WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



BORIS PASTERNAK-ERF 169 • DORDRECHT

Vraagprijs
€ 460.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Ben je op zoek naar een ruime hoekwoning op een fijne locatie, met diverse voorzieningen binnen handbereik, een verzorgde buitenruimte en volop mogelijkheden voor het hele gezin? Dan is Boris Pasternak-erf 169 in Dordrecht zeker een woning om te bekijken!



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1983
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2012)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
113 m²

perceeloppervlakte
166 m²

inhoud
399 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
4

badkamer
let op invullen

inpandige ruimte
-









Begane grond

Via de praktische entree kom je binnen in de hal. Hier bevindt zich de toiletruimte, voorzien van een staand toilet en een fonteintje.
Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.
De woonkamer vormt samen met de open keuken een prettige leefruimte. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2023 vernieuwd. De keuken is modern uitgevoerd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast, oven en afzuigkap. Hierdoor is de keuken van alle gemakken voorzien en vormt deze een fijne plek om dagelijks te koken en samen te komen.
De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Aan de achterzijde zorgen de ramen voor een fijne lichtinval en heb je zicht op de verzorgde achtertuin.













Tuin

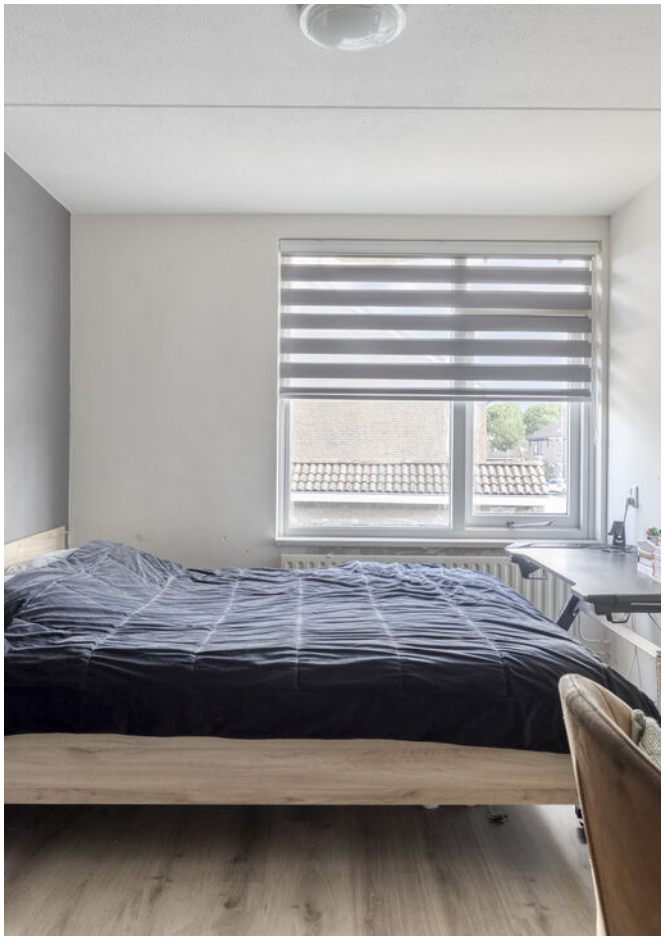
De verzorgde achtertuin vormt een fijne plek om buiten te zitten en te genieten. De tuin is grotendeels betegeld en daardoor praktisch in onderhoud.
Achter in de tuin, tegen de stenen garage, bevindt zich een recent geplaatste overkapping van circa drie maanden oud. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en optimaal gebruik te maken van de tuin.
Ook de erfafscheiding is recent aangepakt: de schutting is in 2025 vernieuwd.





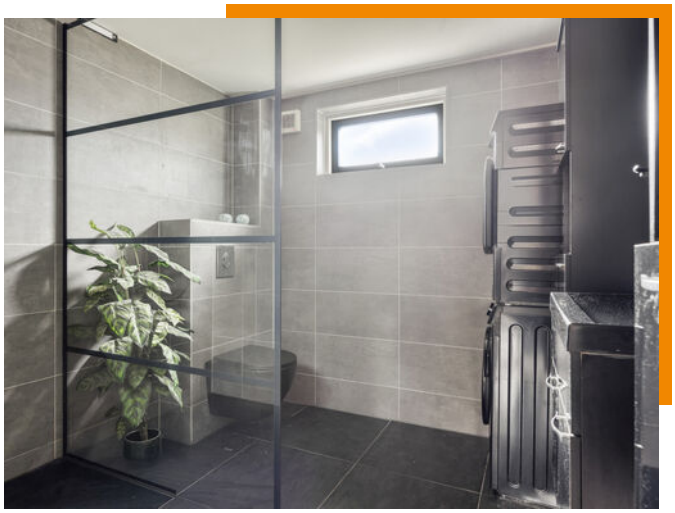
1e verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping.
Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en kijken uit over de achtertuin. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Alle kamers beschikken over een prettige lichtinval en bieden voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bed, kast en bureau.
Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Deze is in 2023 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. De ruimte beschikt over een inloopdouche, een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.



Tekst

















2e verdieping

Deze verdieping is modern afgewerkt en momenteel ingericht als ruime slaapkamer.
Dankzij de aanwezige dakkapel van maar liefst circa 5 meter breed is hier een royale en lichte ruimte ontstaan, die optimaal benut kan worden. De verdieping biedt dan ook volop mogelijkheden als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.
Op de voorzolder is bij binnenkomst aan de linkerzijde een praktische ruimte ingericht die momenteel wordt gebruikt als inloopkast. Hierdoor is er ook op deze verdieping voldoende bergruimte aanwezig.
Voor extra comfort is de tweede verdieping voorzien van airconditioning. Deze kan in de zomer voor verkoeling zorgen en kan in de koudere maanden tevens als bijverwarming worden gebruikt.



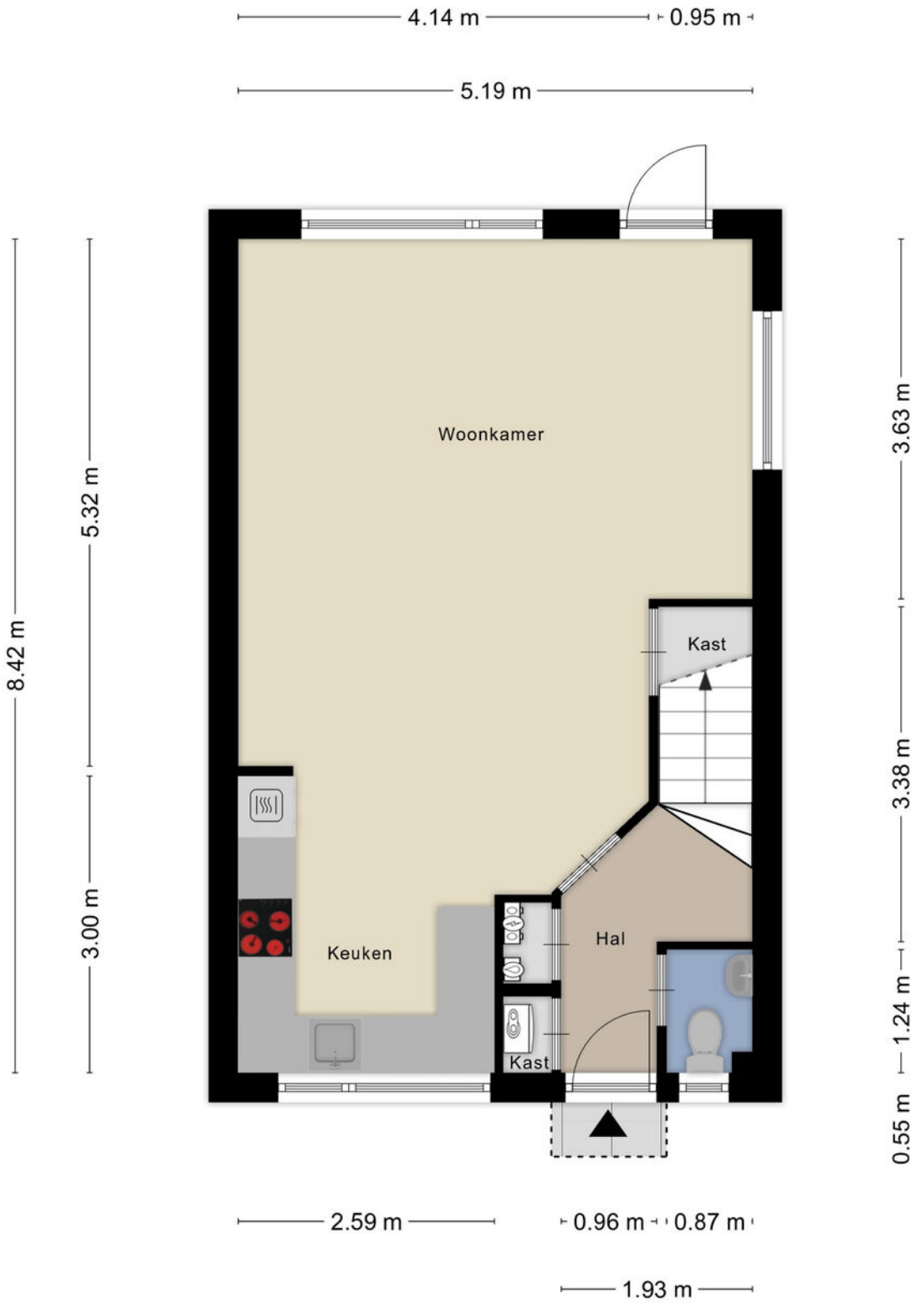









169
← 169 t/m 17



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

Plattegrond

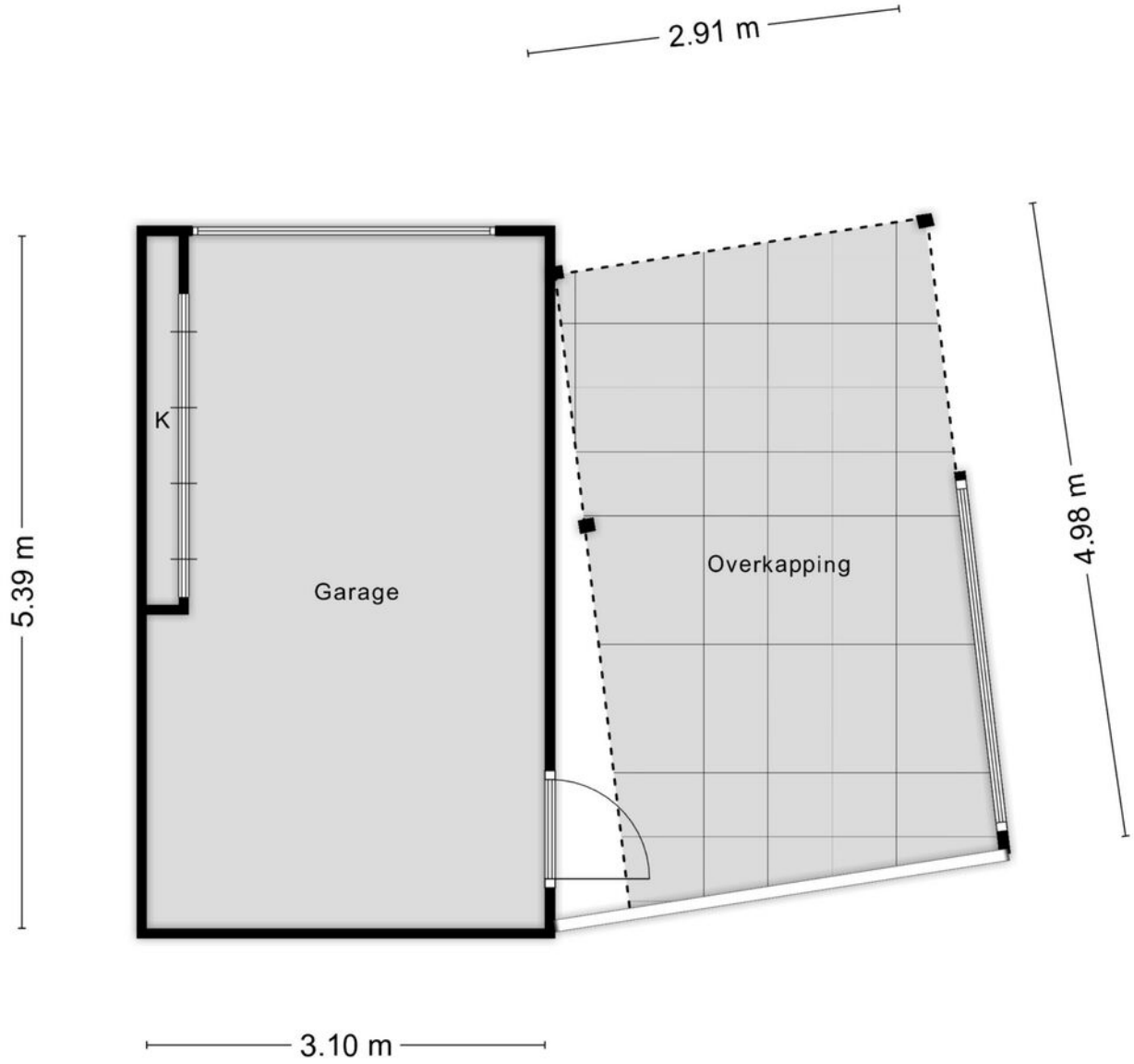


Plattegrond



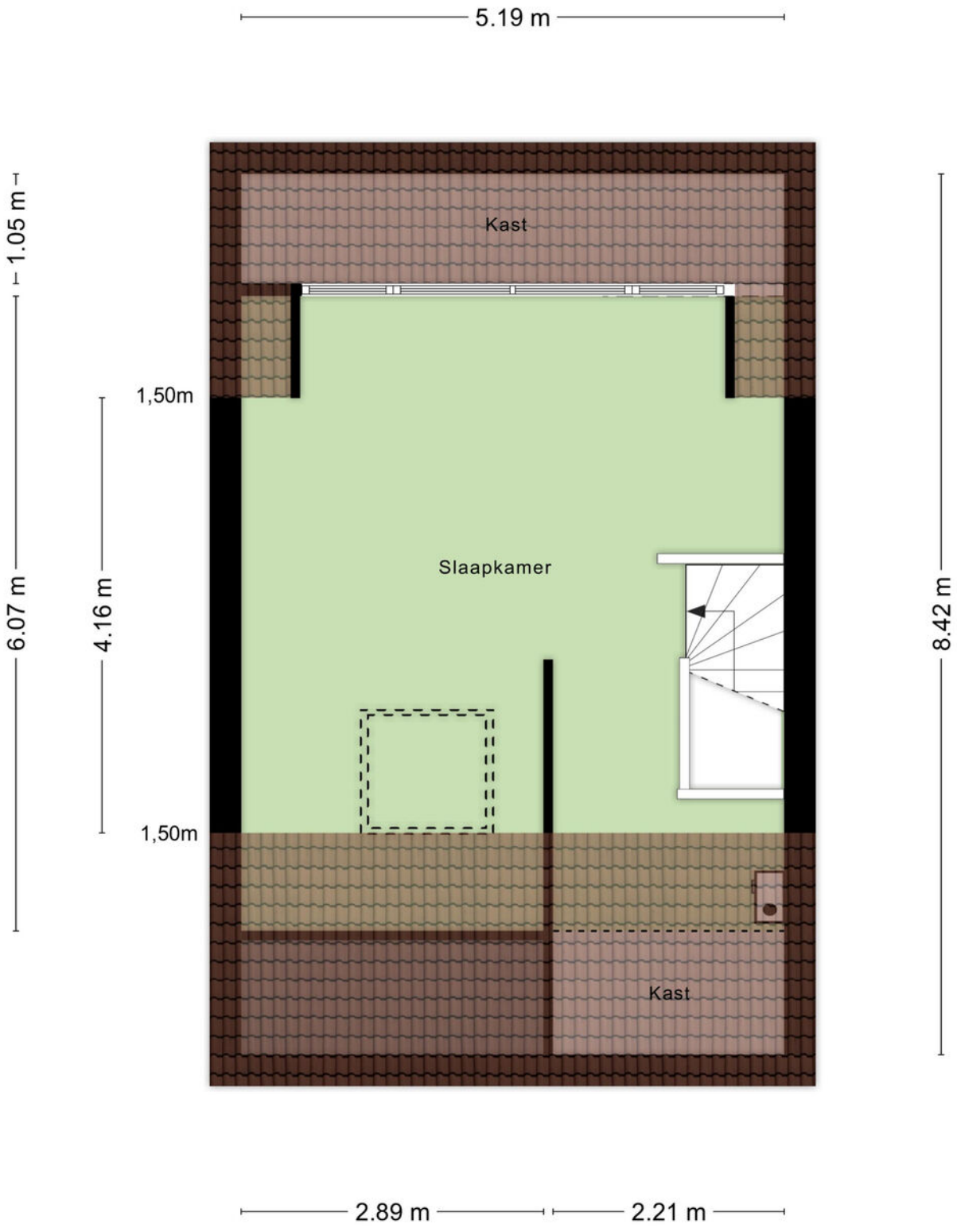
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



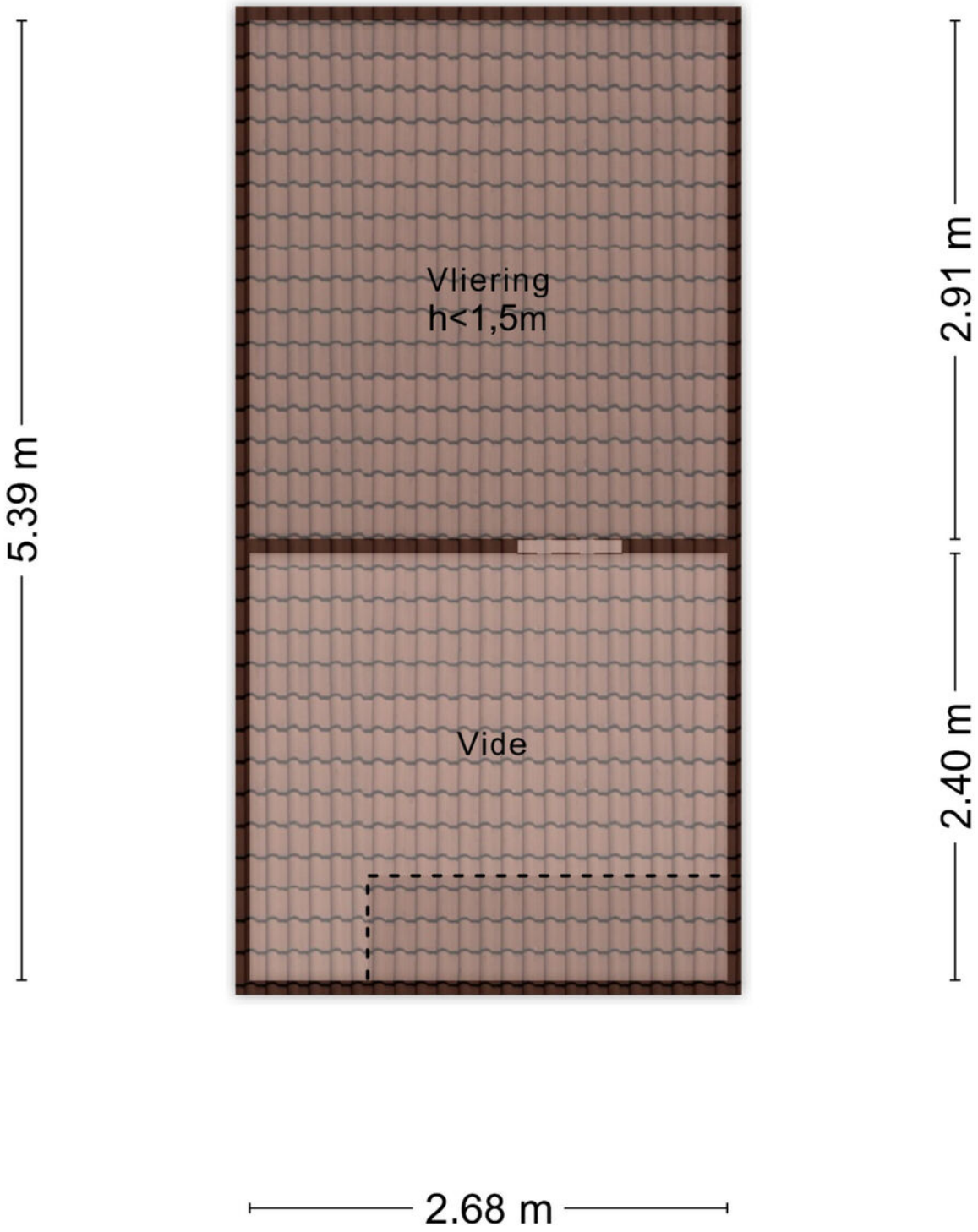
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Gave hoekwoning met volop ruimte, comfort én een eigen privé bar!

Ben je op zoek naar een ruime hoekwoning op een fijne locatie, met diverse voorzieningen binnen handbereik, een verzorgde buitenruimte en volop mogelijkheden voor het hele gezin? Dan is Boris Pasternak-erf 169 in Dordrecht zeker een woning om te bekijken!

Deze verrassend ruime hoekwoning is gelegen in de populaire wijk Stadspolders, op korte afstand van winkels en diverse andere voorzieningen. De woning biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en eigentijdse voorzieningen en is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken en badkamer vernieuwd, is de trap recent gerenoveerd en beschikt de woning over zonnepanelen en airconditioning.

Daarnaast is er buiten nog een leuke verrassing te vinden: de voormalige garage is momenteel ingericht als een sfeervolle eigen kroeg/bar. Een unieke extra ruimte die zich uitstekend leent voor gezellige avonden, verjaardagen of gewoon om na een lange werkdag lekker te ontspannen.

Kortom: een woning met ruimte, comfort en nét dat beetje extra!

BEGANE GROND

Via de praktische entree kom je binnen in de hal. Hier bevindt zich de toiletruimte, voorzien van een staand toilet en een fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.
De woonkamer vormt samen met de open keuken een prettige leefruimte. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2023 vernieuwd. De keuken is modern uitgevoerd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast, oven en afzuigkap. Hierdoor is de keuken van alle gemakken voorzien en vormt deze een fijne plek om dagelijks te koken en samen te komen.
De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Aan de achterzijde zorgen de ramen voor een fijne lichtinval en heb je zicht op de verzorgde achtertuin. De verbinding tussen de woonkamer en de tuin zorgt voor een prettige sfeer en maakt de begane grond een fijne plek om te ontspannen en tijd door te brengen.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de eerste verdieping. De trap heeft minder dan zes maanden geleden een traprenovatie ondergaan, waardoor deze er weer verzorgd en eigentijds bij ligt.
Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen
Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen

en kijken uit over de achtertuin. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Alle kamers beschikken over een prettige lichtinval en bieden voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bed, kast en bureau. Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Deze is in 2023 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. De ruimte beschikt over een inloopdouche, een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping vormt een mooie extra leeflaag binnen de woning. Deze verdieping is modern afgewerkt en momenteel ingericht als ruime slaapkamer.
Dankzij de aanwezige dakkapel van maar liefst circa 5 meter breed is hier een royale en lichte ruimte ontstaan, die optimaal benut kan worden. De verdieping biedt dan ook volop mogelijkheden als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.
Op de voorzolder is bij binnenkomst aan de linkerzijde een praktische ruimte ingericht die momenteel wordt gebruikt als inloopkast. Hierdoor is er ook op deze verdieping voldoende bergruimte aanwezig.
Voor extra comfort is de tweede verdieping voorzien van airconditioning. Deze kan in de zomer voor verkoeling zorgen en kan in de koudere maanden tevens als bijverwarming worden gebruikt.

BUITENRUIMTE

De verzorgde achtertuin vormt een fijne plek om buiten te zitten en te genieten. De tuin is grotendeels betegeld en daardoor praktisch in onderhoud.
Achter in de tuin, tegen de stenen garage, bevindt zich een recent geplaatste overkapping van circa drie maanden oud. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en optimaal gebruik te maken van de tuin.
Ook de erfafscheiding is recent aangepakt: de schutting is in 2025 vernieuwd.

En dan is er nog die verrassende extra ruimte...

De stenen garage wordt momenteel namelijk niet gebruikt als garage, maar is ingericht als een heus café/ barretje. Een bijzonder leuke en multifunctionele ruimte die direct uitnodigt tot gezellige avonden met familie en vrienden. Of je nu een drankje wilt doen na een lange werkdag, een verjaardag wilt vieren of simpelweg op zoek bent naar een extra plek om te ontspannen: hier kan het allemaal!
De garage beschikt daarnaast over een praktische bergvliering en diverse bergkasten aan de wanden, waardoor de ruimte niet alleen gezellig, maar ook functioneel is.
Als extra voorziening is er in de achtertuin bovendien een laadpaal aanwezig.

Boris Pasternak-erf 169 is een woning die je echt zelf moet ervaren. De combinatie van ruimte, moderne voorzieningen, een verzorgde buitenruimte en de verrassende bar in de garage maakt deze hoekwoning nét even anders dan anders. Zie jij jezelf hier al wonen en genieten? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft!

ALGEMEEN

- Energielabel C
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Airco aanwezig
- Keuken en badkamer in 2023 vernieuwd.
- Multifunctionele stenen garage met ingebouwd bar!
- Laadpaal aanwezig in de achtertuin.
- Oplevering in overleg, zo spoedig mogelijk.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer
Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik
NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager
Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Celina van der Padt
Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com



Joey Crijns
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 278 | j.crijns@ooms.com



Laura Schenau
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240141 | l.schenau@ooms.com



Irma de Reus
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240244 | i.de.reus@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarsdordrecht

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

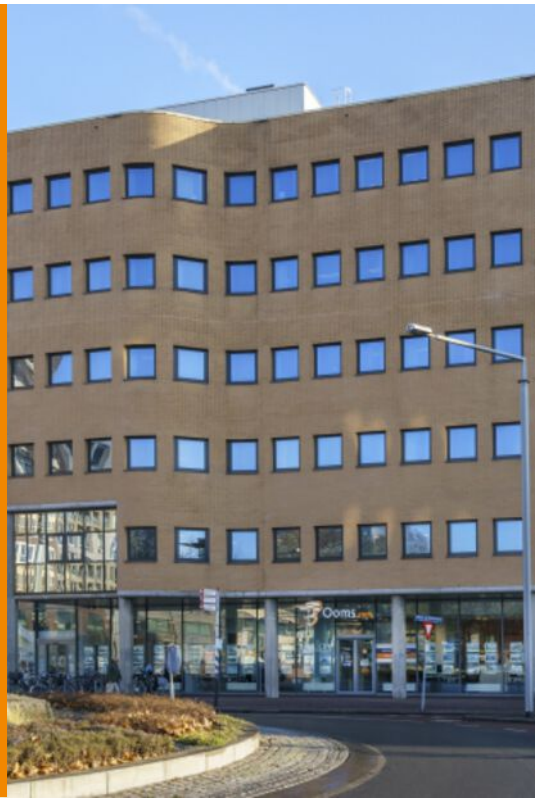
Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33

NVM funda DYNAMIS OOMS