



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Rudyard Kipling-Erf 46**  
**3315 AB Dordrecht**  
**€ 385.000 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 Rudyard Kipling-Erf 46



Woonoppervlakte: 92 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 174 m<sup>2</sup>



Inhoud: 336 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1981



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 385.000 k.k.



## Omschrijving Rudyard Kipling-Erf 46

(graag via Funda een bezichtiging aanvragen)

Twee-onder-een-kapwoning met 3 slaapkamers en ruime tuin op het westen gelegen in de geliefde wijk Stadspolders

Ben je op zoek naar een comfortabele en goed onderhouden woning in de eerst gebouwde straat van Stadspolders? Deze twee-onder-een-kapwoning staat in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving en biedt alles wat je nodig hebt!

De woning is gelegen op een perceel van 174 m<sup>2</sup> en beschikt over een woonoppervlakte van circa 92 m<sup>2</sup>. Dankzij de praktische indeling, grote raampartijen en zijraam in de woonkamer is er veel lichtinval, wat zorgt voor een ruim en prettig woongevoel. Toch ruimte tekort? Met behulp van een een of meerdere dakkapellen op de 1e verdieping voeg je eenvoudig meer leefruimte toe.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige westen en is door de ligging van het perceel groter dan vergelijkbare tuinen in de straat. Daarnaast beschikt de woning over een voortuin en een praktische berging aan de zijkant van de woning.

Met in totaal 3 slaapkamers en zelfs een mogelijkheid voor een 4de slaapkamer, is deze woning ideaal voor gezinnen, stellen of thuiswerkers. De woning beschikt over energielabel C. Dankzij de recente vloerisolatie in 2025 is het energielabel mogelijk nog verder verbeterd.

De ligging is zeer gunstig: op korte afstand vind je een winkelcentrum, diverse scholen en openbaar vervoer. Ook een treinstation bevindt zich op loopafstand en uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

De woning is goed onderhouden, maar kan op onderdelen naar smaak wat modernisering gebruiken. Maar dit biedt je dan ook de mogelijkheid om het helemaal naar je zin te maken. Is je interesse gewekt? Vraag nu een bezichtiging aan en we leiden je graag rond.

### INDELING BEGANE GROND

#### HAL

Entree via de hal met toilet, meterkast (7 groepen), trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.



## Omschrijving Rudyard Kipling-Erf 46

### TOILET

Net betegeld toilet met fontein en mechanische ventilatie.

### WOONKAMER

Ruime en lichte tuingerichte woonkamer met zijraam, waardoor er extra veel daglicht binnenkomt. De woonkamer is voorzien van een nette laminaat vloerafwerking en biedt een fijne leefruimte met directe toegang tot de tuin.

### KEUKEN

Open keuken in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat met afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

### EERSTE VERDIEPING

#### OVERLOOP

Ruime overloop met trapkast en toegang tot twee goed formaat slaapkamers en de badkamer.

#### SLAAPKAMER 1

Gelegen aan de voorzijde van de woning (oosten) voorzien van een tegelvloer met een draairaam. De slaapkamerramen aan de voorzijde zijn in 2020 vervangen.

#### SLAAPKAMER 2

Ruime kamer aan de achterzijde van de woning (westen). Deze kamer is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers, waardoor een extra royale ruimte is gecreëerd. De slaapkamer beschikt over 2 Velux dakramen, die in 2019 zijn geplaatst. De slaapkamer beschikt over een laminaatvloer.

#### BADKAMER

Betegelde badkamer met douchecabine, wastafel en tweede toilet. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie en klein klepraam voor natuurlijke ventilatie.

### TWEEDE VERDIEPING

#### VOORZOLDER

Voorzolder met opstelplaats voor de HR Cv-ketel van het merk Remeha, Tzerra uit 2018. De ketel heeft in 2026 voor het laatst een onderhoudsbeurt gehad. Tevens vindt je hier de mechanische ventilatie (2018) en aansluiting voor de wasmachine. De voorzolder beschikt over een klein dakraam.



## Omschrijving Rudyard Kipling-Erf 46

### SLAAPKAMER 3

Extra slaapkamer met dakraam, geschikt als slaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden en het plafond met spac spuitwerk.

### BUITENRUIMTE

De woning beschikt over zowel een voortuin als een ruime achtertuin op het westen.

### ACHTERTUIN

Achtertuint van circa 12 meter diep voorzien van bestrating, gras en border. Door de ligging is de achtertuin groter dan vergelijkbare percelen in de straat, wat zorgt voor extra privacy en ruimte om te genieten van de zon.

### VOORTUIN

De voortuin is netjes en praktisch ingericht met een strak gesnoeide haag langs de straat, kleurrijke struiken en een eenvoudig tegelpad naar de voordeur. Het geheel oogt rustig en verzorgd, met voldoende groen. De berging aan de zijkant van de woning biedt praktische opslagruimte voor fietsen en tuinspullen.

### ALGEMEEN

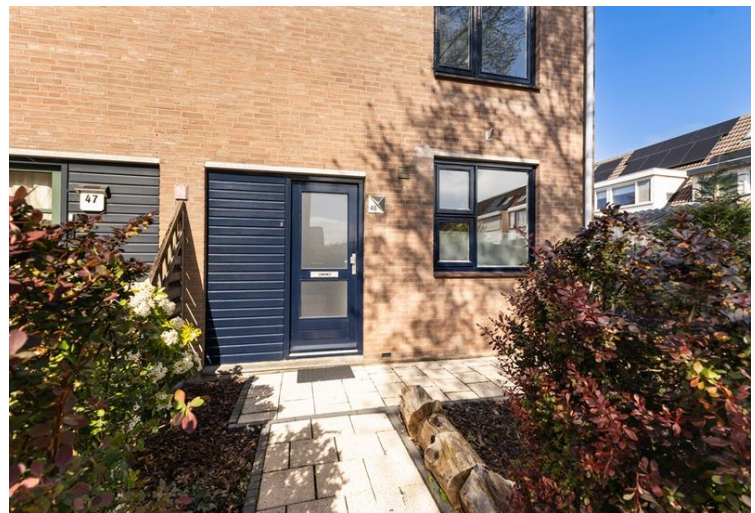
- Twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlakte: 92 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 174 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 336 m<sup>3</sup>
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4 of zelfs plaatsen van een dakkapel
- Bouwjaar: 1981
- Energielabel: C (met vloerisolatie; verwachting B label).
- Gelegen in de populaire wijk Stadspolders

### Bijzonderheden

- De woningen is gefundeerd op betonnen palen
- Systeem betonnen vloeren
  
- Oplevering in overleg



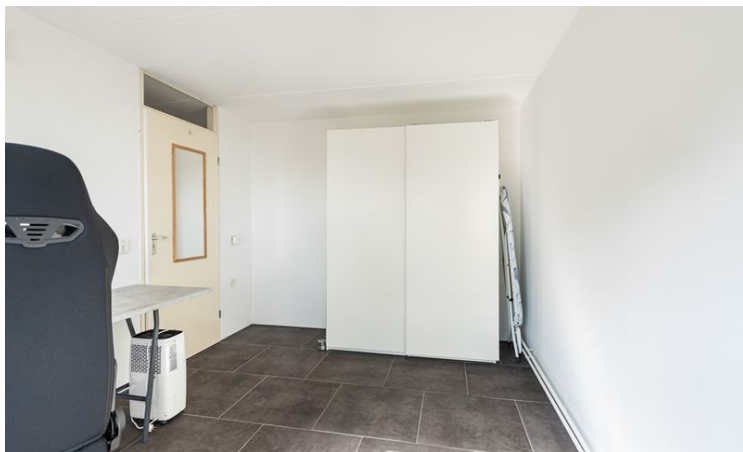
# Rudyard Kipling-Erf 46 in beeld

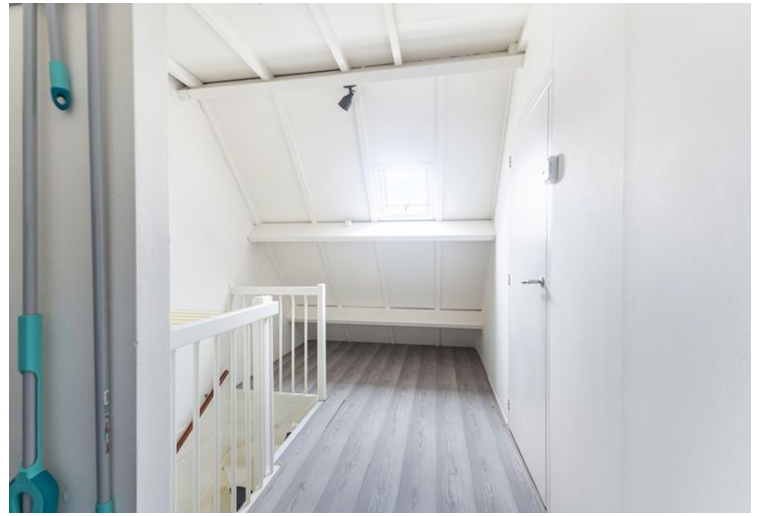
























## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Rudyard Kipling-Erf 46
Postcode	3315 AB
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1981
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	92
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	174
Inhoud (m <sup>3</sup> )	336
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha tzerra, 2018, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 15 feb 2028

