



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**OVERKERK 26
3328 LM 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

Puntgave, energiezuinige eindwoning in de jonge, populaire wijk Wilgenwende met uitbouw, moderne inrichting én een heerlijke tuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

129 m²

PERCELOPPERVLAKTE

167 m²

INHOUD

478 m³

BOUWJAAR

2015

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



OVERKERK 26, DORDRECHT

RUIME, ENERGIEZUINIGE EINDWONING IN DE NIEUWBOUWWIJK WILGENWENDE

- zéér comfortabele gezinswoning in de hippe wijk Wilgenwende;
- volledig geïsoleerd, voorzien van 9 zonnepanelen, triple glas en airconditioning;
- energielabel A!
- zowel in- als uitwendig in tiptop conditie;
- in 2022/2023 op beide verdiepingen voorzien van nieuwe, strakke afwerkingen;
- uitgebouwd op de begane grond, dus met een heerlijk ruime woonkamer;
- moderne keuken aan de voorzijde;
- 1e verdieping met 2 slaapkamers (3 mogelijk) en een mooie badkamer;
- riante open kamer met wasruimte op de 2e verdieping
- de recent gerealiseerde 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 en flauwe taluds;
- woonoppervlak 129 m². Bruto inhoud 478 m³;
- bouwjaar 2015. Eigen grond 167 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met modern toilet (v.v. wandcloset en fonteintje), trapopgang en meterkast met glasvezelaansluiting. De tussendeuren in de woning zijn vervangen door stijlvolle paneeldeuren.

Tuingerichte woonkamer, vergroot middels de 2,40 meter diepe uitbouw en voorzien van een praktische trapkast. De schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime open keuken met erker en een moderne hoekopstelling welke is uitgevoerd met een

vaatwasser, inductie kookplaat, rvs afzuiginstallatie (recirculatie), combi-oven en een koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang en toegang tot de 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer.

Slaapkamer 1, een royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze kamer bestond voorheen uit 2 slaapkamers en het is mogelijk om deze, indien gewenst, weer op te splitsen. Deze kamer beschikt tevens over airconditioning.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Strakke, compleet uitgeruste badkamer aan de voorzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een douche (met regen- en handdouche), wandcloset, ligbad en wasmeubel met dubbele kraan. Ook is er een Italiaanse design handdoekradiator aanwezig. Het plafond in de badkamer is recent glad gestuct.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping bestaat uit een riante open zolderkamer welke in het jaar 2023 is voorzien van nieuwe afwerkingen. Er is een breed bureau met vaste bergruimte gecreëerd en ook is er veel lichtinval dankzij de 2 Velux dakvensters (met zonwering en verduisteringsgordijn).

Ook bevindt zich op de 2e verdieping een was-/bergruimte met daarin tevens de opstelling van de cv-combiketel en mv-unit.

Tuin/berging:

Zowel de voor- als achtertuin zijn keurig verzorgd aangelegd. In de achtertuin vindt je een leuke pergola met schaduwdoek, containerhuis en



bloembakken met een palm en olijfbomen. Achterin de tuin bevindt zich de houten berging (v.v. elektra) en ook is er een achterom aanwezig. Aan de achtergevel bevindt zich een buitenkraantje alsmede een elektrapunt.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glasvliesbehang op de begane grond en glad stucwerk op beide verdiepingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (behoudens aluminium schuifpui) met triple en dubbele HR++ beglazing.

ENTREE/HAL MET TRAPOPGANG EN TOILET

Buitenschilderwerk: in 2021 uitgevoerd.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 9 zonnepanelen.

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

Energielabel: A.

Bouwjaar: 2015.

Grondoppervlak: 167 m².

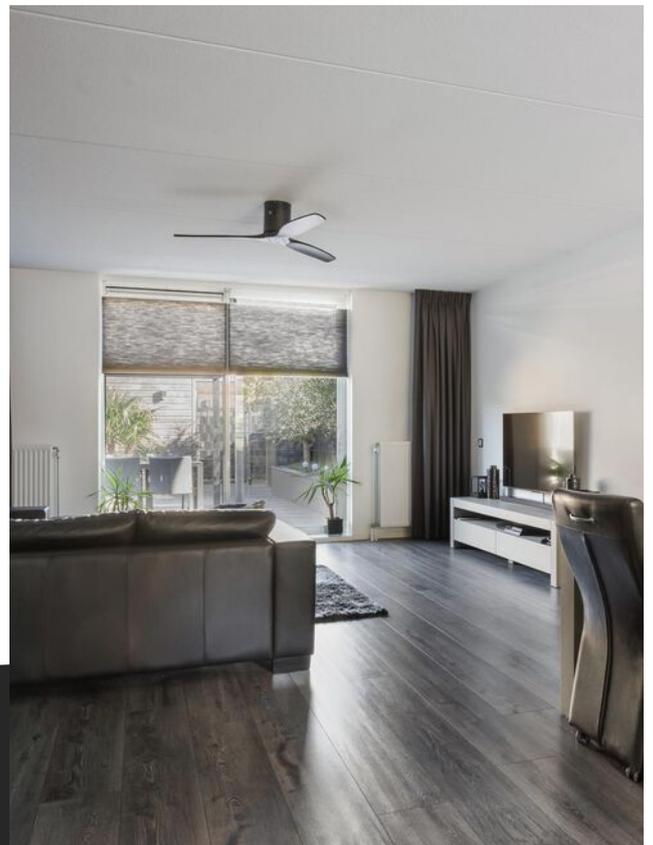
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 2046.

Oplevering: in overleg / indicatie eind 2024.



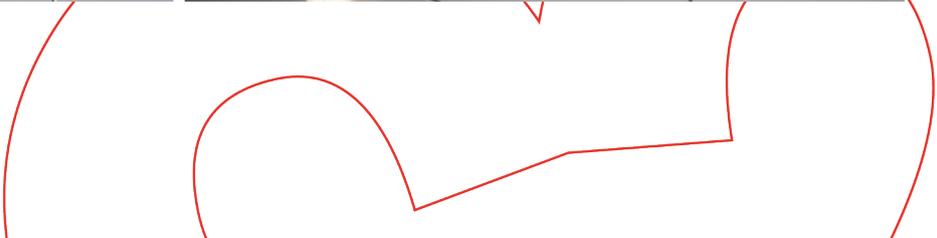
Jeroen legt uit

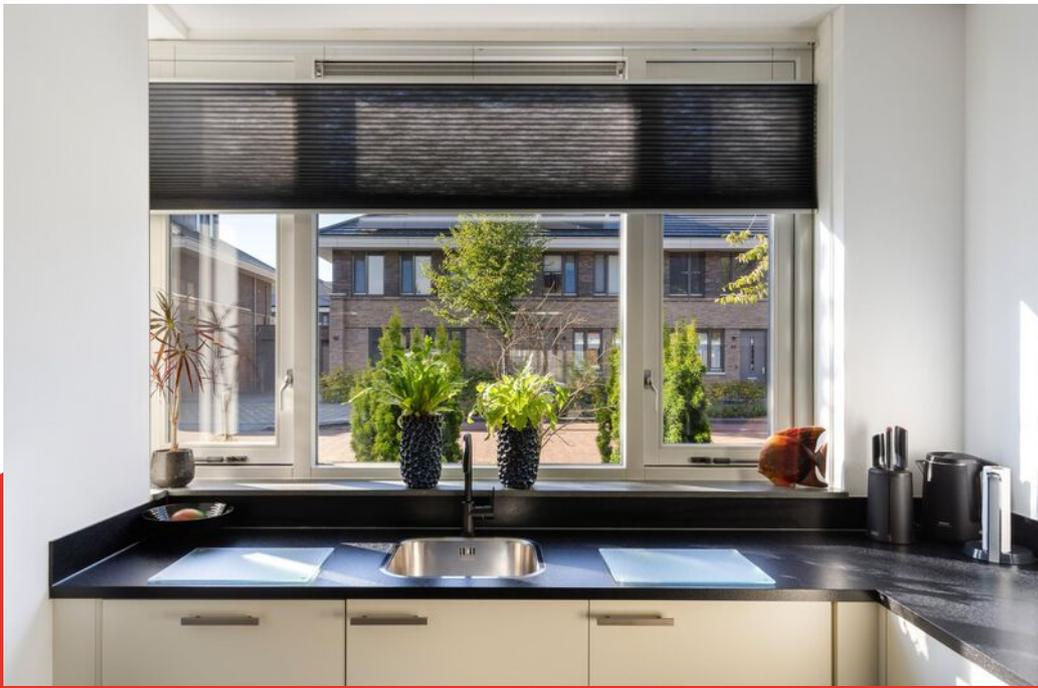
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600







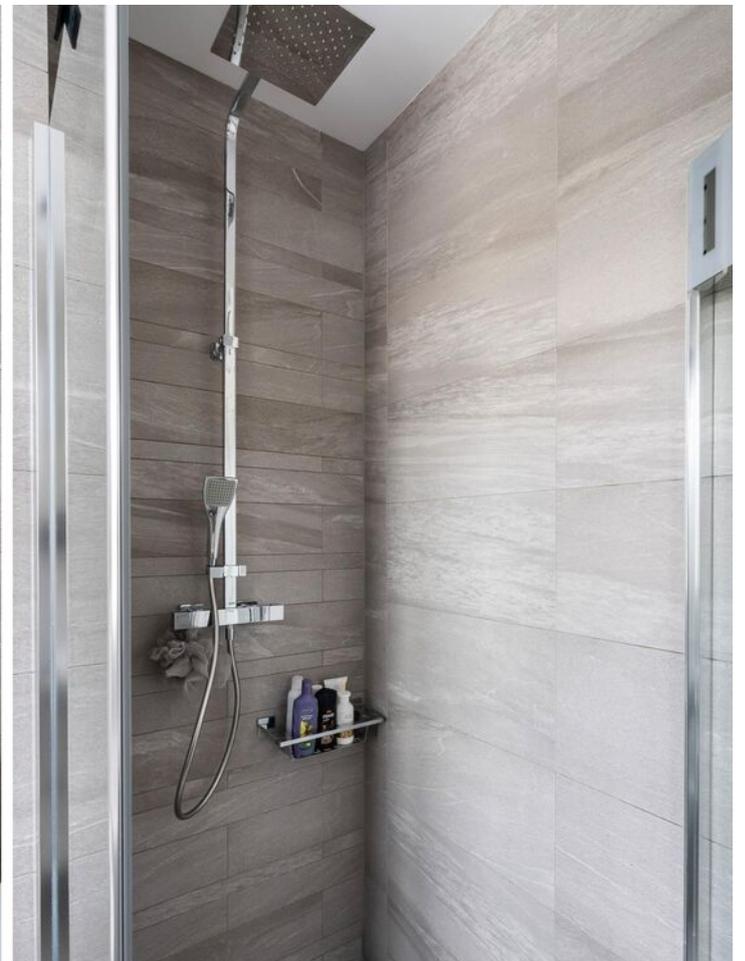


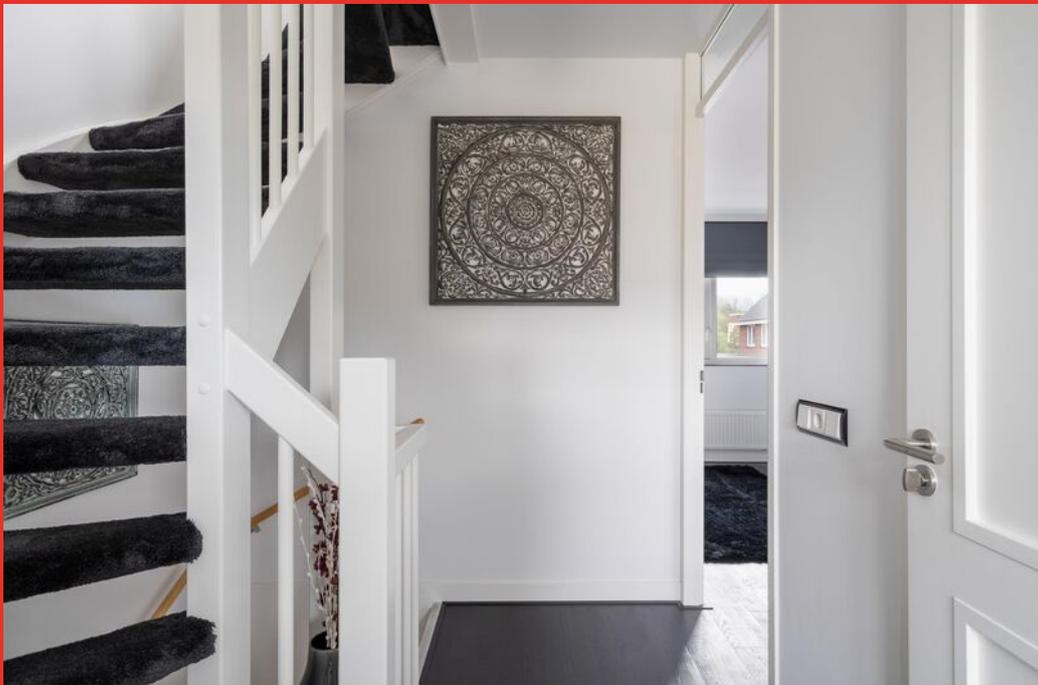
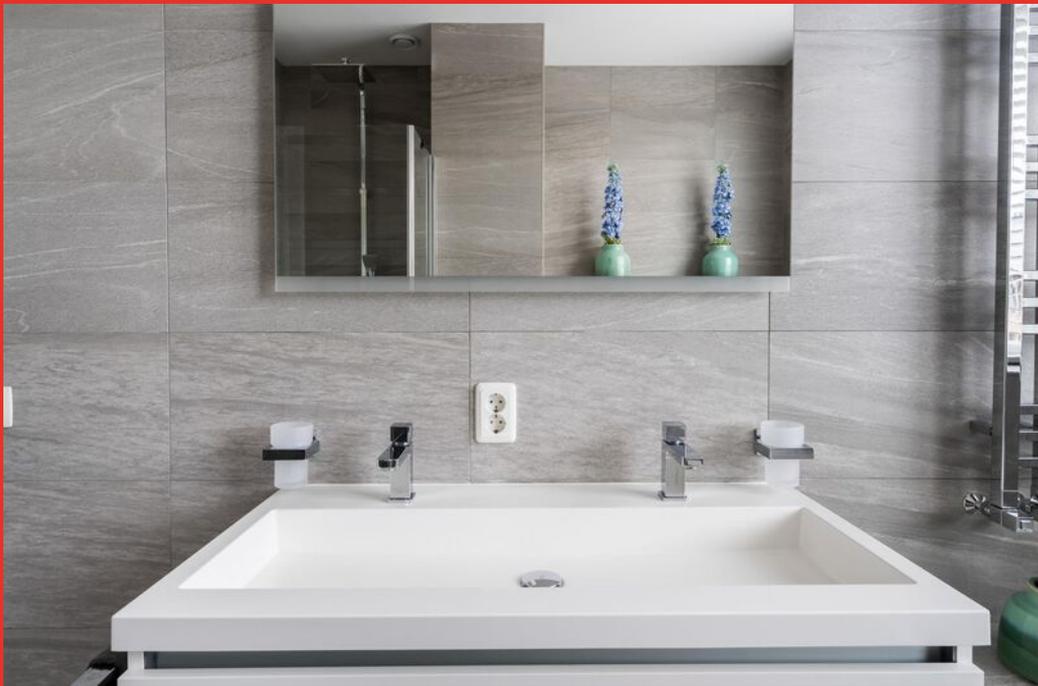
















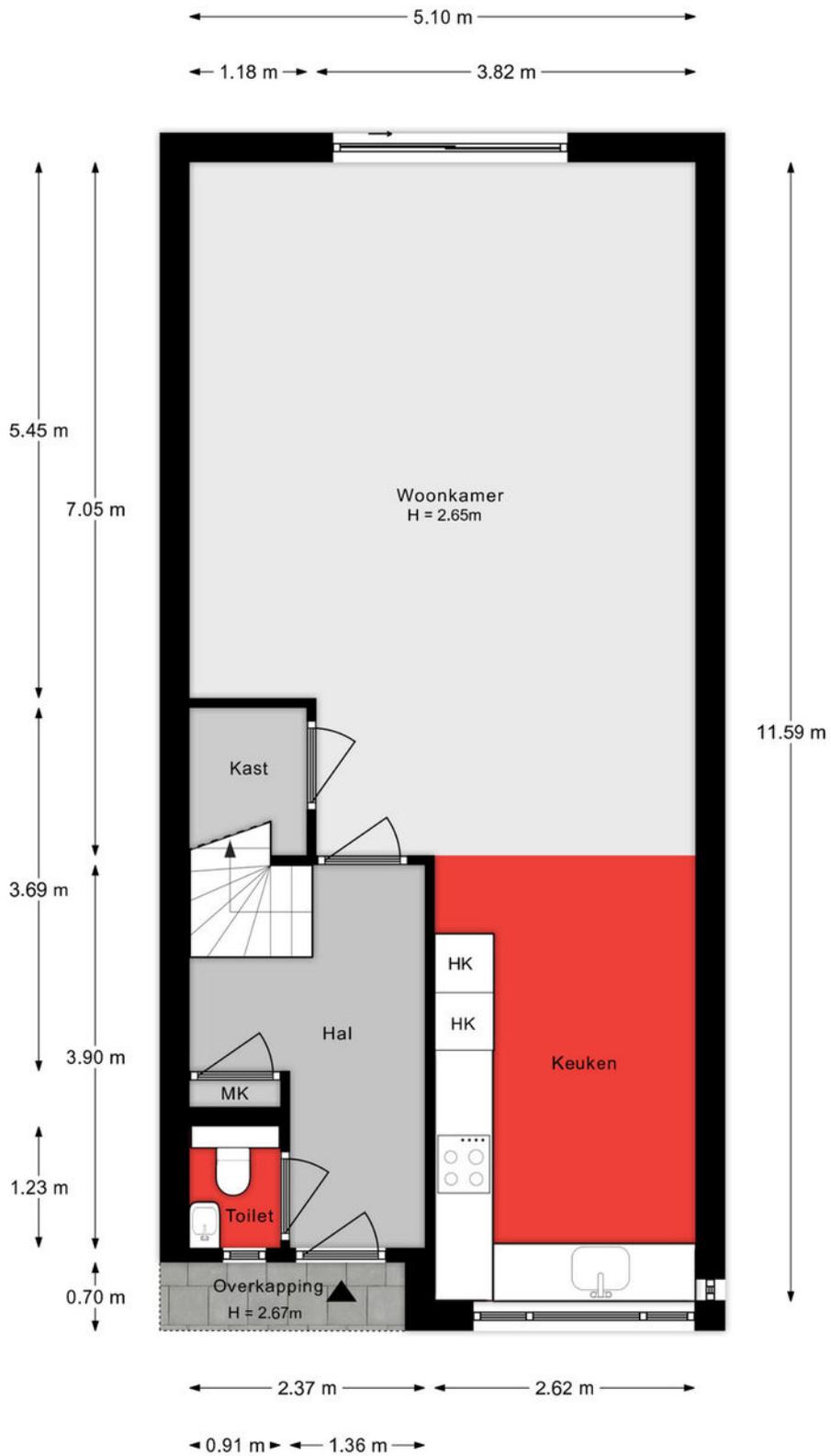






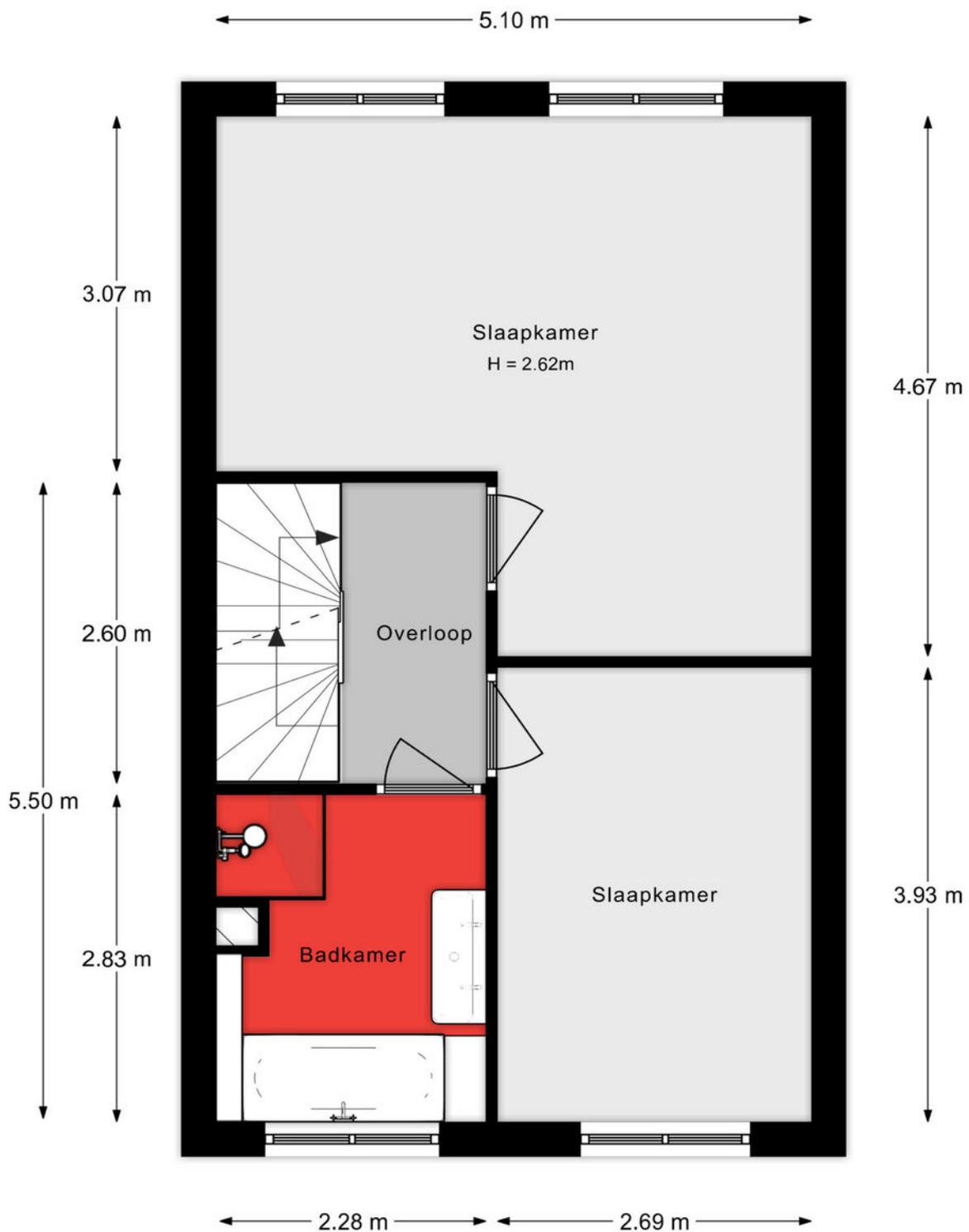


Begane grond



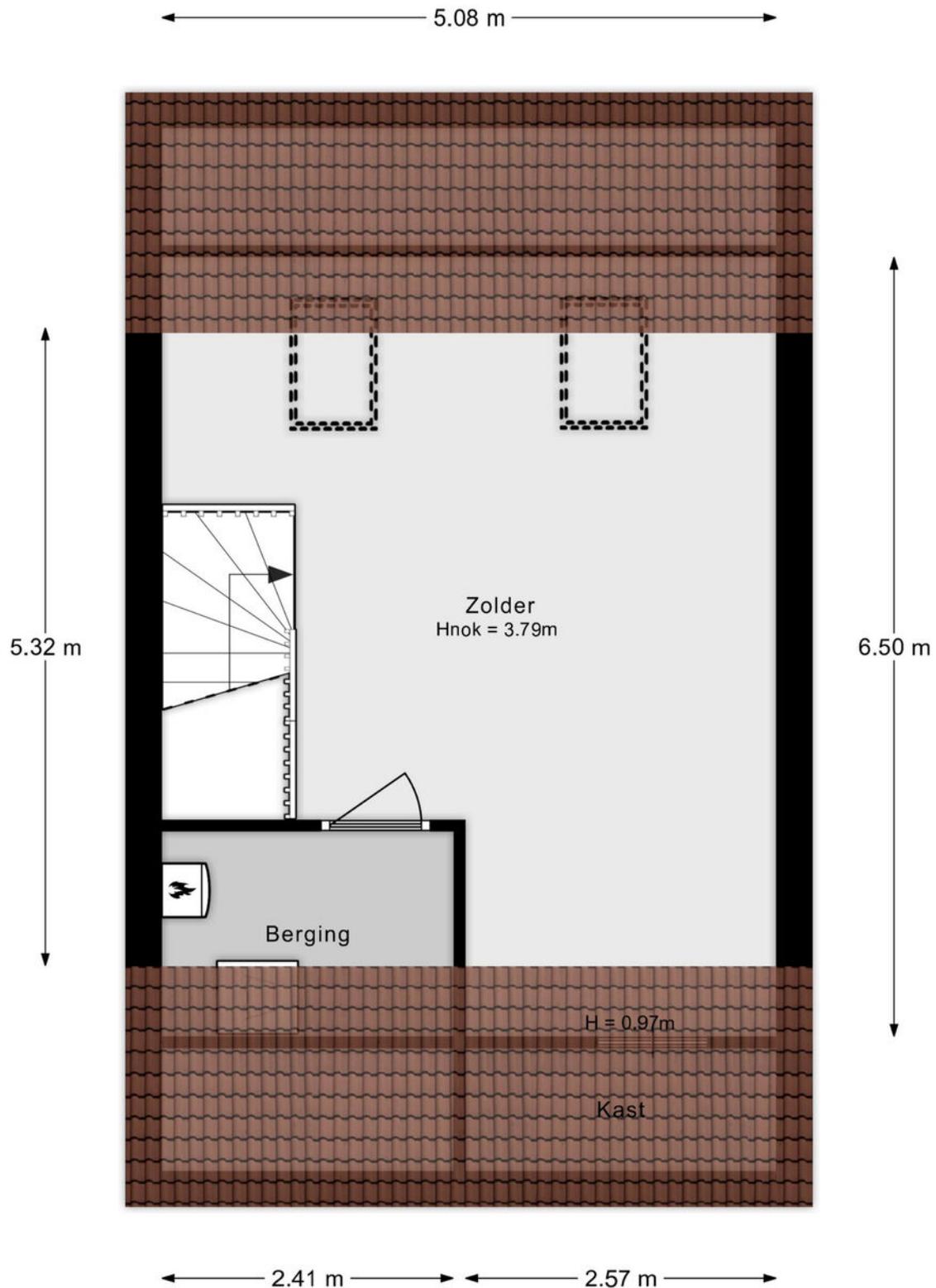
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Plafondlamp eettafel, plafondlamp keuken, vloerlamp zolder, bureaulamp zolder, plafondlamp kleedkamer			X
- Wandlamp zolder, lamp in washok, lampje in trapkast, lamp badkamer	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken trapkast, plank wasmachinehok, bureau op zolder	X		
- Bank beneden, kast gang beneden, kast woonkamer, tafeltjes woonkamer, eettafel met stoelen, dressoir, nachtkastjes, dressoir slaapkamer, tafeltjes met vazen slaapkamer, zwarte stoel slaapkamer kledingkast, dressoir in kleedkamer, hocker in kleedkamer, dressoir zolder, tafeltje zolder			X
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Overig, te weten			
- Grote fotolijsten met inhoud woonkamer en keuken, klok woonkamer, spiegel gang, spiegel kleedkamer en drieluik New York			X
- Houten wanddecoratie gang beneden en gang boven en de twee boven de trap			X
- tv slaapkamer en tv zolder			X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Plafondlamp		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel badkamer (verlichting werkt op dit moment niet)	X		
- Plafondlamp	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Zonwering zolderramen	X		
elektrisch kacheltje zolder. Radiator zolder blijft achter, staat in de schuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Groene bloempot met plant		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Ombouw containers	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Schaduwdoek met constructie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinbank met grijze kussens en/of eettafel met 6 stoelen en hoes			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345
25
- Deze kaart is noordgericht
 - Perceelnummer
 - Huisnummer
 - Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie V
Perceel 2046

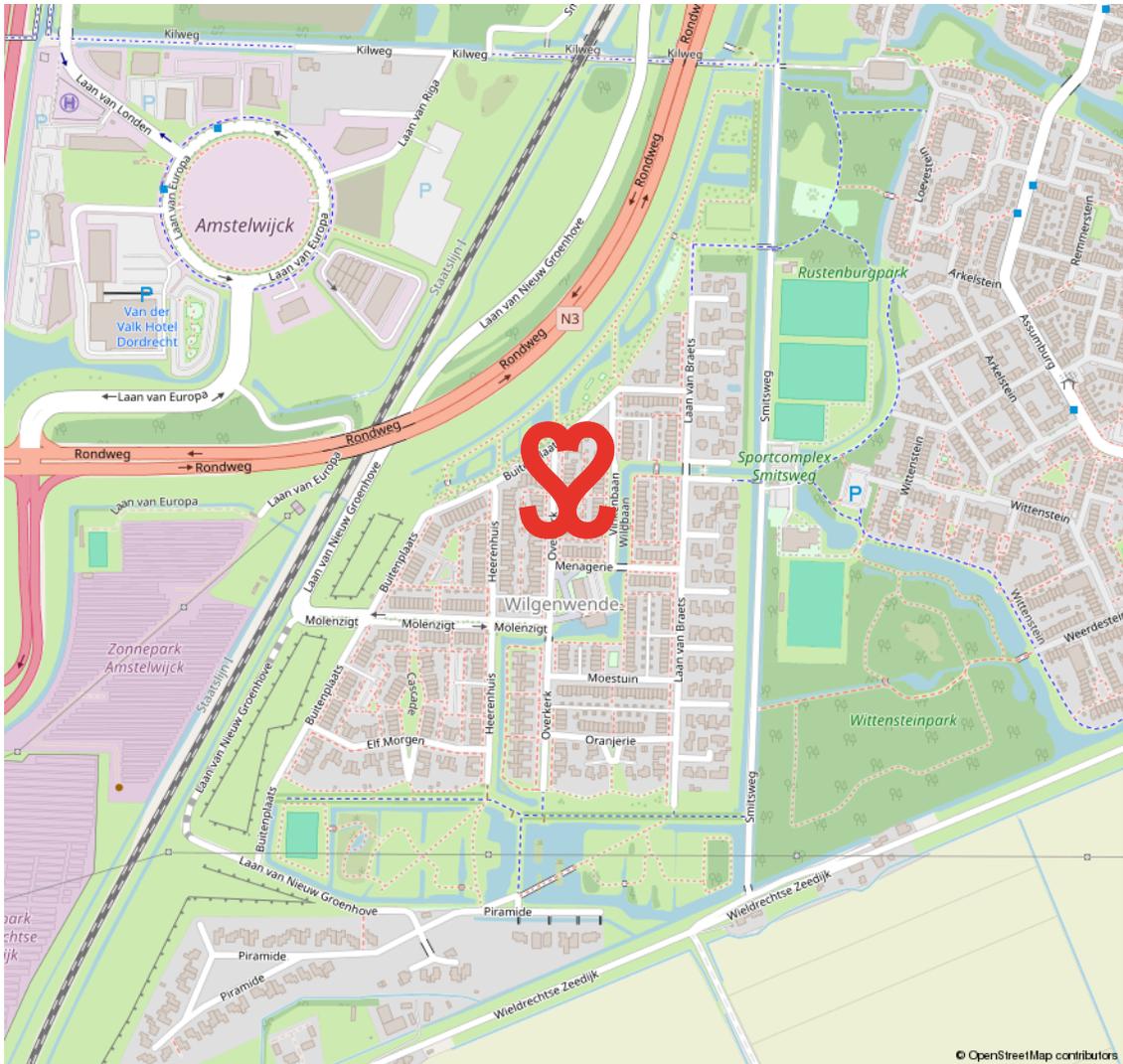
kadaster



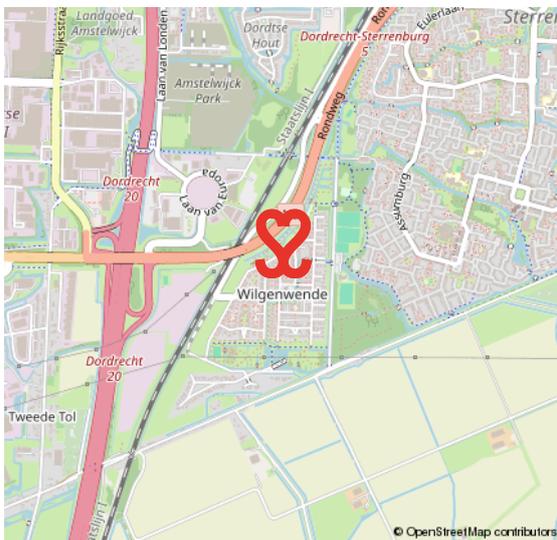
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

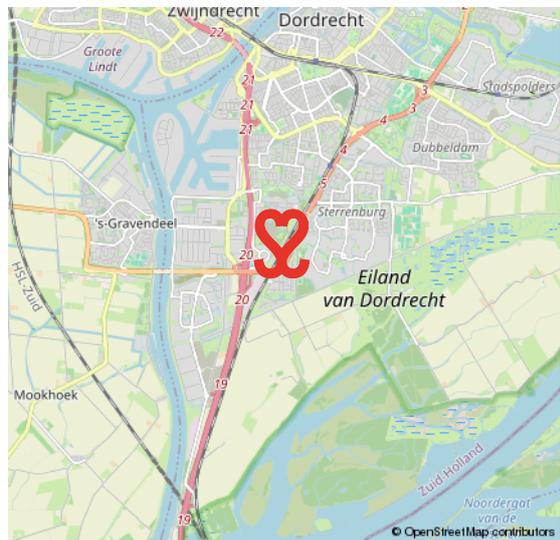
SITUERING



© 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."

 **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,**

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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

