

078- 7440182



Van den Broek-erf 171

3315 SH Dordrecht

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.





Sfeervolle tussenwoning met 4 slaapkamers en achtertuin op het zonnige zuidwesten met berging en stoere overkapping.

Deze royale en sfeervol afgewerkte eengezinswoning beschikt over een mooie, tuingerichte woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, een nette open keuken en een modern toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een fraaie badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en 2^e toilet en op de tweede verdieping een overloop en nog eens een 4^e slaapkamer. De sfeervolle achtertuin met berging en stoere overkapping op het zuidwesten maakt het geheel compleet. De woning is gelegen op gunstige locatie in de wijk Stadspolders nabij diverse winkelcentra, bushaltes, NS-station Stadspolders, scholen, sportfaciliteiten, een gezondheidscentrum, een bibliotheek, een Grand-Café en recreatievoorzieningen. Tevens is de woning gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen via de N3 naar de A16 en A15. De woning is voorzien van een recente cv-combiketel (2023) en energielabel A.

Kenmerken:

| | |
|----------------------|--|
| vraagprijs: | € 425.000,- kosten koper |
| type woning: | eengezinswoning, tussenwoning |
| aantal kamers: | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers |
| inhoud woning: | 355 m ³ |
| perceel oppervlakte: | 119 m ² |
| gebruiksoppervlakte: | 101 m ² |
| bouwjaar: | 1991 |
| ligging: | gelegen in de wijk Stadspolders |
| isolatie: | isolerende beglazing |
| tuin: | achtertuin gelegen op het zuidwesten |
| parkeren: | voldoende openbaar parkeren |
| verwarming: | verwarming middels cv-combiketel (Intergas 2023) |





Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (8 groepen + aardlekschakelaars), modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal via een glazen deur toegang tot de woonkamer;
- modern toilet, gedeeltelijk betegeld, hangend closet, fonteintje en meubel;
- woonkamer voorzien van fraai PVC vloerafwerking, gladde stucwerk wandafwerking, vloerverwarming (als bijverwarming), bergkast en openslaande deuren naar de achtertuin;
- open keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: 5-pitsgasfornuis, 2 ovens, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine en stoer composiet aanrechtblad.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gladde stucwerk wandafwerking;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gladde stucwerk wandafwerking;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloerafwerking;
- moderne badkamer, wanden voorzien van beton cire, dubbele wastafel met meubel en spiegel, inloopdouche, 2e hangend closet en elektrische vloerverwarming.

Indeling tweede verdieping:

- voorzolder met Velux dakraam, bergruimte achter de knieschotten, hangplaats cv-combiketel (Intergas 2023), aansluiting voor de wasmachine en toegang tot bergzoldertje en slaapkamer 4;
- slaapkamer 4 voorzien van Velux dakraam en laminaat vloerafwerking.





Tuin:

- zonnige achtertuin op het zuidwesten met sierbestrating, gedeeltelijk nieuwe schutting, stoere overkapping/ buitenkamer, berging en achterom.

Algemeen:

- de huidige eigenaar is de eerste bewoner;
- bouwjaar ca. 1991;
- volledig voorzien van isolerende beglazing;
- cv-combiketel (Intergas 2023);
- energielabel A, geldig tot 18-06-2036.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **3324**, groot **1** are **19** centiare (**119 m²**) eigen grond.

Oplevering:

- in overleg/ november 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.



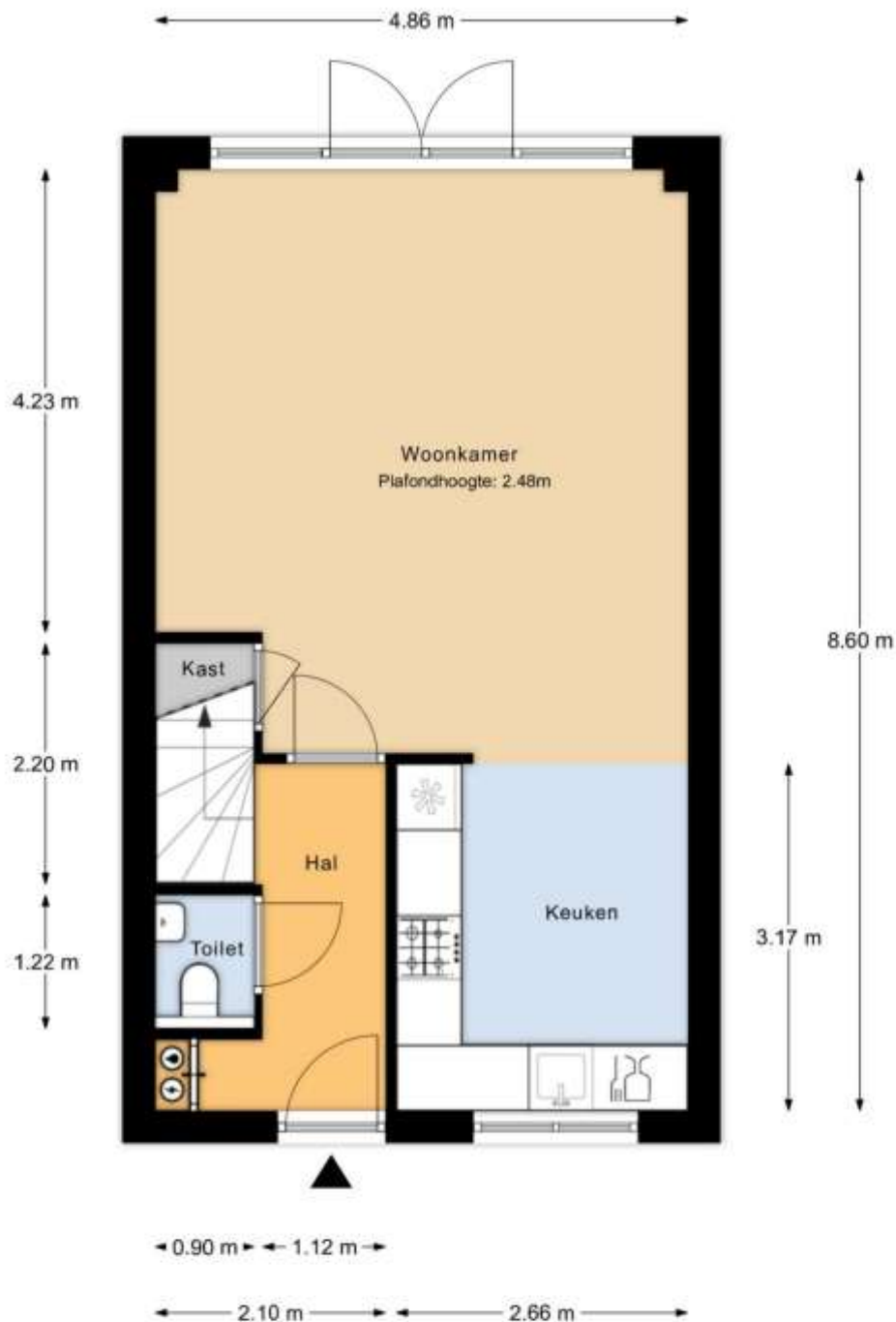








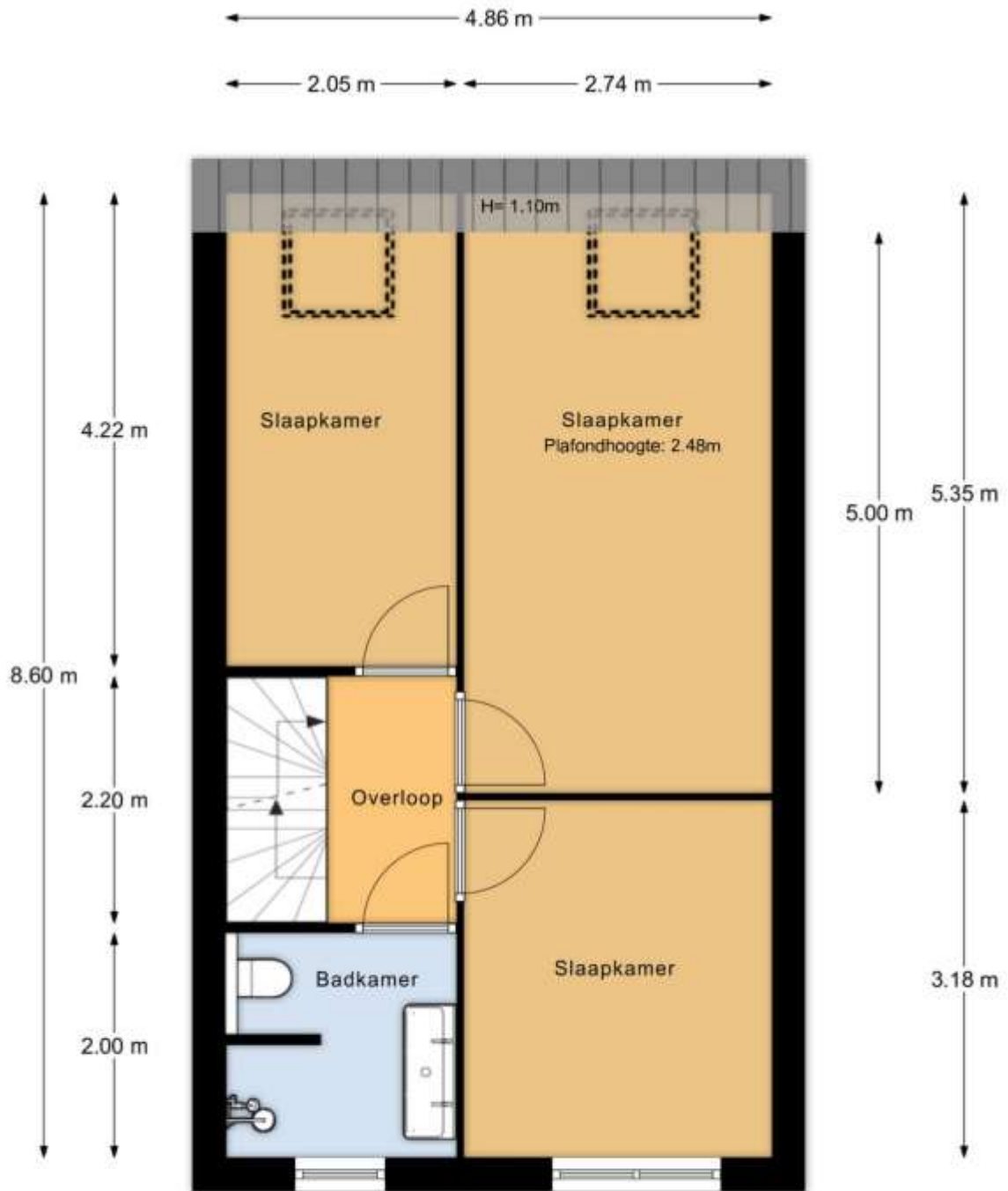
Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

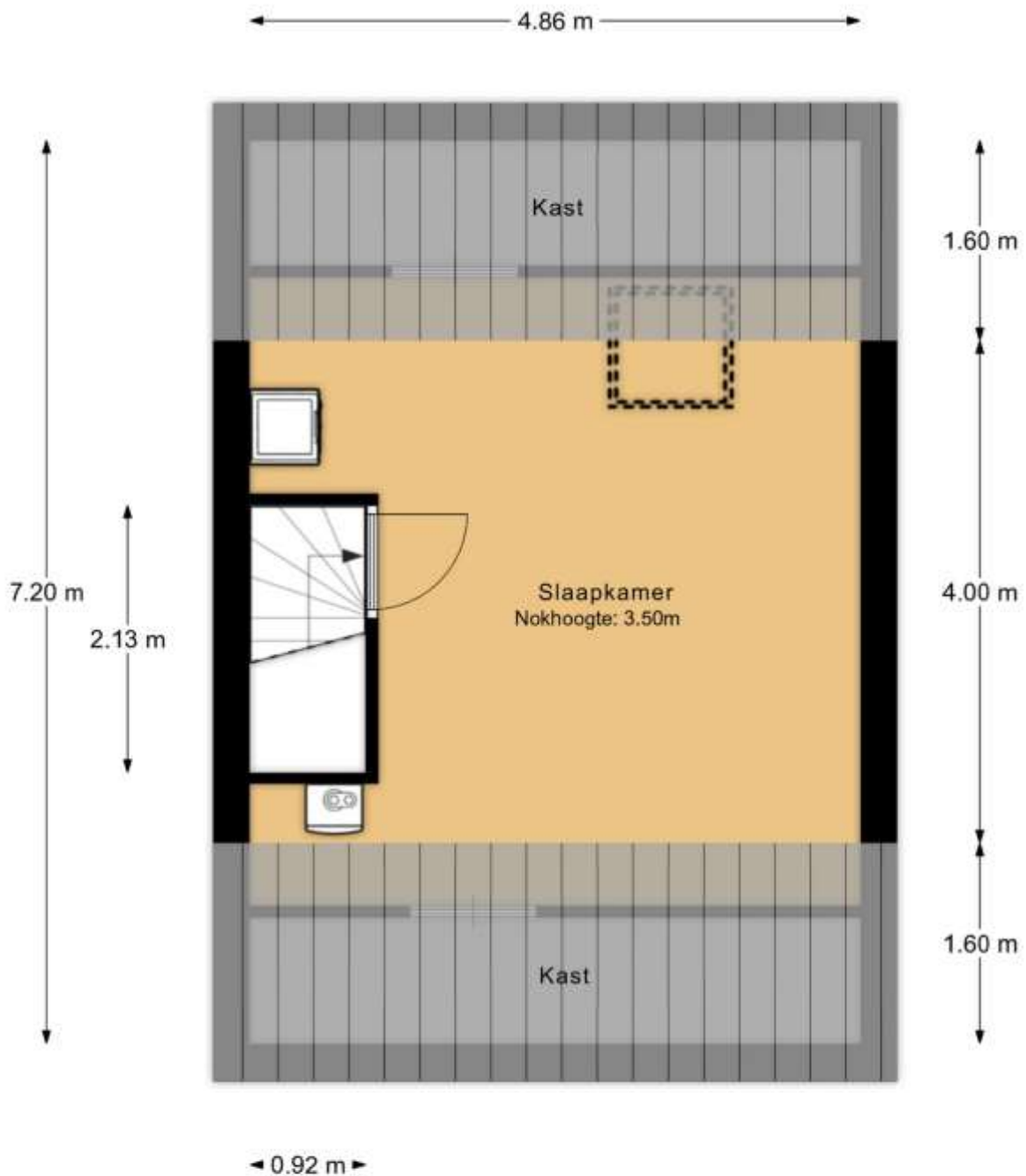




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

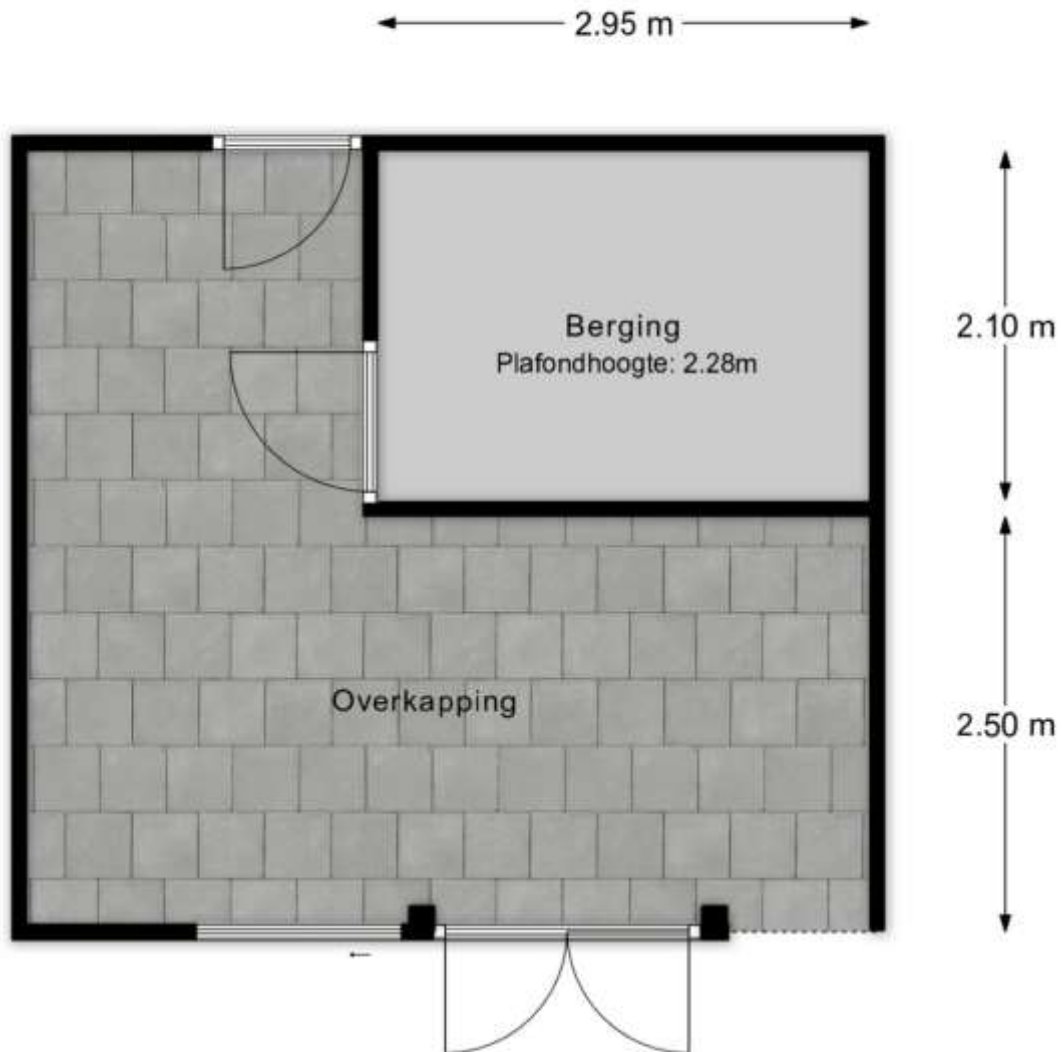




2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

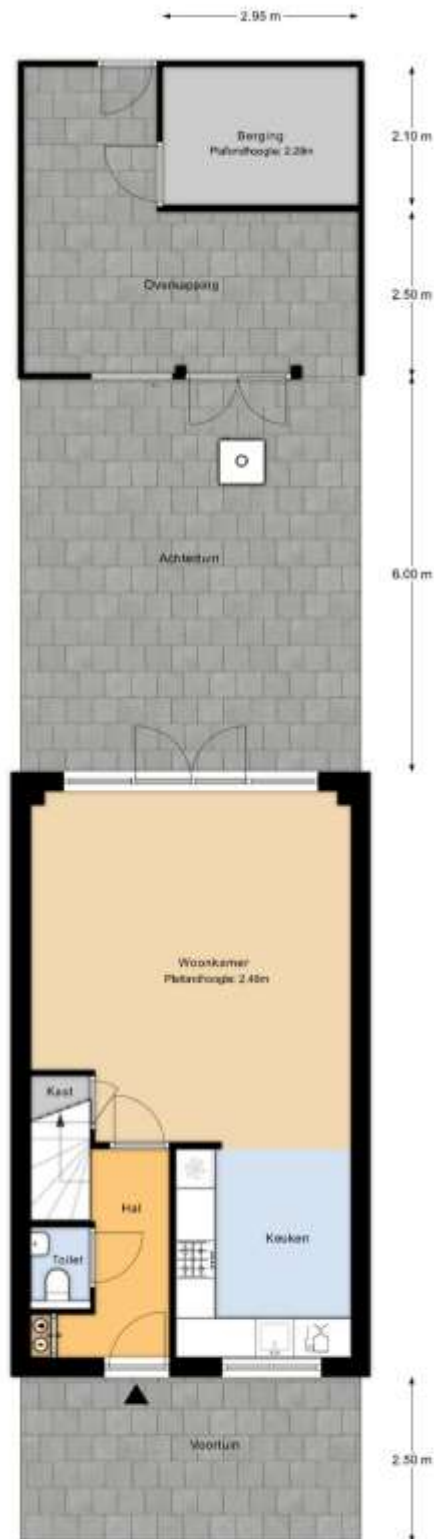




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vd Broek-erf 171



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 21 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente: Dordrecht | |
|  | Huisnummer | Sectie: R | |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel: 3324 | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | | |
|  | Administratieve kadastrale grens | | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een eensluikend uittreksel, geleverd op 20 april 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 databankrecht.

