



Van den Broek-erf 223
3315 SK Dordrecht
Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **97 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **186 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
97 m²



Inhoud
325 m³



Bouwjaar
1991



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	186 m ²
Externe bergruimte	16 m ² (berging en garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer voorzien van toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming + warm water	Nefit HR combiketel uit 2019, vloerverwarming gedeeltelijk (begane grond)
Kozijnen	kunststof kozijnen
Elektra	6 groepen + PV groep en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel, airconditioning, openslaande deuren, 12 zonnepanelen uit 2022
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	B
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 77 m ² , oosten
Bijzonderheden	opbrengst zonnepanelen ca. 3300 kWh in 2025

Ruimte, comfort en praktische voordelen

Een fijne 2-1kapwoning mét garage die ruimte, comfort en praktische voordelen op een aantrekkelijke manier combineert. De woning is gunstig gelegen op een hoek, waardoor deze profiteert van extra licht en een ruimtelijk gevoel rondom het huis. Met een perceel van 186 m² is er bovendien volop plek om buiten te leven en te genieten van je eigen tuin. Gelegen in de geliefde wijk Stadspolders en op fietsafstand van natuurgebied De Biesbosch woon je hier letterlijk tussen stad en natuur. Daarnaast vind je op loopstand o.a. een kinderdagverblijf, basisscholen, het “koeienveld” (een groot speelveld) en winkelcentrum De Bieshof. En dat is nog niet alles... alles, kijk je mee?

Deze jonge eengezinswoning (bouwjaar 1991) beschikt over 12 zonnepanelen en biedt het comfort van kunststof kozijnen, betonvloeren en isolatie. De aanwezigheid van airconditioning zorgt bovendien voor een aangenaam binnenklimaat, zelfs op warme zomerdagen. Met 4 slaapkamers is er voldoende plek voor het hele gezin. Maak het huis helemaal naar eigen smaak en creëer een plek waar je je echt thuis voelt!

Binnen word je verwelkomd door een praktische indeling en veel daglicht. De woonkamer vormt het hart van het huis en staat in open verbinding met de keuken. Op de begane grond bevinden zich verder een hal met toilet en meterkast. Op de eerste verdieping wachten drie slaapkamers en een badkamer met ligbad, tweede toilet, wastafel en designradiator. De tweede verdieping geeft toegang tot de 4e slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel, omvormer voor de zonnepanelen en witgoed aansluitingen. Extra bergruimte vind je achter de knieschotten en op de vliering (hoogte ca. 60 cm). Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Buitenleven

De achtertuin ligt op het oosten en beschikt over een berging én een onderheide garage op het perceel, wat zich uitermate goed leent voor bergruimte, een hobbyruimte of werkplaats. Het achterom via de zijtuin maakt het plaatje compleet.

Duurzaam en centraal gelegen

Met energielabel B woon je comfortabel en energiezuinig. De wijk Stadspolders staat bekend om haar groene karakter, goede bereikbaarheid en prettige woonomgeving. Winkelcentrum De Bieshof, een zorgcentrum, openbaar vervoer (trein én bus) en uitvalswegen (A15, A16 en N3) zijn te vinden. Óf haal een frisse neus in het uitgestrekte natuurgebied dat overloopt in de prachtige Biesbosch!

Staat dit alles op jouw wensenlijstje?





Woonkamer





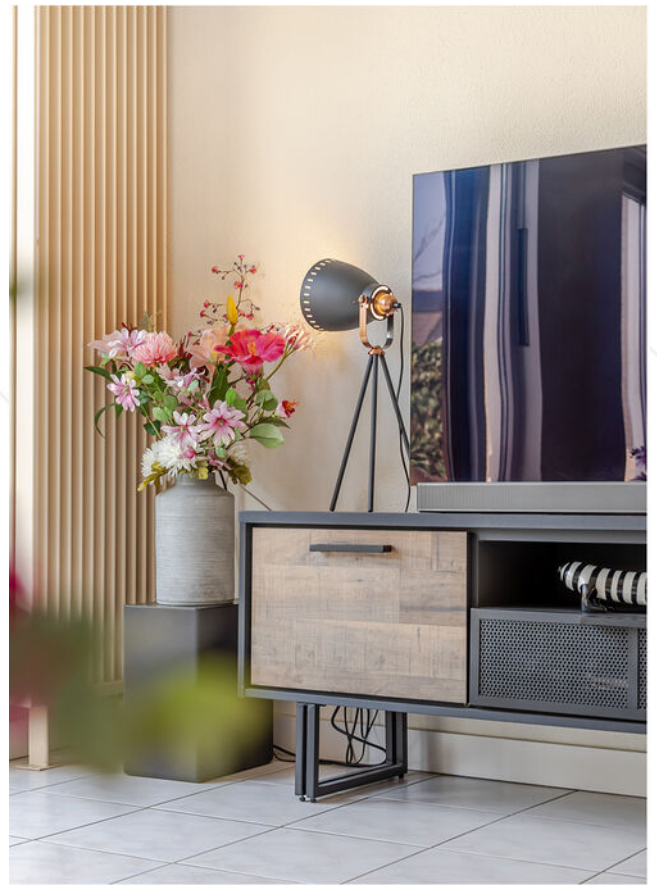
Woonkamer





Woonkamer





Keuken



Keuken

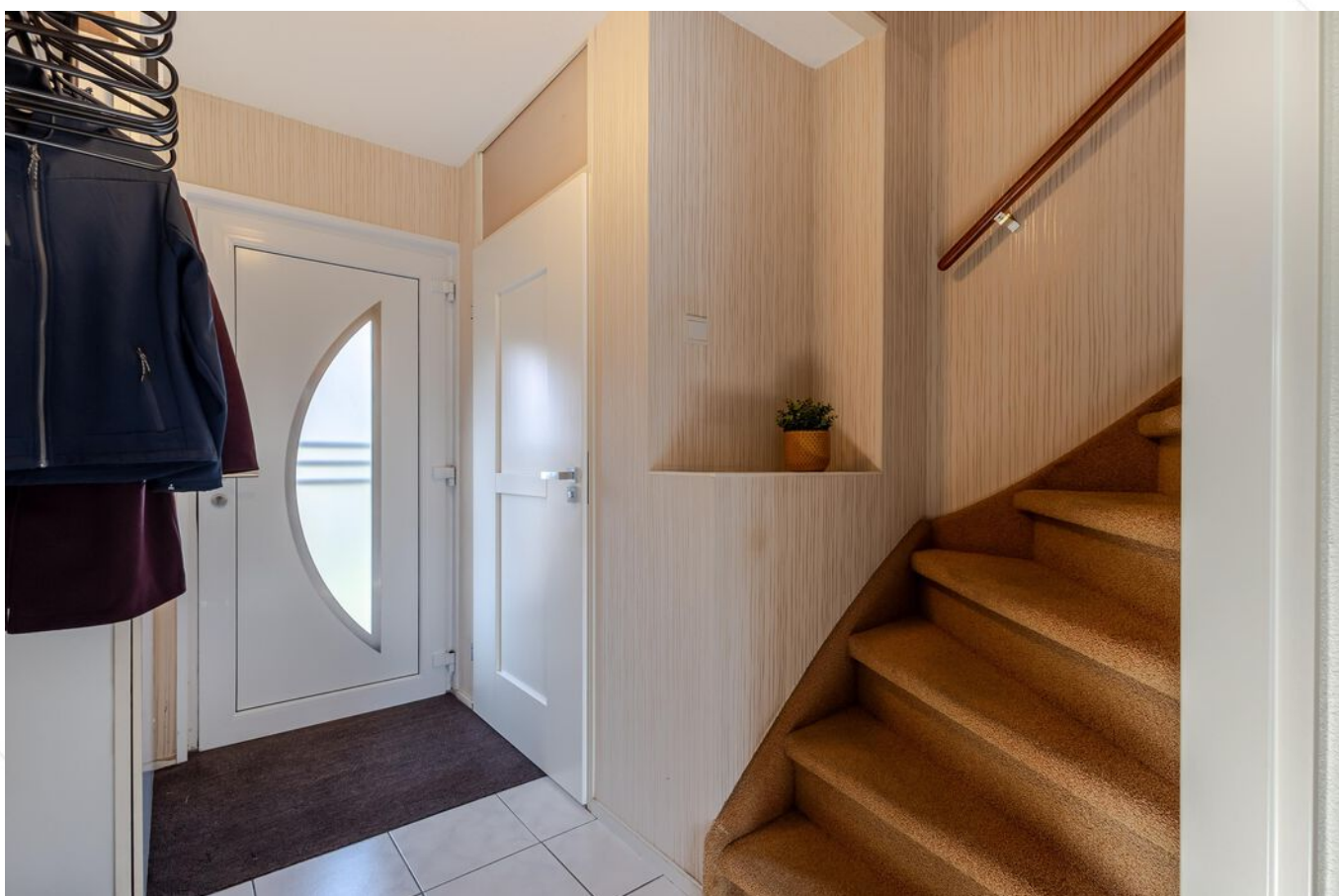




Toilet



Hal/trapopgang



Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2/werkkamer





Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin



Garage



Straatbeeld





Omgeving



Winkelcentrum De Bieshof





Omgeving



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	aluminium delen	voorzien van: - closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - airconditioning (2022) - trapkast - vloerverwarming (bijverwarming) toegang tot: - achtertuin - keuken
keuken	vloertegels	wandtegels	sputwerk	U-opstelling voorzien van: - koelkast - vriezer - vaatwasser - afzuigkap - 5-pits gaskookplaat
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - airconditioning
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - bad met douchemogelijkheid - wastafel - toilet - designradiator - raam

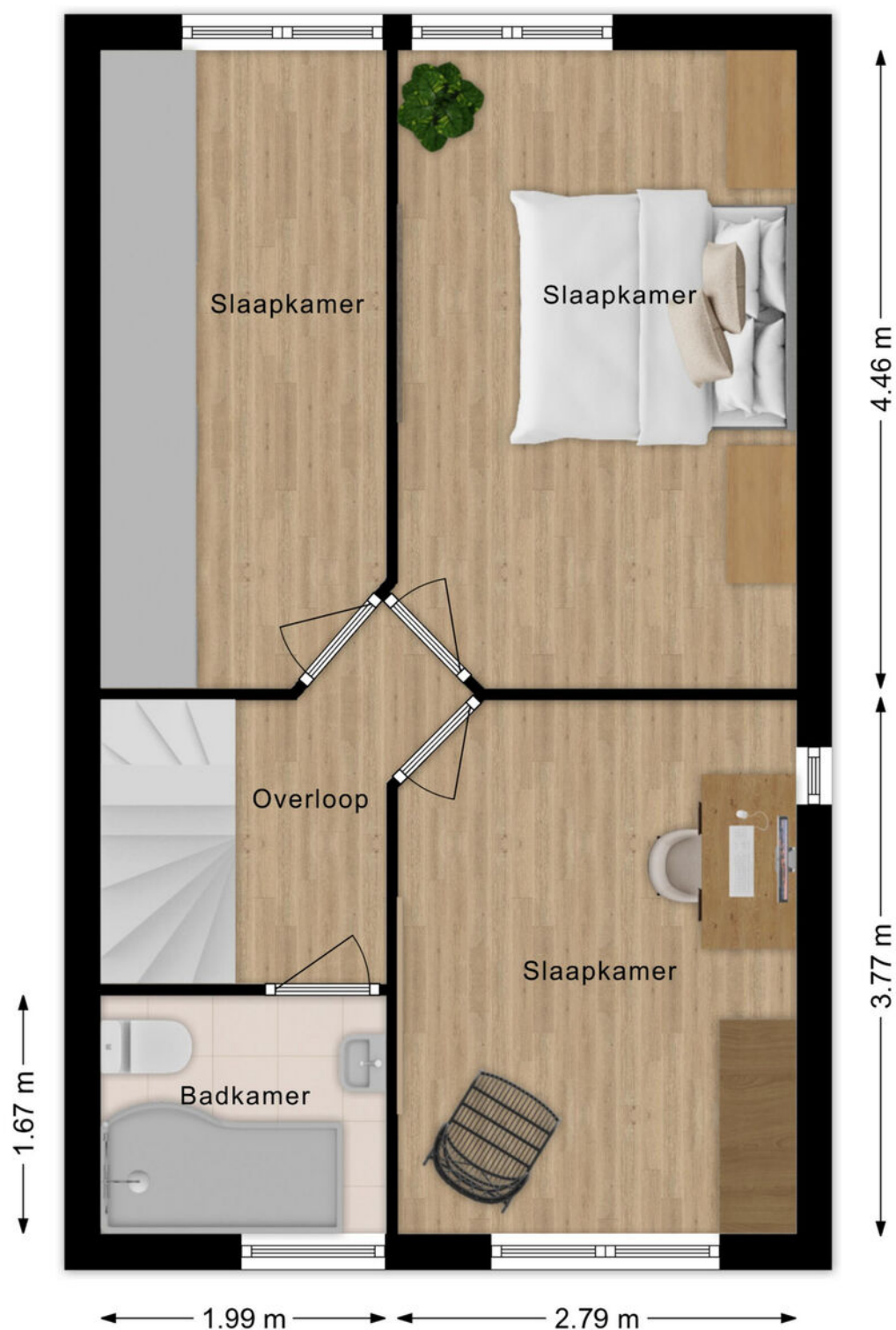
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
voorzolder	tapijt	gips + behang	sauswerk	voorzien van: - omvormer zonnepanelen - wasmachine aansluiting - CV installatie (in de kast) - dakraam toegang tot: - vliering - slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijt	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - bergruimte achter knieschotten toegang tot: - vliering
BUITEN				
tuin				achtertuin gelegen op het oosten, voorzien van: - sierstraatwerk - (groen)beplanting - terras - berging - garage - achterom
stenen berging				afmetingen ca. 2,5 x 1,60 m, voorzien van: - elektra
garage				afmetingen ca. 2,5x4,7 m, voorzien van: - garage deur (zijkant) - elektra

Plattegrond

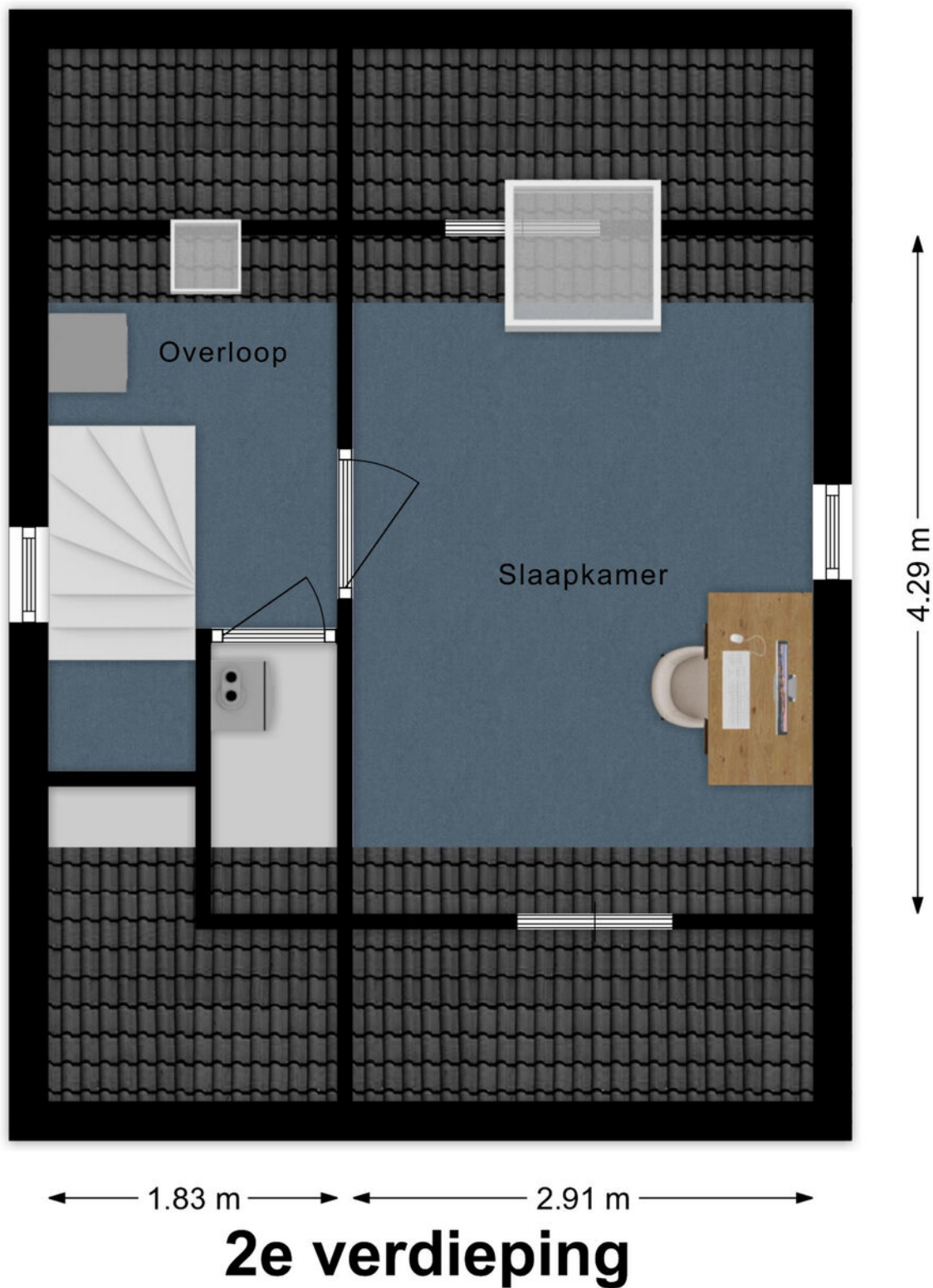


Plattegrond

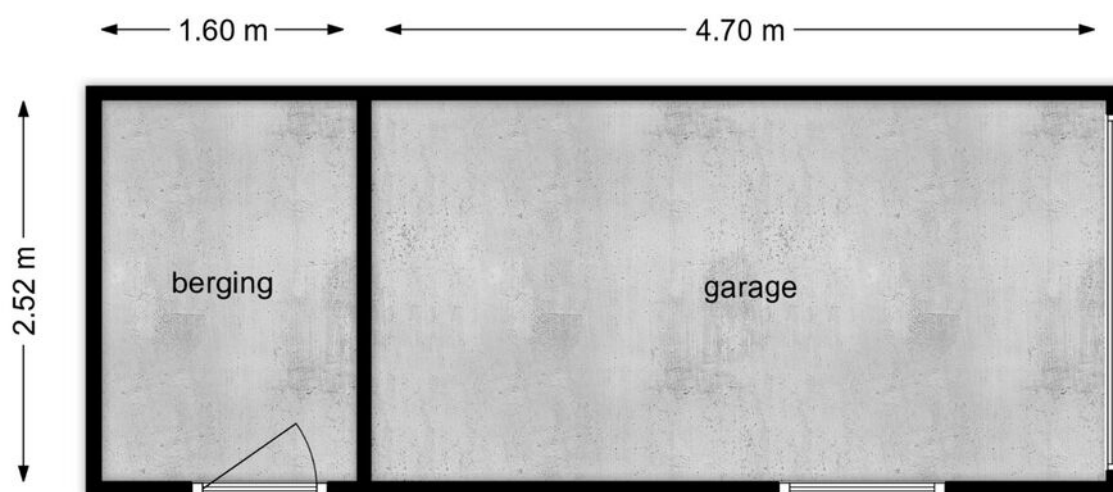


1e verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

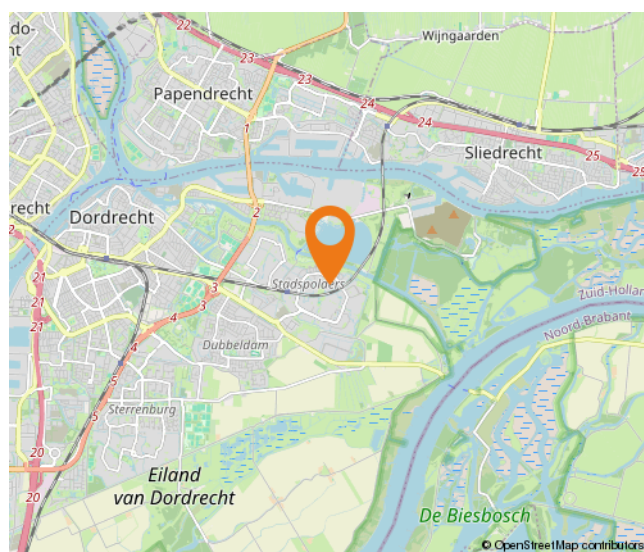
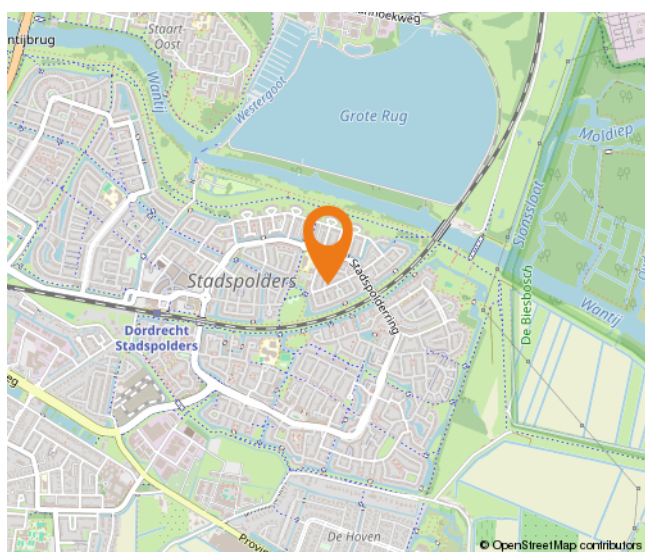
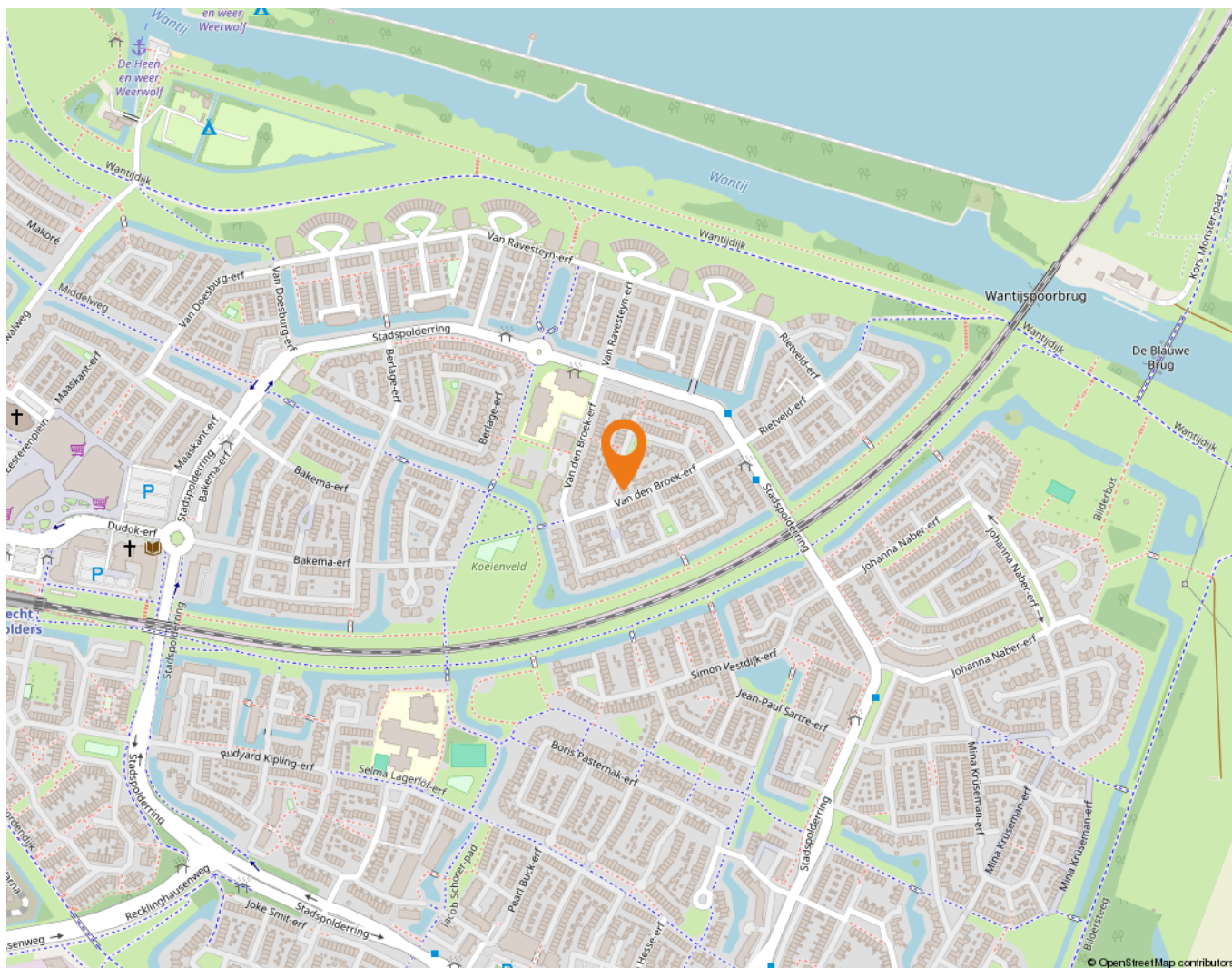


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie R Perceel 2969	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken provisiekast	X		
- losse kledingkasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.



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