

TE KOOP



Suze Groeneweg-erf 308

Dordrecht

€ 425.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Suze Groeneweg-erf 308 Dordrecht

Royale tussenwoning gelegen op een rustige locatie aan een groenvoorziening!

Op een prettige en rustige locatie in de wijk Stadspolders gelegen royale tussenwoning met een ruime tuingerichte woonkamer, aparte keuken aan de voorzijde, vier ruime slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping en een gunstig gelegen achtertuin op het zuidoosten.

De woning is gelegen aan een groenvoorziening, in een kindvriendelijke woonomgeving met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Voor de dagelijkse voorzieningen bevindt winkelcentrum De Bieshof zich op korte afstand. Ook het NS-station, bushaltes, scholen en overige wijkvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Met enkele passen loopt u de Noordendijk op, waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in het buitengebied.

Begane grond:

Entree/hal met laminaatvloer, trapopgang, meterkast voorzien van 5 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars en toiletruimte.

Aparte keuken aan de voorzijde, eveneens voorzien van een laminaatvloer. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en uitgevoerd met een kunststof werkblad, keramische kookplaat, RVS spoelbak met mengkraan, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, vlakscherm afzuigkap en close-in boiler.

De ruime tuingerichte woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, praktische trapkast en een deur naar de achtertuin.

De woning is voorzien van kunststof buitenkozijnen met dubbele beglazing.

Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en voorzien van bestrating, een aangebouwde berging met elektra, een houten tuinhuis en een poort naar de achterom.

Aan de achtergevel bevindt zich een buitenkraantje en een handmatig bedienbaar zonnescerm.

Eerste verdieping:

Slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van kunststof buitenkozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van parketvloer, vaste schuifkastenwand en kunststof buitenkozijnen met dubbele beglazing.

De geheel betegelde badkamer is vernieuwd in 2026 en voorzien van een inloepdouche, wastafelmeubel met spiegelkast, hangend toilet en handdoekenradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer.

Slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, Velux dakraam en vaste kastenwand.

Slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

Separate wasruimte met opstelplaats voor de HR-combiketel (Vaillant uit 2021).

Algemeen / bijzonderheden

Royale tussenwoning met vier ruime slaapkamers;
Rustige ligging aan een groenstrook;
Kindvriendelijke woonomgeving;
Achtertuin op het zuidoosten;
Kunststof buitenkozijnen met dubbele beglazing;
Badkamer vernieuwd in 2026;
HR-combiketel (Vaillant uit 2021);
Aangebouwde berging met elektra en houten tuinhuis;
Buitenkraantje en handmatig bedienbaar zonnescerm aanwezig;
Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
Nabij winkelcentrum De Bieshof, openbaar vervoer en buitengebied.

Stadspolders

Stadspolders is een ruim opgezette en groene woonwijk aan de oostzijde van Dordrecht. De wijk staat bekend om haar rustige woonstraten, brede groenstroken en kindvriendelijke karakter. Dankzij de aanwezigheid van winkelcentrum De Bieshof, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse speelvoorzieningen is het een praktische en prettige woonomgeving voor een brede doelgroep.

Een groot pluspunt van Stadspolders is de ligging nabij de Noordendijk en het buitengebied. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de groene omgeving. Ook de bereikbaarheid is goed, zowel richting het centrum van Dordrecht als richting uitvalswegen en openbaar vervoer.

Koopovereenkomst

De koop van een woning door een consument is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend, c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot dat moment is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte zoals vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis.

In de overeenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.

De in deze verkoopinformatie genoemde maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. De woning is opgemeten conform de meetinstructie, welke is gebaseerd op de NEN 2580. Ondanks zorgvuldige opname kunnen aan de vermelde maten geen rechten worden ontleend.

Gezien het bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.



Kenmerken

€ 425.000 k.k.

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Inhoud	410 m ³
Tuinoppervlakte	61 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4

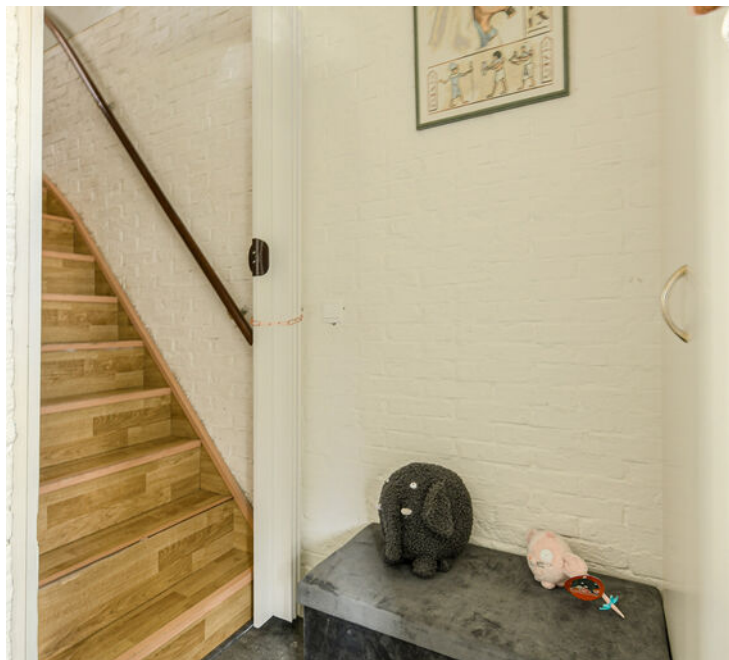
Bouwjaar	-
Energie label	-
Bouwjaar CV ketel	2021
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Externe bergruimte	6 m ²



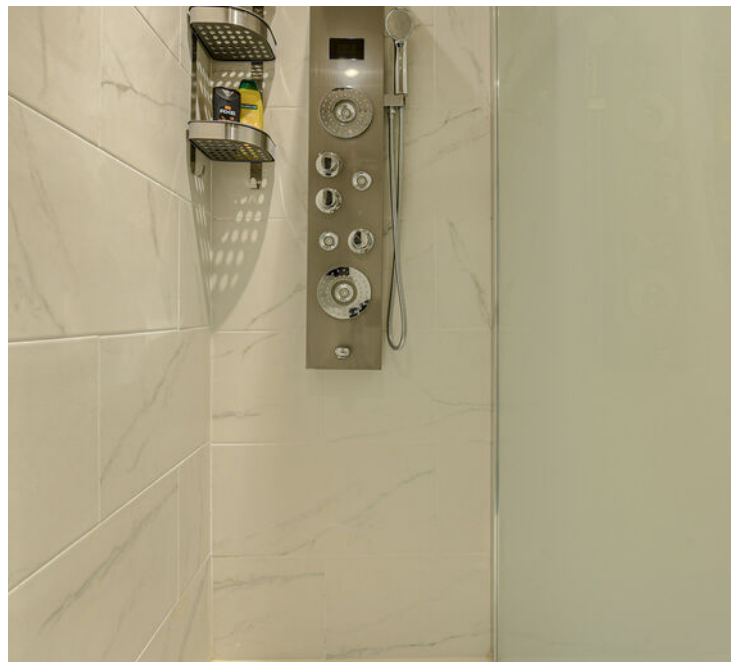
Begane grond



Begane grond



Hal en 1e verdieping



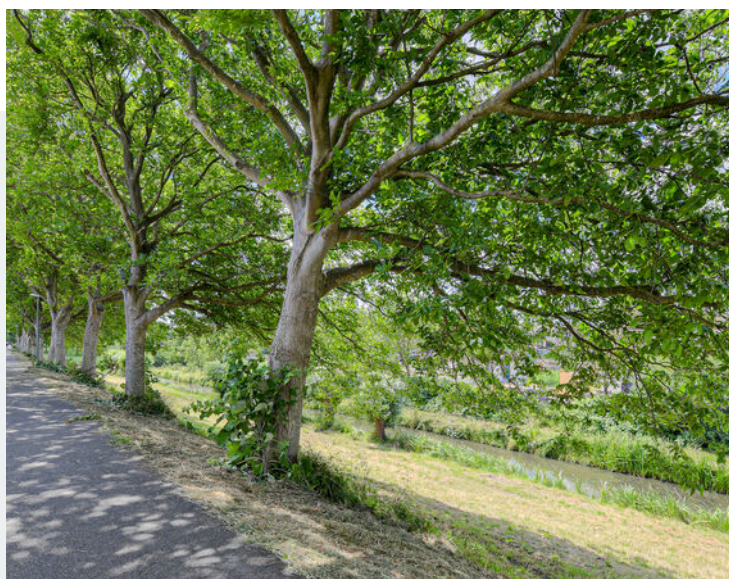
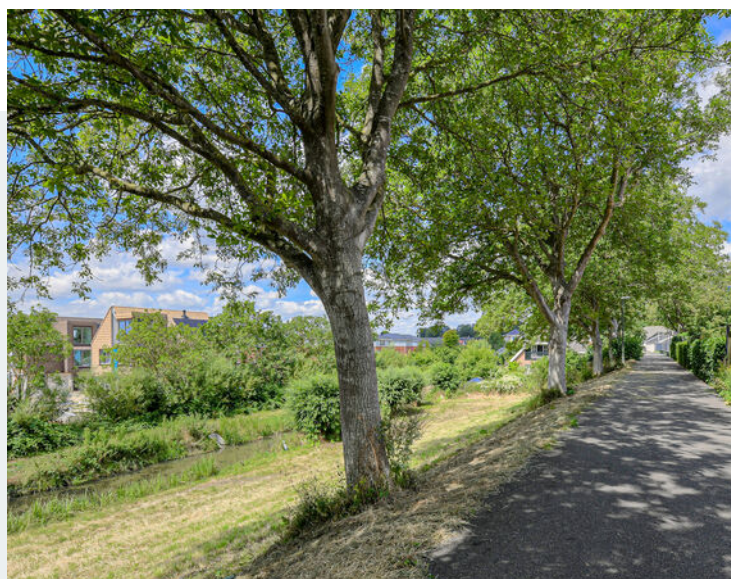
1e verdieping



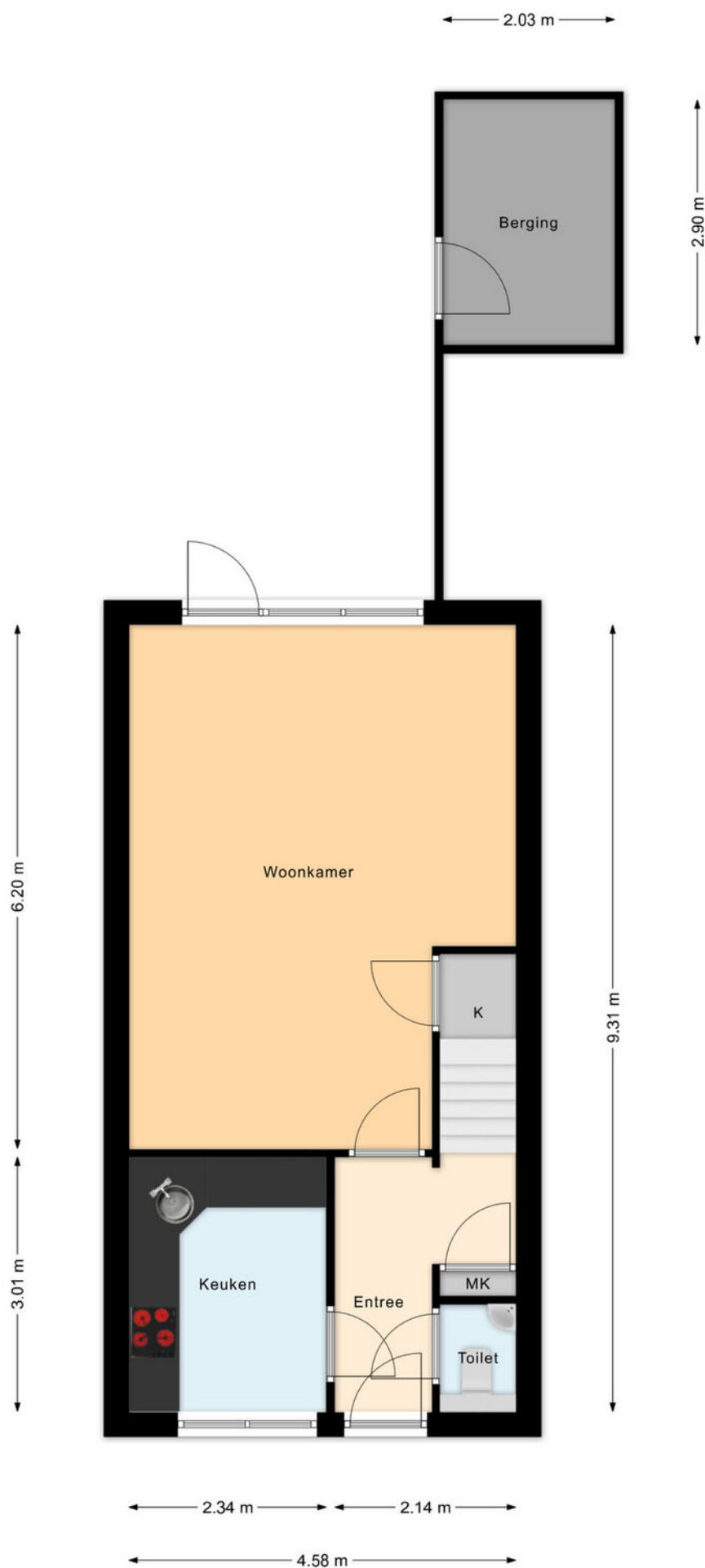
1e en 2e verdieping



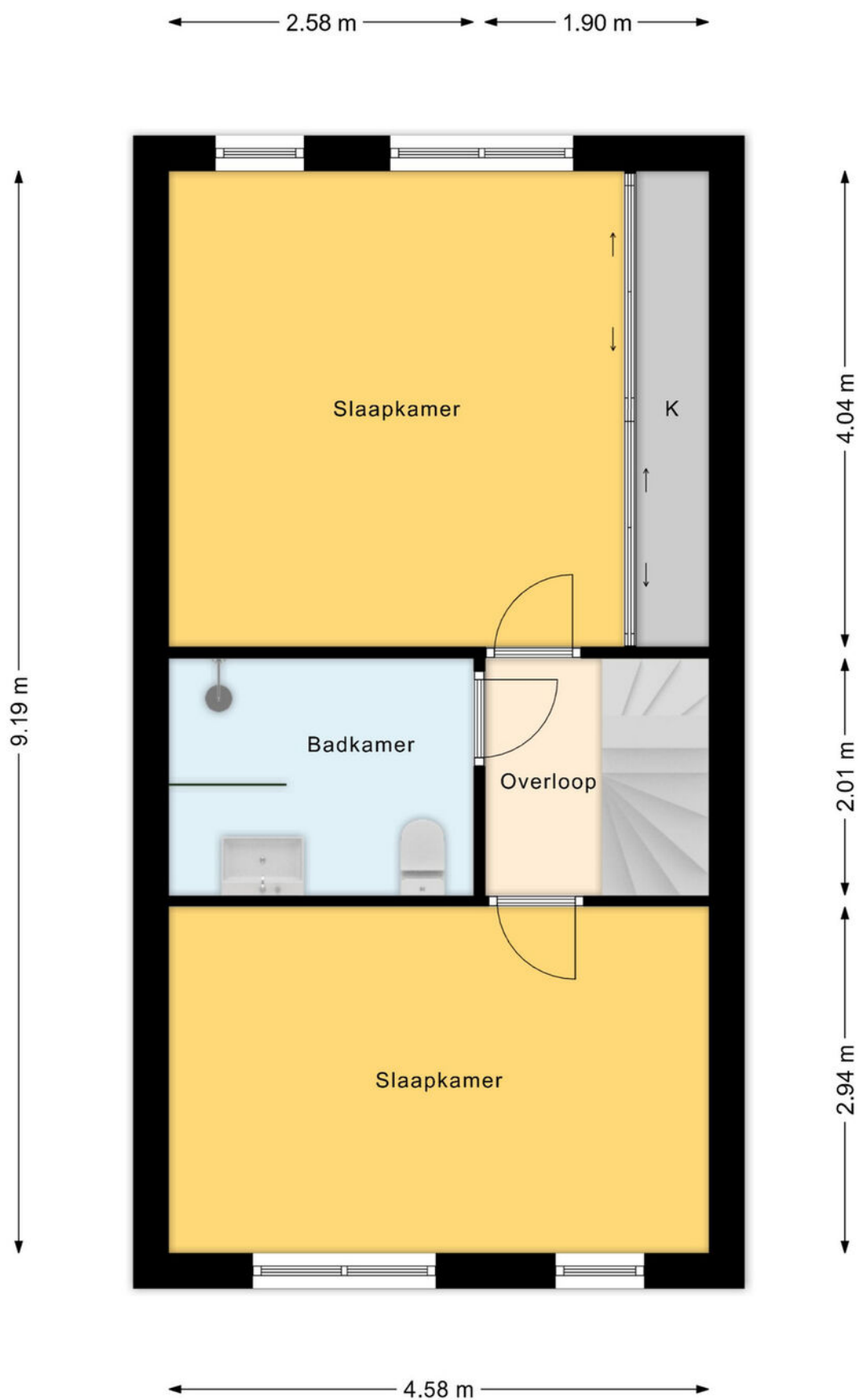
2e verdieping en achtertuin



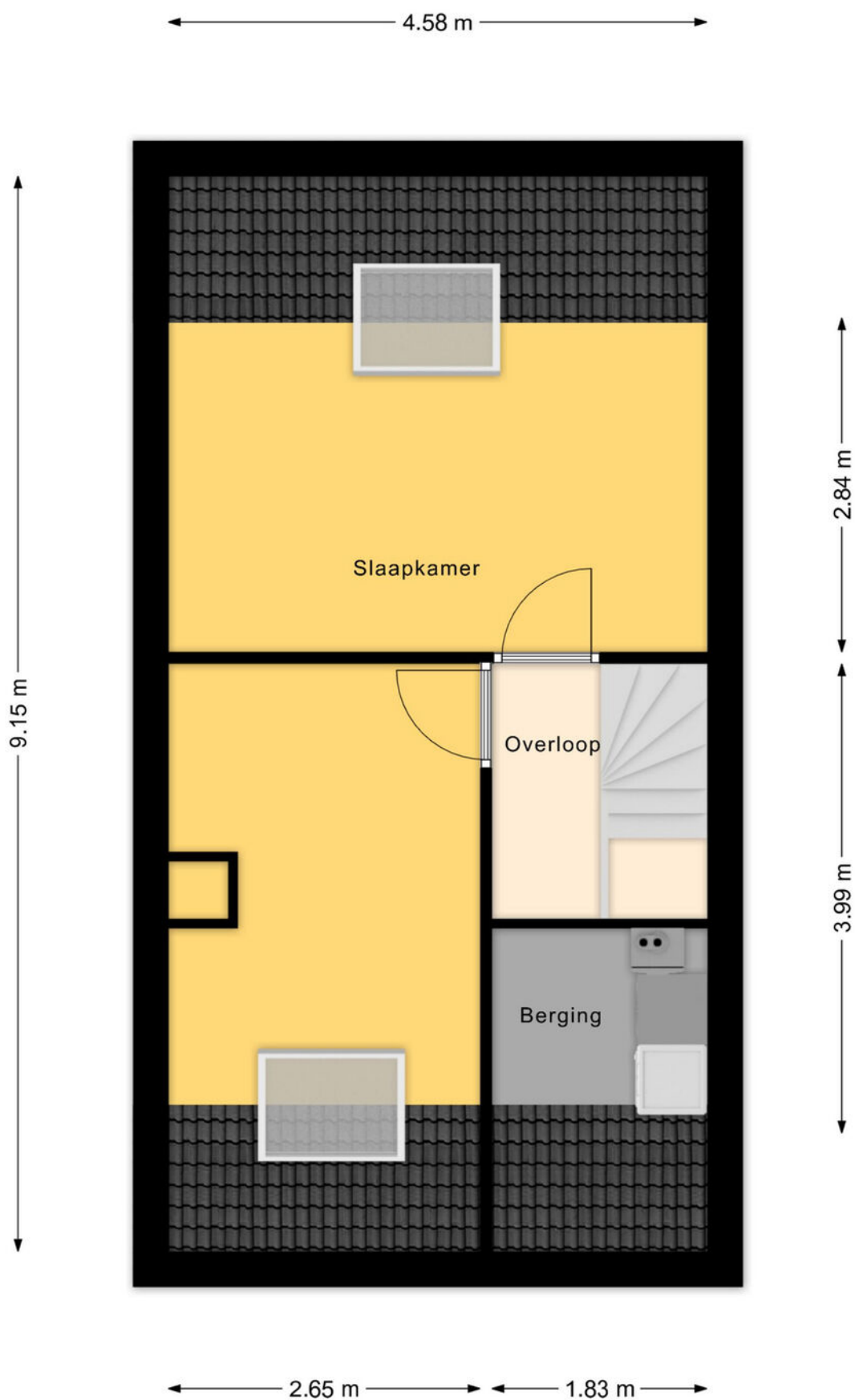
Achtertuin en omgeving



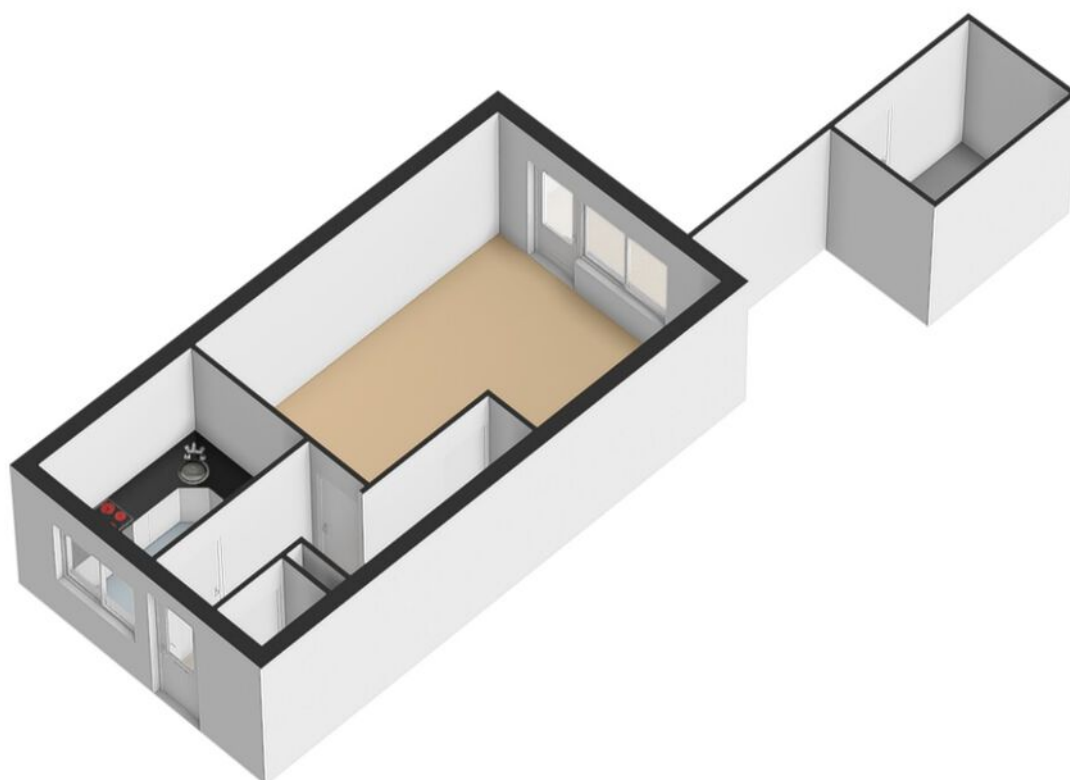
Plattegrond begane grond



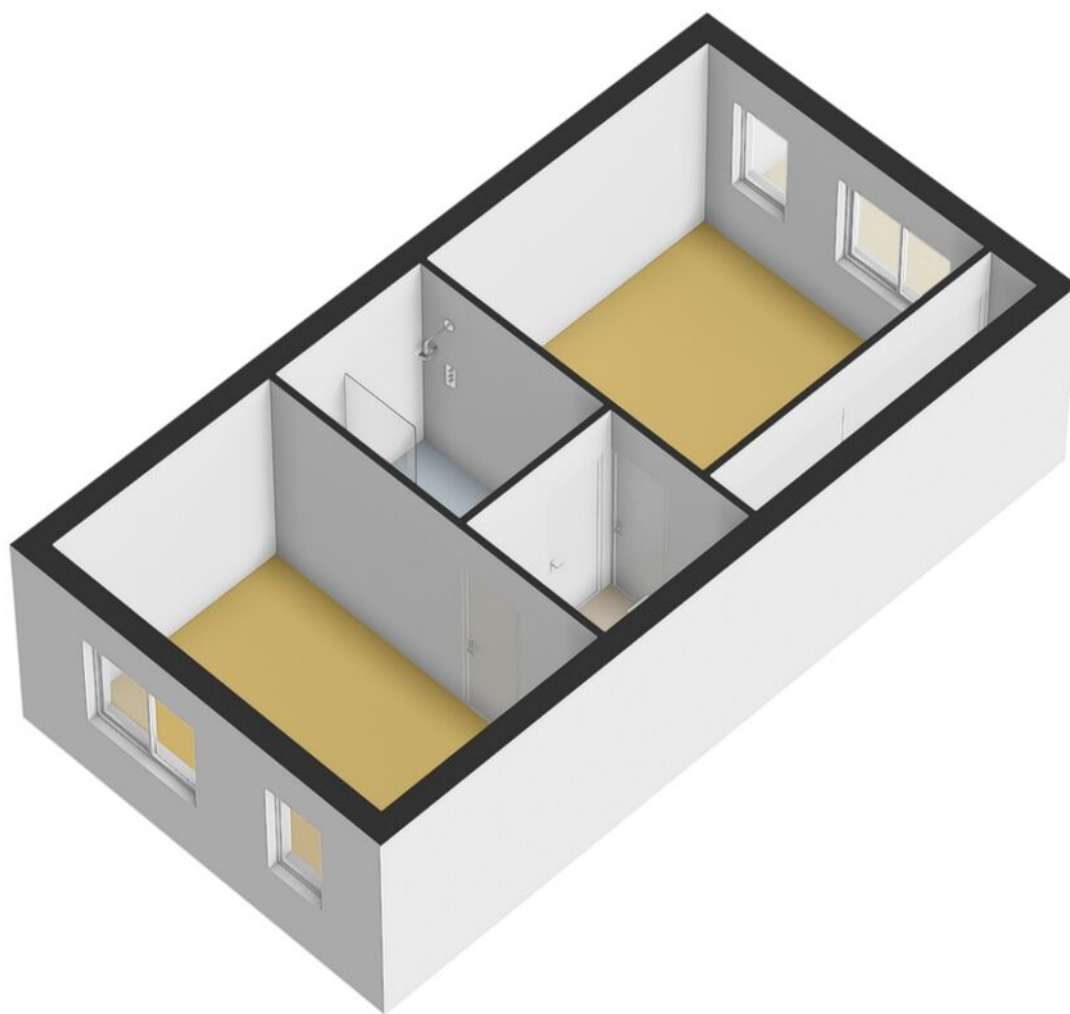
Plattegrond 1e verdieping



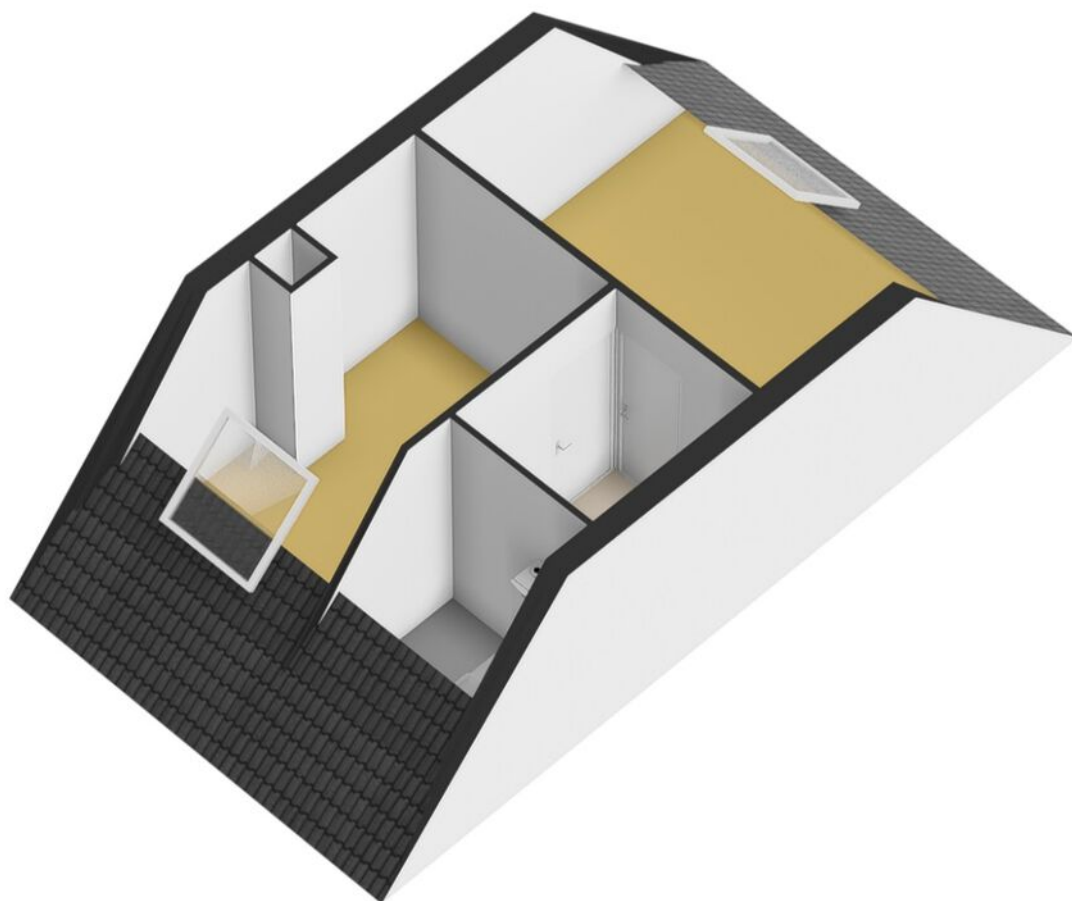
Plattegrond 2e verdieping



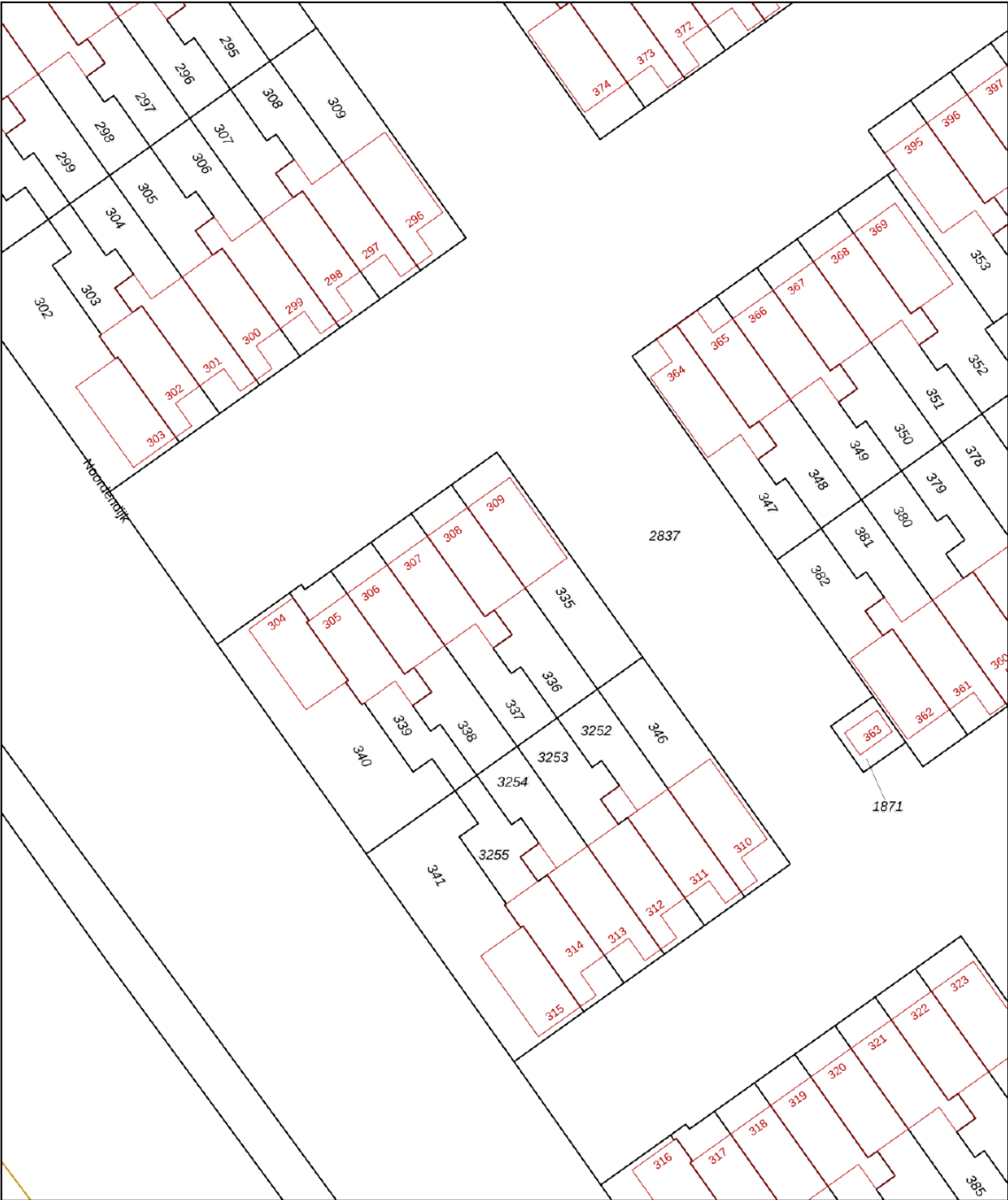
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



12345
25

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 336

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2026
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.



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- lamp boven eetkamertafel gaat mee. Rest van de lampen blijven hangen	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- oude kast op zolder blijft staan tenzij koper het niet wil hebben dan wordt deze afgevoerd.	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Gas BBQ) groot 4 pits model blijft achter. Eigenaar geeft gratis weg. 1 jaar oud.	X			
				X
Tuin - Overig				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl