



INDORDRECHT  
makelaardij

## Bakema-erf 331, 3315 JH Dordrecht



**Vraagprijs: € 365.000,- k.k.**



## Omschrijving

Gunstig gelegen 4 kamer woning in het populaire Bakema-erf. Deze woning heeft een tuin op het westen welke direct grenst aan het water! Aan de voorzijde van de woning heeft u een eigen parkeerplaats; ideaal voor het plaatsen van een laadpaal.

De huidige bewoners zijn de eerste bewoners en hebben alvast een beginnetje gemaakt om een en ander te moderniseren: de badkamer is in 2021 vernieuwd, de airco is in 2022 geplaatst en de dakramen zijn recent vervangen. De dakkapel aan de voorzijde van de woning is voorzien van kunststof kozijnen. Het energielabel is A.

Deze eengezinswoning ligt in de geliefde wijk Stadspolders dicht bij alle benodigde voorzieningen. De woning bevindt zich op de ideale locatie voor starters en jonge gezinnen, maar vanwege de nabijheid van de winkels en zorgcentra is het ook een ideale woning voor actieve ouderen.

## Indeling

### Begane grond

De hal geeft toegang tot het toilet, de garderobe met meterkast, de trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping en woonkamer. Het toilet is half betegeld en voorzien van een fonteintje.

De lichte **woonkamer** sluit aan de voorzijde aan op de half-open keuken. De achterzijde geeft toegang tot de terrasoverkapping en de achtertuin. De laminaat vloer loopt netjes door van de woonkamer naar de keuken. De airco unit in de woonkamer (LG, 2022) geeft extra comfort: deze kan koelen en verwarmen. Er is een handige proviand kast onder de trap.

De **half-open keuken** bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De U-opstelling zorgt voor veel werk- en opbergruimte. Er is een koel-vriescombinatie (Liebherr), vaatwasser (Bosch), een oven/magnetron en een 5-pits gasfornuis. Het grote raam geeft zicht op het Bakema-erf.

### 1<sup>e</sup> verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers (oorspronkelijk 3) en een badkamer.

**Slaapkamer 1** ligt aan de voorzijde van de woning en is een prima slaapkamer met veel privacy. Beide slaapkamers hebben laminaat vloerafwerking.

**Slaapkamer 2** ligt aan de achterzijde en heeft een mooi zicht op de tuin en het water. Deze kamer heeft 2 gedeeltes: een garderobe met een vaste schuifkast en een slaapgedeelte. Er zijn 2 Velux dakramen en er is extra bergruimte onder de schuine gedeeltes.

**De badkamer** (2021) heeft een grote inloopdouche met "rainshower" en handdouche, een wastafelmeubel en een 2<sup>e</sup> toilet. Het raam zorgt, samen met de mechanische ventilatie, voor een goede vochthuishouding.



## 2<sup>e</sup> verdieping

Deze verdieping heeft een overloop en een slaapkamer.

De wasmachine, wasdroger, CV-installatie en de mechanische ventilatie unit zijn op de overloop geplaatst. Daarnaast biedt deze ruimte extra bergruimte, onder meer door de handige kast boven het trapgat.

**Slaapkamer 3** is door de dakkapel en het Velux dakvenster een verrassend ruime en lichte slaapkamer.

## Buiten

De **voortuin** is in 2021 netjes bestraat, heeft een groene border en biedt plaats aan 1 auto; dit is de ideale plek voor het plaatsen van een eigen laadpaal. De voortuin geeft toegang tot de stenen berging welke is voorzien van elektra. Er is tevens een wateraansluiting.

De **achtertuintuin** grenst direct aan het water en is op het westen gelegen. Hier schijnt in de middag en in de avond de zon. Er is een terrasoverkapping in de achtertuin gebouwd en er zijn 2 kleine bergingen. De woonkamer sluit aan op de terrasoverkapping: dit is een plek waar u langer van het buitenleven kunt genieten. De terrasoverkapping heeft een elektrisch bedienbaar screen om de ruimte af te kunnen sluiten en er is een zonnedoek onder het dak van de overkapping geplaatst (om extreme warmte te voorkomen). De tuin heeft diverse plantenborders met onder meer witte hortensia's en rozenstruiken. Via een trappetje komt u bij het vlonderterras aan het water. Er is een wateraansluiting aanwezig naast de overkapping.

## De ligging

Het winkelcentrum Bieshof en NS Station Stadspolders liggen om de hoek (100 a 200 meter). Diverse basisscholen, de grote speeltuin "t Koeienveld" en recreatieplek "Het Vissertje" liggen in de directe omgeving. De N3 welke aansluit op de A16 richting Breda of Rotterdam is eveneens goed bereikbaar.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	4 (voorheen 5)
Aantal slaapkamers	3 (voorheen 4)
Bouwjaar	1990
Ligging tuin	West, direct aan het water
Gebruikersoppervlakte	ca. 96 m <sup>2</sup>
Terrasoverkapping	ca. 11 m <sup>2</sup>
Berging	ca. 5 m <sup>2</sup>
Perceel	130 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 325 m <sup>3</sup>
Locatie	Stadspolders, in woonwijk, aan water
Elektra	5 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	CV (Ferroli, 2011)
Parkeren	Op eigen terrein
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 2448
Energielabel	A
Oplevering	In overleg, oktober/november





## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 3.5 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 0.90 x 1.10 m;
- Woonkamer : ca. 4.80 x 6.20 m;
- Provisiekast : ca. 1.5 m<sup>2</sup>;
- Keuken : ca. 2.43 x 2.71 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2 m<sup>2</sup>;
  - Slaapkamer 1 : ca. 2.83 / 2.40 x 3.83 m;
  - Slaapkamer 2 : ca. 4.80 x 3.40\* m;
  - Badkamer : ca. 2.31 x 1.70 m.
- \*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

### Tweede verdieping

- Overloop : ca. 4 m<sup>2</sup>\*;
  - Slaapkamer 3 : ca. 2.92 x 3.10\* / 4.10\* m.
- \*gemeten vanaf 1.50 m hoogte

### Buiten

- Achtertuin (west) : ca. 10.50 x 5.10 m (excl. overkapping);
- Terrasoverkapping : ca. 3.80 x 2.40;
- Voortuin (oost) : ca. 6.00 x 5.10 / 4.00 m;
- Berging voortuin : ca. 2.50 x 2.00 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 verkooptransactie 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





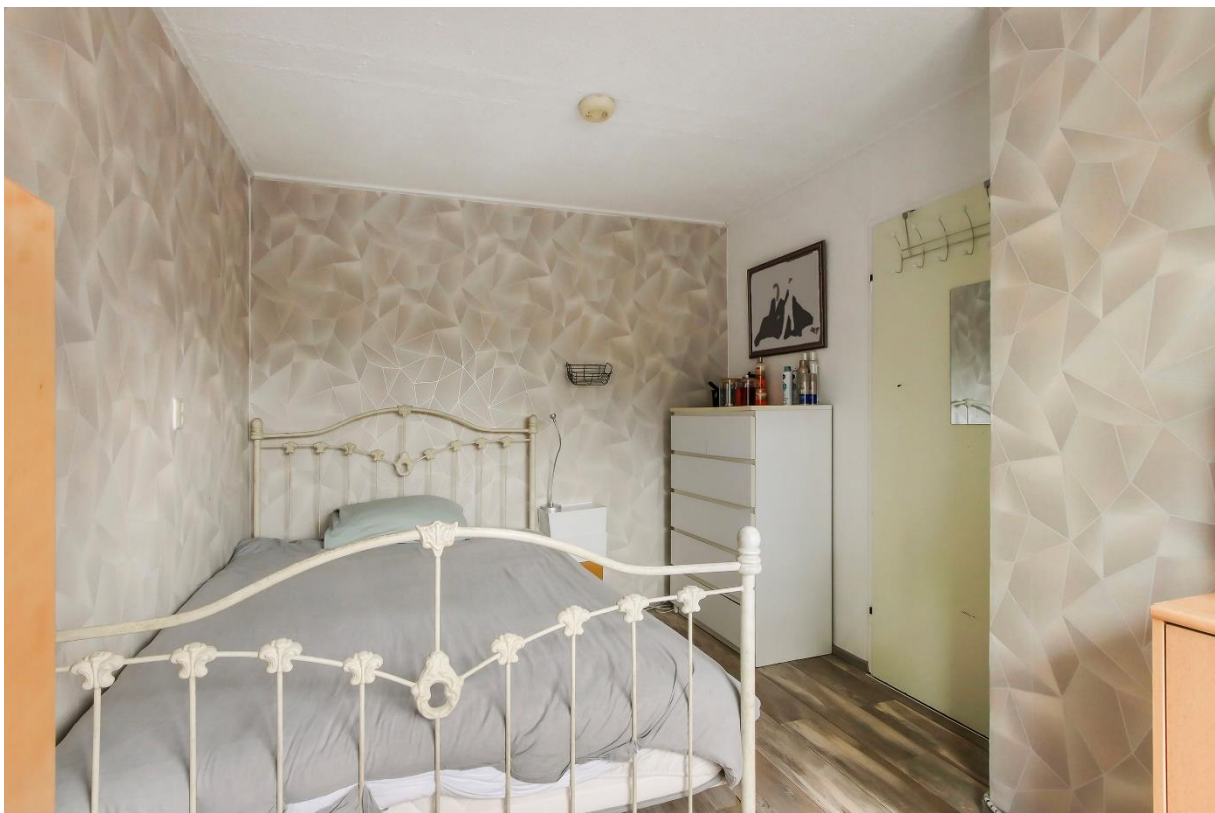


INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij



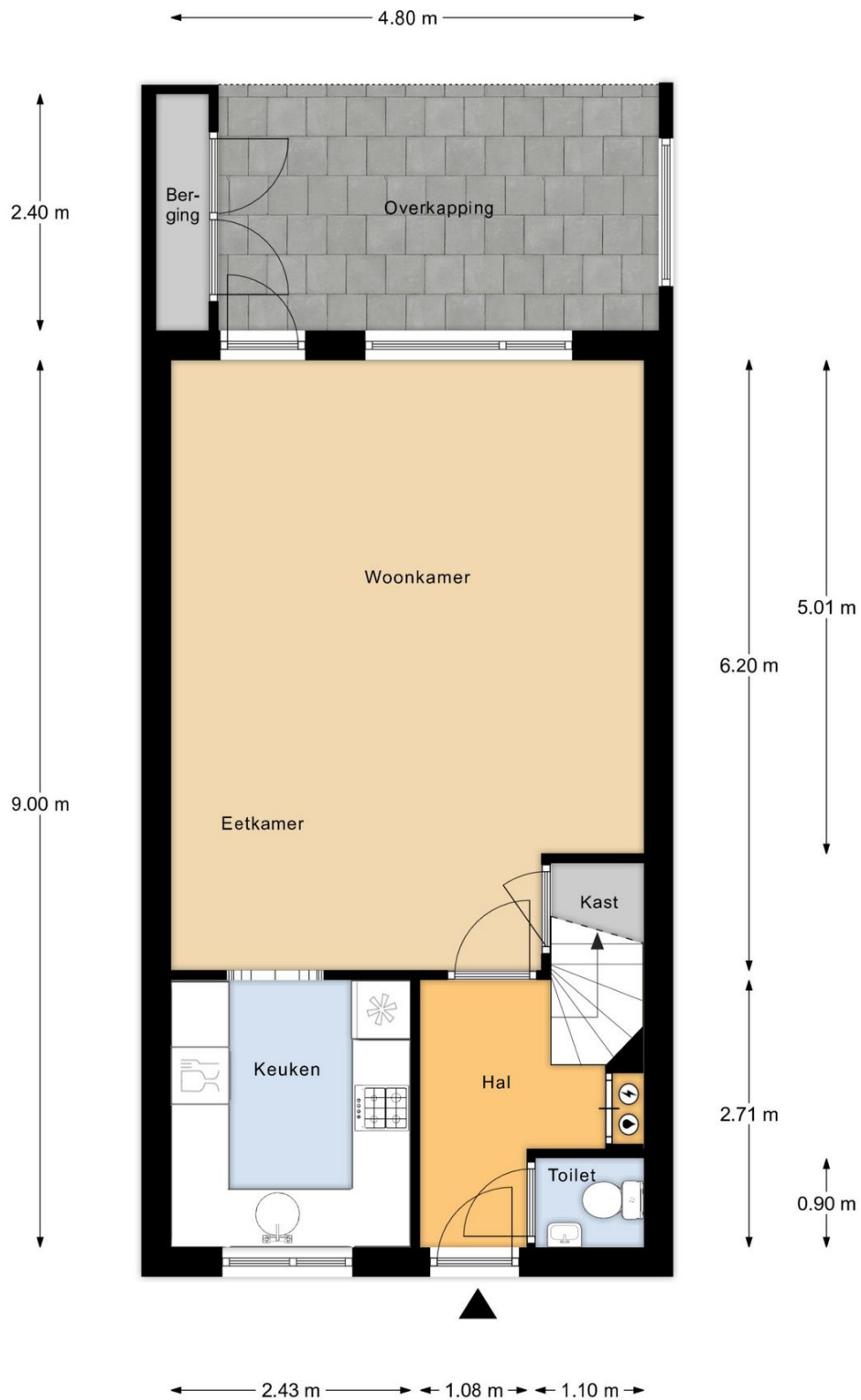




INDORDRECHT  
makelaardij



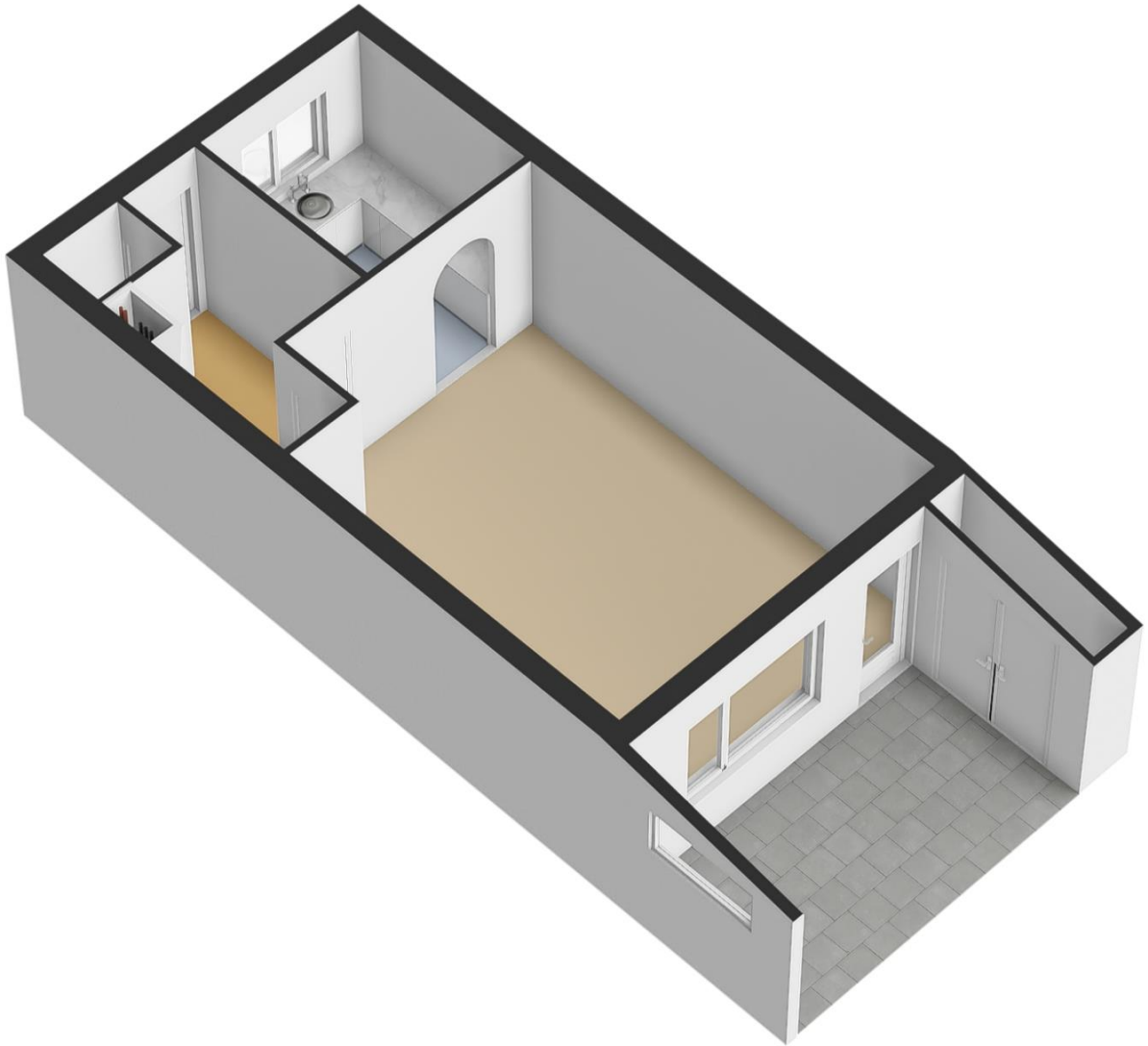
INDORDRECHT  
makelaardij

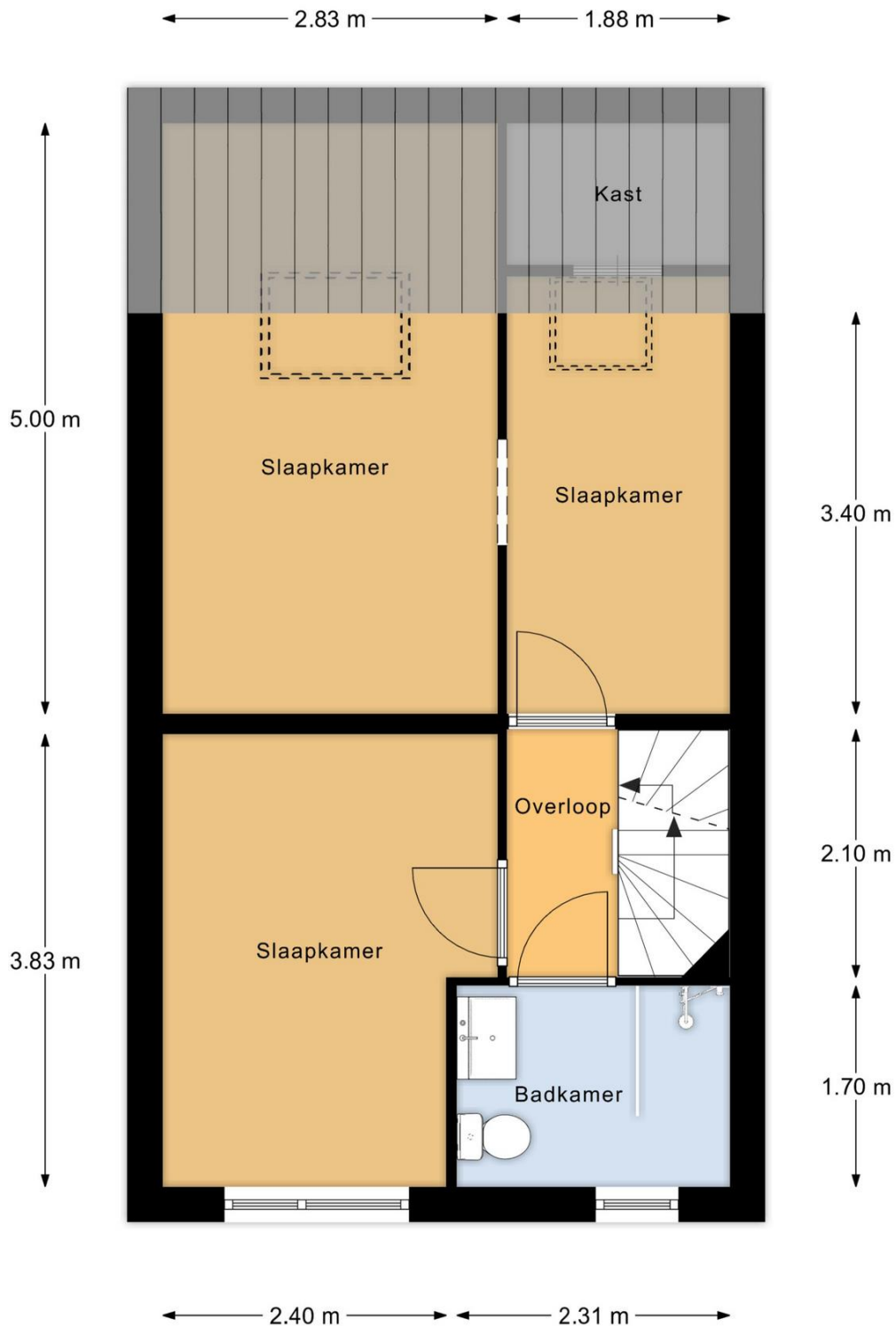


Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



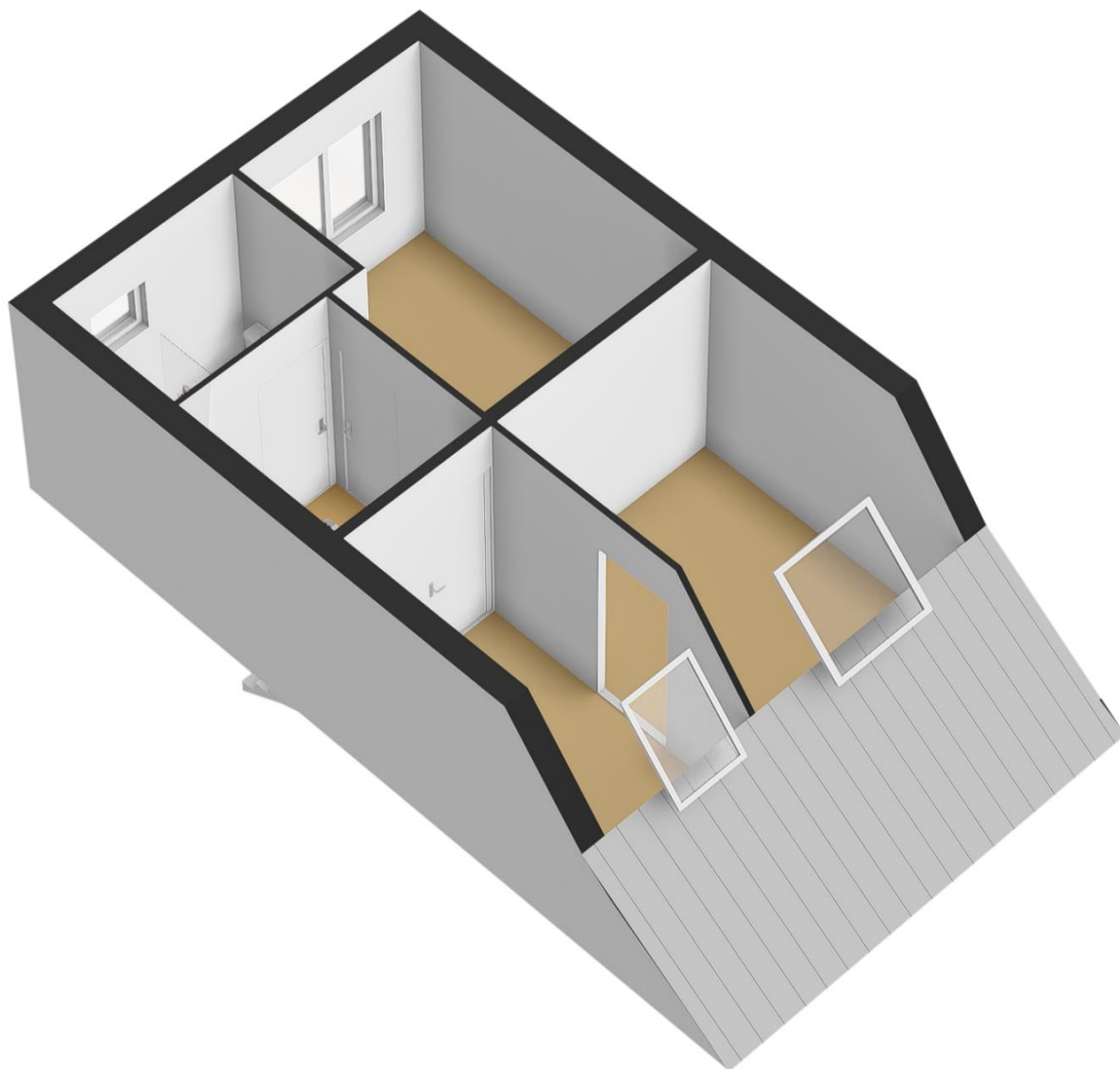




1e Verdieping

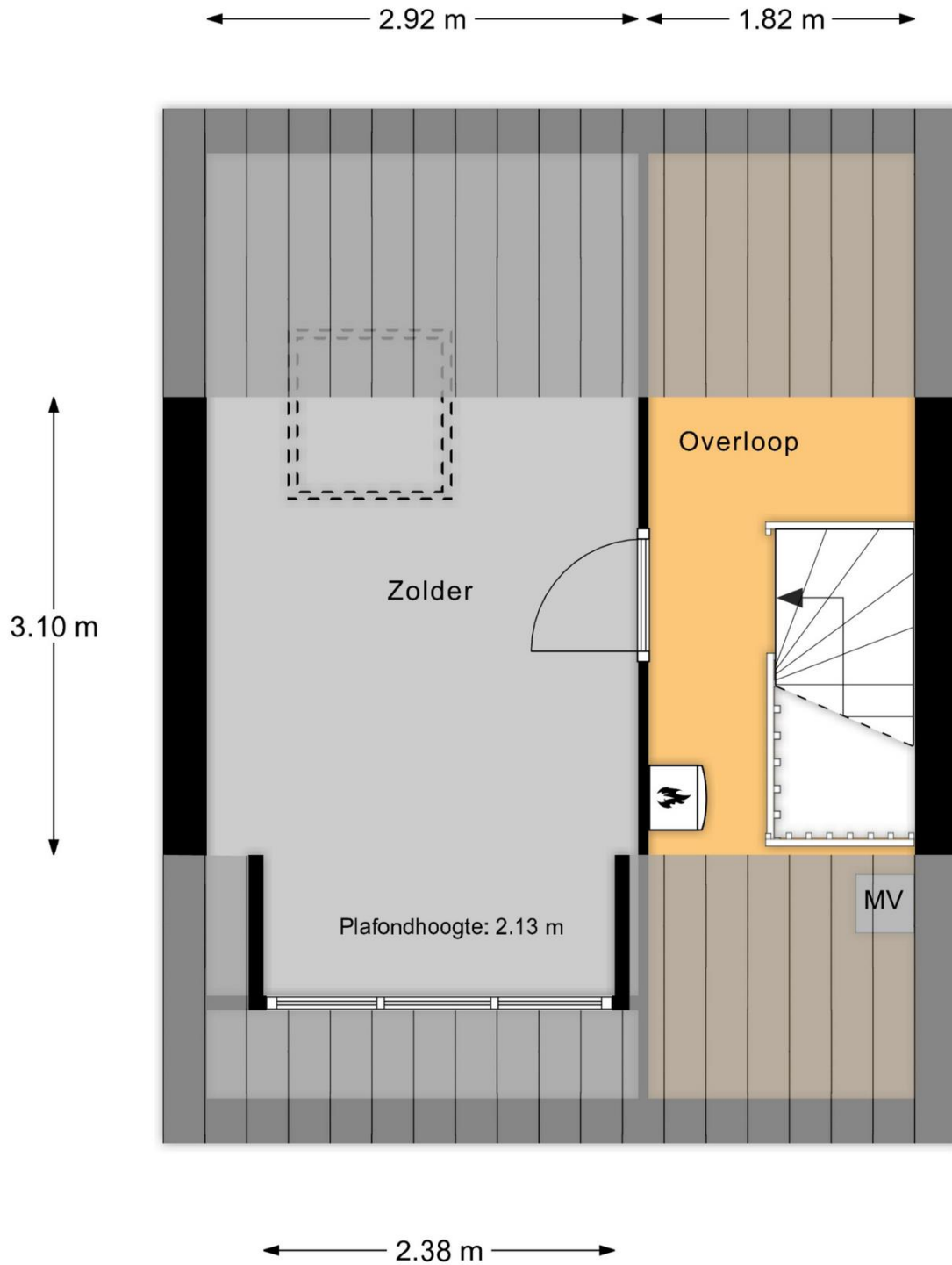
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







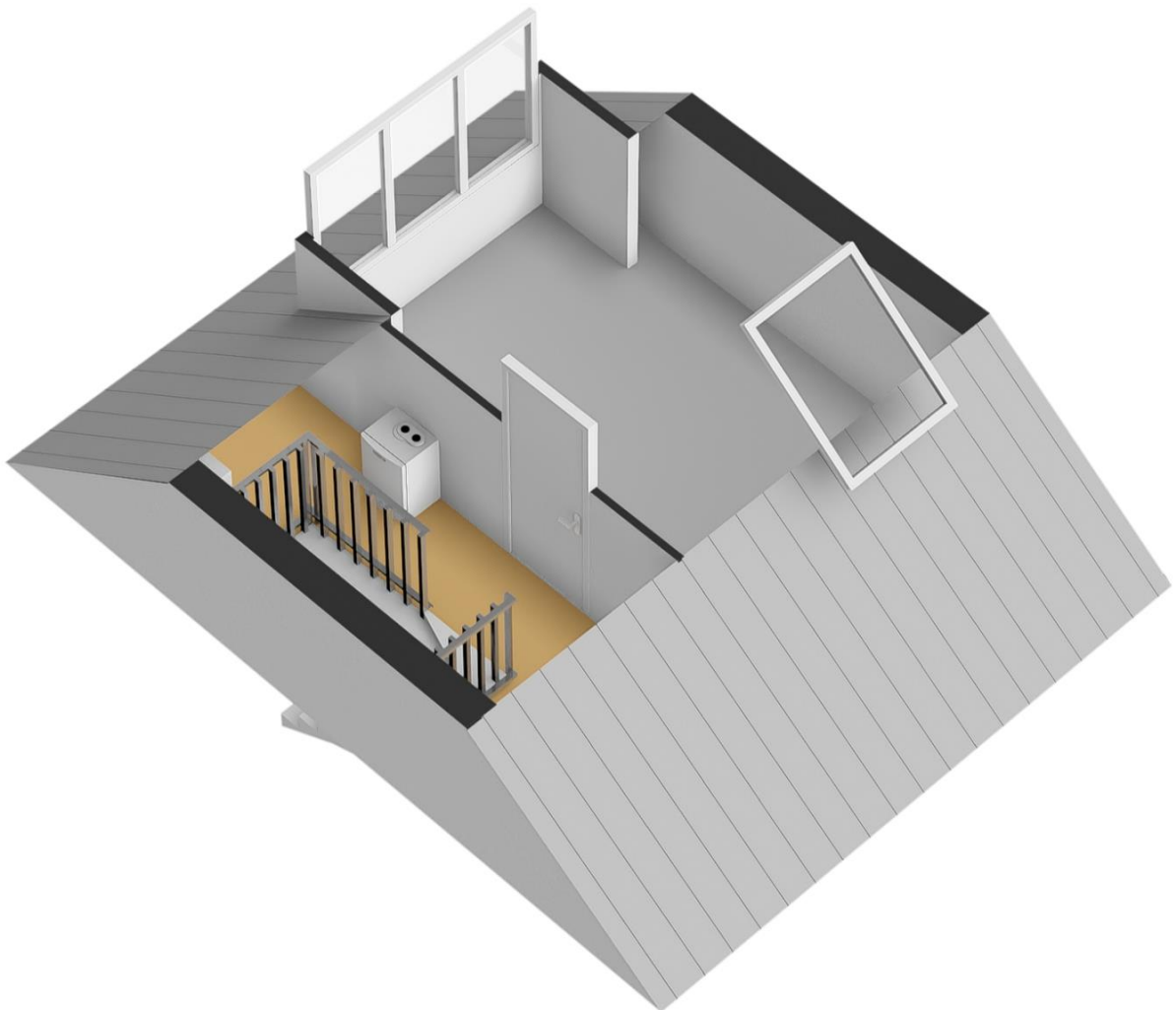
INDORDRECHT  
makelaardij

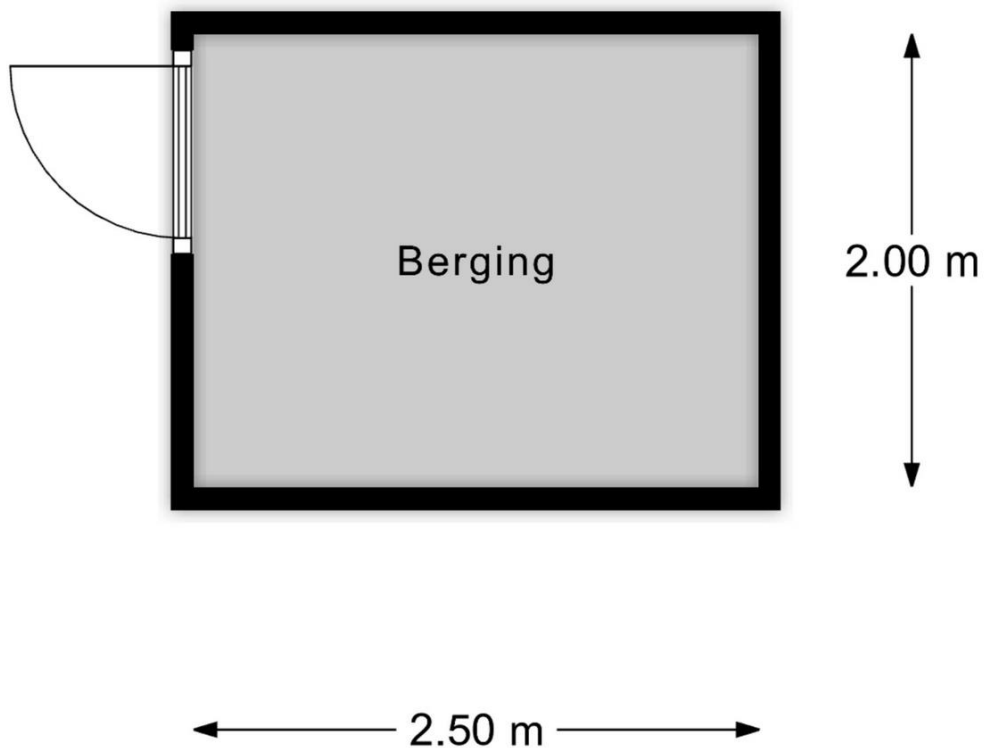


2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



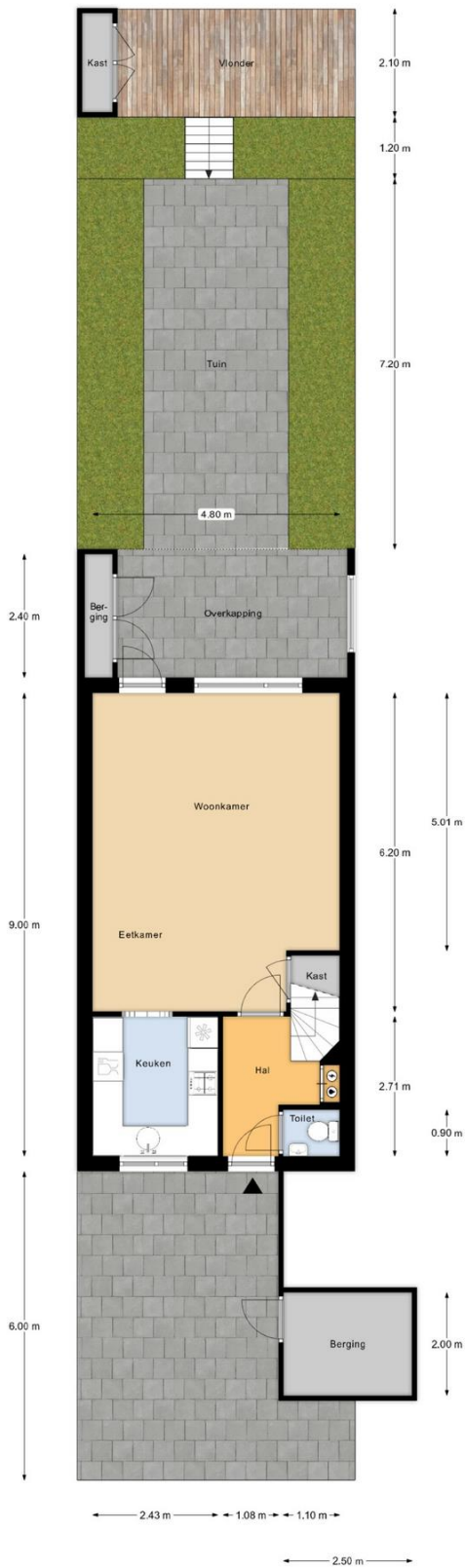




Berging

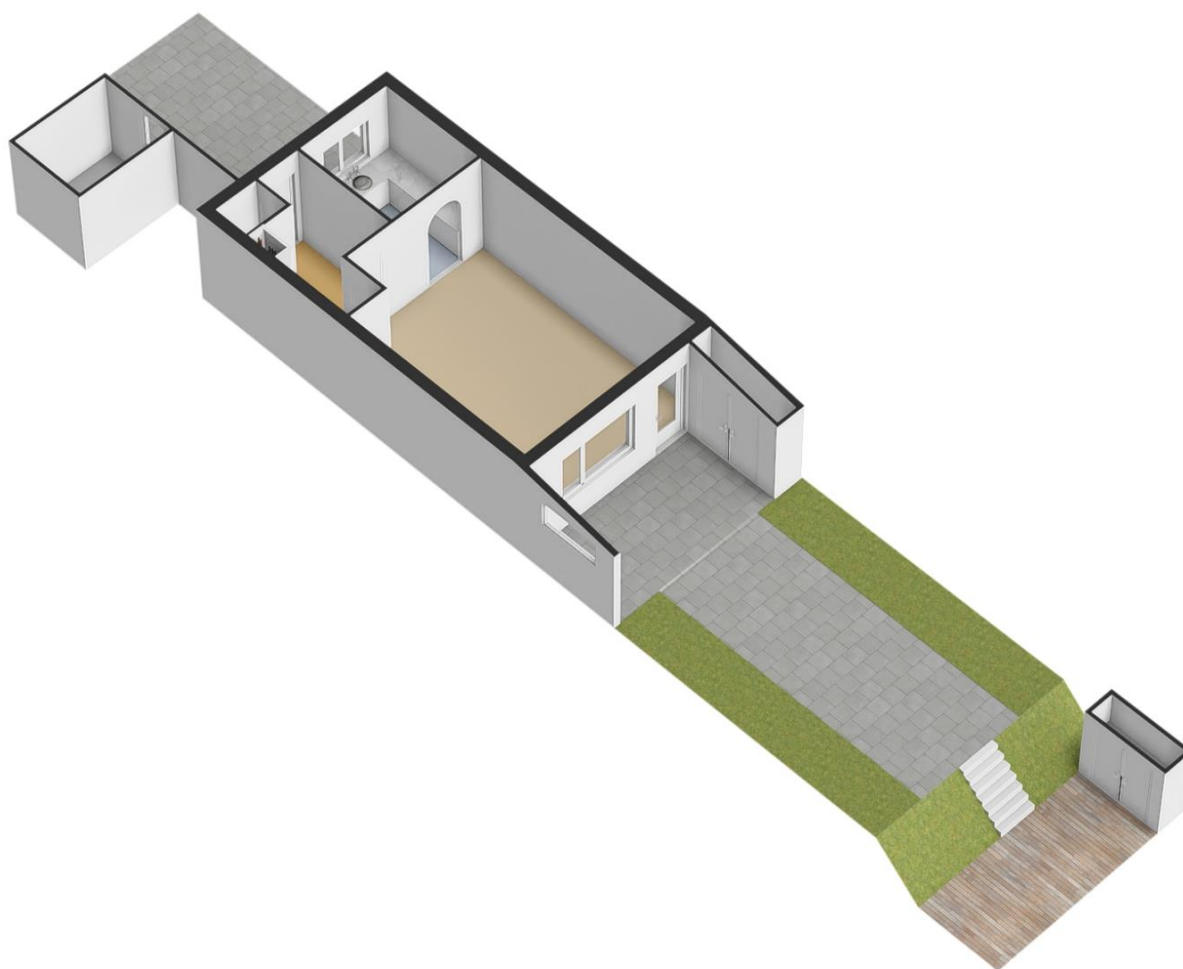
**MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF**  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







Kadastrale kaart

Gemeente Dordrecht, Sectie R, Kavel 2448, groot 130 m<sup>2</sup>.





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](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl)

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



[www.indordrechtmakelaardij.nl](http://www.indordrechtmakelaardij.nl)

