



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Van Ravesteyn-Erf 413
3315 DS Dordrecht
€ 425.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

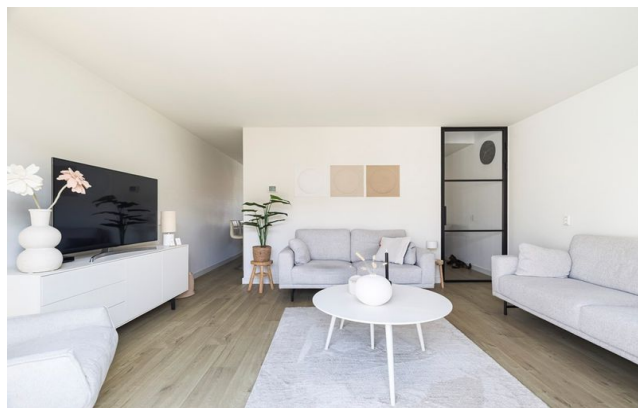
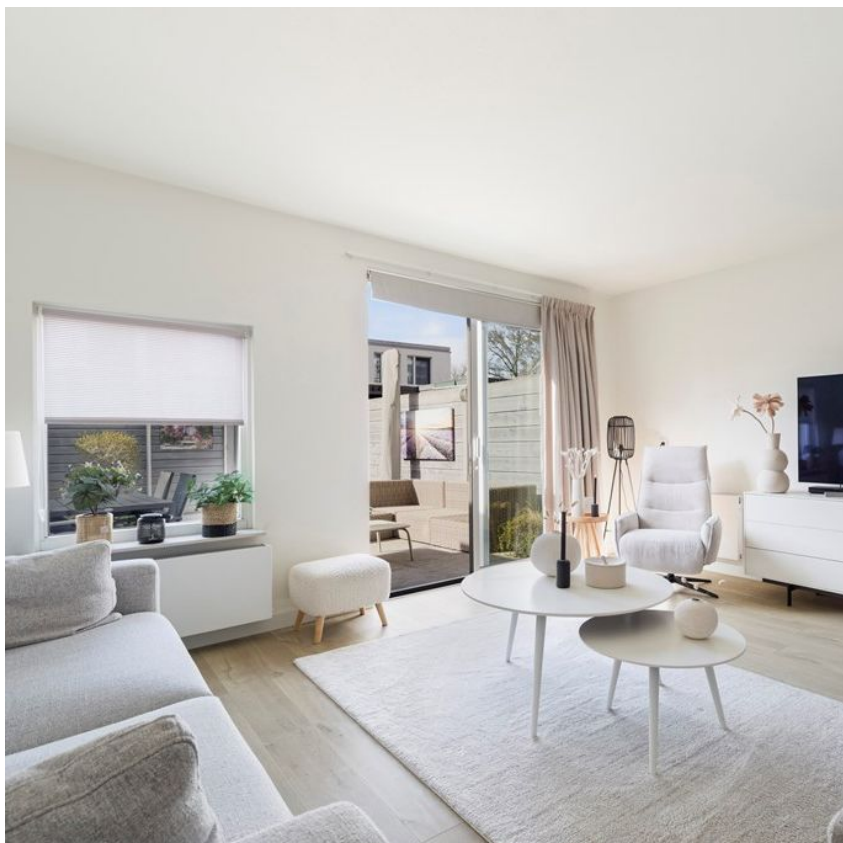
 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Van Ravestejn-Erf 413



Woonoppervlakte: 86 m²



Perceeloppervlakte: 122 m²



Inhoud: 297 m³



Bouwjaar: 1994



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 425.000 k.k.



Omschrijving Van Ravesteyn-Erf 413

Prachtige, volledig gemoderniseerde tussenwoning in Stadspolders

Deze instapklare tussenwoning is tot in de puntjes afgewerkt en straalt modern wooncomfort uit. De strak gestuukte wanden en plafonds, de moderne laminaatvloer en de stijlvolle stalen deur zorgen samen voor een eigentijdse en luxe uitstraling.

De tuingerichte woonkamer profiteert van een prachtige lichtinval dankzij het grote vaste raam en de aluminium schuifpui. Dit zorgt voor een heerlijk ruimtelijk en licht gevoel in de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met een spoeliland en een gezellig bargedeelte – de ideale plek om te koken én te genieten met familie en vrienden. Verder biedt de woning 2 grote slaapkamers (voorheen 3), een badkamer en een separate wasruimte.

De ruime achtertuin is gelegen op het zonnige westen en beschikt over elektrisch bedienbare zonwering, een eigen berging met een eigen achterom.

De woning is uitstekend onderhouden. In 2023 is het complete dak vernieuwd en recentelijk is ook het dak van de schuur aangepakt. Daarnaast zijn elektra compleet vernieuwd evenals de cv-ketel en mechanische ventilatie.

Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is voorzien van 8 zonnepanelen en beschikt over energielabel B.

Heb je behoefte aan extra ruimte? Dan behoort een dakopbouw tot de mogelijkheden, waarmee eenvoudig extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

Van Ravesteyn-erf ligt in een groene en rustige wijk van Dordrecht. In de directe omgeving vind je winkels, scholen en sportfaciliteiten, met Winkelcentrum Bieshof op korte afstand. Voor ontspanning ligt het Wantijpark nabij en het historische centrum van Dordrecht bereik je al binnen circa 10 minuten fietsen. Ook de bereikbaarheid is goed met Station Dordrecht Stadspolders en verbindingen richting onder andere Rotterdam.

Ben je enthousiast geworden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf of dit jouw nieuwe thuis wordt!

INDELING

Begane grond



Omschrijving Van Ravesteyn-Erf 413

Entree

Via de ruime hal betreed je de woning. Hier bevinden zich een separaat toilet en de meterkast (7 groepen en glasvezelinternet). Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Woonkamer

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de aluminium schuifpui. De schuifpui is voorzien van een schuif hor. De ruimte is afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds en een moderne laminaatvloer.

Keuken

De moderne keuken aan de voorzijde is uitgevoerd met een spoeleiland en bargedeelte. De keuken beschikt over een duurzaam composiet werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (geheel Siemens), waaronder een koel-/vriescombinatie, combimagnetron, inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasser.

Eerste verdieping

Via een rechte steektrap bereik je de eerste verdieping met toegang tot twee slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers), badkamer, berging met wasruimte en CV ruimte. Alle kozijnen zijn voorzien van rolhorren.

Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer met strak gestuukte wanden, een draairaam, handbediend rolluik en een aircosysteem (Mitsubishi). Een extra slaapkamer is eenvoudig te realiseren door plaatsing van een tussenwand.

Slaapkamer 2

Nette slaapkamer met strak gestuukte wanden, een draairaam en een handbediend rolluik.

Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een wandcloset, inbouwspots en een designradiator. Daarnaast is er zowel mechanische als natuurlijke ventilatie aanwezig.

Wasruimte / berging

Aparte berging met opstelling voor wasmachine en droger. Hiernaast vindt de cv-ketel (HR NEFIT Proline ketel, 2024) en de omvormers voor de zonnepanelen. De cv ketel is recentelijk nog onderhouden.



Omschrijving Van Ravesteyn-Erf 413

Voortuin

Verzorgde, bestratte voortuin met border, gelegen op het oosten.

Achtertuint

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zonnige westen en beschikt over een elektrisch zonnescherm, wateraansluiting, borders, een berging met eigen achterom.

ALGEMEEN

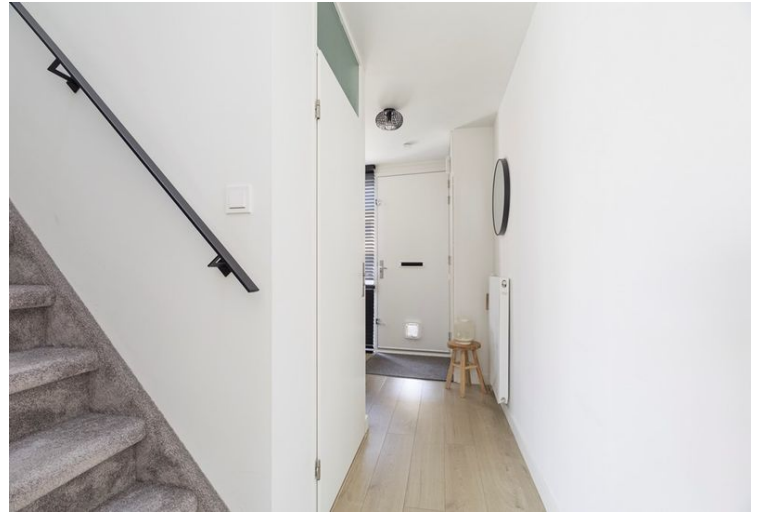
- Bouwjaar: 1994
- Woonoppervlakte: ca. 86 m²
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Stadspolders
- Volledig gemoderniseerd (keuken, woonkamer en slaapvertrekken)
- Goed onderhouden; daken, elektrische installatie, CV ketel en mechanische ventilatie vernieuwd etc.).
- Energielabel B (8 zonnepanelen)

Oplevering in overleg.

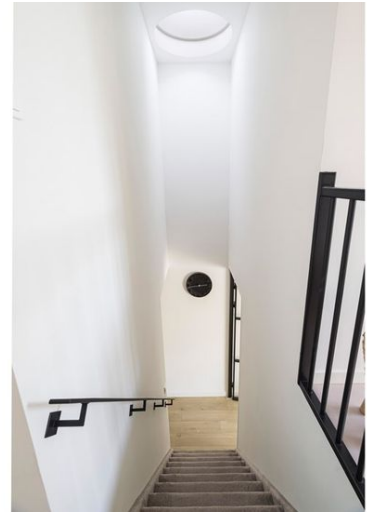


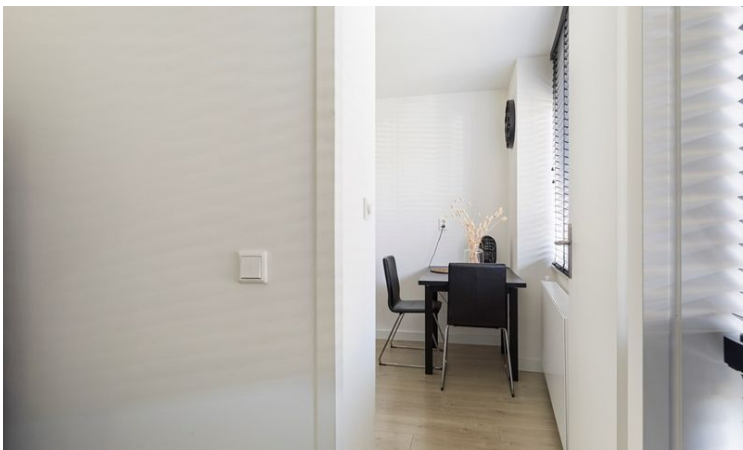
Van Ravesteyn-Erf 413 in beeld

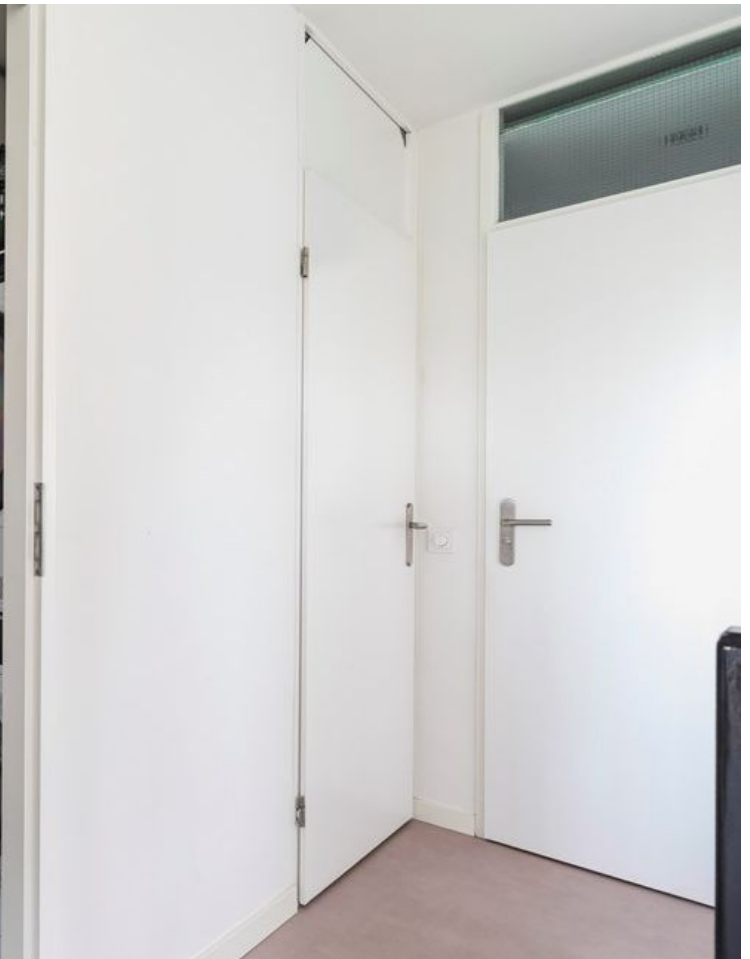
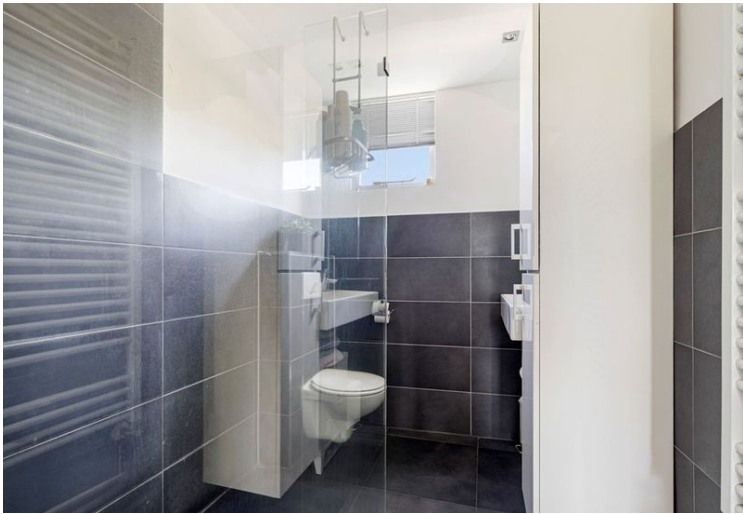






















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Van Ravesteyn-Erf 413
Postcode	3315 DS
Plaats	Dordrecht
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1994
Woonoppervlakte (m ²)	86
Perceeloppervlakte (m ²)	122
Inhoud (m ³)	297
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	hr nefit proline, 2024, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 26 dec 2030
Isolatie	dubbel glas

