

078- 7440182



Berlage-erf 132

3315 JL Dordrecht

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.





Prachtige, geheel luxe afgewerkte tussenwoning met 4 slaapkamers, moderne keuken en badkamer, overkapping/ serre, parkeergelegenheid op eigen erf en achtertuin op het westen.

Instapklare woning! Deze zeer complete, verspringende tussenwoning biedt werkelijk alles. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing (2021). De begane grond is voorzien van een fraaie PVC vloer met vloerverwarming (2022) en de moderne (Brugman) keuken is vernieuwd in 2018. Aan de achterzijde van de woning is een fraaie overkapping/ serre (2022) met zonnenscherm geplaatst (2023). Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een moderne badkamer gesitueerd. De 2^e verdieping is in 2018 voorzien van een Velux raam en beschikt over een mooie, 4^e slaapkamer met dakkapel. De trap is gerenoveerd en de parkeerplaats op eigen erf maakt het geheel compleet! De woning is gelegen op gunstige locatie in de wijk Stadspolders. Winkels, bushalte, NS-station Stadspolders, scholen, kerken, een gezondheidscentrum, een bibliotheek en een Grand-Café zijn allen op nog geen 5 minuten loopafstand. Tevens zijn er in de directe nabijheid vele sport- en recreatievoorzieningen en is de woning gunstig gelegen t.o.v. de N3, A16 en A15.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 425.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, tussenwoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	379 m ³
perceel oppervlakte:	143 m ²
gebruiksoppervlakte:	112 m ²
bouwjaar:	1990
ligging:	gelegen in de wijk Stadspolders
isolatie:	geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas HR++
tuin:	achtertuin gelegen op het westen
parkeren:	parkeren op eigen erf en openbare parkeerruimte
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Intergas 2008)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast, toilet, trapopgang naar de 1^e verdieping en door stalen deur toegang tot de woonkamer;
- modern toilet voorzien van gedeeltelijk betegelde wanden, zwevend closet en fonteintje. In de toiletruimte een vaste kast met hangplaats cv-combiketel (Intergas 2008);
- woonkamer voorzien van lichte PVC vloer met vloerverwarming (gehele begane grondvloer), bergkast en deur naar de overkapping en achtertuin;
- mooie halfopen keuken aan de voorzijde van de woning voorzien van witte, hoogglans inrichting in hoekopstelling (Brugman 2018) met 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koel-/ vriescombinatie, oven, combimagnetron en vaatwasmachine.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de 2^e verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van lichte laminaatvloer, schuifkastenwand en airco;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van lichte laminaatvloer;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde van de woning voorzien van lichte laminaatvloer;
- moderne badkamer (Brugman 2018) voorzien van dubbele wastafel met meubel, 2^e zwevend toilet, grote inloopdouche en design radiator.

Indeling tweede verdieping:

- overloop met Velux dakraam (2018), veel bergruimte achter schuifdeuren, opstelplaats wasmachine en droger en toegang tot slaapkamer 4;
- slaapkamer 4 voorzien van dakkapel aan de achterzijde voorzien van kunststof kozijnen en isolerende beglazing, Velux raam (2018), airco (2024), lichte laminaatvloer en veel bergruimte.





Tuinen:

- verzorgde voor- en achtertuin. De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen erf en een buitenkraan en de achtertuin is fraai aangelegd met serre/ overkapping in 2022 en zonnenscherm in 2023, sierbestrating, bloemborders, buitenkraan en een stenen berging en achterom. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige westen.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1990;
- de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming (2022);
- de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing, muur en dakisolatie;
- energielabel A geldig tot 23-08-2034;
- cv-combiketel Intergas (2008);
- nieuwe badkamer en keuken 2018;
- begane grond voorzijde is voorzien van een elektrisch screen(2021);
- op de 1^e verdieping zijn elektrische rolluiken (2021);
- gehele woning is voorzien van horren;
- overkapping/ serre geplaatst in 2022 en zonnenscherm in 2023;
- 2^e verdieping: Velux raam 2018, kozijnen 2021 en airco geplaatst in 2024.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **R**, nummer **2656**, groot **1 are 43 centiare (143 m²)** eigen grond.

Oplevering:

- In overleg, eind januari 2025.





Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

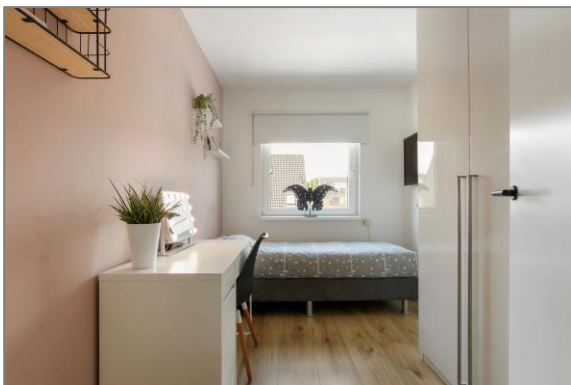
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





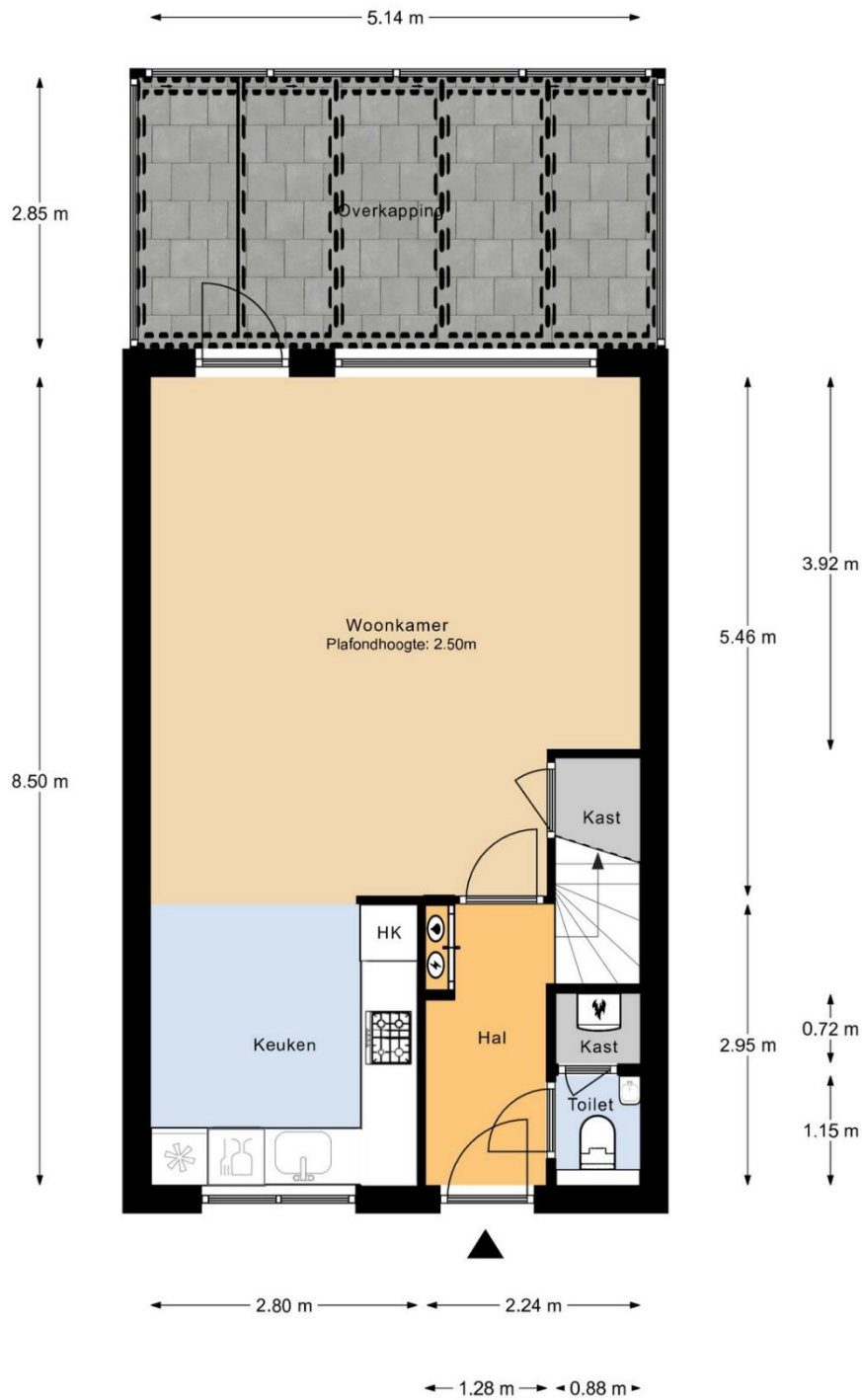








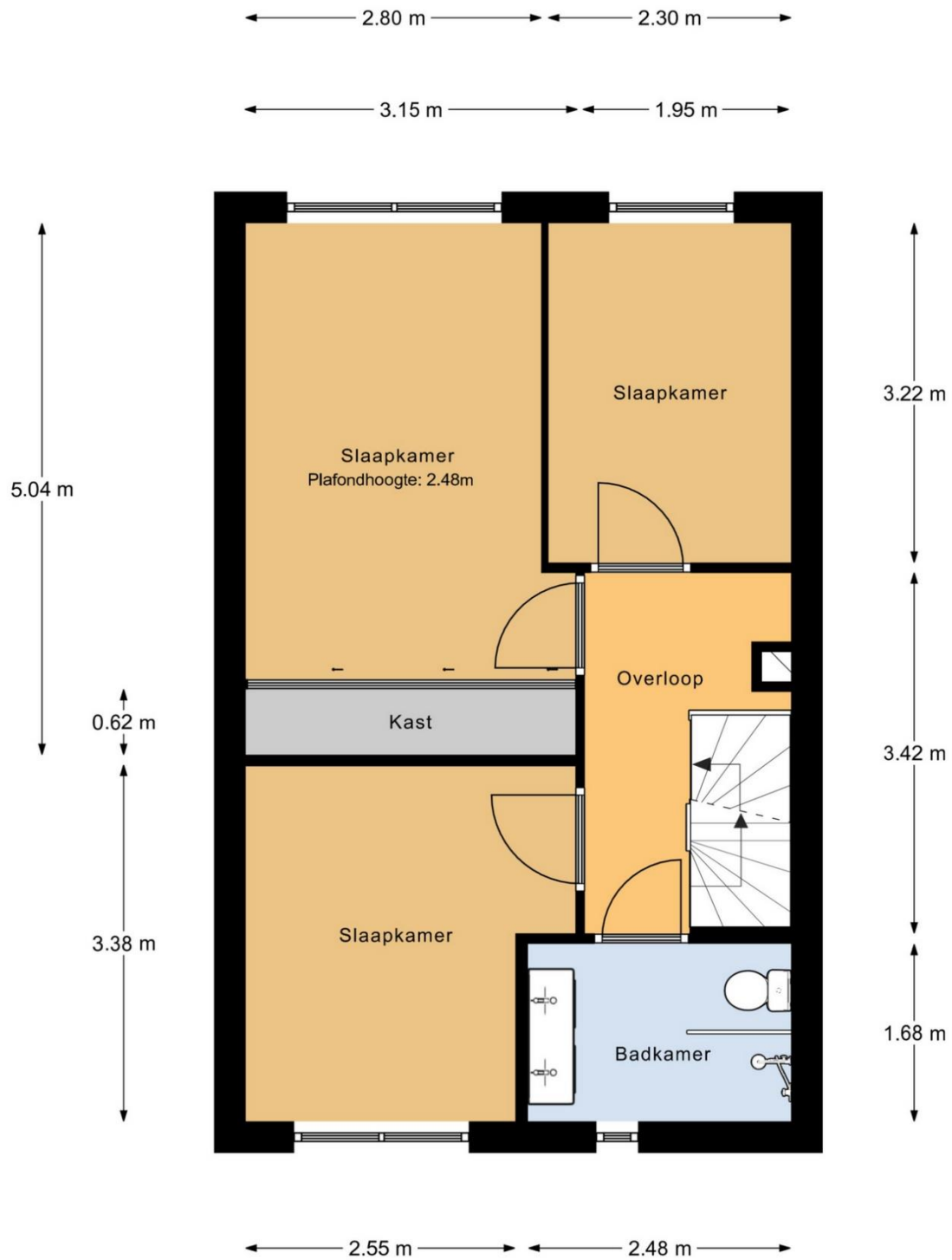
Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

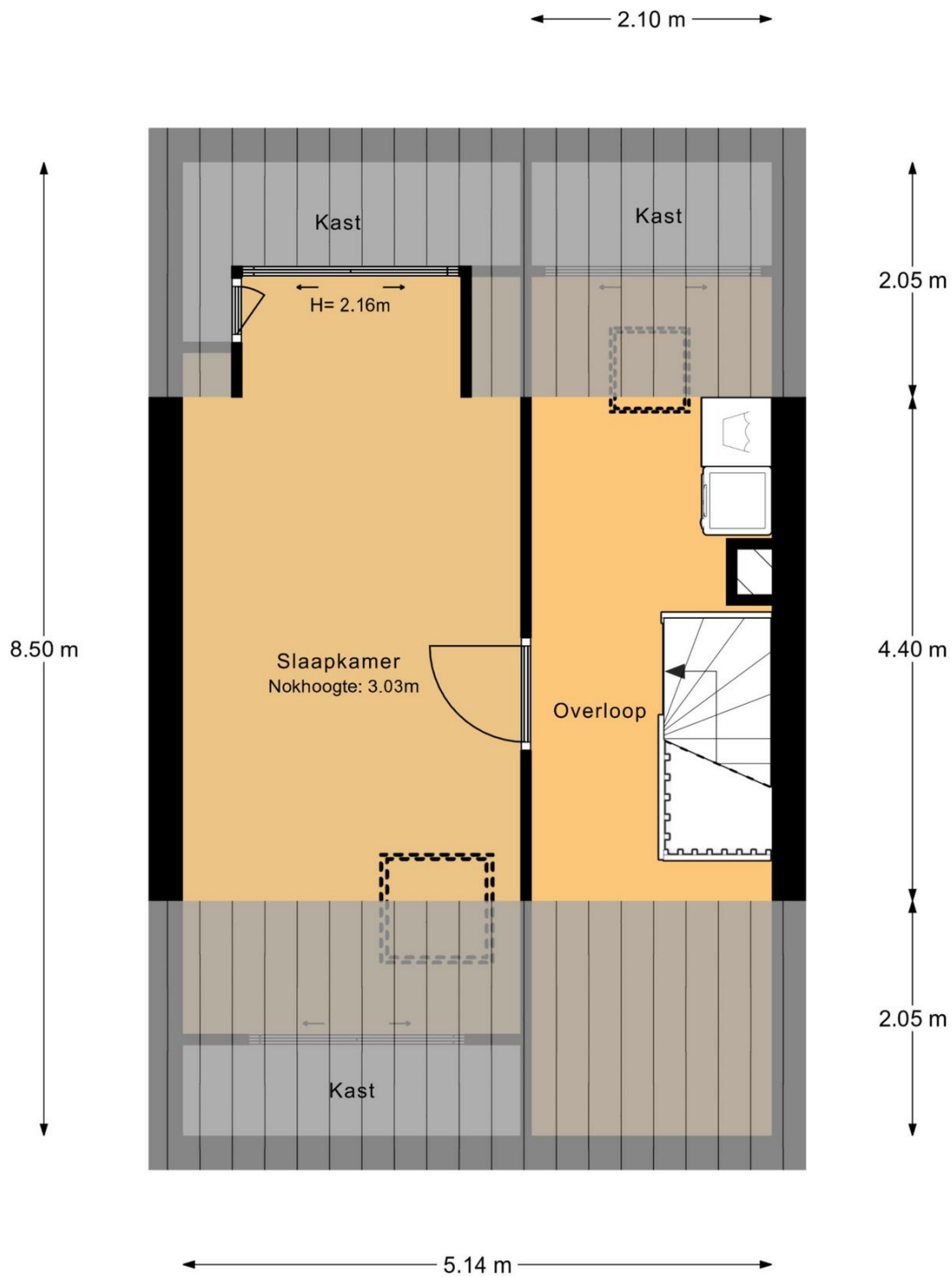




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

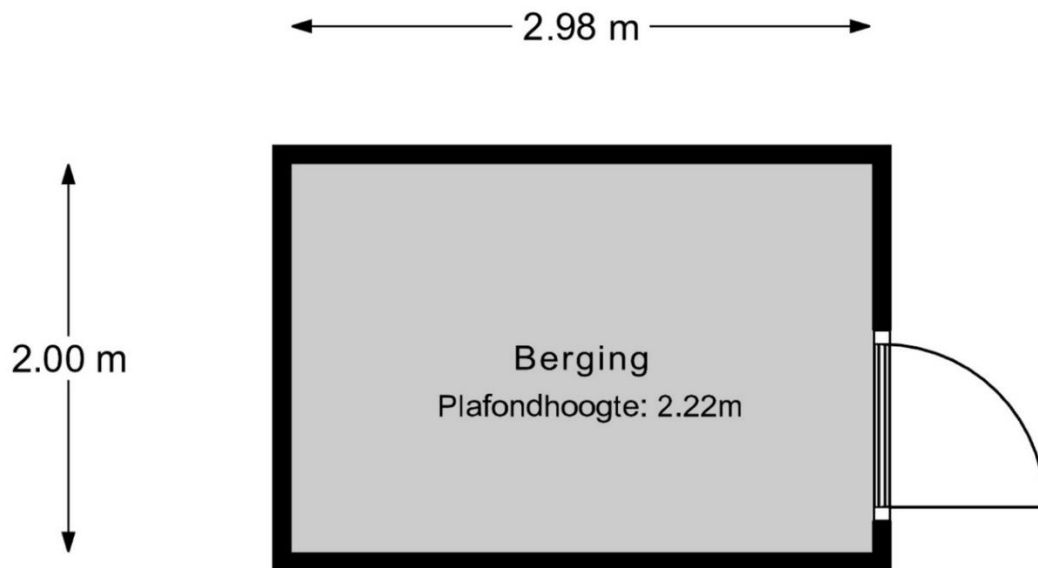




2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

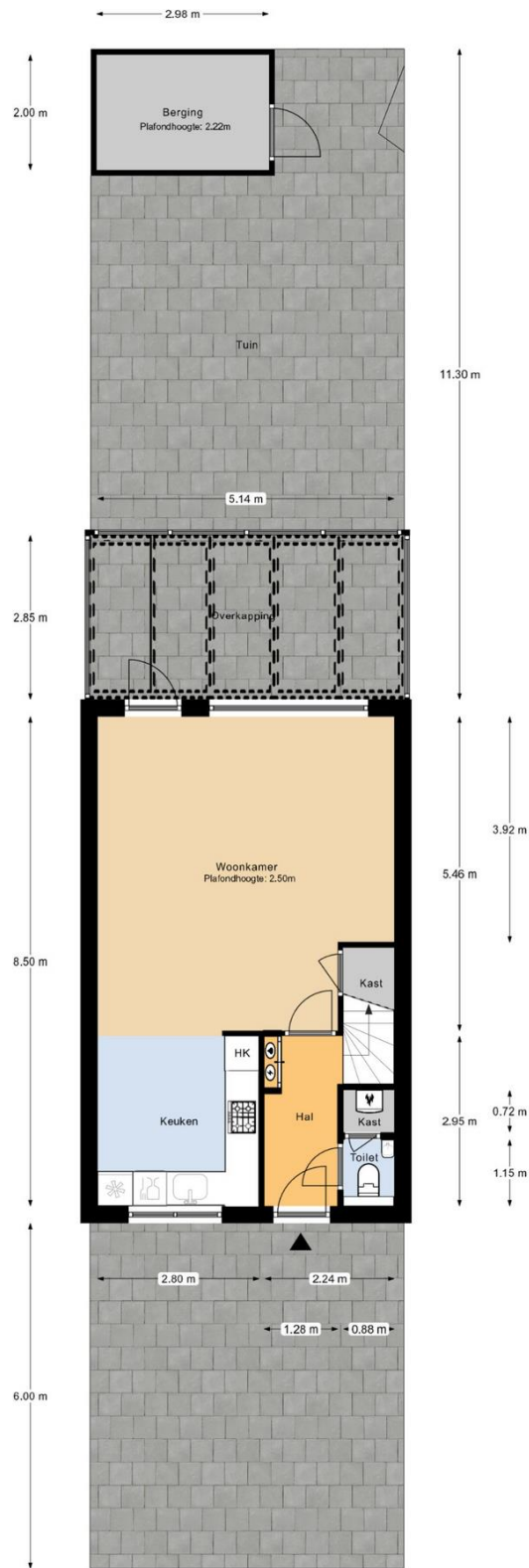




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2656	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024
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.

