



INDORDRECHT
makelaardij

Kinkelenburg 207, 3328 AL Dordrecht



Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

Omschrijving

Deze leuke 'Zaanse' 4 kamer woning ligt aan een rustig woonerf in Sterrenburg 3.

De woning heeft alle potentie om er een fijn (t)huis van te maken, maar eerst wel even de handen uit de mouwen! 😊. Er zijn 3 slaapkamers, een open keuken en tuingerichte woonkamer. Het energielabel is B.

Sterrenburg 3 is een prettige wijk om in te wonen: alle voorzieningen zijn dichtbij, zoals scholen, winkels en sportvelden. Vlakbij deze woning ligt een klein speeltuintje. Recreatiegebied 'De Elzen' en de 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' zijn op loop/fiets afstand bereikbaar.

Indeling

Begane grond

De hal met meterkast, garderobe en deur naar de woonkamer en keuken.

De **woonkamer** is lekker licht door de vele ramen en via de tuindeur stapt u zo de achtertuin in. Onder de trap is een praktische en grote voorraadkast gemaakt.

De **open keuken** ligt aan de voorzijde van de woning. Er is een 5 pits gasplaat inclusief wokbrander, een afzuigkap, combi/magnetron, vaatwasser en losse koel/vries combinatie. De keuken is uitgevoerd in donkergrijs en er zijn diverse boven -en onderkasten.

Deur naar tussenhal met **toilet** en vaste trap naar eerste verdieping.
Het ruime toilet is half betegeld en voorzien van een fonteintje.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en bergkast.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning. Dit is een grote slaapkamer. De vele ramen zorgen voor een lichte ruimte. Doordat de nok zichtbaar is (nokhoogte ca. 4 m!) geeft dit een extra ruimtelijk gevoel, maar het biedt ook mogelijkheden om extra bergruimte te maken.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning. Het plafond loopt schuin weg, waardoor dit een speels effect geeft. Heel handig is de hoogslaper, waardoor deze ruimte optimaal te benutten is en er bijvoorbeeld een handige werkplek onder gemaakt kan worden.

Slaapkamer 3 ligt ook aan de achterzijde van de woning. Ook hier loopt het plafond schuin weg wat de kamer extra ruimtelijk maakt.

De **badkamer** is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, groot wastafelmeubel en hangcloset. Er is tevens een wasmachineaansluiting.

In de grote **bergkast** op de overloop is de CV installatie geplaatst.

Buiten

De **voortuin** ligt op het zuidwesten en is voorzien van verhoogd vlonderterras. In de **achtertuin** staat een mooie palmboom. Verder is de tuin geheel bestraat en gelegen op het noordoosten. De indeling is geheel aan u! De tuin is geheel omheind met houten schuttingdelen en er is een achterom. Achter in de tuin staat een stenen berging voorzien van elektra.

De ligging

Kinkelenburg 207 ligt in een kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Sterrenburg 3. Hierdoor is de natuur met onder meer de Nieuwe Dordtse Biesbosch direct bereikbaar. Het sportpark Schenkeldijk is ook op loopafstand. Het openbaar vervoer, diverse winkels en basisscholen zijn in de directe nabijheid. Sterrenburg heeft toegang tot N3, welke aansluit op de A16.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Bouwjaar	1981
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	ca. 86,4 m ²
Stenen berging	ca. 7,5 m ²
Perceeloppervlakte	107 m ²
Inhoud	ca. 340 m ³
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Kadaster	Gemeente Dordrecht, sectie Q nummers 8385
Energielabel	B
Verwarming	CV: Remeha Avanta (2009)
Elektra	6 groepen, 2 aardlekschakelaars Glasvezel aansluiting
Buiten	Achtertuint op het noordoosten, voortuin op het zuidwesten
Parkeren	openbaar parkeren (gratis)
Oplevering	In overleg, kan spoedig

Afmetingen

Begane Grond

- Entree : ca. 1.76/1.32 x 2.08 m;
- Woonkamer : ca. 4.60/3.60 x 7.20/5.76 m;
- Keuken : ca. 2.16 x 3.24 m;
- Hal : ca. 0.92 x 1.00 m;
- Toilet : ca. 0.92 x 1.30 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 4 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.60 x 3.26 m (nokhoogte ca. 4 m!);
- Slaapkamer 2 : ca. 2.25/2.72 x 3.25 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.26/1.82 x 3.25/2.26 m;
- Badkamer : ca. 1.75 x 2.70 m.

Buiten

- Voortuin (ZW) : ca. 4.60 x 2.70 m;
- Achtertuin (NO) : ca. 4.60 x 9.50 m (inclusief stenen berging);
- Stenen berging : ca. 2.13 x 3.63 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 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



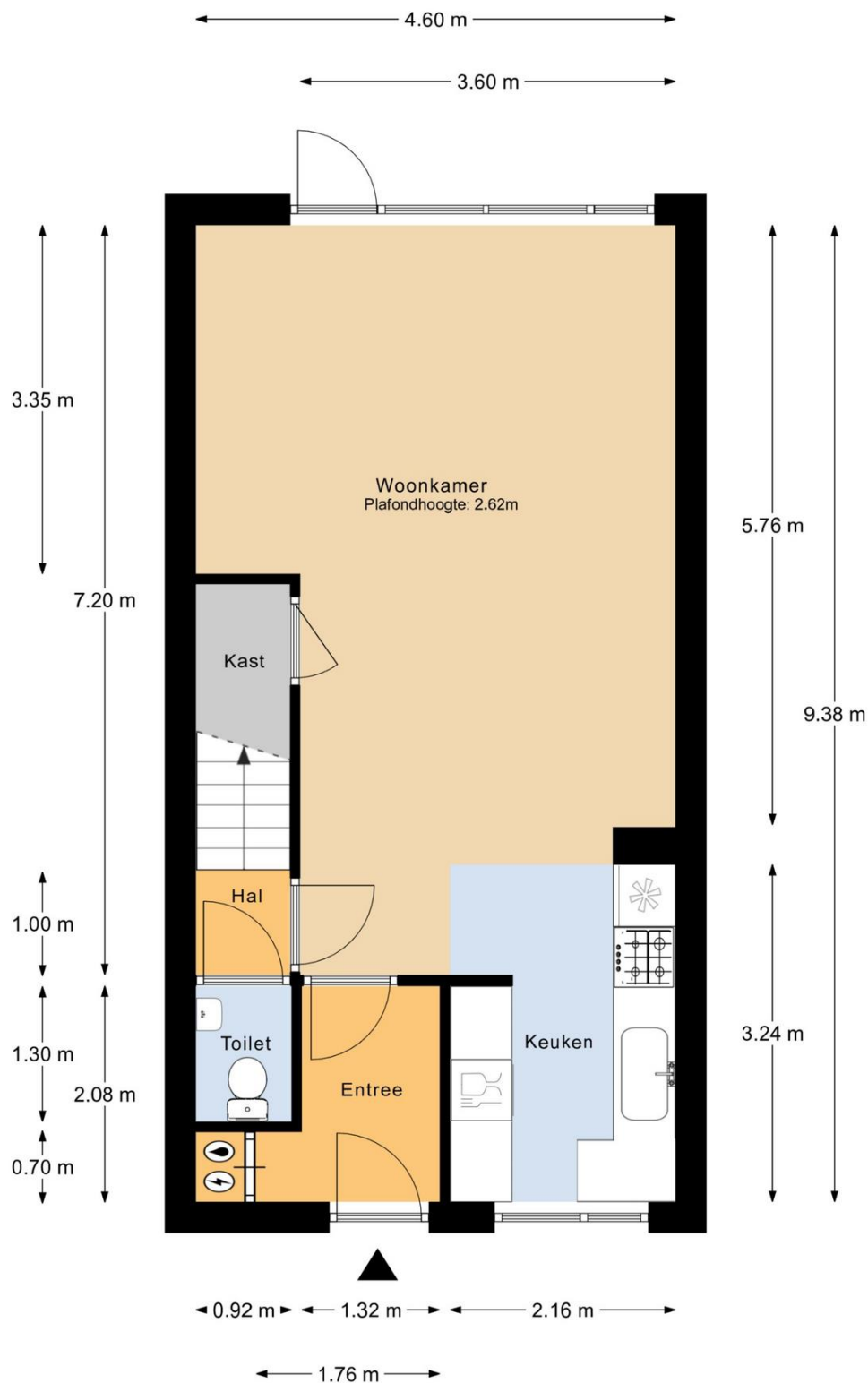


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

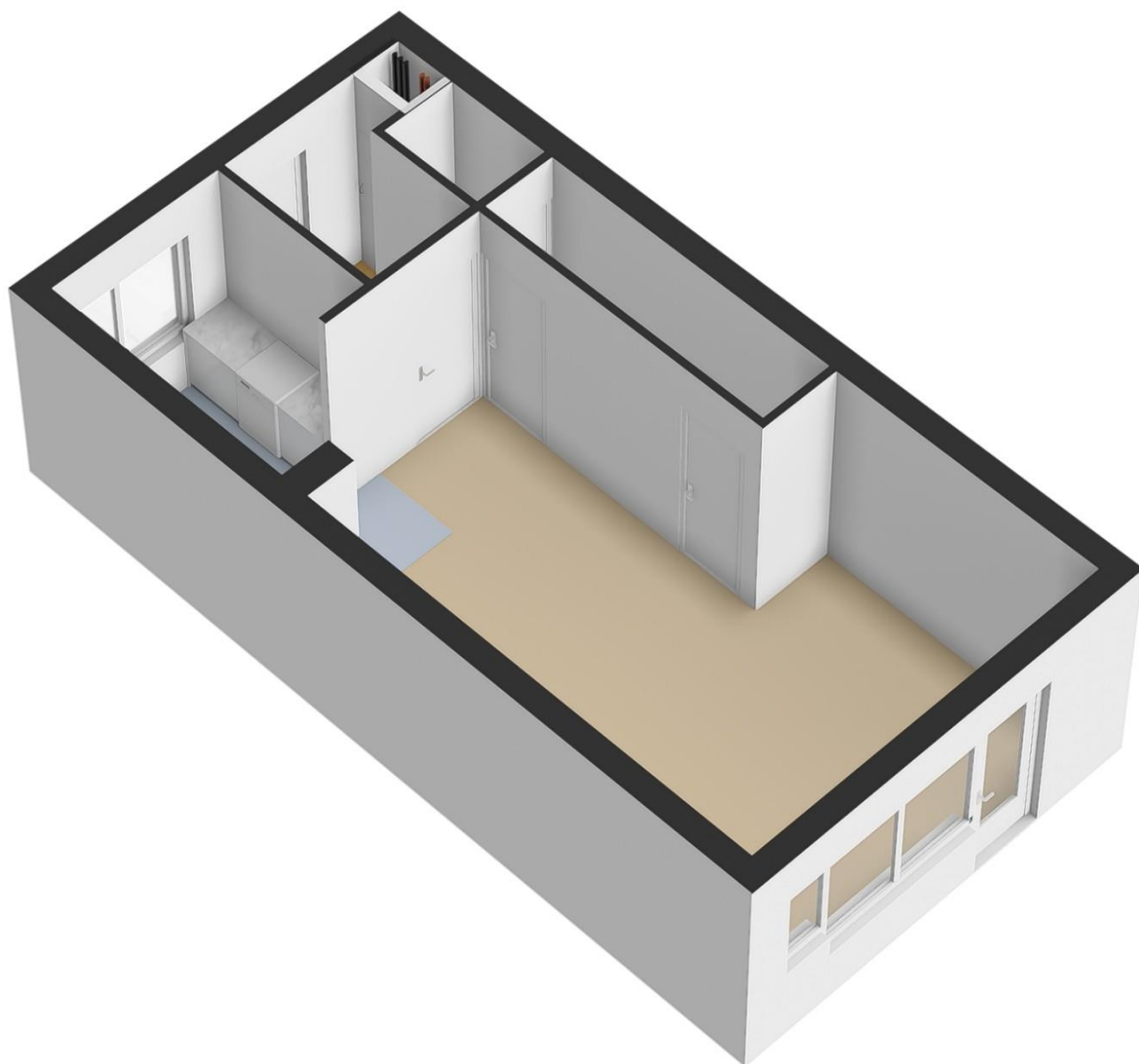


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

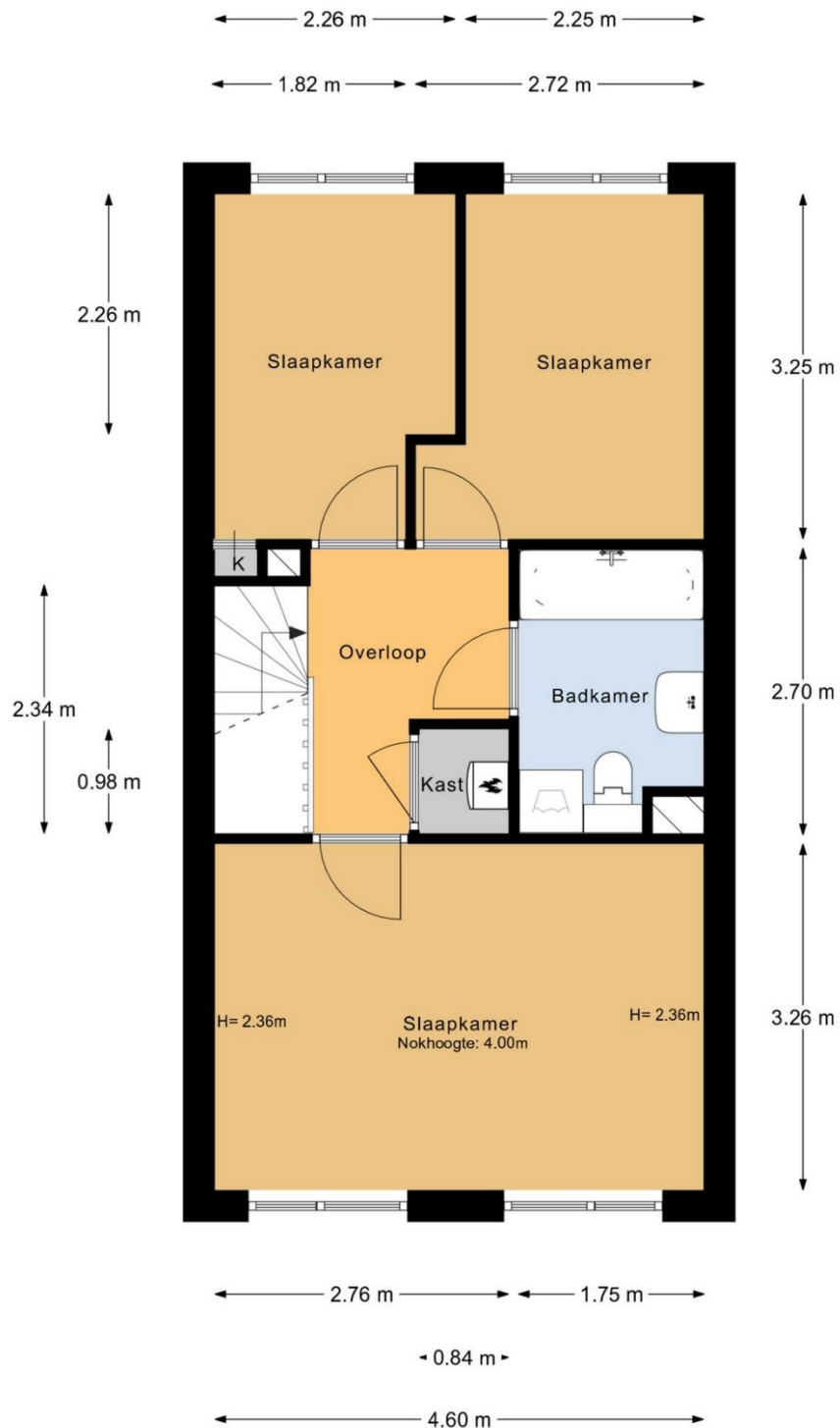


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

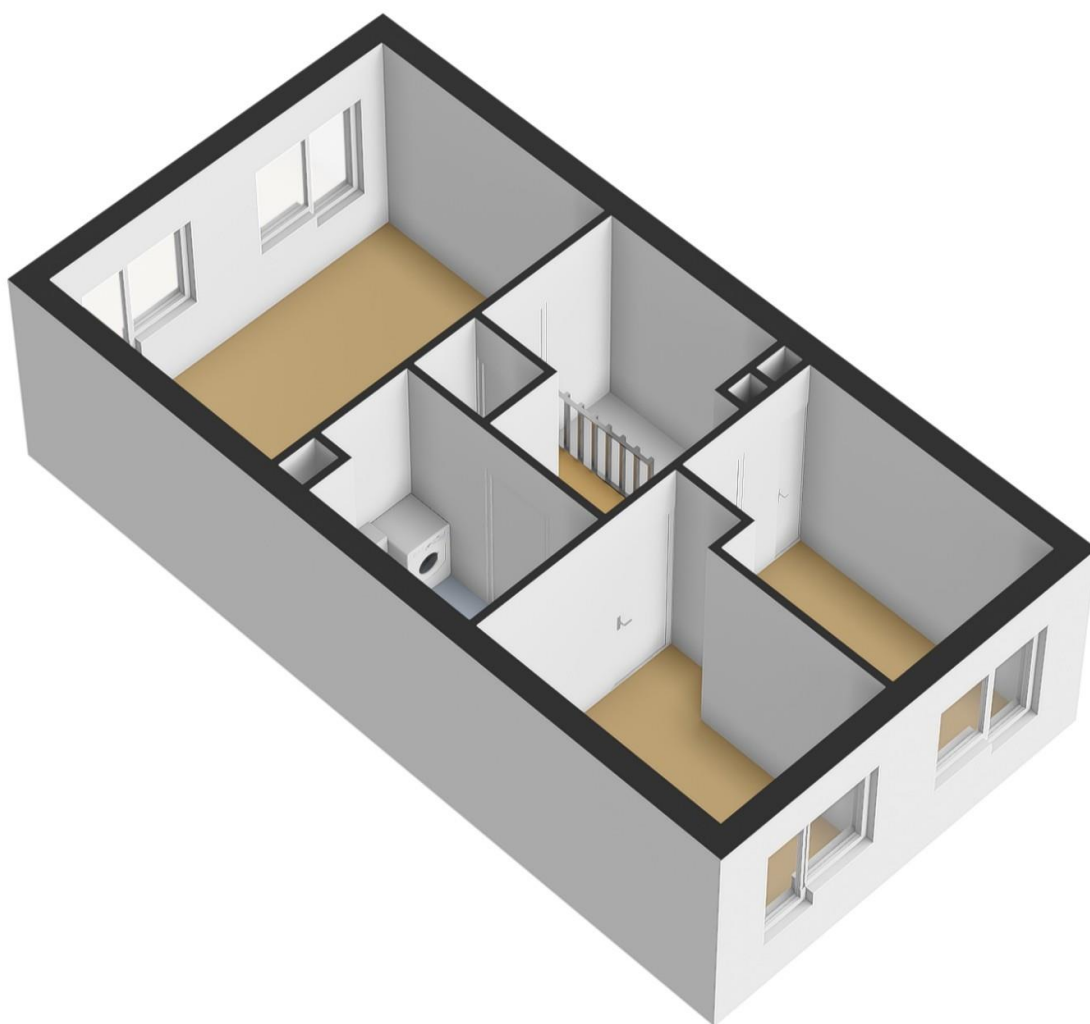


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

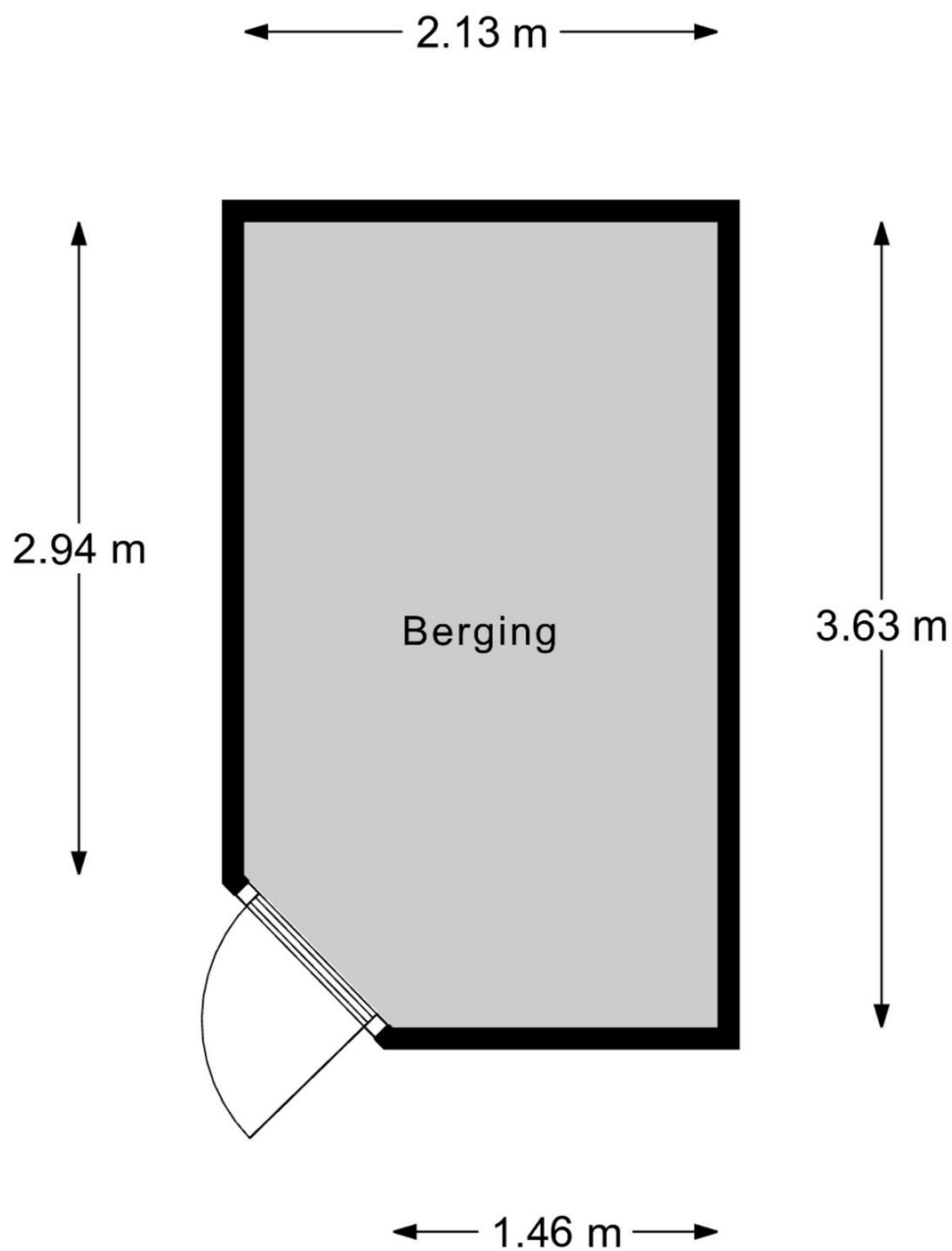


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

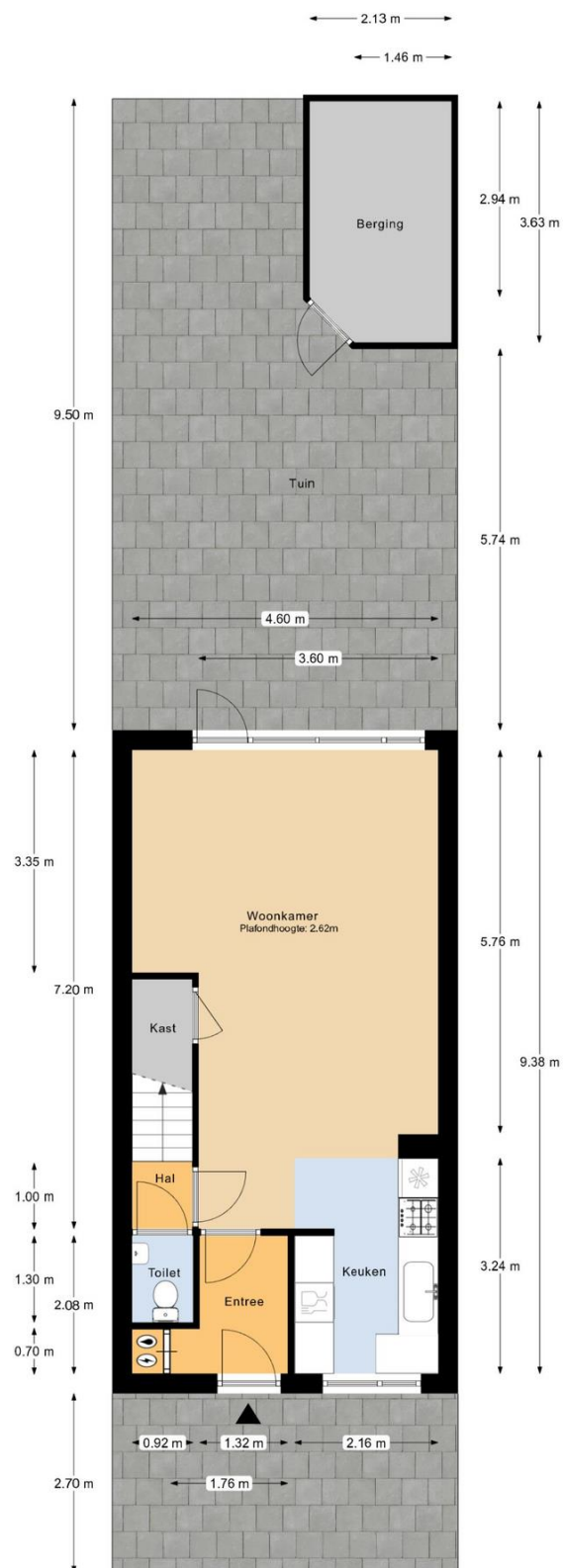


Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

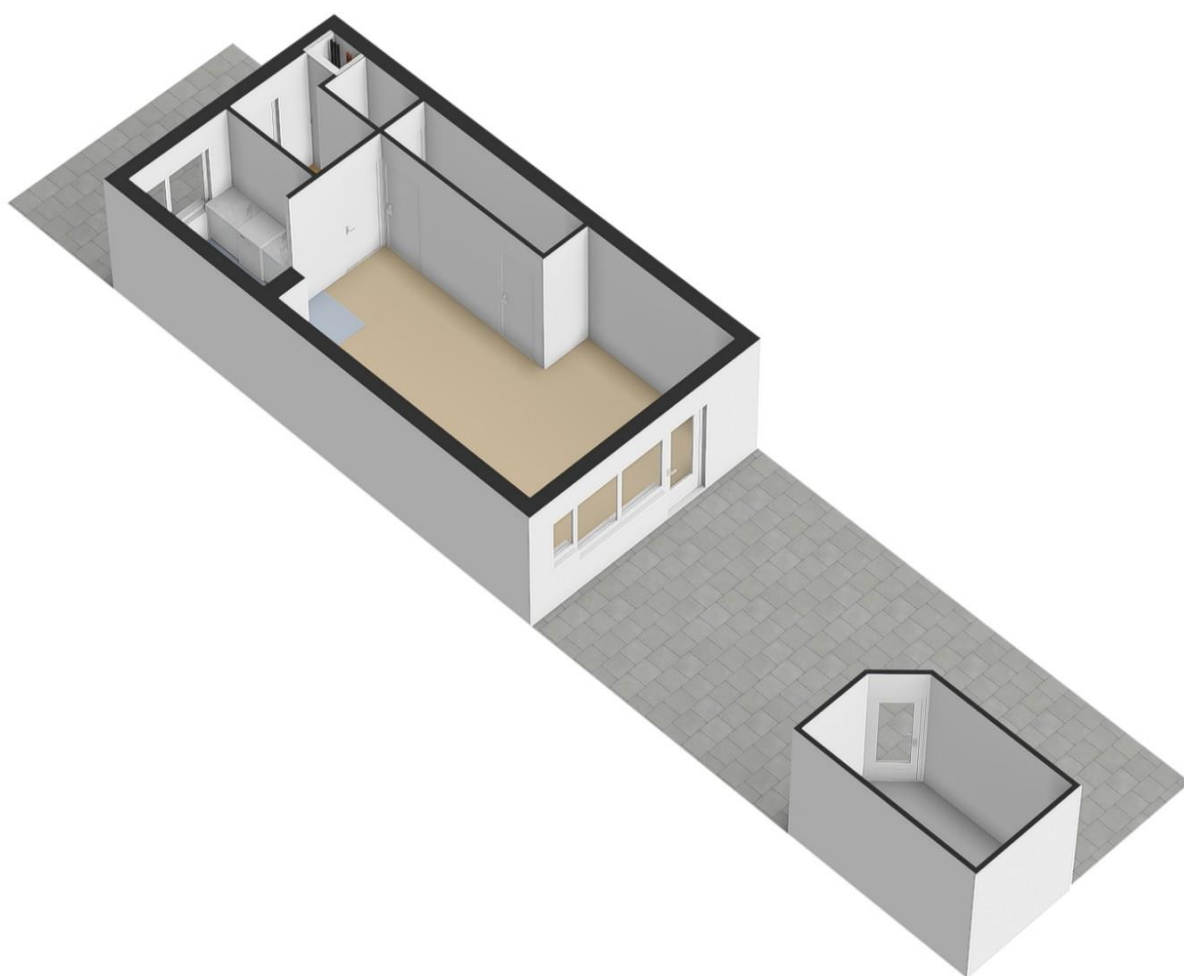


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

Kadasterkaart Kinkelenburg 207

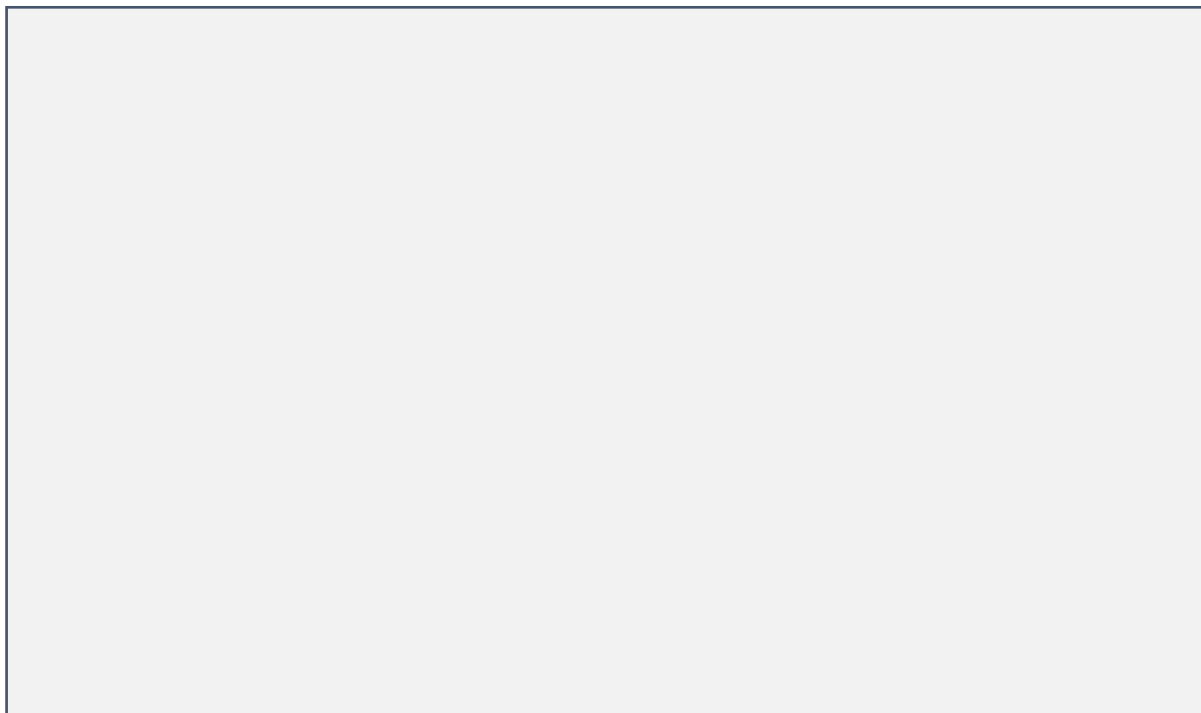
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kinkelenburg 207



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Voorgedelde kadastrale grens Voorsloppige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie Q Perceel 8385	kadaster 
Voor een eenduidig uittreksel, gelieve op 30 mei 2025 De bevrader van het kadaster en de openbare registers		
Aus 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.		

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

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl