

078- 7440182



# Pijnenburg 65

3328DC Dordrecht

Vraagprijs: **€ 325.000,- k.k.**





## **Nette en sfeervolle tussenwoning met moderne keuken en toilet, 3 ruime slaapkamers, een carport en een heerlijke zonnige tuin op het zuiden!**

Deze uitstekend onderhouden tussenwoning is gelegen op geliefde locatie in de wijk Sterrenburg nabij winkelcentra, scholen en het buitengebied van Dordrecht. Deze eengezinswoning is op de begane grond voorzien van een tuingerichte woonkamer met fraaie laminaatvloer en een complete en moderne open keuken. Op de verdieping bevinden zich de badkamer en 3 heerlijk ruime slaapkamers waarvan 1 met toegang tot het balkon op het zuiden. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is de technische ruimte te bereiken met de hangplaats van de cv-combiketel (2023) en de wasmachine aansluiting. De achtertuin is in 2023 fraai aangelegd en gunstig gesitueerd op het zuiden. Aan de voorzijde heeft de woning een eigen parkeerplaats onder de carport. De woning is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing met houten kozijnen en aan de achterzijde voorzien van kunststof gevelbeplating. Ook is het gehele dak, het balkon en het dak van de carport in 2020 voorzien van nieuwe dakbedekking. Kortom; deze woning is absoluut een bezichtiging waard!

### Kenmerken

|                      |  |
|----------------------|--|
| vraagprijs:          | € 325.000,- kosten koper                         |
| type woning:         | eengezinswoning, tussenwoning                    |
| aantal kamers:       | 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers                  |
| inhoud woning:       | 345 m <sup>3</sup>                               |
| perceel oppervlakte: | 145 m <sup>2</sup>                               |
| gebruiksoppervlakte: | 100 m <sup>2</sup>                               |
| bouwjaar:            | 1976   |
| ligging:             | gelegen in de wijk Sterrenburg                   |
| isolatie:            | vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing |
| tuin en balkon:      | achtertuin gelegen op het zuiden                 |
| parkeren:            | eigen parkeerplaats/carport                      |
| verwarming:          | verwarming middels cv-combiketel (Remeha 2023)   |

### Locatie





### Indeling begane grond:

- entree/hal, meterkast, vaste kast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer;
- modern, volledig betegeld toilet met zwevend closet en fonteintje. Het toilet is in 2020 volledig vernieuwd;
- de woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer, deels glad gestuukte wandafwerking en deels behang, vaste kast en via deur toegang tot de fraai aangelegde op het zonnige zuiden gesitueerde achtertuin;
- mooie en moderne open keuken, voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, plintverwarming en verder veel laden + kastruimte. De keuken is in 2020 volledig vernieuwd.

### Indeling eerste verdieping:

- ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning met een deur naar het balkon op het zonnige zuiden. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en glad gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer, glad gestuukte wandafwerking en een zeer ruime vaste kast met de opstelplaats voor de cv-combiketel (Remeha 2023) en de aansluiting voor de wasmachine en droger;
- nette badkamer is geheel betegeld en voorzien van ligbad, wastafel met meubel, 2<sup>e</sup> zwevend closet, inbouwspots en een designradiator.

### Tuinen:

- de verzorgde op het zonnige zuiden gesitueerde achtertuin heeft een buitenkraan, hand bedienbaar zonnescherm, stenen berging met elektra en een achterom. De achtertuin is 2023 volledig opnieuw aangelegd;
- in de voortuin heeft u de mogelijkheid om een auto op eigen erf te parkeren onder de carport.





### Bijzonderheden:

- bouwjaar 1976;
- verwarming middels cv-combiketel (Remeha 2023);
- keuken en toilet volledig vernieuwd in 2020;
- de achterzijde is voorzien van kunststof gevelbeplating;
- in 2020 is het volledige dak, balkon en het dak van de carport voorzien van nieuwe dakbedekking;
- de achtertuin is in 2023 volledig opnieuw aangelegd;
- energielabel C (geldig t/m 11-12-2029)

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Q**, nummer **3764**, groot **1 are 45 centiare (145 m<sup>2</sup>)** eigen grond.

### Oplevering:

- In overleg / augustus 2024;





### **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:**

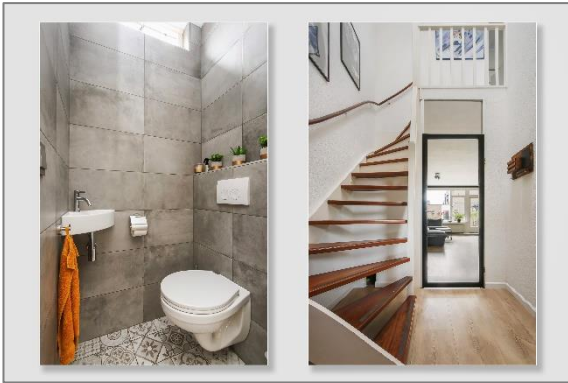
De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **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.













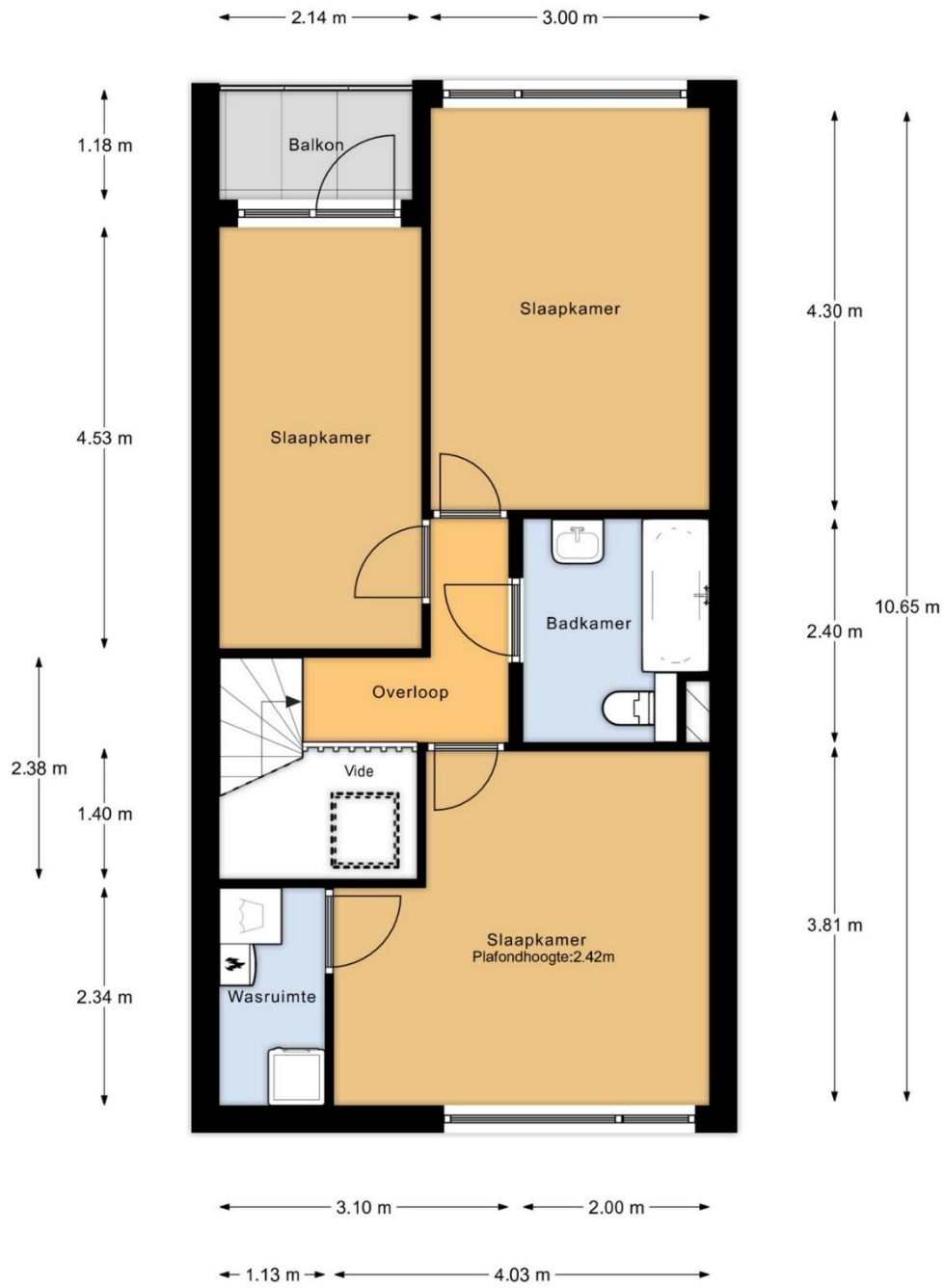
# Plattegronden



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





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 Q                      |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3764                  |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                               |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                               |  |
| —     | Bebouwing                        |                               |  |

Voor een eersluitend ultraviolet, geleverd op 17 mei 2024  
De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit ultraviolet 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 databankrecht.

