



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**PEARL BUCK-ERF 137
3315 BC 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!

DEZE WONING

Inpakken en verhuizen maar! Stoer gemoderniseerde én energiezuinige gezinswoning gelegen direct om de hoek van winkelcentrum Stadspolders.

KENMERKEN

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

114 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

130 m²

INHOUD

353 m³

BOUWJAAR

1983

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

uitstekende isolatievoorzieningen
(energielabel A)

VRAAGPRIJS € 385.000 K.K.



PEARL BUCK-ERF 137, DORDRECHT

UITSTEKEND ONDERHOUDEN, STRAK AFGEWERKT EN ENERGIELABEL A

- strak afgewerkte, moderne ééngezinswoning op een perfecte plek;
- bijzonder praktisch: letterlijk om de hoek van het winkelplein!
- dé eyecatcher is de 'hotel-chique' en suite slaapkamer met kleed- en wasruimte (én airco) op de 2e verdieping;
- energiezuinig (energielabel A!);
- tuingerichte woonkamer met trapkast;
- moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- 3 slaapkamers en een strakke badkamer op de 1e verdieping;
- toffe 2e verdieping met twee dakkapellen, royale 4e slaapkamer en open verbinding met de kleed-/wasruimte;
- mooie wand-, plafond- en vloerafwerkingen;
- ruime achtertuin (zuidoost) met berging en achterom;
- op steenworp afstand van het winkelplein met o.a. een grote supermarkt, Kruidvat en diverse kleinere winkels;
- voorts gelegen nabij basisscholen en uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- ook loop je binnen no-time het buitengebied in, fijn om te hardlopen, te fietsen of de hond uit te laten;
- kortom zó te betrekken;
- woonoppervlak 114 m². Bruto inhoud 353 m³;
- bouwjaar 1983. Eigen grond 130 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met modern toilet, trapopgang, meterkast en kast met opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2008).

Tuingerichte woonkamer met praktische trapkast en deur naar de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken.

De keuken beschikt over een moderne hoekopstelling uitgevoerd met vaatwasser, carrousel hoekkast, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat, rvs afzuiginstallatie en koel-/vriescombinatie. Het werkblad is van graniet. Daarnaast is er extra ruimte in de vaste provisiekast.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1, de ruimste kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en thans in gebruik als kastenkamer.

PEARL BUCK-ERF 137, DORDRECHT

PERFECTE GEZINSWONING DIRECT NABIJ WINKELCENTRUM STADSPOLDERS

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, in 2016 vernieuwde badkamer. De badkamer is voorzien van een ruime douche met hand- en regendouche, wandcloset en wastafelmeubel met dubbele kraan. De afwerking is strak en het plafond beschikt over ingebouwde lichtspotjes, evenals de nisjes boven het toilet. Ook is er een verwarmde spiegel en handdoekradiator aanwezig.

Tweede verdieping:

Wow! De 2e verdieping is in 2022 volledig opnieuw hotel chique ingericht en is aanzienlijk vergroot middels de twee dakkapellen. Er is een ruime slaapkamer en suite (met airconditioning!) gecreëerd voorzien van een open verbinding met de kleed-/wasruimte. In het plafond zijn dimbare lichtspotjes verwerkt en er bevindt zich praktische berguimte achter de (met meubelpanelen gecreëerde) knieschotten. Ook is er in de slaapkamer een vast bureau met houten blad en vaste kastjes..

Tuin/berging:

De woning beschikt over een voortuin en achtertuin (ZO). De achtertuin is voor een groot deel bestraat en aan beide zijden voorzien van groen/plantenbakken. Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging (met vliering en elektra). Voorts is er een achterom, een buitenkraantje en zonnescerm aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: voornamelijk stucwerk en enkele muren met modern fotobehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (behoudens het toiletraampje).

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1983.

Grondoppervlak: 130 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2955.

Oplevering: in overleg.



INSTAPREADY



KENMERKEN

LEKKER LICHT INTERIEUR

VIER SLAAPKAMERS

TWEE DAKKAPellen

TOF VERBOUWDE ZOLDERVERDIEPING

ENERGIELABEL A



Saskia

Saskia vertelt...

Hoi! Ik ben Saskia, 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.

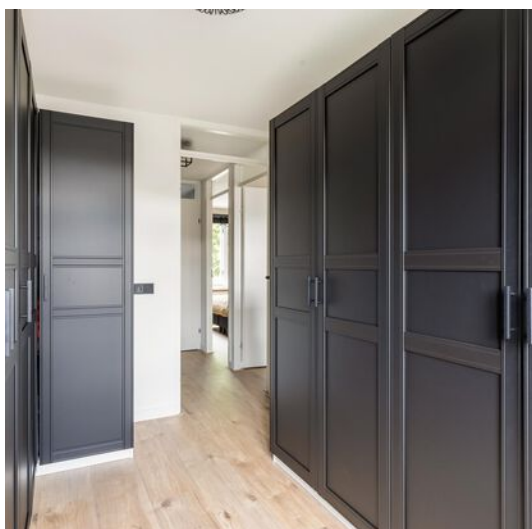
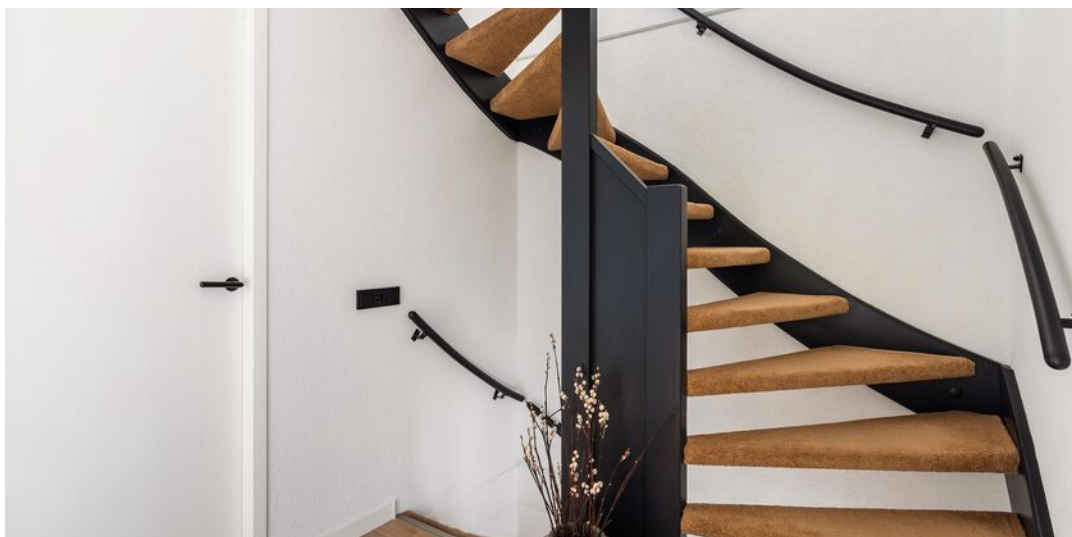
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



MODERN INTERIEUR







**VIER SLAAPKAMERS
EN TWEE
DAKKAPellen**







**IN 2016 VERNIEUWDE
BADKAMER**







**TOFFE EN SUITE
SLAAPKAMER MET
KLEED-/WASRUIMTE
OP DE TWEDE
VERDIEPING**







**LEKKERE TUIN MET
GROTE BERGING**

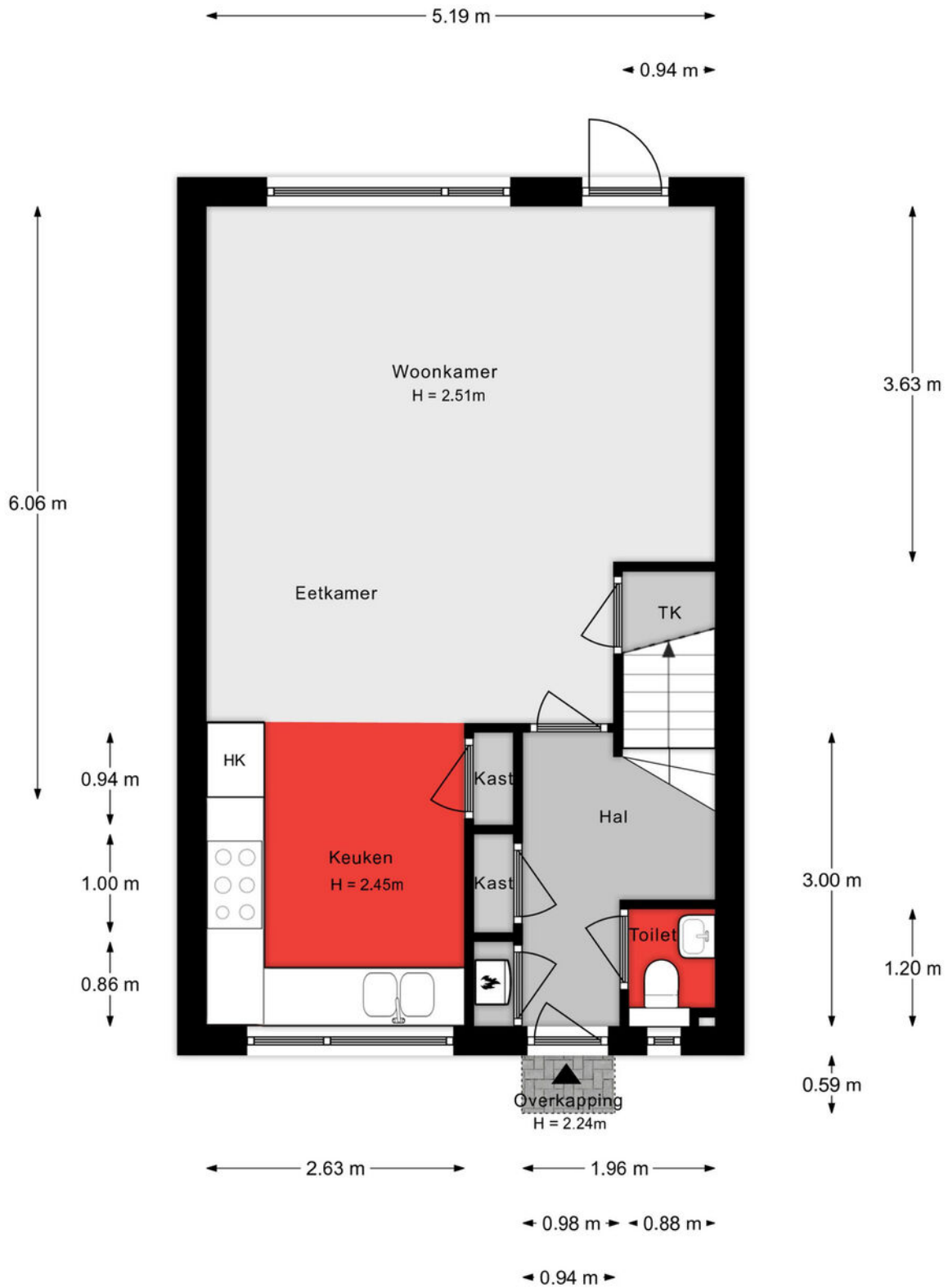




**SPEEL- EN
VOETBALVELD EN
VEEL GROEN IN DE
OMGEVING**

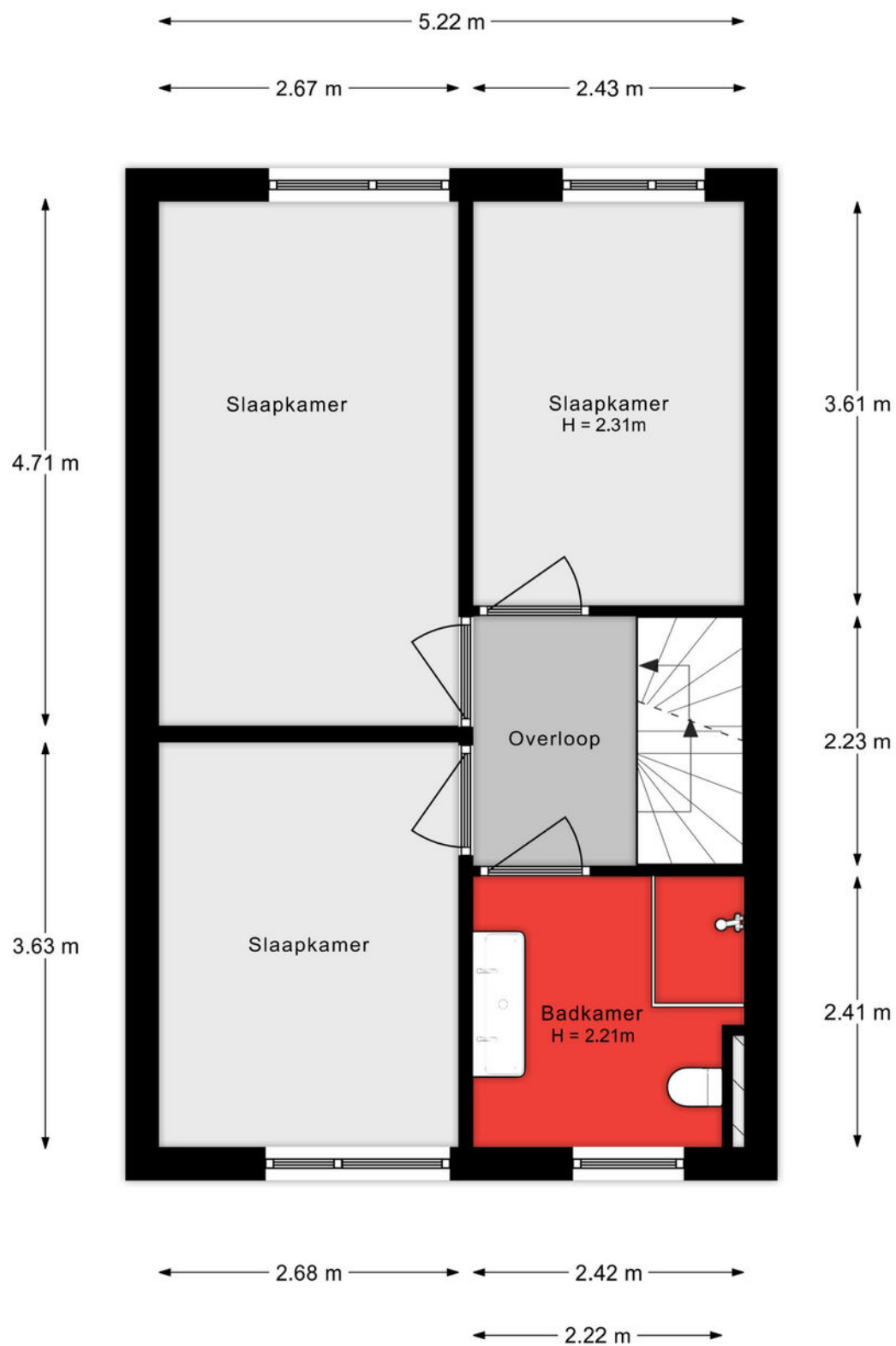


Begane grond



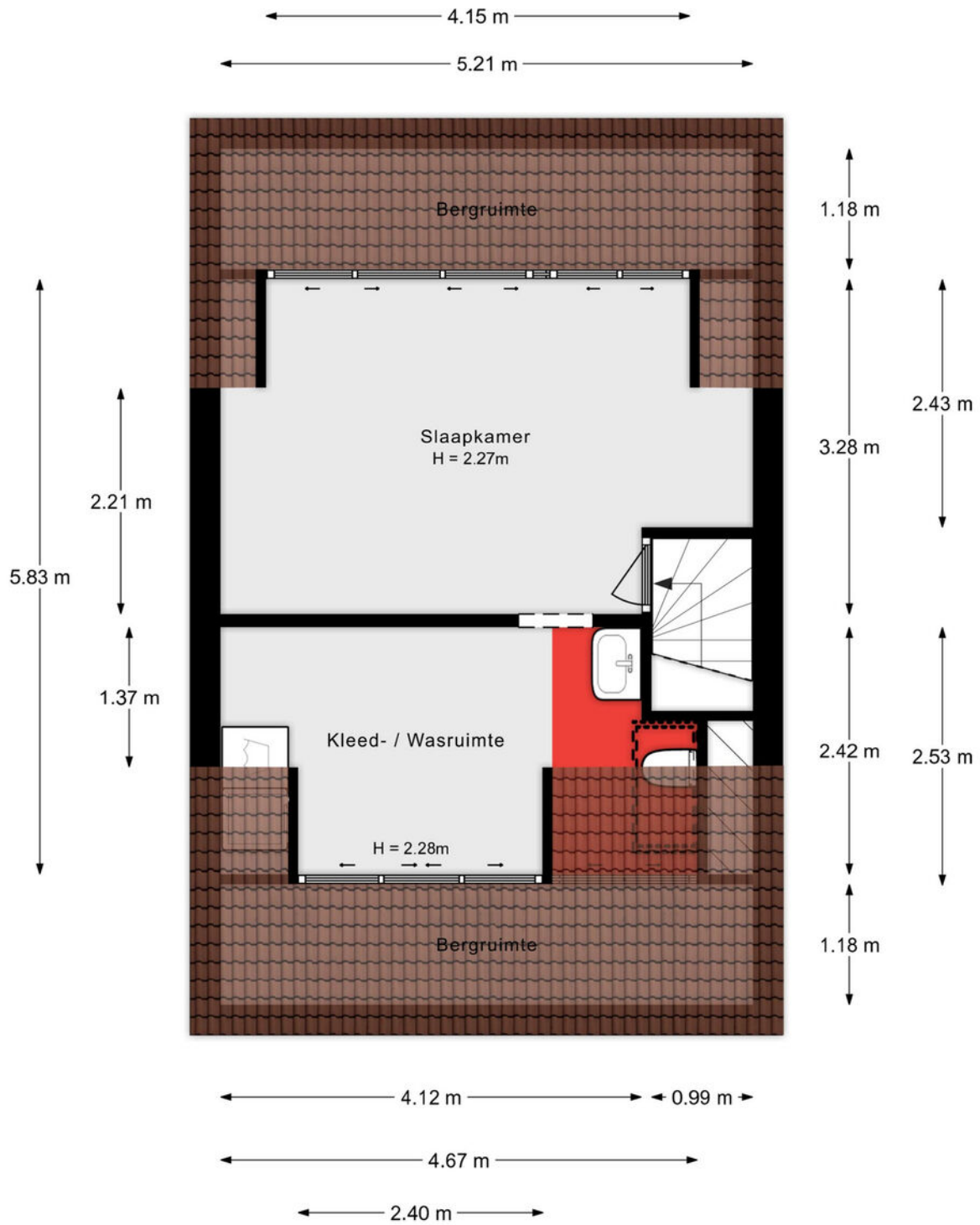
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



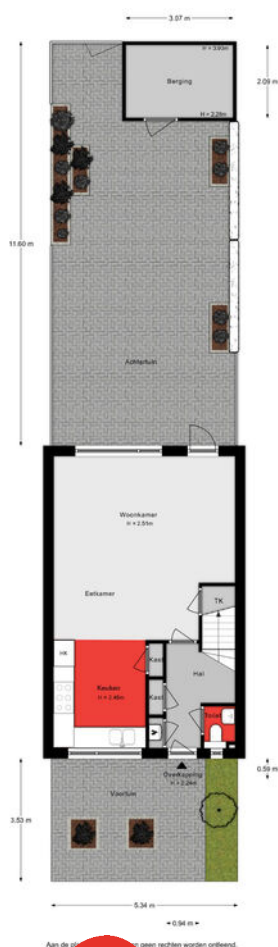
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

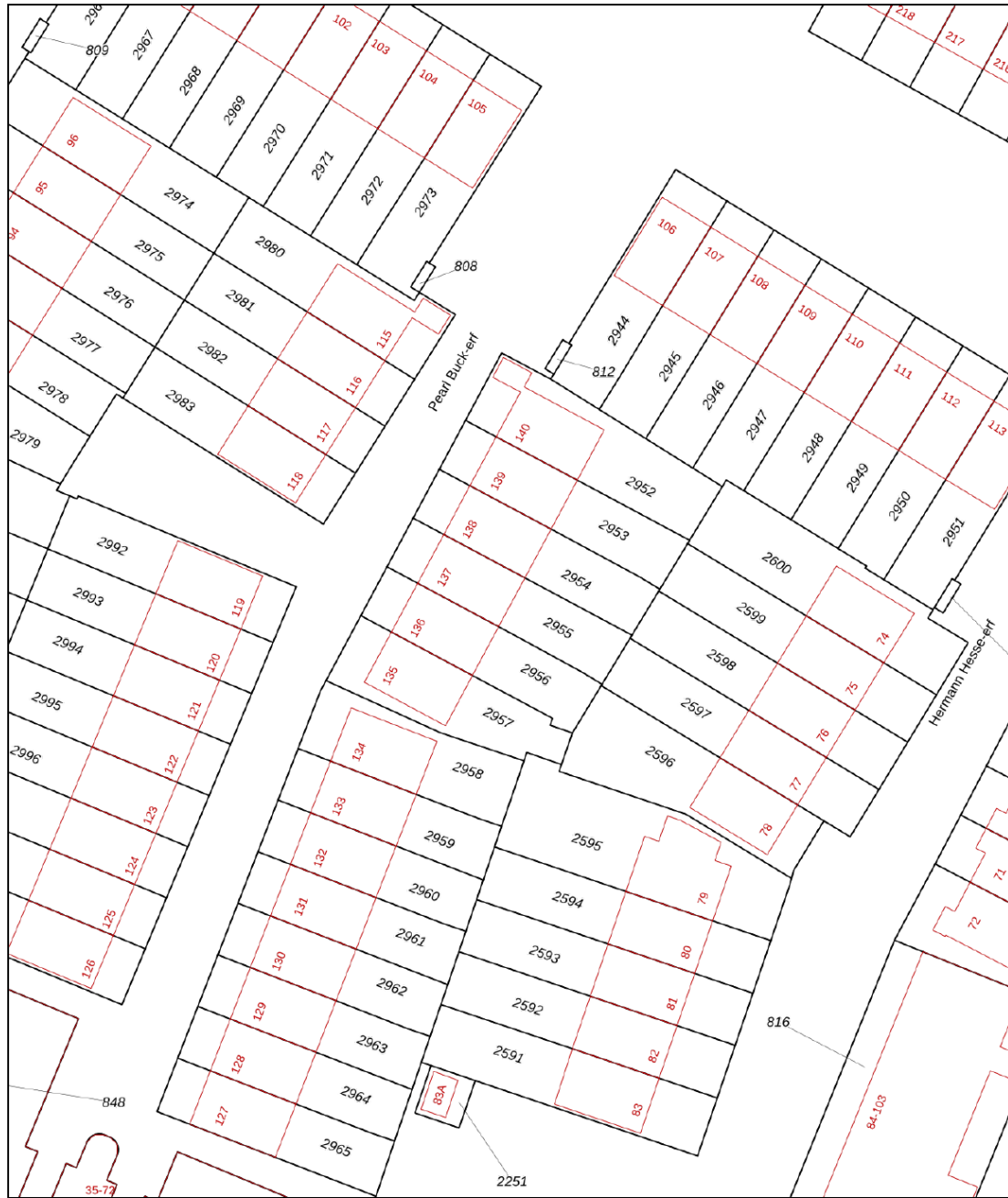
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: mtl

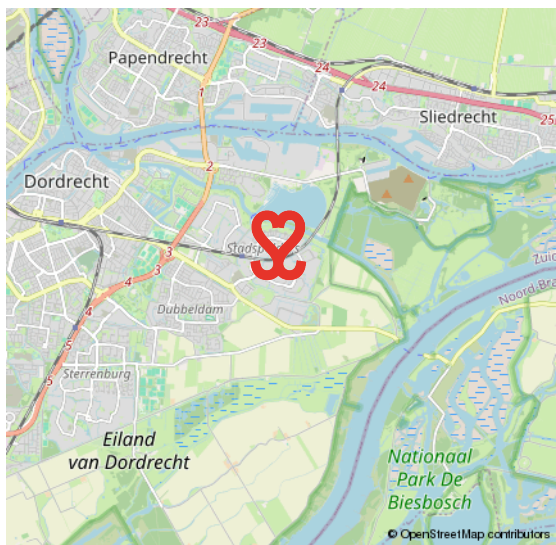
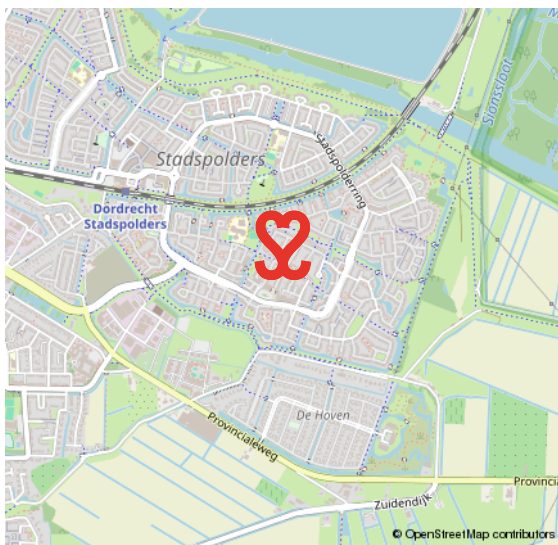
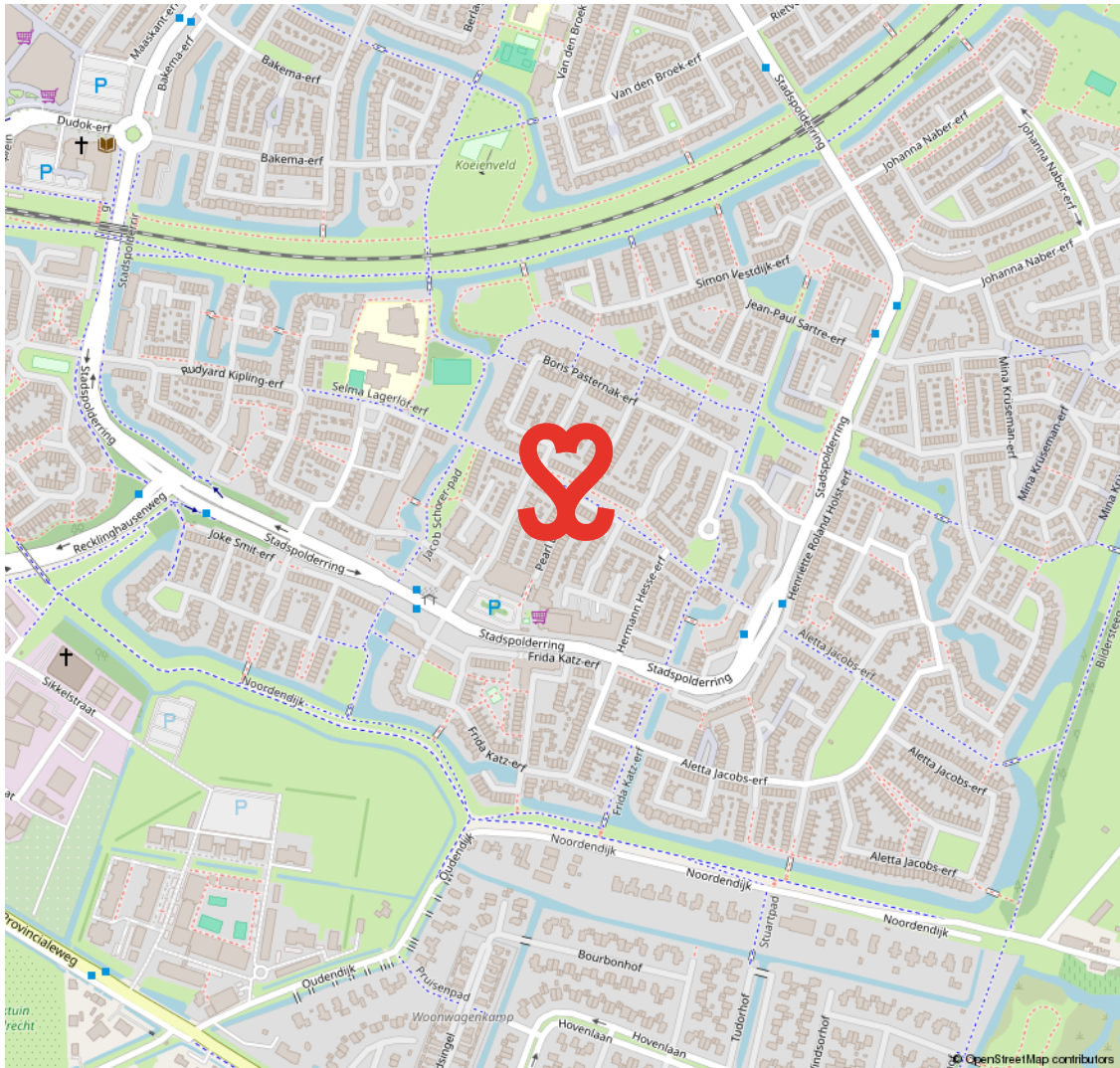


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 2955</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2021
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 databankrecht.

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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

