



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**HALLEYWEG 8
3318 CM 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

Royale eengezinswoning, deels te renoveren, met moderne keuken en badkamer en vier slaapkamers, centraal gelegen in de ruim opgezette en groene woonwijk Sterrenburg I.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCELOPPERVLAKTE

184 m²

INHOUD

375 m³

BOUWJAAR

1967

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

grotendeels dubbelglas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



HALLEYWEG 8, DORDRECHT

ROYALE EENGEZINSWONING, CENTRAAL GELEGEN IN DE WIJK STERRENBURG I

- in de afgelopen paar jaar voorzien van een nieuwe keuken en badkamer;
- deels voorzien van kunststof kozijnen en ramen inclusief isolerende beglazing;
- op een aantal fronten heeft de woning nog modernisering/renovatie nodig;
- lichte doorzon woonkamer en dichte keuken met gave mat zwarte inrichting;
- vier slaapkamers, waarvan één met grote kunststof dakkapel op de slaapverdiepingen;
- moderne badkamer met inloopdouche en toilet;
- maar liefst 12,5 meter diepe, beschutte voortuin (west) en achtertuin (oost) met stenen berging en achterom;
- op een paar minuten loopafstand van winkelcentrum Sterrenburg en station Zuid;
- overige voorzieningen zoals scholen, het gezondheidspark, sportfaciliteiten, uitvalswegen en de Dordtse Biesbosch liggen ook in de directe nabijheid;
- woonoppervlak 116 m². Bruto inhoud 375 m³;
- bouwjaar 1967. Eigen grond 184 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/gang met meterkast (4 groepen, kookgroep en glasvezelaansluiting), trapopgang, trapkast en eenvoudige, deels betegelde toiletruimte met fonteintje.

Heerlijk lichte doorzon woonkamer met grote raampartij aan de voor- en achterzijde.

Dichte keuken voorzien van een mooie, in 2021, vernieuwde keukeninrichting met mat zwarte kastfronten, een licht composiet werkblad, 5 pits gaskookplaat en afzuigkap. In de kastenwand bevinden zich de combimagnetron en aansluiting voor de wasapparatuur. De keuken biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met kastenwand en toegang naar het balkon.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en eveneens met kastenwand.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde.

Moderne badkamer (ca. 4 jaar oud) voorzien van inloopdouche met regen- en handdouche en thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekenradiator.

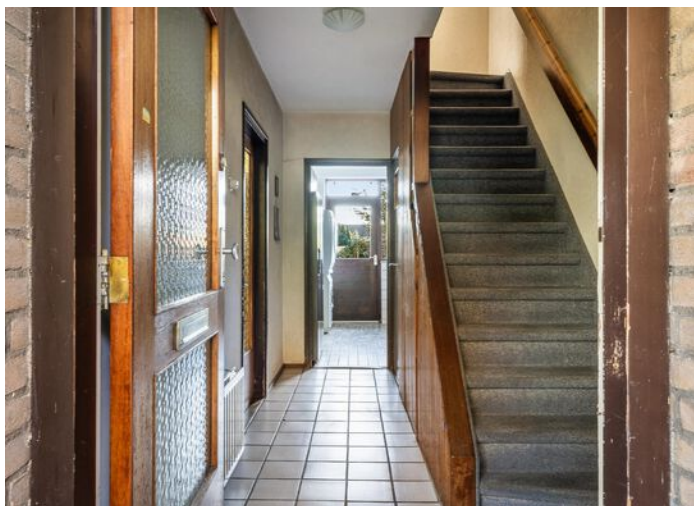
Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats cv-ketel (Remeha Avanta, 2020).

Slaapkamer 4, ruime slaapkamer voorzien van grote kunststof dakkapel aan de achterzijde, plafond met inbouwspots, wasbakje, twee vaste kasten en toegang naar royale berging aan de voorzijde.

Tuin/berging:

Een heerlijk diepe (12,5 meter!), beschutte voortuin (west). De op het oosten gelegen achtertuin is



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de entree/gang en keuken. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer. In de overige vertrekken (excl. sanitaire ruimtes) ligt tapijt.

Wandafwerking: een combinatie van granol en behang.

Energie-label: C.

Bouwjaar: 1967.

Grondoppervlak: 184 m².

RUIME WOONKAMER

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing ter plaatse van de voorzijde van de woning en de dakkapel op de tweede verdieping. Houten kozijnen ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping achterzijde (grotendeels enkel glas).

Kwaaitaalvloer: de begane grondvloer is van het type 'Kwaaitaal'. Bij dit soort vloeren kan zich 'Chloride aantasting' (betonrot) voordoen. De vloer van deze woning is niet specifiek onderzocht.

Asbest: een aantal hechtgebonden asbesthoudende scheidingswandjes op de tweede verdieping.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 2987.



KENMERKEN

- royaal woonoppervlak;
- moderne, in 2021 vernieuwde keuken;
- vier slaapkamers verdeeld over de eerste- en tweede verdieping;
- moderne badkamer (ca. 4 jaar oud);
- ruime voor- en achtertuin;
- heerlijk rustig en groen gelegen.



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.

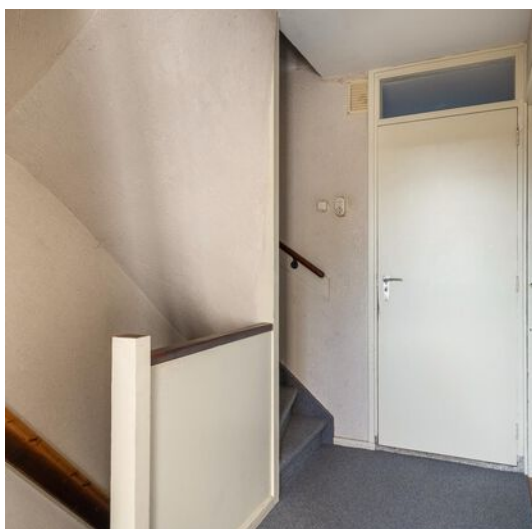
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**MOOIE LICHTINVAL
VIA DE GROTE
RAAMPARTIJEN**







**IN 2021 VERNIEUWDE
KEUKENINRICHTING
MET
INBOUWAPPARATUUR**











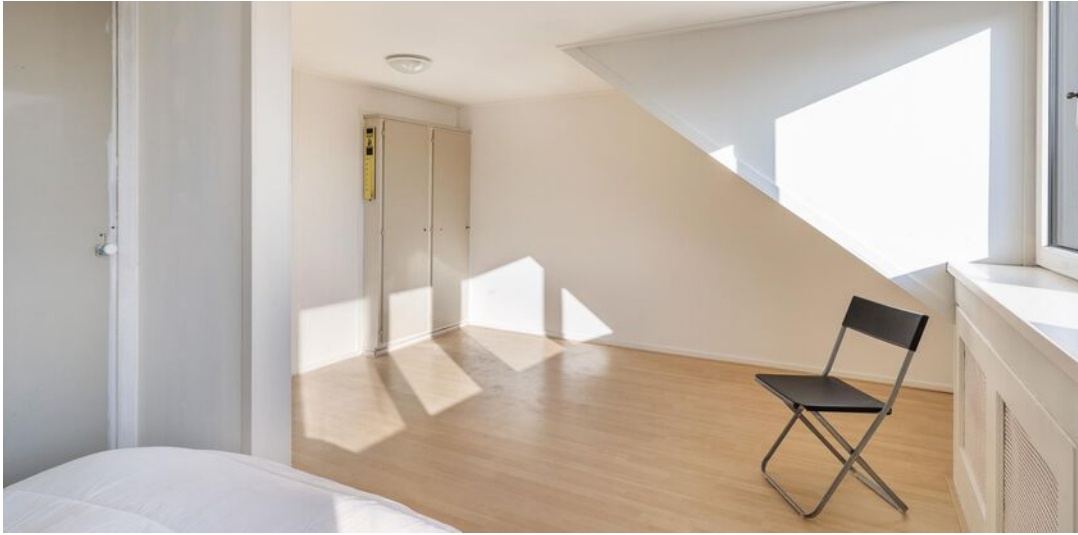
**MODERNE EN
COMPLETE BADKAMER**





**TWEEDE VERDIEPING
MET ROYALE VIERDE
SLAAPKAMER
VOORZIEN VAN GROTE
DAKKAPEL EN VOLOP
BERGRUIMTE**





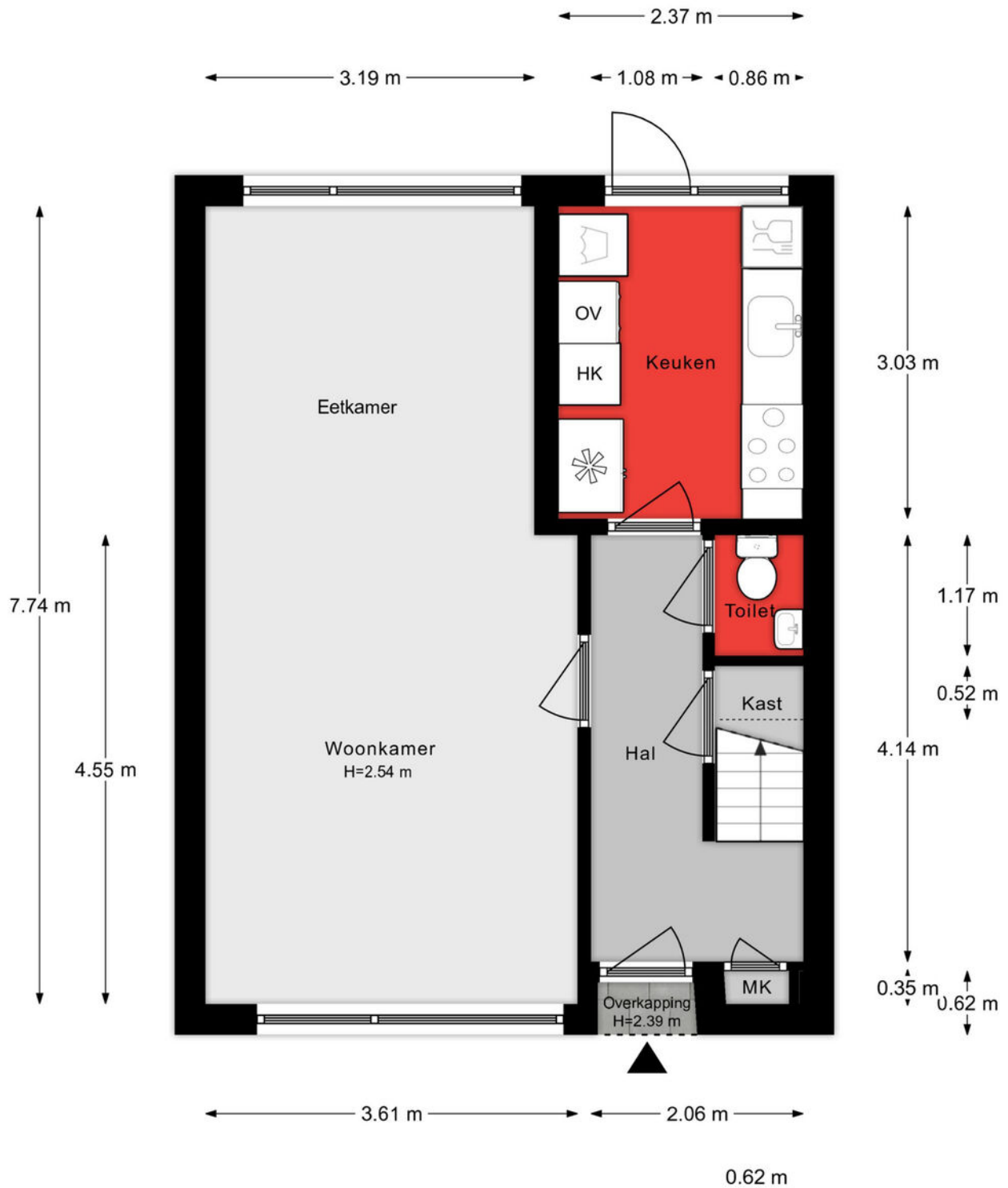


**HEERLIJK DIEPE
VOORTUIN EN
ACHTERTUIN MET
BERGING EN
ACHTEROM**



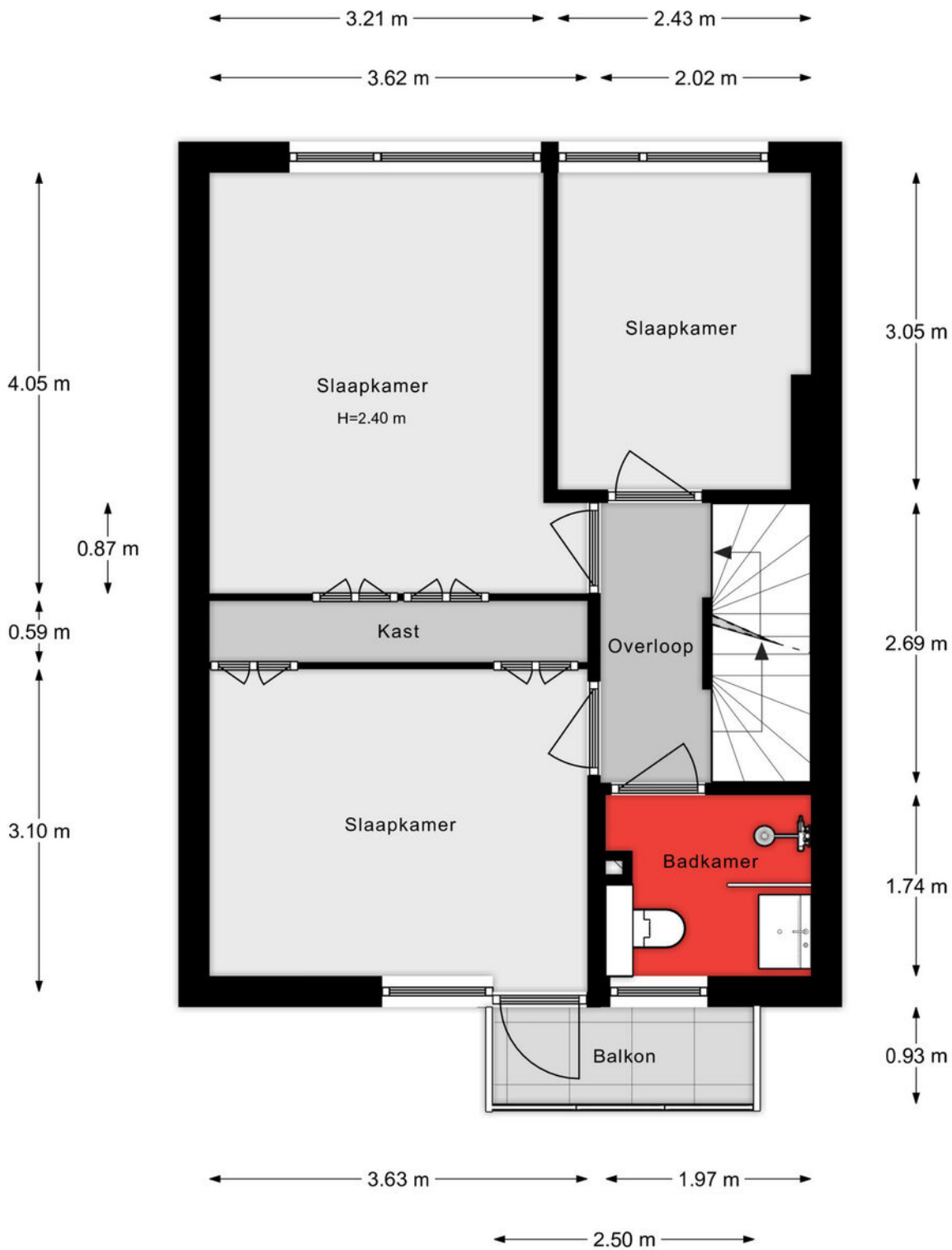


BEGANE GROND



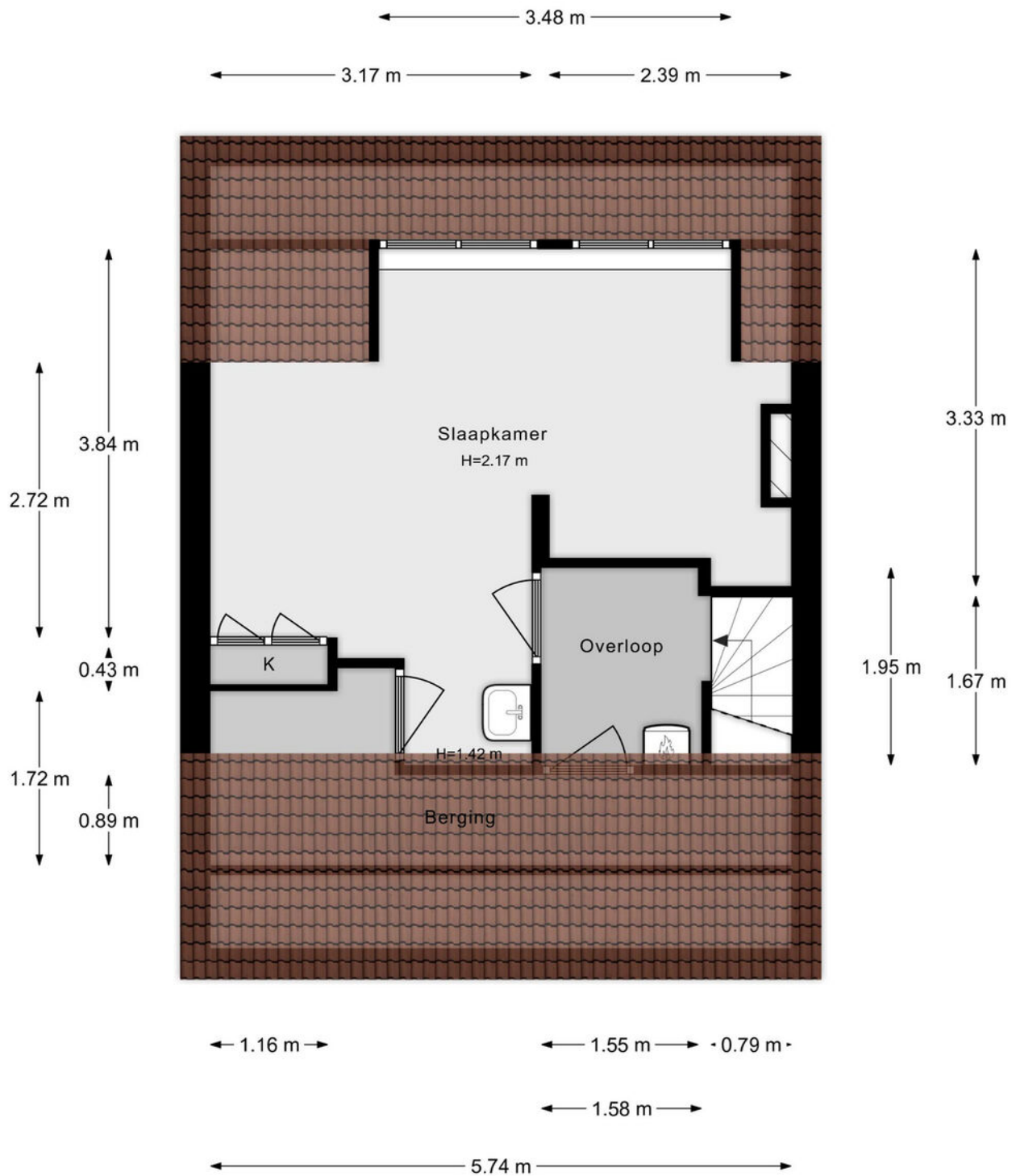
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE 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 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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

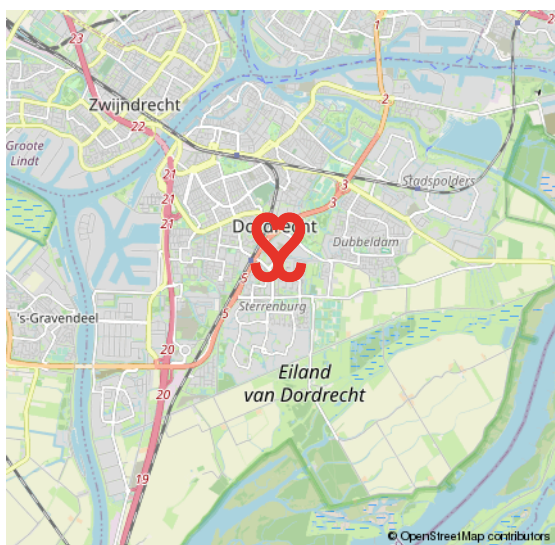
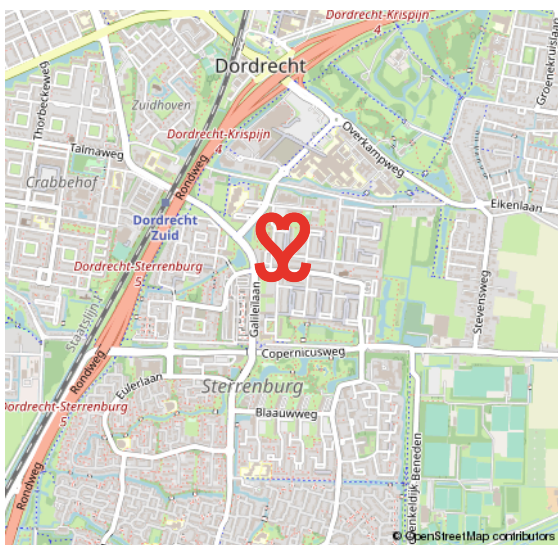
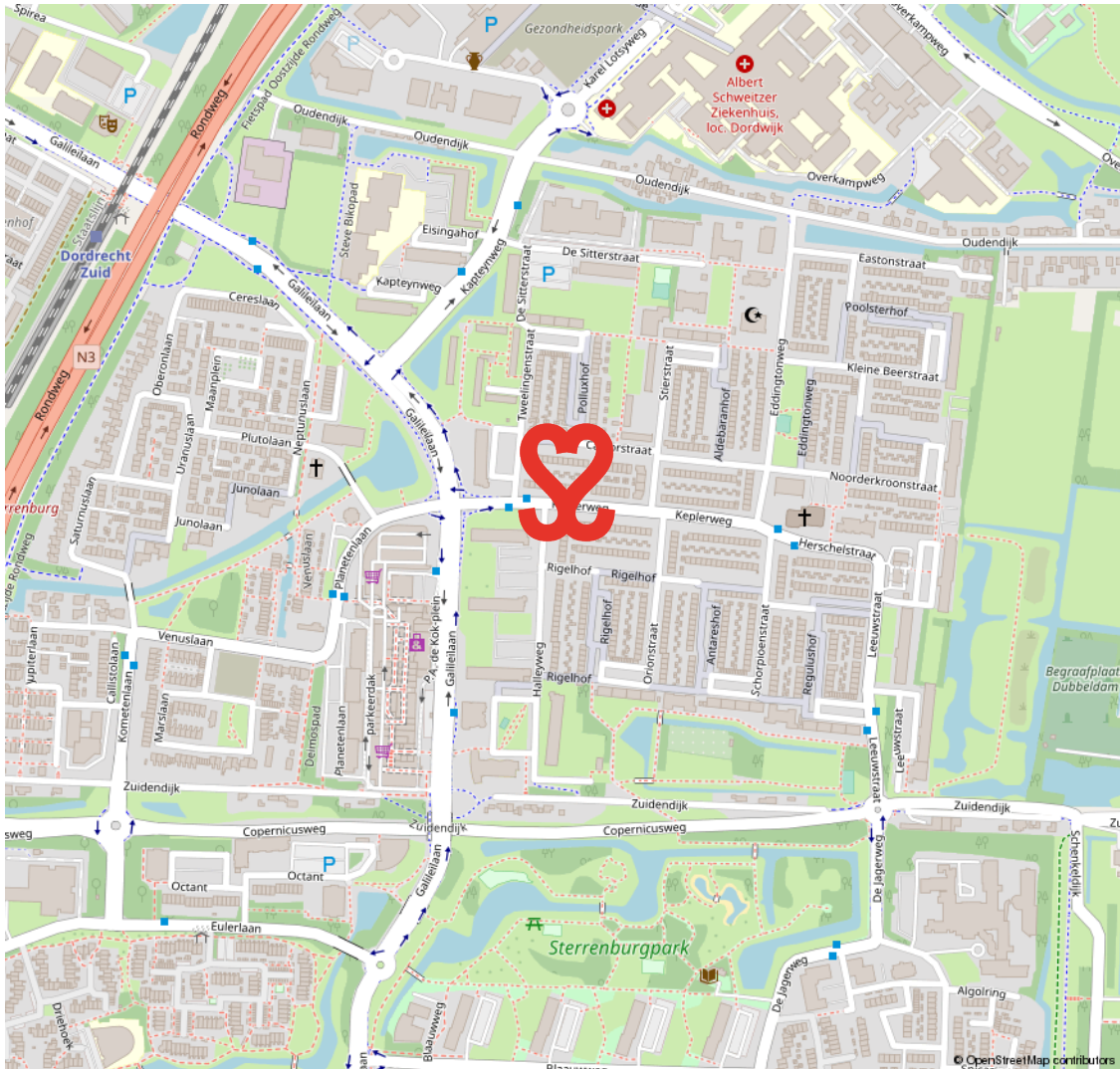


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2987	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2023
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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

