



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**VINKENBAAN 33
3328 LH 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

Supertoffe, energiezuinige en wérkelijk tot in de details verzorgde gezinswoning met een strak interieur, aanbouw, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin in de wijk Wilgenwende.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

PERCELOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

445 m³

BOUWJAAR

2014

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, deels met vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd, energielabel A++

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



VINKENBAAN 33, DORDRECHT

STOERE ÉÉNGEZINSWONING IN DE POPULAIRE WIJK WILGENWENDE

- om door een ringetje te halen: inpakken en verhuizen maar!
- degelijk gebouwd en stoer ingericht gezinshuis in de hippe nieuwbouwwijk;
- topligging met uitzicht op groen en waterpartij aan de voorzijde;
- diverse luxe extra's zoals airconditioning, vloerverwarming en 14 zonnepanelen;
- perfecte isolatievoorzieningen, energielabel A++!
- ruime uitgebouwde living met schuifpui;
- luxe, zeer compleet uitgevoerde keukeninrichting;
- 3 slaapkamers en een fraaie badkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met grote 4e slaapkamer v.v. dakkapel, wasruimte en een bergzolder;
- strak aangelegde tuin (west) met berging en achterom;
- de jonge wijk Wilgenwende is ruim van opzet en heeft een groen en landelijk karakter;
- de wijk grenst direct aan het buitengebied en is kindvriendelijk ingericht met ruime trottoirs, speeltuintjes, 30-kilometerzones en flauwe taluds bij waterstroompjes;
- woonoppervlak 122 m². Bruto inhoud 445 m³;
- bouwjaar 2014. Eigen grond 132 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang (v.v. indirecte LED-verlichting onder de treden) en een modern toilet met wandcloset en natuurstenen fonteintje. Via een stoere staallook tussendeur is de woonkamer te bereiken.

Tuingerichte woonkamer, vergroot doordat de woning vanuit de bouw is voorzien van een aanbouw aan de achterzijde. In de woonkamer

bevindt zich een praktische trapkast en via de schuifpui (met stijlvolle shutters) is de achtertuin te bereiken. De woonkamer beschikt over airconditioning.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de prachtige open keuken welke is uitgevoerd met een L-vormige wandopstelling met Quooker, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuiginstallatie en meerdere lades. Daarnaast is er een in 2023 extra bijgeplaatste kastenwand met stoomoven, wijnkoeler (ter overname), combi-oven en extra kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. 2 Slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning en de 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde.

De luxe badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is hotel-chique ingericht met inloopdouche v.v. hand- en regendouche, inbouwkransen, wandcloset, wasmeubel met dubbele waskom en verlichte spiegel en een handdoekradiator. De wanden zijn afgewerkt met betonciré en tegels.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping is opgesplitst in een voorzolder en grote toffe slaapkamer. Op de voorzolder is er plaats voor de wasapparatuur, alsmede de opstelling van de cv-combiketel, mv-unit en omvormer. Er is daglichtinval doordat er hier een dakvenster is geplaatst.

De slaapkamer is L-vormig en is vergroot middels de realisatie van een dakkapel in het achterdakvlak. Deze kamer biedt tevens ruimte voor een



werkplek/bureau en ook is er een luik naar de bergzolder, alsmede een vaste maatwerkkast en bergruimte achter de knieschotten. Ook deze kamer beschikt over airconditioning.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is gunstig op het westen gesitueerd en is strak aangelegd met terras, keramische houtlook tegels en kunstgras. Ook is er elektrische zonwering, In-Lite verlichting en een buitenkraantje aanwezig. Achterin de tuin bevindt zich de berging, voorzien van elektra, en ook is er een achterom aanwezig.

ENTREE/HAL MET TRAPOPGANG

Algemeen:

- Vloerafwerking: laminaat.
- Wandafwerking: glas stucwerk, (glasvlies)behang en spachtelputz (hal/overloop).
- Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen (en aluminium schuifpui) met dubbele en triple beglazing.
- Vloerverwarming: op de begane grond als bijverwarming.
- Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescerm woonkamer achterzijde. Elektrisch rolluik bij de dakkapel.
- Zonnepanelen: de woning beschikt over maar liefst 14 zonnepanelen.
- Airconditioning: op de begane grond en 2e verdieping bevindt zich een airco-unit (systeembuitbreiding met een 3e unit behoort tot de mogelijkheden).

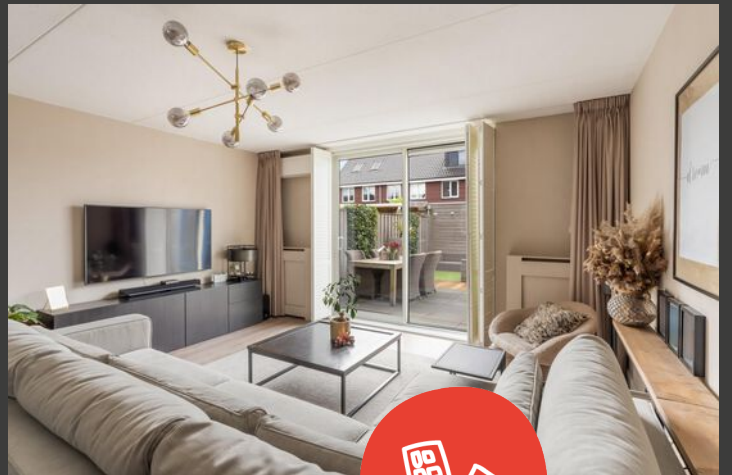


Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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













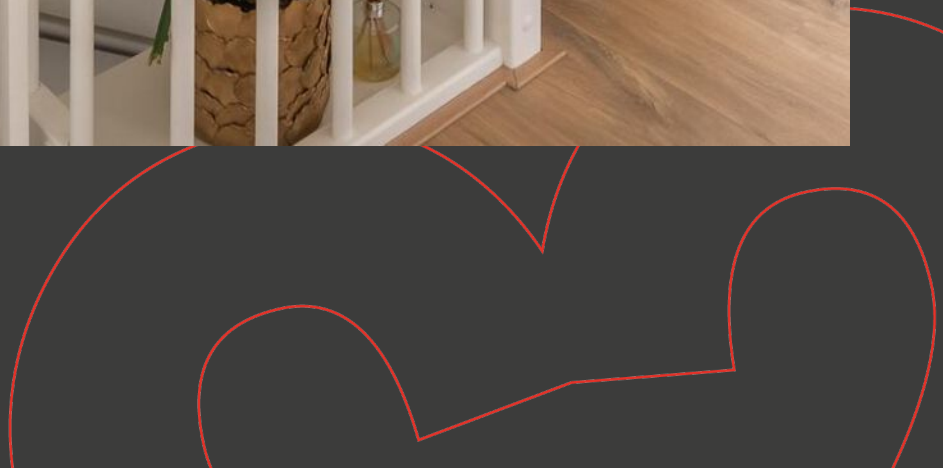


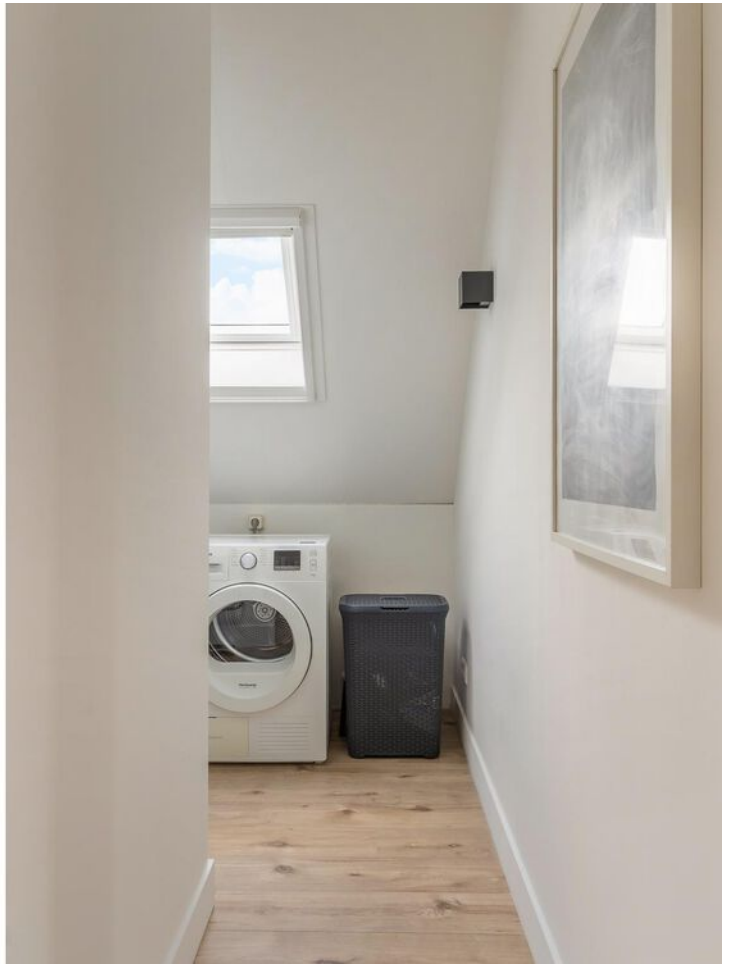




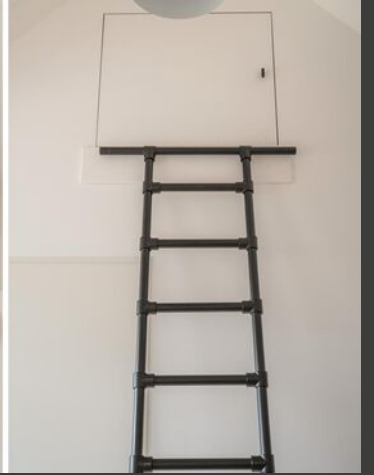




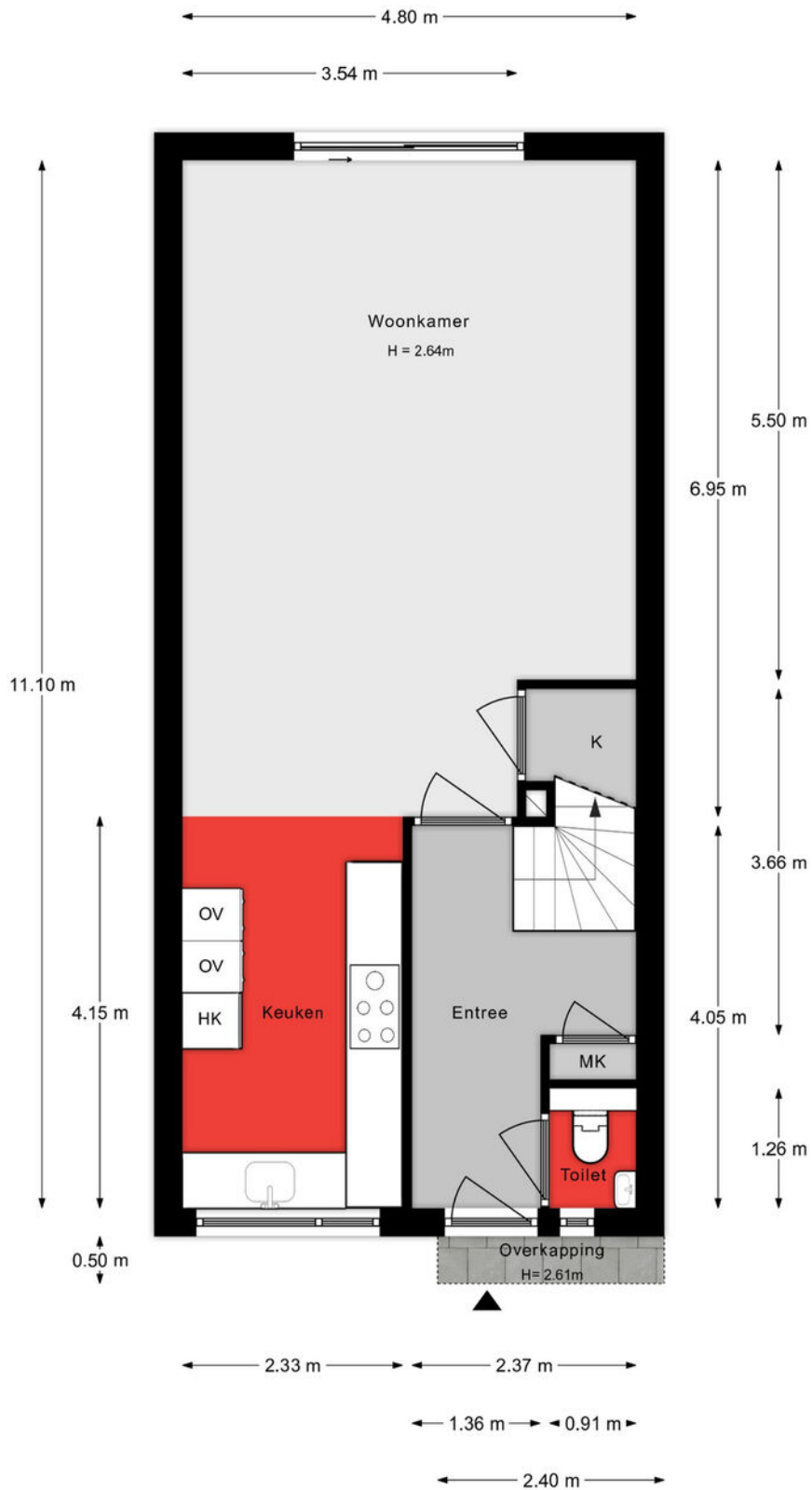






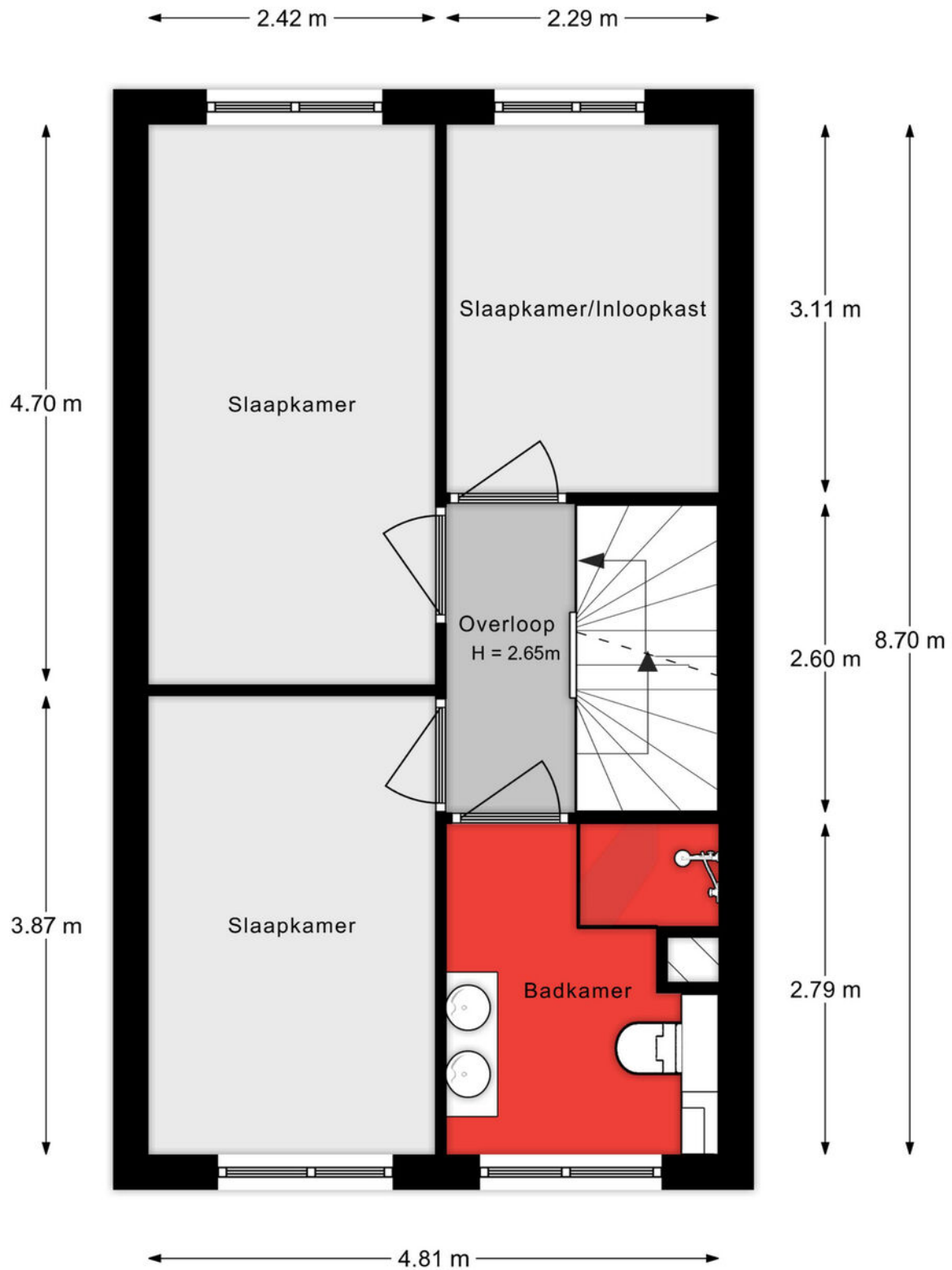


Begane grond



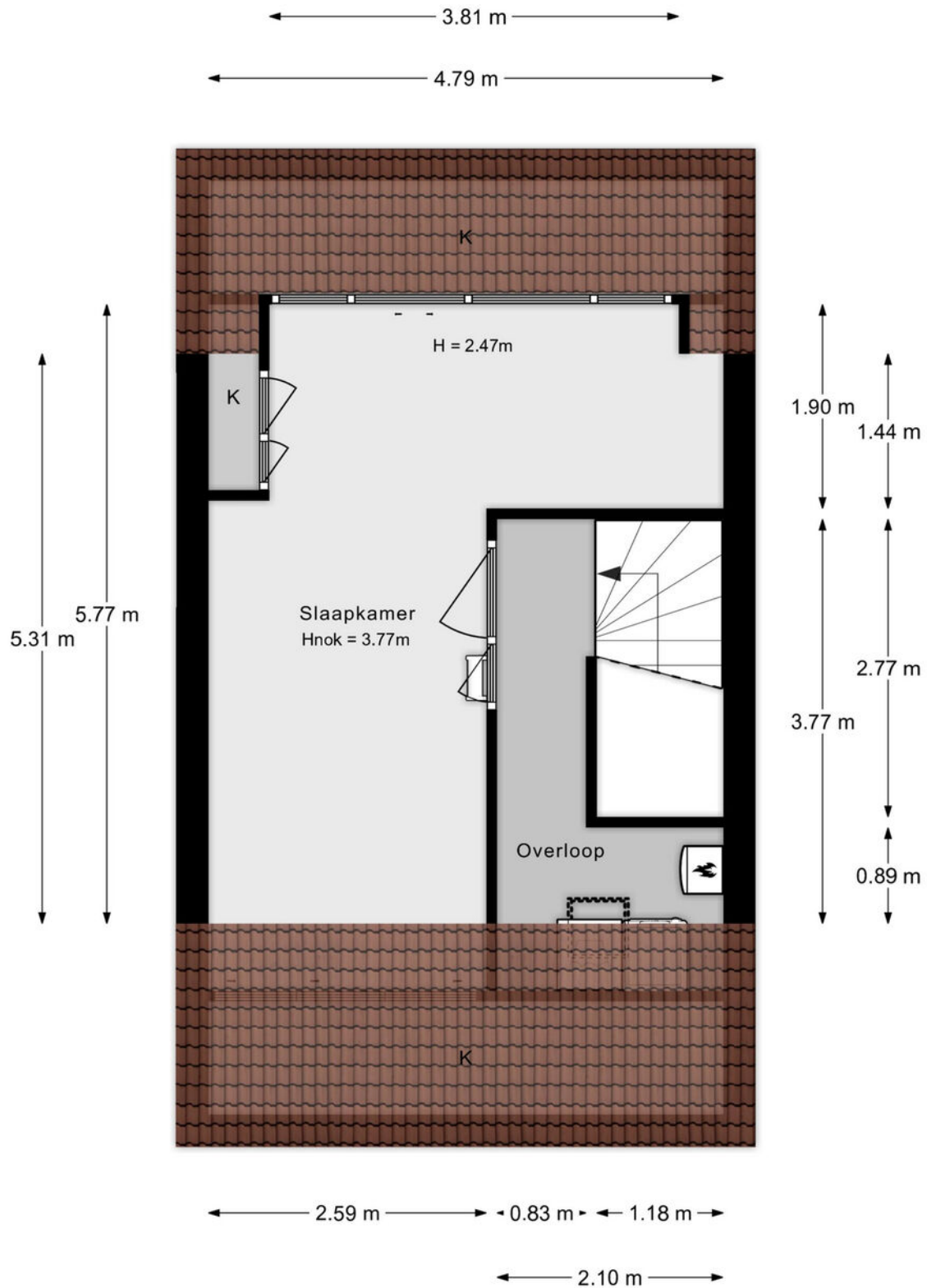
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



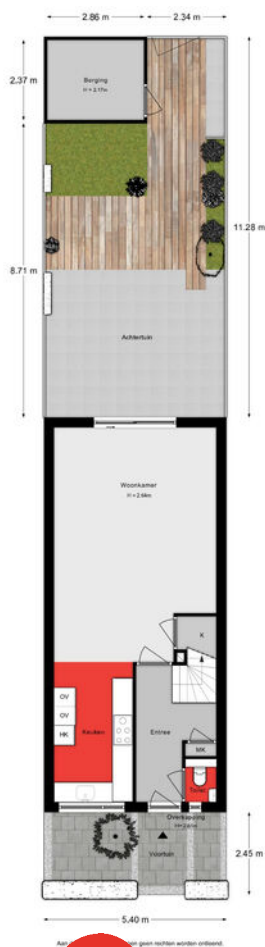
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten (in de kleine kamer) op de eerste verdieping	X		
- Foto wandplank woonkamer/slaapkamers/zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnklimaatkoelkast			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Magneetstrip voor messen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

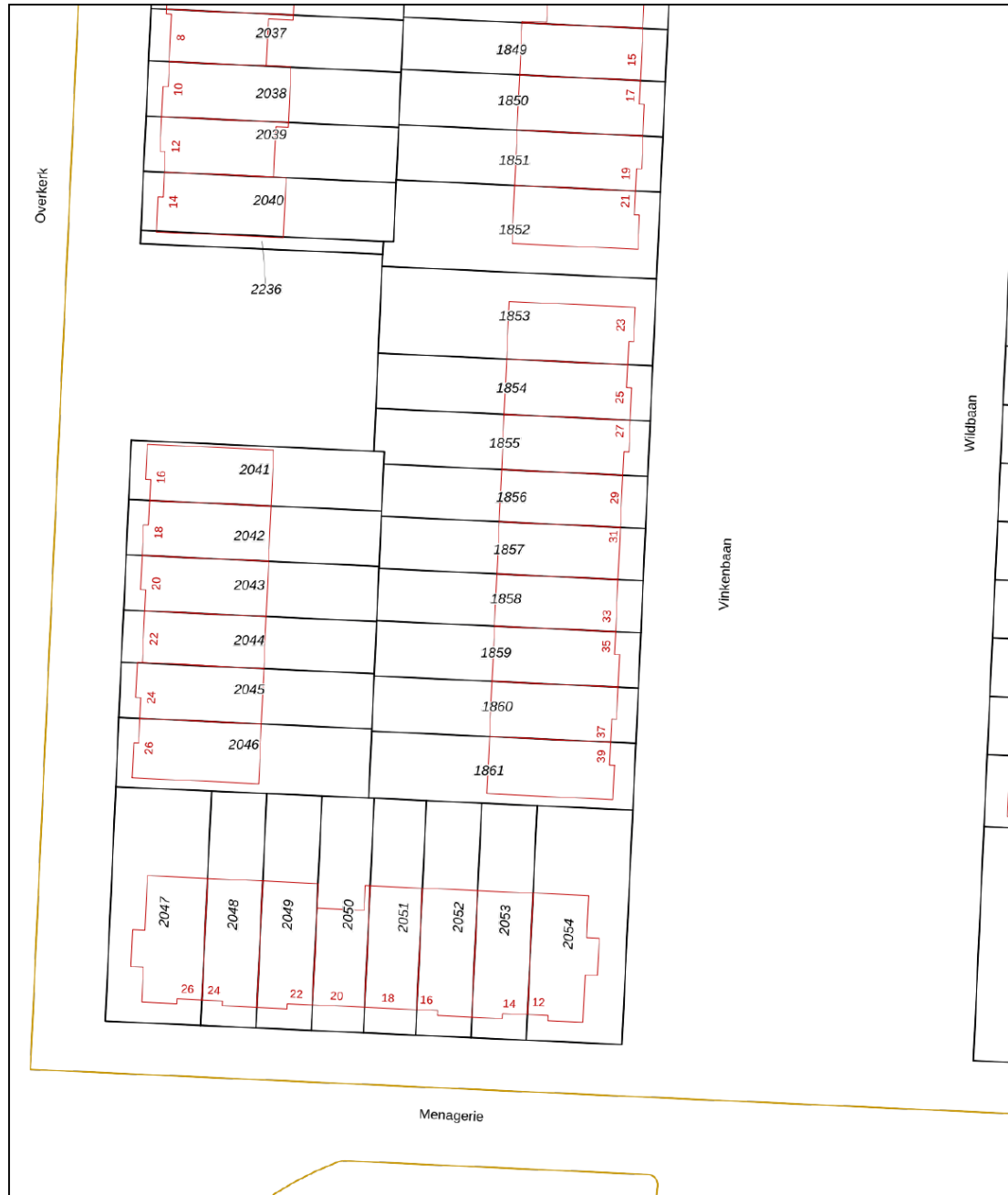
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

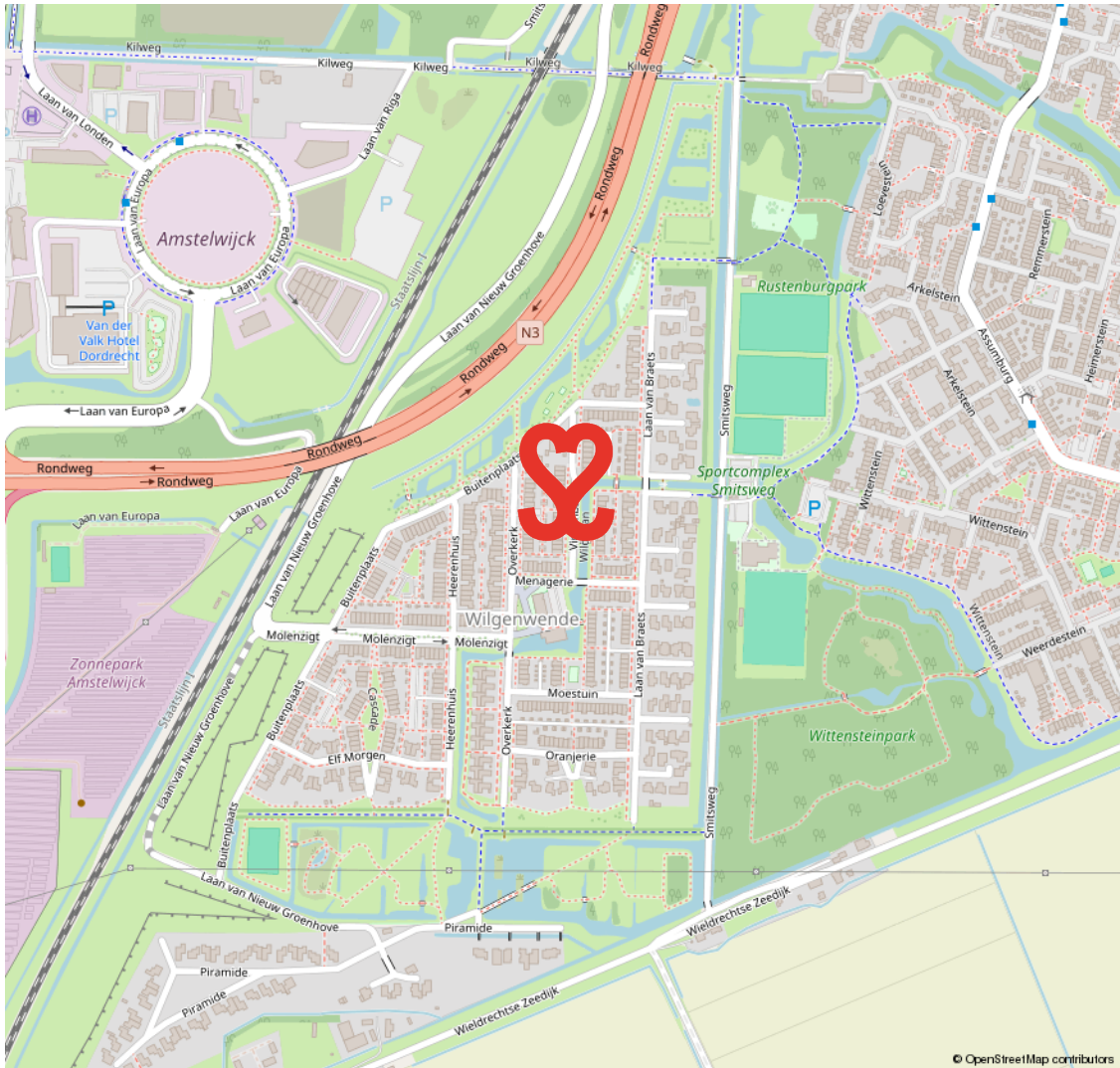
Uw referentie: ---



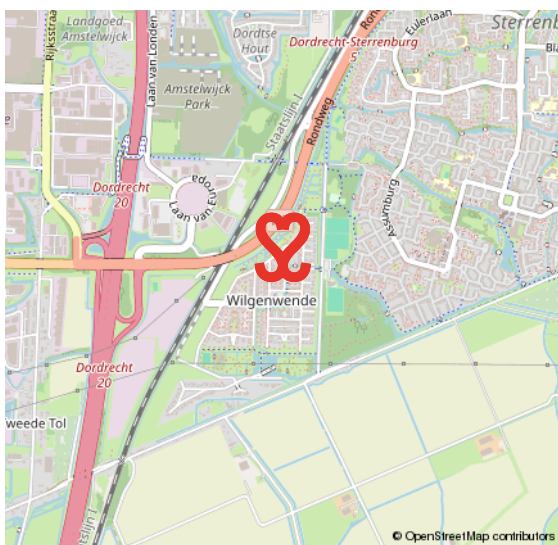
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 1858</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 eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

WILGENWENDE

NIEUWE GEZINSWIJK IN DORDRECHT

De nieuwe wijk Wilgenwende bestaat straks uit circa 600 nieuwbouw woningen, vrije kavels en appartementen in verschillende typen en prijsklassen. Er is een diversiteit aan architectuurstijl. Het motto voor de wijk Wilgenwende is 'Natuurlijk Wonen'.

De woonomgeving kenmerkt zich door fraaie bomenlanen, een brede ecologische zone en meerdere parken als natuurlijk rustpunt in de wijk. Wilgenwende is gebouwd op veiligheid en rust. Kindvriendelijkheid staat hierbij voorop.

WILGENWENDE DORDRECHT



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

