



**INDORDRECHT**  
makelaardij

## Henri Polakstraat 172, 3317 KS Dordrecht



**Vraagprijs: € 250.000,- k.k.**



## Omschrijving

Starters opgelet! Geen zin om te klussen? Dit nette en ruime 4 kamer appartement is instapklaar, heeft 2 balkons met vrij uitzicht aan de voor- én achterzijde! Het appartement is gelegen op de vierde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex.

Let op: er is geen liftinstallatie aanwezig.

De woonkamer is lekker licht door het grote raam. De keuken is erg netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken stap je direct het balkon op, heel fijn! Daarnaast zijn er maar liefst 3 slaapkamers, een apart toilet en een moderne badkamer met inloopdouche. De woning is voorzien van kunststof kozijnen en heeft energielabel C.

Het appartement is rustig gelegen in de wijk Crabbefhof en ligt op korte afstand van alle voorzieningen, zoals scholen en winkels en NS Station Dordrecht Zuid. Met de auto is de N3 met aansluiting naar de A15 en A16 eveneens snel bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond

Netjes onderhouden centrale hal met brievenbussen en bellenplateau. Eigen, ruime **berging**. Met de trap of bereikt u de 4<sup>e</sup> etage.

### Appartement (4<sup>e</sup> etage)

De ruime **hal** geeft toegang tot de meterkast, 2 slaapkamers, de keuken, het toilet en de woonkamer. Er is voldoende ruimte voor een garderobe. De 3e slaapkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer.

**De woonkamer** is ruim en licht. Het zicht vanuit deze kamer is Er is voldoende plaats voor een eettafel met 6 zitplaatsen.

De **keuken** is netjes en voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigunit, vaatwasser, combi-oven en koelkast. De boven-en onderkasten zorgen voor voldoende bergruimte. Heel fijn is de deur die direct toegang geeft tot het balkon aan de achterzijde.

De **badkamer** is vanuit de keuken te bereiken. Deze moderne badkamer is voorzien van een fijne inloopdouche en wastafelmeubel. Deze ruimte is geheel betegeld en ook de cv installatie is hier te vinden.

**Slaapkamer 1** is gelegen aan de voorzijde van het appartement en geeft direct toegang tot het **balkon aan deze noordzijde**.

**Slaapkamer 2**, gelegen aan de achterzijde, ligt tevens direct aan het **balkon aan deze zijde (zuid)**. In deze kamer is tevens de aansluiting te vinden voor een wasmachine.

**Slaapkamer 3** ligt ook aan de achterzijde van het appartement en is via de woonkamer bereikbaar.



Op de begane grond van het appartementencomplex is de **ruime berging ( 3.05 x 2.92 m,)** te vinden. Ideaal voor het plaatsen van fietsen en extra spullen.

## Algemeen

- De keuken, het toilet en slaapkamer 1 zijn voorzien van een tegelvloer. De overige ruimtes zijn voorzien van een laminaatvloer;
- De wanden en het plafond zijn strak gestuukt;
- Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde heeft het appartement een balkon. Door het gebruik van doorzichtige balkonbeglazing kunt u maximaal genieten van het vrije zicht;
- Bij het appartement hoort een ruime eigen berging onderin het complex.

## De ligging

Het appartementencomplex uit 1962 ligt in de wijk Crabbehof en heeft alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Onder meer het openbaar vervoer, diverse basisscholen, de winkels en NS Station Dordrecht Zuid liggen om de hoek. De A16 richting Rotterdam of Breda is snel bereikbaar.



## Kenmerken

Soort woning	Appartement
Bouwjaar	1962
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	77,5 m <sup>2</sup>
Balkon voor	3 m <sup>2</sup>
Balkon achter	5,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 250 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Berging	8,9 m <sup>2</sup>
Kadaster	Gemeente Dordrecht, sectie M nummer 1776, A 115
Energielabel	C
Verwarming	CV, Remeha Avanta (2008)
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaar, 1 hoofdschakelaar Video-intercom installatie, glasvezel
Bijdrage VvE	€ 180,00 per maand
Oplevering	In overleg



## Afmetingen

### Appartement, 4<sup>e</sup> verdieping

- Hal	ca. 7 m <sup>2</sup> ;
- Woonkamer	ca. 3.82 x 6.34 m;
- Keuken	ca. 1.85 x 3.22 m;
- Toilet	ca. 1.12 x 0.93 m;
- Badkamer	ca. 1.12 x 1.84 m;
- Slaapkamer 1	ca. 3.30 x 3.86 m;
- Slaapkamer 2	ca. 3.03 x 4.06 m;
- Slaapkamer 3	ca. 3.82 x 2.56 m;
- Balkon 1	ca. 5.80 x 0.95 m;
- Balkon 2	ca. 3.03 x 1.10 m.

### Berging

- Berging	ca. 3.05 x 2.92 m (2.18 m hoog).
-----------	----------------------------------

### 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 via de notaris 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



Appartement

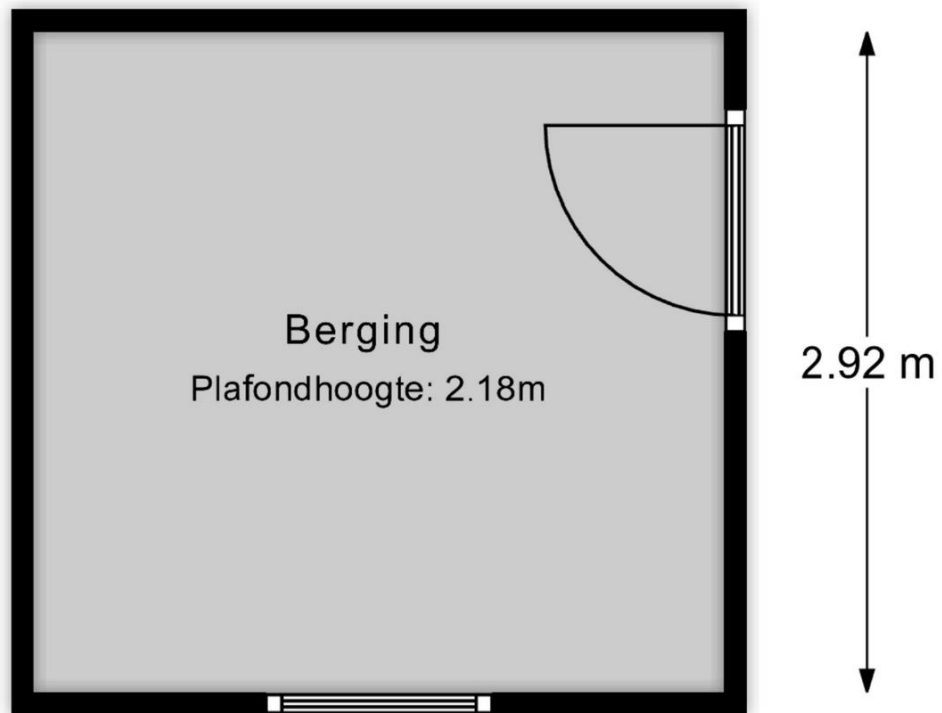
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







← 3.05 m →



Berging

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



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