



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Graveerstift 45
3328 KL Dordrecht
€ 400.000 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 Graveerstift 45



Woonoppervlakte: 119 m²



Perceeloppervlakte: 154 m²



Inhoud: 404 m³



Bouwjaar: 1976



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 400.000 k.k.



Omschrijving Graveerstift 45

(Alle reguliere bezichtigingsmomenten zitten inmiddels vol. Schrijf je in voor de reservelijst om alsnog een kans te krijgen)

Aantrekkelijke tussenwoning in kindvriendelijke wijk Sterrenburg

Deze aantrekkelijke tussenwoning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Sterrenburg, op loopafstand van het overdekte winkelcentrum Sterrenburg met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een ruime voortuin, die tevens als oprit gebruikt kan worden, en een praktische berging met overkapping aan de voorzijde. Daarnaast is er in de straat voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Verder biedt de woning vier slaapkamers, een moderne badkamer en een riante achtertuin met overkapping en achterom, gelegen op het zonnige zuiden.

De achtertuin is bovendien voorzien van een elektrisch bedienbaar zonneschermb. De vloer van de woonkamer, keuken en gangkast is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en er is aanzienlijk geïnvesteerd in verbetering van de woning. In 2023 zijn gedeeltelijk kunststof kozijnen en deuren geplaatst, voorzien van HR++ beglazing. Tevens is er een nieuwe keuken geïnstalleerd en is de groepenkast in de meterkast volledig vernieuwd en uitgebreid. In 2024 is het schilderwerk op de begane grond uitgevoerd en heeft de cv-ketel een onderhoudsbeurt gekregen.

Op korte loopafstand bevindt zich het vernieuwde winkelcentrum Sterrenburg. Ook het historische stadscentrum van Dordrecht en het centraal station zijn snel per fiets bereikbaar. Daarnaast is de woning gunstig gelegen nabij de uitvalswegen N3 en A16 en het station Dordrecht Zuid met goede verbindingen naar Breda, Rotterdam en Utrecht.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden, vraag dan nu een bezichtiging aan via Funda.

Indeling





Omschrijving Graveerstift 45

Begane grond:

Entree via de overdekte voordeur (met luifel), toegang tot de hal met meterkast met glasvezelinternet (10 groepen en 2 aardlekschakelaars vernieuwd in 2023) en handige trapkast met de vloerverwarming verdeler en separaat toilet. De kozijnen en de deur op de begane grond aan de voorzijde zijn volledig van hoogwaardig kunststof geplaatst in juni 2023 (kleurstelling: antraciet /wit).

Woonkamer

De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden zijn deels afgewerkt met glad gestuukte wanden en spachtelputz. De deur in de woonkamer geeft toegang tot de achtertuin.

Keuken

De L-vormige open keuken geplaatst in juni 2023 is modern uitgevoerd in mat zwart en voorzien van een brede spoelbakblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (2 jaar oud), combi-magnetron, vaatwasser (2 jaar oud), koelkast en vriezer. De koof met inbouwspotjes zorgt voor een sfeervolle verlichting.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en wanden met spachtelputz. Alle kamers hebben houten kozijnen met dubbel glas.

Slaapkamer 1 (achterzijde): Voorzien van een draairaam en gesitueerd op het noorden.

Slaapkamer 2 (achterzijde): Eveneens voorzien van een draairaam en gesitueerd op het zuiden.

Slaapkamer 3 (voorzijde): Ook voorzien van een draairaam en gesitueerd op het zuiden.

De badkamer (augustus 2020) is volledig betegeld in antracietkleur en beschikt over een ligbad (bubbelbad met jetstreams), douchecabine, wandcloset, modern wastafelmeubel. Het nisje en de inbouwspotjes zorgen voor nette afwerking.



Omschrijving Graveerstift 45

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereikbaar bevinden zich op de voorzolder de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit (2023) en de CV-installatie (Remeha Avanta CW5 –uit 2020, recentelijk onderhouden op 2024). De voorzolder is uitgerust wastafel en met een klein dakraam (velux) en geeft toegang tot een vierde slaapkamer

Slaapkamer 4

Aansluitend een ruime vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel, ideaal als extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte. Daarnaast is een separate berging te vinden, ideaal voor het opbergen van spullen en/of inloop kledingkast.

Buitenruimte:

Voortuin: Fraai aangelegd met oprit, wateraansluiting, berging, overkapping (met elektriciteit aansluiting) gesitueerd op het noorden

Achtertuint: Ruime tuin gelegen op het zuiden voorzien van een overkapping met elektriciteit aansluiting, achterom, wateraansluiting en elektrisch zonneschermb. Een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig te borrelen in de zomer.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1976
 - Woonoppervlakte: ca. 119 m²
 - Perceel: 154 m² (eigen grond)
 - Eigen oprit
 - Energielabel C (geldig: 26-06-2035)
 - Gedeeltelijk kunststofkozijnen met HR ++ en gedeeltelijk houten kozijnen met dubbel glas
 - Vloerverwarming op de begane grond
 - Verwarming en warm water via CV-ketel Remeha Avanta CW5 uit 2020 (recentelijk onderhouden).
- Oplevering in overleg, maar kan spoedig.

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 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.



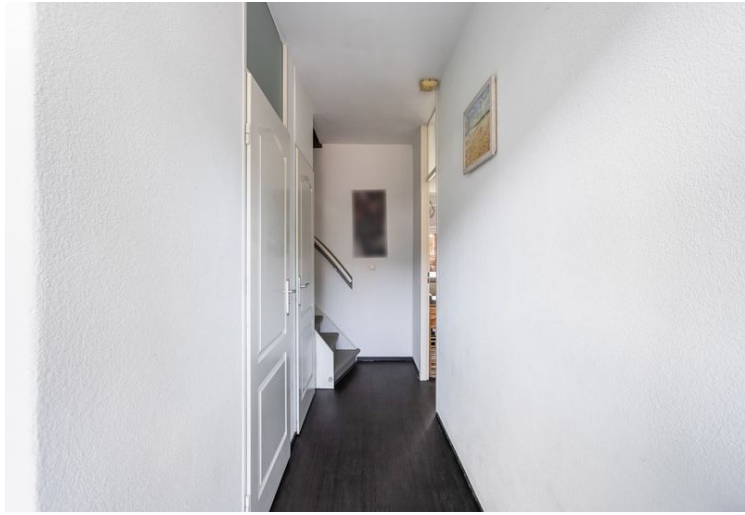
Omschrijving Graveerstift 45

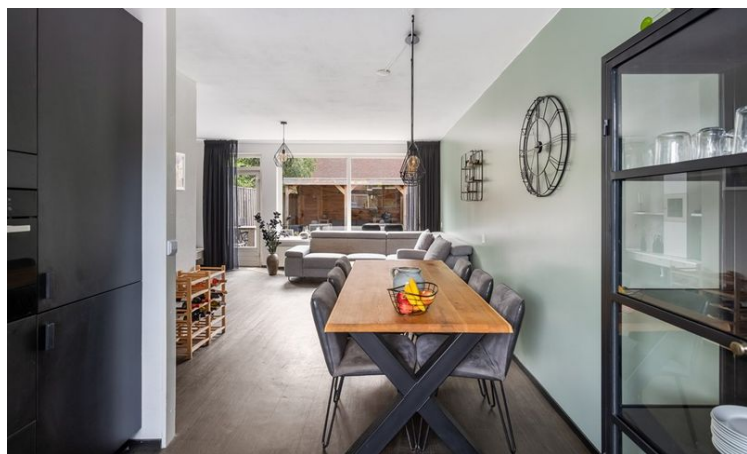
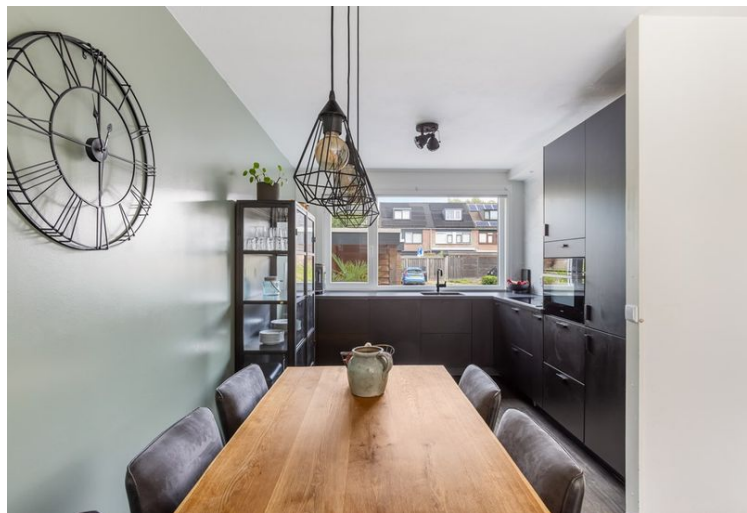
De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie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



Graveerstift 45 in beeld



















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Graveerstift 45
Postcode	3328 KL
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte (m ²)	119
Perceeloppervlakte (m ²)	154
Inhoud (m ³)	404
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C, vervaldatum: 25 jun 2035

