



## Sandenburg 156 - Dordrecht

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



**Omschrijving****Sandenburg 156 - Dordrecht**

Verrassend vrij wonen!

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Sterrenburg bevindt zich deze ruime hoekwoning met alle dagelijkse voorzieningen in de directe nabijheid. Scholen, openbaar vervoer, het winkelcentrum Sterrenburg en diverse supermarkten zijn binnen circa 5 minuten fietsen bereikbaar. Ook de uitvalswegen A15 en A16 zijn eenvoudig te bereiken via de N3.

De woning beschikt over een uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 25 meter en een zijtuin van circa 12 meter, samen goed voor circa 300 m<sup>2</sup> buitenruimte. Hierdoor geniet u van veel privacy en een bijzonder ruim perceel. De achtertuin is gelegen op het noorden en voorzien van een achterom. Door de diepte van de tuin is er gedurende de dag een prettige afwisseling van zon- en schaduwplekken. Daarnaast is de tuin rijk aan ecologisch gekweekt fruit, waaronder een appelboom, perenboom, druiven en een kiwibessenstruik.

De woning is gelegen op een rustig woonerf met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Dankzij de combinatie van woonoppervlakte, perceelgrootte en de aantrekkelijke vraagprijs biedt deze woning een uitstekende mogelijkheid om een ruime hoekwoning geheel naar eigen wens te moderniseren.

**Indeling:****Begane grond**

Entree/hal met meterkast en toiletruimte, welke gedeeltelijk is betegeld. De tuingerichte woonkamer is voorzien van een kurkvloer en biedt middels een openslaande deur toegang tot de achtertuin.

De dichte keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven, combimagnetron en afzuigkap.

**Eerste verdieping**

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Op de overloop bevindt zich een praktische bergkast. De vier slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

**Zolder**

De zolder biedt ruime bergruimte in de kap. Tevens is hier de opstelling voor de cv-ketel en aansluiting voor de wasmachine.

**Tuin**

De achtertuin van circa 25 meter diep en de zijtuin van circa 12 meter vormen samen een perceel van circa 300 m<sup>2</sup>. Deze royale buitenruimte biedt veel privacy en volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers. De achtertuin is gelegen op het noorden en voorzien van een achterom. Door de diepte van de tuin is er gedurende de dag een prettige afwisseling van zon- en schaduwplekken. De tuin is bovendien voorzien van diverse ecologisch gekweekte fruitsoorten, waaronder een appelboom, perenboom, druiven en een kiwibessenstruik.

**Algemeen:**

- Woonoppervlakte: ca. 105 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 415 m<sup>3</sup>
- Perceel: 419 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1976
- Energielabel: D
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas
- Cv-ketel: Vaillant
- Oplevering in overleg

**Disclaimer:**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur.

Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

| Object gegevens |                 |
|-----------------|-----------------|
| Soort woning    | Eengezinswoning |
| Type woning     | Eindwoning      |
| Bouwjaar        | 1976            |

| Maten object                    |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Aantal kamers                   | 6 kamers               |
| Aantal slaapkamers              | 4 slaapkamers          |
| Inhoud woning                   | Ca. 415 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 419 m <sup>2</sup>     |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | Ca. 105 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer                       | Ca. 30 m <sup>2</sup>  |

| Details          |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Ligging          | In woonwijk                           |
| Verwarming       | Cv-ketel                              |
| Isolatie         | Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| Warmwater        | Cv-ketel                              |
| Schuur / berging | Vrijstaand steen                      |
| Kabel            | Ja                                    |
| Buitenzonwering  | Nee                                   |

| Tuin gegevens     |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Tuin              | Achters tuin, zijtuin |
| Tuin diepte (cm)  | Ca. 2.567             |
| Tuin breedte (cm) | Ca. 1.055             |
| Hoofdtuin         | Achters tuin          |
| Positie           | Noord                 |
| Kwaliteit         | Normaal               |

## Locatie

### Adres gegevens

Sandenburg 156  
3328 EG DORDRECHT

























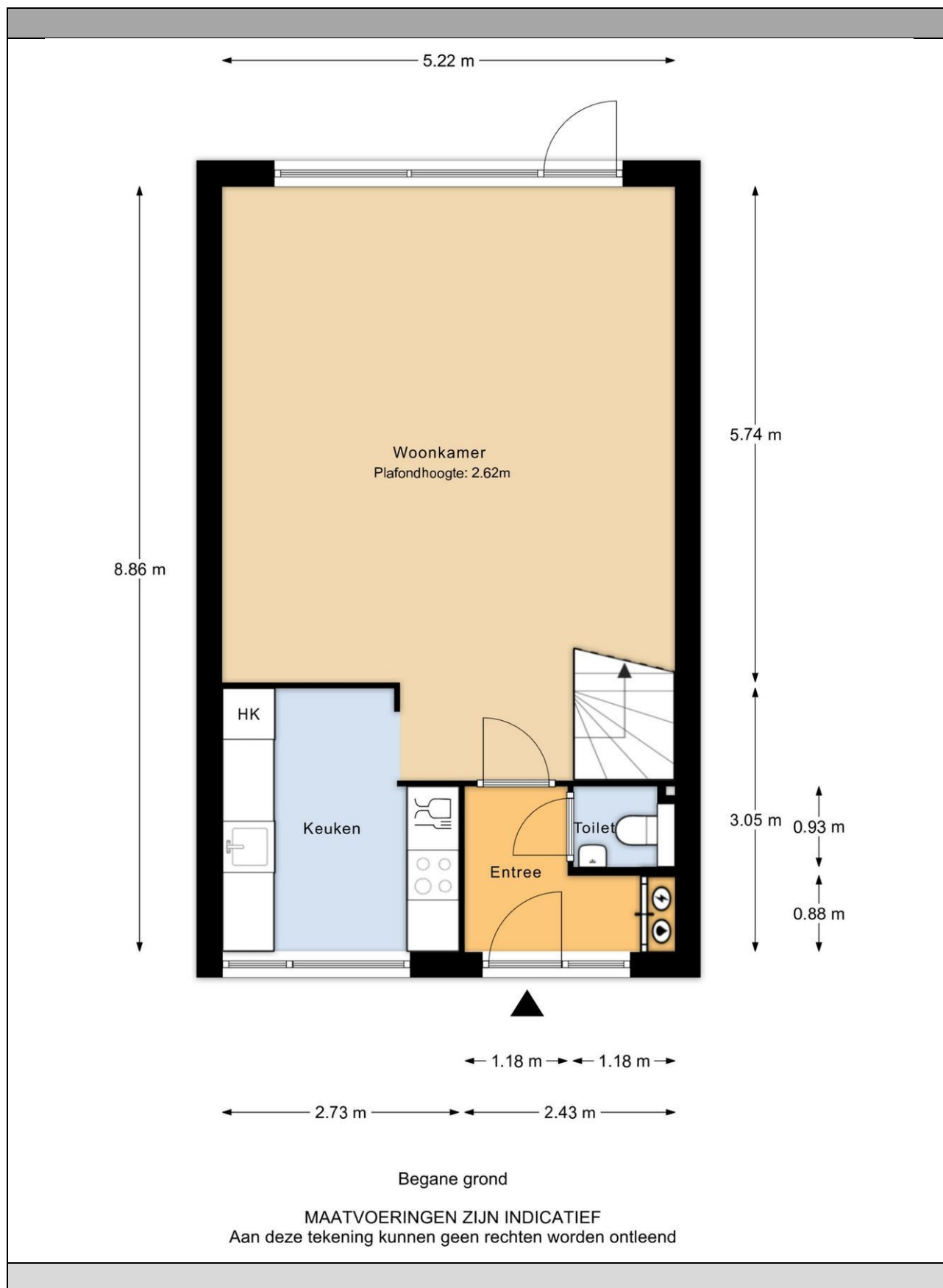






**Kadaster**

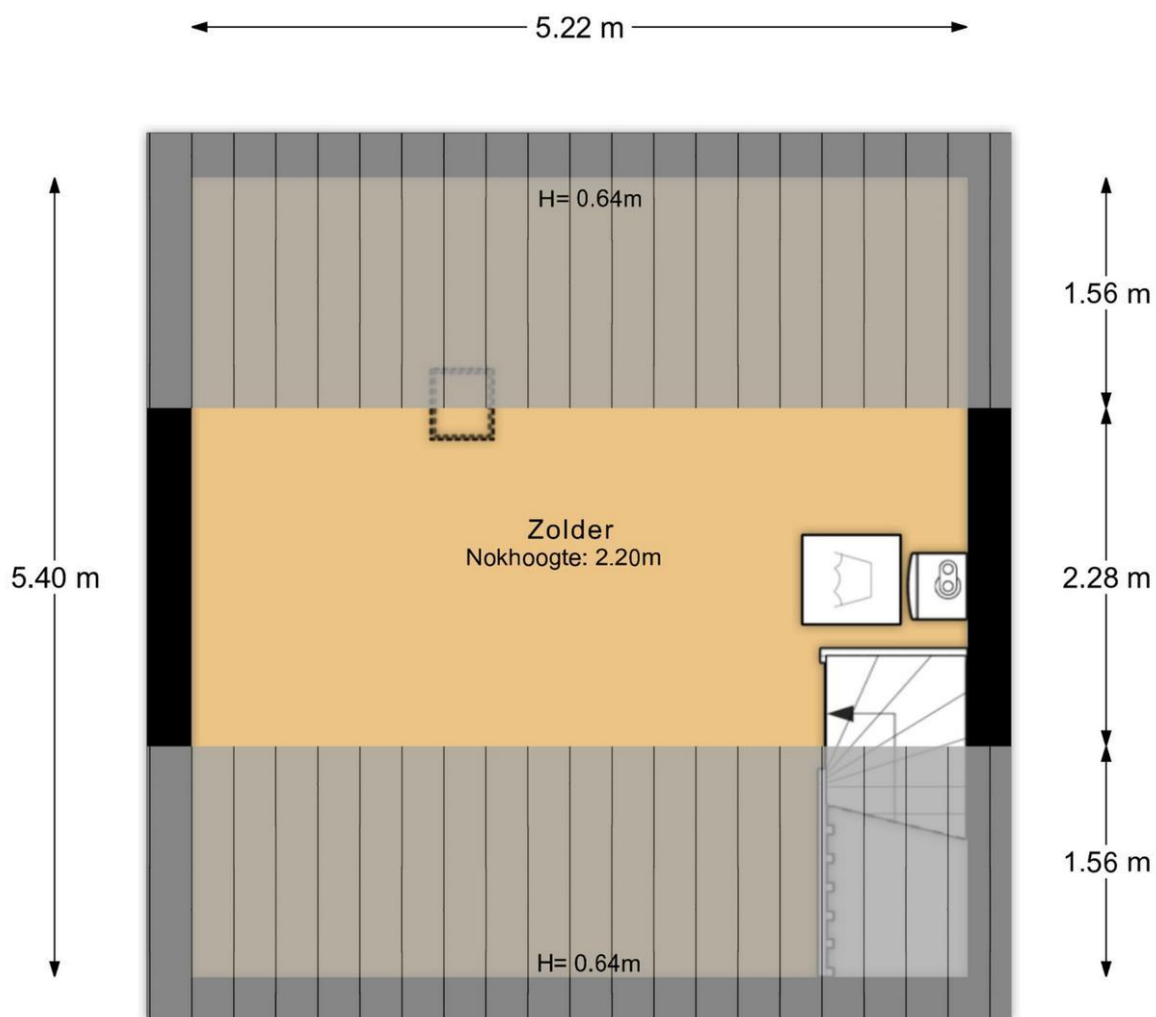
| <b>Kadastrale gegevens</b> |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Adres                      | Sandenburg 156     |
| Postcode / Plaats          | 3328 EG Dordrecht  |
| Gemeente                   | Dordrecht          |
| Sectie / Perceel           | Q / 7751           |
| Oppervlakte                | 419 m <sup>2</sup> |
| Soort                      | Volle eigendom     |





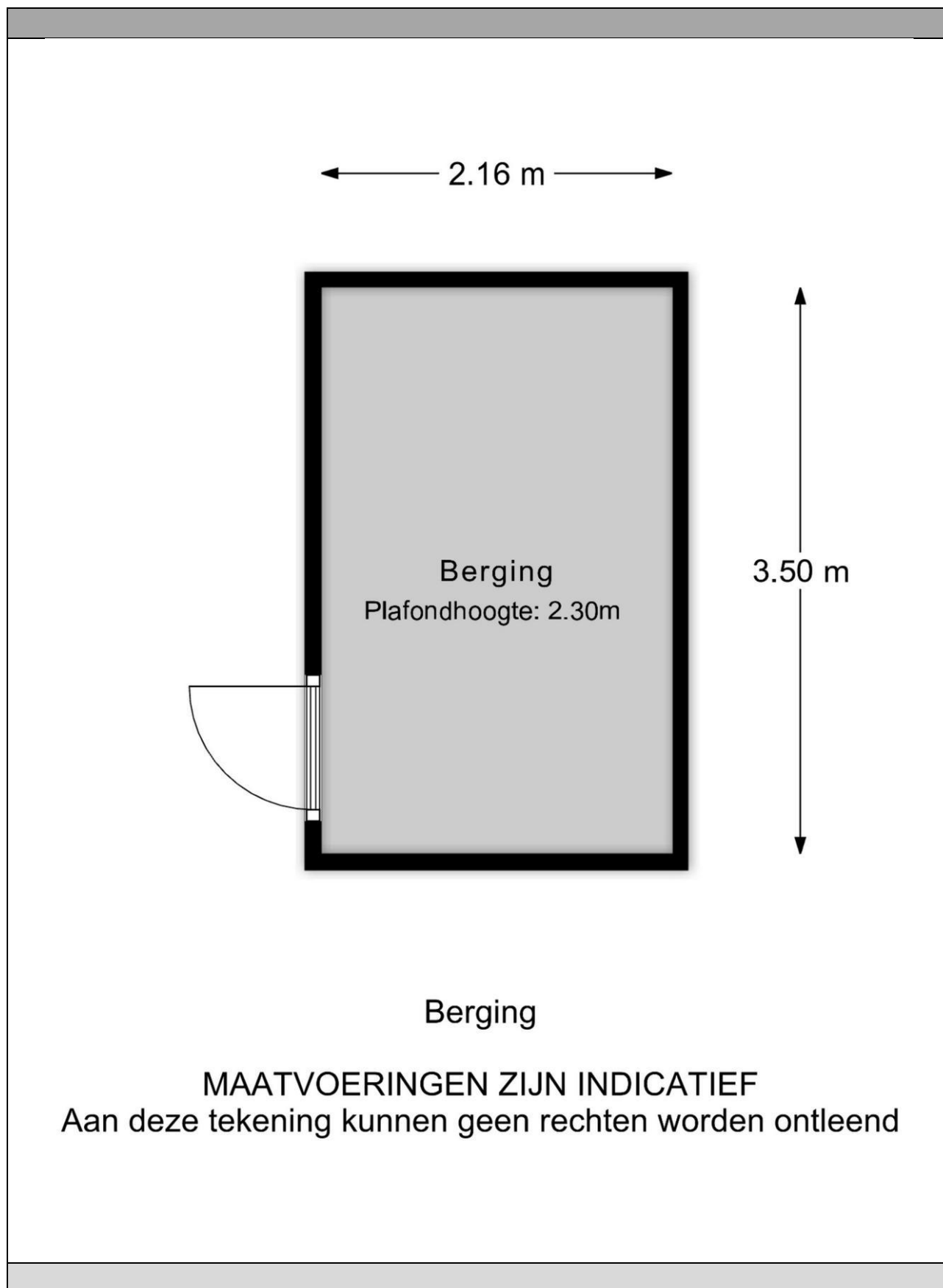
1e verdieping

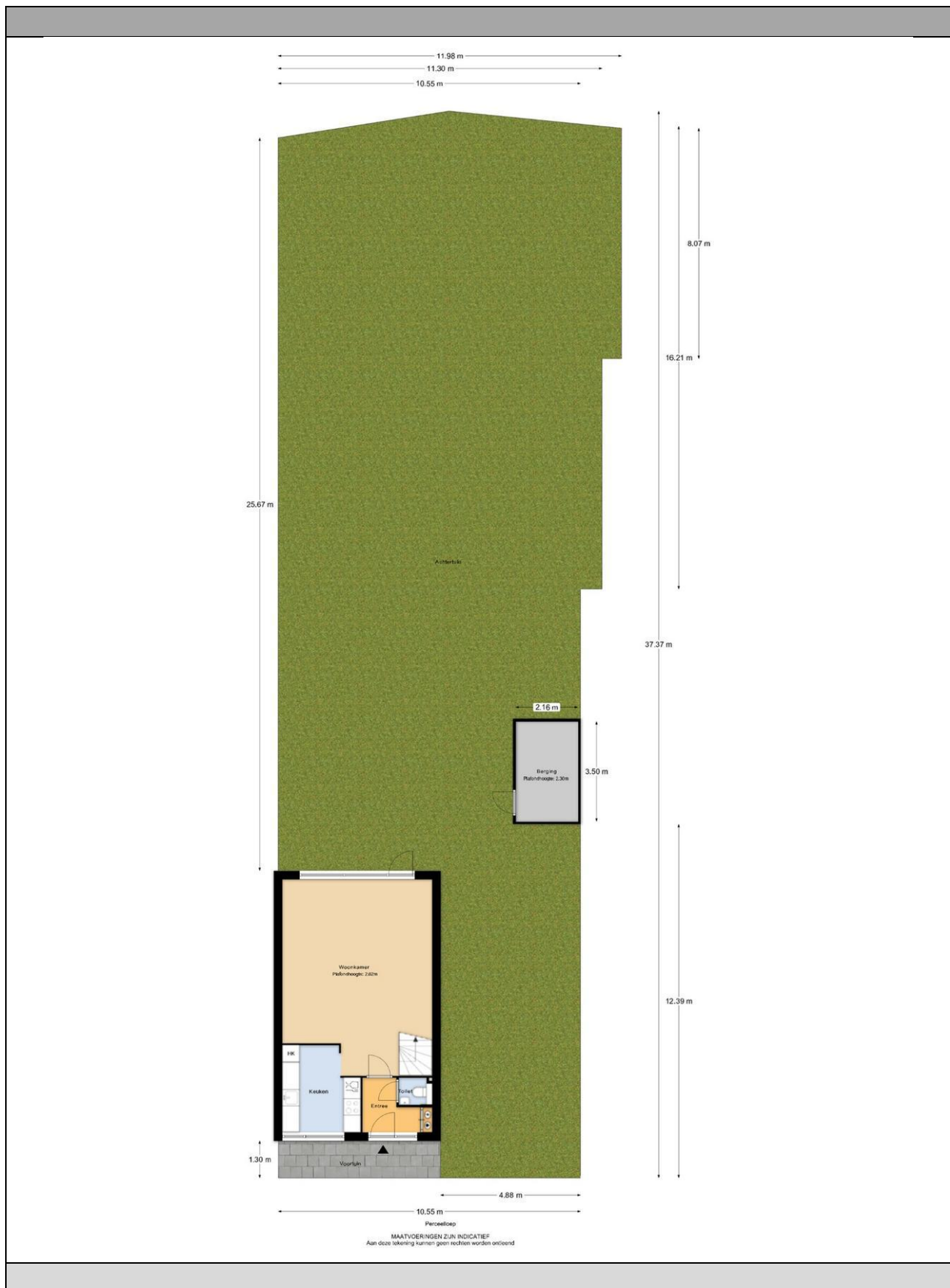
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

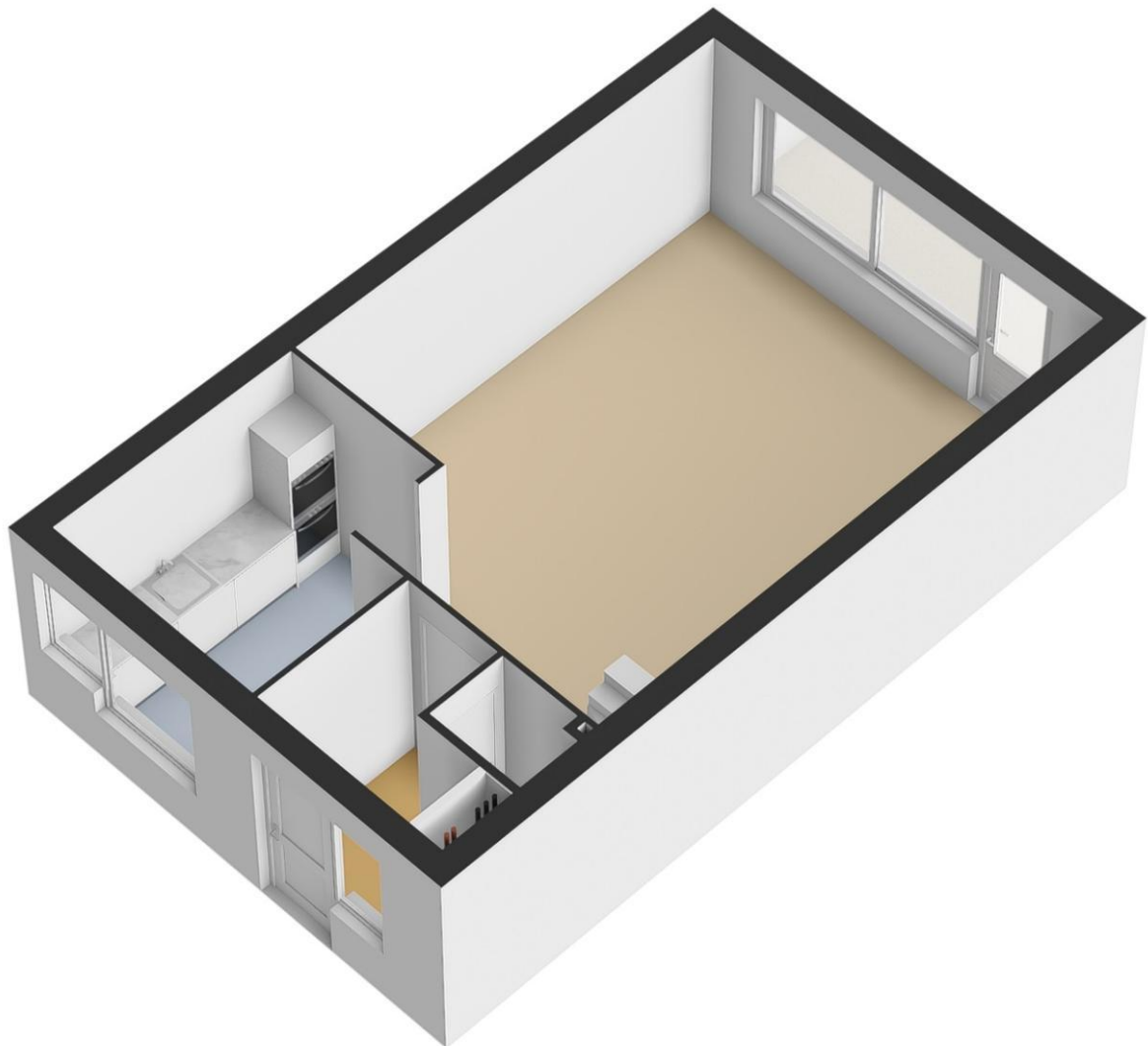


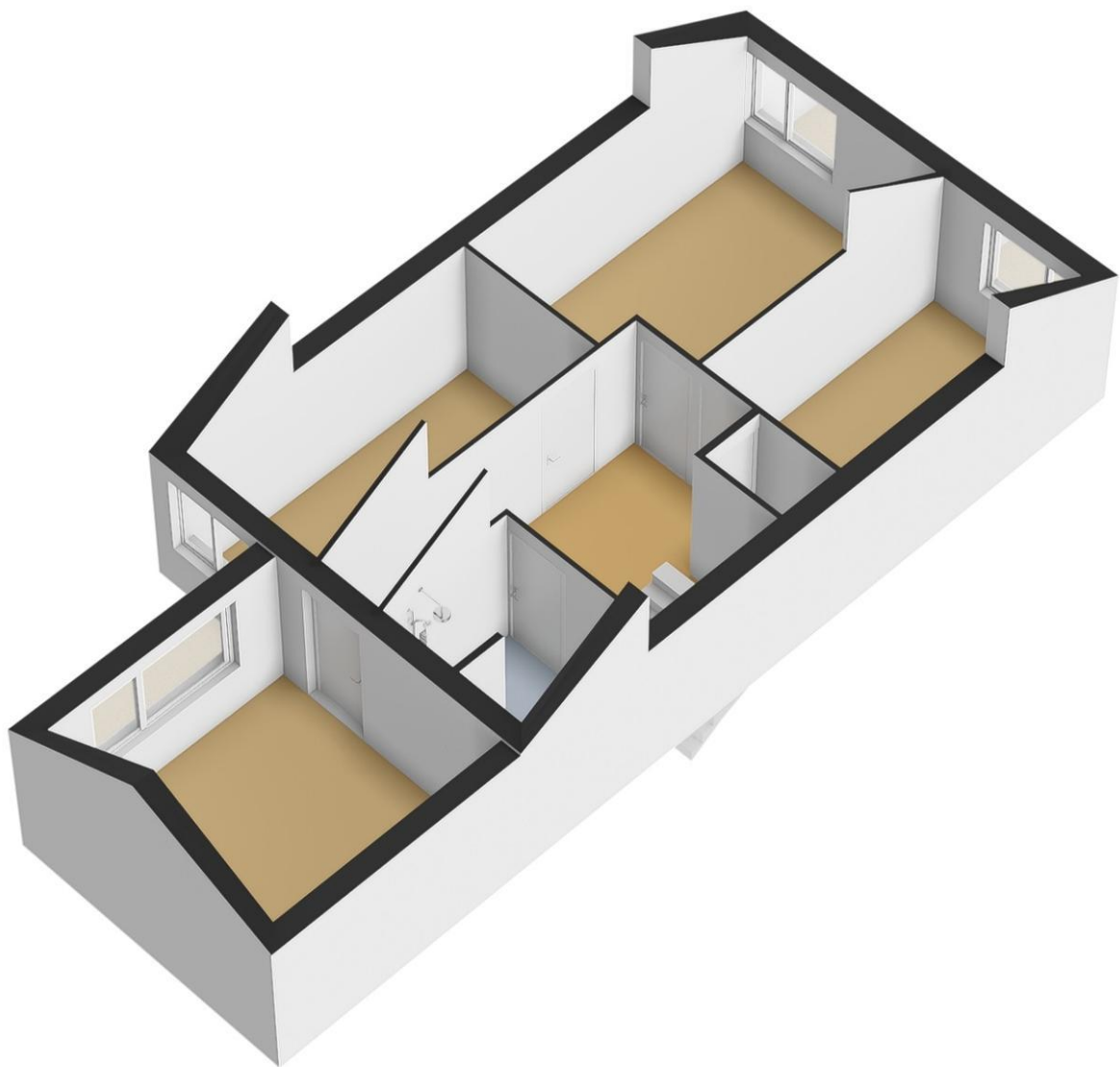
2e verdieping

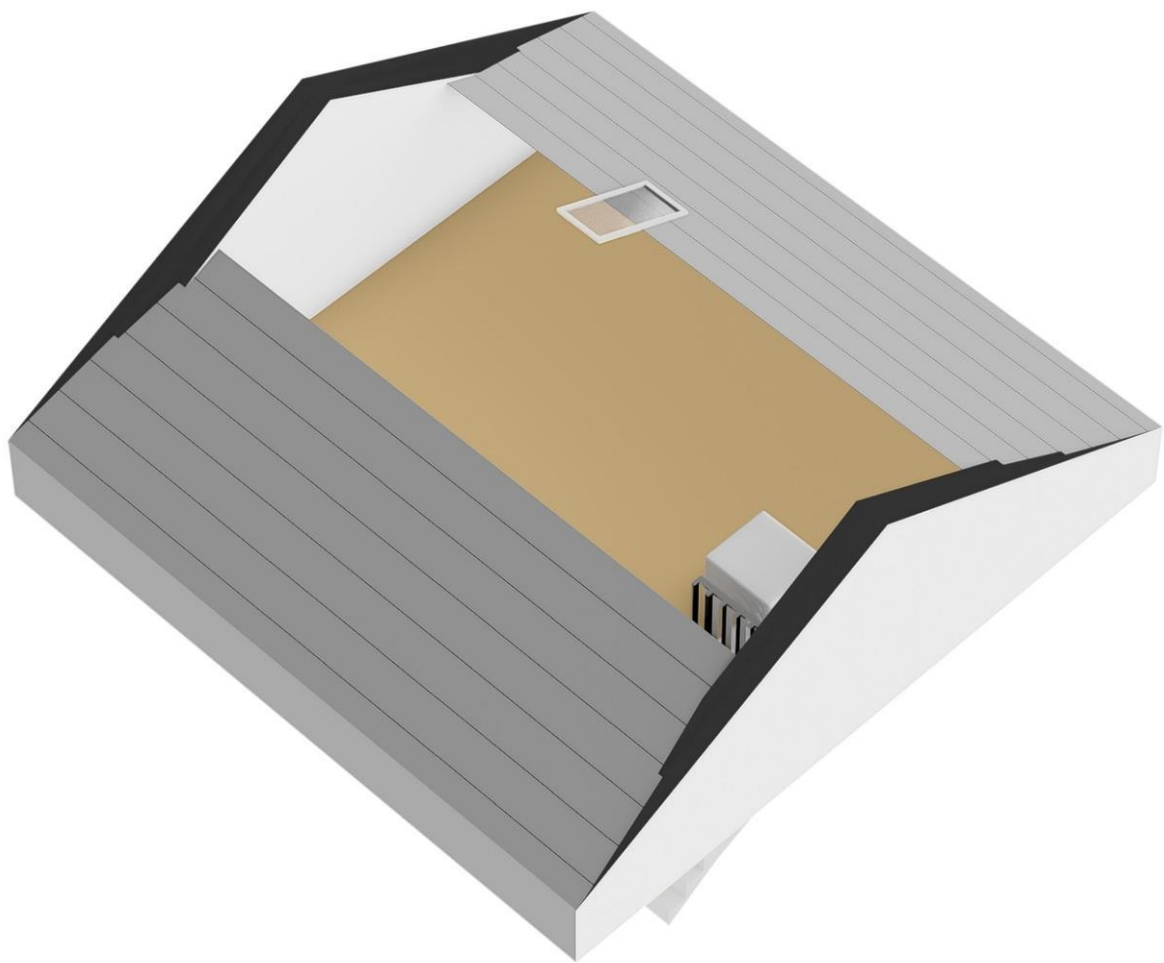
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

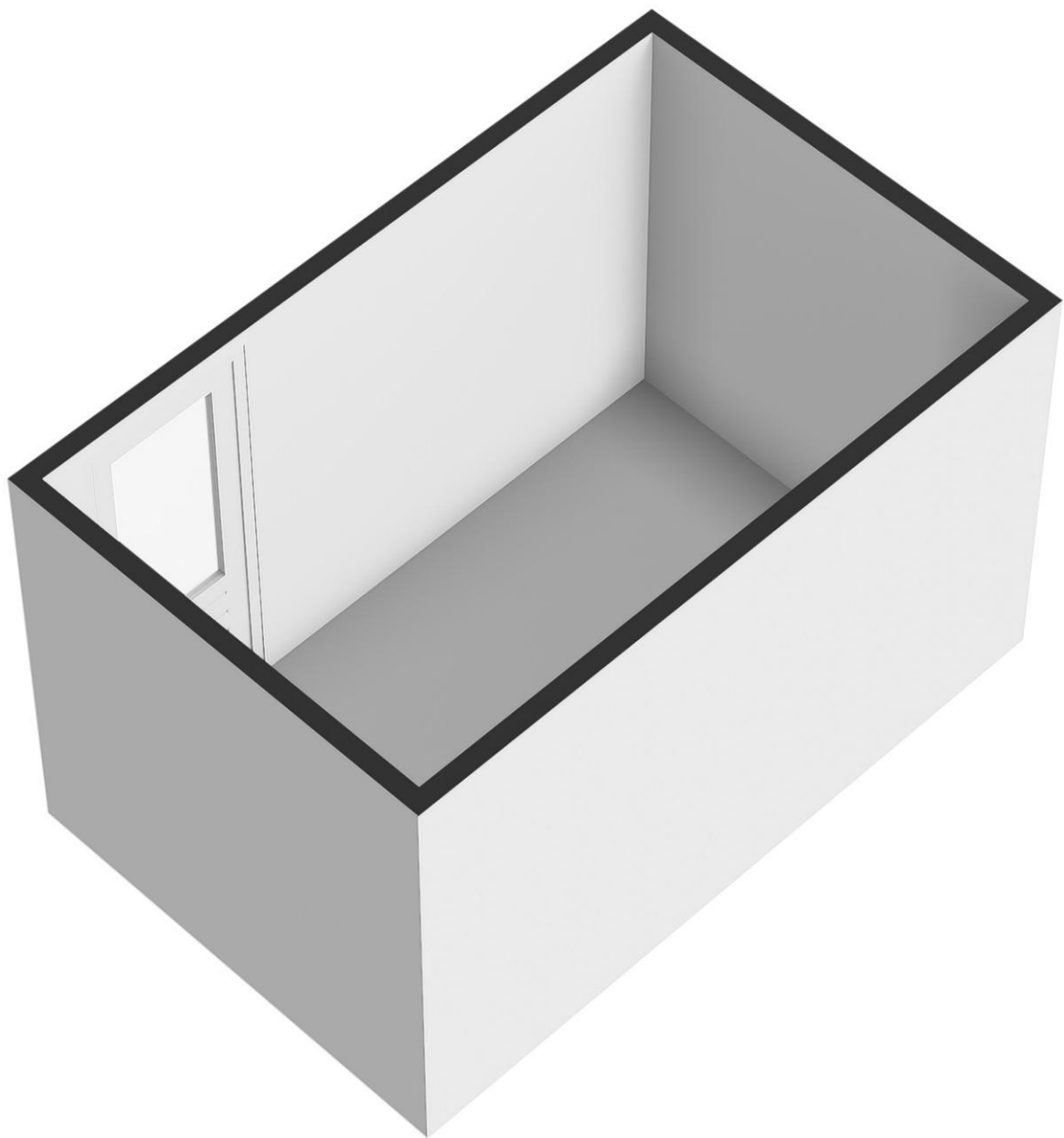


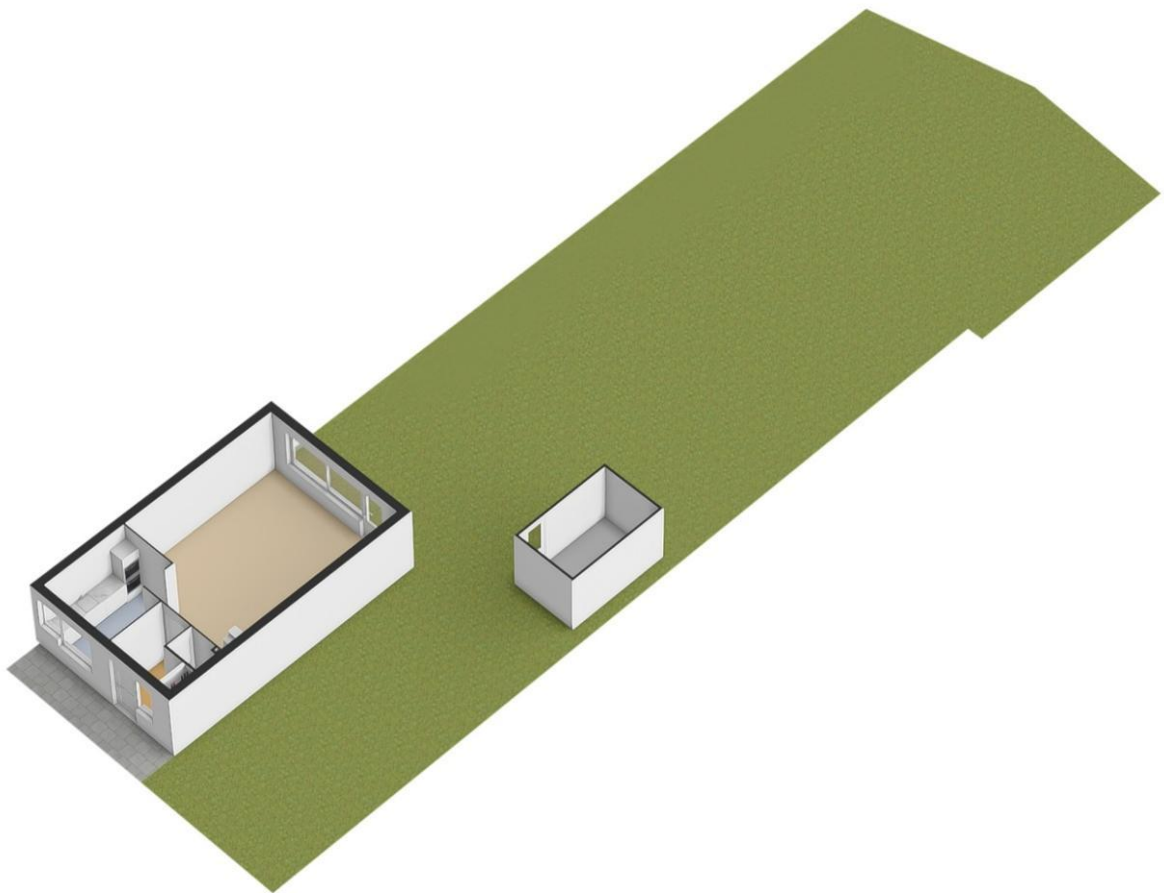












## RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.

Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

### Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

### Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



## VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



**VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES**