

Rudyard Kipling-erf 161

DORDRECHT



VRAAGPRIJS

€ 425.000 K.K.

0787440182
makelaardij@advema.nl
www.advema.nl

 **Advema**
Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte

119 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

120 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

396 m³

Bouwjaar

1981

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

B

Tip top woning! Vrijwel geheel gemoderniseerde tussenwoning met luxe keuken, 4 slaapkamers, tuin op het zuiden grenzend aan water en parkeren op eigen erf!

Deze goed onderhouden eengezinswoning is gelegen op mooie locatie in de jonge, kindvriendelijk wijk Stadspolders met achtertuin aan het water. De woning is vrijwel geheel gemoderniseerd vanaf 2020 en beschikt over een mooie, tuingerichte woonkamer met fraaie PVC vloer en vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin op het zuiden. Daarnaast op de begane grond een moderne toiletinrichting en een strakke, nieuwe keuken met alle benodigde apparatuur uit 2020 op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn 2 slaapkamers, een inloopkledingkast en de badkamer gesitueerd en de 2e verdieping biedt nog eens 2 slaapkamers. Parkeren kan aan de voorzijde op eigen erf en daar is ook de (fietsen) berging. De zonnige achtertuin beschikt over een elektrisch zonneschermbalk en grenst aan de achterzijde aan het water. De ligging in de wijk Stadspolders is ideaal op korte afstand van winkelcentrum De Bieshof met leuke eetcafés, scholen, NS-station en sportfaciliteiten. Tevens uitstekende aansluitingen op diverse uitvalswegen.

Kenmerken:

vraagprijs: € 425.000,- kosten koper

type woning: eengezinswoning, tussenwoning

aantal kamers: 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers

inhoud woning: 396 m³

perceel oppervlakte 120 m²

gebruiksoppervlakte: 119 m²

externe berging: 9 m²

bouwjaar: 1981

ligging: gelegen in rustige woonwijk

isolatie: isolerende beglazing en grotendeels kunststof kozijnen

tuin: achtertuin gelegen op het zuiden aan het water

parkeren: 1 auto op eigen erf en openbaar parkeren

verwarming: cv-combiketel (2025)

Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (12 groepen + 4 aardlekschakelaars), modern toilet, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer middels zwart stalen deur;
- woonkamer voorzien van een PVC vloer in een lichte kleurstelling met vloerverwarming (2025), bergkast, airconditioning, eetgedeelte en zitkamer met openslaande deuren naar de achtertuin;
- zwarte keukeninrichting (2020) voorzien van een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker;
- trapopgang (gerenoveerd) naar de 1e verdieping.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen (2022), airconditioning, Velux dakraam, PVC vloerafwerking en glad gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 2 (voorheen 2 slaapkamers) gelegen aan de achterzijde voorzien van kunststof kozijnen, PVC vloerafwerking en glad gestuukte wandafwerking. Toegang tot grote inloopkleedruimte (voorheen een slaapkamer);
- badkamer met zwarte details, voorzien van geheel betegelde vloer- en wandafwerking, wastafel met meubel en spiegel, 2e zwevend closet, ligbad, inlooptdouche en design radiator.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met bergruimte achter de knieschotten, aansluiting voor de wasmachine en droger, hangplaats CV-installatie en Velux dakraam;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde en voorzien van een kunststof dakkapel, PVC vloerafwerking en glad gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde voorzien van PVC vloerafwerking en glad gestuukte wandafwerking.

Tuinen:

- achtertuin aan het water gesitueerd op het zuiden.
- in de voortuin kunt u op eigen erf parkeren.

Algemeen:

- bouwjaar 1981;
- grotendeels kunststof kozijnen en volledig voorzien van isolerende beglazing;
- airconditioning en vloerverwarming aanwezig;
- vrijwel geheel gemoderniseerd in 2020;
- energielabel B, geldig tot 27-10-2035.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 107, groot 1 are 20 centiare (120 m²) eigen grond.

Oplevering:

in overleg, november/december 2026.

Indeling begane grond:

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.

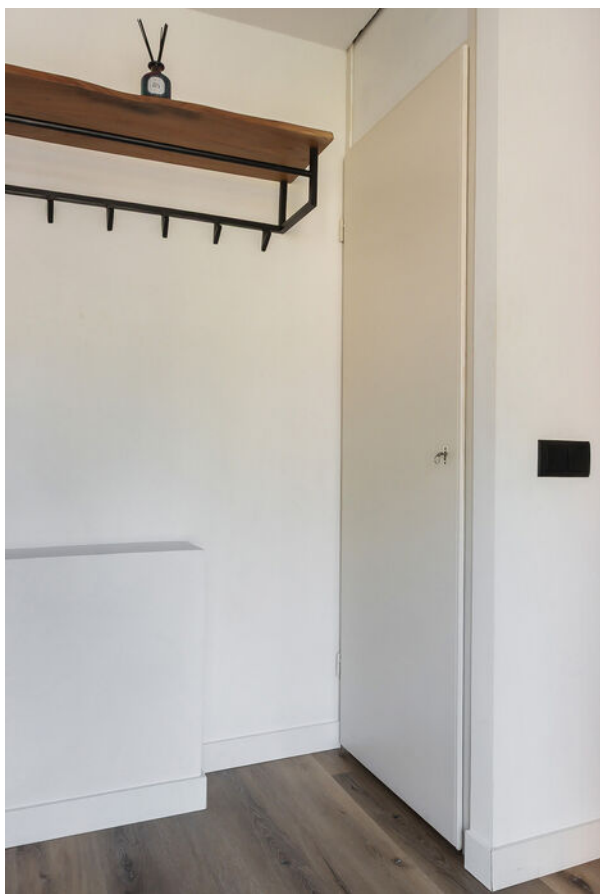
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

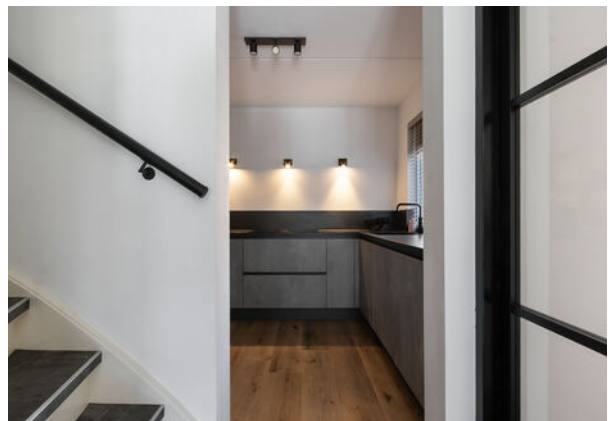
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

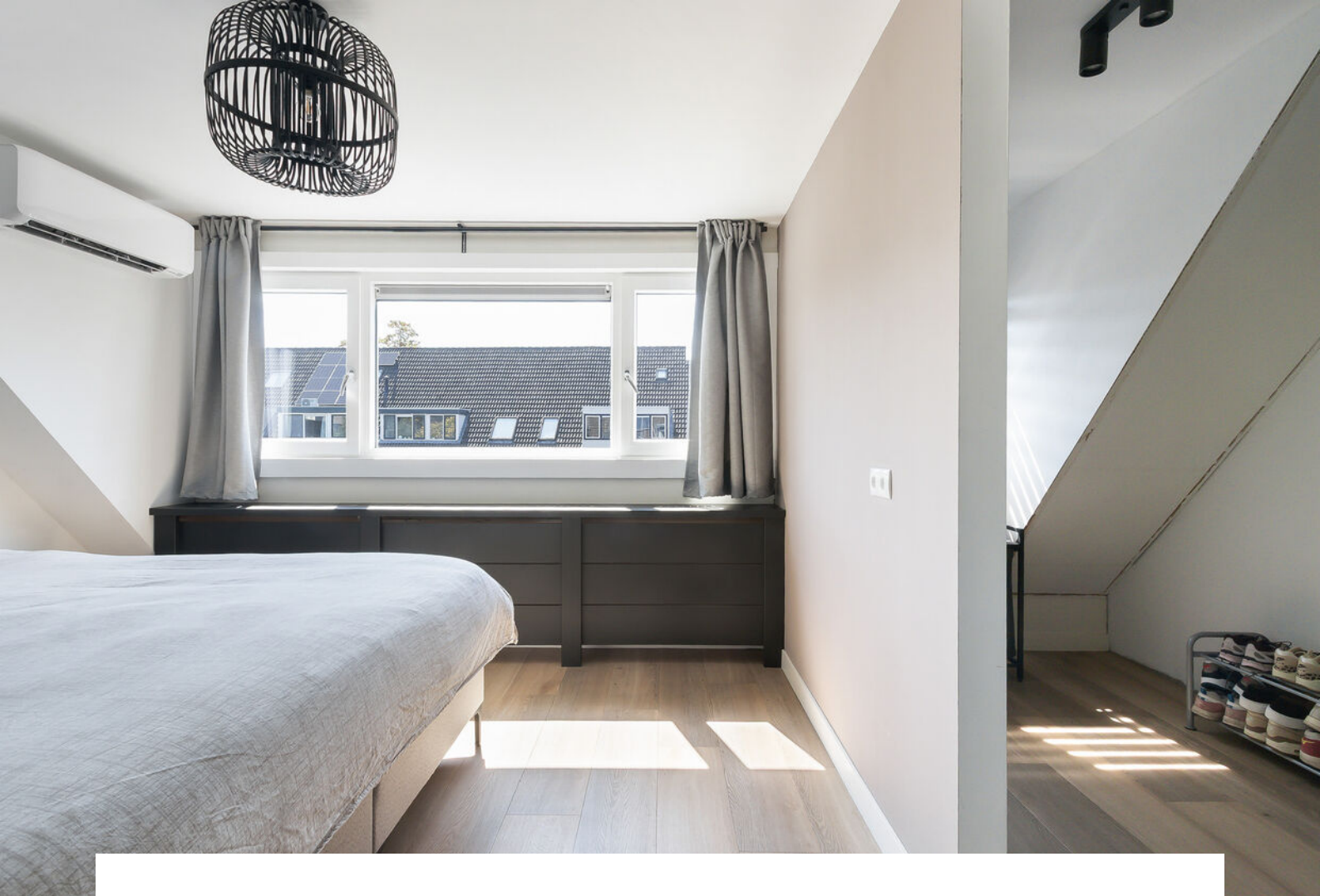
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





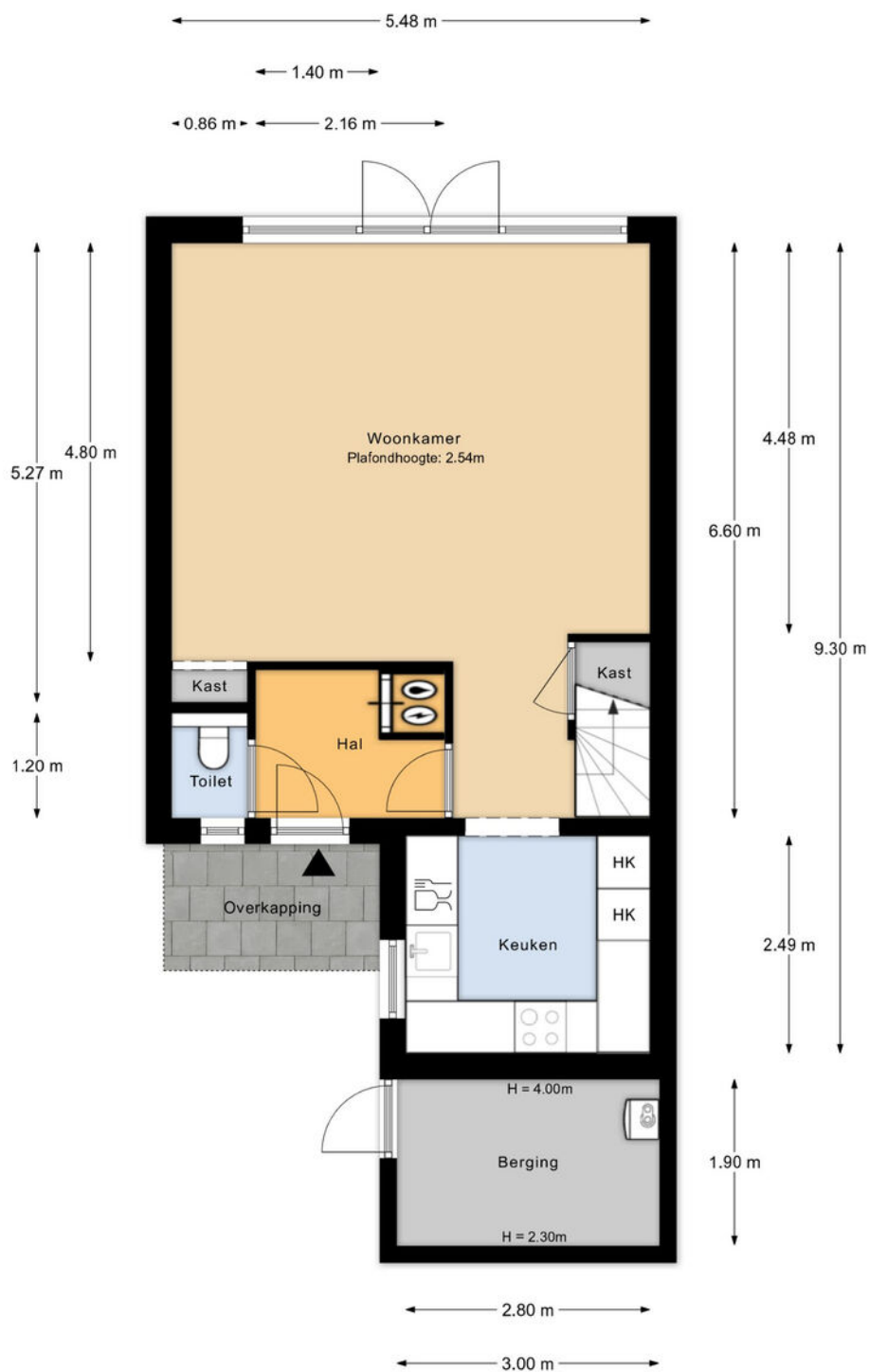








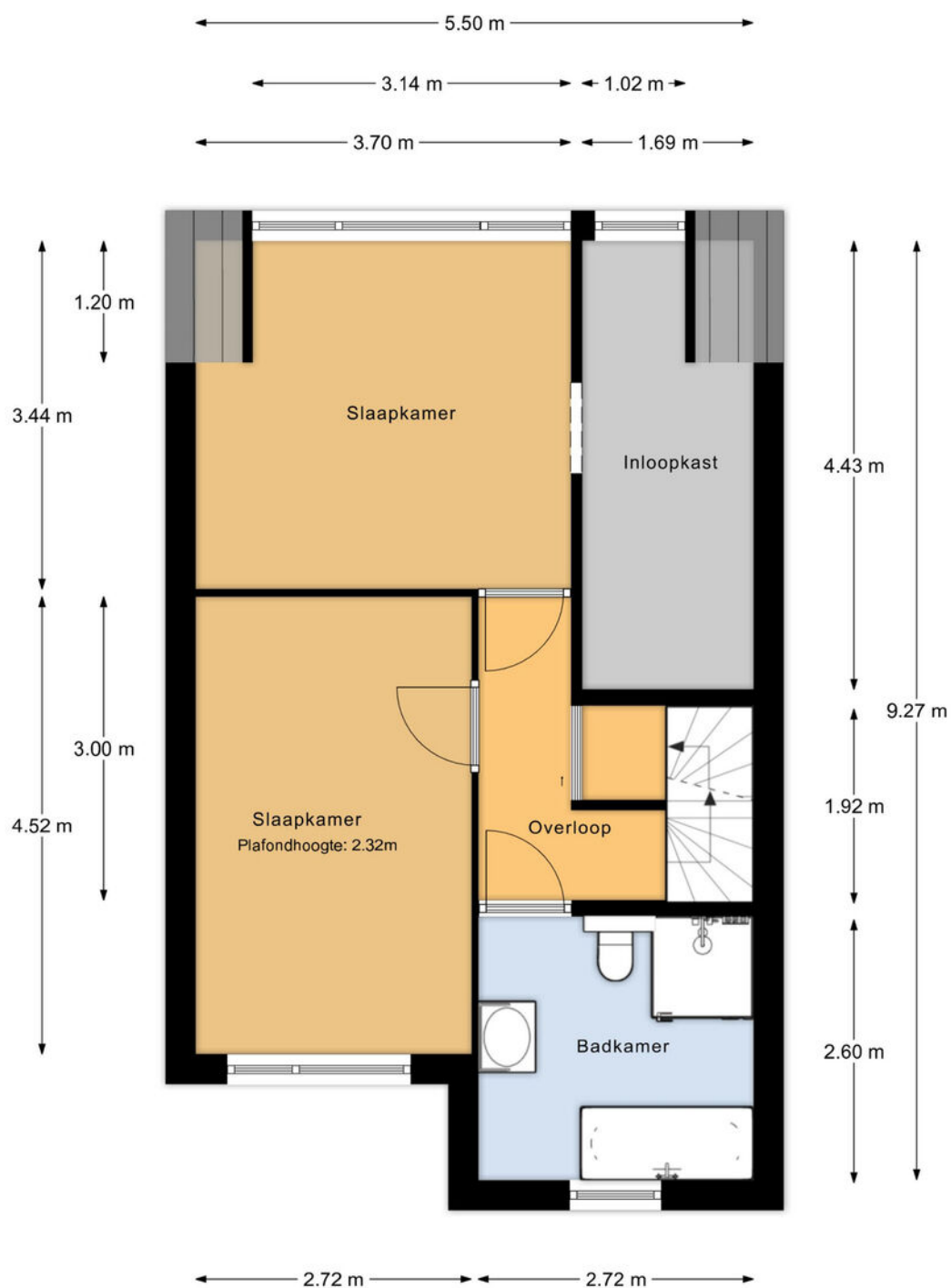
Plattegrond begane grond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 2e verdieping



2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond perceeloverzicht



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: R. Kipling-erf 161



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Y

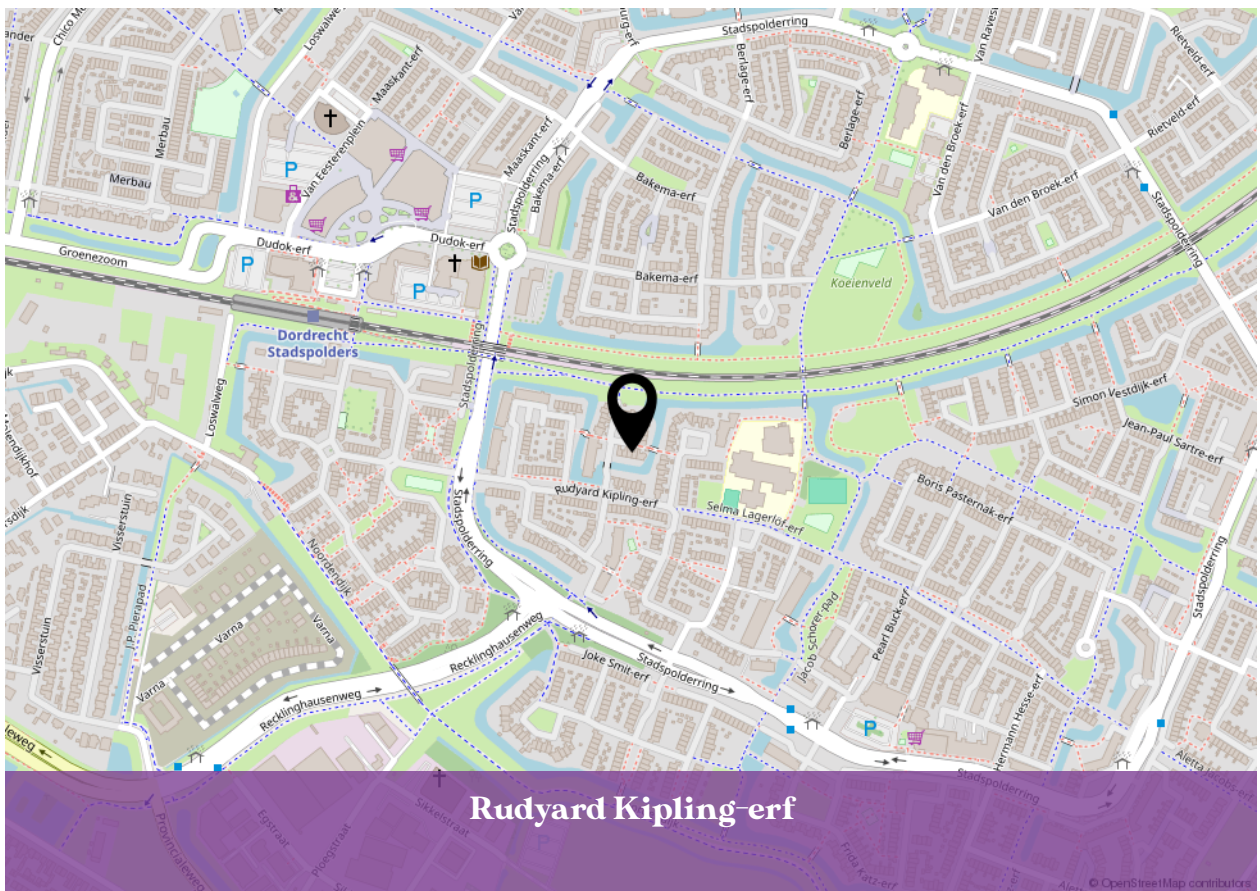
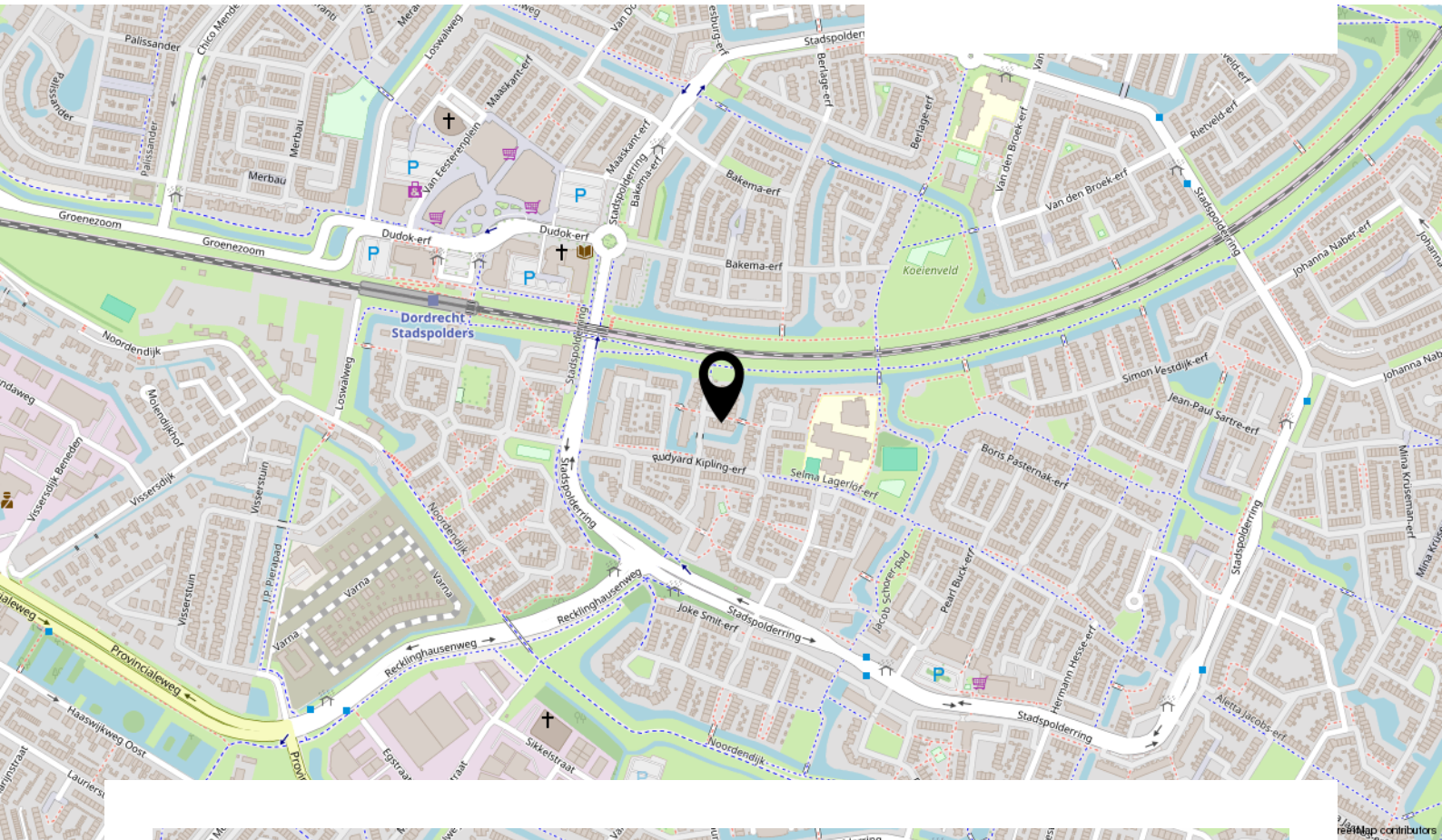
Perceel 107

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.

kadaster

Locatie



Rudyard Kipling-erf

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Bekijk deze woning online!

www.advema.nl

 Advema
Makelaardij

Rudyard Kipling-erf 161, Dordrecht



Scan de code en bekijk deze woning op je telefoon!



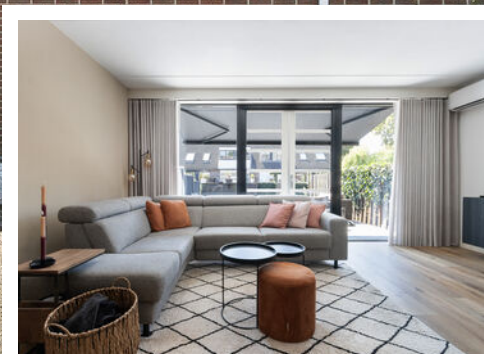
0787440182

makelaardij@advema.nl

www.advema.nl

 Advema
Makelaardij

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

0787440182 | Amstelwijckweg 15, 3316 BB Dordrecht
makelaardij@advema.nl | www.advema.nl