



makelaars

VIJFVINKEL TROSÈL



TE KOOP
MEULENSPIE 27
TETERINGEN



#DREAMTEAM

VIJFINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfinkel Trossèl Makelaars, een modern makelaarskantoor uit Dordrecht. Met enthousiaste mensen en een prachtig kantoor aan de Vriesestraat 168 in Dordrecht. Maar genoeg over ons, laten we het over de woning hebben!

WAAROM DEZE BROCHURE?

Over een paar jaar zie je deze brochure misschien op je eettafel liggen. Denk dan nog maar eens aan ons terug. In deze brochure lees je meer over (misschien wel) de woning van je dromen! Dat kan toch ook op internet? Dat klopt, maar hier kunnen we net wat meer info kwijt over de woning om je zo het complete plaatje te geven. Mocht je aan de hand van de informatie nog vragen hebben horen we het graag. Veel leesplezier!

DE WONING

TOF! In de sfeervolle jaren '30 stijl, ENERGIEZUINIGE twee-onder-één-kapwoning met oprit, garage en een heerlijke tuin, gelegen in de jonge en kindvriendelijke wijk Meulenspie.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

159 m²

PERCELOPPERVLAKTE

265 m²

INHOUD

694 m³

BOUWJAAR

2012

TUIN

achtertuint,- voortuin en zijtuin

VERWARMING

vloerverwarming geheel,
warmtepomp, warmte
terugwininstallatie

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.



MEULENSPIE 27, TETERINGEN

PRACHTIGE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP WONING IN DE WIJK MEULENSPIE

- gebouwd in 2012 en energiezuinig dankzij de uitstekende isolatievoorzieningen, aardwarmtepomp (gasloos!), 10 zonnepanelen, vloerverwarming en vloerkoeling;
- living met gave doorkijkhaard en openslaande tuindeuren;
- eetkeuken met modulaire Bulthaup keukeninrichting en directe toegang naar de garage;
- drie slaapkamers met royale badkamer met ligbad en inloopdouche op de eerste verdieping;
- multifunctionele open zolderverdieping met dakkapellen, bergruimte en de mogelijkheid om twee extra kamers te creëren;
- stoere achtertuin (met veel zonuren) en een sfeervolle overkapping;
- meer dan voldoende parkeergelegenheid op de oprit en in de garage;
- ruime garage met houten openslaande deuren, toegang naar de tuin, elektra en uitstortgootsteen;
- voorzien van een Tesla batterij (6.4 kWh capaciteit) die is verbonden met de zonnepanelen en de warmtepomp;
- Meulenspie is een jonge wijk met markante vrijstaande en halfvrijstaande villa's in een uitgesproken jaren '30 bouwstijl;
- in de buurt van speelvoorzieningen, basisscholen, Golfpark 'De Haenen', sportfaciliteiten (tennis, hockey, voetbal) en uitgebreide winkelvoorzieningen;
- op 15 minuten fietsafstand van het gezellige Stadscentrum van Breda en op loopafstand van een schitterend natuurgebied (Cadettencamp);
- super centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen;
- woonoppervlak 159 m². Bruto inhoud 694 m³;
- bouwjaar 2012. Eigen grond 265 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met een mooi trappenhuis, modern toilet met wandcloset en fonteintje, trapkast en meterkast. Via de stoere zwart stalen schuifdeur (glas) kom je in de living.

Sfeervolle U-vormige living met een mooie lichtinval via het grote erkerraam aan de voorzijde. Recent is er een gave doorkijkhaard (Dru Maestro 75) geplaatst die de scheiding vormt tussen de living en eetkeuken. Vanuit beide ruimtes kan je genieten van het vlammen spel.

Ruime eetkeuken voorzien van openslaande tuindeuren en toegang tot de bijkeuken/garage. De keuken is een design keuken B2 van Bulthaup (2012) bestaande uit 3 tijdloze objecten; een werkbank met RVS werkblad, spoelunit en 4 pits inductiekookplaat, een notenhouten werkkast voor serviesgoed, kookgerei, specerijen en proviand en een notenhouten apparatenkast met koel-/vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3, eveneens gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

MEULENSPIE 27, TETERINGEN

ZONNEPANELEN, WARMTEPOMP EN VLOERKOELING/VERWARMING!

.....

Moderne badkamer met witte wandtegels en grijze vloertegels. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, toilet (wandcloset), bidet, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Gave open, multifunctionele zolderverdieping met twee dakkapellen, wasmachine aansluiting, de verdeler van de vloerverwarming, warmte terugwin unit (eigendom, Brink Renovent Excellent), en bergruimte achter de knieschotten. Indien gewenst kunnen er maar liefst twee slaapkamers worden gecreëerd.

Garage:

De ruime aangebouwde stenen garage (23,2 m²) is bereikbaar vanaf de oprit via de hardhouten openslaande deuren en vanuit de eetkeuken. De garage is voorzien van een uitstortgootsteen, elektra, warmtepomp (eigendom, Alpha inno Tec), de omvormer van de zonnepanelen, Tesla batterij en warmtepomp. De Tesla batterij slaat de opgewekte stroom op en geeft deze af als de stroom een piek tarief heeft. De garage biedt tevens toegang naar de achtertuin.

Tuin:

De woning beschikt over een voor- zij- en achtertuin. De heerlijke achtertuin met gezellige overkapping en kunstgras is gelegen op het noordoosten met een waterpunt, verlichting en elektra. Dankzij de grootte van de tuin kan je hier vanaf het voorjaar de hele dag genieten van de zon. De voortuin met vlaggenmast biedt de gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Algemeen:

Vloerafwerking: verlijmde houten lamel vloeren op de 1ste en 2de verdieping en laminaat vloeren op de 3de verdieping.

Vloerverwarming: de gehele woning is voorzien van comfortabel vloerverwarming en vloerkoeling (inclusief de garage).

Wandafwerking: glad stucwerk en spuitwerk plafondafwerking.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met drie laags beglazing.

WTW douche: de warmte van het douchewater wordt hergebruikt;

Energie label: A (bij de afgifte van het energielabel is nog geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de 10 zonnepanelen, warmtepomp en het drie laags beglazing).

Energieverbruik: het energieverbruik van de huidige eigenaar (2 persoons huishouden) bedraagt slechts € 45,= per maand!

Bouwjaar: 2012.

Grondoppervlak: 265 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Teteringen, sectie B, nummer 4077.

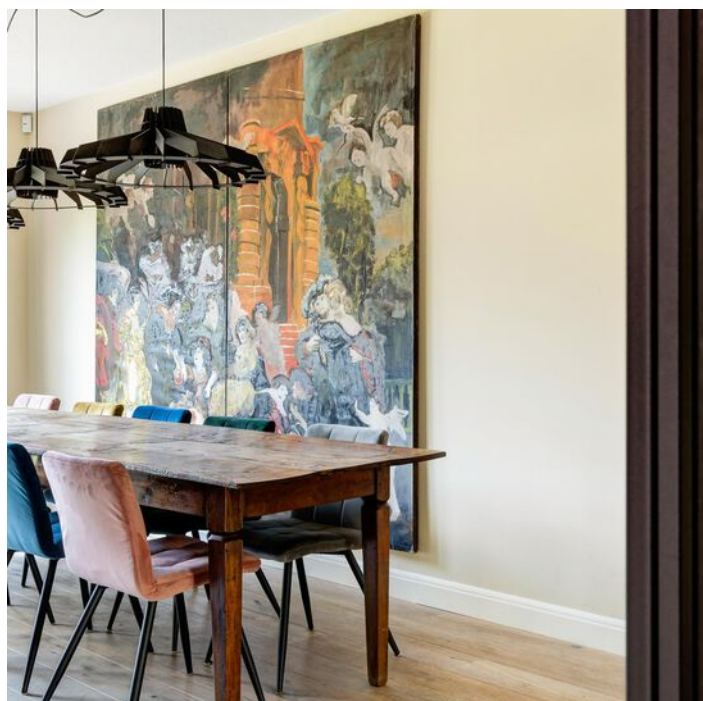
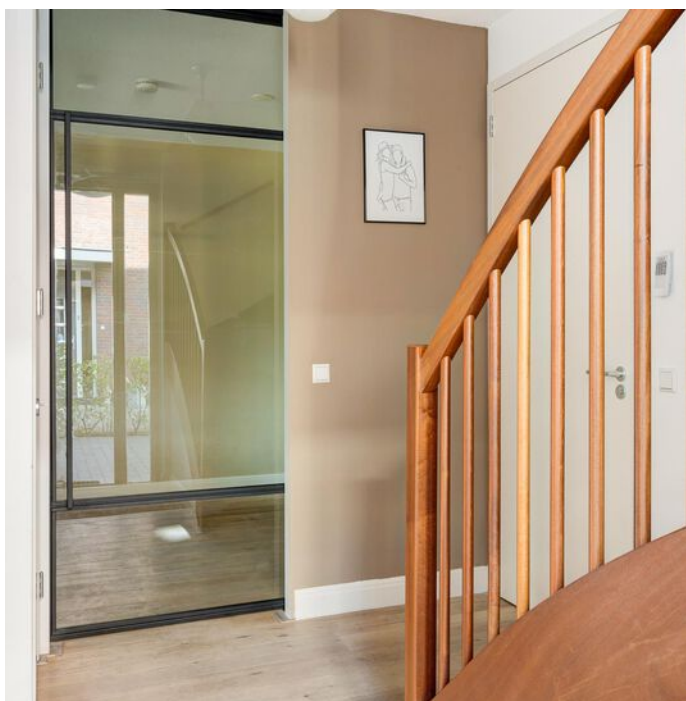
Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Zonnepanelen: op de overkapping
liggen 10 zonnepanelen (opbrengst
circa 1800 kWh per jaar).



FRANCOISE 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



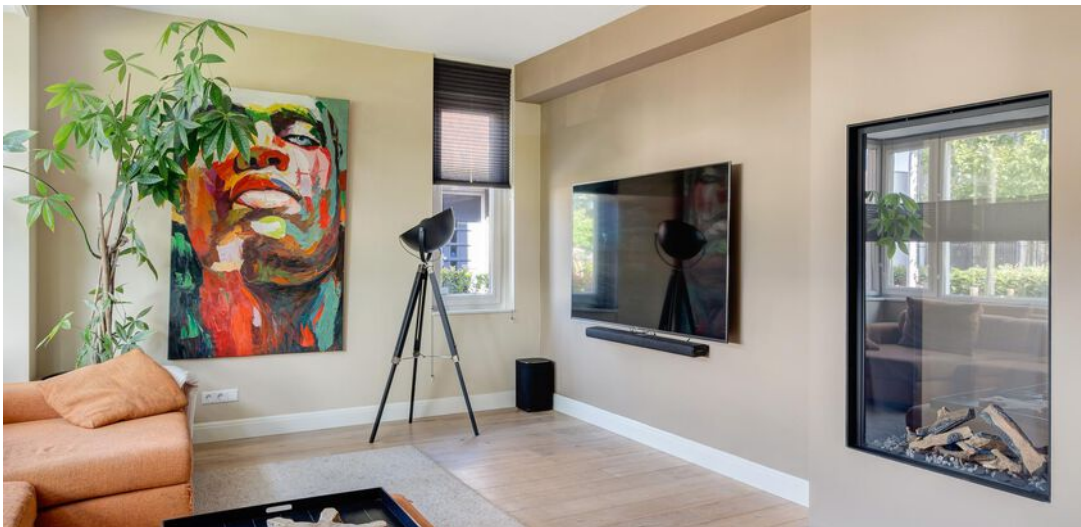
SPEELSE OPEN KEUKEN

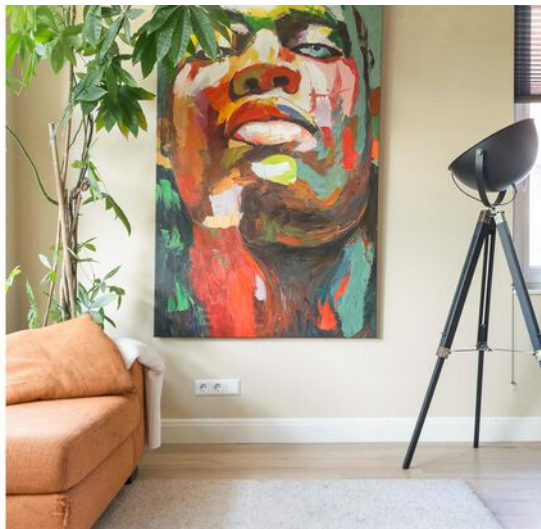
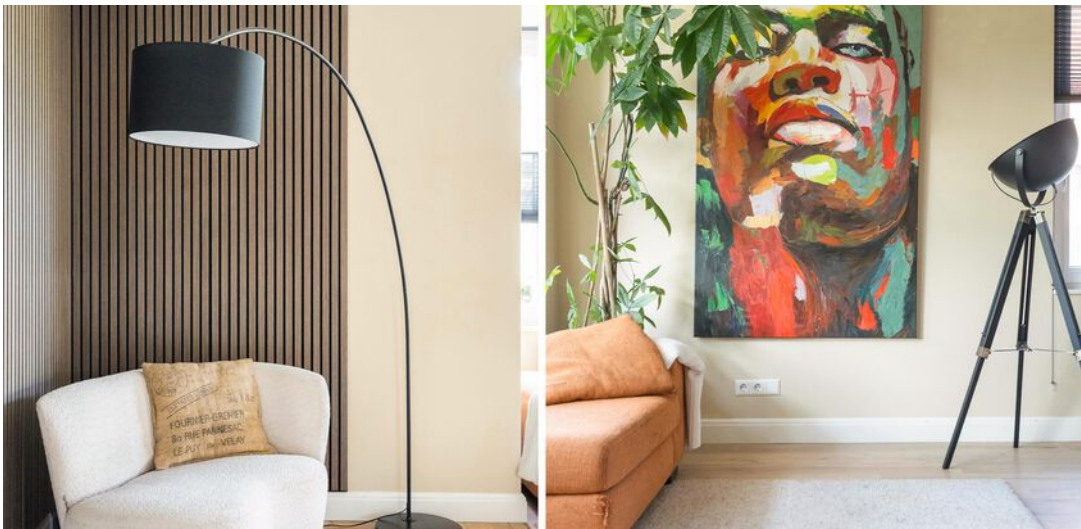






**GEZELLIGE DOORKIJK
GASHAARD**



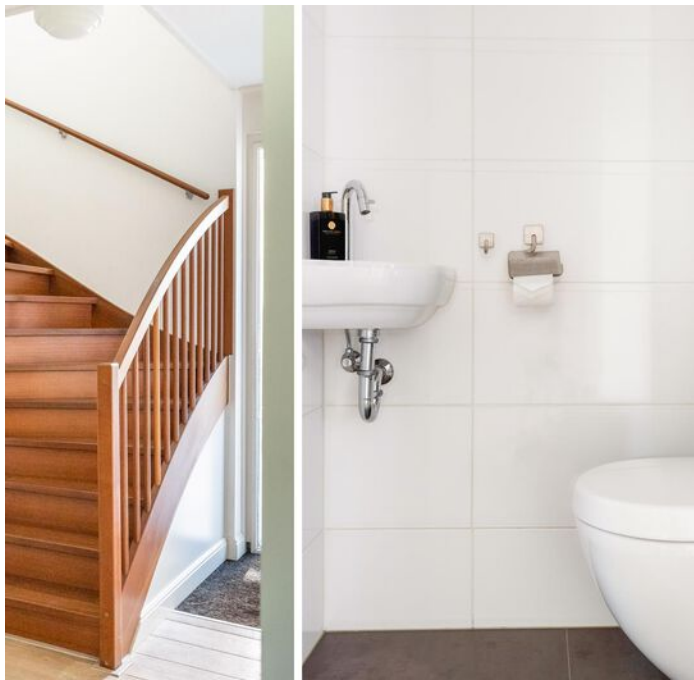




**OPENSLANDE DEUREN
NAAR DE ACHTERTUIN
MET OVERKAPPING**







3 RUIME SLAAPKAMERS OP DE 1E VERDIEPING







**MODERNE BADKAMER MET
LIGBAD EN INLOOPDOUCHE**





**ZOLDERVERDIEPING MET
DAKKAPELLEN EN DE
MOGELIJKHEID 2
SLAAPKAMERS TE
CREËREN**



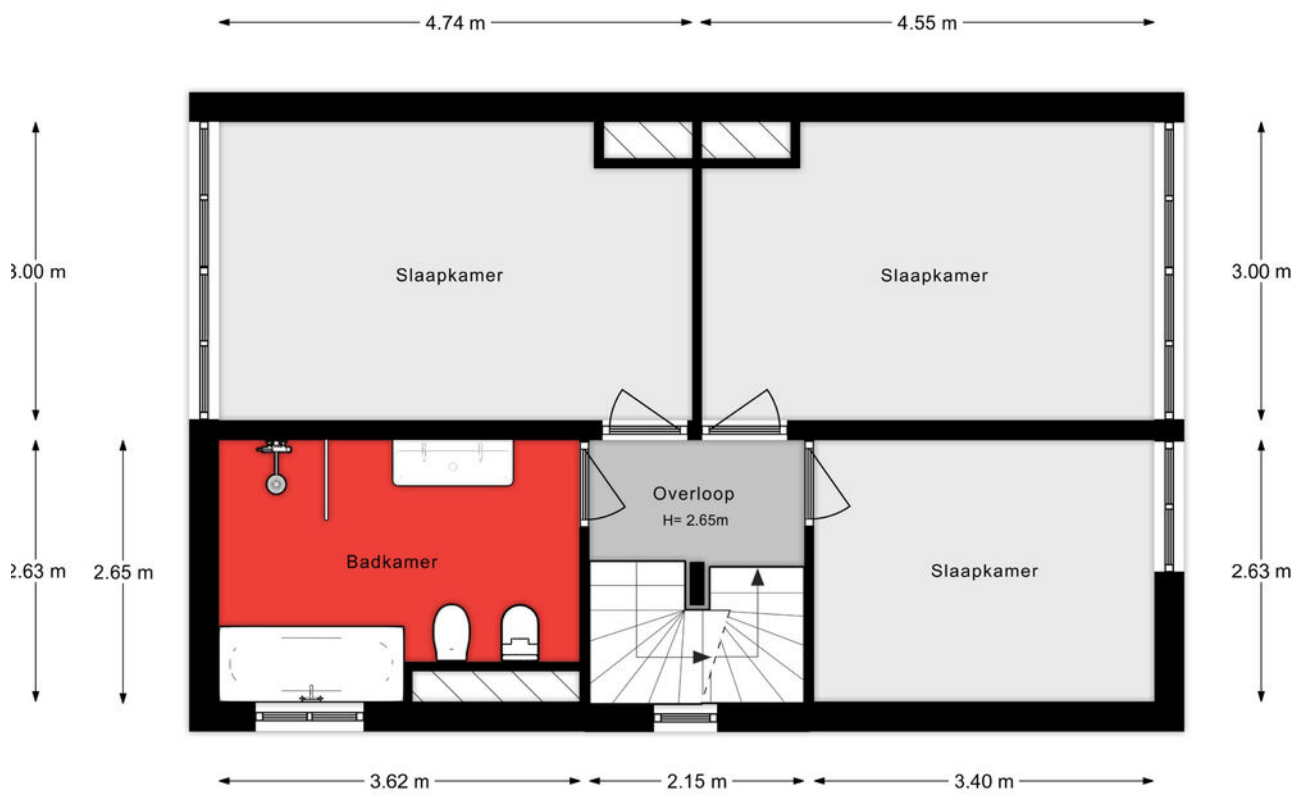


BEGANE GROND



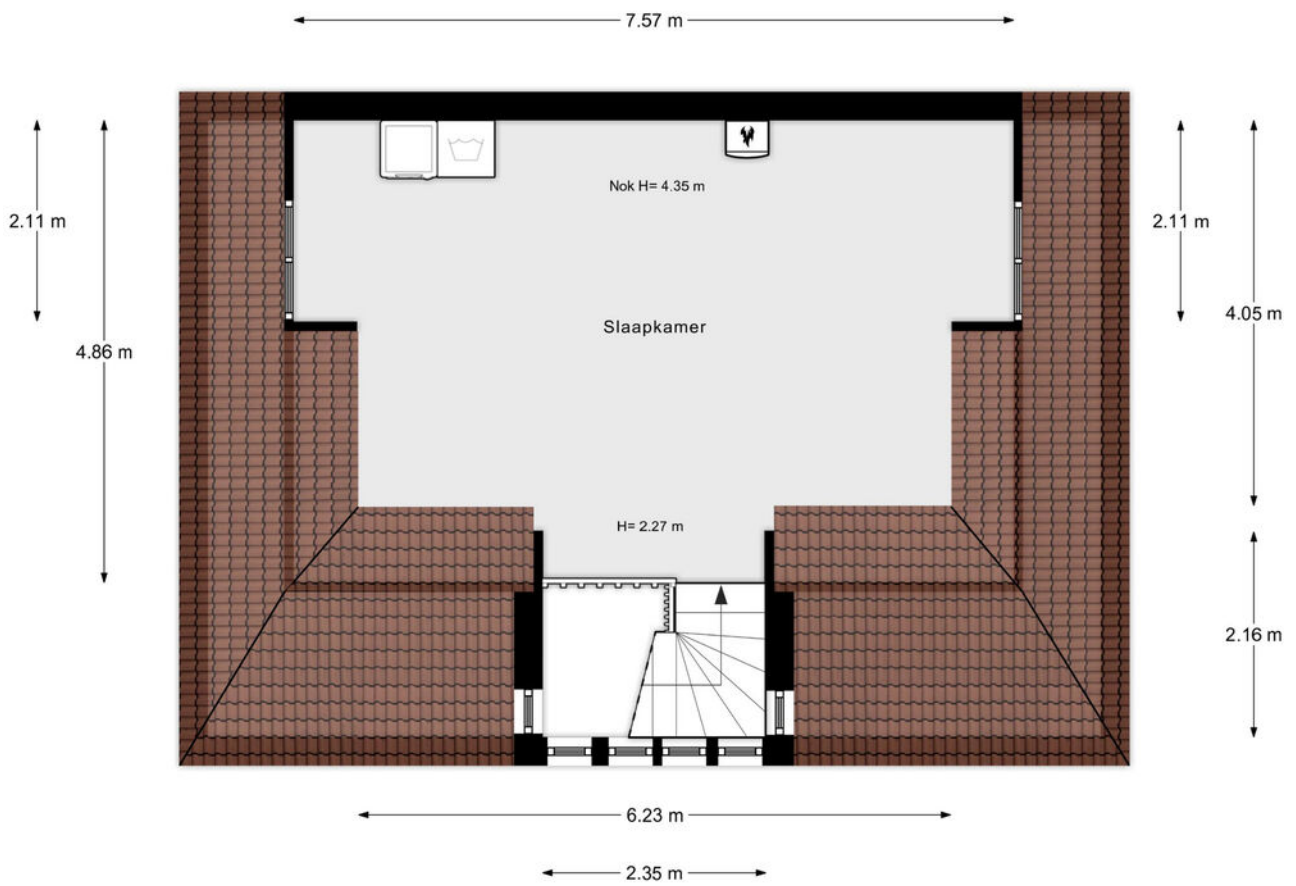
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEDE VERDIEPING



SITUATIE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

ROERENDE ZAKEN

Roerende zaken is een beetje een vakterm. Met roerende zaken bedoelen we zaken die niet 'nagelvast' aan het huis bevestigd zijn. Om die zaken te verplaatsen hoef je niet te slopen. Je moet denken aan meubilair, maar bijvoorbeeld ook aan een vloer.

De verkoper geeft door middel van deze lijst aan welke zaken achterblijven of bijvoorbeeld overgenomen kunnen worden. In het geval van overname komt de verkoper samen met de koper een acceptabele prijs overeen!

[Sla de pagina om voor de lijst met roerende zaken >](#)

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Messenset aanrecht			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtewisselaar	X		
- Tesla accu	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle planten in pot			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

ROERENDE ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinset met stoelen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Gardena tuin haspel			X
- Gasflessen openhaard			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

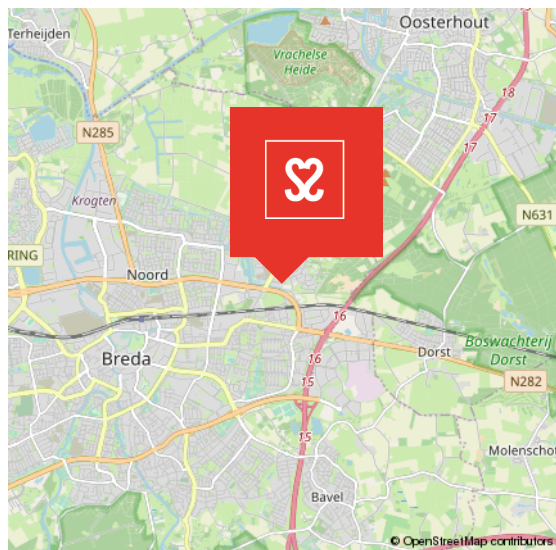
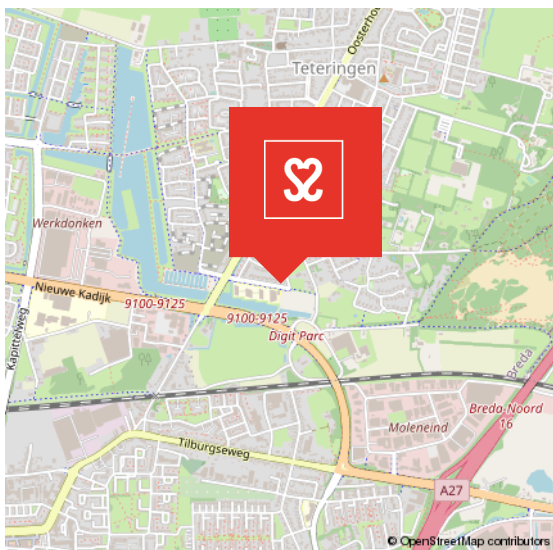


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Teteringen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4077	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2023
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



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.



Het resultaat.

HET RESULTAAT

Meer dan 300 verkopers
gaven ons samen een 9,2
op Funda.

9,2

9,8

“ Vijfvinkel Trossèl is een fijn makelaarskantoor met zeer goede lokale marktkennis. Alle contacten verliepen zeer goed en de bereikbaarheid van het kantoor is uitstekend! Wij bevelen deze makelaar en dit kantoor zeker aan. ”

Verkoper van Komatistraat 24

10.0

“ Super contact, duidelijk en persoonlijk! Vijfvinkel Trossèl neemt echt de tijd voor een goede begeleiding met een mooi resultaat! ”

Verkoper van Burgemeester de Raadsingel 205

10.0

“ Wat een top makelaar! Persoonlijk en zeer deskundig. We zijn volledig ontzorgd binnen het verkoopproces, wat heeft geresulteerd in een uitstekende verkoop van mijn woning, zonder enige stress. Ik raad Vijfvinkel Trossèl dan ook iedereen aan!! ”

Verkoper van Slangenburg

9,0

“Niets anders dan een top ervaring bij Vijfvinkel Trossèl”

Koper van Noordendijk

8.0

“ Vriendelijk personeel en alles tot in de puntjes verzorgd. Een moderne makelaar met service van deze tijd. Staan altijd voor je klaar echt een aanrader. Dik tevreden! ”

Verkoper van Schipbeekstraat 142

funda

Bekijk alle recensies op Funda:
funda.nl/makelaars/dordrecht/15207

Wist je dat Vijfvinkel 2x zoveel bereik heeft op Funda dan de gemiddelde makelaar in Dordt? Nu wel.

Adresgegevens
Vriesestraat 168
3311 NS Dordrecht

Contactgegevens
info@vijfvinkel.nl
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website
www.vijfvinkel.nl

