



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**OBERONLAAN 25
3318 EM 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 alsof je op vakantie bent! Uniek, door groen omringd, geschakeld en luxe gemoderniseerd woonhuis op een perceel van 483 m² aan de rand van de wijk Sterrenburg I.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde woning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

123 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

483 m²

INHOUD

496 m³

BOUWJAAR

1969

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

voormalige inpandige garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 565.000 K.K.



OBERONLAAN 25, DORDRECHT

EXCLUSIEF EN COMFORTABEL WONEN OP PARKACHTIG PERCEEL VAN 483 M2

- wat een exclusief en comfortabel woonhuis op een heel mooi parkachtig perceel!
- in de afgelopen drie jaren inwendig smaakvol en intensief gemoderniseerd;
- ook het casco is gerenoveerd met o.a. een nieuw geïsoleerd pannendak, een vergrote dakkapel en nieuwe duurzame kunststof kozijnen;
- de eerste verdieping is voorbereid op realisatie van een opbouw boven de garage;
- de oorspronkelijke inpandige garage is nu in gebruik als berging/bijkeuken;
- begane grond met representatieve hal, toilet, L-vormige living met openslaande tuindeuren en open keuken aan de achter-/tuinzijde ;
- eerste verdieping met drie slaapkamers, een hippe complete badkamer, balkon aan de achterzijde en brede dakkapel;
- prachtige buitenruimtes met opvallend grote voortuin ingericht met prachtige oude bomen, een gazon, pad en parkeergelegenheid. De ruim 15 meter diepe achtertuin, met beschutte en groene ligging, heeft een terrasje aan water en overkapte terras;
- vloer-/glas-/muur- en dakisolatie aanwezig;
- ligging in ruim opgezette woonwijk nabij groot overdekt winkelcentrum Sterrenburg, treinstation Zuid, scholen, buitengebied en uitvalswegen;
- woonoppervlak 123 m2. Overige inpandige ruimte (berging/bijkeuken) 15 m2. Bruto inhoud 496 m3;
- bouwjaar 1969. Eigen grond 483 m2.

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree, representatieve hal met meterkast, modern uitgevoerd toilet en bergkast met verdeler vloerverwarming.

L-vormige living met open haard (niet in gebruik geweest) en openslaande tuindeuren. De woonkamer heeft aan alle zijden een vrij en groen uitzicht, privacy gegarandeerd dus.

Open keuken (2021) aan de achterzijde met luxe inrichting in U-opstelling met composiet werkblad, fornuis (ter overname), afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met dakkapel, vaste kasten en bergruimte onder de schuine kap.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met twee vaste kasten en toegang tot balkon.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde met toegang tot balkon.

Luxe uitgevoerde badkamer (2023) met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De badkamer is vergroot door plaatsing van de dakkapel.

Berging/garage:

De oorspronkelijke inpandig te bereiken garage is in gebruik als berging/bijkeuken. De voorzijde heeft een gewijzigde pui met loopdeur, de achterzijde heeft een loopdeur en schuifpui.

Tuin/berging:

Grote parkachtige voortuin (oost/zuidoost) met oprit, gazon, overkapte entree en parkeergelegenheid op eigen erf. Beschutte en diepe achtertuin (west) met terrasje aan het water, gazon, betegeling en overkapt terras. Berging in de achtertuin.



Renovatiwerkzaamheden:
Nieuwe keuken inclusief doorbraak, toilet en badkamer.
Nieuwe meterkast, alles nagekeken en vervangen. Wandcontactdozen en schakelaars verlaagd.
Mechanische ventilatie.
Stucwerk en vloerafwerkingen.
Traprenovatie.
Vloerverwarming begane grond en badkamer.
Dakpannen vernieuwd inclusief isolatie in 2023.
Dakkapel gerenoveerd en vergroot in 2023.

HOE UNIEK DIT PARKACHTIGE PERCEEL!

Muurisolatie (2022 met EPS-spouw).
Daklijsten vernieuwd m.u.v. de garage/berging.
Nieuwe cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE eind 2022).
Luxe airco (koeling) voorslaapkamer.
Nieuwe radiatoren en binnendeuren.

Algemeen:
Vloerafwerking: pvc ter plaatse van de begane grond en laminaat op de eerste verdieping.
Wandafwerking: stucwerk en behang.
Open haard: niet in gebruik geweest en behoeft derhalve inspectie.
Kozijnen/beglazing: m.u.v. de voormalige garage voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 3198.
Oplevering: in overleg.

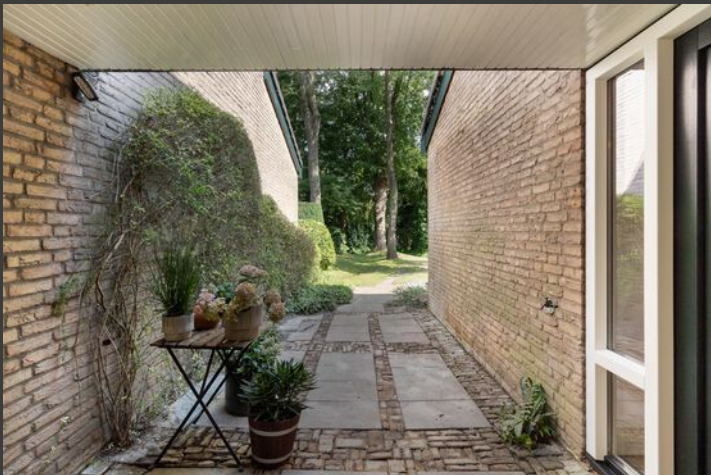


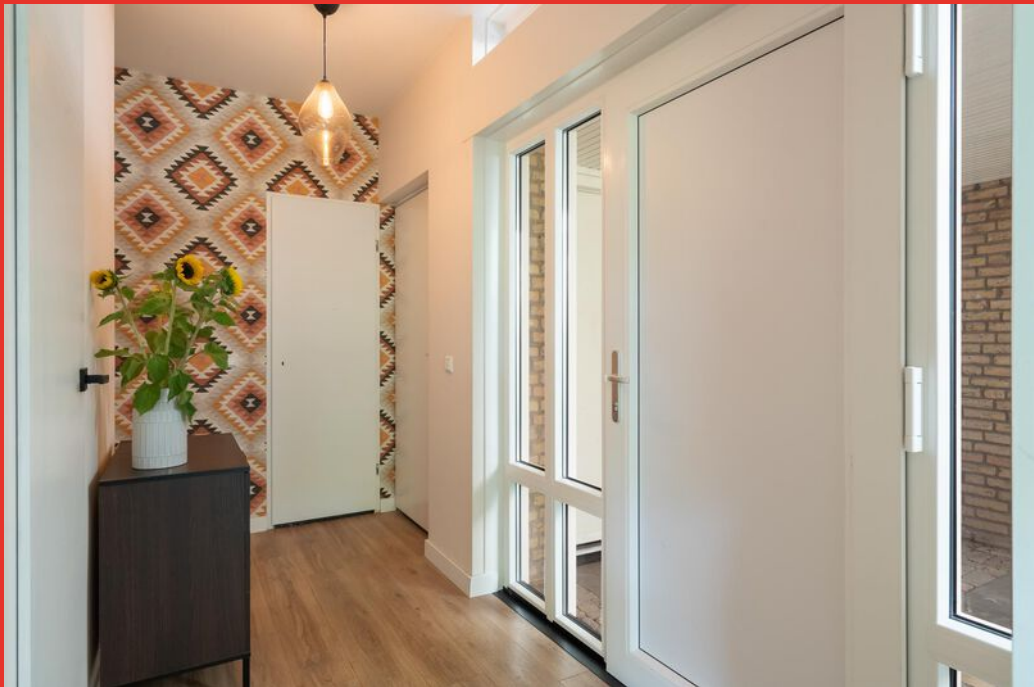
Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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



















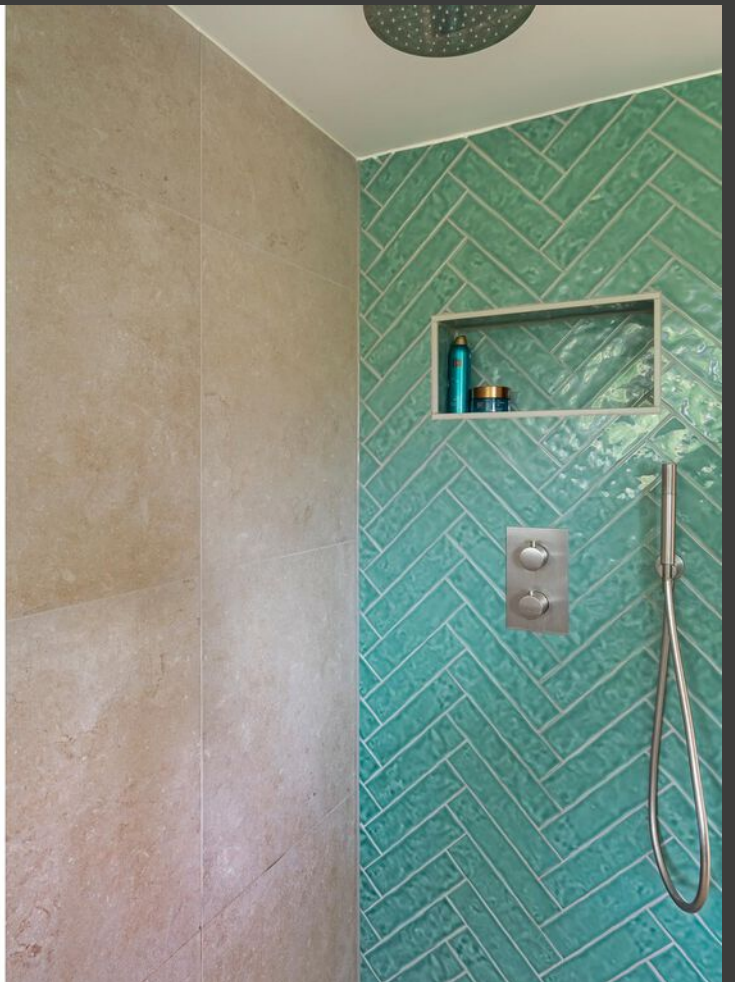












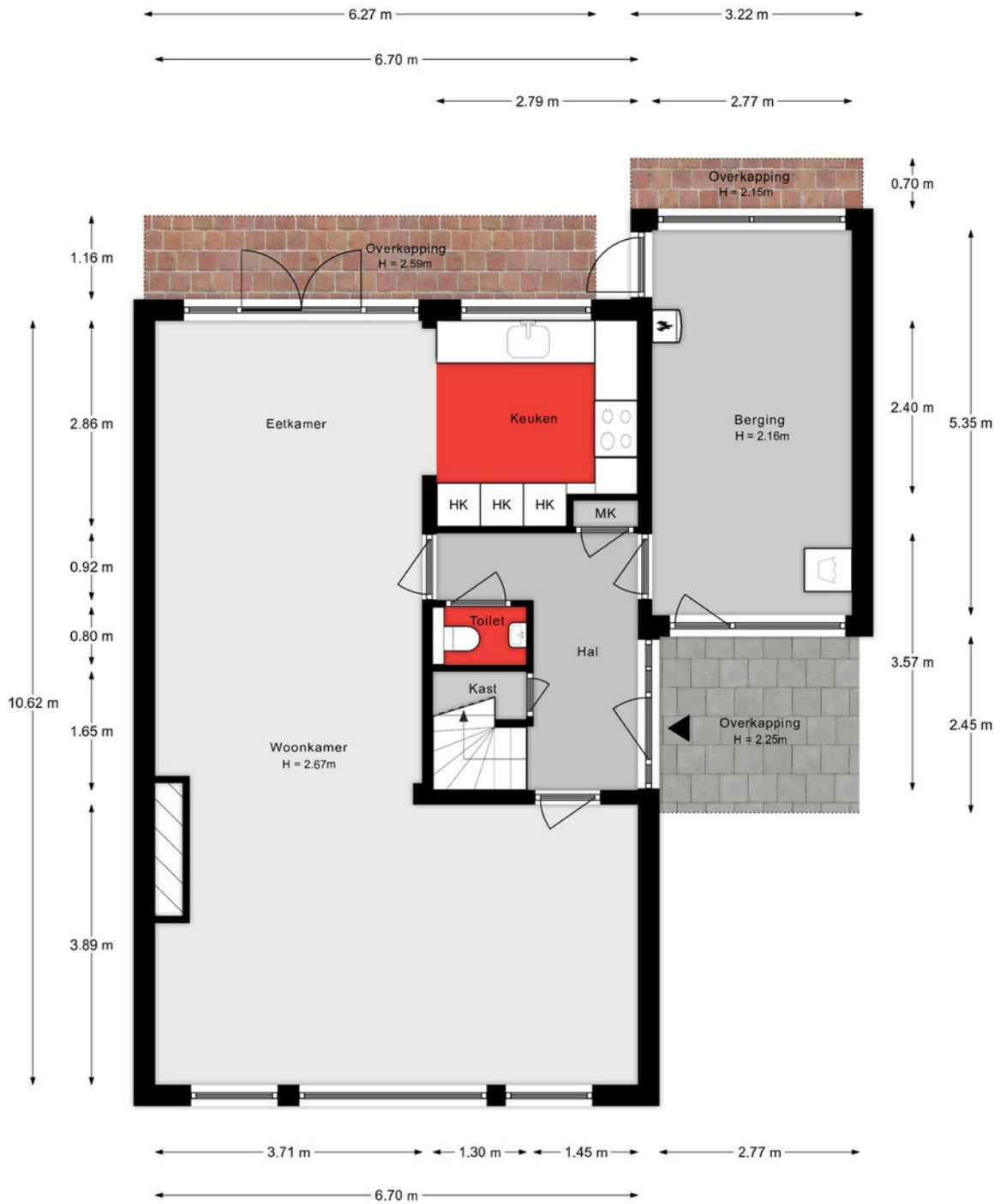






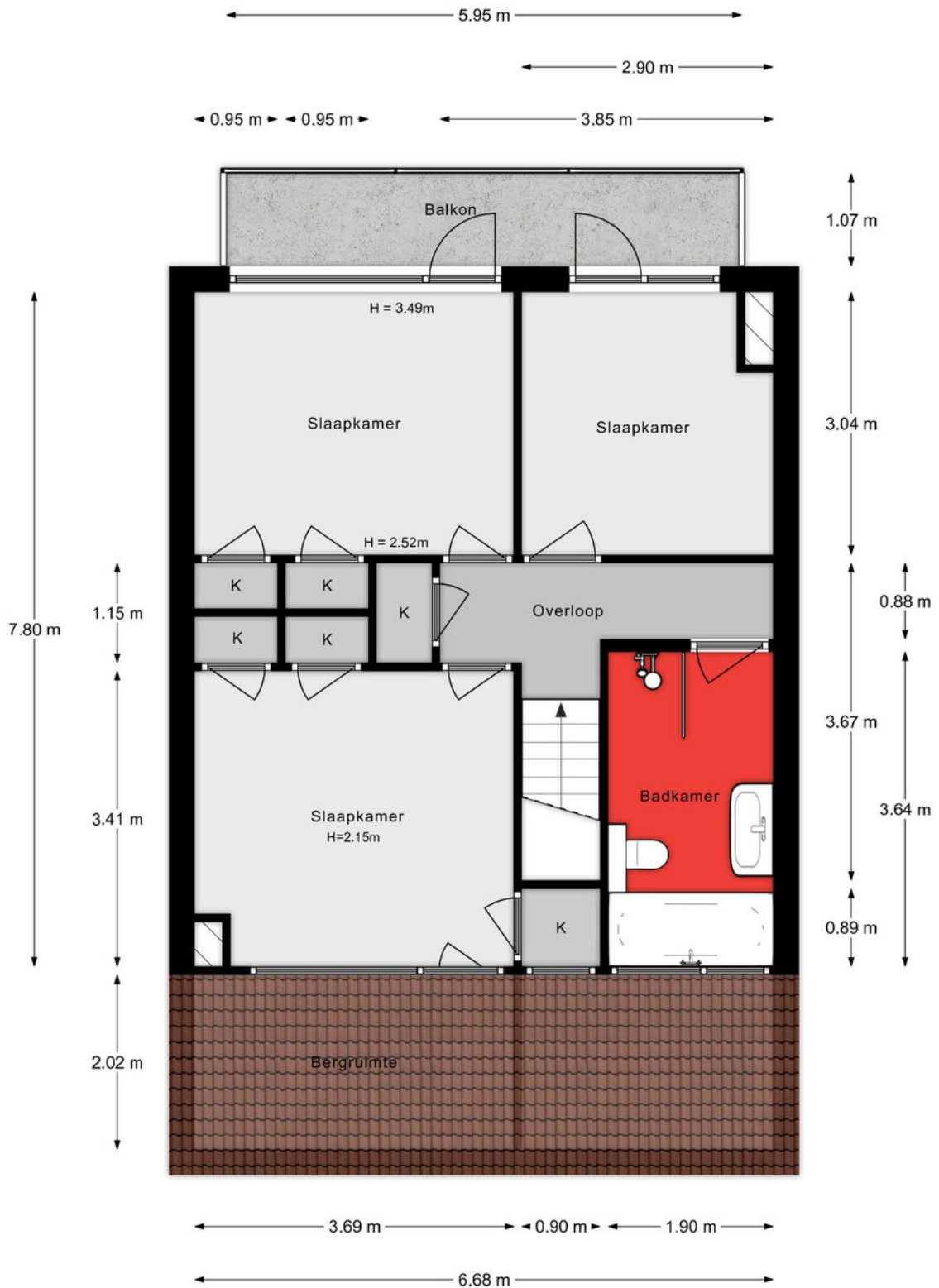


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e 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 verhuist 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 | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kasten bijkeuken | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - PVC | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | | | X |
| - afzuigkap | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |

LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Behouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

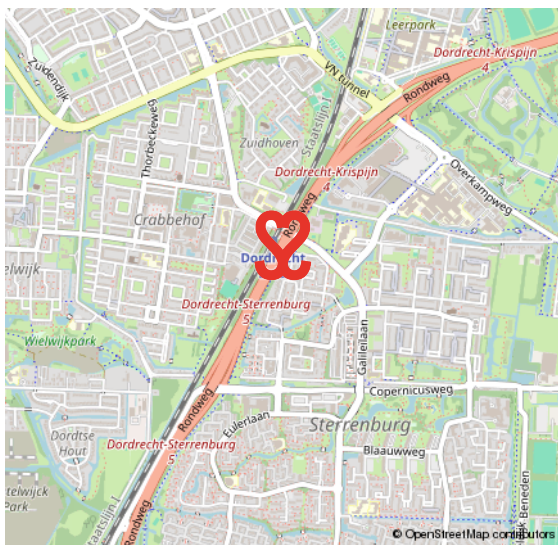
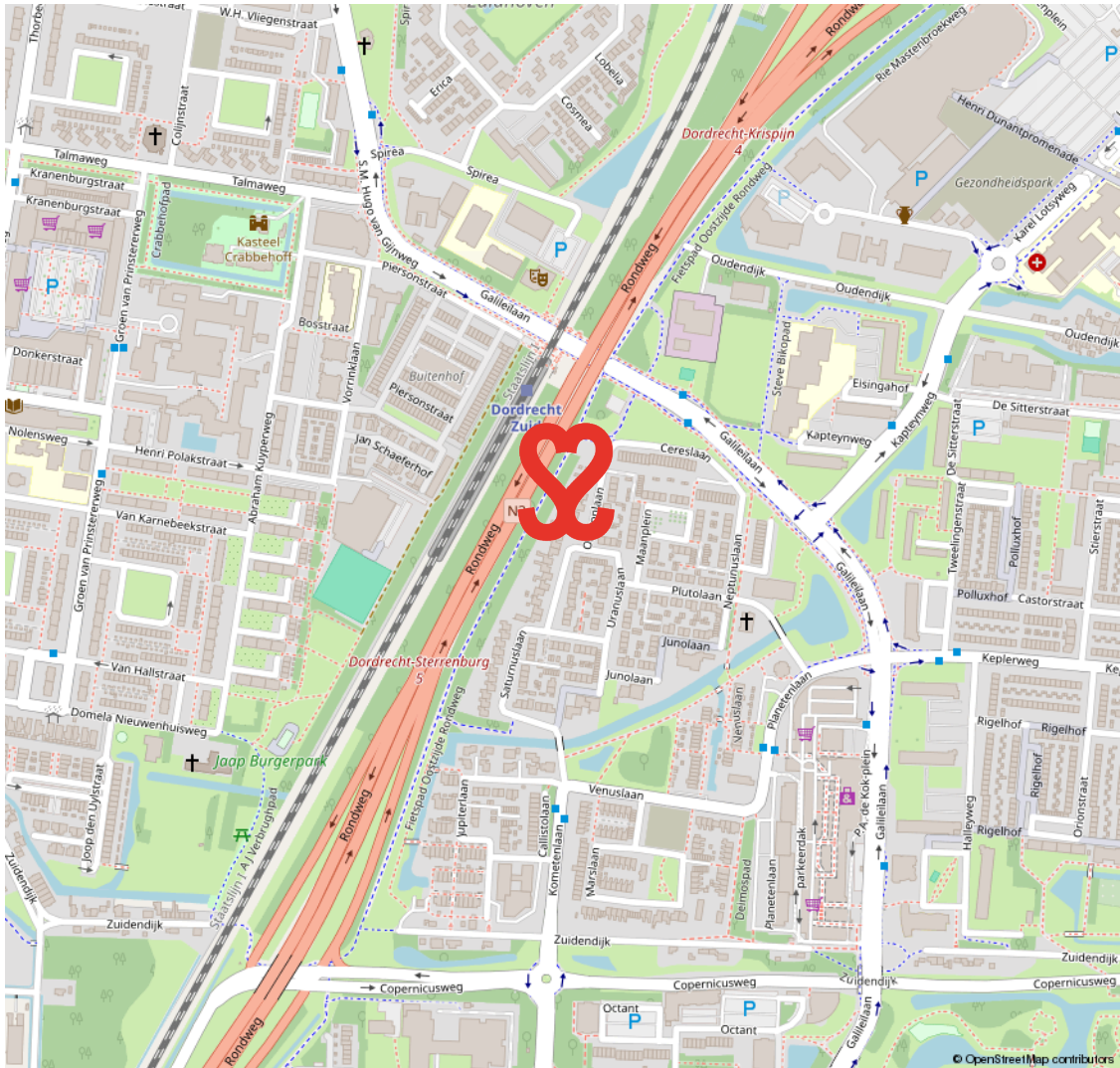


| | | | |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Dordrecht | |
| | Huisnummer | Sectie N | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3198 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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



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://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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

