



Nolten Makelaardij

Thuis in wonen

078-2034030

info@noltenmakelaardij.nl

www.noltenmakelaardij.nl



SELMA LAGERLÖF-ERF 183

DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

115 m²

PERCEELOPPERVLAKE

133 m²

INHOUD

340 m³

BOUWJAAR

1982

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

We hebben weer een leuke woning in verkoop! Deze fijne eengezinswoning met maar liefst 4 slaapkamers beschikt over een heerlijke zonnige achtertuin op zuidwesten met berging en lounge-overkapping en heeft op steenworp afstand vele voorzieningen, wat wonen in deze wijk extra aangenaam maakt.

Tussen de Dordtse Biesbosch en rivier Wantij ligt de wijk Stadspolders. Basisscholen, kinderopvang, speeltuintjes en een buurtwinkelcentrum liggen op loopafstand. Ook winkelcentrum De Bieshof is met de fiets snel bereikbaar. De wijk heeft een eigen treinstation en de N3 verbindt je met de uitvalswegen A15 en A16, wat ideaal is voor forenzen richting Rotterdam of Brabant.

DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DEZE WONING

- betonvloeren
- vloer, dak en muurisolatie
- vloerverwarming op de begane grond
- houten kozijnen (begane grond) en kunststof kozijnen (eerste verdieping en dakvenster tweede verdieping, 2020)
- verwarming en warm water middels CV-combiketel (2022)
- 4 slaapkamers
- airconditioning (2020) voor koelen en verwarmen
- (gratis) openbaar parkeren
- tuin op het zuid-westen, stenen berging met elektra, terrasoverkapping en achterom
- energielabel C
- gunstig gelegen tov diverse voorzieningen in kindvriendelijke wijk

Woonoppervlakte: 115m², Perceelgrootte: 133m²,
Bouwjaar: 1982.

DE INDELING

Begane grond:

Entree. Hal, toiletruimte (vrijhangend toilet en handwasbakje), moderne meterkast (6 groepen, 1 hoofd- en 1 aardlekschakelaar) en toegang tot de woonkamer. Woonkamer: type doorzon (en veel lichtinval), voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. Half open keuken in L-opstelling, met boven- en onderkasten, spoelbak, gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en koel/vriescombinatie. Via de keuken bereik je de achtertuin met berging en ruime terrasoverkapping. Trap/voorraadmast. Aparte tweede hal met toegang via deur tot de (verlichte) trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, voorzien van laminaat. Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, voorzien van laminaat. Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, voorzien van laminaat. Badkamer gelegen aan de voorzijde voorzien van ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet. Trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelling CV-combiketel, mechanische ventilatiebox, wasmachine/droger-aansluiting. Slaapkamer 4, voorzien van laminaat, met groot kunststof Velux® dakvenster, klein dakvenster en bergruimte achter knieschotten.



AFMETINGEN circa

Woonkamer: 840 x 388/288

Keuken: 303 x 220

Toilet: 120 x 90

Slaapkamer 1: 427 x 288

Slaapkamer 2: 406 x 288/206

Slaapkamer 3: 300 x 296

Badkamer: 220 x 220

Zolder-/slaapkamer 4: 515/3.08 x 470

(vanaf 1.50 m hoogte)

Achtertuint: 1200 x 550 (incl. berging en
overkapping)

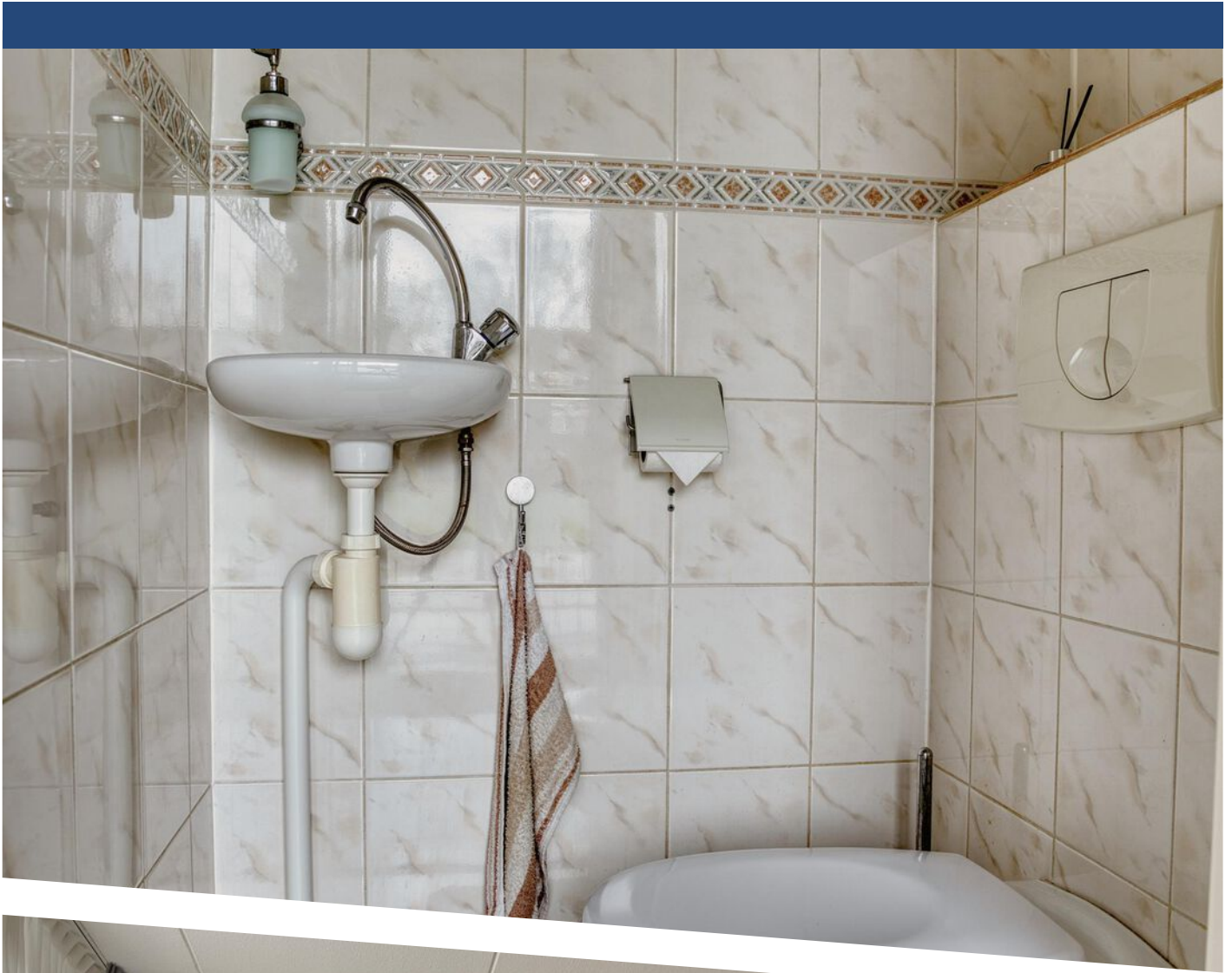
Terrasoverkapping: 400 x 300

Berging: 300 x 210

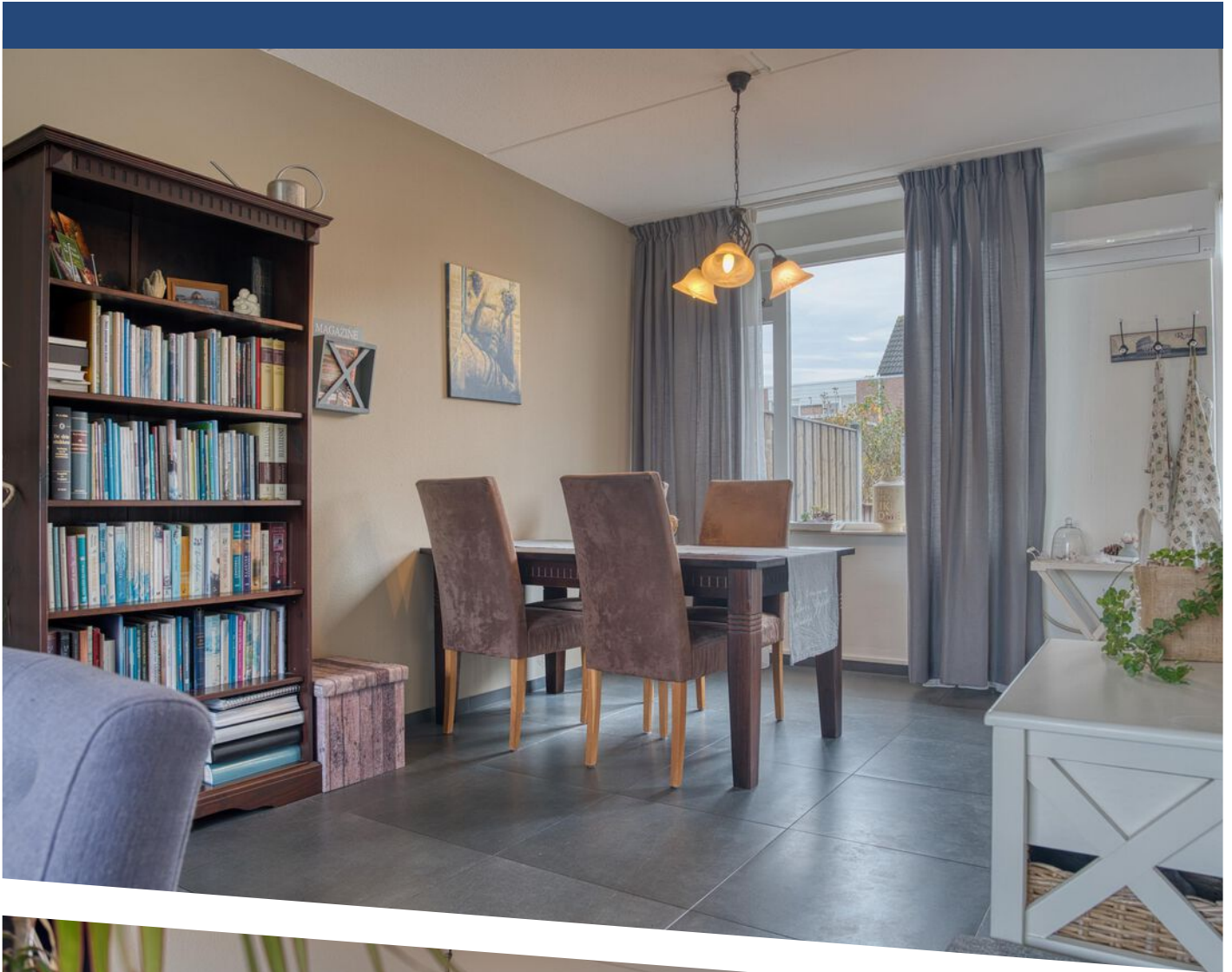
Vraagprijs: € 395.000,00 k.k.

Oplevering: in overleg (ca eind mei 2026)





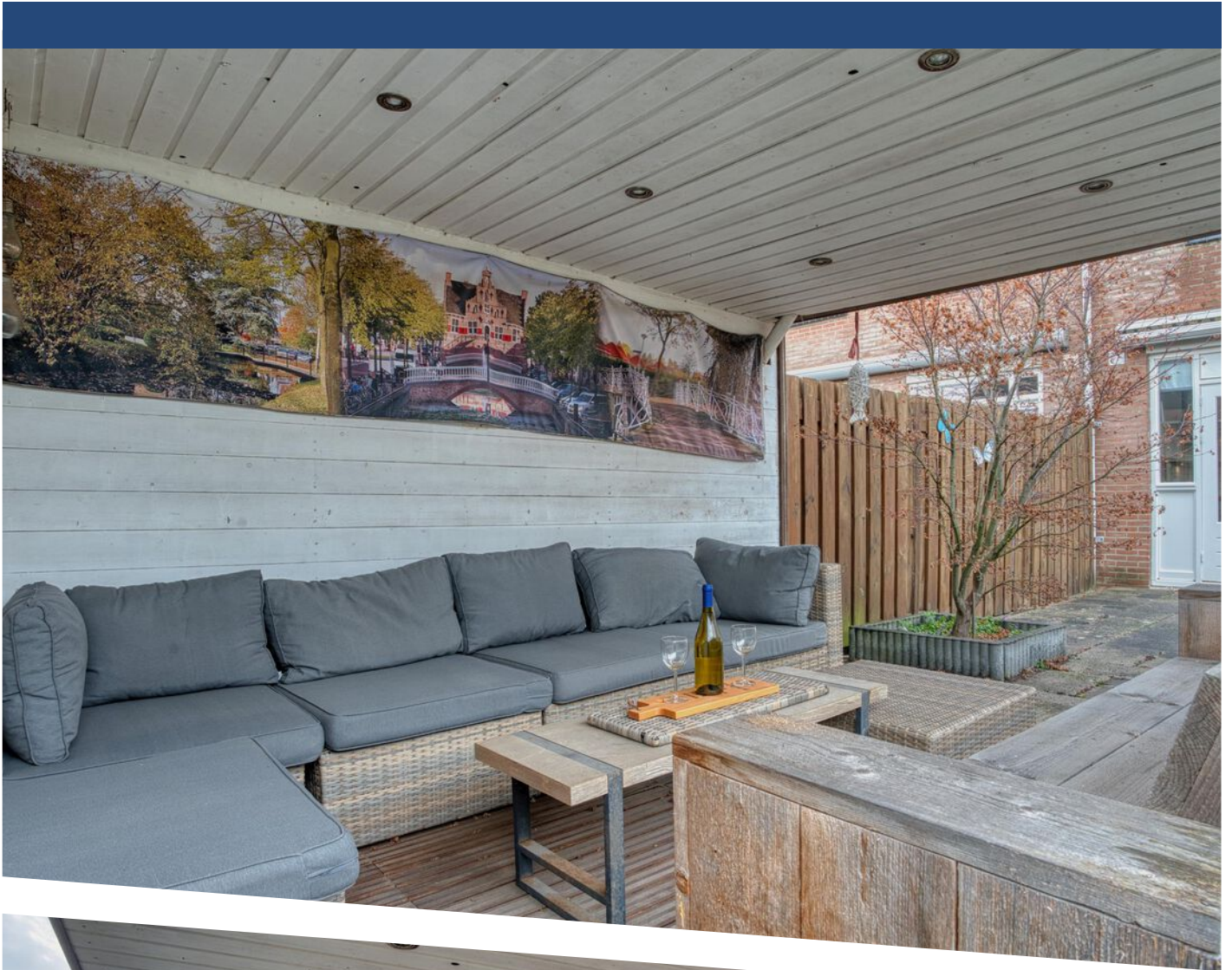




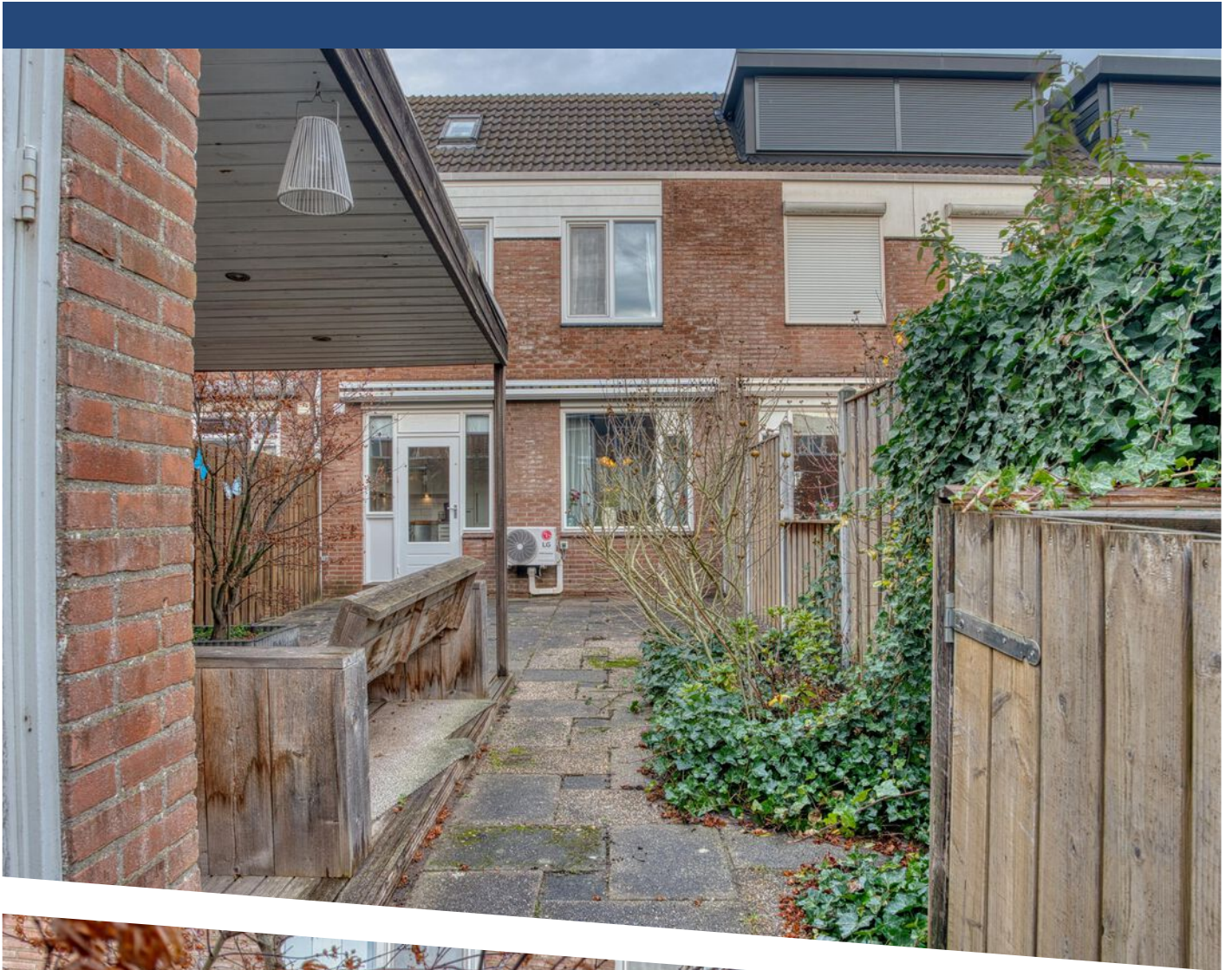






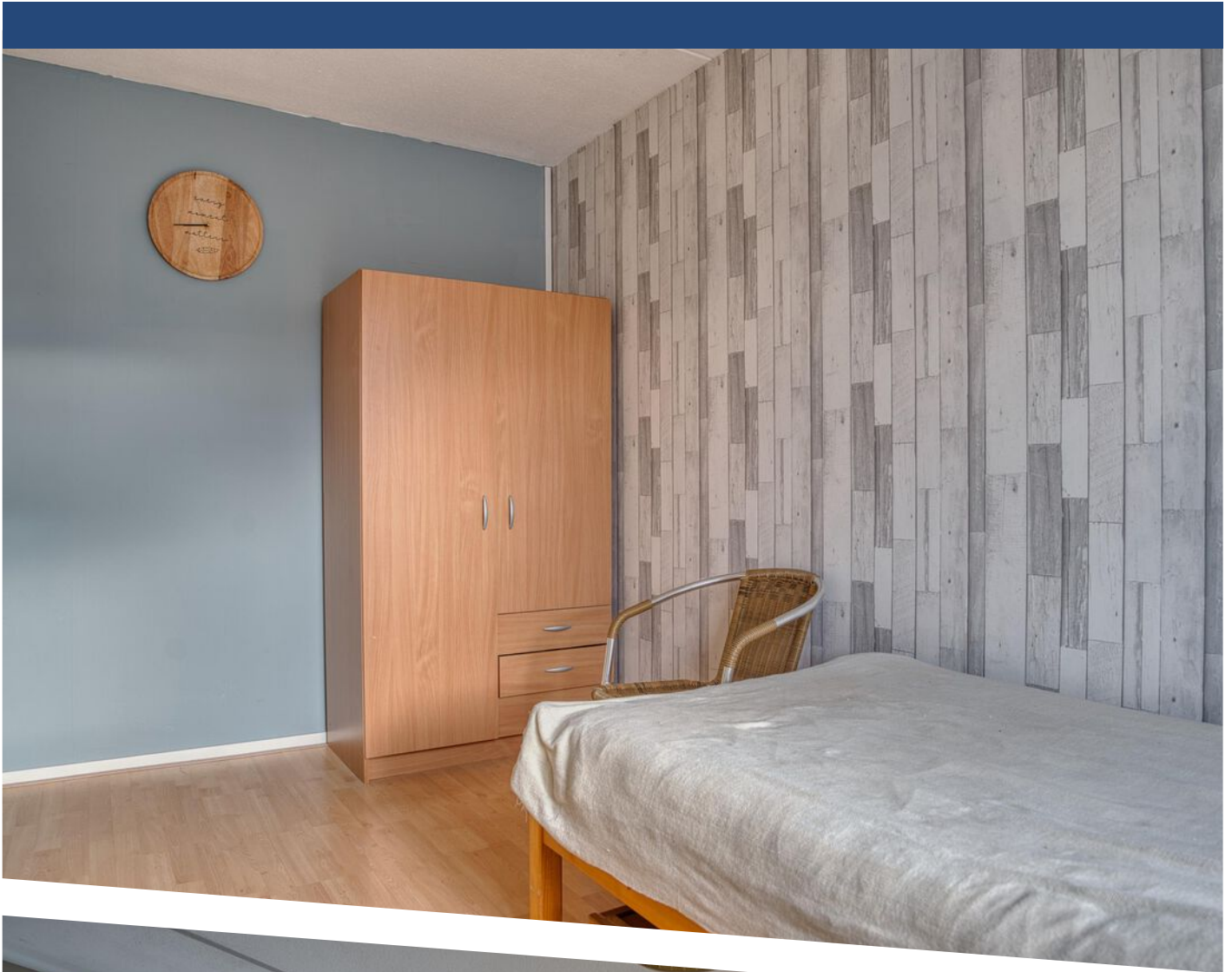


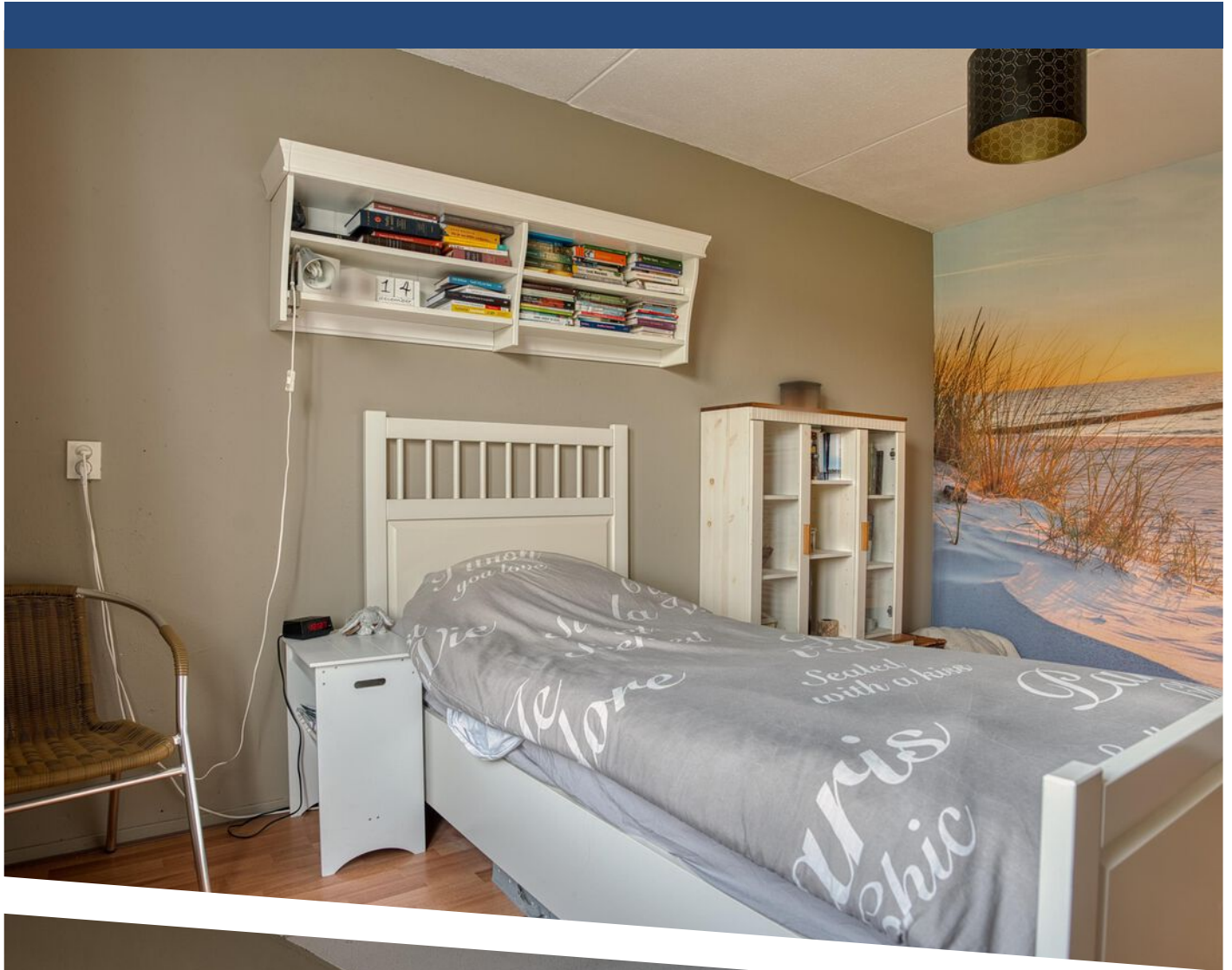


















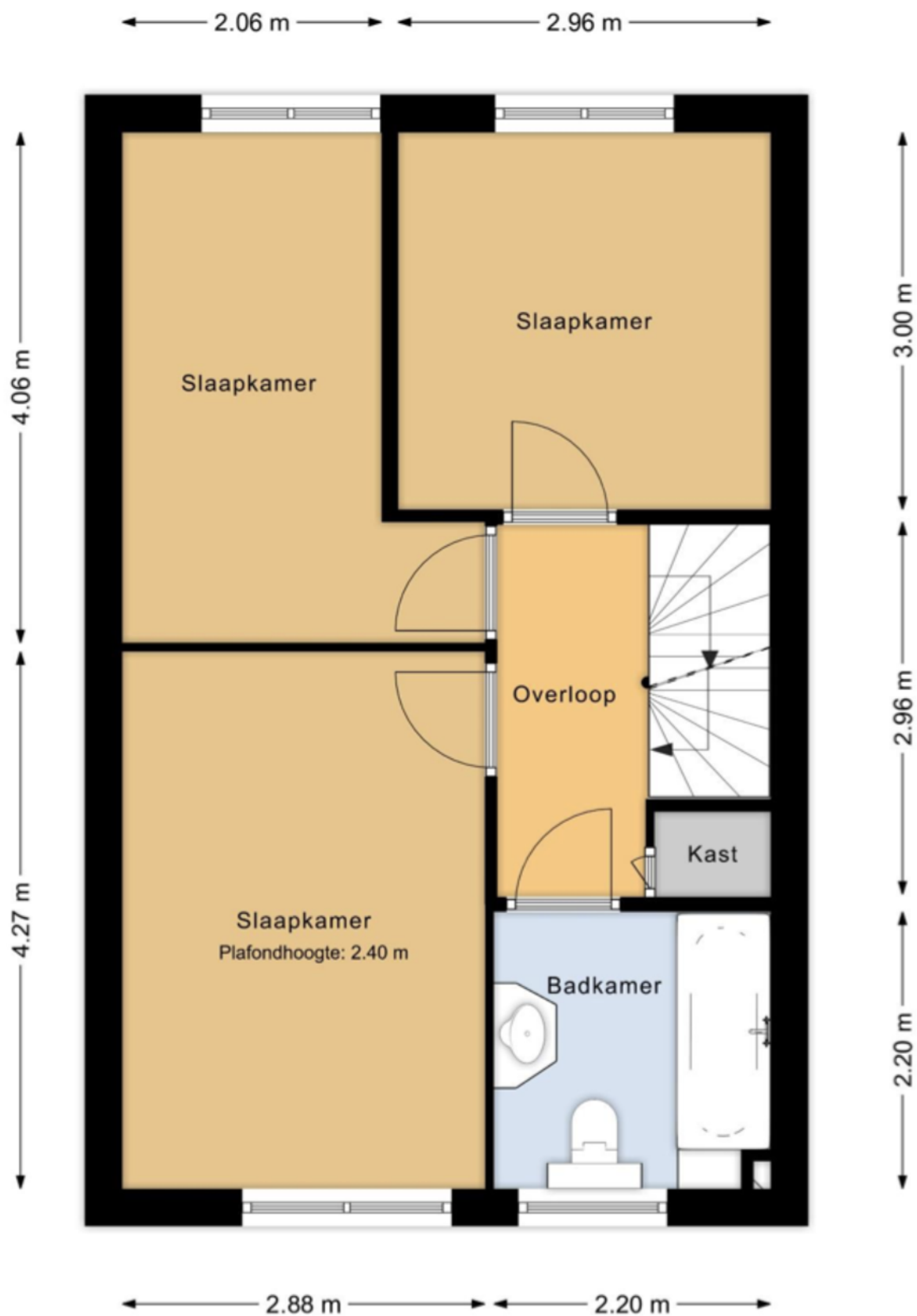




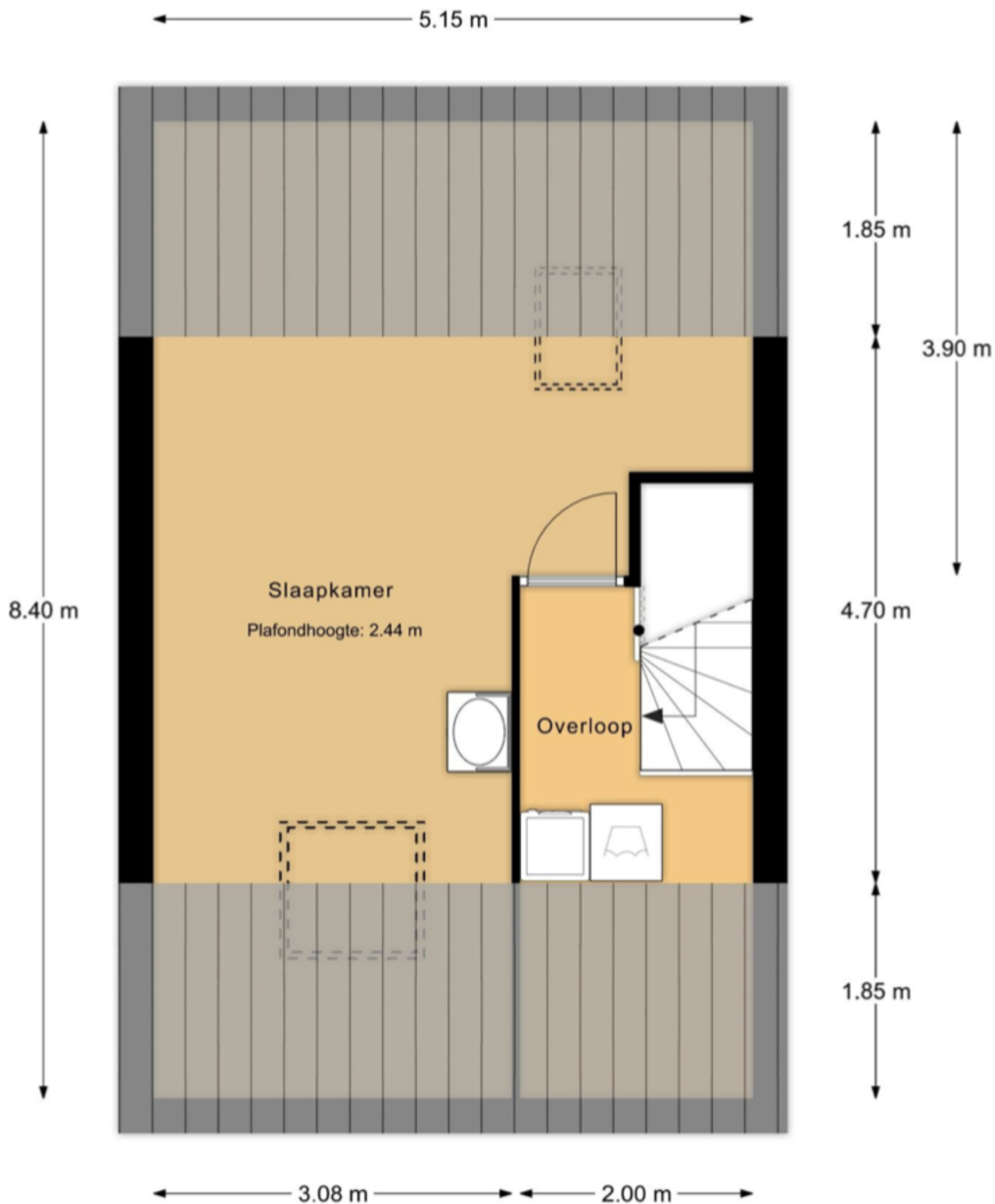




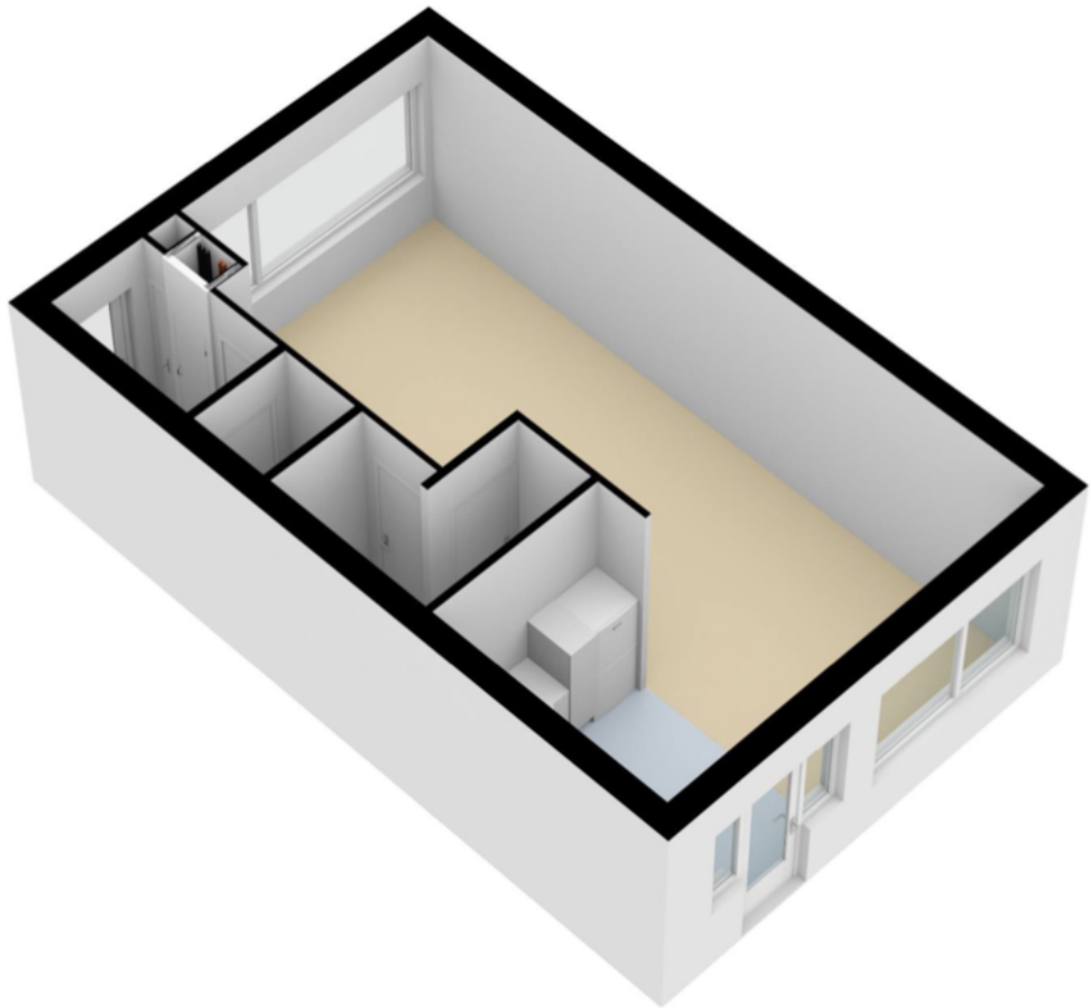
PLATTEGROND



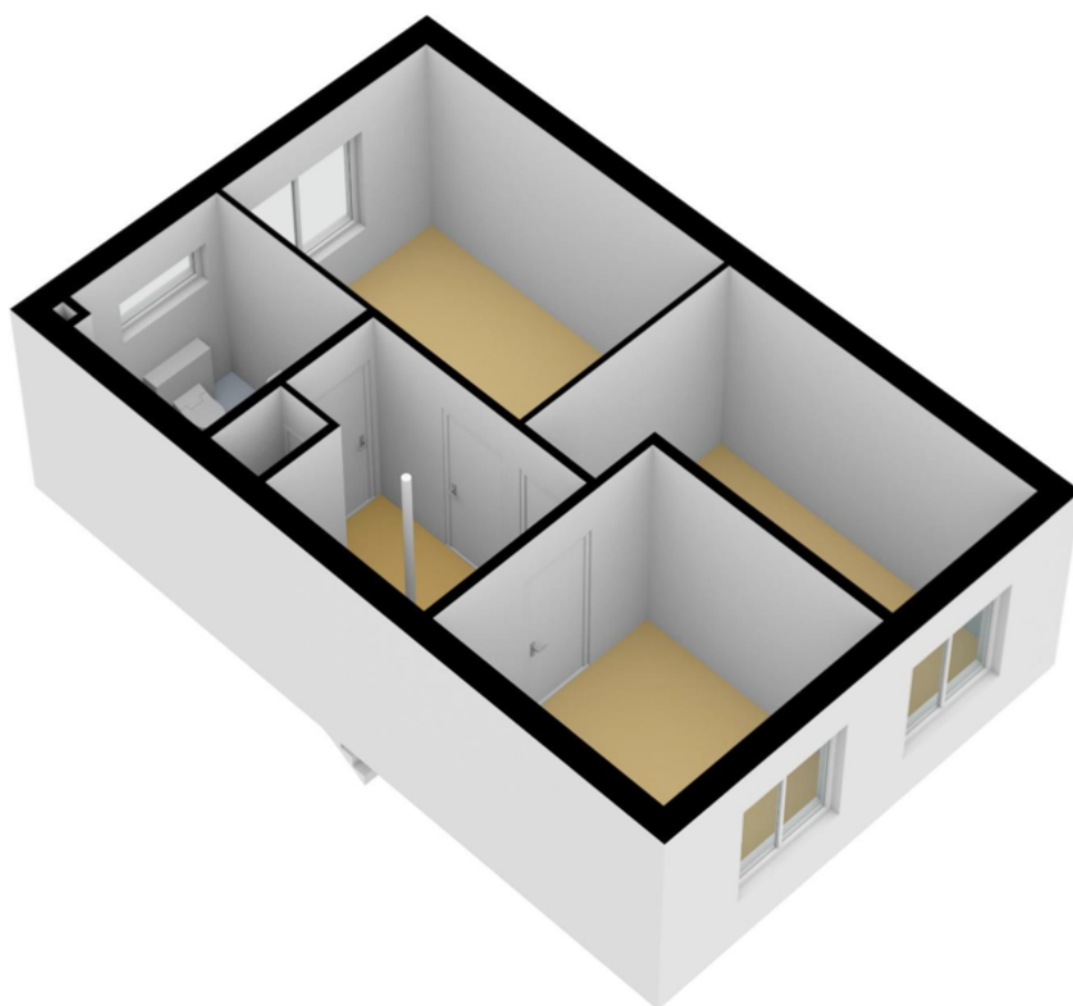
PLATTEGROND



PLATTEGROND



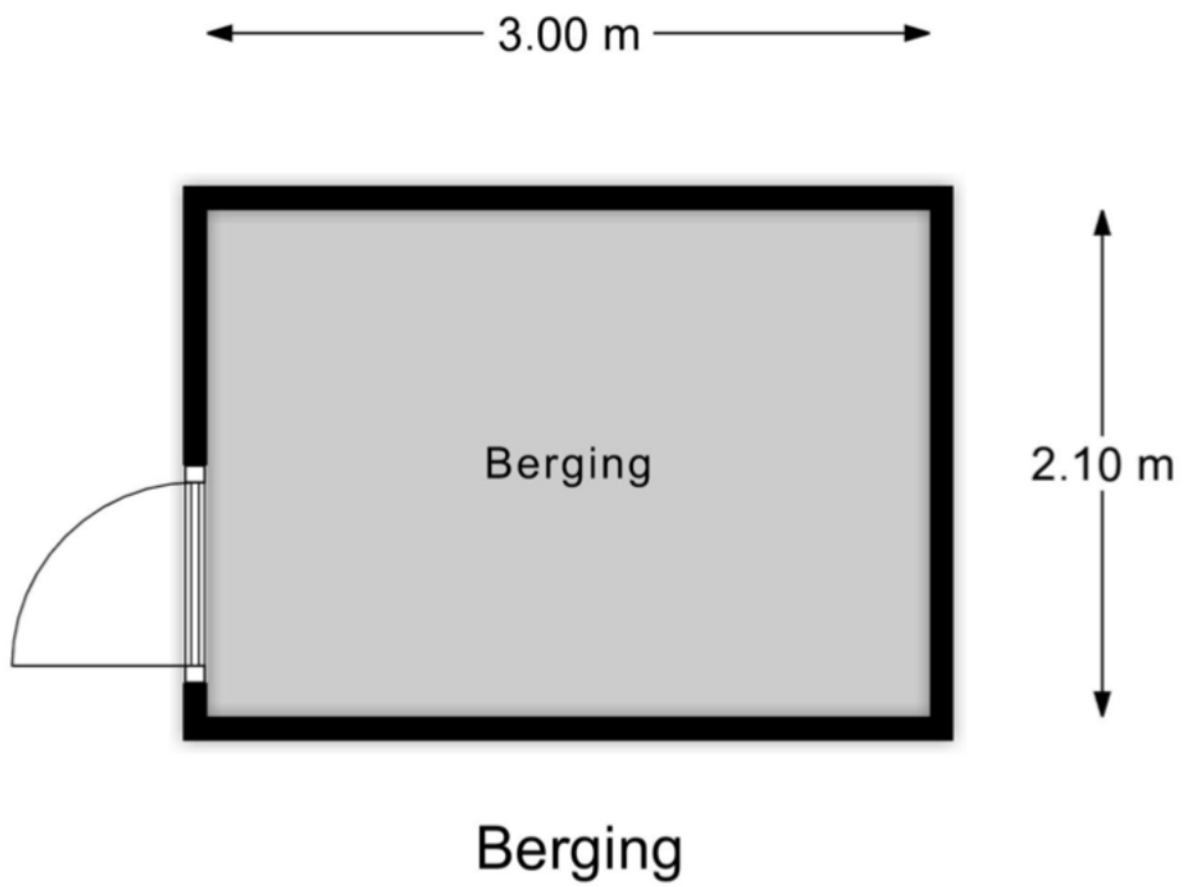
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Y

Perceel 2312

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 2025

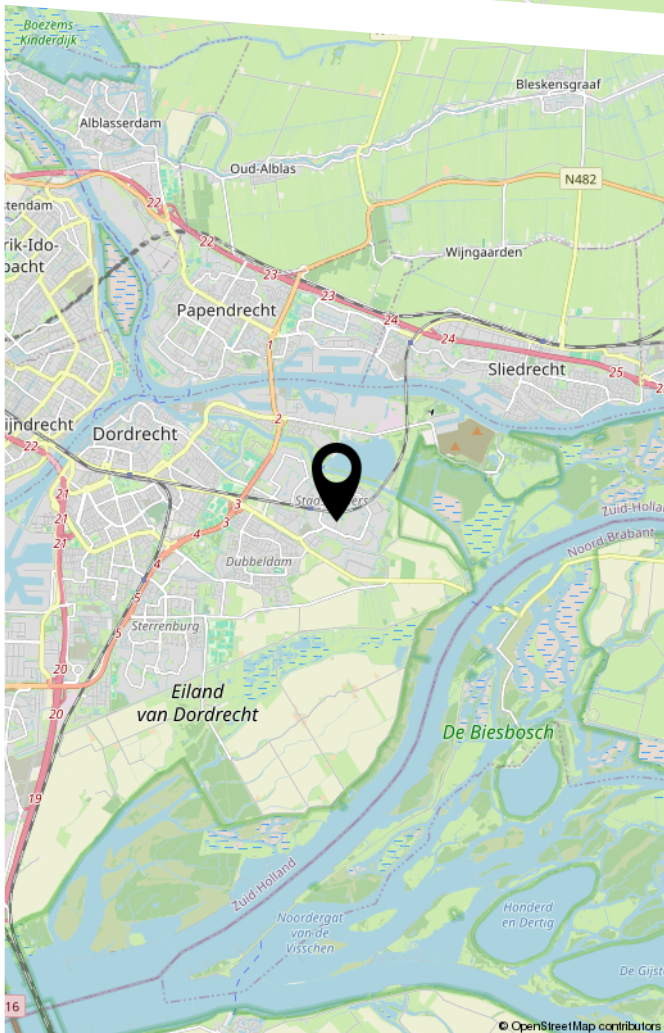
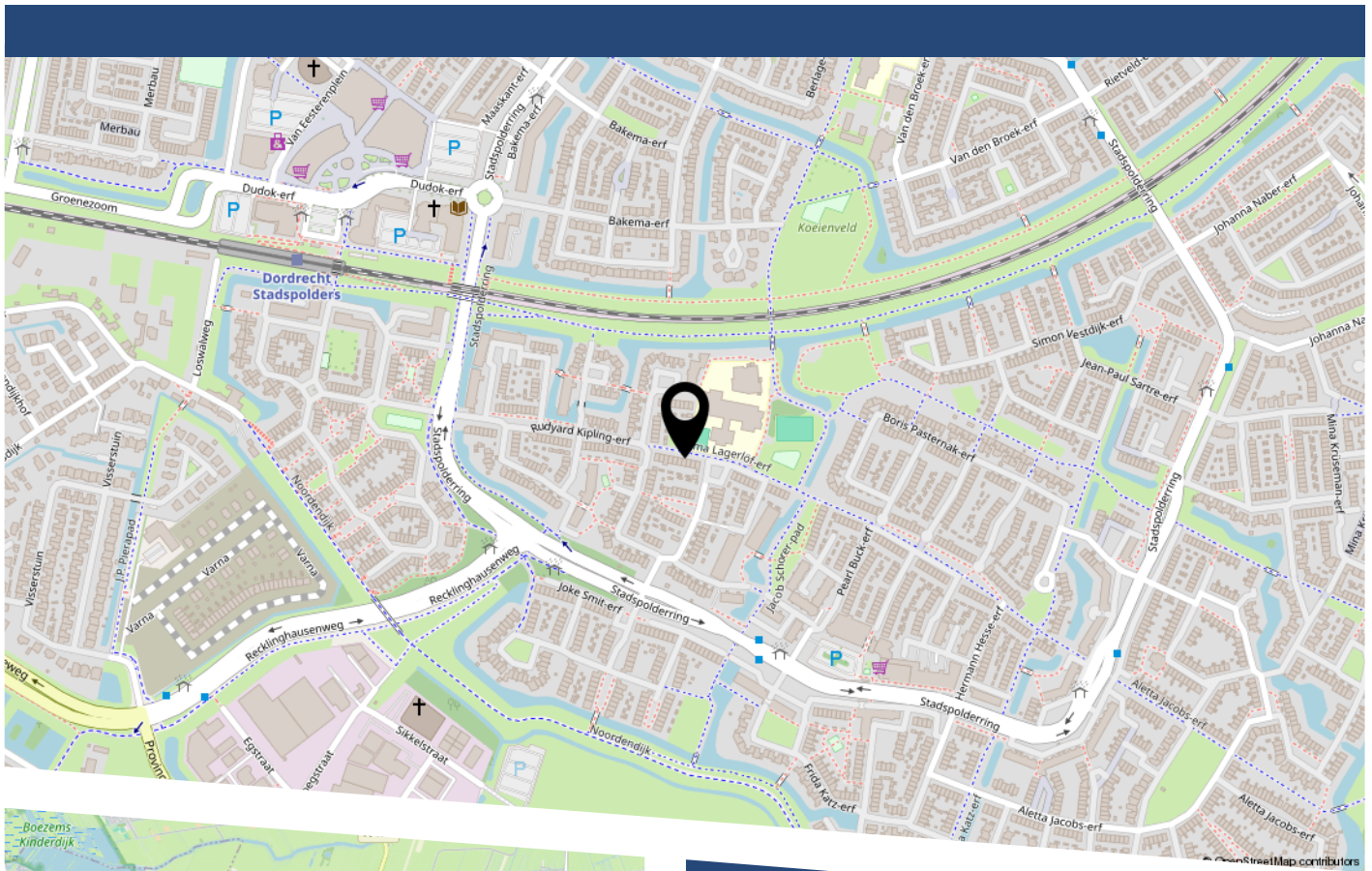
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping met inbouwspots en heater	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten bank	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

selma lagerlöf-erf183.nl

Nolten Makelaardij
Huis in wonen

Selma Lagerlöf-erf 183, Dordrecht



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



Nolten Makelaardij

Thuis in wonen

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

NOLTEN MAKELAARDIJ
Burgemeester de Bruïnelaan
131
3331 AD, Zwijndrecht

078-2034030
info@noltenmakelaardij.nl
www.noltenmakelaardij.nl