



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZWALUWENBURG 47
3328 CP 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

Energiezuinig en gasloos wonen! Recent verduurzaamde en gemoderniseerde royale eengezinswoning met carport en vier slaapkamers, gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

117 m²

PERCELOPPERVLAKTE

133 m²

INHOUD

406 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

carport op eigen terrein

VERWARMING

elektrische verwarming / warmtepomp

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 369.000,- K.K.



ZWALUWENBURG 47, DORDRECHT

ENERGIEZUINIGE GEZINSWONING MET CARPORT IN DE WIJK STERRENBURG III

- energielabel A++!
- bijna volledig HR++ beglazing, dak-, gevel- en bodemisolatie;
- verwarming en koeling via lucht warmtepompen en een warmtepompboiler (warm water);
- in 2022 is de woning voorzien van 12 zonnepanelen;
- naast de verduurzaming heeft het interieur ook een mooie upgrade gekregen;
- recent is de woning o.a. voorzien van een nieuwe keuken, badkamer en vloerafwerkingen;
- sfeervolle, tuingerichte woonkamer met pvc visgraatvloer;
- drie ruime slaapkamers en een multifunctionele open zolderverdieping (vierde slaapkamer);
- extra ruime zolderverdieping dankzij de recht opgetrokken voorgevel en brede kunststof dakkapel aan de achterzijde;
- parkeren op eigen erf onder de carport;
- keurige achtertuin (ZO) met houten berging en achterom;
- gelegen in een rustig woonef in woonwijk Sterrenburg III;
- diverse basisscholen, winkelcentrum, openbaar vervoer (station Zuid) en uitvalsweg richting A15 en A16 in de directe nabijheid;
- natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen Biesbosch;
- woonoppervlak 117 m². Bruto inhoud 406 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 133 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde en uitgebreide groepenkast (inclusief drie aardlekschakelaars,

hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), toilet met wandcloset en trapopgang naar de eerste verdieping.

Tuingerichte woonkamer voorzien van tv-meubel met kastruimte en sfeervolle Bio-ethanol haard, gave open vakkenkast, airco unit (verwarmen en koelen) en toegang naar de achtertuin.

Ruime open keuken aan de voorzijde met een in 2020 geplaatste moderne inrichting in U-opstelling voorzien van houtlook fronten, een betonlook werkblad en de volgende inbouwapparatuur: koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat, rvs afzuigschouw en vaatwasser. De voorraadladen bieden volop provisieruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met bergkast en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde.

Moderne, in 2021 vernieuwde badkamer voorzien van een inloopdouche met stoere zwart aluminium schuifdeuren en een regen- en handdouche, fraai wastafelmeubel met dubbele wasbak, spiegel, elektrische handdoekradiator en gestuukt plafond met inbouwspots.

ZWALUWENBURG 47, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Tweede verdieping:

Royale open verdieping met opstelplaats wasapparatuur, vaste kastruimte, bergruimte achter de knieschotten, luik naar vliering en gestuukt plafond met inbouwspots. Deze verdieping biedt extra veel ruimte dankzij de recht opgetrokken voorgevel en de grote kunststof dakkapel aan de achterzijde. In de technische ruimte bevinden zich de airco-unit, warmtepompboiler (Vaillant, 270 liter), unit mechanische ventilatie (ten behoeve van de badkamer) en de omvormer van de zonnepanelen.

Carport:

Parkeren op eigen erf kan in de keurig aangelegde voortuin onder de carport.

Tuin/berging:

De op het zuidoosten gelegen achtertuin is o.a. voorzien van een terras, buitenkraan, borders met vaste beplanting, regenton, houten berging met elektra en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: fraaie pvc visgraatvloer op de woonverdieping. Beide slaapverdiepingen zijn voorzien van een laminaatvloer.

Wandafwerking: een combinatie van strak stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen bijna geheel voorzien van HR++ beglazing.

Kunststof dakkapel op de tweede verdieping.

Gevelbekleding: kunststof rabatdelen (vernieuwd in 2021).

Verwarming en koeling: de woonverdieping wordt verwarmd en gekoeld via de in 2021 geplaatste airco unit/lucht warmtepomp (Mitsubishi). De airco unit/lucht warmtepomp (Panasonic kanaalunit, 2023) op de zolderverdieping draagt zorg voor de verwarming en koeling op de zolder en slaapkamers op de eerste verdieping (via luchtkanalen en inblaasventielen). De woning is gasloos!
Warmwatervoorziening: via de warmtepompboiler (Vaillant 2021, 270 liter).

Zonnepanelen: in 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst (390 Wp).

Isolatie: dak-, gevel-, bodem- en glisolatie (excl. de kleine ruitjes in de voordeur).

Energiezuinig: de huidige bewoners hebben, dankzij alle verduurzaming, een dusdanig laag energieverbruik dat zij bijna iedere maand geld terug krijgen van de energiemaatschappij.

Kwaaitaalvloer: de begane grond vloer is van het type 'Kwaaitaal'. De vloer is in 2020 onderzocht en er is destijds geen chloride aantasting (betonrot) aangetroffen.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4125.

Oplevering: begin juli 2024.



**ENTREE/HAL MET
TRAPOPGANG,
TOILET EN
TOEGANG NAAR
DE WOONKAMER**



KENMERKEN

Woonoppervlak 117 m²

Bruto inhoud 406 m³

Bouwjaar: 1977

Grondoppervlak: 133 m²

Energie label: A++

Wijk: Sterrenburg III



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**







**MODERNE, IN 2020
VERNIEUWDE KEUKEN
COMPLEET MET
INBOUWAPPARATUUR**







**ACHTERTUIN MET
BERGING EN
ACHTEROM**





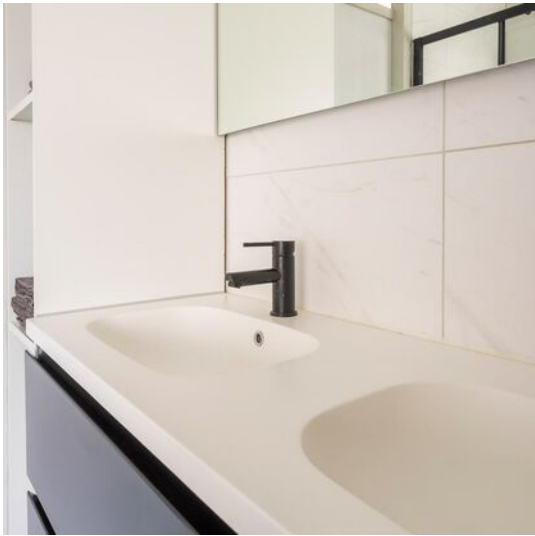
HAL MET TOILET

**1E VERDIEPING MET 3
SLAAPKAMERS EN DE
BADKAMER**

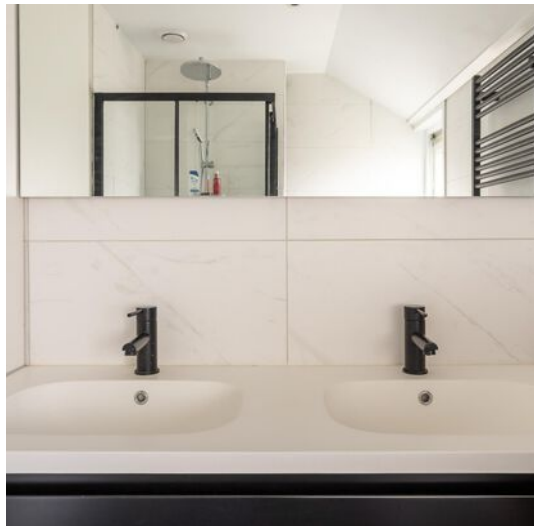


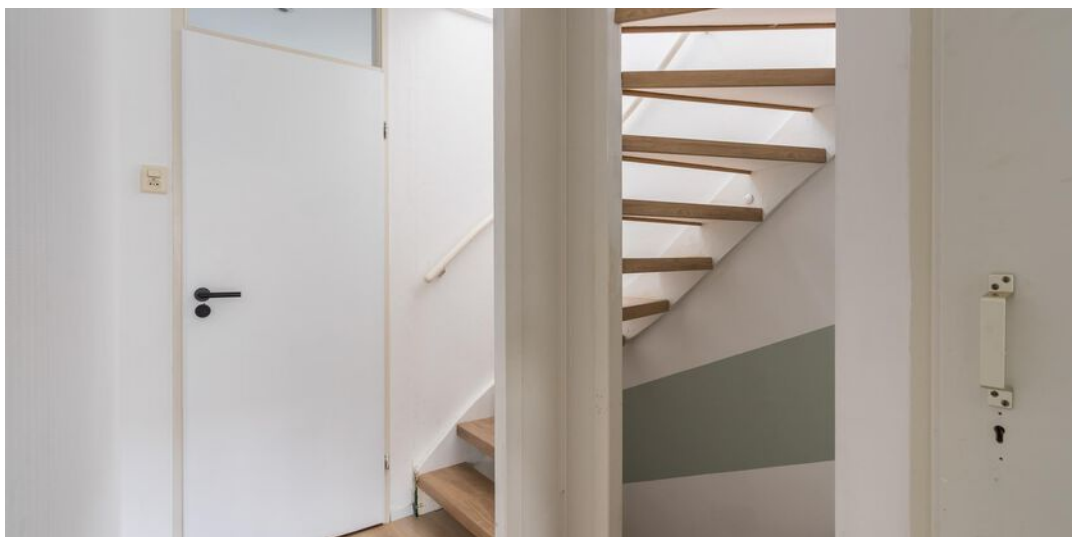






**BADKAMER MET
DUBBELE WASTAFEL,
DOUCHE EN TOILET**



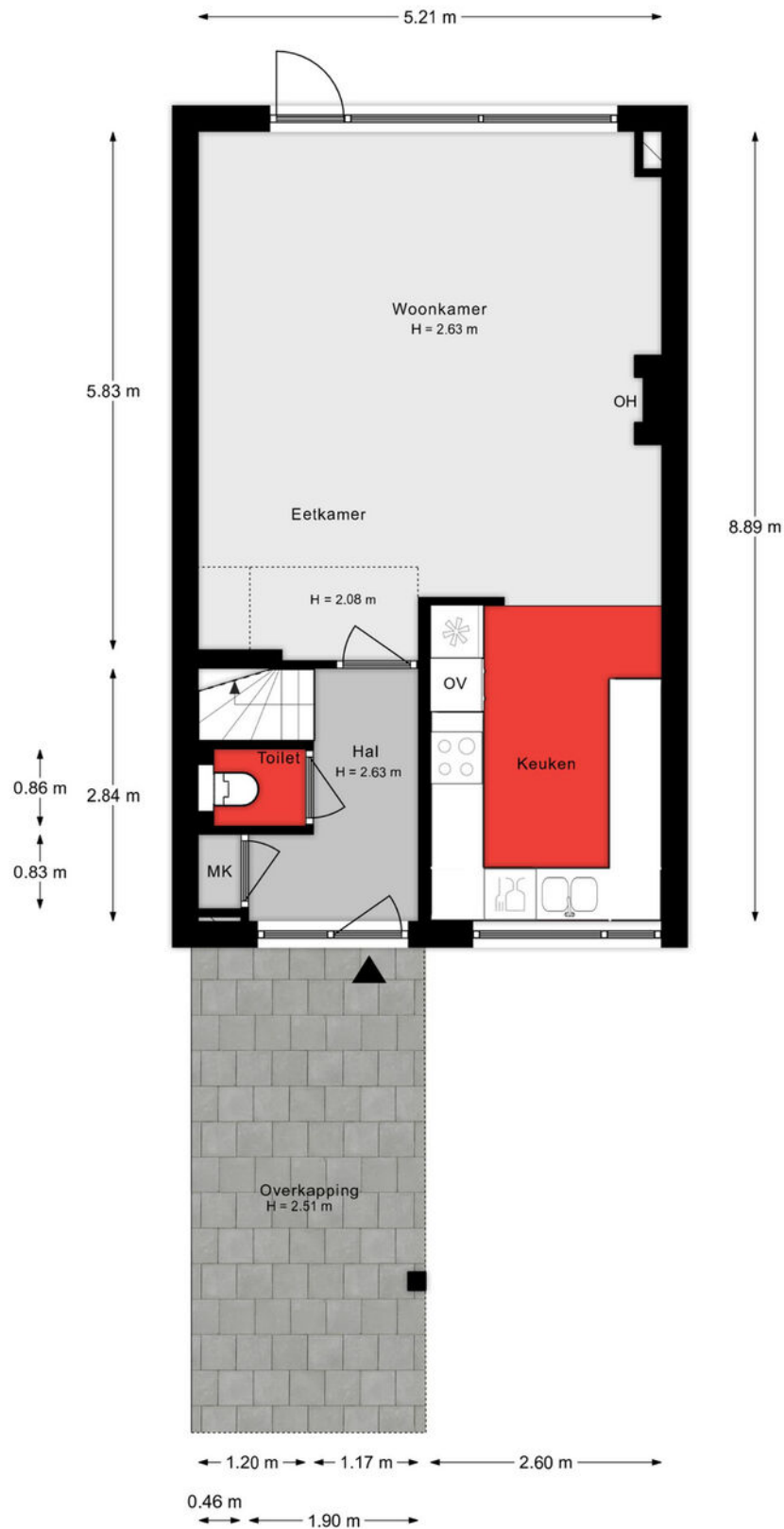


**ROYALE OPEN
ZOLDERVERDIEPING**



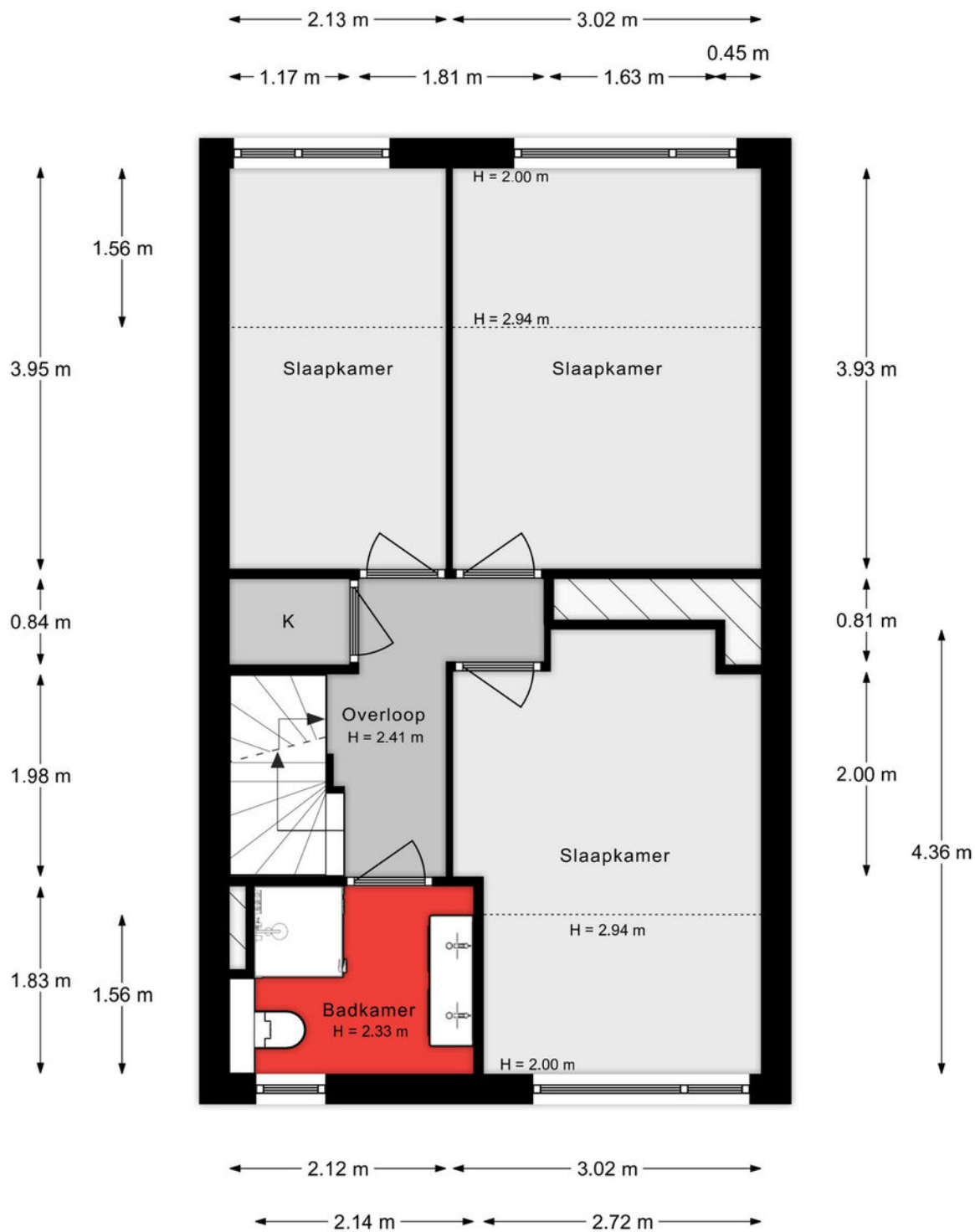


Begane grond



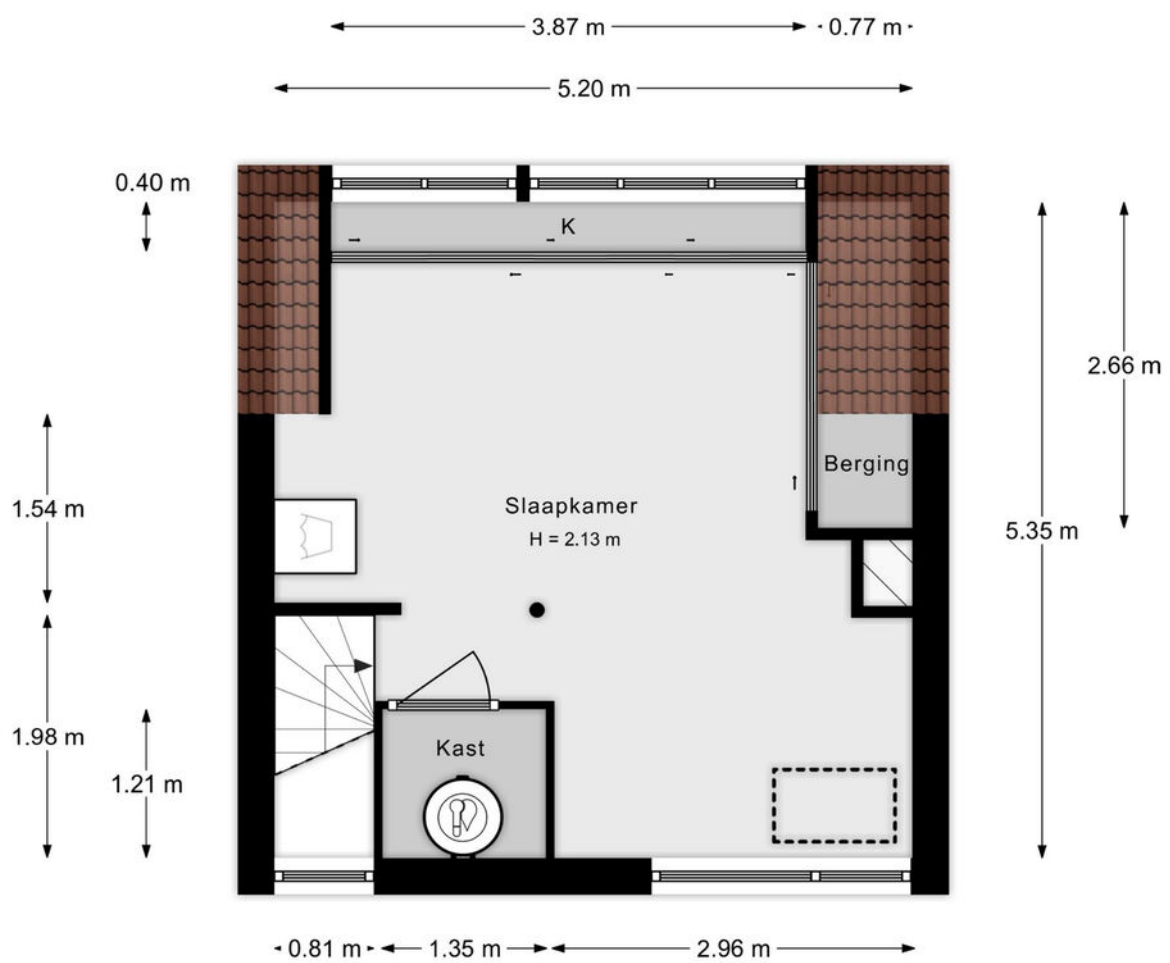
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



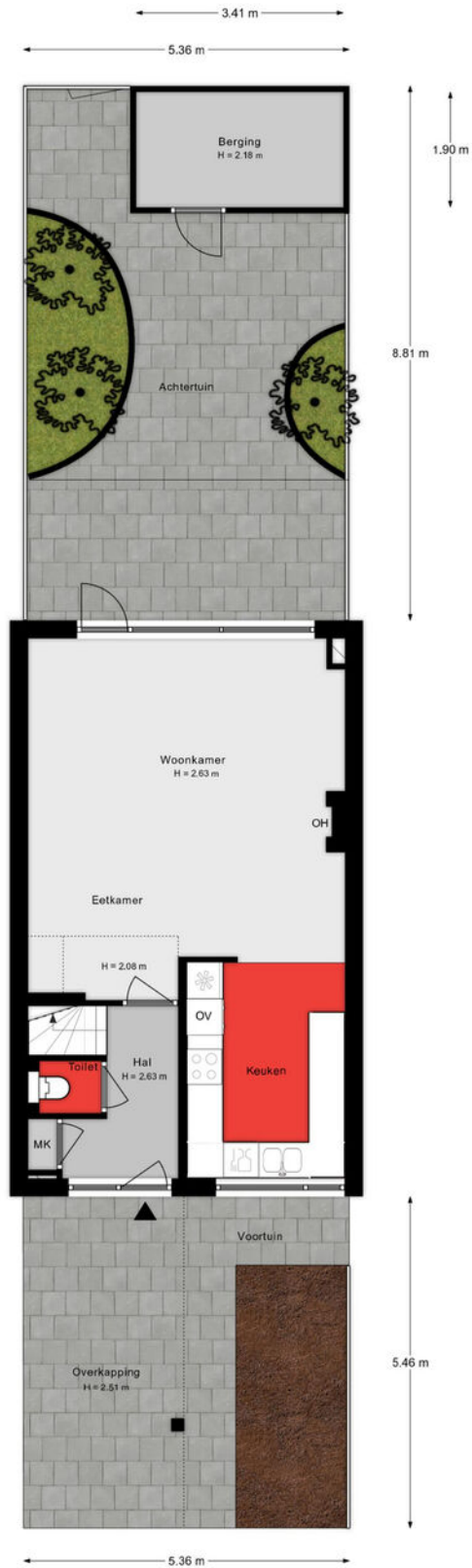
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



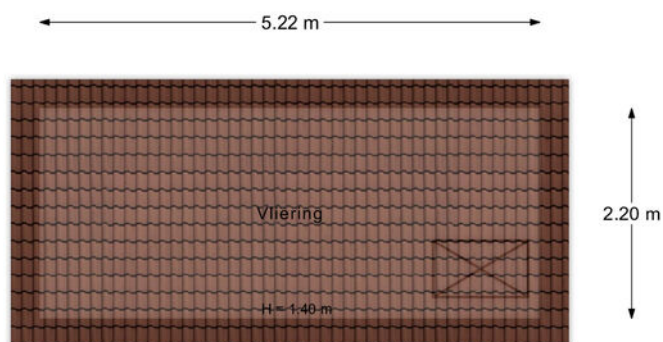
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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 - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
- Werkblad wasmachine	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- Slimme meter lezer			X
- Routers / Switches			X
- Wandbeugel TV	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kookboekenplank	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Bloempotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinset			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

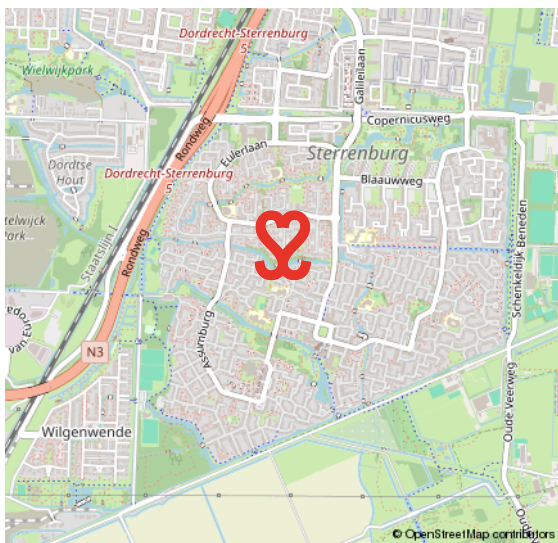
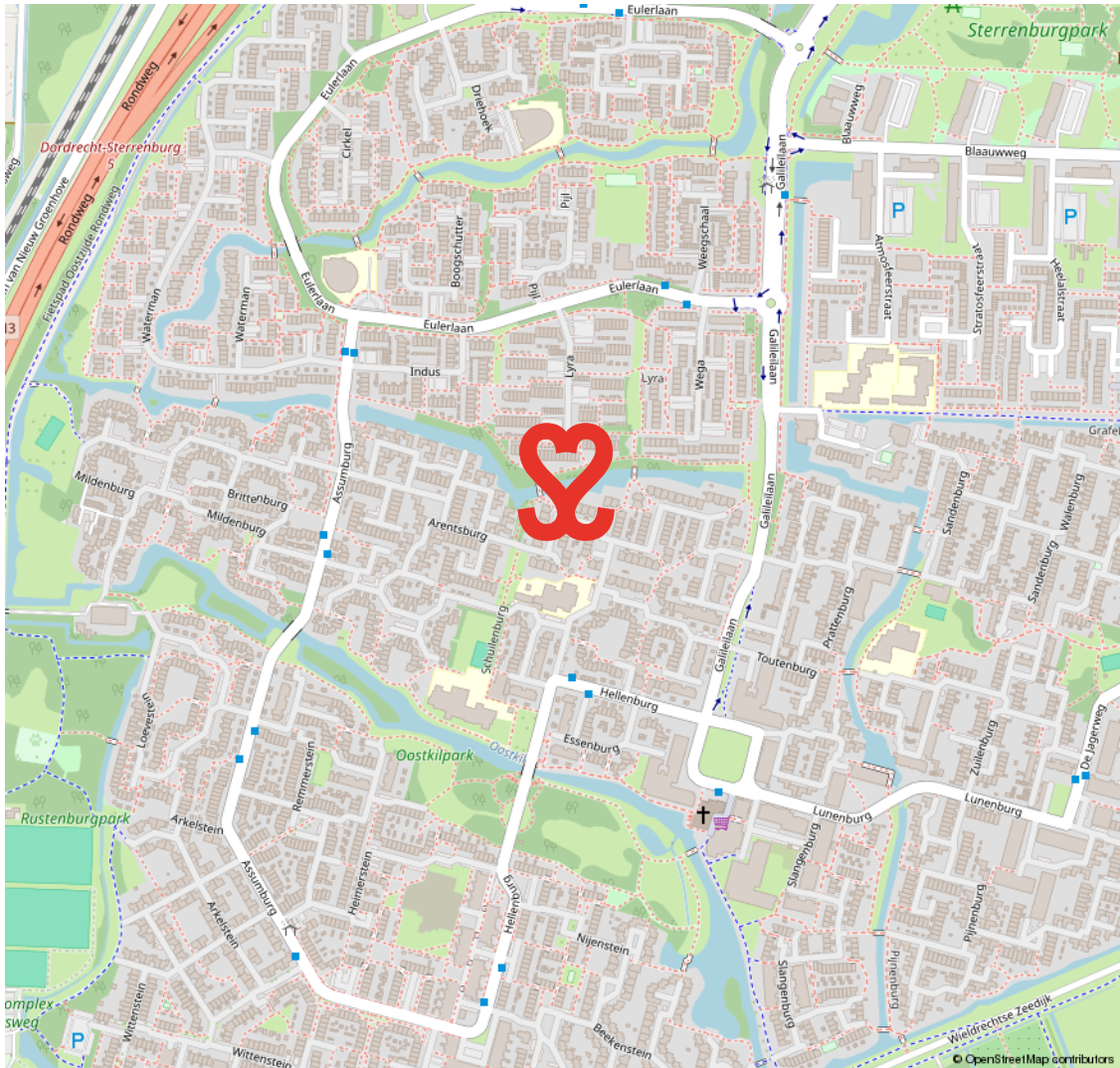


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4125	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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



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."

 10

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!"

 9,

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."

 9,2



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

