Rudyard Kipling-erf 161
DORDRECHT

VRAAGPRIJS

€ 425.000 K.K.

0787440182
makelaardij@advema.nl
www.advema.nl

Advema
Makelaardij

Kenmerken

Woonoppervlakte
119 m²

Perceeloppervlakte
120 m²

Inhoud
396 m³

Soort woning
eengezinswoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1981

Energielabel
B

Omschrijving

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 een mooie locatie in de jonge, kindvriendelijke 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 zonnescherm 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 m^3
perceel oppervlakte 120 m^2
gebruiksoppervlakte: 119 m^2
externe bergruimte: 9 m^2
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 (2020)

Omschrijving

Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (12 groepen + 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 (2020), 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), PVC vloerafwerking en glad gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 2 (voorheen 2 slaapkamers) gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel en kunststof kozijnen, airconditioning, 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, inloopdouche en design radiator.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met bergruimte achter de knieschotten en Velux dakraam.
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde en voorzien van kunststof kozijnen, PVC vloerafwerking en glad gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde voorzien van PVC vloerafwerking, Velux raam en glad gestuukte wandafwerking.

Tuinen:

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

Omschrijving

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 m^2) eigen grond.

Oplevering:
in overleg, november/december 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.

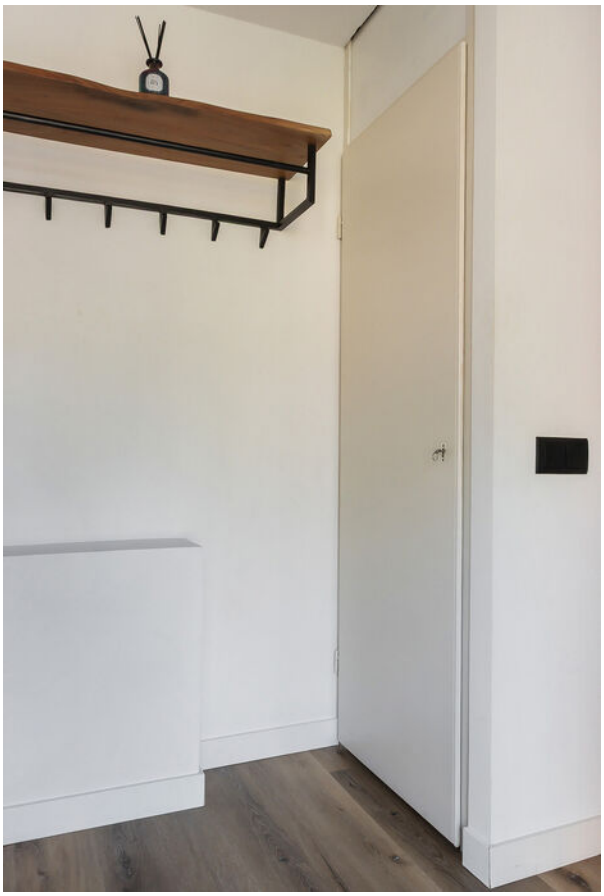
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

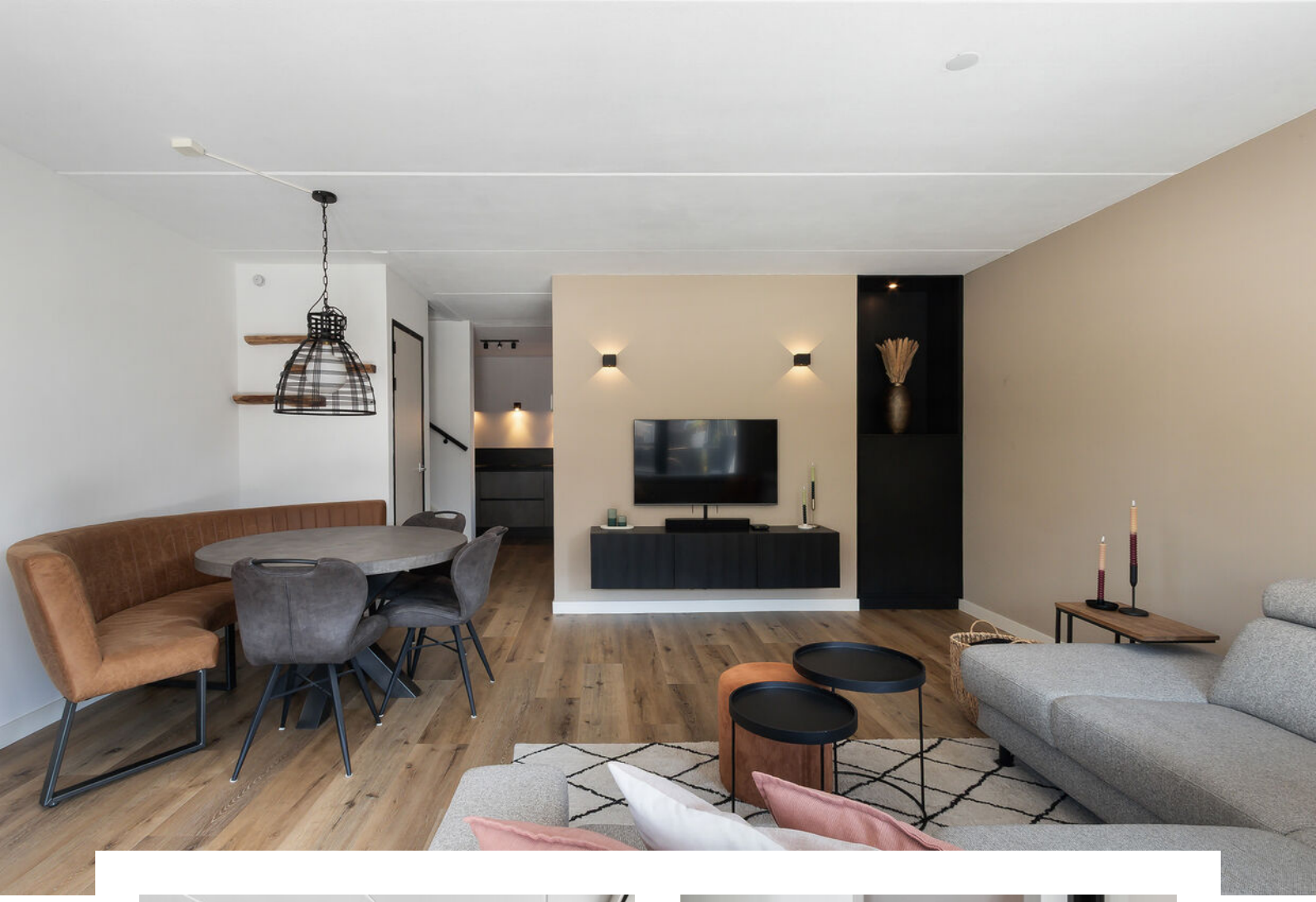
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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

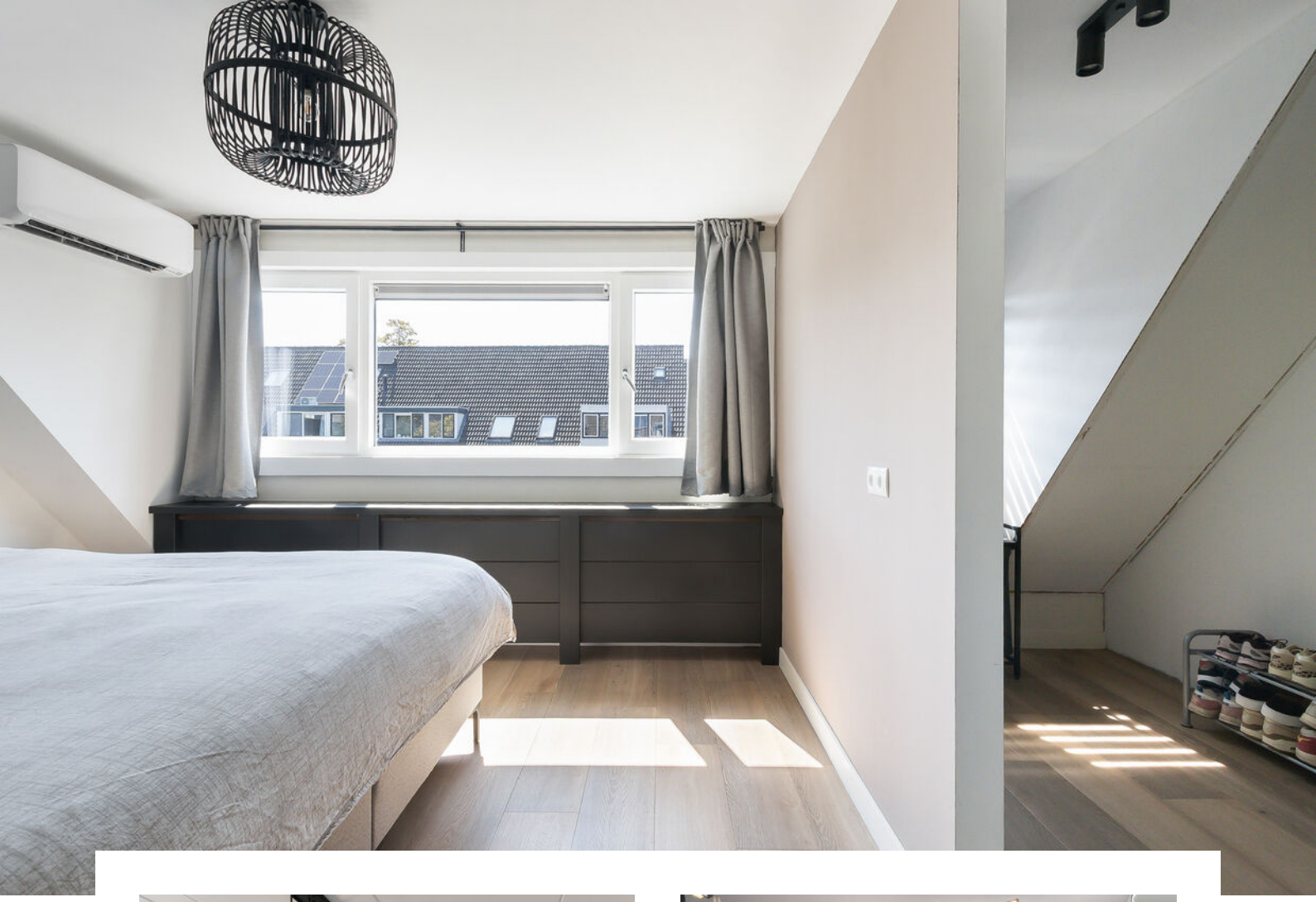
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

161

SMILE





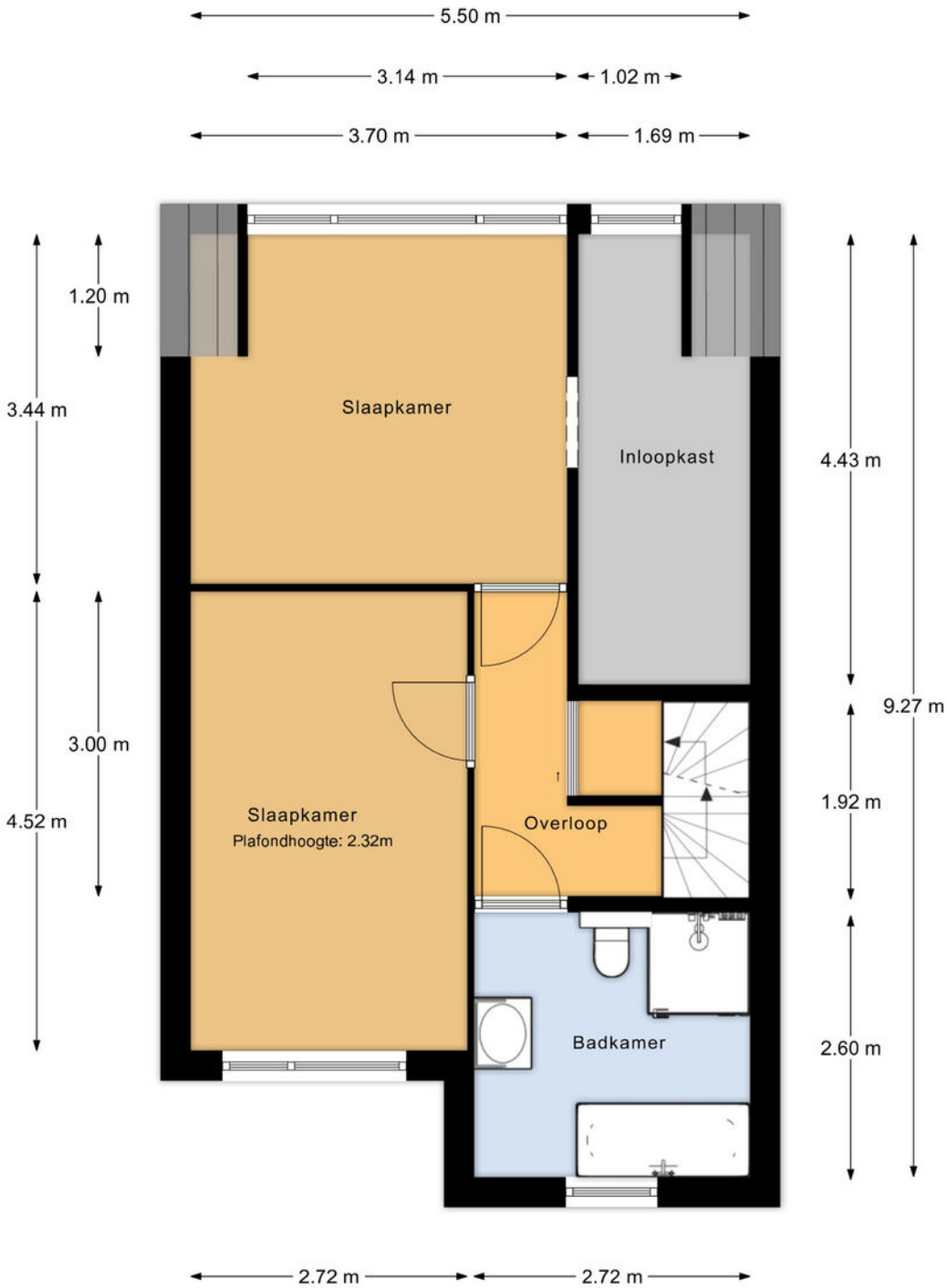


Plattegrond begane grond

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

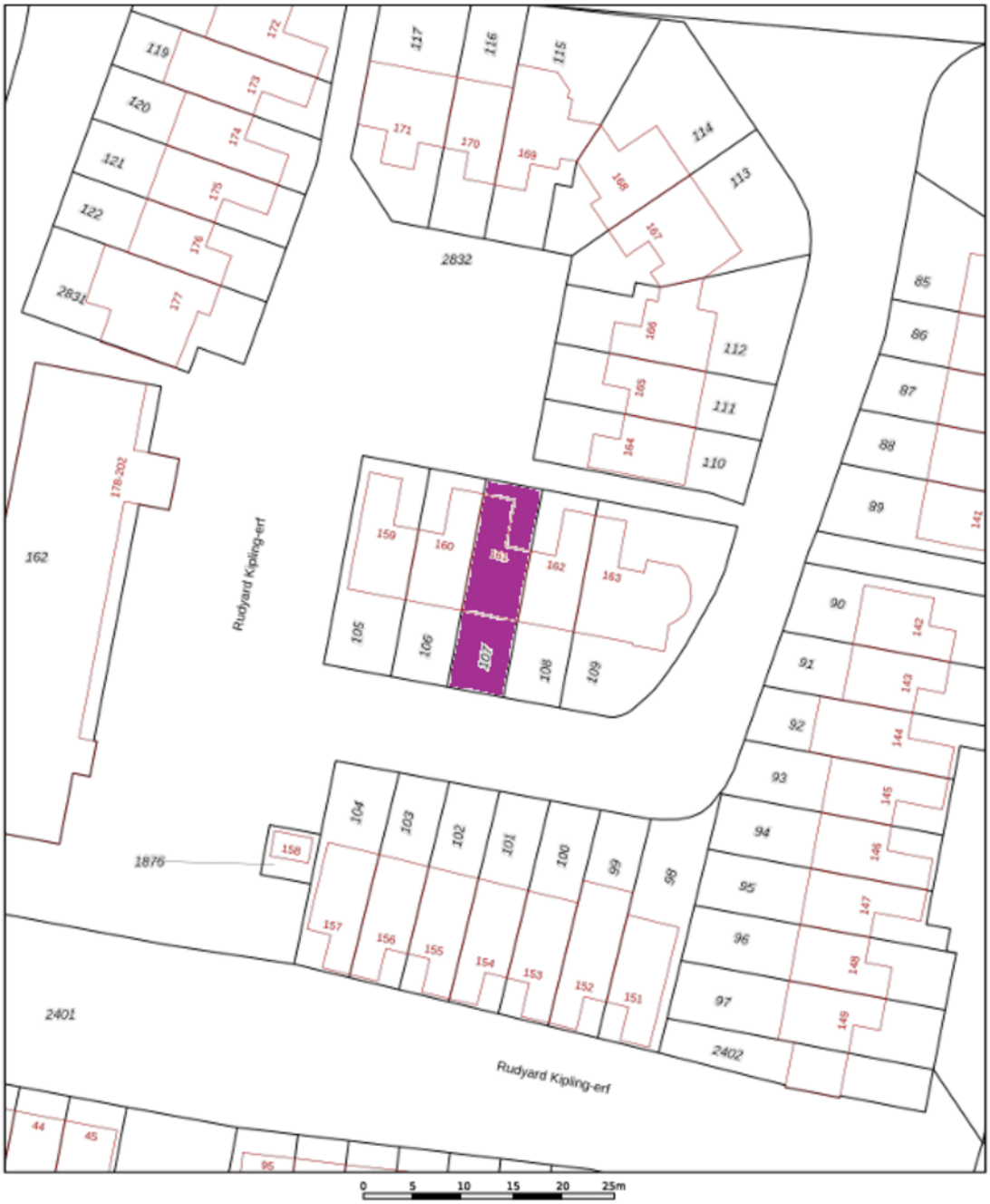
Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: R. Kipling-erf 161



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 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

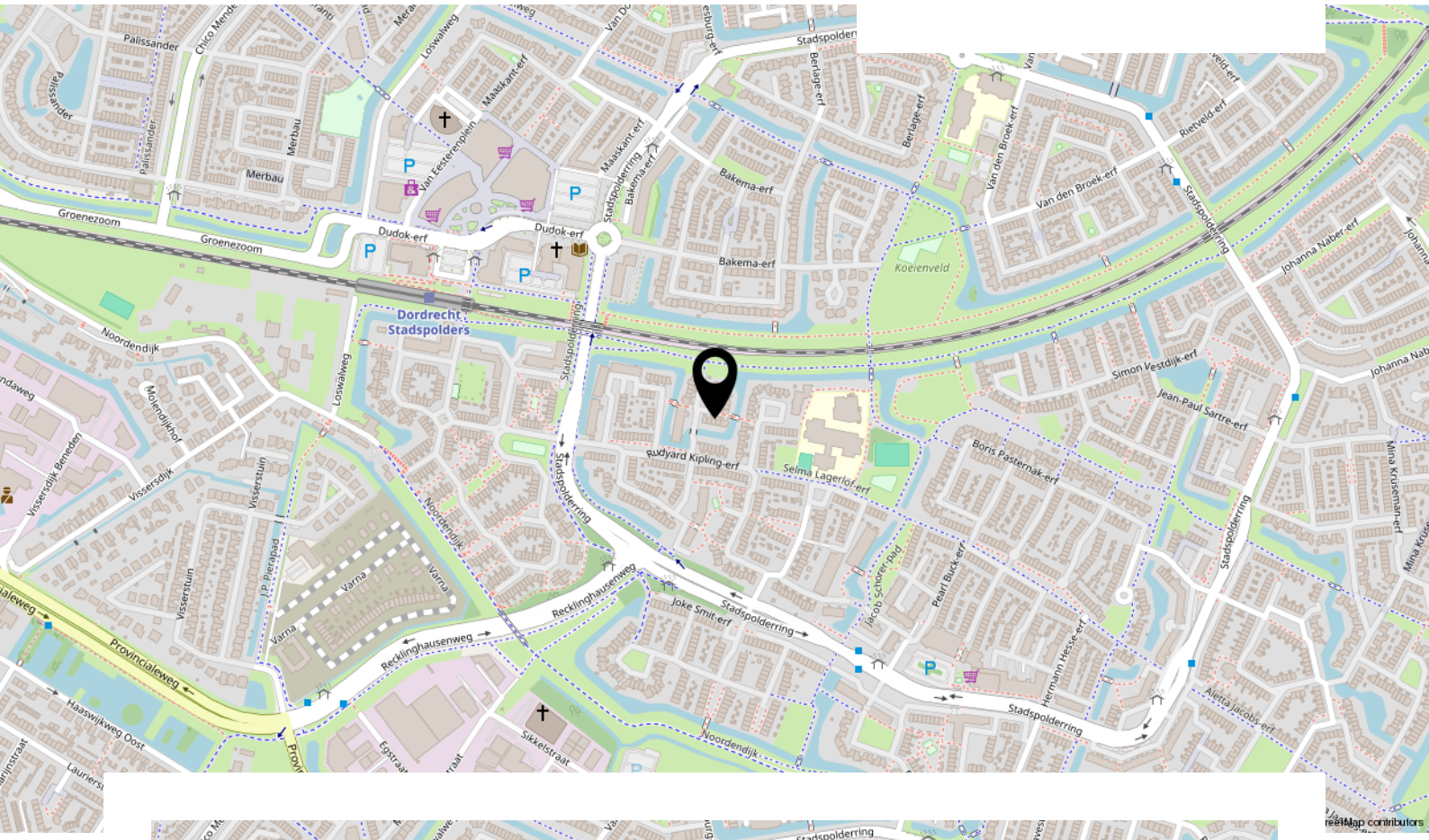
Schaal 1: 500

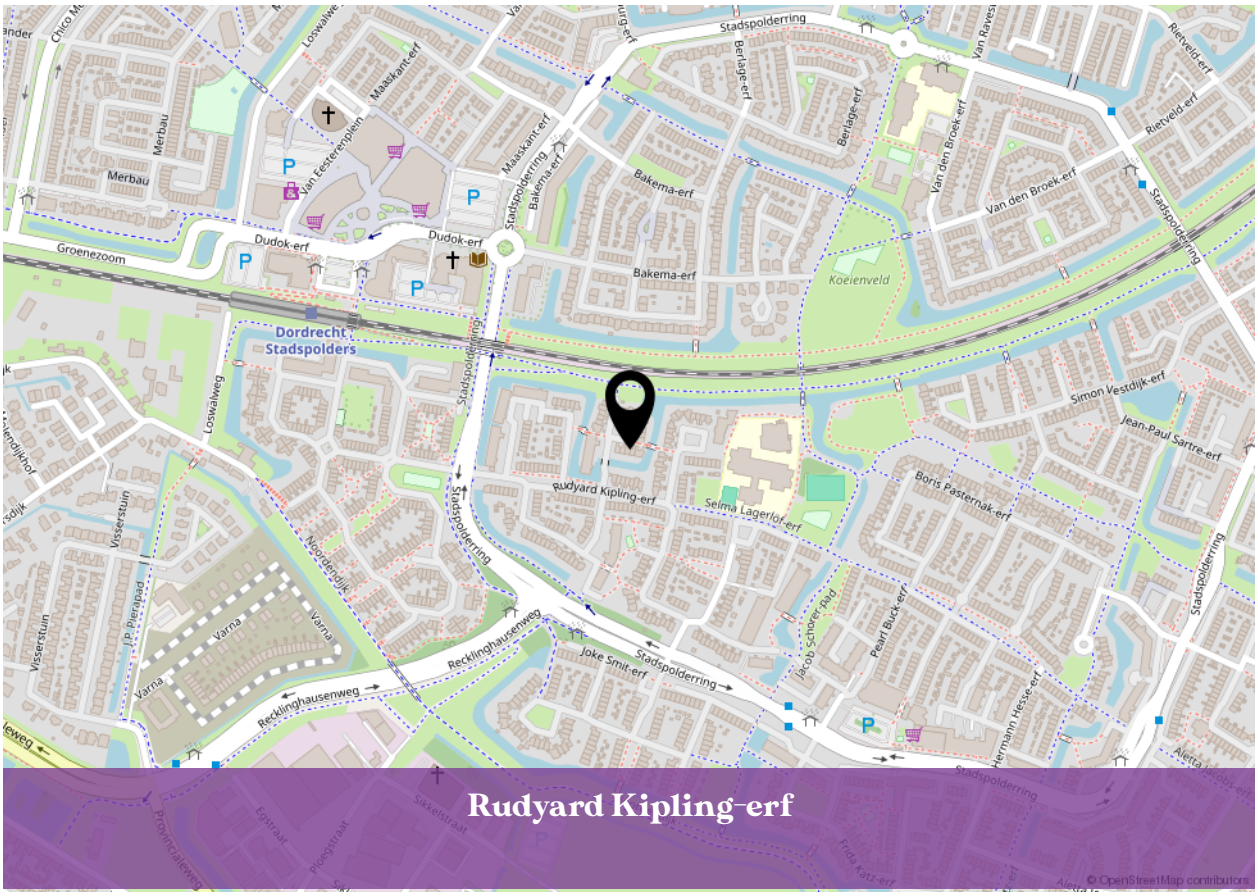
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	Y
Perceel	107

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 databankenrecht.

kadaster

Locatie





Rudyard Kipling-erf

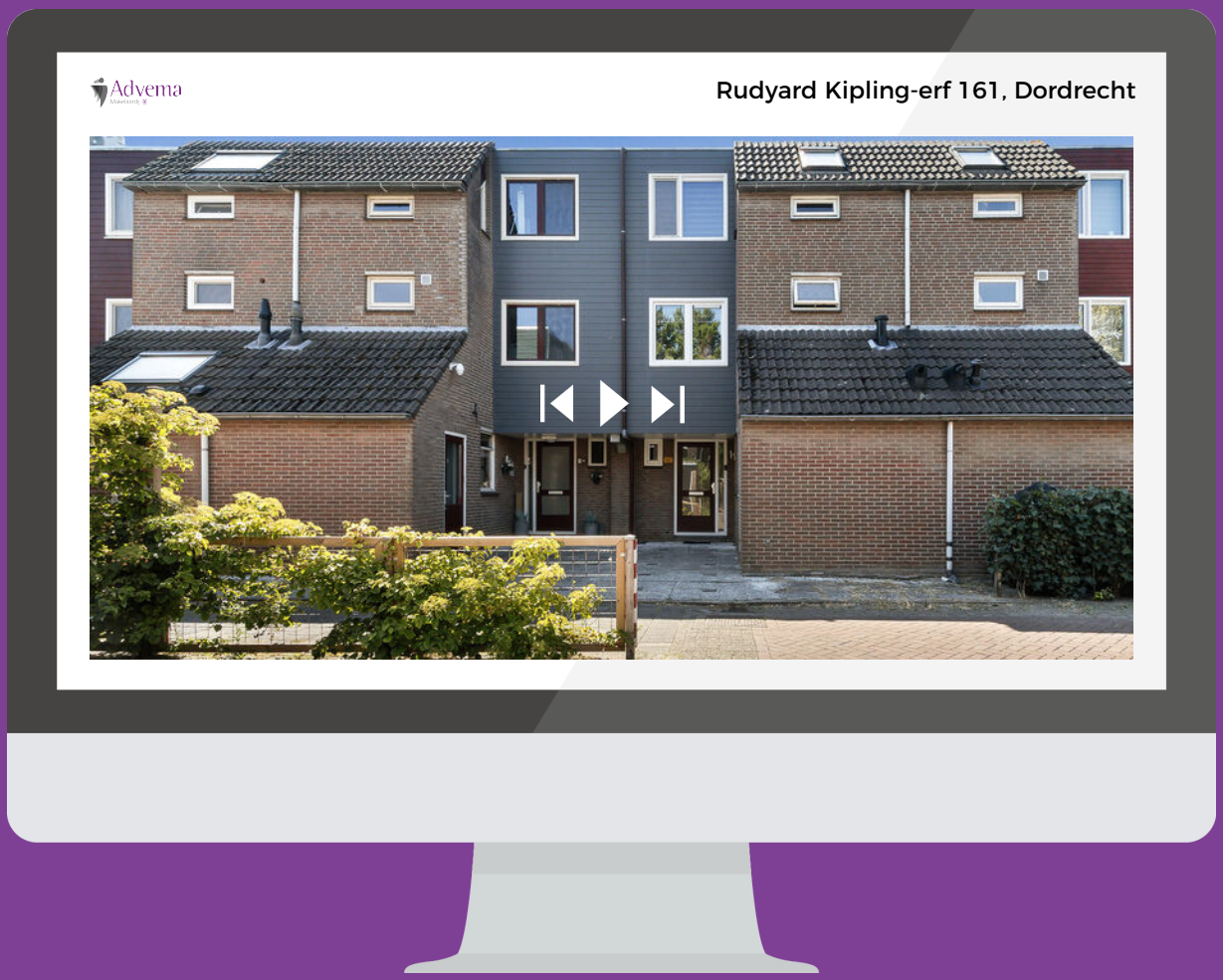
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/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



Scan de code en bekijk deze woning op je telefoon!

0787440182
makelaardij@advema.nl
www.advema.nl

Advema
Makelaardij

INTERESSE IN DEZE WONING?

Advema
Makelaardij

Neem vrijblijvend contact met ons op:

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