



INDORDRECHT  
makelaardij

## Joke Smit-erf 67, 3315 VC Dordrecht



**Vraagprijs: € 435.000,- k.k.**

## Omschrijving

Gevonden: 5 kamer hoekwoning in de geliefde wijk Stadspolders!

Joke-Smit-erf 67 ligt in een autoluw stukje van dit kindvriendelijke woonerf. U kunt met 2 auto's op eigen terrein parkeren. Deze woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen en heeft een diepe tuin gelegen op het zuidoosten. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een PVC vloer in visgraatmotief.

De wijk grenst aan de Noordendijk welke toegang tot de natuurgebieden. U bent op loopafstand van diverse basisscholen, de winkels aan het Pearl Buck-erf en winkelcentrum Bieshof en Station Stadspolders.

### Uitgelicht

- Eindwoning (hoek)
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Parkeren van 2 auto's op eigen terrein
- Diepe tuin met stoere terrasoverkapping
- BG vloerverwarming en PVC vloer
- Airco-unit slaapkamer
- Dakkapel achterzijde
- Veel voorzieningen in directe omgeving

### Begane grond

De ruime **hal** geeft toegang tot de meterkast, de garderobe met schuifdeuren en de woonkamer. De PVC vloer geeft bij binnenkomst direct een warme uitstraling.

De **woonkamer** beslaat de volle breedte van de woning. Hierdoor is er veel lichtinval en heeft u veel contact met de tuin. De vloerverwarming geeft extra comfort; deze wordt gebruikt als bijverwarming. De koof met spotjes en de PVC vloerafwerking geven deze woonkamer een fijne plek om te genieten. Via de woonkamer bereikt u de diepe achtertuin. Aan de voorzijde staat de woonkamer in verbinding met de halfopen keuken.

De **keuken** is geplaatst in een U-opstelling en heeft daardoor veel werkruimte. Door het grote raam is dit een prettige en lichte ruimte om lekker te koken. Uiteraard is deze keuken van alle gemakken voorzien. Er is onder meer een close-in boiler, een inductie kookplaat en de combi oven is recent vervangen.

Tussen de keuken en de woonkamer is er een extra halletje; deze geeft toegang tot het moderne toilet (2021) en de trap naar de eerste verdieping.

De **trappen** zijn in 2022 gerenoveerd en uitgevoerd met een kunststof toplaag.

## 1<sup>e</sup> verdieping

Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer.

**Slaapkamer 1** bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze “master bedroom” is voorzien van een airco unit.

**De badkamer** is voorzien van een ruime inloopdouche, een jacuzzi, een wastafelmeubel en een 2<sup>e</sup> toilet. Er is tevens een raam beschikbaar.

De **2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> slaapkamer** liggen aan de achterzijde van de woning. De dakkapel loopt door op beide kamers waardoor er meer licht en ruimte is gecreëerd. Momenteel is de 3<sup>e</sup> slaapkamer in gebruik als **wasruimte** met aansluitingen voor de wasmachine, wasdroger en spoelbak.

## 2<sup>e</sup> verdieping

Op de tweede verdieping vindt u een ruime **4<sup>e</sup> slaapkamer**. Er zijn twee kunststof dakramen geplaatst. De CV ketel, de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine zijn ook hier aanwezig. Er is veel extra bergruimte “achter de schotten”.

## De tuin

De **voortuin** is geheel bestraat en biedt plaats aan 2 auto's. Er is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

De **diepe achtertuin** is gelegen op het zuidoosten. Ook deze tuin is netjes bestraat en heeft een stenen berging voorzien van elektra. De tuin is vanaf de achterzijde bereikbaar. Het zonnescherm aan deze zijde is ook elektrisch bedienbaar. De stoere terrasoverkapping (2023) zal uw avonden verlengen. Deze overkapping is voorzien van elektra. De tuin heeft ook een beregeningsinstallatie.

## De ligging

Op loopafstand zijn de winkels aan het Pearl Buck-erf en Winkelcentrum Bieshof bereikbaar. Diverse basisscholen zijn in de directe omgeving. Station Stadspolders en de bushalte zijn eveneens in de nabijheid. De natuur begint direct achter uw tuin. Via de dijk bent u zo in de Dordtse Biesbosch! Het woonerf zorgt voor extra wooncomfort, waarbij nummer 67 gelegen is in een autoluw stukje.

## Kenmerken

|                       |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------|
| Type woning           | Eengezinswoning, hoekwoning                 |
| Aantal kamers         | 5                                           |
| Aantal slaapkamers    | 4                                           |
| Bouwjaar              | 1984                                        |
| Ligging tuin          | Zuidoost (met achterom)                     |
| Gebruikersoppervlakte | 115 m <sup>2</sup>                          |
| Perceel               | 185 m <sup>2</sup>                          |
| Inhoud                | ca. 359 m <sup>3</sup>                      |
| Dakkapel achterzijde  | ca. 3 m breed (over 2 slaapkamers)          |
| Berging               | 6 m <sup>2</sup> (steen)                    |
| Terrasoverkapping     | ca. 6.00 x 4.00 m.                          |
| Locatie               | Stadspolders, in woonwijk                   |
| Elektra               | 11 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar |
| Internet / TV         | Glasvezel aansluiting                       |
| Verwarming            | Gas, Intergas HRE (2015)                    |
| Parkeren              | 2 auto's op eigen terrein                   |
| Kadaster              | Dordrecht, sectie Y, nummer 189             |
| Energielabel          | B                                           |
| Oplevering            | in overleg                                  |

## Afmetingen

### Begane grond

- Entree : ca. 1.62 x 3.20 m;
- Woonkamer : ca. 5.44 / 3.27 x 6.00 / 4.48 m;
- Keuken : ca. 3.75 x 2.70 m.
- Hal : ca. 1 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 0.88 x 1.16 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 2 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.27 x 3.79 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.70 x 3.80 / 4.80 m,\*
- Slaapkamer 3 : ca. 2.70 x 2.82 / 3.82,\*  
(nu wasruimte)
- Badkamer : ca. 2.06 x 2.70 m.

### Tweede verdieping

- Slaapkamer 4 : ca. 5.44 x 3.82 m,\*  
\*gemeten vanaf 1.50 m hoogte.

### Buiten

- Voortuin (west) : ca. 5.80 x 5.70 m;
- Achtertuin (oost) : ca. 5.80 x 12.40 m (inclusief berging en terrasoverkapping);
- Berging : ca. 2.50 x 2.40 m;
- Terrasoverkapping : ca. 6.00 x 4.00 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







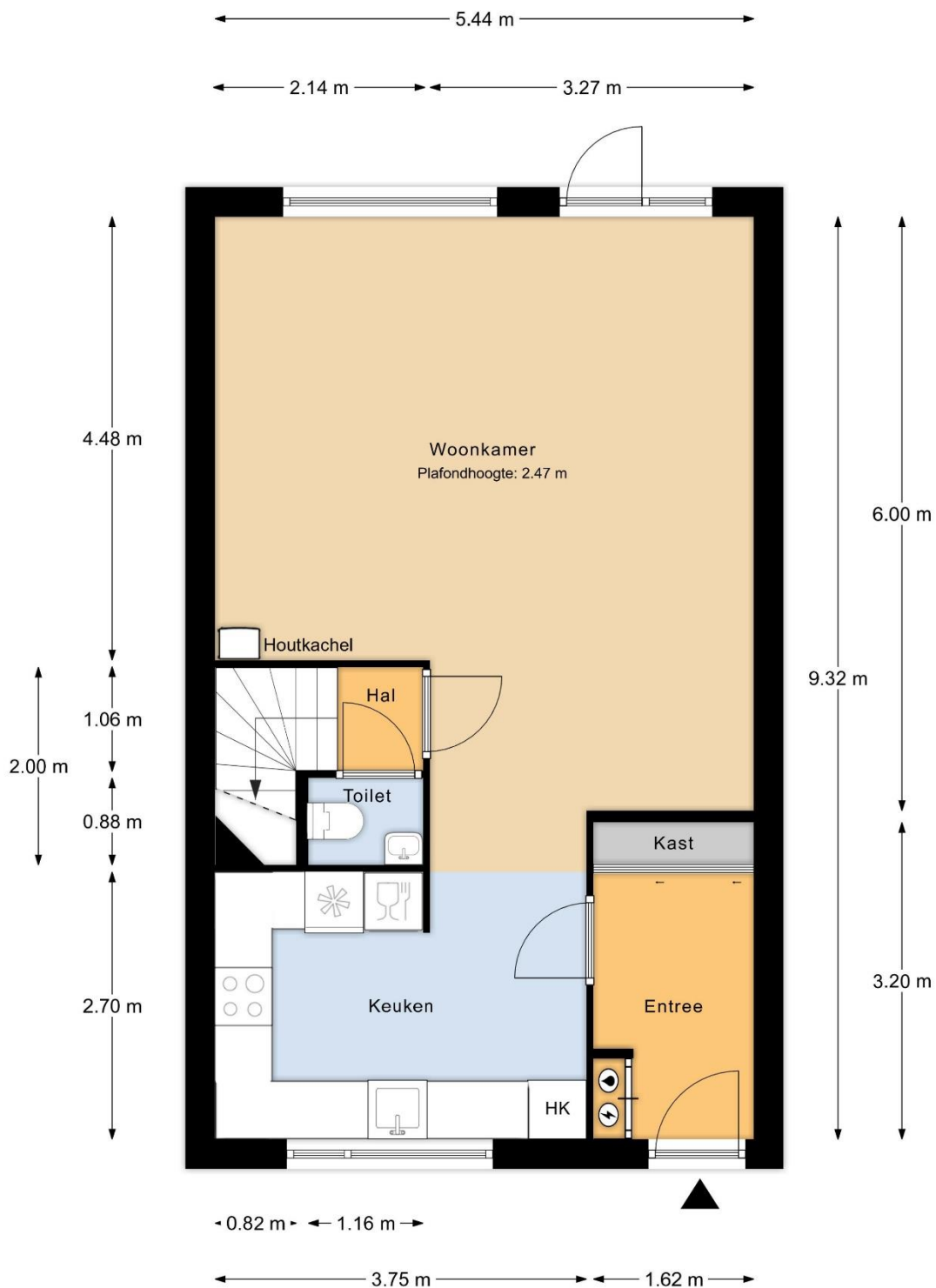
INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij

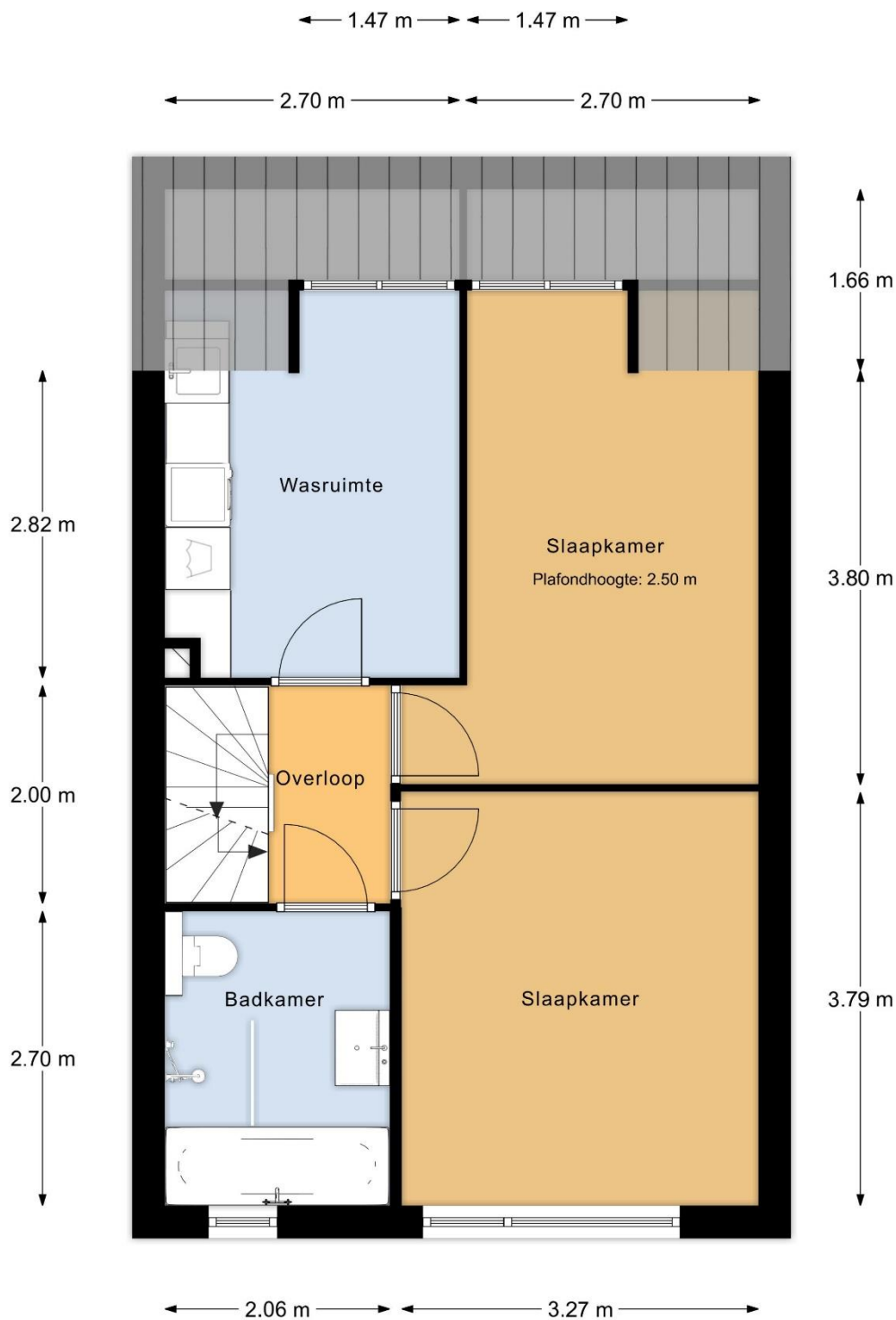


### Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij



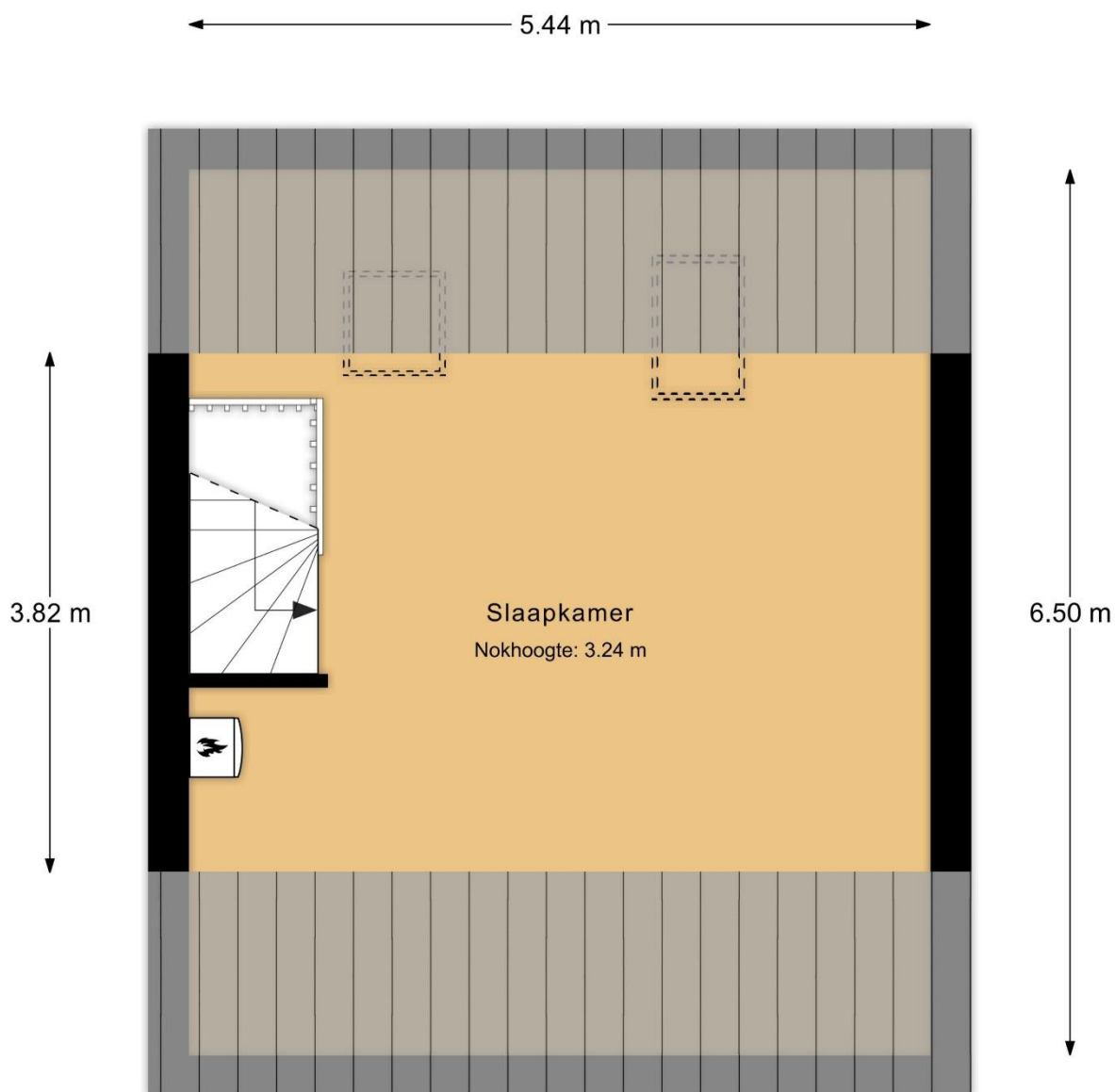
### 1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij

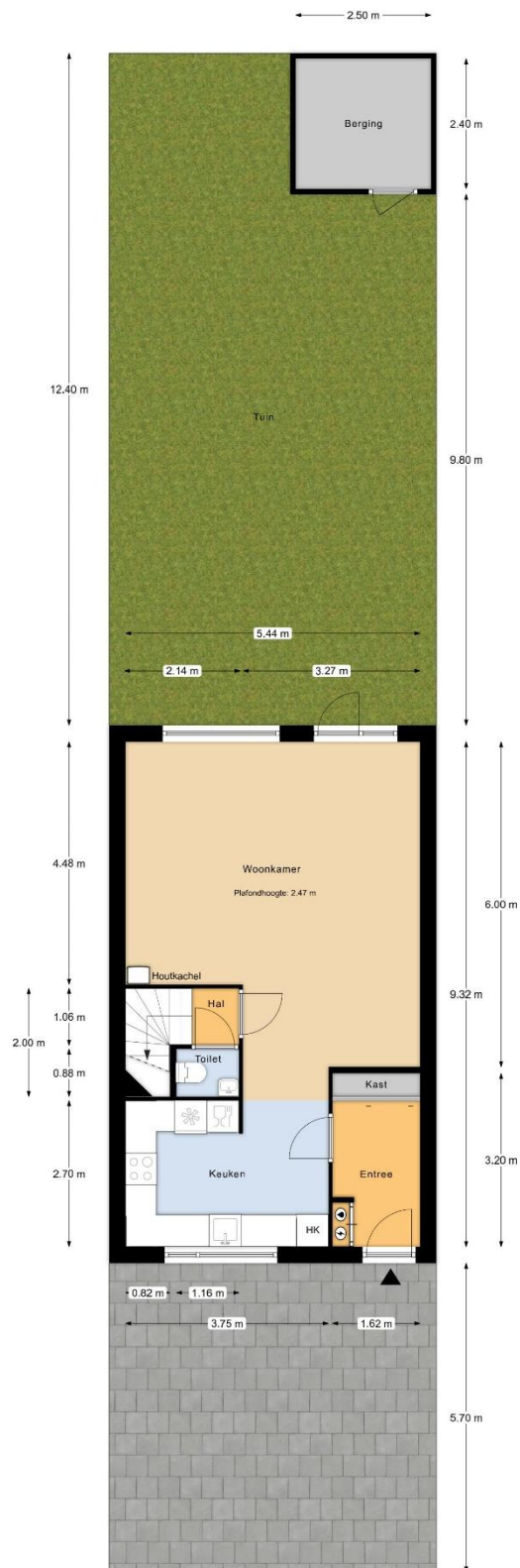


## 2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT  
makelaardij



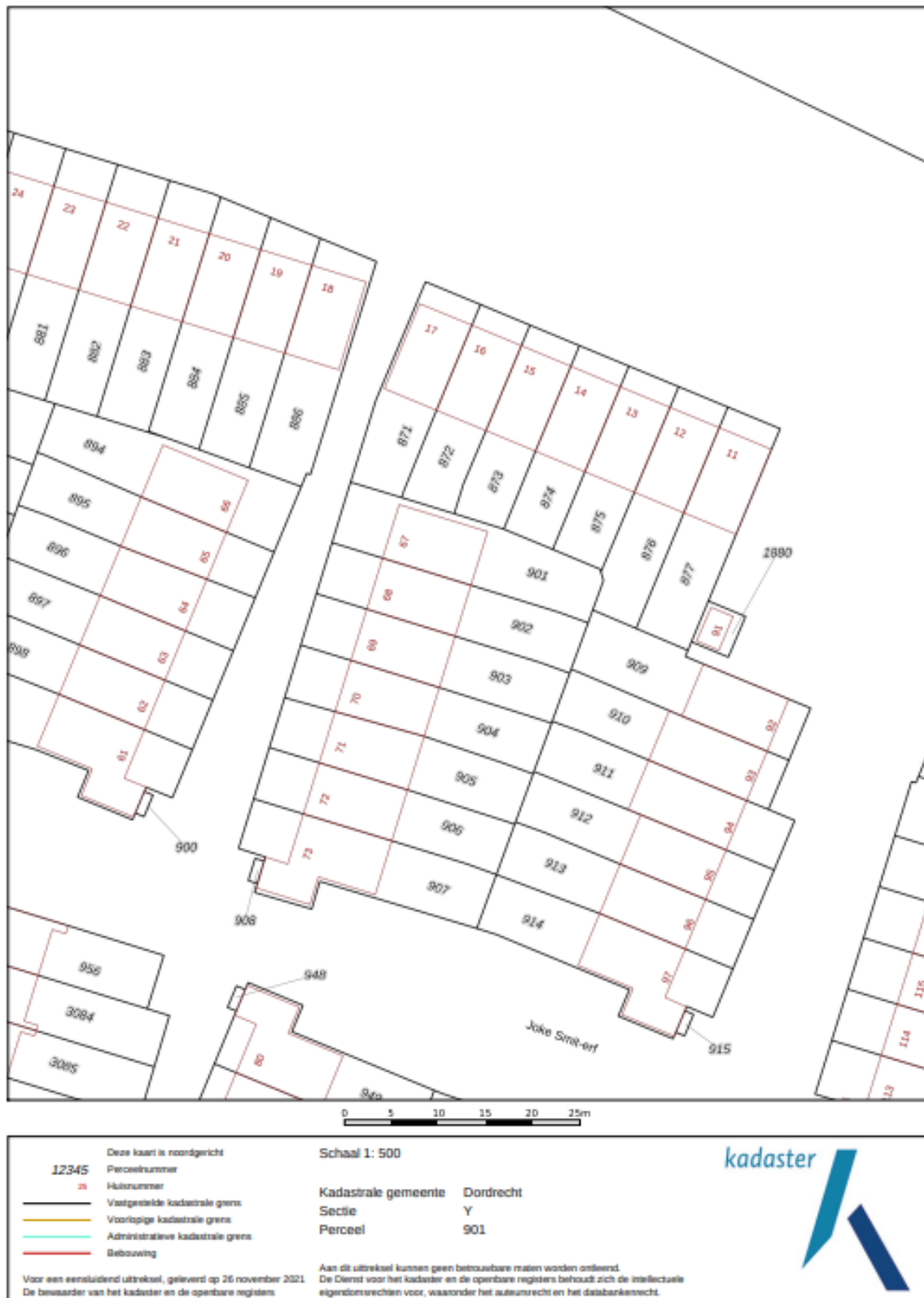
#### Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

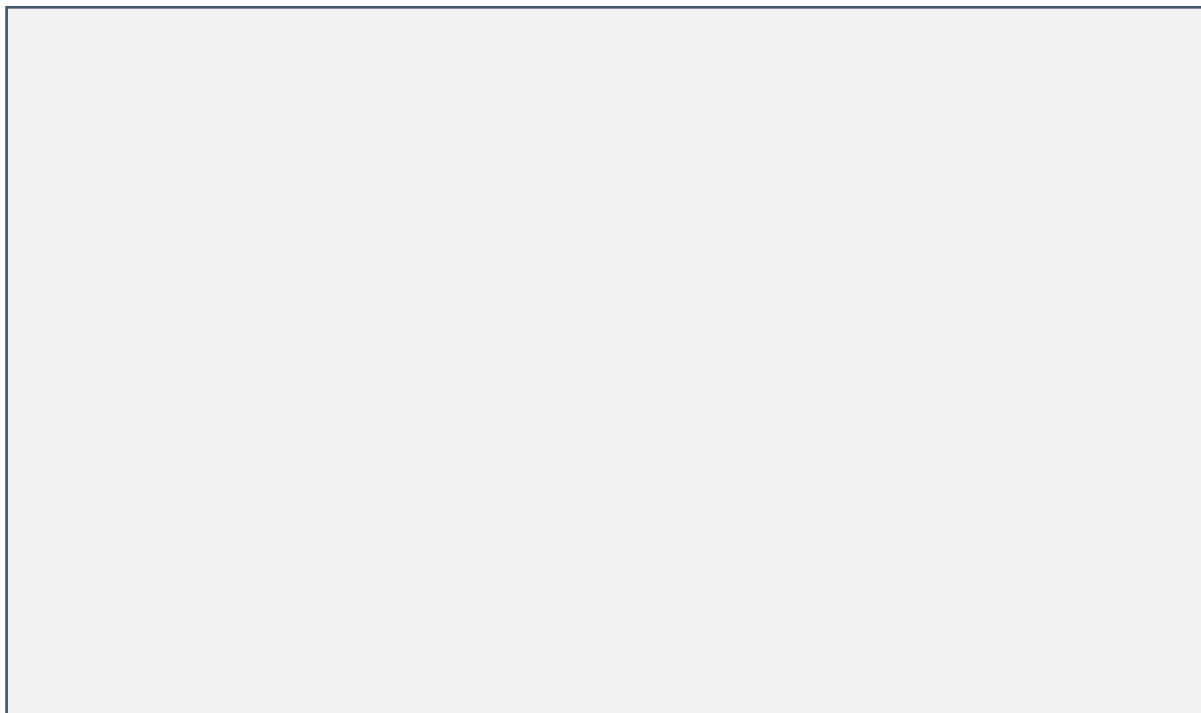




INDORDRECHT  
makelaardij



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](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl)

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



[www.indordrechtmakelaardij.nl](http://www.indordrechtmakelaardij.nl)

