



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

PAPENDRECHTSESTRAAT 97
3313 CT 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

GLOEDNIEUW! Royale, 3-laagse nieuwbouwwoning in de Stadswerven met privéparkeerplaats, 2 terrassen, 3 slaapkamers én een multifunctionele entreekamer.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

147 m²

INHOUD

545 m³

BOUWJAAR

2023

BUITENRUIMTE

2 dakterrassen

PARKEREN

eigen plaats in parkeerkelder

VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 545.000 K.K.



PAPENDRECHTSESTRAAT 97, DORDRECHT

NIEUWBOUWWONING MET 2 TERRASSEN IN DE NIEUWE WIJK 'STADSWERVEN'

- comfortabele nieuwbouwwoning met eigen parkeerplaats in het recent opgeleverde project Wervenkade;
- onderdeel van de hippe nieuwbouwwijk "Stadswerven";
- energiezuinig label A++! Gasloos, v.v. stadsverwarming en degelijk geïsoleerd;
- tevens 10 zonnepanelen en een WTW-installatie;
- begane grond met ruime/hoge entreekamer en berging;
- riante leefruimte met open keuken en een terras op de 1e verdieping;
- 3 slaapkamers, stoere badkamer en 2e terras op de 2e verdieping;
- heerlijk lichte woning door de vele grote raampartijen!
- eigen parkeerplaats in de onderbouw, te bereiken vanuit de berging;
- het complex beschikt over een gemeenschappelijke binnentuin;
- de jonge en nog volop in ontwikkeling zijnde wijk Stadswerven wordt omringd door de rivieren de Beneden Merwede en het Wantij;
- via de markante Prins Claus brug loop/fiets je binnen no-time naar het stadscentrum;
- ideaal is ook de centrale ligging ten opzichte van de supermarkten, scholen, uitvalswegen en niet te vergeten 'Villa Augustus';
- woonoppervlak 147 m². Bruto inhoud 545 m³;
- bouwjaar 2023.

Indeling:

Begane grond:

Entree in een hoge open, multifunctionele ruimte met vide en open trapopgang naar de woonverdieping. Deze ruimte is geschikt als werk-/praktijkkamer of uiteraard gewoon als een royale ontvangstruimte. Ook bevindt zich hier een toilet

alsmede toegang tot de bergruimte. In de bergruimte vind je de meterkast, aansluitpunt voor wasapparatuur, WTW-unit, omvormer zonnepanelen, 2e entree deur en een deur naar de (in de parkeerkelder gelegen) parkeerplaats.

Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de ruime open leefruimte, heerlijk licht door de grote raampartijen en brede schuifpui naar het aangrenzende terras. Ook is er de luxe uitgevoerde keuken met eiland voorzien van inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnkoeler, zitbar en meerdere lades. Daarnaast is er de wandopstelling met vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en combimagnetron. Het werkblad is van composiet (granitoolook).

Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I, een grote slaapkamer over de gehele breedte van de woning, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en met openslaande deuren naar het dakterras.

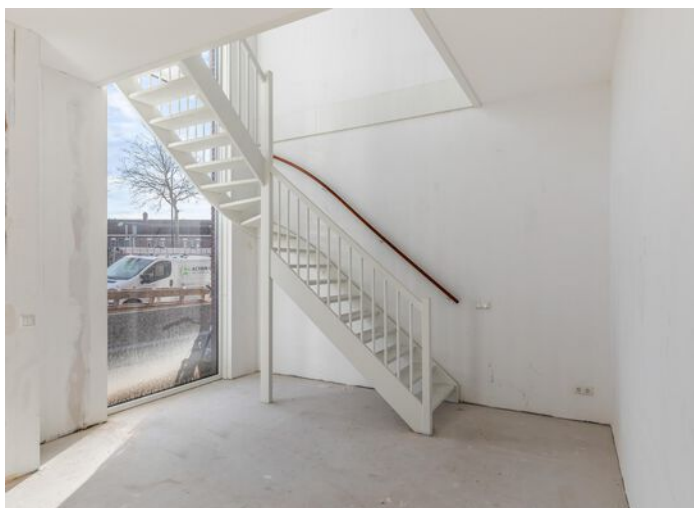
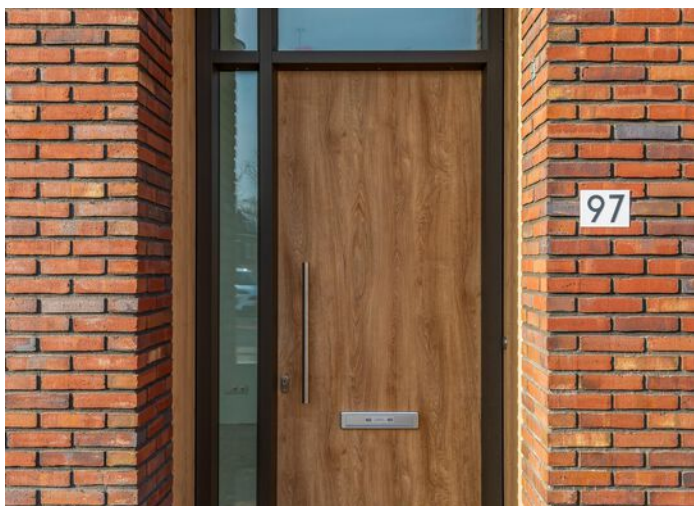
Slaapkamer II, eveneens een grote kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer III, ook gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Prachtige, gaaf ingerichte badkamer met wasmeubel met 2 waskommen, riante inloopdouche en 2e toilet. De gehele badkamer is stoer betegeld. Ook is er een handdoekradiator aanwezig.

Buitenruimten:

De woning heeft de beschikking over 2 grote terrassen; één op de 1e verdieping (woonlaag) en



één op de slaapverdieping. Het terras op de woonverdieping is extra ruim en beschikt over een kraantje en elektrapunten. Dit terras grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. Het terras op de slaapverdieping (westen) is ook heerlijk ruim en is te bereiken via openslaande deuren vanuit de grote slaapkamer.

Algemeen:

Vloer- en wandafwerking: naar eigen smaak af te werken.

Verwarming: de woning wordt verwarmd middels stadsverwarming en is geheel voorzien van vloerverwarming (in zones).

BINNENTUIN, VOORDEUR EN ENTREE/HAL

Kozijnen/beglazing: voornamelijk kunststof en aluminium kozijnwerk met HR++ beglazing.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 10 zonnepanelen.

Appartementsrecht: het betreft een appartementsrecht waarbij het onderhoud geschiedt middels een Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 83,49 (woning) alsmede € 49,73 (parkeren + binnentuin).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 3199 index 9 & 127.



KENMERKEN

Woonoppervlak: 147 m²

Aantal kamers: 5

Energielabel: A++

Bouwjaar: 2023

Wijk: Stadswerven



Jeroen

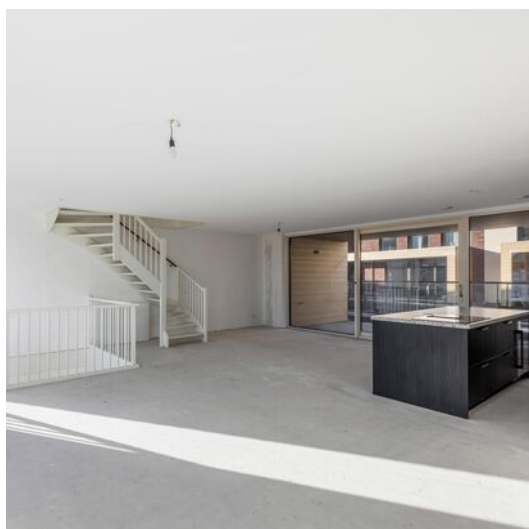
Jeroen vertelt...

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.



**RIANTE OPEN
LEEFRUIMTE MET
TERRAS OP DE 1E
VERDIEPING**







**LUXE KEUKEN
MET KOOKEILAND**

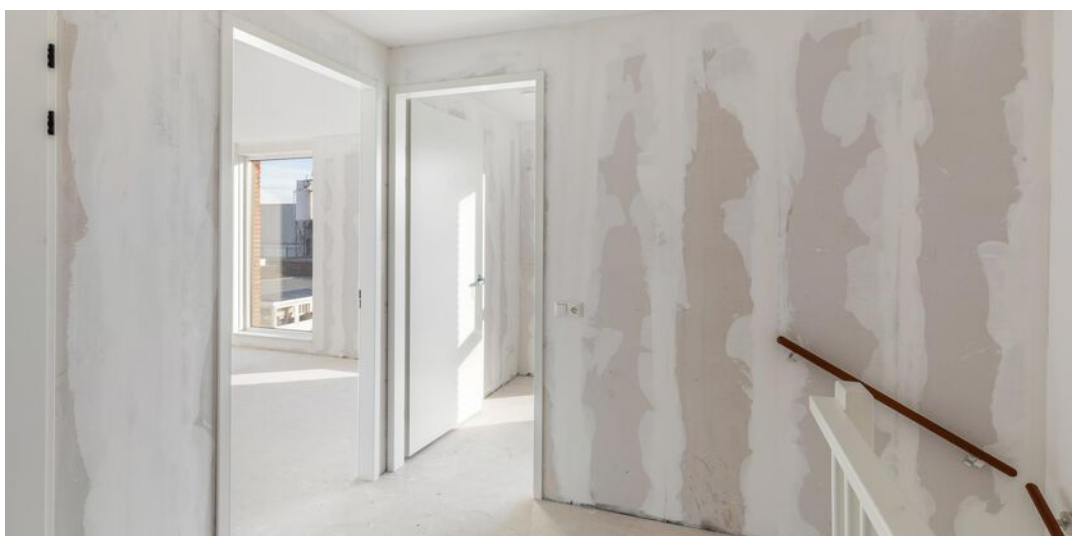


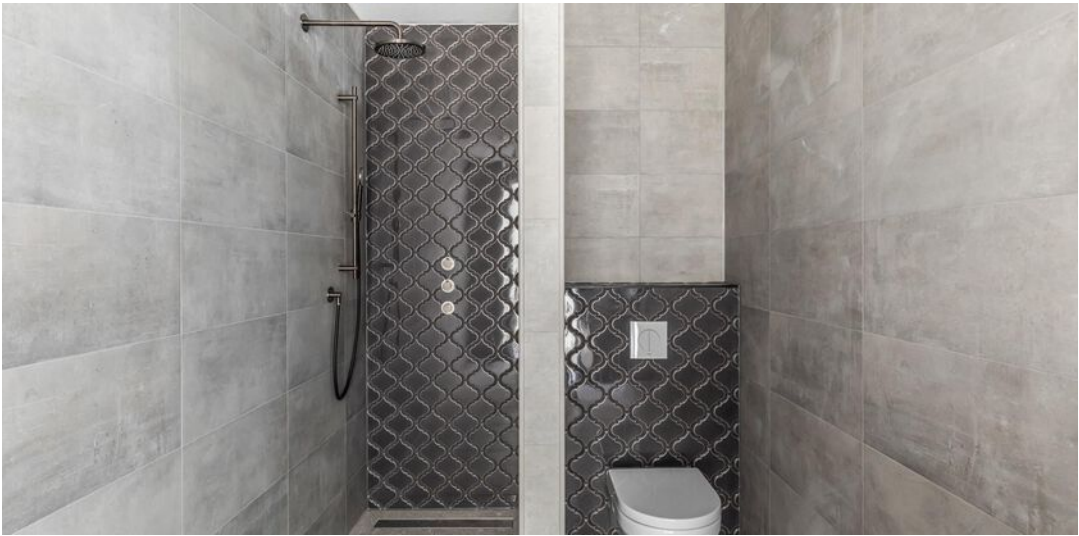


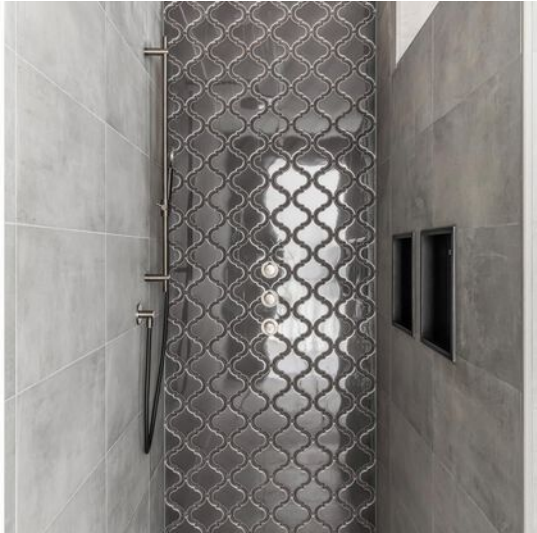


**GEZAMENLIJKE
BINNENTUIN
GRENZEND AAN HET
TERRAS**

2E VERDIEPING

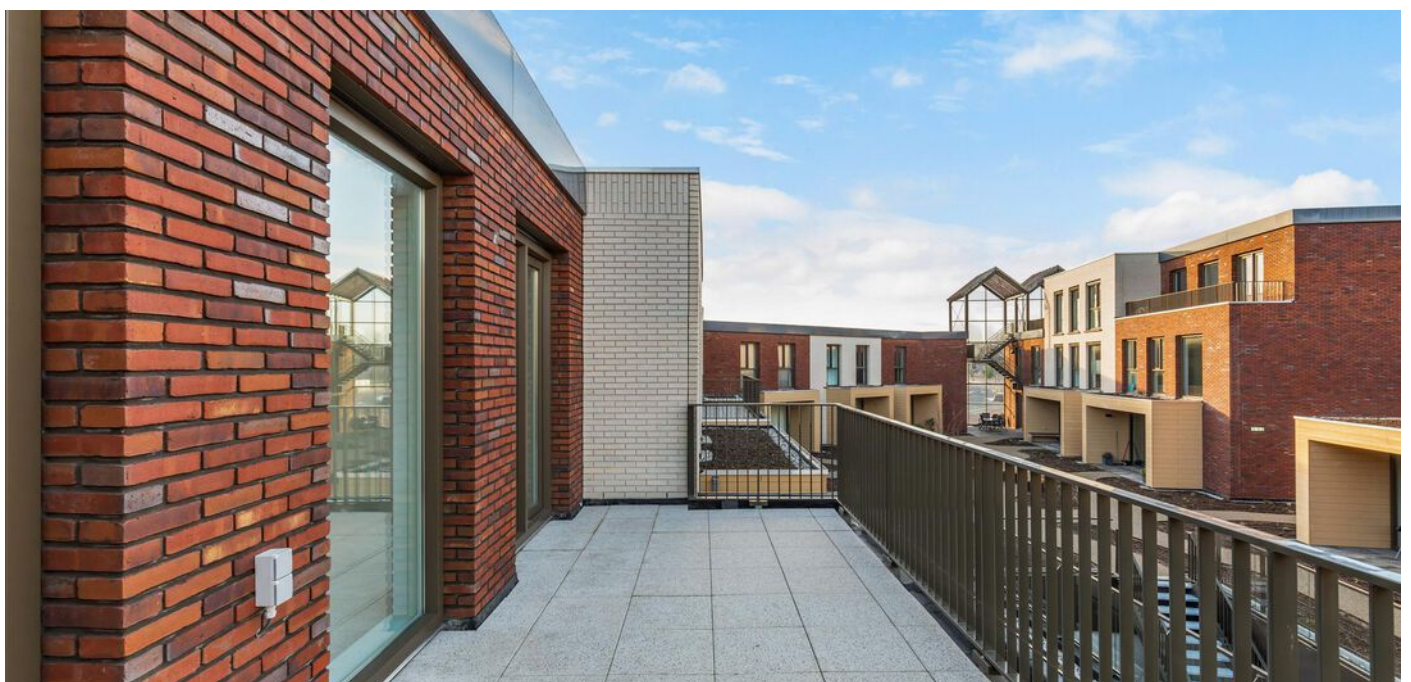
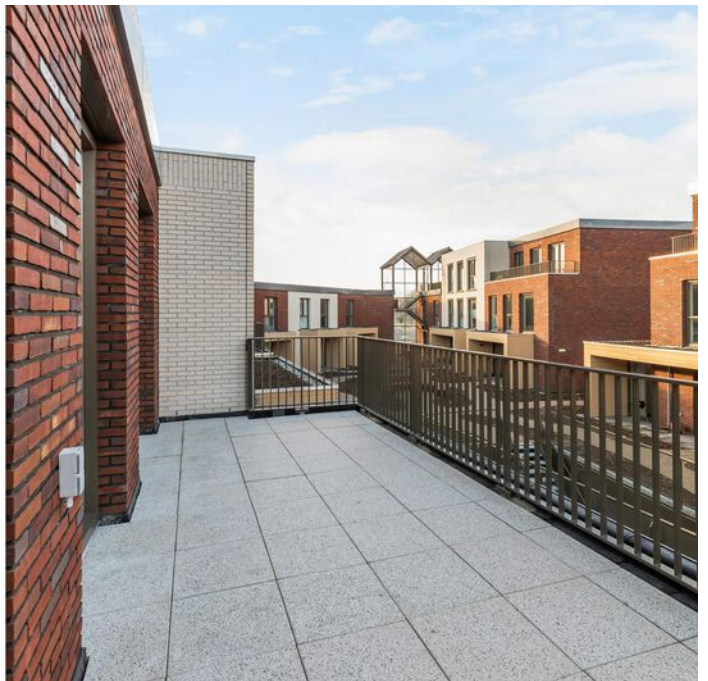
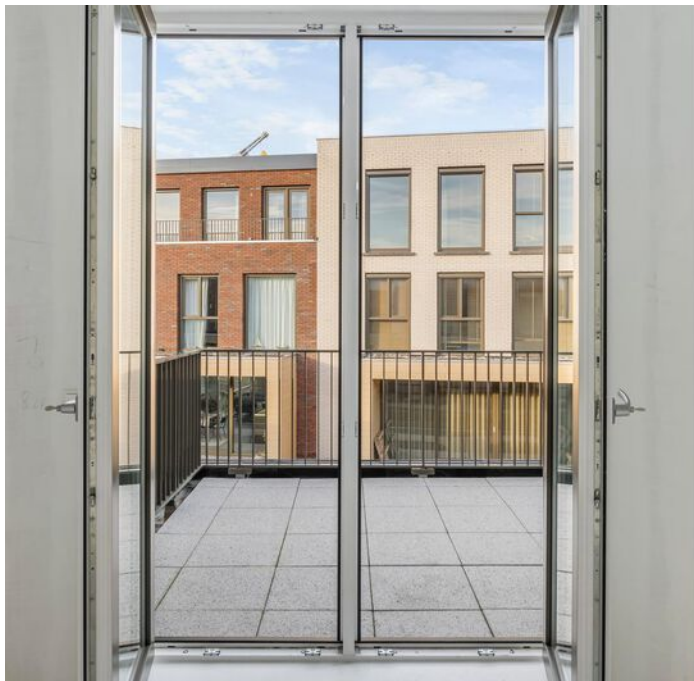


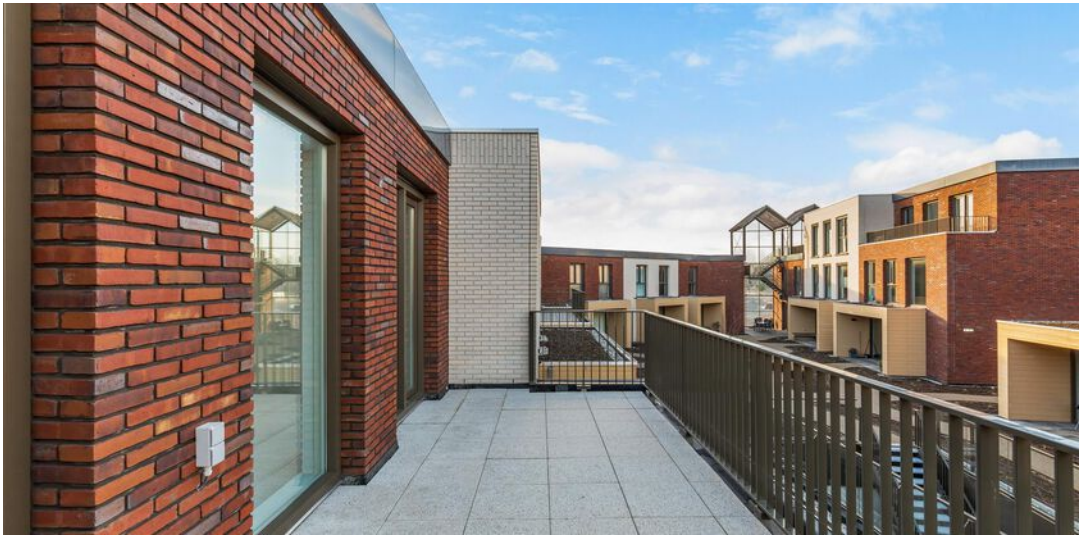
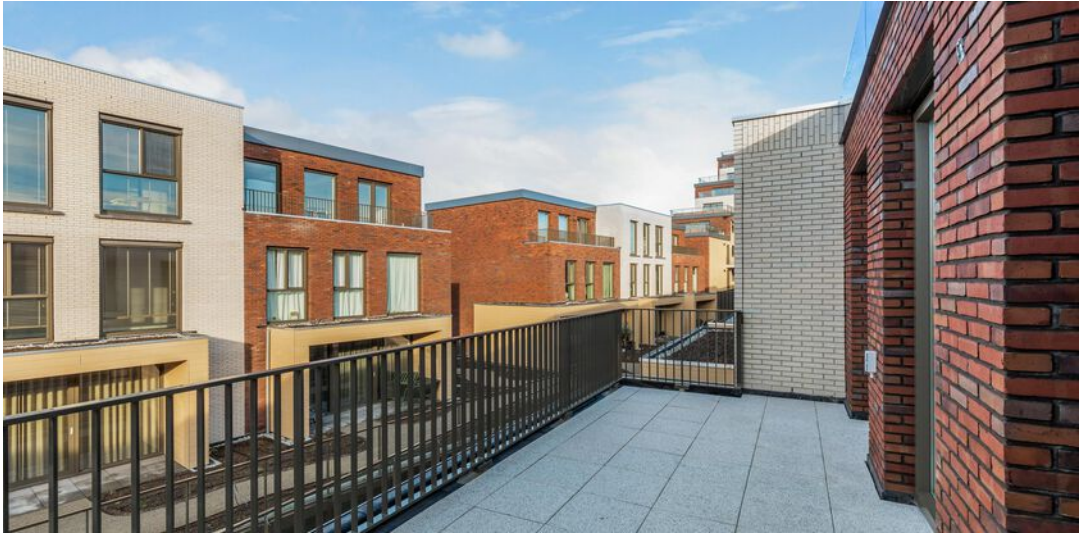




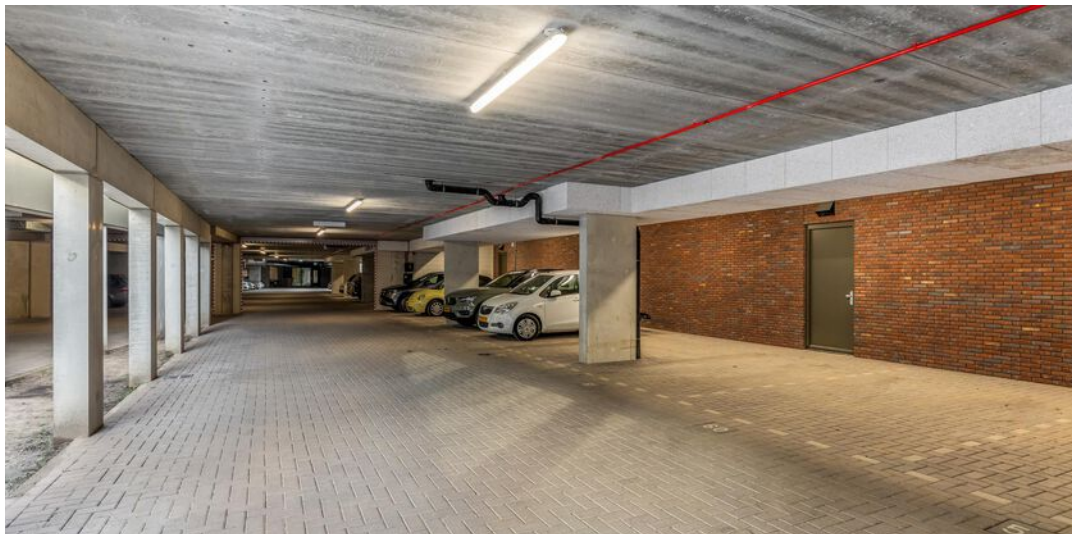


**OP DE 2E VERDIEPING
BEVINDEN ZICH 3
SLAAPKAMERS,
BADKAMER EN
DAKTERRAS**





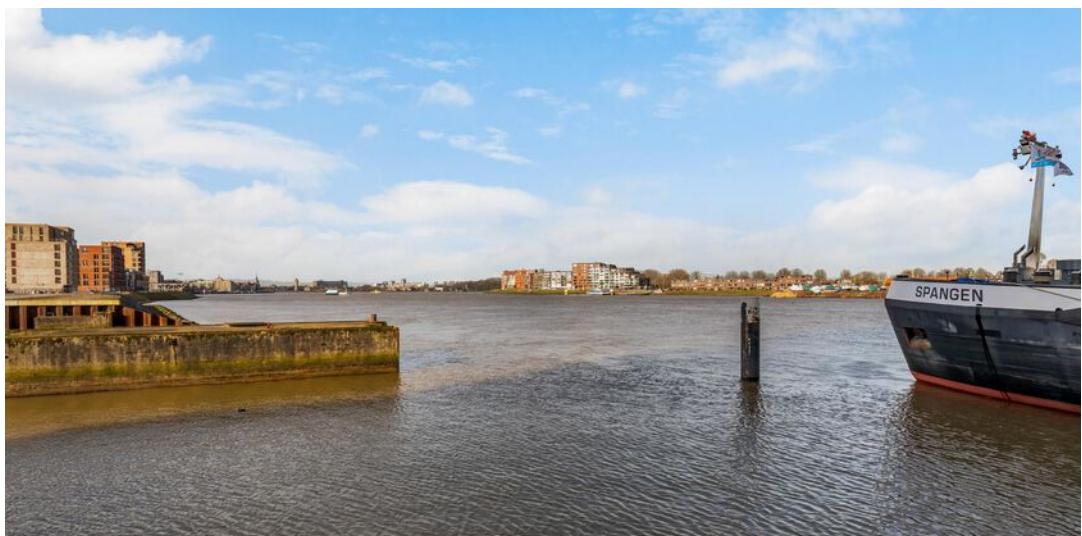




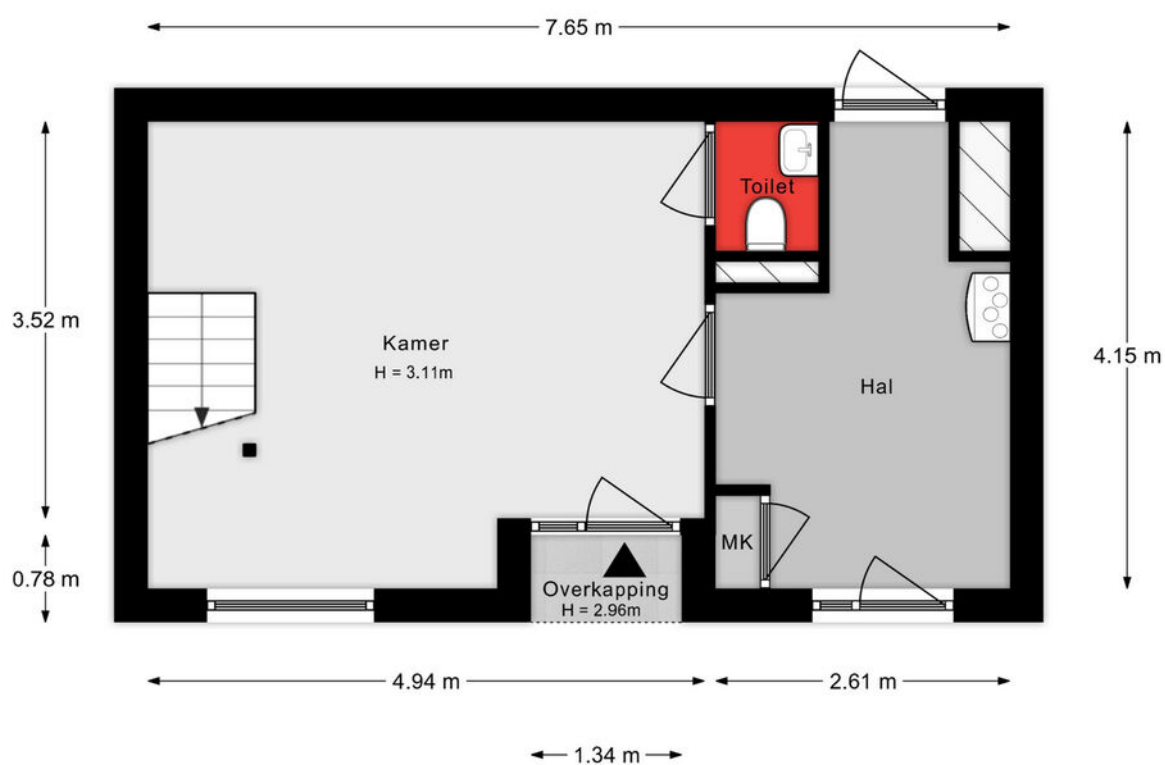
**EIGEN
PARKEERPLAATS IN
DE PARKEERKELDER**





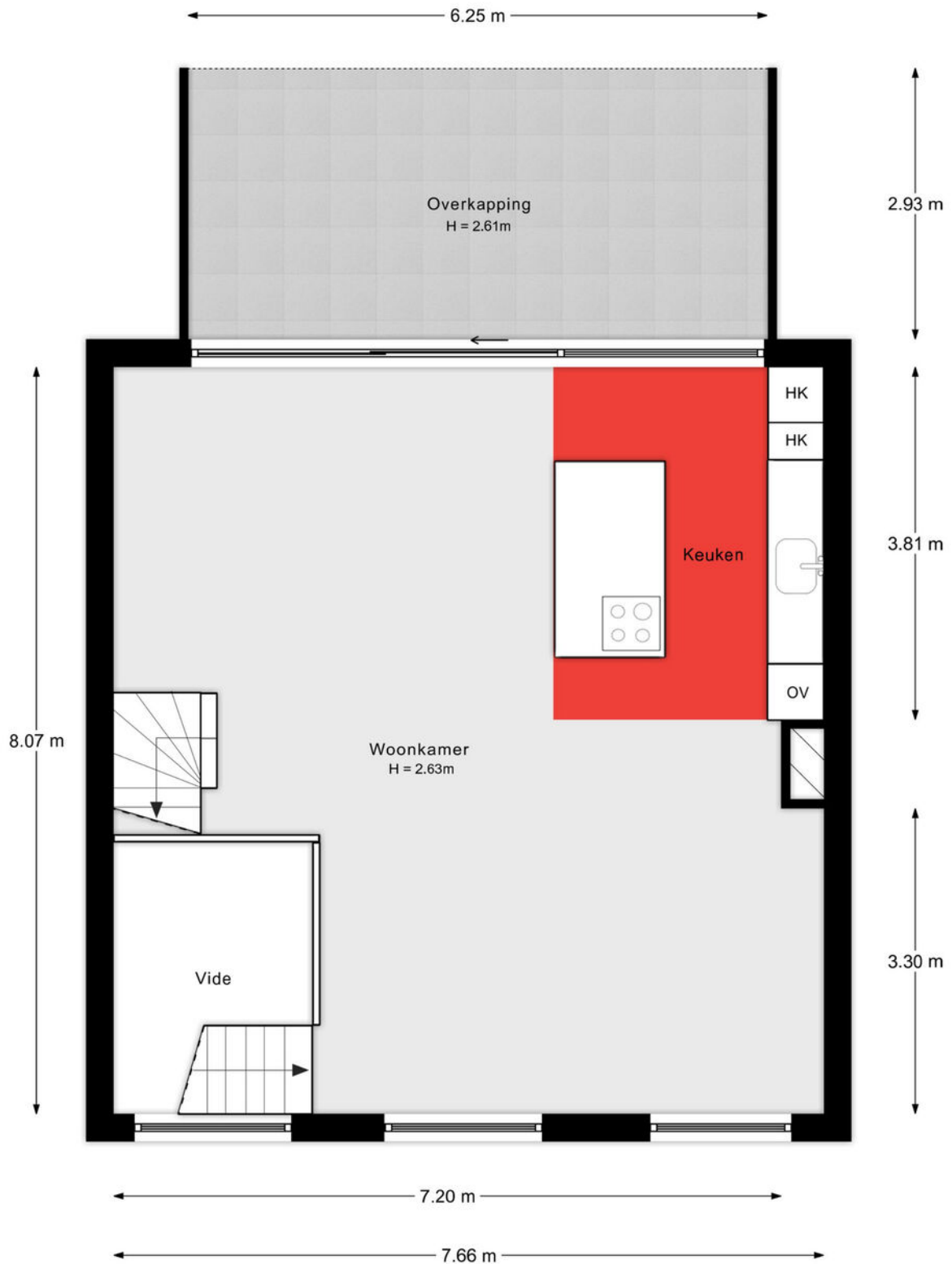


Begane grond



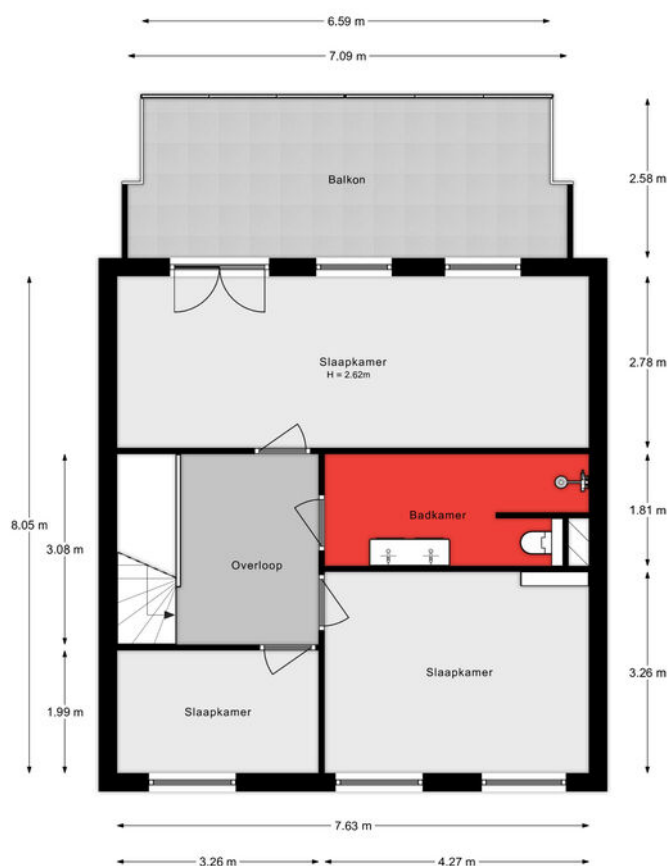
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Spiegel		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

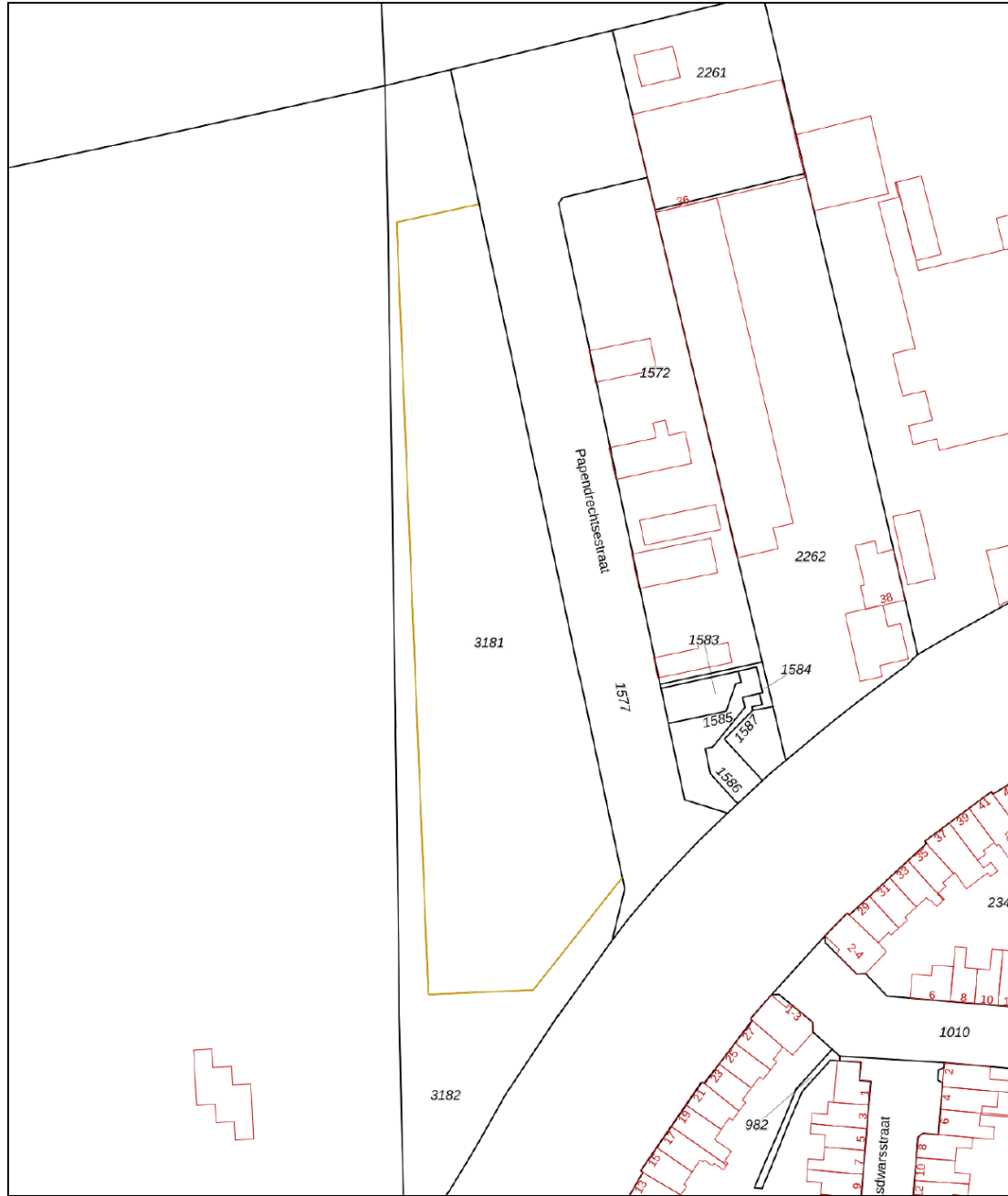
Buitenverlichting

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

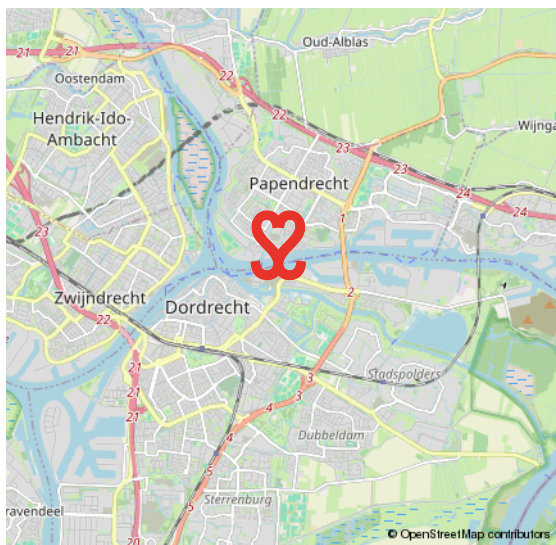
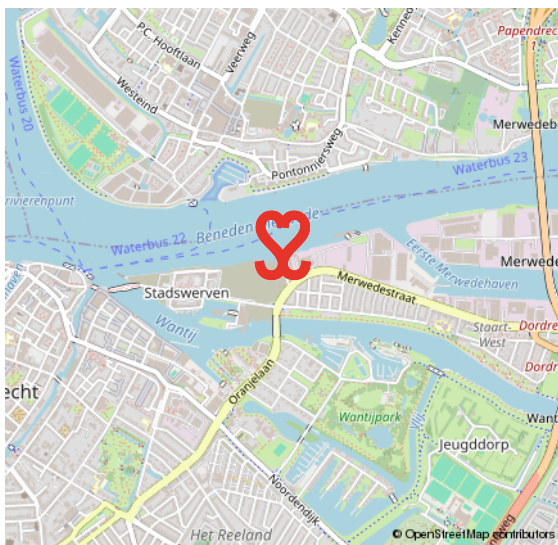
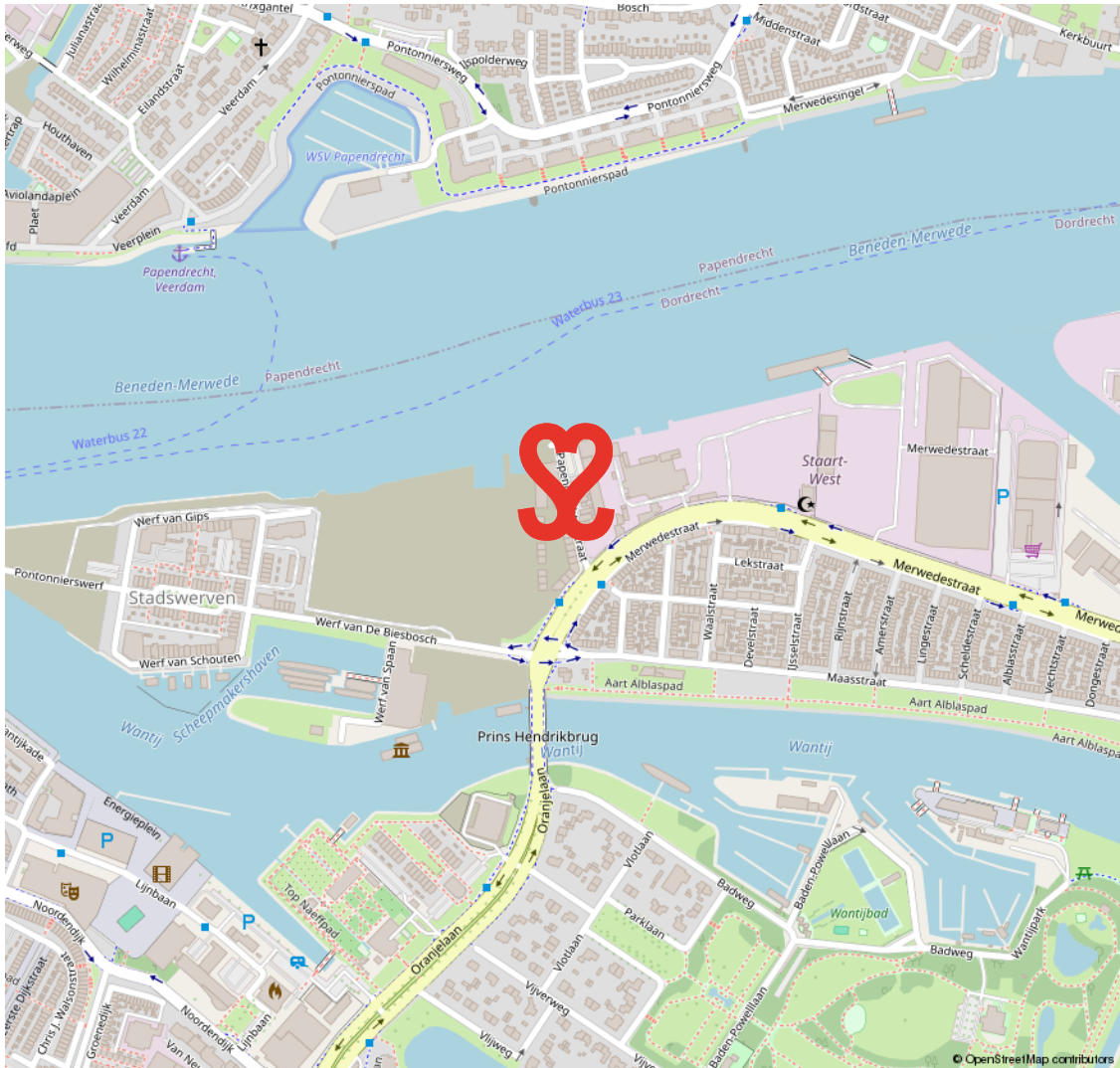


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3181	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 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



STADSWERVEN

WONEN 'MIDDENIN' HET WATER OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

In de afgelopen jaren is aan de oevers van de Beneden Merwede en Het Wantij een nieuwe stadswijk ontstaan: De Stadswerven. Een wijk met échte stadswoningen, mooie appartementen en unieke watervilla's.

Als bewoner van De Stadswerven fietst of wandel je zo de historische binnenstad in via de Prins Clausbrug. Een 141 meter lange, unieke stadsbrug over Het Wantij, waarin bijzondere technieken en een vernieuwend ontwerp bij elkaar komen. De brug werd ontworpen door René van Zuuk en geopend door Prinses Beatrix op 26 oktober 2021.

STADSWERVEN DORDRECHT



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!"



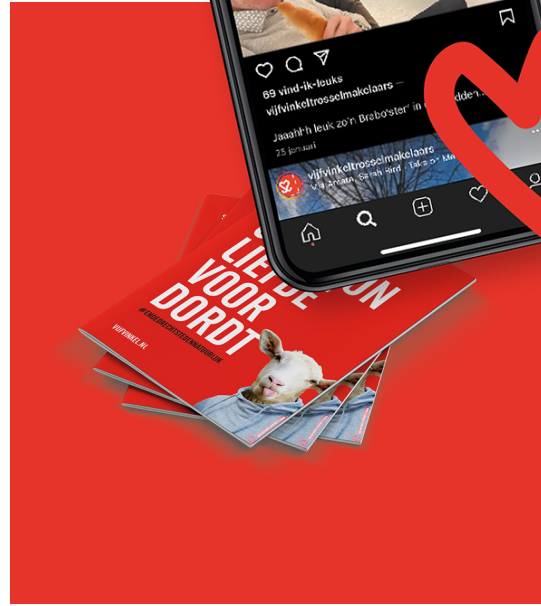
Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

