



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**LEERPARKPROMENADE 250
3312 KW DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

Trendy en strak afgewerkt 3-kamer hoekappartement met vrij uitzicht op het park én eigen parkeerplaats in het moderne en energiezuinige complex "Newton".

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

95 m²

INHOUD

318 m³

BOUWJAAR

2012

BUITENRUIMTE

terras

GARAGE

parkeerkelder, parkeerplaats

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.



LEERPARKPROMENADE 250, DORDRECHT

GELIJKVLOERS WONEN IN EEN MODERN 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT

- energielabel A+, volledig geïsoleerd en voorzien van stadsverwarming (gasloos);
- gelegen op de eerste verdieping van een representatief complex met lift;
- royale woonkamer aan de parkzijde met grote schuifpui met Frans balkon en een prachtig vrij uitzicht;
- strakke, open keuken met inbouwapparatuur;
- twee slaapkamers, waarvan één met toegang naar het terras;
- gave badkamer met inlopdouche en wasmeubel;
- praktische inbandige berging/wasruimte;
- mooie lichtinval dankzij de hoekligging en extra zijramen;
- heerlijk zonnig, direct aan de binnentuin grenzend, terras;
- eigen parkeerplaats en gemeenschappelijke fietsenberging in de parkeergarage;
- gelegen in het Leerpark (Reeland) bestaande uit o.a. woningen, sportgebouwen, leer-/werkinstellingen, restaurant en supermarkt;
- voorts zeer centraal gelegen t.o.v. treinstation, uitvalswegen en de historische binnenstad;
- woonoppervlak 95 m². Bruto inhoud 318 m³;
- bouwjaar 2012.

Indeling:

Begane grond:
Afgesloten entree met bellen- en brievenbussentableau, lift en trap naar verdiepingen en toegang tot parkeergarage.

Eerste verdieping:

Hal met meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezel) en toegang naar de badkamer, beide slaapkamers, moderne toiletruimte, inbandige was-/bergruimte en living.

Inbandige was-/bergruimte voorzien van aansluiting voor de wasmachine, unit van de mechanische ventilatie en de stadsverwarming.

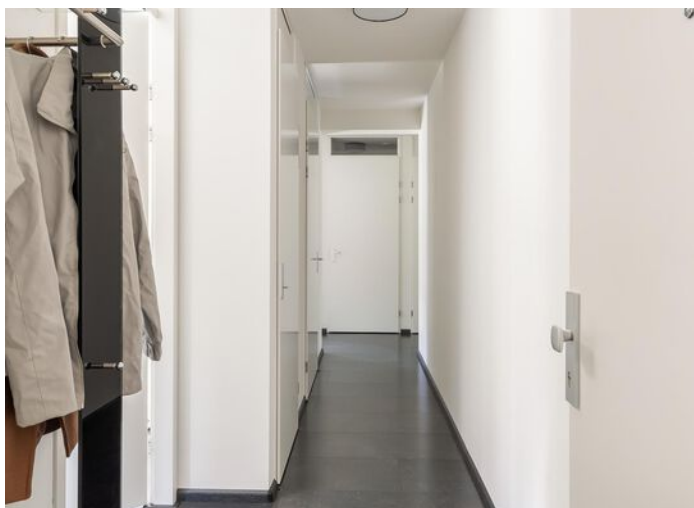
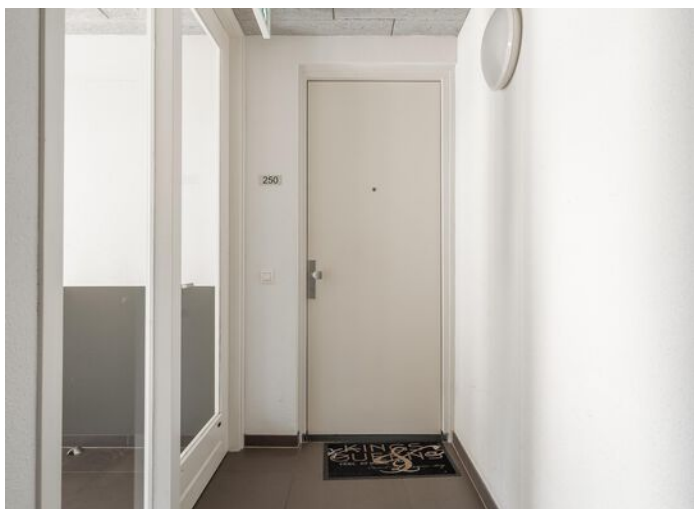
Ruime slaapkamer met toegang naar het terras aan de achterzijde.

Tweede slaapkamer, tevens gelegen aan de achterzijde.

Gave badkamer voorzien van meubel met dubbele wasbak en spiegel, royale inlopdouche met regen- en handdouche, handdoekenradiator en stoer antracietkleurig tegelwerk.

Via de stoere staallook deur loop je vanuit de hal de ruime living binnen. De living is voorzien van een videofoon en heeft dankzij de grote schuifpui met Frans balkon én het extra zijraam een mooie lichtinval. De living biedt een prachtig vrij uitzicht op het park.

Open keuken met moderne L-vormige inrichting met composiet aanrecht en inclusief Bauknecht inbouwapparatuur te weten: koffiemachine, oven, magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en koelkast. Ook de keuken is voorzien van een zijraam.



Terras:

Heerlijk op het zuidwesten gelegen terras met uitzicht op de binnentuin.

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nummer 83) gelegen in de onderliggende parkeergarage.

Fietsenstalling:

Gemeenschappelijke fietsenstalling in de parkeergarage.

Algemeen:

Vloerafwerking: stoere tegellook laminaatvloer.

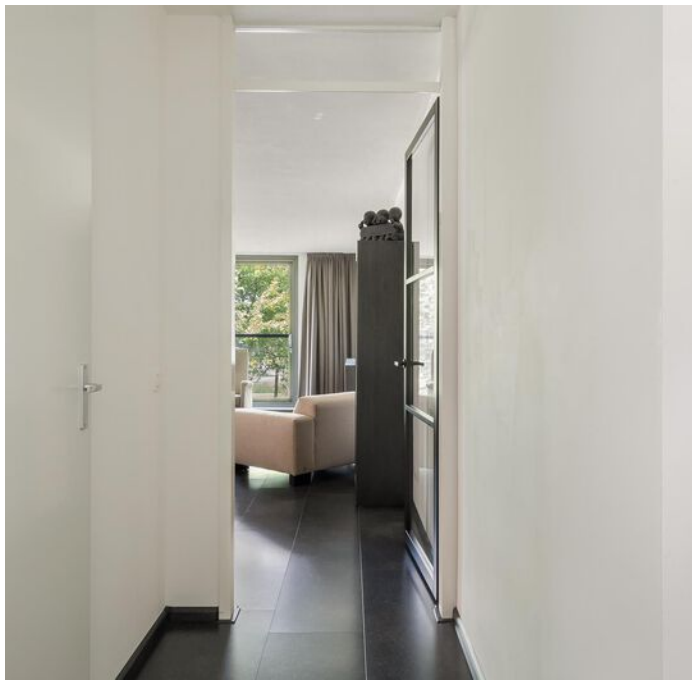
SPULLEN INPAKKEN EN VERHUIZEN MAAR

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en aluminium schuifpui.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt momenteel € 159,15 (appartement) en € 36,65 (parkeerplaats).

Zelfbewoningsplicht: er is een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing (kettlingbeding).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4956, A-23 (appartement) en A-183 (parkeerplaats).



KENMERKEN

Energielabel: A+

Isolatie: volledig geïsoleerd

Bouwjaar: 2012

Oplevering: medio december 2024



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.



WAT EEN UITZICHT & RUIJTE!

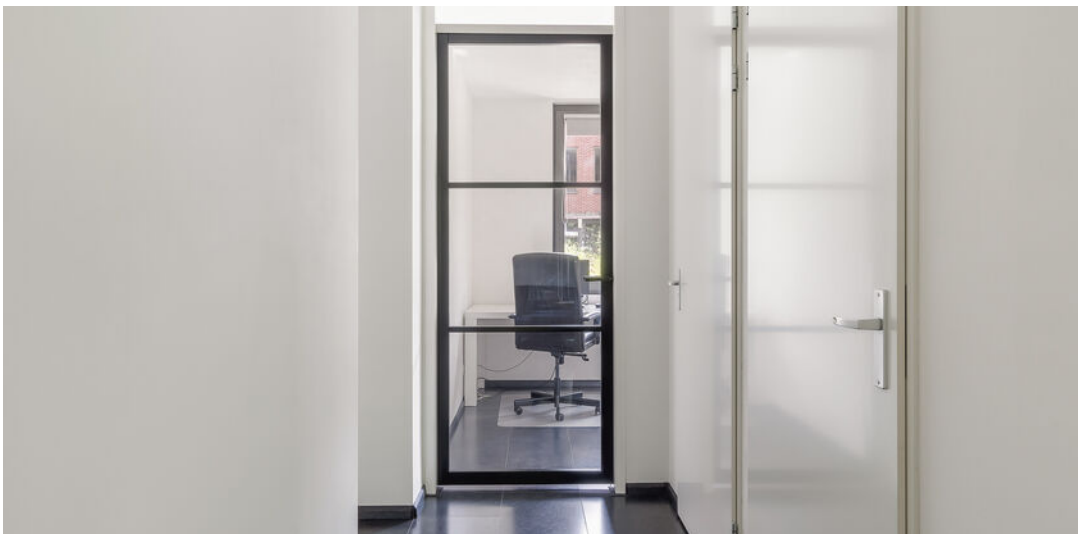






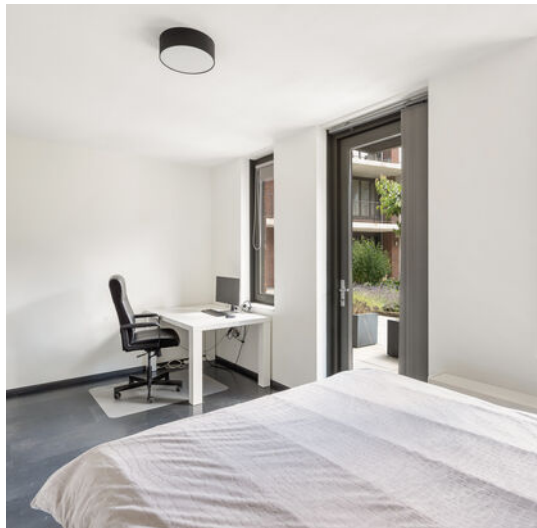
**EEN COMPLETE
KEUKEN VOOR DE
KOOKLIEFHEBBER**



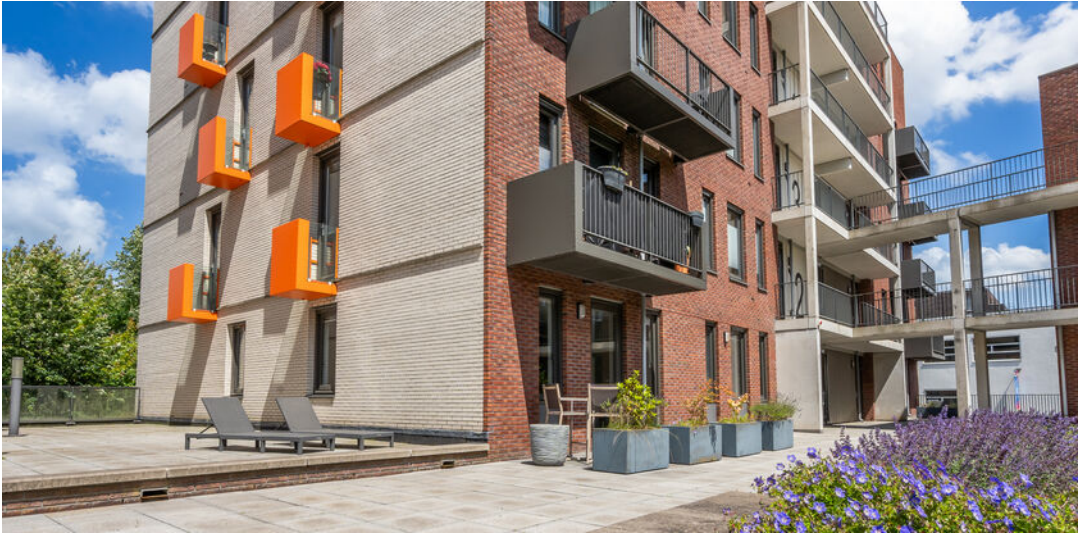




**RIANTE SLAAPKAMER
DIRECT GRENZEND
AAN HET HEERLIJKE
TERRAS**





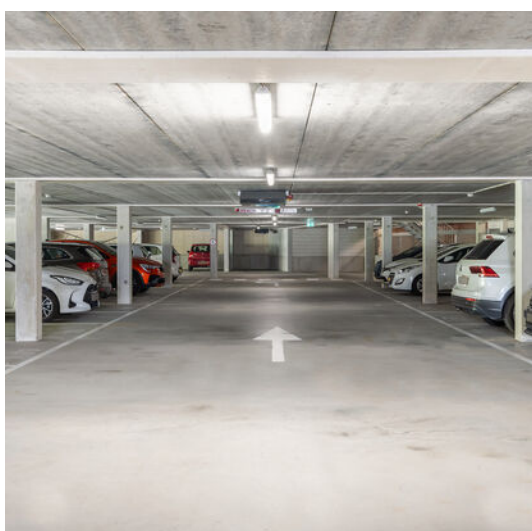




**STOERE BADKAMER
EN FIJNE TWEEDE
(SLAAP)KAMER**







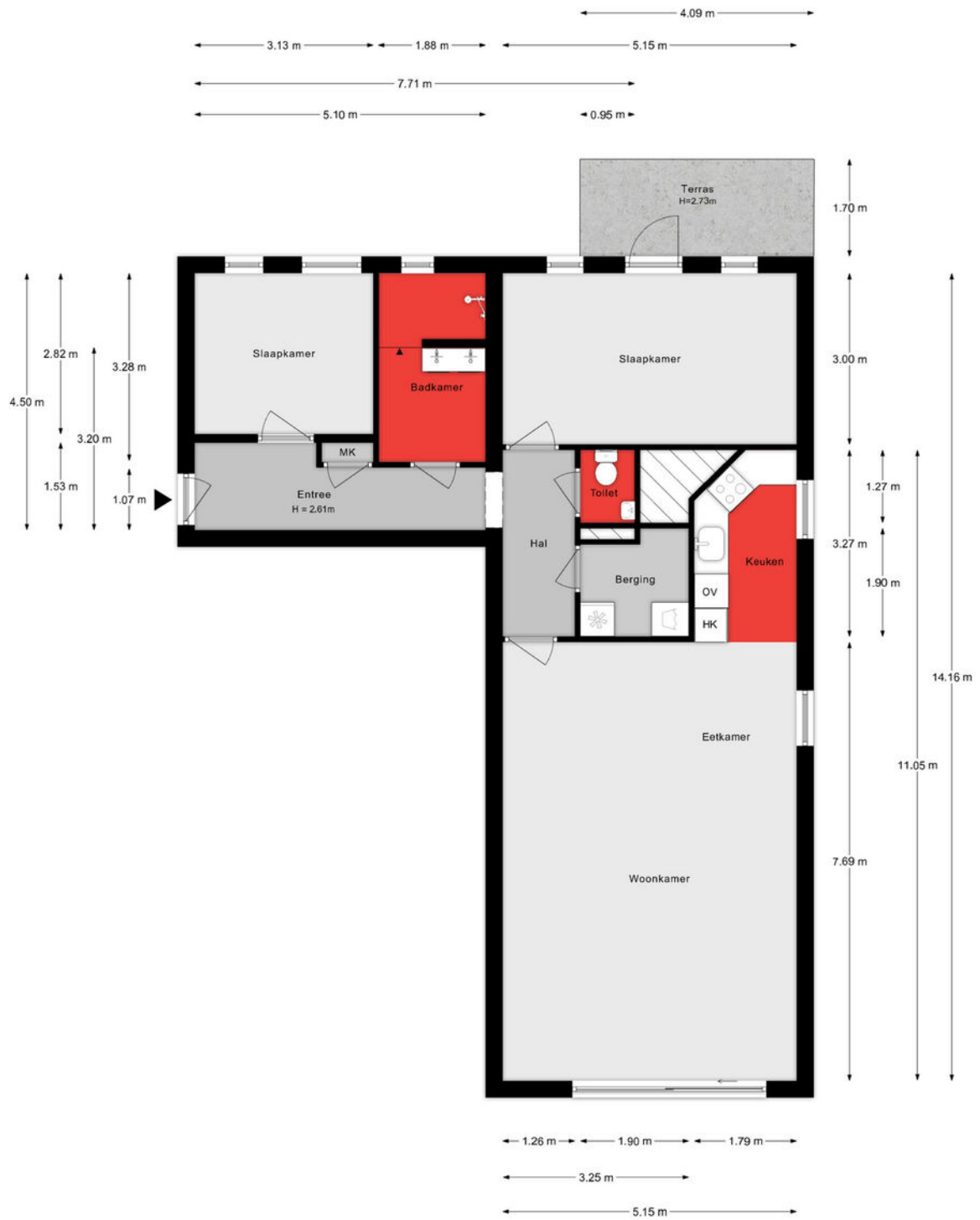
IDEAAL!

**EEN EIGEN
PARKEERPLAATS IN
DE AFGESLOTEN
GARAGE & OOK EEN
PLEK VOOR DE FIETS**



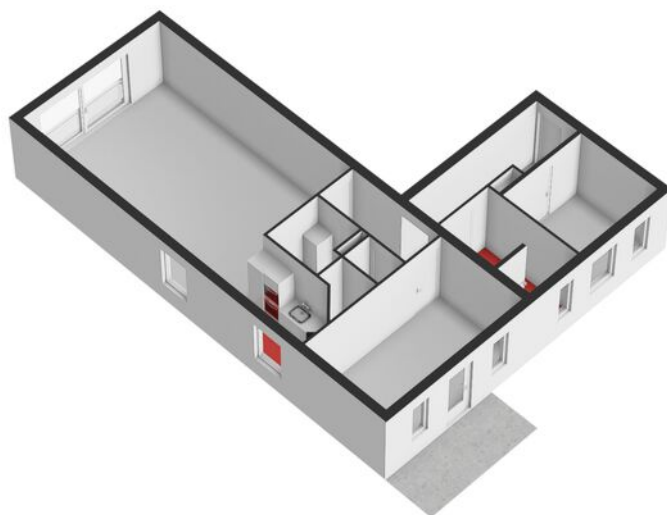


Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3D PLATTEGROND



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		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp boven de eettafel	X		
- Lamp boven zitgedeelte	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast, dressoir			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- Salontafel, eettafel			X
- Eetkamerstoelen, zitbank, love seat en 2x relaxfauteuils			X
- Schilderijen			X
- Kledingkast			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Koffiezetmachine (ingebouwd)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- 2x droogrek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Wasmachine			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

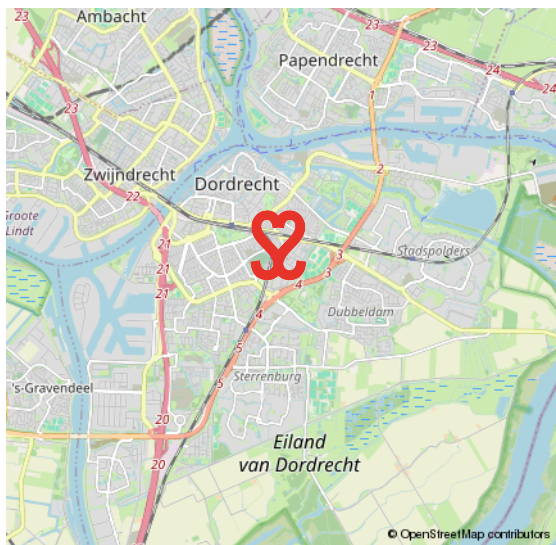
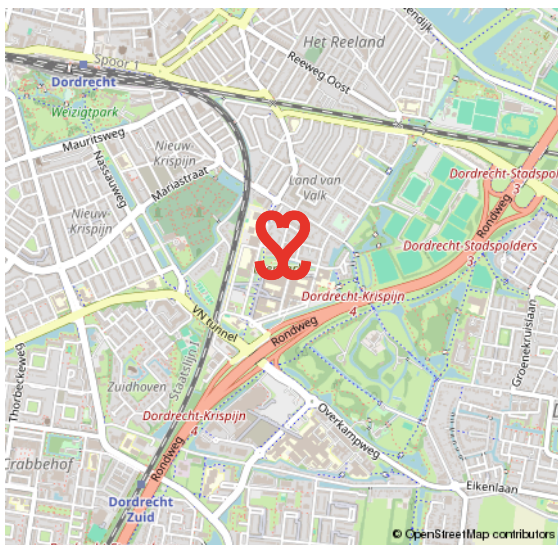
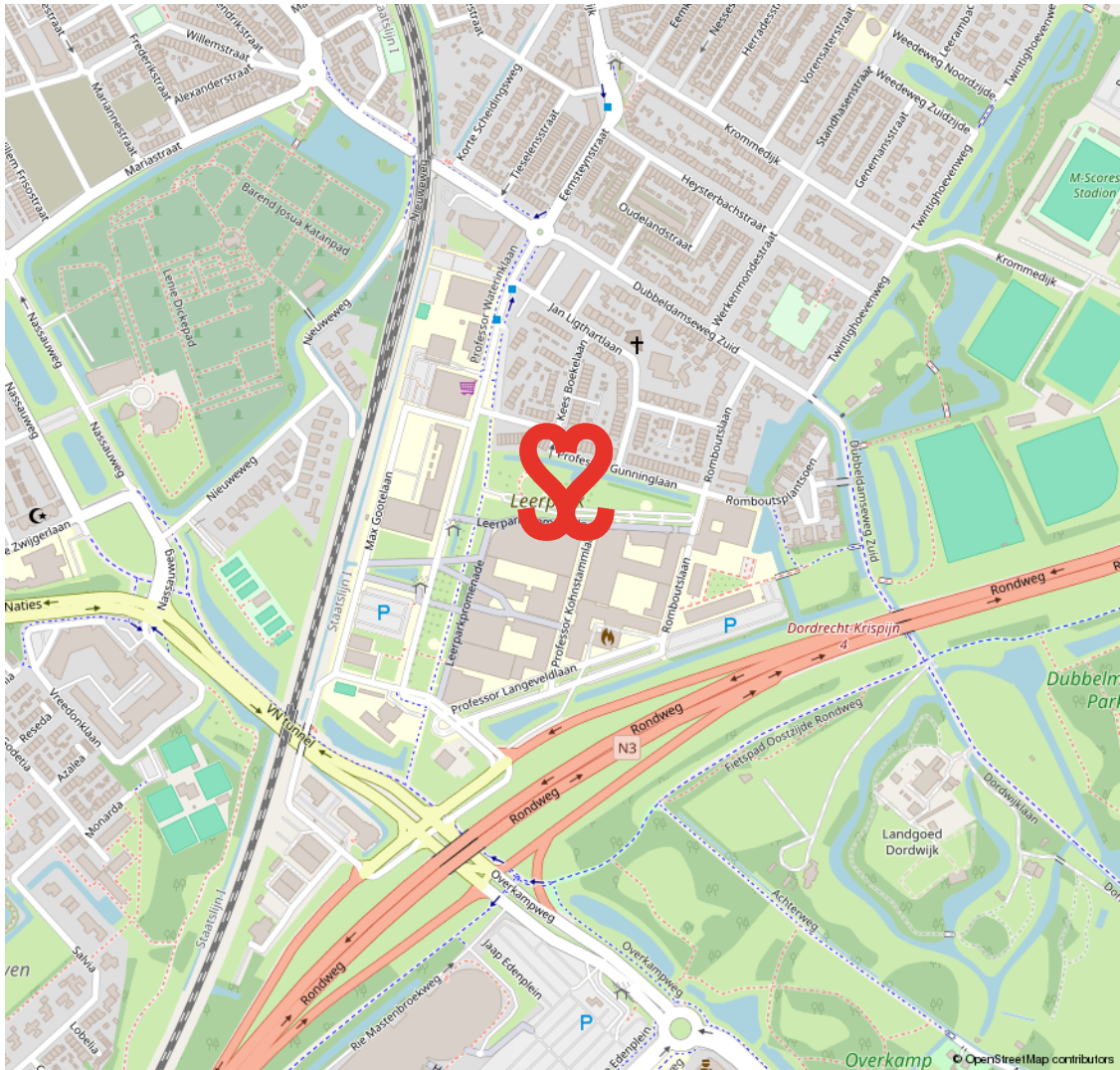


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4943	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 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



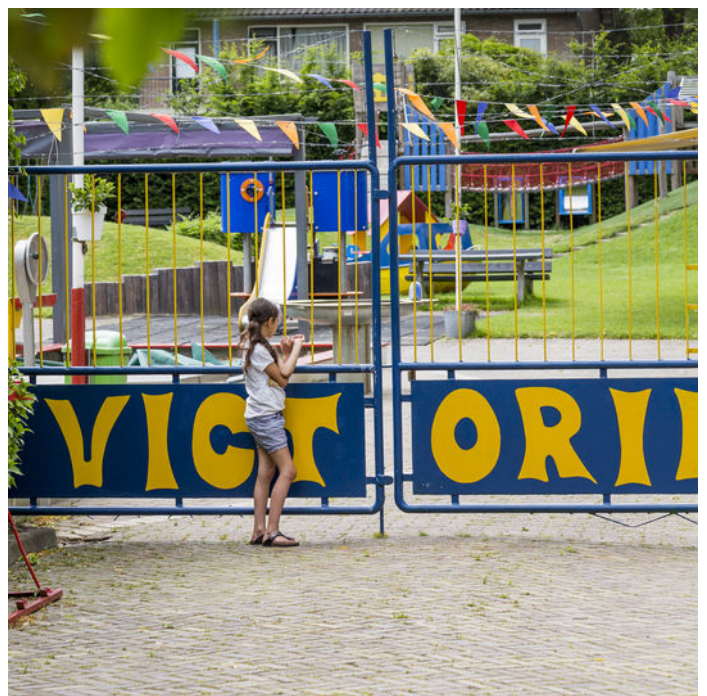
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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. 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 TROÛÈL

