



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Johanna Naber-Erf 163
3315 HE Dordrecht
€ 425.000 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 Johanna Naber-Erf 163



Woonoppervlakte: 116 m²



Perceeloppervlakte: 171 m²



Inhoud: 417 m³



Bouwjaar: 1990



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 425.000 k.k.



Omschrijving Johanna Naber-Erf 163

Alle reguliere bezichtigingsmomenten zitten vol voor de woning aan de Johanna Naber-erf 163 te Dordrecht. Mocht u zich toch aanmelden, dan komt u op een reservelijst te staan voor de desbetreffende woning.

Zeer nette uitgebouwde en geschakelde hoekwoning op een ruim, taartvormig perceel van 171m², rustig gelegen op een autovrij hofje pal naast het beschermde natuurpark "de Biesbosch".....werkelijk een plek om van te dromen!

Op steenworp afstand gelegen van beschermd natuurpark "de Biesbosch" met zijn uitgebreide wandel- en fietsroutes, winkelcentrum "De Bieshof" en NS station "Dordrecht Stadspolders" - u werkelijk niets te kort. De woning heeft een uitbouw aan de zijgevel waardoor er een heerlijk lichte en ruime living van ca. 50m² met open keuken van ca. 10m² is ontstaan. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en radiatoren. De open keuken in U-opstelling heeft alles wat u mag verwachten: o.a. een kookeiland, combi-oven en aparte oven. Er zijn nu 3 slaapkamers maar voorheen waren er 4, voor wie daar de voorkeur aan geeft is deze extra slaapkamer weer eenvoudig te realiseren. Met zijn uitstekende energielabel C zorgt dit moderne huis voor comfortabel wonen met een laag energieverbruik. Luxe en kwaliteit zijn hier overal terug te vinden.

Ideale locatie naast natuurgebied "de Biesbosch"

De hoekwoning is gelegen op een ruim perceel van 171m² in een rustig hofje, pal naast het prachtige natuurpark "de Biesbosch". Hier geniet je van de rust en de ruimte terwijl je toch dicht bij alle voorzieningen bent. Honden, wandel- en fietsliefhebbers zullen hier helemaal hun hart ophalen!

Ben jij op zoek naar een comfortabel en modern woonhuis met een toplocatie in Stadspolders? Dan is Johanna Naber-Erf 163 precies wat je zoekt! Mis deze kans niet en plan snel een bezichtiging.

Indeling



Omschrijving Johanna Naber-Erf 163

Entree, meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezel), toiletruimte;

Woonkamer ca 50m² dankzij uitbouw van de zijgevel (geïmpregneerd dec. 2024 en v.v. van nieuw bitumen dak), vanaf hier bereikt u de hal naar de trapopgang 1e etage;

Open keuken (ca 10m²) in L opstelling v.v. kookeiland met aparte kast voor de oven, magnetron, koelkast, vriezer en bergruimte). Vanaf hier bereikt u tevens de achtertuin;

1e Etage

Overloop welke toegang verleent aan de slaapvertrekken en de badkamer;

Slaapkamer 1 (5.18 x 4.29m), gelegen aan de voorzijde en v.v. rolluik en inloopkast (voorheen aparte slaapkamer),

Slaapkamer 2 (3.78 x 2.90m), gelegen aan de achterzijde en v.v. dakraam;

Badkamer (2.18 x 2.70m), gelegen aan de achterzijde en v.v. dakraam, ligbad, toilet, douche en dubbele wastafel met onderkast.

2e Etage

Overloop v.v. opstelling CV ketel (Nefit Smartline HR, 2011, eigendom), knieschotten, dakraam en aansluiting was-apparatuur;

Slaapkamer 4 (2.98 x 4.64m) v.v. dakramen en toegang tot de vliering.

Buitenruimtes

Voortuin ca. 30m², gelegen op het zuiden, fraai aangelegd;

Achtertuin ca 55m², gelegen op het noorden, fraai aangelegd en v.v. berging en achterom.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlakte: 115 m², perceelgrootte: 171 m²
- Uitstekende, autovrije locatie nabij natuurpark "de Biesbosch"
- Ruime woonkamer dankzij uitbouw
- Energielabel C
- Verwarming en warm water via CV combi ketel Nefit Smartline HRE (2011, eigendom)
- Oplevering per 02 Juni 2025



Omschrijving Johanna Naber-Erf 163

De Huizenbemiddelaar is lid van VBO. Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging VBO. Neem altijd uw eigen VBO aankoopmakelaar mee.

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

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.



Johanna Naber-Erf 163 in beeld





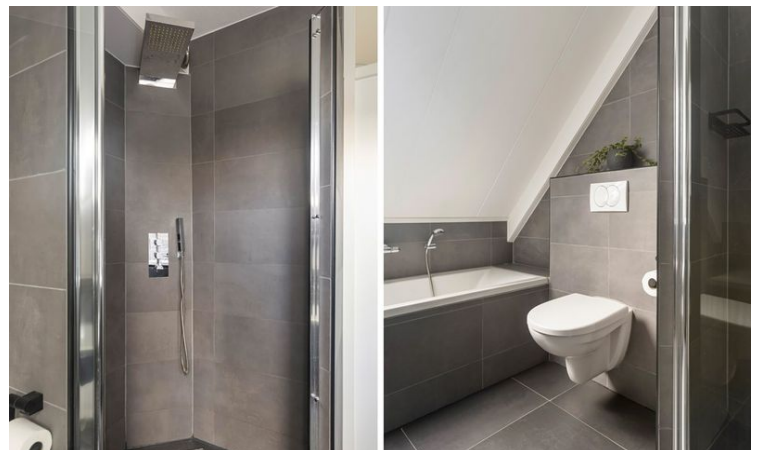




















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Johanna Naber-Erf 163
Postcode	3315 HE
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	datum
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte (m ²)	116
Perceeloppervlakte (m ²)	171
Inhoud (m ³)	417
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	nefit smartline hr, 2011, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 10 apr 2028
Isolatie	dubbel glas

