



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**JAN STEENSTRAAT 82
3362 XK SLIEDRECHT**

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

TOF (T)HUIS! Op smaakvolle wijze gemoderniseerde en goed onderhouden jaren dertig woning met verrassend diepe achtertuin, gelegen nabij het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

78 m²

PERCELOPPERVLAKTE

136 m²

INHOUD

281 m³

BOUWJAAR

1936

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak- en vloerisolatie

VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.



JAN STEENSTRAAT 82, SLIEDRECHT

KARAKTERISTIEK WONEN OM DE HOEK VAN HET CENTRUM

- sfeervolle woonkamer met suitescheiding en schuifdeuren naar de woonkeuken;
- woonkeuken met gave, in 2021, vernieuwde keukeninrichting inclusief inbouwapparatuur;
- praktische bijkeuken met toegang naar de tuin, toilet en opslagruimte;
- twee ruime slaapkamers, beide met dakkapel, op de eerste verdieping;
- strakke badkamer voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel;
- zolderverdieping (via vaste trap te bereiken) met dakraam en mogelijkheid voor extra kamer;
- ruime voor- en achtertuin met achterom en een in 2022 geplaatste berging met mooie overkapping/ tuinkamer met glazen schuifwanden;
- energielabel C dankzij de HR beglazing, dak- en vloerisolatie!
- sfeervolle en gezellige woonomgeving met een typisch jaren dertig uitstraling;
- op loopafstand van het centrum, station en scholen en een snelle aansluiting op de rijksweg A15;
- woonoppervlak 78 m². Bruto inhoud 281 m³;
- bouwjaar 1936. Eigen grond 136 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/halletje met meterkast (modern, drie aardlekschakelaars en hoofdschakelaar) en trapopgang.

Sfeervolle woonkamer met vaste kastruimte, fraai balkenplafond en suitescheiding met schuifdeuren naar de aan de achterzijde gelegen woonkeuken.

Superleuke woonkeuken voorzien van een in 2021 vernieuwde stoere keukeninrichting. De keuken heeft mat zwarte kastfronten en de volgende AEG inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigschouw (recirculatie), combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken.

Bijkeuken/hal met vaste wandkast, kraantje, opstelplaats wasapparatuur, toilet en toegang naar de achtertuin.

Toilet met wandcloset, deels betegelde wanden, laminaatvloer en toegang naar de achtergelegen opslagruimte (voormalige doucheruimte) en provisiekelder.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste trapopgang naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gelegen aan de voorzijde en voorzien van een brede dakkapel en vaste kastruimte.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde eveneens met dakkapel.

Moderne badkamer (2018) voorzien van douchecabine, wastafelmeubel met wandkast en ronde spiegel (2022), wandcloset, handdoekenradiator, stoer tegelwerk gecombineerd met strak gestuikte wanden, stoere pvc tegelvloer en plafond met inbouwspots.

JAN STEENSTRAAT 82, SLIEDRECHT

VERVOLG INDELING

.....

Tweede verdieping:

Open zolderverdieping (kamer mogelijk) met een groot dakraam aan de achterzijde en de hangplaats van de cv-ketel (Intergas, 2017).

Tuin/berging:

Heerlijk diepe achtertuin gelegen op het zonnige westen en met elektra. De tuin is o.a. voorzien van sierbestrating, een zij-uitgang en een in 2022 geplaatste houten berging met elektra en een naastgelegen overkapping. Dankzij de glazen schuifwanden kan de sfeervolle overkapping het gehele jaar door gebruikt worden als tuinkamer!

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de woon- en slaapverdieping. Op de zolderverdieping ligt vinyl. Wandafwerking: glad stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing (HR en HR +++ glas). Het kozijn in de keuken is in 2022 vernieuwd. Enkel glas ter plaatse van de achterdeur.

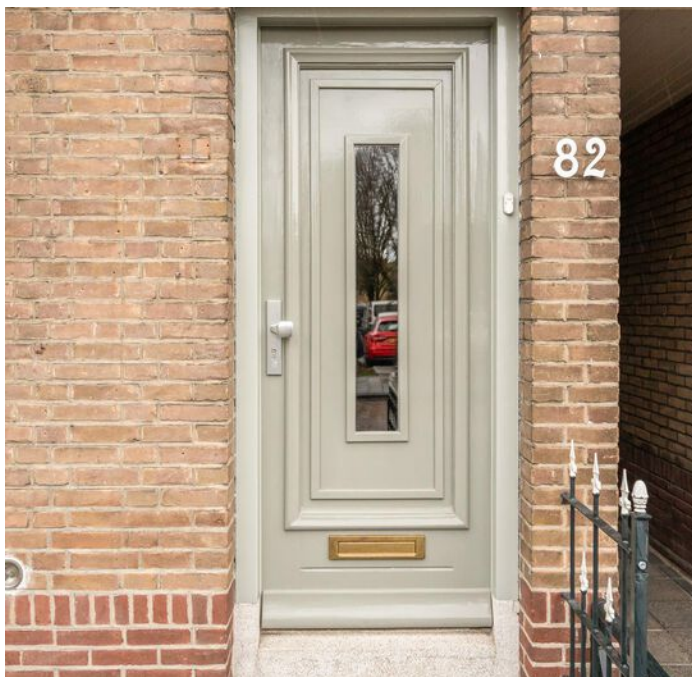
Buitenzonwering: zonnescerm begane grond achterzijde alsmede rolluiken ter plaatse van de woonkamer en woonkeuken (handmatig bedienbaar).

Binnenschilderwerk: de schilder komt binnenkort nog de binnenzijde van de ramen en kozijnen op de eerste verdieping schilderen.

Bouwjaar: 1936.

Grondoppervlak: 136 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 519.



KENMERKEN

Buitenschilderwerk: 2023

Isolatie: dak-, glas- en vloerisolatie (ter plaatse van woonkamer en keuken)

Energie label: C

Oplevering: 21 juni 2024



Jeroen

Jeroen vertelt...

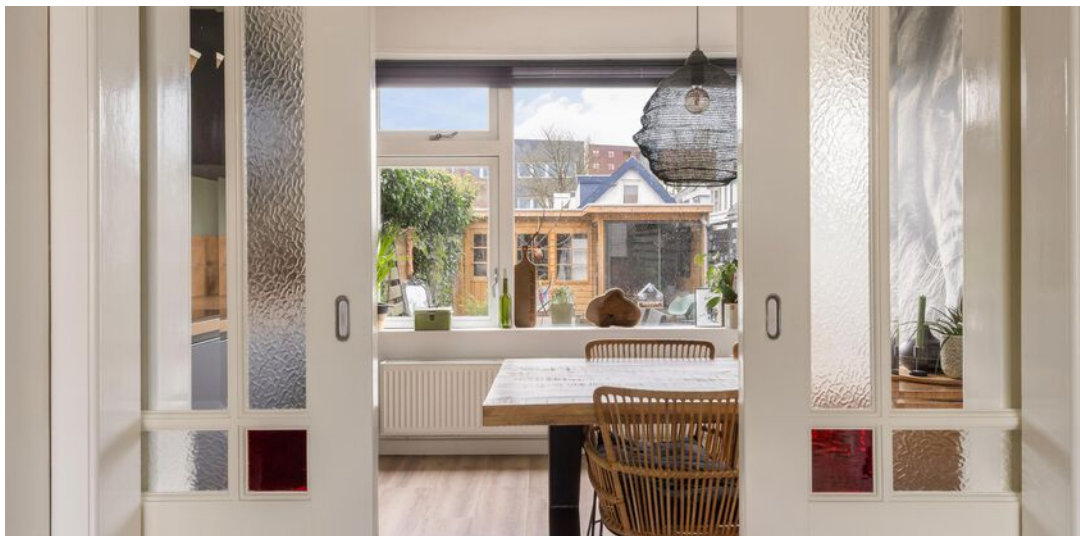
Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**SFEERVOLLE
WOONKAMER
MET FRAAIE
SUITESCHEIDING**



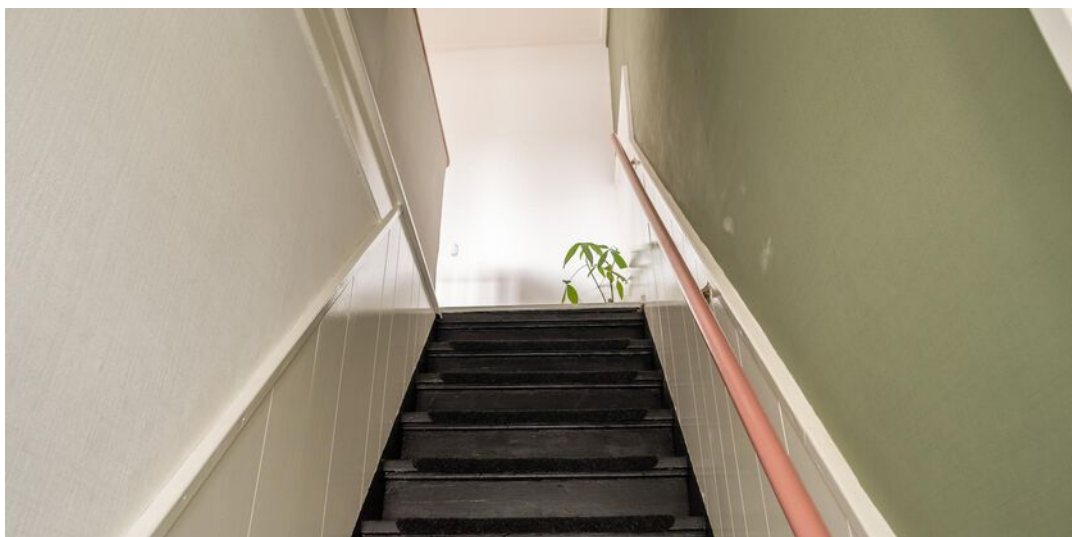




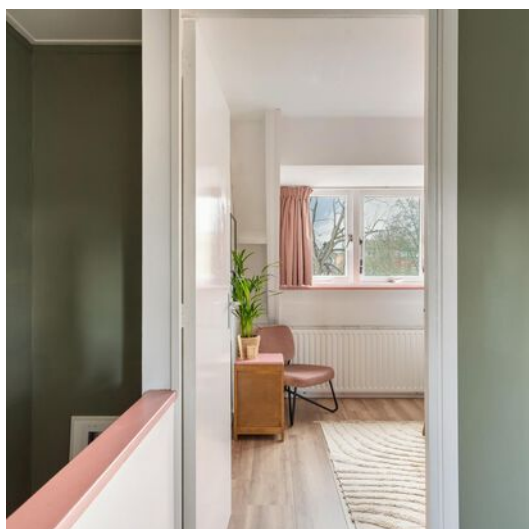
**STOERE EETKEUKEN
(2021)**







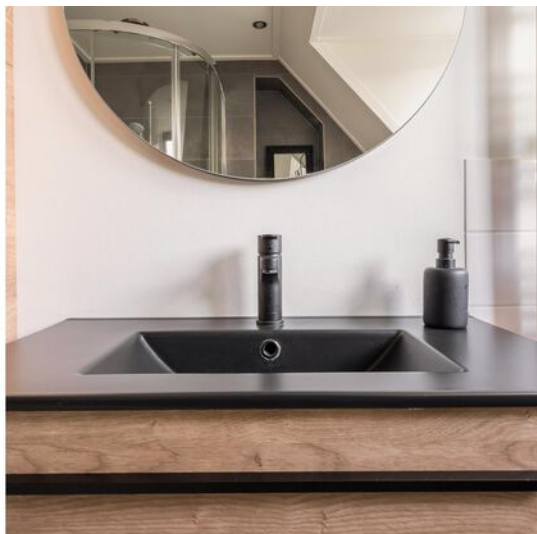
**VERRASSEND RUIE
1E VERDIEPING MET
TWEË SLAAPKAMERS**







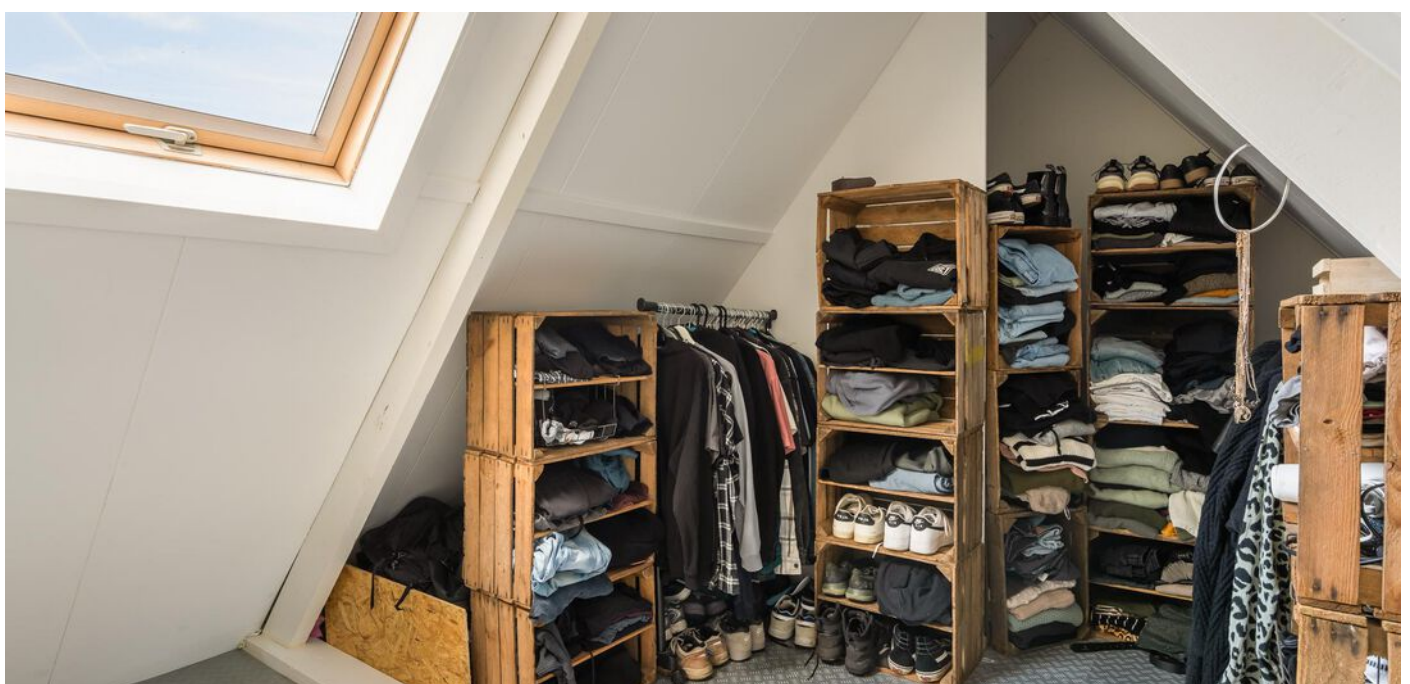
**WAT EEN GEWELDIGE
BADKAMER!**







**VASTE TRAP NAAR DE
ZOLDERVERDIEPING
MET MOGELIJKHEID
VOOR EEN EXTRA
KAMER**





**OOK MET MINDER
MOOI WEER KAN JE
HEERLIJK RELAXEN IN
DE PRACHTIGE TUIN
MET GEZELLIGE
TUINKAMER/
OVERKAPPING**

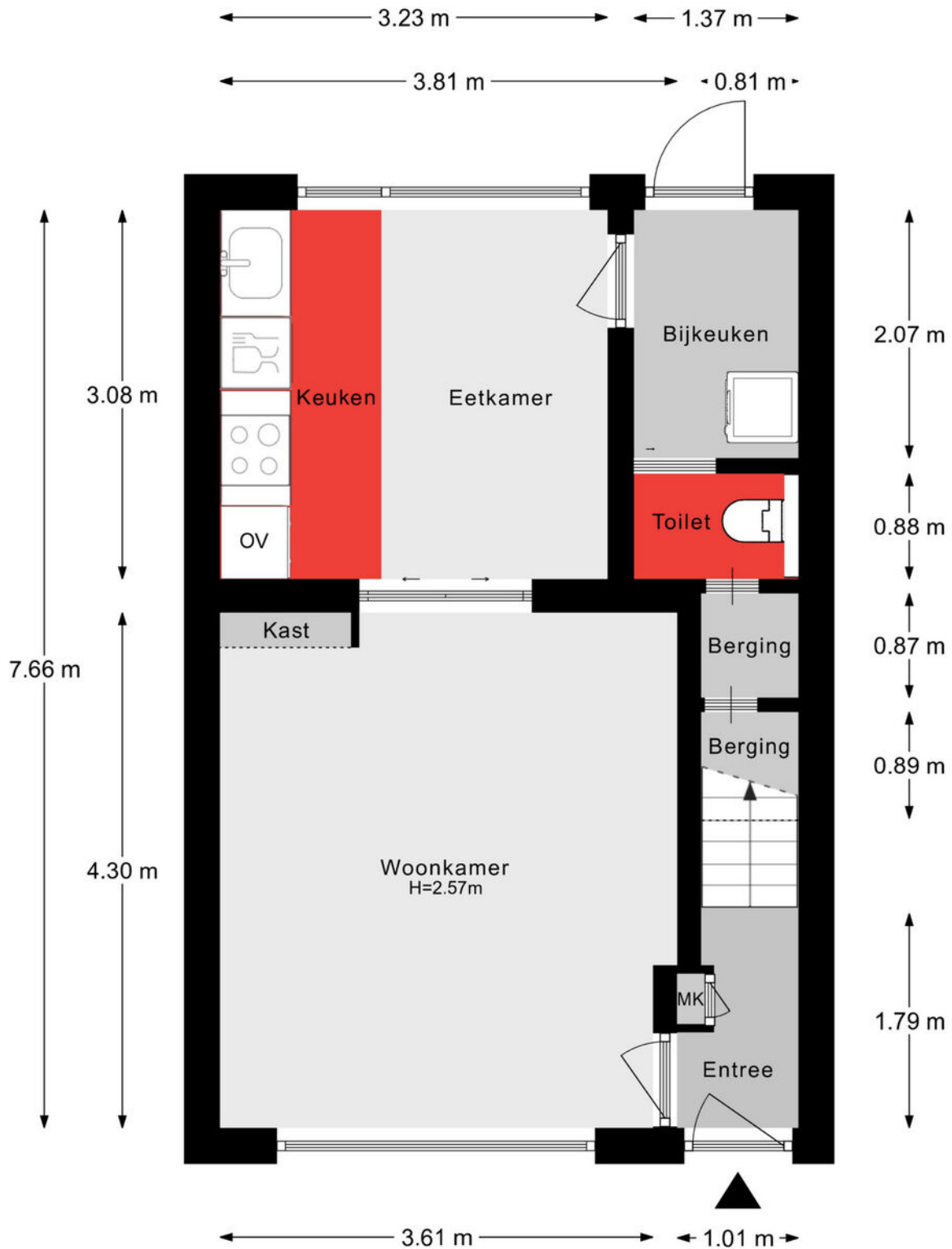






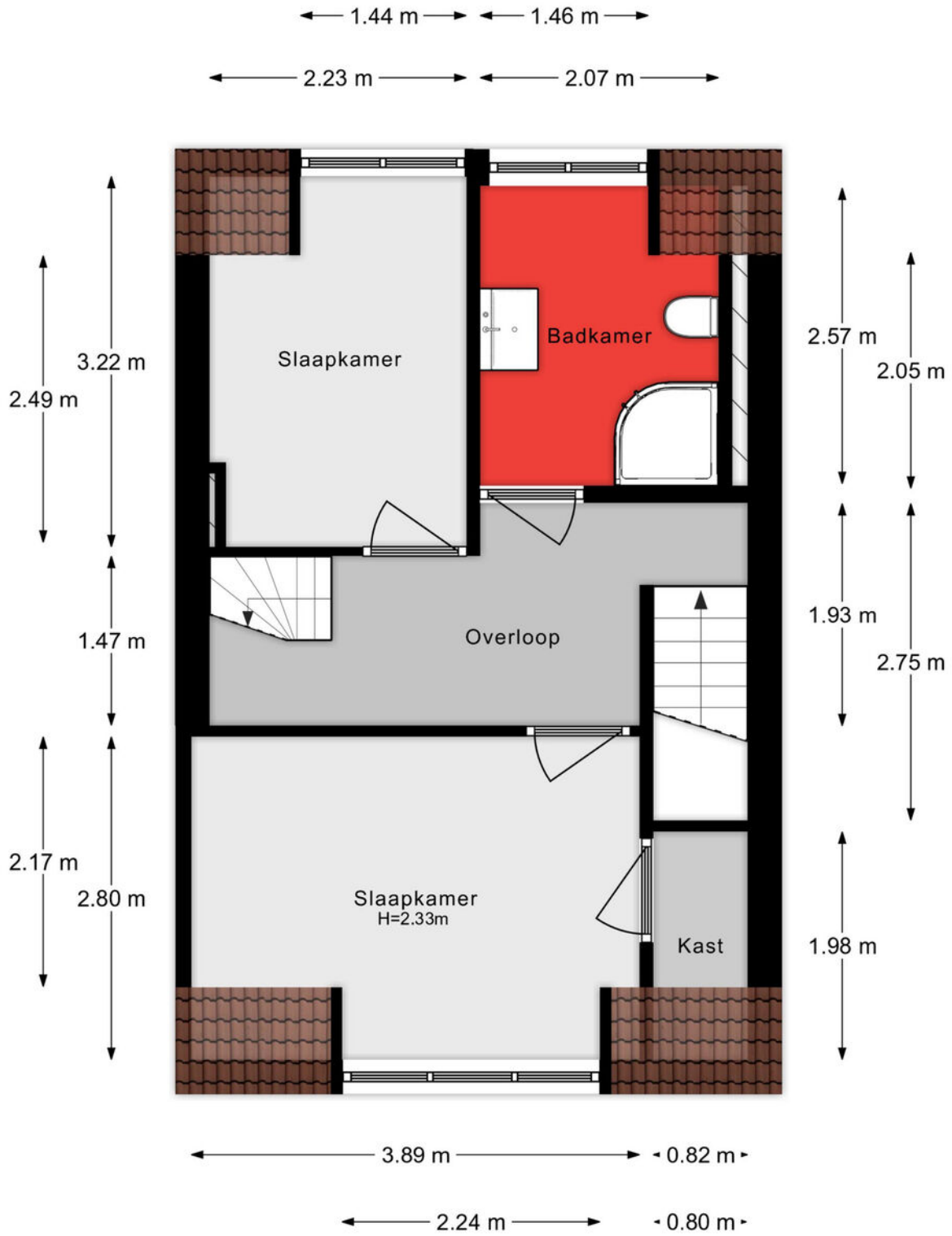


Begane grond



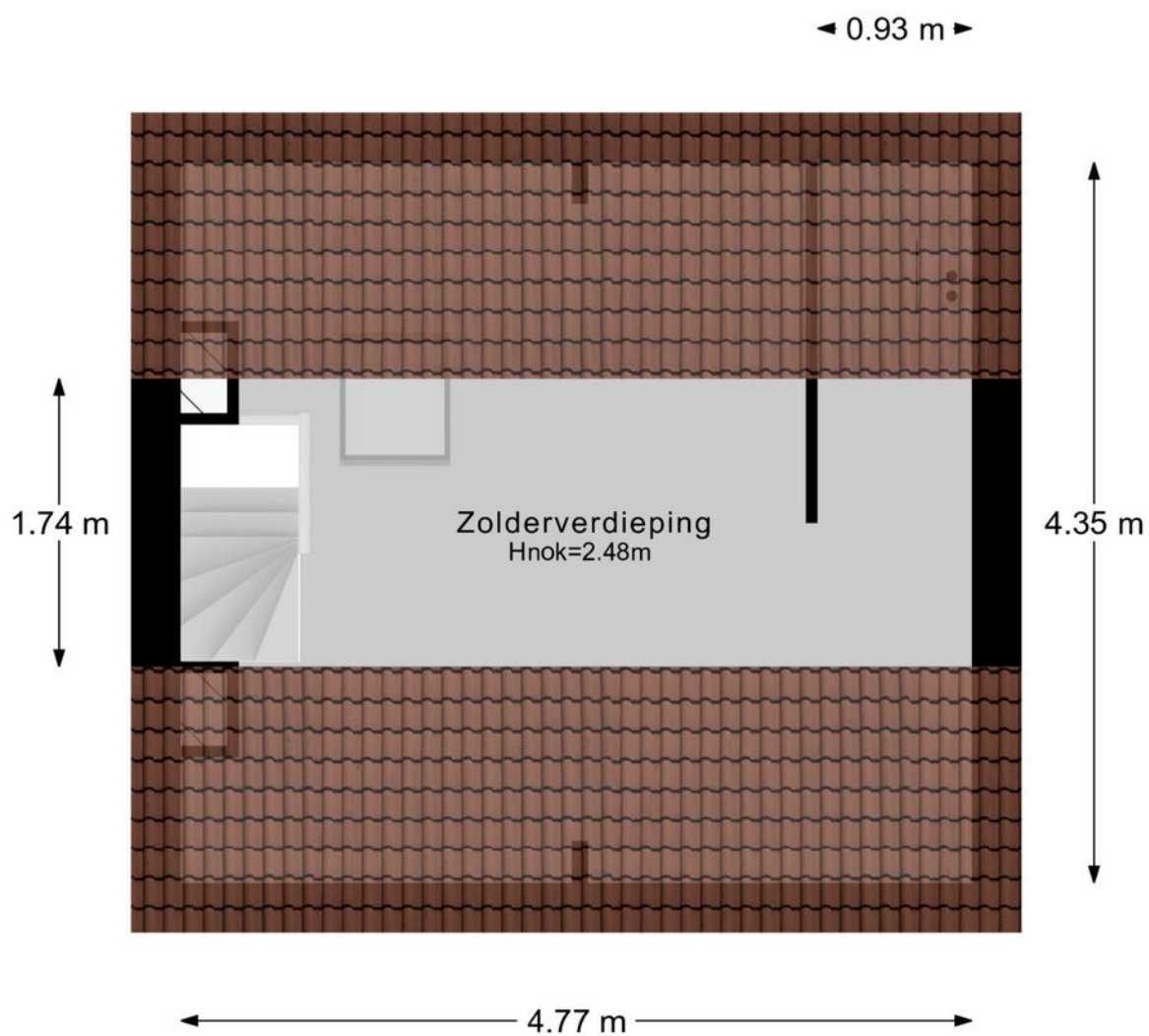
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kast in de woonkamer blijft		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

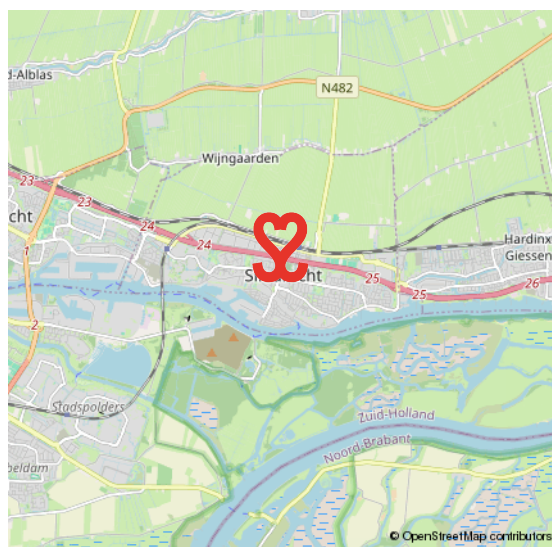
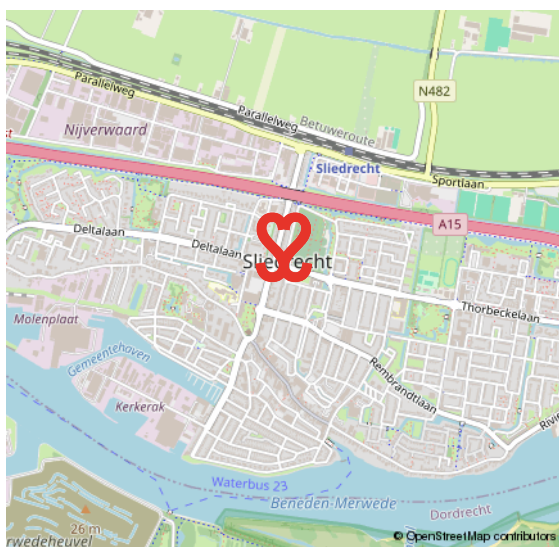
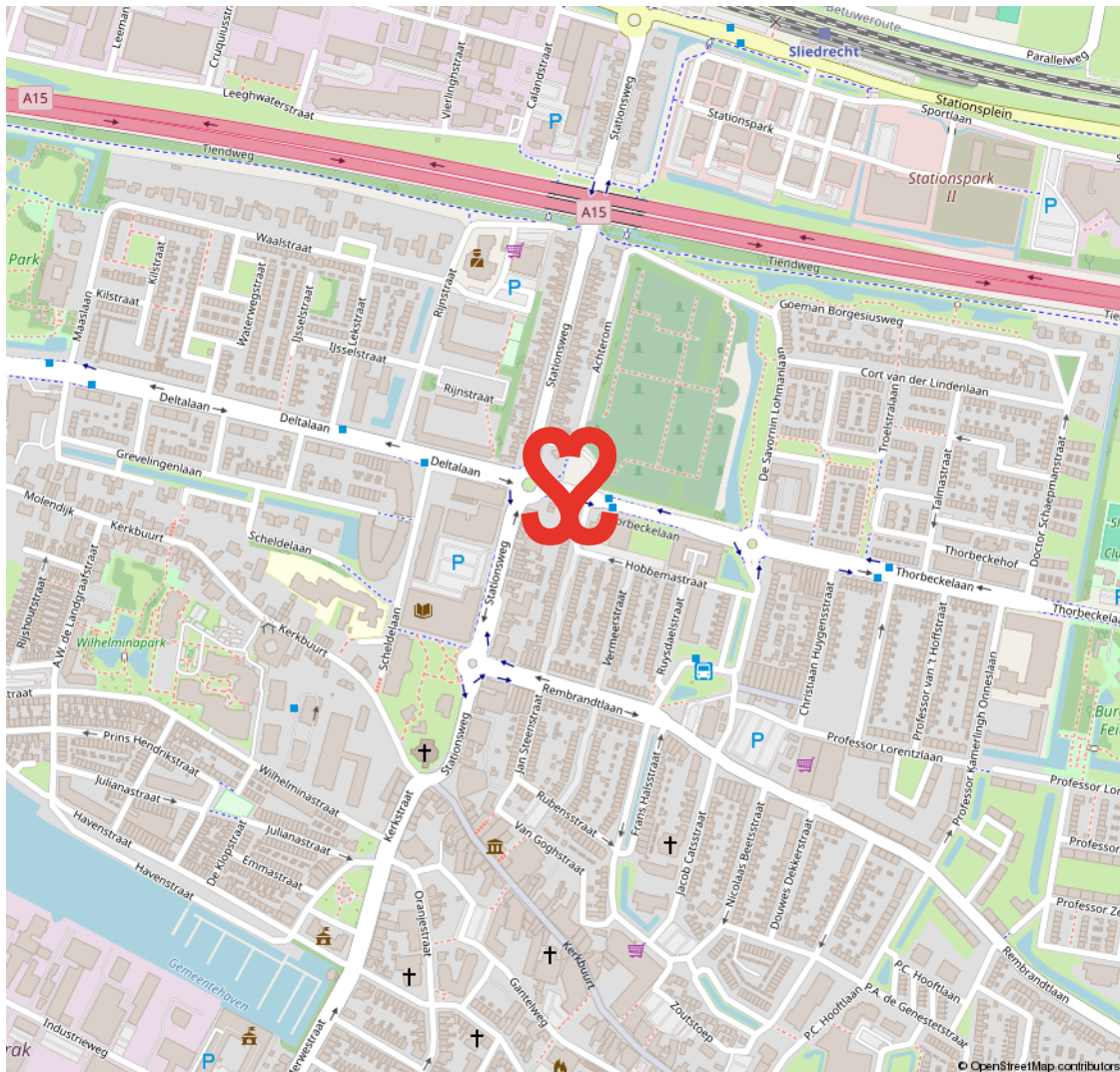


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 519</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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!"



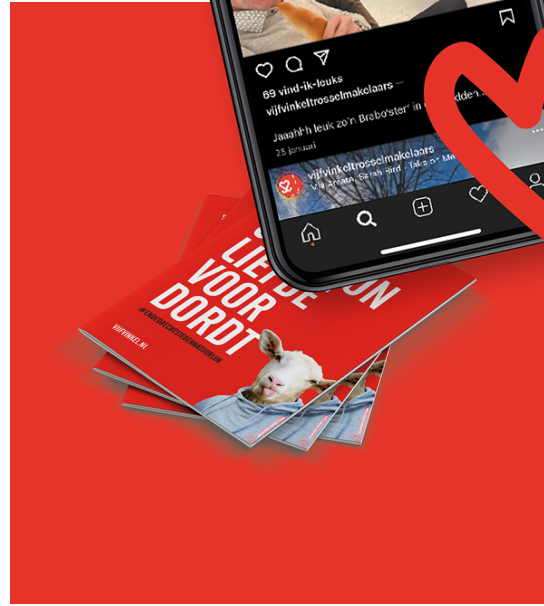
Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



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

