



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

LINDELAAN 43
3331 AK ZWIJNDRECHT

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

Charmant en vrijstaand wonen in deze tof verbouwde jaren twintig woning aan de rand van Zwijndrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

74 m²

PERCELOPPERVLAKE

182 m²

INHOUD

297 m³

BOUWJAAR

1922

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

GARAGE

geen garage

VERWARMING/KOELING

via airco's en vloerverwarming badkamer

ISOLATIE

glas-, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.



LINDELAAN 43, ZWIJNDRECHT

CHARMANT, VRIJSTAAND, VERBOUWD EN EEN GROTE TUIN!

- een woning met smoel, zie die karakteristieke gevel!
- in de afgelopen 5 jaar intensief verbouwd;
- lekker lichte woon-/eetkamer met hoog plafond, (sier)kachel en spiltrap naar de verdieping;
- mooie, op maat gemaakte keukeninrichting in de uitbouw;
- gave badkamer op de begane grond met hippe betonstuc wand- en vloerafwerking;
- drie slaapkamers op de bovenverdieping en een bergvliering;
- de houten begane grondvloer is vervangen voor een geïsoleerde betonvloer en het pannendak is vervangen;
- ook aan energiezuinigheid is gedacht met acht zonnepanelen dak-, vloer-, glas- (HR++) en grotendeels gevelisolatie;
- elektrisch verwarmen en koelen met de vier airco's;
- recent nieuw aangelegde voortuin en heerlijke, ruim 16 meter diepe achtertuin met overkapping en ruime schuur;
- centraal gelegen in de oude kern van Zwijndrecht op loopafstand van buurtwinkels, het grote overdekte winkelcentrum Walburg, NS-station en de waterbus;
- woonoppervlak 74 m². Bruto inhoud 297 m³;
- bouwjaar 1922. Eigen grond 182 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (modern. 12 groepen waarvan 11 in gebruik en 3 aardlekschakelaars), garderobe- en schoenenkast.

Woonkamer met een lekker hoog plafond, houtkachel (sier), hardstenen vensterbank, airco, toegang uitbouw aan de achterzijde en spiltrap naar de eerste verdieping.

De in 2020 vernieuwde keuken bevindt zich in de uitbouw. De keuken is op maat gemaakt en voorzien van hoogglans witte kastfronten, een stoer hardstenen blad met gefrijnde rand, Boretti 5-pits fornuis met grote oven en afzuigschouw, smal model vaatwasser en hardstenen vensterbank. In 2023 is er een extra wandblok geplaatst. Ook dit blok is voorzien van een hardstenen blad met gefrijnde rand, een servieskast, provisieruimte, dubbele wijnkoeler en koel-/vriescombinatie (beiden ter overname). Een leuk detail in de keuken is de oude vloerbalk die nu in gebruik is als wandplank. De keuken is voorzien van airco en biedt toegang tot de tuin en de achtergelegen badkamer.

Gave, in 2022 gerealiseerde badkamer met inloopdouche met grote regen- en handdouche, wandcloset, meubel met twee waskommen, nis met inbouwspots en elektrische vloerverwarming. De wanden en vloer zijn grotendeels afgewerkt met Beton Ciré. Voorts heeft de badkamer een kast met opstelplaats CV-ketel (Remeha Avanta uit 2009) en de wasmachineaansluiting.

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar vliering.

Slaapkamer 1, aan de achterzijde met de nok van het dak in het zicht, schuifwandkast en airco.

Slaapkamer 2, tussenkamer met dakkapel in het zijdakvlak.

Slaapkamer 3, aan de voorzijde met vaste kastenwand en airco. Ook in deze kamer is de nok in het zicht gelaten.

LINDELAAN 43, ZWIJNDRECHT

CENTRAAL GELEGEN IN DE HISTORISCHE KERN VAN ZWIJNDRECHT

Tuin/berging:

Leuke, recent aangelegde, voortuin met elektra en toegang naar de zijtuin. Via de zijtuin is de achtertuin bereikbaar. Deze is gelegen op het noordoosten en vanwege de diepte van ruim 16 meter kun je de hele dag volop genieten van zon en schaduw. De tuin heeft o.a. een overkapping, een betonelementen schuur met elektra en een buitenkraantje.

Algemeen:

Vloerafwerking: houtlook tegelvloer op de woonverdieping. De slaapverdieping is voorzien van laminaat.

Kozijnen: hout.

Uitgevoerde renovatie-/

moderniseringswerkzaamheden:

- de houten begane grondvloer is vervangen door een geïsoleerde schuimbetonvloer met een anhydriet dekvloer (2020)
- vernieuwd leidingwerk (gas- en waterleidingen)
- nieuwe keuken (2020) en badkamer (2022)
- nieuwe zinken dakgoten (2020)
- nieuwe dakpannen inclusief panlatten en isolatie (2022)
- gevel- en dakisolatie uitbouw (2020)
- de zijgevels van de woonkamer zijn geïsoleerd (voorzetwanden met 5 centimeter dikke PIR platen)
- HR++ beglazing geplaatst in alle ramen (exclusief de tussenkamer op de 1e verdieping)
- strak gestuukte wanden en plafond woonverdieping
- installatie van vier airco units (2022 en 2023)
- installatie van acht zonnepanelen met micro omvormers (2022)
- buitenschilderwerk: 2022.

Verwarming: de huidige eigenaren verwarmen het huis elektrisch (via de airco's en de elektrische vloerverwarming in de badkamer). Er zijn geen radiatoren.



WELKOM!



KENMERKEN

Energie-label: B.

Bouwjaar: 1922.

Grondoppervlak: 182 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Zwijndrecht,
sectie B, nummer 6400.

Oplevering: in overleg.



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.



**FIJNE, LICHTE
WOONKAMER**







**TOFFE KEUKEN IN DE
AANBOUW**







STOERE BADKAMER









DRIE SLAAPKAMERS









**RUIM 16 METER DIEPE
TUIN MET OVERKAPTE
LOUNGERUIMTE**

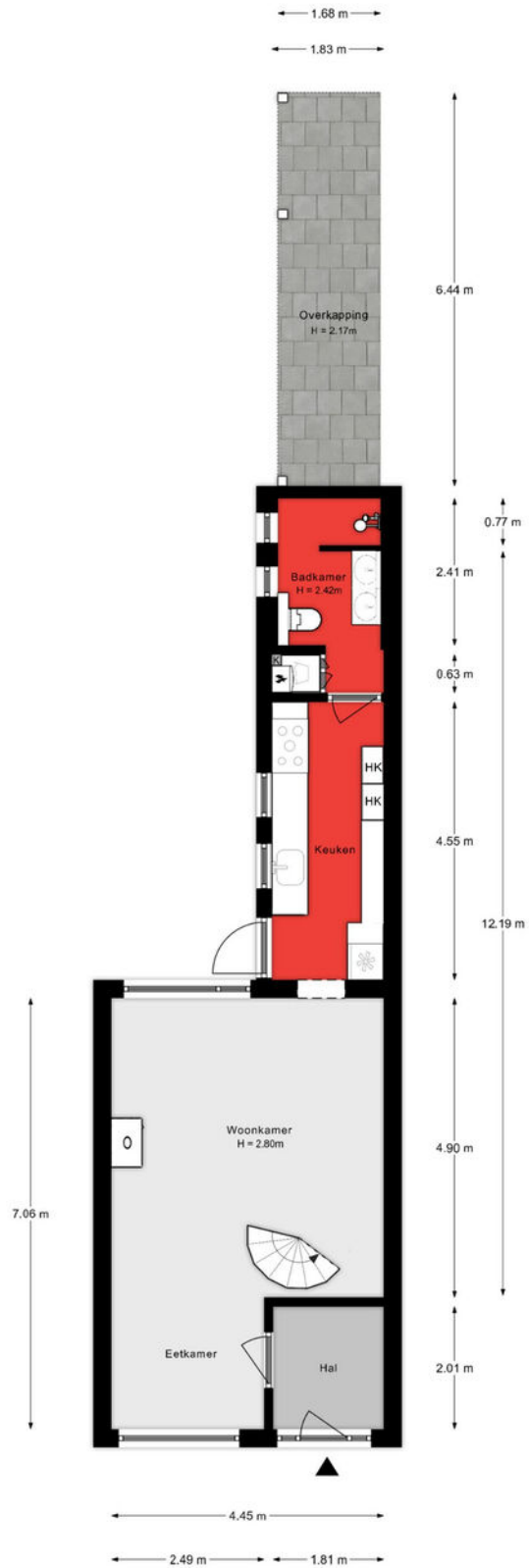




**GELEGEN IN DE OUDE
KERN VAN
ZWIJDRECHT**

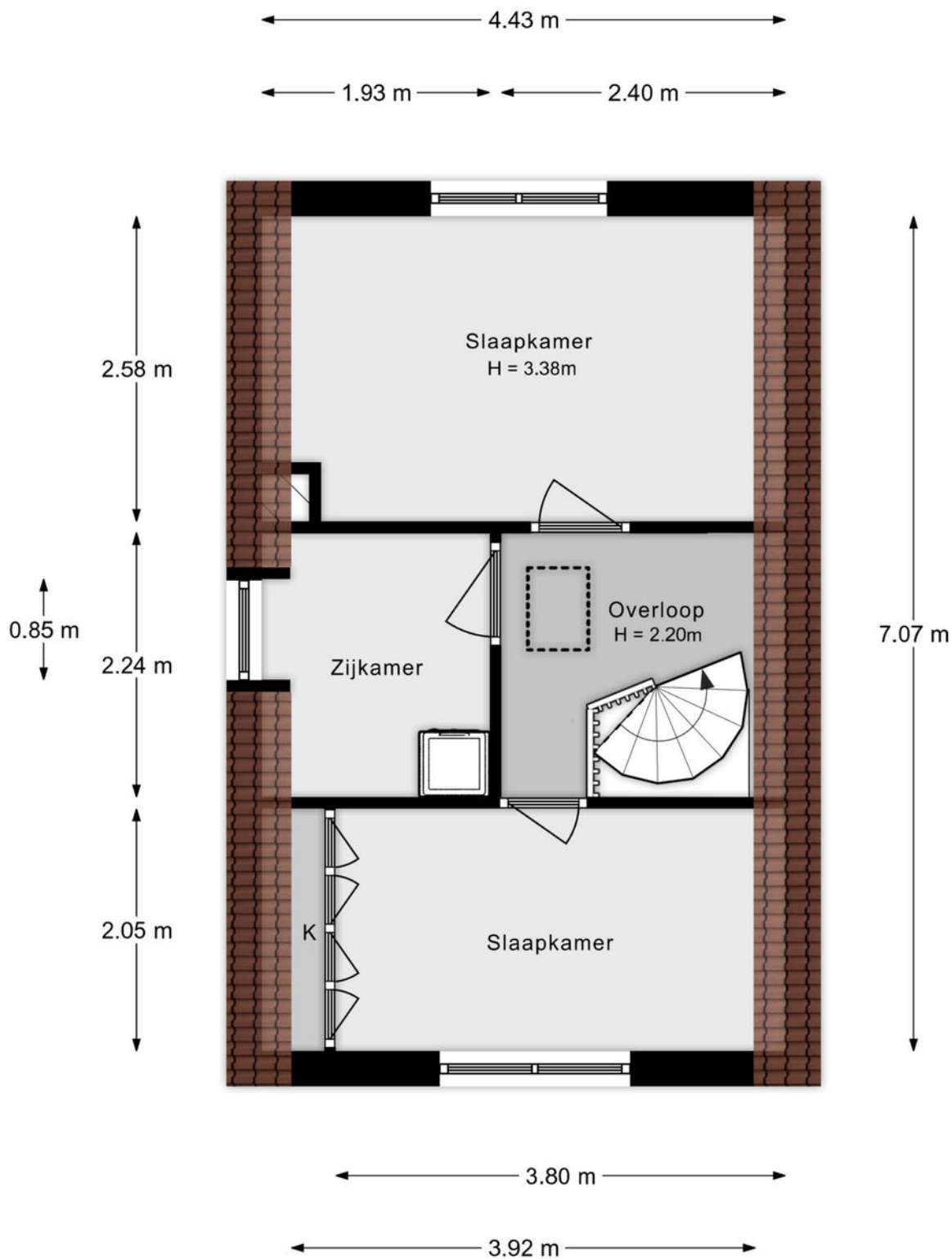


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

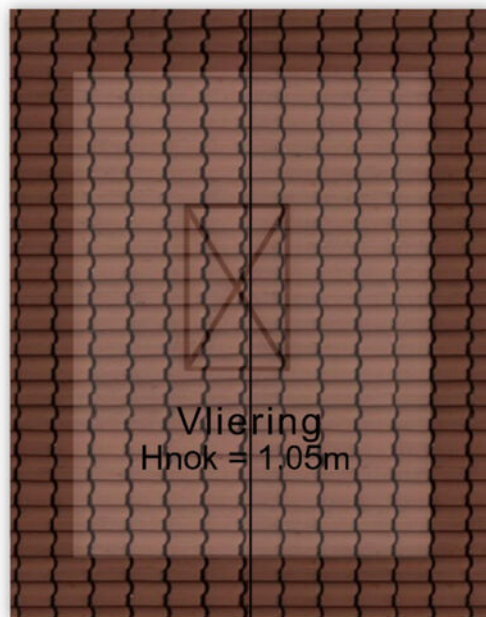
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping

← 1.70 m →



↑
2.32 m
↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijn koelkasten			X

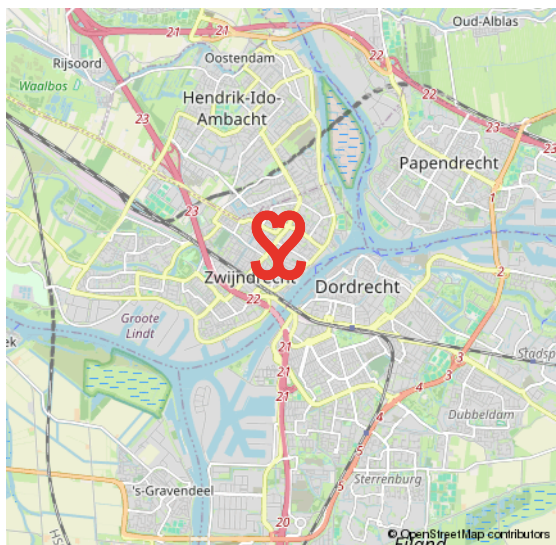
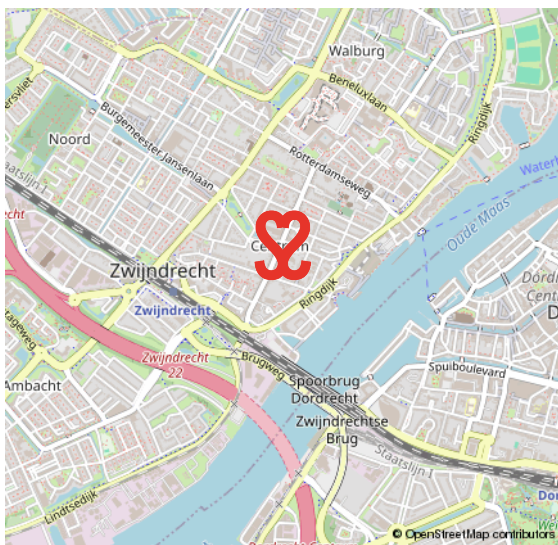
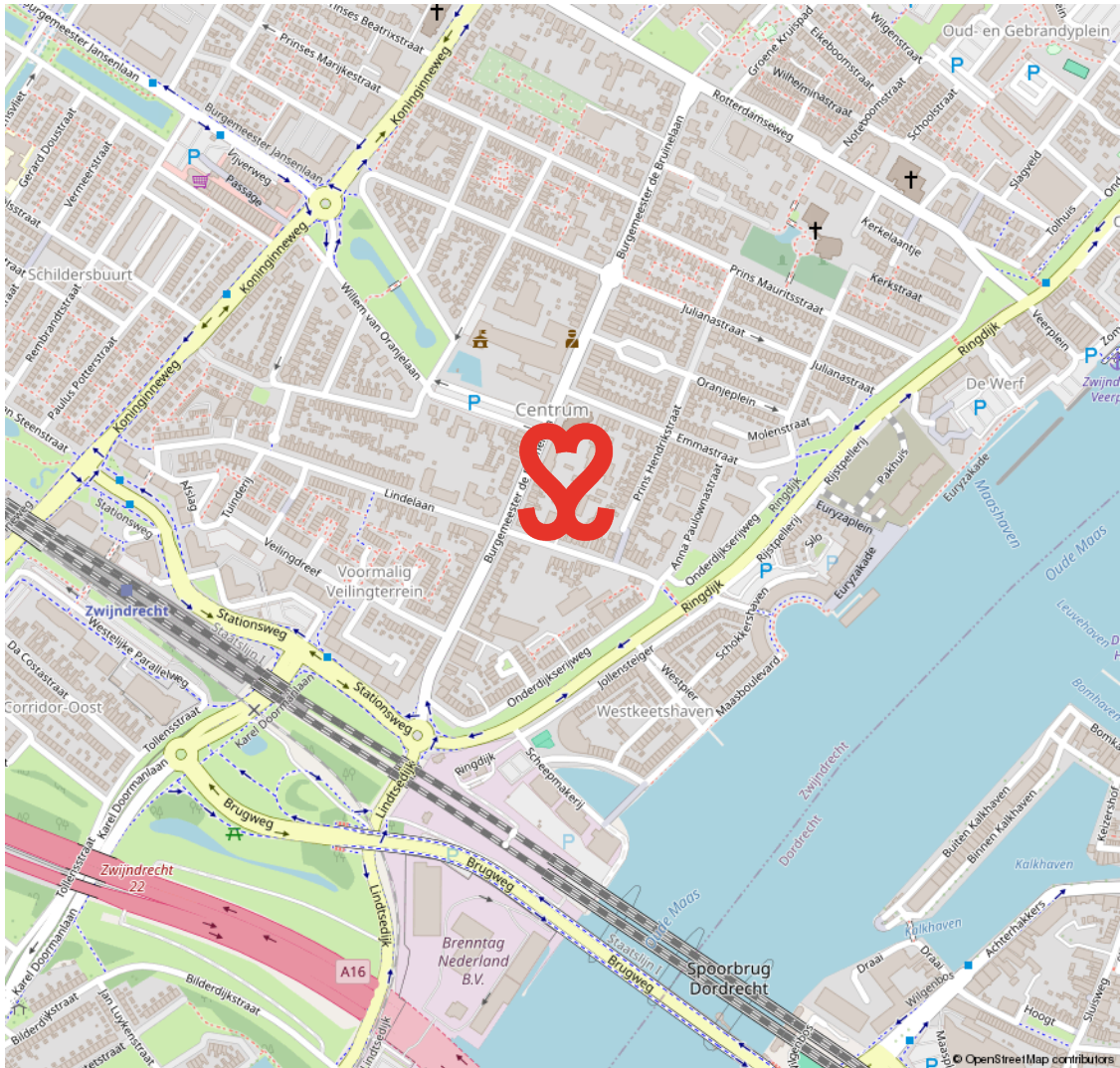
LIJST VAN ZAKEN

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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- Spiegelkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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.



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 TROÛÈL

