



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SUZE GROENEWEG-ERF 377
3315 XK 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

Fijn wonen op deze ideale woonspot in deze moderne eengezinswoning met eigen oprit, drie ruime slaapkamers en een strakke tuin met sfeervolle overkapping, gelegen in de wijk Stadspolders.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

PERCELOPPERVLAKTE

121 m²

INHOUD

336 m³

BOUWJAAR

1984

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren, op eigen terrein

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 349.000 K.K.



SUZE GROENEWEG-ERF 377, DORDRECHT

HEERLIJK THUISKOMEN IN DEZE INSTAPKLARE GEZINSWONING

- tuingerichte woonkamer met toegang naar de tuin;
- moderne, open keuken met inbouwapparatuur;
- twee ruime slaapkamers en een nette badkamer op de 1e verdieping;
- tweede verdieping met grote dakkapel, een prima werkplek voor de thuiswerkers, royale derde slaapkamer, cv-/wasruimte en bergruimte;
- geheel voorzien van kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing;
- relaxen is geen probleem in de strak aangelegde achtertuin met fraaie overkapping;
- achter de woning gelegen pleintje met speeltoestellen;
- twee parkeerplaatsen op eigen erf aan de voorzijde van de woning;
- rustig gelegen in de wijk Stadspolders op loopafstand van winkelcentrum de Bieshof, station Stadspolders en diverse scholen;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 336 m³;
- bouwjaar 1984. Eigen grond 121 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met moderne toiletruimte, meterkast (9 groepen, kookgroep, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Heerlijke lichte woonkamer voorzien van trapkast en deur naar de achtertuin.

Moderne, open keuken aan de voorzijde voorzien van grote voorraadkasten, dun composiet (hardsteenlook) aanrechtblad, witte kastfronten en diverse inbouwapparatuur zoals o.a. stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser, close-in boiler en 4-pits gas op glas kookplaat.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van inloopkast en dakraam.

Verzorgde badkamer voorzien van ruime inloofdouche met glazen scherm, dubbele douchekop beide met thermostaatkraan, wastafelmeubel met spiegel, wandkast, toilet en handdoekenradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met praktische wasruimte aan de voorzijde en de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha, 2023), unit van de mechanische ventilatie, dakraam en vliering.

De voorzijde biedt tevens toegang naar de extra kamer voorzien van dakraam, welke nu ingericht is als fijne werkplek.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van dakkapel met elektrisch rolluik en vaste kastruimte.

SUZE GROENEWEG-ERF 377, DORDRECHT

VERVOLG

Tuin/berging:

Voortuin voorzien van strakke betegeling met ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen erf.

Heerlijk relaxen in de achtertuin welke is voorzien van overkapping met diverse elektrapunten, ingebouwde verlichting, twee heaters, een koelkast met werkblad en waskom. De tuin is voorzien van een buitenkraan, houten schuttingen, een aangebouwde stenen berging met elektra en een achterom. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een pleintje met speeltoestellen.

Algemeen:

Vloerafwerking: voorzien van laminaat.

Wandafwerking: voorzien van stucwerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1984.

Grondoppervlak: 121 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 312.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- ideaal met twee eigen parkeerplekken voor de deur;
- inpakken & verhuizen!
- mooie, lichte vertrekken met moderne afwerking;
- drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- strakke tuin met veel privacy, overkapping, berging én achterom.



Melissa

Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, 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.



**HEERLIJKE LIVING
MET MODERNE,
OPEN KEUKEN**







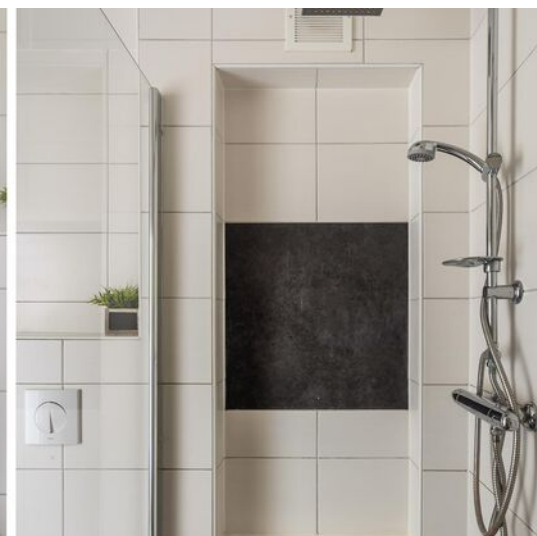
**TWEE SLAAPKAMERS
EN NETTE BADKAMER
OP DE EERSTE
VERDIEPING**







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





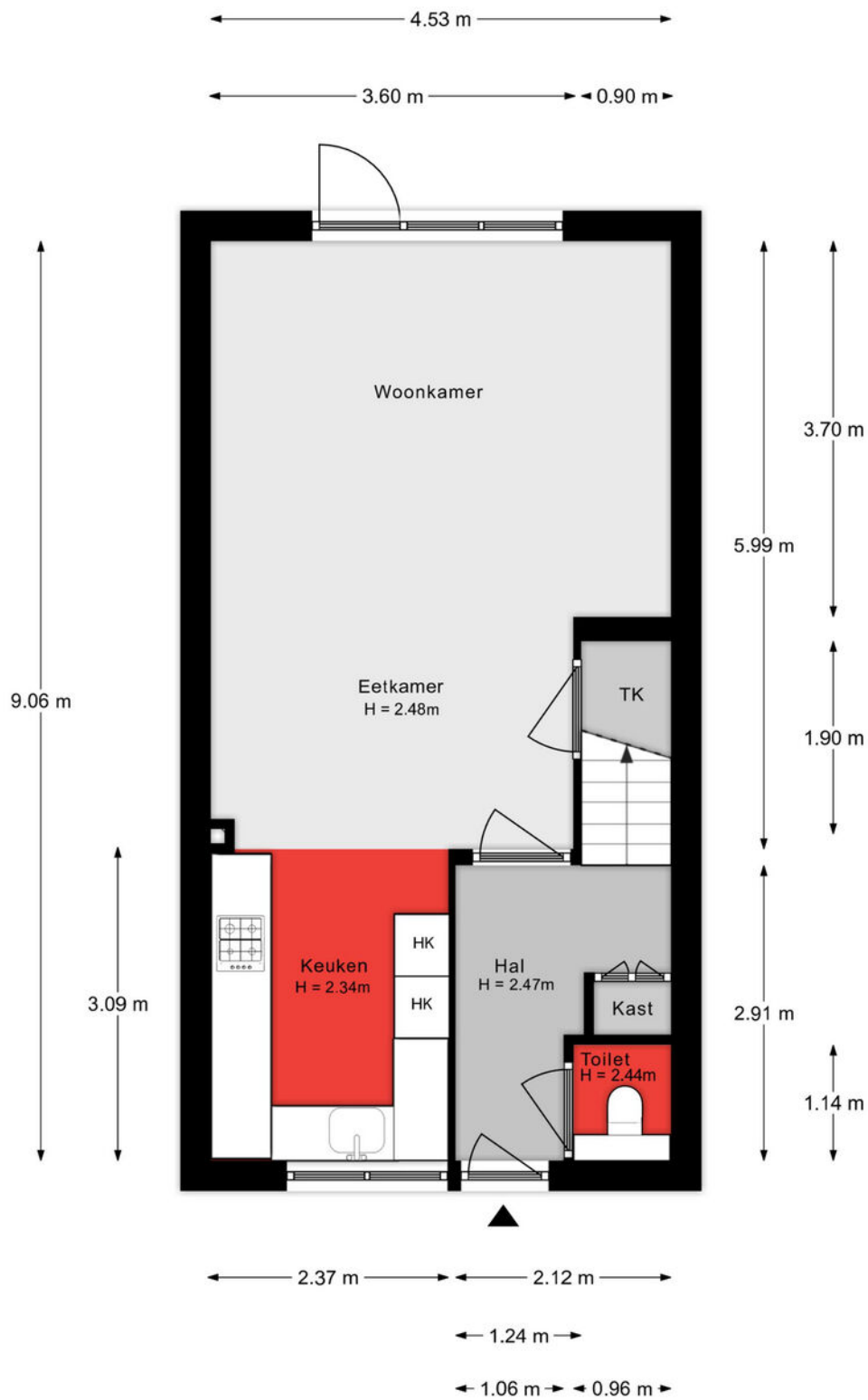
**TWEEDE VERDIEPING
MET EXTRA
SLAAPKAMER
EN LEUKE
THUISWERKPLEK!**





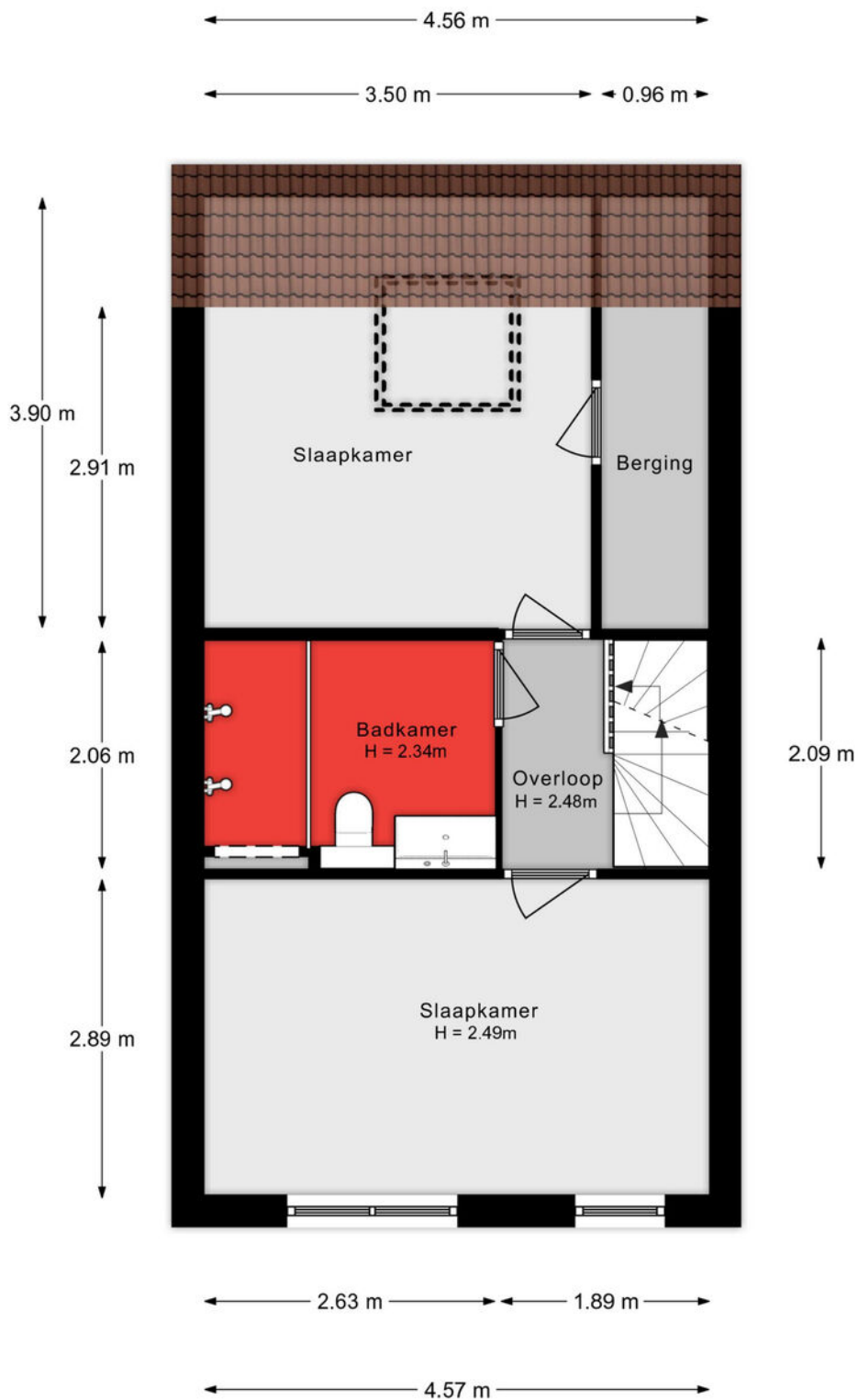


BEGANE GROND



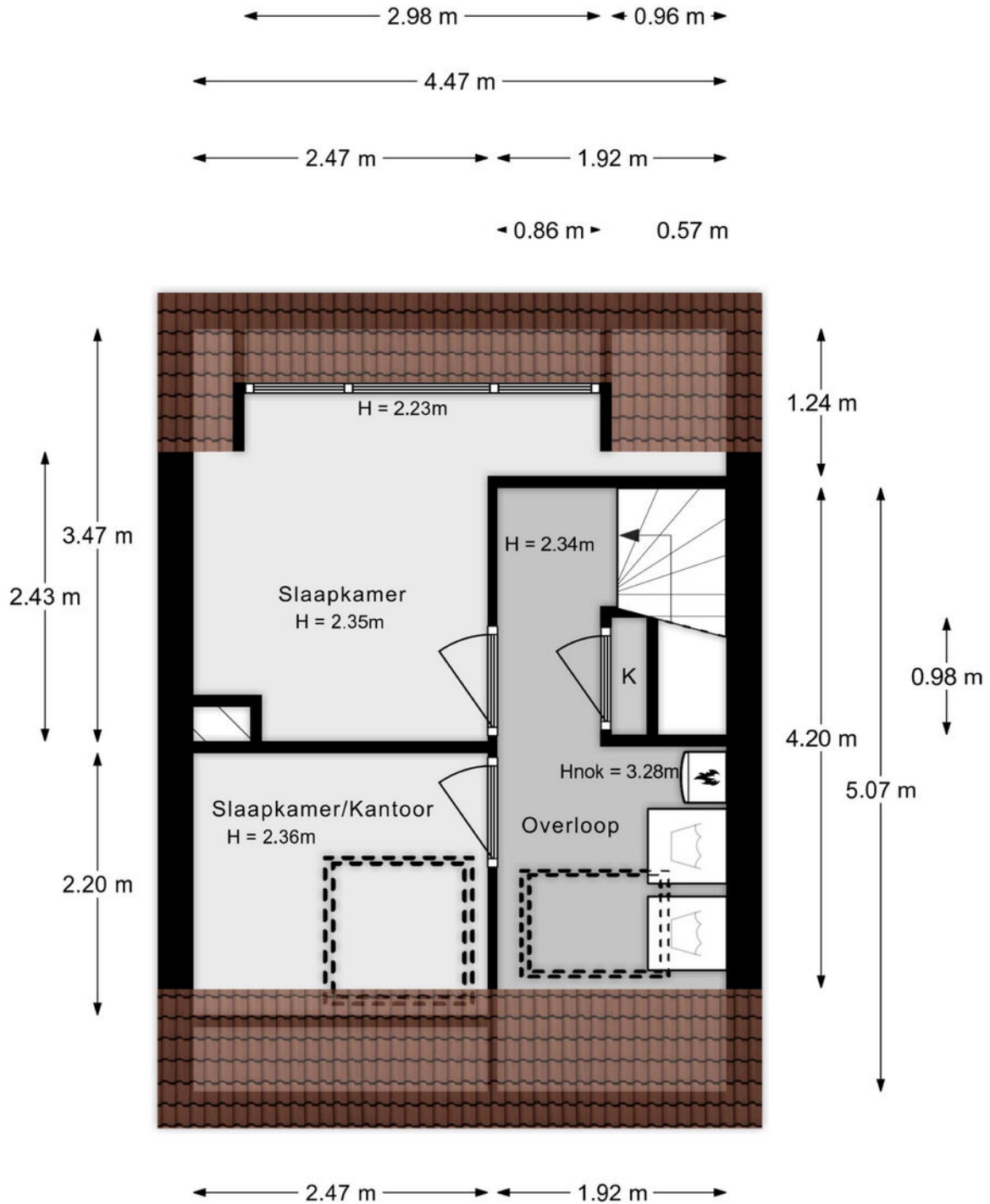
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten		X	
- Legplanken inloopkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras	X		

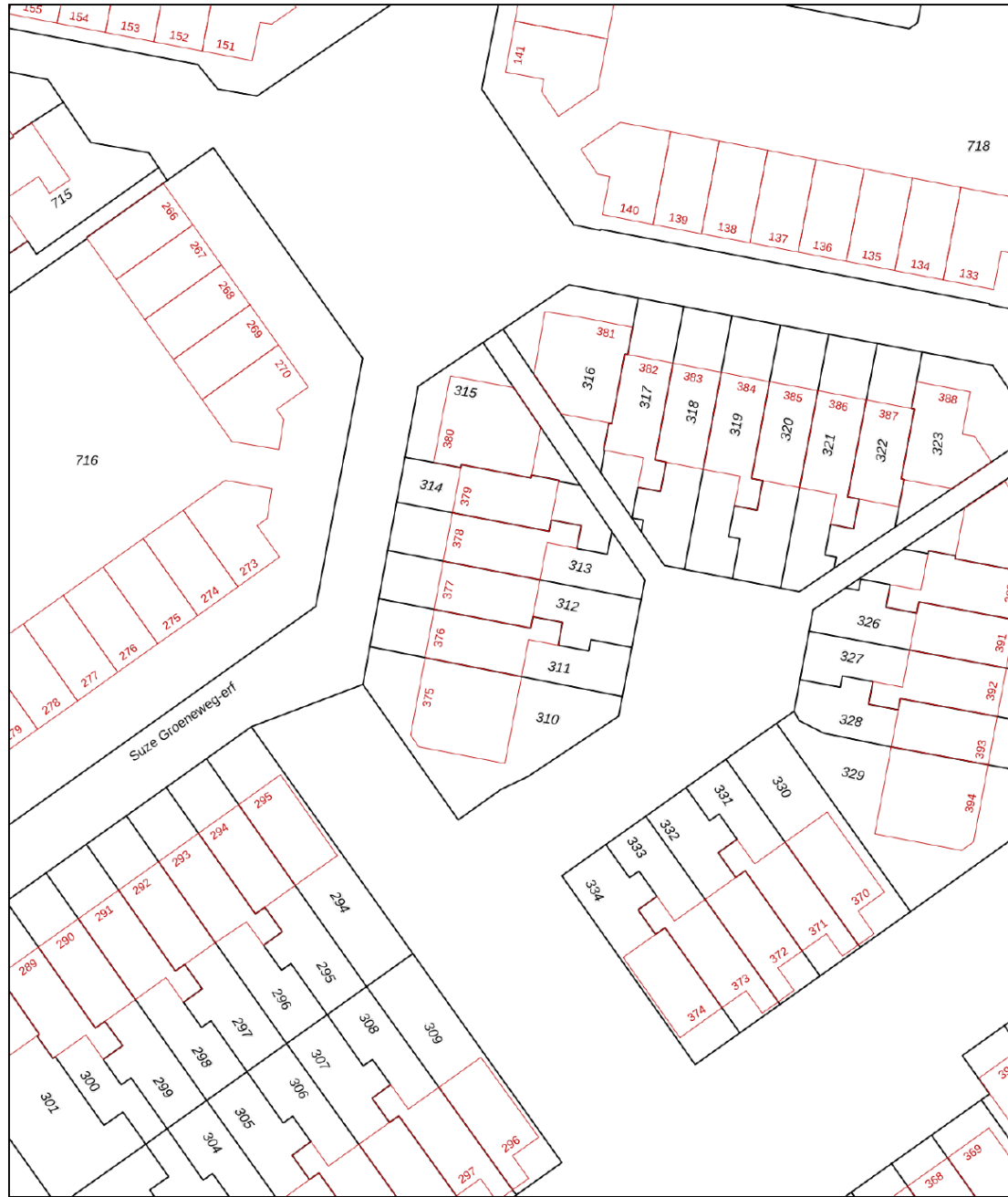
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

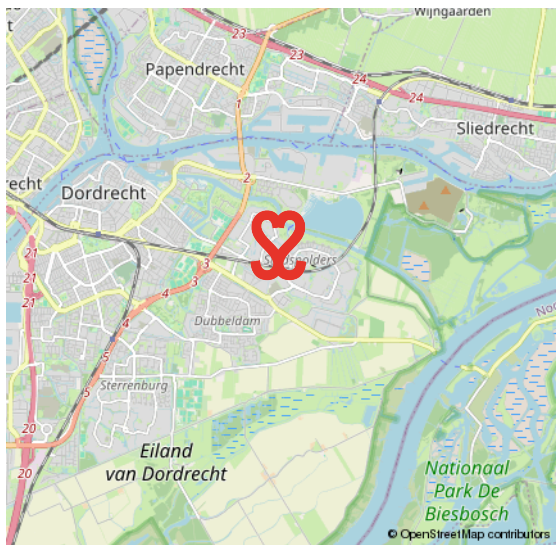
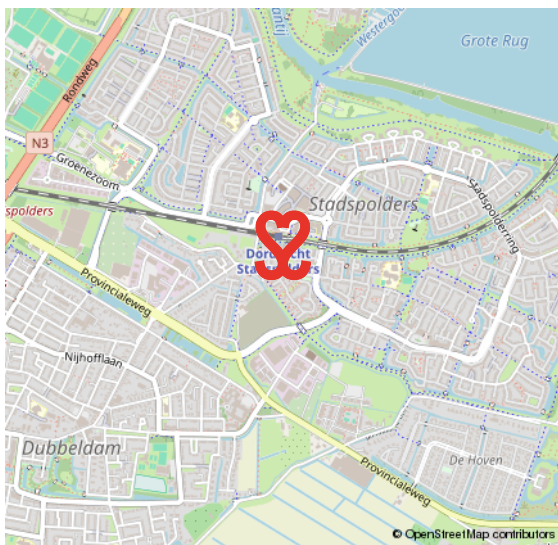
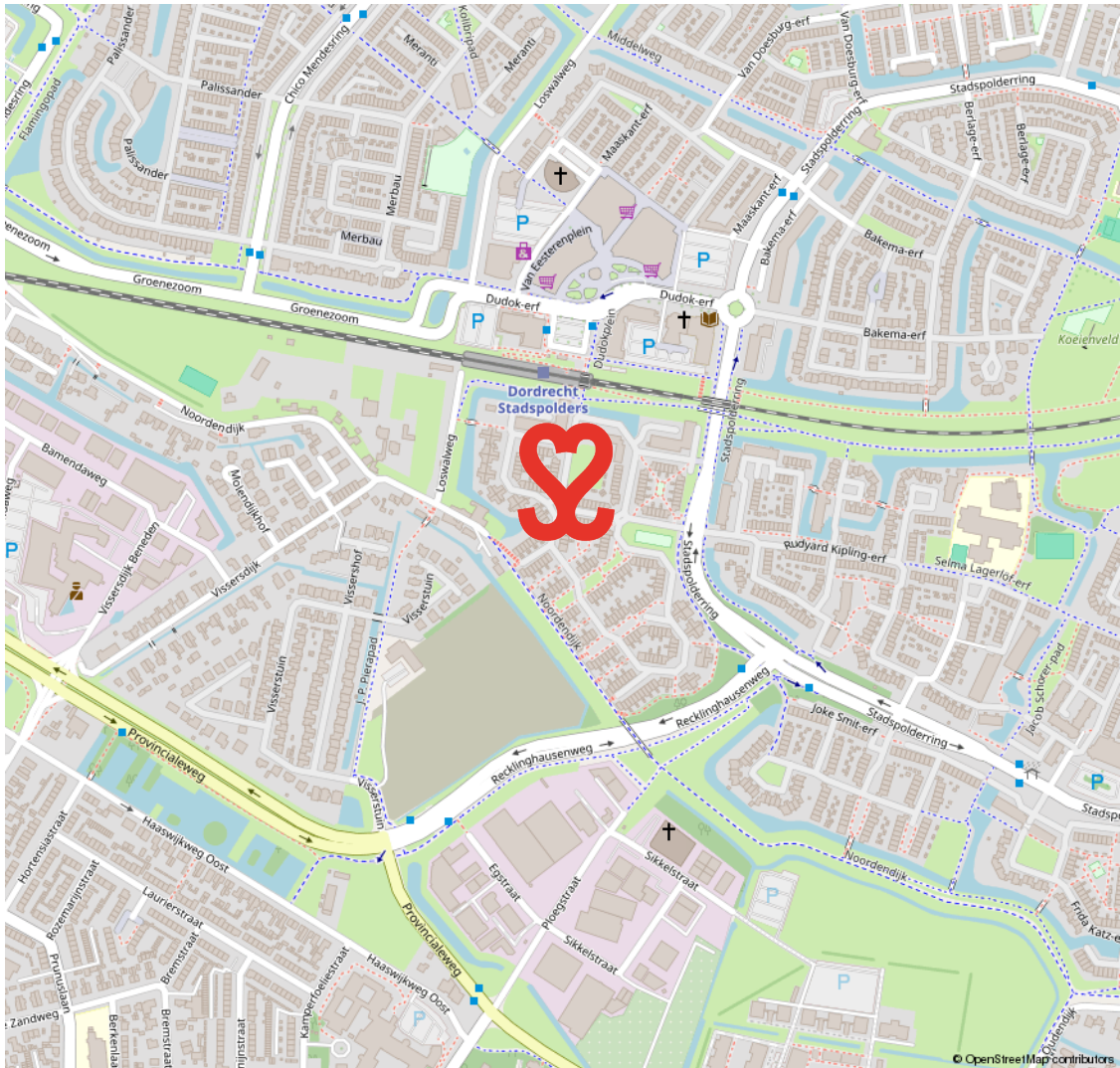
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie Y
 Perceel 312



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



STADSPOLDERS

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

**ONBEZORGD
BUITEN SPELEN**



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)



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

