



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

BORIS PASTERNAK-ERF 242
3315 BV 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

Inpakken en verhuizen maar! Recent volledig gemoderniseerde én energiezuinige hoekwoning met kunststof kozijnen, zonnepanelen, een parkeerplaats met carport op eigen erf en een prachtige tuin met tuinhuis.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCELOPPERVLAKTE

152 m²

INHOUD

375 m³

BOUWJAAR

1983

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

carport

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur-, vloer- en glisolatie

VRAAGPRIJS € 369.000 K.K.



BORIS PASTERNAK-ERF 242, DORDRECHT

SMAAKVOL GEMODERNISEERDE HOEKWONING MET CARPORT

- stijlvol en licht interieur;
- volledig voorzien van in 2022 geplaatste kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- energiezuinig (energielabel A) o.a. dankzij de volledige isolatie, nieuwe kozijnen en negen zonnepanelen;
- tuingerichte woonkamer met openslaande tuindeuren;
- moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en een strakke badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met berg- en wasruimte en een royale vierde slaapkamer;
- glad gestuukte wanden, mooie vloerafwerkingen en gerenoveerde trappen;
- prachtige, onder architectuur, aangelegde achtertuin (zuidwest) met multifunctioneel tuinhuis en achterom;
- eigen parkeergelegenheid onder de carport direct voor de deur;
- stenen berging aan de voorzijde;
- gelegen nabij basisscholen, buurtwinkelcentrum en uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- gunstig gelegen ten opzichte van het buitengebied van Dordrecht;
- kortom zó te betrekken!
- woonoppervlak 110 m². Bruto inhoud 375 m³;
- bouwjaar 1983. Eigen grond 152 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met moderne toiletruimte met fonteintje, cv-kast (Nefit Proline, 2015), meterkast (moderne verdeelinstallatie), bergkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Tuingerichte woonkamer voorzien van bergruimte onder trap, loopdeur en openslaande deuren naar de achtertuin. Het zijraam zorgt voor een mooie extra lichtinval in de kamer.

Royale open keuken aan de voorzijde. De moderne keukeninrichting is voorzien van strakke witte kastfronten, een composiet aanrecht, vaatwasser en inductiekookplaat met afzuigschouw (recirculatie). In de wandkast bevinden zich de koelkast, vriezer, combi-oven en extra kastruimte. Daarnaast is er nog een vaste voorraadkast. Aan voorraadruimte dus geen gebrek!

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele waskom op antieke onderkast, wandcloset en handdoekenradiator. Het geheel is voorzien van stoer antraciet tegelwerk en strak stucwerk.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte aan de voorzijde met unit mechanische ventilatie.

De wasruimte aan de achterzijde is voorzien van de opstelplaats van de wasmachine en een Velux dakraam.

Slaapkamer 4, ruime kamer met groot Velux dakraam achterzijde, wastafel en kastruimte.

BORIS PASTERNAK-ERF 242, DORDRECHT

ZONNEPANELEN EN KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR++ BEGLAZING

Carport/tuin/berging:

Aan de voorzijde bevindt zich de parkeerplaats op eigen erf met carport. De naast de parkeerplaats gelegen vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra. Fraai aangelegde (2019) achtertuin gelegen op het zuidwesten en o.a. voorzien van twee terrassen, een pergola, gras en een achterom. Het tuinplan is ontworpen door een tuinarchitect. Ook de beplanting is op elkaar afgestemd waardoor het een mooi groen geheel is. Achterin de tuin staat een (deels) geïsoleerd tuinhuis (2019) met elektra, warm en koud water en een eigen stoppenkast. Het tuinhuis bestaat uit een bergruimte en een geïsoleerde multifunctionele ruimte met openslaande deuren.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken parketvloer ter plaatse van de woonverdieping. Laminaat op beide slaapverdiepingen.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Traprenovatie: beide trappen zijn gerenoveerd (Upstairs).

Kozijnen/beglazing: in 2022 is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen en ramen met HR++ beglazing en horren. De openslaande tuindeuren zijn voorzien van triple glas.

Buitenzonwering: zonnesherm (handmatig bedienbaar) ter plaatse van de woonkamer.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2938.



KENMERKEN

Zonnepanelen: negen zonnepanelen met micro omvormers (2021).

Energie label: A.

Bouwjaar: 1983.

Grondoppervlak: 152 m².

Oplevering: in overleg.



Jeroen

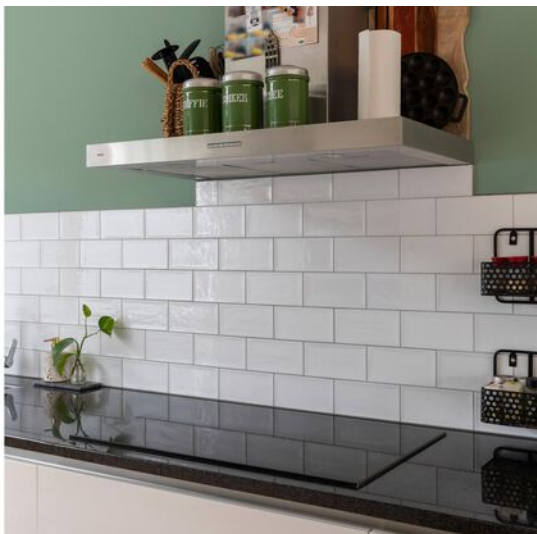
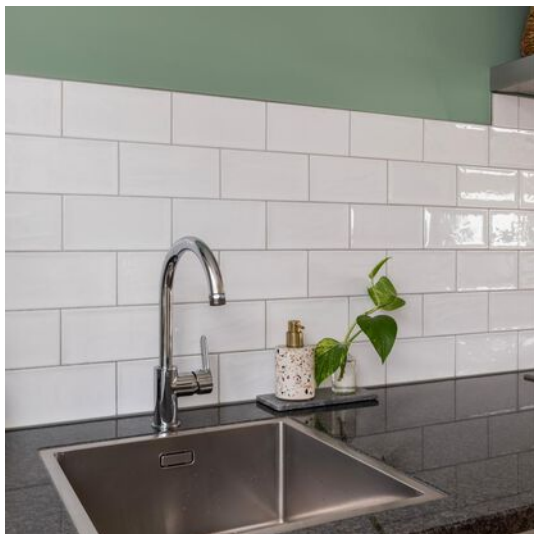
Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**MOOIE KEUKEN MET
INBOUWAPPARATUUR**

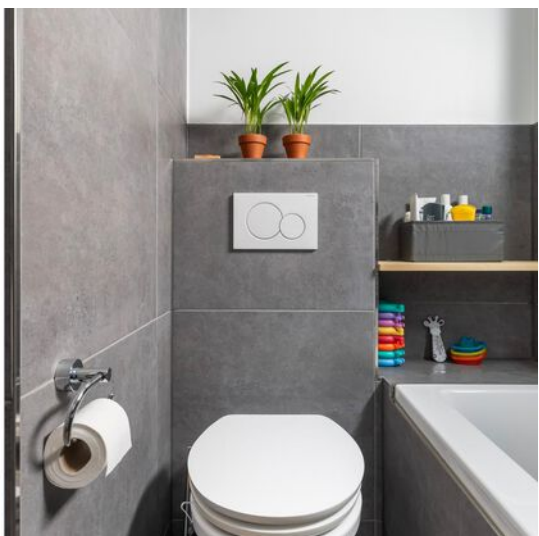
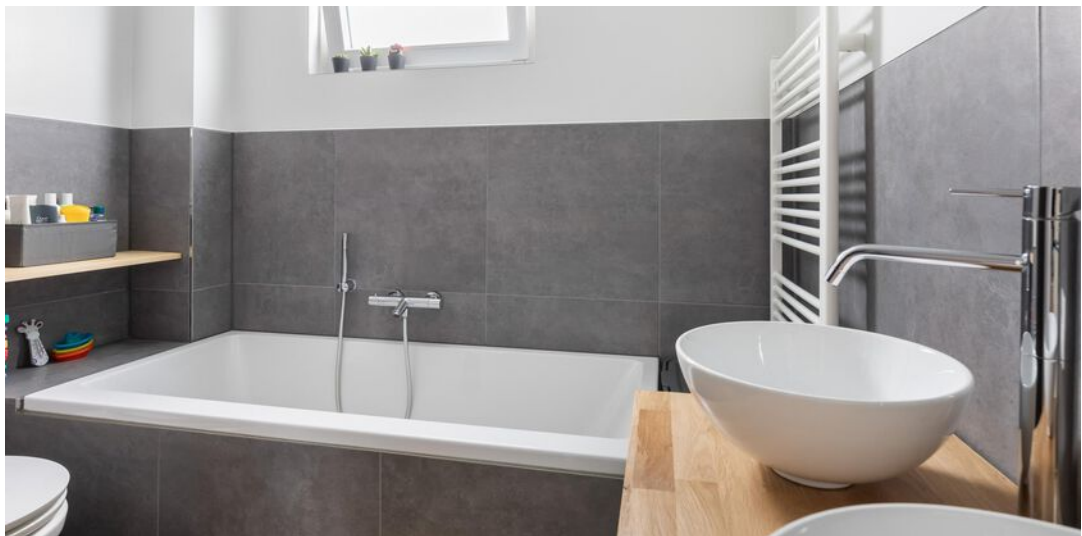


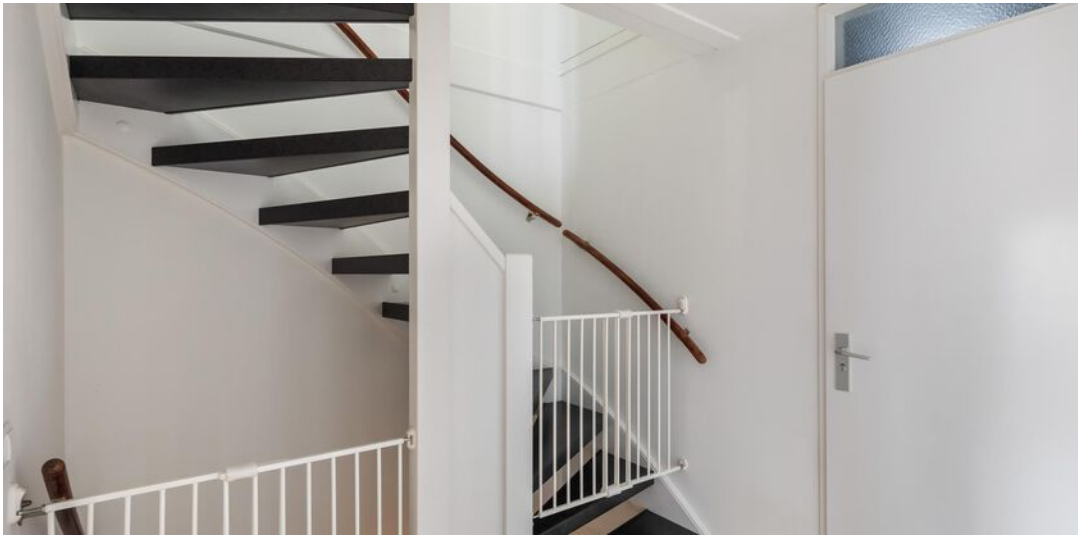




**DRIE SLAAPKAMERS
EN EEN STOERE
BADKAMER MET
LIGBAD EN DOUCHE
OP DE 1E ETAGE**

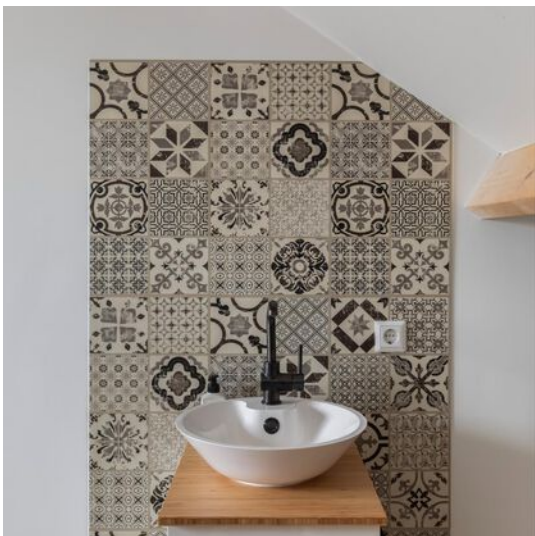






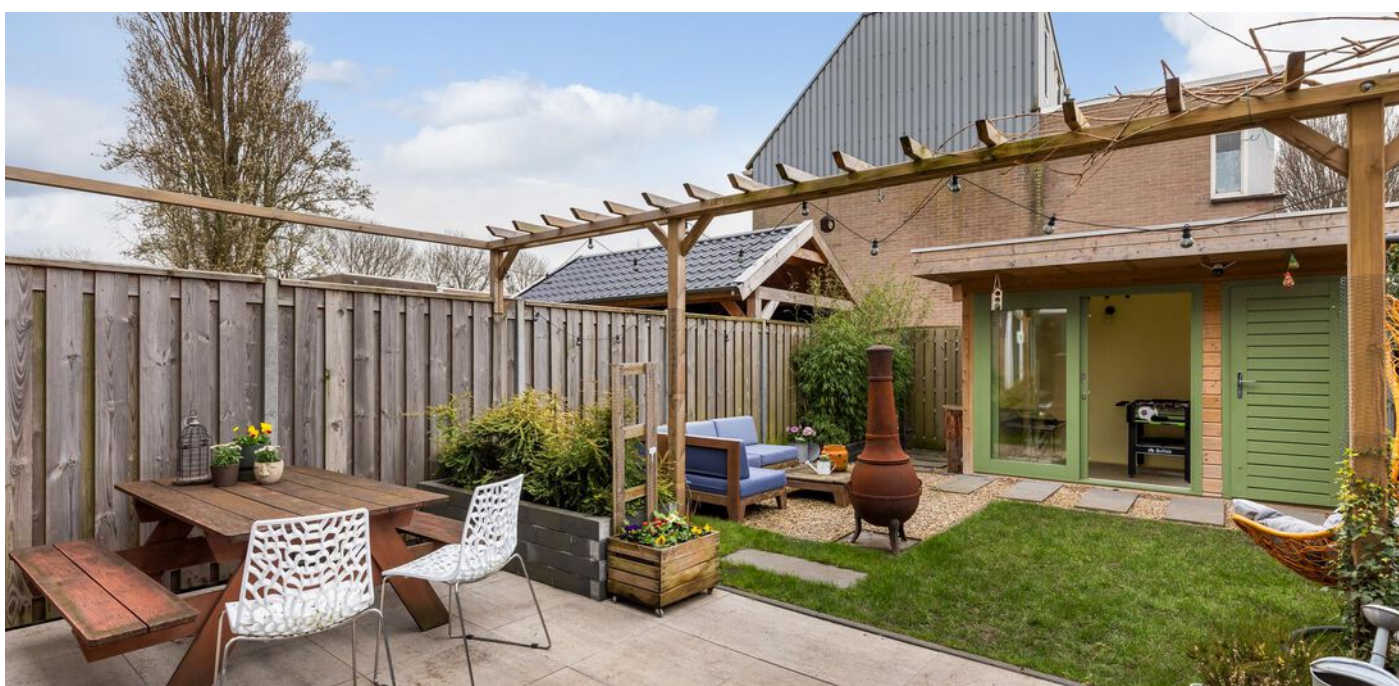
**VERRASSEND RUIE
2E ETAGE MET
4E SLAAPKAMER,
WAS- EN BERGRUIMTE**







**PRACHTIGE IN 2019
AANGELEGDE TUIN
(ZW) MET
MULTIFUNCTIONEEL
TUINHUIS EN
ACHTEROM**

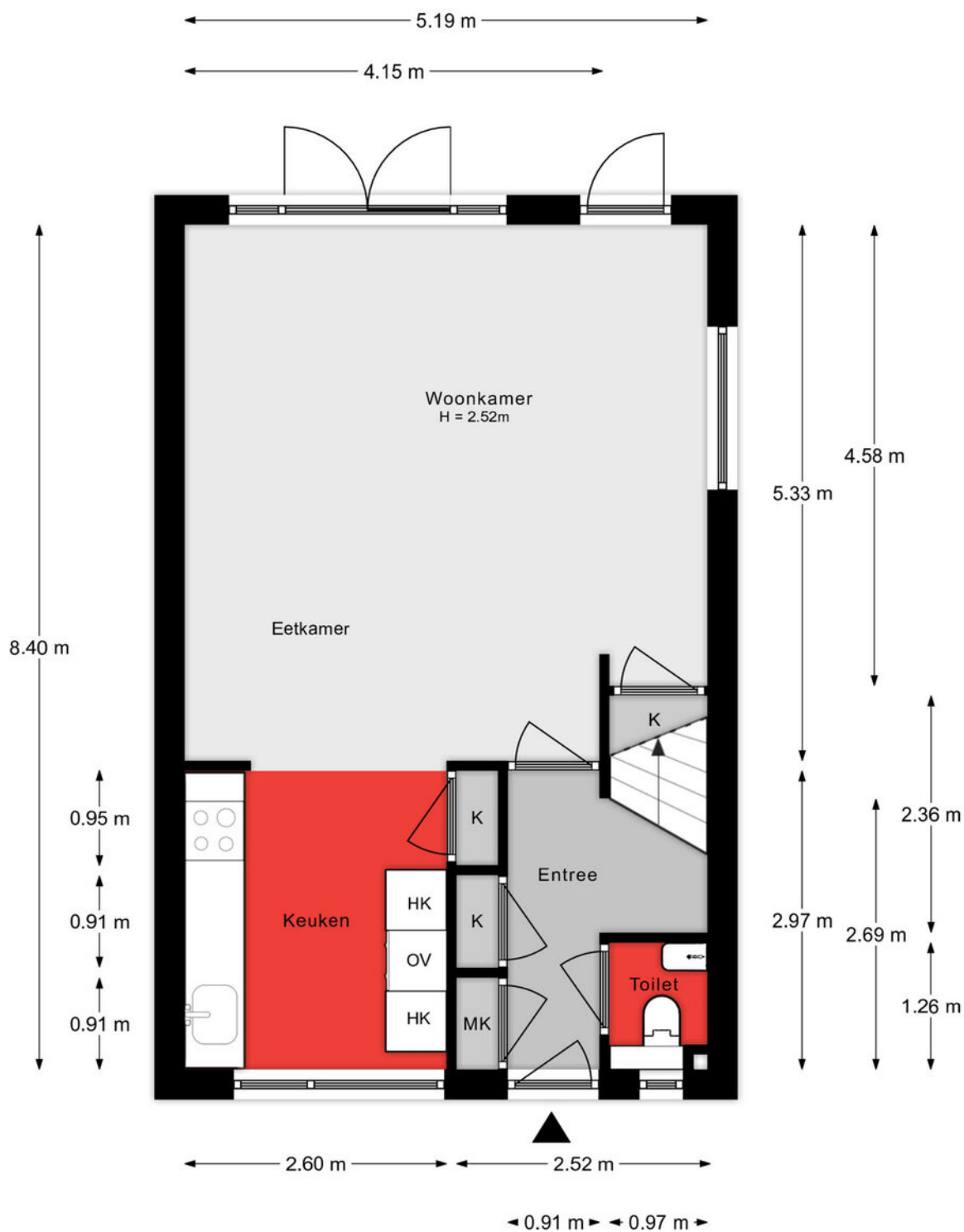




**PARKEREN OP EIGEN
ERF ONDER DE
CARPORT EN EXTRA
BERGRUIMTE IN DE
STENEN BERGING AAN
DE VOORZIJD**

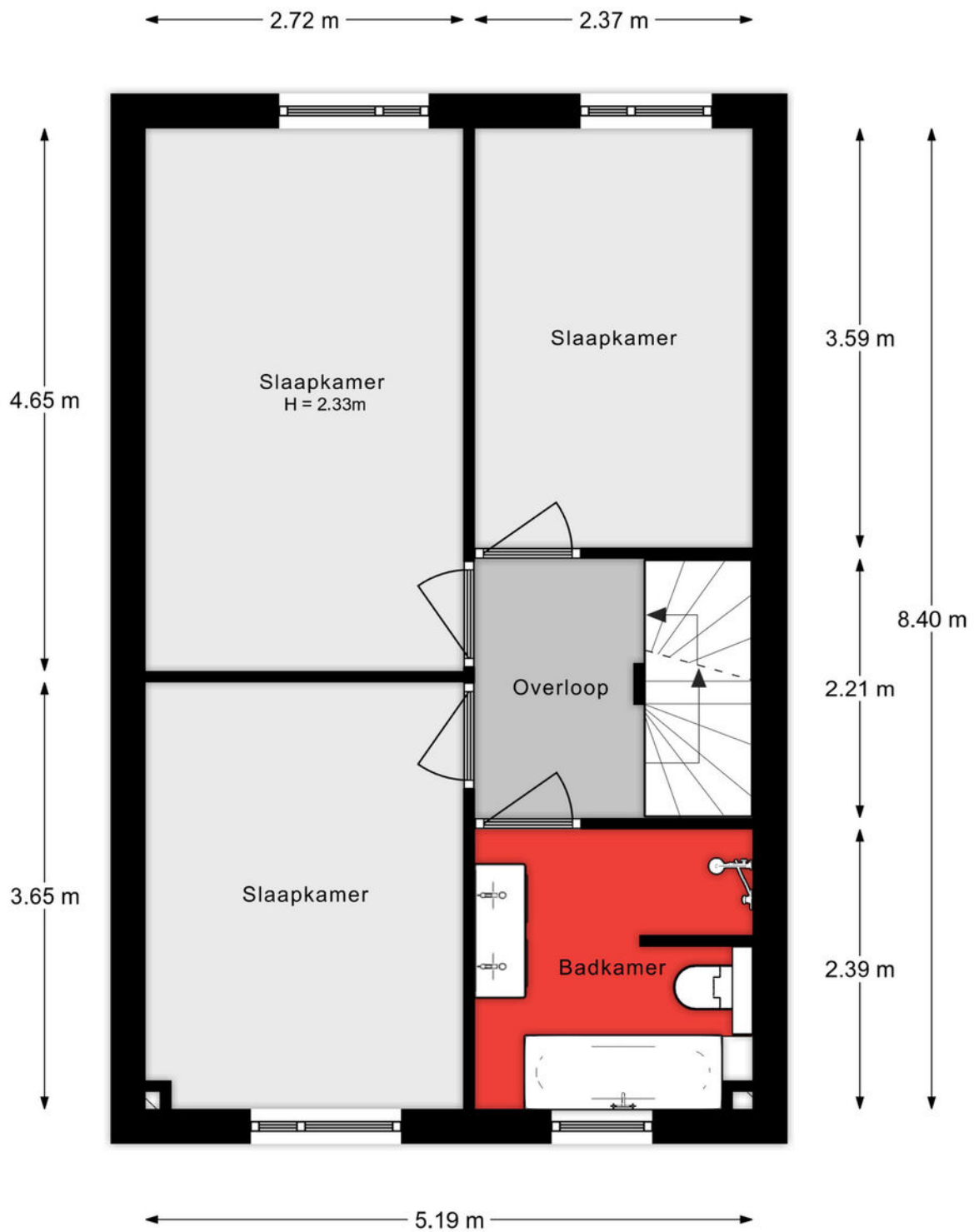


Begane grond



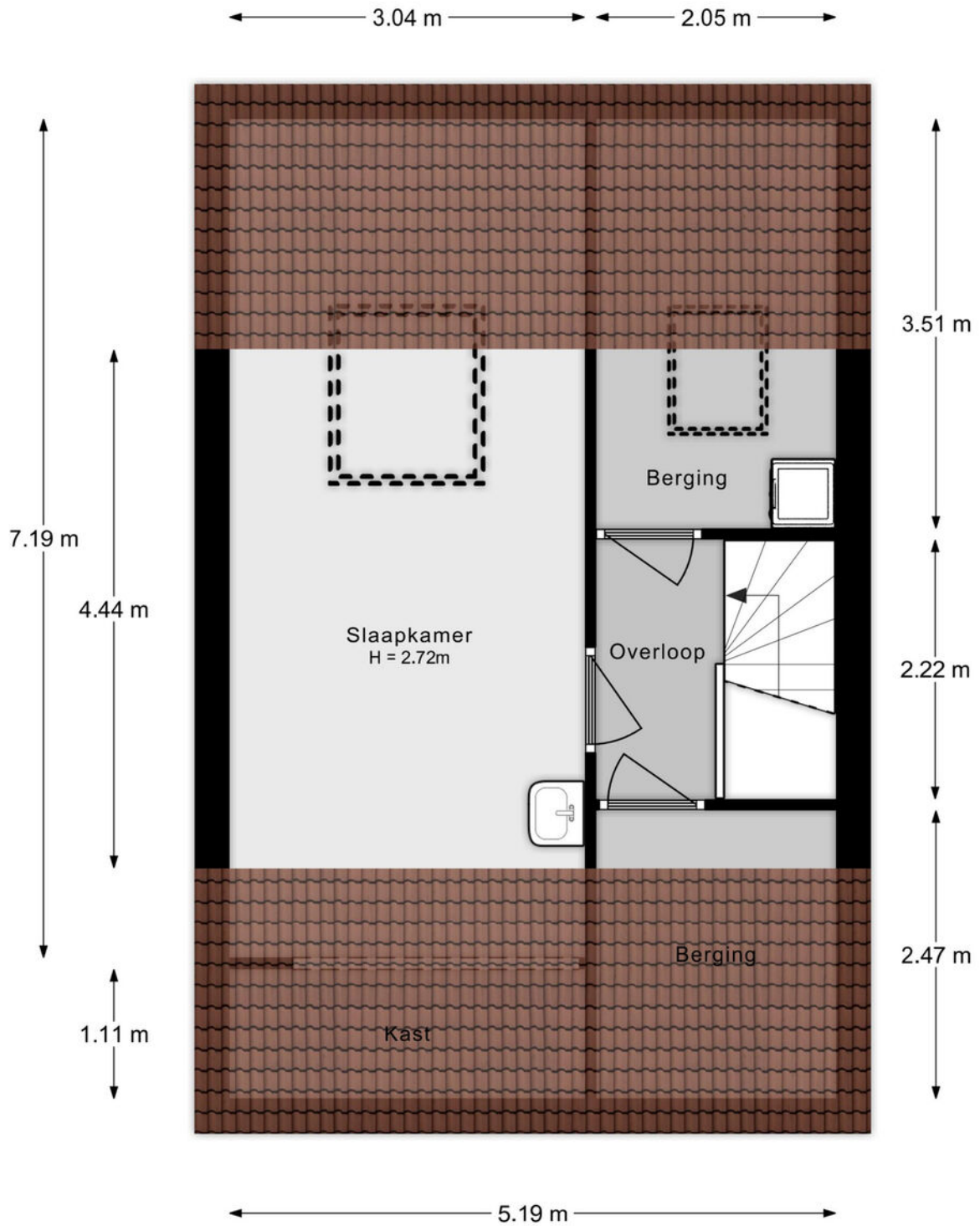
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



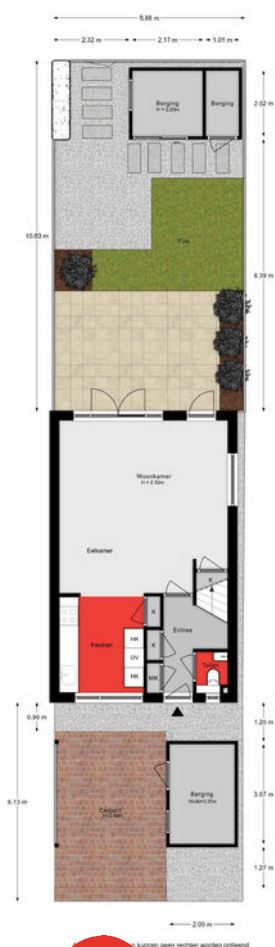
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 verhuisd 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 | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - lampen in tuinhuis | | X | |
| - lampen schuur | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - kast op zolder | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - vitrages | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - rolgordijnen slaapkamerraam | X | | |
| - rolgordijn zolderraam | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - meubel met waskom en kraan op zolder | X | | |
| - plank in keuken | | X | |

LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|-------------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| 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 | | | |
| - besteklade inleg | X | | |
| - kruidenrekjes | X | | |
| - handdoek haakjes | X | | |
| - planken in voorraad kast | 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 | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |

LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - plank badkamer | X | | |
| - spiegels | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| picknicktafel | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| lichtsnoer achtertuin | | X | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

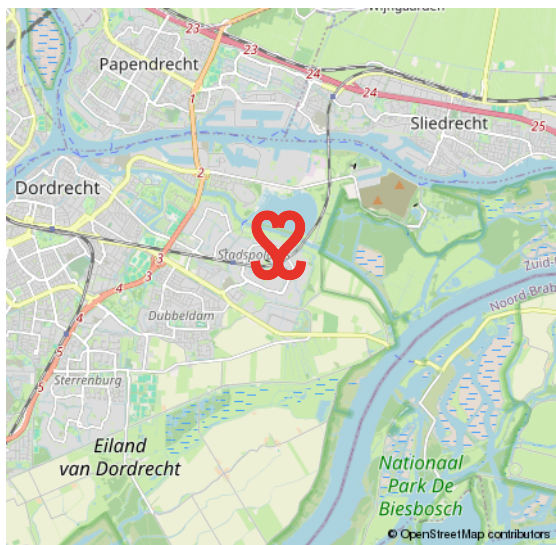
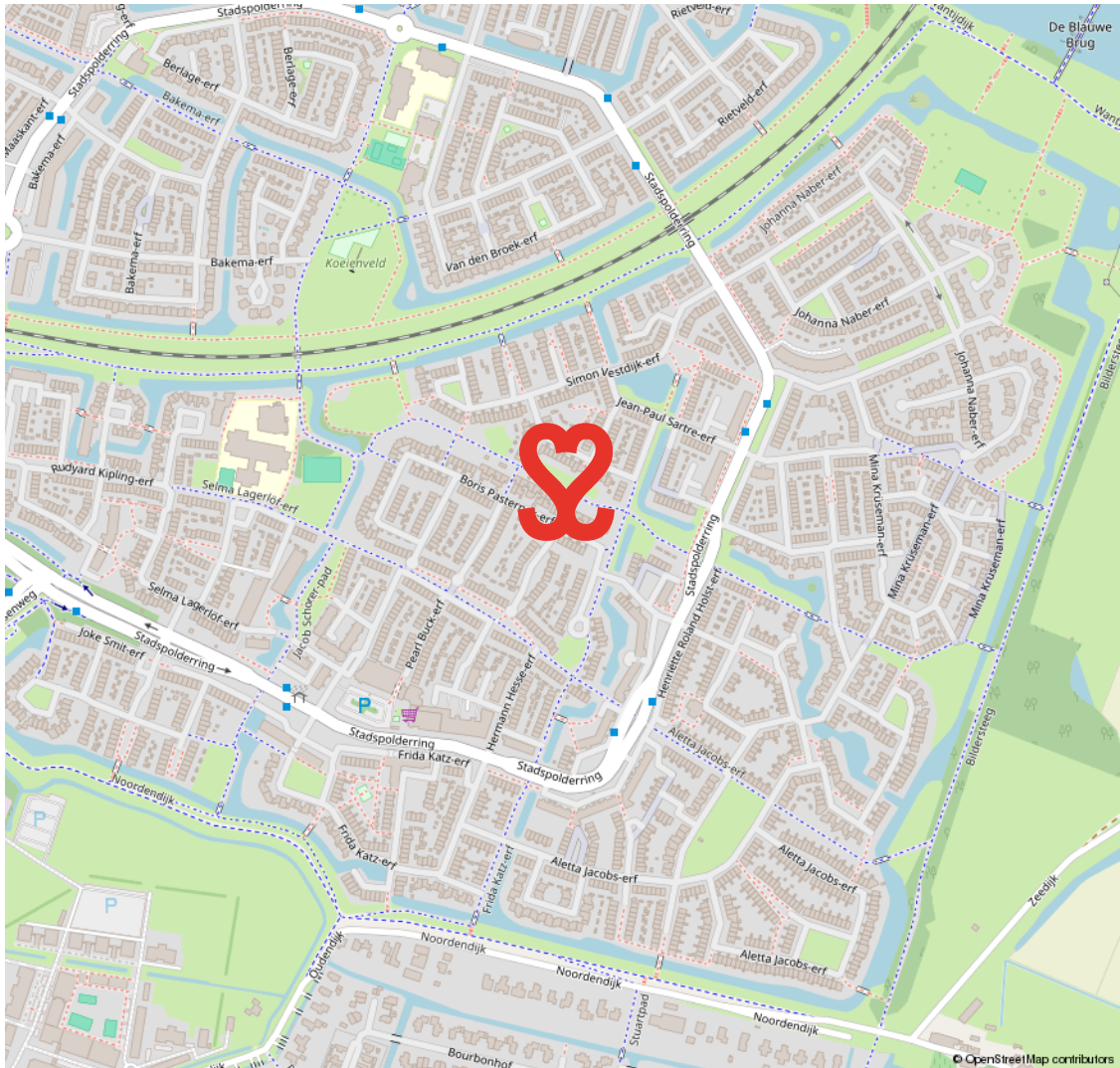


| | | | |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Dordrecht | |
| | Huisnummer | Sectie Y | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2938 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024
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



STADSPOLDERS

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

**ONBEZORGD
BUITEN SPELEN**



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://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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÈL

