



huisportaal.nl



Van Ravesteyn-erf 317

3315 DP Dordrecht

€ 429.000 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 429.000 c.b.
Offered since	11 okt 2023
Status	reserved
Acceptance	in consultation

Construction

Property category	house
Property type	family house
Property sub type	middle house
Framework	aluminium, tilt-and-turn windows, wood

Layout

Number of rooms	
Number of bathrooms	1
Number of toilets	1
Basement	no
Attic	no
Garage	1

Area and content

Plot area (m ²)	185
Living area (m ²)	144
Content (m ³)	430



Location

Location **residential area, on a quiet road, unobstructed view**

backyard

Surface area (m²) **80**
Width (m) **8**
Length (m) **10**
Orientation **south**
Maintenance **beautifully landscaped**
Rear access **yes**

front garden

Surface area (m²) **32**
Width (m) **8**
Length (m) **4**
Orientation **north**
Maintenance **beautifully landscaped**
Rear access **no**

Energy

Heating **central**
Type of hot water **combiboiler**
Glass **high-efficiency glass, double**
Insulation **roof, floor, wall, complete**

Energy label

Energy label **B, expire date: 12 nov 2030**



Van Ravesteyn-erf 317 in focus



















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Omschrijving Van Ravesteyn-erf 317

Omschrijving:

Welkom op de van Ravesteyn-erf 317, een oase van rust en comfort in een prachtige omgeving. Dit ruime huis biedt alles wat u zoekt. De woning ligt in de rustige wijk Vissershoeek aan de Wantijdijk, een groen, ruim opgezette en kindvriendelijke woonomgeving waar veel voorzieningen op wandelafstand aanwezig zijn, zoals winkels, scholen, kinderopvang, bibliotheek en openbaar vervoer (bus en trein). Het huis ligt op fietsafstand van het prachtige natuurpark De Biesbosch en van de historische binnenstad. Dit is de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het gezinsleven. De keuken aan de voorzijde heeft zicht op de Wantijdijk en de woonkamer aan de achterzijde heeft vrij zicht en kijkt uit op de eigen tuin op het zuiden en een kinderspeelplaats. De grote ramen aan de achterzijde zorgen voor een fijne lichtinval in het huis. Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers aanwezig met grote raampartijen die voorzien zijn van rolluiken. Naast de slaapkamers zijn er een was/technische ruimte en een badkamer aanwezig op de 1e verdieping. Door het Lessenaars dak wordt een speels en ruimtelijk effect verkregen. De woning heeft een eigen parkeerplek aan de voorzijde en een inpandige garage, daarnaast is er ruime parkeergelegenheid in de nabije omgeving.

Bouwjaar 1995.

Eigen grond 185m².

Woonoppervlakte ca.140 m².

Inhoud ca. 430m³.

Externe bergingsruimte ca. 7 m².

Kozijnen aan de achterkant vernieuwd door aluminium kozijnen (HR++).

Ramen op 1e verdieping voorzien van rolluiken (op afstand bedienbaar).

Vloerverwarming op begane grond.

Dak vernieuwd in 2021.

Huis volledig geïsoleerd (energielabel B).

De globale indeling van de woning is als volgt:

Bij binnenkomst ruime hal met trap naar 1e verdieping en toegang tot de woonkamer, inpandige garage en toilet. De garage is eenvoudig te verbouwen tot een extra werk/slaapkamer.





Omschrijving Van Ravesteyn-erf 317

Een grote woonkamer met toegang naar de zonnige achtertuin via een brede schuifpui met vrij uitzicht. De achtertuin is gelegen op het zuiden met daarin een berging (geplaatst in 2015). Elektra is aanwezig in de berging en tuin.

Een moderne open keuken is via de woonkamer bereikbaar. De keuken biedt een heerlijke werkruimte op het 80 cm diepe natuurstenen aanrechtblad. Een vijf pits gasfornuis en een grote rvs-wasbak maken het aanrechtblad af. Daarnaast biedt een 2e werkblad bij de koffiecokorner nog meer ruimte voor bijv. een espressomachine en waterkoker. Voorzieningen als vaatwasser, oven en koel/vriescombinatie zijn netjes ingebouwd onder het keukenblad of in de aparte hoge kast. Dit allemaal in dezelfde stijl in hoogglans wit uitgevoerd. De aanwezige keukenkastjes bieden veel ruimte voor alle kook benodigdheden. De wanden op de gehele beneden verdieping zijn glad gestukt en de vloer is betegeld met plavuizen en uitgevoerd met vloerverwarming (excl. garage)

Via de trap bereik je een brede gang met daaraan de 4 ruime slaapkamers, badkamer en berging/wasruimte. Aan de achterzijde zijn de twee grootste slaapkamers (slaapkamer 1 en 2) aanwezig en aan de voorzijde de twee overige slaapkamers (slaapkamer 3 en 4). Daartussen gelegen liggen de badkamer en de berging/wasruimte. De badkamer is geheel betegeld in neutrale kleurstelling met ligbad gecombineerd met douche, wastafelmeubel en 2e toilet. In de berging/wasruimte zijn aansluitingen voor wasmachine en condensdroger aanwezig. Tevens is in deze ruimte een NEFIT Proline HR-Ketel geplaatst (2010) en de mechanische ventilatie aanwezig. De wanden van de gang en slaapkamers zijn glad gestukt en de vloer is voorzien van laminaat.

Het huis is gebouwd in 1995, goed geïsoleerd en energiezuinig, met energielabel B. Het huis is uitgevoerd met dubbel glas, en de kozijnen aan de achtergevel zijn gerenoveerd (Aluminium kozijnen met HR++ glas). De woonoppervlakte is 140 m² en de perceelgrootte is 185 m². De vraagprijs is € 429.000.

Als u geïnteresseerd bent in dit huis, neem dan contact met ons op via de makelaar om een bezichtiging te plannen. We leiden u graag rond en beantwoorden al uw vragen.

Kadaster:





Omschrijving Van Ravesteyn-erf 317

Gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 4710, groot 185 m² (eigen grond)

Oplevering:

Aanvaarding geschiedt in overleg.

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

De foto's in deze verkooppresentatie kunnen genomen zijn met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te vergelijken met de vermelde afmetingen.

De plattegronden dienen slechts een indicatie te geven van de indeling van het huis.

English below:

Description:





Omschrijving Van Ravesteyn-erf 317

Welcome to Van Ravesteyn-erf 317, an oasis of peace and comfort in a beautiful environment. This spacious house offers everything you are looking for. The property is located in the quiet Vissershoek neighborhood along the Wantijdijk, a green, spacious, and child-friendly residential area with many amenities within walking distance, such as shops, schools, childcare, library, and public transportation (bus and train). The house is within cycling distance of the beautiful natural park De Biesbosch and the historic city center. This is the perfect place to relax and enjoy family life. The kitchen at the front overlooks the Wantijdijk, while the living room at the back has an open view of the private south-facing garden and a children's playground. The large windows at the back provide ample natural light in the house. On the first floor, there are four spacious bedrooms with large windows equipped with roller shutters. In addition to the bedrooms, there is a technical/laundry room and a bathroom on the first floor. The skillion roof creates a playful and spacious effect. The property has its own parking space at the front and an indoor garage, with ample parking available in the vicinity.

Year of construction: 1995.

Lot size: 185m².

Living area: approximately 140 m².

Volume: approximately 430m³.

External storage space: approximately 7 m².

Back windows replaced with aluminum frames (HR++).

Roller shutters on windows on the 1st floor (remote controlled).

Underfloor heating on the ground floor.

Roof renewed in 2021.

Fully insulated house (energy label B).

The general layout of the house is as follows:





Omschrijving Van Ravesteyn-erf 317

Upon entering, there is a spacious hall with stairs to the first floor and access to the living room, indoor garage, and toilet. The garage can easily be converted into an additional workspace/bedroom. The large living room gives access to the sunny backyard through a wide sliding door with an open view. The backyard faces south and includes a wooden shed (installed in 2015) with electricity. A modern open kitchen is accessible from the living room. The kitchen provides a delightful workspace with an 80 cm deep natural stone countertop. A five-burner gas stove and a large stainless steel sink complete the countertop. In addition, a second worktop of the coffee corner provides more space for items such as an espresso machine and kettle. Appliances such as a dishwasher, oven, and fridge/freezer are neatly built-in under the kitchen counter or in the separate tall cabinet, all in the same high-gloss white style. The existing kitchen cabinets offer plenty of space for all cooking gear. The walls on the entire ground floor are smoothly plastered, and the floor is tiled with floor heating (excluding the garage). The stairs lead to a wide corridor with four spacious bedrooms, a bathroom, and a storage/laundry room. The two largest bedrooms (bedroom 1 and 2) are located at the back, and the other two bedrooms (bedroom 3 and 4) are at the front. In between are the bathroom and the storage/laundry room. The bathroom is fully tiled in a neutral colour scheme and includes a bathtub combined with a shower, a vanity unit, and a second toilet. The storage/laundry room has connections for a washing machine and condensation dryer. Additionally, a NEFIT Proline high efficiency boiler was installed in this room in 2010, and mechanical ventilation is available. The walls of the corridor and bedrooms are smoothly plastered, and the floor has laminate.

The house was built in 1995 and is well-insulated and energy-efficient with an energy label B. It has double glazing, and the back window frames have been renovated with aluminum frames with HR++ glass. The living area is 140 m², and the plot size is 185 m². The price is € 429,000.

If you are interested in this house, please contact us through the real estate agent to schedule a viewing. We would be happy to show you around and answer all your questions.

Land Registry:





Omschrijving Van Ravesteyn-erf 317

Municipality of Dordrecht, section R, number 4710, size 185 m² (property owned).

Delivery:

Acceptance is by mutual agreement.

We explicitly state that this information should not be considered an offer or quotation. Therefore, no rights can be derived from this information, and changes are reserved.

The mentioned dimensions/areas in this information have been measured based on the BBMI (Branch-wide Measurement Instruction). The measurement instruction is intended to apply a more uniform method of measurement to provide an indication of the usable surface area. The measurement instruction does not fully eliminate differences in measurement outcomes, due to factors such as interpretation differences, rounding, or limitations in the execution of the measurement.

Some photos in this sales presentation may have been taken with a wide-angle lens. To obtain a realistic impression of the spaces, you should compare the photos with the mentioned dimensions.

The floor plans are intended to provide an indication of the layout of the house.





Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162