



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**PIJL 23
3328 KN DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Fantastisch plekje! Ruime eengezinswoning met vier slaapkamers en zonnige tuin, rustig gelegen aan groot speelveld in de kindvriendelijke woonwijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCELOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

398 m³

BOUWJAAR

1975

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak- en gevelisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



PIJL 23, DORDRECHT

WONEN IN HET GROEN IN DE GELIEFDE WIJK STERRENBURG

- heerlijk gelegen aan een voetpad en groen!
- tuingerichte woonkamer en open keuken met eenvoudige inrichting;
- eerste verdieping met drie mooie slaapkamers en een eenvoudige badkamer;
- ruime zolderverdieping met dakkapel en vierde slaapkamer;
- verzorgde achtertuin met berging en achterom;
- de tuin grenst direct aan het speelveld. Ideaal voor jonge gezinnen!
- ruime parkeergelegenheid op het aan de voorzijde pleintje;
- centraal gelegen in de ruim opgezette en groene woonwijk Sterrenburg;
- nabij winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid, uitvalswegen, diverse scholen en het buitengebied;
- woonoppervlak 116 m². Bruto inhoud 398 m³;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 132 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast met glasvezelaansluiting, betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje en trapopgang.

Woonkamer aan de achterzijde met provisiekast en aluminium schuifpui met toegang naar de achtertuin .

Open keuken aan de voorzijde met eenvoudige keukeninrichting.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde en voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats cv-ketel (Remeha Calenta, 2015), wasapparatuur en de unit van de mechanische ventilatie.

Royale vierde slaapkamer met wastafel en dakkapel aan de achterzijde.

Tuin/berging:

Keurig aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin is rustig gelegen aan een voetpad en plantsoentje. De achtertuin is gelegen op het oosten en voorzien van een stenen berging en een achterom. Het aan de achterzijde van de tuin grenzende grote speelveld geeft een heel ruimtelijk en vrij gevoel.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloer op de woonverdieping. Vinyl ter plaatse van de overloop en slaapkamer achterzijde op de eerste verdieping alsmede op de tweede verdieping. De grote slaapkamer op de eerste verdieping is voorzien van een marmoleumvloer.

Wandafwerking: structuurverf en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen voorzien van isolerende beglazing (excl. de eerste en tweede verdieping achterzijde).



VERVOLG ALGEMEEN:

Energie label: B.

Bouwjaar: 1975.

Grondoppervlak: 132 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie Q, nummer 2801.

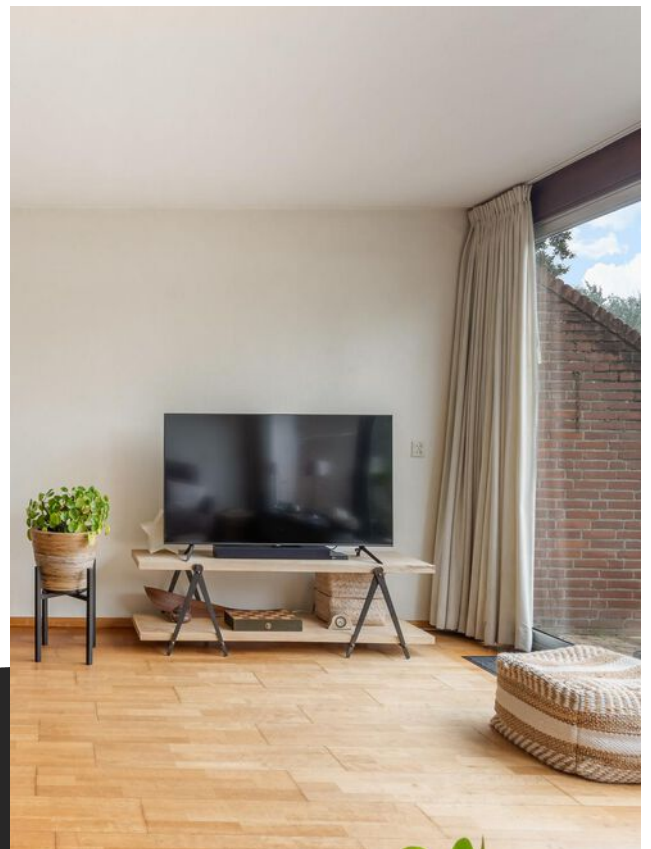
Oplevering: circa eind eerste kwartaal/
begin tweede kwartaal 2025.

LICHTE, TUINGERICHTE WOONKAMER



Françoise legt uit

Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600















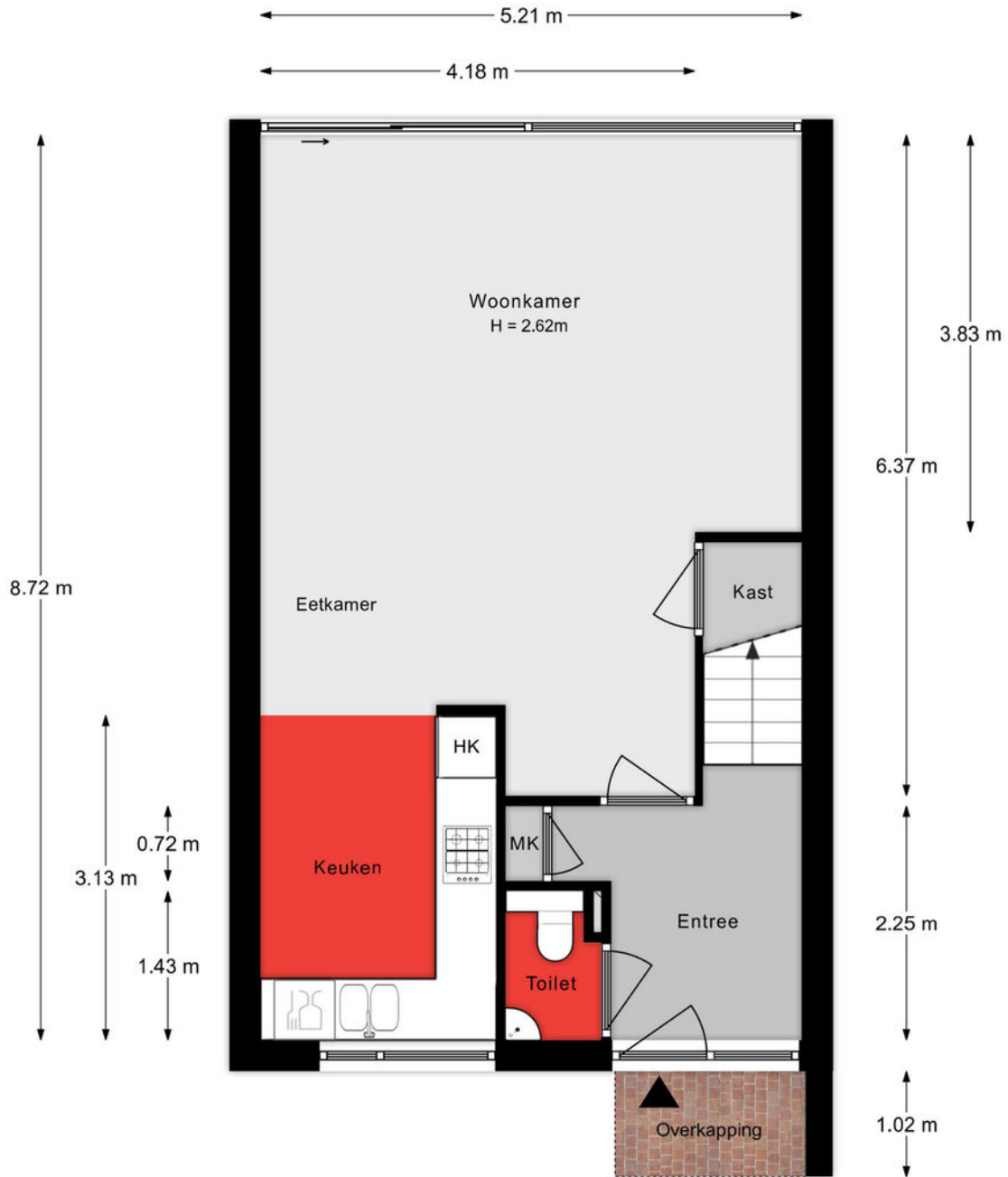






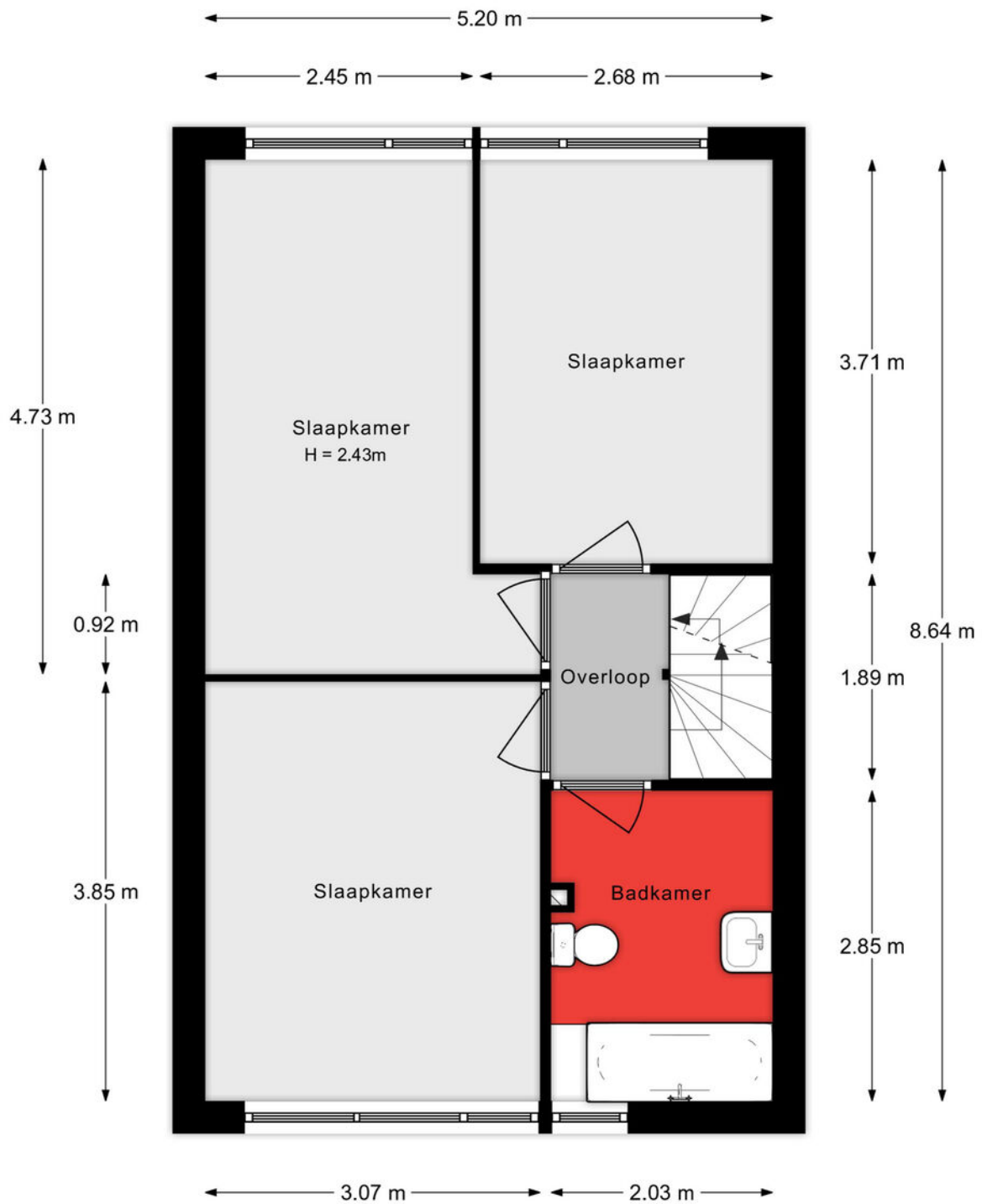


Begane grond



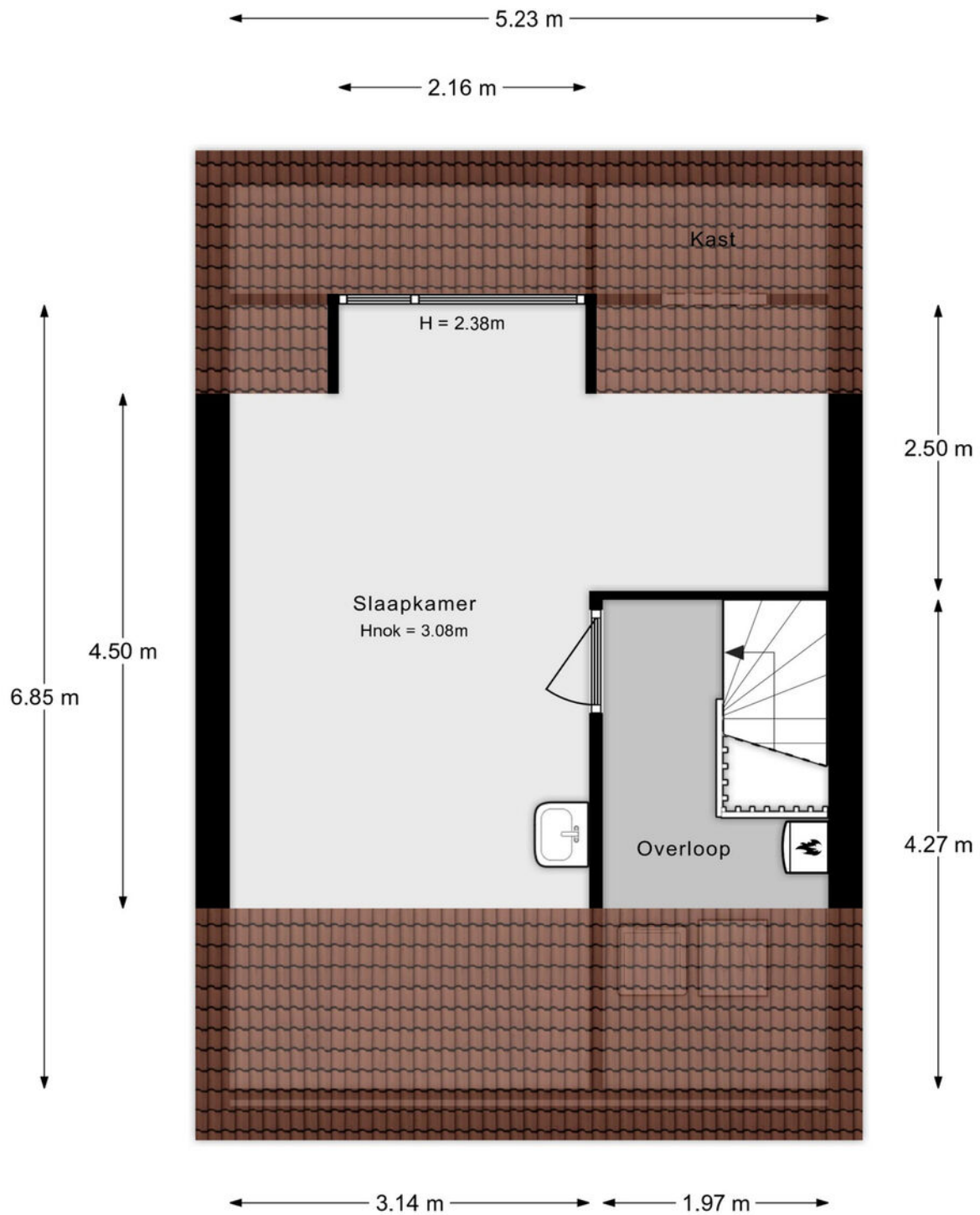
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



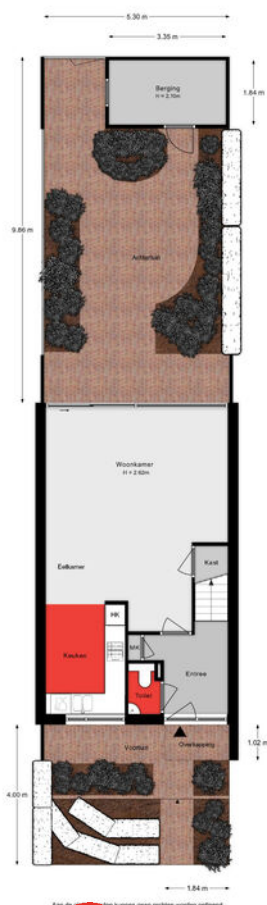
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		

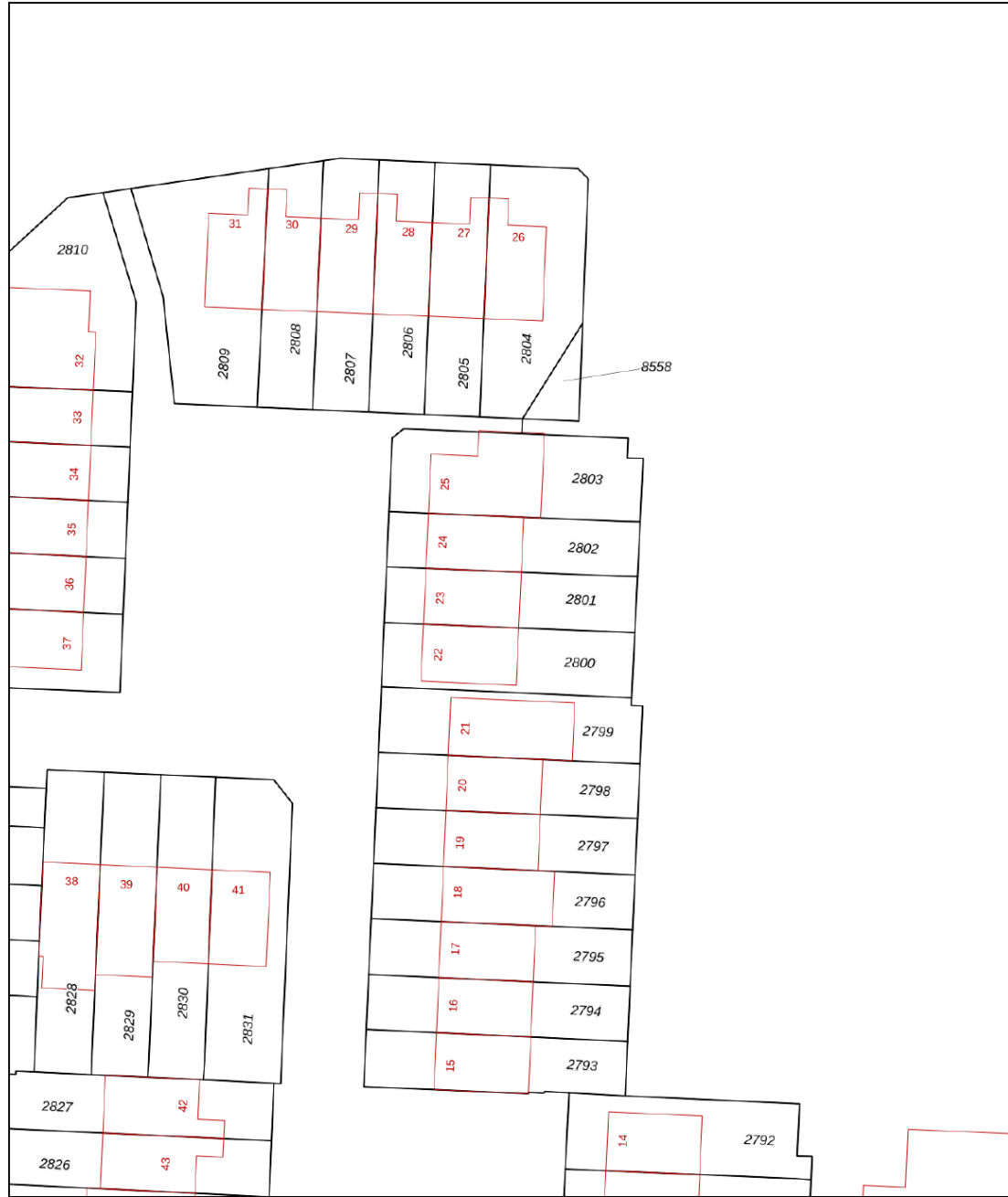
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pijl23

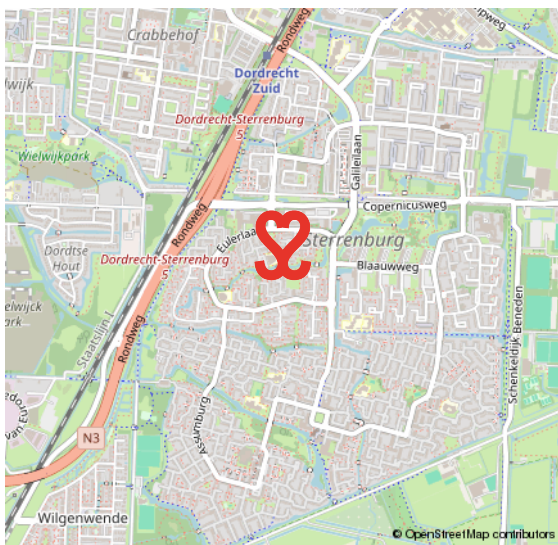
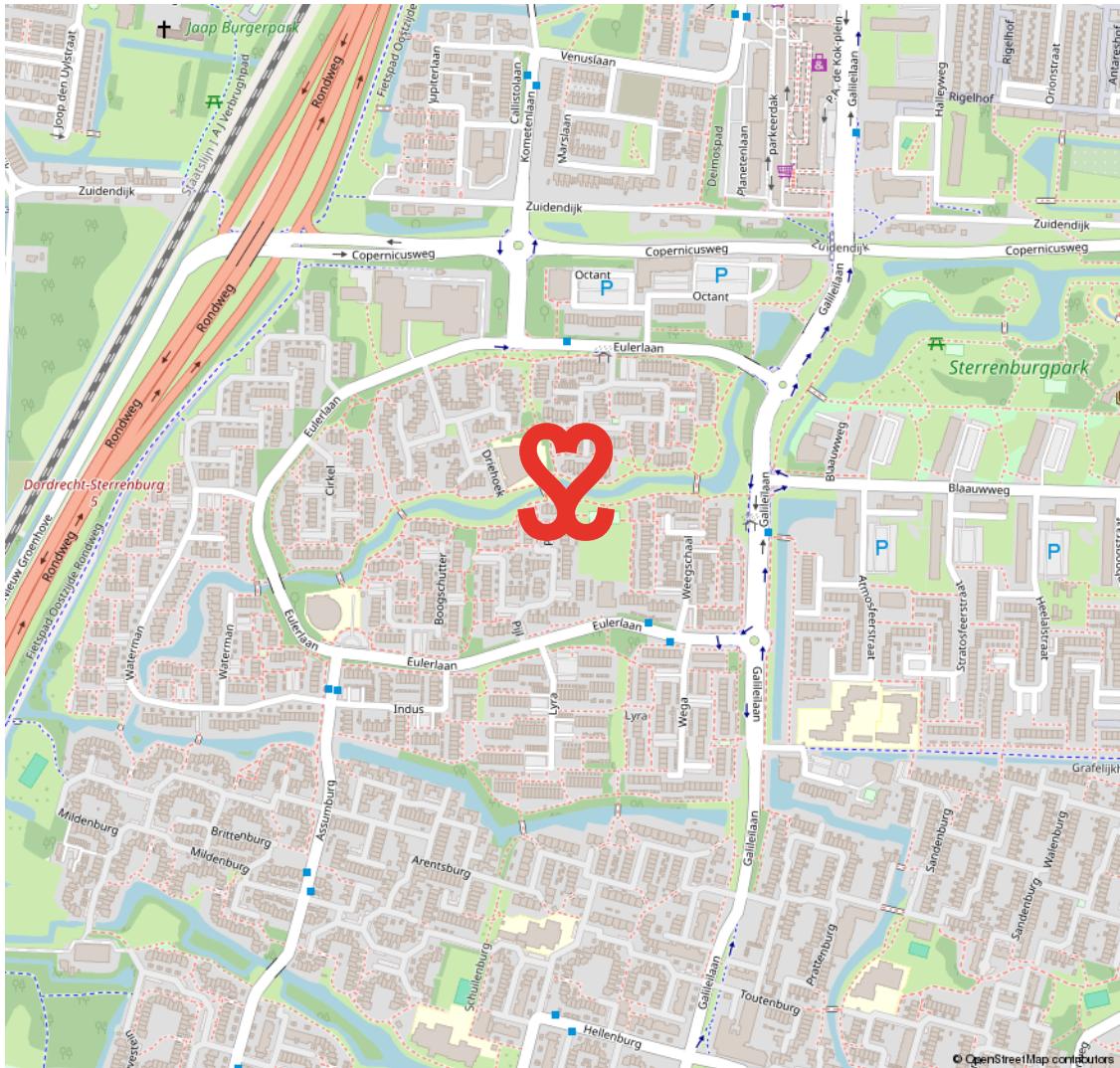


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 2801</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2022
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.

SITUERING



STERRENBURG

RUIM OPGEZETTE GEZINSWIJK NABIJ NATUUR- EN RECREATIEGEBIED DE BIESBOSCH

Sterrenburg is gelegen in het uiterste zuiden van Dordrecht en is een echte gezinswijk. Grotendeels gebouwd vanaf de jaren zestig tot begin jaren tachtig. Sterrenburg 1 bestaat grotendeels uit galerijflats en deels uit

eengezinswoningen. In Sterrenburg 2 en 3 staan met name gezinswoningen. Er zijn veel voorzieningen in Sterrenburg. Zo tref je er scholen, leuke speelplekjes, meerdere parken en sportparken. Ook de boodschappen doe je vlakbij, o.a. in het overdekte winkelcentrum Sterrenburg.

**GROEN EN
KINDERRIJK**



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. 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.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."



Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"



Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

