



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZUIDENDIJK 535 C
3329 LD 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

Droomplek! Vrijstaand en exclusief wonen in energiezuinige villa uit 2016 aan de rand van de polder en Dubbeldam.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

175 m²

PERCELOPPERVLAKE

626 m²

INHOUD

660 m³

BOUWJAAR

2016

TUIN

tuin rondom

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel, warmtepomp, gashaard

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 1.100.000 K.K.



ZUIDENDIJK 535 C, DORDRECHT

DE REEËN IN JE ACHTERTUIN, WAT EEN PLEK!

- ieder moment van de dag volop genieten van het vrije uitzicht op de polder. Met regelmaat lopen de reeën voorbij. Fantastisch toch!
- prachtige schuurwoning deel uitmakend van een in 2016 gerealiseerd nieuwbouwproject;
- idyllische vrije ligging aan de polder en Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- energiezuinig dankzij de optimale isolatie en zestien zonnepanelen;
- kunststof kozijnen met HR++ beglazing, warmtepompboiler en vloerverwarming;
- modern wooncomfort en een mooie lichtinval via de vele raampartijen;
- ruime hal met vide, toiletruimte en garderobe;
- tuingerichte living met dubbele openslaande deuren en een fenomenaal vrij en weids uitzicht op de tuin en achterliggende polder;
- open keuken (ook met uitzicht!) en een praktische bijkeuken;
- multifunctionele kamer aan de voorzijde, ook te gebruiken als praktijk-/slaapruiimte;
- eerste verdieping met drie ruime slaapkamers, twee badkamers en toiletruimte;
- bergzolder (met vlioztrap bereikbaar);
- mooie tuin rondom direct grenzend aan de polder;
- royale oprit voor meerdere auto's én een geïsoleerde garage met elektrische deur;
- het beste van twee werelden! Alle dagelijkse voorzieningen in Dubbeldam en de Nieuwe Dordtse Biesbosch in je achtertuin. Wat wil je nog meer!
- woonoppervlak 175 m². Bruto inhoud 660 m³;
- bouwjaar 2016. Eigen grond 626 m².

Indeling:

Begane grond:

Royale hal met fraai hardhouten trappenhuis met vide, een garderoberuimte en moderne toiletruimte.

Tuingerichte living met sfeervolle gashaard en een hele mooie lichtinval via de dubbele openslaande deuren aan de achterzijde én openslaande deuren naar de zijtuin.

Koken met uitzicht! De keuken is voorzien van een moderne keukeninrichting met witte hoogglans kastfronten, een zwart composiet werkblad, spoeliland inclusief vaatwasmachine en voorraadruimte. Het wandblok is voorzien van een 5-pits gaskookplaat (incl. wokbrander), afzuigkap, koelkast en combi-oven.

In de aangrenzende bijkeuken bevinden zich de aansluiting van de wasapparatuur, een kastenwand en een zijdeur naar tuin. Tevens biedt de bijkeuken toegang naar de kamer aan de voorzijde van de woning.

De kamer aan de voorzijde is multifunctioneel te gebruiken. De huidige eigenaar gebruikt de ruimte als extra zitkamer, maar de ruimte is ook ideaal voor o.a. een kantoorruimte of eetkamer. Ter plaatse van de bijkeuken kan een badkamer worden gerealiseerd en de voorkamer kan in dat geval gebruikt worden als slaapkamer. Dus levensloopbestendig wonen is ook één van de kenmerken.

ZUIDENDIJK 535 C, DORDRECHT

GEBOUWD IN 2016, ENERGIEZUINIG MET 16 ZONNEPANELEN

Eerste verdieping:

Royale, lichte overloop met vide, Velux dakraam in het zijdakvlak en toiletruimte. De overloop en slaapkamers aan de voor- en achterzijde hebben een machtig hoog plafond met de nok in het zicht.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde en met een fenomenaal uitzicht op de polder via glazen pui met openslaande deuren en Frans balkon.

Slaapkamer 2, met dakkapel in het zijdakvlak en luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde, voorzien van een mooie lichtinval via de hoge raampartijen.

Royale en moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegel, wandkast, wandcloset, handdoekradiator, vloerverwarming (retourleiding) en Velux dakraam.

Tweede badkamer met douchecabine, wastafelmeubel met spiegel, handdoekradiator, vloerverwarming (retourleiding) en Velux dakraam.

Zolderverdieping:

Open zolderruimte met volop bergruimte en opstelplaats cv-ketel en warmtepomp boiler (hybride systeem: ventilatie warmtepomp Inventum en cv-ketel (Remeha Tzerra CW5, 2015).

Garage:

Vrijstaande stenen en geïsoleerde (dak en gevels) garage met elektrische (afstandsbediening) segmentdeur, elektra en zijdeur naar de tuin.

Tuin:

De woning wordt rondom omgeven door een strak aangelegde tuin. Aan de voorzijde biedt de diepe oprit parkeergelegenheid aan meerdere auto's. Beide zijgevels zijn voorzien van een buitenkraan. De zonnige achtertuin (zuid) is dé plek om te genieten van het fantastische vrije uitzicht over de polder, de rust en prachtige zonsop- en ondergangen.

Algemeen:

Vloerafwerking: pvc vloer met vloerverwarming op de woonverdieping. De eerste verdieping heeft een laminaatvloer.

Wandafwerking: spack.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescerm begane grond achterzijde.

Zonnepanelen: 16 panelen.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energielasten: lage energielasten dankzij de optimale isolatie, het hybride verwarmingssysteem en de 16 zonnepanelen.

Energielabel: A.

Mandelig terrein: de mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg met parkeerplaatsen ten behoeve van de vijf woningen (Beheervereniging Mandeligheid Zuidendijk). De kosten van het onderhoud en herstel of vernieuwen zijn voor gezamenlijke rekening. De jaarlijkse bijdrage aan de Beheervereniging bedraagt € 500,=.

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie B, nummers 3272 en 3275.

Oplevering: in overleg.



**DE POLDER EN DE
STAD, HET BESTE
VAN 2 WERELDEN**



KENMERKEN

Woonoppervlak :175 m²

Aantal slaapkamers: 4

Bouwjaar: 2016

Eigen grond: 626 m²

Energie label: A

Wijk: poldergebied, Dubbeldam



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.



**DE DORDTSE
BIESBOSCH IN DE
ACHTERTUIN**







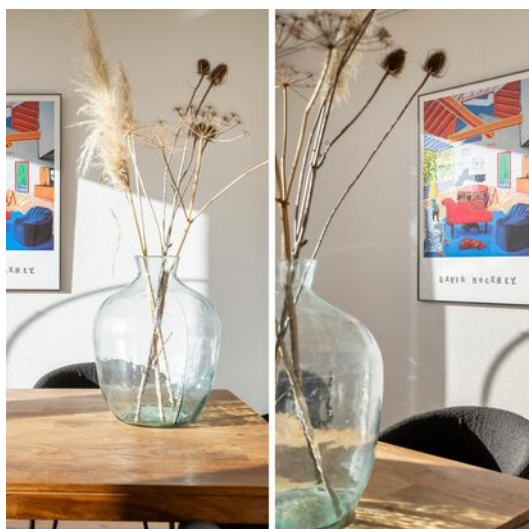
LICHT EN VRIJHEID







**UITSTEKEND
ONDERHOUDEN EN
BEWOOND**





**BEGANE GROND MET
EXTRA
MULTIFUNCTIONELE
WERK-/SLAAPKAMER
EN BIJKEUKEN**



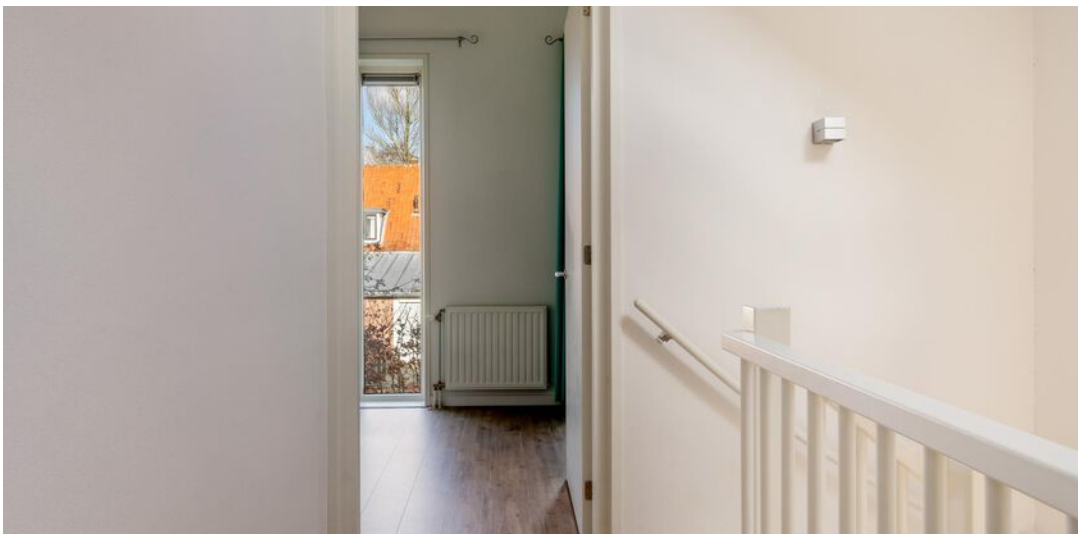


**DRIE SLAAPKAMERS
OP DE VERDIEPING**





TWEE BADKAMERS











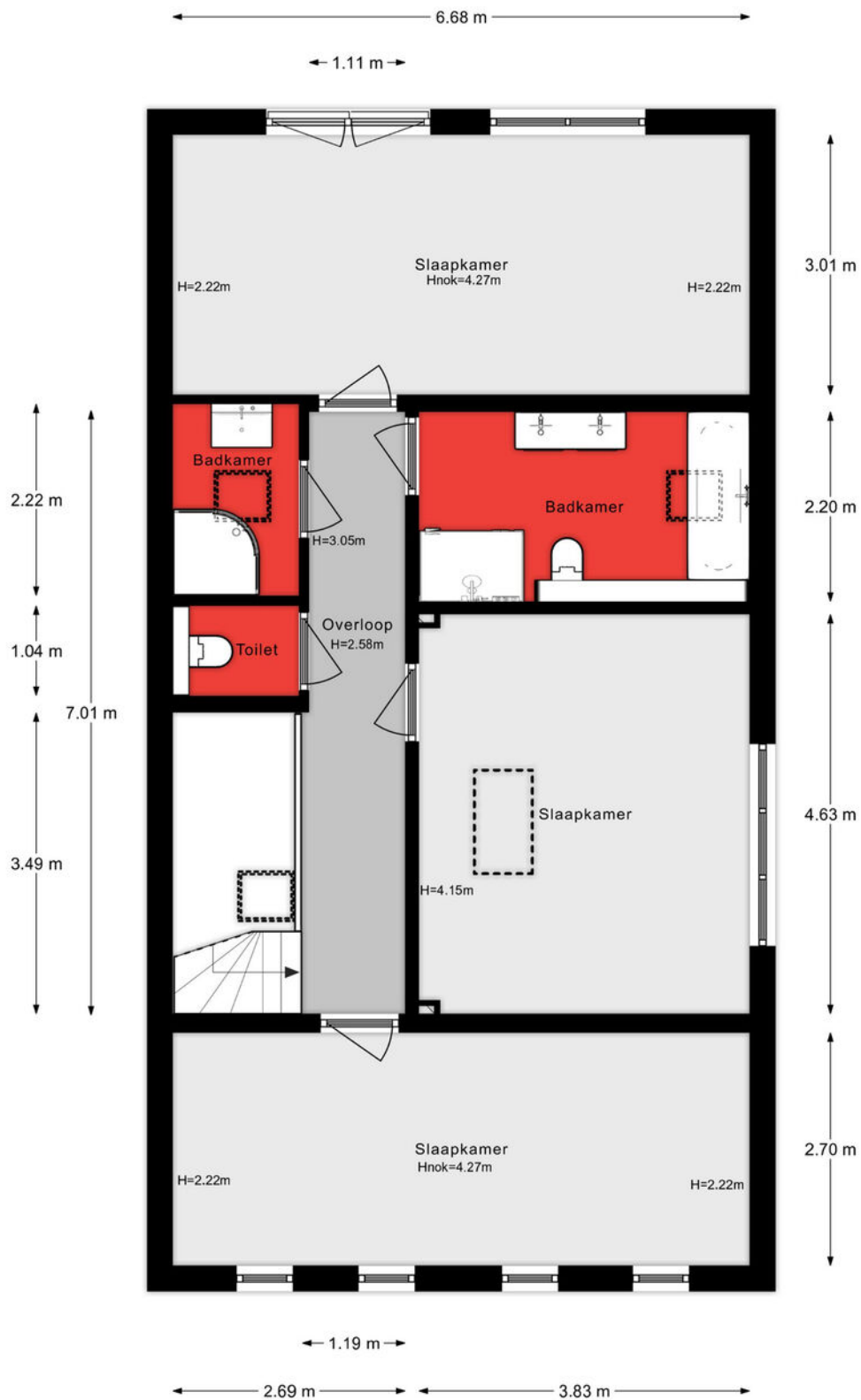


Begane grond



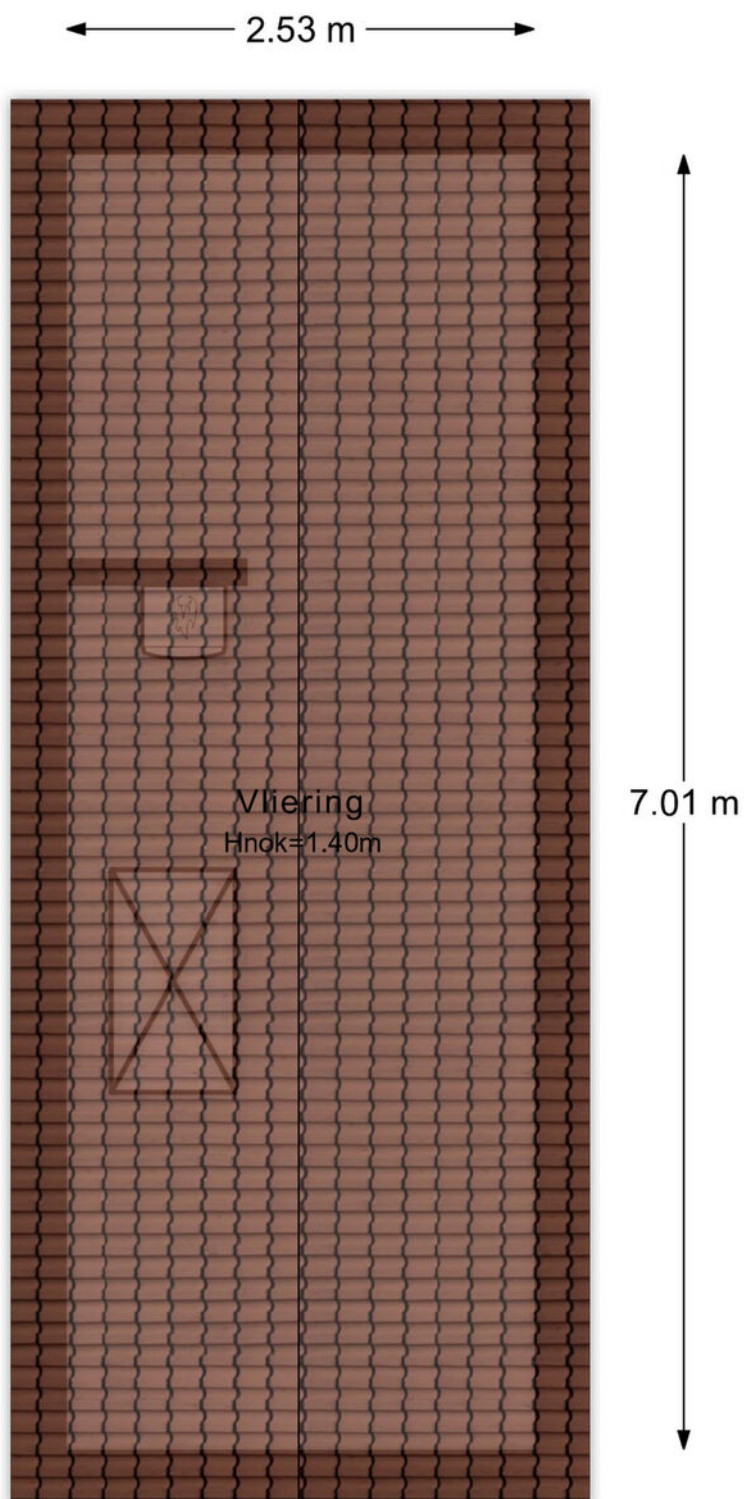
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bergzolder



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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten bijkeuken	X		
- kasten slaapkamer en studeerkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC lamellen vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- 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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

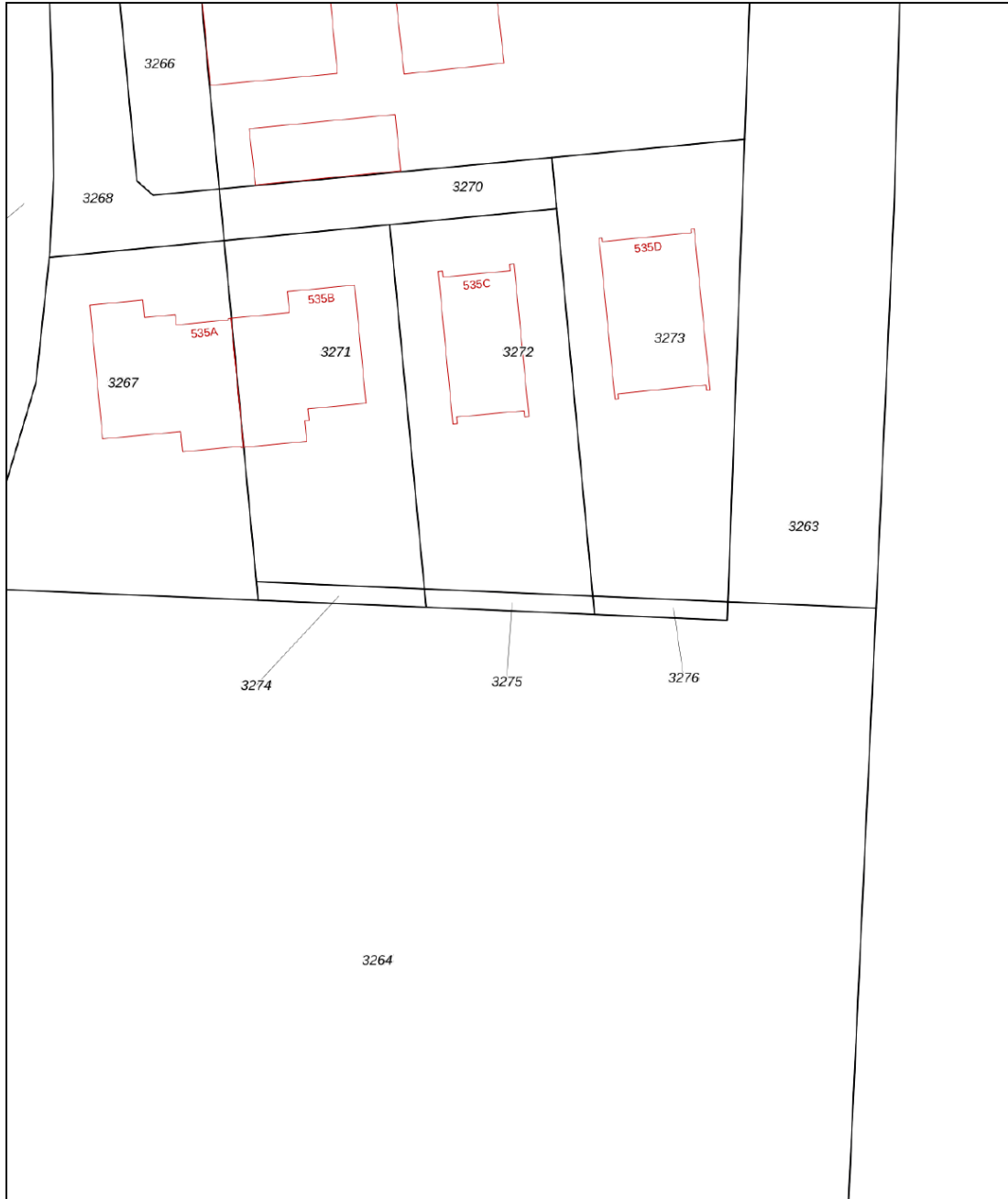
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
robot maaier			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

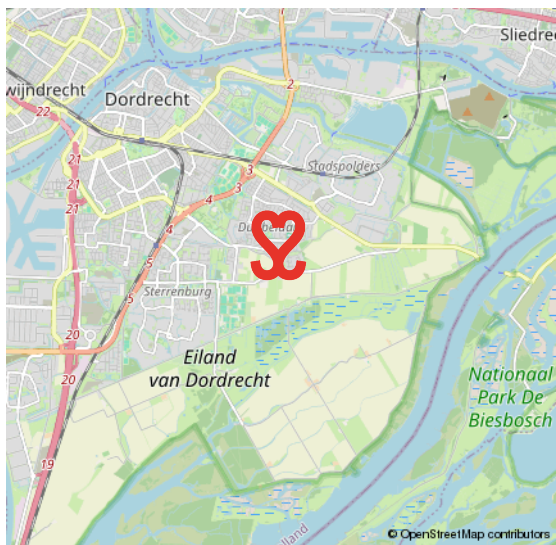
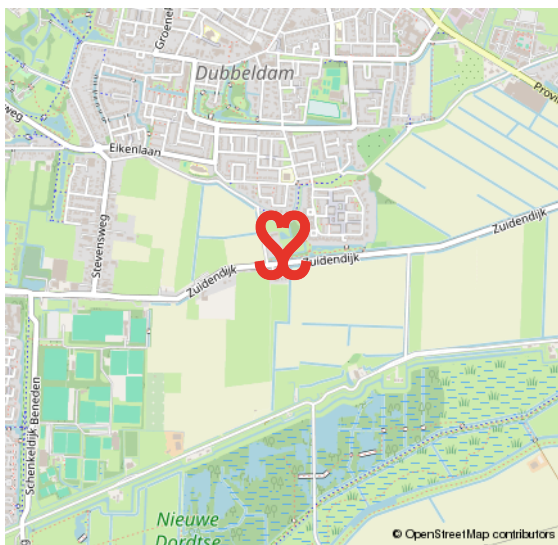
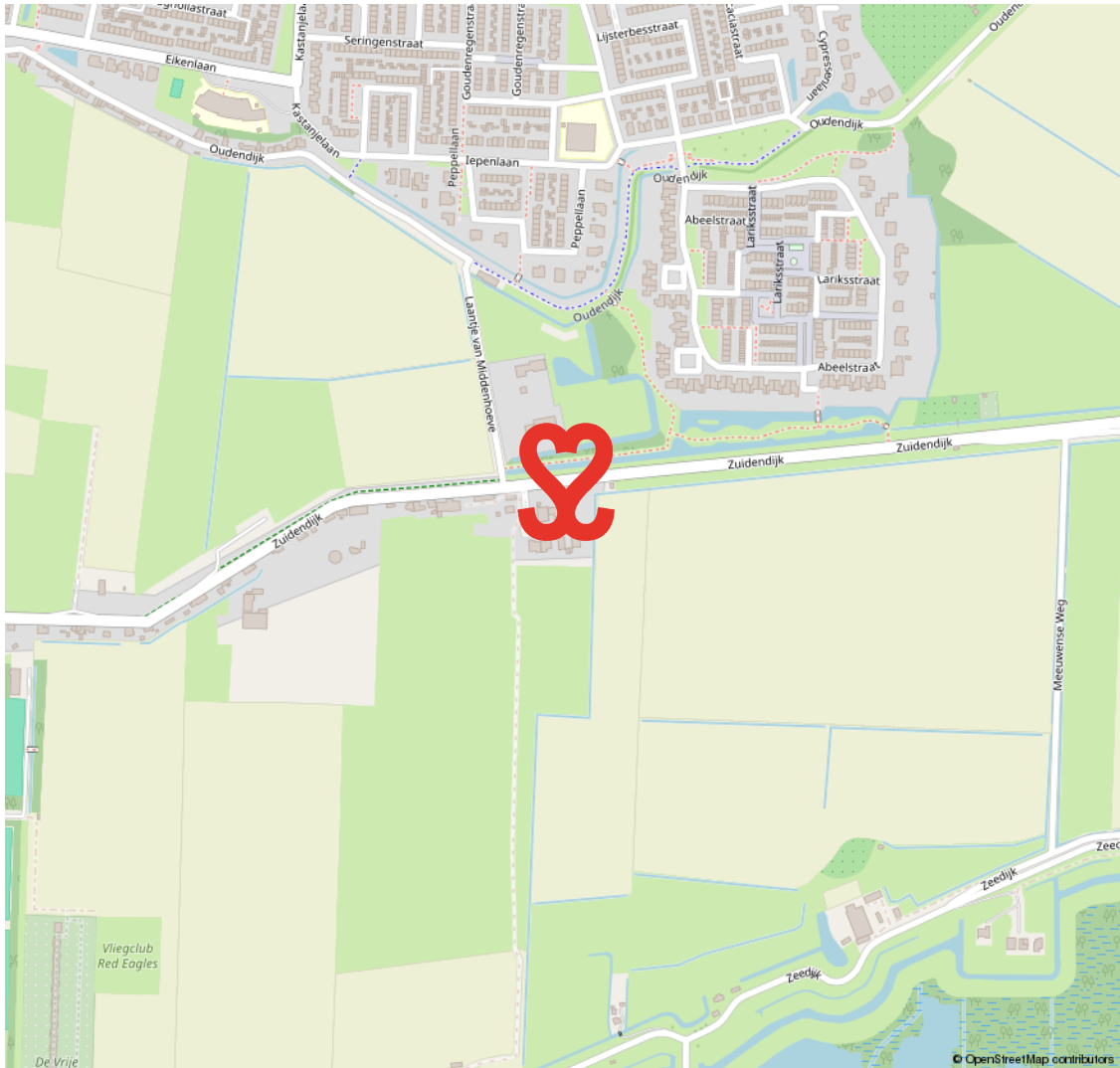


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dubbeldam	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3275	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

