

078- 7440182



Aletta Jacobs-erf 82

3315EE Dordrecht

€ 495.000,- k.k.





Prachtige 2-onder-1 kapwoning met grote garage (30 m²!) in rustig, autoluw, deel van de wijk de Stadspolders. Ruime parkeergelegenheid op eigen erf, 14 zonnepanelen, royaal dakterras op het zuiden en fraaie achtertuin op het oosten.

Bent u op zoek naar een ruime woning met tuin, dichtbij klein winkelcentrum in een groene omgeving, dan is dit een uitstekende keuze. Zowel jonge gezinnen met kinderen, alsook senioren hebben hier hun plek gevonden.

Kinderen kunnen veilig in de straat spelen, ouderen lopen of fietsen zo naar het vernieuwde nationaal park de Biesbosch.

Deze goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning biedt verrassend veel ruimte zowel binnen als buiten. Met een royale, tuingerichte woonkamer, 4 slaapkamers, een groot dakterras, en een grote achtertuin, waarin op elk moment van de dag een fijn plekje in de zon of in de schaduw te vinden is. De tuin heeft een aparte ingang. Met een bovengemiddeld grote garage is dit een zeer complete woning. De woning is voorzien van Energielabel A (!) door de recente cv-combiketel en de aanwezigheid van 14 zonnepanelen. Winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand.

U komt in een warme buurt te wonen. U kunt lid worden van de buurt vereniging Aletta Alert. Buiten de gezamenlijke reanimatie cursus zijn er elk jaar een paar (altijd vrijblijvend) activiteiten. Zo leert U snel uw burens kennen.

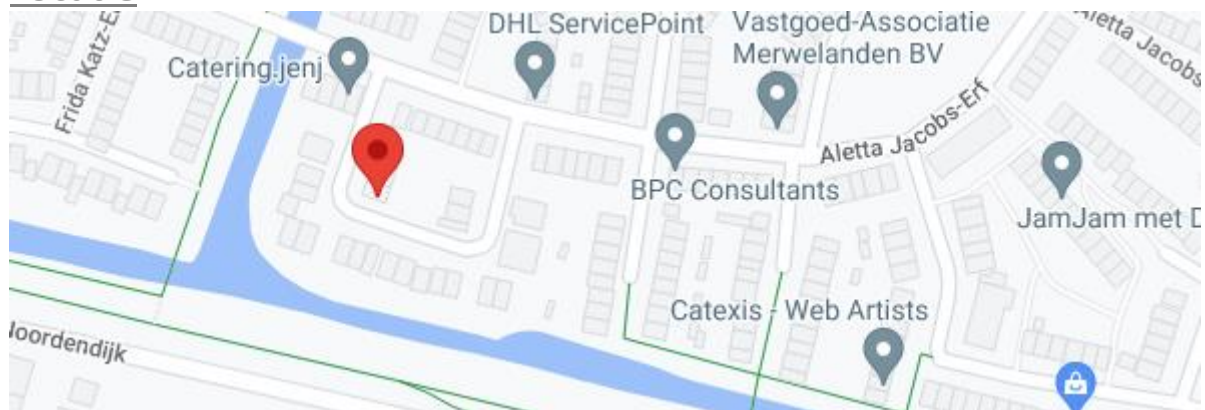
Kenmerken:

vraagprijs:	€ 495.000,- kosten koper
type woning:	2-onder-1 kapwoning met garage
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	554 m ³
gebruiksoppervlakte:	135 m ²
gebouw gebonden buitenruimte:	24 m ²
overige inpandige ruimte:	30 m ²
perceel grootte:	265 m ²
bouwjaar:	1986
ligging:	gelegen in de wijk Stadspolders
isolatie:	optimale isolatievoorzieningen en 14 zonnepanelen
tuin:	de achtertuin is gelegen op het oosten
parkeren:	parkeren op eigen terrein, openbaar parkeren
verwarming:	verwarming middels cv-combiketel (Nefit 2021)





Locatie



Indeling begane grond:

- entree/hal, meterkast, toilet (moderne toiletruimte met fonteintje). trapopgang naar de 1e verdieping;
- woonkamer voorzien van plavuizen vloer, bergkast en openslaande deuren naar de achtertuin;
- keuken aan de voorzijde voorzien van hoek opgestelde (SieMatic) keukeninrichting in lichte kleurstelling met natuurstenen blad en diverse inbouwapparatuur, te weten: inductie kookplaat, RVS afzuigschouw, koelkast, vriezer, oven en vaatwasmachine.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met vaste kast en trapopgang naar de 2^e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer;
- slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde voorzien van schuifkastenwand;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde;
- slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde;
- moderne badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, wastafel met meubel, kasten, inloopdouche, zwevend toilet met bidet functie en aansluiting voor de wasmachine.





Tweede verdieping:

- grote overloop met veel bergruimte en hangplaats cv-combiketel (Nefit 2021), deur naar het dakterras en toegang tot slaapkamer 4;
- slaapkamer 4 met ruime bergkast.
- De gehele verdieping is voorzien van laminaat vloerafwerking.

Tuin:

- ruime voortuin met parkeergelegenheid op eigen erf en grote achtertuin gelegen op het oosten met diverse terrassen, bloemborders en een achterom. Vanuit de achtertuin is via een loopdeur de garage te bereiken.

Garage:

- de zeer grote garage (ca. 30 m²) is te bereiken vanuit de achtertuin en aan de voorzijde middels elektrische garagedeur en de garage is voorzien van elektra. Hier kunt u meer kwijt dan alleen uw auto.

Algemeen:

- bouwjaar 1986;
- energielabel A, geldig tot 25-05-2033;
- volledig voorzien van isolerende beglazing;
- gevels zijn gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2017;
- de woning is voorzien van 14 zonnepanelen (8 geïnstalleerd in 2013 en 6 geïnstalleerd in 2019);
- nieuwe voordeur geplaatst in 2021;
- t.p.v. de begane grond is de woning voorzien van elektrische screens in de keuken en zijkant van de woning en een zonnescerm. T.p.v. de 1^e en 2^e verdieping van elektrische screens, waardoor de woning in zomer heerlijk koel blijft;
- nieuwe elektrische garagedeur geplaatst in 2021;
- Energieverbruik 2022:
Gas 696 m³
Elektra 2066 kWh (inclusief opladen auto)
Teruglevering 3313 kWh.





Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **Y**, nummer **1174**, groot **2** are **65** centiare (**265 m²**) eigen grond;

Oplevering:

- In overleg, eind november/ begin december 2023.





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.











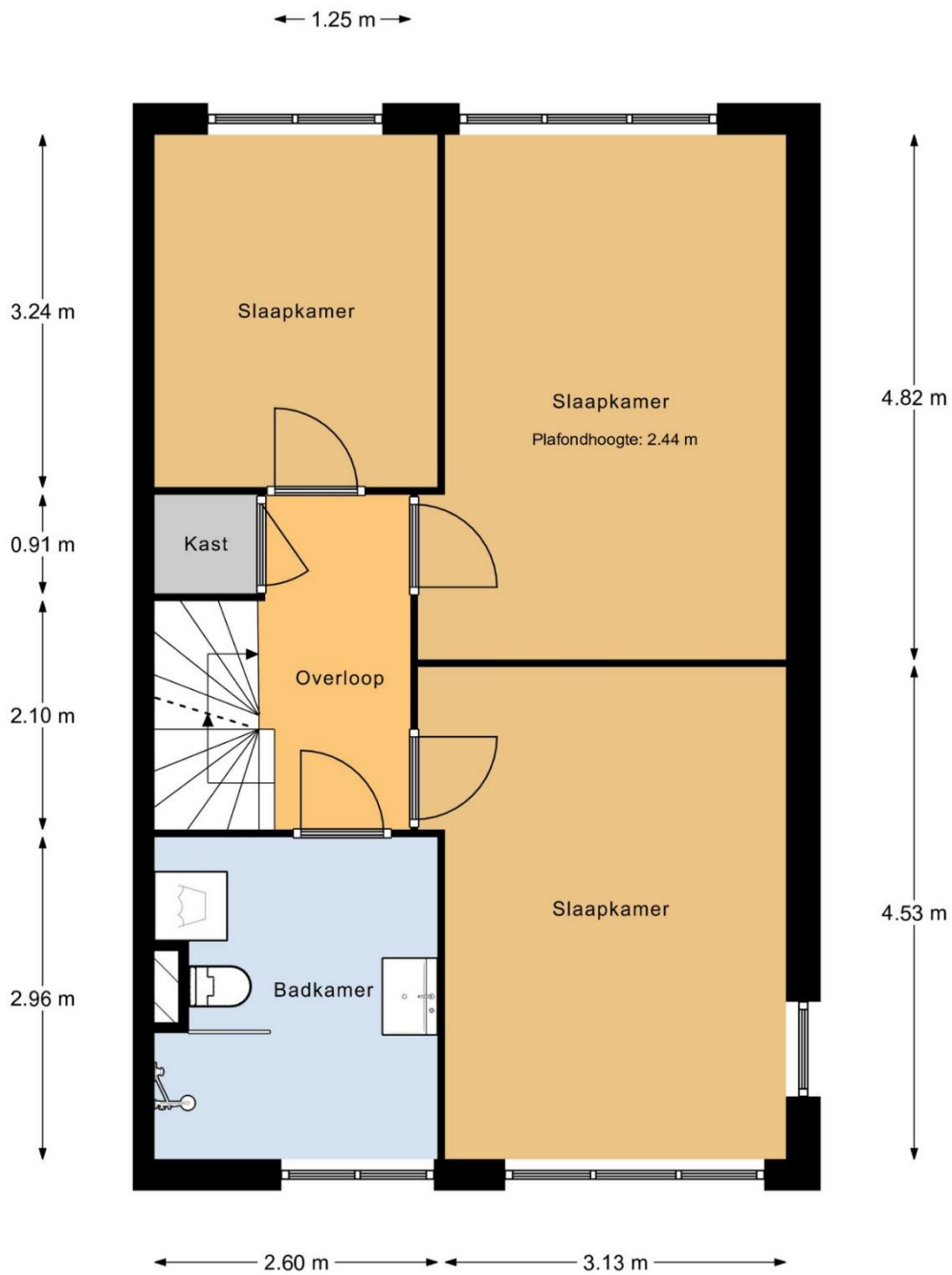
Plattegronden



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





Perceeloverzicht
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie Y	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1174	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2023
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.

