



Erica 12 - Dordrecht

Vraagprijs € 435.000,- k.k.



Omschrijving

Erica 12 - Dordrecht

Ruime gezinswoning met vier slaapkamers, balkon en een royale achtertuin!

Ben je op zoek naar een ruime woning met volop leefruimte, meerdere slaapkamers en vooral een heerlijk grote tuin? Dan is Erica 12 absoluut het bekijken waard. Deze netjes onderhouden woning ligt rustig in de groene en ruim opgezette wijk Zuidhoven en beschikt over een lichte en royale woonkamer, een keuken met toegang tot de achtertuin, maar liefst vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een badkamer, twee toiletten en een balkon.

Een van de grote pluspunten van de woning is zonder twijfel de achtertuin. Met een diepte van circa 11 meter en een breedte die oploopt tot circa 9 meter is dit een bijzonder royale buitenruimte. De bomen en groene beplanting geven de tuin een beschutte en sfeervolle uitstraling. Er is volop ruimte voor meerdere zitplekken, spelen en tuinieren en achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Ook is er een stenen berging aanwezig.

Direct grenzend aan het perceel bevinden zich bovendien twee garageboxen. Deze worden separaat te koop aangeboden en zijn niet inbegrepen in de vraagprijs van de woning. Een interessante mogelijkheid voor wie behoefte heeft aan extra parkeer-, hobby- of bergingruimte.

Zuidhoven is een geliefde woonwijk met een rustige maar centrale ligging in Dordrecht. Diverse voorzieningen, waaronder winkelcentrum Sterrenburg, winkelcentrum Crabbehof, het Albert Schweitzer Ziekenhuis, openbaar vervoer en speelvoorzieningen, bevinden zich in de directe omgeving. Ook het stadscentrum en de uitvalswegen richting onder andere Rotterdam, Breda en Gorinchem zijn goed bereikbaar.

Kortom: een ruime en praktisch ingedeelde woning op een gewilde locatie in Zuidhoven, met verrassend veel ruimte zowel binnen als buiten.

Indeling:

Begane grond

Entree in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, praktische kast en toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is met een lengte van ruim 7 meter heerlijk ruim en biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige leefruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. De keuken beschikt over diverse apparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Aan de ene zijde bevindt zich een royale slaapkamer over de volledige breedte van circa 3,70 meter. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers aanwezig. Daarmee biedt deze verdieping volop ruimte voor een gezin, maar ook voor het creëren van bijvoorbeeld een thuiswerkplek of hobbykamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over toegang tot het balkon.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel en de aanwezige ramen valt er prettig daglicht naar binnen en ontstaat er bovendien extra bruikbare ruimte. Door de schuine dakvlakken heeft de kamer een sfeervol karakter en leent deze zich uitstekend als slaapkamer, maar uiteraard ook als werk-, hobby- of logeerkamer. Op de overloop bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel.

Tuin

De achtertuin verdient absoluut een eigen vermelding. Met een diepte van circa 11 meter en een breedte die oploopt tot circa 9 meter is hier bijzonder veel buitenruimte aanwezig. De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier op veel momenten van de dag van de zon kunt genieten.

Direct achter de woning bevindt zich een groot bestraat gedeelte waar eenvoudig meerdere zitplekken kunnen worden gecreëerd. De bomen en groene beplanting zorgen verderop in de tuin voor een sfeervol en beschut karakter. Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor bijvoorbeeld een grote eettafel, loungegedeelte, speelruimte en verdere tuininrichting.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping met voldoende plaats voor zowel een eettafel als een extra zithoek. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. Daarnaast is er een stenen berging aanwezig voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 103 m²
- Inhoud: 359 m³
- Bouwjaar: 1962
- Energielabel: D
- Cv-ketel: Nefit 2011
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Houten schuifpui
- Garageboxen: Bij de woning worden tevens twee garageboxen separaat te koop aangeboden. Deze zijn niet inbegrepen in de vraagprijs van de woning. Vraag ons naar de voorwaarden en mogelijkheden.
- Oplevering: maart 2027

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

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1962

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	359 m ³
Perceel oppervlakte	188 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Woonkamer	26 m ²

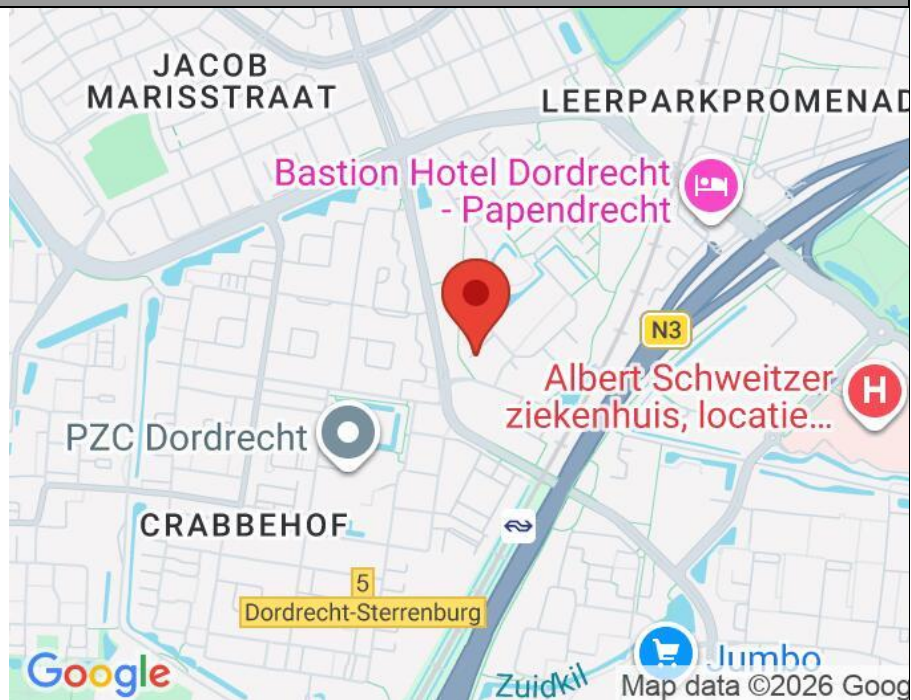
Details	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.108
Tuin breedte (cm)	910
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Locatie

Adres gegevens

Erica 12
3317 HG DORDRECHT















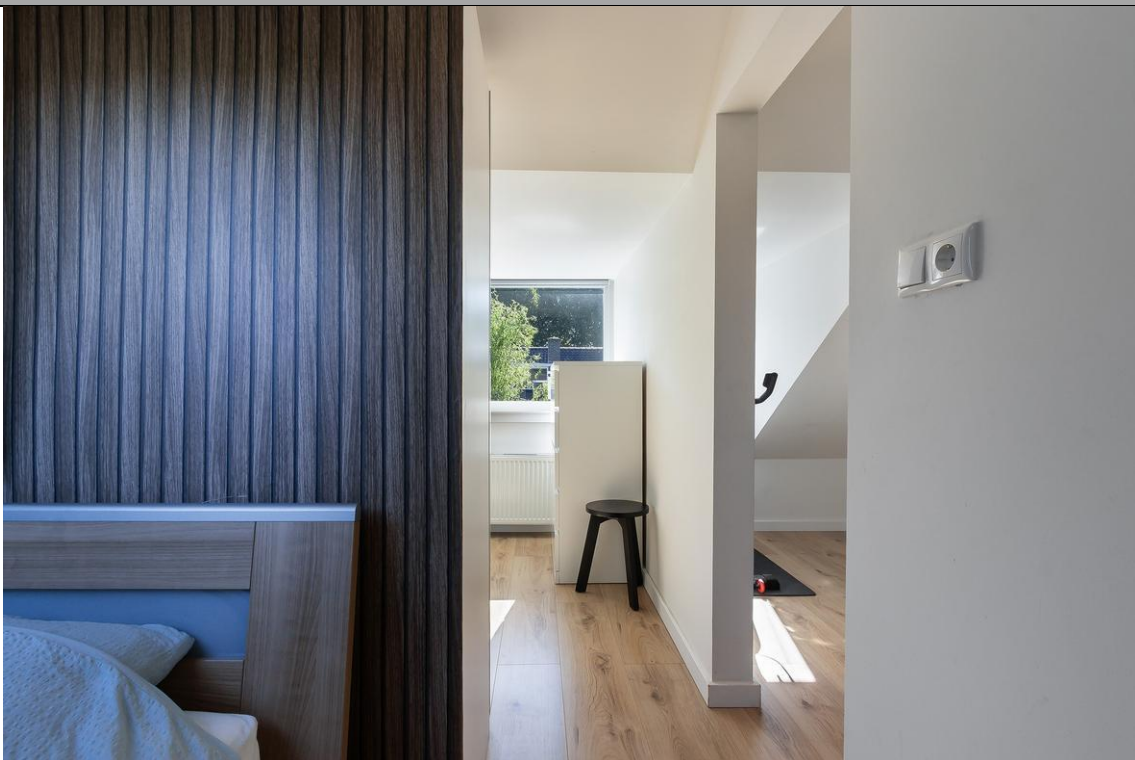








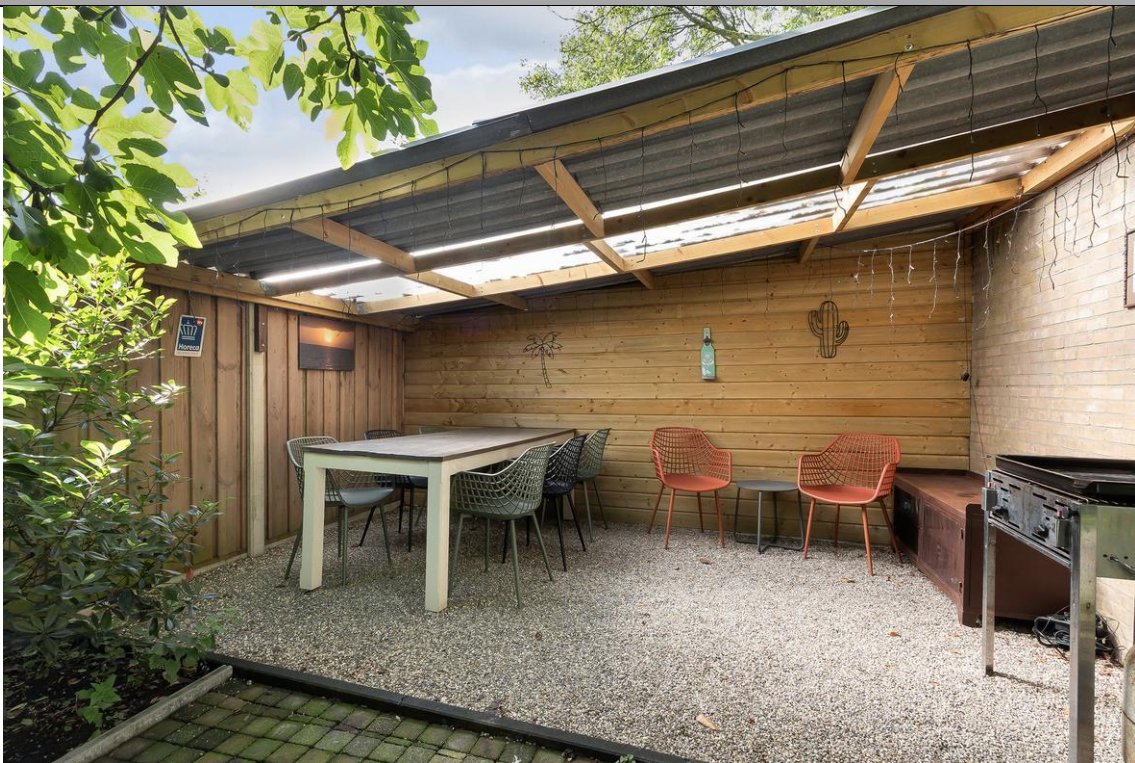










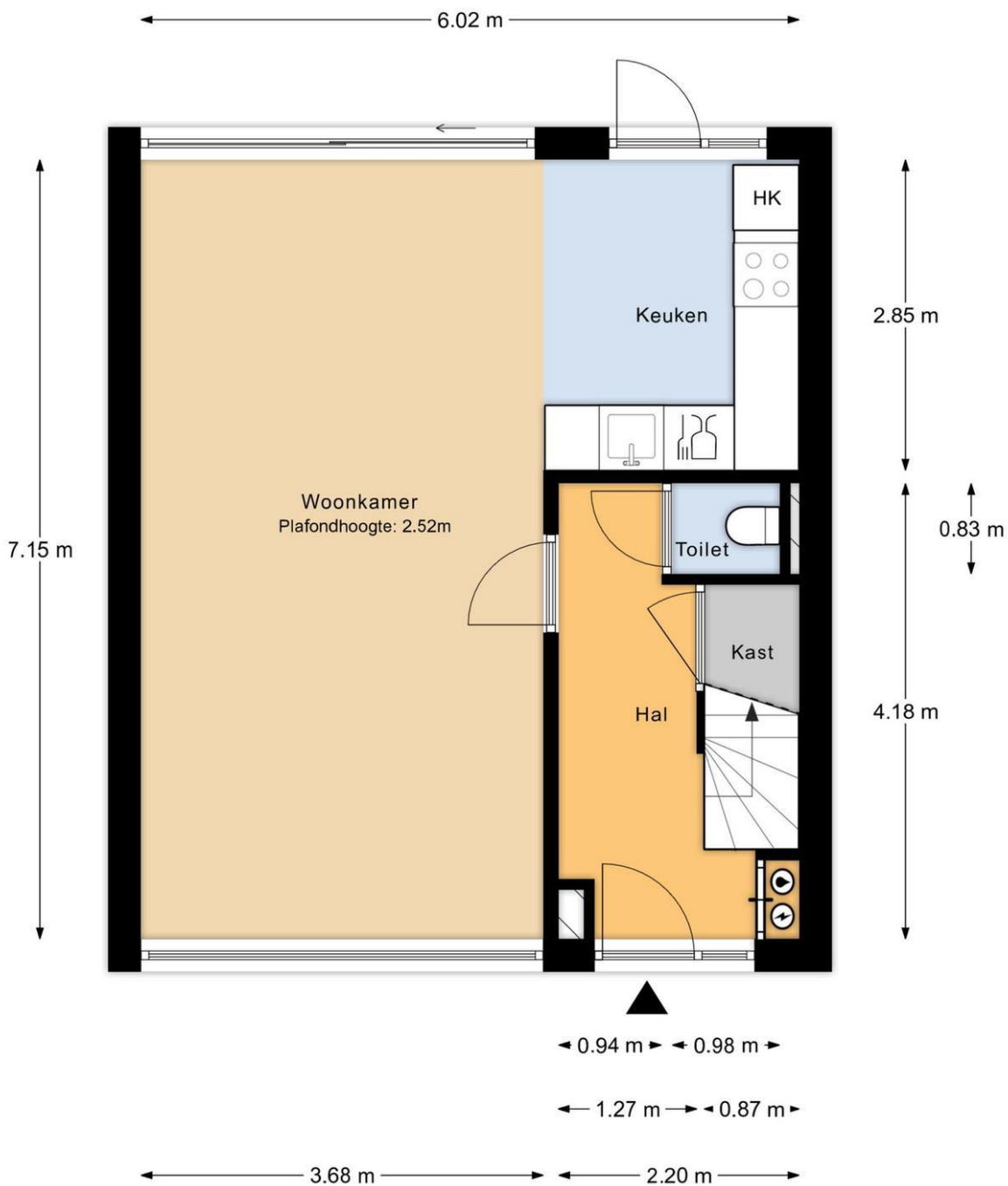






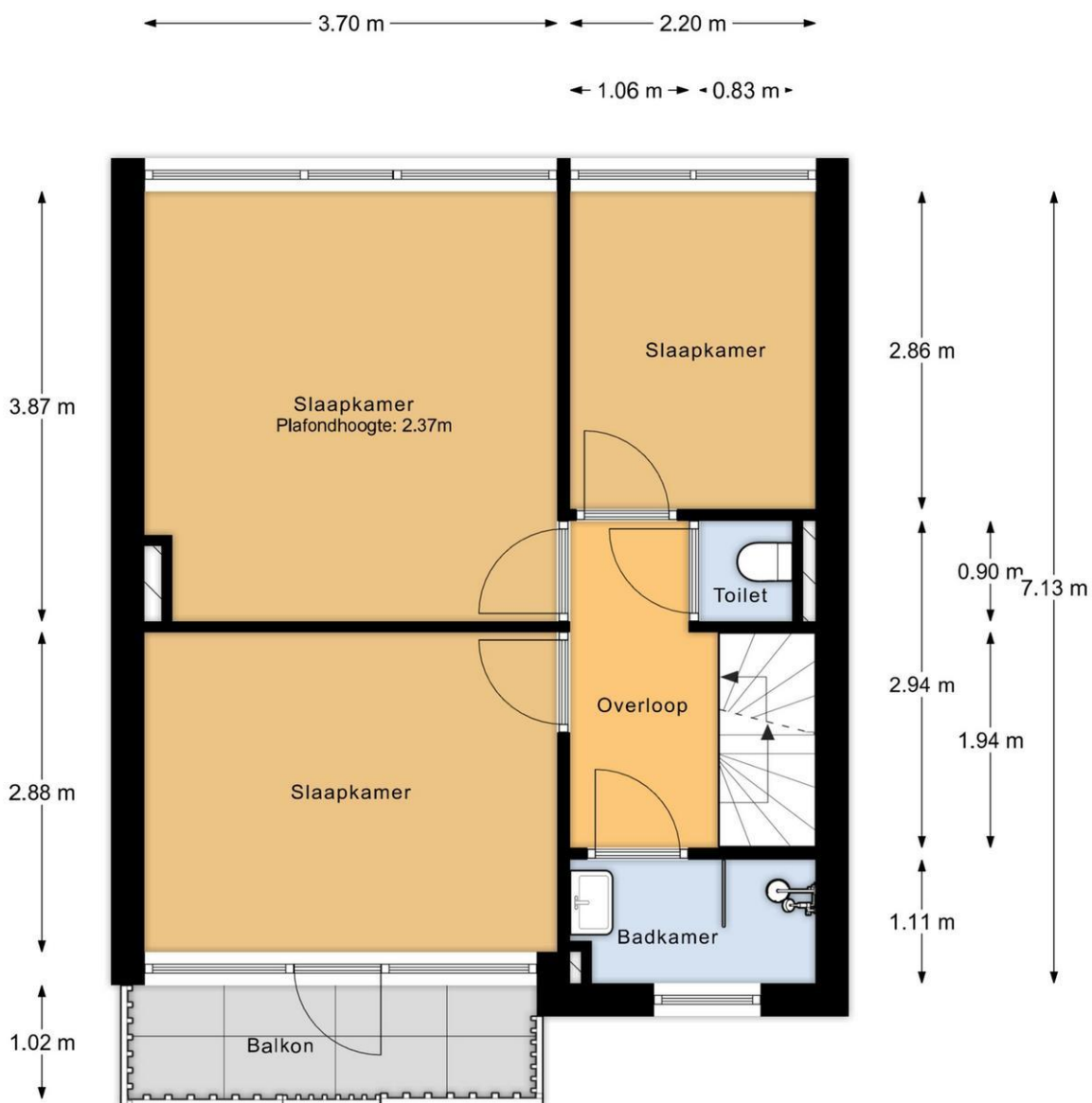
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Erica 12
Postcode / Plaats	3317 HG Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	N / 2709
Oppervlakte	188 m ²
Soort	Volle eigendom



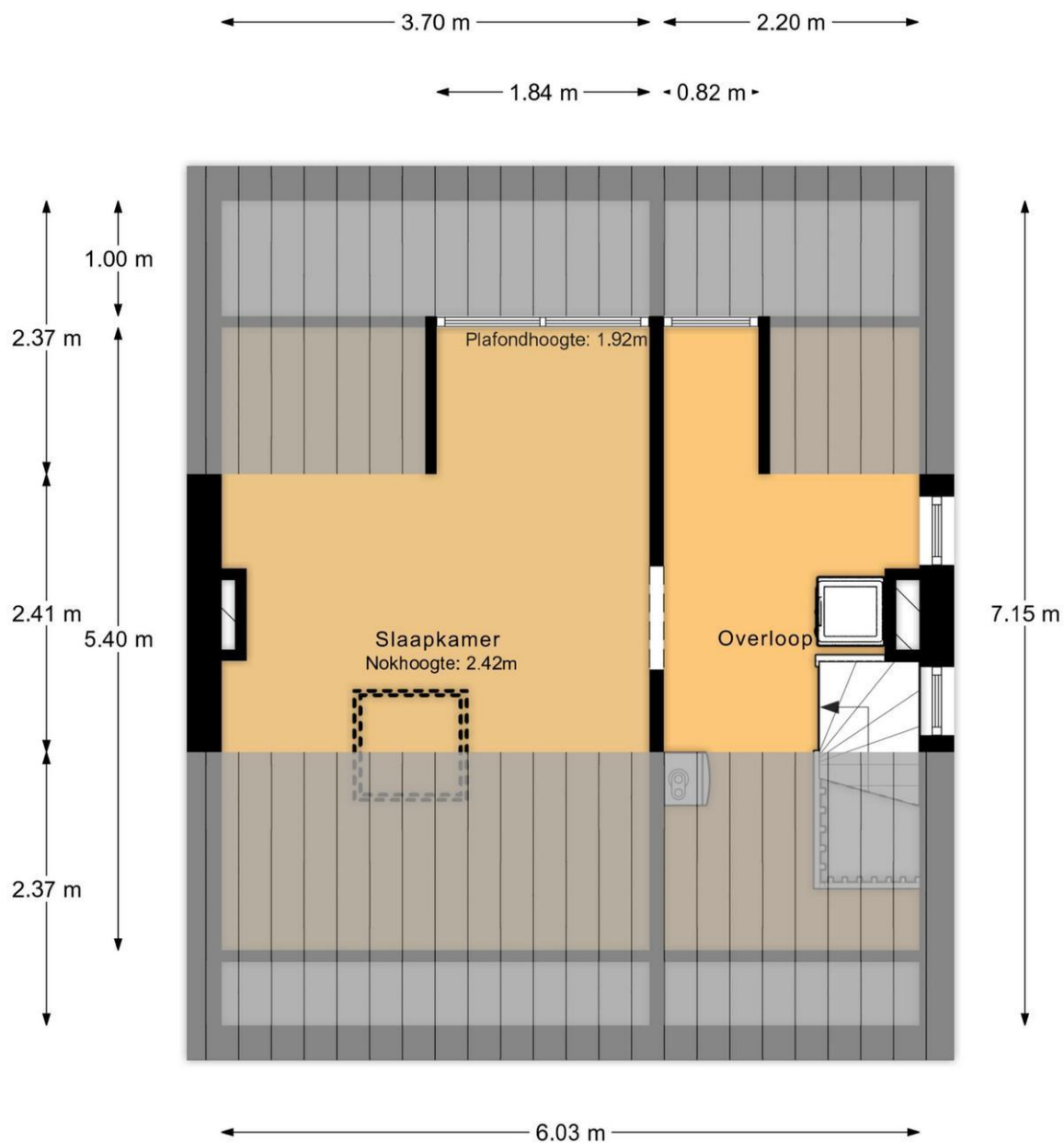
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



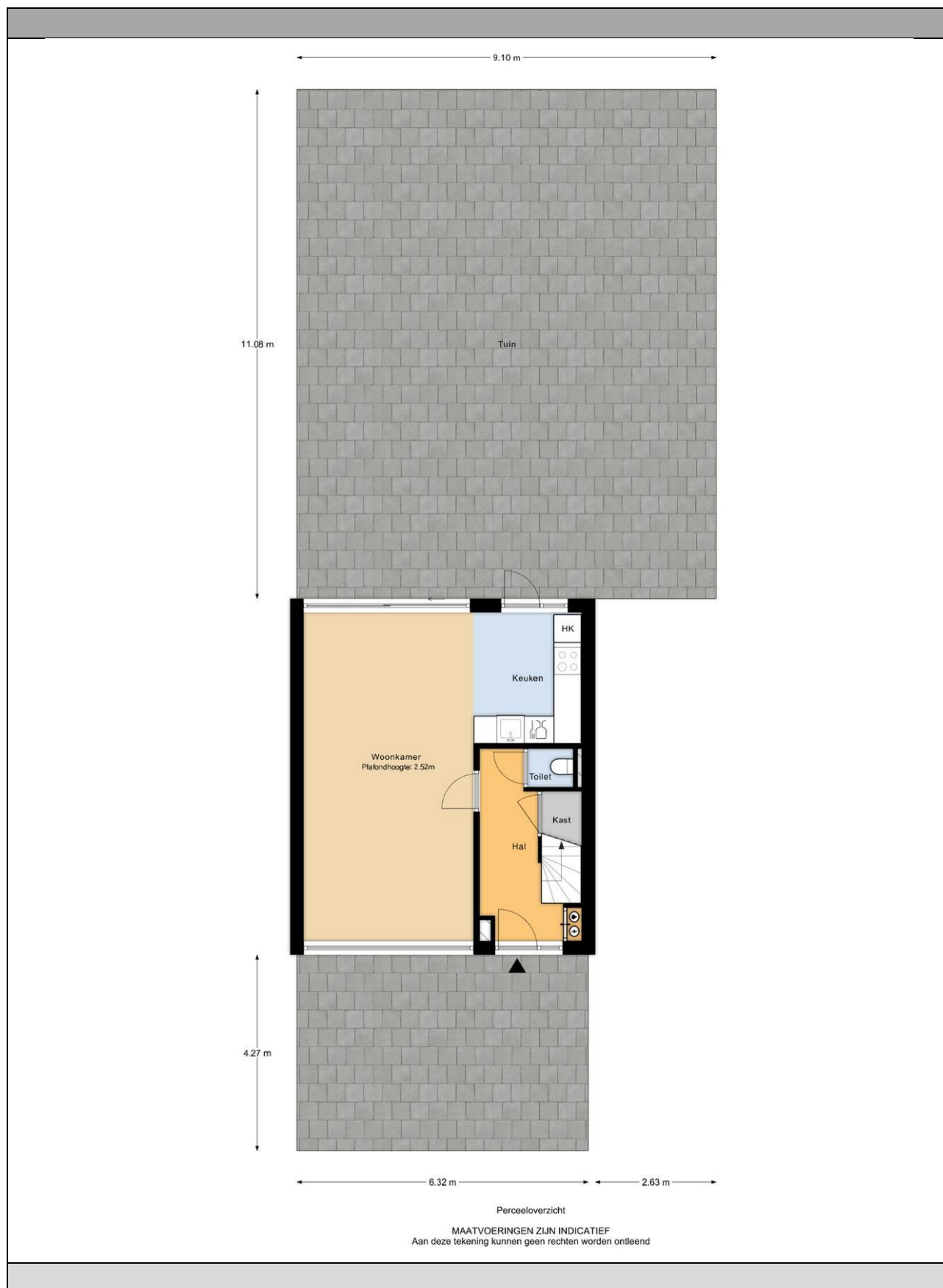
1e verdieping

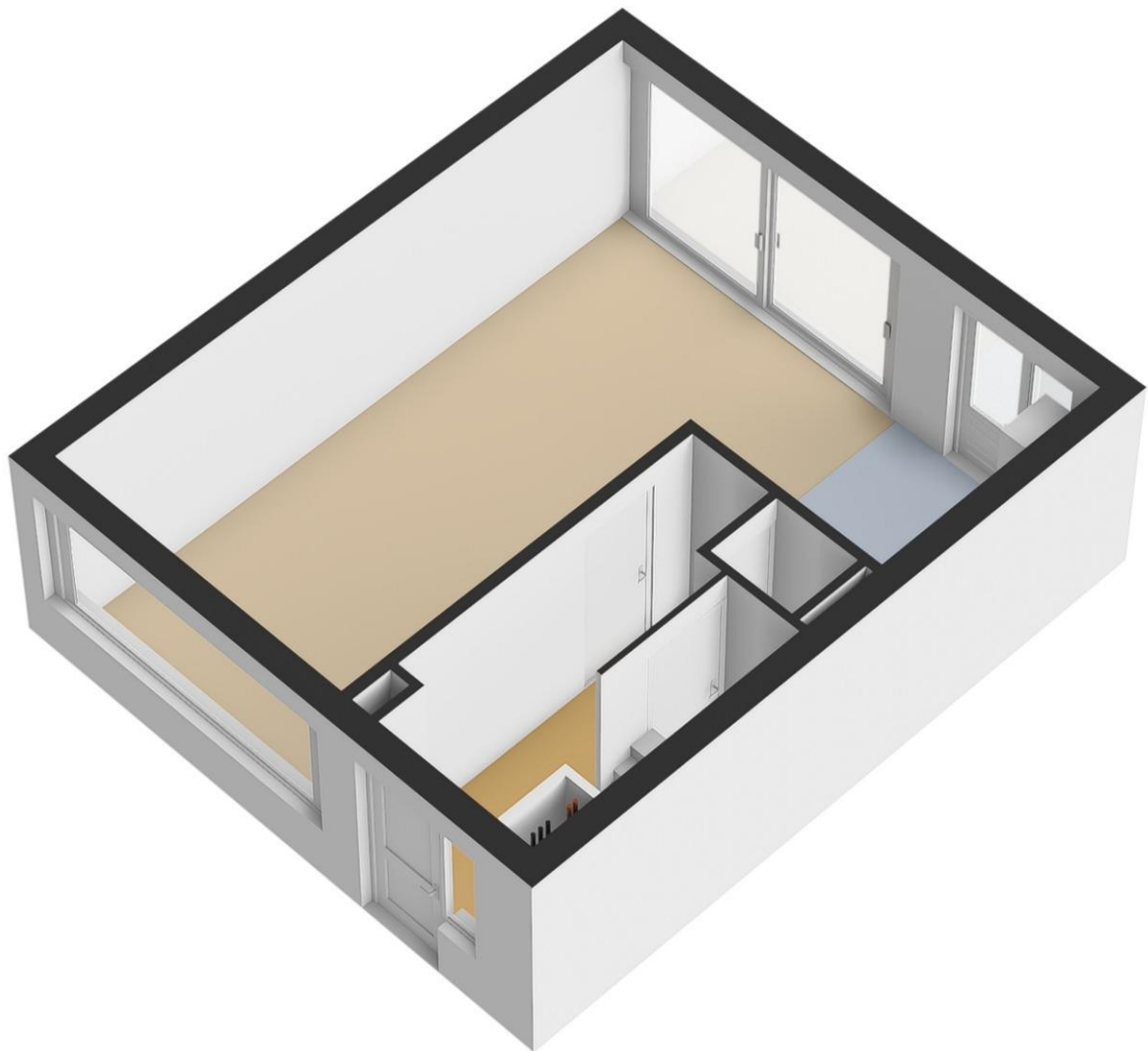
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

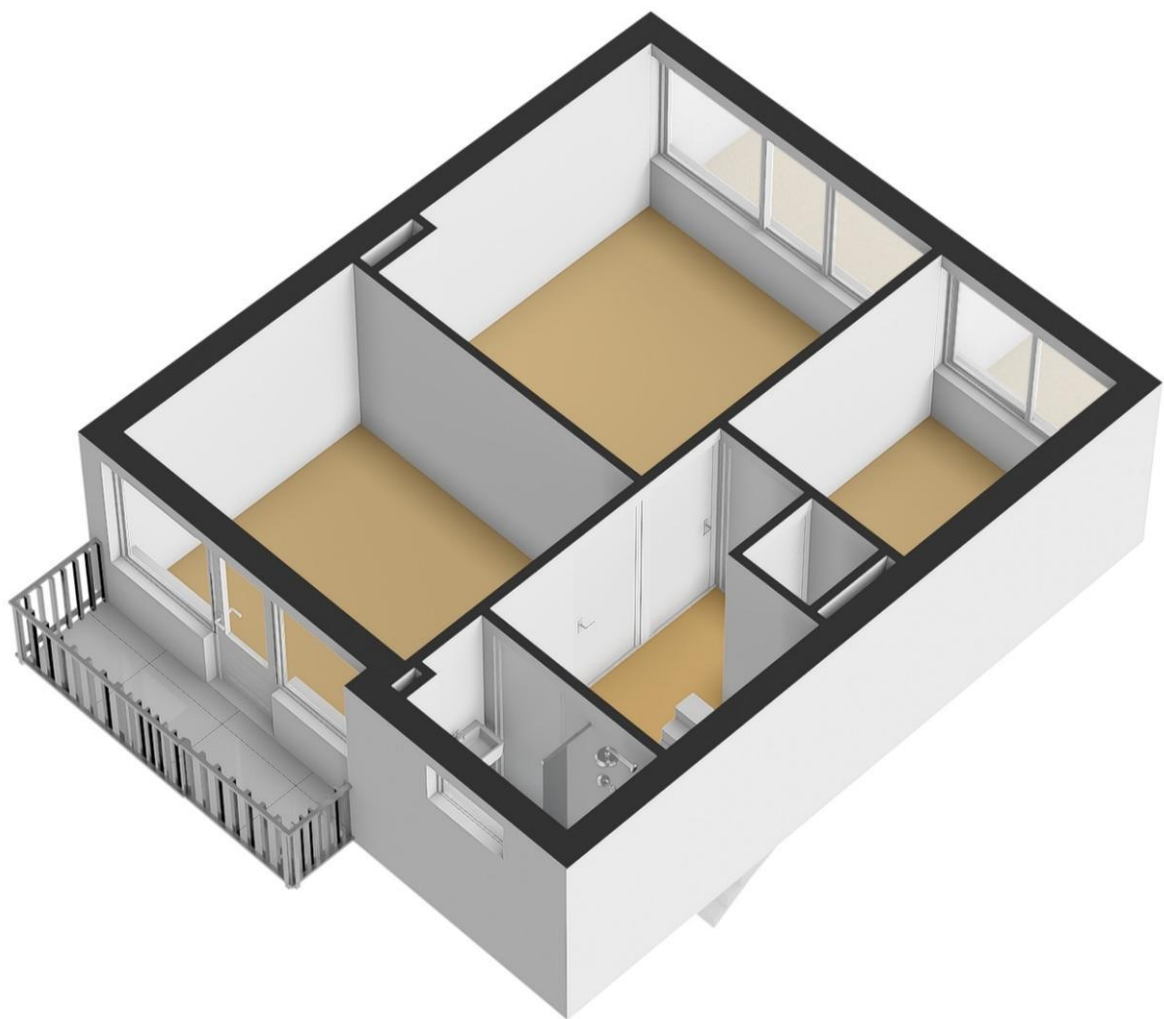


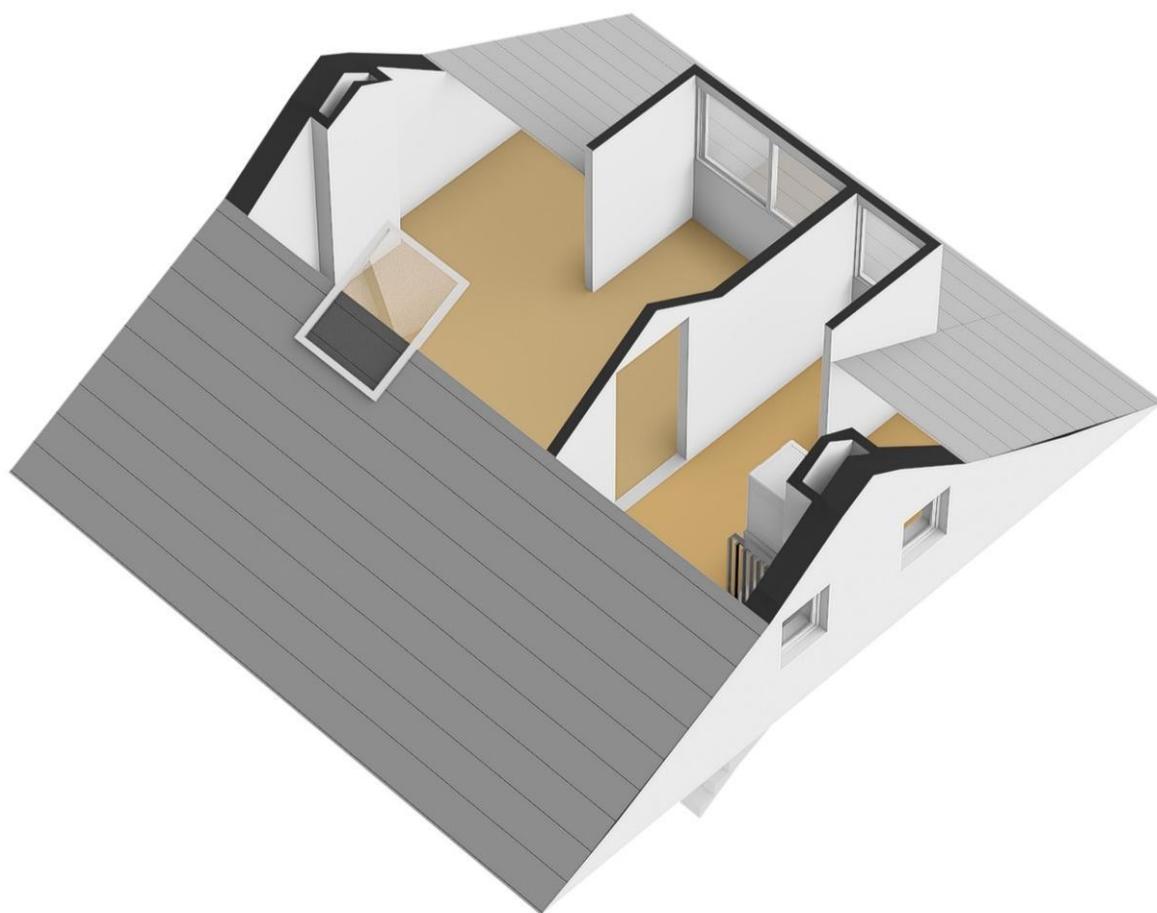
2e verdieping

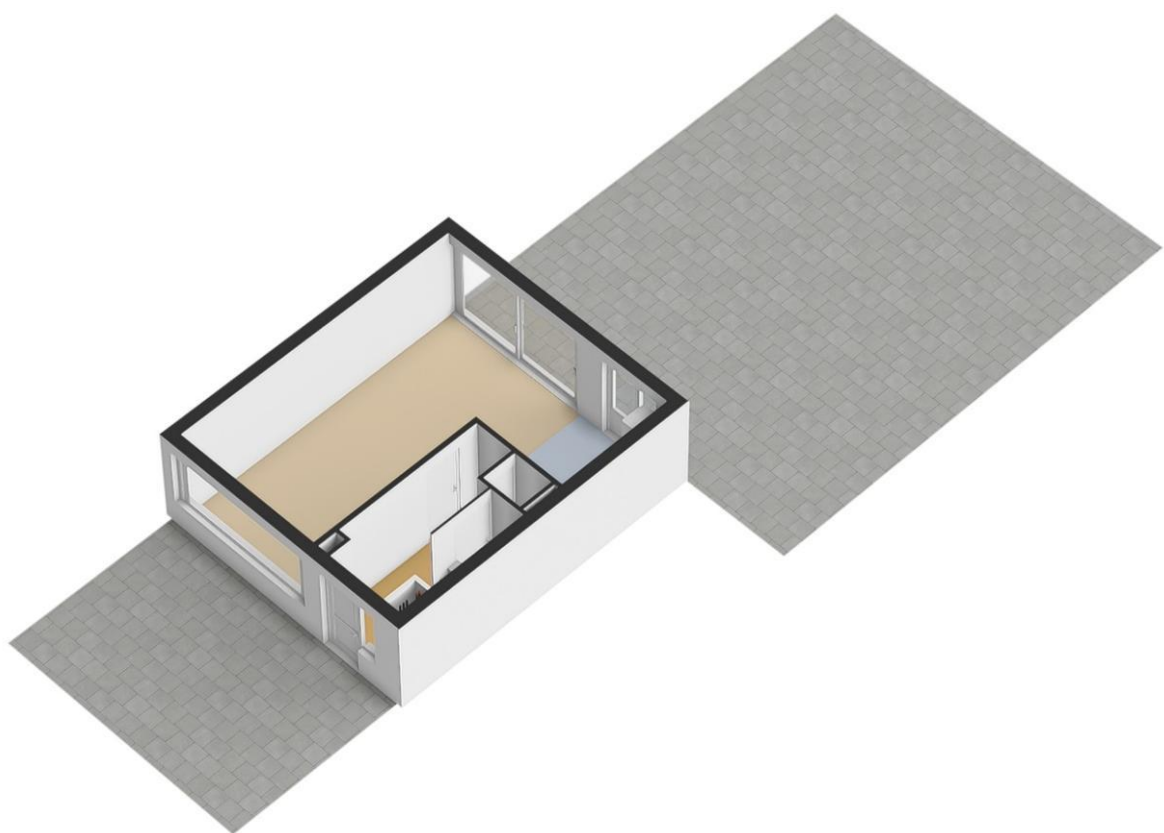
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend











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



(+31) 78 7511877



PRINSENSTRAAT 5
3311JS DORDRECHT



INFO@SENSEFINANCIEELADVIES.NL



SENSEFINANCIEELADVIES.NL