



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BOOGSCHUTTER 56
3328 KC 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

Energiezuinig wonen in een royale en goed onderhouden eengezinswoning met vier slaapkamers en tuin op het zuiden, gelegen op een rustig en groen plekje in de geliefde wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

118 m²

PERCELOPPERVLAKE

133 m²

INHOUD

404 m³

BOUWJAAR

1975

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur-, bodem- en glasisolatie

VRAAGPRIJS € 369.000 K.K.



BOOGSCHUTTER 56, DORDRECHT

MOOI PLEKJE!

- mooie ligging aan wandelpad, groen en water.
Waar vind je dit nog?
- energielabel A, acht zonnepanelen, dak-, gevel-, bodem- en glisolatie;
- sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht;
- half open keuken met nette inrichting en eetgedeelte aan de achterzijde;
- veel lichtinval dankzij de fraaie aluminium schuifpui (2023) aan de tuinzijde;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een recent gerenoveerde badkamer;
- royale zolderverdieping met vierde slaapkamer en extra bergruimte;
- keurig aangelegde achtertuin met stenen berging en achterom;
- volop parkeergelegenheid op de aan de achterzijde van de woning gelegen parkeerplaats;
- gemoedelijke en kindvriendelijke woonomgeving met basisscholen, winkelcentrum Sterrenburg, NS station Zuid, sportvoorzieningen en uitvalswegen
allemaal binnen handbereik;
- natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 118 m². Bruto inhoud 404 m³;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 133 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal in uitbouw voorzien van meterkast met glasvezelaansluiting en volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

Sfeervolle, L-vormige woonkamer met een vrij uitzicht op het aan de voorzijde gelegen wandelpad, groen en waterpartij. De woonkamer is voorzien van een open trapopgang.

Het eetgedeelte aan de achterzijde heeft een prachtige lichtinval via de recent, over de volle breedte van de woning, geplaatste aluminium schuifpui.

De half open keuken beschikt over een keurige keukeninrichting in L-opstelling met keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. De schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang naar de drie slaapkamers en badkamer.

De grote slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde.

In 2024 is de badkamer gerenoveerd en voorzien van mooie, stoere zandkleurige wand- en vloertegels, een inloopdouche met glazen wand en thermostaatkraan, wandcloset, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats cv-ketel (Remeha Tzerra, 2021), unit mechanische ventilatie (2021), omvormer van de zonnepanelen en de wasmachine aansluiting.

Slaapkamer 4, royale L-vormige kamer voorzien van dakkapel aan de voorzijde, wastafel en bergruimte achter de knieschotten.



Tuin/berging:

Keurig aangelegde voor- en achtertuin. De op het zuiden gelegen achtertuin is voorzien van sierbestrating, een handmatig bedienbaar zonnenscherm, een buitenkraan, stenen berging met elektra en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizenvloer op de begane grond. De eerste verdieping is voorzien van laminaat en op de tweede verdieping ligt vinyl.

Wandafwerking: grotendeels behang.

KEURIG ONDERHOUDEN

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen. In 2023 is er een nieuwe aluminium schuifpui aan de achterzijde geplaatst. Volledig voorzien van isolerende beglazing (excl. het wc-raampje).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2021 en 2023.

Isolatie: dak-, gevel-, bodem- en glisolatie.

Zonnepanelen: in 2018 zijn er acht zonnepanelen geplaatst op het achterdakvlak.

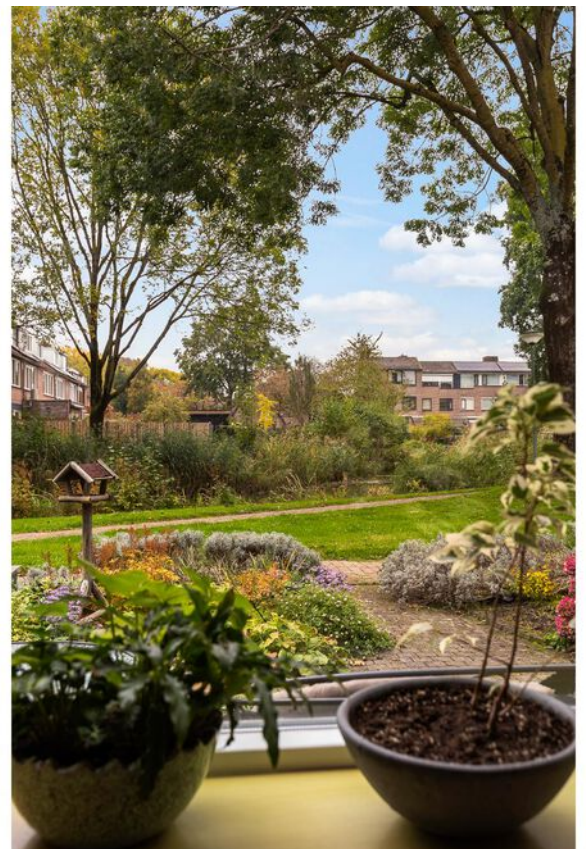
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 2839.

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

















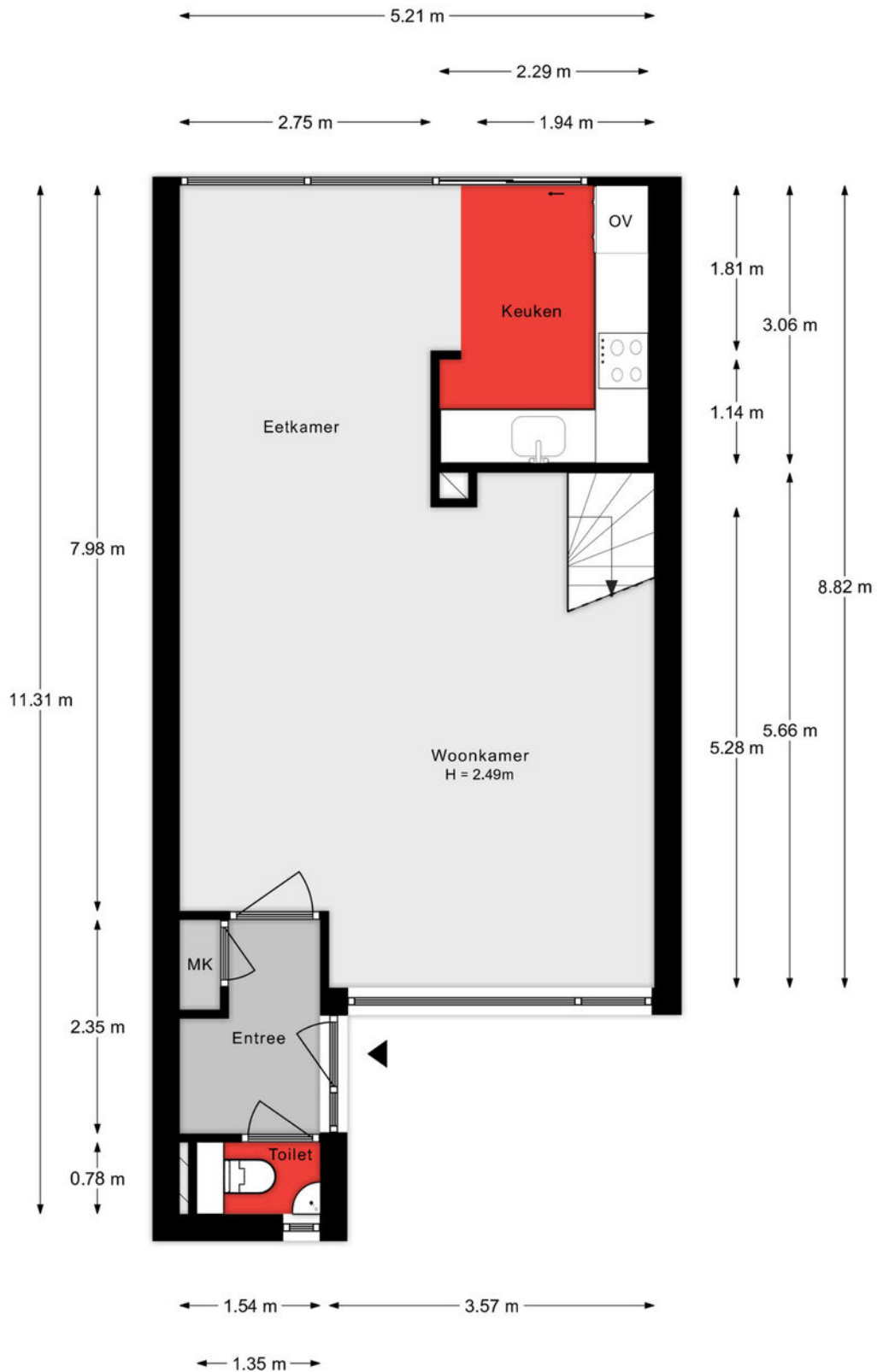






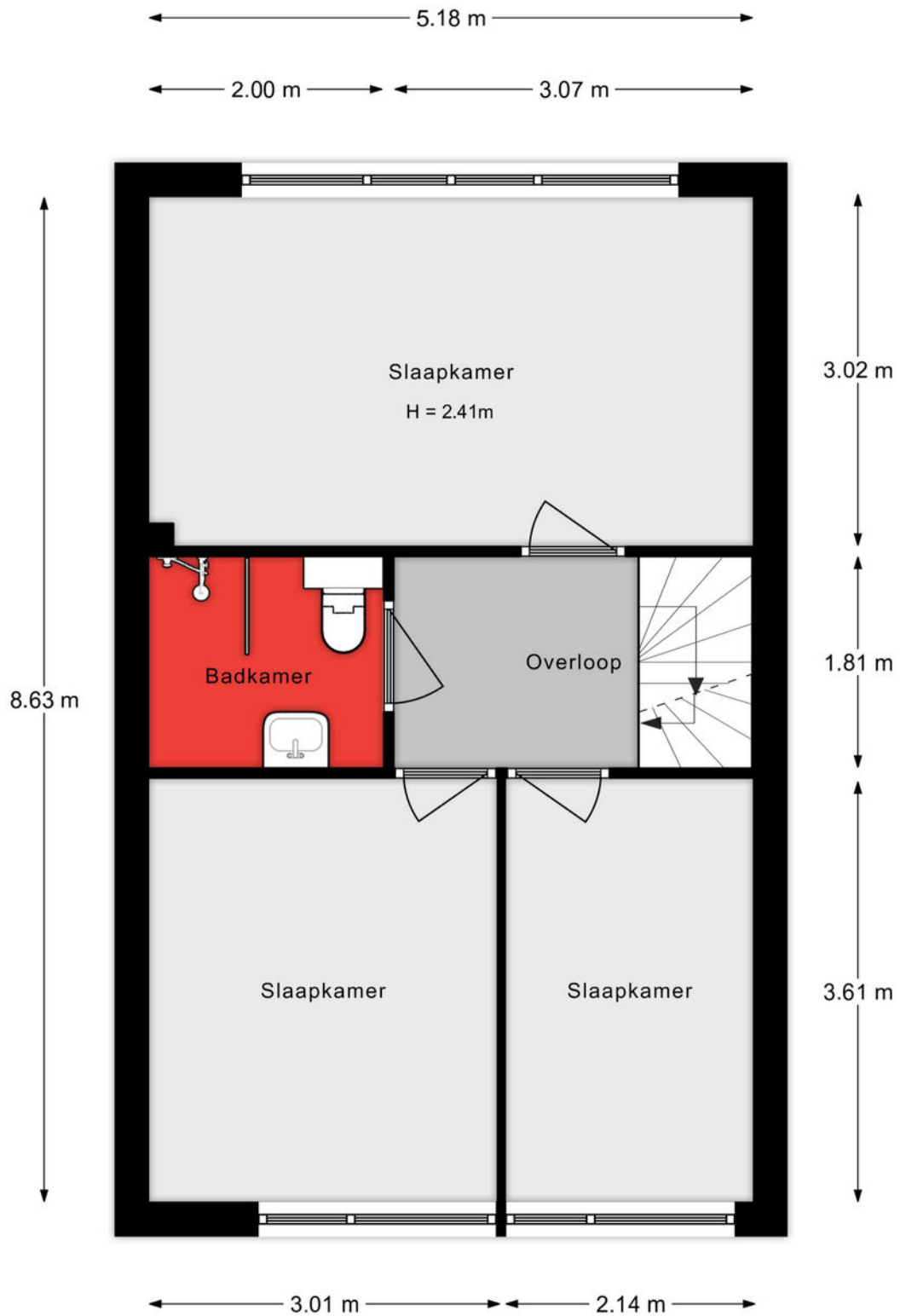


Begane grond



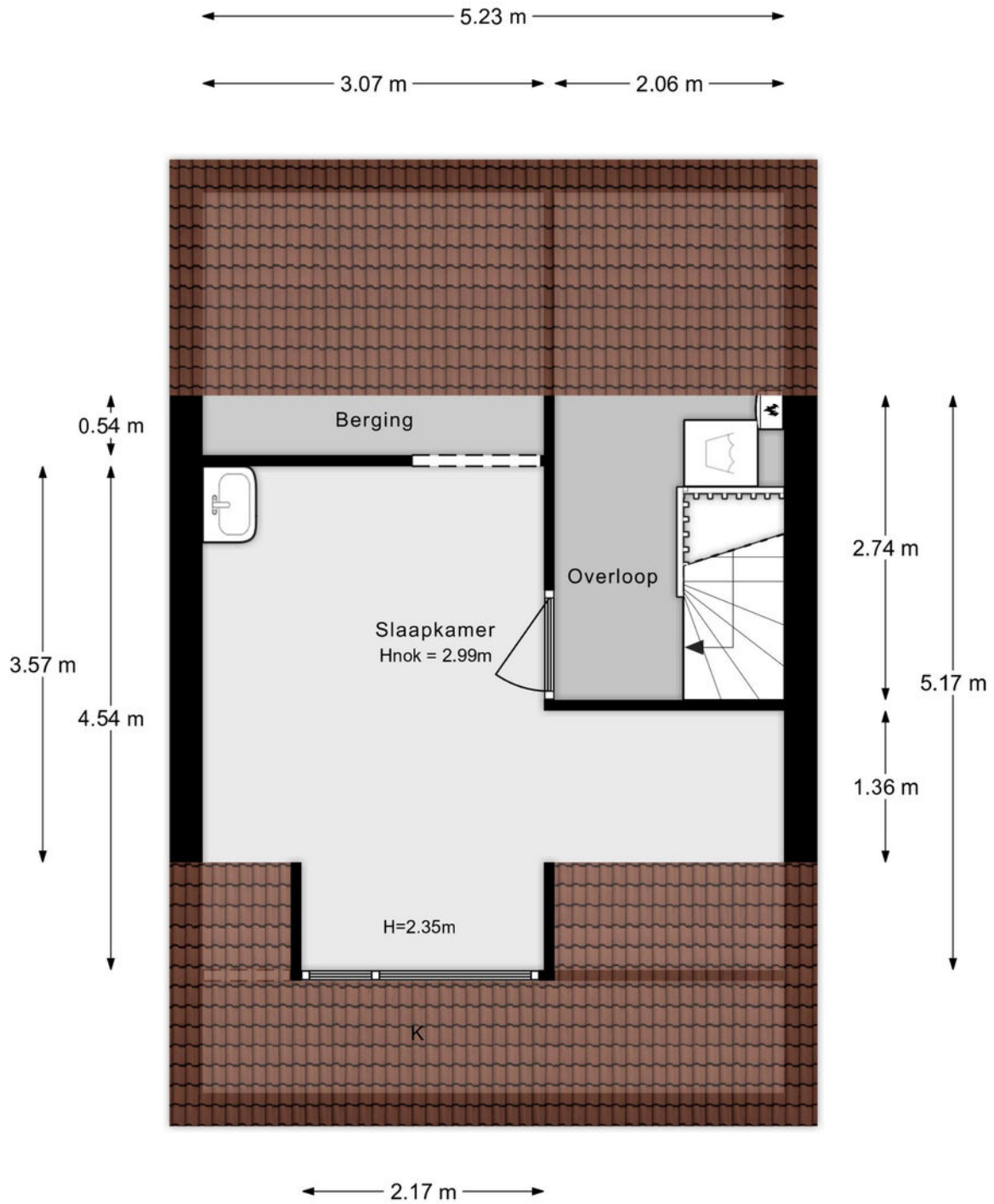
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- armatuur schuur, armatuur zolder, lamp voorzolder, lamp logeerkamer blijft achter	X		
- buitenlamp voordeur, buitenlamp keuken, buitenlamp schuur (defect)	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast logeerkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- zeil op zolder en voorzolder	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- t.l. lampje onder de linker keukenkast is defect.	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- rekje + twee haken blijft achter.	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten en bakken gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

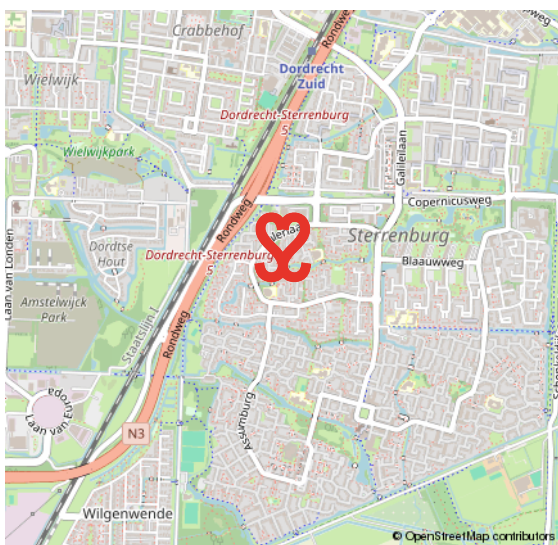
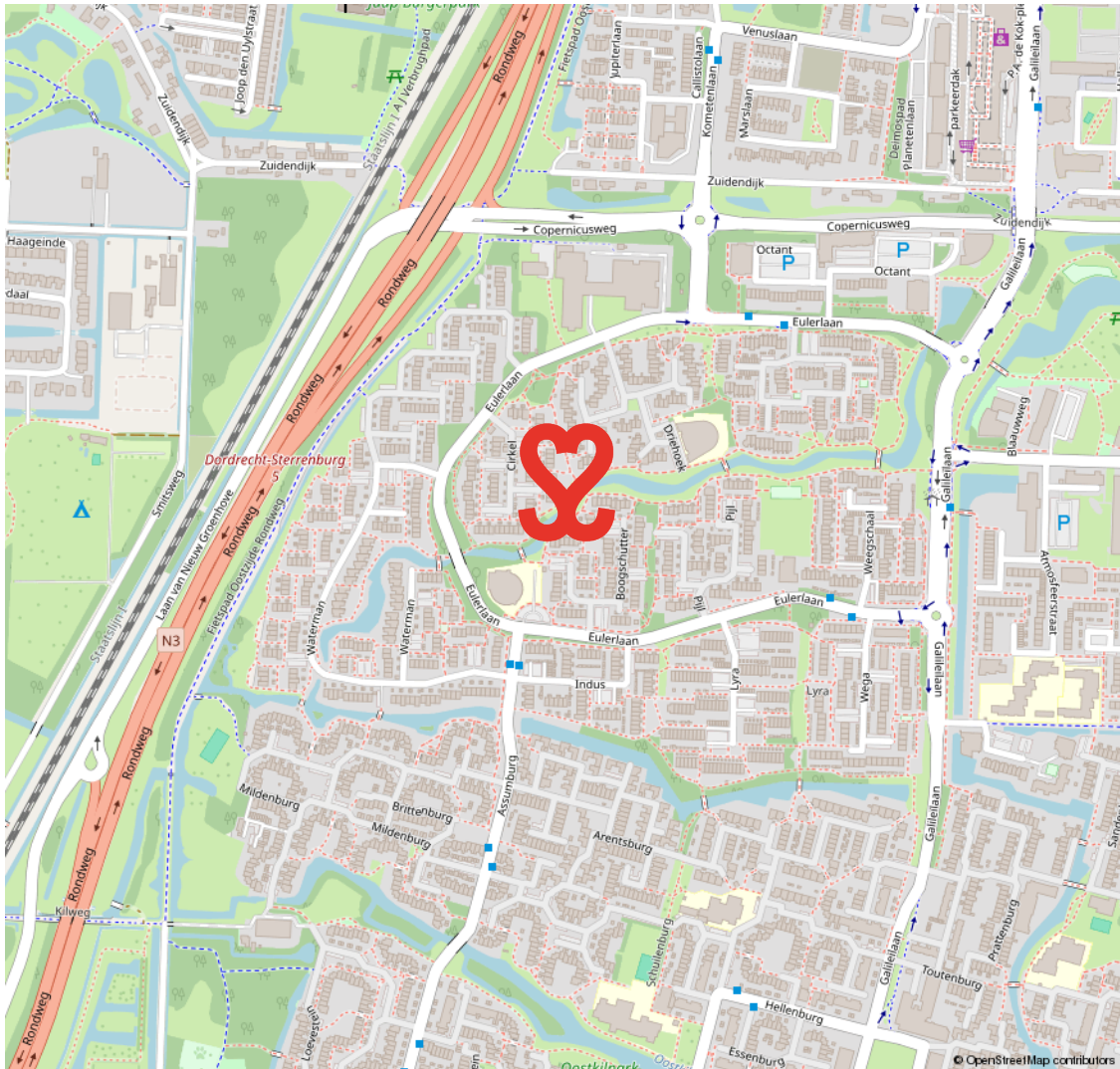


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 2839</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



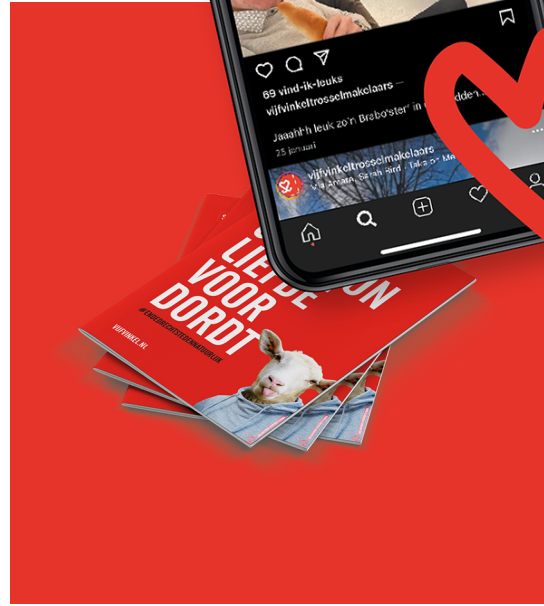
HART VOOR HET GOEDE DOEL.

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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

