



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**BEEKENSTEIN 59
3328 ZC 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

Bijzonder fraai en voorzien van vele luxe extra's! Deze geschakelde woning is recent gerenoveerd, beschikt over fantastische achtertuin én een handige praktijkruimte.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde woning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

165 m²

PERCELOPPERVLAKTE

355 m²

INHOUD

612 m³

BOUWJAAR

1978

TUIN

achtertuin, voortuin

GARAGE

garage mogelijk

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming, houtkachel

ISOLATIE

dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ glas.

VRAAGPRIJS € 629.000 K.K.



BEEKENSTEIN 59, DORDRECHT

LUXE GEZINSWONING MET PRACHTIGE TUIN, GELEGEN IN STERRENBURG III

- instapklaar! Deze stijlvolle en hoogwaardig gemoderniseerde woning kun je zó betrekken;
- het grote type én extra ruim door het bijvoegen van de voormalige garage;
- energiezuinig label A: voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- een prachtige diepe achtertuin omringd door groen en met overkapping(en), bergingen en buitenkeuken;
- luxe uitgevoerde keuken met eiland en praktische bijkeuken;
- sfeervolle living met schouw/houtkachel, wijnkoeler en openslaande tuindeuren;
- ideaal is de in pandige/multifunctionele praktijkruimte met keukenblok, opslag en airconditioning!
- 5 slaapkamers, een dakterras en een stoere badkamer op de verdiepingen;
- mooie extra's zoals 16 zonnepanelen, vloerverwarming, Quooker en kunststof kozijnen;
- parkeergelegenheid en fietsenstalling op eigen erf;
- ligging aan een rustig gedeelte van het erf, aan de rand van de wijk Sterrenburg III;
- op steenworp afstand van de Wieldrechtse Zeedijk, vanwaar je zó het buitengebied inloopt;
- voorts nabij basisscholen, (buurt)winkels, uitvalswegen en het Oostkilpark;
- woonoppervlak 165 m². Bruto inhoud 612 m³;
- bouwjaar 1978. Eigen grond 355 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot de woonkamer, de praktijkruimte en trapopgang naar de 1e verdieping. Voorts is er het toilet (gemoderniseerd en v.v. fonteintje), de meterkast (vernieuwde installatie in

2018) én praktische bergruimte onder de trap alsmede een schuiflade verwerkt in de onderste traprede.

U-vormige woonkamer, sfeervol ingericht met schouw v.v. houtkachel, nisje voor houtopslag, vaste kastruimte en zelfs een ingebouwde wijnkoeler! Middels openslaande deuren is de achtertuin te bereiken.

Aan de achterzijde bevindt zich de (halfopen) keuken. De keuken is voorzien van een luxe, compleet uitgevoerde opstelling met kookeiland v.v. inductie kookplaat met wokbrander, vaatwasser, spoelunit met Quooker, rvs afzuiginstallatie en meerdere lades. Het werkblad is van massief travertin.

Daarnaast is er een wandopstelling met houtlook fronten, voorzien van een ingebouwde koelkast (hoog model), combi-oven, oven en kastruimte. Aangrenzend en in open verbinding met de keuken is er de handige bijkeuken waar zich veel extra kastruimte bevindt, alsmede een leuke koffienis.

De multifunctionele praktijk-/werkruimte is gesitueerd in de voormalige garage en is te bereiken vanuit de hal. Thans beschikt deze ruimte over een keukenblok (met boiler) en achtergelegen opslagruimte. Ook is er airconditioning aanwezig. Ideaal dus voor praktijk-aan-huis, werkruimte, slaapkamer óf gewoon als leuke extra tv-/zitkamer!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar het terras, de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een royale kamer met (eveneens) een deur naar het terras. Ook beschikt deze kamer over

BEEKENSTEIN 59, DORDRECHT

VOORZIEN VAN VELE MOOIE EXTRA'S EN EEN ENERGIEZUINIG LABEL A

diepe vaste kastruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 2, een ruime kamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een dakvenster.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, met kastenwand.

Gave badkamer, geheel in 2017 gemoderniseerd en voorzien van een inloofdouche met hand- en regendouche met ingebouwde kraan, wasmeubel met dubbele kraan, ligbad en wandcloset.

Verwarming geschiedt middels een handdoekradiator alsmede elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats voor de wasapparatuur en kast met cv-combiketel. Er is thans een open verbinding met de (slaap)kamer aan de zuidzijde en aan de noordzijde bevindt zich de 2e slaapkamer van deze verdieping. Deze kamer beschikt over een wastafel en beide kamers bieden berg ruimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een fantastische, diepe achtertuin en een brede voortuin. De achtertuin is fraai, groen en speels aangelegd en heeft meerdere terrassen en opstellen zoals een ruime overkapping met buitenkeuken (v.v. koelkast en vriezer), een houtopslag, pergola, schuur met overkapping (ideaal voor bijvoorbeeld een jacuzzi) en een fietsenberging. Ook is er een achterom aanwezig. De voortuin biedt ruimte om te parkeren op eigen terrein, fietsen te stallen én er is ruimte voor een 'zitje' aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen met vloerverwarming (hoofdverwarming) op de begane grond en pvc vloeren op beide verdiepingen.

Wandafwerking: voornamelijk modern glad stucwerk en deels ook wanden met (foto)behang.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met horren en HR++ beglazing (houten pui ter plaatse van de keuken).

Schilderwerk: het buitenschilderwerk is in 2023 en 2024 (keukenpui) uitgevoerd.

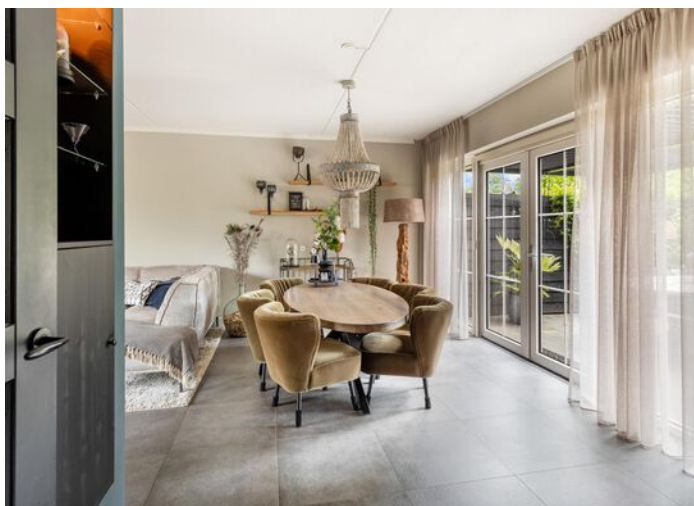
Zonnepanelen: de woning beschikt over 16 zonnepanelen.

Isolatie: de woning is voorzien van vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en HR++ beglazing.

Energie label: A.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4981.

Oplevering: in overleg.



**ENTREE/HAL MET
DEUR NAAR DE
LIVING,
PRAKTIJKRUIMTE
EN TRAPOPGANG**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 165 m²

Aantal slaapkamers: 6

Bouwjaar: 1978

Grondoppervlak: 355 m²

Wijk: Sterrenburg III



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.



**SFEERVOLLE LIVING
MET SCHOUW V.V.
HOUTKACHEL**



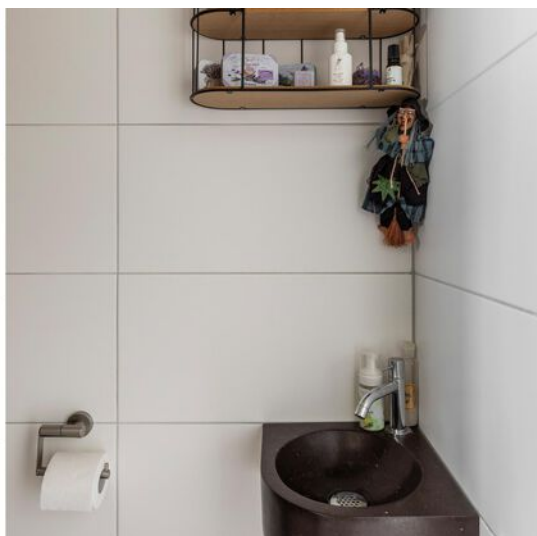
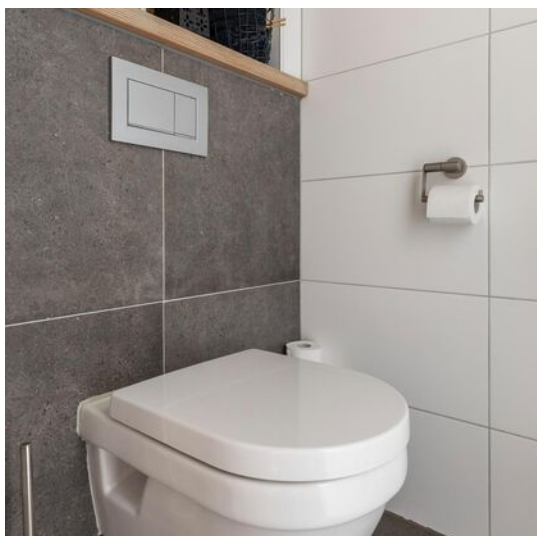




**LUXE KEUKEN MET
KOOKEILAND EN
BIJKEUKEN**

**INPANDIGE
PRAKTIJKRUIMTE**

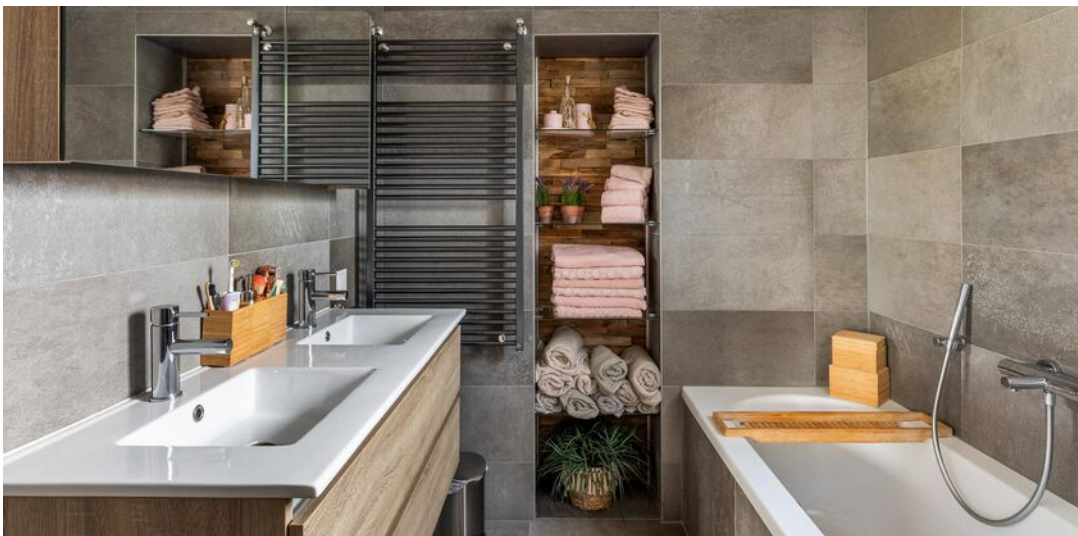






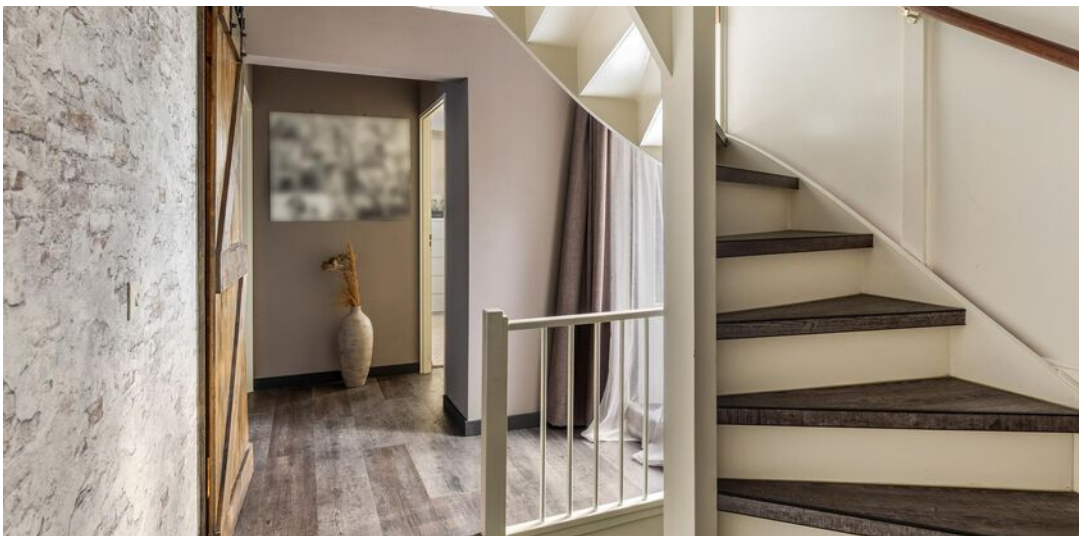
**3 SLAAPKAMERS, DE
BADKAMER EN HET
TERRAS OP DE 1E
VERDIEPING**













**2 KAMERS EN
OVERLOOP/
WASRUIMTE OP DE 2E
VERDIEPING**







**RIANTE, FRAAI
AANGELEGDE VOOR-
EN ACHTERTUIN**



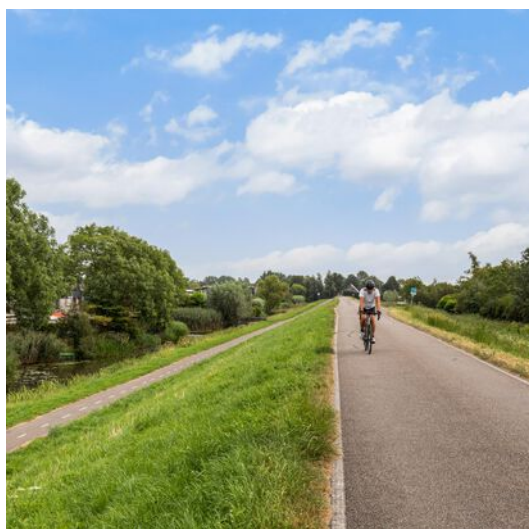








**LIGGING AAN DE RAND
VAN DE WIJK, OP
LOOPAFSTAND VAN
HET BUITENGEBIED**



Begane grond



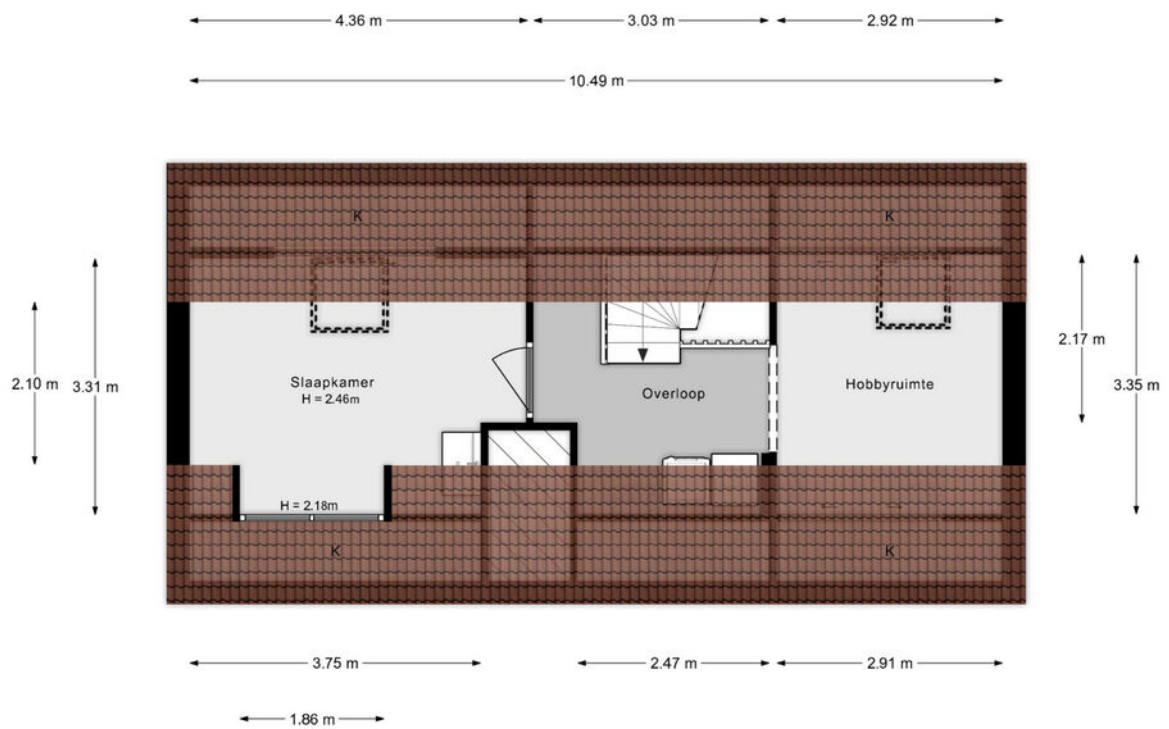
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



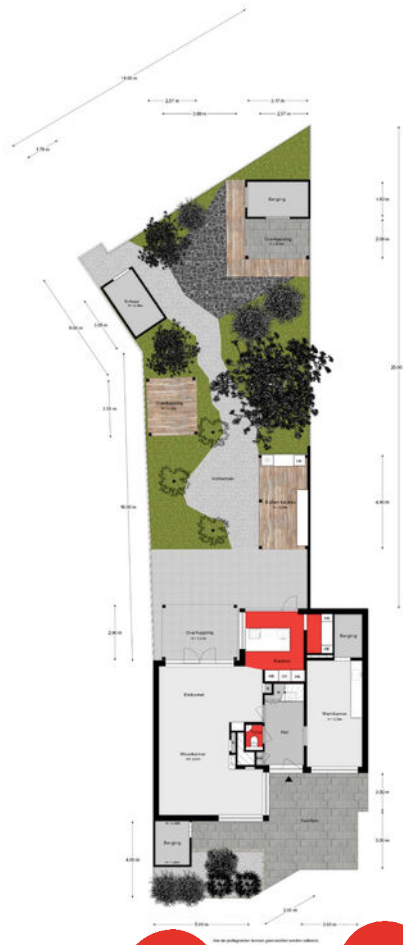
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobe kasten en ladekasten in de kledingkastenkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Buitenkeuken incl vriezer en koelkast	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			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		

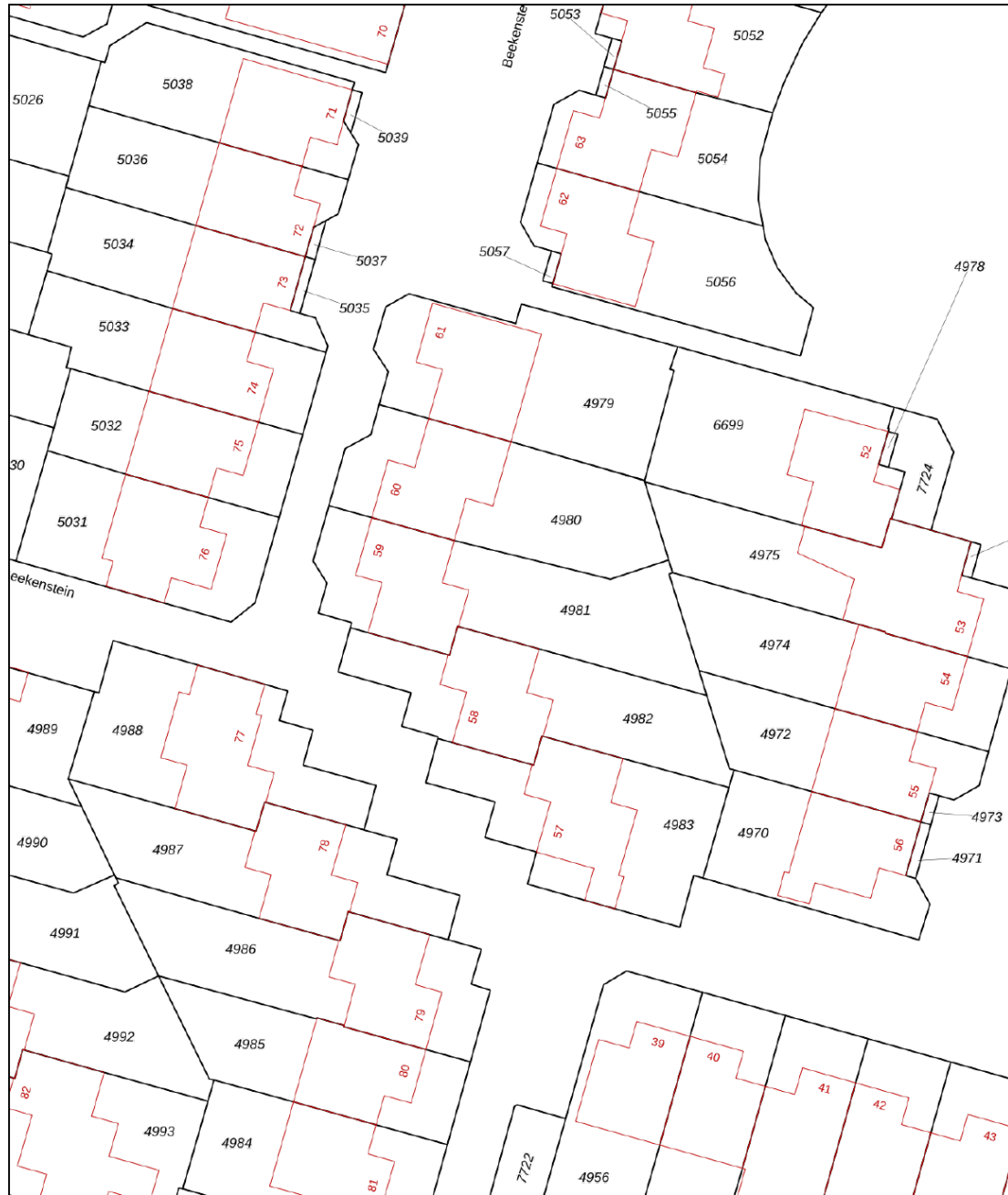
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- isolatiemateriaal achter radiatoren	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		
De stalen pergola in de achtertuin bij de openslaande deuren			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

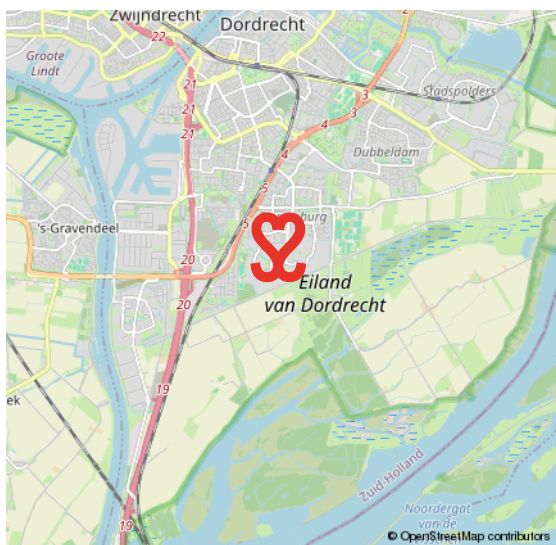
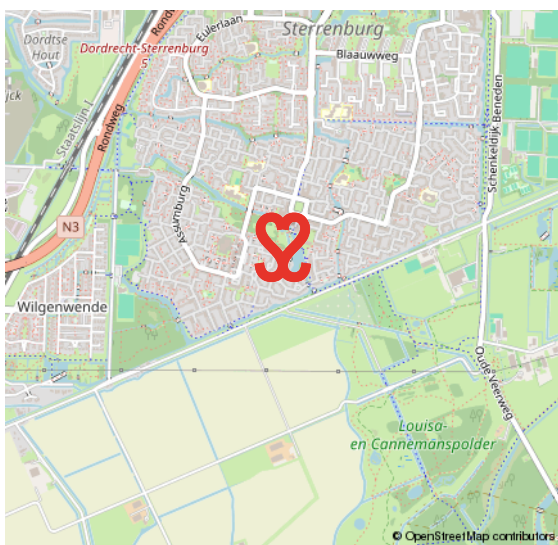
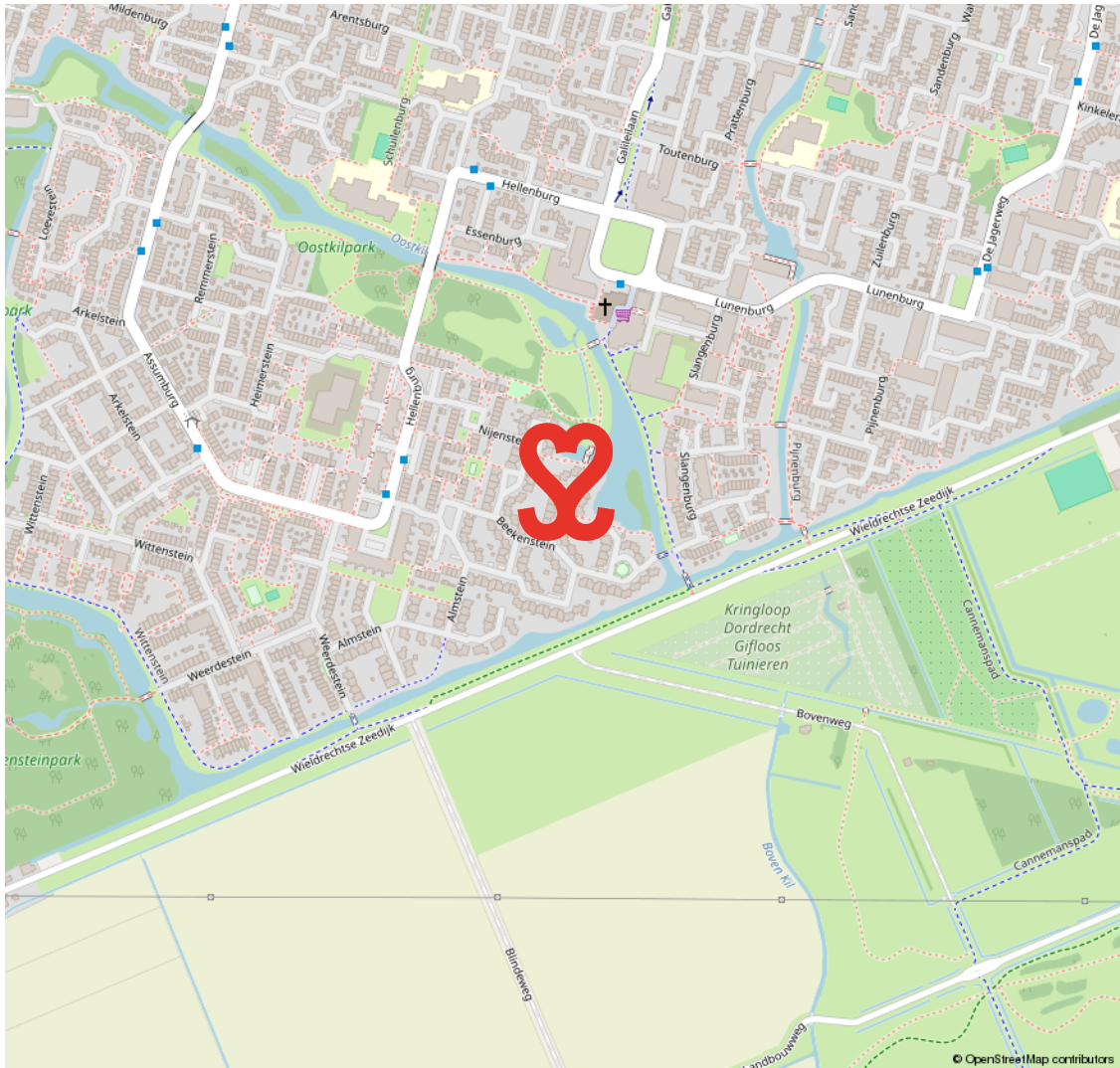
Uw referentie: ---



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4981</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

