



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**OVERKERK 61  
3328 LM 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

Duurzaam, recente bouw én een zeldzaam woningtype! Zie deze in 2020 gebouwde ruime, gasloze en tweelaagse patiobungalow, gelegen aan de rand van de wijk Wilgenwende.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

geschakelde woning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

139 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

231 m<sup>2</sup>

### INHOUD

537 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2020

### TUIN

voortuin

### PARKEREN

oprit voor twee auto's

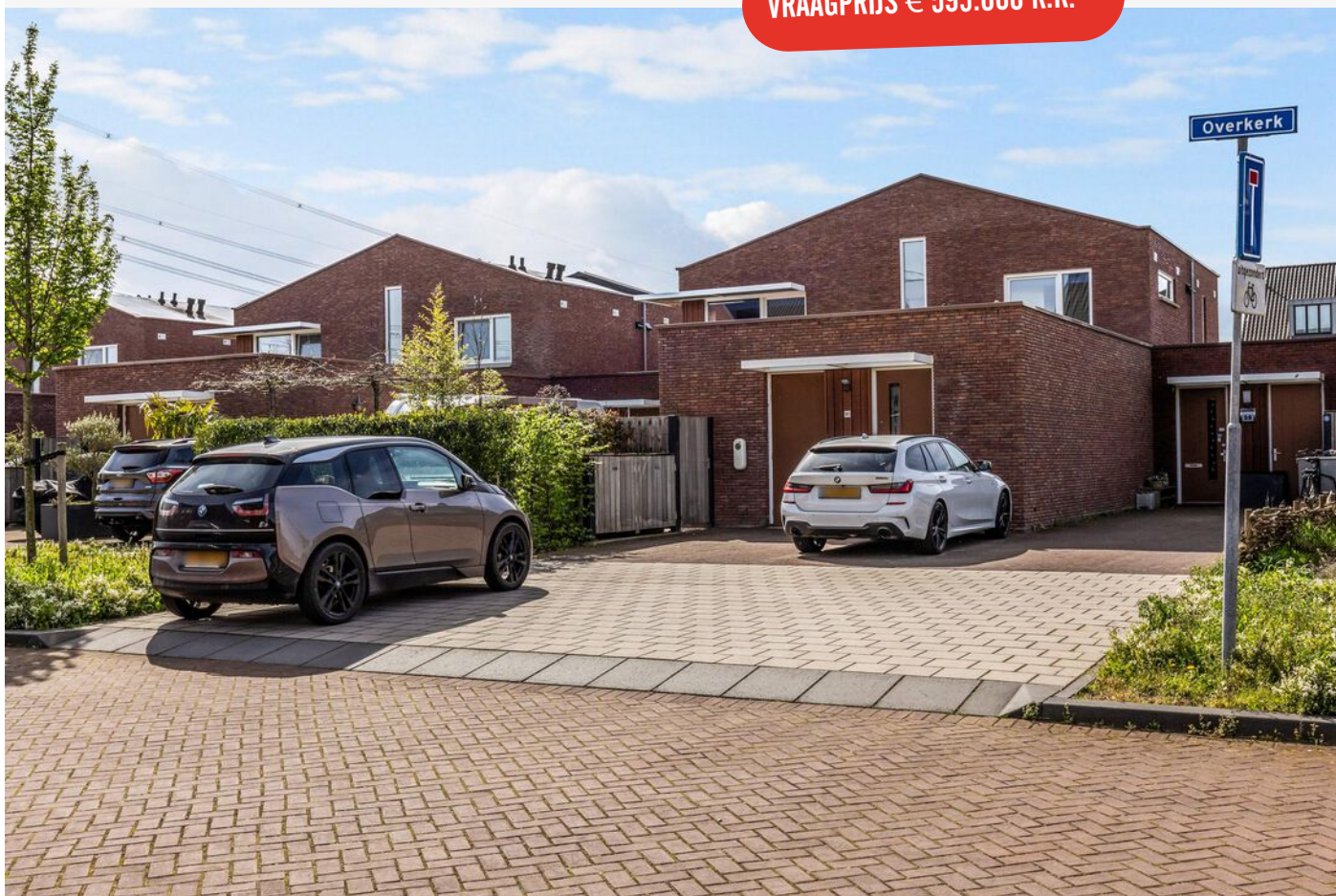
### VERWARMING

warmtepomp

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



OVERKERK 61, DORDRECHT

# PRACHTIGE, LEVENSLLOOPBESTENDIGE PATIOBUNGALOW

---

- levensloopbestendig wonen op een hele mooie woonplek!
- duurzaam, een goede zon oriëntatie én een slaap- en badkamer op de begane grond zijn kenmerkend bij deze woning;
- optimale isolatie, warmtepomp, vloerverwarming en 20 zonnepanelen;
- hoogwaardig en modern afwerkingsniveau;
- living met grote glazen pui met uitzicht op de tuin en een open keuken met luxe inrichting;
- praktische bijkeuken/inpandige berging;
- slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond;
- twee mooie slaapkamers en een grote bergkast op de eerste verdieping;
- prachtig aangelegde en beschutte tuin met berging aan de voorzijde;
- eigen oprit (twee auto's) met laadpaal;
- gelegen in het bouwplan Wilgenveld bestaande uit o.a. 18 tweelaagse patio-bungalows;
- mooie rustige ligging aan de rand van de wijk nabij winkels, scholen en uitvalswegen;
- woonoppervlak 139 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 537 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2020. Eigen grond 231 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (uitgebreide groepen, aardlekschakelaars en hoofdschakelaar, glasvezelaansluiting en omvormer van de 8 op het platte dak gelegen zonnepanelen) en toegang naar de inpandige berging/bijkeuken en woonkamer.

Inpandige berging/bijkeuken met opstelplaats wasapparatuur en elektrische handdoekenradiator. Deze ruimte is tevens van buitenaf bereikbaar.

Woonkamer voorzien van brede raampartij met schuifpui naar de tuin, lichtkoepel, fraai schuurwerk plafond, kast met warmtepomp, boiler, unit vloerverwarming en omvormer van de 12 zonnepanelen op het schuine dakvlak alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer biedt toegang naar de naastgelegen slaap- annex badkamer.

Open keuken met een strakke keukeninrichting bestaande uit een wandopstelling met een fraai composiet werkblad, vaatwasser, inductiekookplaat met design afzuiging (Siemens), Quooker (combi) en volop kastruimte. In de wandkast bevinden zich de koelkast en vriezer (Liebherr), koffiemachine, combi-oven (beide Siemens) en praktische kastruimte met voorraadladen. Schuurwerk plafond met ingebouwde LED verlichting.

Slaapkamer 1, met royale, plafondhoge schuifwandkast, schuifpui naar de tuin en directe toegang naar de badkamer.

Moderne, volledig betegelde badkamer voorzien van wastafelmeubel met brede wastafel met twee mengkranen, ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche en douche-wtw (warmteterugwin) Het plafond is voorzien van ingebouwde LED verlichting.

OVERKERK 61, DORDRECHT

# RUSTIG WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT!

## Eerste verdieping:

Overloop met kast met opstelplaats WTW ventilatie unit en een royale bergruimte.

Slaapkamer 1, met mooi hoog plafond en extra zijraam.

Slaapkamer 2, eveneens voorzien van een extra zijraam.

## Tuin/parkeerplaatsen/berging:

Twee parkeerplaatsen (met laadpaal!) op eigen erf aan de voorzijde van de woning. Via de zijpoort is de (voor)tuin bereikbaar. De heerlijk beschutte tuin (oost) is royaal van opzet en strak aangelegd.

Dankzij de diepte van de tuin is er gedurende de gehele dag naar wens een plekje in de zon of schaduw te vinden. Verder is de tuin voorzien van een hardhouten terras, strakke bestrating, mooie beplanting, sfeervolle tuinverlichting, buitenkraan, elektra, uittrekbaar windscherm, waterelement en een houten berging met elektra.

## Algemeen:

Vloerafwerking: woonverdieping met fraaie gietvloer. Laminaatvloer op de slaapverdieping.

Wandafwerking: de woonkamer, keuken, hal (deels) en berging/bijkeuken zijn voorzien van strak gestuukte wanden. Behang in een deel van de hal en slaapkamer op de begane grond. Spuitswerk op de gehele slaapverdieping.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen met triple glas.

Buitenzonwering: elektrisch (afstandsbediening) bedienbare screens met zon- en windsensor ter plaatse van de woon- en slaapkamer op de begane grond.

Isolatie: optimale isolatievoorzieningen.

Zonnepanelen: de woning is voorzien van 20 zonnepanelen. In 2023 hebben de zonnepanelen 4900 kWh opgewekt.

Verwarming/koeling: de woning is voorzien van een WPU Itho Daalderop warmtepompboiler (aardwarmte). Dit systeem kan verwarmen en koelen (enkele graden lager). Het geheel is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De 200 liter Itho Daalderop boiler draagt zorg voor de warmwater voorziening.

Energielabel: A.

Nestkastjes: in de noordgevel van de woning zijn vanuit de bouw twee nestkastjes ingebouwd. De kastjes worden op dit moment 'bewoond' door koolmeesjes.

Bouwjaar: 2020.

Grondoppervlak: 231 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 2739.

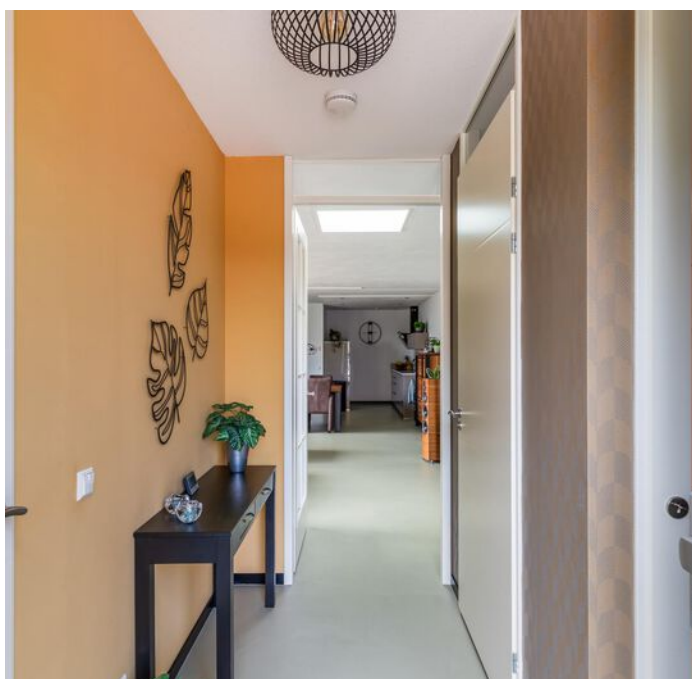
Oplevering: de voorkeur van de verkopers gaat uit naar een oplevering omstreeks januari 2025.





## KENMERKEN

- optimale isolatie
- warmtepomp (verwarmen en koelen)
- 20 zonnepanelen
- energielabel A



Jeroen

## Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichting 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.



**RUIME LIVING MET  
PLAFONDHOGE  
RAAMPARTIJ EN  
LICHTKOEPEL**





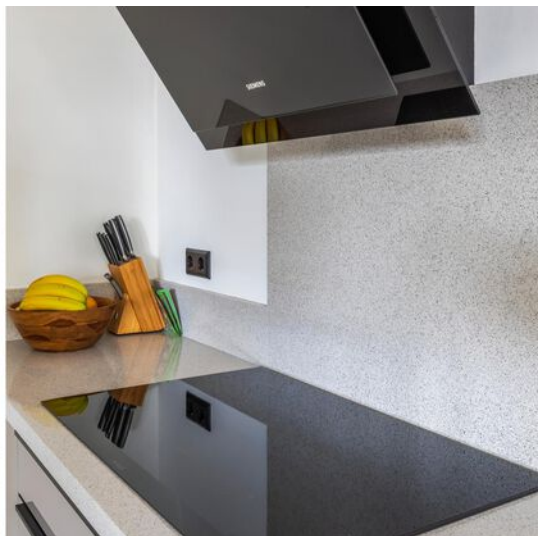






**OPEN KEUKEN MET  
LUXE INRICHTING  
INCLUSIEF  
UITGEBREIDE  
INBOUWAPPARATUUR**

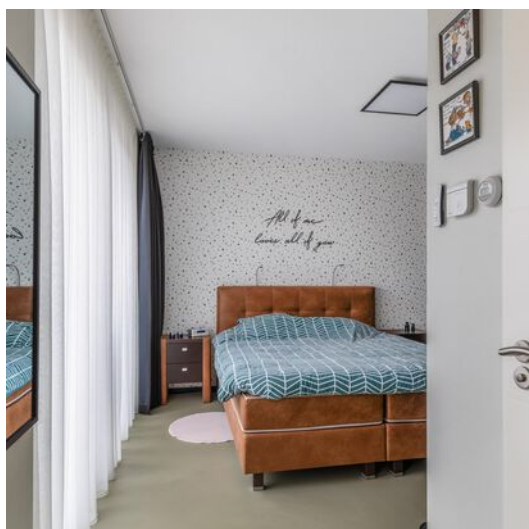






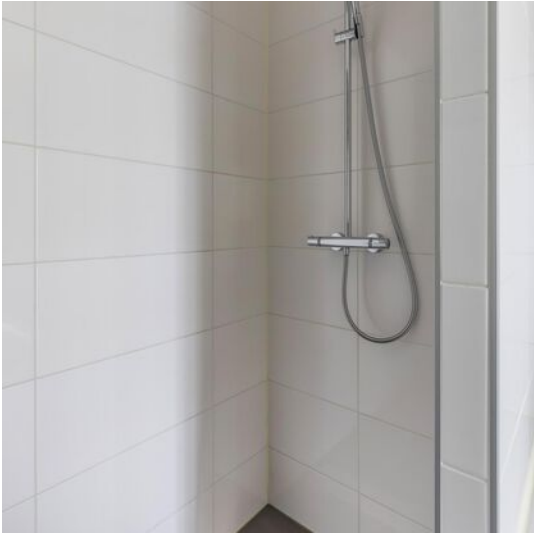


**IDEAAL ZIJN  
SLAAPKAMER &  
BADKAMER OP DE  
BEGANE GROND**











**PRAKTISCHE  
BIJKEUKEN/  
INPANDIGE BERGING**

**1E VERDIEPING MET  
TWEE RUIE  
SLAAPKAMERS EN  
BERGRUIMTE**













**HEERLIJK BESCHUTTE  
EN STRAK  
AANGELEGDE TUIN  
MET BERGING EN  
ZIJ-UITGANG**





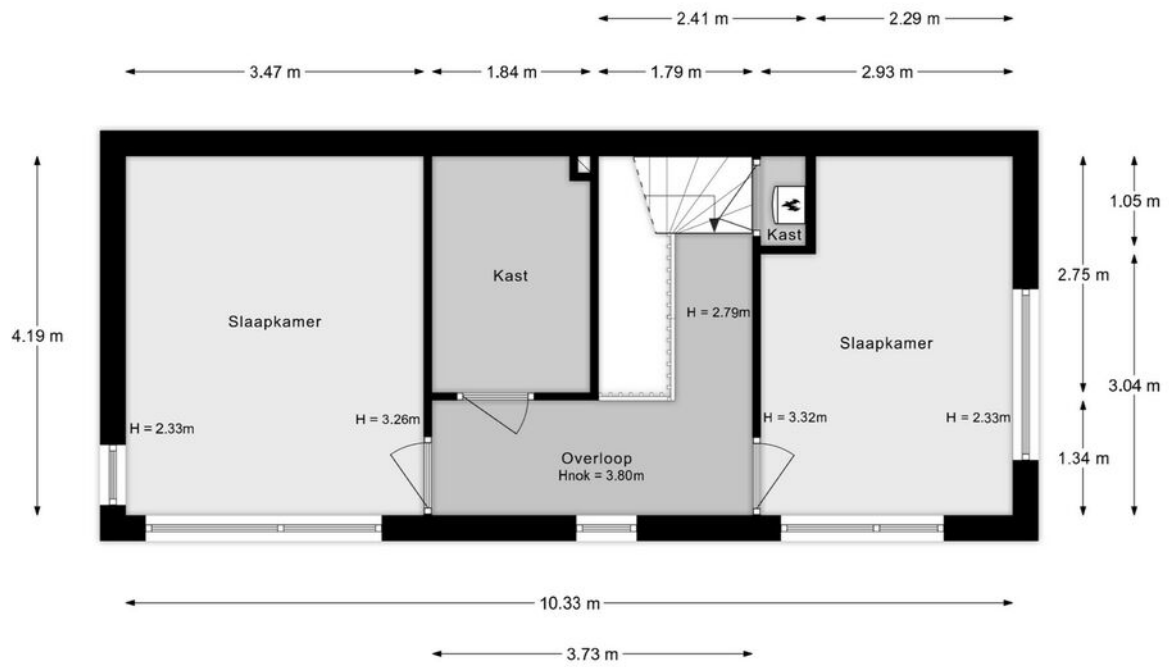
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 1e 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Tuinverlichting	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wasmachinekast			X
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
waterelement	X		



# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

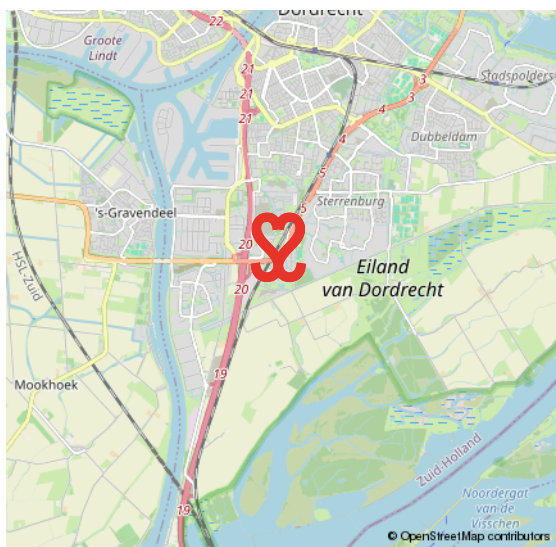
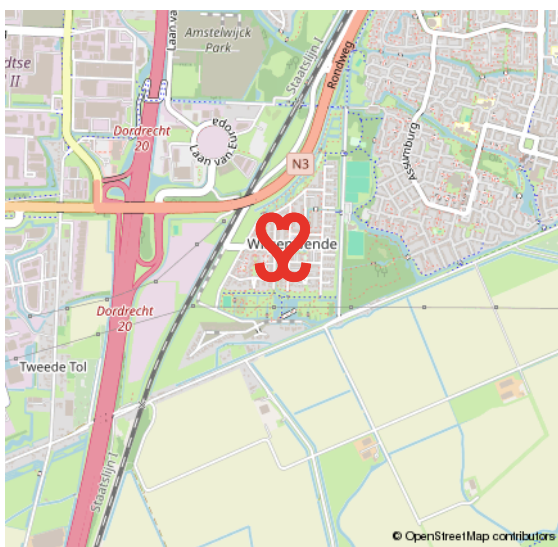
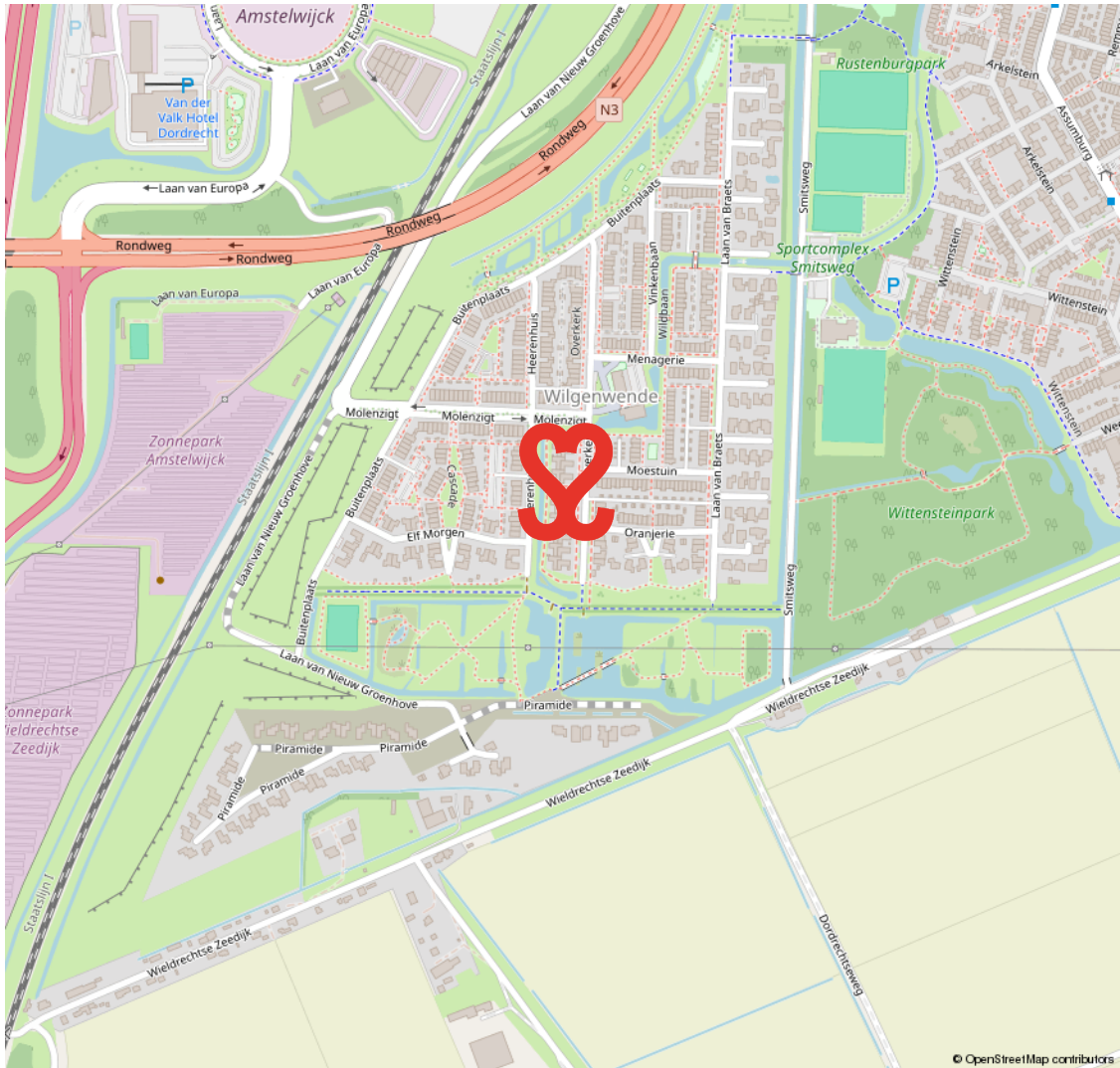
Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 2739</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---



# SITUERING



# WILGENWENDE

## NIEUWE GEZINSWIJK IN DORDRECHT

De nieuwe wijk Wilgenwende bestaat straks uit circa 600 nieuwbouw woningen, vrije kavels en appartementen in verschillende typen en prijsklassen. Er is een diversiteit aan architectuurstijl. Het motto voor de wijk Wilgenwende is 'Natuurlijk Wonen'.

De woonomgeving kenmerkt zich door fraaie bomenlanen, een brede ecologische zone en meerdere parken als natuurlijk rustpunt in de wijk. Wilgenwende is gebouwd op veiligheid en rust. Kindvriendelijkheid staat hierbij voorop.

## WILGENWENDE 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROSZÉL**

