



INDORDRECHT
makelaardij

Johanna Naber-erf 433 A 3315 HM Dordrecht



Vraagprijs: € 389.000,- k.k.

Omschrijving

Modern 3-kamer appartement in de wijk Stadspolders. In het kleinschalige appartementencomplex “Het Crescend” bevindt zich Johanna Naber-erf 433 A. Dit keurige appartement is gelegen op de 1^e verdieping en heeft twee slaapkamers, een open keuken, een prachtige badkamer en een serre. De serre is de ideale plek om te genieten van het zonnetje; via de schuiframen kunt u het buitenleven instellen. Het energielabel is A.

Er is een lift beschikbaar en u kunt op eigen afgesloten terrein parkeren. Naast de algemene fietsenstalling is er ook een eigen inpandige berging.

Johanna Naber-erf ligt dichtbij de natuur, de winkels en het openbaar vervoer.

Uitgelicht

- Kleinschalig complex
- Dichtbij de natuur, bushalte en winkels
- Moderne badkamer
- Een 2^e toilet
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Woonkamer en serre op het zuiden
- Energielabel A
- CV (december 2024)

Indeling

Begane grond

De verzorgde en afgesloten **entree** geeft toegang tot het trappenhuis, de lift en de bergingen. Er is een video-intercom installatie.

Het appartement op de eerste verdieping

De entree met meterkast en intercom installatie geeft toegang tot de vertrekken. Met de klok mee: slaapkamer 2, badkamer, slaapkamer 1, het woongedeelte, meterkast, berging met CV en het toilet. De laminaat vloerafwerking met brede delen is in het gehele appartement netjes gelegd.

De **woonkamer** loopt aan de voorzijde breder uit. Aan deze zuidzijde bevindt zich ook de serre. U ervaart een prettige lichtopbrengst en heeft een mooi zicht. Er zijn elektrisch bedienbare screens in de woonkamer en serre aangebracht.

De **serre** is vanuit de woonkamer en “master bedroom” bereikbaar. In deze ruimte kunt u ook genieten van het buitenleven. De ligging is zuid en de elektrische screens zijn aan voorzijde en zijkant geplaatst.

De **open keuken** bevindt zich aan de achterzijde van het woongedeelte. Deze basis keuken is in een L-vorm geplaatst en is van alle gemakken voorzien.

Slaapkamer 1 is ruim en geeft toegang tot de serre, de entree en de badkamer! U loopt dus zo de badkamer in. Hoe prettig is dat!?

Slaapkamer 2 is momenteel in gebruik als kastenkamer. De circa 3 meter brede en moderne kast is voorzien van schuifdeuren. Deze blijft achter.

De **moderne badkamer** is fantastisch! Deze is bereikbaar vanuit de hal en slaapkamer 1. De badkamer is voorzien van een grote inloofdouche met rainshower. Er is een wastafelmeubel met bijpassend meubel en een tweede toilet beschikbaar. Deze ruimte heeft mechanische ventilatie en vloerverwarming. U kunt hier eventueel uw wasmachine plaatsen; de voorbereidingen zijn al aanwezig.

De CV (2024) bevindt zich in de grote **bergkast**. Hier is ook voldoende ruimte om eventueel uw wasmachine te plaatsen.

Berging op de begane grond

De eigen afgesloten berging is bereikbaar vanuit de centrale hal op de begane grond. In de buurt van de berging is nog een extra toegangsdeur. Deze is vooral handig als u de fiets in uw eigen berging wilt plaatsen.

Naast de eigen berging is er nog een gemeenschappelijke fietsenstalling met toegangsdeuren aan zowel de voor- als achterzijde van het gebouw waardoor u makkelijk en snel met de fiets in en uit kan.

Parkeren

De VvE beschikt over een afgesloten eigen parkeerterrein aan de achterzijde van het appartement. Met de afstandsbediening vanuit de auto opent u de slagbomen en bereikt u uw vaste parkeerplaats. Deze is gunstig gelegen naast de ingang aan de achterzijde.

VvE

De maandelijkse bijdrage bedraagt € 265,- per maand. Dit is inclusief eigen parkeerplaats.

De ligging

Het appartement is ideaal gelegen in de wijk Stadspolders. U loopt zo het groen in: de Wantijdijk en de Dordtse Biesbosch liggen om de hoek. De winkels bij het Pearl Buck-erf of het winkelcentrum Bieshof zijn in de directe omgeving. Naast dit winkelcentrum ligt station Stadspolders. Bij het appartement is tevens een bushalte.

Kenmerken

Type woning	Appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1999
Gebruikersoppervlakte	ca. 91.3 m ²
Berging	ca. 5.4 m ²
Inhoud	ca. 250 m ³
Locatie	Stadspolders, in woonwijk
Elektra	6 groepen, 2 aardlekschakelaars
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	CV, Vaillant (december 2024)
VvE bijdrage	€ 265,- per maand
Parkeren	Parkeerterrein achterzijde (onderdeel van de VvE)
Kadaster	Dordrecht, sectie Y, nummer 2425 A10
Energielabel	A
Oplevering	In overleg, kan spoedig

Afmetingen appartement op 1^e verdieping (hoogte ca. 2.43 m)

- Hal/entree : ca. 1.48 x 6.10 m;
- Woonkamer : ca. 4.22/3.52 x 9.16 m;
- Keuken : ca. 1.93 x 3.40 m;
- Badkamer : ca. 2.04 x 3.03 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 3.44 x 4.42 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.04/1.88 x 3.07/2.97 m;
- Toilet : ca. 1.17 x 1.18 m;
- Berging : ca. 1.17 x 1.27 m;
- Serre : ca. 3.44 x 2.85/1.88 m.

Afmetingen berging begane grond (hoogte ca. 2.36 m)

- Berging : ca. 3.45 x 1.58 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen dus geen rechten worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling. Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

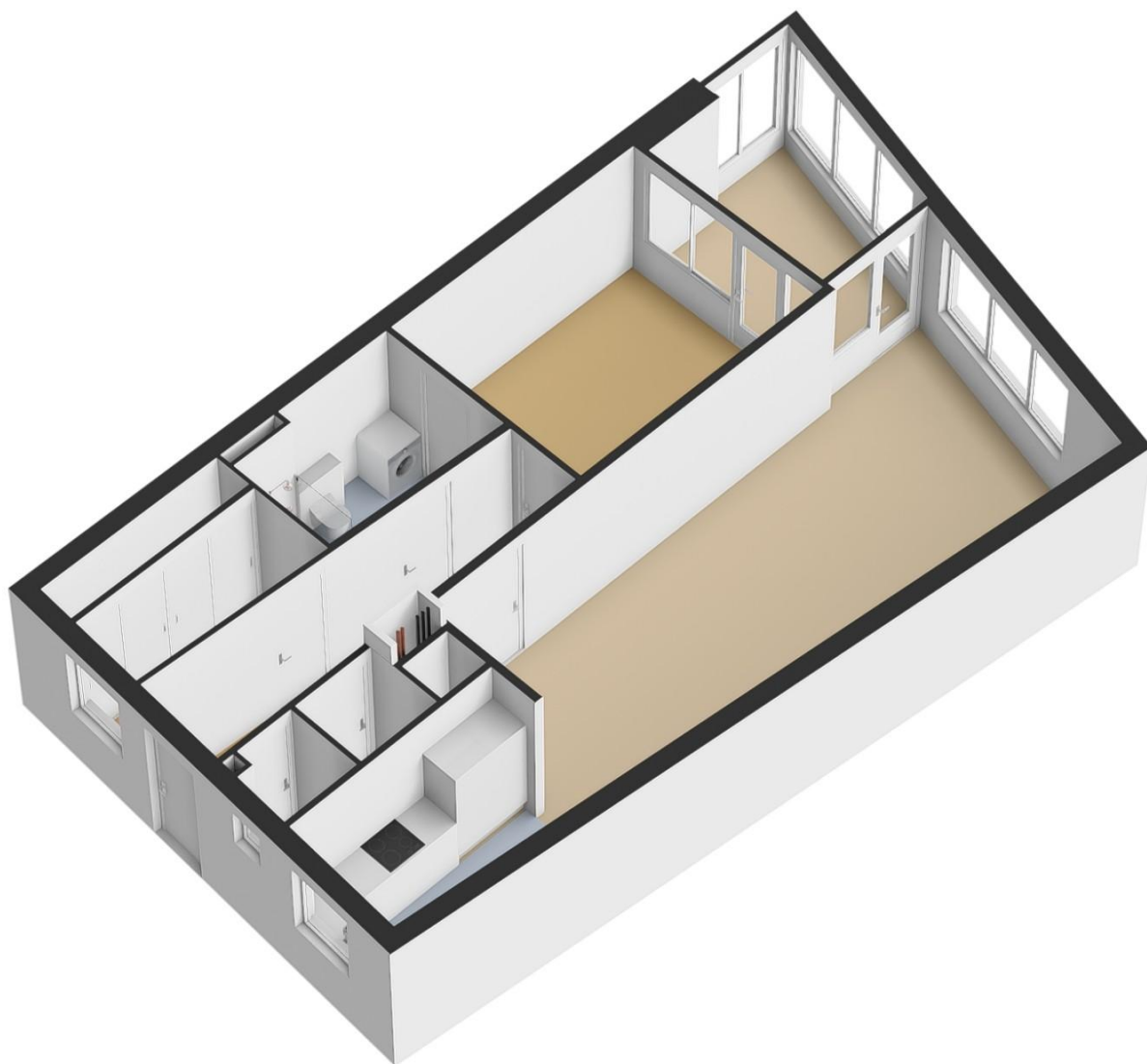


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

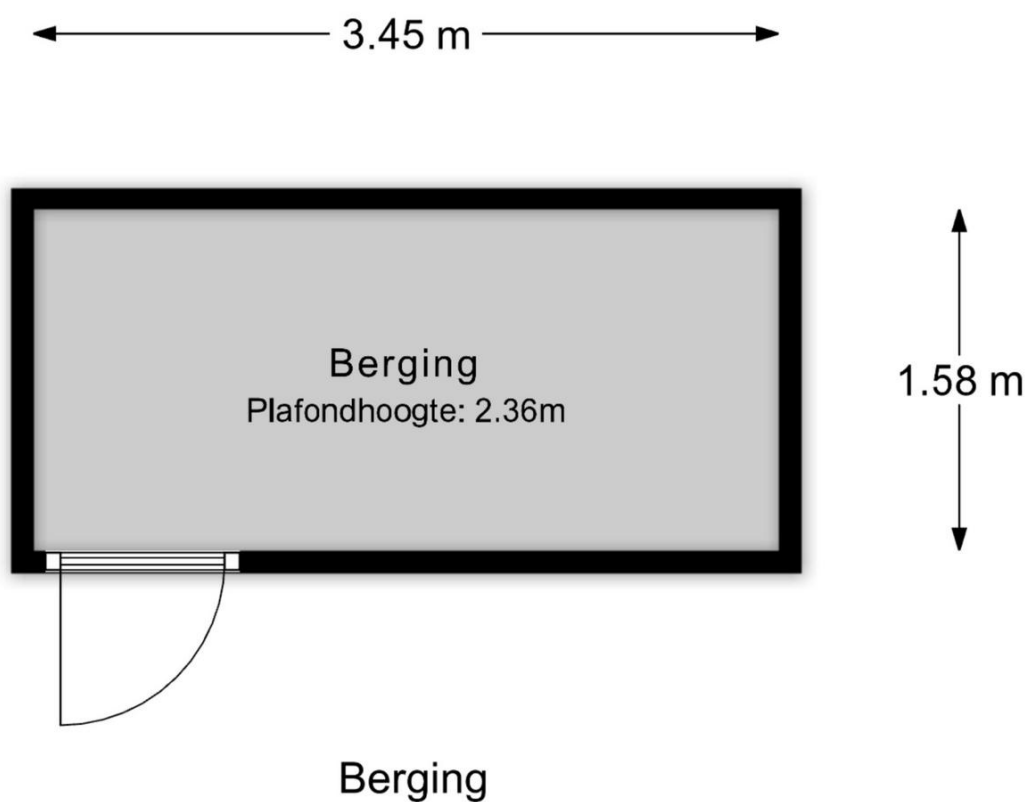


INDORDRECHT
makelaardij





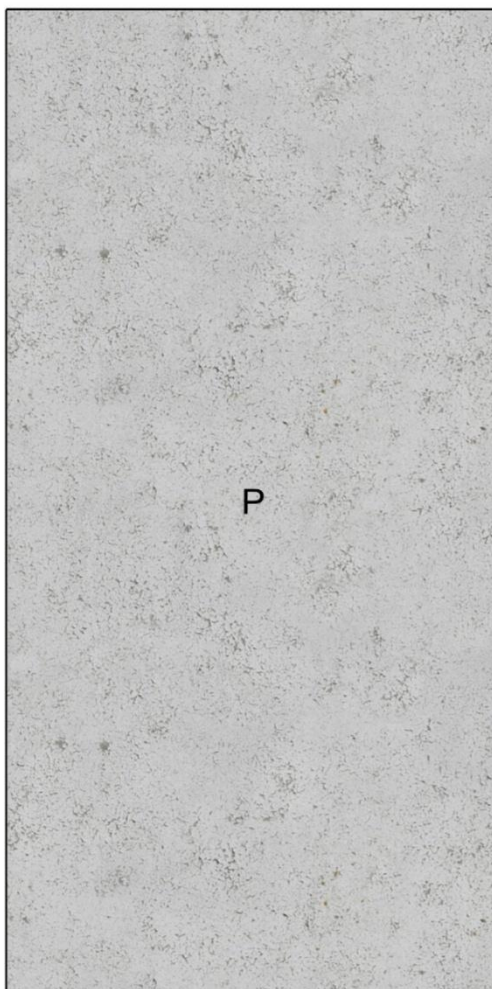
INDORDRECHT
makelaardij



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



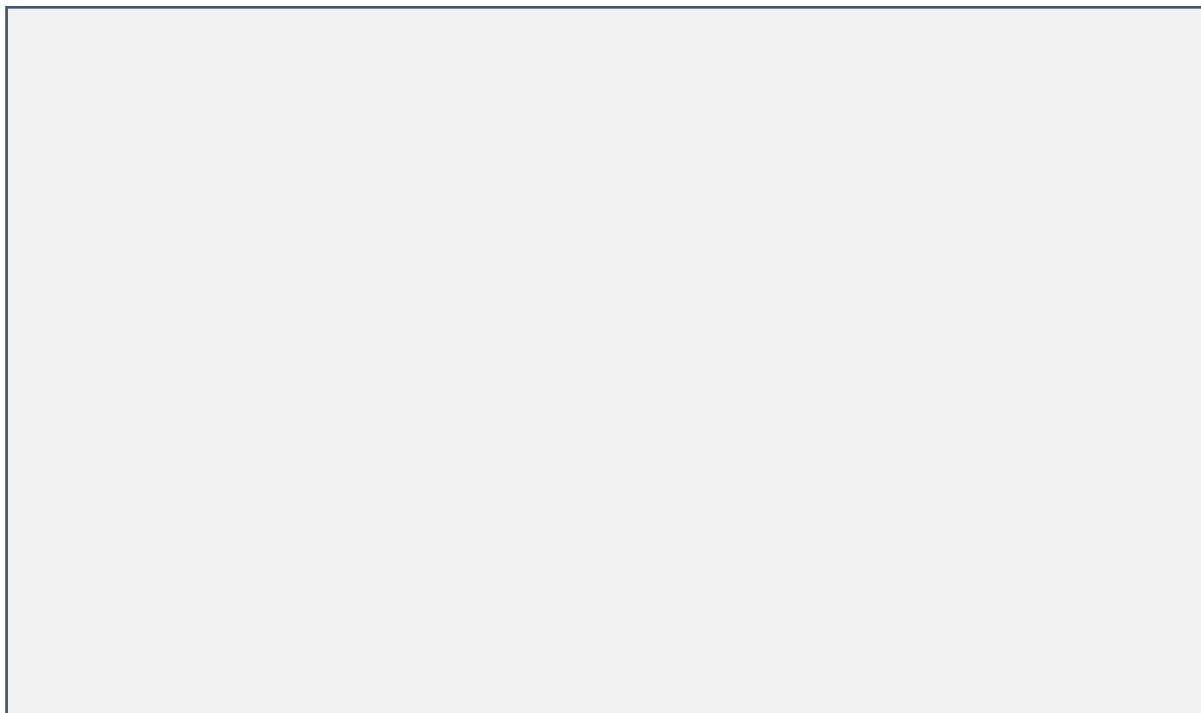
INDORDRECHT
makelaardij



Parkeerplaats

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Ruimte voor aantekeningen:



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

