



Aletta Jacobs-erf 472
3315 EP Dordrecht
Vraagprijs: € 409.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **123 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
325 m³



Bouwjaar
1987



Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte	123 m ²
Externe bergruimte	5 m ² (aangebouwde berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Remeha HR combiketel uit 2021
Kozijnen	hout
Elektra	8 groepen en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, alarminstallatie, airconditioning, 8 zonnepanelen uit 2025
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 50 m ² , zuidoost
Bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen ca. 3500 kWh in de periode 2025-2026

Algemene omschrijving

Wonen in een tot in de puntjes verzorgd familiehuis op een toplocatie in de geliefde wijk Stadspolders. Hier woon je letterlijk tussen stad en natuur: alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand én op loopafstand van een prachtig wandelgebied dat in directe verbinding staat met Nationaal Park De Biesbosch. Deze combinatie is uniek. En heb je de fijne achtertuin al gezien?

Ruimte, licht en leefcomfort

Bij binnenkomst valt direct de nette en verzorgde afwerking op. De woning verkeert in een goede onderhoudsconditie en dat zie je terug in elk detail. De sfeer is warm en uitnodigend met een prettige lichtinval die ervoor zorgt dat de ruimtes fijn aanvoelen.

De woonkamer ligt aan de voorzijde met weids uitzicht op het grasveld. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, hier kook je terwijl je contact houdt met het gezin of gasten en heb je zicht op het leven in de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer met inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en designradiator. De tweede verdieping biedt een verrassend ruime voorzolder met technische apparatuur én installaties (weggewerkt achter kasten) met toegang tot nog eens twee slaapkamers.

Zuinige tuin met sfeer

De achtertuin is op het zuidoosten gesitueerd. Onder de sfeervolle tuinoverkapping is een gezellige loungehoek gerealiseerd, dé plek om met vrienden te borrelen en fijne momenten mee te maken. Verder is de tuin voorzien van een terras, kunstgras, borders met (groen)beplanting, sierstraatwerk, een aangebouwde berging en een achterom.

Duurzaam en centraal gelegen

Met energielabel A woon je comfortabel en energiezuinig. De wijk Stadspolders staat bekend om haar groene karakter, goede bereikbaarheid en prettige woonomgeving. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn dichtbij. Óf loop met een enkele minuten naar een uitgestrekt natuurgebied dat overloopt in de prachtige Biesbosch! Staat dit alles op jouw wensenlijstje?





Woonkamer





Woonkamer



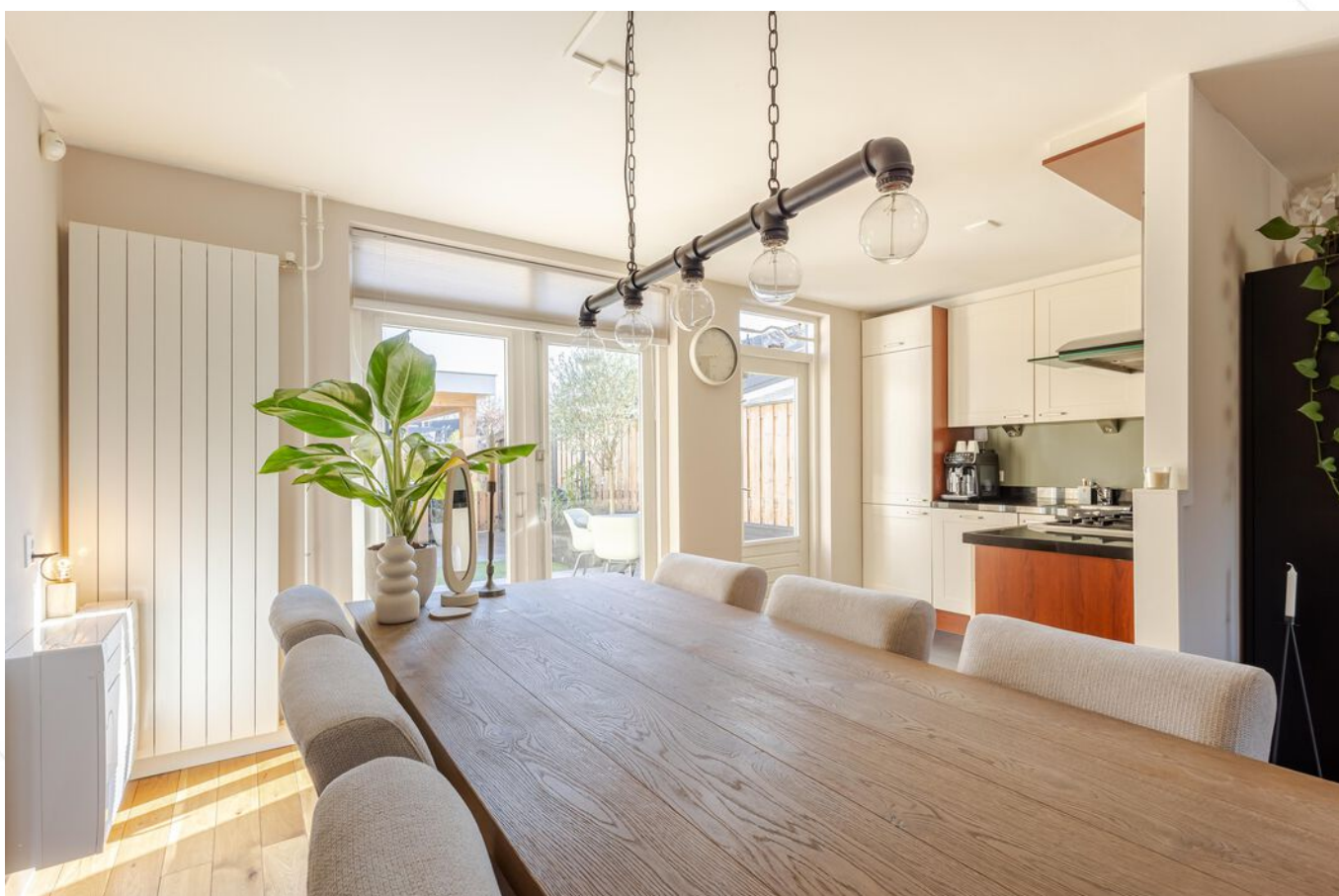


Woonkamer





Eetgedeelte





Keuken





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





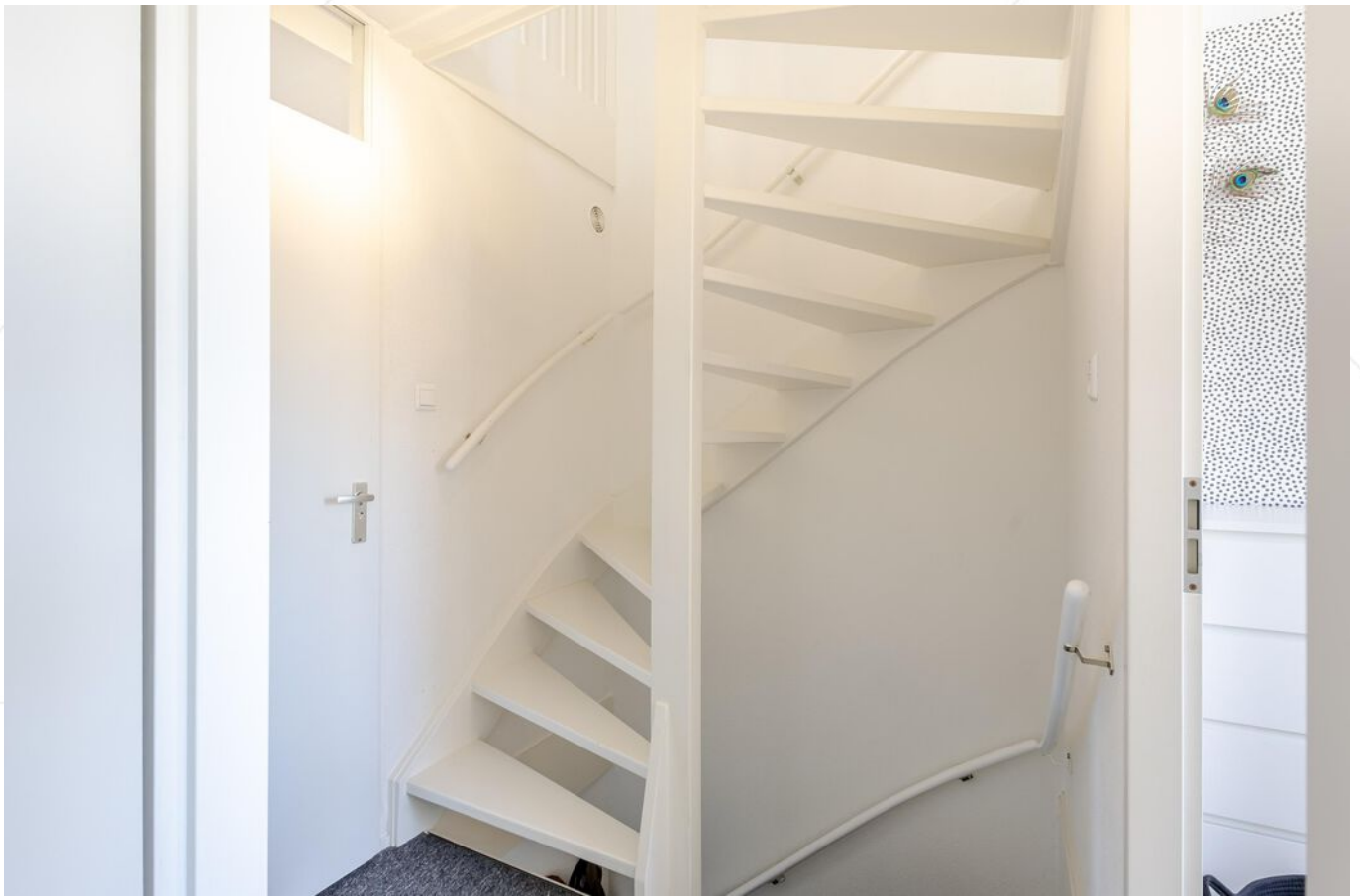
Hal/entree



Toilet



Entree



Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5

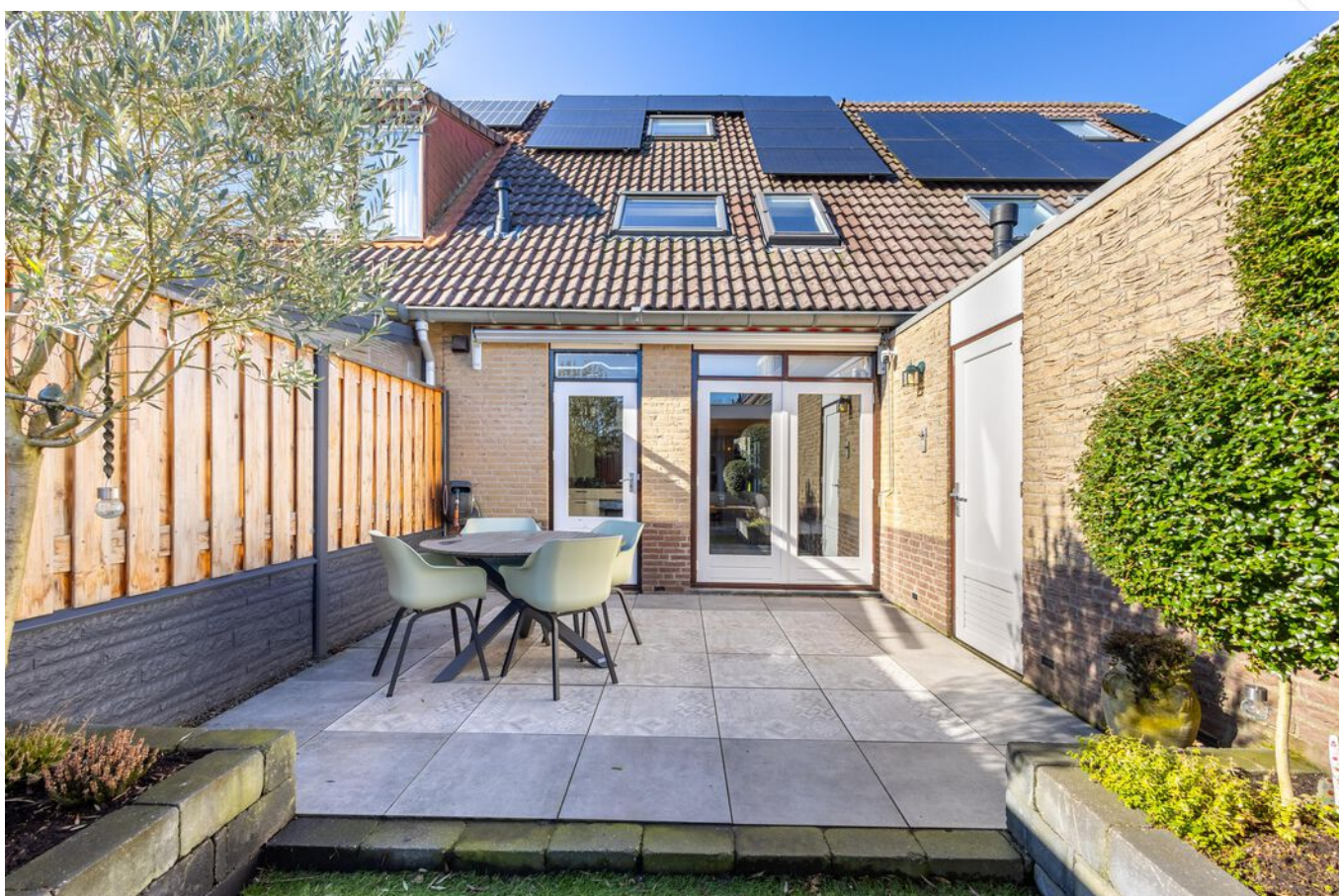


Achtertuint





Tuinoverkapping





Achtertuin





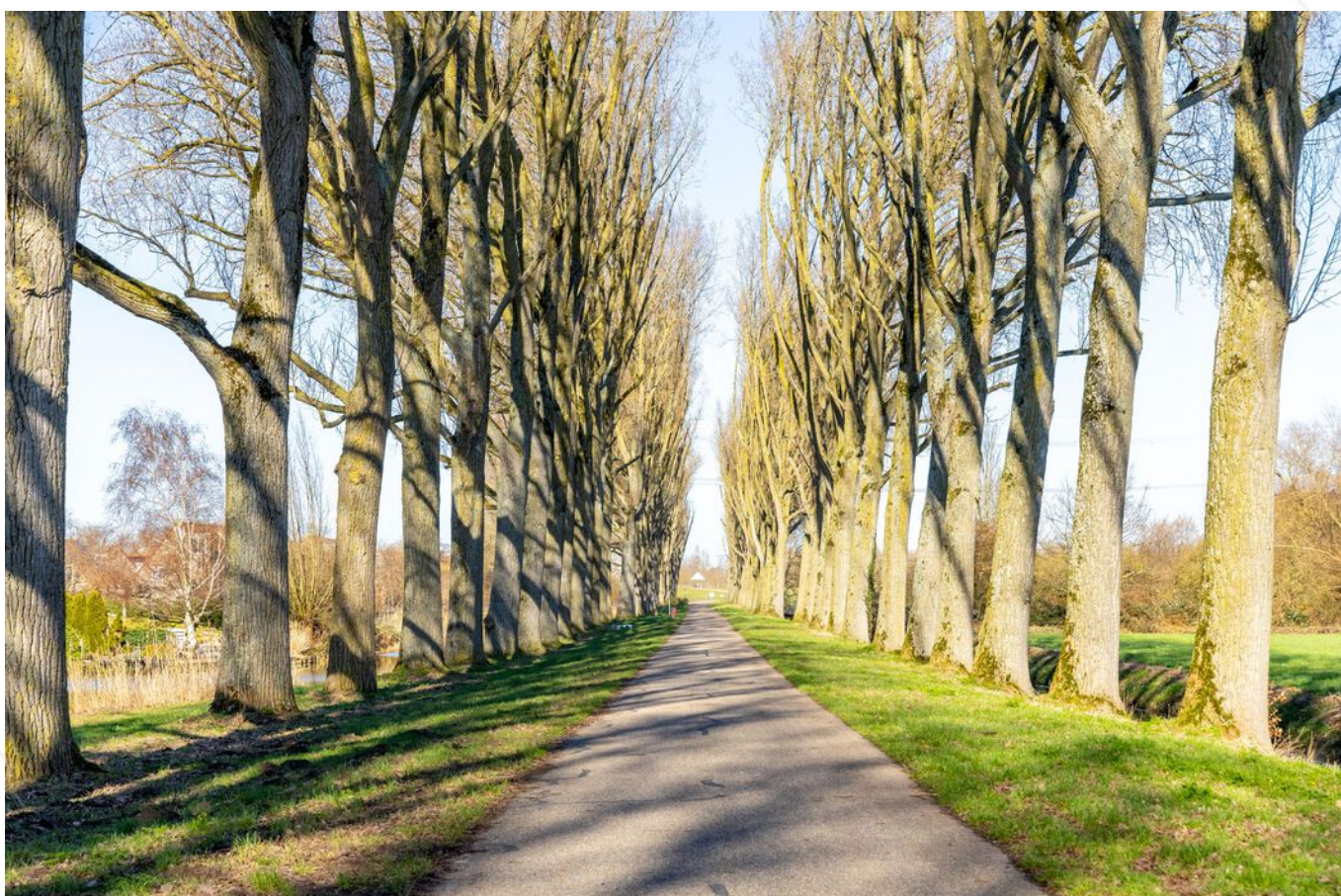
Voortuin



Uitzicht aan de voorzijde



Omgeving



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	eiken houten delen	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - toilet - meterkast - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	sauswerk	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	eiken houten delen	sauswerk	sauswerk	voorzien van airconditioning
keuken	vloertegels	glasvliesbehang	sauswerk	hoekopstelling met: - koelkast - vrieskast - (combi)oven - vaatwasser - gaskookplaat - afzuigkap toegang tot achtertuin middels loopdeur en dubbele deuren
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt			toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	behang / glasvliesbehang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - inloopdouche - nisje voor handdoeken - wastafelmeubel - designradiator - 2e toilet

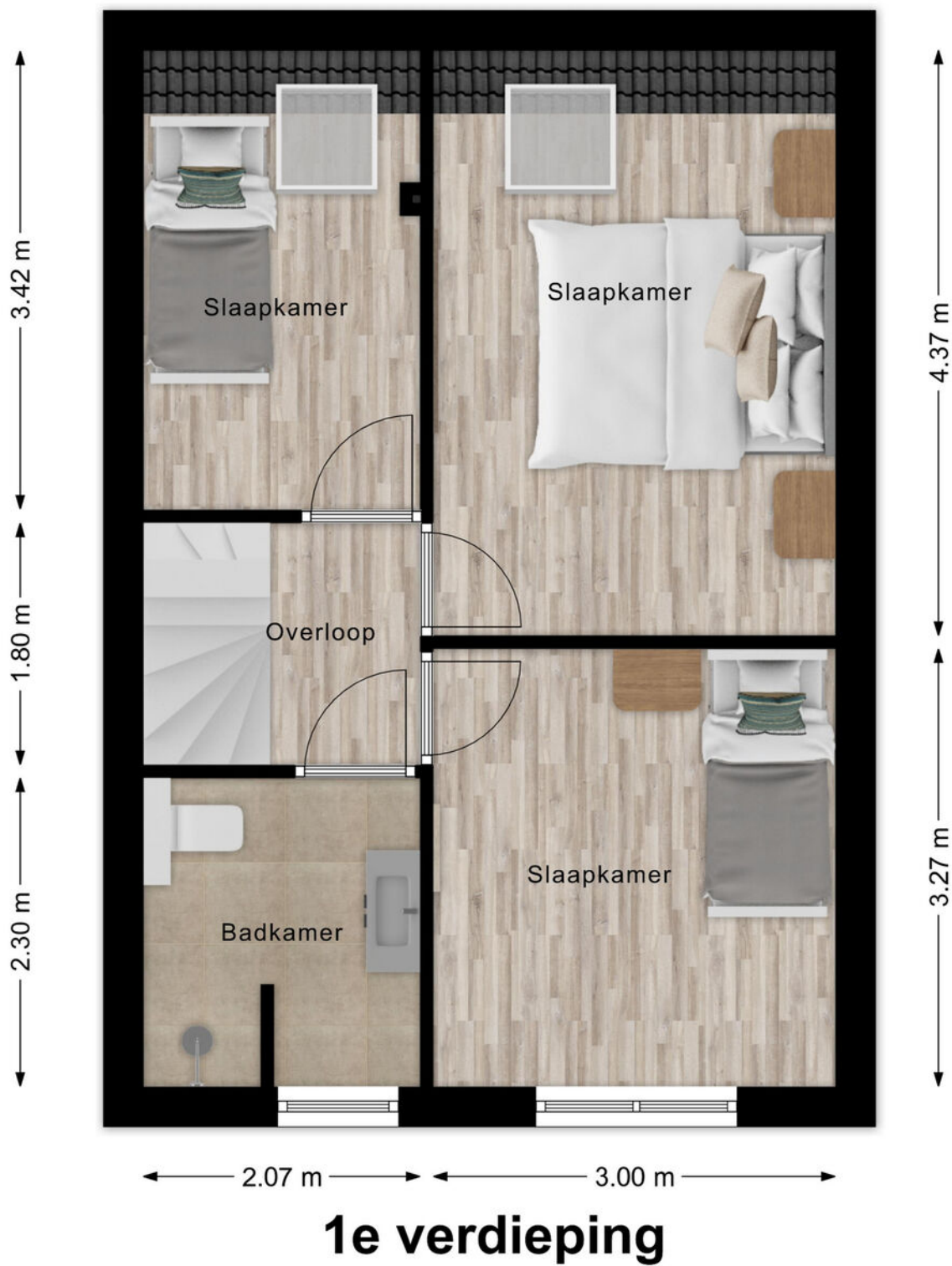
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - wasmachine-aansluiting - omvormer zonnepanelen - maatkasten met: . cv-ketel . mechanische ventilatie . opbergruimte
slaapkamer 4	laminaat	behang	sauswerk	gelegen aan voorzijde
slaapkamer 5	laminaat	behang	sauswerk	gelegen aan achterzijde voorzien van: - knieschotberging
BUITEN				
achtertuint				voorzien van: - overkapping (ca. 4,35 x 3,25 m) met zithoek - borders - terras - kunstgras - sierstraatwerk - aangebouwde berging - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2,60 x 1,90 meter, voorzien van elektra

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

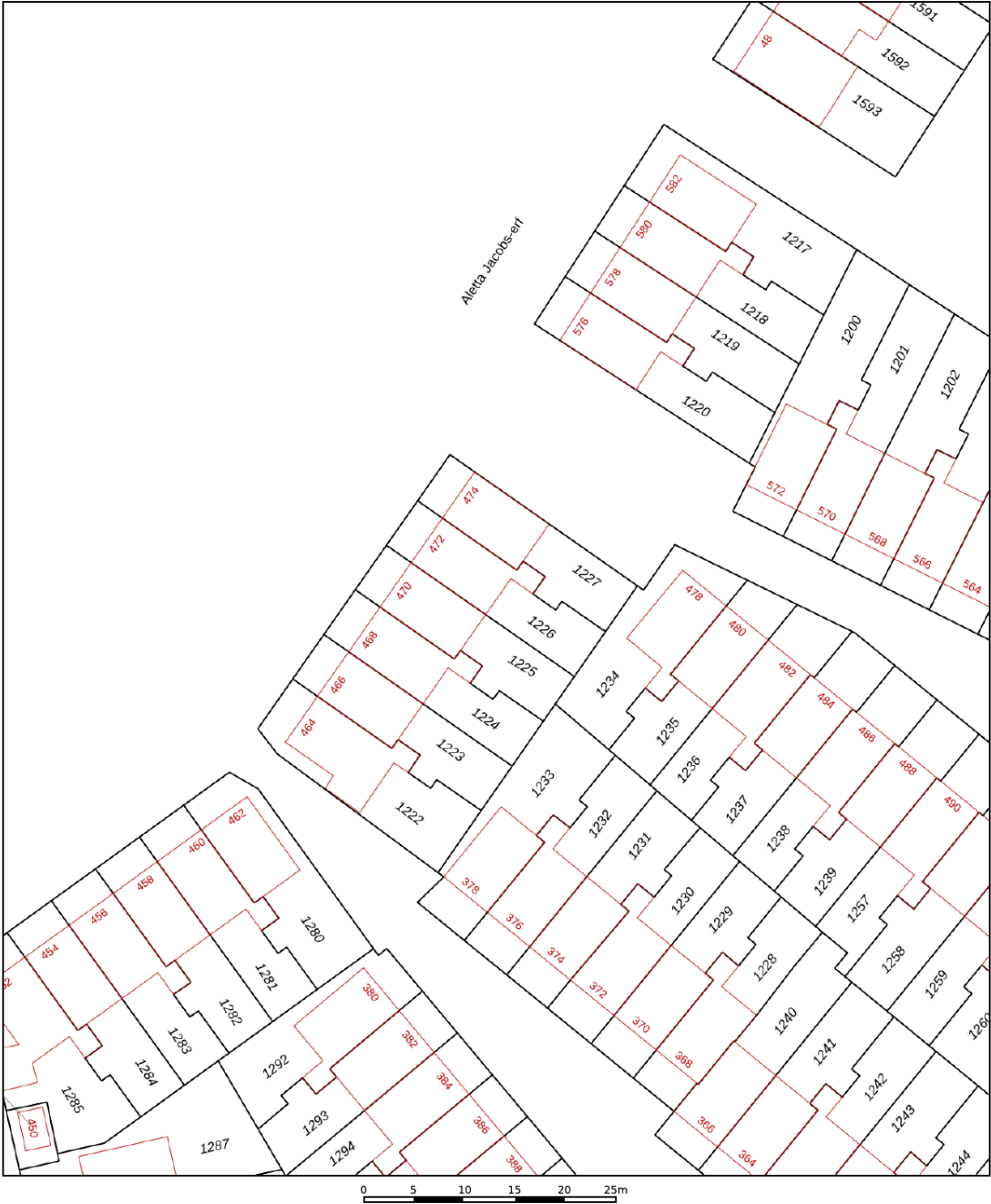


2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Y

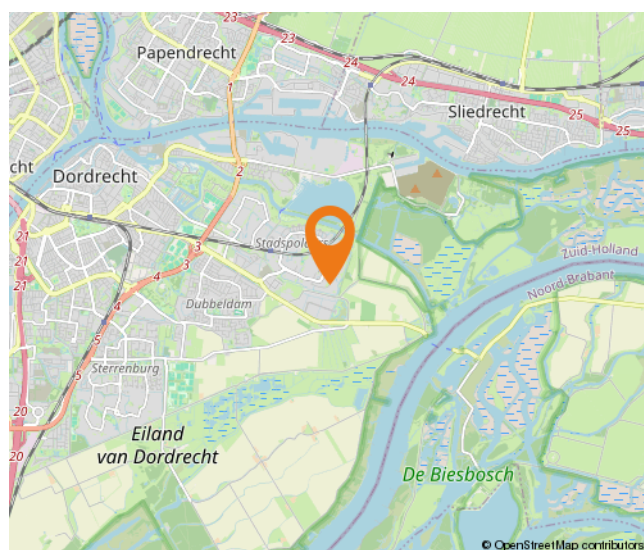
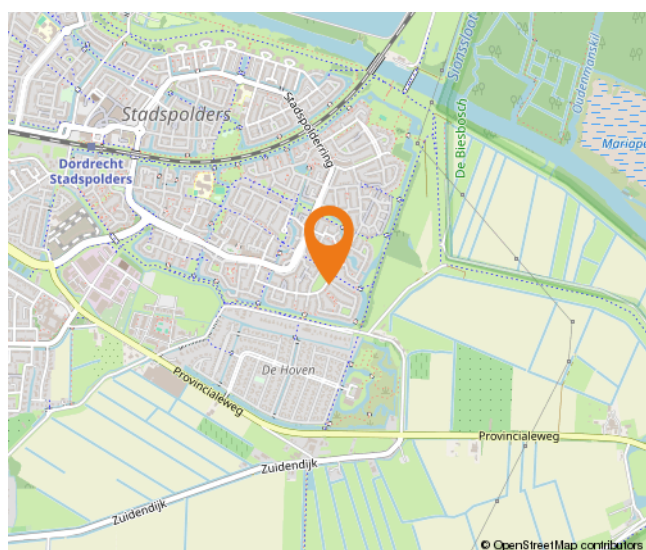
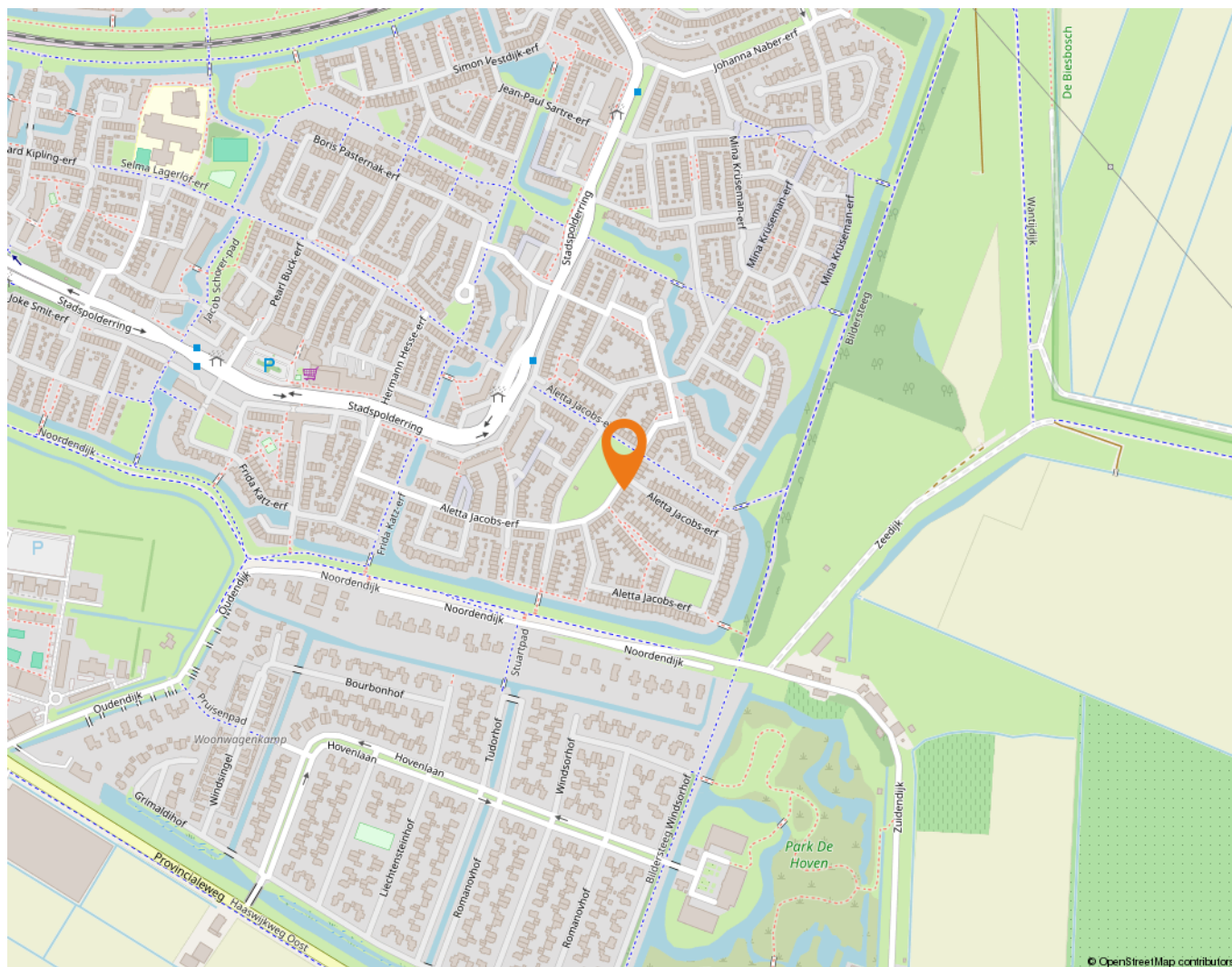
Perceel 1226

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Wasmachine	X		
- Droger		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Camera		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733