



INDORDRECHT
makelaardij

Indus 45, 3328 NC Dordrecht



Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

Omschrijving

Verrassend ruime en goed onderhouden eengezinswoning in Sterrenburg! Deze woning is eventueel te koop met garagebox. Met circa 136 m² woonoppervlakte is de woning ruim bemeten, heeft een tuin op het zuiden en geheel voorzien van kunststof kozijnen.

De tuingerichte en lichte woonkamer heeft een sfeervolle open haard en geeft direct toegang tot de heerlijk beschutte achtertuin. Deze tuin is gunstig gelegen op het zuiden. Met veel zorg en aandacht wordt deze tuin onderhouden en u zult hier heerlijk kunnen genieten.

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken.

Oorspronkelijk had deze woning 4 slaapkamers. Doordat de slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd heeft deze woning momenteel 3 royale slaapkamers. Daarnaast is er nog een verrassend grote bergzolder.

De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing met hiertussen luxaflex als zonwering (onderhouds- en stofvrij 😊), kunststof kozijnen en gevelbeplating. In 2023 is het pannendak vernieuwd, 5 zonnepanelen geplaatst en bodem- en vloerisolatie aangebracht; het energielabel is B. Indus 45 is tevens voorzien van inbraakbeveiliging.

Bij deze woning is eventueel ook een **garagebox** te koop tegen een meerprijs van € 33.000,- k.k. Deze garagebox ligt aan een pleintje direct achter de woning. Als koper van de woning Indus 45 heeft u als eerste de mogelijk deze garage erbij te kopen. Superfijn als extra parkeerplek voor uw auto of motor. Maar ook als extra opbergruimte.

Kortom een zeer aantrekkelijke woning met veel mogelijkheden!

Indeling

Begane grond

U komt binnen in de ruime hal met toilet, meterkast, garderobe en trap naar de 1^e verdieping.

De hal geeft toegang naar de woonkamer en open keuken.

De **open keuken** ligt aan de voorzijde van de woning en is in een hoekopstelling geplaatst. Het grote raam zorgt voor veel licht en zicht op de voortuin.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, inductie kookplaat, afzuigkap en koel/vriescombinatie. Heel fijn is het grote werkblad en de diverse boven- en onderkasten bieden veel opbergruimte.

De **tuingerichte woonkamer** sluit aan op de keuken en heeft een sfeervolle, hout gestookte, open haard. De berging onder de trap is praktisch.

Vanuit de woonkamer stapt u zo de heerlijk beschutte achtertuin in.

Vanuit de hal bereikt u met de trap de 1^e verdieping.

1^e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de 2 (voorheen 3) slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft een grote inloopkast. Ideaal voor uw kleding en schoenen.

Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning. Dit is een royale en lichte kamer met vrij uitzicht. Oorspronkelijk waren dit 2 slaapkamers; op een eenvoudige manier kunt u deze ruimte weer splitsen.

Tussen de slaapkamers ligt de **badkamer**. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van mechanische ventilatie. Er is een douchecabine, ligbad met handdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Trap naar 2^e verdieping

2^e verdieping

Overloop met toegang tot een grote berging en slaapkamer 3.

Slaapkamer 3 is mede door de vergrootte dakkapel een verrassend ruimte en lichte kamer. Daarnaast beschikt deze kamer over 2 professioneel ingericht werkplekken.

En als kers op de taart bereikt u via de vlizotrap de **grote bergzolder**.

De grote inpandige **berging** die u vanaf de overloop bereikt beslaat de volle breedte van de woning. U vindt hier de aansluiting voor de wasmachine en ook de CV-installatie is in deze ruimte geplaatst.

Buiten

De heerlijke **achtertuin** is gunstig gelegen op het zuiden. Deze tuin wordt met veel zorg en aandacht onderhouden en is een oase van rust door de begroeide schutting aan beide zijden en de beplanting. Achter in de tuin is een stenen berging te vinden voorzien van elektra. Er is tevens een buitenkraan. Het elektrische zonnescherm over de volledige breedte van de woning zorgt voor extra beschutting op zomerse dagen.

Deze berging heeft aan de achterzijde ook een deur waardoor u gelijk kunt doorlopen naar het achtergelegen parkeerpleintje. Aan dit pleintje is ook de **garagebox** te vinden. Deze garagebox is te koop tegen een meerprijs van € 33.000,- k.k.

De verzorgde **voortuin** ligt op het noorden en is gedeeltelijk bestraat en daarnaast voorzien van vaste beplanting.

Ligging

Sterrenburg II is een populaire wijk om te wonen. Het gezellige winkelcentrum Sterrenburg ligt op korte afstand. Ook overige voorzieningen zoals scholen en sportverenigingen liggen om de hoek. Recreëren kunt u in natuurgebied 'de nieuwe Dordtse Biesbosch' en 'de Elzen'. De bushalte richting centrum / Centraal Station ligt op ongeveer 50 meter afstand. De N3 met aansluiting op de A15/A16 richting Rotterdam en Breda is snel bereikbaar.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Bouwjaar	1973
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	ca. 136 m ²
Perceeloppervlakte	123 m ²
Inhoud	ca. 490 m ³
Aantal kamers	4 (voorheen 5)
Slaapkamers	3 (voorheen 4)
Badkamers	1
Kadaster	Gemeente Dordrecht, sectie Q nummers 2225
Energielabel	B
Zonnepanelen	5 stuks (2023)
Verwarming	CV: Itho Daalderop (2014)
Elektra	8 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar
TV/Internet	Glasvezel aansluiting
Inbraakbeveiliging	Ja
Buiten	Achtertuintje op het zuiden, voortuintje op het noorden
Parkeren	Openbaar parkeren
Garage	Garagebox (ca. 2.58 x 5.20 m.) aan pleintje achter de woning optioneel te koop, samen met woning. Meerprijs € 33.000, - k.k.
Oplevering	In overleg



Afmetingen

Begane Grond

- Hal : ca. 4 m²;
- Toilet : ca. 0.86 x 1.37 m;
- Woonkamer : ca. 4.96 x 4.94/9.30 m;
- Keuken : ca. 2.28 x 4.36 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.91 x 3.08 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 4.96/2.98 x 4.10/3.14 m;
- Badkamer : ca. 2.98 x 2.00 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 1 m²;
- Slaapkamer 3 : ca. 3.93/4.97 x 6.00 m^{**};
- Berging : ca. 4.97 x 1.20 m^{**};
- Bergzolder : ca. 4.97 x 1,50 m^{**}.

^{**} gemeten vanaf 1.50 m hoogte

Buiten

- Voortuin (Noord) : ca. 13 m²;
- Achtertuin (Zuid) : ca. 4.96 x 7.90 m;
- Stenen berging : ca. 4,16 x 1.92 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.

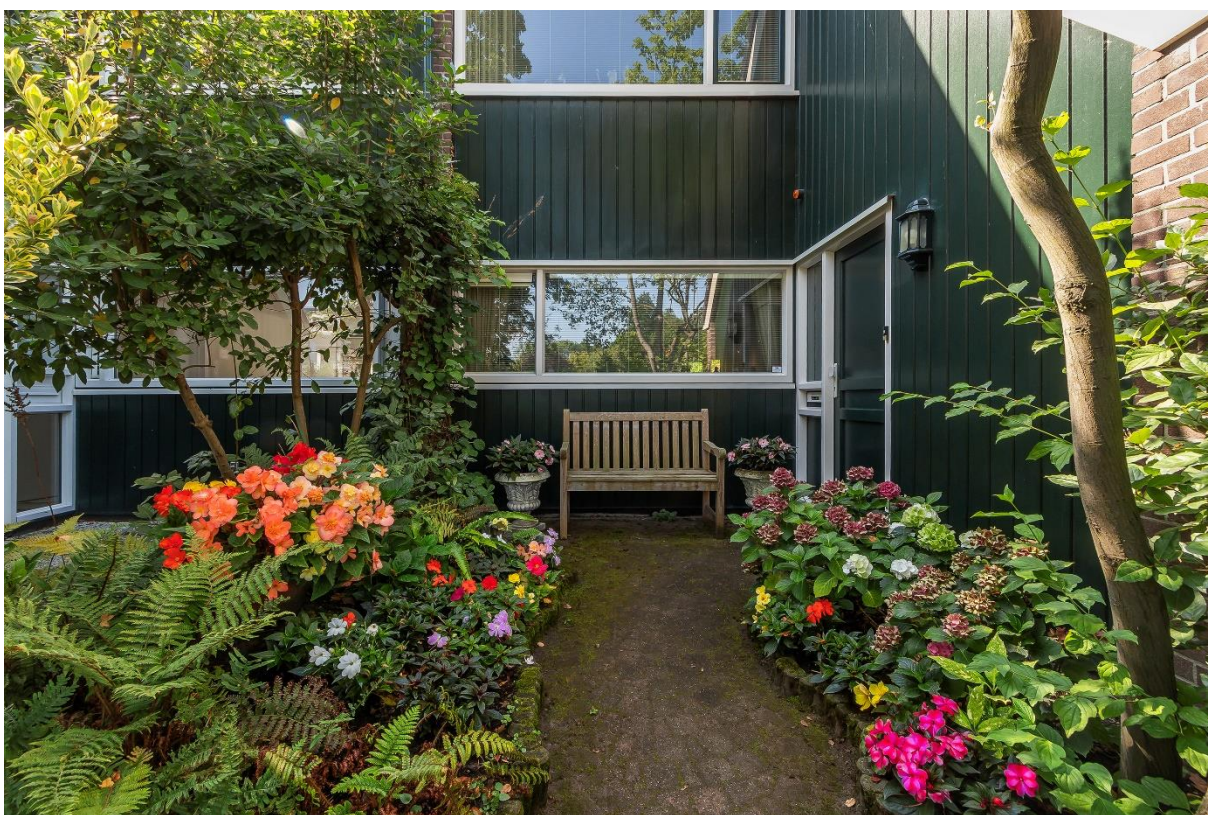
Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

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

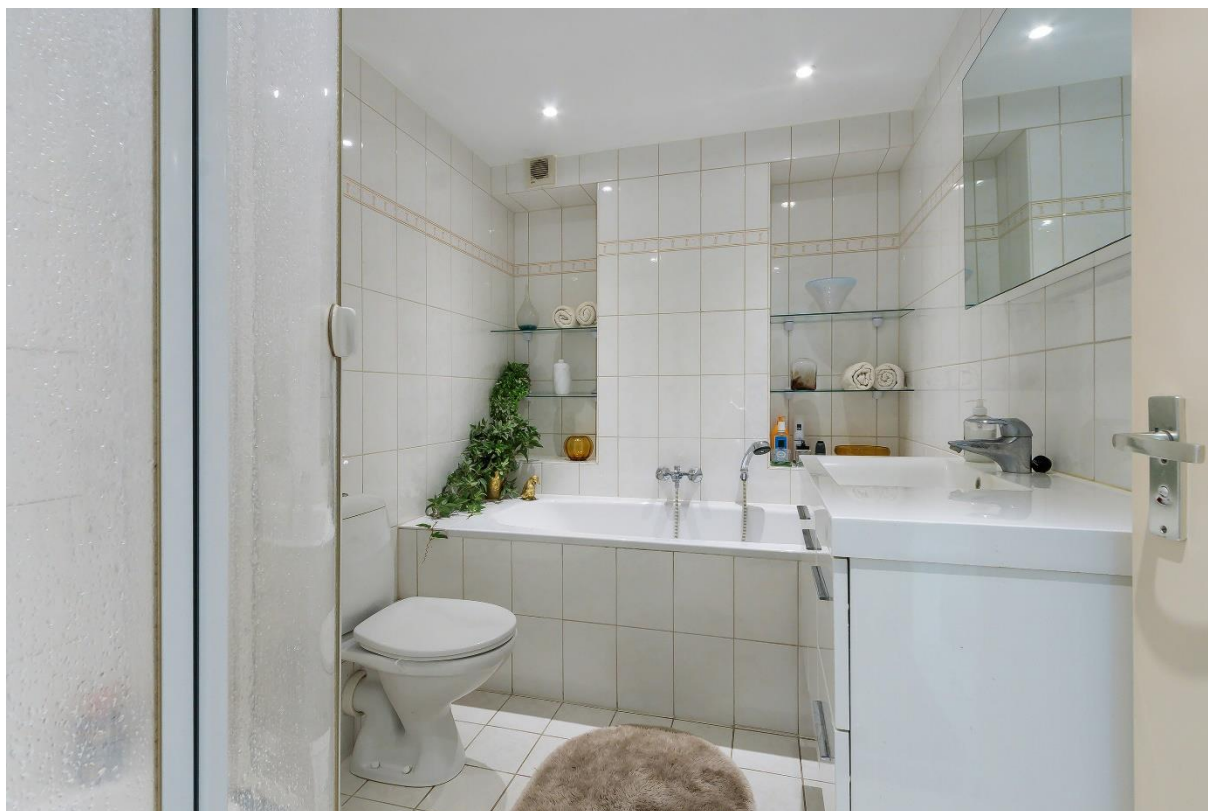


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





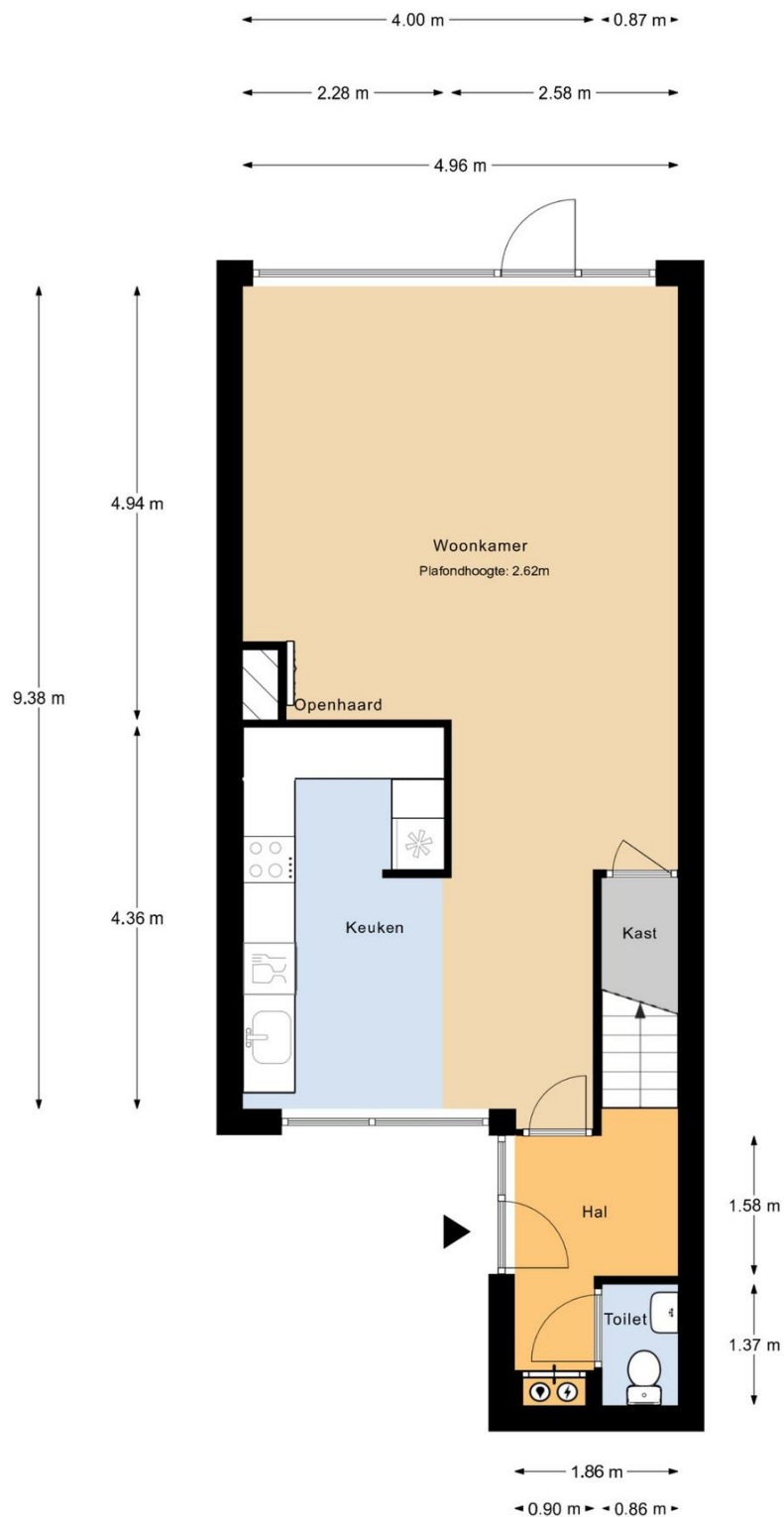
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

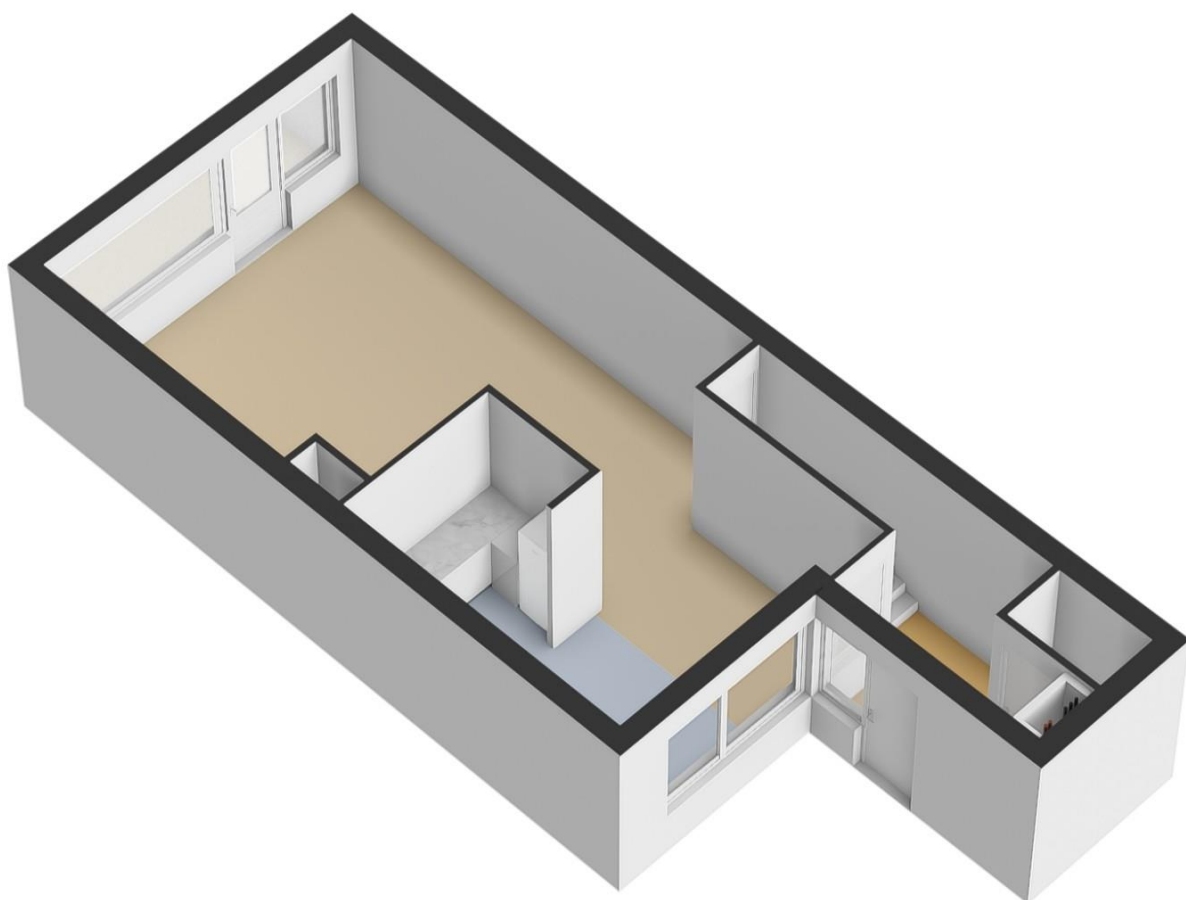


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

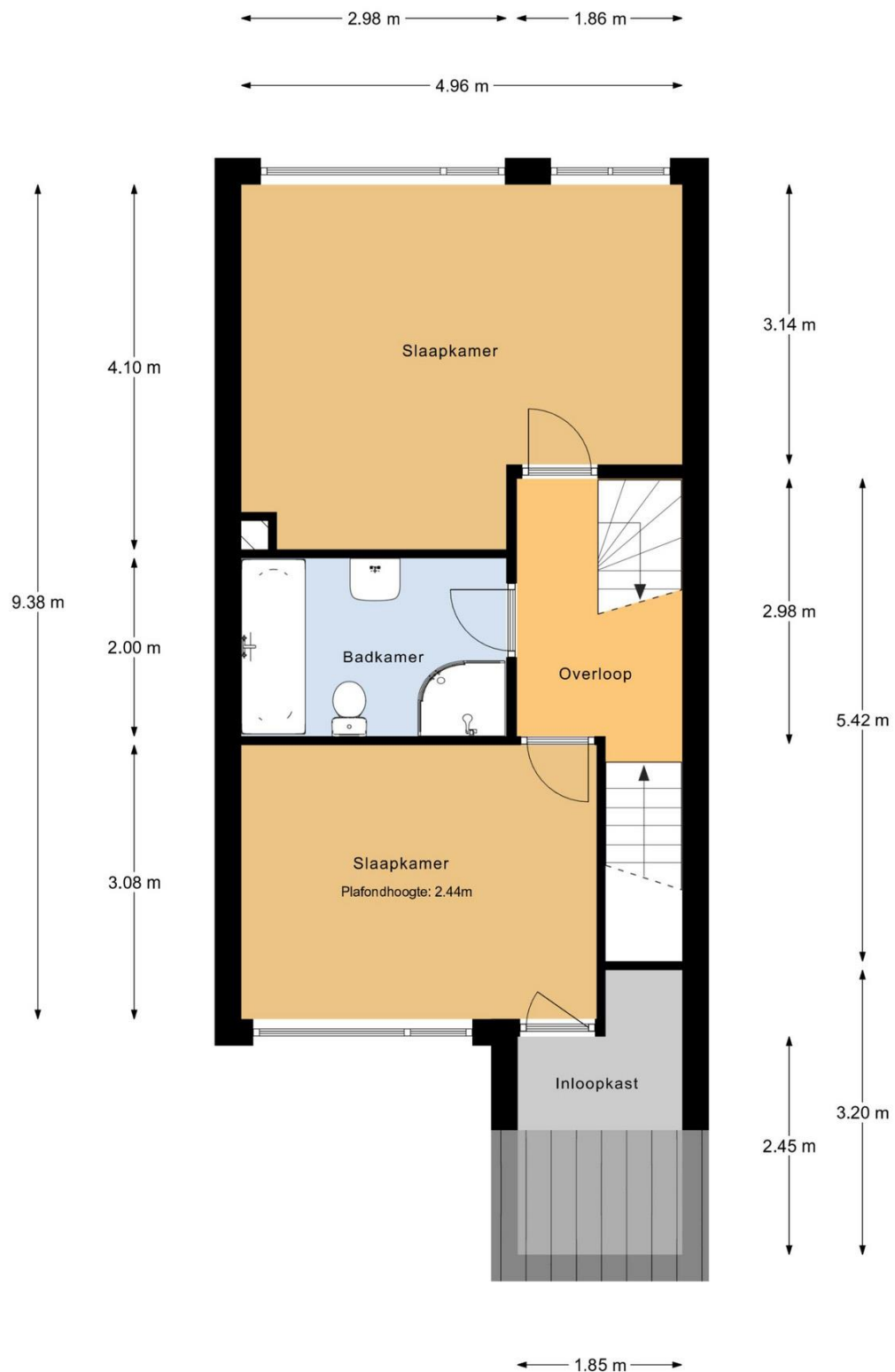


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

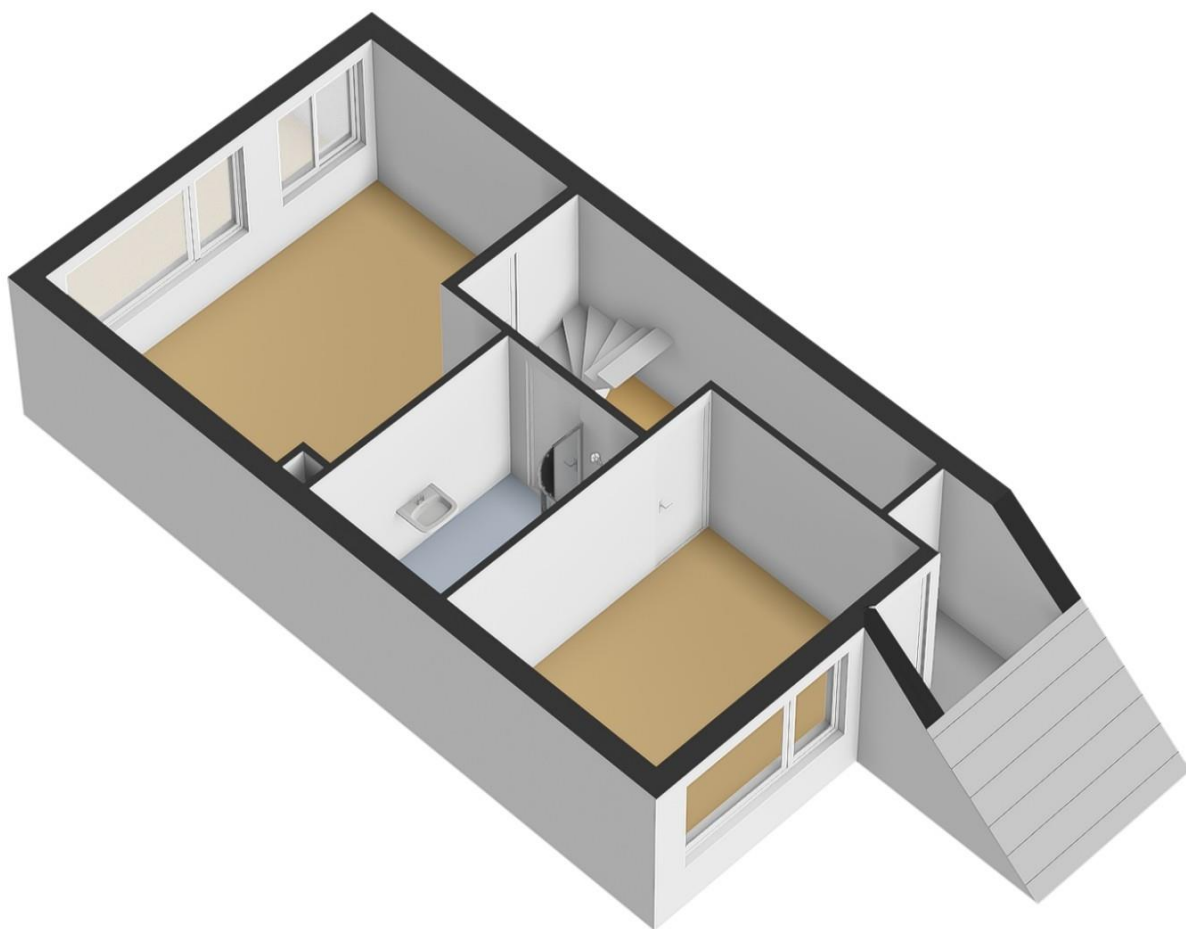


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

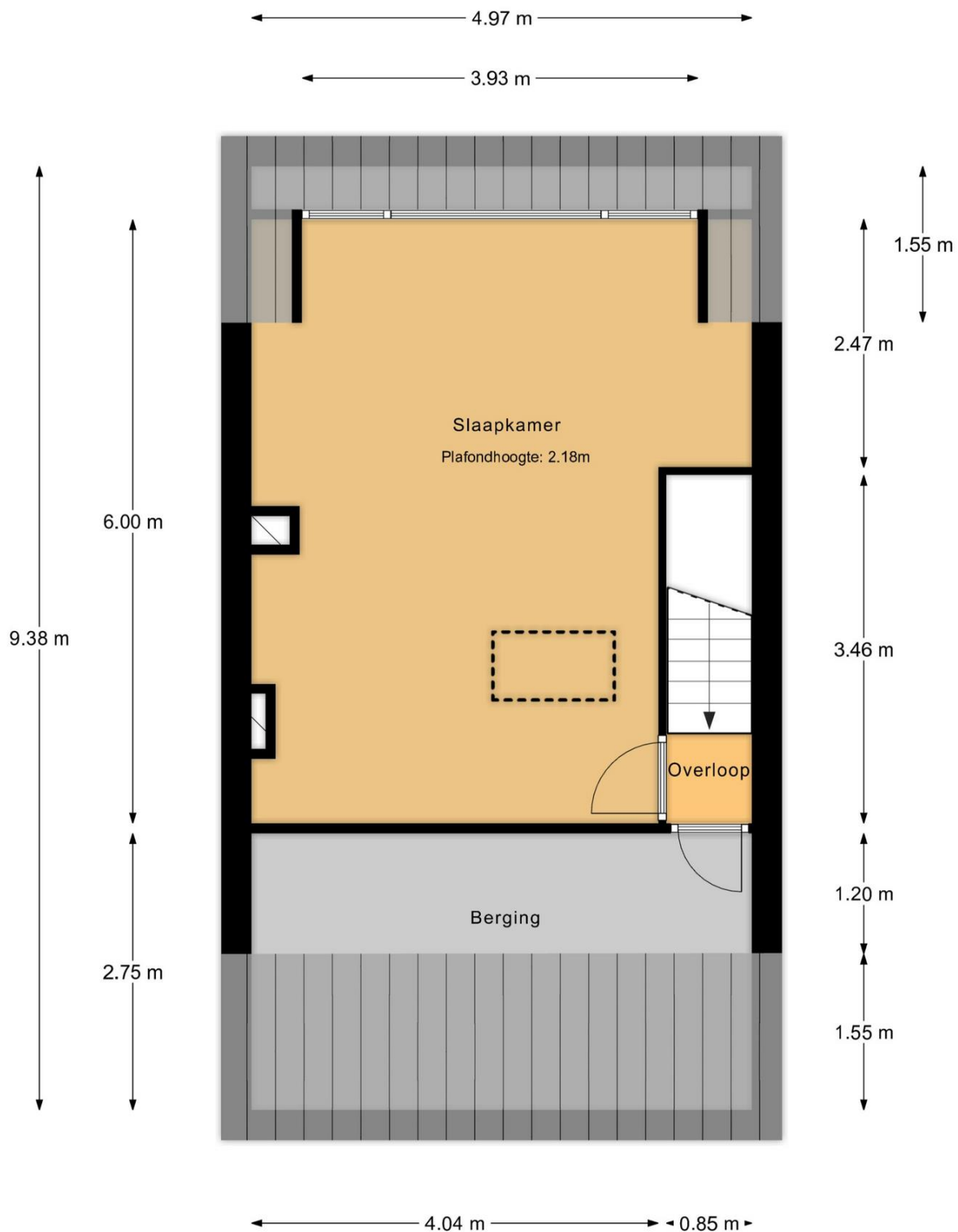


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

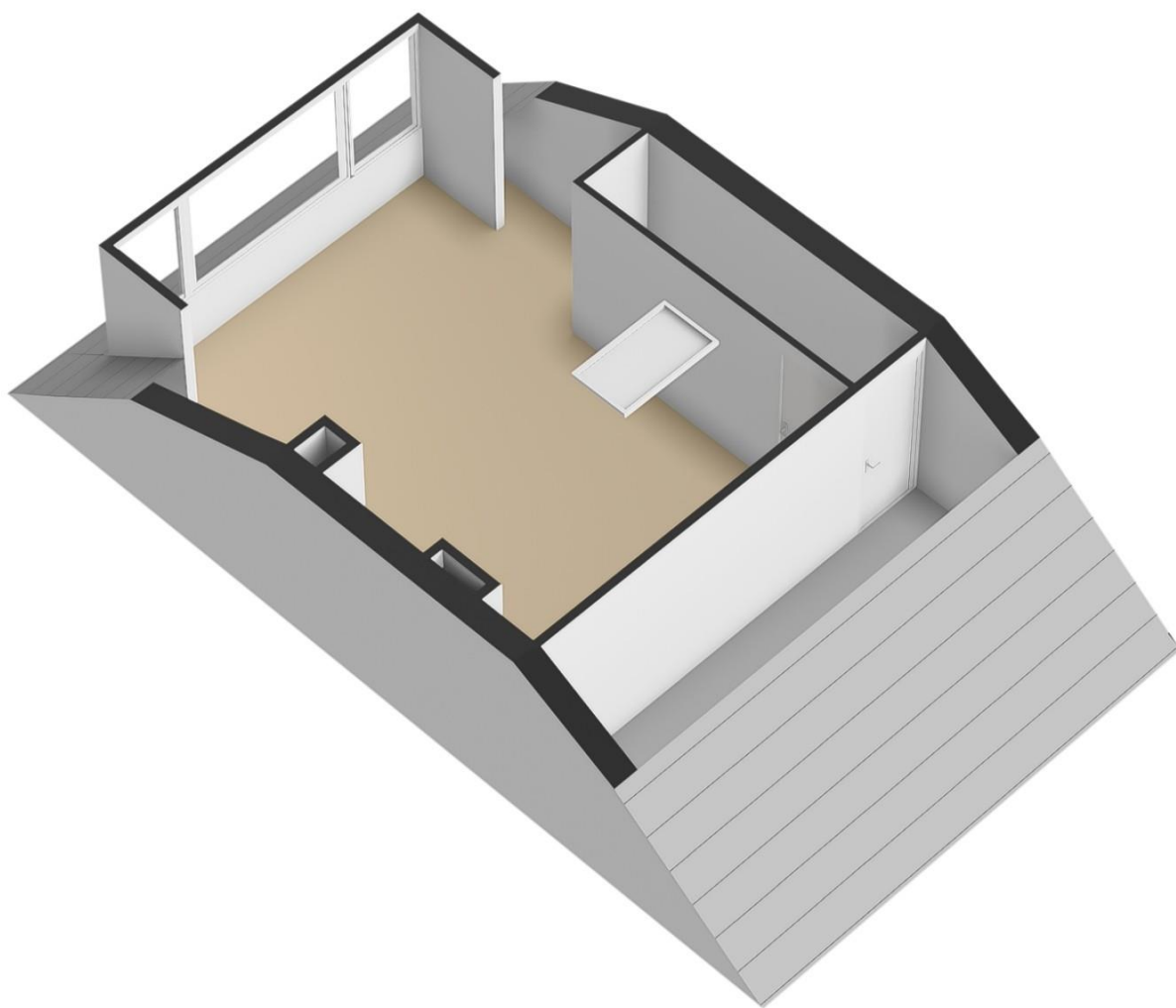


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

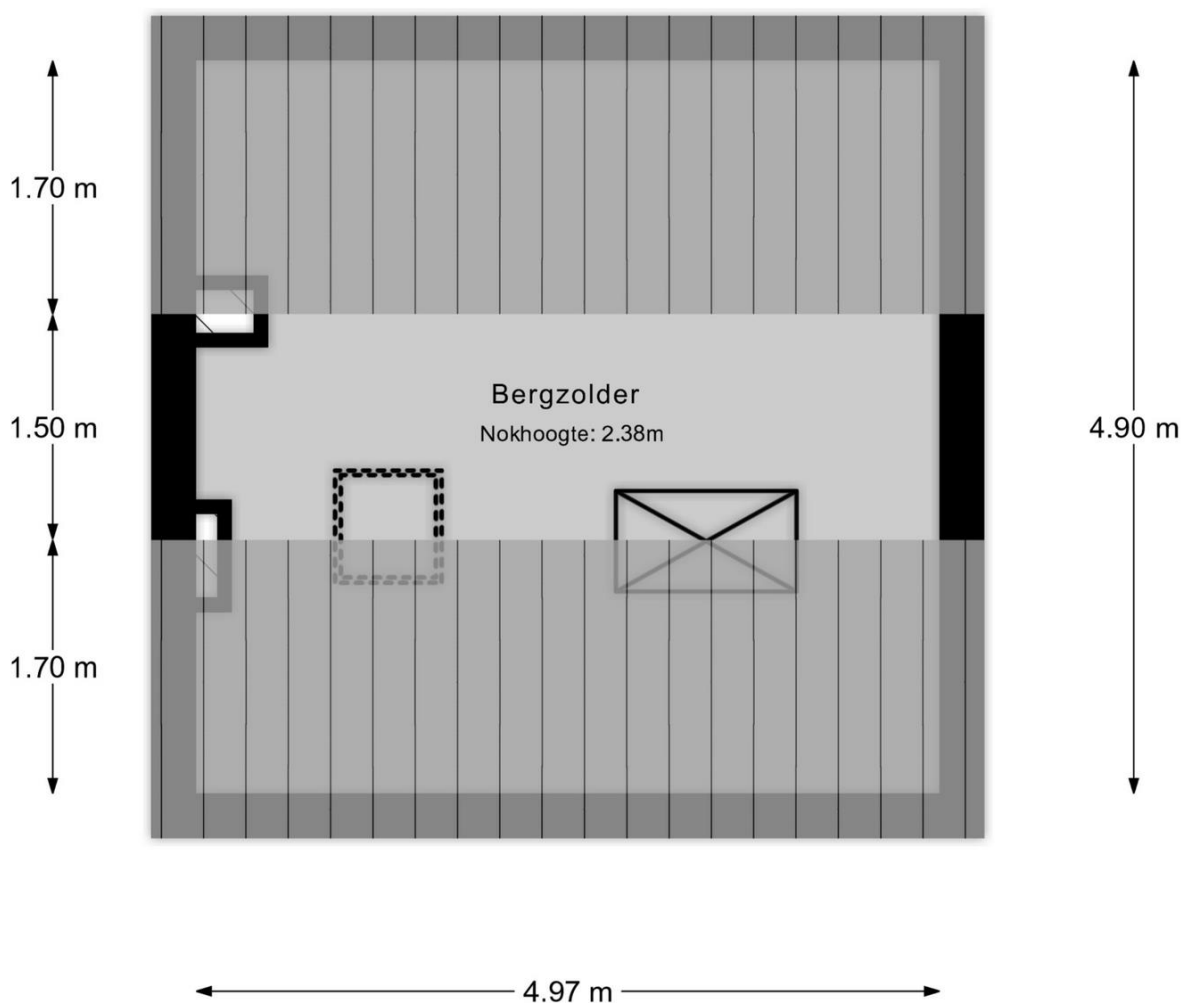


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

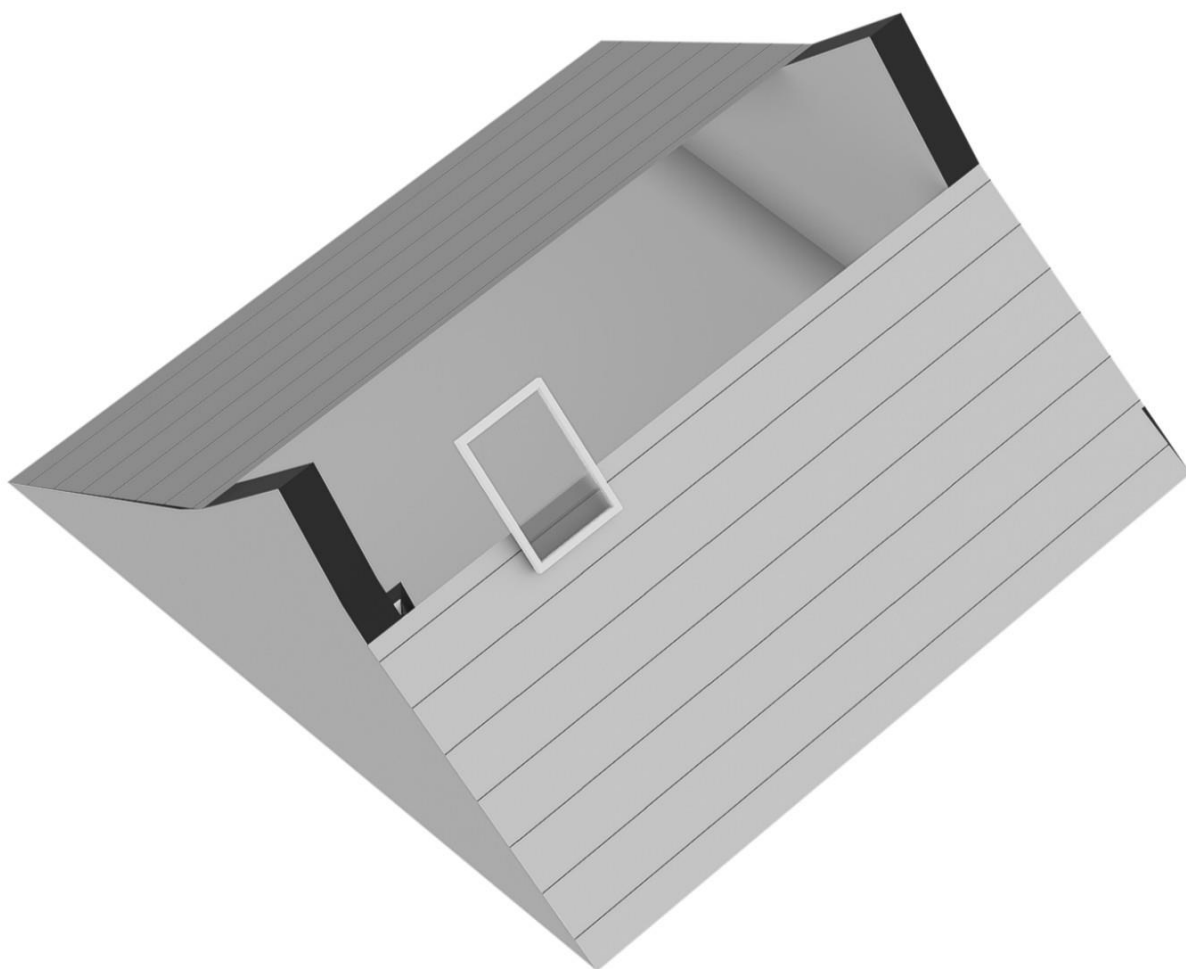


Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

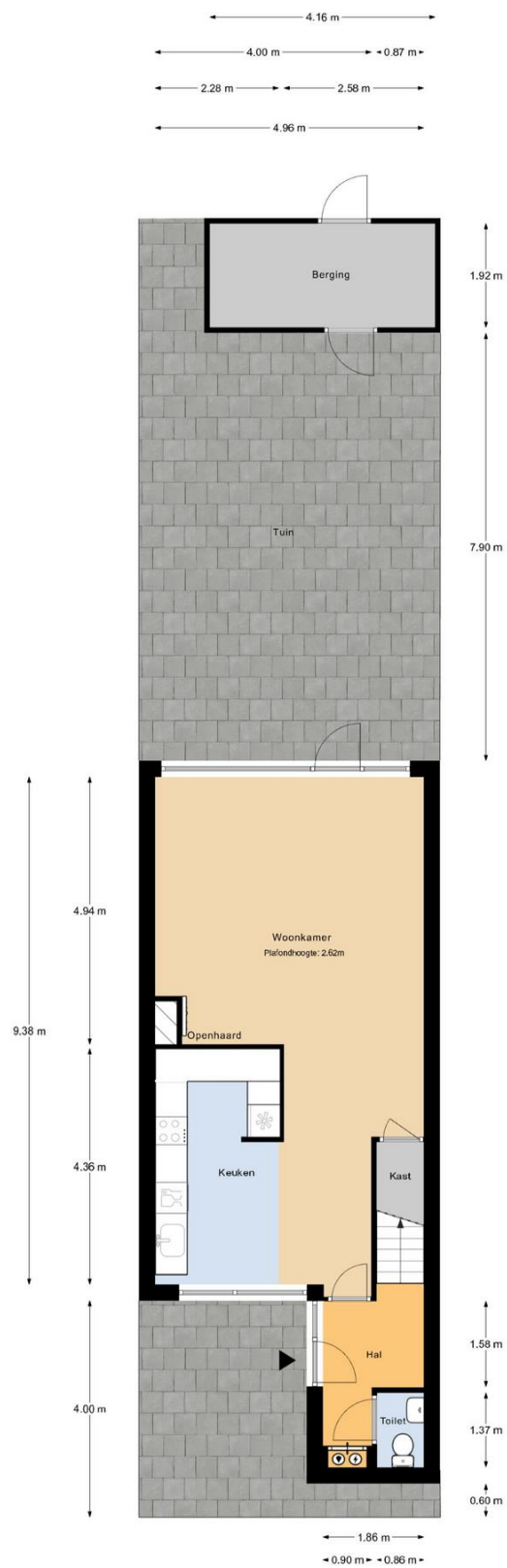


INDORDRECHT
makelaardij





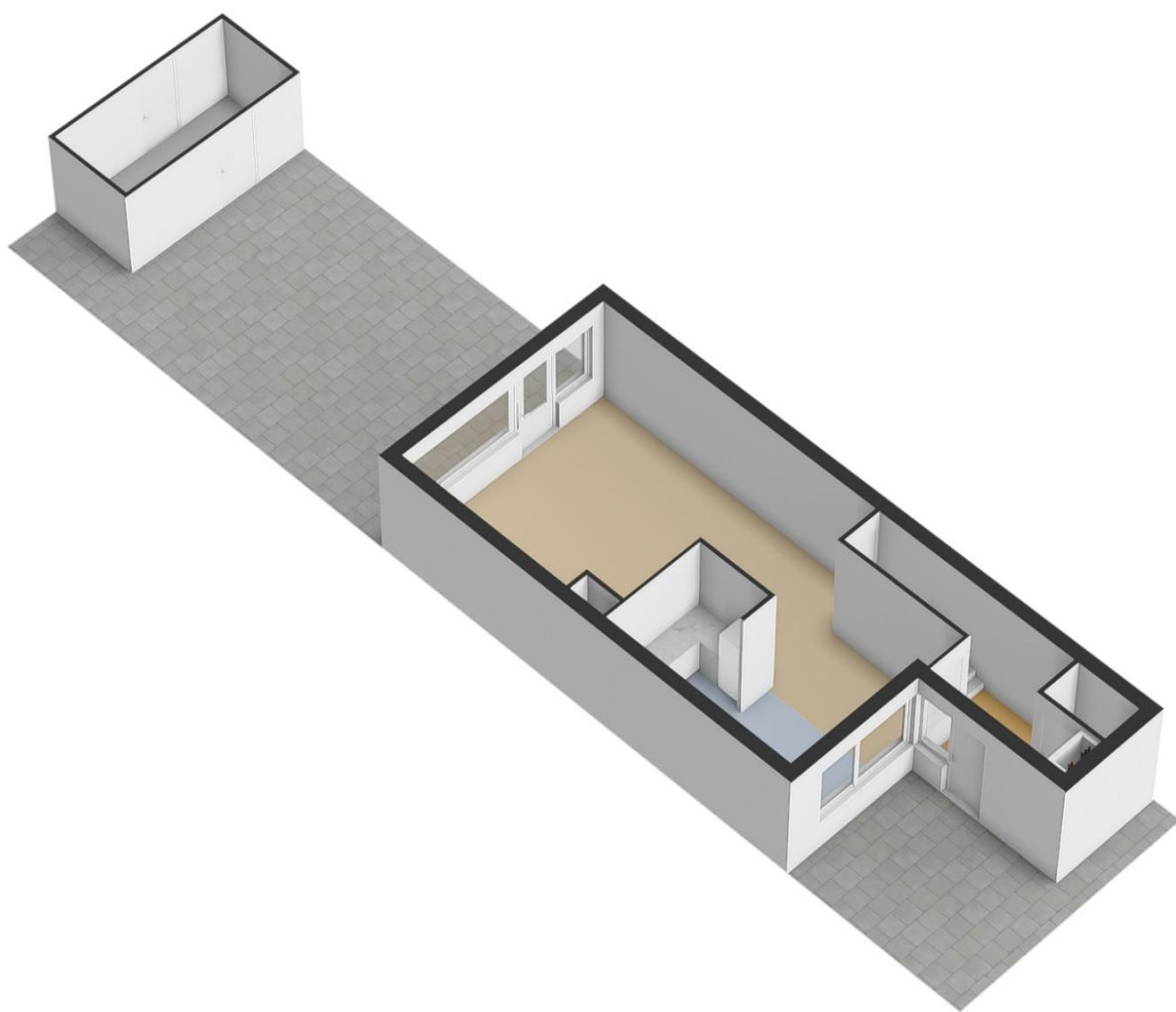
INDORDRECHT
makelaardij



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



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

Kadasterkaart Indus 45

Kadastrale kaart

Uw referentie: Indus 45

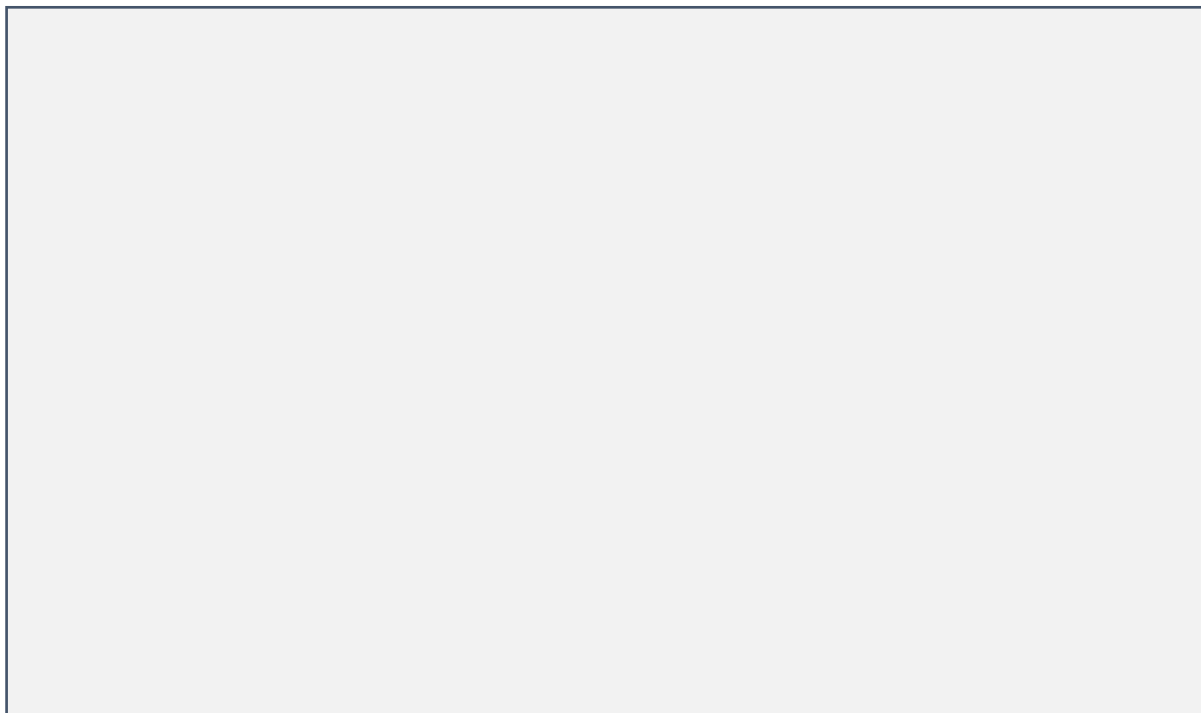


12345	Deze kaart is noodgericht	Schaal 1: 500	
30	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Stedje Q	
—	Voorgestelde kadastrale grens	Perceel 2225	
—	Voedopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Rebouwing		

Voor een versluisd uitreksel, gelieve op 5/4 juli 2025
De bevoorder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel 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 databaserecht.

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