

078- 7440182



## Johanna Naber-erf 285

3315 HJ Dordrecht

Vraagprijs:  
**€ 450.000,-- k.k.**





## Ruim en goed afgewerkte eindwoning met een fijne woonkamer met open keuken, 5 slaapkamers, toilet, badkamer, voortuin en een zonnige achtertuin op het zuidwesten!

Deze leuke en ruime eengezinswoning is sinds 2018/2019 op vele fronten vernieuwd en heeft een heerlijke woonkamer met vloerverwarming, mooie open keuken (2019) met vrij uitzicht over groen en een mooi toilet (2019) op de begane grond. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een mooie badkamer (2019) en op de tweede verdieping een voorzolder met dakkapel en opstelplaats cv-ketel en slaapkamers 4 en 5. De woning is gelegen in één van de geliefdere straten in de wijk Stadspolders. Winkels, bushalte, NS-station Stadspolders, scholen, kerken, een gezondheidscentrum, een bibliotheek en een Grand-Café zijn allen op nog geen 10 minuten loopafstand. Tevens zijn er in de directe nabijheid vele sport- en recreatievoorzieningen en is de woning gunstig gelegen t.o.v. de N3, A16 en A15.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 450.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, eindwoning
aantal kamers:	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
inhoud woning:	398 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1989
ligging:	gelegen in de wijk Stadspolders
isolatie:	dubbel glas
tuin:	achtertuin gelegen op het zuidwesten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha CR, 2018)





### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 8 groepen en glasvezelaansluiting. De meterkast is in 2019 volledig vernieuwd), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. PVC met vloerverwarming als vloerafwerking;
- mooi, volledig betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje. Het toilet is in 2019 volledig vernieuwd;
- fijne woonkamer met trapkast en openslaande deuren naar de achtertuin, PVC met vloerverwarming (2019) als vloerafwerking, gedeeltelijk behang en gedeeltelijk glad gestuukte wandafwerking;
- open keuken in U-opstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, 2 keer een draicarrousel en verder veel laden en kasten. De keuken is in 2019 volledig vernieuwd.

### Indeling eerste verdieping:

- overloop, 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Laminaat als vloerafwerking en spachtelputz als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking, en gedeeltelijk glasvezelbehang als wandafwerking. De losse kast met schuifdeuren blijft achter;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer (2019) met inloopdouche, grote wastafel + meubel + spiegel + handdoekenkast, een designradiator en een 2<sup>e</sup> hangend closet. In de badkamer is tevens de aansluiting wasmachine en droger.





### Indeling tweede verdieping:

- voorzolder met een kunststof dakkapel, opstelplaats cv-ketel (Remeha CR uit 2018) en deur naar slaapkamers 4 en 5. Houten vloerafwerking en glad gestuikte wandafwerking;
- slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een kunststof dakkapel, vaste inbouwkasten (2019), opbergruimte achter de schotten, houten vloerafwerking en glad gestuikte wandafwerking;
- slaapkamer 5 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een Velux dakraam (2019), opbergruimte achter de schotten, houten vloerafwerking en gedeeltelijk behang en gedeeltelijk glad gestuikte wandafwerking.

### Tuinen:

- voortuin;
- de achtertuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een stenen schuur (elektra) met overkapping/veranda met een houtkacheltje, buitenkraan, een elektrisch bedienbaar zonnenscherm (2024) en een achterom.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1989;
- woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- schilderwerk buiten is van september 2025;
- energielabel C, 01-10-2018.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Y**, nummer **1882**, groot **1** are **31** centiare (**131 m<sup>2</sup>**) eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/Q4 2026.





### Diversen:

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

### Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

### Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



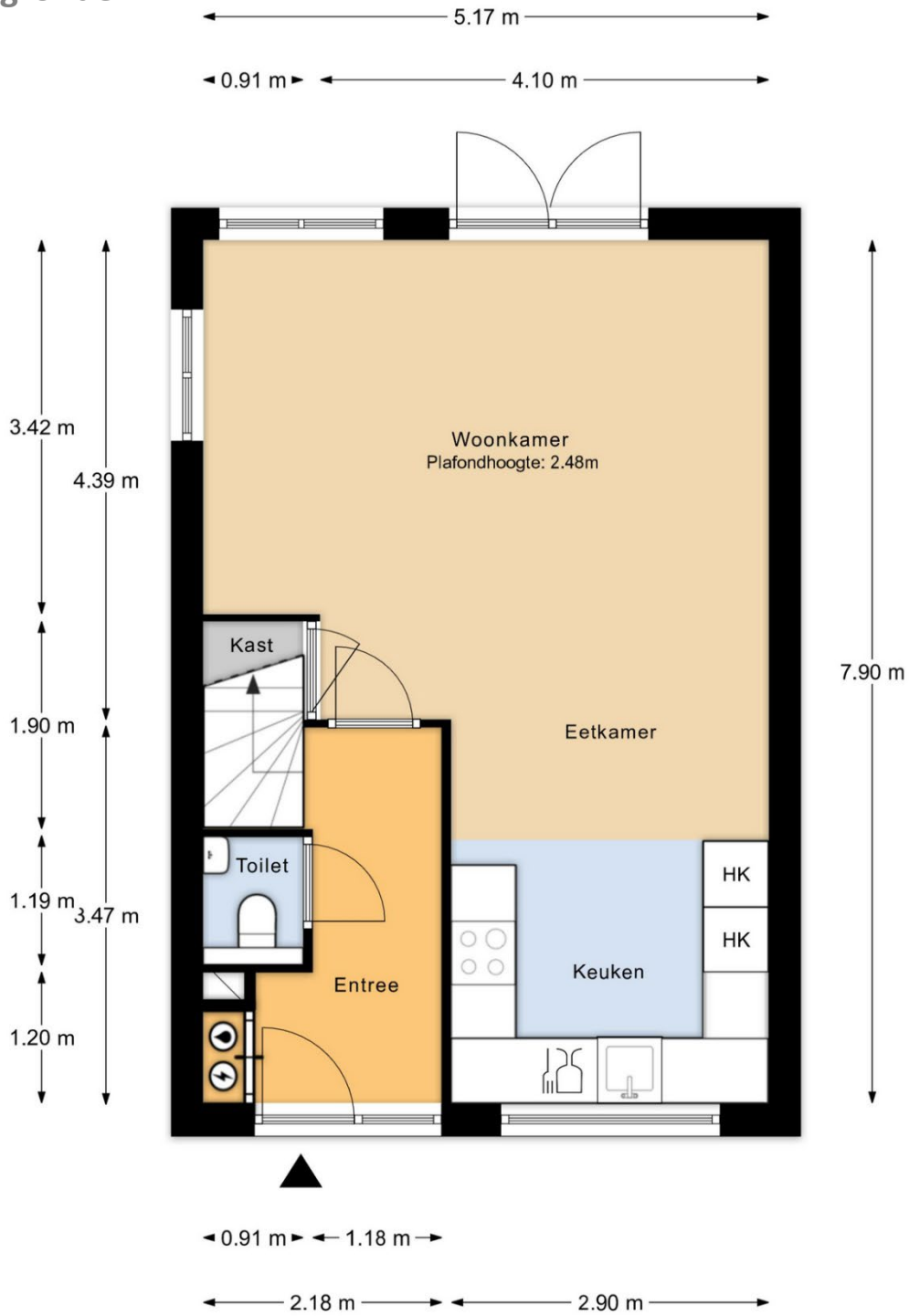








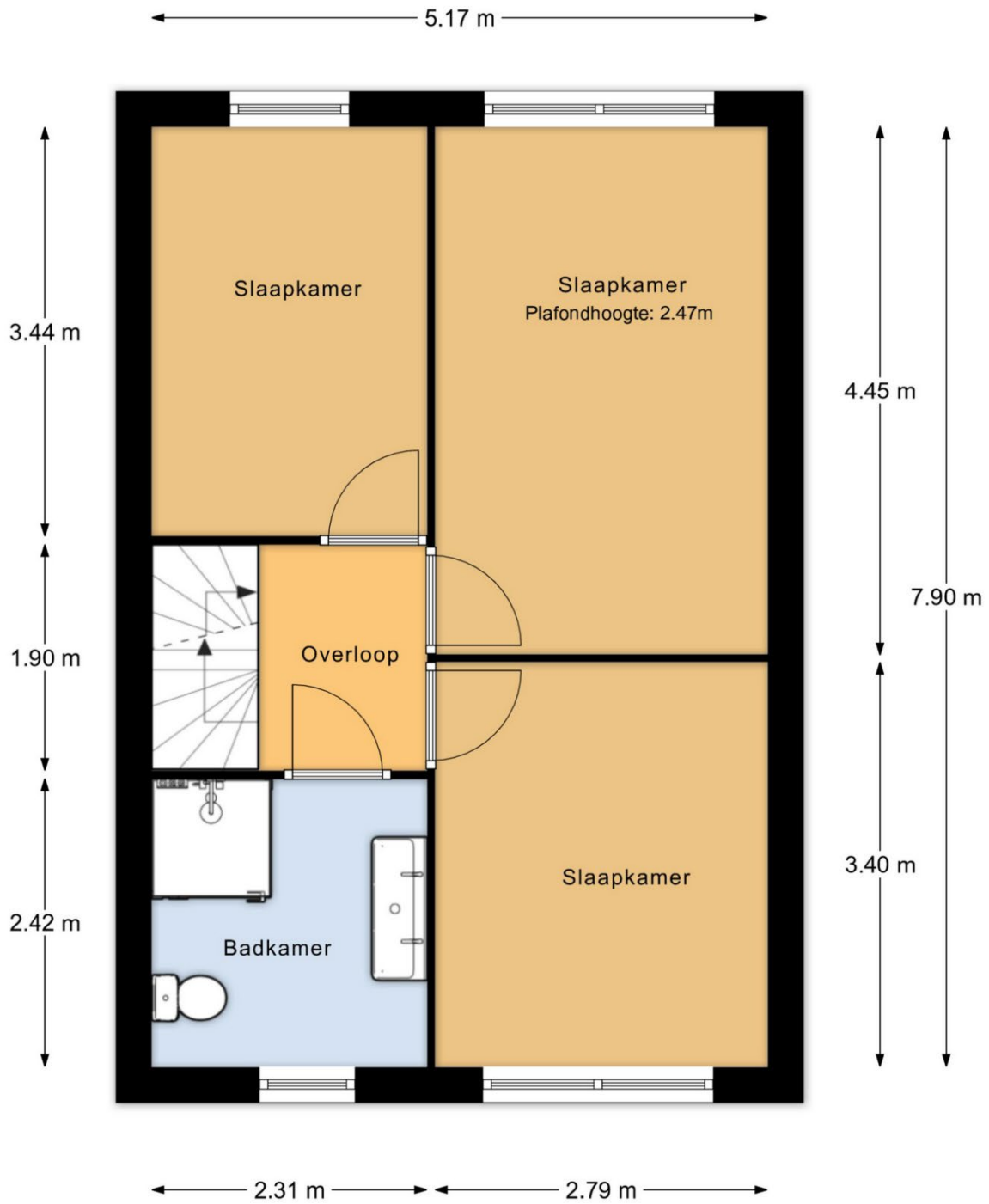
# Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



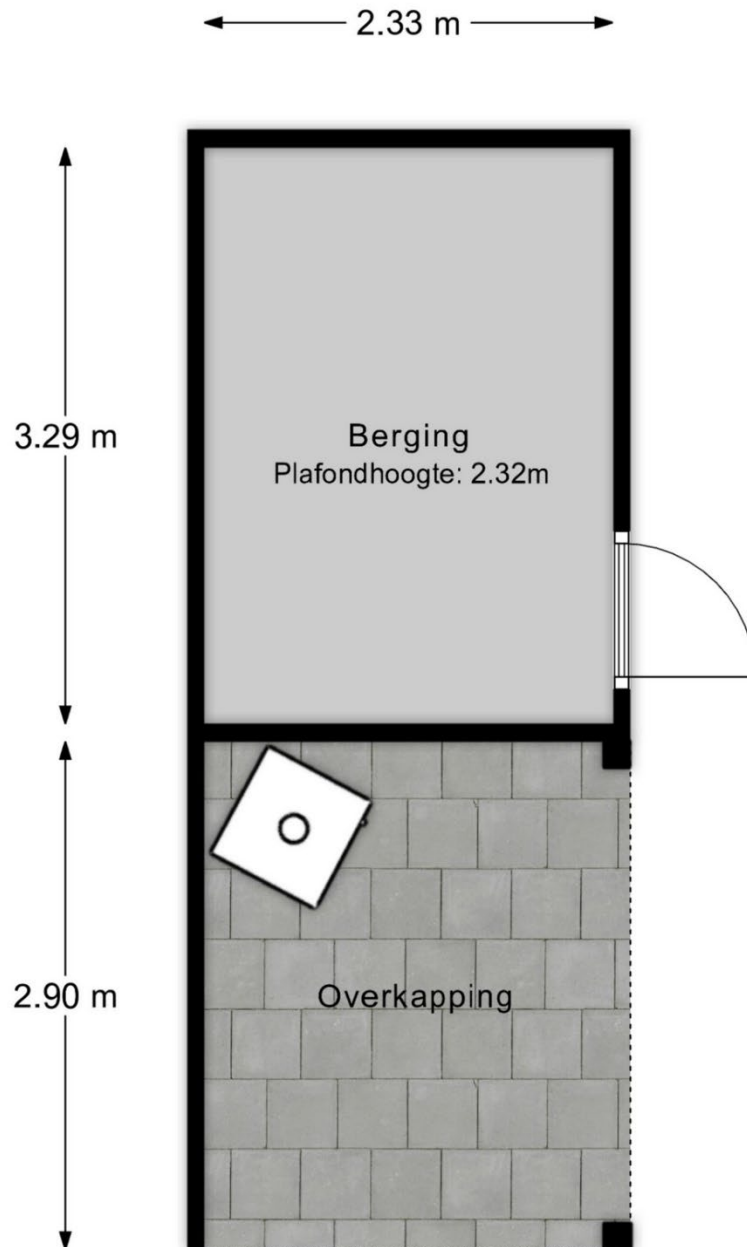


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

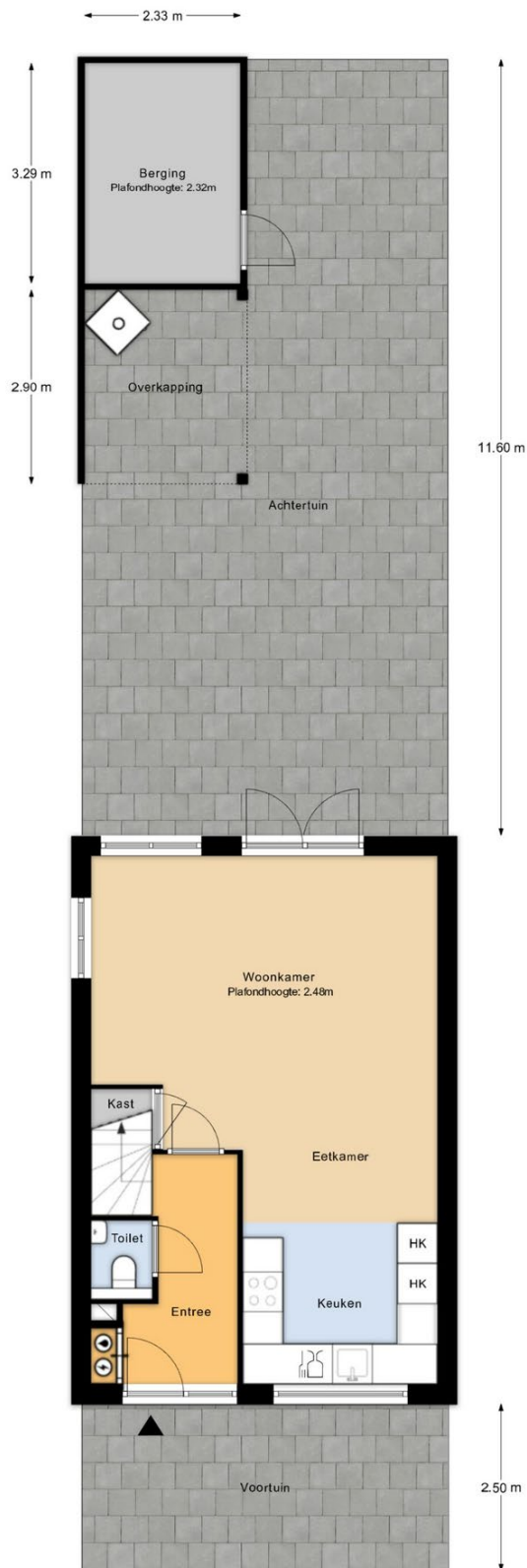




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johanna Naber-erf



<b>12345</b> Perceelnummer	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Visgestelde kadastrale grens	Sectie Y	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1882	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2024  
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 databankrecht.

