

STAD & LAND

nvm-makelaars



Erica 9 - Dordrecht

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



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



Omschrijving

Erica 9 - Dordrecht

Prachtige hoekwoning in de groene wijk Zuidhoven

Deze charmante hoekwoning in de rustige en groene wijk Zuidhoven biedt het perfecte samenspel van ruimte, comfort en rust. Met vrij parkeren voor de deur hoef je nergens meer over na te denken. Vanuit de sfeervolle woon- en eetkamer loop je via de openslaande deuren direct de achtertuin in – ideaal voor lange zomeravonden.

De woning beschikt over drie ruime slaapkamers en een vierde, kleinere slaapkamer die zich goed leent als studeer- of werkkamer. Daarnaast is er volop bergruimte, zowel op zolder als in de losse tuinberging. De dichte keuken maakt het geheel praktisch en geschikt voor een gezin. Dankzij gedeeltelijke kunststofkozijnen, gevelisolatie, een nieuwe cv-combiketel (2022) en zes zonnepanelen geniet je van modern comfort én energiezuinig wonen.

Zuidhoven combineert een landelijke uitstraling met de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Verborgen tussen Crabbehof, Sterrenburg en Nieuw-Krispijn is het een kindvriendelijke en groene wijk waar je volop van rust en ruimte kunt genieten. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Breda goed bereikbaar, waardoor deze locatie ook praktisch is voor woon-werkverkeer.

Met energielabel B, moderne voorzieningen en veel leefcomfort is deze woning niet zomaar een huis, maar een plek om echt thuis te komen. Welkom thuis!

Indeling:

Begane grond

Entree met toegang tot het toilet, de woonkamer, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime en lichte woonkamer heeft een plavuizen vloer en glad gestucte wanden. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor toegang tot de tuin. Het woongedeelte loopt naadloos over in het eetgedeelte.

De dichte keuken aan de achterzijde van de woning heeft een rechte opstelling en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven en koelkast. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de achtertuin. Wie wil, kan overwegen de keuken bij de woonkamer te betrekken en zo bijvoorbeeld een kookeiland met bar te creëren.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en een tweede toilet. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt vrij uitzicht over de tuin.

De tweede slaapkamer heeft toegang tot een balkon op het zuidoosten met zicht op de voortuin.

De derde slaapkamer ligt naast de eerste slaapkamer en is wat kleiner van formaat, ideaal als werk- of studeerkamer of inloopkast.

De moderne badkamer (2020) ligt aan de voorzijde en is voorzien van een

inloopdouche, wastafel en handdoekradiator.

Op de eerste verdieping zijn de muren deels glad gestuct en deels voorzien van glasvezelbehang.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot de vierde slaapkamer en enkele knieschotten met bergruimte. Hier bevinden zich ook de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluiting voor een wasmachine.

De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel.

De tweede verdieping heeft glad gestucte wanden. De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van vinylvloeren.

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een diepe achtertuin van circa 11 meter op het noordwesten. De achtertuin is licht en groen: er is in de zomer vrijwel de hele dag wel ergens zon, maar ook altijd een plekje in de schaduw te vinden. Dit maakt de tuin met warme temperaturen extra prettig. De voortuin heeft vrijwel de hele dag zon en is bovendien groot genoeg om in te zitten.

Daarnaast is er een praktische, losse berging aanwezig. Deze is grotendeels van steen, met één houten wand als overblijfsel van een voormalige aanbouw.

Algemeen:

- Bouwjaar 1962
- Woonoppervlakte: 103 m²
- Inhoud: 364 m³
- Energielabel B
- Verwarming en warm water middels cv-ketel 2022
- Kunststof kozijnen aan achterkant, zijkant en voordeur
- Houten kozijnen aan de voorkant
- Voorzien van HR ++ glas
- Zonnepanelen: 6 stuks
- In de woning zijn asbesthoudende materialen aanwezig
- Oplevering in overleg

Overzicht uitgevoerde werkzaamheden:

2004: Buitenschilderwerk (grote beurt)

2007: Stucwerk woonkamer

2009: Vernieuwen dakgoten; tuinrenovatie en vergroting entree/voortuin

2013: Verwijderen vloerverwarmingsunit en expansievat

2014: Tonzon vloerisolatie; kunststof kozijnen achter (begane grond) en 1e verdieping met HR++ glas; Keralit gevelbekleding 1e verdieping achter; kunststof voordeur geplaatst

2015: Buitenschilderwerk

2017: Asbestsanering; riool vervangen; toiletten vernieuwd (beneden) en geplaatst (boven)

2019: Rolluik balkonkamer geplaatst; HR++ glas in woonkamer voorzijde en balkonkamer

2020: Badkamer vernieuwd; zonnenscherm beneden geplaatst

STAD & LAND

nvm-makelaars

2021: Gevelisolatie zijgevel aangebracht

2022: Nieuwe cv-ketel (Nefit Proline HRC 24cw4); zonnepanelen geplaatst

2023: Dakbedekking dakkapel vervangen

Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1962

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	364 m ³
Perceel oppervlakte	174 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Woonkamer	26 m ²

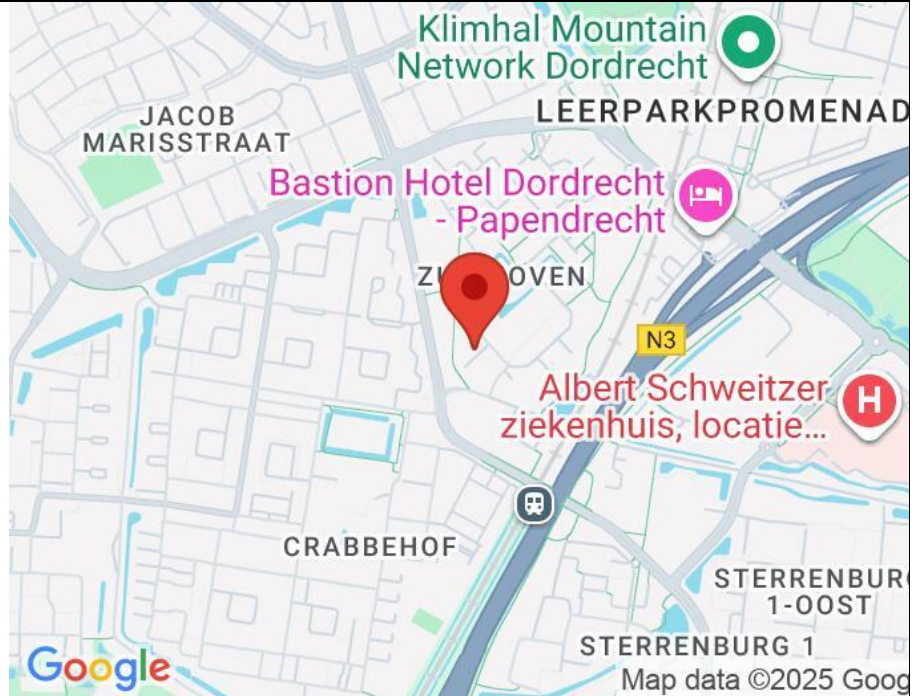
Details	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.120
Tuin breedte (cm)	596
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

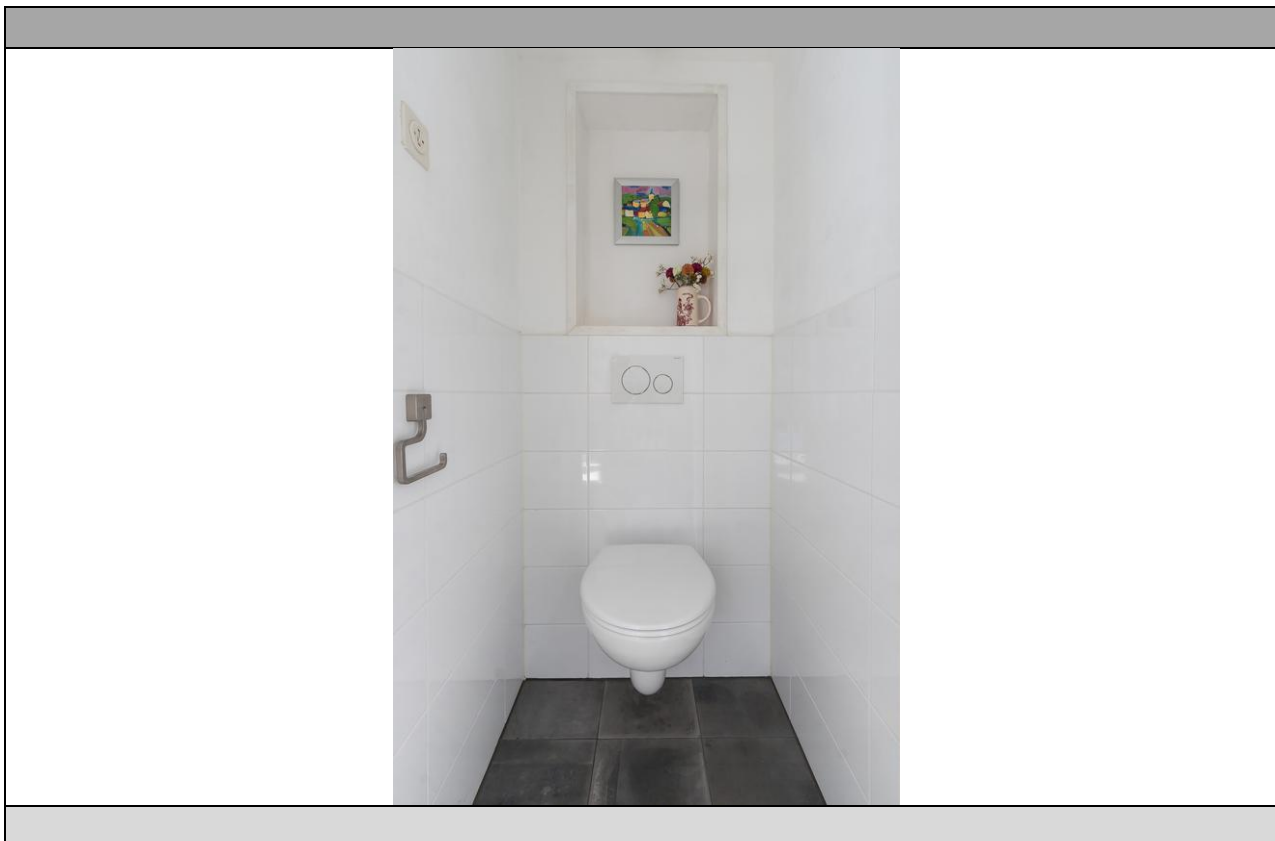
Erica 9
3317 HG DORDRECHT



STAD & LAND

nvm-makelaars







STAD & LAND

nvm-makelaars



Erica 9 - Dordrecht

STAD & LAND

nvm-makelaars



Erica 9 - Dordrecht



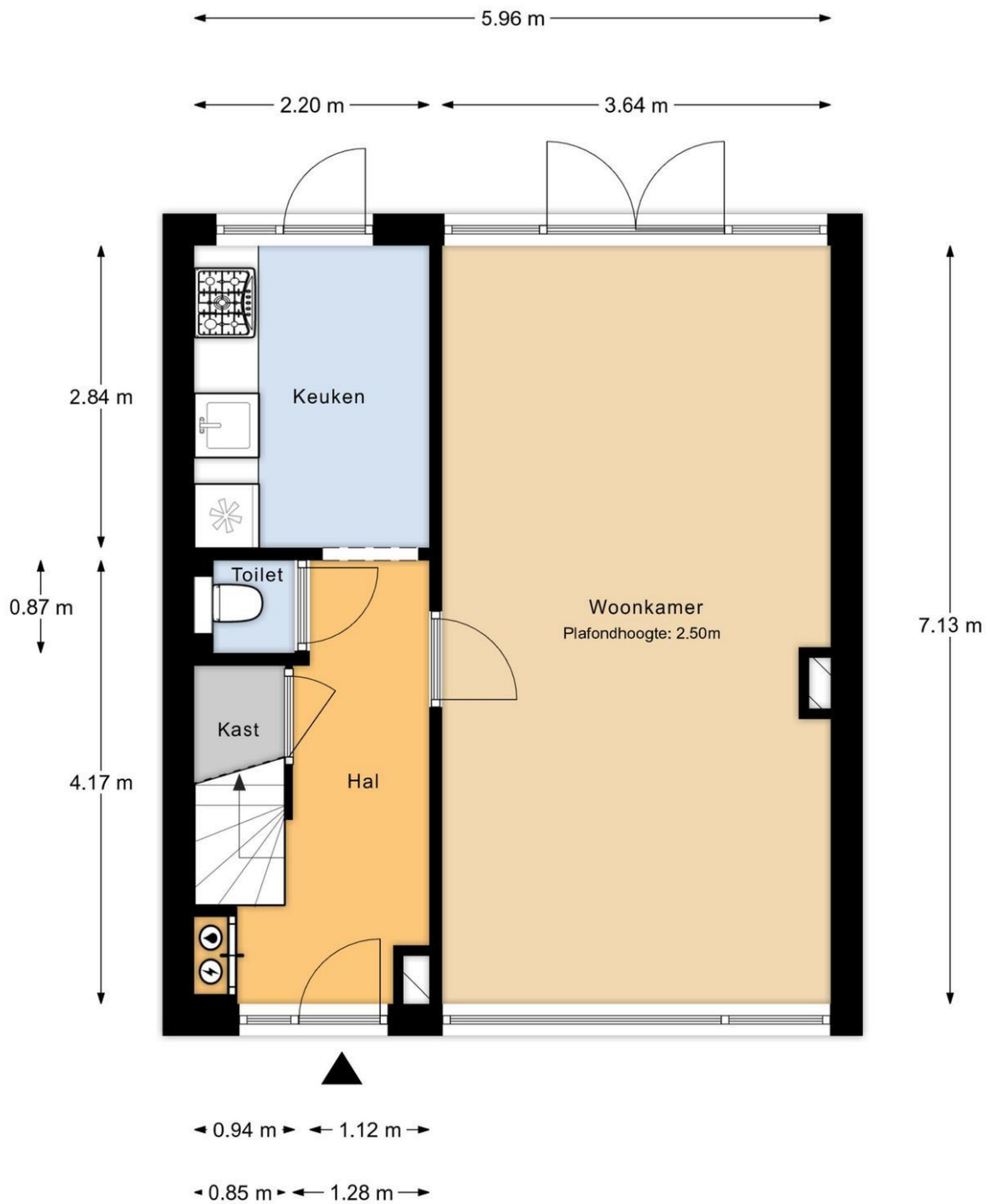






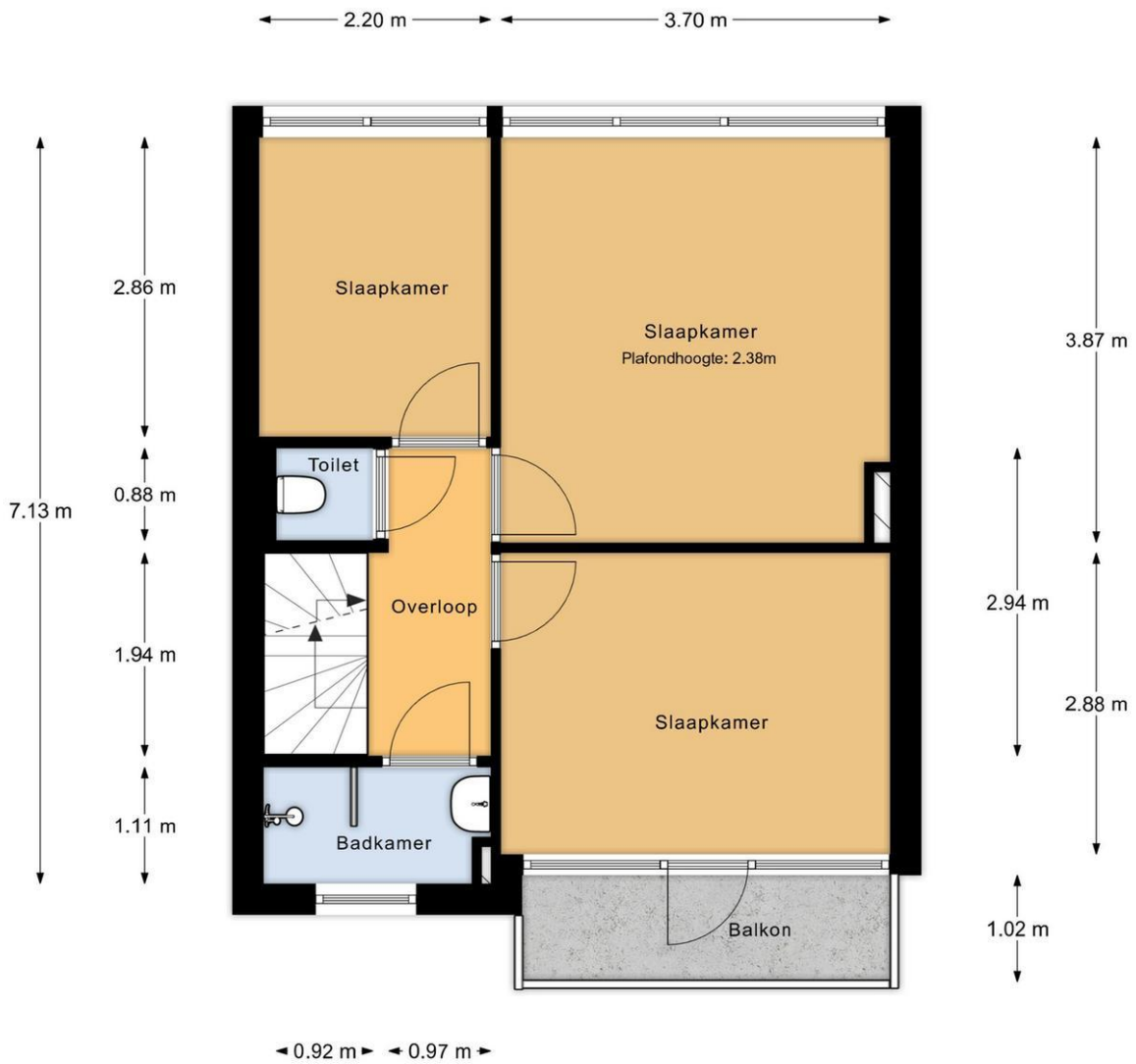
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Erica 9
Postcode / Plaats	3317 HG Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	N / 2696
Oppervlakte	174 m ²
Soort	Volle eigendom



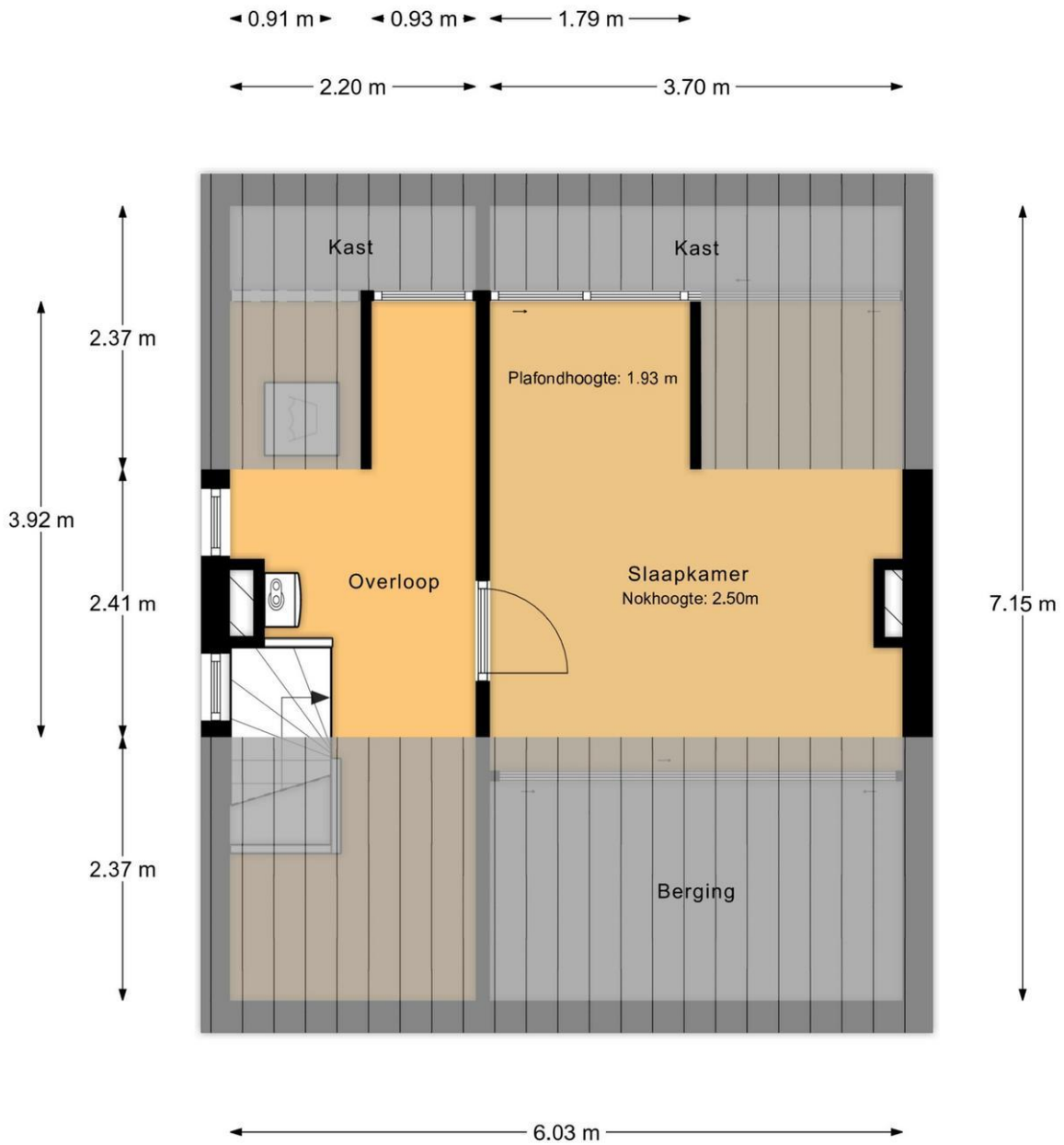
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



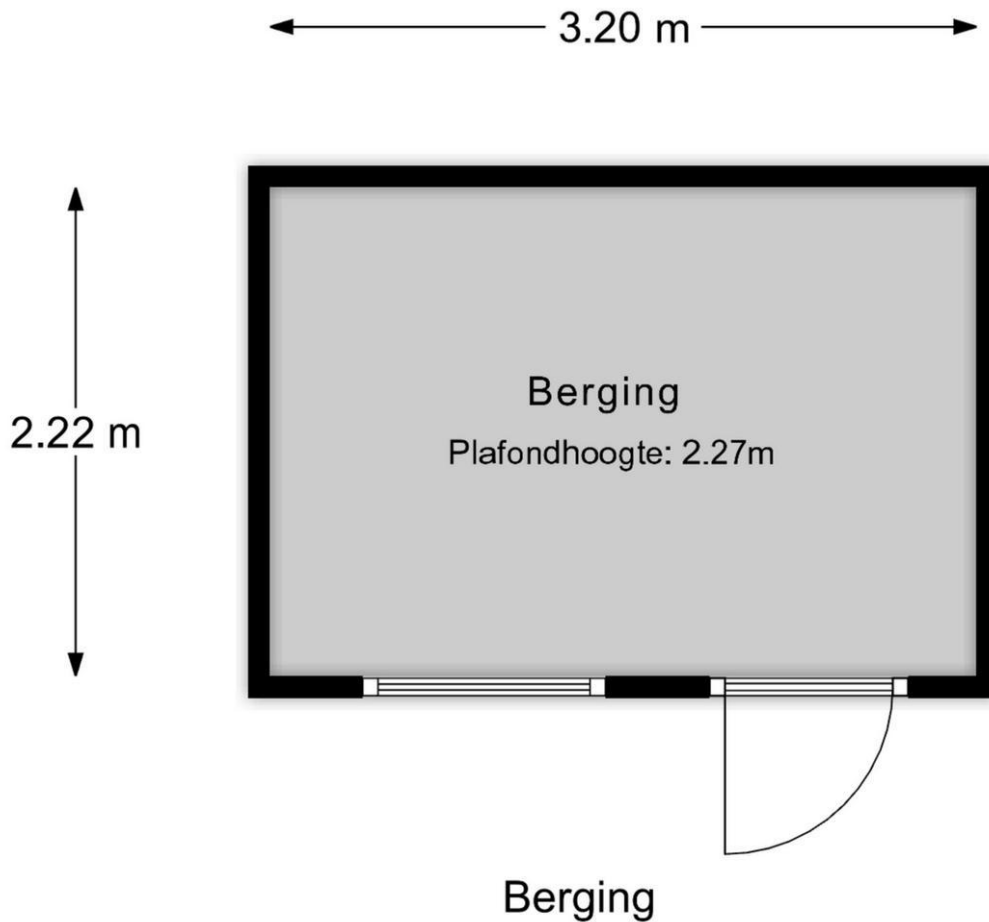
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

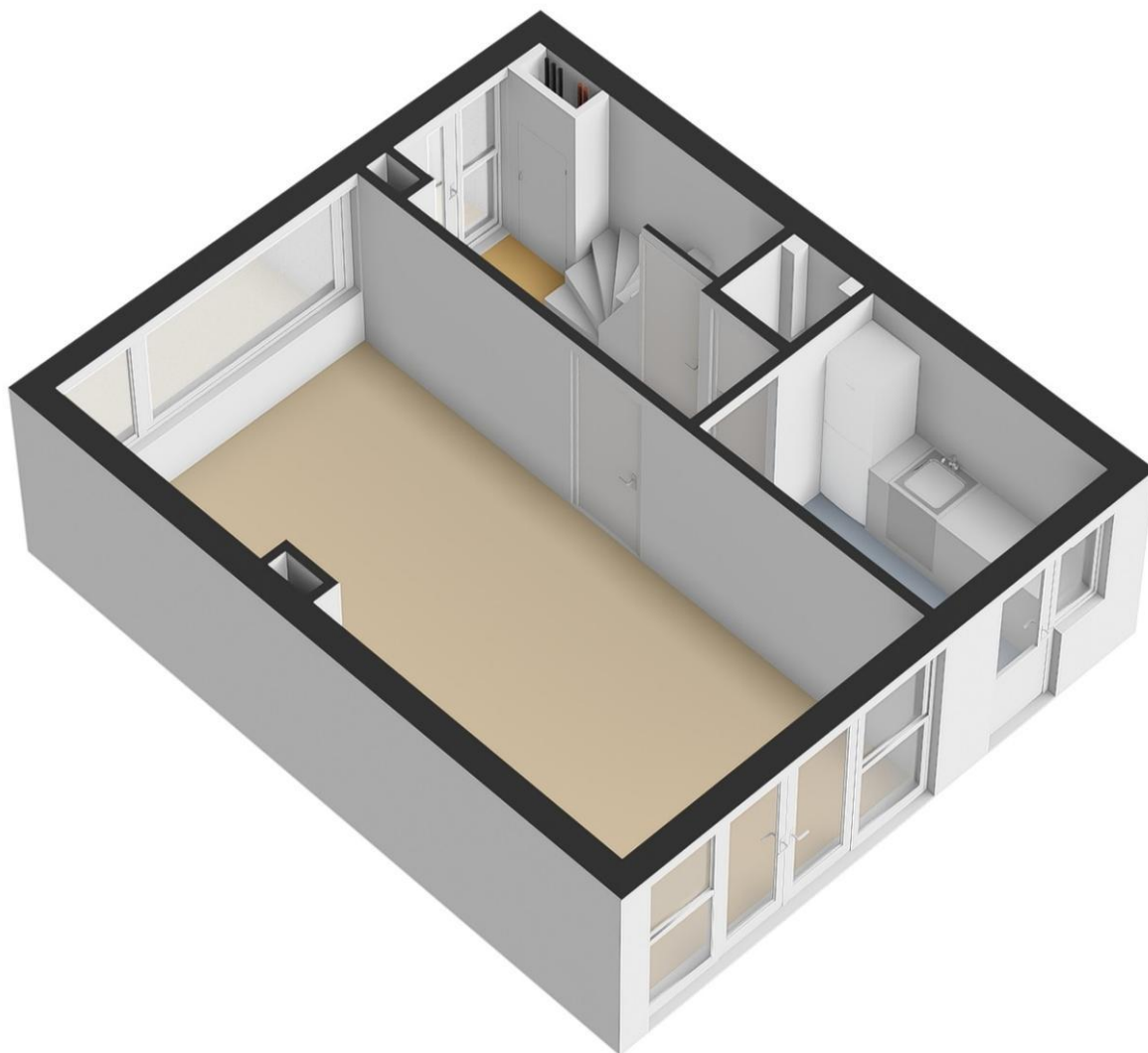


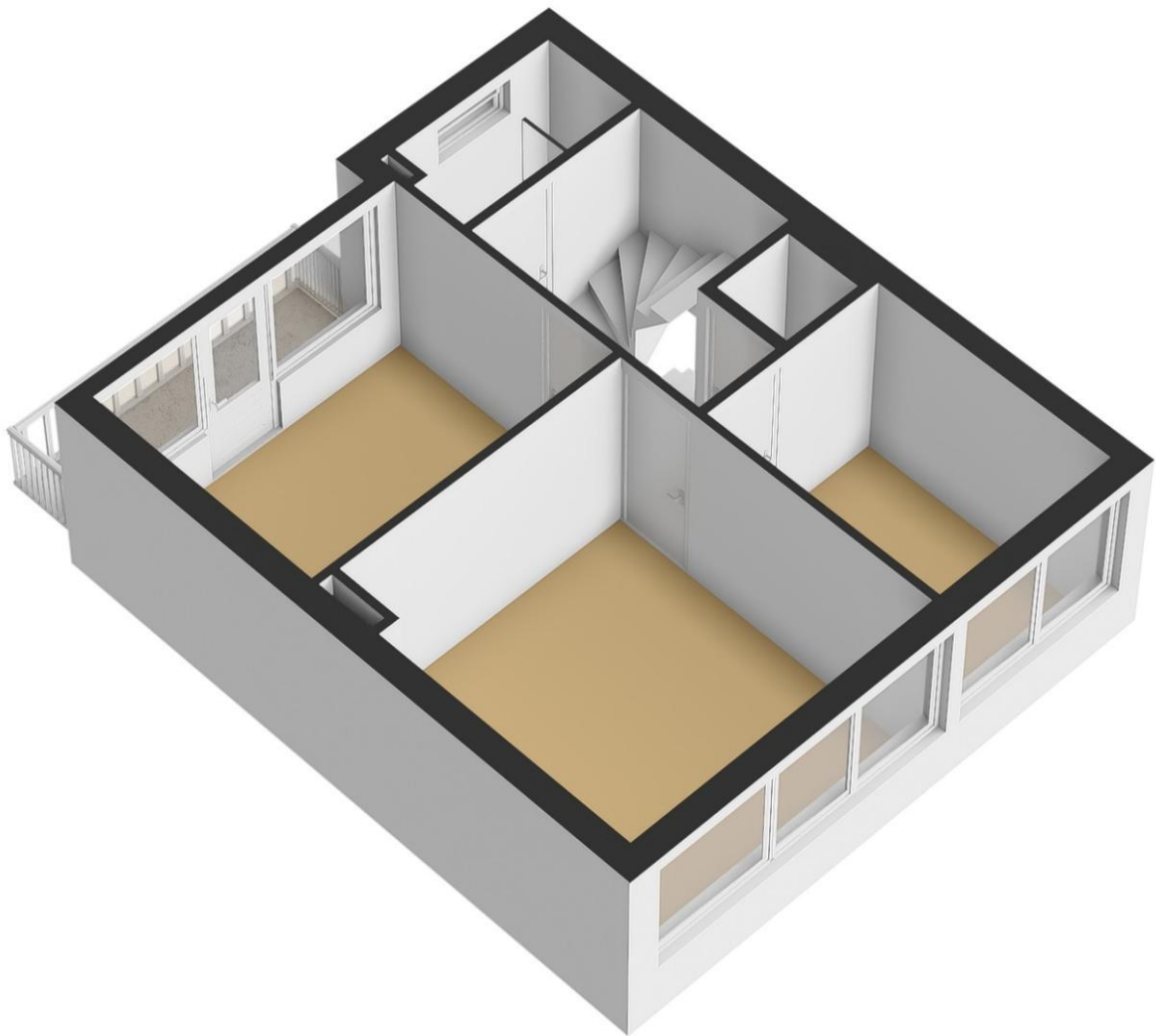
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

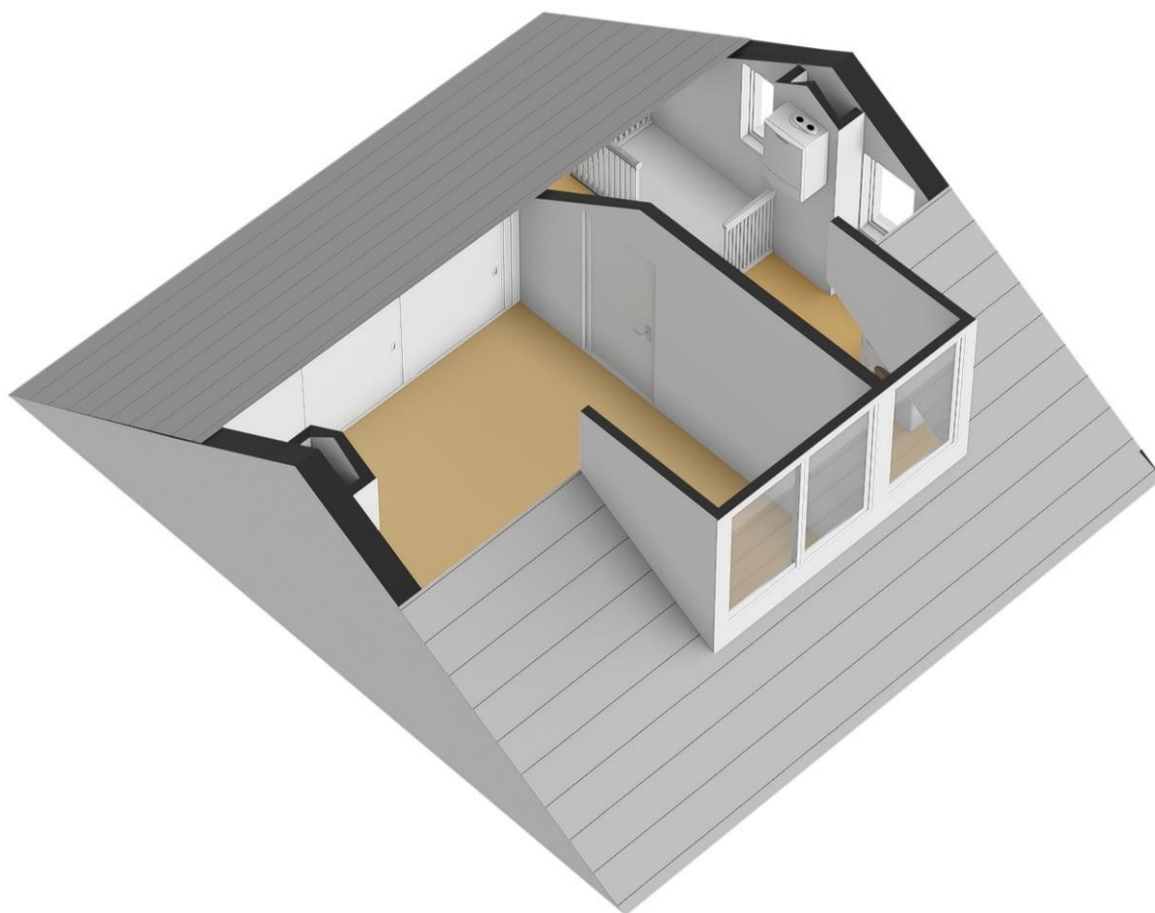


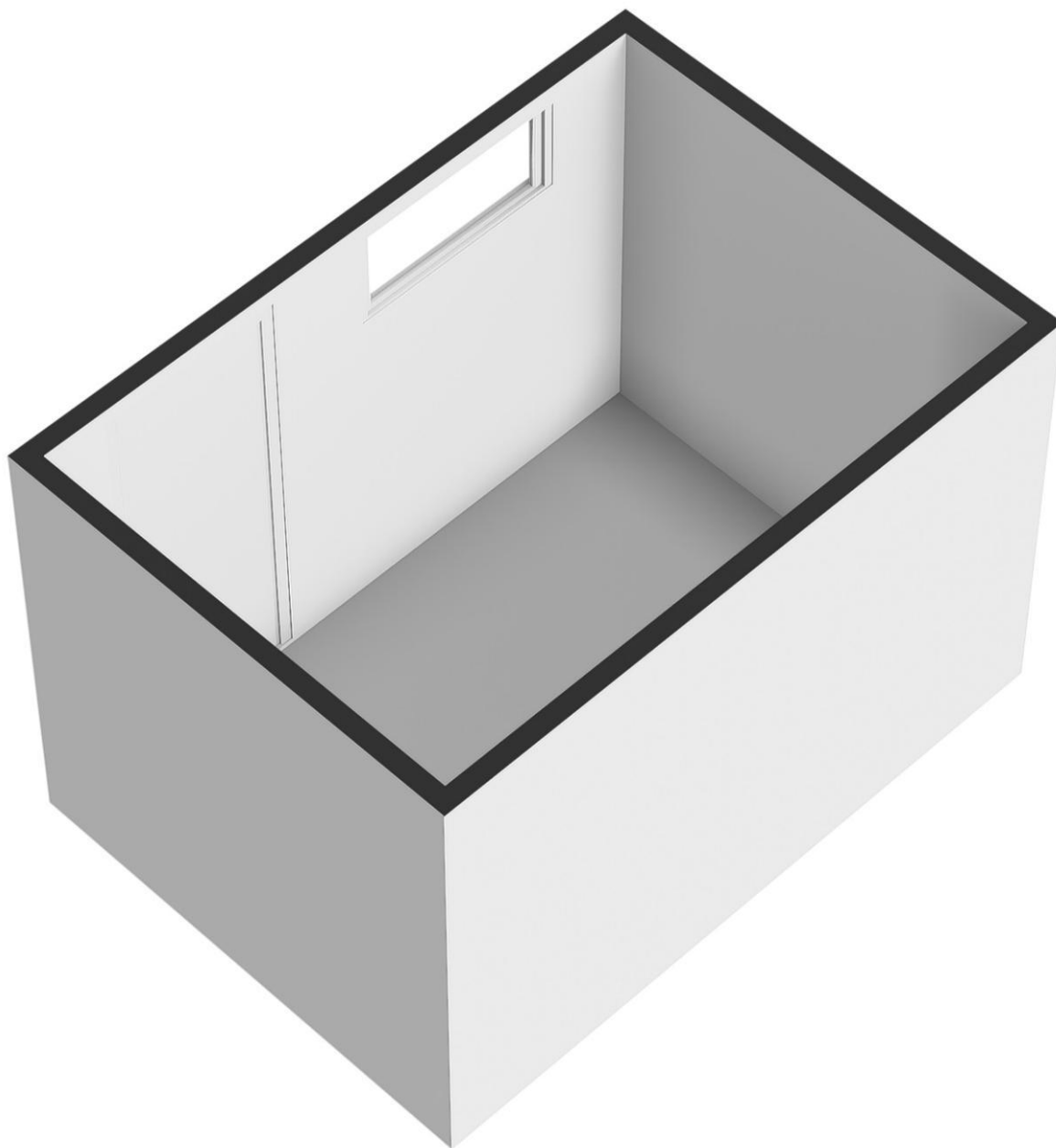
Perceeloverzicht

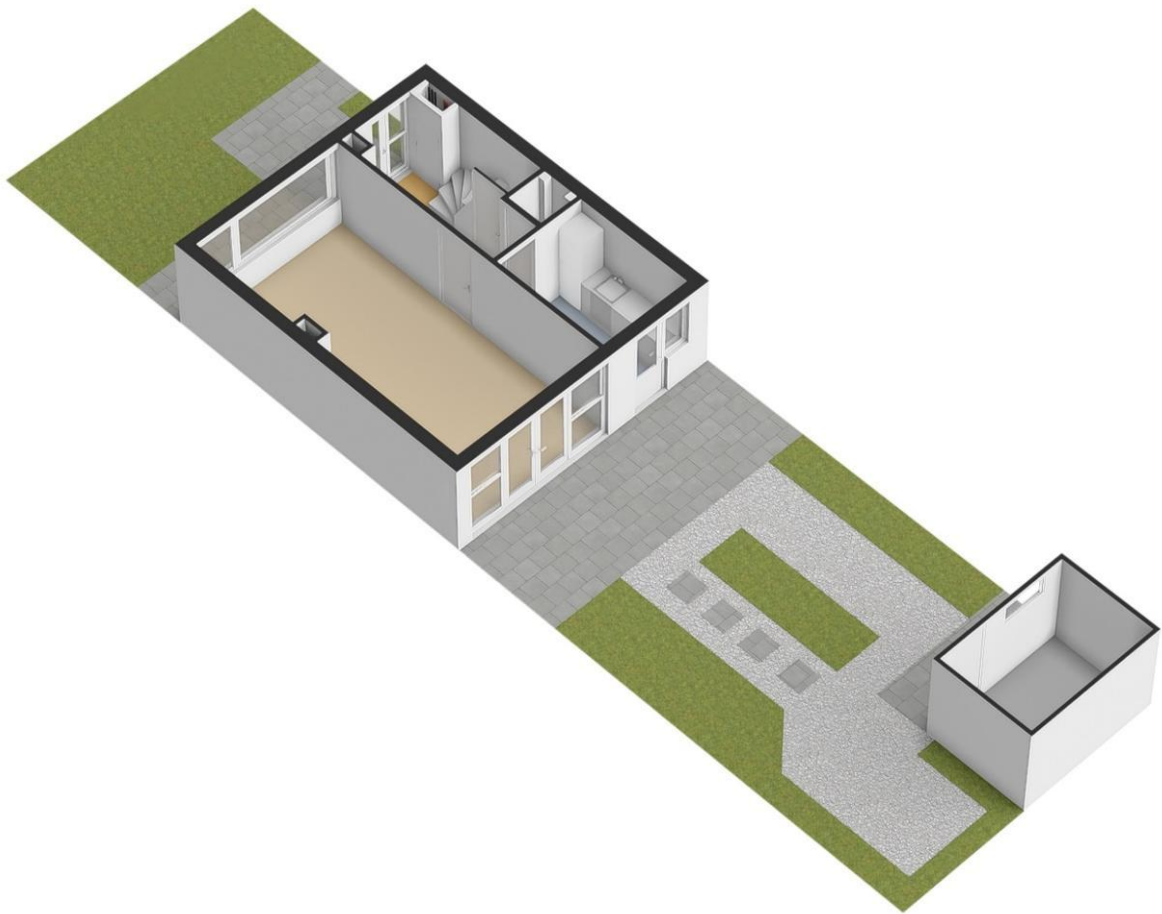
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend











60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt heeft Stad & Land NVM Makelaars 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 mogelijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land NVM Makelaars 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 u ervoor kiest om een NVM-makelaar in te schakelen bij de verkoop van uw woning of de aankoop van een nieuwe woning, kunt u vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

WAAROM STAD & LAND?

- Al 60 jaar bieden wij 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 de 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 elke klant.
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten.

Kortom, wij staan garant voor een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



Erica 9 - Dordrecht

VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Stad & Land NVM Makelaars wil niet alleen dat uw vastgoedervaring succesvol is, maar we hechten ook veel waarde aan uw financiële welzijn. Daarom verwijzen we u graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Het belang van hypotheekadvies staat centraal in dit proces, en het is essentieel voor weloverwogen beslissingen over uw vastgoedinvestering.

Sense Financieel Advies ondersteunt zowel starters als doorstromers op de woningmarkt, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het verkennen van het complexe landschap van financiële mogelijkheden en constructies.

Sense Financieel Advies biedt deskundig advies op maat, waardoor uw totale vastgoedervaring nog completer wordt!

WAT SENSE FINANCIEEL ADVIES U TE BIEDEN HEEFT:

Persoonlijk advies:

Ervaren hypotheekadviseurs staan klaar om uw persoonlijke financiële situatie te analyseren en u te voorzien van op maat gemaakt advies.

Maatwerkoplossingen:

Ze streven ernaar om hypotheekoplossingen te vinden die perfect aansluiten bij uw behoeften en financiële mogelijkheden.

Onafhankelijk advies:

Als ongebonden adviseurs hebben ze toegang tot een breed scala aan hypotheekproducten, waardoor ze u objectief kunnen adviseren zonder gebonden te zijn aan één financiële instelling.

Transparantie:

Sense Financieel Advies staat voor volledige transparantie. Ze informeren u grondig over kosten, voorwaarden en alle relevante aspecten van de hypotheek. Voor verdere vragen of specifieke informatie over hypotheekadvies, aarzel niet om contact op te nemen. Ze staan klaar om u te assisteren en al uw vragen te beantwoorden.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES

