



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SLANGENBURG 46
3328 DP 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

Prachtig gelegen appartement met 2 grote terrassen met uitzicht op het Oostkilpark, 3 slaapkamers én eigen parkeergelegenheid in de wijk Sterrenburg III.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

80 m²

INHOUD

258 m³

BOUWJAAR

1978

BUITENRUIMTE

2 terrassen (zuid/west)

GARAGE/PARKEREN

parkeerkelder

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming (deels)

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.



SLANGENBURG 46, DORDRECHT

LICHT EN COMFORTABEL APPARTEMENT OP EEN PRACHTLOCATIE AAN HET PARK

- gelijkvloers wonen op de 2e etage met alle gemakken binnen handbereik!
- grote supermarkt direct 'om de hoek' van het complex;
- fantastische locatie met vrij uitzicht op de groene omgeving en vijver van het Oostkilpark;
- 2 ruime terrassen van tezamen ruim 35m²(!), zuid en west georiënteerd;
- 3 slaapkamers;
- nette keuken en moderne badkamer;
- comfortabel voorzien van kunststof kozijnen, vloerverwarming, elektrische screens en zonnescermen;
- energielabel C;
- eigen parkeerplaats én berging in de onderbouw van het complex;
- letterlijk om de hoek van de buurtwinkels, waaronder een grote Jumbo supermarkt;
- voorts bij een bushalte, scholen, het Oostkilpark en het nabijgelegen wandel-/buitengebied achter de Wioldrechtse Zeedijk.
- woonoppervlak 80 m². Bruto inhoud 258 m³;
- bouwjaar 1978.

Indeling:

Begane grond:

Entree in gezamenlijke hal met bellen- en brievenbussentableau, lift, trapopgang en toegang naar de bergingen en de parkeergarage.

Woonverdieping (2e etage):

Entree/hal met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting), toilet, waskast en kast met opstelling van de cv-combiketel.

Lichte woonkamer met veel glas dankzij de brede (schuif)pui naar het aangrenzende terras en een prachtig uitzicht op het Oostkilpark. In de woonkamer bevindt zich de open keuken welke is voorzien van een keurige opstelling met vaatwasser, koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap en combi-oven.

Vanuit de woonkamer bereikt je de binnenhal welke toegang geeft tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, wandcloset en douchecabine.

Slaapkamer I, een ruime kamer aan de zuidwestzijde van het appartement.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de zuidzijde en met toegang tot het terras.

Slaapkamer III, gesitueerd aan de westzijde en voorzien van praktische kasten.

Terrassen:

Het appartement beschikt over 2 grote terrassen. Eén terras bevindt zich aan de zuidzijde en is te bereiken vanuit één van de slaapkamers. Dit terras beschikt over elektrische zonwering, een bergkast en elektra en biedt een prachtig vrij uitzicht op de groene omgeving van het Oostkilpark.

Het andere terras is toegankelijk vanuit de woonkamer, is west georiënteerd en heeft eveneens elektrische zonwering (2 stuks). Ook vanaf dit terras heb je een mooi uitzicht op het vele groen van het park.

Parkeren/berging:

In de onderbouw van het complex bevindt zich een eigen berging, alsmede een eigen parkeerplaats behorende bij het appartement.



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer (met vloerverwarming) ter plaatse van de woonkamer/keuken en laminaatvloer (2021) in de slaapkamers.

Wandafwerking: Spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Zonwering/horren: het appartement beschikt over zonnescrims bij de 2 op het westen gelegen slaapkamers, alsmede 3 elektrische zonneschermen. Ook zijn er (plissé)horren aanwezig bij de openslaande delen.

WOONKAMER MET BREDE PUI NAAR HET TERRAS

VvE: er is een actieve, gezonde vereniging van eigenaren, maandelijkse bijdrage € 212,71.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 6758, indexen 142, 119 & 13.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Woonoppervlakt: 80 m²

Inhoud: 258 m³

Aantal slaapkamers: 3

Energie-label: C

Bouwjaar: 1978

Wijk: Sterrenburg III



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
OPEN KEUKEN**







**2 TERRASSEN VAN
IN TOTAAL 35 m²
MET VRIJ UITZICHT**





3 SLAAPKAMERS

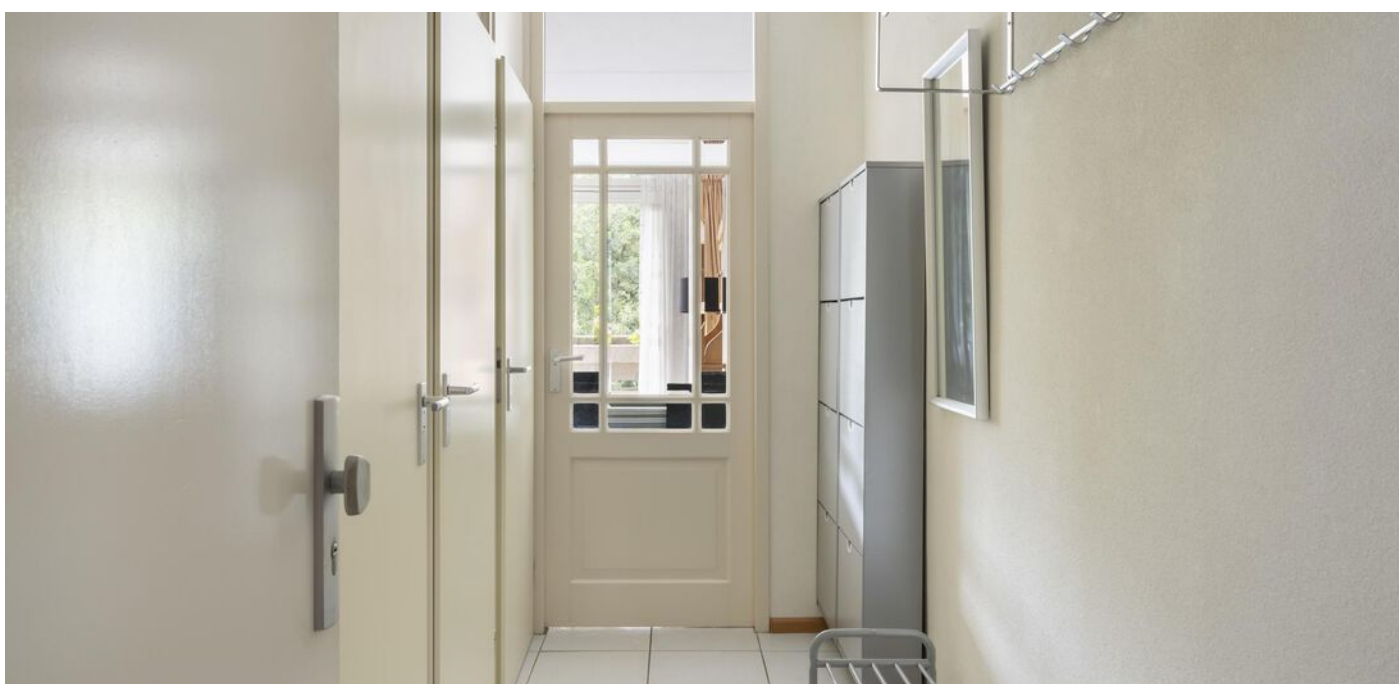








**VRIJ UITZICHT OVER
HET WATER EN DE
GROENE OMGEVING
VAN HET
OOSTKILPARK**







**ENTREE, PORTIEK EN
DE EIGEN
PARKEERPLAATS**



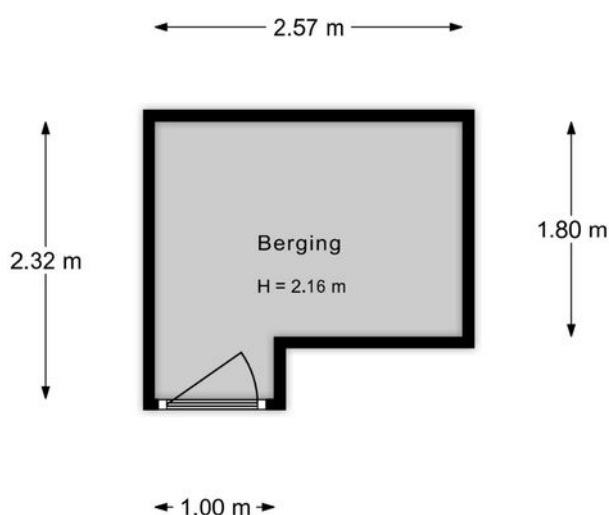


WOONLAAG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING



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			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobekasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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		

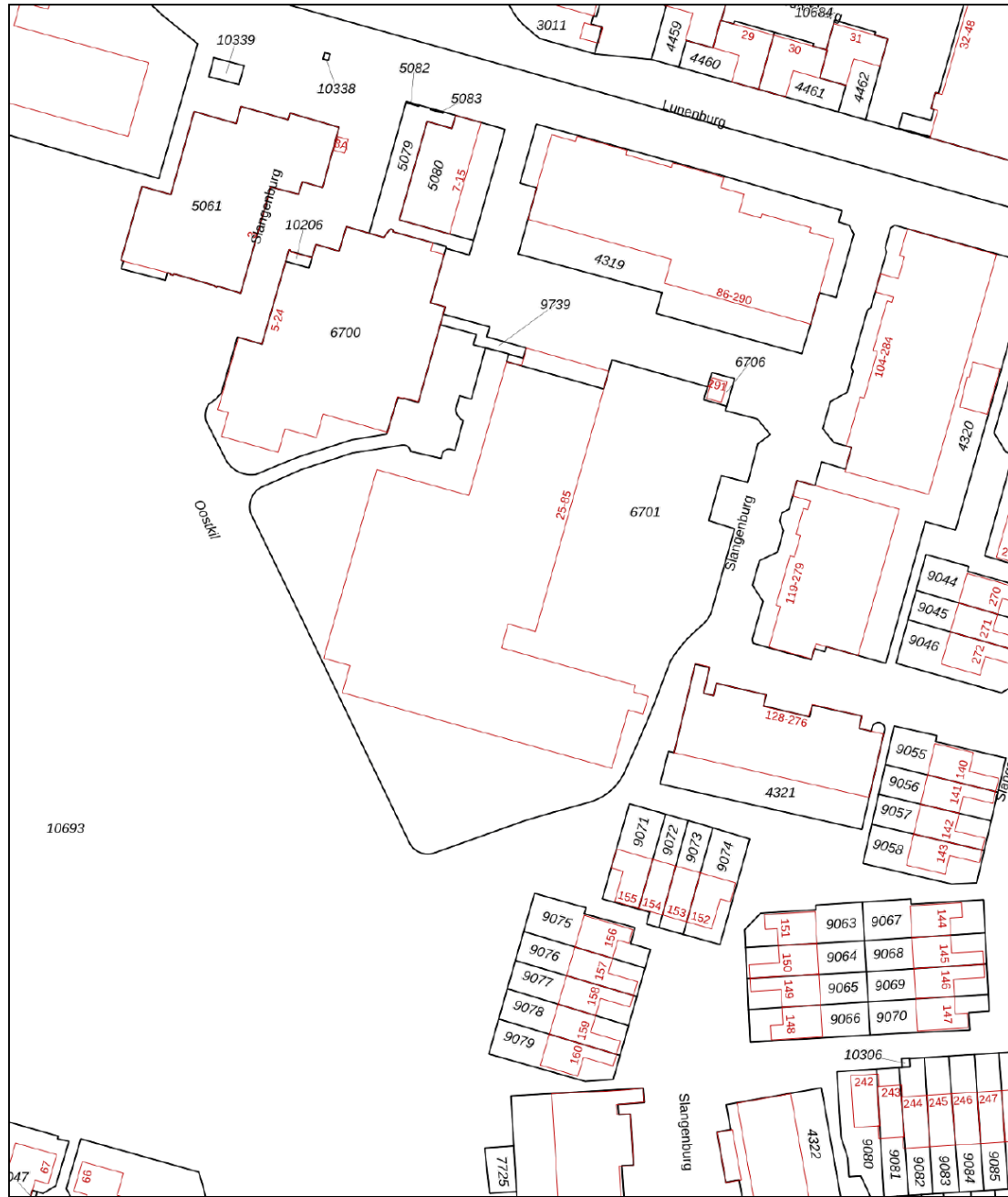
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting in de vaste (beton)bakken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

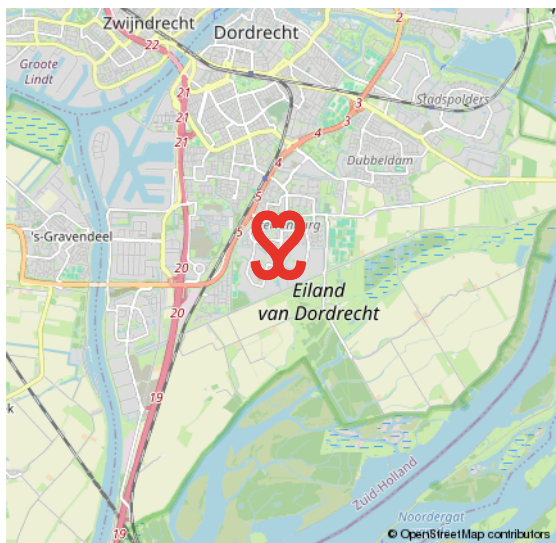
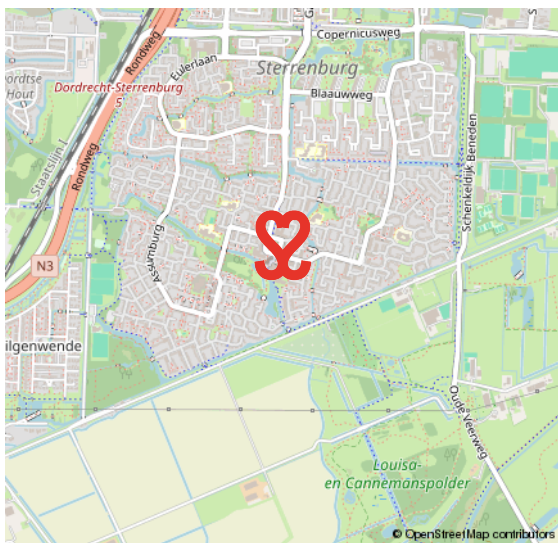
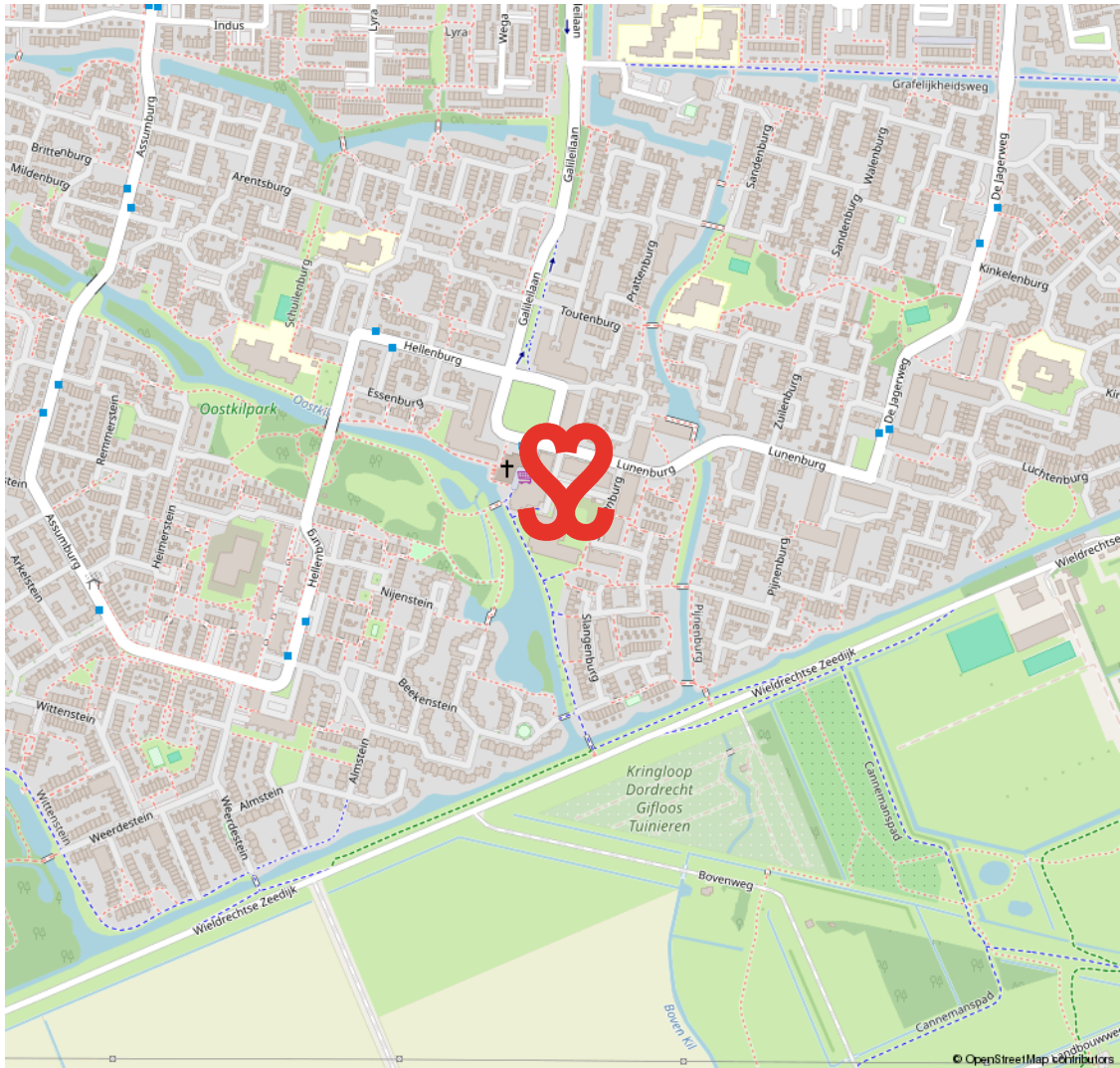
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie Q
 Perceel 6701



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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)



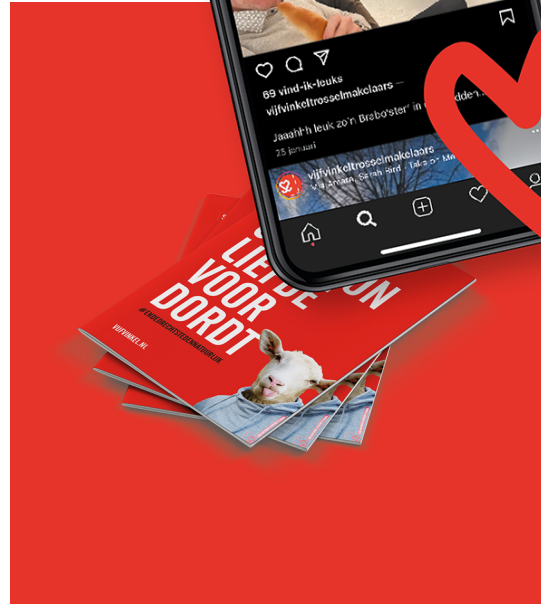
HART VOOR HET GOEDE DOEL.

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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

