



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

LYRA 88
3328 NJ DORDRECHT

VIJFINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantooroggie 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

Eigentijds wonen in een heerlijk ruime gezinswoning met dakterras én tuin op het zuiden, rustig gelegen aan voetpad in de kindvriendelijke en groene wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

125 m²

PERCELOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

396 m³

BOUWJAAR

1973

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 382.500 K.K.



LYRA 88, DORDRECHT

RUST, RUIMTE & EIGENTIJDS!

- moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- tuingerichte en lichte woonkamer met openslaande tuindeuren;
- twee (voorheen drie) royale slaapkamers op de eerste verdieping;
- vergrote en moderne badkamer met inloopdouche;
- royale multifunctionele voorzolder (leuke werk-/hobbyruimte) met kunststof dakkapel;
- super toffe derde slaapkamer met hoge nok, vliering en toegang naar het dakterras;
- royaal, op het zuiden gelegen, dakterras;
- strakke wandafwerkingen en een modern, sfeervol en licht interieur;
- naast het dakterras kan je ook volop genieten in de ruime achtertuin (zuid) met een houten berging en achterom;
- in 2021 zijn er zes zonnepanelen geplaatst;
- opvallend is de kindvriendelijke en rustige ligging aan het voetpad;
- diverse speeltuintjes en volop parkeergelegenheid in het woonerf;
- super centraal gelegen nabij scholen, winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid en uitvalswegen;
- woonoppervlak 125 m². Bruto inhoud 396 m³;
- bouwjaar 1973. Eigen grond 122 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), garderobehoek en deels betegelde toiletruimte. Via de schuifdeur toegang naar de keuken.

Open keuken aan de voorzijde voorzien van een moderne L-vormige inrichting met een composiet werkblad, een stoer 6 pits M-System fornuis met brede oven, rvs afzuigschouw (2024), vaatwasser, koel-/vriescombinatie, dubbele porseleinen spoelbak en sfeervolle inbouwverlichting.

Tuingerichte woonkamer met afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Grote slaapkamer aan de achterzijde (voorheen twee kamers).

Ruime slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast.

Moderne (vergrote) badkamer met inloopdouche, breed wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandkast, wandcloset, handdoekenradiator en strak gestuukt plafond met inbouwverlichting. Antraciet tegelvloer en wit betegelde wanden.

Tweede verdieping:

Ruime, open voorzolder met grote kunststof dakkapel, werkblad met spoelbak, vaste kastruimte, cv-ketel (Remeha Avanta, 2014), wasmachine aansluiting en vliering. Een super fijne werk-/hobbyruimte.

Slaapkamer 3, toffe kamer gelegen aan de achterzijde, met hoge nok, vaste kast, vliering en toegang naar het dakterras.

Op het zuiden gelegen dakterras met houten vlonders.



Tuin/berging:

Nette voortuin, rustig gelegen aan een voetpad. De heerlijk op het zuiden gelegen achtertuin is voorzien van sierbestrating, borders met vaste beplanting, een buitenkraan, een houten berging met elektra en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie eiken vloerdelen op de woonverdieping. De eerste slaapverdieping is voorzien van laminaat. Vinylvloer op de voorzolder van de tweede verdieping en wit geschilderde houten vloerdelen in de zolderkamer.

MOOIE VRIJE LIGGING AAN VOETPAD

Wand-/plafondafwerking:

grotendeels glad gestuukte wanden en plafonds.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. Kunststof dakkapel.

Buitenzonwering: handmatig bedienbaar zonnenscherm ter plaatse van de woonkamer.

Zonnepanelen: 6 zonnepanelen, 2021.

Isolatie: dak-, vloer – en glisolatie.

Energielabel: C (afgegeven voor de vloer- en deels dakisolatie alsmede het plaatsen van de zonnepanelen).

Bouwjaar: 1973.

Grondoppervlak: 122 m².

Kadastrale gegevens: gemeente

Dordrecht, sectie Q, nummer 2384.

Gezien het bouwjaar van de woning

wordt er in de koopovereenkomst een

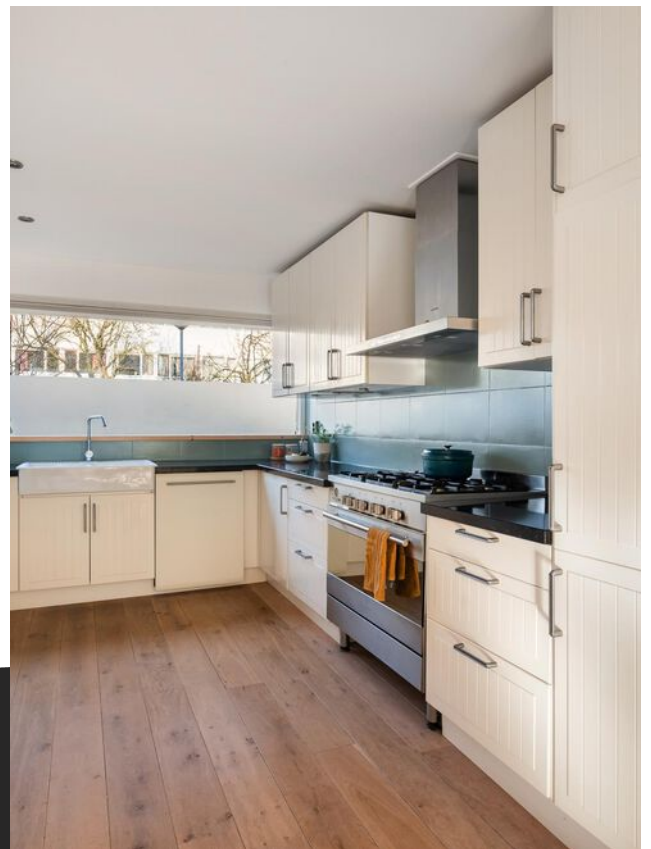
ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: begin juli 2025.



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





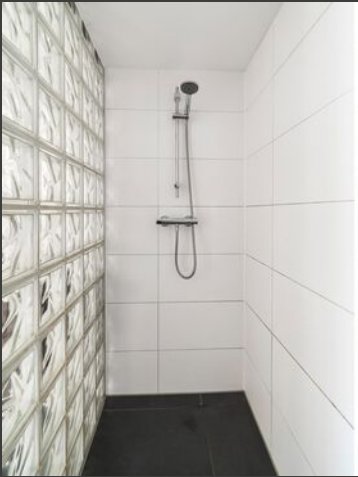
















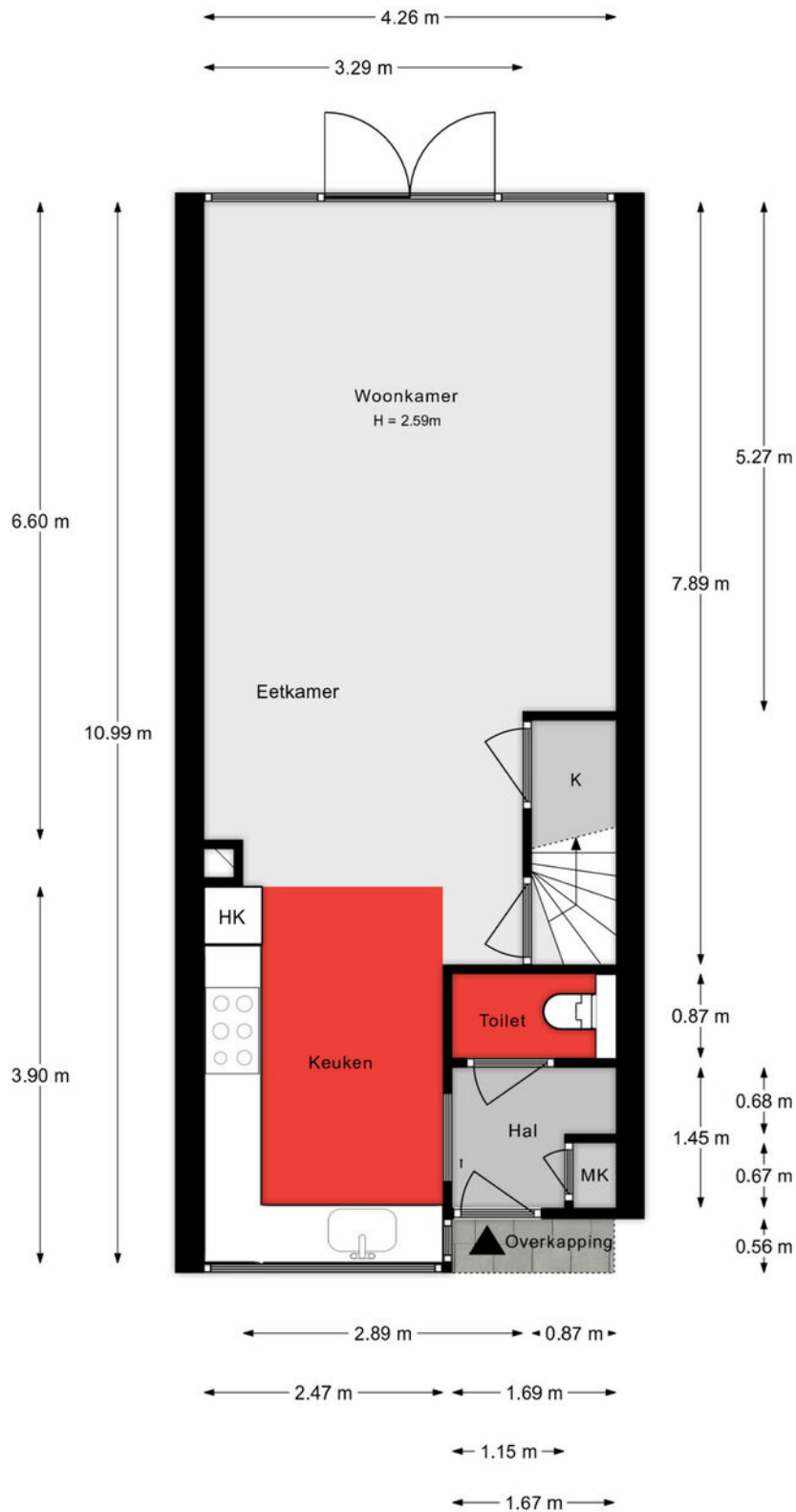






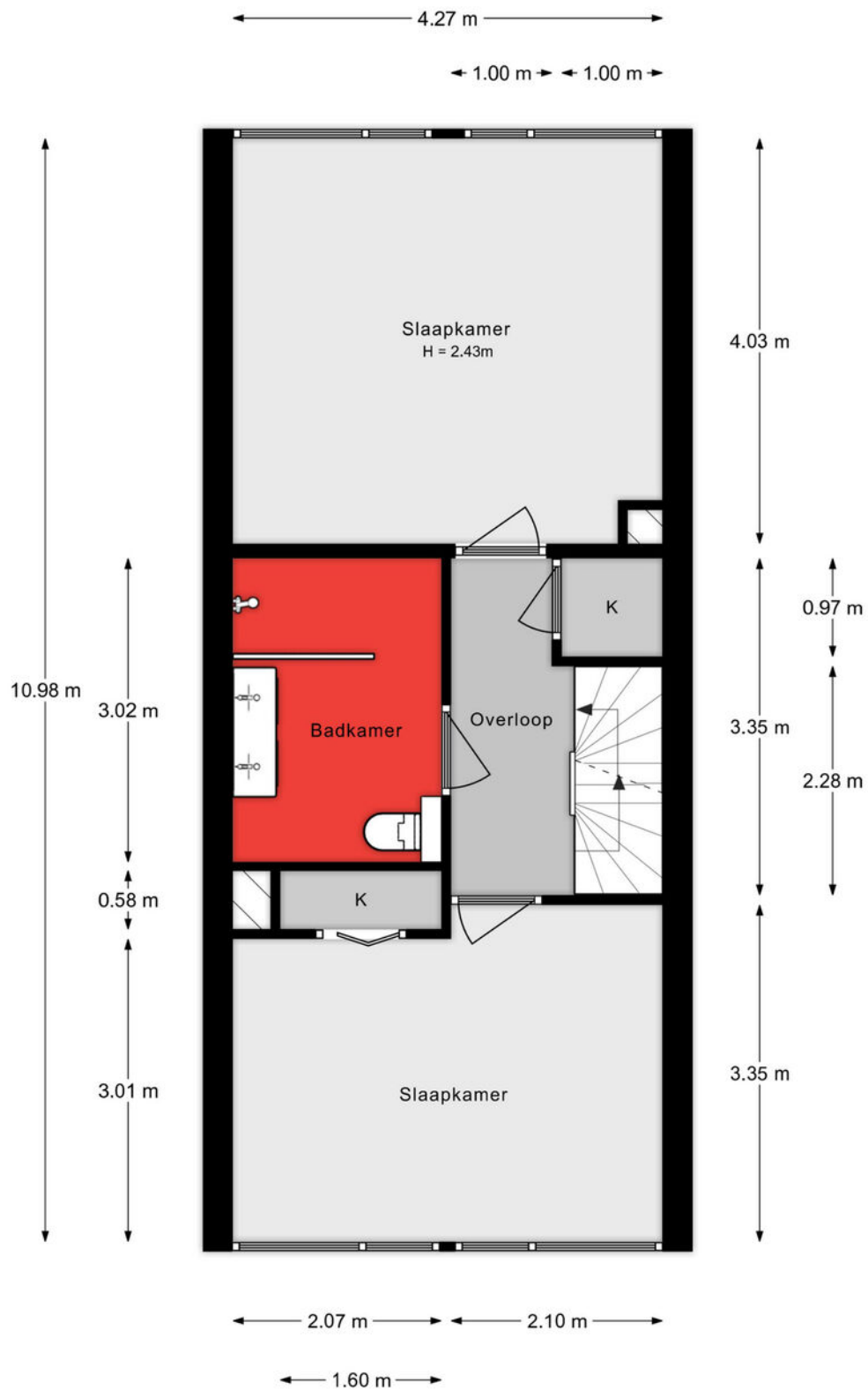


Begane grond



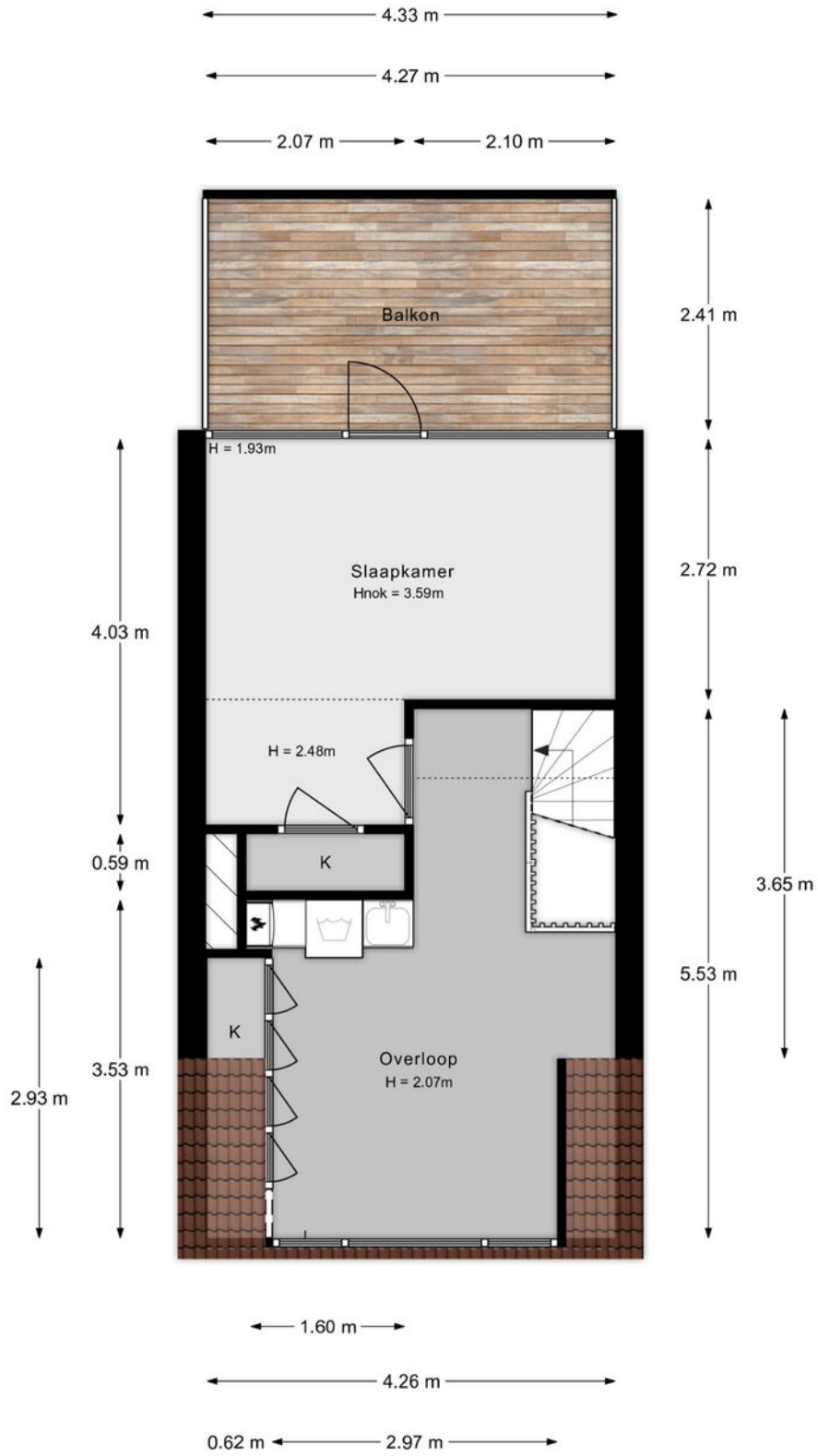
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



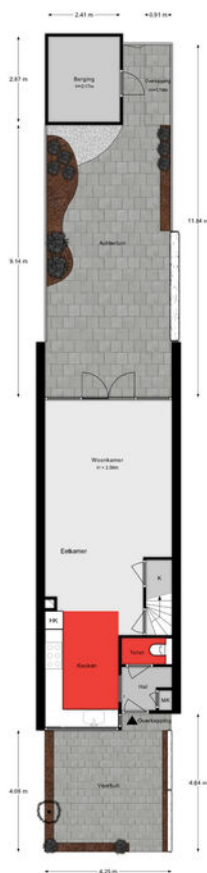
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel		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			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Reserve klinkers	X		
Regenton		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- zandbak	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

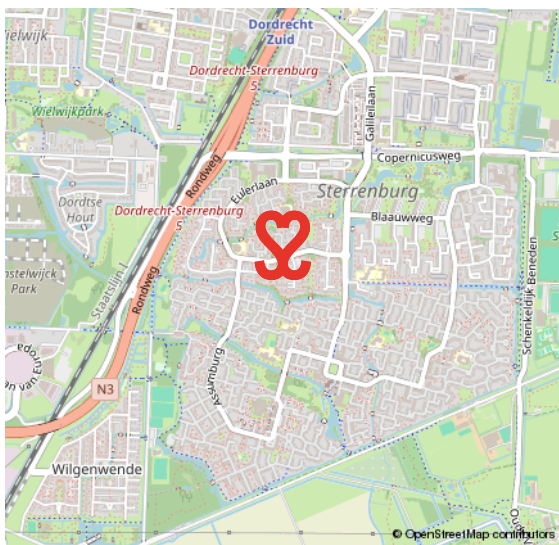
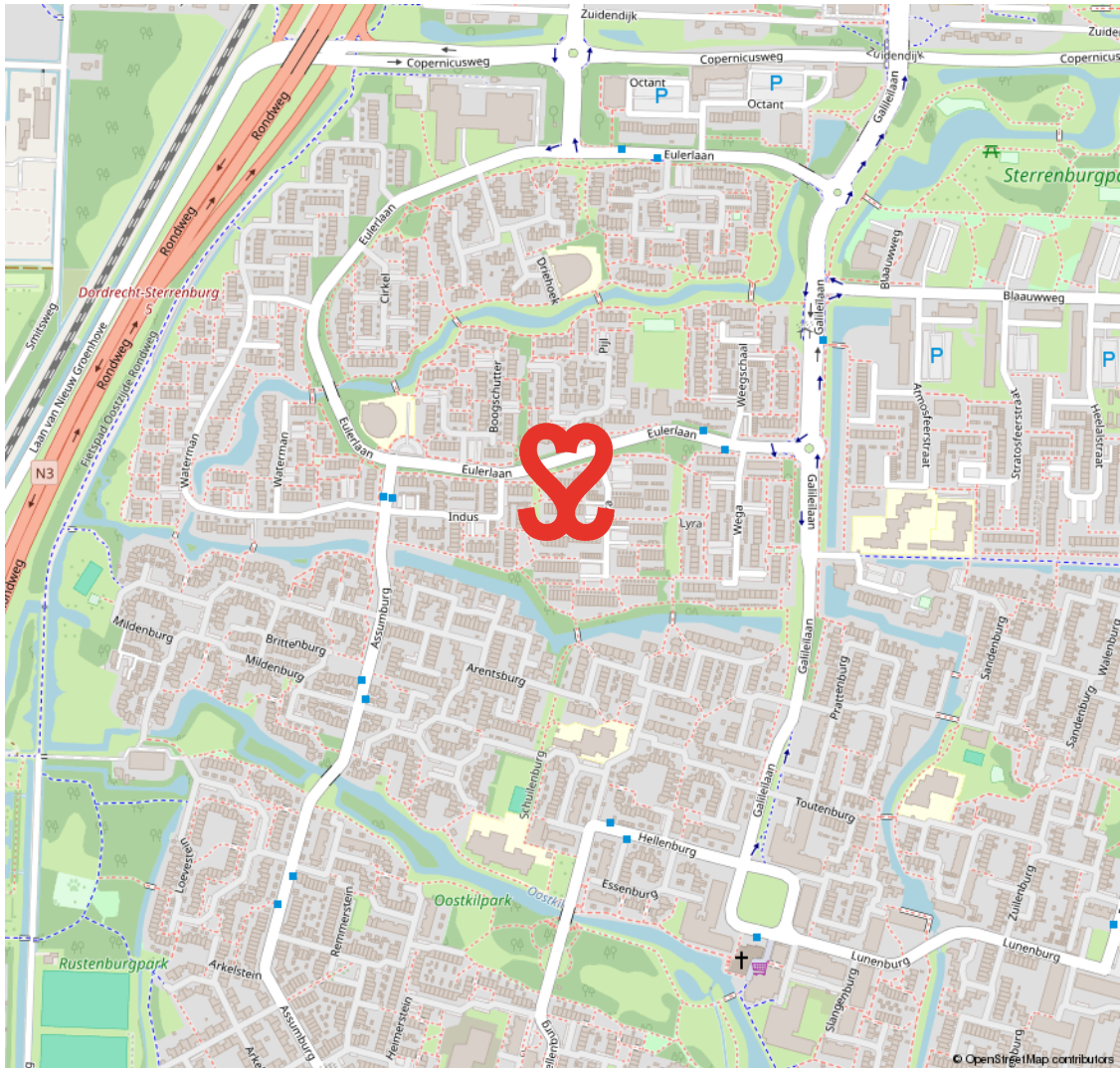
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing 	<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 2384</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 24 december 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."

 10

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!"

 9,0

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."

 9,2



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

