



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

OCTANT 239 E
3328 SM DORDRECHT

[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

Gelijkvloers wonen mét tuin! Comfortabel 3-kamer begane grond appartement (hoek) met ruime woonkamer met speelse zijerker, twee slaapkamers, heerlijke tuin én een eigen parkeerplaats, centraal gelegen in de wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

91 m²

INHOUD

285 m³

BOUWJAAR

2000

TUIN

achtertuin

PARKEREN

parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 415.000 K.K.



OCTANT 239 E, DORDRECHT

COMFORTABEL EN VERZORGD 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT MET TUIN!

- gelegen op de begane grond van het gemoedelijke en zeer verzorgde appartementencomplex 'Sterrenhaghe';
- ruime woonkamer met uitzicht op de tuin;
- de zij-erker in de woonkamer zorgt voor extra leefruimte en lichtinval;
- gezellige eetkeuken met verzorgde inrichting en schuifpui naar de tuin;
- ruime binnenhal met toegang naar het toilet, de badkamer, twee slaapkamers en bijkeuken;
- nette badkamer met douche, ligbad en tweede toilet;
- de eigen tuin maakt het geheel compleet! De zonnige tuin is prachtig aangelegd en biedt volop privacy;
- volledig geïsoleerd (energielabel A);
- eigen berging met elektra op de begane grond van het complex;
- eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein;
- actieve Vereniging van Eigenaren die er o.a. voor gezorgd heeft dat het gebouw in 2023 is voorzien van zonnepanelen;
- gelegen op loopafstand van het gezellige winkelcentrum Sterrenburg en nabij bushalte, NS station Zuid en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 91 m². Bruto inhoud 285 m³;
- bouwjaar 2000.

Indeling:

Begane grond:

Entree in gezamenlijk portiek met bellen- en brievenbussentableau en toegang tot de lift, het trappenhuis, de bergingen, de parkeerplaats en de op de begane grond gelegen appartementen.

Indeling appartement (begane grond):

Entree/hal voorzien van meterkast (6 groepen inclusief kookgroep, twee aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en toegang naar de binnenhal. De ruime binnenhal geeft toegang tot de beide slaapkamers, inpandige berging/bijkeuken, toilet, badkamer en de woonkamer.

Volledig betegelde toiletruimte met fonteintje.

Slaapkamer 1, voorzien van een plafondhoge schuifwandkast.

Slaapkamer 2, voorzien van een extra zijraam.

Inpandige berging/bijkeuken met wasmachine aansluiting, unit mechanische ventilatie en cv-ketel (Intergas, 2016).

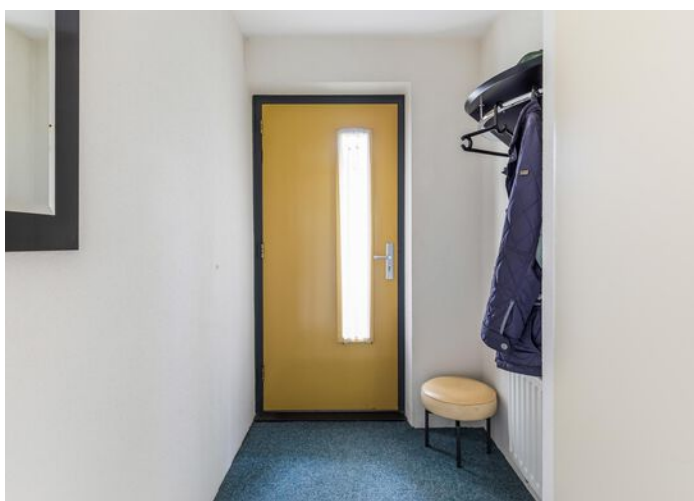
Nette, volledig betegelde badkamer voorzien van douchehoek met thermostaatkraan, ligbad, wastafel en tweede toilet.

Ruime en vooral ook lichte woonkamer met videofoon en speelse zij-erker. De woonkamer biedt een leuk uitzicht op de tuin en beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De open eetkeuken grenst direct aan de woonkamer. De keuken is voorzien van een verzorgde L-opgestelde inrichting met een keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Via de schuifpui met rolhordeur loop je zo je eigen tuin in.

Tuin:

Prachtig aangelegde, op het zuiden gelegen tuin met buitenkraan, sierbestrating en volop groen dat zorgt voor beschutting en privacy.



Berging:

Eigen berging met elektra op de begane grond van het complex.

Parkeerplaats:

De eigen parkeerplaats is gelegen op een afgesloten parkeerterrein.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizenvloer in de hal, binnenhal, woonkamer en keuken. Beide slaapkamers zijn voorzien van linoleum.

Wandafwerking: spachtelputz.

Kozijnen: houten kozijnen en ramen.

GEMOEDELIJK & KEURIG COMPLEX

Buitenzonwering: elektrische bedienbaar zonnescerm.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Zonnepanelen: het complex is eind 2023 voorzien van 26 zonnepanelen ten behoeve van het gemeenschappelijke energieverbruik.

Energielabel: A.

Vereniging van Eigenaren: actieve VVE. De maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt op dit moment € 177,81 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 8418, A-6.

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





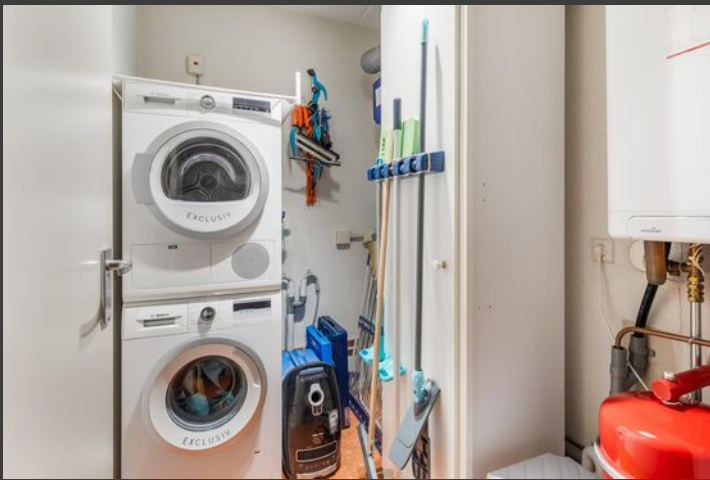
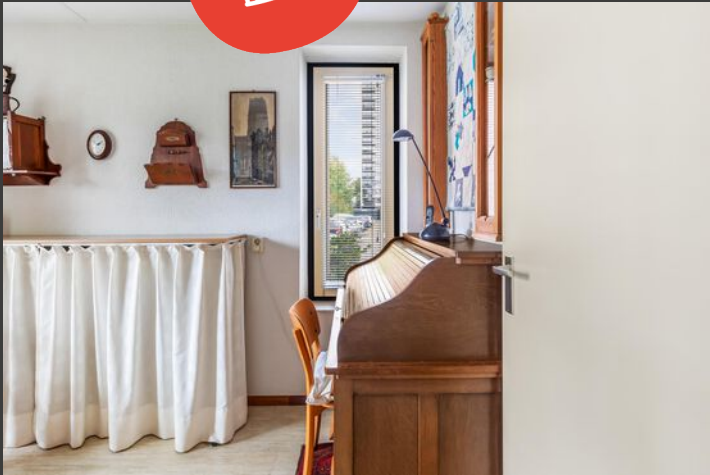








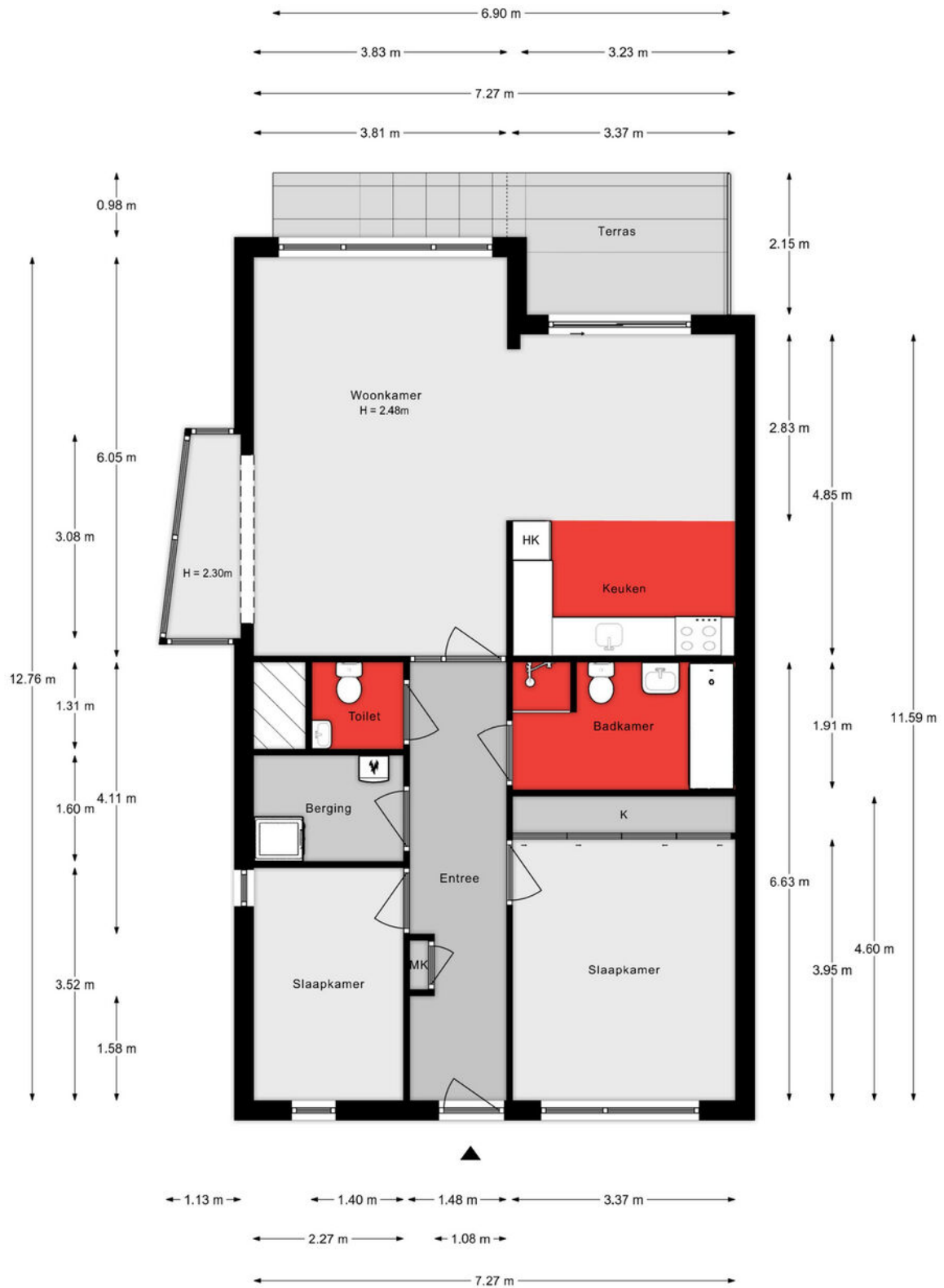






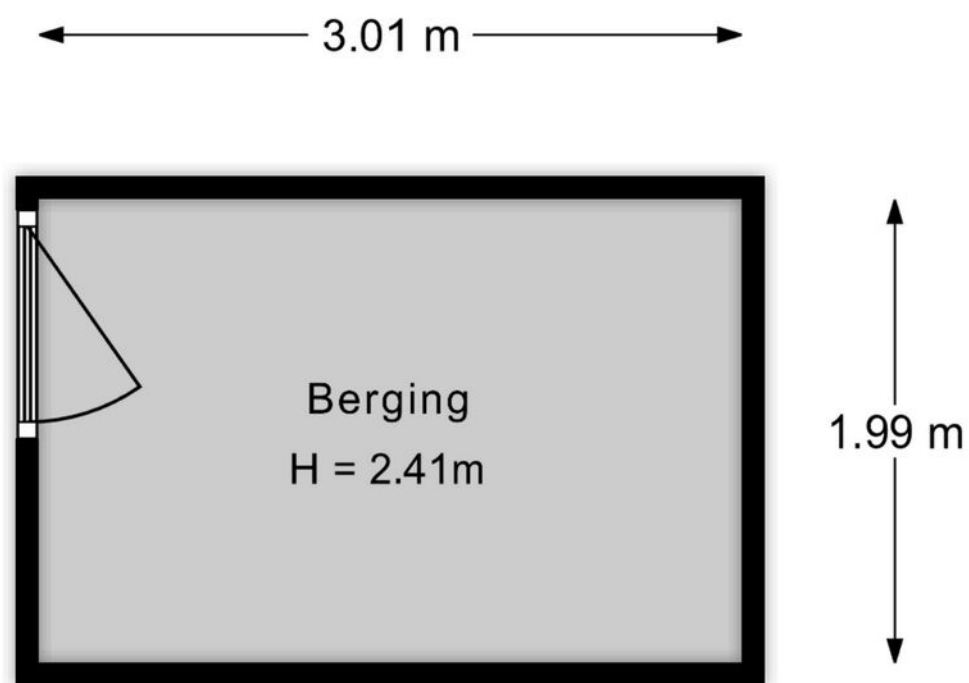


Indeling appartement (begane grond)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de hand van deze tekening 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 | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - slaapkamer groot inbouwkast | X | | |
| - slaapkamer klein losse kast/rek | 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 | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | 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 | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

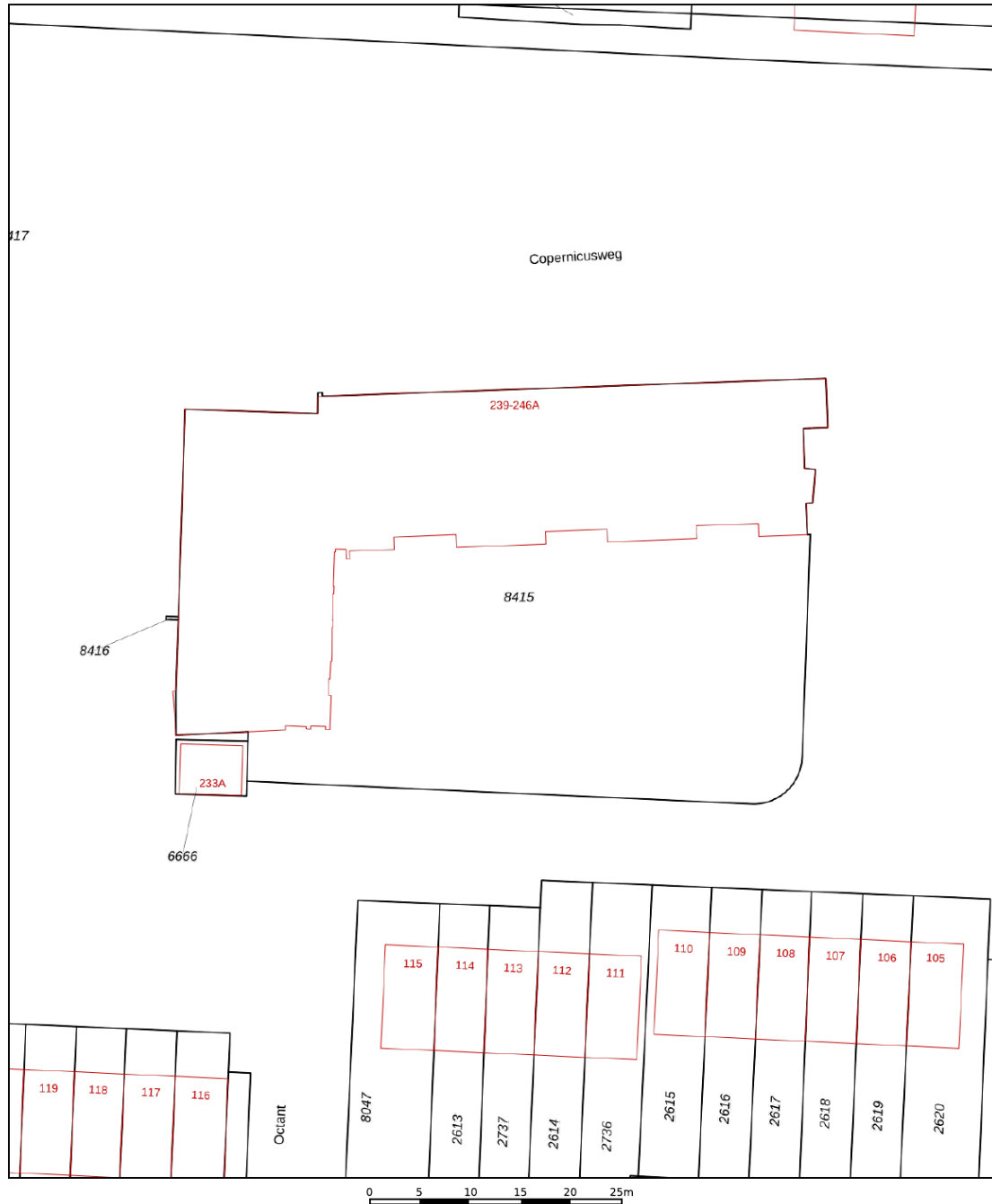
LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|---|------------------|-------------|------------------------|
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Buitenkraan | X | | |
| Tuin - Behouwing | | | |
| wandplanken, bergrek in de berging, plafondlamp | X | | |
| reserve tegels en plavuizen | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - pottenrek, schaalvijvertje | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

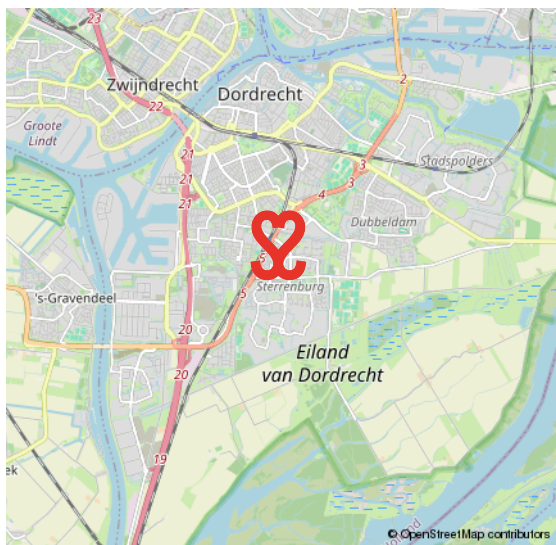
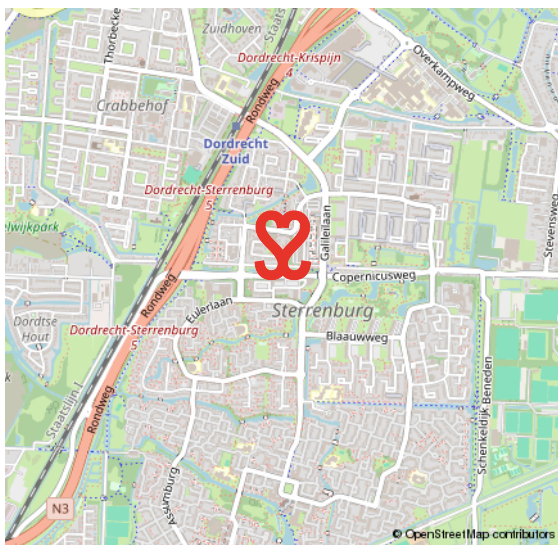
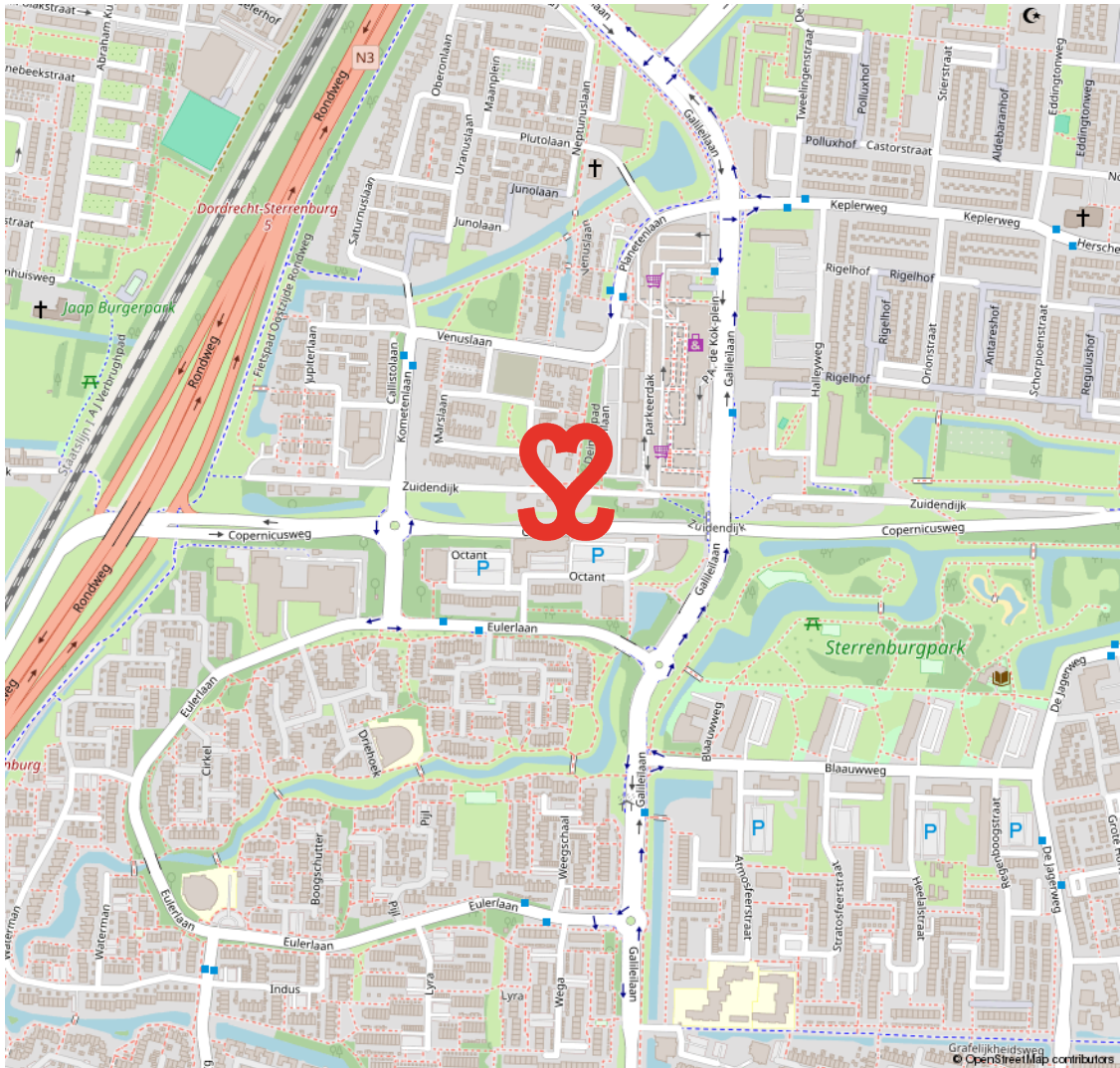


| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 8415</p> |  |
|---|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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.

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. 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 TROZÈL

