



**INDORDRECHT**  
makelaardij

## Van den Broek-erf 53, 3315 SE Dordrecht



**Vraagprijs: € 459.000,- k.k.**



## Omschrijving

Zelden aangeboden: patiobungalow met zonnige tuin aan het water! Deze gelijkvloerse woning met vloerverwarming heeft 3 slaapkamers en een inpandige garage. De woonoppervlakte bedraagt circa 100 m<sup>2</sup> en het perceel van 354 m<sup>2</sup> is ruim bemeten. Het vrije uitzicht over het water en groen is fantastisch. Deze bungalow ligt in de wijk Stadpolders. Het gezellige winkelcentrum Bieshof, het NS Station Stadpolders en het Wantij liggen in de directe nabijheid.

## Indeling

De hal met meterkast en garderobe geeft toegang tot de woonkamer.

De lichte en tuingerichte **woonkamer** grenst aan de achterzijde aan de zonnige tuin en aan de voorzijde staat het in verbinding met de halfopen keuken. De woonkamer beschikt over een sfeervolle houtkachel; deze is gemaakt van gietijzer. Er zijn diverse opstellingen mogelijk voor uw zit- en eetgedeelte. Middels de schuifdeuren bereikt u de besloten achtertuin.

De aangrenzende gang brengt u naar de drie slaapkamers, de badkamer en het losse toilet. De andere kant van de woonkamer geeft toegang tot de wasruimte met aansluitend de inpandige garage.

De nette halfopen **keuken** is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een goed zicht op de voortuin. Deze basic keuken is in een L-opstelling geplaatst en er wordt elektrisch gekookt. Een vaatwasser en koel-vriescombinatie zijn aanwezig. De keuken beschikt nog over een praktische provisiekast waar tevens de CV-installatie en de unit voor de vloerverwarming zijn geplaatst.

Het leuke is dat alle slaapkamers grenzen aan de besloten binnentuin.

**Slaapkamer 1** kan ideaal gebruikt worden als hobbykamer of logeerkamer. **Slaapkamer 2** wordt momenteel als kastenkamer gebruikt en beschikt over een vaste kast met legplanken. **Slaapkamer 3** is de "master bedroom" en is ruim bemeten. Deze slaapkamer geeft ook direct toegang tot de tuin; hoe prettig is dat!

De **badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel. De mechanische ventilatie en de dakkoepel zorgen voor extra comfort en natuurlijke lichtinval.

Het **toilet** is geheel betegeld en voorzien van een fonteintje.

Vanuit de woonkamer bereikt u ook de **wasruimte/bijkeuken**. Deze ruimte geeft toegang tot de tuin en de inpandige garage. Naast de aansluiting voor de wasmachine is er extra bergruimte beschikbaar.

De inpandige **garage** is direct van binnenuit bereikbaar. Deze garage heeft een aluminium kanteldeur, handige opbergmogelijkheden. Parkeren kunt u voor en/of in de garage.



## De tuin

De besloten **achtertuin** is een waar genot!! Wat een diversiteit aan vaste planten en wat te denken van het uitzicht: u kijkt ver weg over het water en het groen. Naast het terras, de extra vijver heeft deze tuin nog een praktisch houten schuurtje: ideaal voor uw tuinspullen. Over de volle breedte grenst de achtertuin aan het water. Door de gunstige ligging op het westen is er altijd wel een plekje in de zon te vinden!

De **voortuin** is rijk begroeid met in het midden een Prunus. Rondom deze boom zijn diverse perkplanten en een pad brengt u naar de voordeur. Vanuit de voorzijde bereikt u ook de garage. Er is voor de garage voldoende ruimte voor het parkeren van uw auto op eigen terrein.

## Algemeen

- De woonkamer, de keuken, bijkeuken/wasruimte en de hal zijn voorzien van vloerverwarming met grotendeels plavuizen toplaag. De gang en de slaapkamers hebben vloerbedekking. Het toilet en de badkamer zijn geheel betegeld. De wasruimte/bijkeuken en de garage hebben momenteel zeil als vloerafwerking.
- De zonneschermen in de achtertuin zijn elektrisch bedienbaar (één exemplaar heeft extra aandacht nodig).
- De kozijnen zijn van hout, met uitzondering van 2 kunststof kozijnen in de woonkamer
- De schuifdeuren van de woonkamer zijn van aluminium
- Het platte dak leent zich uitstekend voor het plaatsen van zonnepanelen
- U heeft in de voortuin plek voor het plaatsen van een eigen laadpaal
- De besloten tuin aan de achterzijde is extra breed
- De gang en de badkamer hebben beide een dakkoepel

## De ligging

Het winkelcentrum Bieshof, het Wantij en NS Station Stadspolders zijn in de directe nabijheid. De N3 welke aansluit op de A16 richting Breda of Rotterdam is eveneens goed bereikbaar.

Wilt u deze unieke 4 kamer patiobungalow aan het water zelf ervaren?

Mail dan snel naar [info@indordrechtmakelaardij.nl](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl) voor een bezichtiging.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, patiobungalow
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1991
Ligging hoofdtuin	West
Gebruikersoppervlakte	ca. 100 m <sup>2</sup>
Garage (in pandig)	ca. 16 m <sup>2</sup>
Berging (tuin)	ca. 4 m <sup>2</sup>
Perceel	354 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 365 m <sup>3</sup>
Locatie	Stadspolders, in woonwijk
Elektra	6 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Bosch HR (2009)
Parkeren	Op eigen terrein en in garage
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 3336
Energielabel	C
Oplevering	In overleg, kan spoedig



## Afmetingen

### Woning

- Hal : ca. 1.40 x 1.95 m;
- Woonkamer : ca. 5.00 x 8.20 m;
- Keuken : ca. 2.43 x 3.46 m.
- Provisiekast : ca. 1.5 m<sup>2</sup>;
- Gang : ca. 7 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.46 x 2.80 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.34 x 2.80 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.58 x 3.90 m;
- Badkamer : ca. 2.00 x 2.08 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.30 m;
- Wasruimte/bijkeuken : ca. 3.00 x 1.60 m;
- Garage : ca. 3.00 x 5.30 m.

### Buiten

- Voortuin (oost) : ca. 11.25 x 7.50 / 5.00 m;
- Achtertuin (west) : ca. 15.00 x 12.50 / 10.65 m (inclusief berging);
- Berging (hout) : ca. 1.65 x 2.50 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





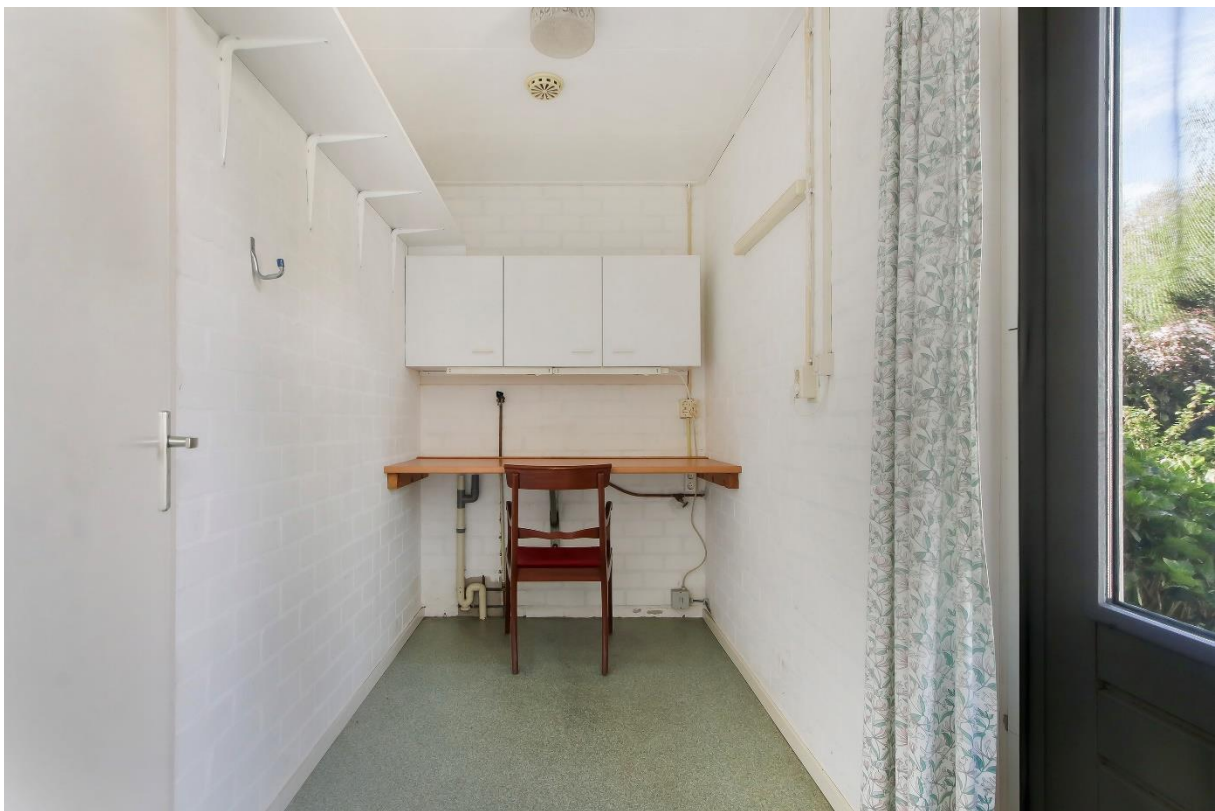
INDORDRECHT  
makelaardij





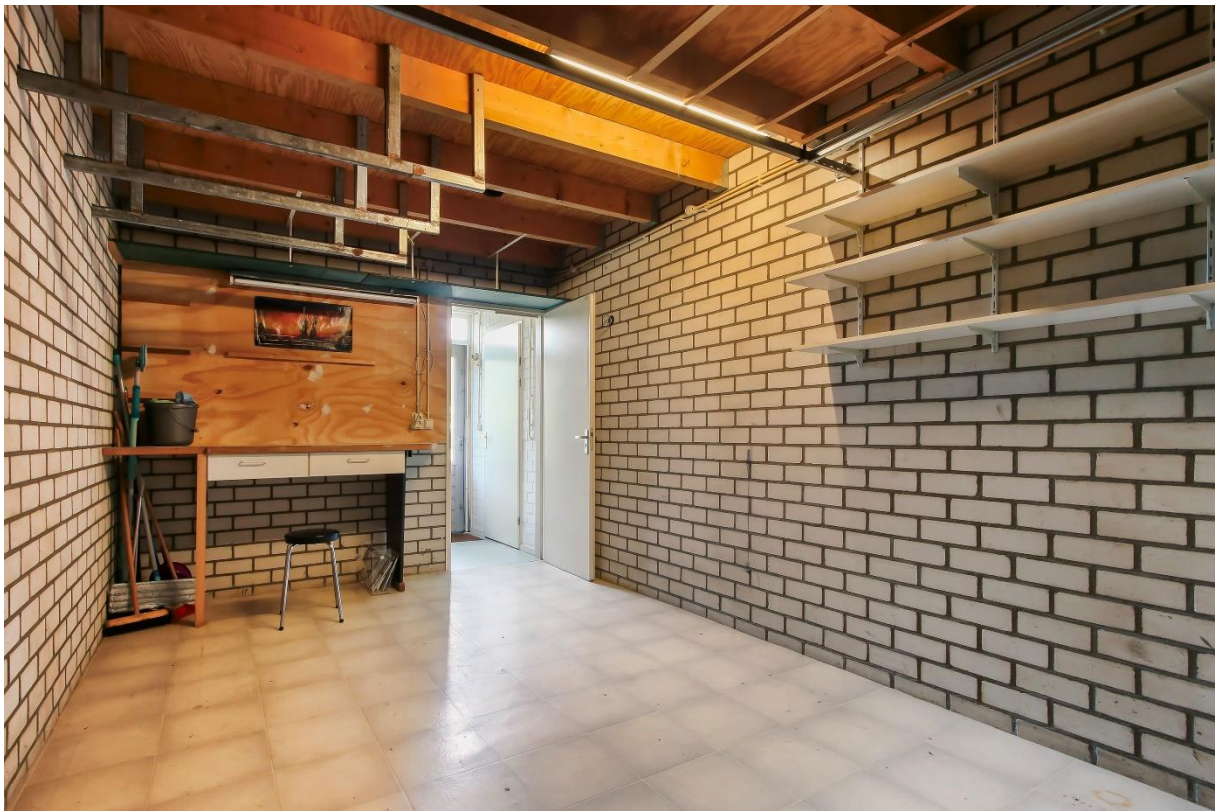


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij

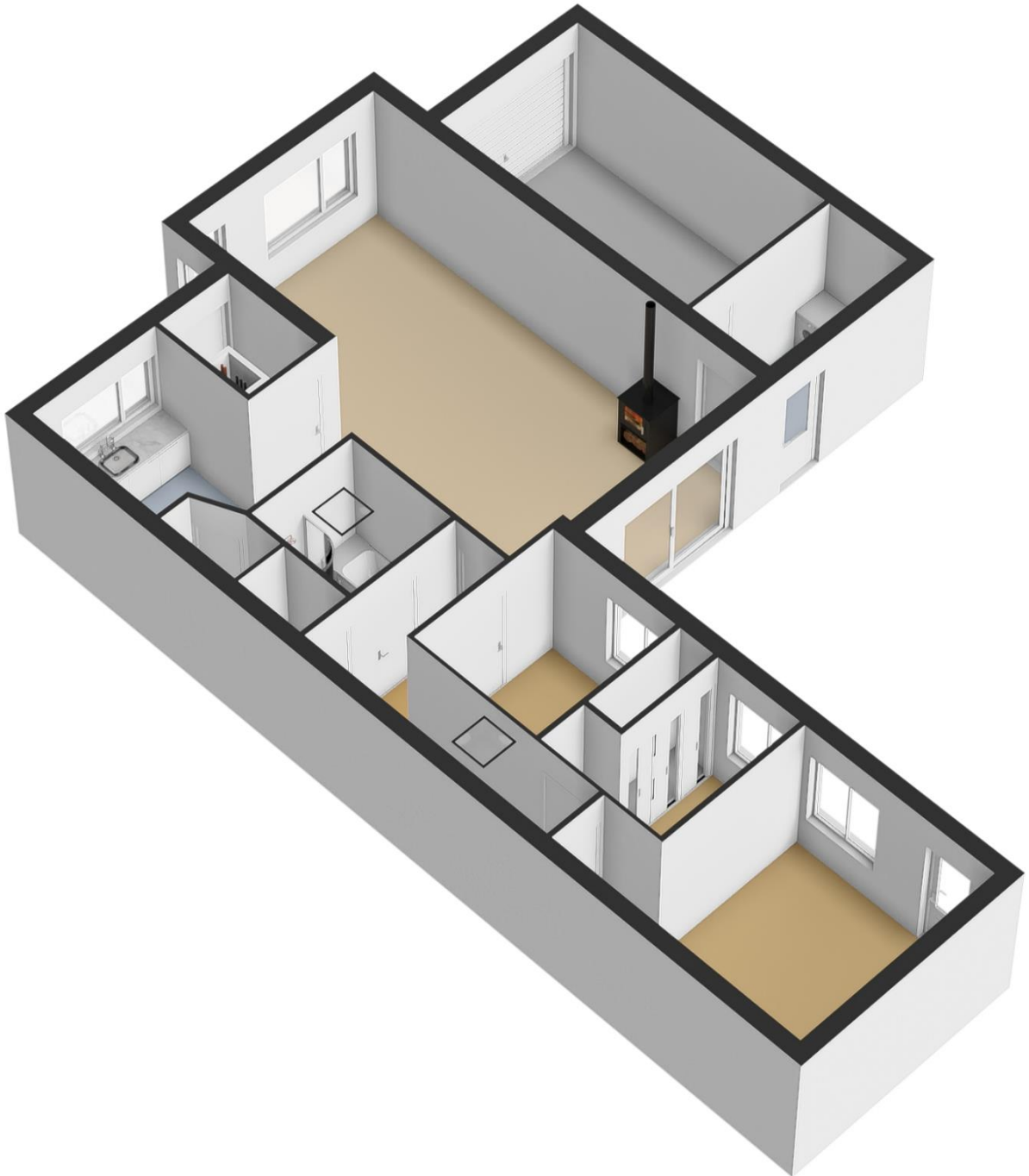


Begane Grond

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	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
12345	Huisnummer	Secsie R	
12345	Huisnummer	Perceel 3336	
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2024 De bevrager 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

