



INDORDRECHT
makelaardij

Rudyard Kipling-erf 49



Vraagprijs: € 375.000,- k.k.

Omschrijving

Leuke 5 kamer tussenwoning met grote multifunctionele berging van ca. 25 m² in de geliefde wijk Stadspolders!

Deze woning heeft een gezellige tuingerichte woonkamer met open keuken. Er zijn 3 slaapkamers en badkamer op de 1^e verdieping. De 2^e verdieping heeft voldoende ruimte om een 4^e slaapkamer te creëren.

De ruime berging van ca. 25 m² in de achtertuin maakt deze woning extra aantrekkelijk. Aan de achterzijde heeft deze berging een aparte, zelfstandige ingang met dubbele toegangsdeuren, waardoor het een perfecte plek is voor werk of hobby's.

Deze gunstig gelegen woning ligt in de wijk Stadspolders en heeft alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Er zijn diverse basisscholen, winkelcentrum Bieshof, Station Stadspolder en de natuur liggen om de hoek.

Uitgelicht

- de woning heeft energielabel A
- parkeren kan op eigen terrein
- schilderwerk buiten is uitgevoerd in 2024
- CV ketel dateert uit 2024
- groepenkast elektra is vernieuwd in 2023
- 6 zonnepanelen (2023)
- centraal stofzuigsysteem
- multifunctionele berging in de tuin

Indeling

Begane grond

De **hal** met meterkast geeft toegang tot de trap naar de 1^e verdieping, het toilet en het woongedeelte. Het **toilet** is half betegeld, heeft een hangcloset en een fonteintje.

De **tuingerichte woonkamer** is voorzien van een houten parketvloer en heeft een prettige indeling. Via de deur bereikt u de achtertuin.

De **open keuken** ligt aan de voorzijde van de woning en sluit aan op de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een warmrode kleur en heeft een stoer houten werkblad. Het grote raam zorgt voor een fijne lichtinval. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een 4 pits inductie kookplaat, vaatwasser, combi-oven, grote spoelbak en losse koel/vries combinatie.

Vanuit de hal bereikt u met de trap de eerste verdieping.

1^e verdieping

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een grote bergkast.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning en is door de vierkante oppervlakte gemakkelijk in te delen.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning waarbij de schuine wand is voorzien van een kantenraam.

Slaapkamer 3 ligt ook aan de achterzijde van de woning. Ook hier is de schuine wand voorzien van een kantenraam.

De **badkamer** is voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en hangcloset. Deze ruimte is geheel betegeld en het raam zorgt voor extra licht en ventilatie.

Trap naar 2^e verdieping

2^e verdieping (zolder)

Grote open zolderverdieping. Hier kan eenvoudig **slaapkamer 4** gemaakt worden. Het kantenraam zorgt voor voldoende licht en ventilatie in deze ruimte.

Naast de CV installatie staan hier momenteel ook de wasmachine en wasdroger opgesteld. Onder de schuine wanden kan veel berging worden gecreëerd.

Buiten

De **voortuin** is gelegen op het oosten en is grotendeels bestraat. Er is een eigen oprit gemaakt, ideaal om uw eigen auto op eigen terrein te parkeren.

De **achtertuin** ligt op het westen en heeft diverse vaste planten en bestrating. Over de gehele breedte van de tuin vindt u de ruime berging van ca. 25 m²! Deze ruimte is voorzien van elektra en heeft dubbele deuren die toegang geven tot de achtergelegen brandgang. Deze ruimte biedt ontzettend veel mogelijkheden: u kunt hier bijvoorbeeld een praktijk-, kantoor- of hobbyruimte van maken.

De ligging

Het Rudyard Kipling-erf 49 ligt in de populaire wijk Stadspolders en heeft alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het trein- en busstation ligt, net als het gezellige winkelcentrum Bieshof, op loopafstand. Wilt u liever de natuur opzoeken? Ook dat kan, de Hollandse Biesbosch ligt om de hoek.

Met de auto is de N3 met aansluiting op de A15 en A16 en richting Rotterdam of Breda snel bereikbaar.

Wilt u deze aantrekkelijke 5 kamer woning in Stadspolders zelf ervaren?

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

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1981
Ligging achtertuin	West
Gebruikersoppervlakte	ca. 92,3 m ²
Perceel	146 m ²
Inhoud	ca. 378 m ³
Berging	ca. 24,8 m ²
Locatie	Stadspolders, in woonwijk
Elektra	10 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Verwarming	Gas, Intergas Kombi Kompakt (2024)
Parkeren	1 parkeerplaats op eigen terrein + openbaar parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie Y, nummer 27
Energie label	A
Oplevering	In overleg

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 1.20 x 3.33 m;
- Toilet : ca. 0.86 x 1.22 m;
- Woonkamer : ca. 4.90 x 5.00 m;
- Open keuken : ca. 2.70 x 3.33 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 1.90 x 2.72 m (incl. trapgat);
- Slaapkamer 1 : ca. 2.92 x 4.11 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.10/2.92 x 4.22/2.82 m**;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.73 x 3.35/1.95 m**;
- Badkamer : ca. 1.90 x 2.20 m.

**gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Tweede verdieping (zolder)

- Slaapkamer 4 : ca. 4.90 x 6.50/3.30 m**.

**gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin : ca. 4.90 x 7.00 m;
- Achtertuin : ca. 4.90 x 7.00/6.40 m (exclusief berging);
- Berging achtertuin : ca. 5.80 x 4.28 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





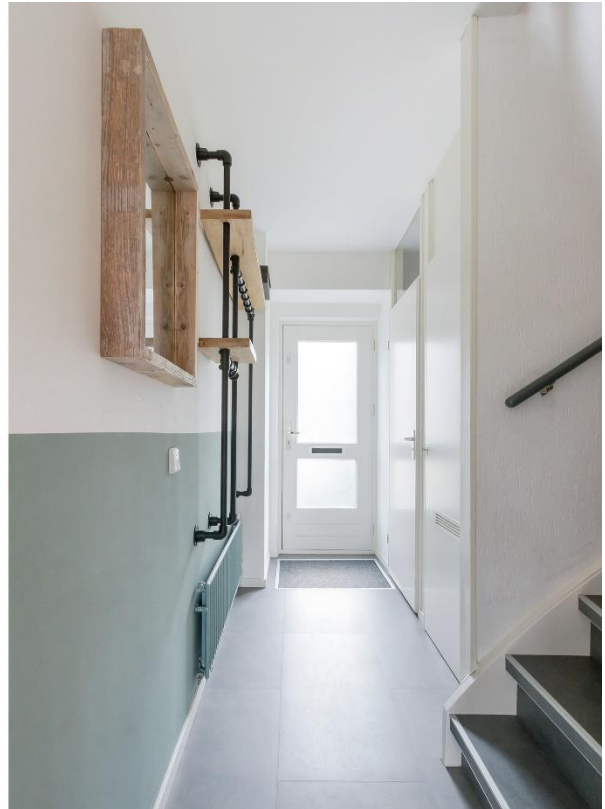
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



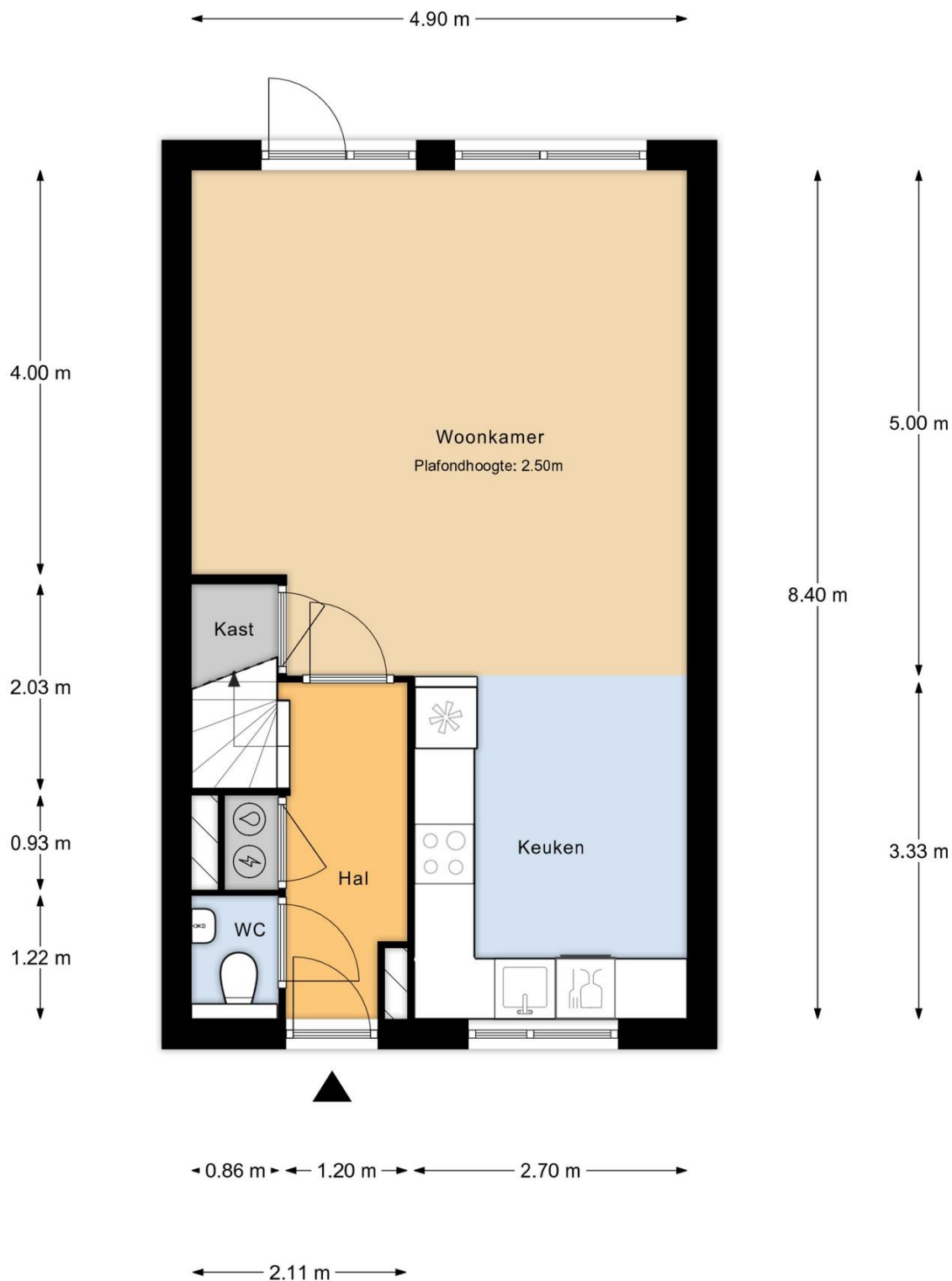


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

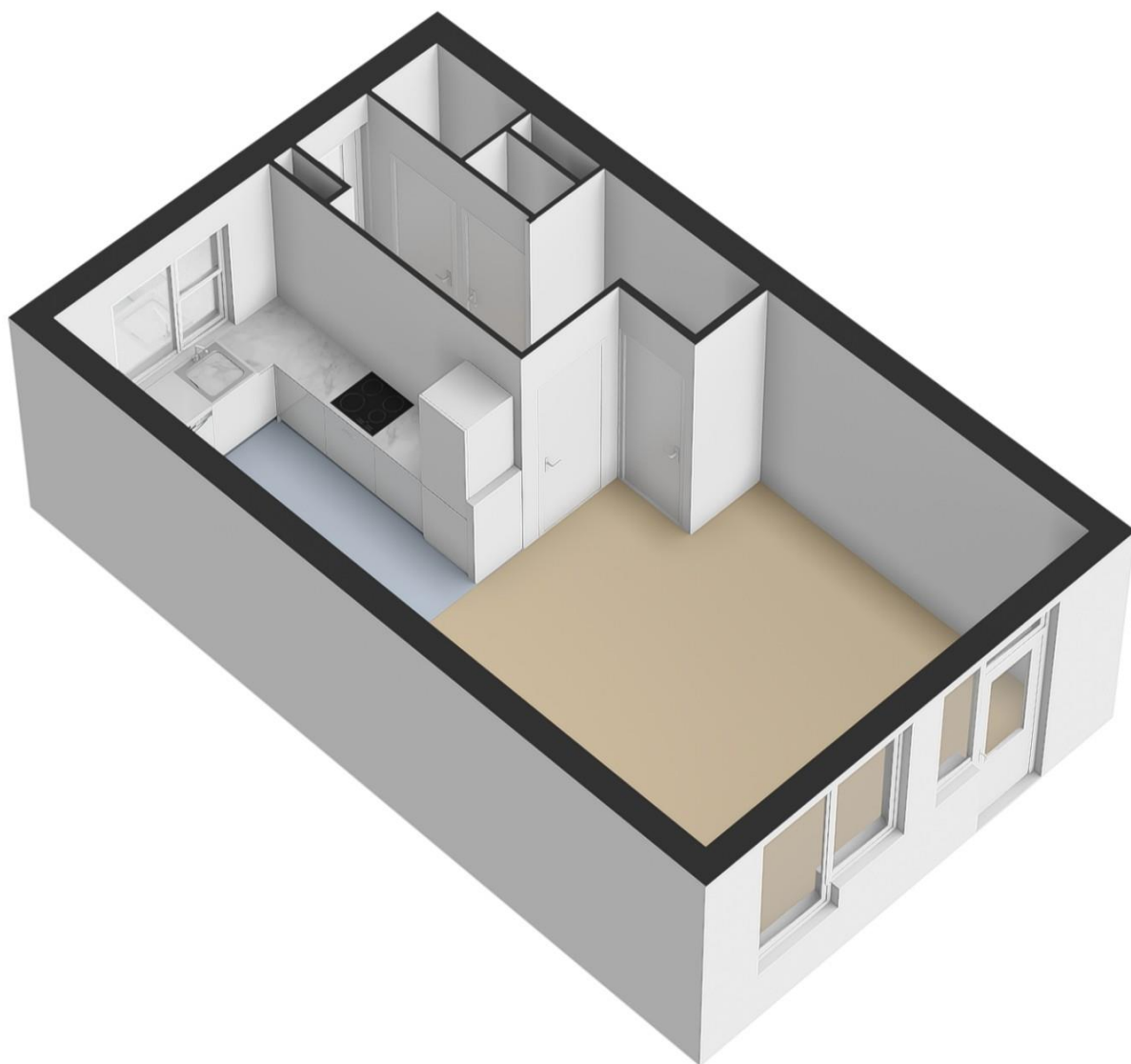


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

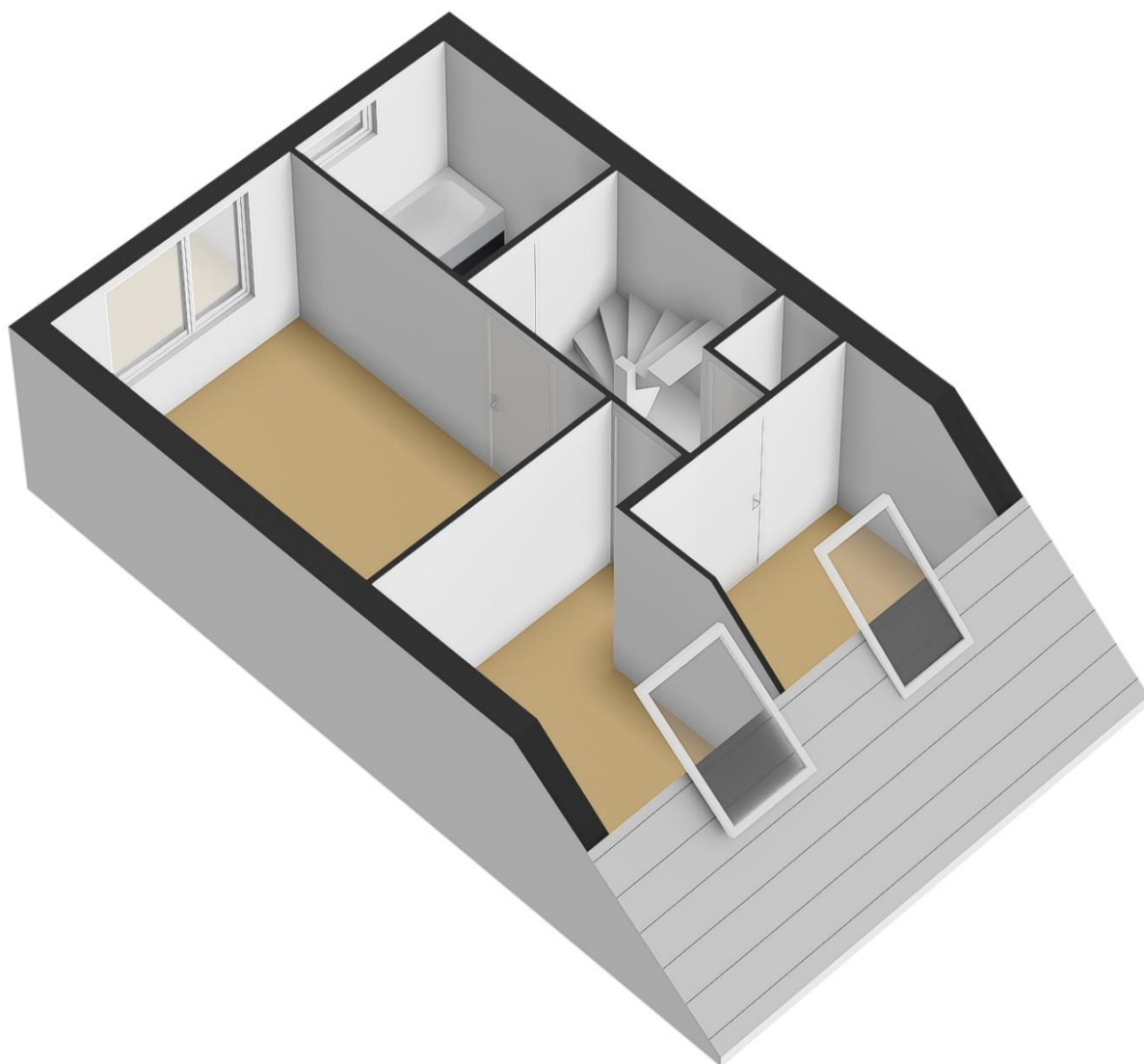


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

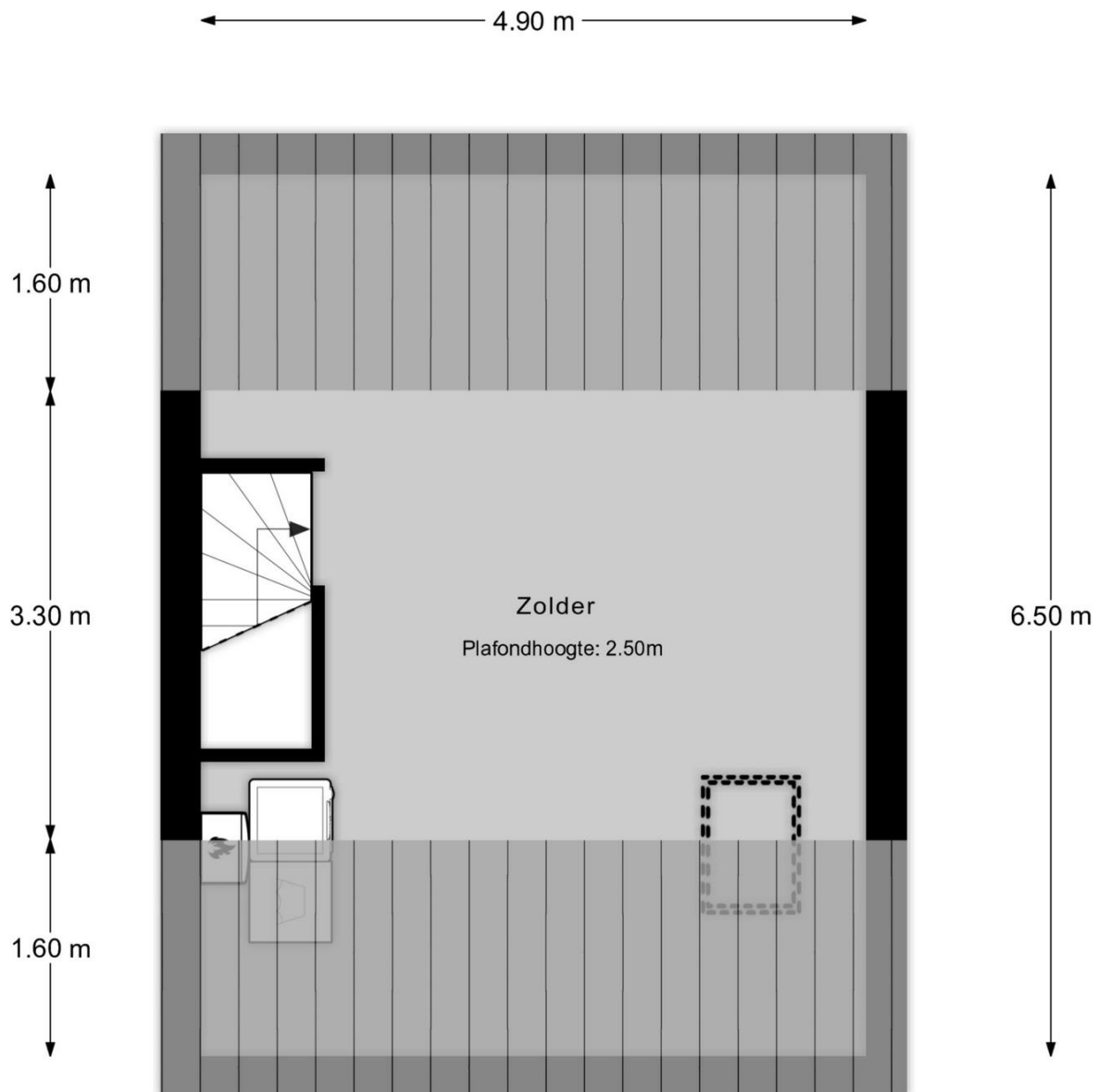


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

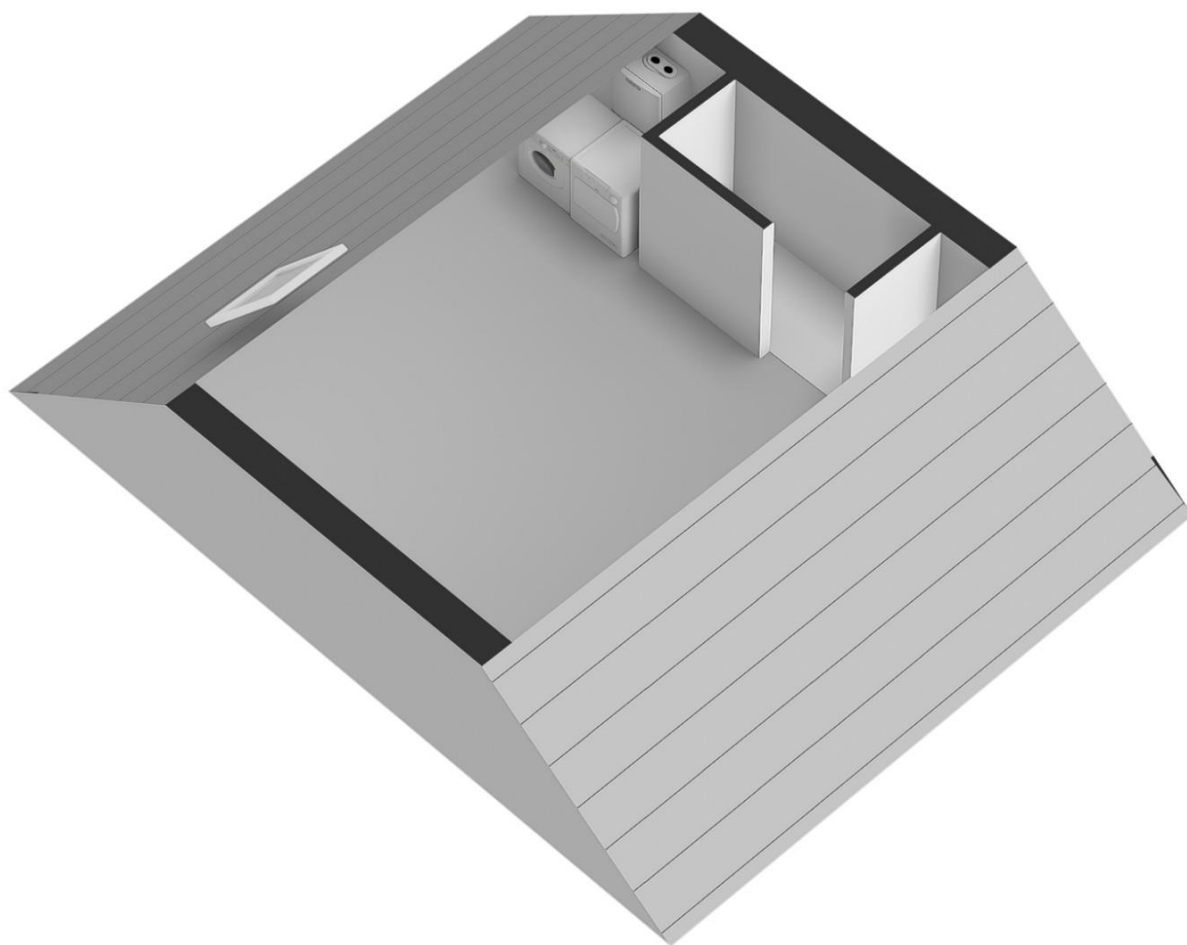


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

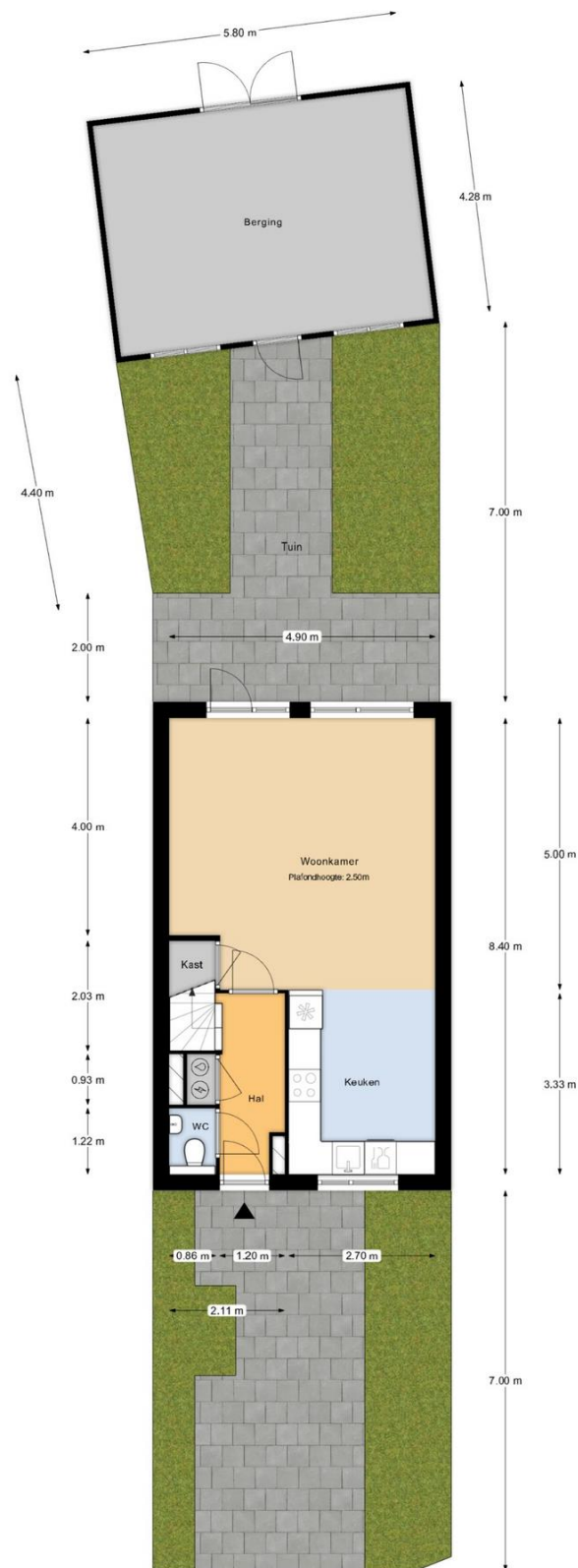


INDORDRECHT
makelaardij





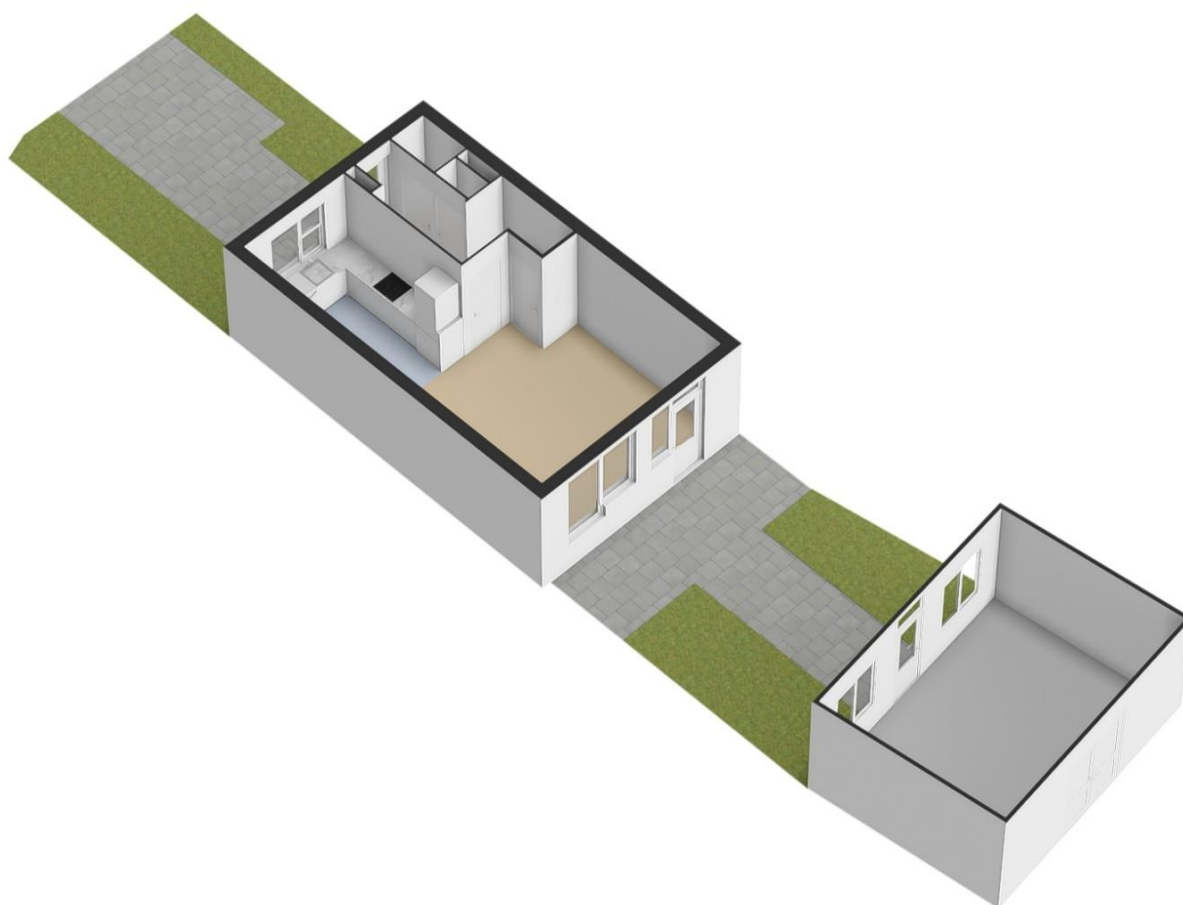
INDORDRECHT
makelaardij



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



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

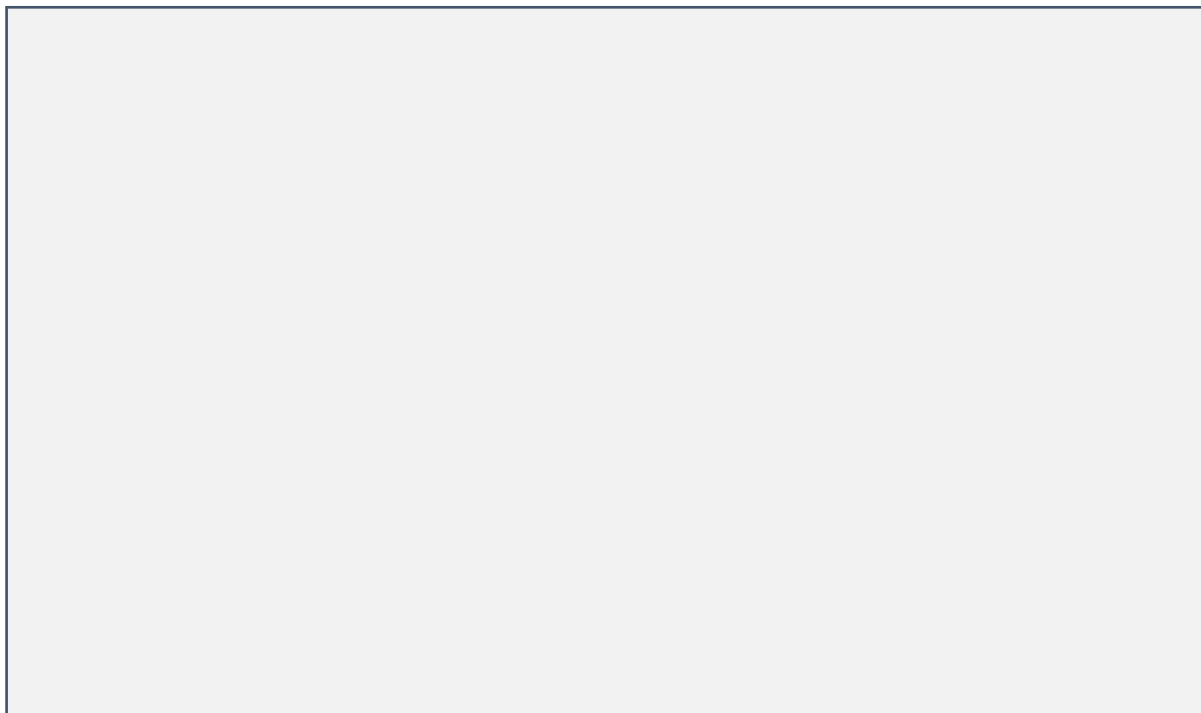
Kadastrale kaart

Uw referentie: R. Kipling-erf 49



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie Y	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 27	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025. 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 databankenrecht.			

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 en/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