



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

IROKO 273
3315 PT 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

Écht thuiskomen in deze uitstekend onderhouden, uitgebouwde gezinswoning met vier slaapkamers, eigen parkeerplaats en een strakke tuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

115 m²

PERCELOPPERVLAKTE

114 m²

INHOUD

388 m³

BOUWJAAR

1997

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

eigen parkeerplaats

VERWARMING

hete lucht verwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



IROKO 273, DORDRECHT

ÉCHT THUISKOMEN OP DEZE FIJNE PLEK AAN DE RAND VAN DORDRECHT

- lekker ruim wonen met uitgebouwde woonkamer én dakopbouw!
- energiezuinig dankzij de uitstekende isolatievoorzieningen en maar liefst 16 zonnepanelen (energielabel A);
- een modern en vooral ook licht interieur;
- tuingerichte woonkamer met brede kunststof schuifpui;
- open keuken met moderne, uitgebreide inrichting;
- drie slaapkamers en een strakke badkamer op de eerste verdieping;
- toffe open tweede verdieping met multifunctionele gebruiksmogelijkheden;
- airconditioning in de woonkamer en in twee slaapkamers en op de 2e verdieping;
- in 2020 strak aangelegde voor- en achtertuin met berging en achterom;
- altijd een eigen plek voor je auto op de om de hoek gelegen parkeerplaats;
- rustig gelegen aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Oudelandshoek, nabij speeltuintje en de Wantijdijk;
- winkelcentrum 'Bieshof', station Stadspolders, diverse basisscholen en uitvalswegen, het is allemaal in de buurt te vinden;
- zin om een hapje te eten of een terrasje te pakken? Er zijn leuke eetgelegenheden in de buurt zoals Het Gemaal, El Bonito en Boekmans;
- woonoppervlak 115 m². Bruto inhoud 388 m³;
- bouwjaar 1997. Eigen grond 126 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van meterkast (glasvezelaansluiting) met waterontharder (ter overname), volledig betegeld toilet met wasmeubeltje en trapopgang naar de eerste verdieping.

Royale woonkamer met aanbouw, trapkast met geïntegreerde draaikast waardoor extra veel praktische opbergruimte is gecreëerd, strak plafond met sfeervolle inbouwverlichting, airco en een grote kunststof schuifpui aan de achterzijde.

Open keuken aan de voorzijde met een moderne inrichting (2010) in L-opstelling voorzien van voorraadtades, een Le Mans kast, inductiekookplaat (2017), rvs afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron (2023), koel-/vriescombinatie en een lichtkoof met LED verlichting.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kast voorzien van de heteluchtverwarmings- en wtw unit (warmteterugwin balansventilatie).

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde en voorzien van airco.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, met vaste kast met Vaillant geiser, kledingkast en airco.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en voorzien van kastenwanden.

Moderne badkamer voorzien van een royale inloopdouche met glazen scherm, thermostaatkraan, jets en een regen- en handdouche, wandcloset, wastafelmeubel met dubbele mengkraan, spiegel met verlichting en verwarming. De wanden en vloer zijn volledig betegeld (zwart/wit).

IROKO 273, DORDRECHT

ÉNERGIEZUINIG EN UITSTEKEND VERZORGD!

Tuin/berging:

In 2020 zijn zowel de voor- als achtertuin opnieuw aangelegd. De strakke achtertuin (zuidoost) is o.a. voorzien van borders met vaste beplanting, sfeervolle verlichting, een buitenkraan, een stenen berging met elektra, vliering en een mooi sedum (groen) dak en een achterom.

Parkeerplaats:

Je auto parkeer je om de hoek op je eigen parkeerplaats (aan de achterzijde).

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer op de woonverdieping. De overloop op de eerste verdieping alsmede de kastenkamer aan de achterzijde zijn voorzien van tapijt. In de overige slaapkamers en op de tweede verdieping ligt een laminaatvloer.

Wandafwerking: een combinatie van glad stucwerk, spack en behang.

Kozijnen/beglazing: vurenhouten kozijnen ter plaatse van de begane grond (exclusief de kunststof schuifpui ter plaatse van de woonkamer) en eerste verdieping. De dakopbouw is voorzien van kunststof kozijnen. De gehele woning is voorzien van triple glas.

Buitenschilderwerk: 2020.

Buitenzonwering: elektrisch zonnescherf ter plaatse van de woonkamer, een markies in de keuken en screens op de slaapverdiepingen (elektrisch bedienbaar op de eerste en handmatig bedienbaar op de tweede verdieping).

Isolatie: optimaal geïsoleerd (houtskeletbouw met woningscheidende spouwmuur).

Zonnepanelen: 16 zonnepanelen (2014).

Airconditioning: vier airco's (november 2021).

Energielabel: A.

Dakopbouw: in 2000 is de woning voorzien van een dakopbouw (tweede verdieping).

Aanbouw: de woonkamer is in 2003 uitgebouwd.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 114 m² (woning) en 12 m² (parkeerplaats).

Mandeligheid: mandelige toegangsweg ten behoeve van de parkeerplaats.

Oplevering: indicatie eerste/tweede kwartaal 2025.



UITGEBOWDE WOONKAMER



KENMERKEN

- ENERGIELABEL A
- UITGEBOUWDE WOONKAMER
- OPBOUW
- EIGEN PARKEERPLAATS
- STRAK AANGELEGDE TUIN



Françoise

Françoise vertelt...

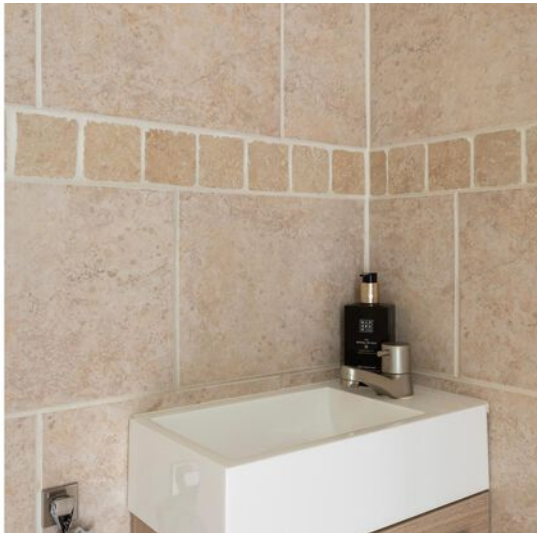
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

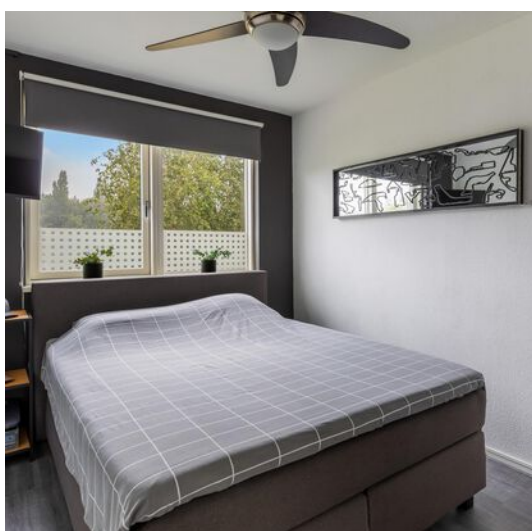
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



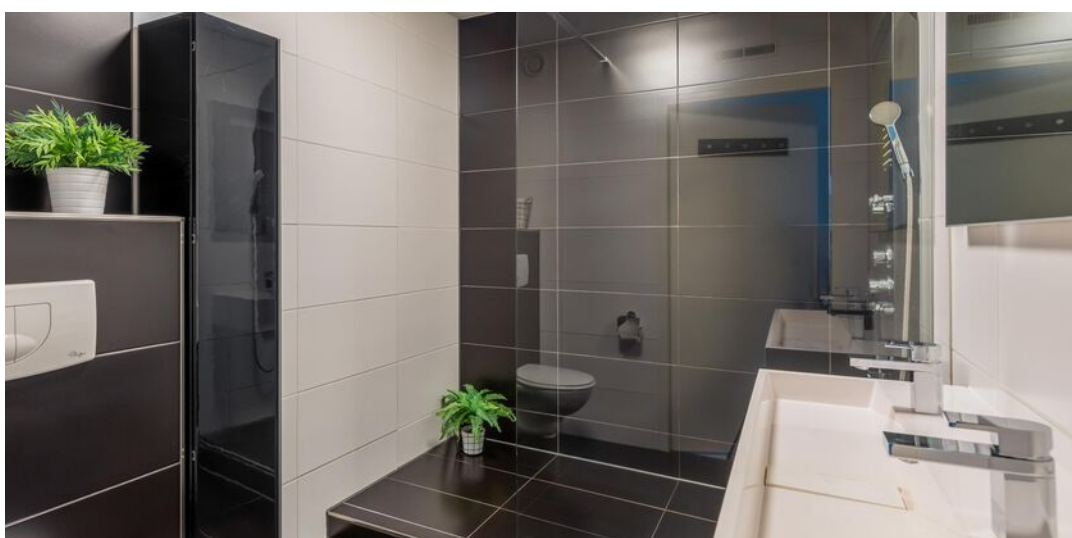
**LEKKER LICHT EN
KEURIG
ONDERHOUDEN**

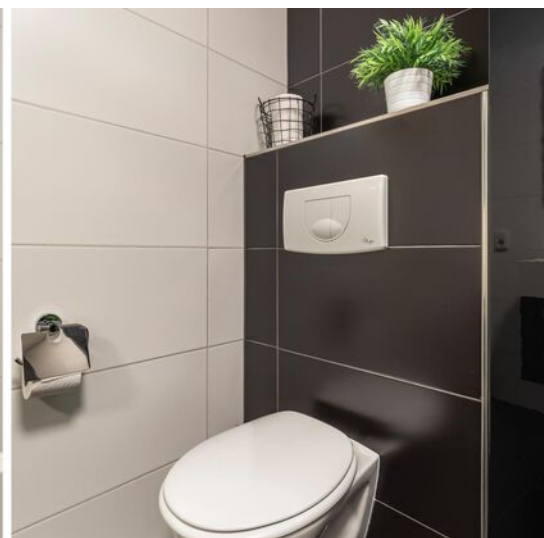
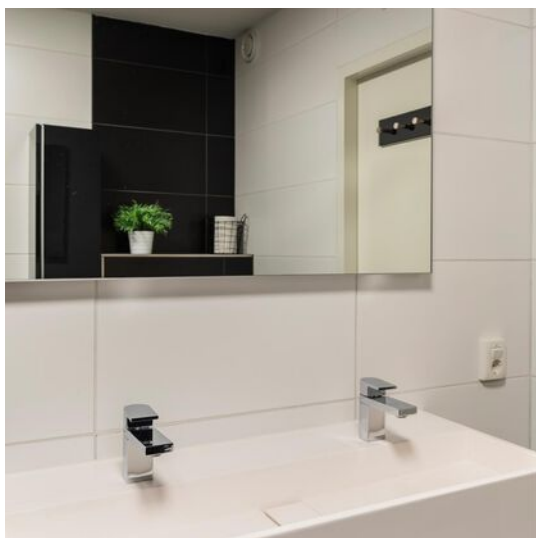
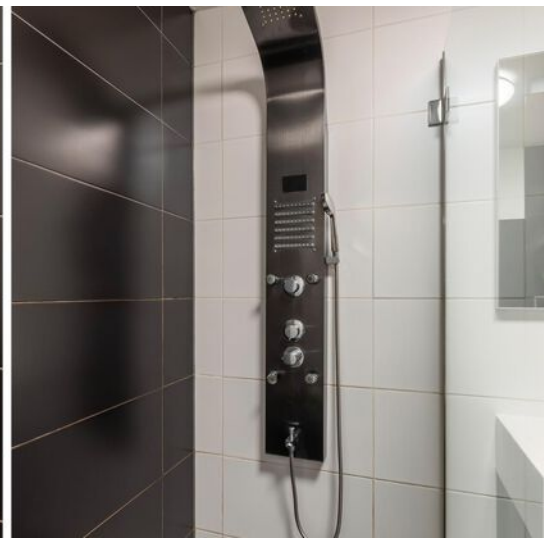
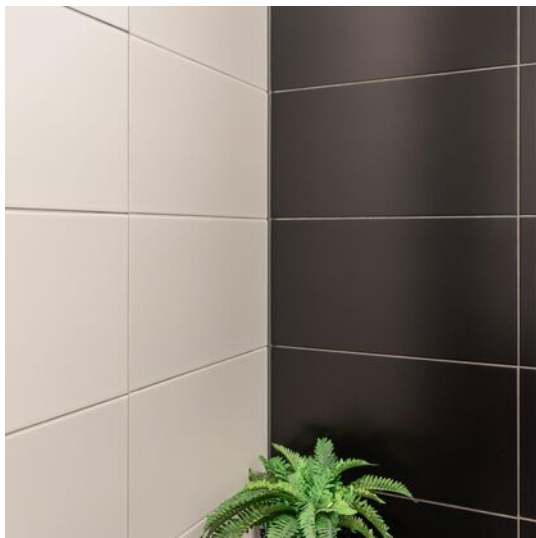






**DRIE SLAAPKAMERS
EN EEN STRAKKE
BADKAMER OP DE
EERSTE VERDIEPING**









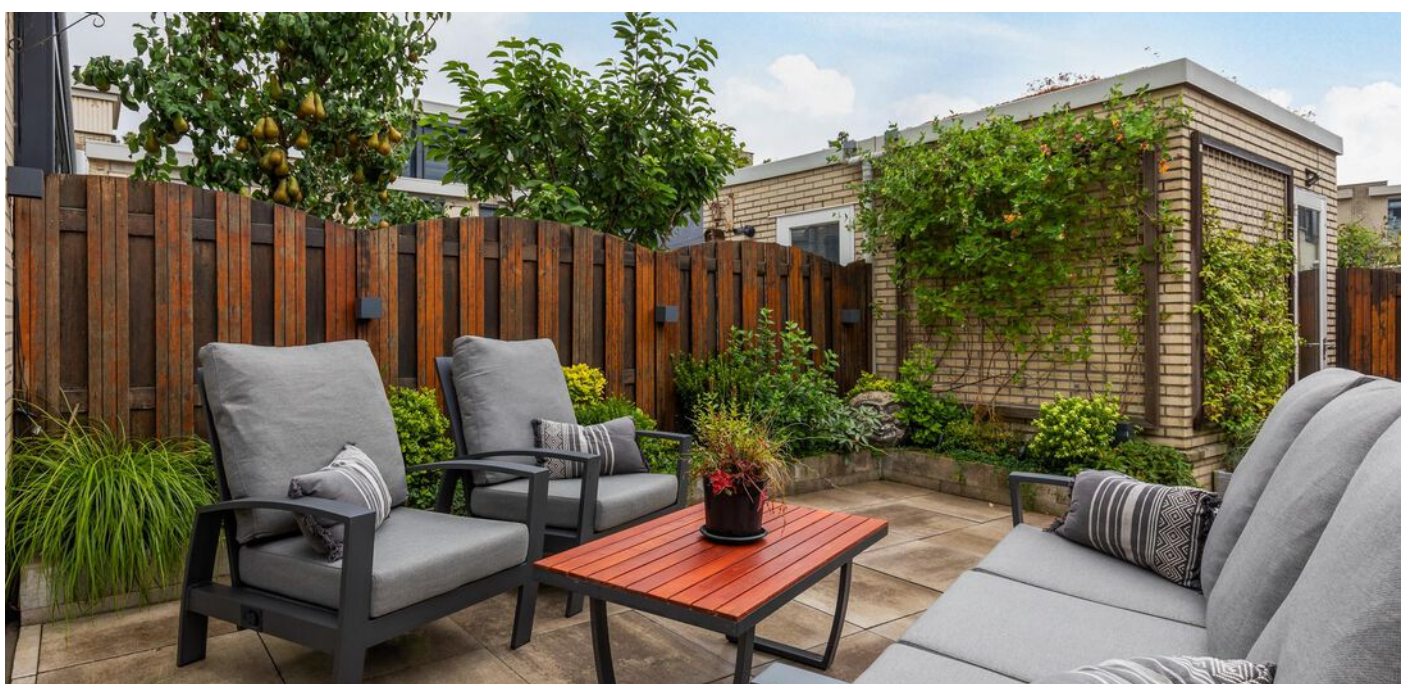
MULTIFUNCTIONELE TWEDE VERDIEPING







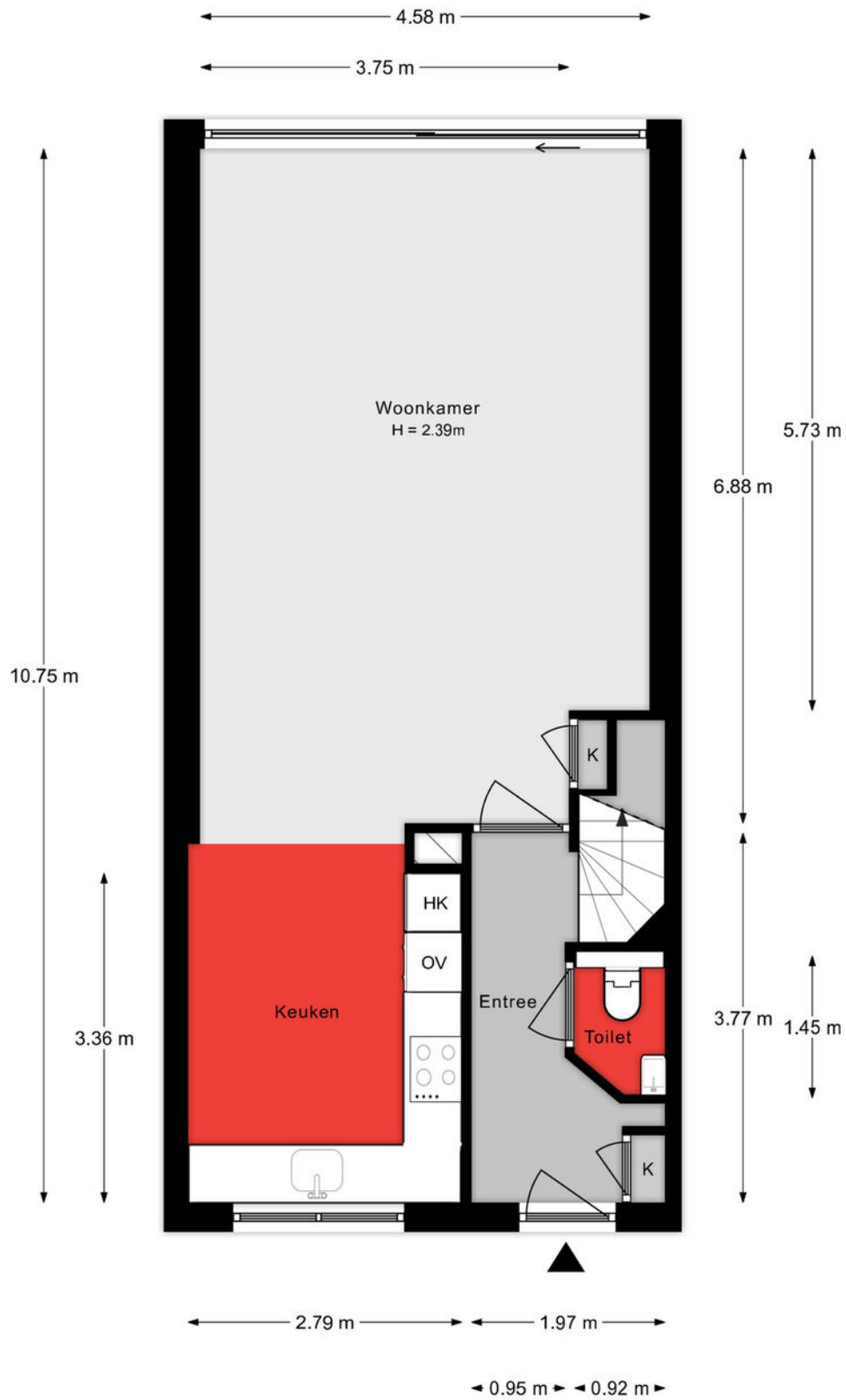
**UITGEBOWDE
WOONKAMER EN
STRAKKE TUIN**





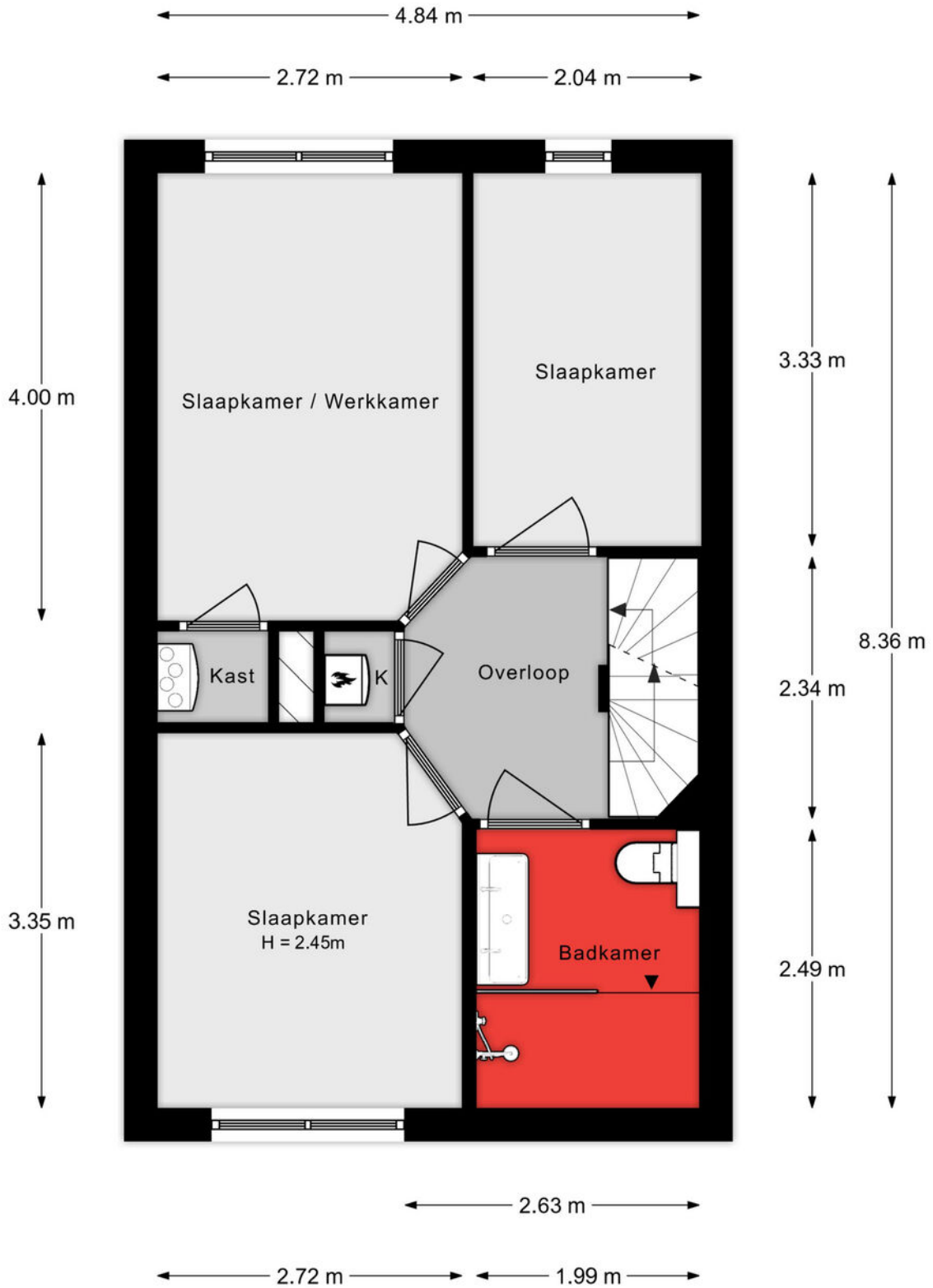


Begane grond



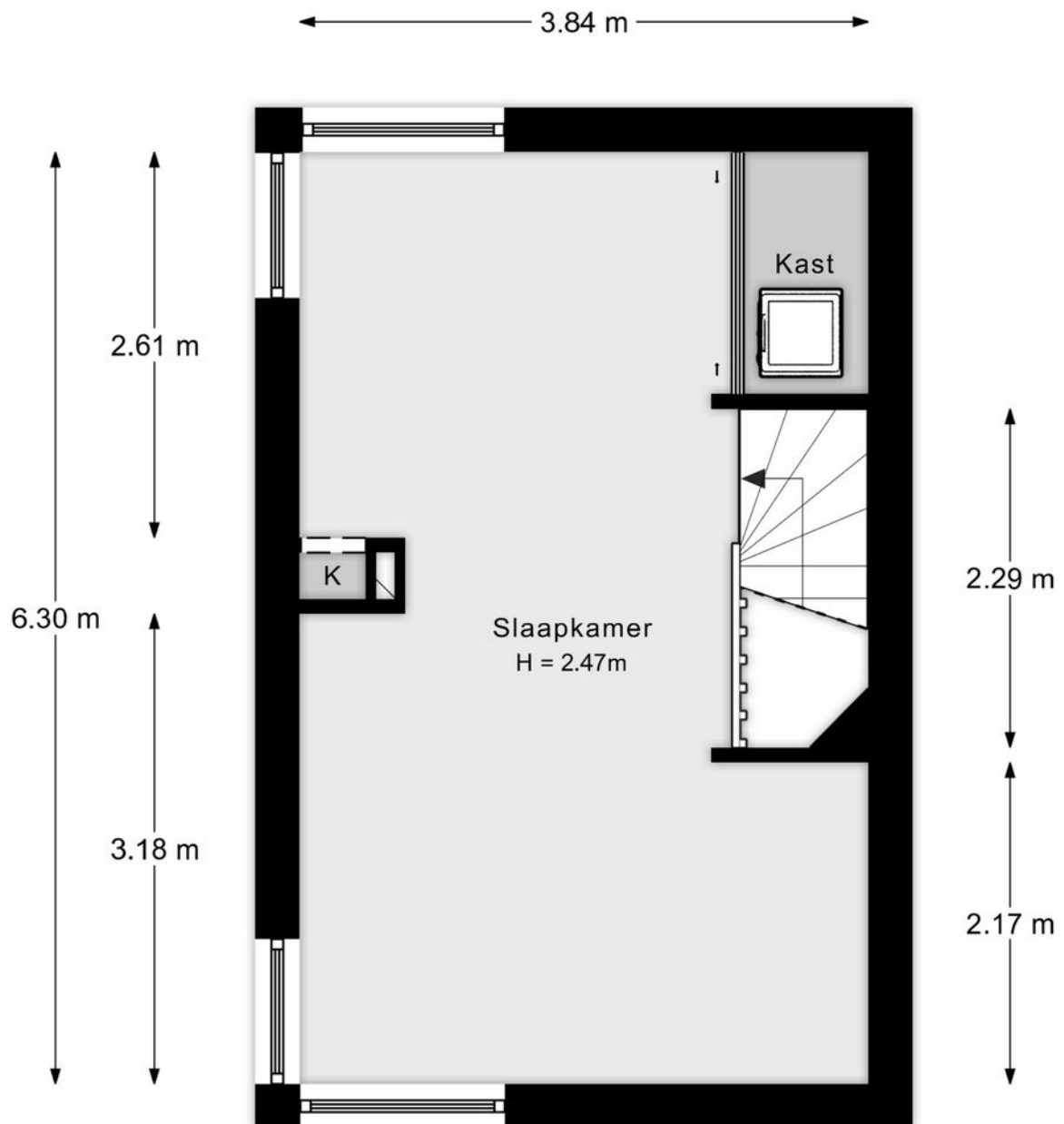
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Klok op muur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast-in-kast	X		
- de kasten in beide slaapkamers 1e verdieping achterzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Ventilatoren slaapkamers	X		
- Linnenkasten slaapkamer rechts achter	X		
- Linnenkasten in slaapkamer rechts voor	X		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- Aquacell waterontharder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



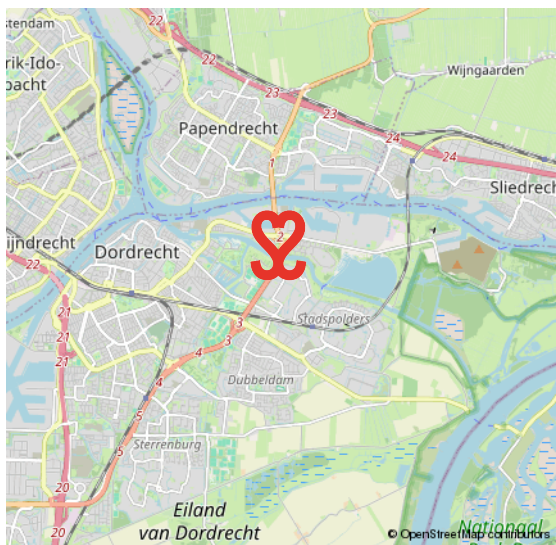
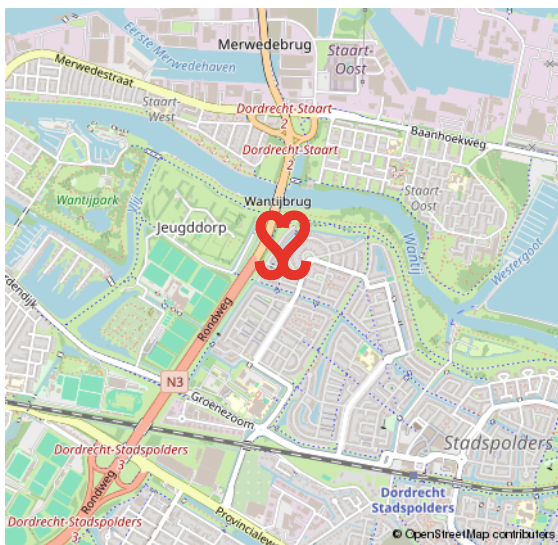
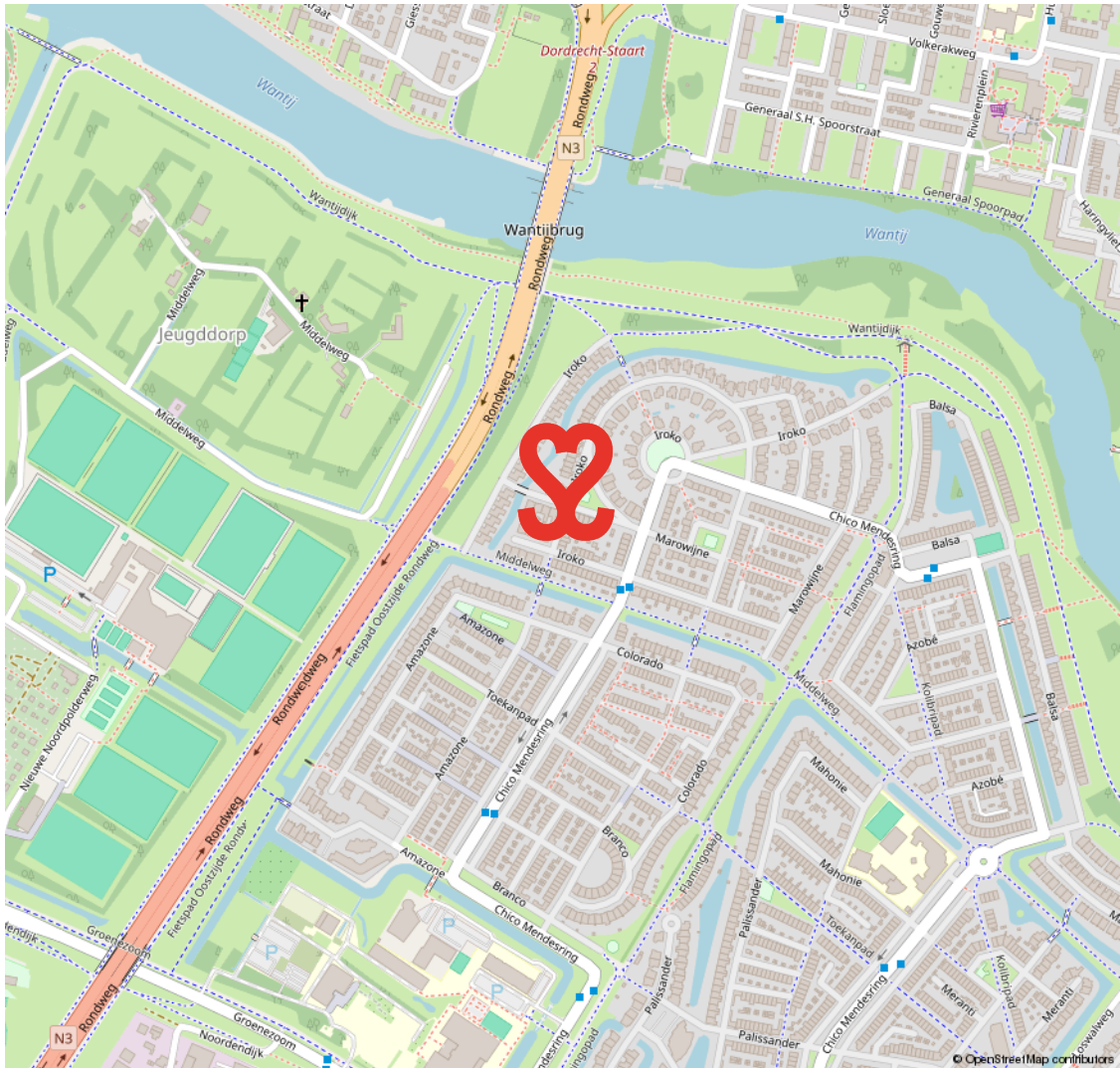
0 5 10 15 20 25m

<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 R</p> <p>Perceel 5644</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 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



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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

