Kinkelenburg 152
DORDRECHT



VRAAGPRIJS

€ 465.000 K.K.

0787440182
makelaardij@advema.nl
www.advema.nl

Advema
Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte
128 m²

Perceeloppervlakte
139 m²

Inhoud
431 m³

Soort woning
eengezinswoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Bouwjaar
1980

Energielabel
C

Omschrijving

Tip top verzorgde tussenwoning met prachtige keuken en badkamer, 5 slaapkamers, vrijwel geheel kunststof kozijnen, fraai aangelegde achtertuin op het oosten en parkeerplaats op eigen erf.

Deze uitstekend onderhouden tussenwoning is gelegen op geliefde locatie in de kindvriendelijke wijk Sterrenburg nabij diverse scholen, winkelcentra en het buitengebied van Dordrecht. De woning is de laatste jaren volledig gemoderniseerd en o.a. geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing en fraaie afwerkingen, zoals nieuwe vloerafwerking, strakke wandafwerking en een fraaie, luxe zwarte keuken en moderne badkamerinrichting (2021). Daarnaast is de tuinaanleg recent vernieuwd. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers, een grote inpandige berging en een moderne badkamer gesitueerd en de 2e verdieping biedt door het plaatsen van 2 dakkapellen nog eens 2 slaapkamers. De eigen parkeerplaats en (fietsen) berging zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. De ligging in de wijk Sterrenburg is ook ideaal ten opzichte van openbaar vervoer en diverse uitvalswegen.

Kenmerken:

vraagprijs: € 465.000,- kosten koper
type woning: tussenwoning, eengezinswoning
aantal kamers: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
inhoud woning: 432 m^3
gebruiksoppervlakte: 128 m^2
externe bergruimte: 6 m^2
bouwjaar: 1980
isolatie: geheel voorzien van isolerende beglazing;
achtertuin: fraai aangelegd (2025) en gelegen op het oosten
parkeren: 1 parkeerplaats op eigen erf en openbaar parkeren
verwarming: cv-combiketel (Remeha Calenta, bouwjaar 2013)

Omschrijving

Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (9 groepen, fornuisgroep + aardlekschakelaar), toilet, trapopgang naar de eerste verdieping;
- toilet voorzien van gedeeltelijk betegelde wanden, zwevend closet en fonteintje;
- tuingerichte woonkamer voorzien van lichte laminaatvloer, renovatievlies (glad) behang, bergkast en deur naar de achtertuin;
- open keuken aan de voorzijde van de woning voorzien van U-opgestelde inrichting (2021) in trendy, zwarte kleurstelling met design radiator en diverse inbouwapparatuur, te weten: inductiekookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en combi-oven (vernieuwd in 2026).

Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en vaste trapopgang naar de 2e verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met laminaatvloer, vaste kastenwand en toegang tot grote inloop / bergruimte;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer;
- slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer;
- moderne badkamer (2021) voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, wastafel met meubel, 2e toilet, grote inloopdouche en design radiator.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met Velux dakraam, bergruimte en hangplaats cv-combiketel (Remeha Calenta, 2013) en indien gewenst ook aansluiting voor de wasmachine;
- slaapkamer 4 gelegen aan de voorzijde voorzien van dakkapel (2023) met rolluik, laminaatvloer en aansluiting voor de wasmachine;
- slaapkamer 5 gelegen aan de achterzijde voorzien van dakkapel met rolluik, laminaatvloer en vaste kasten.

Tuin:

- fraai aangelegd achtertuin (2025) met sierbestrating, mooie vaste bloemborders, fraaie schutting, buitenkraan en achterom. De achtertuin is gelegen op het oosten.

Omschrijving

Algemeen:

- bouwjaar 1980;
- kozijnen en buitendeuren op de begane grond in 2021 vervangen voor kunststof, voorzijde HR+++ beglazing, achterzijde HR++ beglazing;
- nieuwe binnendeuren geplaats op de begane grond in 2020;
- badkamer, separaat toilet en keuken volledig vernieuwd in 2021;
- motor mechanische ventilatie vervangen in 2022;
- plaatsen van de dakkapel (voorzijde) 2023 met rolluik en kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- plaatsen dakraam op de voorzolder aan de voorzijde met houten kozijn en HR++ beglazing;
- voegwerk schoorsteen, voor- en achtergevel vervangen, loodwerk schoorsteen vervangen en geïmpregneerd in 2023;
- nieuwe laminaat vloer gelegd op de begane grond en 1e verdieping vernieuwd in 2024;
- nieuwe stoffering op de trap in 2024;
- radiatorbekleding op maat geplaatst in 2024;
- tuinaanleg vernieuwd in 2025;
- gedeelte schilderwerk voorzijde begane grond uitgevoerd in 2026, betreft afdakje van de voordeur en schuurdeur;
- energielabelklasse C, geldig tot 13-05-2029. Dit label is van voor het plaatsen van de kunststof kozijnen.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 5334, grootte 1 are en 39 centiare (139 m2).

Oplevering:

in overleg, eind februari/ begin maart 2027.

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.




153

































































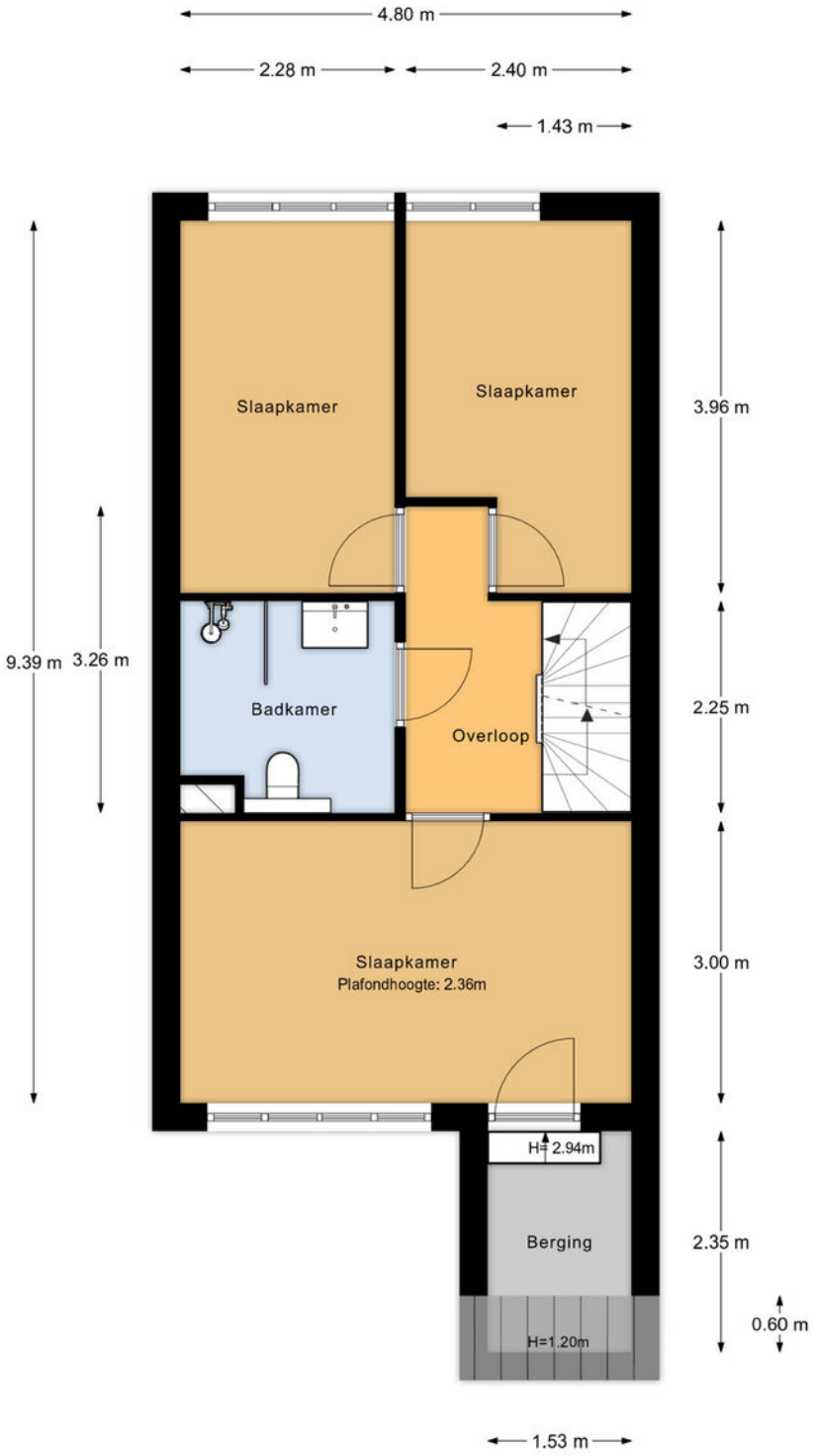
Plattegrond begane grond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

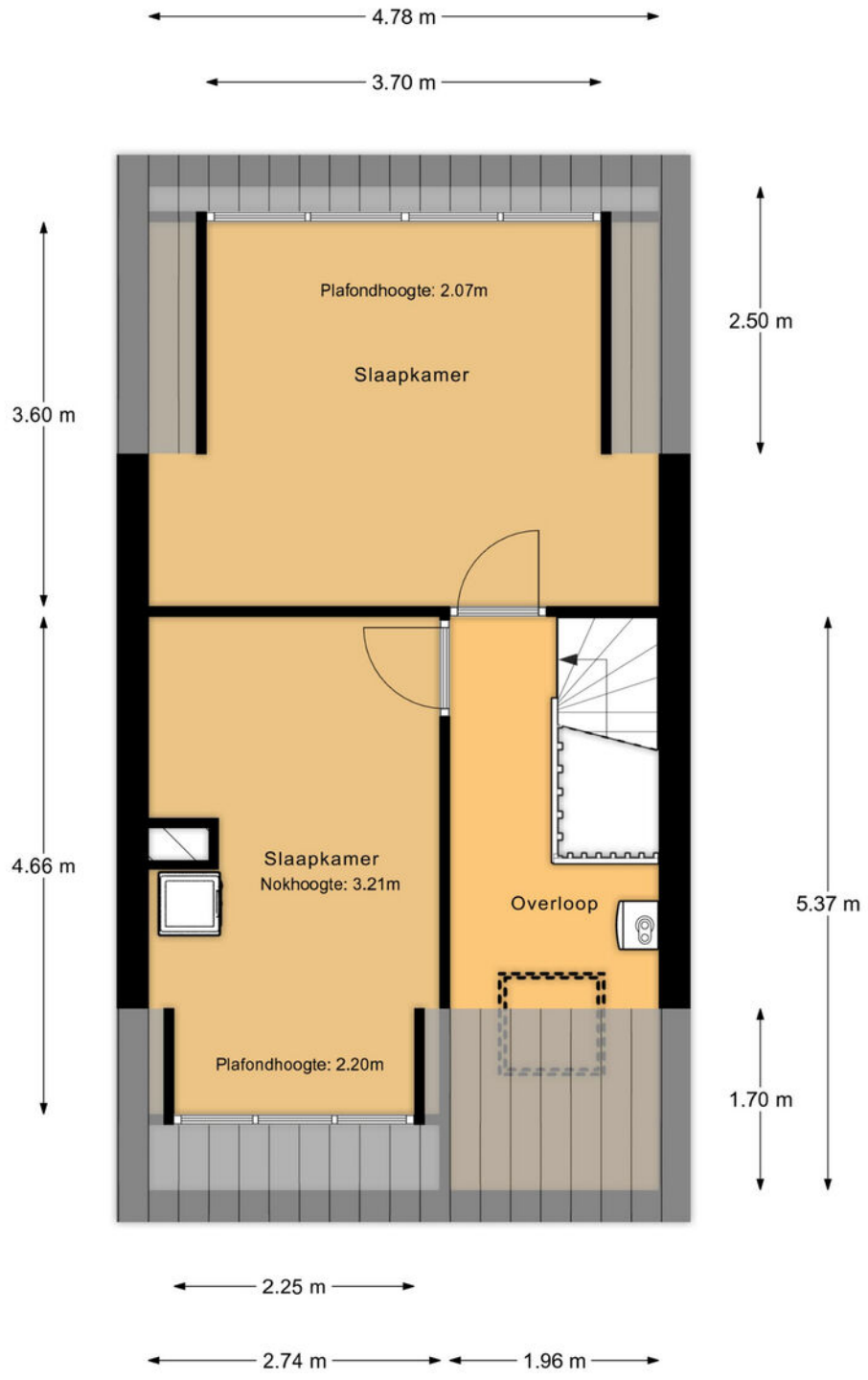
Plattegrond
1e verdieping



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

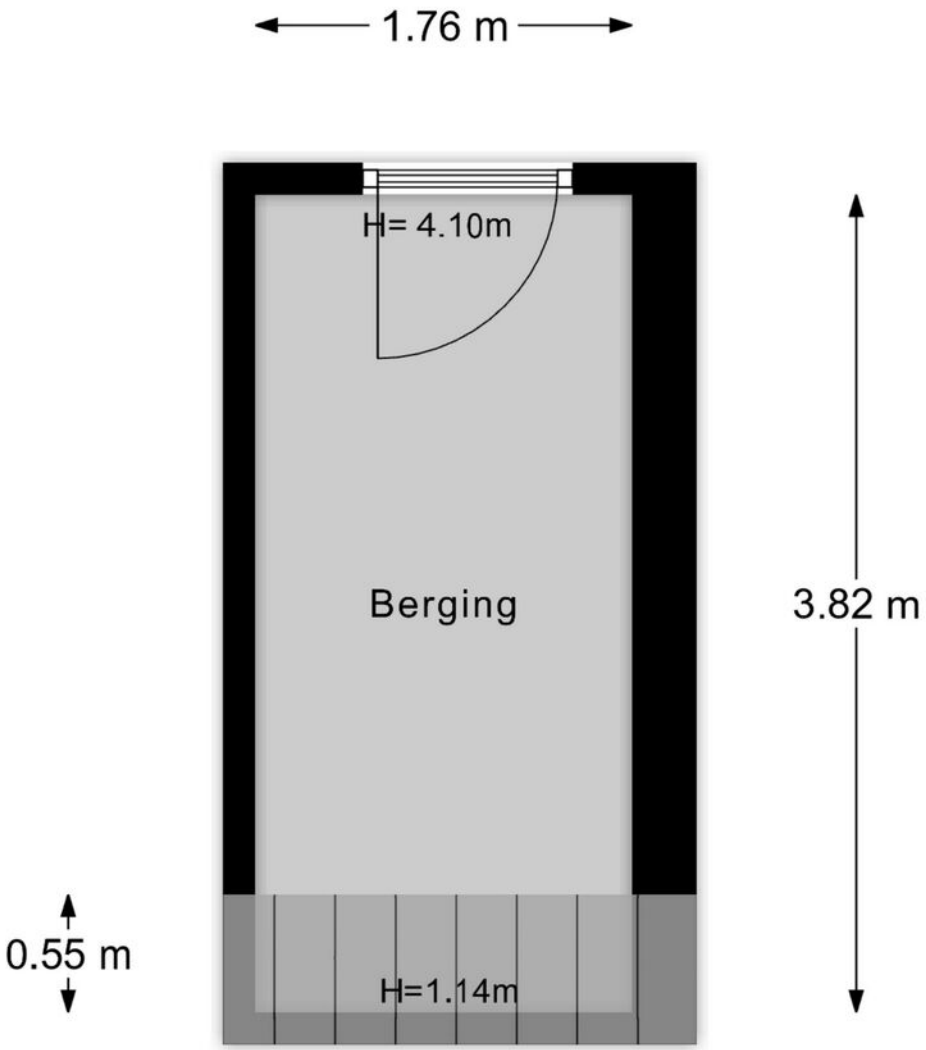
Plattegrond
2e verdieping



2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

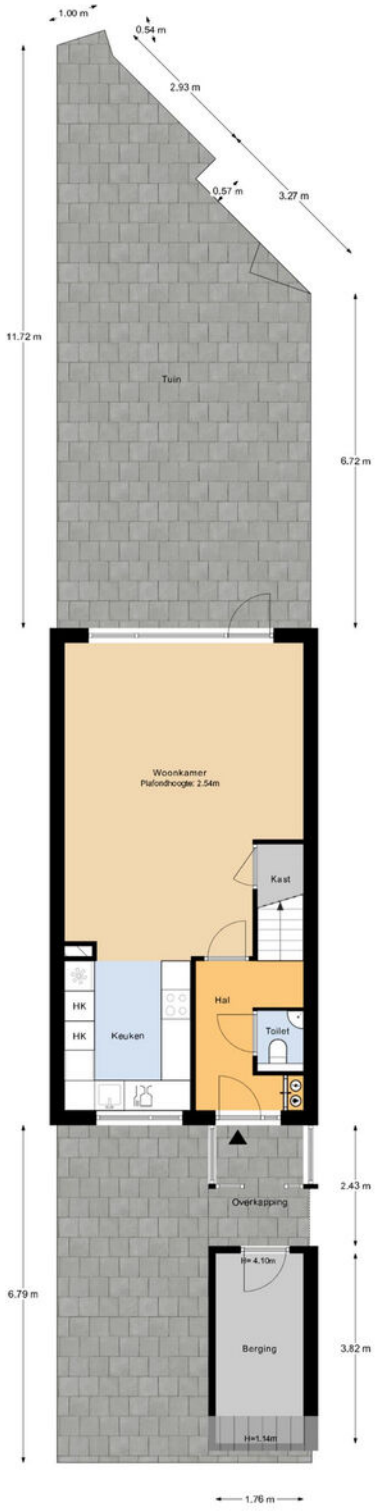
Plattegrond berging



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond perceeloverzicht



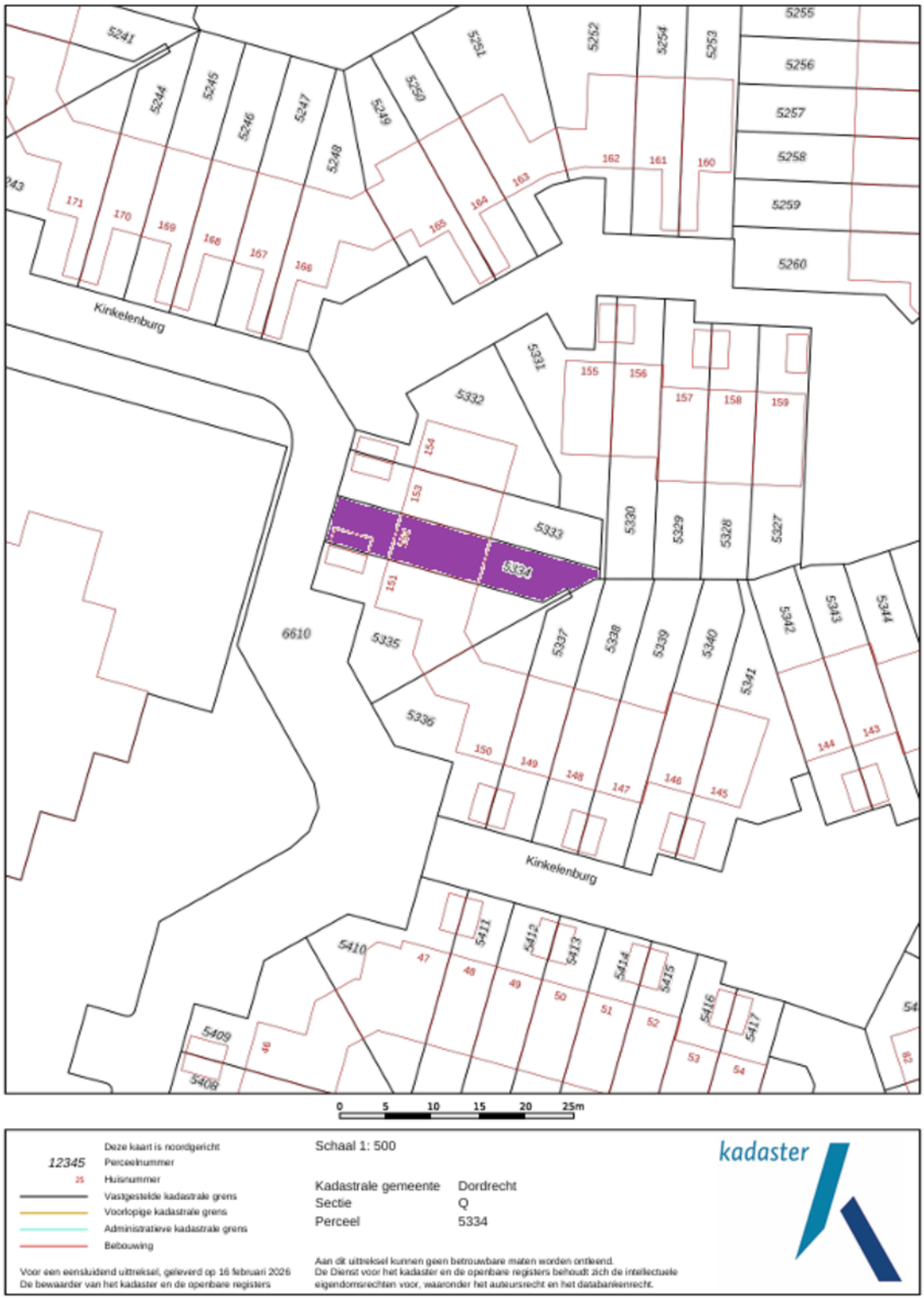
Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

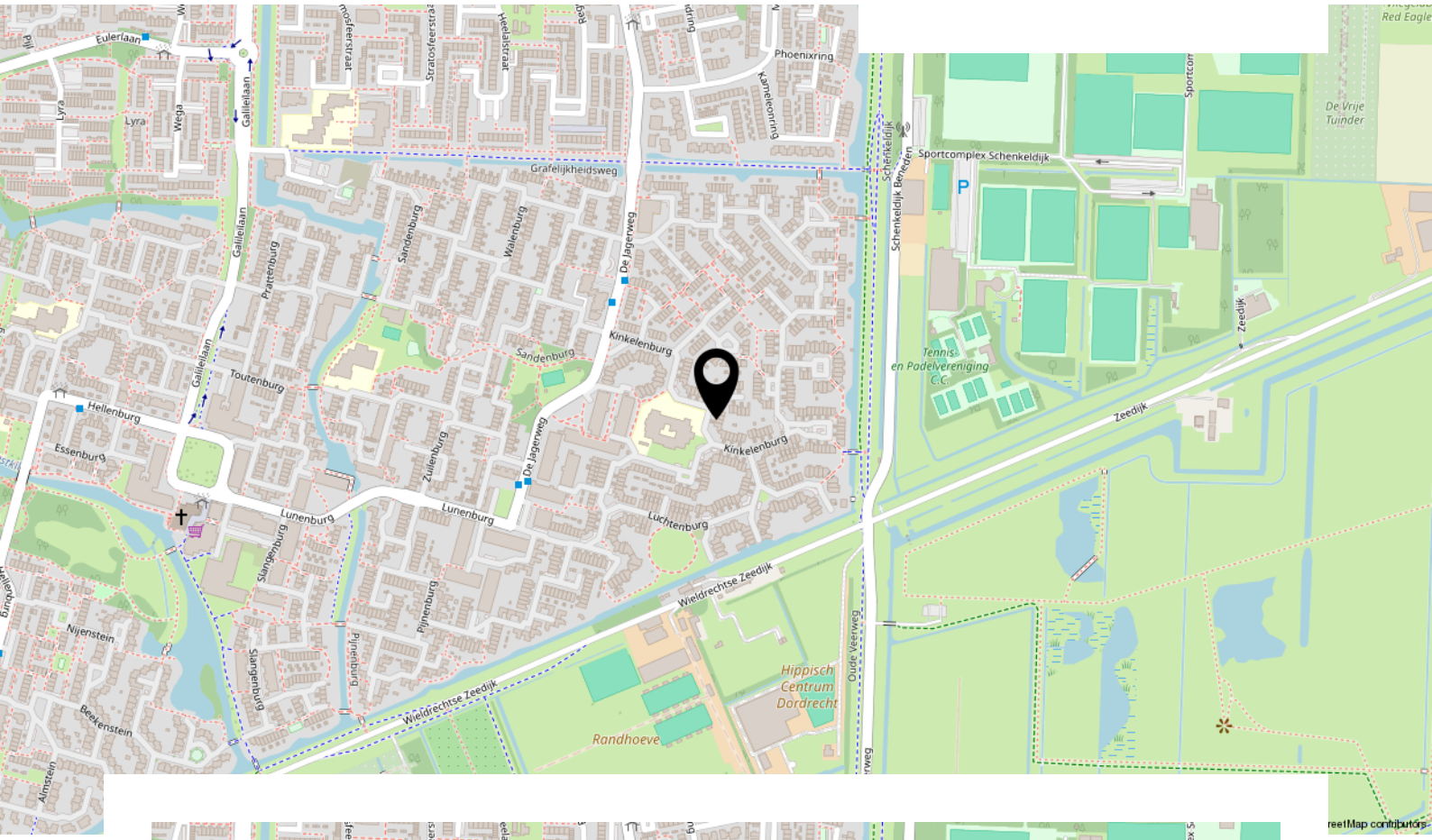
Uw referentie: Kinkelenburg 152

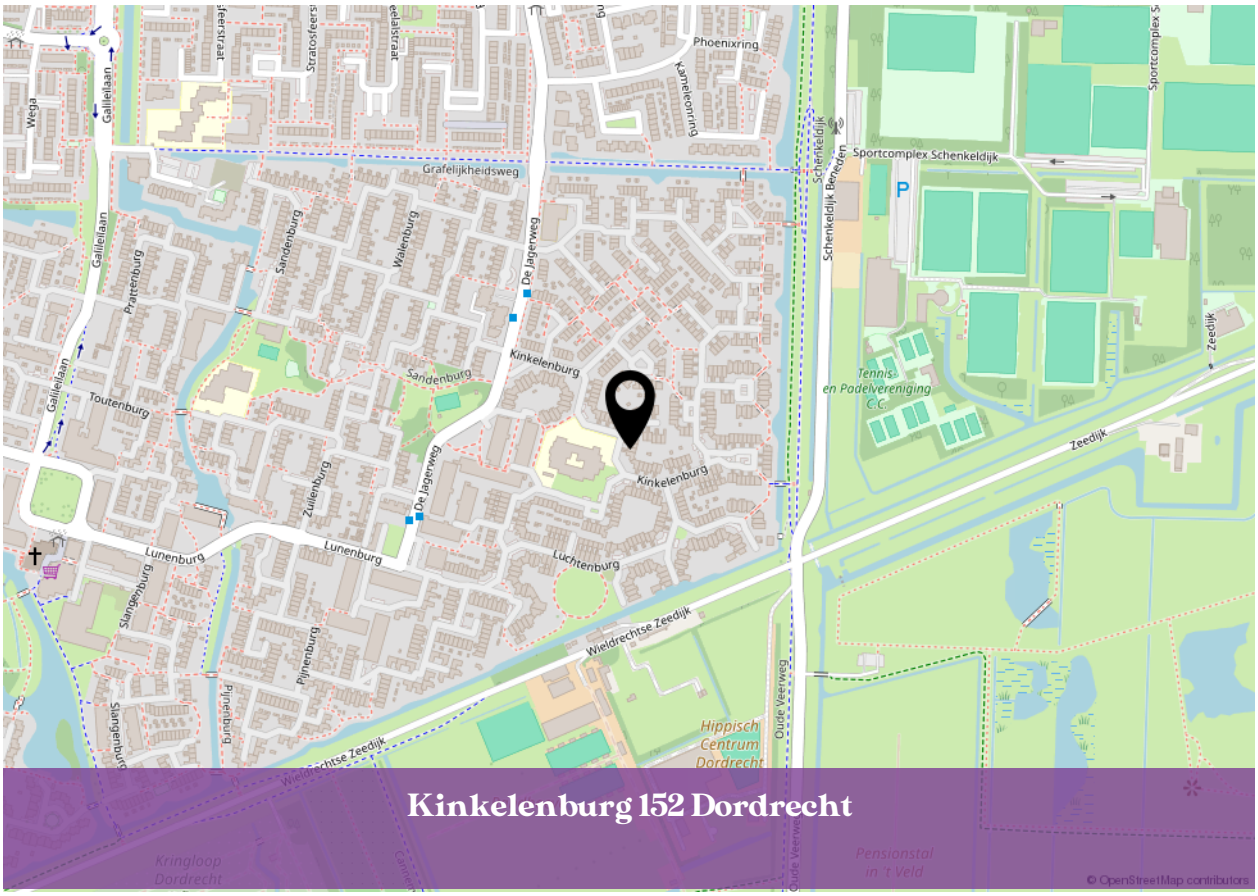


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie





Kinkelenburg 152 Dordrecht

Lijst van zaken

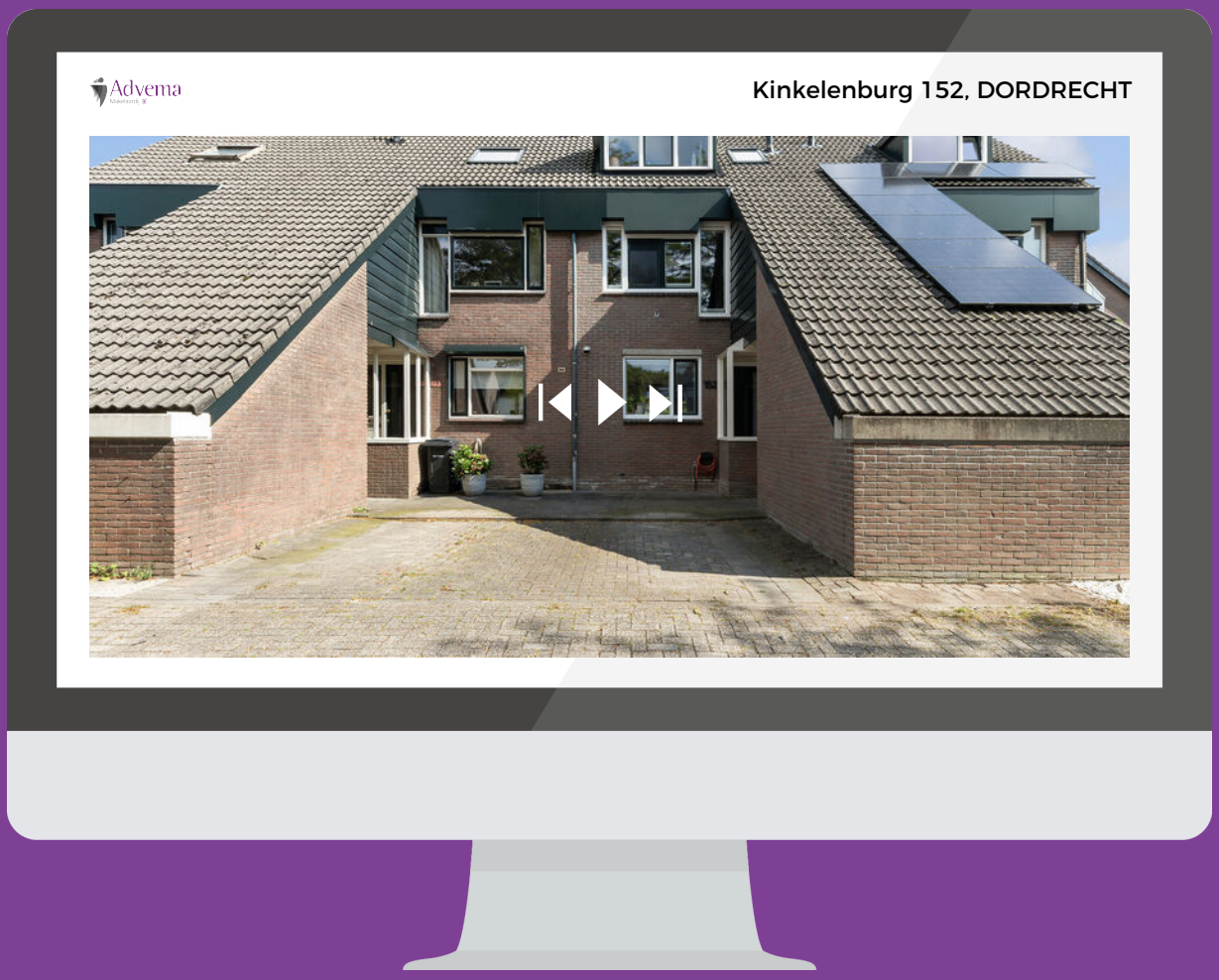
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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