



[NOUWEN.NL](https://www.nouwen.nl)

Te koop

**Van den Broek-erf 49
Dordrecht**



Nouwen makelaardij

NOUWEN Makelaardij: een jong en fris NVM kantoor in Dordrecht en omstreken. Al ruim 38 jaar helpen wij verkopers met de verkoop van hun woning, maar ook van winkelruimtes en bedrijfspanden, in bestaande- als in nieuwbouw.

NWWI taxatie

Taxatie nodig voor de aankoop van je woning of een hypotheek oversluiting? Wij helpen je graag dan heb je snel een gevalideerd taxatierapport in huis.

Aankoopmakelaar nodig?

We besteden tijd aan wat jij belangrijk vindt. Van kennismaking tot bezichtiging en onderhandeling. Als er één ding is dat we kunnen garanderen in ons team dan is dat: kennis. En we maken het niet mooier dan het is. Bij ons kun je een eerlijk en duidelijk verhaal verwachten.

Onafhankelijk Hypotheekadvies:

bij uw droomhuis hoort natuurlijk ook uw droomhypotheek! Wij verwijzen u graag door naar een hypotheekadviseur waar wij mee samenwerken. Hun helpen je graag snel, nauwkeurig en op tijd uw maatwerkhypotheek.

Heeft u nog vragen of wensen omtrent onze activiteiten en dienstverlening, dan kunt u te allen tijde vrijblijvend een afspraak maken voor een professioneel, eerlijk en deskundig adviesgesprek. Onder het genot van een vers kopje koffie of thee nemen we rustig de tijd om al uw wensen te inventariseren.





Ons Team



Jelmer Balm
Register Makelaar & Taxateur



Anniek Booij
Commercieel medewerker



Delores Peters
Assistent Makelaar



Kenmerken:

Type woning:	Bungalow
Woonoppervlakte:	507 m ²
Aantal slaapkamers:	3 slaapkamers
Buiten:	Achter, Voor en Zijtuin
Bouwjaar:	1991
Energie label:	C
Vraagprijs:	€695.000,- k.k.



Omschrijving

Dit type woning wordt zelden te koop aangeboden!

Welkom aan het Van den Broek-erf 49 in Stadspolders. Deze ruime semi-bungalow combineert gelijkvloers wonen met extra ruimte op de verdieping. De woning beschikt over een inpandige garage, drie slaapkamers, twee badkamers en een prachtige groen tuin aan het water.

De doorzonwoonkamer is ruim van formaat en via de grote schuifpui loopt u zo de groene achtertuin in. Vanwege de marmeren vloer is dit een ideale basis voor een hotel chique interieur. De half open keuken is van alle gemakken voorzien.

De tuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Hier geniet u van mooi aangelegde beplanting, een vrij uitzicht en een ligging aan het water. Op de houten vlonder aan de achterkant kunt u gezellig zitten, terwijl tuinliefhebbers volop ruimte hebben om de groene vingers aan het werk te zetten.

Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer met badkamer en-suite, op de verdieping vindt u nog twee slaapkamers, een tweede badkamer en een balkon aan de voorzijde. De inpandige garage biedt ruimte voor het stallen van de fietsen of scooter, dankzij de loopdeur in de kanteldeur is de garage eenvoudig toegankelijk. Daarnaast beschikt de woning over parkeergelegenheid voor twee voertuigen op eigen grond.

De combinatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt deze woning aantrekkelijk voor zowel senioren als gezinnen die waarde hechten aan comfort en toekomstbestendig wonen. Daarnaast is de woning eenvoudig aan te passen voor een rolstoelgebruiker.

De woning is rustig gelegen aan een woonerf in de geliefde wijk Stadspolders. Op korte afstand vindt u winkelcentrum Bieshof, het NS-station en diverse bushaltes. Ook (basis)scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen in de directe omgeving.

Bent u opzoek naar een levensloopbestendige woning met een schitterende tuin en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit een unieke kans! Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.

De gewenste oplevering van de woning is per 1 november 2026.

INDELING

Begane grond:

- Entree in de hal.
- Keuken aan de voorzijde is voorzien een koelkast, combioven, vaatwasser, spoelbak, keramische kookplaat, afzuiging en diverse laden en kasten. De apparatuur is in de afgelopen jaren vervangen.
- Vaste kast onder de trap met verdeler van de vloerverwarming, mechanische ventilatie-unit en c.v-combiketel (2021).
- Doorzonwoonkamer met marmeren vloer, schuifpui aan de achterzijde en twee zithoeken.
- Toiletruimte met fontein.
- Slaapkamer met badkamer en-suite (ca. 3.90 m x 5.92 m). De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche en een wastafel.
- Inpandige garage (ca. 15 m²) is bereikbaar via zowel de binnen- als de buitenzijde van de woning.
- Er is een mogelijkheid om de zithoek achter de inpandige garage om te bouwen tot extra slaap- / of werkkamer.



Omschrijving

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.53 m x 3.90 m) biedt toegang tot het balkon (ligging noordoost).
- Tweede badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet.
- Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.60 m x 3.90 m).

Tuin:

- De voortuin is keurig verzorgd aangelegd met diverse beplanting en sierbestrating. Voor de garage is plek voor parkeergelegenheid op eigen grond en de achtertuin is ook de betreden langs de zijkant van de woning.
- De achtertuin is doormiddel van de sierbestrating, diverse beplanting en het hoogte verschil speels ingedeeld. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het water en de ligging ligt gunstig op het zuidwesten.

Diversen:

- Energielabel C (geldig tot 29-05-2036).
- De dakbedekking is in 2023 vervangen, de lateien aan de straatkant in 2024.
- Deels kunststof en deels houten kozijnen met dubbele beglazing.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3332, oppervlakte 366 m².

Toelichting NEN2580

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Een tip van ons:

Nouwen Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Denk er bij het aankopen van een huis eens aan om een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar!

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek, hierdoor bent u goed voorbereid bij een nieuwe aankoop.











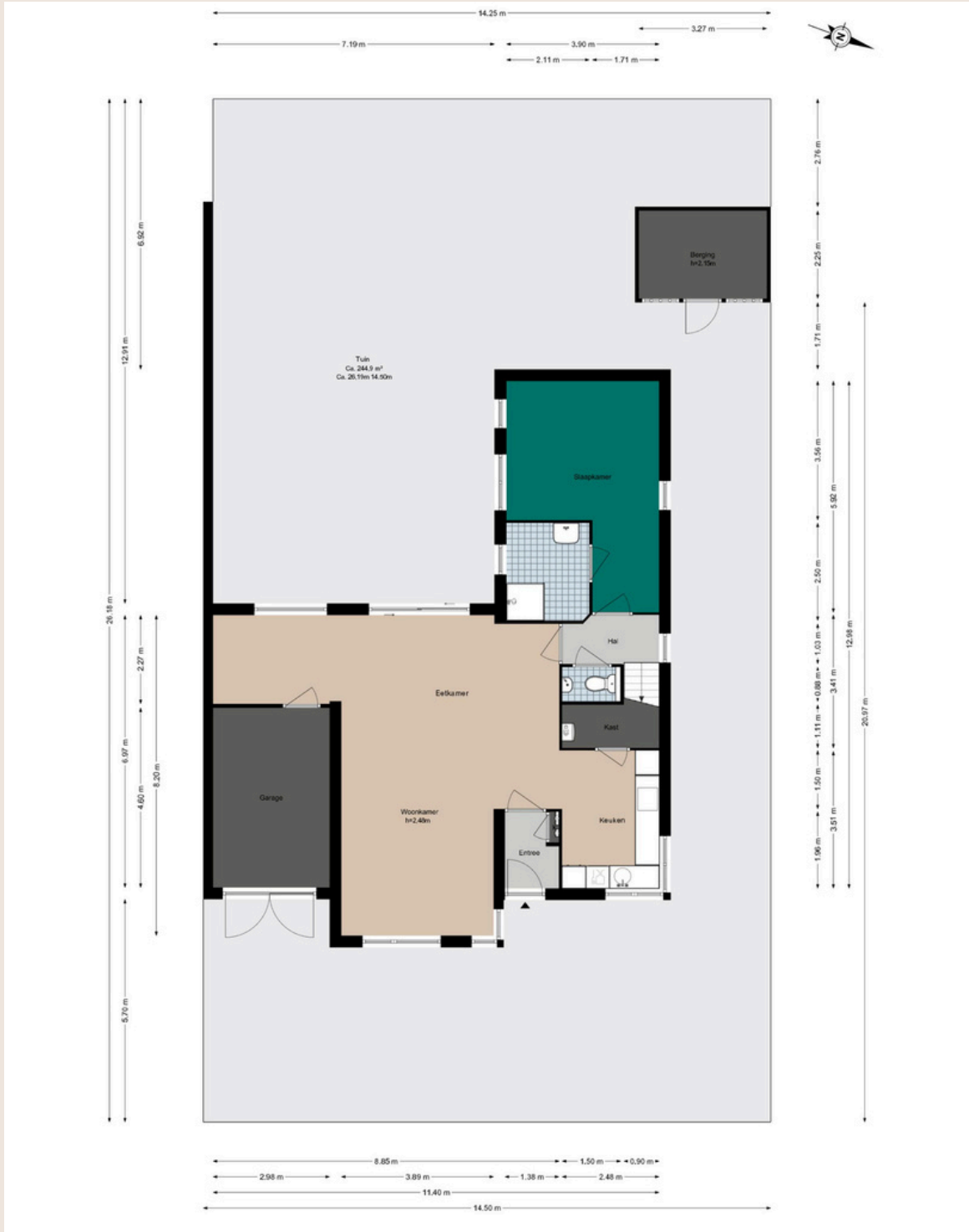






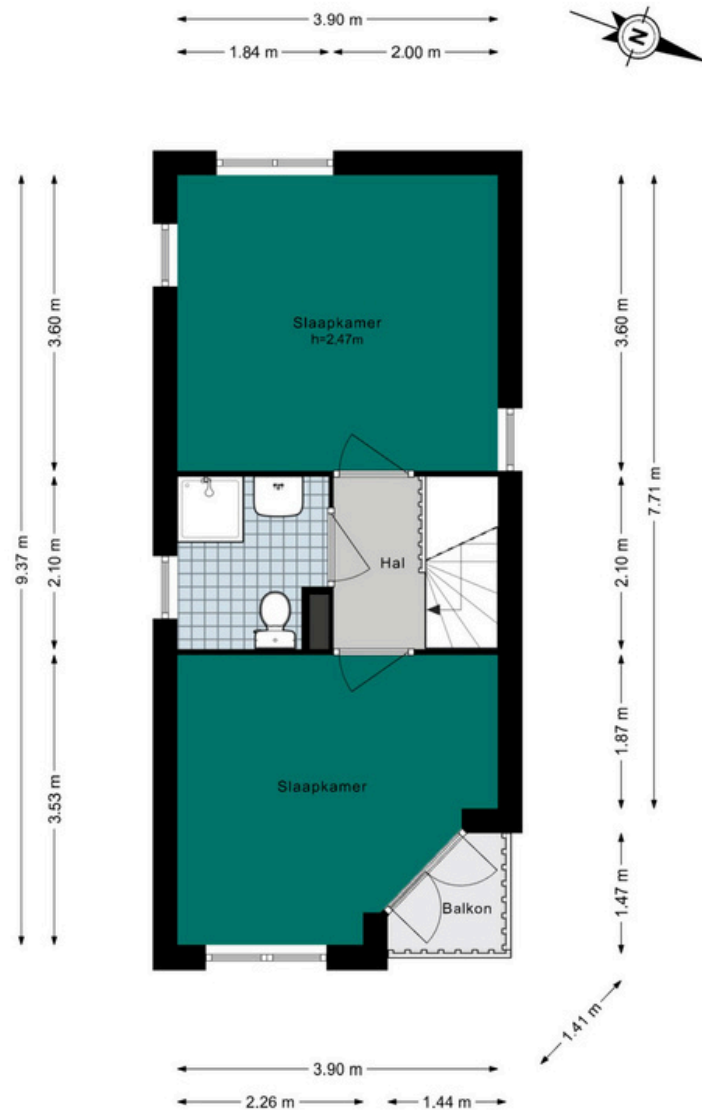


Begane grond





Eerste verdieping





Kadastrale kaart





Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- Losse (hanglampen)

X

- Lamp op de overloop boven

X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

- witte kledingkasten in slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails

X

- Gordijnen

X

- Overgordijnen

X

- Vitrages

X

- Jaloezieën

X

- Lamellen

X

- Losse horren

X



Lijst van zaken

Woning interieur

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking

X

- Plavuizen

X

(Voorzet) openhaard met toebehoren

- Radiatorafwerking

X

Overige, te weten:

- Schilderij ophangstelsysteem

X

- Passpiegel in slaapkamer beneden

X

- Planken en kasten in de garage

X

Keuken

- Keukenblok (met bovenkasten)

X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
• Kookplaat	X		
• (Gas) fornuis	X		
• Afzuigkap	X		
• Combi-oven/combimagnetron	X		
• Koel-vriescombinatie	X		
• Vaatwasser	X		
• Koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
• Lepelrek met lepels	X		
Sanitair/Sauna			
Toilet met de volgende toebehoren:			
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname
Badkamer met de volgende toebehoren:			
• Douche (cabine/scherm)	X		
• Wastafel	X		
• Planchet	X		
• ToiletKast	X		
• Toilet	X		
• Toiletrolhouder	X		
• Toiletborstel(houder)	X		
• Tweede badkamer: douche, douche scherm, wastafel, planchet, spiegel, toiletpot.	X		
Exterieur/installaties/Veiligheid/Energiebesparing			
• Kluis	X		
• (Voordeur)bel	X		
• (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
• (Klok)thermostaat	X		
• Rookmelders	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Warmwatervoorziening, te weten:

- CV-installatie X
- Zonwering buiten X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Waterslot wasautomaat X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder X

Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging X
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging X
- Afdak voor berging van tuinstoelen X



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter Overname

Overig

Overige tuin, te weten:

- | | | | |
|---|---|--|--|
| • Sierhek | X | | |
| • Vlaggenmast (houder) | X | | |
| • Nederlandse vlag | X | | |
| • Droogmolen voor was en bus om deze in te plaatsen | X | | |



NOUWEN Makelaardij

**Damplein 50
Dordrecht**

 **078 - 61 41 800**

 **info@nouwen.nl**

 **nouwenmakelaardij_**

 **NOUWEN makelaardij**