



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**PEGASUSRING 30
3328 HP DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Gaaf gemoderniseerde ééngesinswoning met 4 slaapkamers, gelegen op een ruim bemeten perceel van 150 m² in de wijk Sterrenburg II.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

130 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

150 m²

INHOUD

440 m³

BOUWJAAR

1971

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.



PEGASUSRING 30, DORDRECHT

VERRASSEND RUIME GEZINSWONING IN DE 'RINGENBUURT' IN STERRENBURG

- in de afgelopen jaren op véle fronten gemoderniseerde tussenwoning;
- gelegen in de 'Ringebuurt' welke bekend staat om zijn ruime, groene opzet;
- energiezuinig (label A!) dankzij de 12 zonnepanelen, HR++ beglazing en vloerisolatie;
- goede leefruimtes, waaronder 4 heel ruime slaapkamers;
- royale living met moderne open keuken en veel lichtinval door de vernieuwde achterpui met veel glas;
- 3 slaapkamers en een prachtige, vergrote badkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met riante 4e slaapkamer en een separate wasruimte;
- heerlijke voor- en achtertuin (westzuidwest);
- de 'Ringebuurt' is kindvriendelijk, ruim van opzet en beschikt over meerdere speeltuintjes;
- voorts direct tegen het buitengebied/de Schenkeldijk gelegen met daarachter diverse sportfaciliteiten, De Nieuwe Dordtse Biesbosch en De Elzen;
- op korte afstand van winkelcentrum Sterrenburg en goede ontsluiting naar de N3, A15/A16;
- woonoppervlak 130 m². Bruto inhoud 444 m³;
- bouwjaar 1971. Eigen grond 150 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/voorportaal met meterkast en toegang naar de binnenhal. Vanuit de binnenhal bereik je het (in 2020 vernieuwde) toilet, de woonkamer, en een handige trapkast.

De heerlijk ruime doorzon woonkamer beschikt over extra veel lichtinval doordat de achterpui in het jaar 2022 over de gehele breedte is voorzien van kozijnen met voornamelijk glas. Ook is de muur

tussen de woonkamer en de keuken verwijderd waardoor er een open keuken is ontstaan.

De keuken is geplaatst in 2007 en voorzien van een moderne Bruynzeel hoekopstelling met greeploze witte fronten en een strak composiet blad. De apparatuur bestaat uit een vaatwasser (2023), gaskookplaat, rvs afzuigschouw, oven en koel-vriescombinatie.

Middels openslaande deuren is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

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

De slaapkamers zijn allen goed bemeten. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer ligt aan de voorzijde. De badkamer is in het jaar 2020 vernieuwd en is iets vergroot middels het verzetten van één van de muren. De badkamer is praktische en compleet ingericht waarbij deze is uitgevoerd met een inloopdouche (v.v. hand- en regendouche), ligbad, wandcloset, wasmeubel en handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevinden zich een overloop, wasruimte en een royale 4e slaapkamer. Op deze verdieping zijn 4 dakvensters geplaatst (allen voorzien van zonwering en een verduisteringsgordijn t.p.v. de slaapkamer).

In de wasruimte bevindt zich, naast het aansluitpunt voor wasapparatuur, ook de opstelling van de cv-combiketel (Nefit HR).

De gave slaapkamer beschikt over een (geïsoleerde) dakkapel, 2 Velux dakvensters en bergruimte achter de knieschotten.



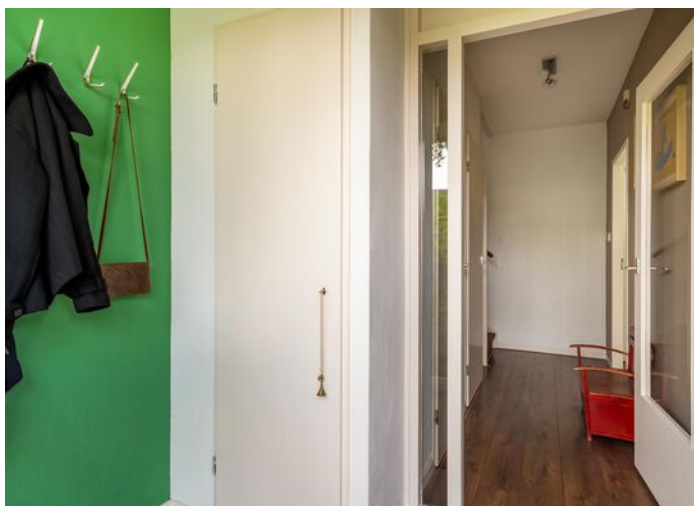
Tuin/berging:

Heerlijk op het westen (wzw)
gesitueerd achtertuin, aangelegd met
terras, gras en een mooie vijgenboom.
Voorts is er een buitenkraantje en
achterom aanwezig. Achterin de tuin
staat een stenen berging. Ook
beschikt de woning over een diepe
voortuin.

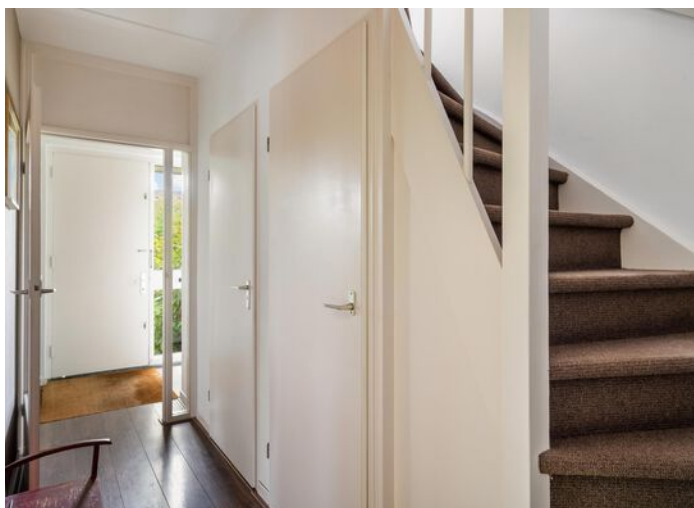
Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: strak glasvlies
behang.



ENTREE/HAL MET TOILET EN TRAPOPGANG



Kozijnen/beglazing: hardhouten
kozijnen met voornamelijk HR++
beglazing (seizoensglas op de 1e
verdieping en in de dakkapel).

Zonnepanelen: in 2020 zijn er 12
zonnepanelen geplaatst.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie Q, nummer 9645.

Oplevering: in overleg.





KENMERKEN

Woonoppervlak: 130 m²

Inhoud: 444 m³

Aantal slaapkamers: 4

Bouwjaar: 1971

Grondoppervlak: 150 m²

Wijk: Sterrenburg II



Françoise

Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, 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.



**WOONKAMER MET
VEEL LICHTINVAL
MIDDELS DE
PRACHTIGE GLAZEN
ACHTERPUI**







LUXE KEUKEN







**GUNSTIG OP DE
MIDDAG/AVONDZON
GELEGEN ACHTERTUIN**





**3 RUIE
SLAAPKAMERS EN DE
BADKAMER OP DE
1E VERDIEPING**

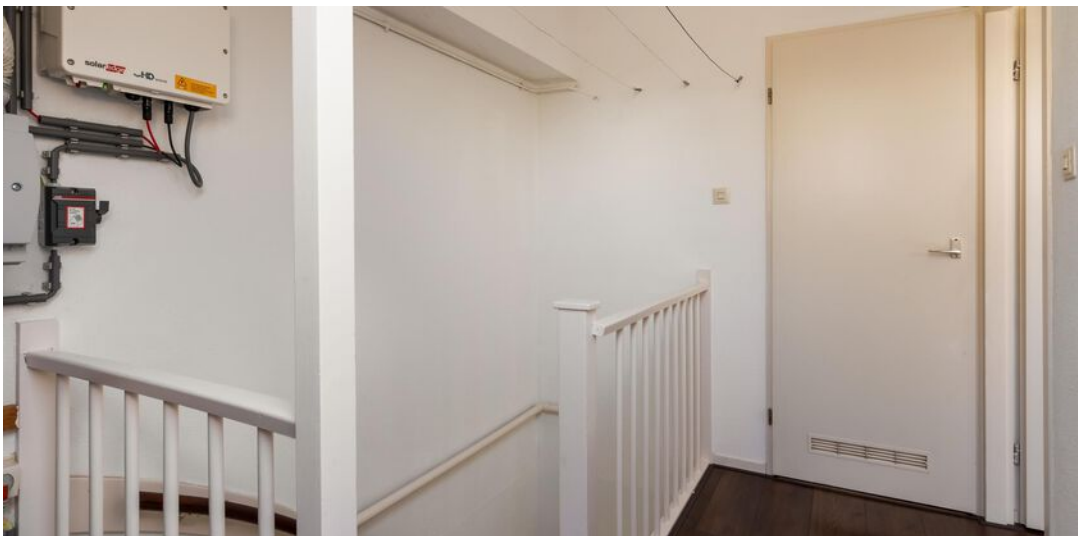






**BADKAMER COMPLEET
MET DOUCHE, LIGBAD,
TOILET EN
WASMEUBEL**





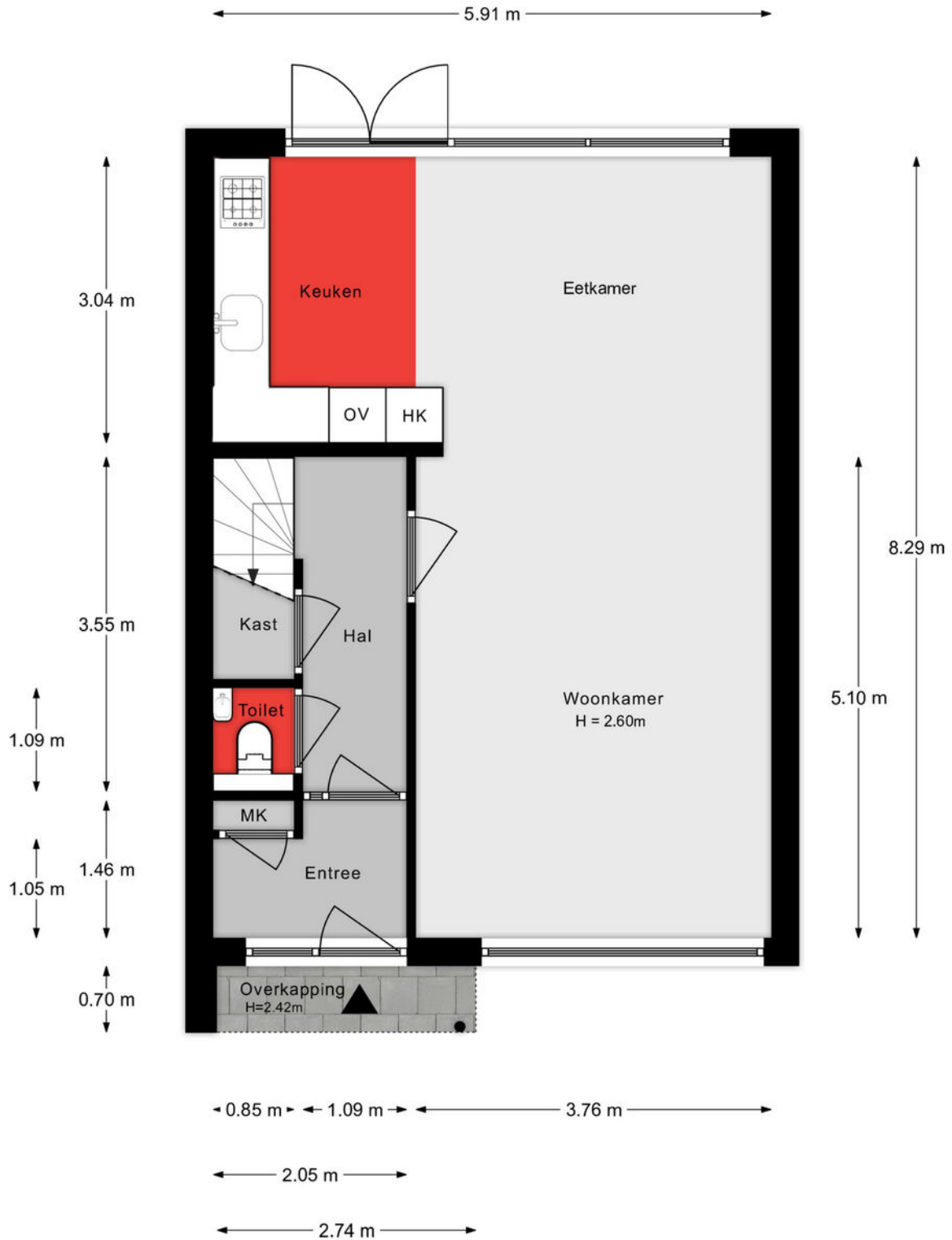


**2E VERDIEPING MET
WASRUIMTE EN EEN
GROTE 4E
SLAAPKAMER**





Begane grond



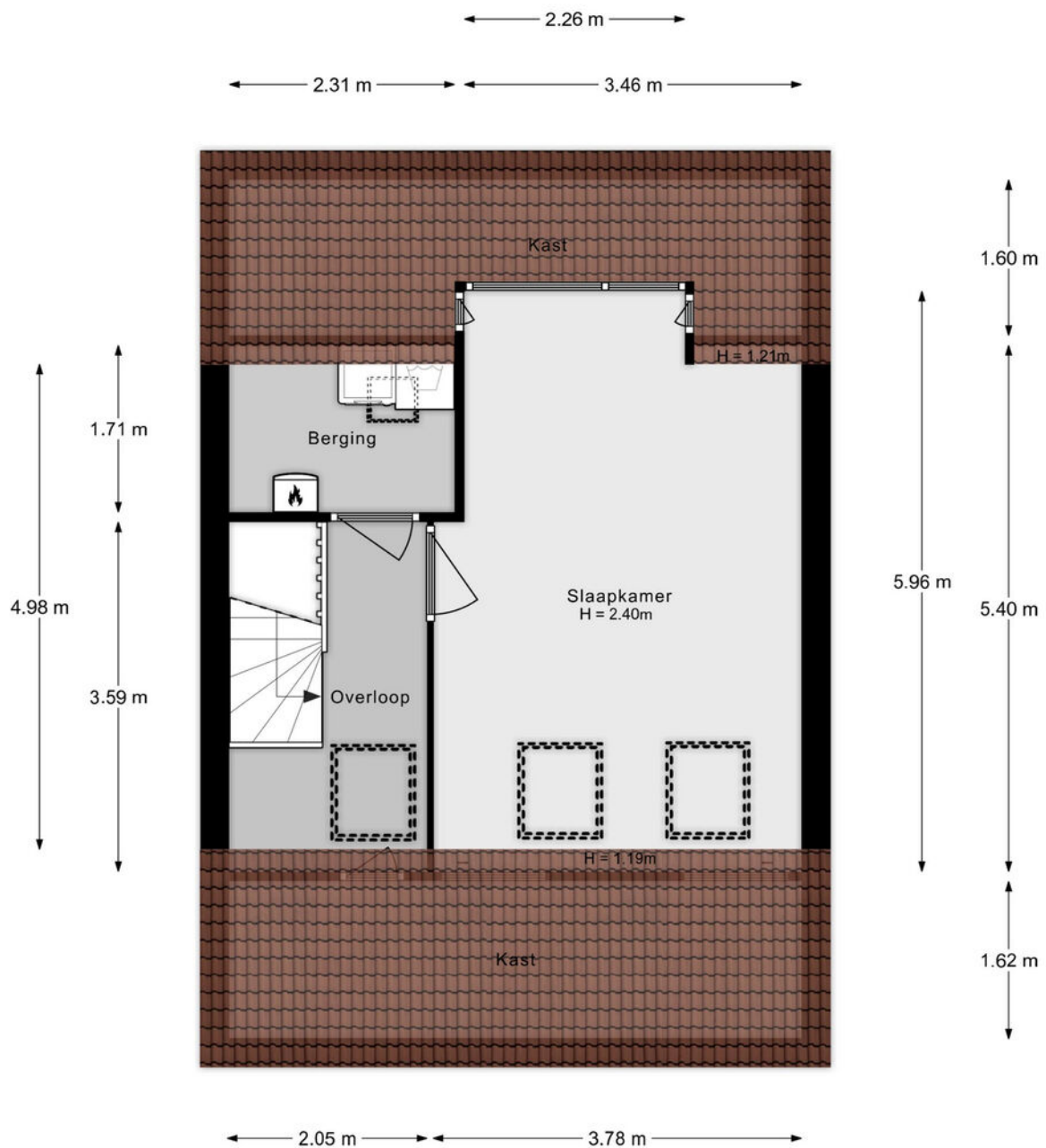
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



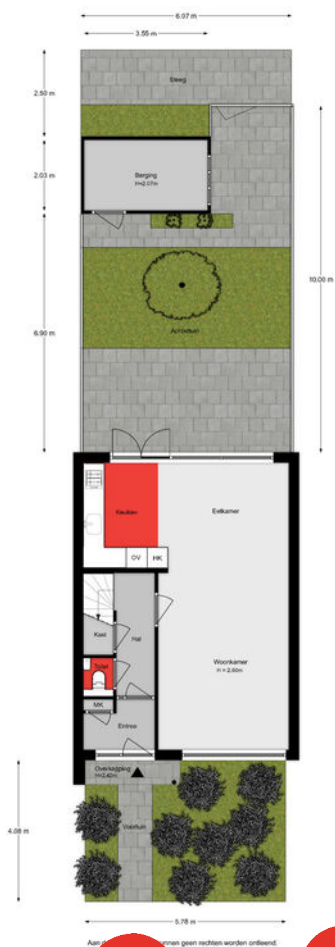
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken en ophangstelsel in de gangkast en in de ruimte waar de wasmachine staat.			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen in de woonkamer			X
- Rolgordijnen in de dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Linoleum in gangkast en zeil in de ruimte waar de wasmachine staat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonwering Velux dakramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
We zullen de vaste planten grotendeels meenemen.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Planken in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

Schaal 1: 500

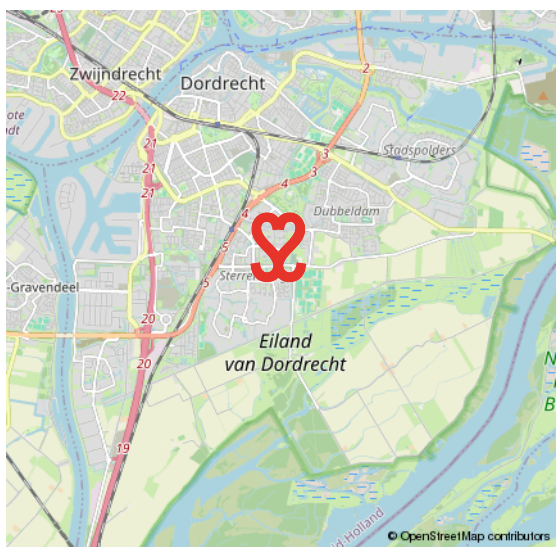
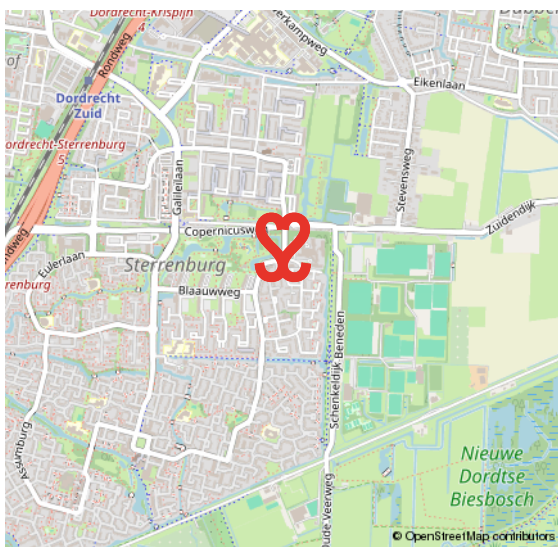
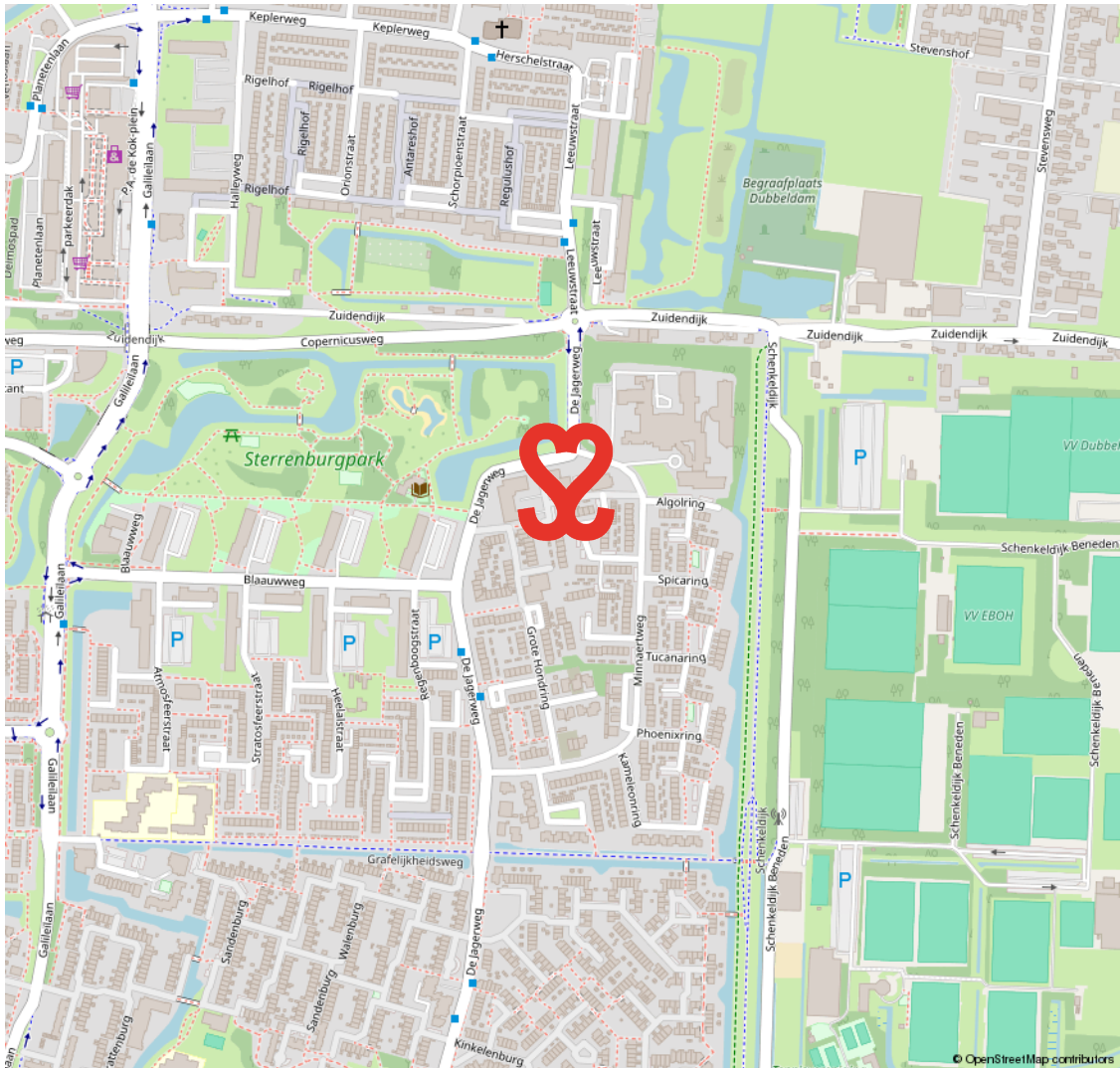
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie Q
Perceel 9645



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.

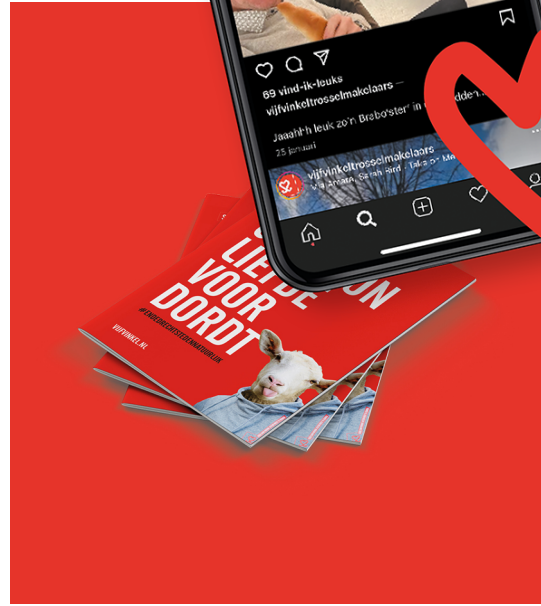
Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij 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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

