



INDORDRECHT
makelaardij

Van Ravesteyn-erf 362

3315 DR Dordrecht



Vraagprijs: € 500.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning is echt verrassend!

Gelegen aan de rand van de natuur ligt deze keurig onderhouden 5 kamer woning met inpandige garage. De woning is door de energiebesparende maatregelen extra interessant (label A++). Alle kozijnen zijn van kunststof, parkeren doet u op eigen terrein en de tuin ligt op het zuiden! Wat wenst u nog meer?!

De ligging is ideaal: u loopt zo de Wantijdijk op voor een heerlijke wandeling in het groen. Daarnaast is het voorzieningenniveau in de wijk Stadspolders erg hoog: kinderopvang, basisscholen, speelveldjes, winkelcentrum Bieshof en het treinstation liggen allemaal in de directe nabijheid.

Uitgelicht

- 2 laagse woning met 4 slaapkamers
- Inpandige geïsoleerde garage
- Garagedeur elektrisch bedienbaar en geïsoleerd (2024)
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en deuren
- Moderne badkamer (2024)
- 9 zonnepanelen (2023)
- Hybride warmtepomp
- Energiezuinig (A++)
- Vloerverwarming op begane grond
- Airco (LG, 3 stuks)
- Tuin op het zuiden
- Rolluiken aan de zuidzijde

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de **hal**. Deze hal is voorzien van een nette parketvloer welke doorloopt naar het woongedeelte. Naast de garderobe en de meterkast geeft de hal toegang tot het moderne toilet, de inpandige garage en de woonkamer. De paneeldeuren in de gehele woning zijn van Svedex.

De **woonkamer** beslaat de volledige breedte van de woning en grenst direct aan de achtertuin. Door de grote raampartij en de schuifdeur is de woonkamer een lichte ruimte. De afwerking laat aan niets te wensen over. De wanden en het plafond zijn strak gestukt, de parket vloer loopt netjes door. De gehele begane grond is voorzien van **vloerverwarming**. Daarnaast is er een airco unit geplaatst; deze kan koelen en verwarmen.

Aan de voorzijde van de woning is de **open keuken** geplaatst. Door de U-vorm is er veel werk- en bergruimte ontstaan. Het hardstenen werkblad is praktisch en geeft de keuken een krachtige uitstraling. Deze keuken is van alle gemakken voorzien waaronder een brede inductiekookplaat en een Quooker. Het raam zorgt voor voldoende lichtinval en geeft zicht op het straatbeeld.

De **in pandige garage** is direct bereikbaar vanuit de hal. Hoe handig is dat! Deze geïsoleerde garage is erg praktisch te noemen. Met de afstandsbediening opent u de garagedeur (2024). Er is tevens een uitstortgootsteen.

Het is mogelijk deze garage om te bouwen als kamer; hierdoor wordt het woonoppervlakte vergroot tot circa 144 m².

Via de trap vanuit de hal bereikt u de 1e verdieping.

1e verdieping

Deze verdieping heeft een overloop, 4 slaapkamers een wasruimte en een badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van draaikiep ramen, ventilatieroosters en horren.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning en is de 'master bedroom'. Deze kamer beschikt over een airco-unit.

Slaapkamer 2 is een ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer heeft een airco.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde en wordt momenteel gebruikt als kastenkamer en logeerkamer.

Slaapkamer 4 is door de vierkante vorm op verschillende manieren in te delen. De grote schuifkast blijft achter. Deze slaapkamer ligt ook aan de voorzijde.

De **wasruimte** is erg praktisch. Naast de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger is er veel bergruimte beschikbaar.

De **badkamer (2024)** is zeer stijlvol uitgevoerd. Naast een brede wastafel met dubbele kraan is er een grote inloopdouche met "rainshower". Deze badkamer heeft ook een tweede toilet.

Buiten

De **achtertuin** bereikt u met de schuifdeur vanuit de woonkamer. De ligging is op het zuiden! Naast een terras en speelveldje met kunstgras is er een sfeervolle **terrasoverkapping** geplaatst. Deze is lekker ruim en is een heerlijke plek om extra te genieten! Er zijn diverse elektra punten en er is een watertappunt. Het zonnescherf is elektrisch bedienbaar.

De **voortuin** is grotendeels bestraat en is voorzien van een border. Parkeren doet u op eigen terrein. Het plaatsen van een laadpaal is eenvoudig. Na aanpassingen en toestemming van de gemeente is er een mogelijkheid een tweede auto op eigen terrein te parkeren. Meerdere buren zijn u al voorgegaan.

Ligging

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Stadspolders. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik zoals scholen, winkels en het openbaar vervoer inclusief Station Stadspolders. Vanuit de woning staat u vrijwel direct op de Wantijdijk: hier is het heerlijk wandelen en fietsen. De N3 met aansluiting op de A15/A16 ligt eveneens op korte afstand.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1994
Ligging achtertuin	Zuid
Gebruikersoppervlakte	130 m ²
Inpandige garage	15 m ²
Perceel	185 m ²
Inhoud	ca. 460 m ³
Locatie	Stadspolders
Elektra	10 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel
Zonnepanelen	9 stuks
Airco	3 stuks (koelen en verwarmen)
Verwarming	Hybride Warmtepomp (Intergas Xtend 2023) / CV (Itho, 2023)
Parkeren	Op eigen terrein + openbaar parkeren
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 4060
Energielabel	A++
Oplevering	In overleg (maart 2026)

Afmetingen

Begane grond

- Hal : ca. 2.14 / 1.36 x 5.12 m;
- Toilet : ca. 0.86 x 1.25 m;
- Woonkamer : ca. 7.26 x 4.16 m;
- Eetkeuken : ca. 2.09 / 2.87 x 5.56 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 5.5 m²;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.30 x 3.80 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.82 x 4.79 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.86 / 1.86 x 4.43 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 2.82 x 2.87 m;
- Wasruimte : ca. 2.82 x 1.56 m;
- Badkamer : ca. 2.00 x 2.00 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 7.56 x 4.00 m;
- Achtertuin : ca. 7.56 x 9.40 m (inclusief overkapping);
- Overkapping : ca. 3.60 x 3.90 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



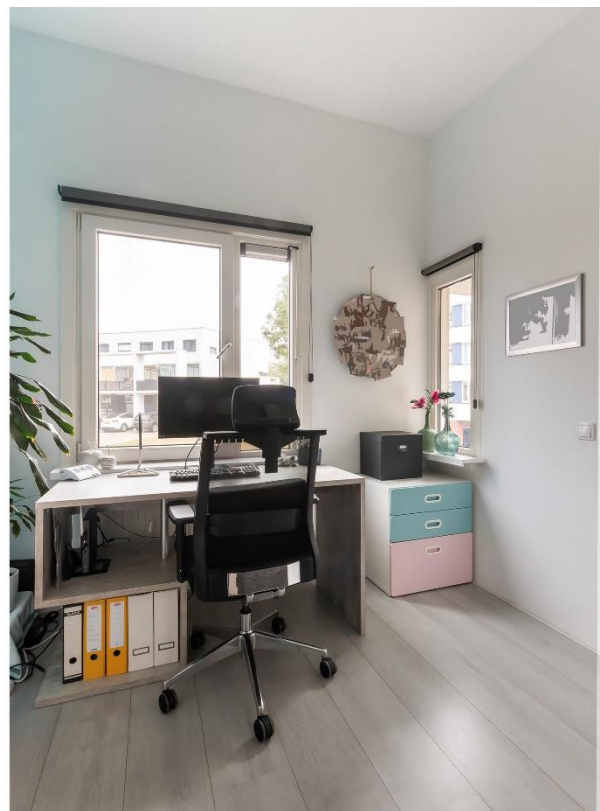


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



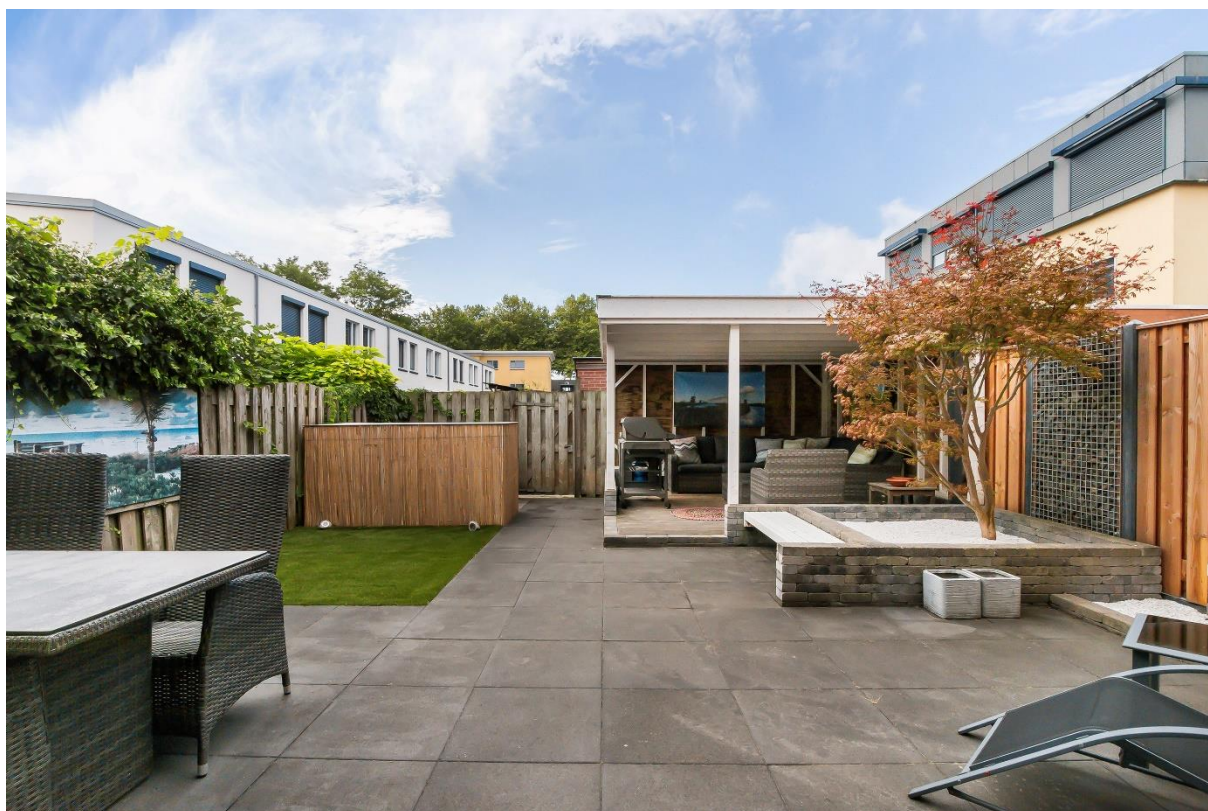


INDORDRECHT
makelaardij



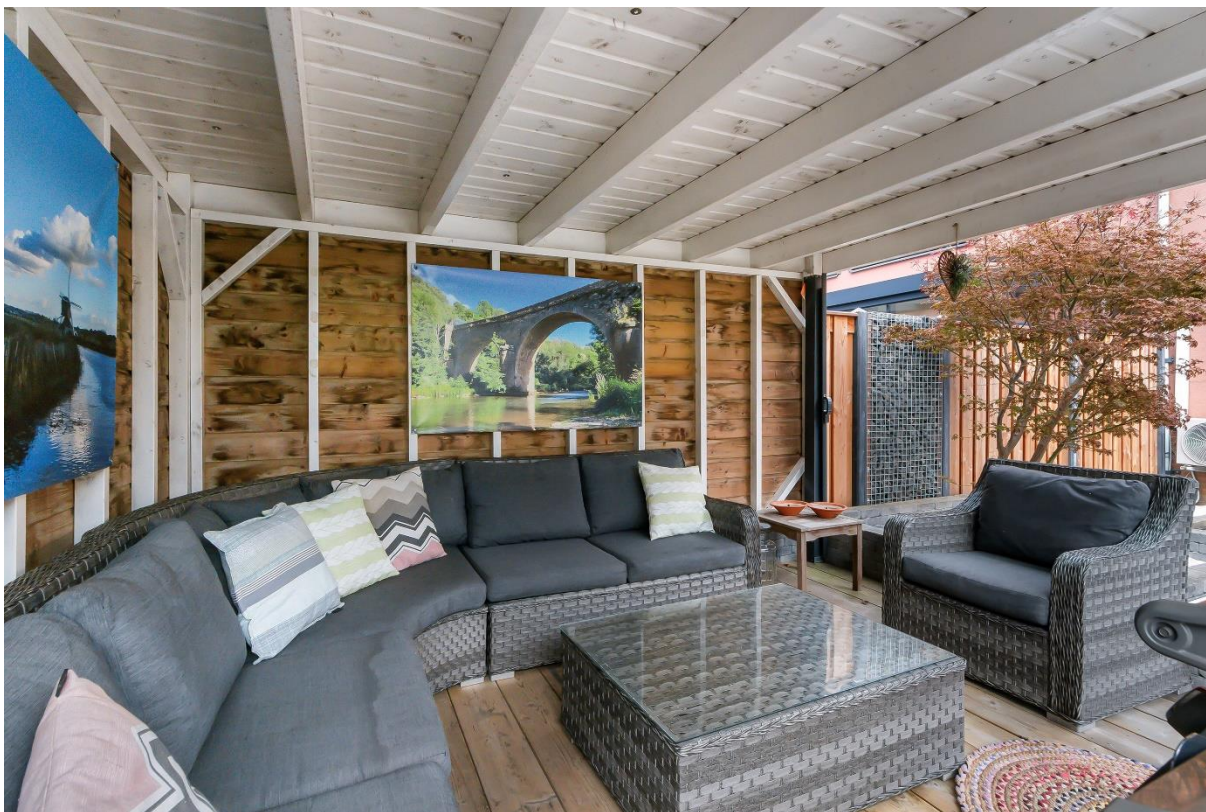


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



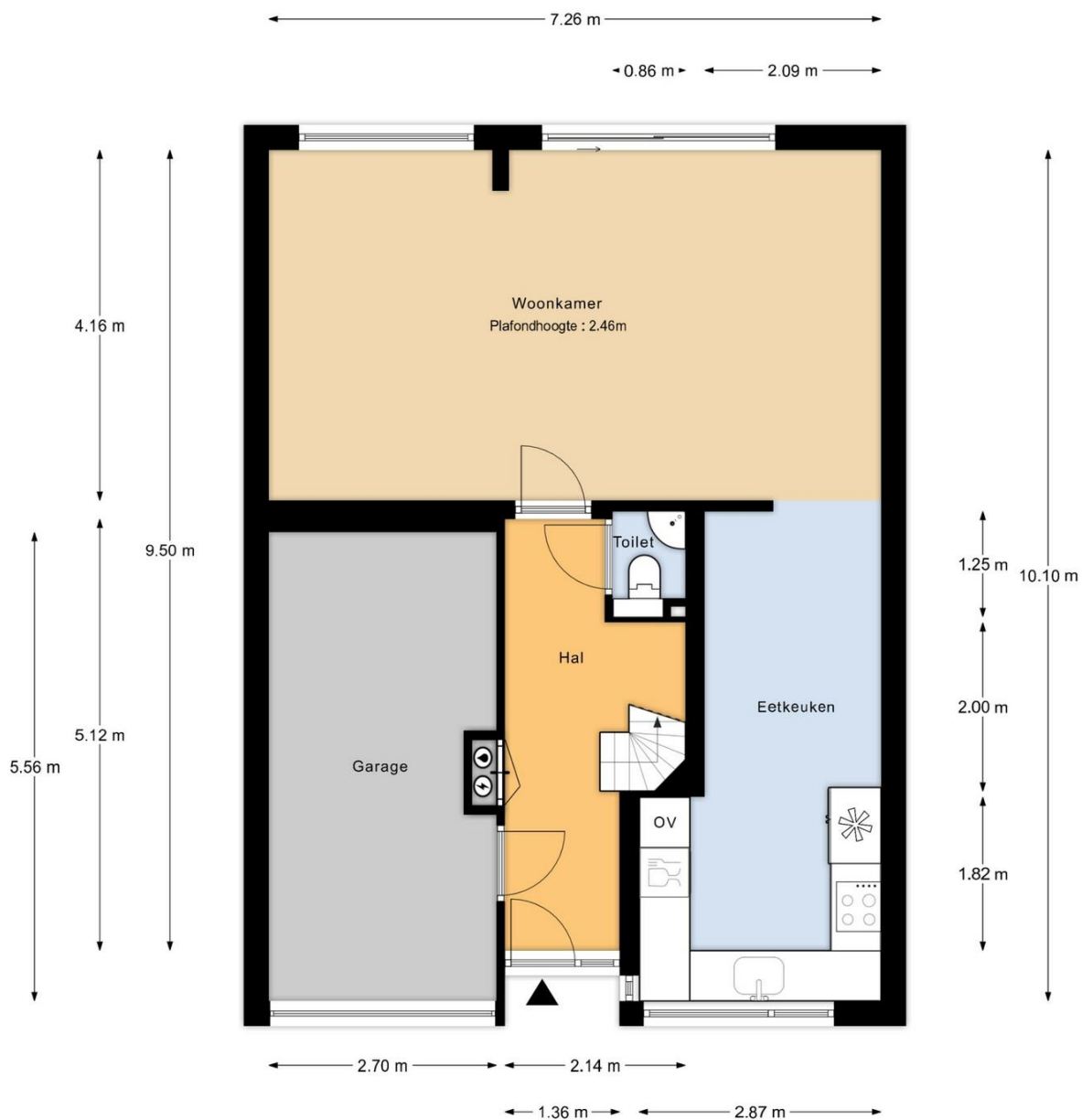


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

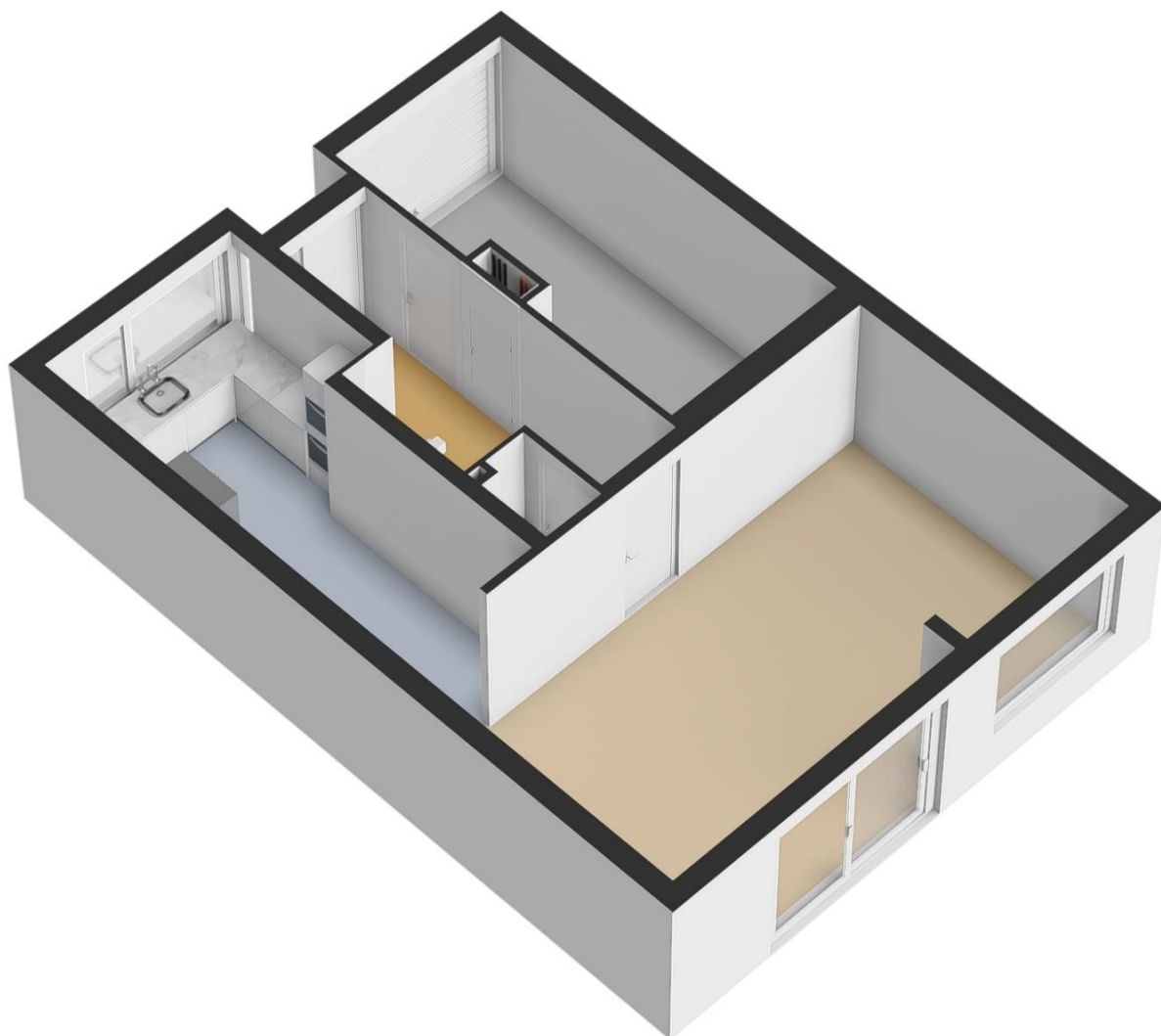


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

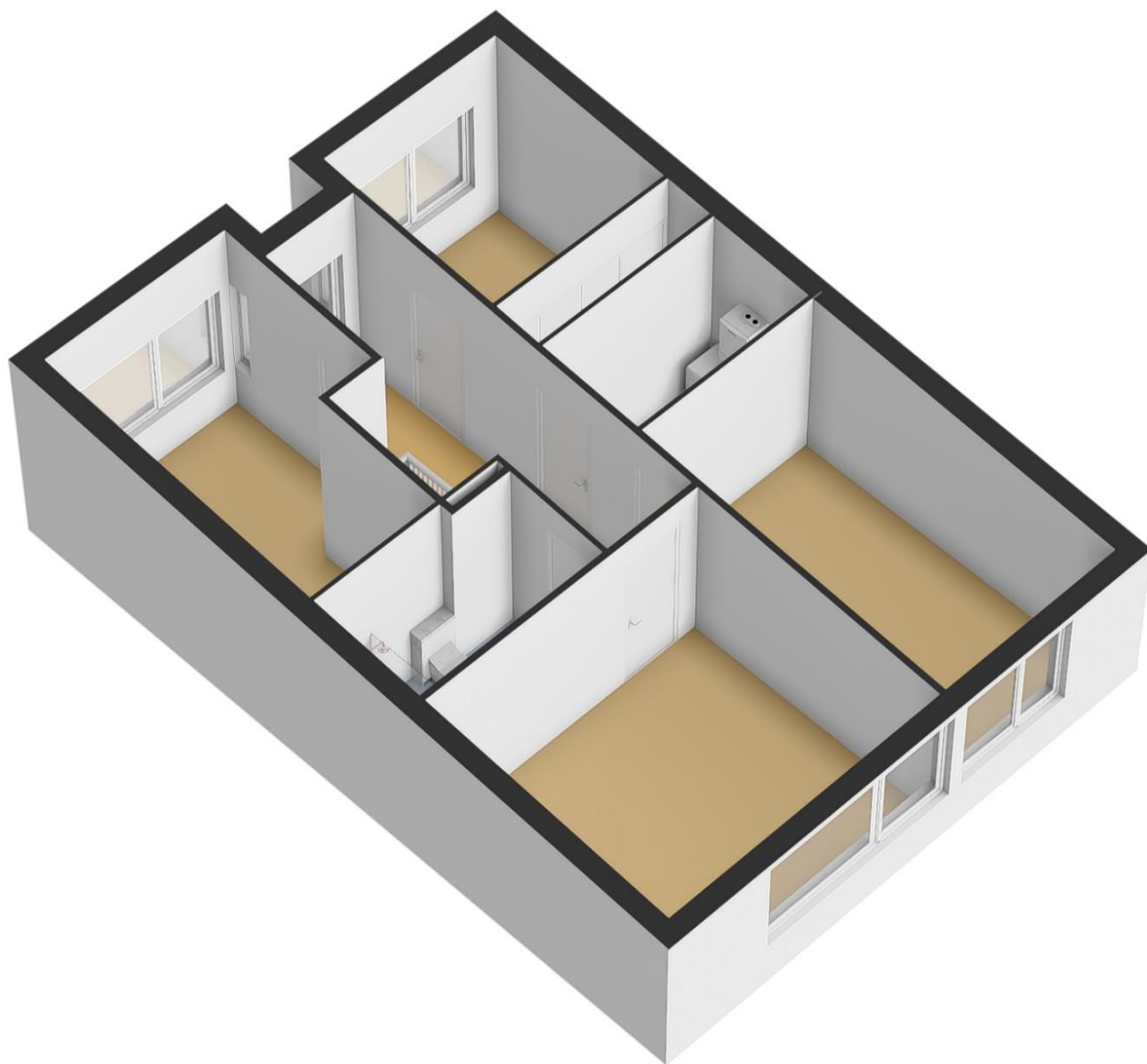


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

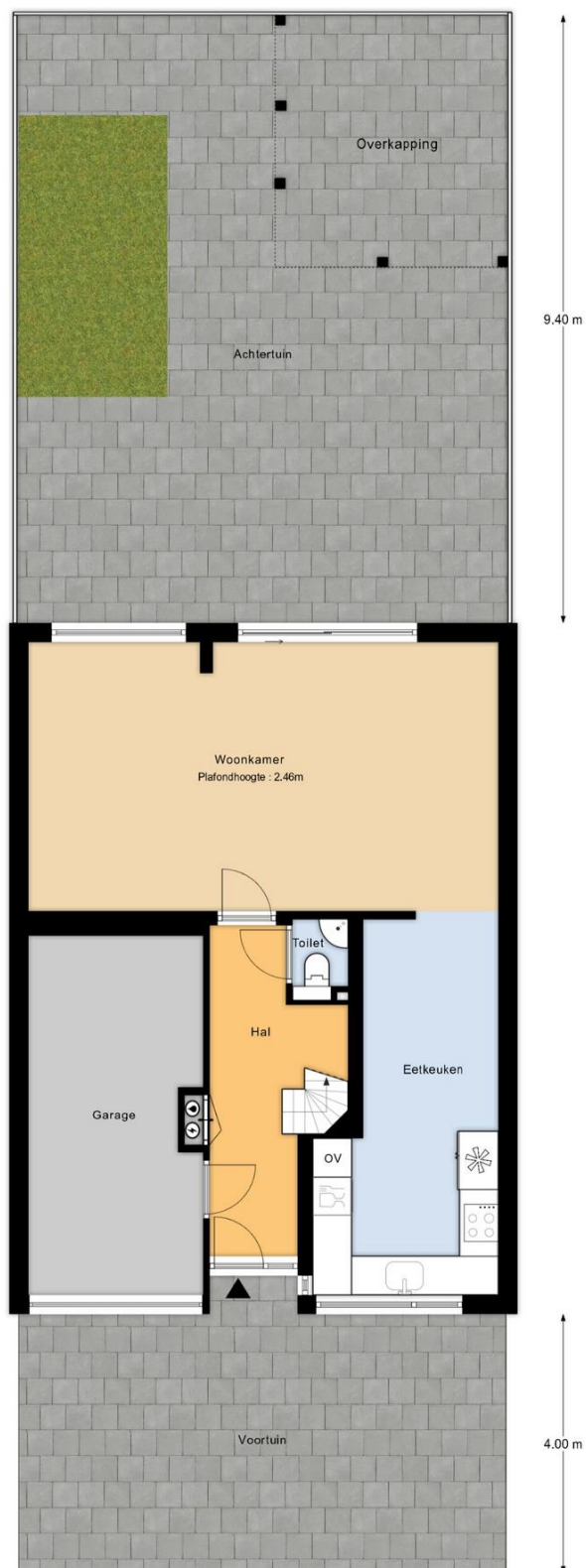


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

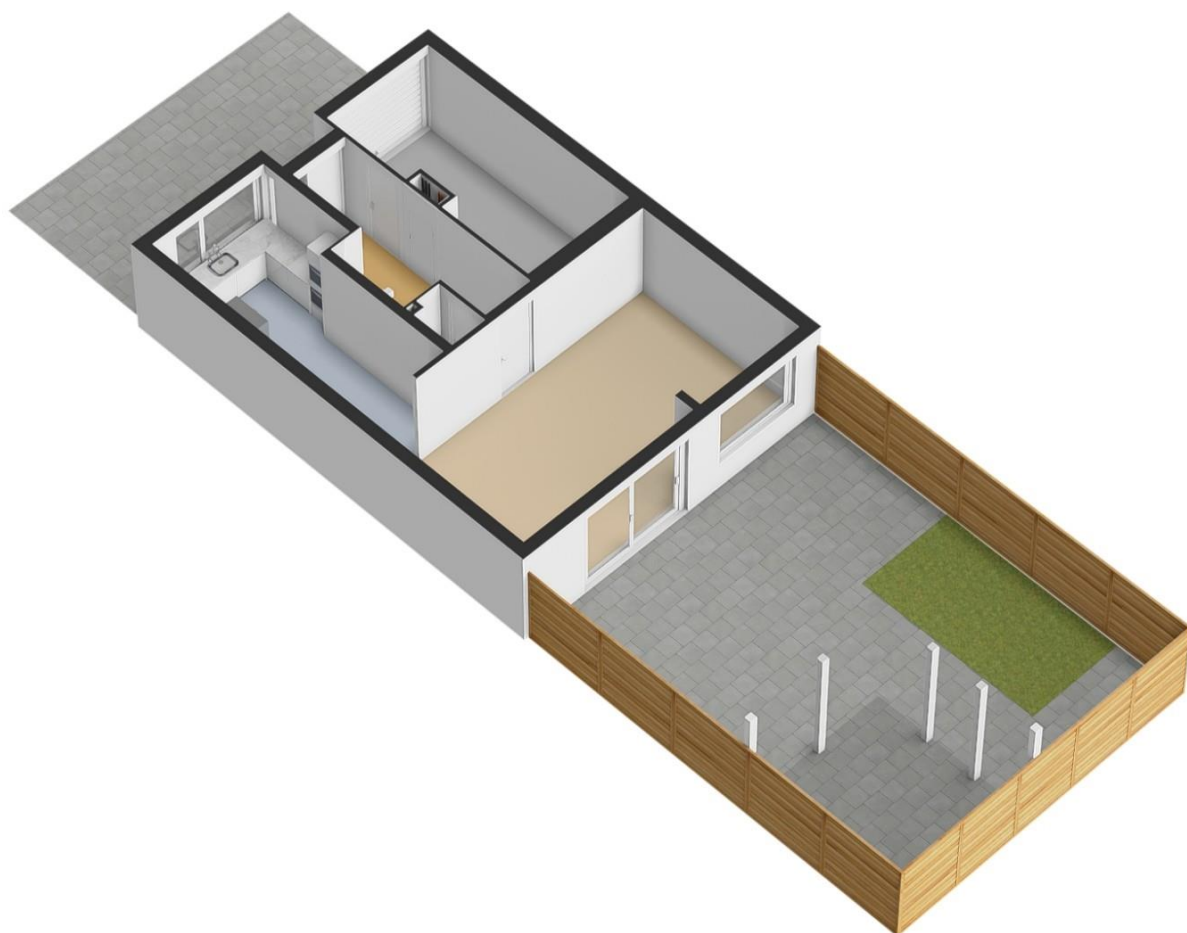


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

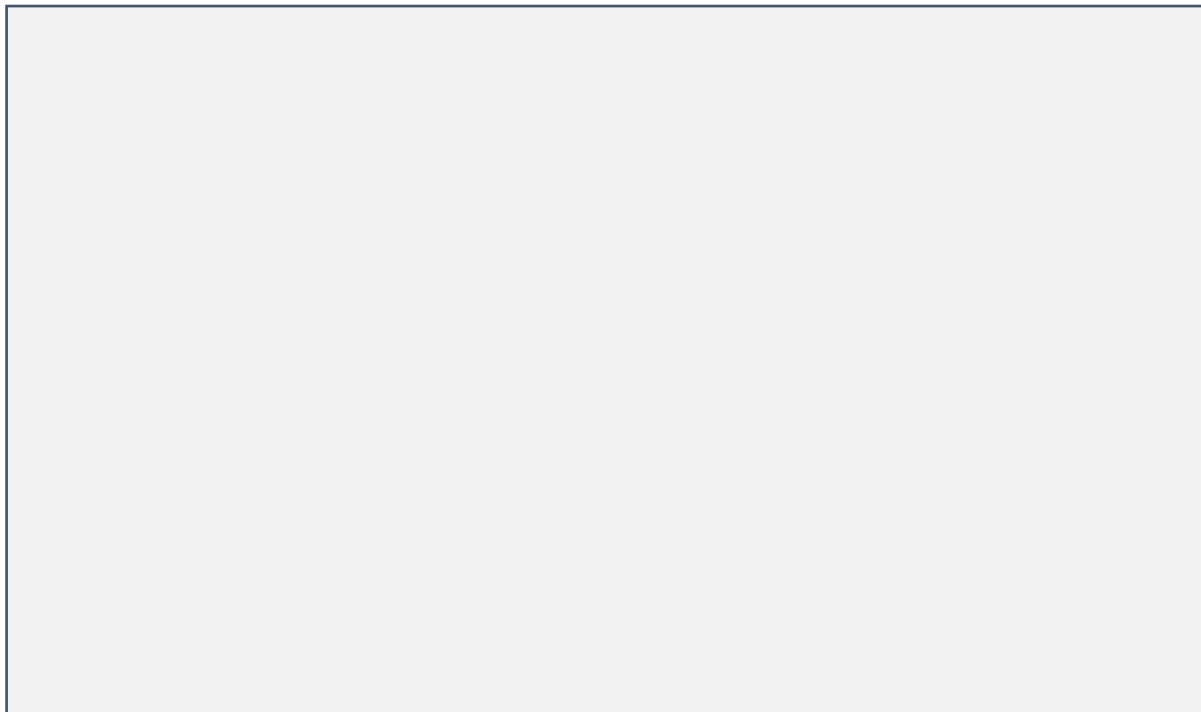


INDORDRECHT
makelaardij





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 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