



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

DE JAGERWEG 183
3328 HE DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://www.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

Verrassend ruime en keurig onderhouden ééngezinwoning met 5 slaapkamers en een zonnige achtertuin met achterom, gelegen in de geliefde woonwijk Sterrenburg II.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

128 m²

PERCELOPPERVLAKTE

154 m²

INHOUD

433 m³

BOUWJAAR

1971

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 365.000 K.K.



DE JAGERWEG 183, DORDRECHT

RUIME ÉÉNGEZINSWONING, GUNSTIG GELEGEN IN DE WIJK STERRENBURG II

- ruime, doorzon woonkamer met een mooie lichtinval en openslaande tuindeuren;
- open keuken voorzien van moderne keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur;
- 3 slaapkamers en een verzorgde badkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met nog een ruime slaapkamer én extra (werk)kamer;
- onder andere voorzien van 5 zonnepanelen, isolerende beglazing en dakisolatie;
- ideaal op het westen gesitueerde achtertuin met ruime berging;
- fiets- en wandelmogelijkheden zijn volop te vinden in de Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- nabij winkelplein Sterrenburg, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en een snelle aansluiting op de N3 naar A15 en A16;
- woonoppervlak 128 m². Bruto inhoud 433 m³;
- bouwjaar 1971. Eigen grond 154 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/portaal met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting).

Hal met toilet, trapopgang, extra brede trapkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is van het type doorzon en derhalve heerlijk licht. Aan de achterzijde zijn er openslaande deuren naar de achtertuin. Ook de open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een moderne U-opstelling welke is uitgevoerd met een vaatwasser, oven, 5-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, spoel-unit en praktische Le-mans kast. Ook bevindt zich hier het aansluitpunt voor de wasmachine.

Eerste verdieping:

Overloop welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I, een grote kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een (dubbele) inbouwkast.

Slaapkamer II, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer beschikt over een dubbele inbouwkast, alsmede een wasmeubel.

Slaapkamer III, gesitueerd aan de achterzijde.

Keurige badkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een wandcloset, douche, wasmeubel en handdoekradiator. De wanden zijn betegeld in witte kleurstelling en de vloer is belegd met grijze vloertegels.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamer alsmede de werkkamer. Op de overloop is er lichtinval middels het dakvenster en tevens bevindt zich hier een kast met daarin de cv-combiketel en omvormer zonnepanelen.

De werkkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is thans opgesplitst in 2 ruimtes middels een tussenwandje. In het voordakvlak bevindt zich een dakvenster en aan de achterzijde is er een dakkapel.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een 5,50 meter diepe voortuin en een gunstig op het westen gesitueerde achtertuin. Achterin de tuin bevindt zich de ruime stenen berging met praktisch afdakje en een achterom. Aan de achtergevel is er een elektrisch bedienbaar zonnescerm aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

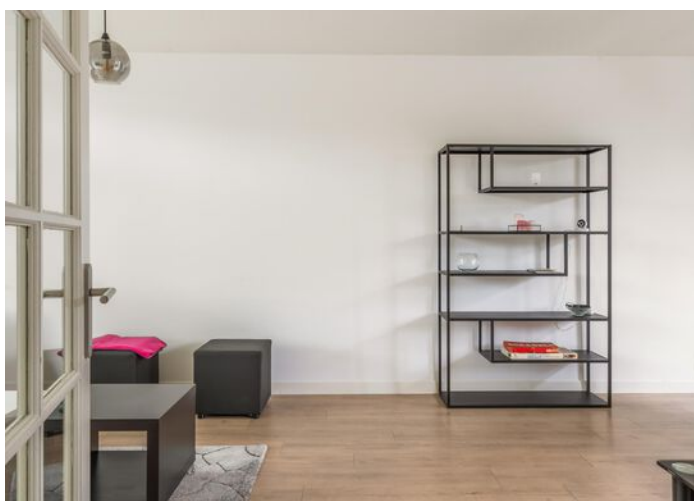
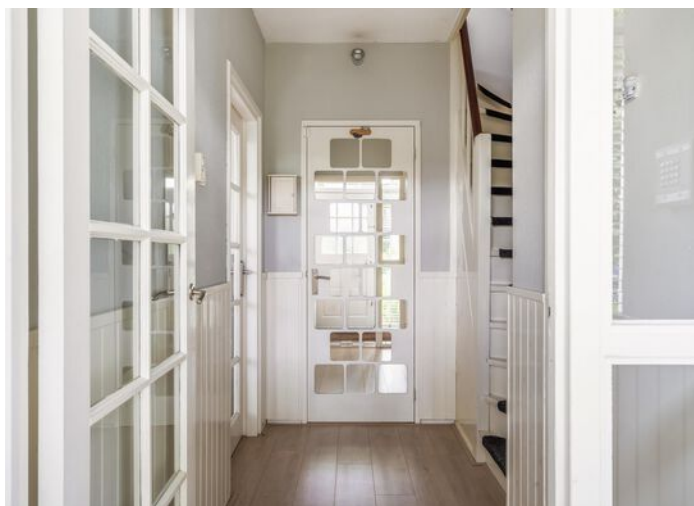
Buitenschilderwerk: in november 2022 uitgevoerd.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 5 zonnepanelen.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7421.

Oplevering: in overleg.

VOORTUIN, ENTREE/HAL EN DE WOONKAMER





KENMERKEN

Woonoppervlak: 128 m²

Bruto inhoud: 433 m³

Bouwjaar: 1971

Grondoppervlak: 154 m²

Energie label: C

Wijk: Sterrenburg II



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.

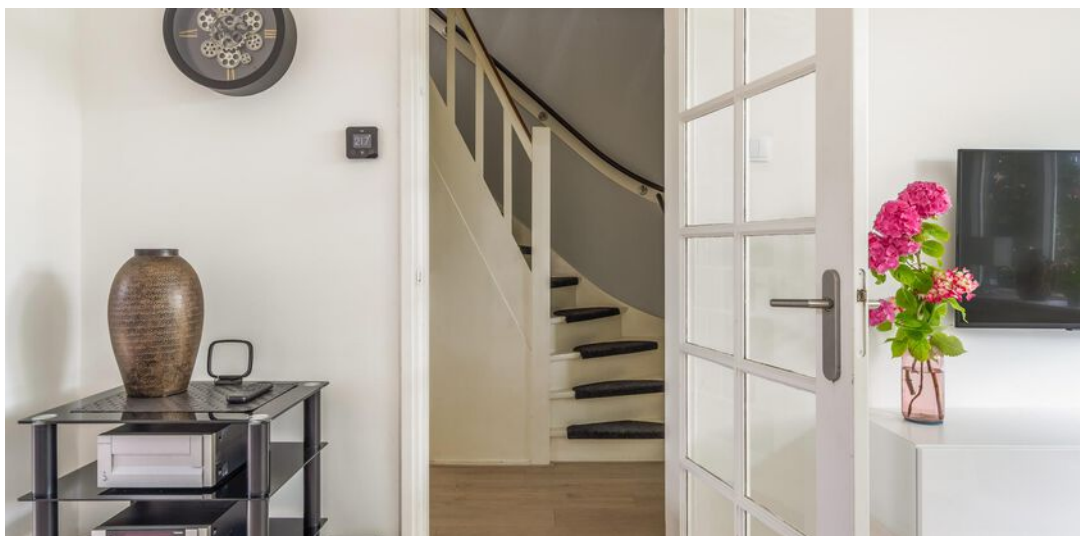
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**HEERLIJK LICHTE
WOONKAMER MET
(HALF)OPEN KEUKEN
EN OPENSLAANDE
DEUREN NAAR DE
ACHTERTUIN**









**TOILET BEGANE
GROND**

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





LIGGING BIJ DE
GROENE OMGEVING
VAN DE
GRAFELIJKHEIDSWEG









**NETTE BADKAMER
MET DOUCHE, TOILET
EN WASMEUBEL**







**2E VERDIEPING MET
WERKKAMER EN
GROTE, THANS
OPGESPLITSTE KAMER**







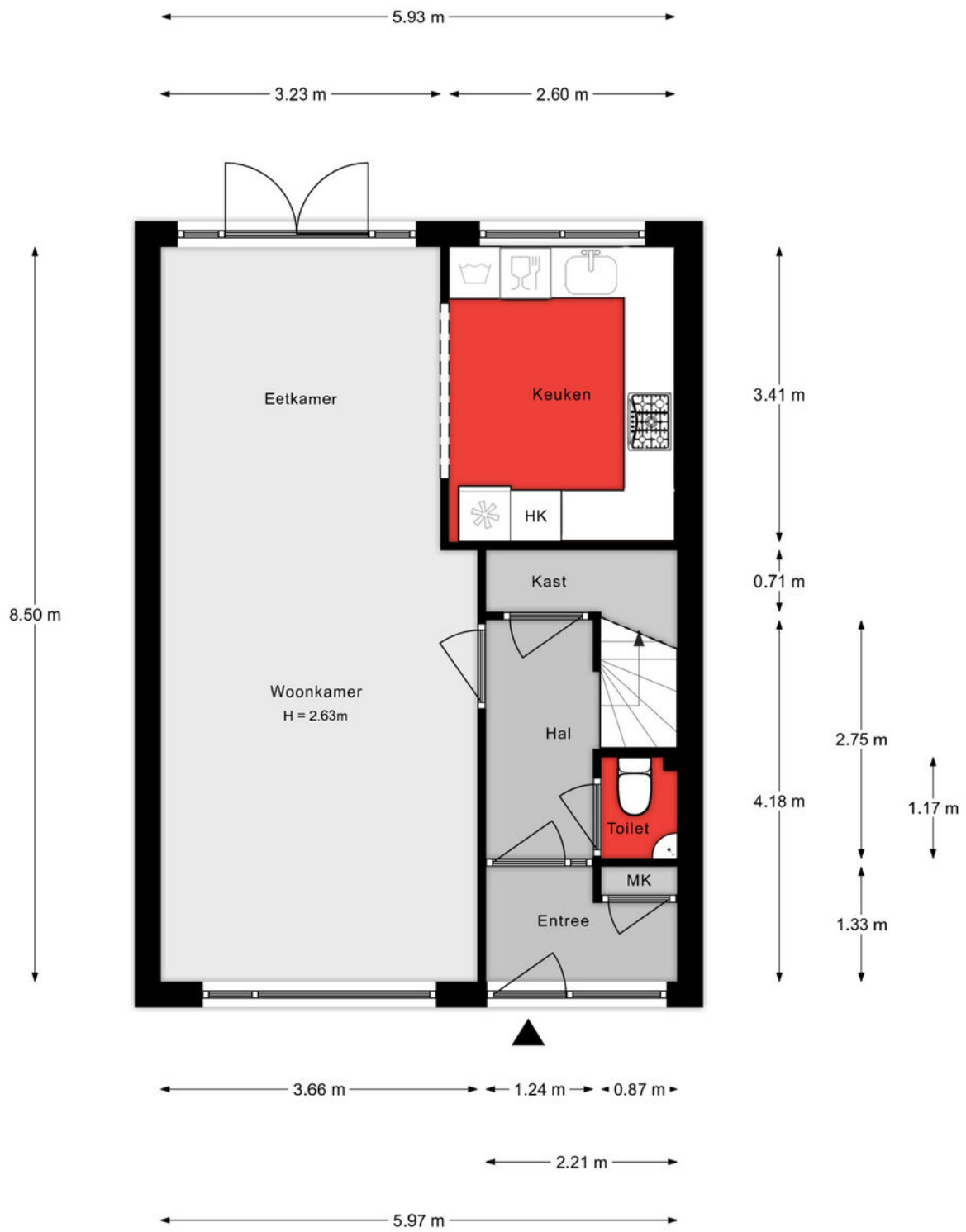
**ACHTERTUIN,
GUNSTIG OP HET
WESTEN GELEGEN EN
MET BERGING EN
ACHTEROM**







Begane grond



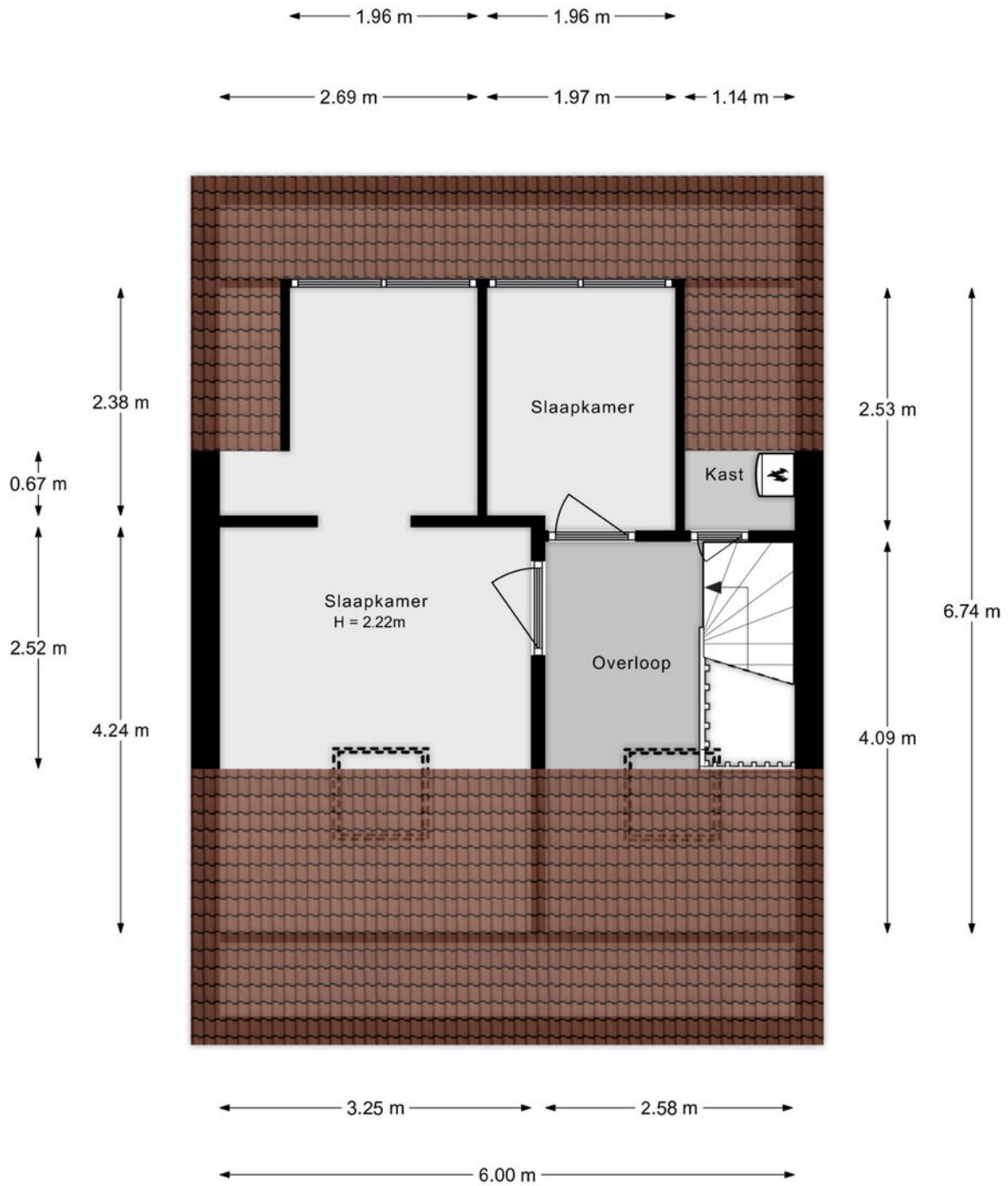
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



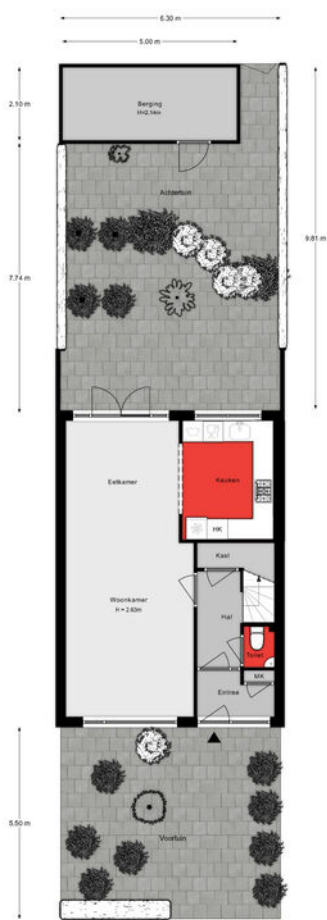
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de hand van de afbeelding worden rechten worden ontbond.

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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

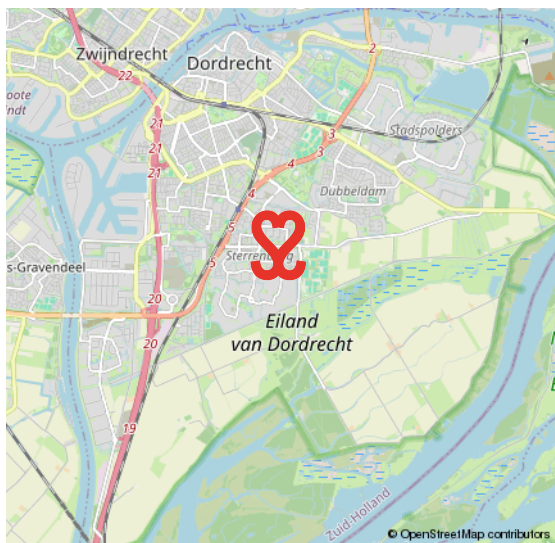
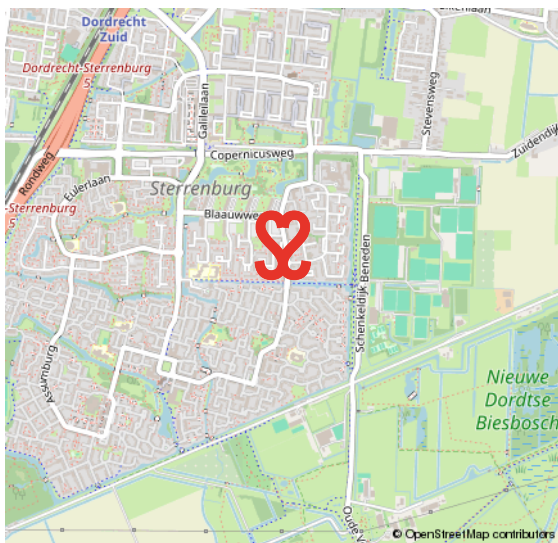
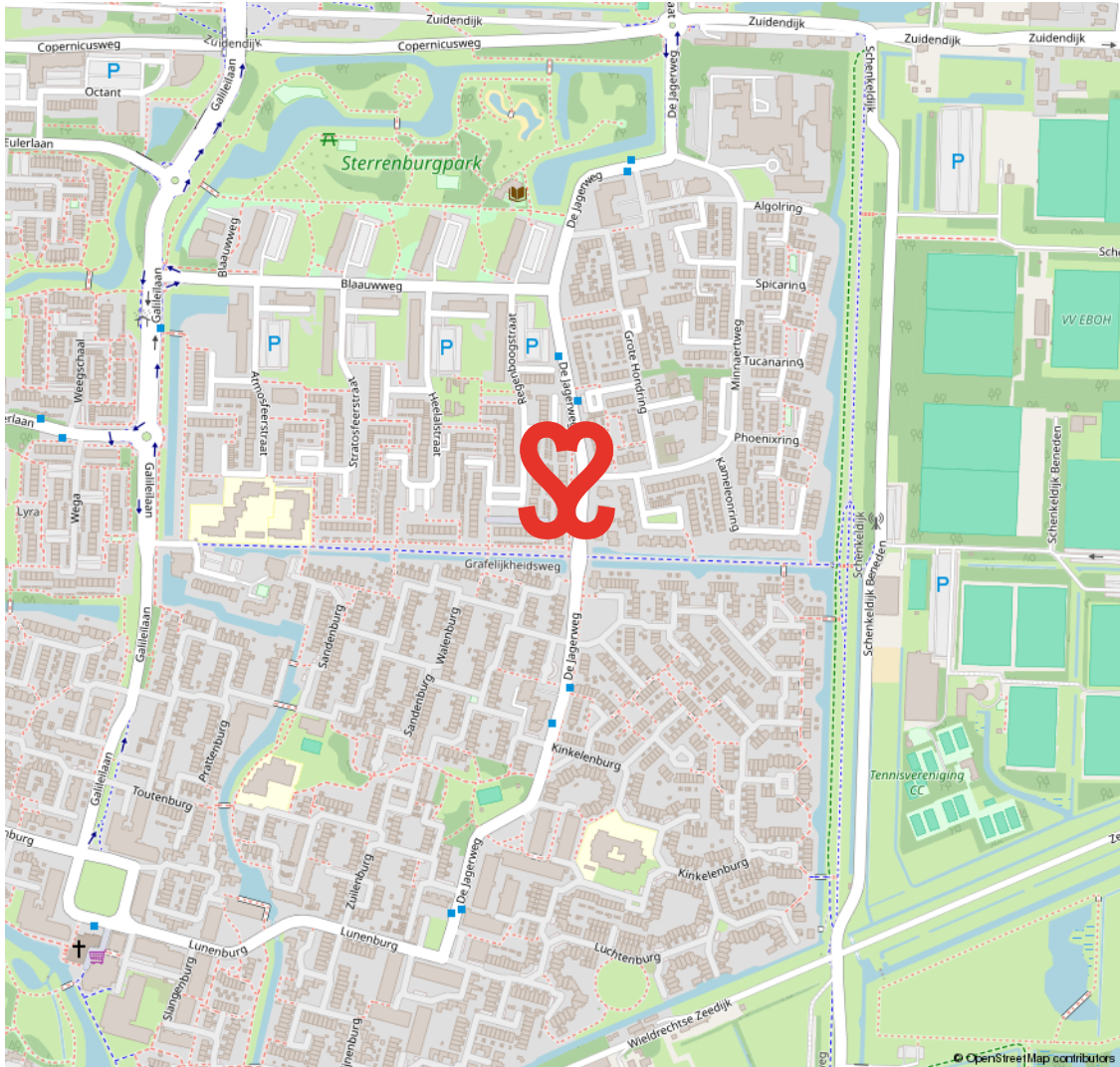


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 7421</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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://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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

