

078- 7440182



## Van den Broek-erf 237

3315 SK Dordrecht

**Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.**





## Goed onderhouden en mooi afgewerkte ruime tussenwoning met een heerlijke achtertuin op het zonnige zuiden en ruimte om 2 auto's voor de deur te parkeren!

Deze ruime eengezinswoning heeft een fijne woonkamer, een mooie open keuken en een mooi toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een keurige badkamer met douche en 2<sup>e</sup> toilet en op de tweede verdieping een overloop en nog eens een 4<sup>e</sup> slaapkamer. De woning is gelegen op gunstige locatie in de wijk Stadspolders. Winkels, bushalte, NS-station Stadspolders, scholen, kerken, een gezondheidscentrum, een bibliotheek en een Grand-Café zijn allen op nog geen 5 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:	€ 425.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, tussenwoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	328 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	94 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1991
ligging:	gelegen in de wijk Stadspolders
isolatie:	dubbel glas
tuin:	achtertuintje gelegen op het zuiden
parkeren:	eigen erf en openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Quinta, 2007)





### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 1 aardlekschakelaar en 8 groepen), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Fraai PVC visgraat vloerafwerking (april 2026) en spachtelputz wandafwerking;
- de woonkamer is voorzien van fraai PVC visgraat vloerafwerking (april 2026), spachtelputz wandafwerking, trapkast en deur naar de heerlijke achtertuin;
- mooie keuken in U-opstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en verder veel laden en kasten;
- mooi, volledig betegeld toilet met hangend closet en een fonteintje. Het toilet is in 2024 volledig vernieuwd!

### Indeling eerste verdieping:

- overloop, 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Laminaat als vloerafwerking en spachtelputz wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dakraam, laminaat als vloerafwerking en spachtelputz wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en spachtelputz wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en spachtelputz wandafwerking;
- volledig betegelde badkamer met douche, grote wastafel + meubel, handdoekenkast, spiegel, designradiator en een 2<sup>e</sup> hangend closet.

### Indeling tweede verdieping:

- voorzolder met dakraam, opbergruimte achter de schotten, aansluiting wasmachine en droger, opstelplaats cv-ketel en deur naar slaapkamer 4. Laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 4 heeft een dakraam, laminaat als vloerafwerking, behang als wandafwerking en bergruimte achter de schotten.





### Tuinen:

- verzorgde achtertuin, gesitueerd op het zonnige zuiden, houten schuur (voorzien van elektra), buitenkraan, achterom en een elektrisch bedienbaar zonnescherm (ter overname);
- in de voortuin heeft u ook een buitenkraan en kunt u op eigen erf 2 auto's parkeren.

### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1991;
- overall dubbel glas;
- energielabel B, geldig tot 11-05-2036.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **2956**, groot **1 are 20 centiare (120 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg/begin Q1 2027.





### **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.

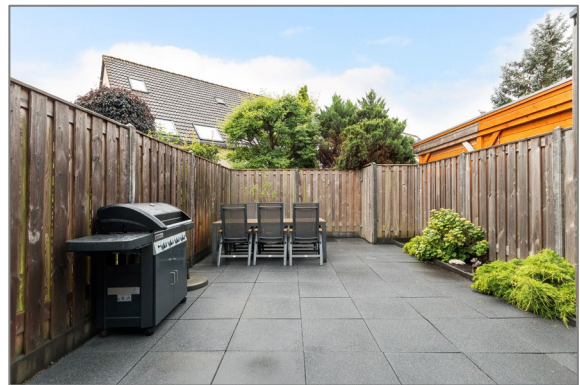
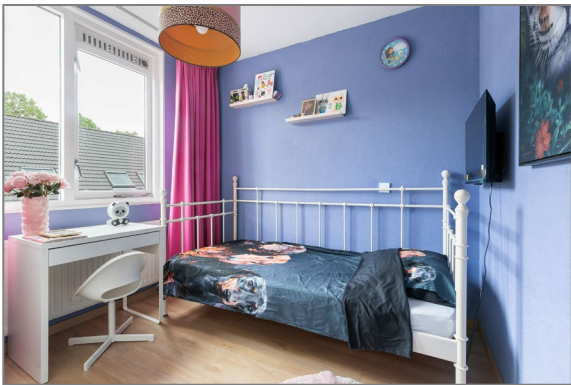
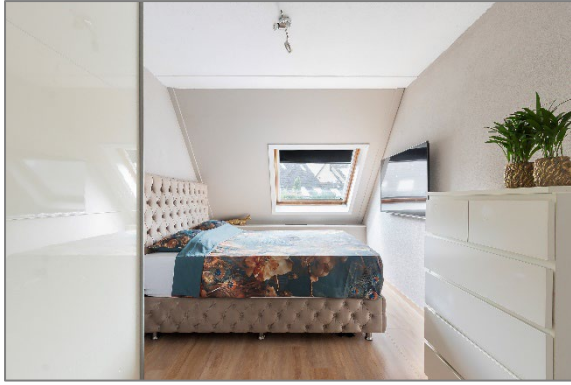
### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:**

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.



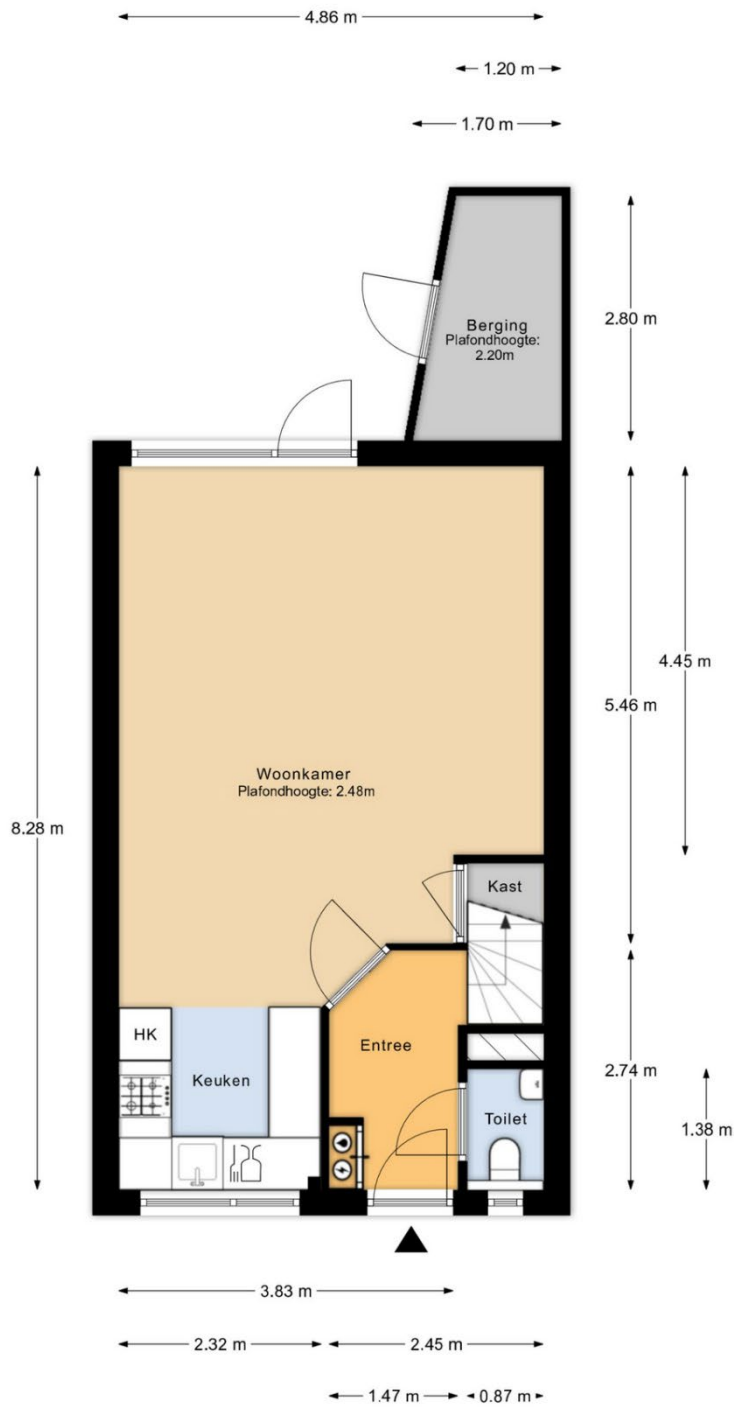








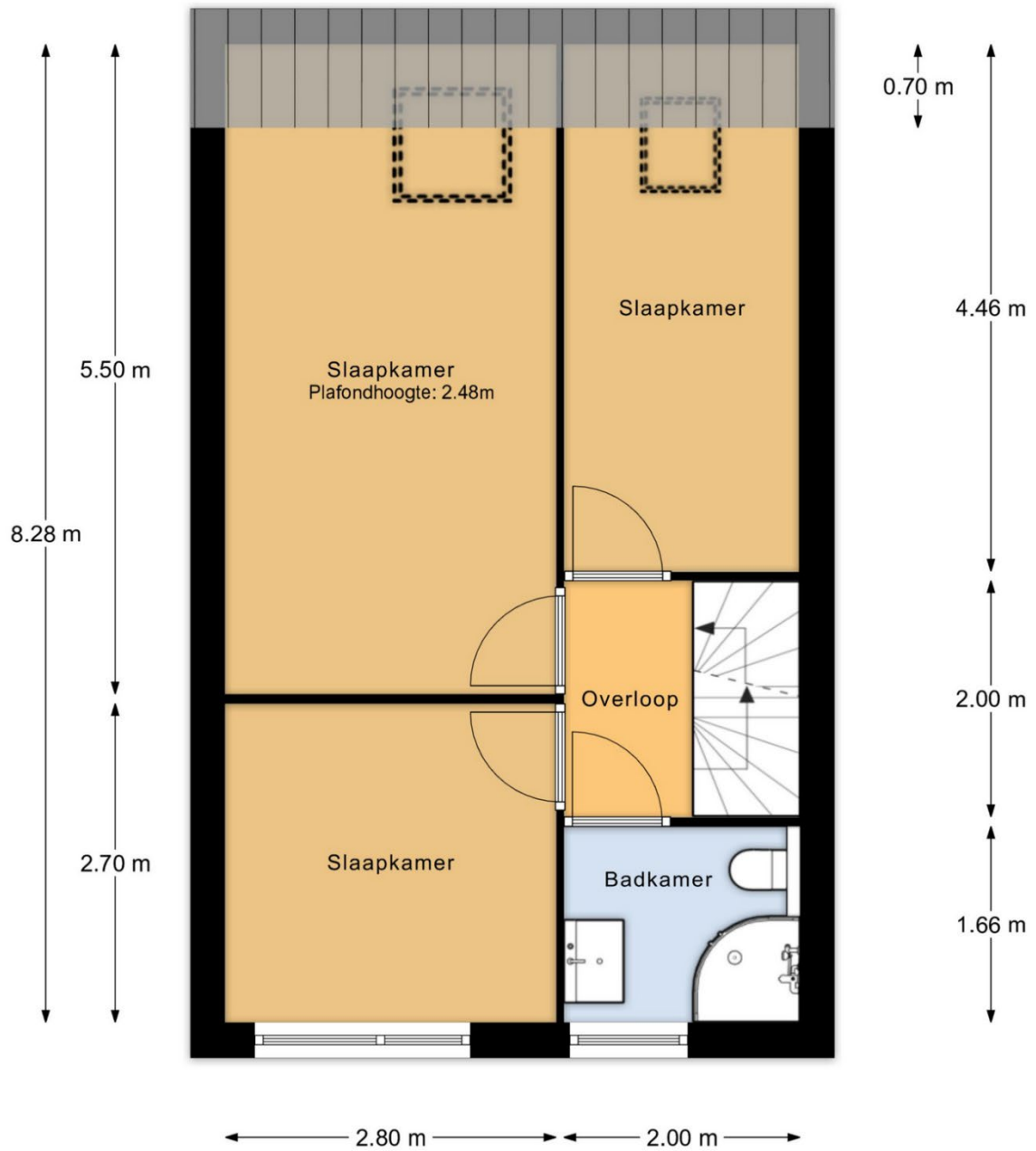
# Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

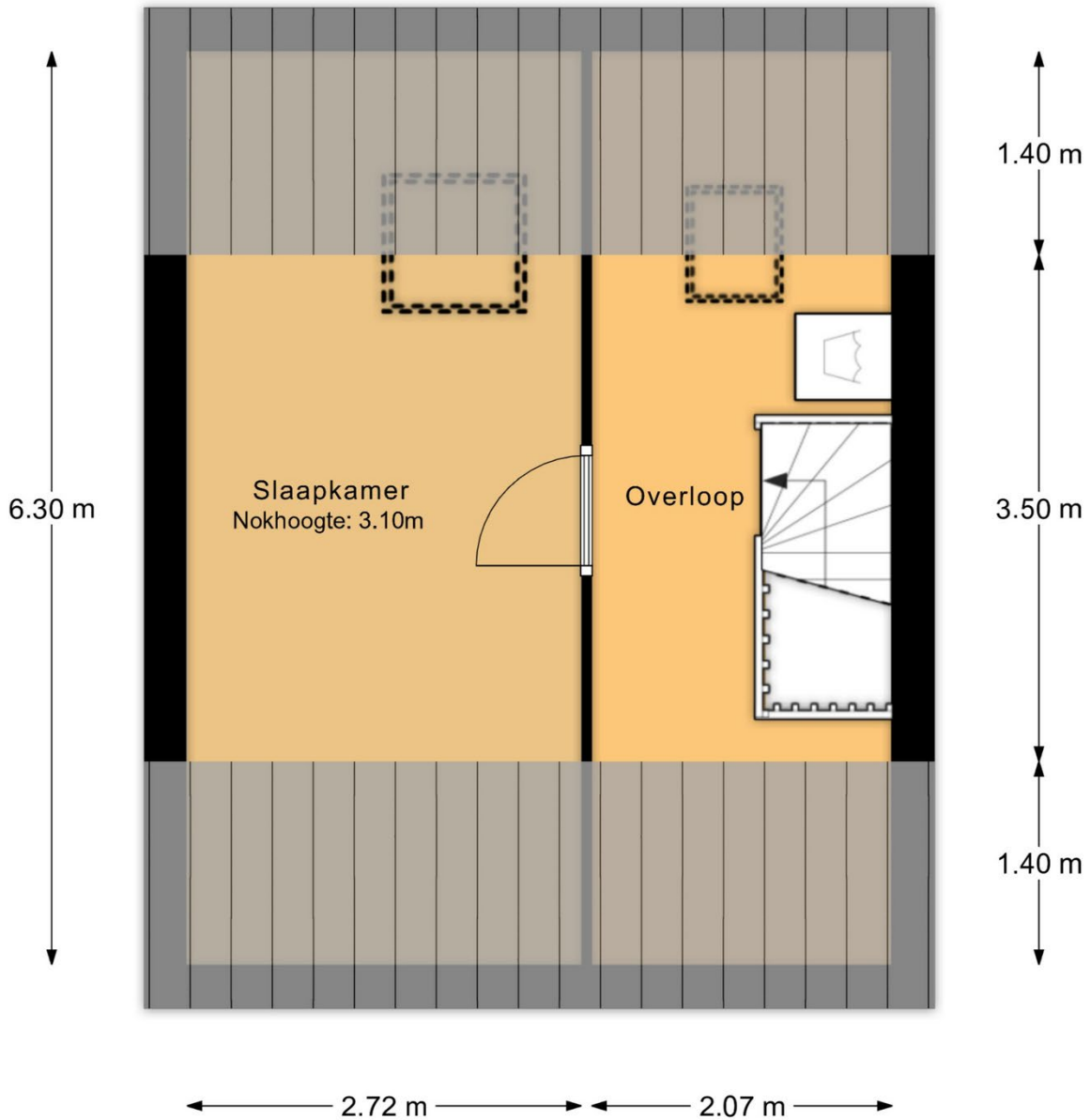




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

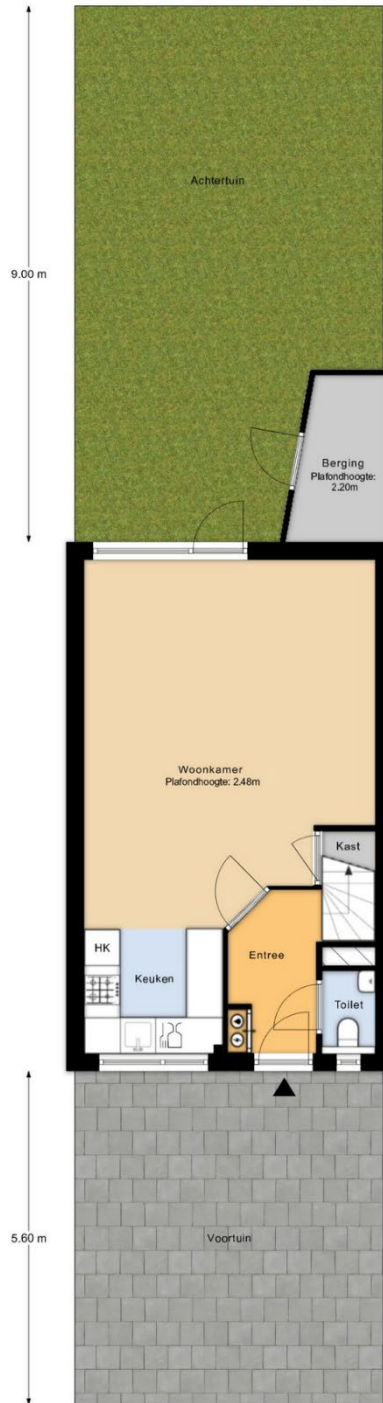




2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van den Broek-erf 237



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2956	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beibouwing		

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.

