



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**WIELDRECHTSE ZEEDIJK 34
3329 KT 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

Wonen in het buitengebied! Dat kan in deze te moderniseren vrijstaande dijkwoning met garage, royale oprit, tuin rondom, een prachtig vrij uitzicht op de landerijen én gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 1.134 m²!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

PERCELOPPERVLAKTE

1134 m²

INHOUD

331 m³

BOUWJAAR

1916

TUIN

tuin rondom

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



WIELDRECHTSE ZEEDIJK 34, DORDRECHT

#DROOMPLEK

- volop genieten van het buitenleven!
- nabij natuur- en recreatiegebied de Nieuwe Dordtse Biesbosch en De Elzen;
- woon- en eetkamer, serre, eenvoudige keuken, badkamer en toilet op de begane grond;
- de heerlijk lichte serre biedt een fantastisch vrij uitzicht op de polder;
- twee slaapkamers en een ruime overloop op de slaapverdieping;
- verwarming via de eind 2023 geplaatste cv-ketel (HR);
- de toekomstige koper dient rekening te houden met moderniseringswerkzaamheden;
- vanaf de Zanddijk te bereiken royale oprit en garage met elektra en vliering;
- heerlijke tuin rondom met o.a. een prachtige notenboom, fruitbomen en tuinkas;
- de tuin wordt slechts door een sloot gescheiden van de achtergelegen landerijen;
- landelijk wonen, maar toch alle dagelijkse voorzieningen nabij in de woonwijk Sterrenburg;
- goede verbinding met de Randweg N3 en rijkswegen A15 en A16;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 331 m³;
- bouwjaar 1916. Eigen grond 1.134 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met cv-kast (Remeha, geplaatst in december 2023), deels betegelde toiletruimte, toegang naar de badkamer, keuken en luik naar vliering.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een royale inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting.

Keuken met eenvoudige keukenrichting voorzien van een onderzet koelkast, vaatwasser en oven, gaskookplaat, zijraam en toegang naar de drie treden hoger gelegen eetkamer.

Gezellige eetkamer met meterkast (3 automatische schakelaars, aardlek- en hoofdschakelaar), vaste kast met ingebouwde heteluchtoven en toegang naar de aangrenzende woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een gezellige open haard, airco, extra zijraam, trapkast met luik naar de provisiekelder, afgesloten trapopgang naar de slaapverdieping. De woonkamer biedt een mooie doorkijk naar de aan de achterzijde gelegen serre en de landerijen.

Via de aluminium schuifdeuren is de drie treden lager gelegen serre bereikbaar. De heerlijk lichte serre biedt een prachtig uitzicht op de landerijen. Via de openslaande deuren stap je zo de tuin in.

WIELDRECHTSE ZEEDIJK 34, DORDRECHT

LANDELIJK WONEN AAN DE RAND VAN DE POLDER NABIJ ALLE VOORZIENINGEN

Eerste verdieping:

Ruime overloop met dakraam aan de achterzijde en vaste kast. De overloop is ook prima geschikt om te gebruiken als werkruimte.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer met zijraam, wastafel en vaste kast met schuifdeuren.
Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer met zijraam, wastafel en vaste kast met schuifdeuren.

Oprit/garage:

Vanaf de Zanddijk rijd je door de poort over de lange oprit naar de garage en de woning. De betonelementen garage is voorzien van een stalen kanteldeur, betonvloer, elektra, oliekachel en een vliering.

Tuin:

Bovenaan de Wieldrechtse Zeedijk is er ook een mogelijkheid om je auto te parkeren. Vanaf de dijk loopt er een voetpad door de tuin langs de zijkant van de woning naar de voordeur (aan de achterzijde van de woning). De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is o.a. voorzien van een buitenkraan, vaste beplanting waaronder een prachtige notenboom, peren- en appelboom, voormalig geiten-/kippenhok en een glazen tuinkas (te renoveren). De tuin grenst aan een sloot met de daarachter gelegen landerijen. Hier is het volop genieten van het oneindige, vrije uitzicht op de polder!

Algemeen:

Vloerafwerking: een combinatie van houten vloerdelen, plavuizen, laminaat en tapijt.

Wandafwerking: granol en kunststof wandbetimmering.

Kozijnen/beglazing: houten en kunststof kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing.

Airco: ter plaatse van de woonkamer (koelen en verwarmen, ter overname).

Riolering: de woning is aangesloten op het riool. Voor zover bekend bevindt zich op het perceel nog een septictank (buiten gebruik).

Asbest: vermoedelijk asbesthoudende golfplaten garagedak.



KENMERKEN

Energie label: E.

Bouwjaar: 1916.

Grondoppervlak: 1.134 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht,
sectie V, nummers 79 (wonen), 80 (grasland)
en 81 (grasland).

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.

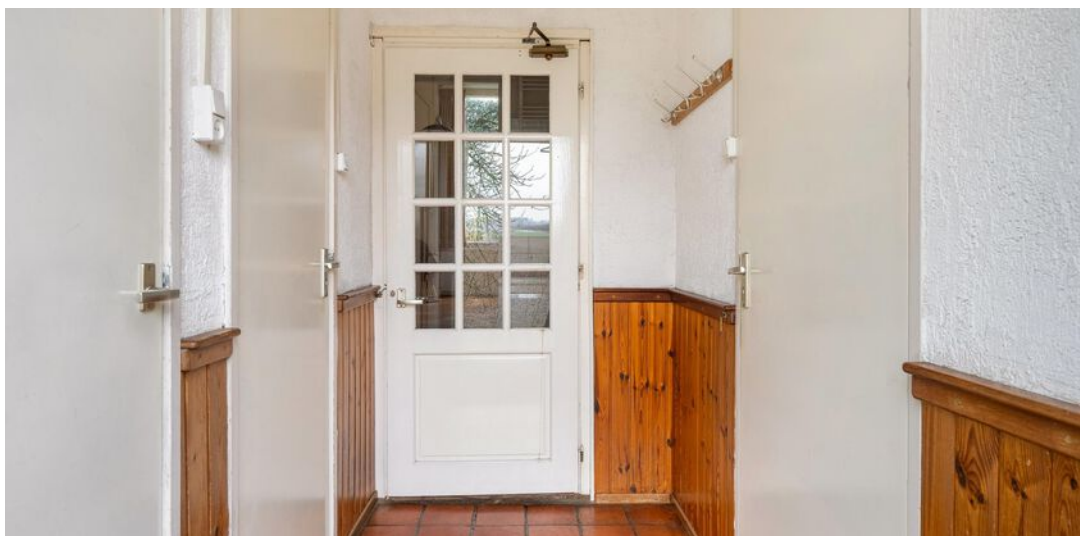
Nog meer info opslurpen?

Trek aan de bel, mail of chat met ons.



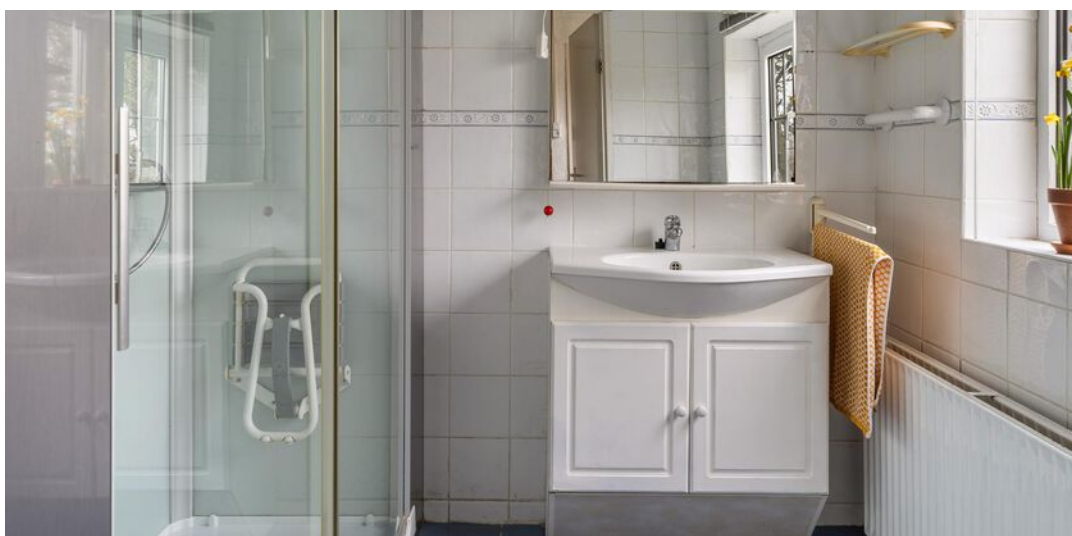
VIA HET PAD VANAF
DE DIJK LOOP JE
RONDOM DE WONING
NAAR DE ENTREE AAN
DE ACHTERZIJDE







**BADKAMER MET
INLOOPDOUCHE
OP DE BEGANE GROND**







**DE KEUKEN BIEDT
TOEGANG NAAR DE
EETKAMER**





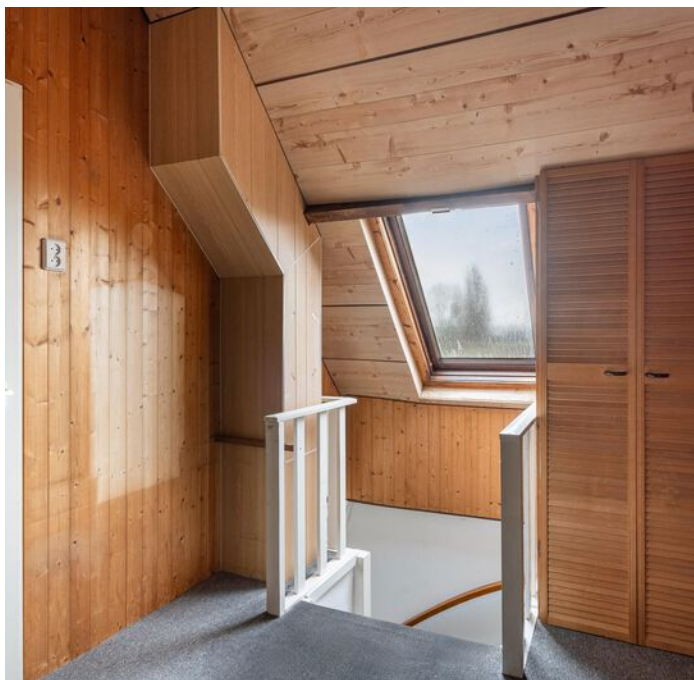




**GEZELLIGE SERRE
MET EEN MOOIE
LICHTINVAL EN EEN
PRACHTIG VRIJ
UITZICHT OP DE
POLDER**



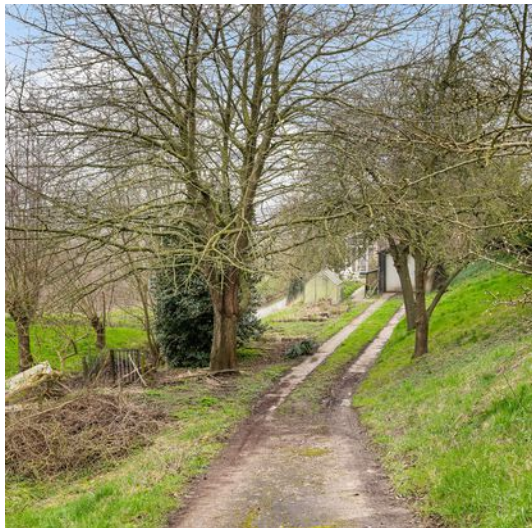




**RUIME OVERLOOP,
TWEЕ SLAAPKAMERS
BEIDE MET WASTAFEL
EN VASTE
KASTRUIMTE OP DE
1E ETAGE**







**OPRIT VANAF DE
ZANDDIJK RICHTING
DE GARAGE EN
WONING**







**GROENE VINGERS?
DAN KUN JE JE HART
OPHALEN IN DEZE
GEWELDIGE TUIN**







BUITENLEVEN!

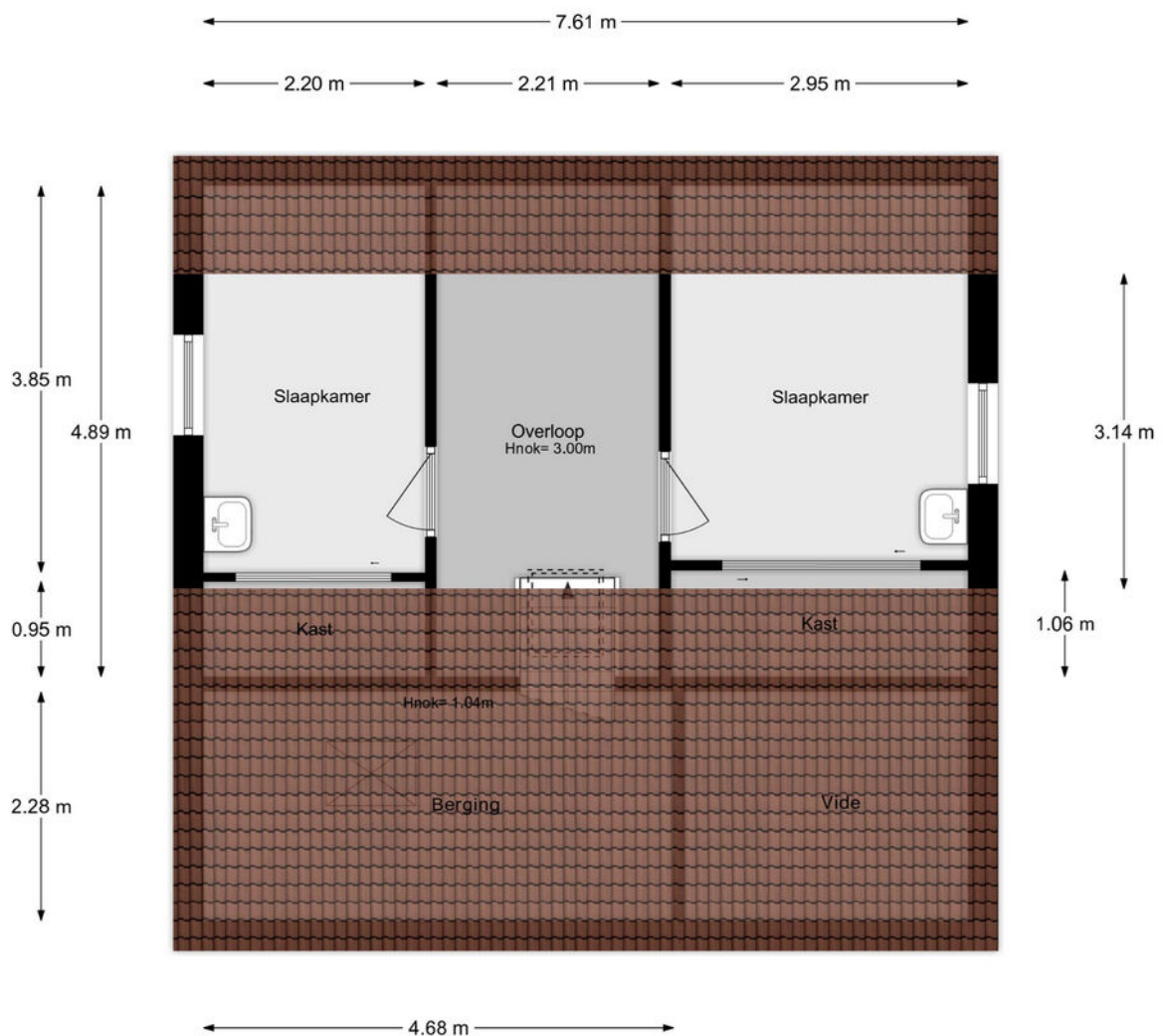


Begane grond



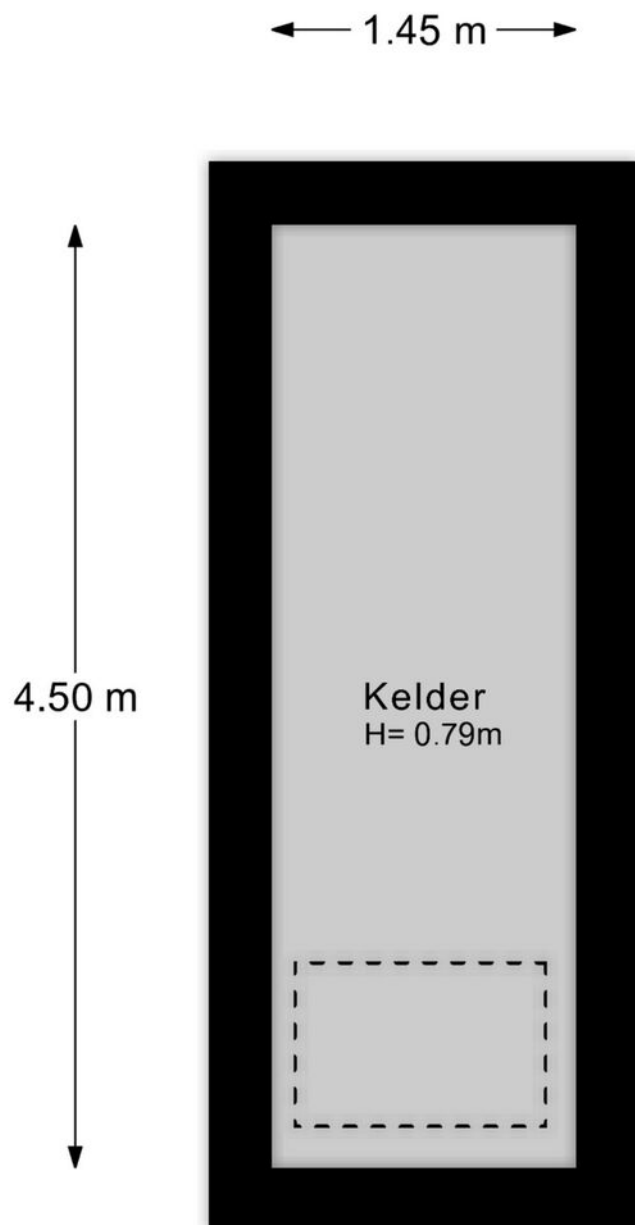
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



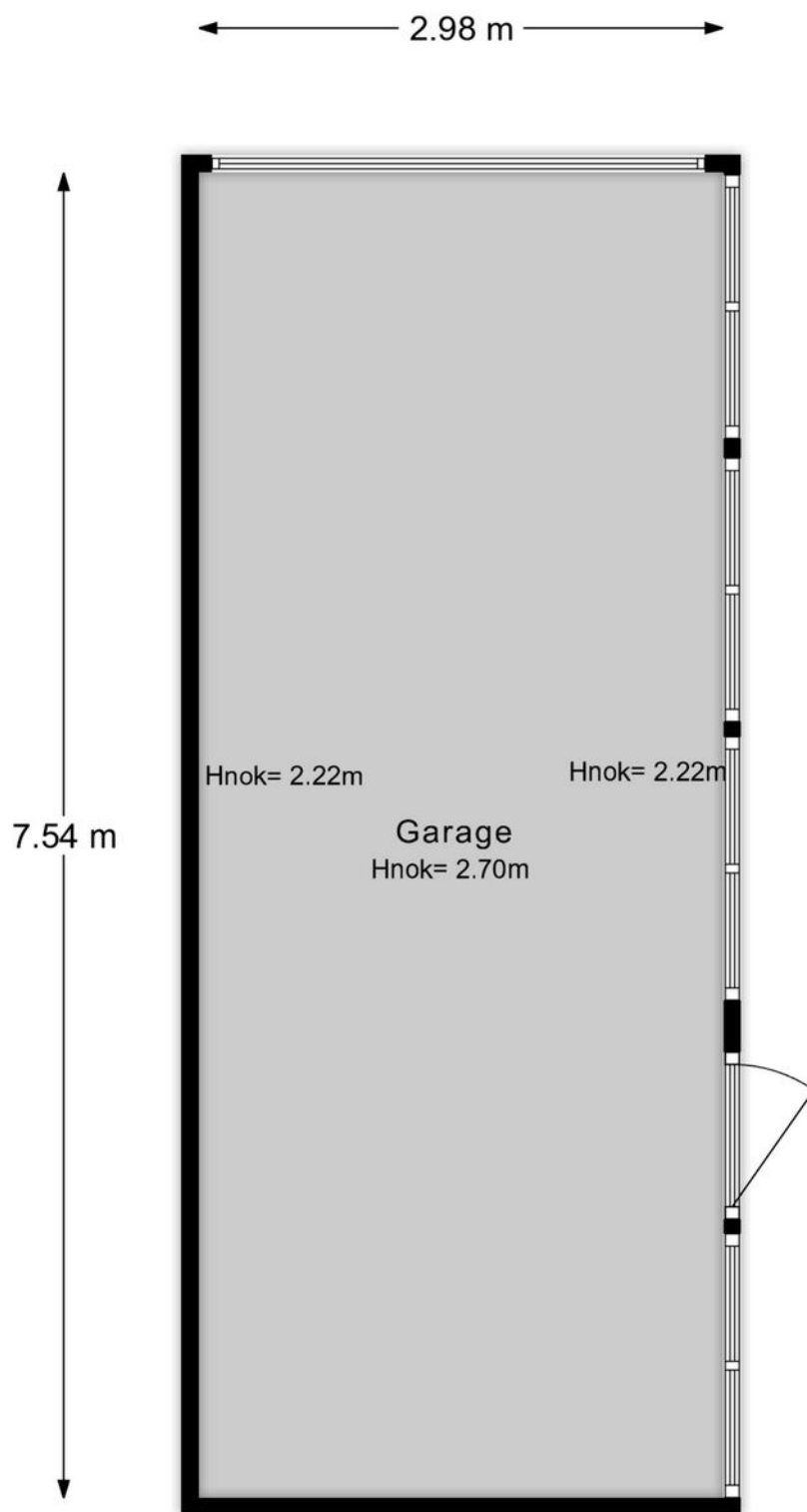
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



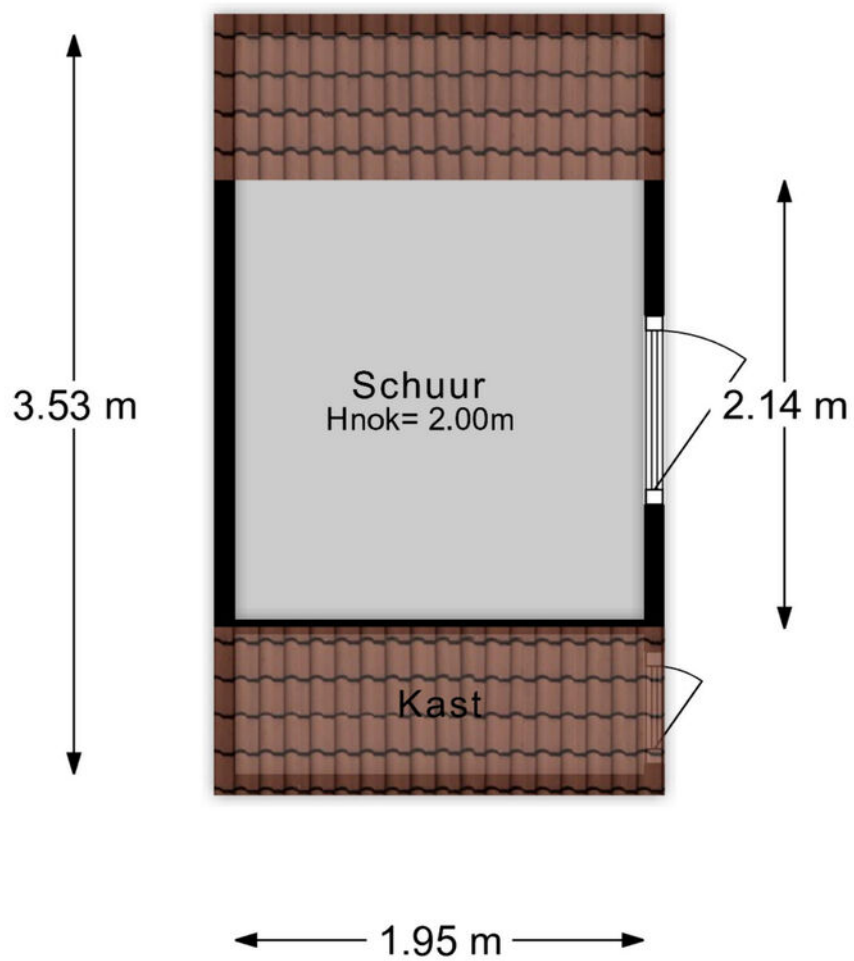
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage



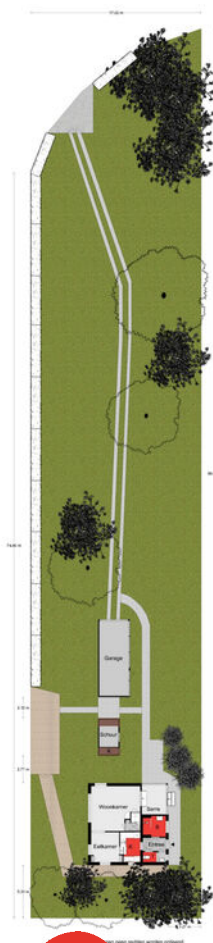
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Schuur



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

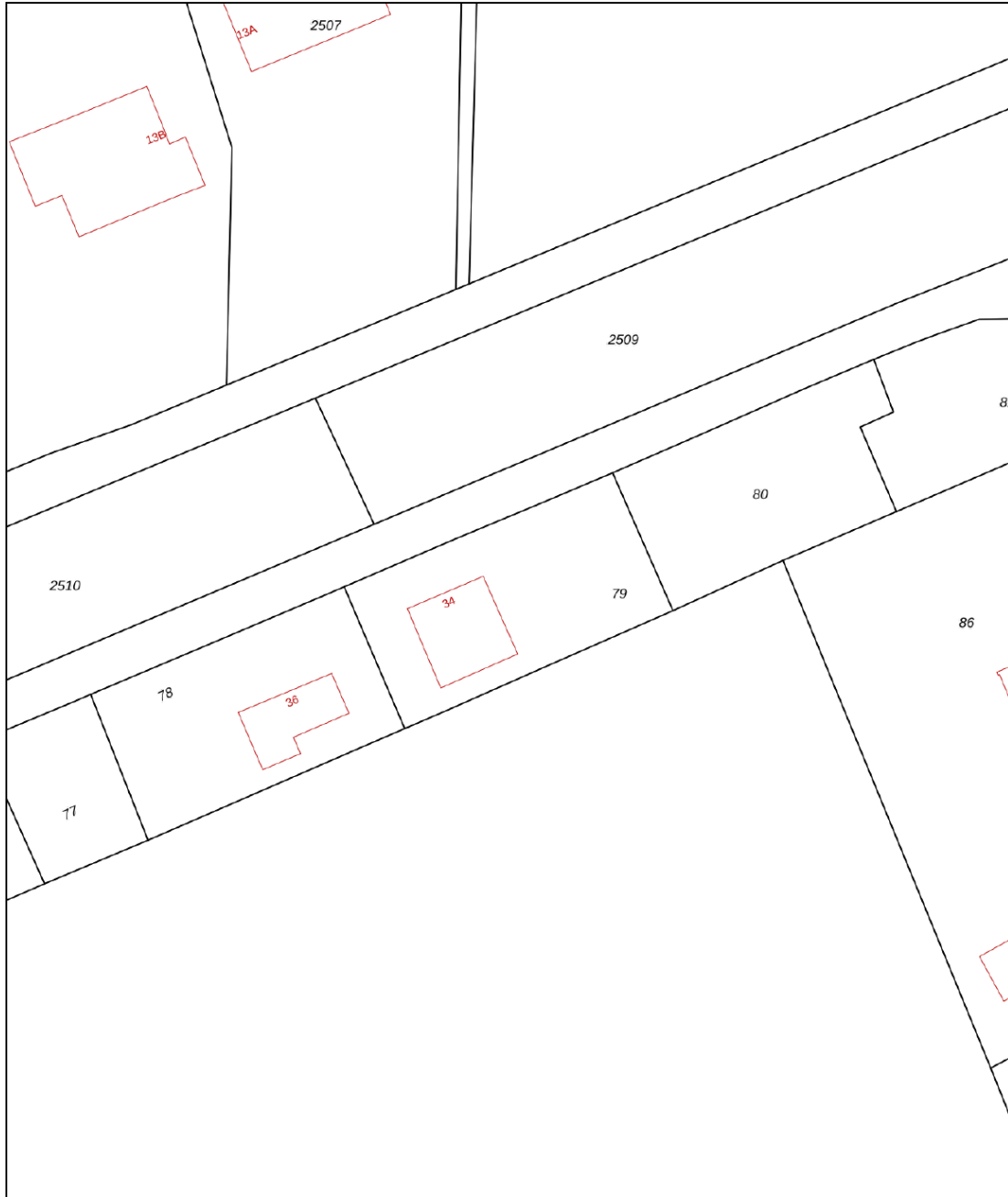
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
gevelbordje 'the white goose cottage'		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



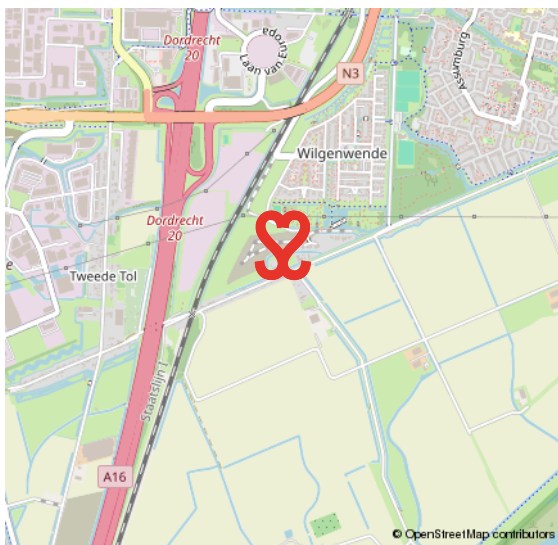
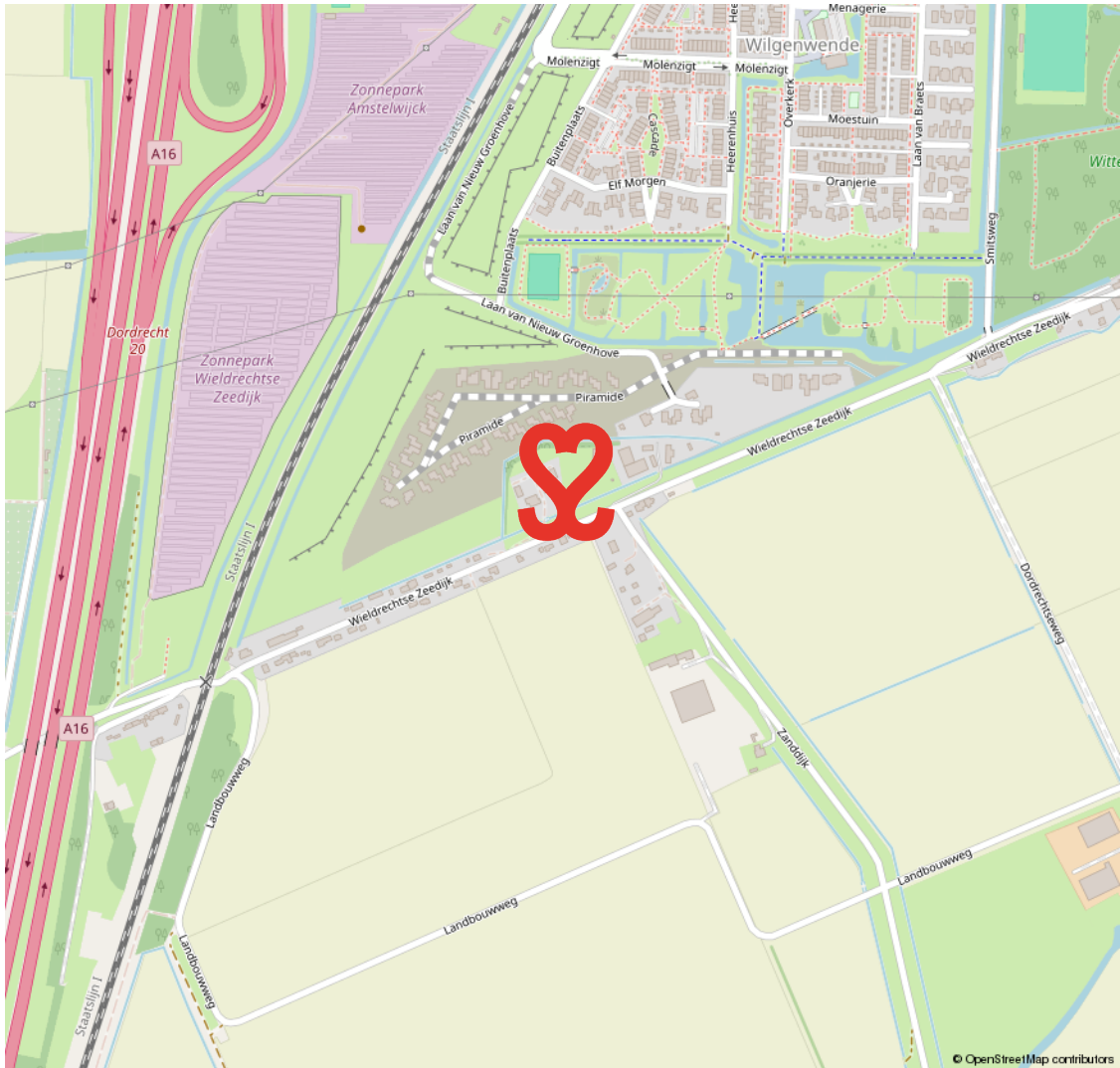
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dordrecht
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	V
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	79
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 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



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 TROÛÈL

