



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**SCHUILENBURG 5
3328 CH DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

Klusliefhebbers opgelet! Volledig te renoveren 2-laags woonhuis met drie slaapkamers, achtertuin met achterom en berging, rustig gelegen aan een voetpad in de kindvriendelijke wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

91 m²

PERCELOPPERVLAKE

110 m²

INHOUD

326 m³

BOUWJAAR

1978

TUIN

achtertuin, voortuin

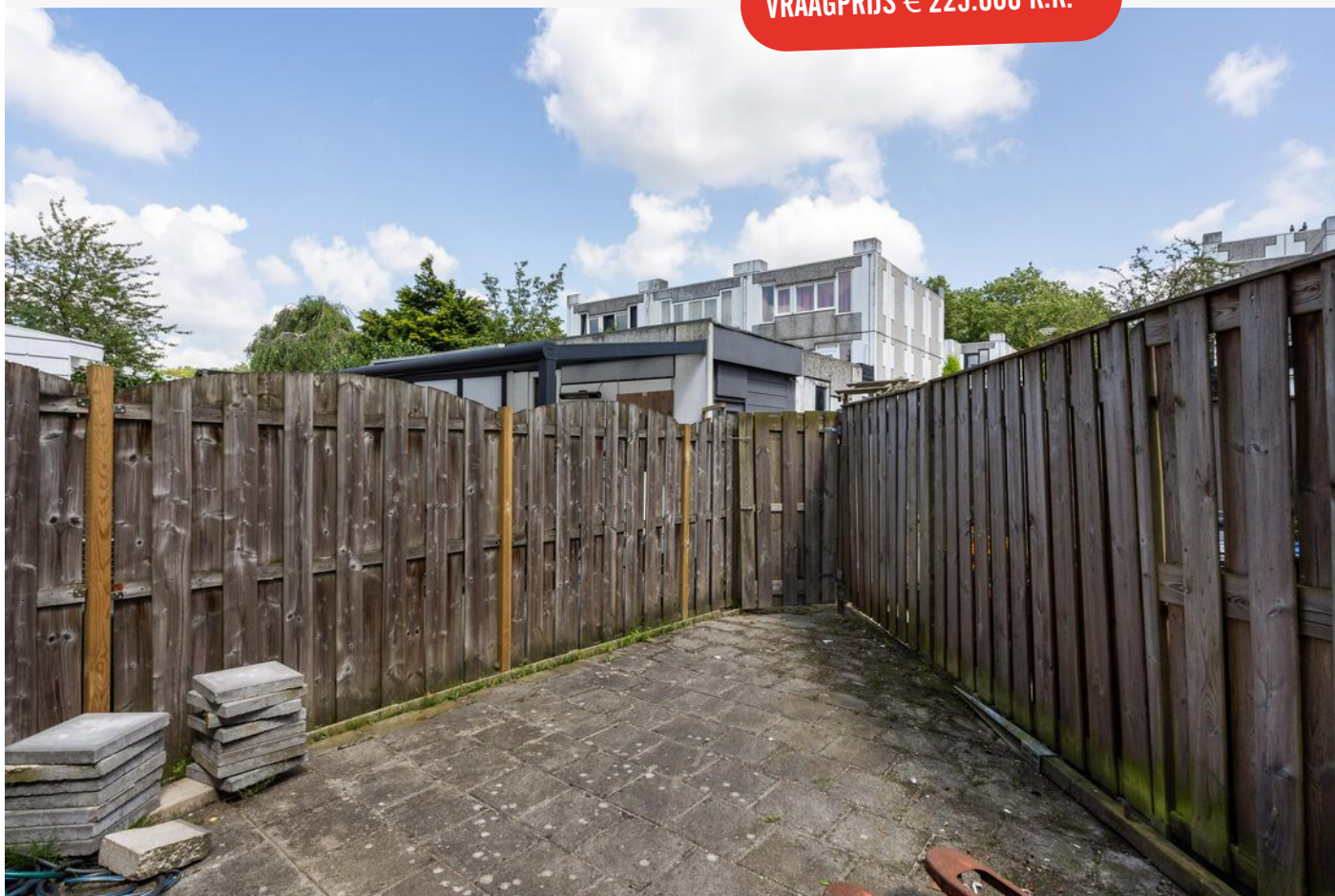
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



SCHUILENBURG 5, DORDRECHT

HANDEN UIT DE MOUWEN EN KLUSSEN MAAR!

- een mooie kans om je nieuwe woning geheel naar eigen smaak af te werken;
- tuingerichte woonkamer en open keuken;
- drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping;
- taps toelopende, volledig betegelde achtertuin met achterom;
- aan de achterzijde bevindt zich een ruime berging;
- gelegen in de geliefde, groene wijk Sterrenburg nabij supermarkt, scholen, winkelcentrum Sterrenburg en station Zuid;
- liefhebbers van wandelen, hardlopen, fietsen en natuur kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 91 m². Bruto inhoud 326 m³;
- bouwjaar 1978. Eigen grond 110 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van cv-kast (Intergas, 2006), meterkast (5 stoppen en glasvezelaansluiting) en eenvoudige toiletruimte met fonteintje.

Open keuken aan de voorzijde. De keukeninrichting dient te worden vervangen.

Tuingerichte woonkamer met voorraadkast, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde.

Eenvoudige, volledig betegelde badkamer met ligbad, wastafelmeubel, toilet en kast met wasmachine aansluiting.

Tuin/berging:

De taps toelopende achtertuin is volledig bestraat en gelegen op het oosten. Via het achterom is de aan de achterzijde gelegen ruime berging bereikbaar.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat en vinyl.

Wandafwerking: diverse wandafwerkingen (o.a. granol, behang en steenstrips).

Kozijnen/beglazing: houten en kunststof kozijnen. Vervanging van een deel van de kozijnen is noodzakelijk. De woning is deels voorzien van dubbel glas.

RUIMTE VOOR EEN ROYALE KEUKENINDELING

Kluswoning: de woning dient volledig te worden gerenoveerd. Er is sprake van actieve lekkages.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1978.

Grondoppervlak: 110 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4171 (woning met tuin) en 4172 (berging).

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- de ideale woning voor de klusliefhebber
- praktische en royale indeling
- rustige ligging aan voetpad
- leuke woonomgeving (Sterrenburg)
- nabij alle wenselijke voorzieningen



Jeroen

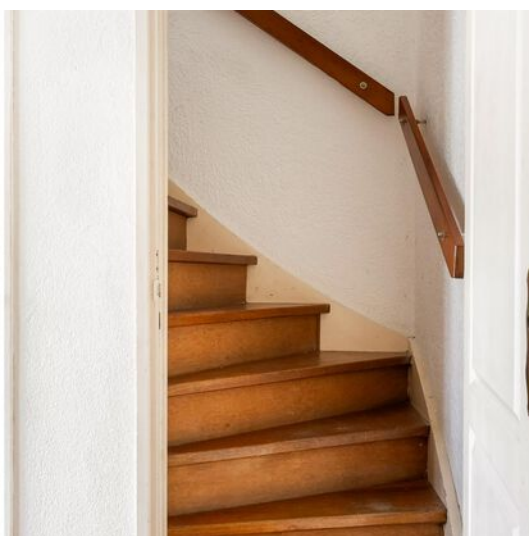
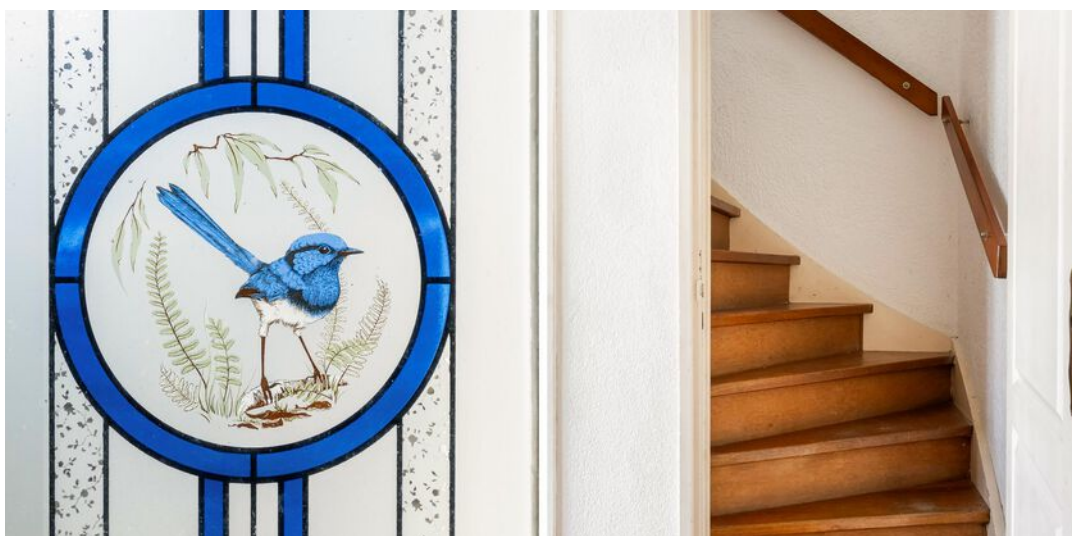
Jeroen vertelt...

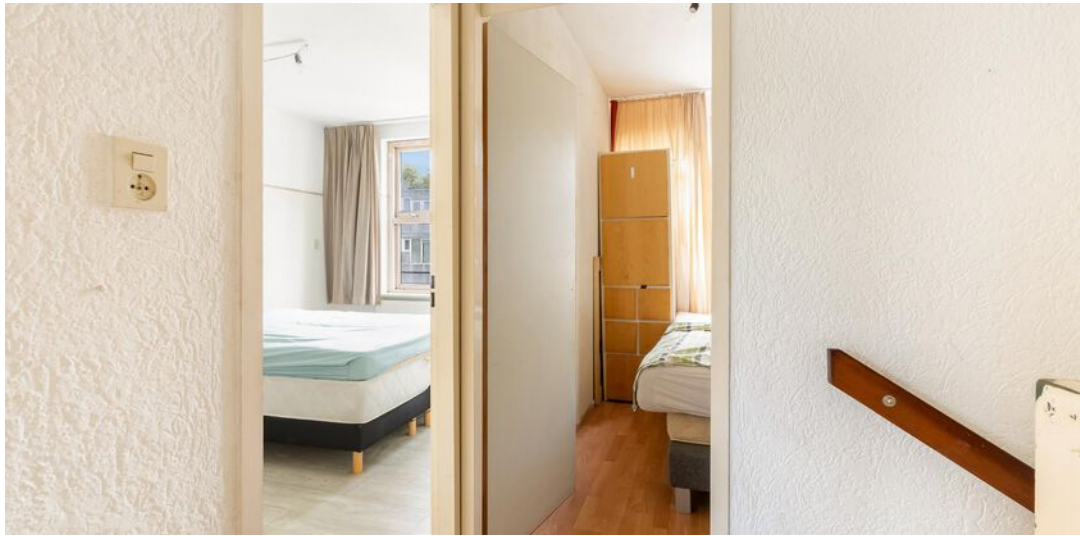
Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**TUINGERICHTE
WOONKAMER MET
TRAPOPGANG NAAR
DE 1E VERDIEPING**







**BADKAMER MET
LIGBAD EN TOILET
ALSMED E DRIE
SLAAPKAMERS OP DE
1E VERDIEPING**



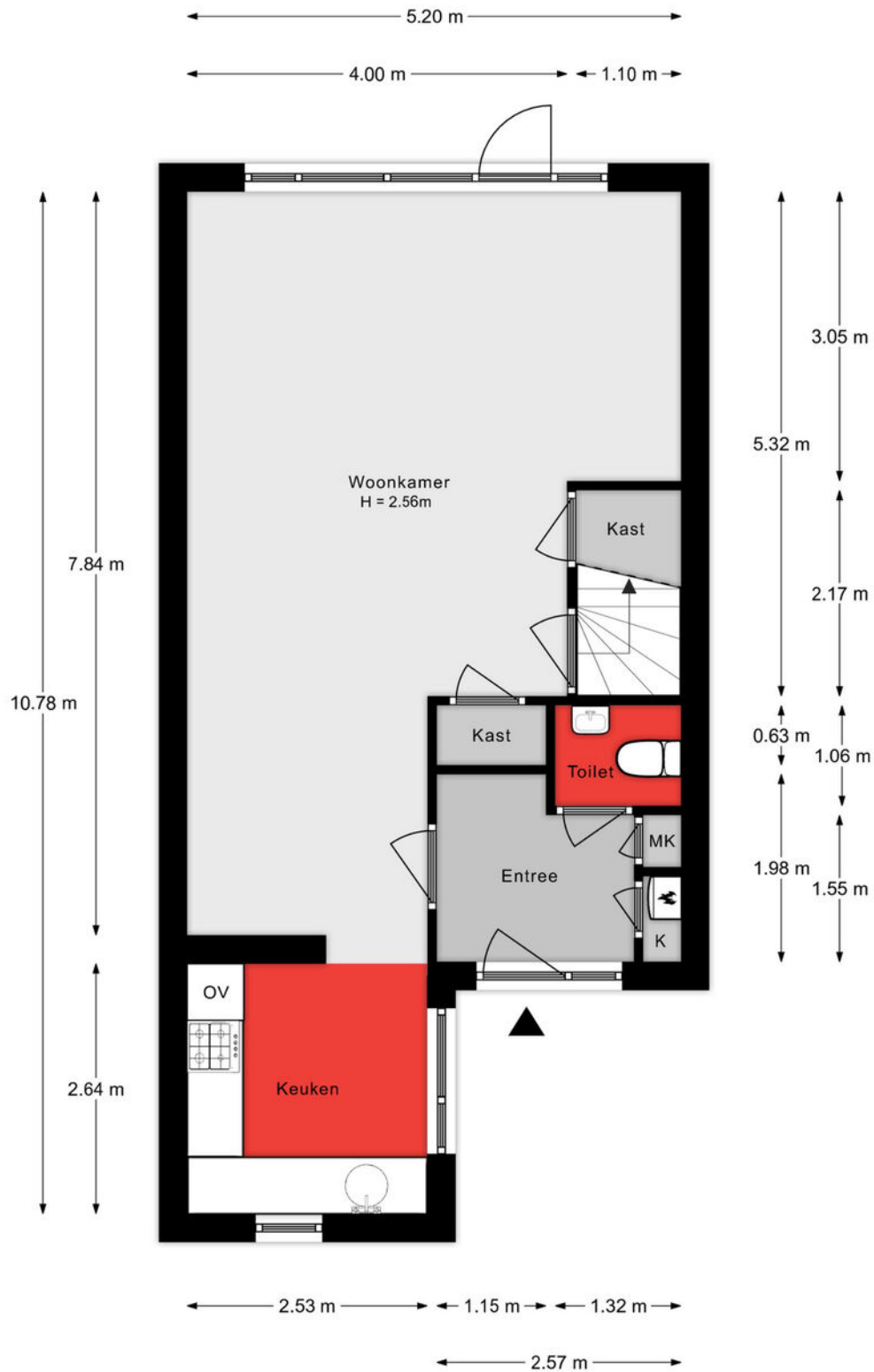


**TAPS TOELOPENDE
TUIN OP HET OOSTEN
MET ACHTEROM**

**RUSTIGE LIGGING AAN
VOETPAD AAN DE
VOORZIJD**

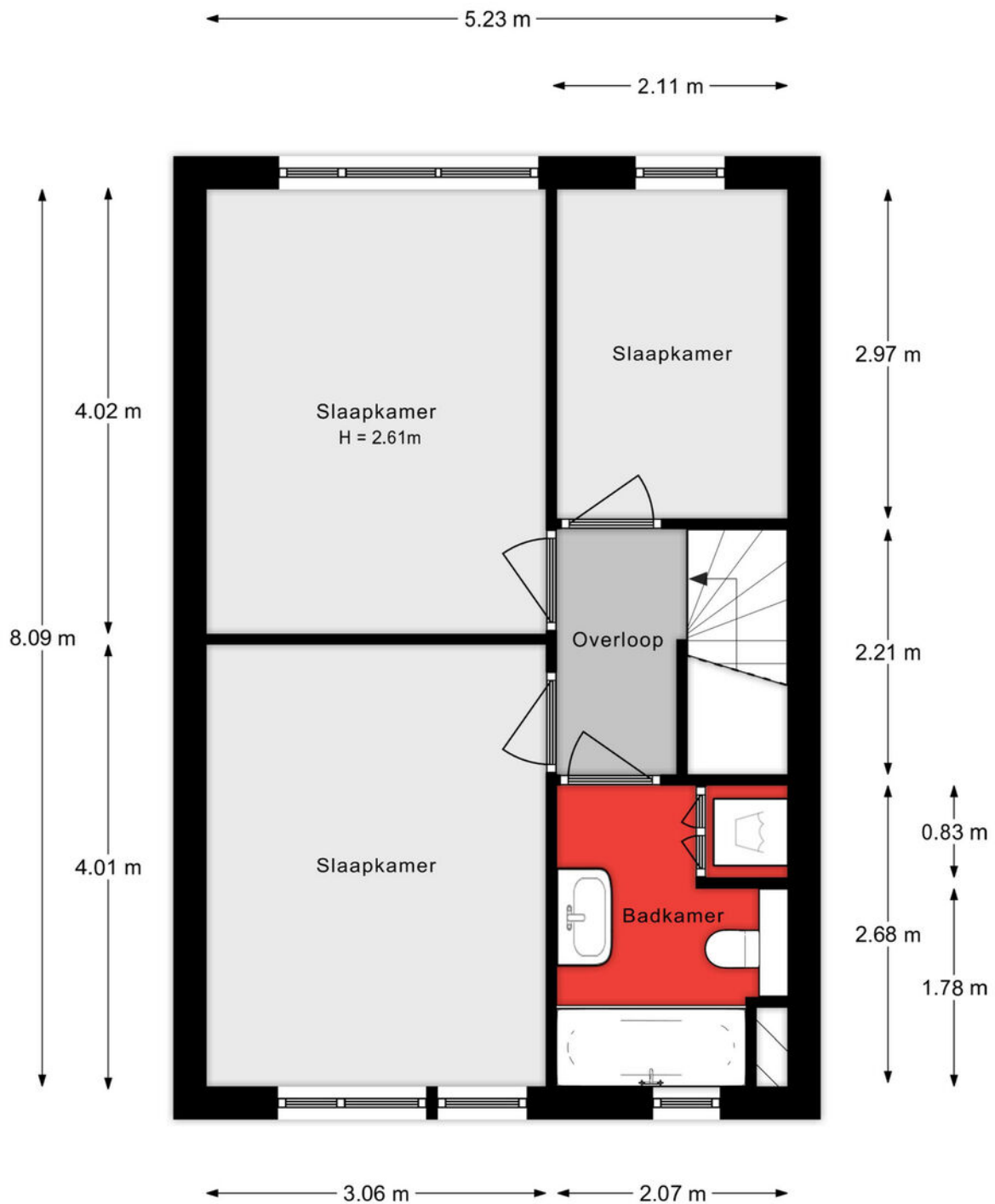


Begane grond



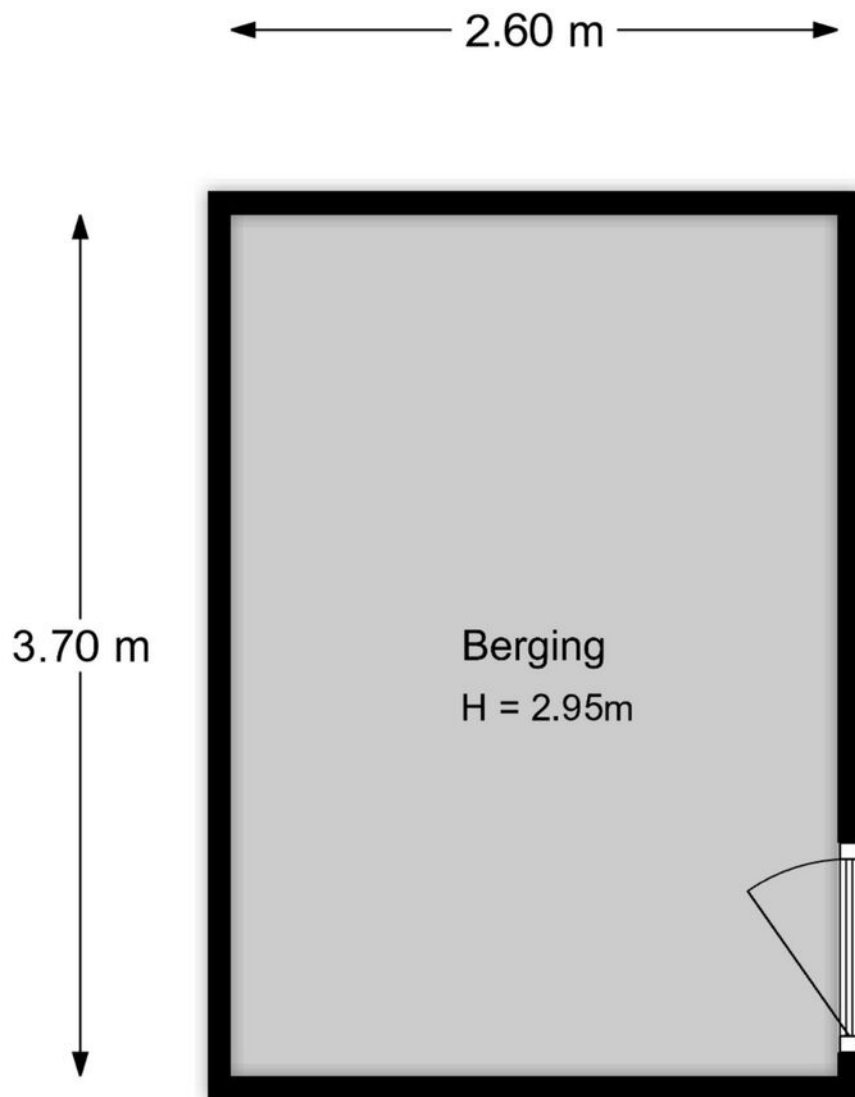
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie



Aan de plattgronden 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 - Interieur			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

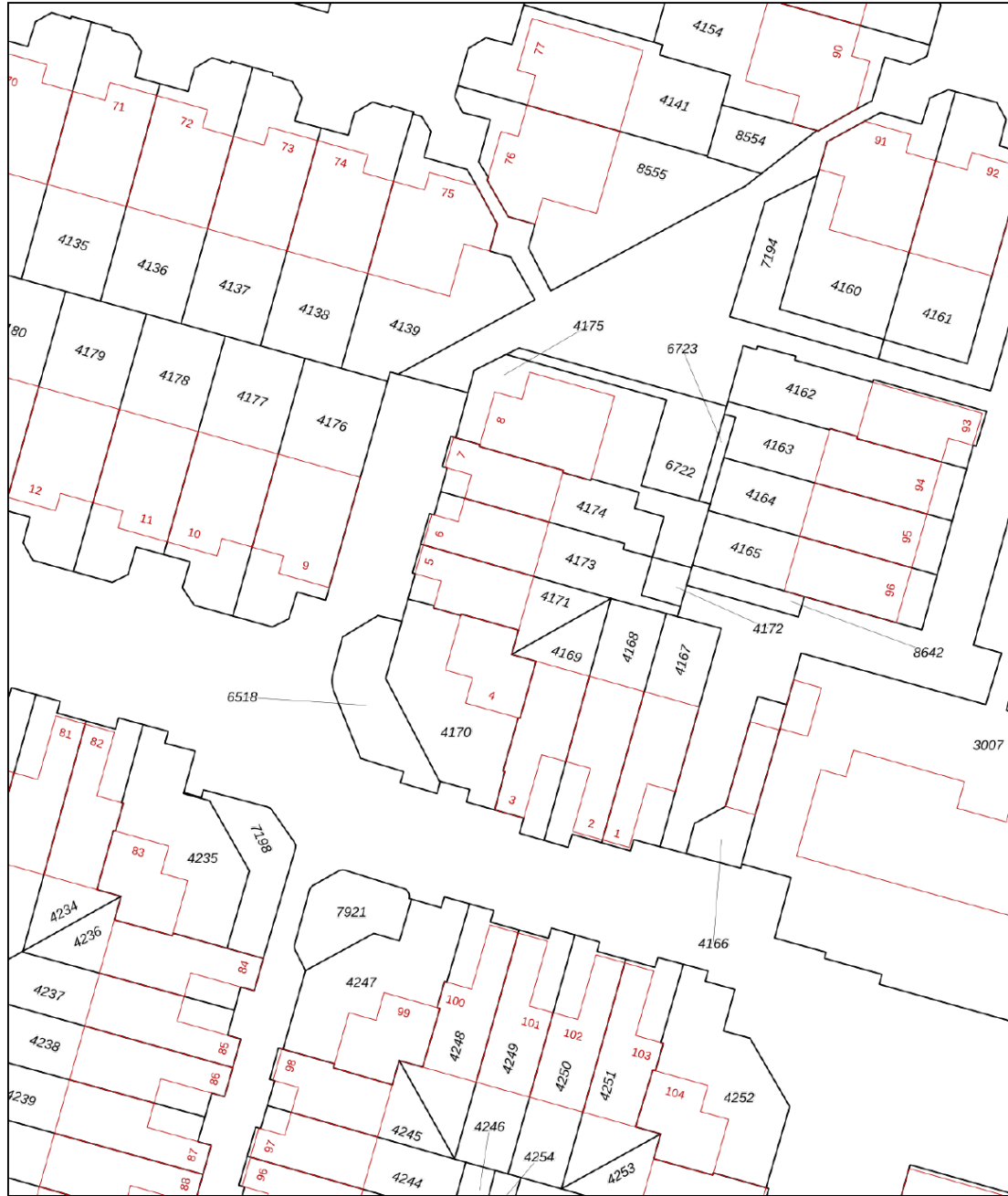
Tuinhuis/buitenberging


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

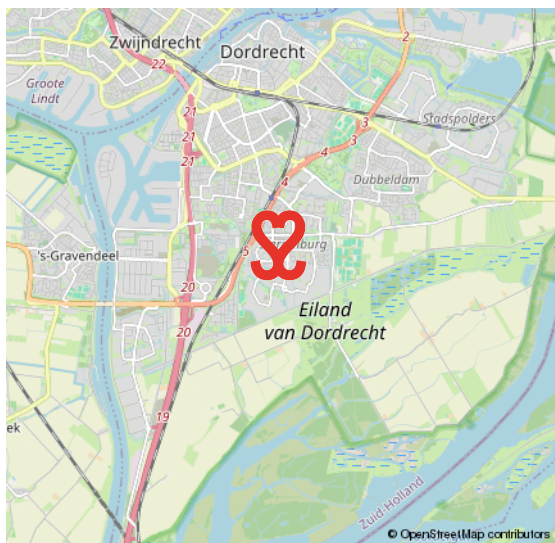
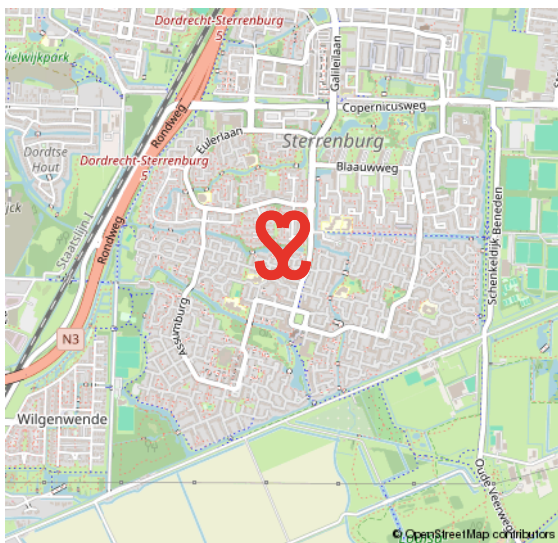
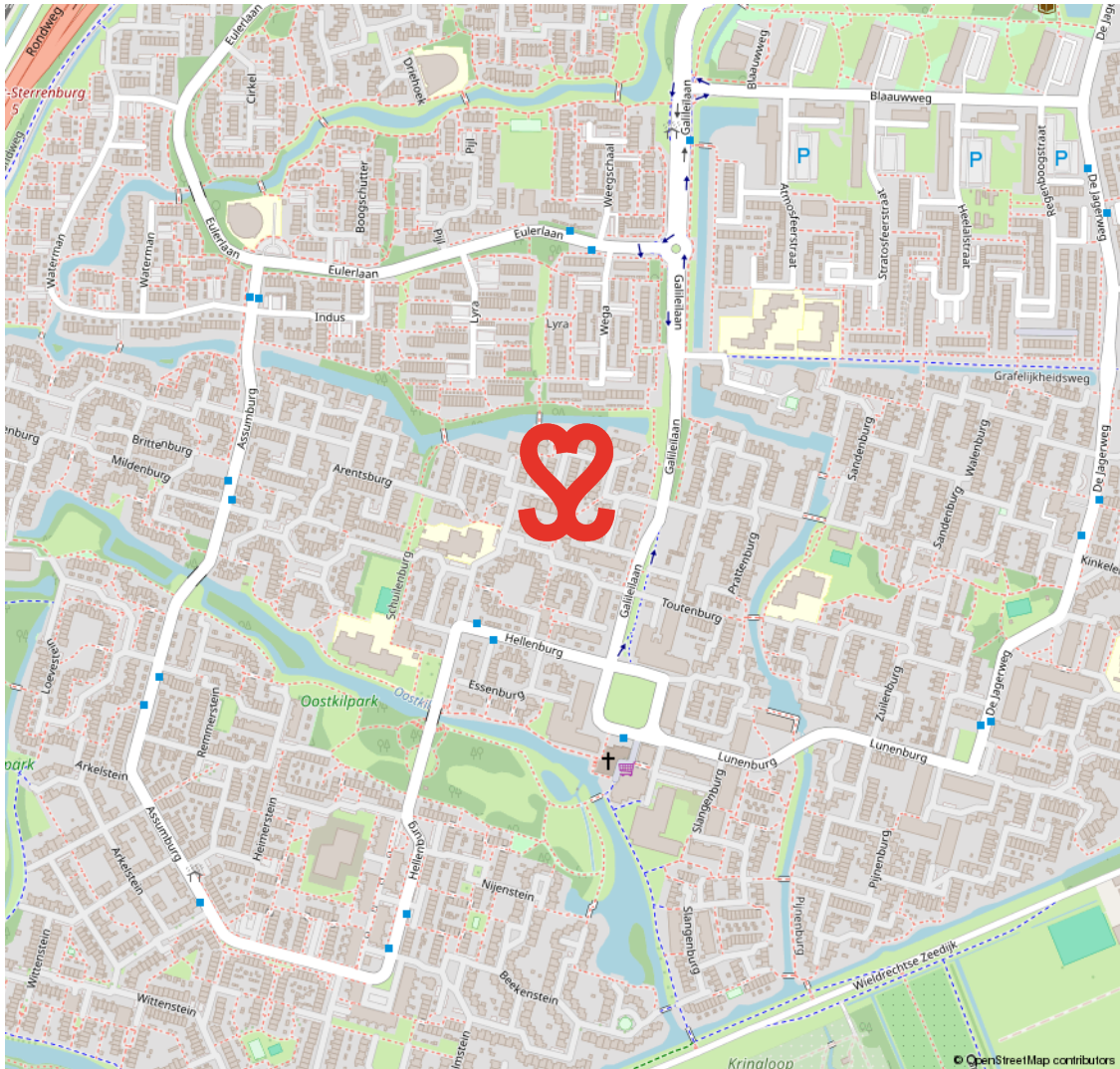


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4171</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 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://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 TROSZÉL

