortuin (ca. 5,31m x 3,02m). Betegelde voortuin gesitueerd op het noordoosten.
Aan de voorzijde vrij uitzicht op een grasveld met speeltuin.

Achters tuin (ca. 5,31m x 10m). Diep en zonnige achters tuin gesitueerd op het zuidwesten. De achters tuin is in 2021 volledig bestraat en daardoor erg onderhoudsvriendelijk. Daarnaast zijn ook de schuttingen recent verstevigd d.m.v. betonpalen.

Aan de achterzijde van de achters tuin vind u de stenen berging (ca. 2,98m x 2,09m). Het dak van de berging is recent vernieuwd. Tevens is er een achterom aanwezig.

ALGEMEEN



Omschrijving Selma Lagerlöf-Erf 49

- Instapklare 5-kamer eengezinswoning
- Ruime woonruimte met open keuken
- Kindvriendelijke locatie
- Achtertuin op het zuiden
- Nieuwe badkamer (2021)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin (2022)
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

De Huizenbemiddelaar is lid VBO. Neem altijd uw eigen VBO makelaar mee!

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



Selma Lagerlöf-Erf 49 in beeld















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Selma Lagerlöf-Erf 49
Postcode	3315 AR
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1982
Inhoud (m ³)	386
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	bosch cv ketel, 2012, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 14 dec 2030
Isolatie	dubbel glas

