



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**JOHANNA NABER-ERF 408
3315 HL 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!

DE WONING

Toffe, uitgebouwde eengezinswoning met een eigentijds en hoogwaardig afwerkingsniveau, vier slaapkamers én een fijne rustige ligging aan voetpad en plantsoen in de wijk Stadspolders.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

PERCELOPPERVLAKTE

138 m²

INHOUD

387 m³

BOUWJAAR

1990

TUIN

achtertuint, voortuint

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



JOHANNA NABER-ERF 408, DORDRECHT

SPULLEN INPAKKEN EN VERHUIZEN MAAR!

- strak afgewerkte, moderne ééngezinswoning op een heel mooi plekje;
- energiezuinig dankzij de volledige isolatie én 10 zonnepanelen (energielabel A);
- riante, uitgebouwde woonkamer met airco en openslaande tuindeuren;
- gave keuken met uitgebreide inrichting en inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers waarvan één met Frans balkon en een strakke badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met grote dakkapel, wasruimte, ruime vierde slaapkamer en vliering;
- eigentijdse en strakke afwerkingen;
- kortom zó te betrekken!
- strakke achtertuin met sfeervolle overkapping, berging en achterom;
- letterlijk om de hoek van het buitengebied! Liefhebbers van wandelen (met de hond), hardlopen of fietsen kunnen hun hart ophalen;
- ook winkelcentrum Bieshof, station Stadspolders, horeca, basisscholen en uitvalswegen (N3 naar A15 en A16) liggen nabij;
- woonoppervlak 122 m². Bruto inhoud 387 m³;
- bouwjaar 1990. Eigen grond 138 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (vernieuwd in 2024, met glasvezelaansluiting), modern toilet (2016) met wandcloset, garderobehoek en trapopgang.

Heerlijk royale woonkamer met provisiekast, airco en aanbouw met sfeervolle inbouwverlichting en openslaande tuindeuren.

Gave keuken! Open keuken met luxe U-vormige keukeninrichting (2018) voorzien van barretje, 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, design afzuigkap, combi-oven, Quooker, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, Le Mans kast en voorraadladen.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, voorzien van openslaande deuren en een Frans balkon.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als kastenkamer. De kasten blijven staan.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen wand, regen- en handdouche en thermostaatkraan, mooi wastafelmeubel met natuurstenen blad, wandcloset, handdoekenradiator en inbouwspots in het plafond.

Tweede verdieping:

Overloop met dakkapel aan de achterzijde, wasruimte met opstelplaats wasmachine, unit mechanische ventilatie en cv-ketel (Remeha Avanta, 2021) en bergruimte achter het knieschot. De overloop biedt, via een luik met vlioztrap, tevens toegang tot de vliering.

Ruime vierde slaapkamer met hele mooie en vooral ook praktische inbouwkasten, airco, kunststof Velux dakraam aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde.



Tuin/berging:

Niet alleen de woning, maar ook de voor- en achtertuin zijn aangepakt! De achtertuin (noordwest) is voorzien van stoere grijze tegels, een buitenkraan, elektra én een mooie overkapping waar je ook op minder mooie dagen heerlijk beschut kunt genieten van het buitenleven. De stenen berging met elektra bevindt zich achterin de tuin. Via de afsluitbare poort is de brandgang bereikbaar.

Airconditioning; de woonkamer en slaapkamer op de tweede verdieping zijn voorzien van airco (2022).

STRAK & EIGENTIJD

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie pvc vloer met vloerverwarming op de woonverdieping. Vinylvloer in de grote slaapkamers aan de voor- en achterzijde op de eerste verdieping. De kastenkamer en vierde slaapkamer op zolder zijn voorzien van laminaat. Wandafwerking: grotendeels strak stucwerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen exclusief de hardhouten woonkamerpui en dakkapel.

Zonnepanelen: in 2022 zijn er 10 zonnepanelen geplaatst.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: A.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2164.

Oplevering: in overleg.



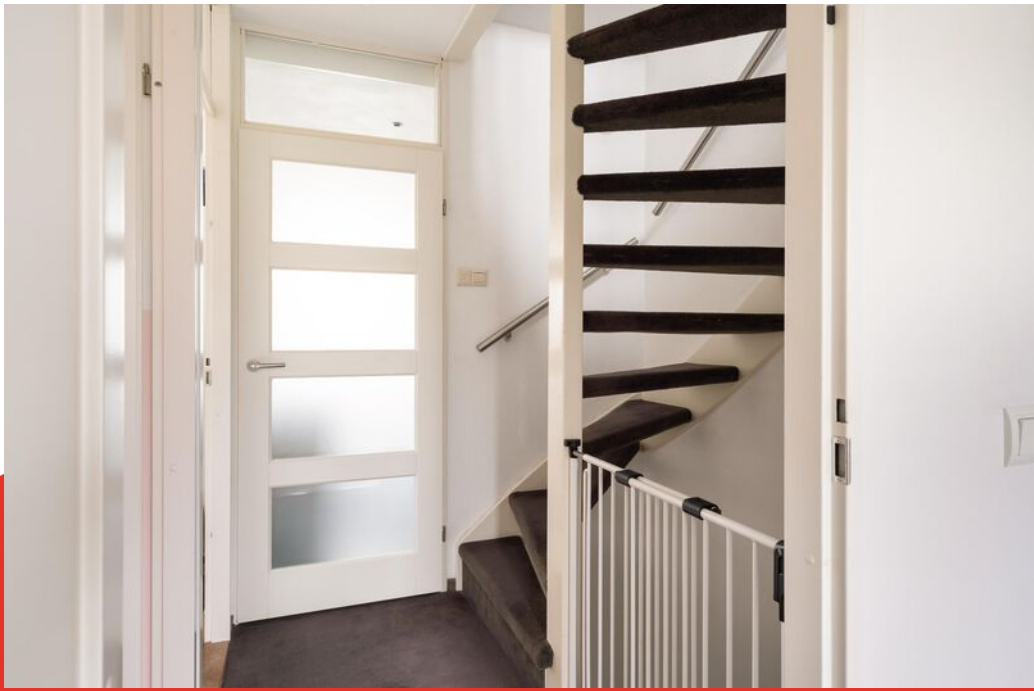
Françoise legt uit

Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



















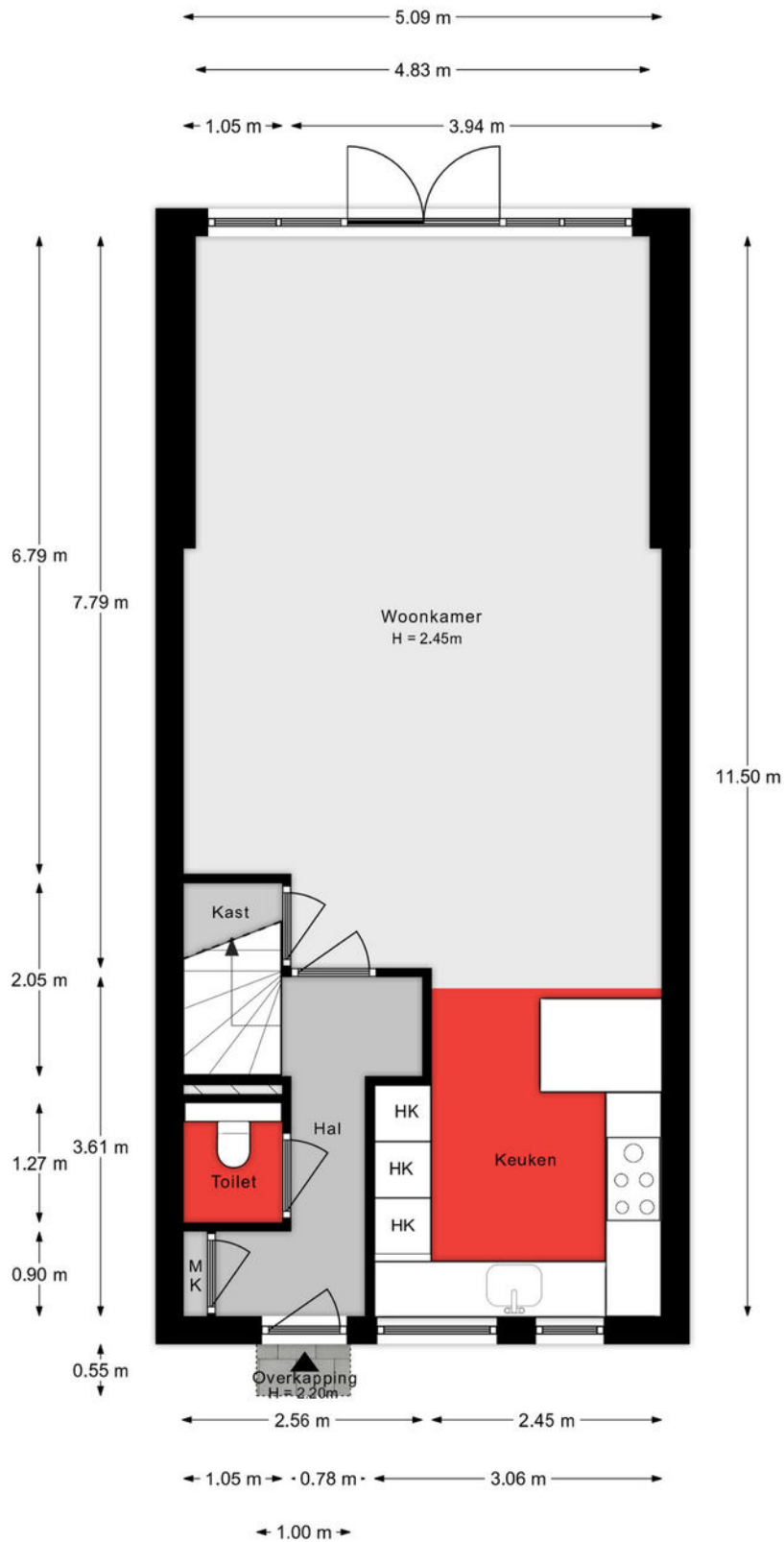






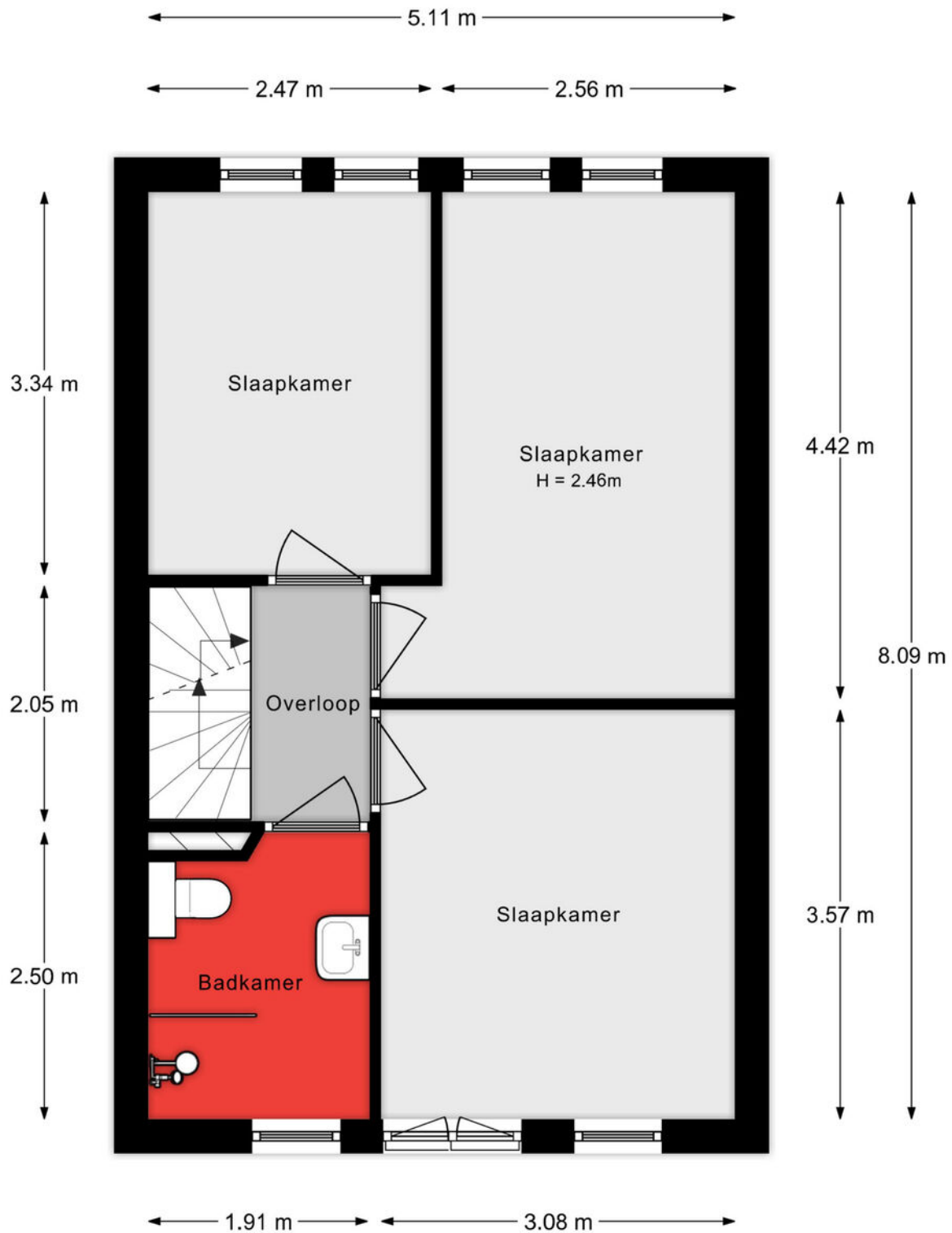


Begane grond



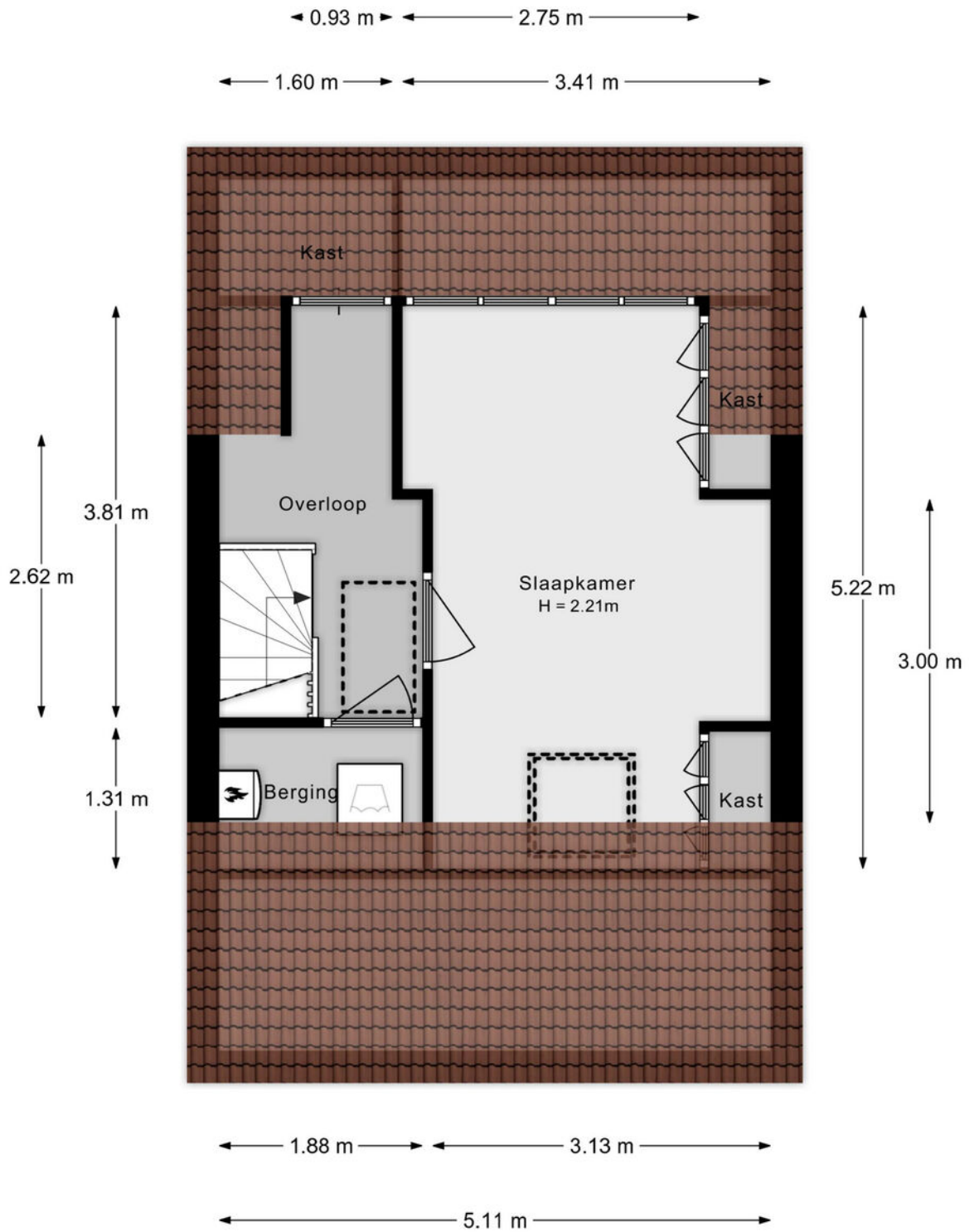
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



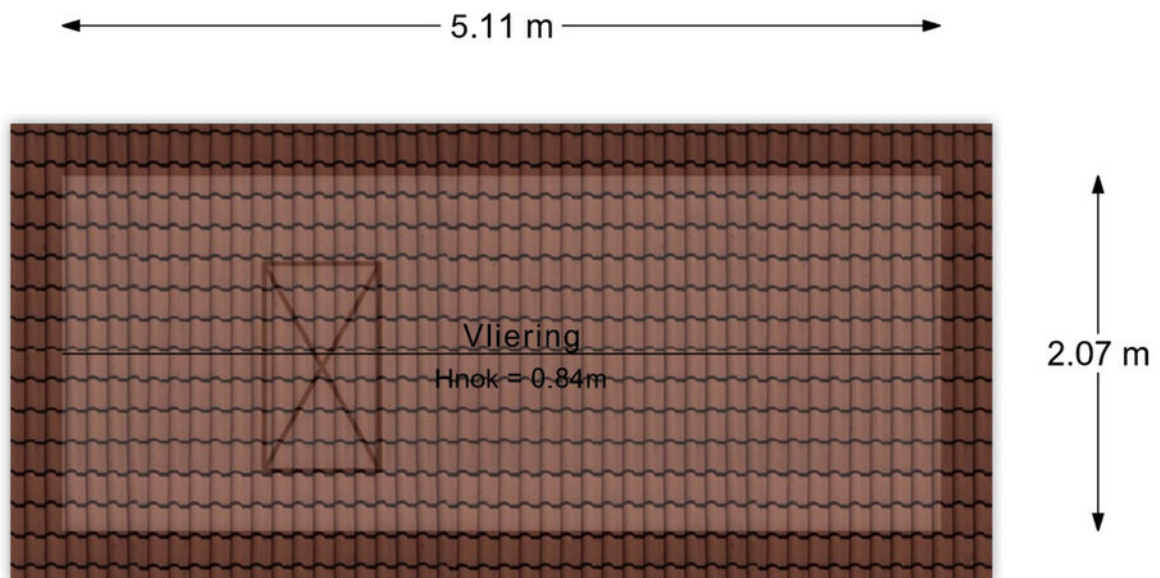
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



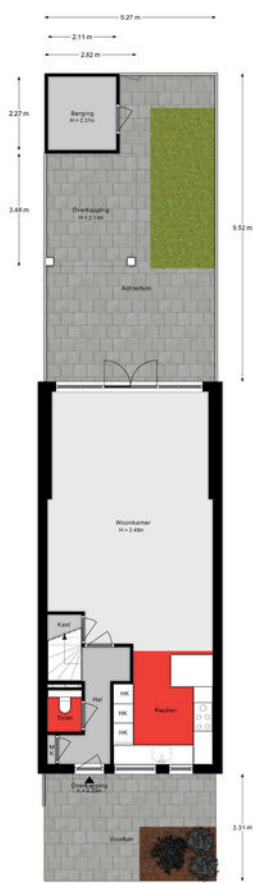
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 verhuist 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	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in kastenkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
- Vinyl	X		
 Overig, te weten			
-	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
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		
- Heater		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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 2164</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 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.

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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

