



makelaars

VIJFVINKEL TROSÈL



TE KOOP
PETUNIA 13
DORDRECHT



#DREAMTEAM

VIJFINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfvinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfvinkel 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

In de wijk Zuidhoven gelegen zeer royaal woonhuis, gerenoveerd in jaren dertig stijl met uitgebouwde begane grond, zes slaapkamers en zonnige tuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

151 m²

PERCELOPPERVLAKTE

196 m²

INHOUD

524 m³

BOUWJAAR

1961

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

dakisolatie, grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



PETUNIA 13, DORDRECHT

MET LIEFDE EN OOG VOOR DETAIL VERBOUWD

- een jaren zestig woonhuis verbouwd in jaren dertig stijl #leuk;
- begane grond met vergroot toilet, woonkamer en suite met schuifdeuren en leefkeuken in de aanbouw;
- drie uitstekende slaapkamers en moderne badkamer;
- royale zolder met drie kamers, twee dakkapellen en bergruimte;
- leuke tuin op het zuidwesten met vergrote berging;
- grotendeels vernieuwde hardhouten (Meranti) kozijnen;
- dakisolatie en bijna volledig voorzien van isolerende beglazing;
- gepotdekselde achtergevel met ramen voorzien van roedeversdeling;
- op de voorgevel staat de Romeinse spreuk 'Linquenda': 'eens moet ik het (huis) verlaten';
- rustig en zeer centraal gelegen in ruim opgezette en groene wijk Zuidhoven;
- woonoppervlak 151 m². Bruto inhoud 524 m³;
- bouwjaar 1961. Eigen grond 196 m².

Indeling:

Begane grond:

Vestibule met moderne meterkast en toegang naar de hal.

Hal voorzien van mooie trapopgang (bordestrap) naar de eerste verdieping, provisiekelder met opstelplaats cv-ketel (Itho Daalderop, 2011) en royale toiletruimte. Het toilet is voorzien van een Portugese tegelvloer, stoere wandtegels gecombineerd met strak stucwerk, een klassiek fonteintje en een wandcloset.

Sfeervolle woonkamer met een mooie lichtinval via de grote raampartij met raamluiken aan de voorzijde, balkenplafond en een houtkachel. Via de suitescheiding met schuifdeuren inclusief glas in lood ramen kom je in de aan de achterzijde gelegen woonkeuken. Aan de keukenzijde van de suitescheiding bevinden zich twee vaste kasten. Met de twee daarnaast gelegen provisiekasten heb je ruim voldoende voorraadruimte. Het keukenblok is voorzien van een betonnen aanrecht, houten kastenfronten, een porseleinen spoelbak, groot 6 pits fornuis met oven, afzuigschouw en vaatwasser. Door de in 2014 geplaatste aanbouw is de woonkeuken heerlijk ruim van opzet. De achtergevel is bijna geheel voorzien van ramen met roedeversdeling en via de loopdeur en openslaande tuindeuren bereik je de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met mooie bordestrap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met inbouwkasten voorzien van paneeldeuren.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, met schuifwandkast voorzien van paneeldeuren.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde gelegen.

Stijlvolle, in 2019 geplaatste badkamer voorzien van ligbad met regen- en handdouche (in de wand ingebouwde kranen) en glazen spatscherm, wandcloset, wastafelmeubel en design radiator. Op de wanden worden witte wandtegels mooi gecombineerd met Portugese tegels ter plaatse van de inloopdouche en op de vloer liggen stoere hardsteen look tegels.

PETUNIA 13, DORDRECHT

IN ÉÉN WOORD GEWELDIG!

Tweede verdieping:

Overloop met washok, bergkast met unit van de mechanische ventilatie (Duco) en toegang naar de vliering.

Slaapkamer 4, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel en bergruimte achter de schuifwanden.
Slaapkamer 5, gelegen aan de achterzijde, eveneens met dakkapel en bergruimte achter de schuifwanden.
Slaapkamer 6, ook gelegen aan de achterzijde en voorzien van dakkapel en bergruimte onder het schuine deel van de kap.

Tuin/berging:

Mooie, groen aangelegde voortuin. De zonnige (zw) achtertuin is ruim van opzet en is o.a. voorzien van sierbestrating, een ingebouwde trampoline, kunstgras, buitenkraan, een vergrote houten berging met gepotdekselde afwerking aan de buitenzijde, elektra en een aangebouwde overkapping. De drie sierpeer bomen (Pyrus) zorgen voor beschutting in de tuin. Via de poort is het achterom bereikbaar.

Algemeen:

Vloerafwerking: fraaie brede grenen vloerdelen in de woon- en eetkamer. Hardstenen tegelvloer in de vestibule en hal. De keukenvloer is voorzien van een mooie authentieke tegelvloer. Vloerverwarming in de vestibule, hal en keuken. Op beide slaapverdiepingen ligt een white wash laminaatvloer.

Kozijnen/beglazing: grotendeels voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen en ramen (meranti) met isolerende beglazing. De voordeur, het badkamerraam en de buitendeur in slaapkamer 3 zijn voorzien van enkel glas.

Binnendeuren: de woning is grotendeels voorzien van authentieke paneeldeuren.

Bodemisolatie: schelpen in de kruipruimte.

Dakisolatie: ja. Het plafond van de woonkamer en woonkeuken is geïsoleerd.

Elektra: vernieuwd omstreeks 2011 (bedrading, schakelmateriaal en wandcontactdozen alsmede de groepenkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Buitenzonwering: beide dakkapellen zijn voorzien van rolluiken (elektrisch).

Energie label: D.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie P, nummer 313.

Oplevering: derde kwartaal 2024.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk.



KENMERKEN

Jaren dertig interieur in een jaren zestig jasje.

Goede onderhoudsconditie

Aanbouw en maar liefst 6 slaapkamers instapklaar!



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



WAT EEN SFEER!







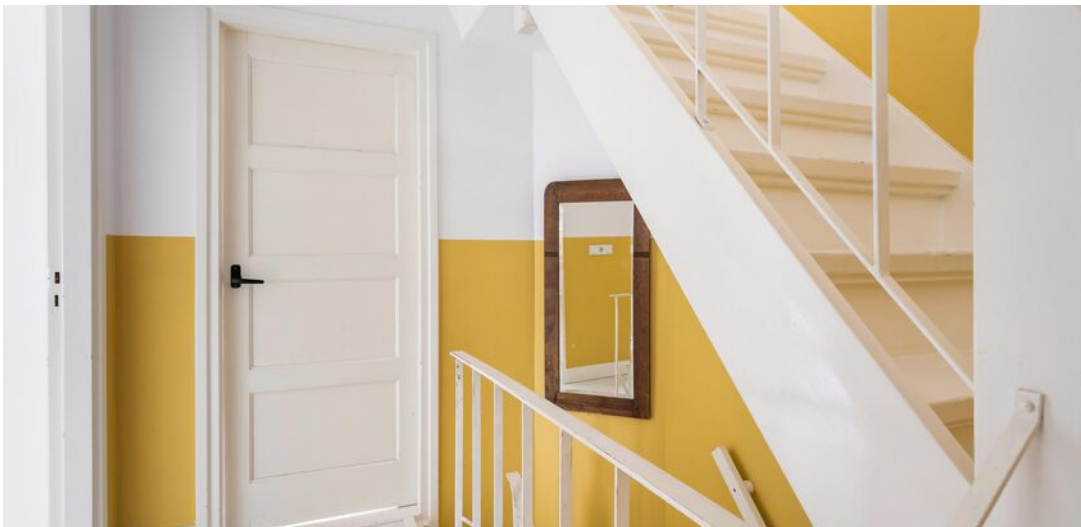
SUITESCHIEDING





**GEZELLIGE WOONKEUKEN
IN AANBOUW**







**DRIE SLAAPKAMERS EN
FRAAIE BADKAMER OP DE
EERSTE VERDIEPING**





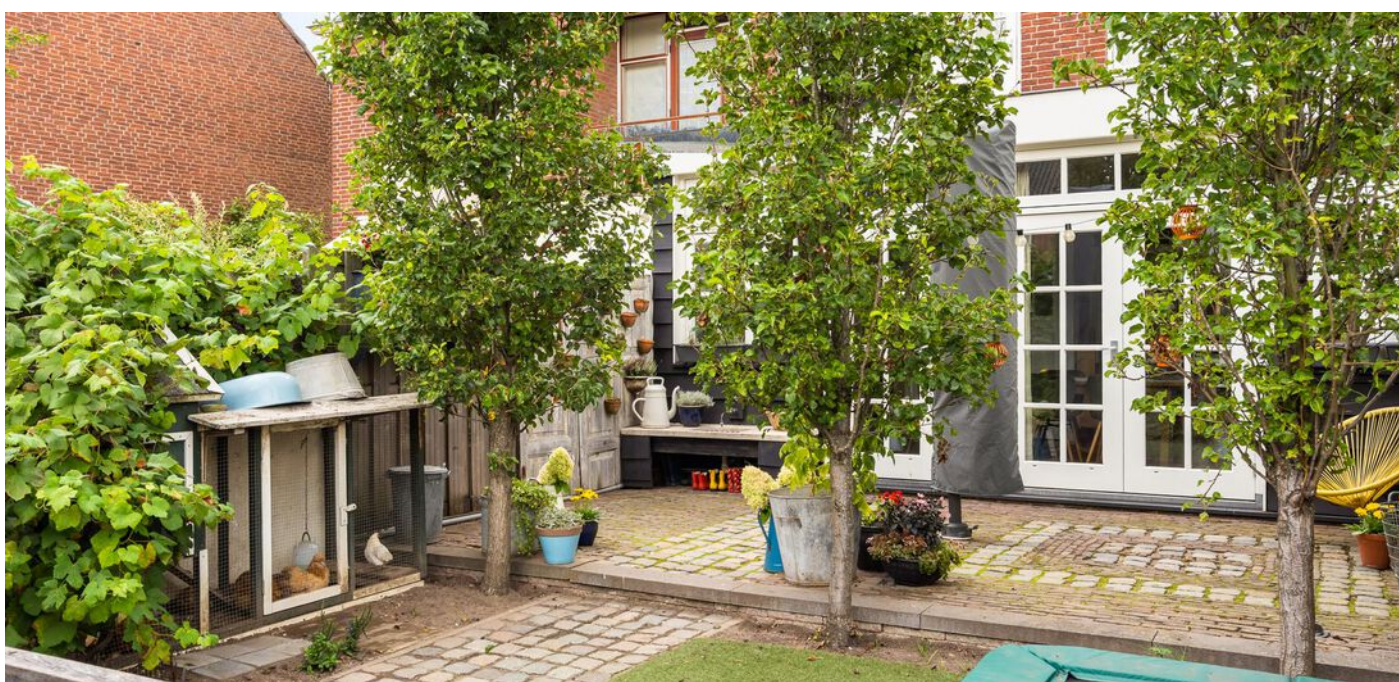


**MAAR LIEFST DRIE
SLAAPKAMERS OP DE
2E VERDIEPING MET
DAKKAPellen, WAS- EN
BERGRUIMTE**





**HEERLIJKE, RUIME EN
ZONNIGE TUIN MET
VERGROTE BERGING EN
ACHTEROM**





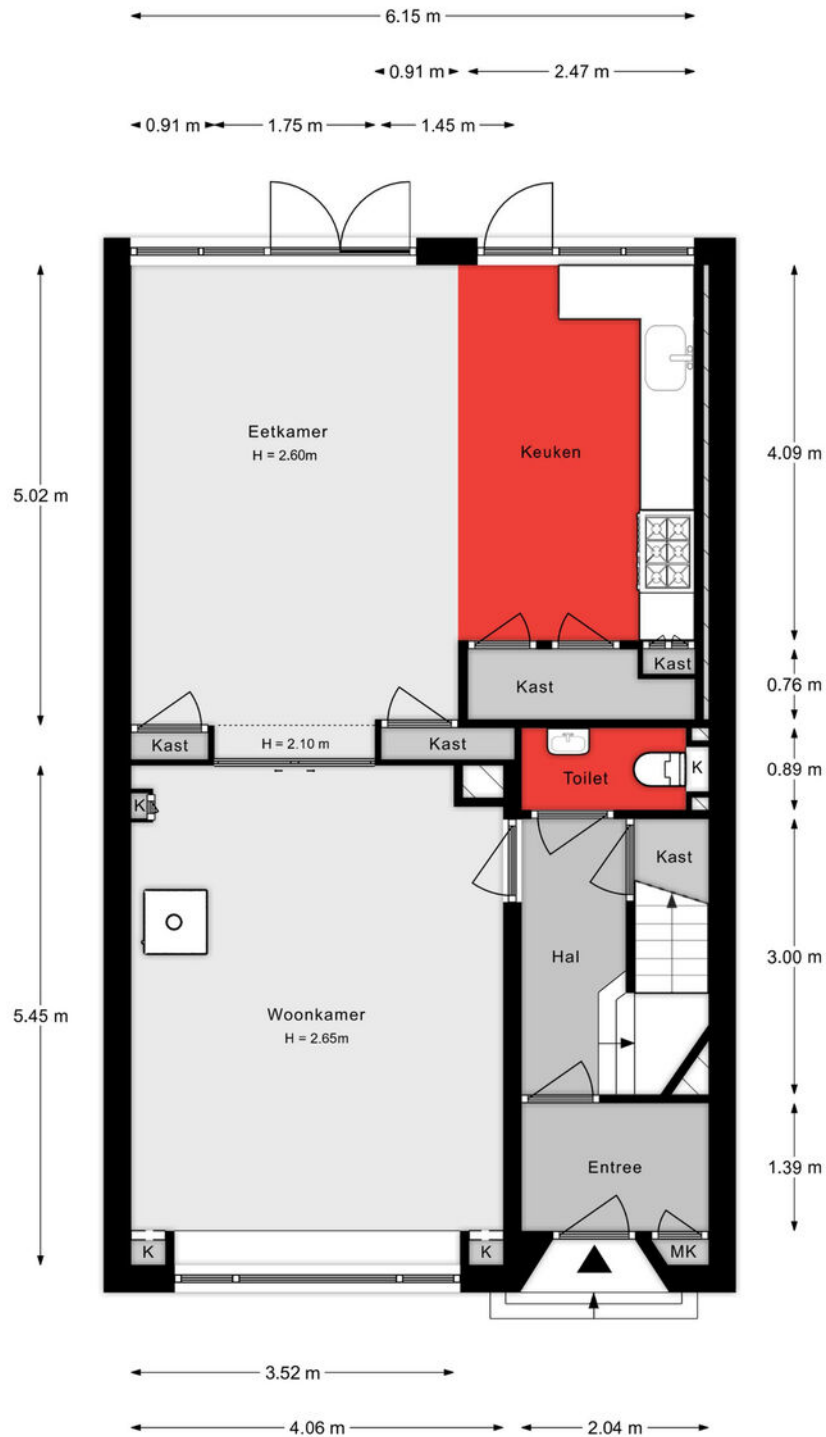




**RUSTIGE, KINDVRIENDELIJKE
EN GROENE WOONOMGEVING**

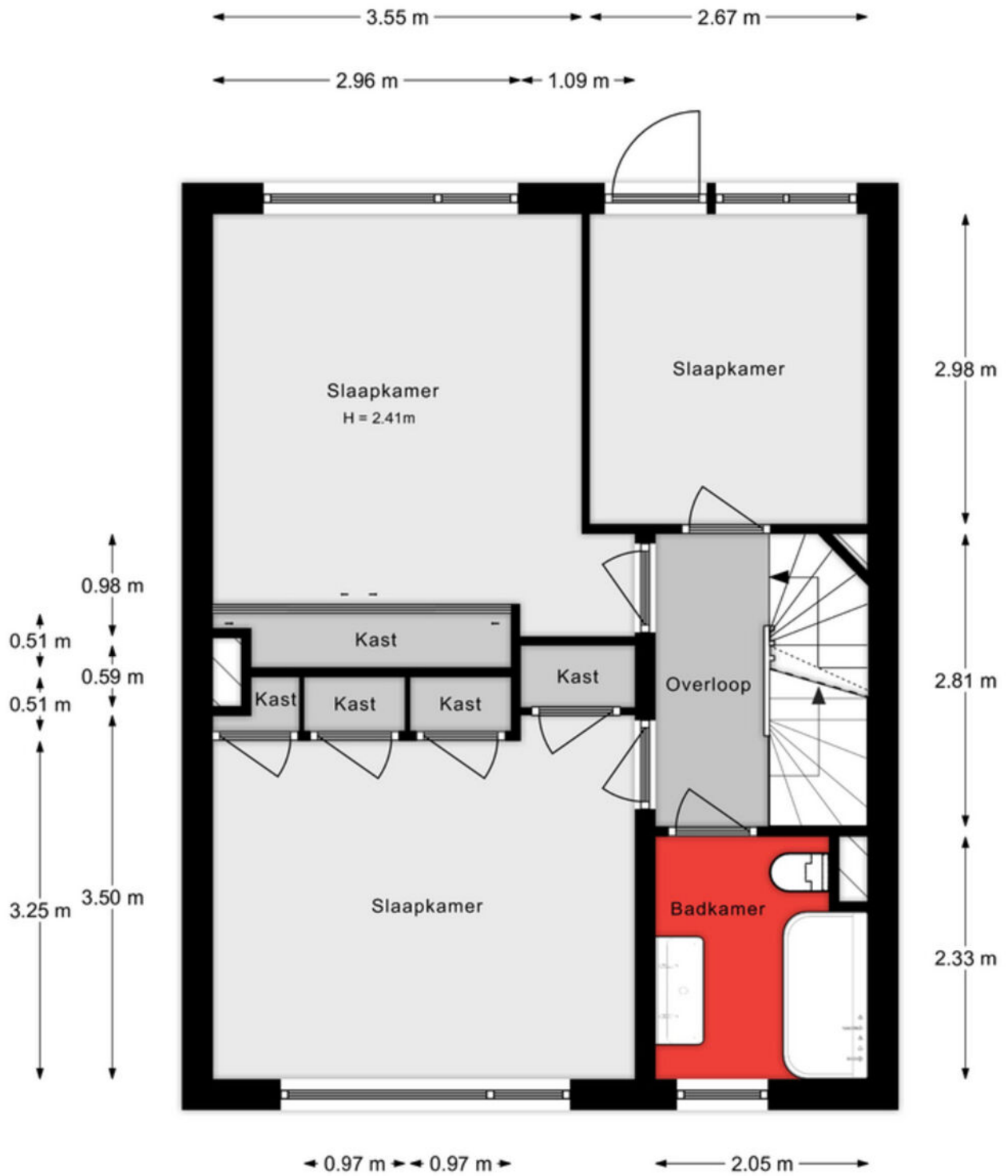


BEGANE GROND



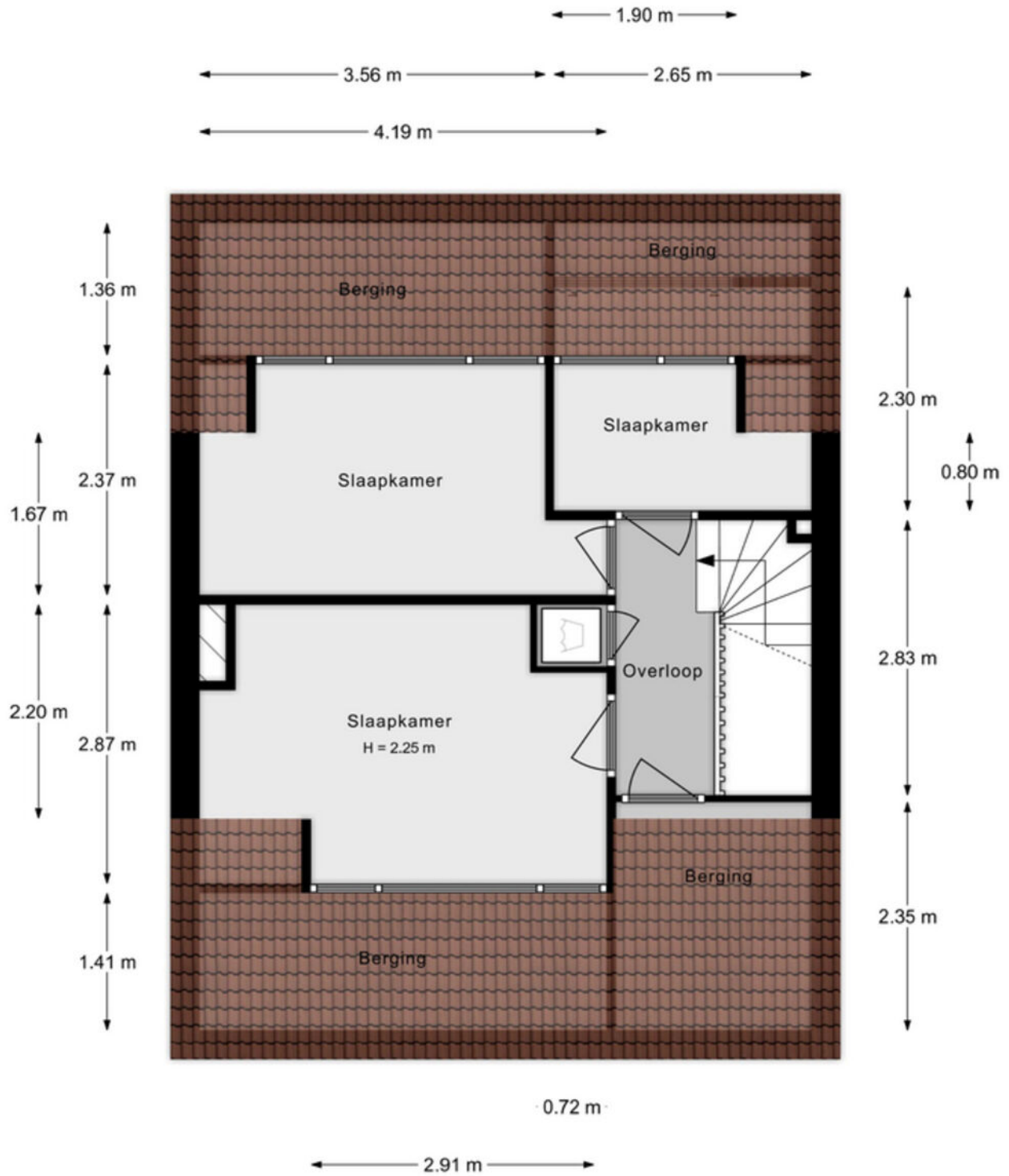
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



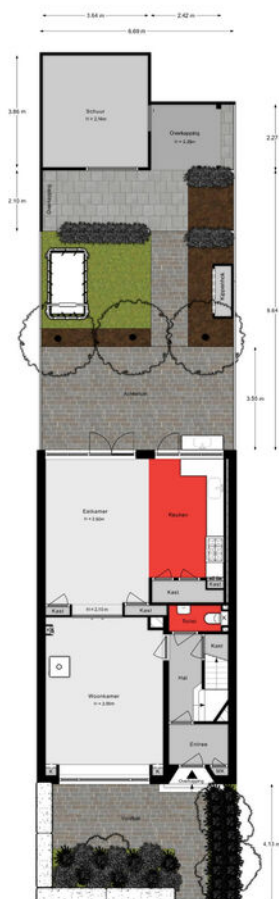
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Geelkleurig keukenkastje boven 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
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Parasol		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
trampoline en zandbak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
kippenhok			X
granito aanrecht/gootsteen			X
Tuin - Overig			

ROERENDE ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

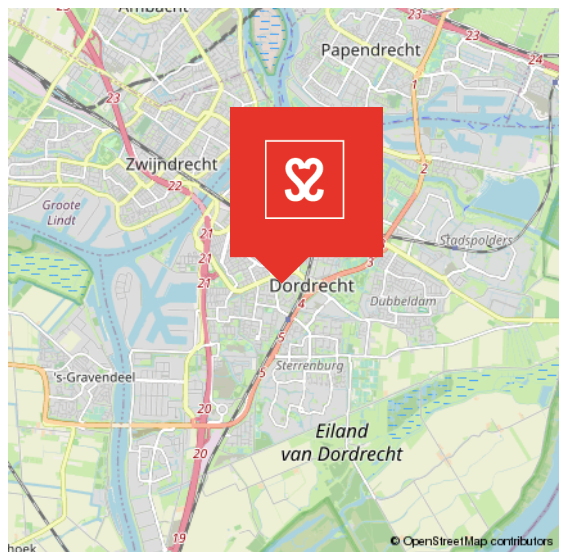
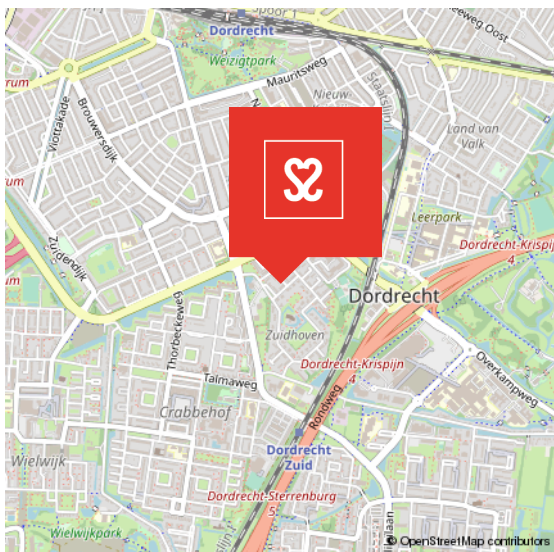
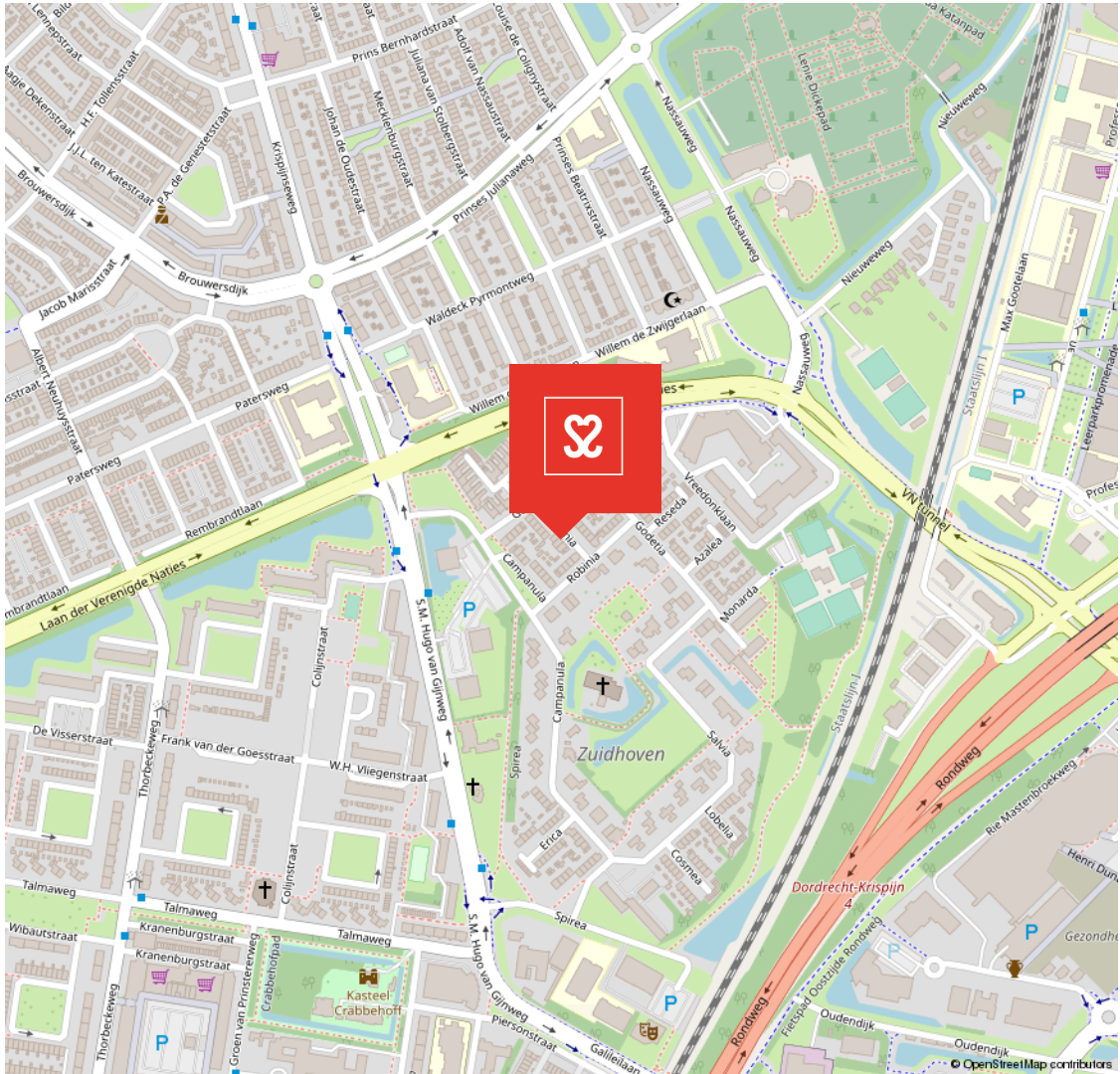


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 313	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 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



ZUIDHOVEN

VRIJSTAANDE WONINGEN, GROTE RIJWONINGEN EN VEEL GROEN

De naam Zuidhoven is vernoemd naar een oude boerderij die vandaag de dag dienst doet als manege. Een mooie, kleinschalige en ruim opgezette woon-wijk met veel groen, gebouwd in de jaren zestig. De wijk wordt gedomineerd

door vrijstaande huizen en grote rijwoningen. In de wijk liggen o.a. een kerk, zorgcentrum en tennisvereniging. De winkelcentra Crabbefhof en Sterrenburg én station Zuid zijn in de directe nabijheid te vinden.

**RUIMTE &
VEEL GROEN**



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

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

funda

Bekijk alle recensies op Funda:
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.



Adresgegevens
Vriesestraat 168
3311 NS Dordrecht

Contactgegevens
info@vijfvinkel.nl
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website

www.vijfvinkel.nl

