



INDORDRECHT
makelaardij

Prattenburg 53, 3328 WC Dordrecht



Vraagprijs: € 275.000,- k.k.



Omschrijving

Gevonden: 3 kamer eindwoning met diepe en zonnige achtertuin. Deze woning heeft 2 slaapkamers en is rustig gelegen in de wijk Sterrenburg 3. Door de dakkapel aan de voorzijde is de badkamer extra ruim. De stenen berging is van binnenuit bereikbaar en is multifunctioneel inzetbaar.

In de directe nabijheid zijn diverse basisscholen, sportpark Schenkeldijk en het openbaar vervoer. Het overdekte winkelcentrum Sterrenburg en het NS Station Dordrecht Zuid zijn met de fiets goed bereikbaar. De N3, welke aansluit op de A16 richting Breda en Rotterdam is eveneens snel te bereiken.

Wordt u de nieuwe eigenaar van deze te moderniseren woning?

Indeling

Begane grond

De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer.

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een fonteintje.

De **woonkamer** heeft veel lichtinval en staat in open verbinding met de keuken. Via een kunststof schuifpui bereikt u de zonnige achtertuin. Het halletje aan de achterzijde geeft direct toegang tot de berging. De woonkamer is voorzien van een airco unit. Vanuit de woonkamer bereikt u met een open trap de eerste verdieping.

De **berging** aan de achterzijde van de woning (ca. 3.40 x 2.11 m.) is voor diverse doeleinden geschikt; de tuin biedt immers nog voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra berging.

De **half-open keuken** is aan de voorzijde van de woning geplaatst. Deze is opvallend ruim en licht te noemen. De "basic" keuken is in een L opstelling geplaatst en er wordt momenteel op gas gekookt.

1^e verdieping

Via de open trap vanuit de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers, de badkamer, een berging met CV en een wasgedeelte.

Slaapkamer 1 en **slaapkamer 2** bevinden zich beide aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer 1 is de "master bedroom" met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en grote kast. De 2^e kamer is kleiner en kan ideaal als slaapkamer of werkkamer worden gebruikt.

De dakkapel maakt de **badkamer** tot een prettige en grote ruimte. Deze is geheel betegeld en voorzien van een ruim ligbad, douche, wastafelmeubel en een 2^e toilet.

In de **extra berging** zijn de CV installatie (2015) en de mechanische ventilatie te vinden. De **wasruimte** bevindt zich op de overloop onder de dakkapel.



De tuin

De grote achtertuin ligt prettig op het westen; hierdoor heeft u de gehele dag zon. Via de zijkant is de tuin ook bereikbaar. Er is een zonnescherm en een watertappunt. De tuin is maar liefst 12.60 m lang en biedt volop mogelijkheden!

De ligging

In de directe nabijheid zijn diverse basisscholen, sportpark Schenkeldijk en het openbaar vervoer. Het overdekte winkelcentrum Sterrenburg en het NS Station Dordrecht Zuid zijn met de fiets goed bereikbaar. De N3, welke aansluit op de A16 richting Breda en Rotterdam is eveneens snel te bereiken.

Wilt u deze te moderniseren 3 kamer eindwoning met diepe tuin zelf ervaren?

Mail dan snel naar info@indordrechtmakelaardij.nl voor een bezichtiging.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, eindwoning
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1977
Ligging tuin	West (met achterom)
Gebruikersoppervlakte	83 m ²
Perceel	137 m ²
Inhoud	ca. 280 m ³
Berging	7.2 m ² (steen)
Locatie	Sterrenburg 3, in woonwijk
Elektra	4 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	Gas, Remeha Avanta (2015)
Parkeren	Openbaar (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie Q, nummer 7983
Energielabel	D
Oplevering	In overleg, kan spoedig



Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 3 m²;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.00 m;
- Woonkamer : ca. 5.23 x 4.90 / 6.90 m;
- Keuken : ca. 2.73 x 3.90 m;
- Hal 2 : ca. 1.44 x 1.40 m;
- Berging : ca. 2.11 x 3.40 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.00 x 3.80 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.14 x 2.82 m;
- Badkamer : ca. 3.00 x 2.92 m;
- Kast met CV : ca. 1 m².

Buiten

- Voortuin (oost) : ca. 5.65 x 1.70 m;
- Achtertuin (west) : ca. 5.65 x 12.60 / 7.40 m.
- Berging : ca. 2.12 x 3.42 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling. Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een kooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



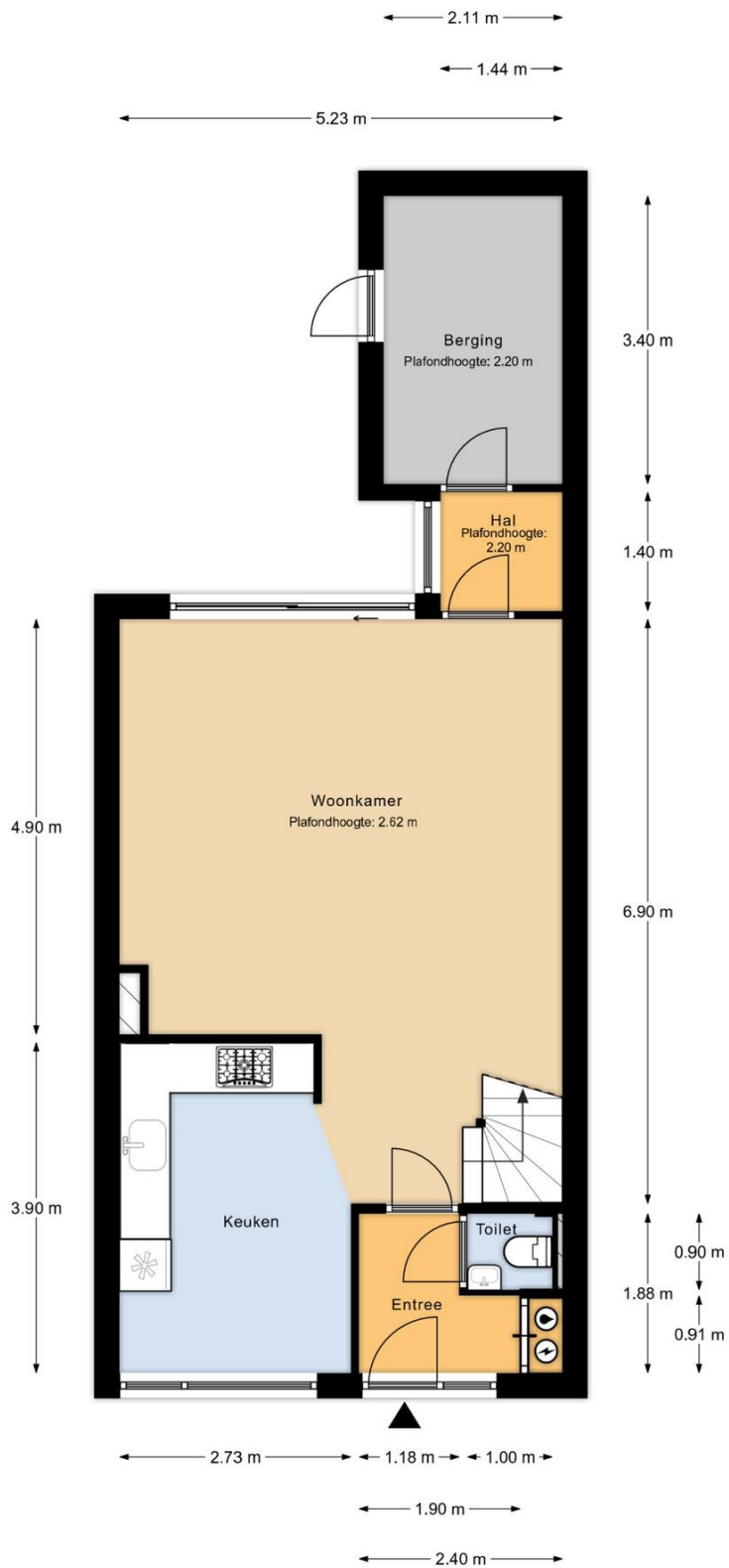


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

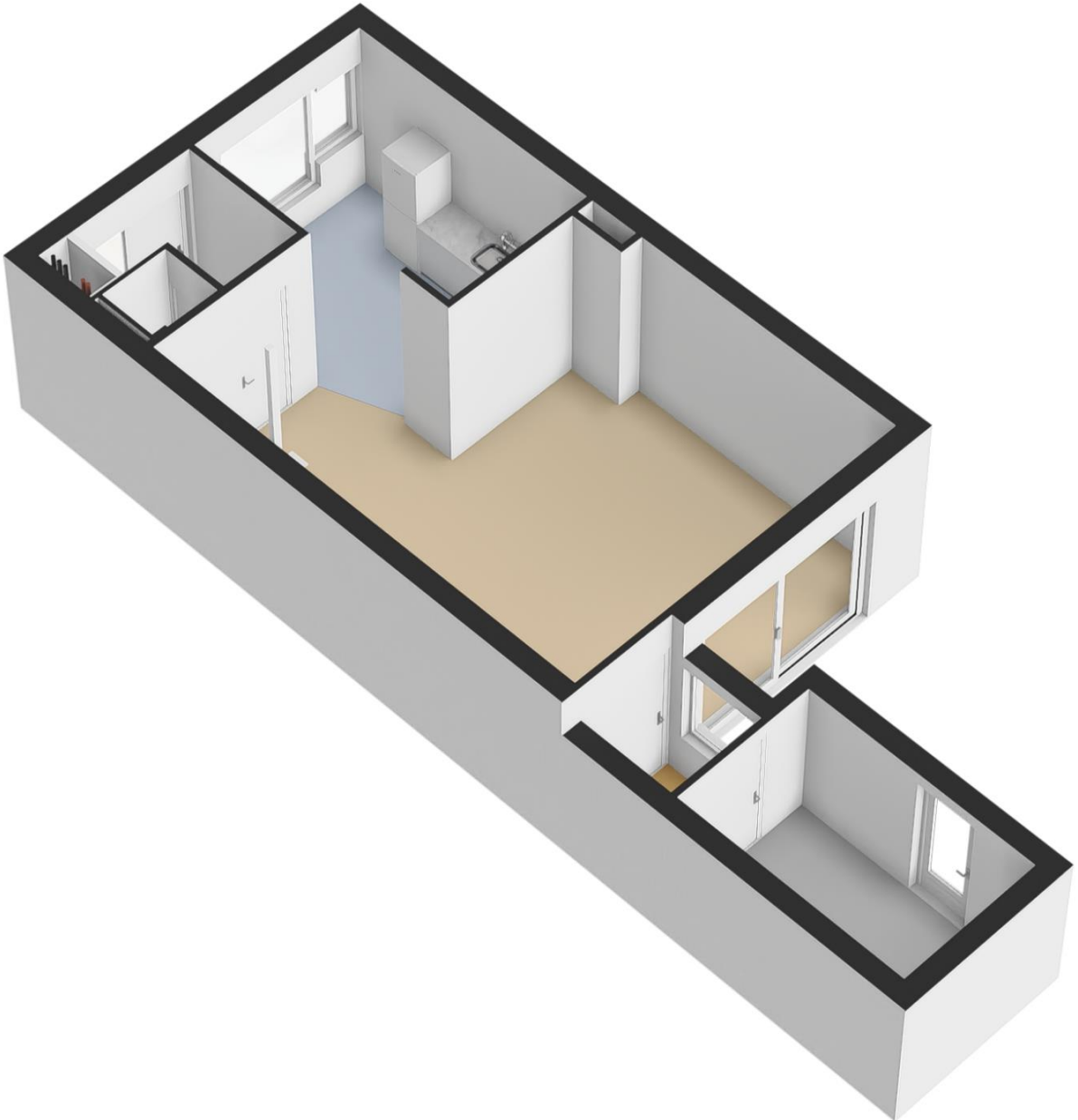


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

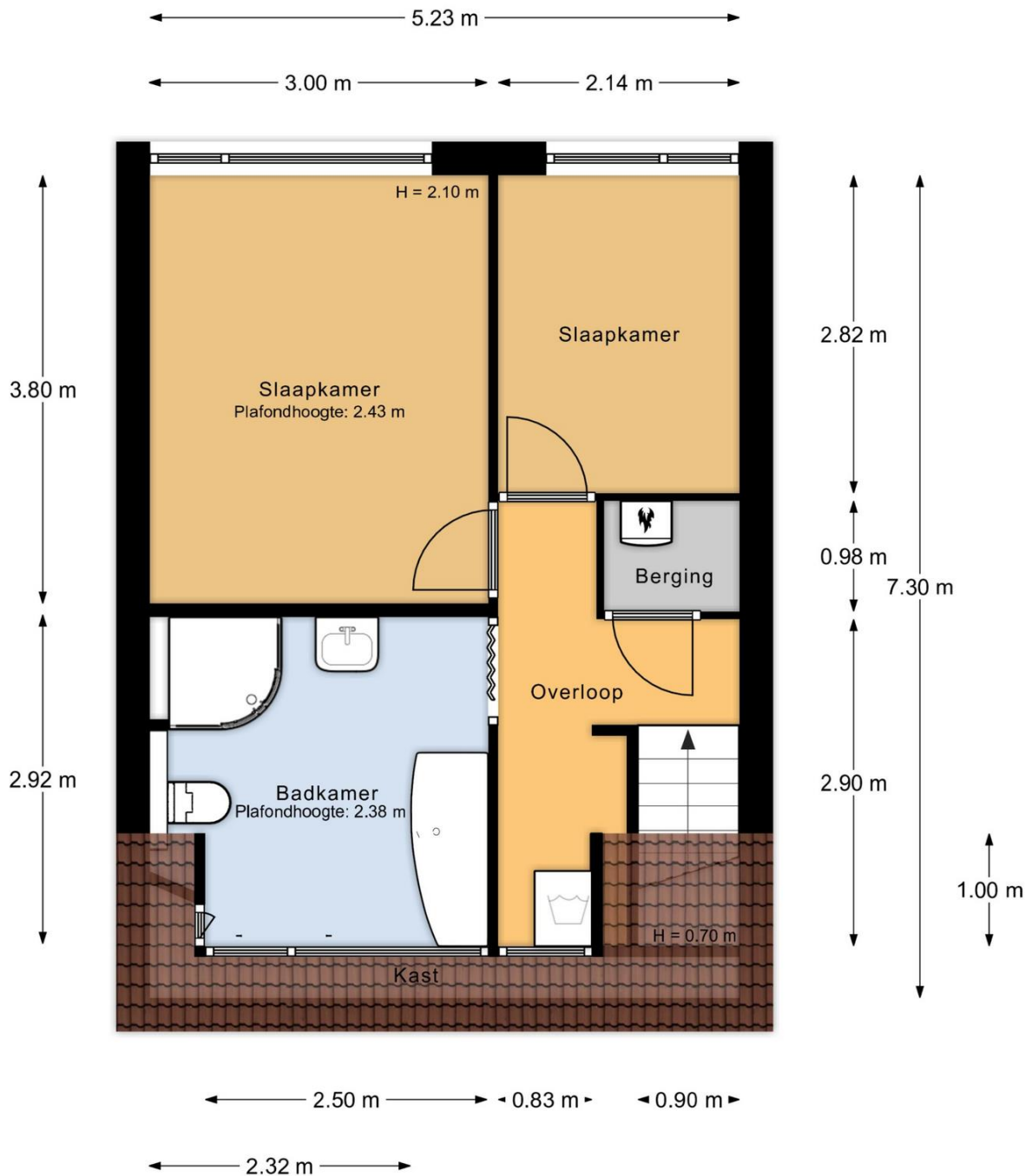


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

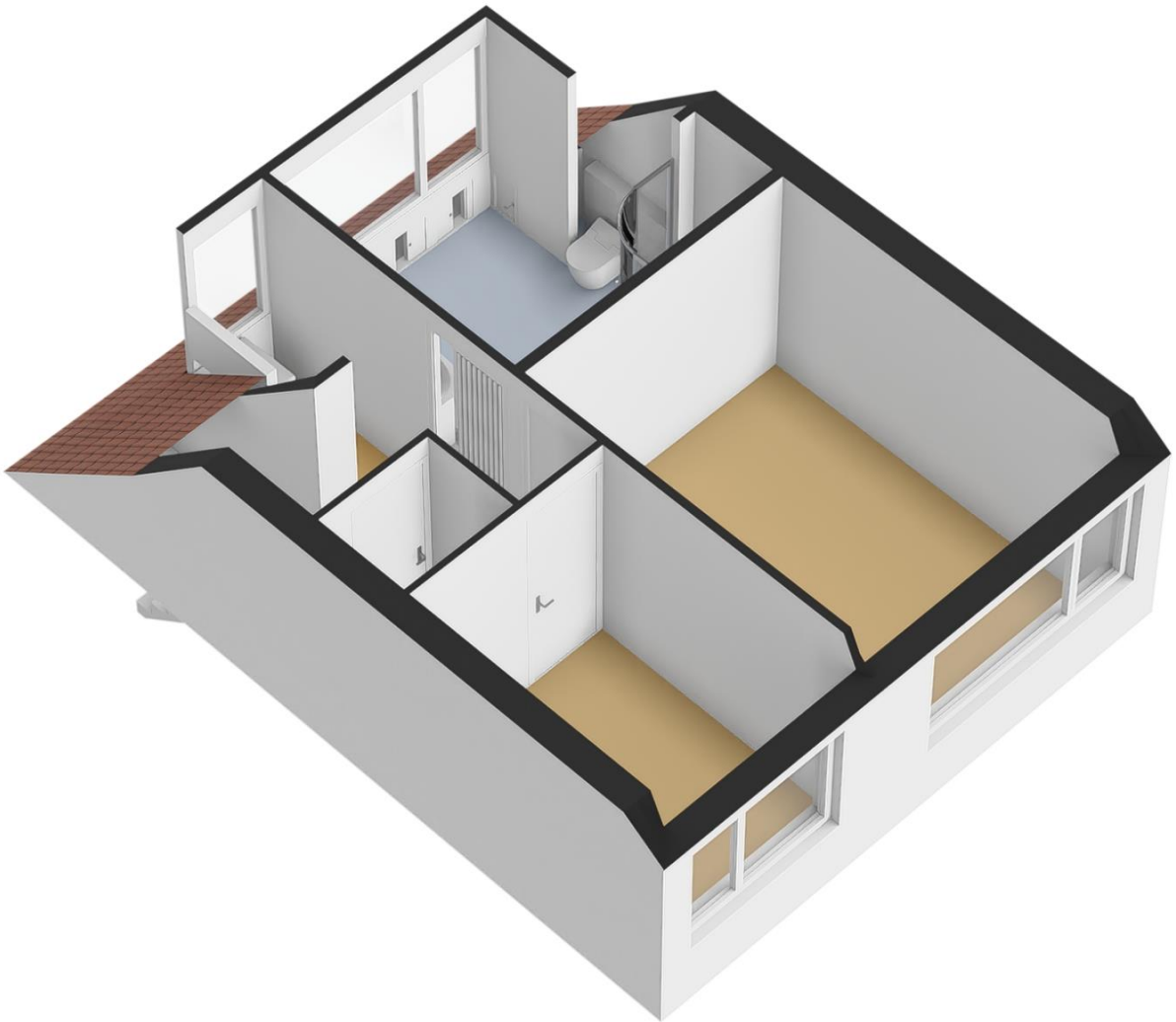


1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



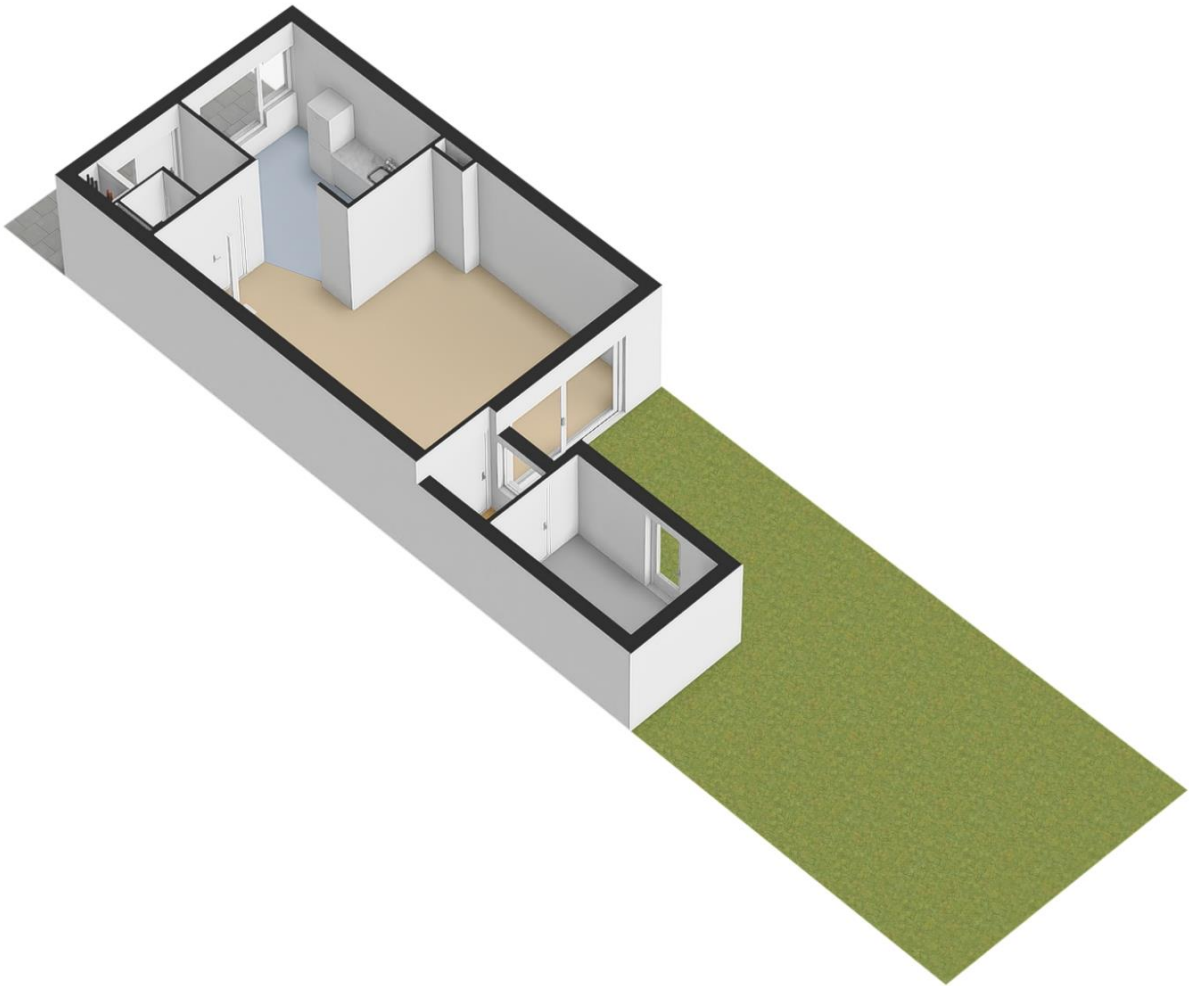


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7983	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, gelieverd op 18 december 2023
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 databankrecht.



INDORDRECHT
makelaardij

Ruimte voor aantekeningen:

In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

