



## Van Doesburg-erf 88 - Dordrecht

Vraagprijs € 465.000,- k.k.



Stad en Land NVM Makelaars Dordrecht  
Prinsenstraat 5  
3311 JS DORDRECHT  
Tel: 078-6356666  
E-mail: [dordrecht@stadenland.nl](mailto:dordrecht@stadenland.nl)  
Website: <https://www.stadenlanddordrecht.nl/>

## Omschrijving

### Van Doesburg-erf 88 - Dordrecht

Aantrekkelijke hoekwoning met inpandige garage, gelegen op een rustig en kindvriendelijk woonerf met een gunstige ligging. De woning beschikt over een royale achtertuin op het zuiden.

Gelegen aan het autoluwe Van Doesburg-erf in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met diverse speelvoorzieningen. In de directe nabijheid bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkelcentrum De Bieshof, station Stadspolders, een gezondheidscentrum, bibliotheek en scholen. Daarnaast liggen het Vissertje en de groene Wantijdijk op korte afstand, waardoor zowel voorzieningen als recreatie in de omgeving ruim aanwezig zijn.

De woning is goed onderhouden en voorzien van nette wand- en vloerafwerkingen. De woonkamer is opvallend ruim en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een verzorgde badkamer.

De keuken is in 2025 geplaatst en modern uitgevoerd. Ook de badkamer verkeert in nette staat.

### Indeling:

#### **Begane grond**

Entree/hal met toegang tot de inpandige garage en de woonkamer.

De garage aan de voorzijde is voorzien van een kanteldeur.

Meterkast vernieuwd in 2025.

Ruime woonkamer met houten vloerafwerking, strakke wandafwerking en openslaande deuren naar de achtertuin.

De keuken (2025) is aan de voorzijde gesitueerd en uitgevoerd met boven- en onderkasten, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koel-vriescombinatie.

Vanuit de woonkamer toegang tot de tussenhal met trapopgang naar de verdieping.

Toilet, gedeeltelijk betegeld en voorzien van fonteintje.

Praktische vaste kast onder de trap.

#### **Eerste verdieping**

Slaapkamer 1 aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met klein raam, Velux dakraam en bergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer 4 aan de achterzijde met klein raam, Velux dakraam en bergruimte achter knieschotten.

Moderne, lichte badkamer centraal gelegen met inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en aansluiting voor wasmachine.

#### **Tuin**

Zonnige achtertuin op het zuiden, fraai aangelegd met grote tegels. Aan beide zijden begrensd door schuttingen. Verder voorzien van gazon en sierbeplanting. De tuin is via een achterom bereikbaar.

De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en beplanting.

## **Algemeen:**

- Woonoppervlakte: 104 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 421 m<sup>3</sup>
- Perceel: 209 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1991
- Energielabel: C
- CV-ketel: Remeha Avanta uit 2008
- Kunststof en houten kozijnen met HR++ beglazing
- Niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst
- Overdracht: In overleg

## Disclaimer:

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

**Kenmerken**

<b>Object gegevens</b>	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1991

<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	421 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	209 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m <sup>2</sup>

<b>Details</b>	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

<b>Tuin gegevens</b>	
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	827
Tuin breedte (cm)	920
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

## Locatie

### Adres gegevens

Van Doesburg-erf 88  
3315 RC DORDRECHT









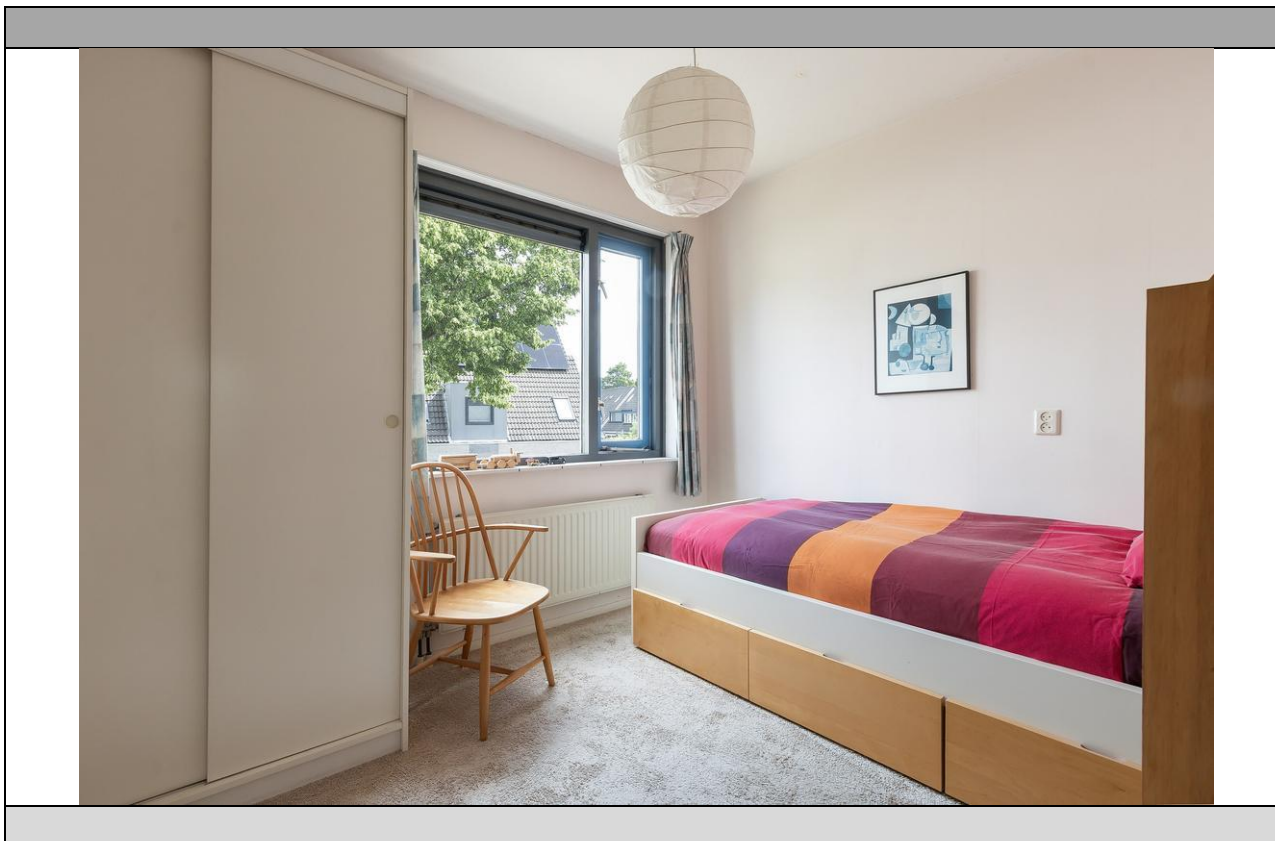














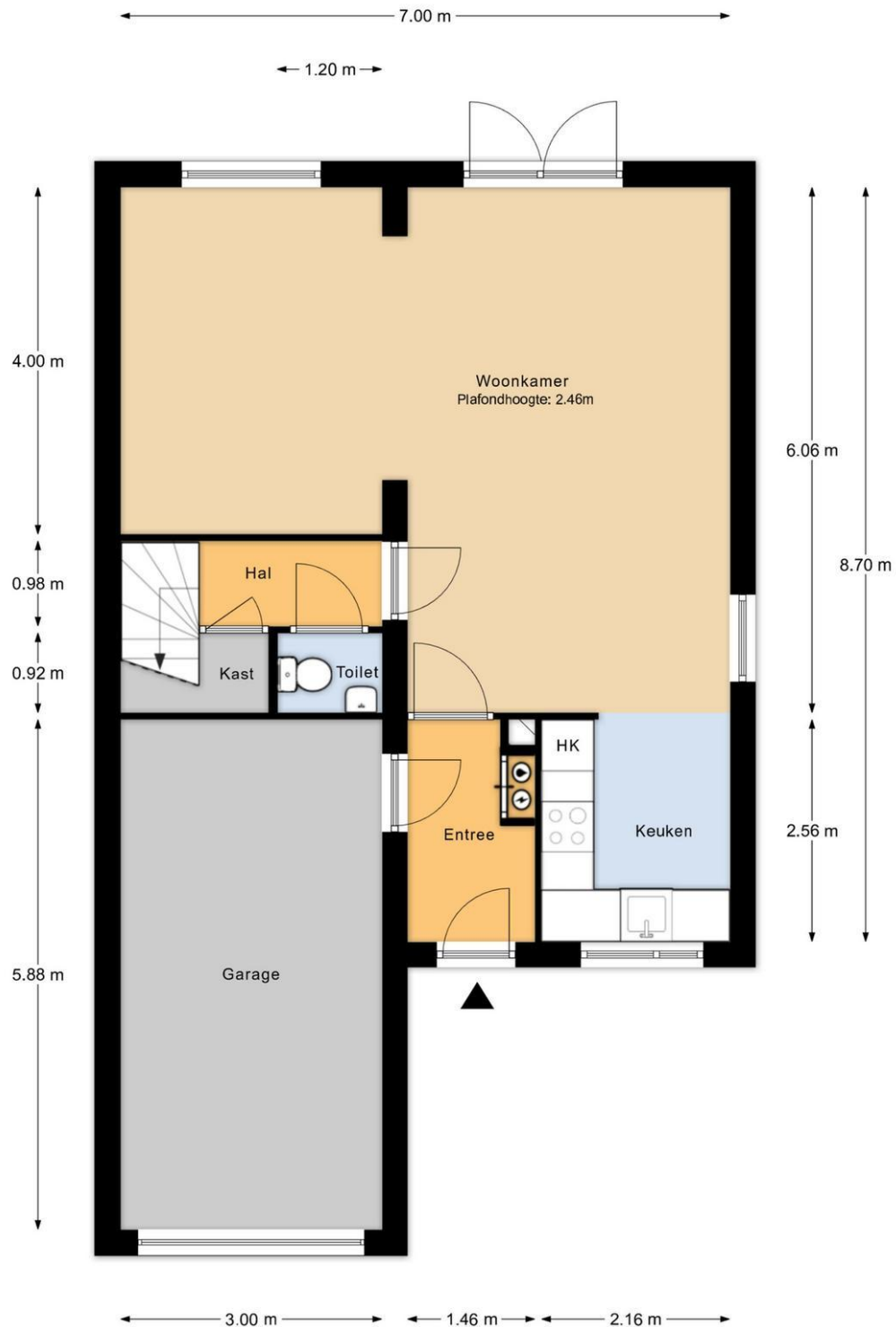






**Kadaster**

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Adres	Van Doesburg-erf 88
Postcode / Plaats	3315 RC Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	R / 2748
Oppervlakte	209 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



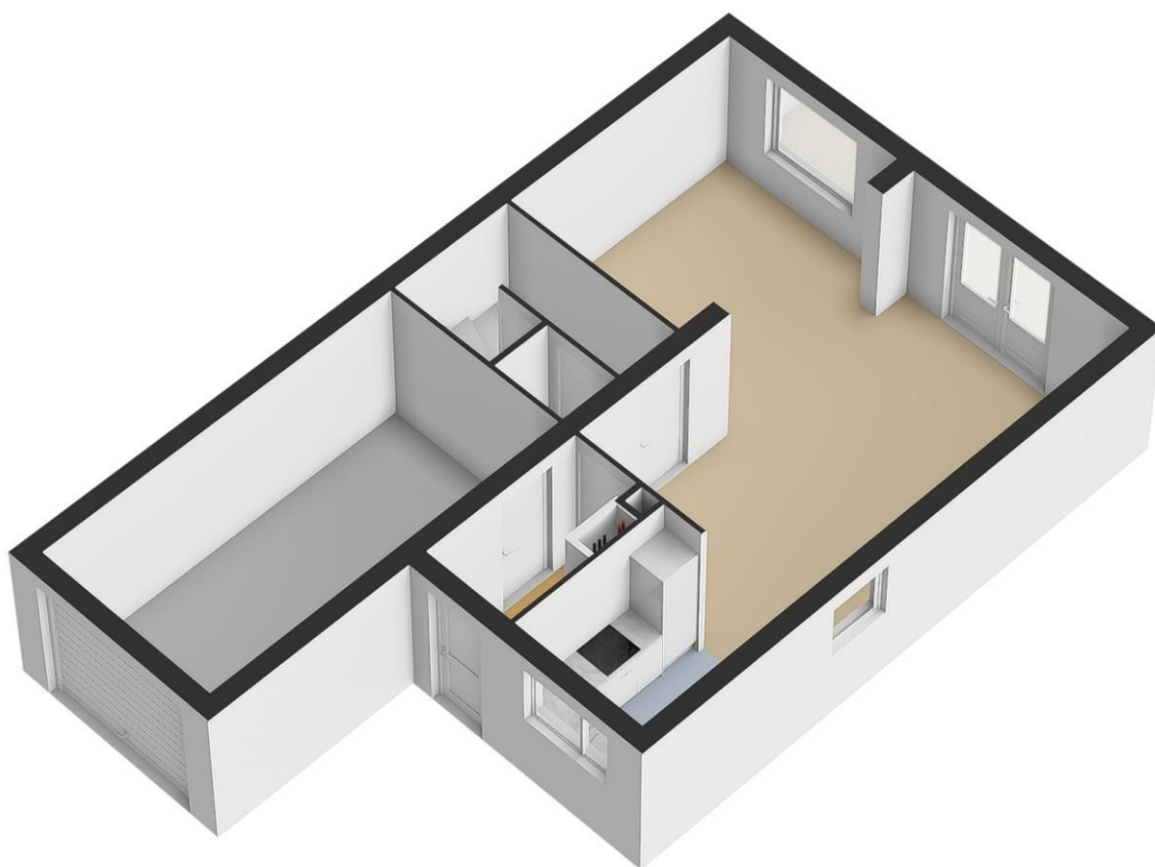
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







## RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.

Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

### Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

### Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



## VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



**VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES**