

078- 7440182



Poolsterhof 60

3318 RM Dordrecht

Vraagprijs:

€ 325.000,- k.k.





Wat een superleuk en goed afgewerkte eengezinswoning met 14 zonnepanelen, airco, sfeervolle achtertuin op het zuidoosten en gelegen aan een groen en rustig woonerf!

Deze ruime eengezinswoning is gelegen in Sterrenburg 1 en heeft op de begane grond een fijne woonkamer met serre en een houtkachel, een open keuken en een mooi toilet. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en de badkamer en op de tweede verdieping een ruime voorzolder en deur naar slaapkamer 4. Verder heeft deze woning 14 zonnepanelen (2022), airco in de woonkamer en grootste slaapkamer (2023), een grote verzorgde voortuin en een ontzettend leuke achtertuin. De woning is gunstig gesitueerd nabij scholen, sportvelden, speelgelegenheden, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen, A16 en N3 en winkelcentrum Sterrenburg vindt u in de nabije omgeving.

Kenmerken:

vraagprijs:	€ 325.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	376 m ³
perceel oppervlakte:	159 m ²
gebruiksoppervlakte:	101 m ²
bouwjaar:	1968
ligging:	gelegen in de wijk Sterrenburg
isolatie:	dubbel glas
tuin:	achtertuin gelegen op het zuidoosten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Remeha Avanta, 2006)

Locatie





Indeling begane grond:

- entree in hal met toilet, meterkast (1 aardlekschakelaar en 11 groepen), trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Laminaat als vloerafwerking, glad gestuukte wanden en glad gestuukt plafond met inbouwspots;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en fonteintje;
- fijne woonkamer, voorzien van laminaat als vloerafwerking, glad gestuukte wanden en plafond, houtkachel (december 2017), airco (2023) en een serre met harmonica schuifdeuren naar de achtertuin. In de serre heeft u vloerverwarming;
- in hoekopstelling geplaatste open keuken en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser, draaicarrousel (2x), apothekerskast en verder veel laden en kastruimte.

Indeling eerste verdieping:

- overloop, toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk behang als wandafwerking, gedeeltelijk steigerhout als wandafwerking, glad gestuukt plafond met inbouwspots, airco en een hor;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond;
- de badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel + meubel en inbouwspots.

Indeling tweede verdieping:

- voorzolder met opstelplaats cv-ketel, aansluiting wasmachine en droger, Velux dakraam en deur naar slaapkamer 4;
- slaapkamer 4 is voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wandafwerking, Velux dakraam en veel bergruimte achter de schotten.





Tuinen:

- de sfeervolle achtertuin is in 2019 opnieuw aangelegd en gelegen op het zuidoosten. De tuin heeft een stenen schuur (voorzien van elektra), vijver, buitenkraan, tuinverlichting, elektra, een boomhut en een achterom;
- de ruime verzorgde voortuin is voorzien van een buitenkraan, elektra en een elektrisch bedienbaar zonnescherm (ter overname).

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1968;
- geheel voorzien van dubbel glas, gedeeltelijk houten kozijnen en gedeeltelijk kunststof kozijnen;
- 14 zonnepanelen (eigendom, 2022);
- airco (2023).

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie N, nummer **3084**, groot **1 are 59 centiare (159 m²)** eigen grond.

Oplevering:

- In overleg.





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.

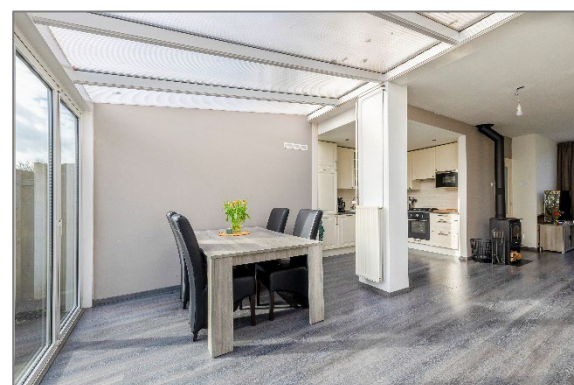
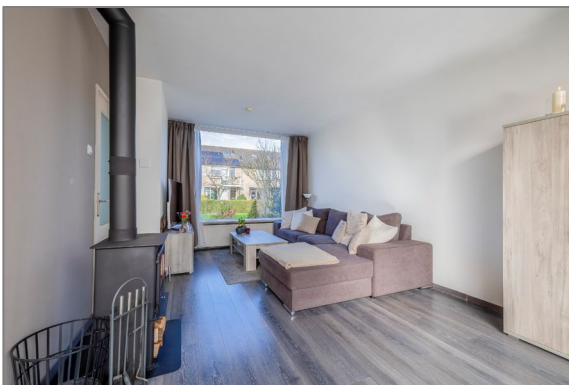
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

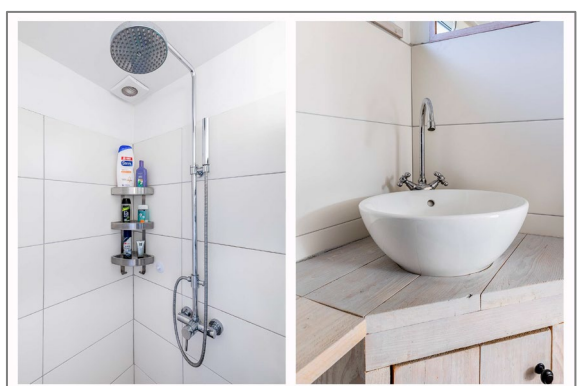
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

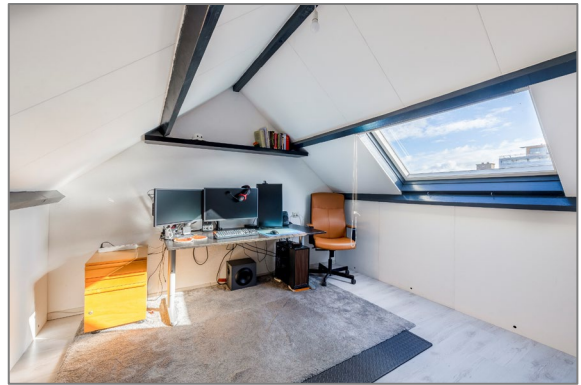
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

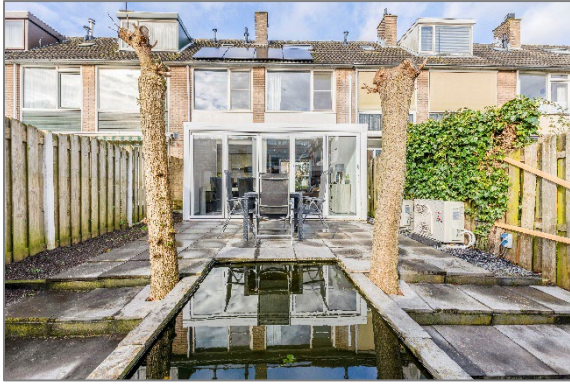
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





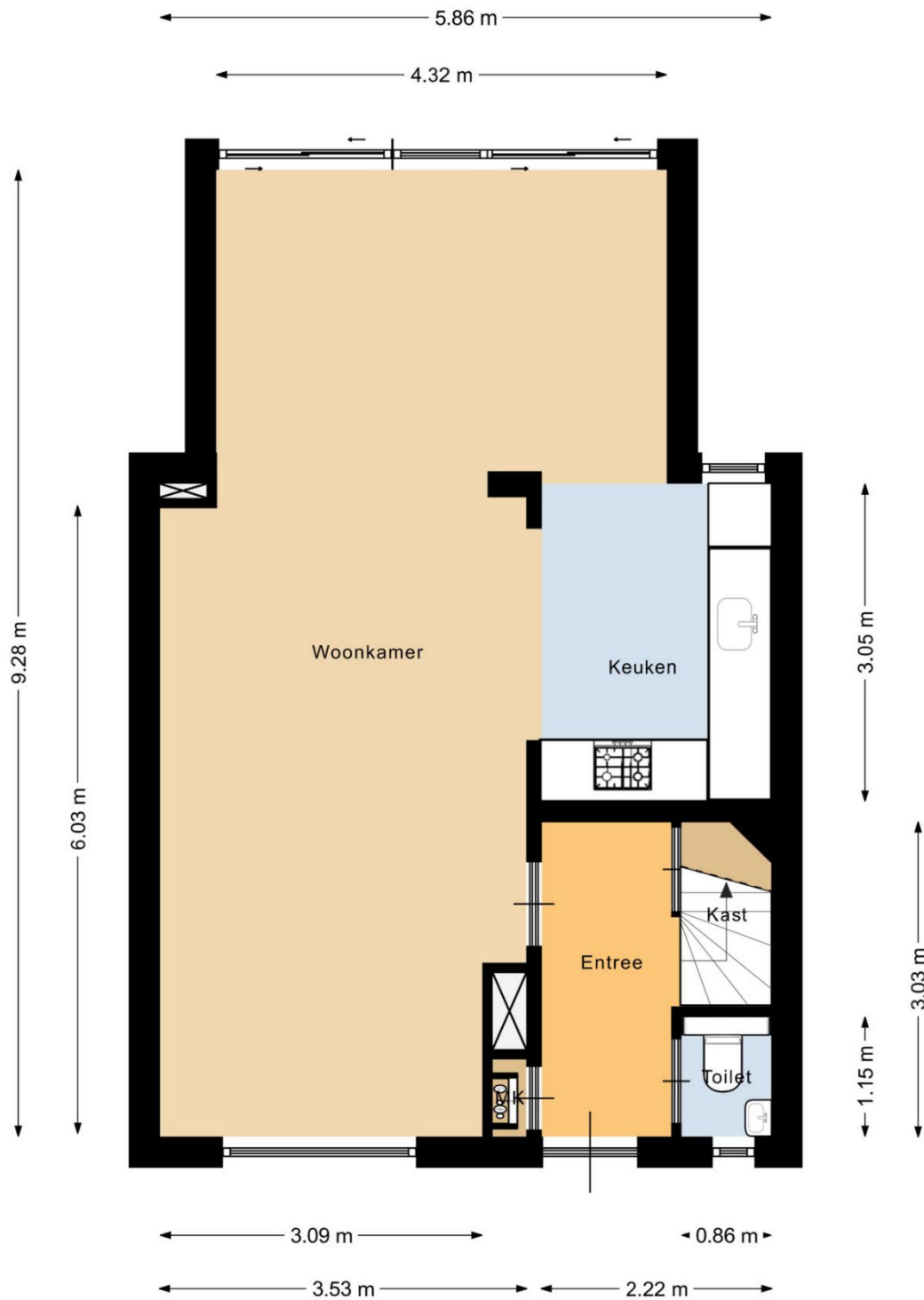






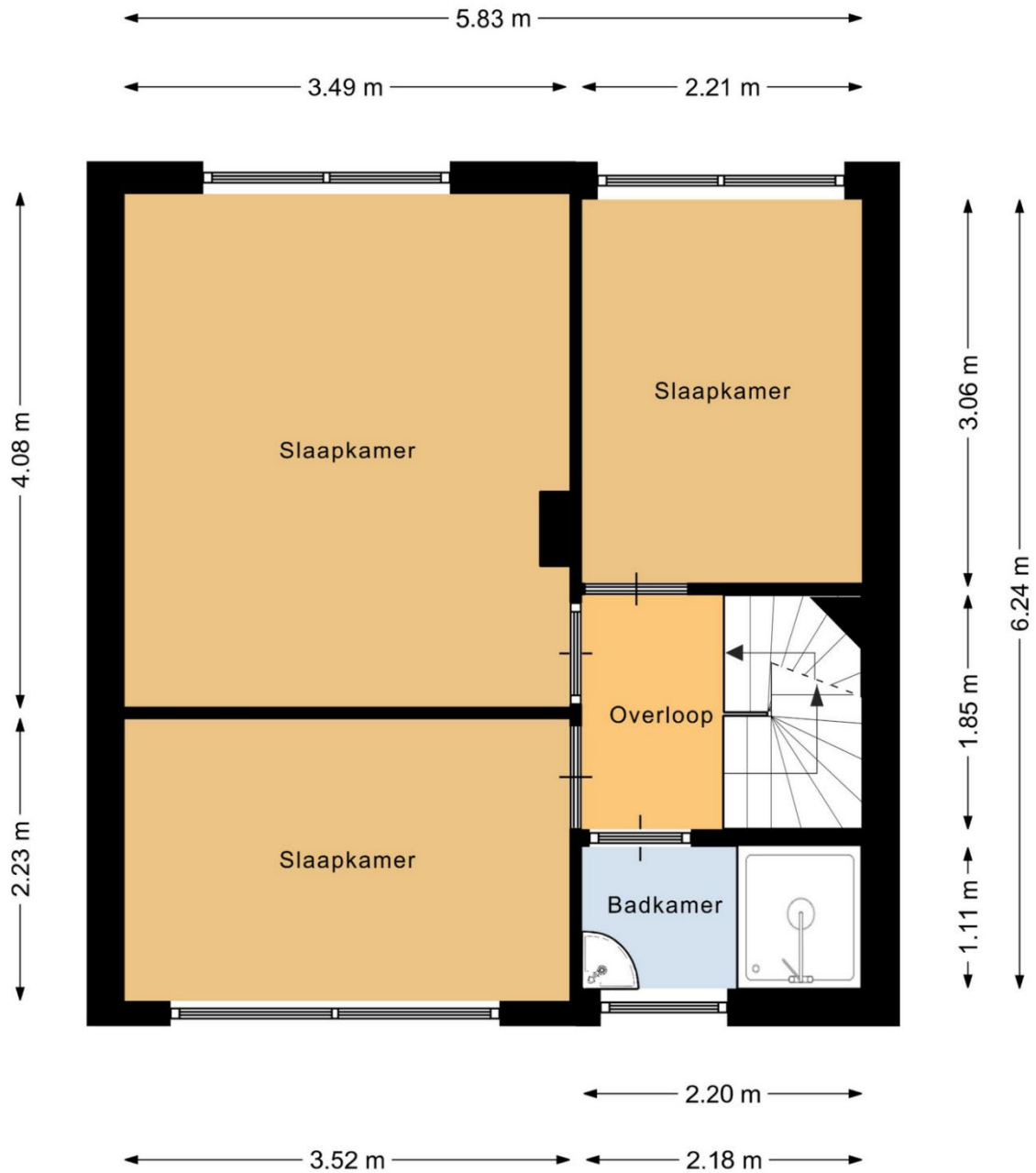


Plattegronden



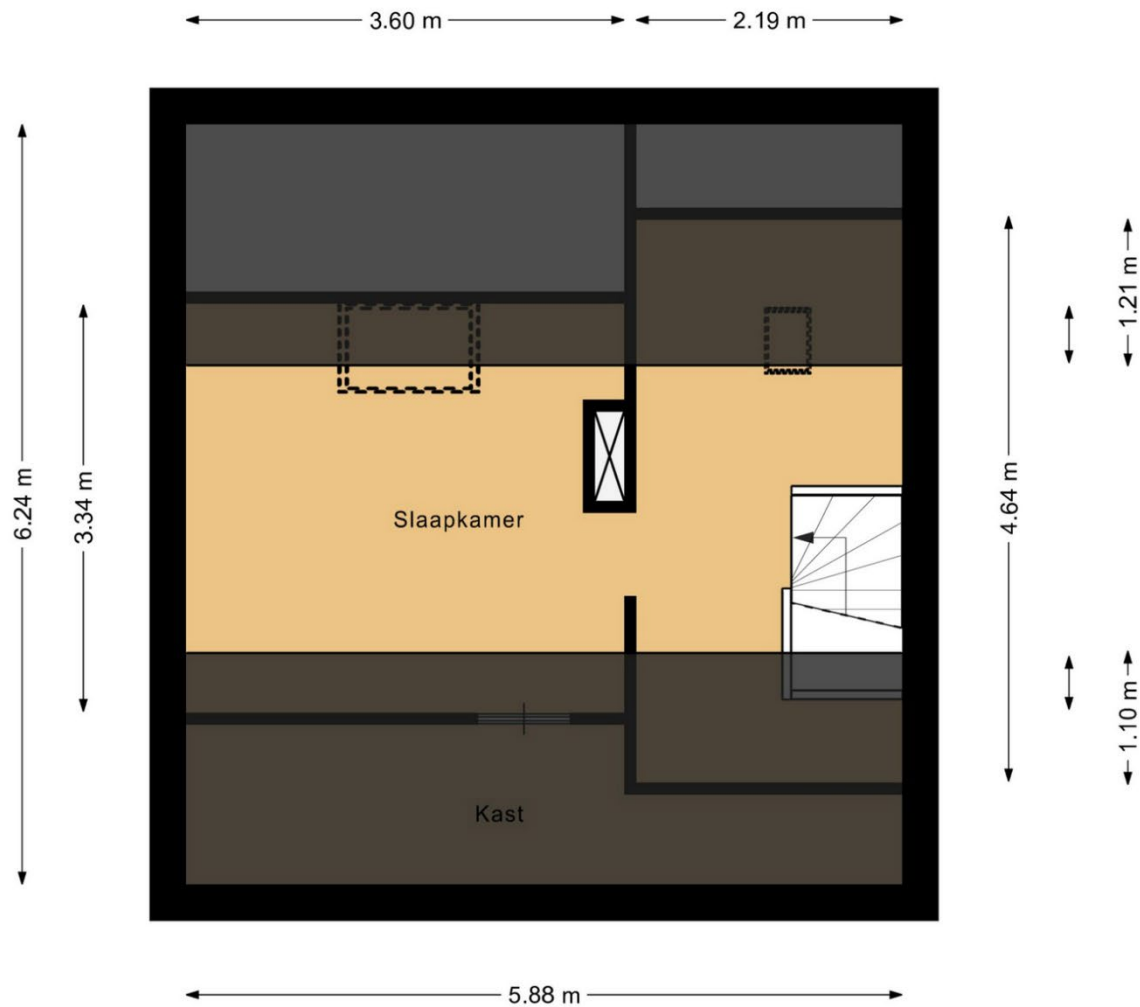
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





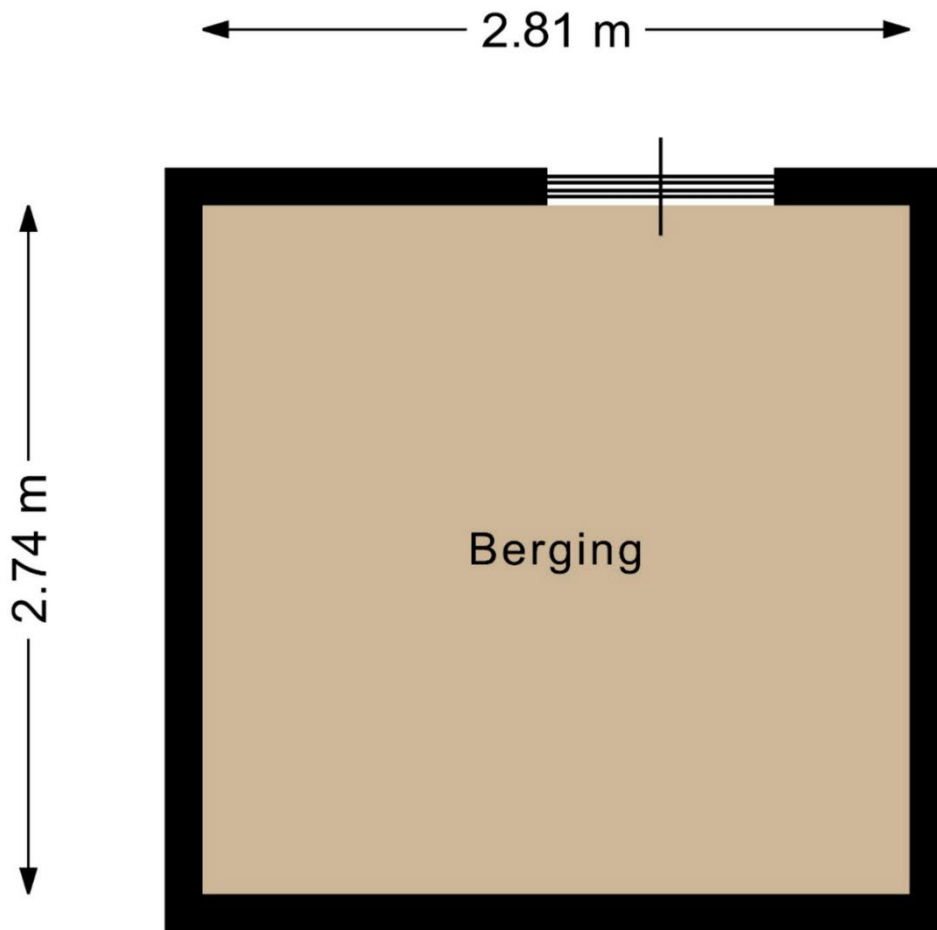
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Huis op de kadastrale kaart



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 3084	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2021 De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>	<small>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.</small>	

