

Vraagprijs
€ 445.000,-



AM

Poolsterhof 1
3318 RK Dordrecht



Ambitie Makelaars

Wij zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor jouw woonwensen. We helpen je graag zodat jij jouw volgende stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven jou de aandacht die je verdient. Dat doen we elke dag en dat geeft ons energie.

Wij maken graag het verschil bij het kopen of verkopen van jouw thuis.

Je kunt bij ons terecht voor hypotheekadvies, de verkoop, aankoop en taxatie van je woning.

Je bent van harte welkom en wij maken graag eens kennis!

Team Ambitie

088 – 00 44 777

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1967
Soort	Eengezinswoning
Kamers	6
Inhoud	437 m ³
Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe berging	9 m ²
Energielabel	C

Omschrijving Poolsterhof 1

Verrassend ruime hoekwoning met moderne keuken, fijne tuin en volop leefruimte!

Aan het Poolsterhof in Dordrecht staat deze ruime en verzorgde hoekwoning, waar de afgelopen jaren flink in is geïnvesteerd. In 2025 is de woning aan de achterzijde uitgebreid en voorzien van een compleet nieuwe keuken met nieuwe inbouwapparatuur. Ook is in oktober 2025 een nieuwe Nefit cv-ketel geplaatst. Binnen zorgen de ruime indeling, grote raampartijen en warme houtaccenten voor een lichte en eigentijdse uitstraling.

Ligging:

De woning is gelegen in de wijk Sterrenburg, in een rustige en praktische woonomgeving. In de directe omgeving zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Winkelcentrum Sterrenburg bevindt zich op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen. Ook het Gezondheidspark, het Albert Schweitzer ziekenhuis en station Dordrecht Zuid zijn goed bereikbaar. Het historische centrum van Dordrecht, met zijn winkels, restaurants en terrassen, is eveneens eenvoudig te bereiken. Voor automobilisten is de ligging gunstig dankzij de nabijgelegen N3, die aansluiting biedt op zowel de A15 als de A16. Hierdoor zijn onder andere Rotterdam en Breda goed bereikbaar.

Begane grond:

Via de voortuin is de ruime hal bereikbaar. De houten wandafwerking zorgt direct voor een warme uitstraling. Vanuit de hal zijn het moderne separate toilet, de trap naar de verdieping en de woonkamer bereikbaar.

De royale woonkamer biedt aan de voorzijde ruimte voor een comfortabele zithoek. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en de maatwerk televisiewand met houtaccenten vormt een stijlvolle blikvanger. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de eetkamer, met ruimte voor een grote eettafel en uitzicht op de tuin. Via de brede glazen pui is het terras direct bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de in 2025 gerealiseerde aanbouw met moderne keuken. Deze is uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een royaal werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur uit 2025. De hoge kastenwand zorgt voor extra bergruimte en een strakke afwerking.

Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van warmwater-vloerverwarming, met uitzondering van de keukenaanbouw. Daarnaast is de vloer van de woning in 2016 volledig voorzien van PUR-isolatie.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie kamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich een tweede slaapkamer en een kamer die momenteel als werkkamer wordt gebruikt, maar ook uitstekend geschikt is als slaapkamer of hobbyruimte. De verzorgde badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel met veel opbergruimte. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Dankzij de dakkapellen aan beide zijden beschikken deze kamers over extra ruimte en veel daglicht. De grootste slaapkamer beslaat een royaal deel van de verdieping en ook de tweede kamer is goed als volwaardige slaapkamer te gebruiken.

Vanaf de overloop is een praktische bergzolder bereikbaar voor extra opslag. Het schuine dak is in 2020 nageïsoleerd.

Omschrijving

Poolsterhof 1

Tuin:

De hoekligging zorgt voor extra privacy en ruimte rondom de woning. Aan de zijkant loopt een pad naar de achtertuin. De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groen.

Vanuit de eetkamer is de achtertuin direct bereikbaar. Dankzij de brede glazen pui staat de tuin mooi in verbinding met de leefruimte en ontstaat op mooie dagen één geheel tussen binnen en buiten.

Bijzonderheden:

- Eigen grond;
- Woonoppervlakte circa 123m²;
- Energie label C;
- Ruime hoekwoning met veel leefruimte en een praktische indeling;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale keukenruimte is ontstaan;
- Vijf slaapkamers;
- Extra ruime tweede verdieping door de dakkapel aan de achterzijde;
- Zowel een voor- als achtertuin, met in de achtertuin een overkapping en berging;
- Veel praktische bergruimte, waaronder een bergzolder;
- Balkon op de eerste verdieping;
- Oplevering begin november 2026.

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!
Scan de QR-code met uw mobiel.



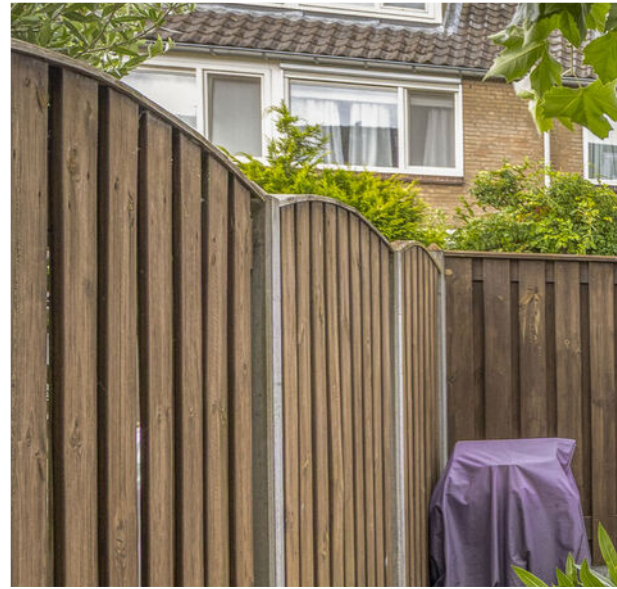


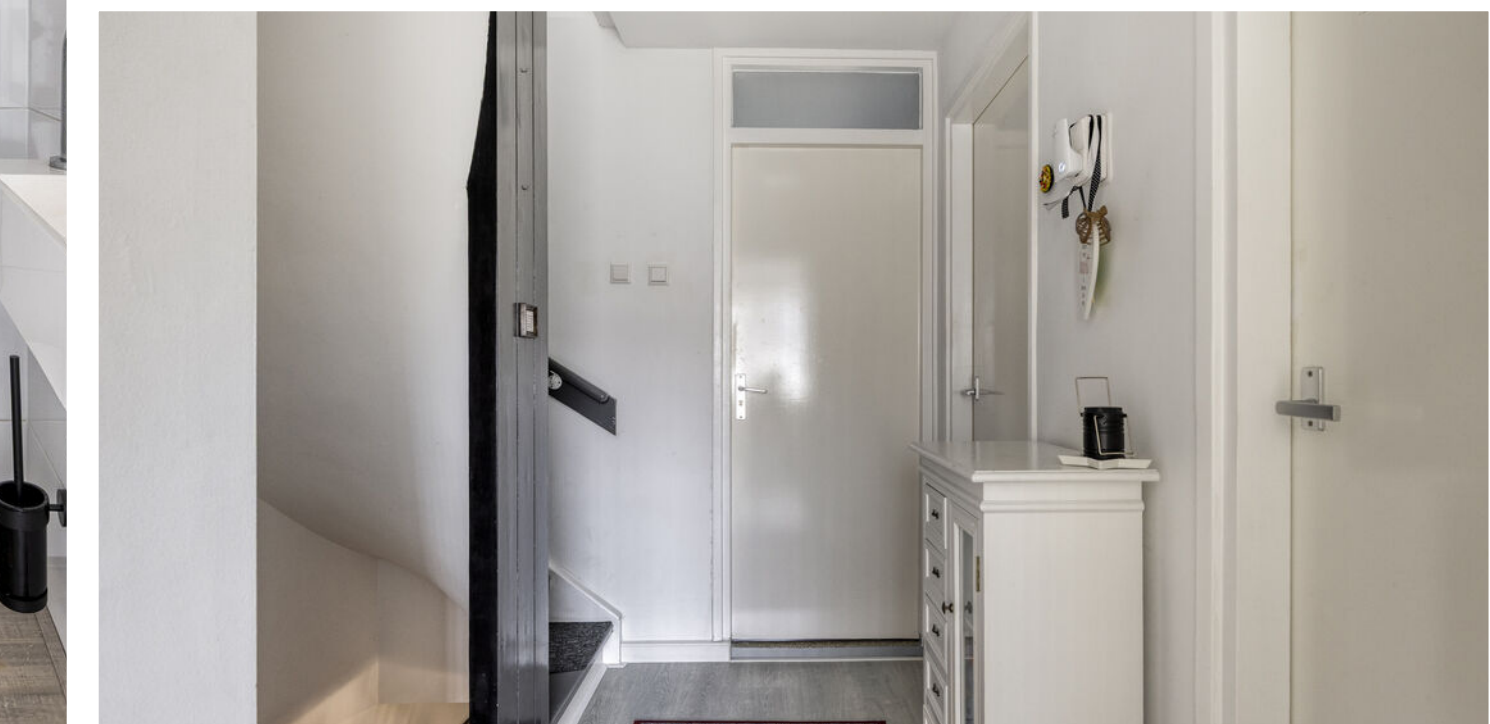
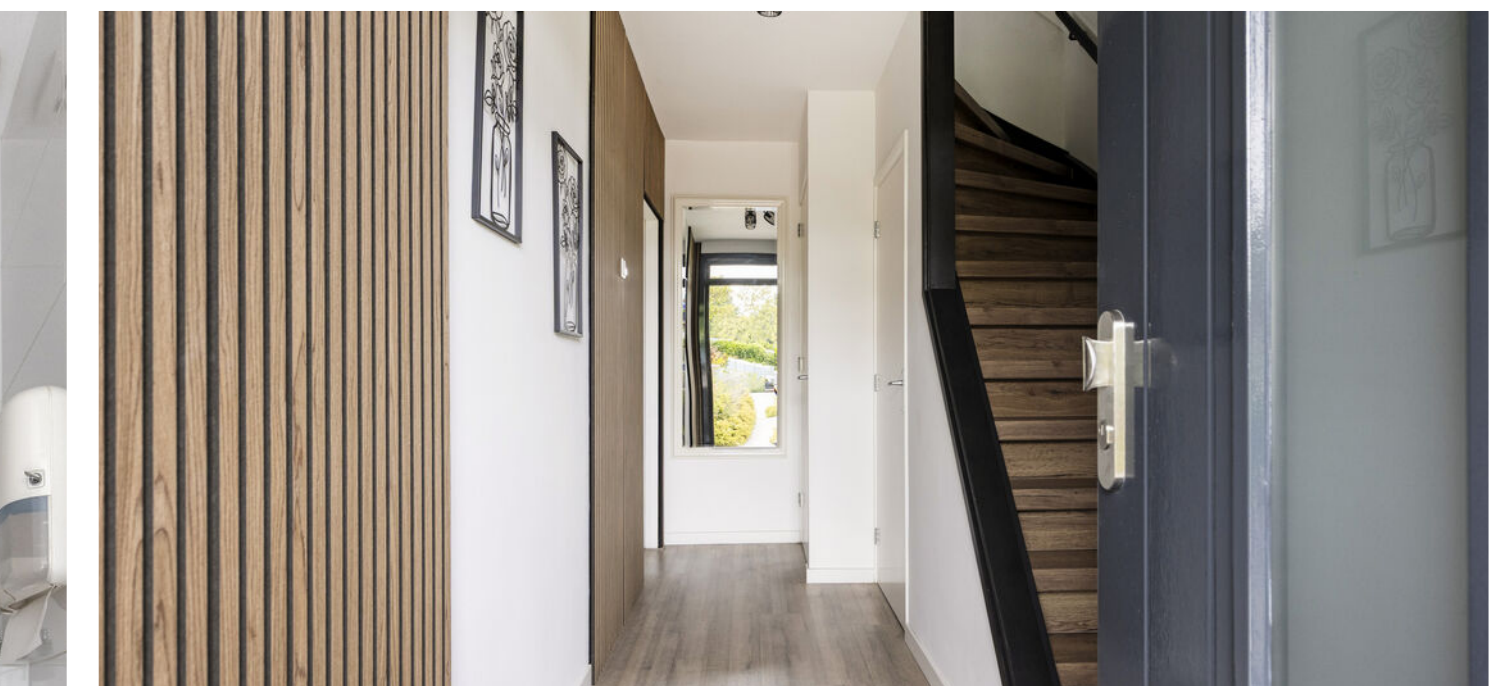




























Plattegrond

Begane grond met tuin

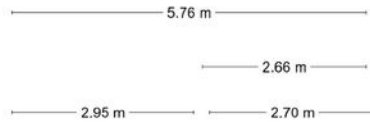


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

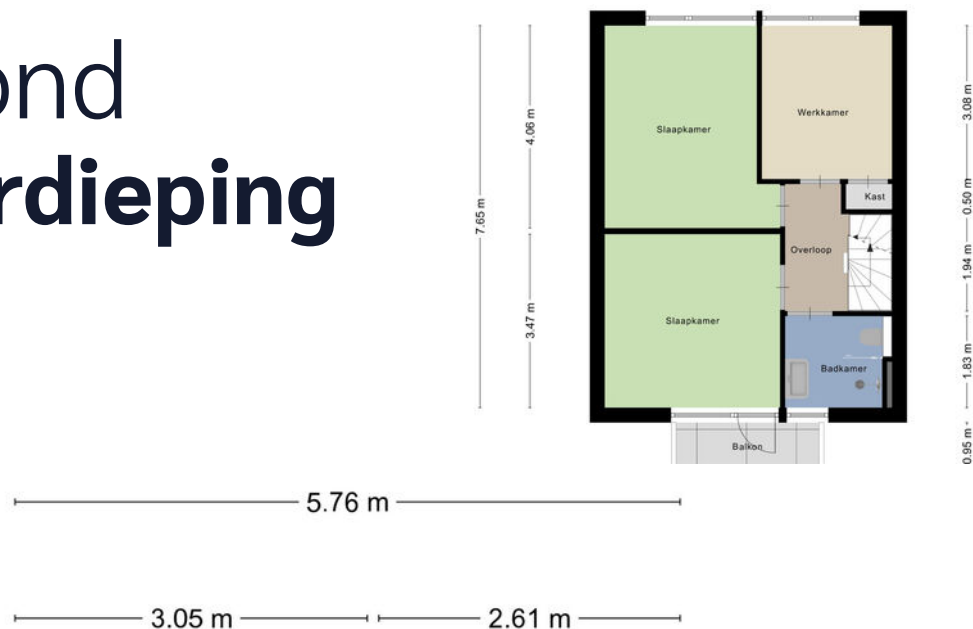
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

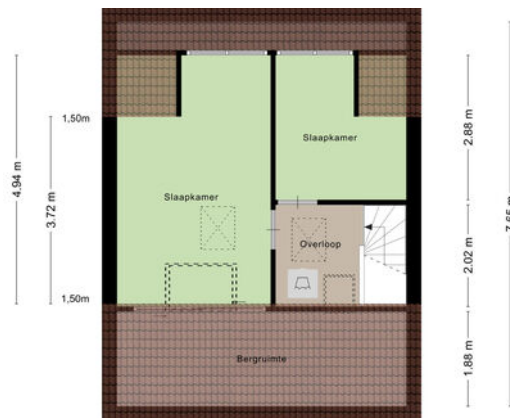
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

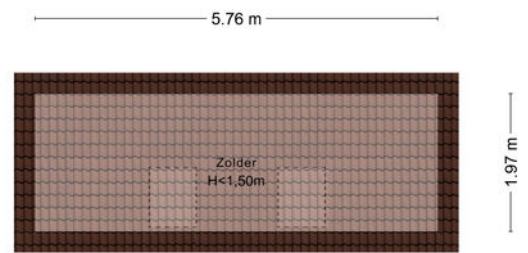
Plattegrond

Tweede verdieping



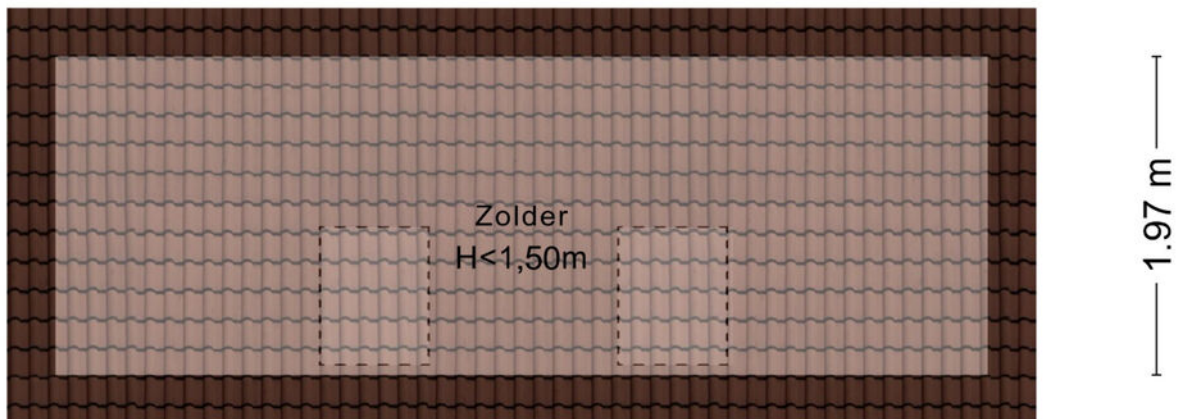
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.76 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Wonen in Dordrecht

Dordrecht ligt in het zuiden van de provincie Zuid-Holland, aan de monding van de rivieren de Oude Maas, de Noord en de Merwede. Het wordt soms het "Venetië van het Noorden" genoemd vanwege de omliggende wateren.

Dordrecht heeft veel historische gebouwen, waaronder grachtenpanden, kerken en stadspoorten. Het oude stadscentrum is daarom aangewezen als beschermd stadsgezicht. De actieve kust en cultuurscene bevinden zich vooral in het Dordrechts Museum, dat een uitgebreide collectie Nederlandse schilderkunst herbergt. De stad organiseert gedurende het hele jaar verschillende festivals en evenementen.

In de omgeving van Dordrecht zijn verschillende natuurgebieden te vinden, waaronder de Biesbosch, een nationaal park dat bekendstaat om zijn moerasgebieden en rivieren. Dit biedt mogelijkheden voor recreatie en natuurliefhebbers.



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Dordrecht / Sterrenburg 1-Oost

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 22%

45 - 64: 22%

65+: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 27%

Gemiddelde woningwaarde:

€ 246.000

Jazeker

Is dit jouw droomhuis?



De Hypotheker helpt je bij financiering

Wij zoeken de hypotheek die het beste bij je past. De Hypotheker is namelijk volledig onafhankelijk: we dienen uitsluitend de belangen van onze klanten. Op basis van je persoonlijke situatie en wensen, vergelijken we hypotheek van alle banken. Ook van je eigen bank. Net zolang tot we de beste deal voor je hebben gevonden. Dit geeft zekerheid en financieel voordeel. Als je bij De Hypotheker een Hypotheker Certificaat haalt, stijgt je kans om deze woning te kunnen kopen doordat de verkoper aantoonbaar meer zekerheid heeft dat de financiering goed geregeld wordt.



Jazeker. De Hypotheker.

Welkom bij De hypotheeker Dordrecht Stadpolders

Je (t)huis is je kostbaarste bezit. Het is één van de leukste, maar ook één van de grootste aankopen in je leven. Voordat je er echt van kunt genieten, wil je zeker weten dat je de hypotheek vindt die het beste bij je past. Daar helpen we je graag bij!

Advies dat bij jou past

We kijken uitvoerig naar je situatie, financiële plaatje en mogelijkheden. Hierdoor kunnen we de hypotheek adviseren die past bij jouw wensen en verwachtingen. Samen bespreken we uitvoerig welke risico's je eventueel loopt of wilt lopen, bijvoorbeeld bij werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. En natuurlijk wat onze oplossingen daarvoor zijn.

We vergelijken meer dan 40 aanbieders

De Hypotheker is volstrekt onafhankelijk. Wij vergelijken de rente en voorwaarden van meer dan 40 aanbieders en we bemiddelen met nagenoeg alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Daarmee zijn we de grootste onafhankelijke intermediair.

Onze dienstverlening

Naast onafhankelijk hypotheekadvies geven, doen we nog veel meer. Als je een huis gaat kopen of zelfs al gekocht hebt, moet je aan een heleboel zaken aandacht besteden. De Hypotheker kan je hierbij helpen door je regelwerk uit handen te nemen.

Bieden met Zekerheid

Wil je een bod plaatsen zonder financieringsvoorbehoud, maar daarbij geen financieel risico lopen? Dan is Bieden met Zekerheid iets voor jou! Dankzij Bieden met Zekerheid ben je verzekerd van een beter bod.

Verzekeringen

Als je een huis koopt, dan wil je natuurlijk dat alles goed verzekerd is. De Hypotheker kan verschillende verzekeringen voor je verzorgen, zoals opstal-, inboedel-, aansprakelijkheids- of rechtsbijstandverzekering. Wil je een verzekering met een prima dekking en een goed betaalbare premie? Informeer naar de voorwaarden bij De Hypotheker Schiedam.

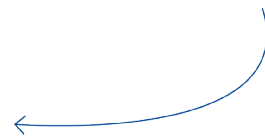
Wij zijn altijd bereikbaar

Ben je op zoek naar een woning en heb je vragen over jouw mogelijkheden? Onze deskundige adviseurs helpen je graag verder, zodat jij weer een stapje dichterbij jouw droomhuis bent!

De Hypotheker Zeker Check

Je ontvangt van ons jaarlijks per e-mail de 'Hypotheker Zeker Check' waarin we je vragen of er het afgelopen jaar iets is veranderd in je persoonlijke of financiële situatie. Op die manier kunnen we checken of je huidige hypotheek en overige financiële diensten nog steeds perfect bij je passen. Als er grote wijzigingen in je persoonlijke of financiële situatie zijn, nodigen we je uit voor een kosteloos adviesgesprek.

Meer weten? Kijk op
hypotheker.nl/dordrecht-stadpolders
of maak een afspraak! Scan de QR-



Heeft u interesse?

Contactgegevens

088 – 00 44 777
info@ambitiemakelaars.nl
www.ambitiemakelaars.nl

Vestigingen

Ambitie Makelaars Dordrecht

Johan de Wittstraat 160
3311 KJ Dordrecht

Ambitie Makelaars Roosendaal

Laan van Limburg 14
4701 BP Roosendaal

Ambitie Makelaars Papendrecht

Weteringsingel 4
3353 GZ Papendrecht

Ambitie Makelaars Dordrecht Stadspolders

Van Eesterenplein 254
3315 KW Dordrecht

Ambitie Makelaars Gorinchem

Banneweg 8
4205 KX Gorinchem

Ambitie Makelaars Schiedam

Broersvest 68C
3112 DG Schiedam

Ambitie Makelaars Tiel

Oude Haven 75
4001 LZ Tiel

Ambitie Makelaars Veenendaal

Weverij 3b
3905 EV Veenendaal

Ambitie Makelaars Culemborg

Markt 28
4101 BX Culemborg



AMBITIE MAKELAARS

— Voor de persoonlijke benadering —