



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VREDENBURG 45
3328 DG 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

Leuk 2-kamerappartement met zonnig terras en eigen parkeerplaats, gelegen aan de rand van de ruim opgezette wijk Sterrenburg III.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

55 m²

INHOUD

202 m³

BOUWJAAR

1977

BUITENRUIMTE

terras aan de achterzijde

GARAGE

parkeerkelder, parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 198.000 K.K.



VREDENBURG 45, DORDRECHT

2-KAMERAPPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT OP DE GROENE OMGEVING

- gelegen in kleinschalig appartementencomplex met parkeergarage;
- fijne vrije ligging aan de achterzijde aan plantsoen;
- entree op de eerste verdieping;
- tweede (woon)verdieping met lichte woonkamer, open keuken, slaapkamer, badkamer en berging/wasruimte met opstelplaats cv-ketel;
- terras (ca. 10 m²) gesitueerd op het westen, lekker zon in de middag dus;
- eigen parkeerplaats én berging in de afgesloten parkeergarage in de onderbouw;
- voorzien van houten kozijnen (behoudens de aluminium schuifpui) met dubbele beglazing;
- gelegen in de wijk Sterrenburg III nabij o.a. supermarkt, winkelcentrum, busstation en het buitengebied De Elzen/Hollandse Biesbosch;
- actieve Vereniging van Eigenaren;
- woonoppervlak 55 m². Bruto inhoud 202 m³;
- bouwjaar 1977.

Indeling:

Eerste verdieping:

Entree met trapopgang naar de woonverdieping en voorzien van trapkast.

Tweede verdieping:

Hal met meterkast (4 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), was-/cv-kast en de badkamer.

Badkamer voorzien van wandcloset, bad douche combinatie, wastafel en spiegelkast.

Woonkamer met open keuken voorzien van een losse koel-vriescombinatie, spoelbak, oven, keramische kookplaat en vaatwasser. Vanuit de woonkamer is het ruime terras te bereiken.

Ruime slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde van het complex.

Terras:

Heerlijk terras gesitueerd op het westen met elektrisch zonnescherm.

Berging/parkeerplaats:

Eigen berging in de onderbouw van het complex voorzien van elektra.

Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage onder het appartementencomplex.

Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van parketvloer.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van spachtelputz wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Aluminium schuifpui met dubbel glas ter plaatse van de woonkamer.

Energielabel: E.

Bouwjaar: 1977.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 170,19 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 236, A-40.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- keurig complex in een groene omgeving;
- 2-kamerappartement met leuk terras;
- heerlijk lichte woonkamer;
- open keuken met bar;
- één slaapkamer;
- badkamer en separate wasruimte;
- eigen parkeerplaats en berging;
- vrij uitzicht aan de achterzijde;
- actieve Vereniging van Eigenaren.



Saskia

Saskia vertelt...

Hoi! Ik ben Saskia, 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.

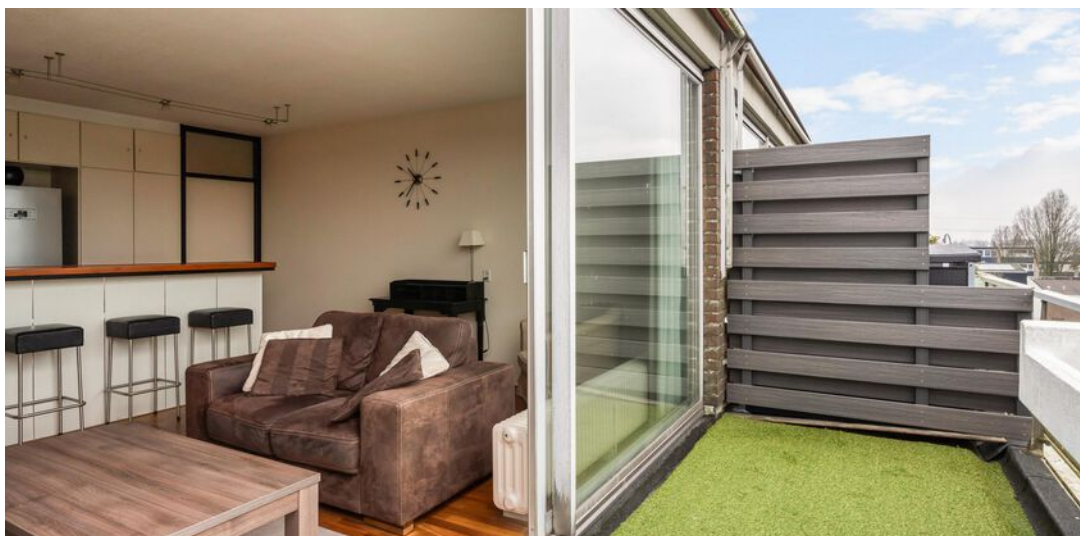
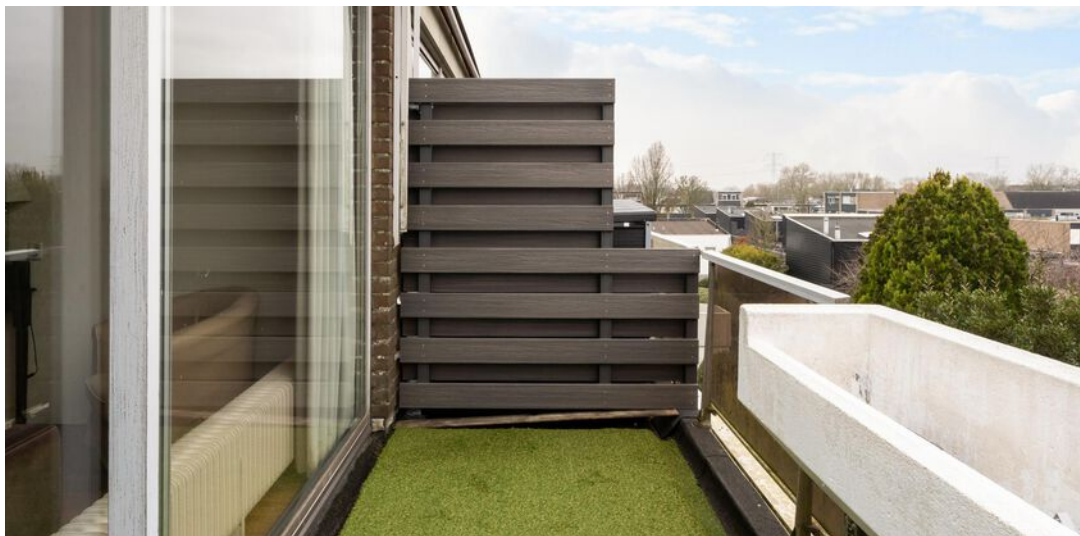
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**LICHTE WOONKAMER
MET OPEN KEUKEN**

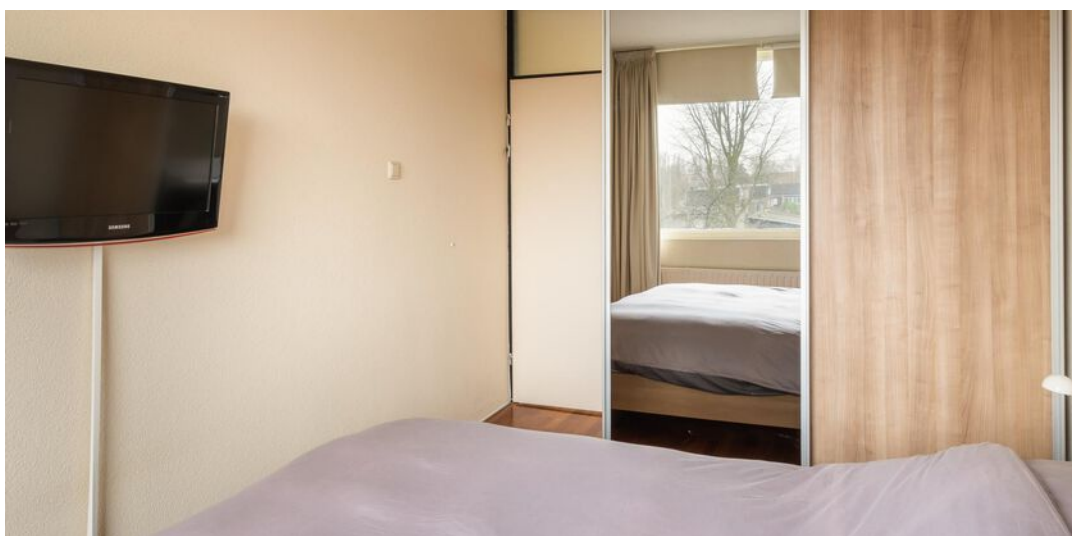








**SLAAPKAMER
EN INPANDIGE
BADKAMER**

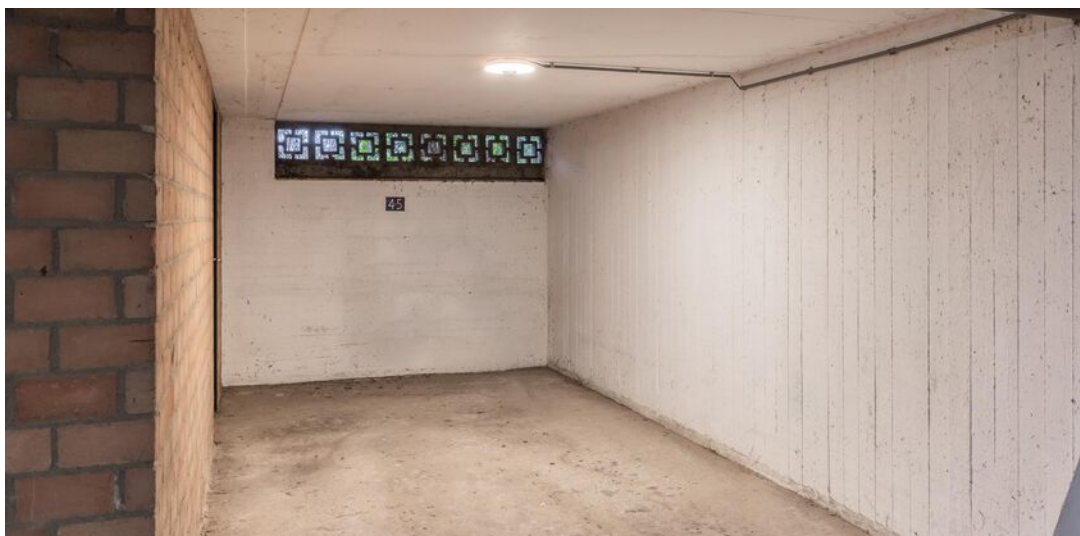
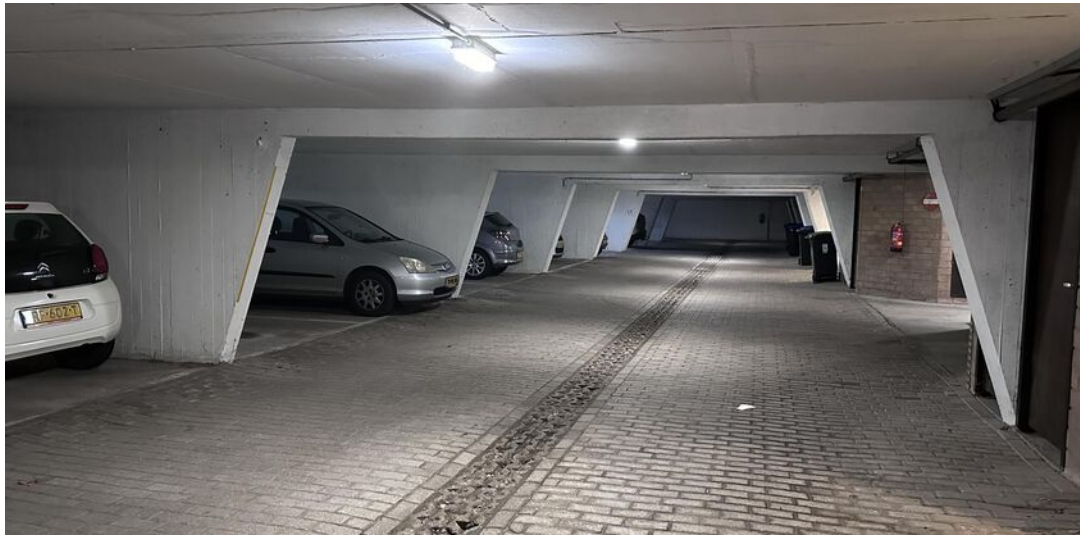




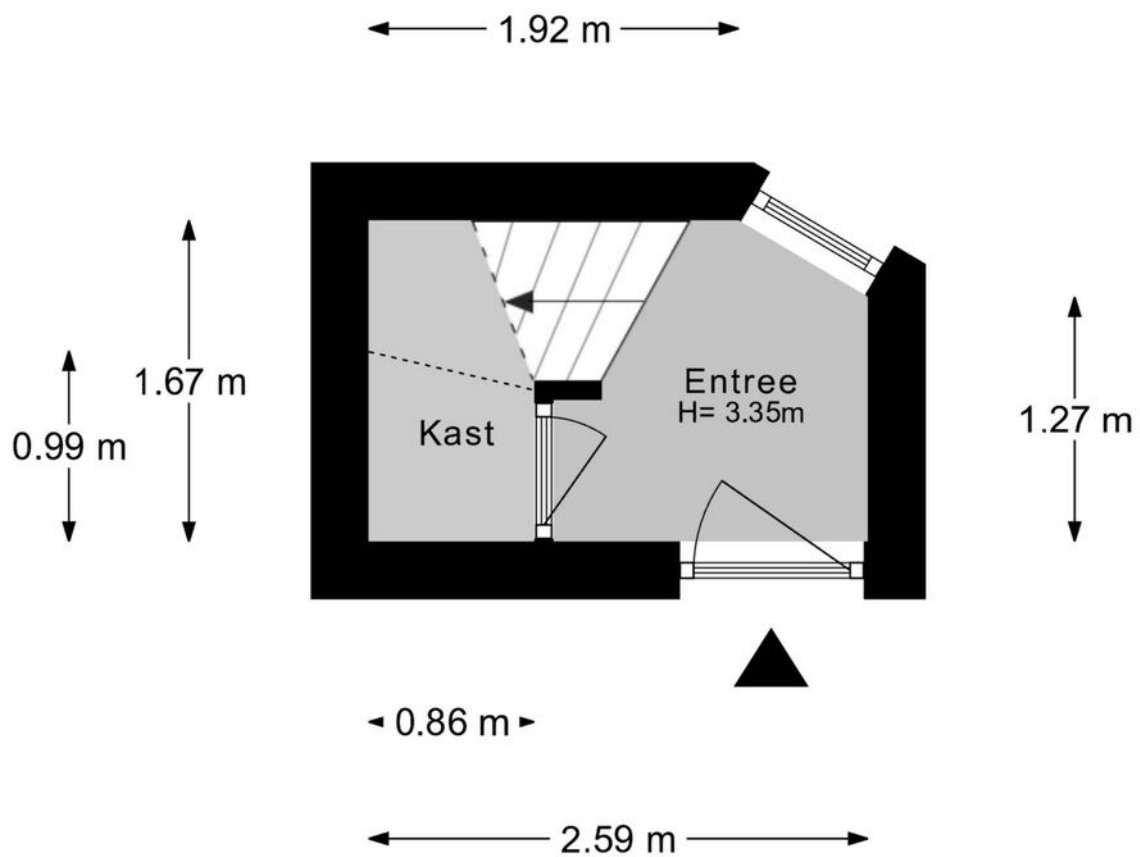


**EIGEN BERGING EN
PARKEERPLAATS
IN DE ONDERBOUW
VAN HET COMPLEX**





EERSTE VERDIEPING (ENTREE)



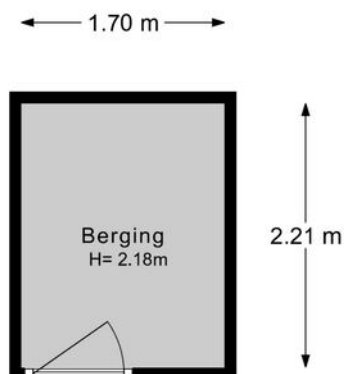
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING (WOONLAAG)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Tweepersoons bed + nachtkastjes			X
- Bank, vloerkleed, salontafel, boekenkast en tv-meubel			X
- Bureau + stoeltje, fauteuil en televisie			X
- 5 barkrukken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

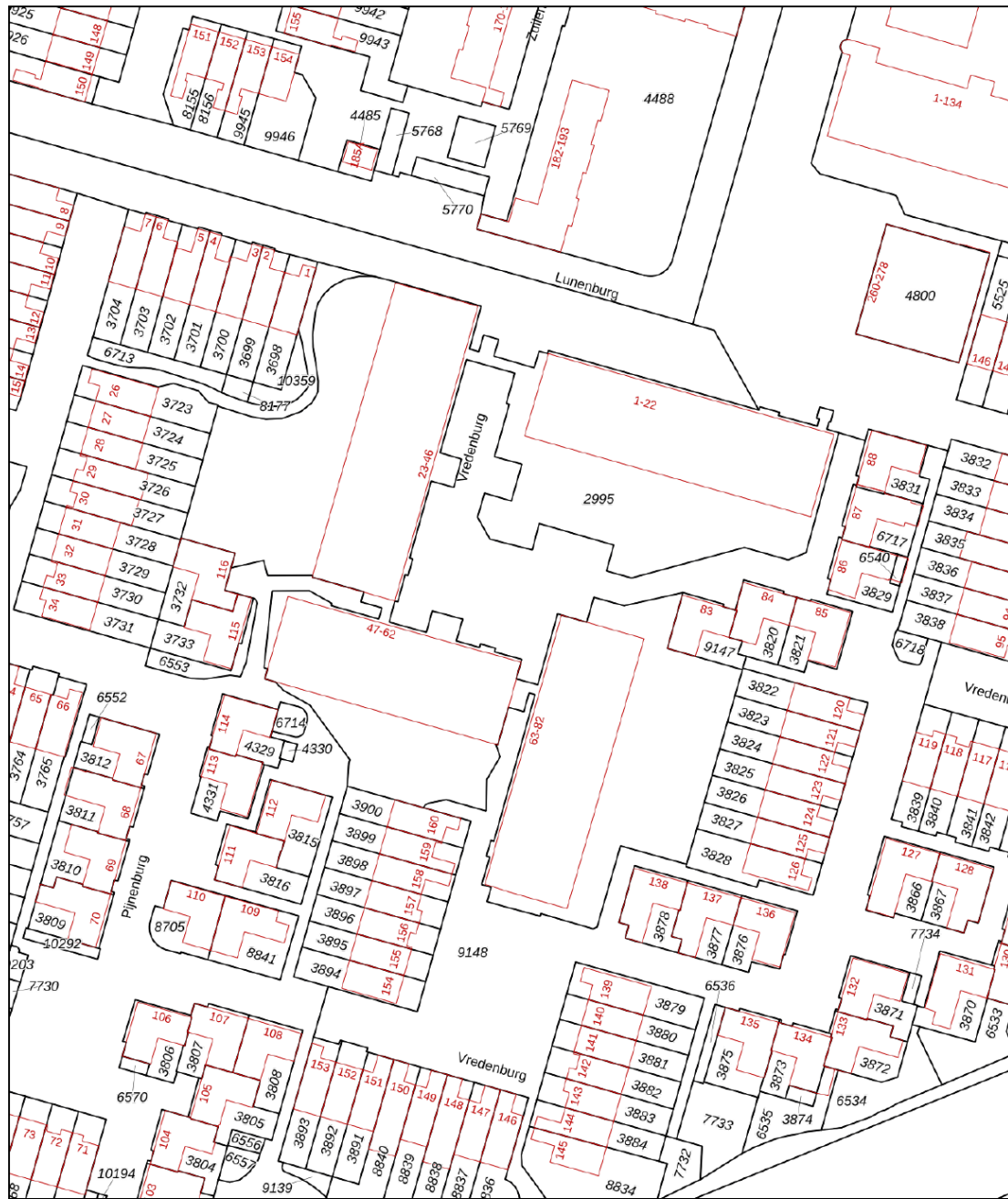
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	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		
- Wasmachine + droger			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

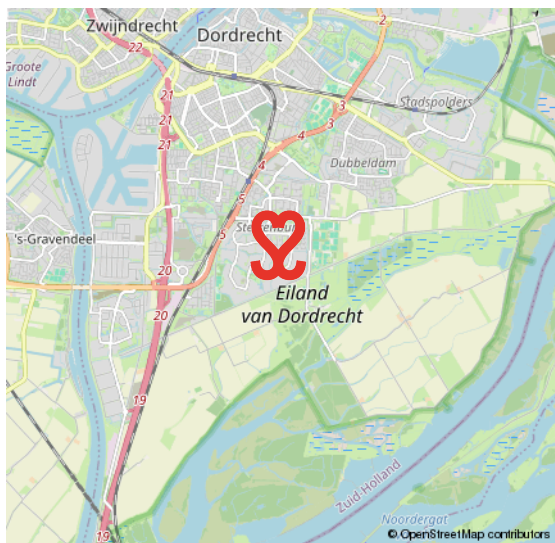
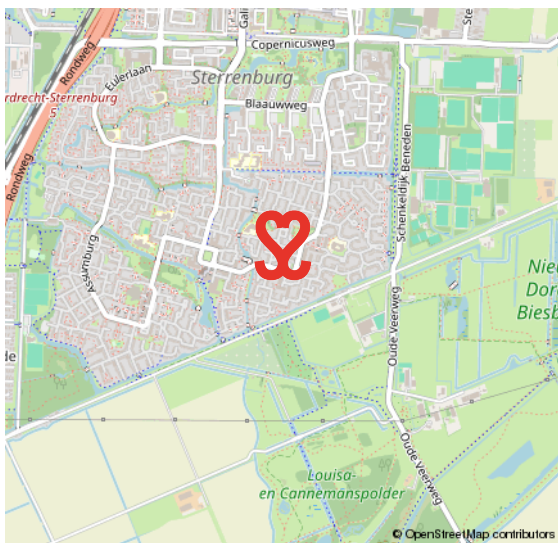
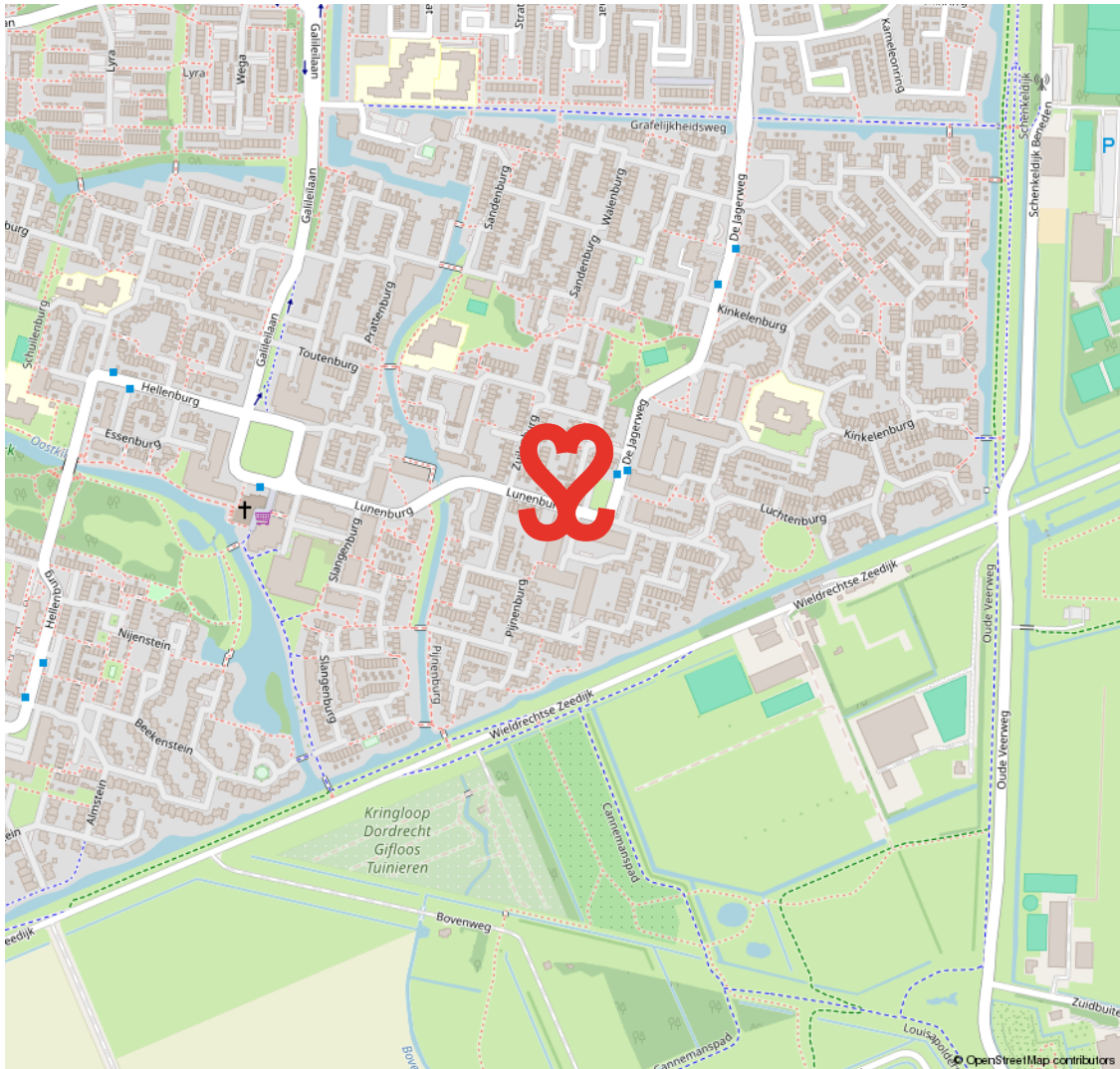
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie Q
 Perceel 2995



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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



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://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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

