



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**LEERPARKPROMENADE 247
3312 KW 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

Stoer & trendy 3-kamer hoekappartement met vrij uitzicht op het park, terras én eigen parkeerplaats in het moderne en energiezuinige complex "Newton".

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

93 m²

INHOUD

315 m³

BOUWJAAR

2012

BUITENRUIMTE

terras

GARAGE/PARKEREN

parkeerkelder

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



LEERPARKPROMENADE 247, DORDRECHT

ZÓ TE BETREKKEN! GAAF APPARTEMENT MET TERRAS EN EIGEN PARKEERPLAATS

- zéér comfortabel en gelijkvloers wonen;
- energiezuinig, geheel geïsoleerd en voorzien van stadsverwarming (label A1);
- gelegen op de eerste verdieping van een representatief complex met lift;
- in 2020 voorzien van een prachtige keuken en strakke afwerkingen;
- op steenworp afstand van de buurtwinkels, waaronder een grote supermarkt;
- heerlijk lichte living aan de parkzijde met veel raampartijen en een prachtig vrij uitzicht;
- luxe, matzwarte open keuken met kookeiland/zitbar en inbouwapparatuur;
- 2 slaapkamers, waarvan één met toegang naar het terras;
- ruime badkamer met douche en wastafel;
- praktische in pandige berging/wasruimte;
- mooie lichtinval dankzij de hoekligging en extra zijramen;
- eigen parkeerplaats en gemeenschappelijke fietsenberging in de onderbouw;
- gelegen in het Leerpark (Reeland) bestaande uit o.a. woningen, sportgebouwen, leer-/werkinstellingen, restaurant en supermarkt;
- voorts zeer centraal gelegen t.o.v. treinstation, uitvalswegen en de historische binnenstad;
- woonoppervlak 93 m². Bruto inhoud 315 m³;
- bouwjaar 2012.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met bellen- en brievenbussentableau, lift en trap naar verdiepingen en toegang tot parkeergarage.

Woonverdieping:

Ruime entree welke toegang geeft tot alle vertrekken van het appartement, waaronder het toilet, de was-/bergruimte en badkamer. Ook bevindt zich hier de meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting).

Op de hoek van het complex, aan de parkzijde, bevindt zich de sfeervolle living; een heerlijke ruimte, mede dankzij de prettige daglichtinval door de hoekligging en raampartijen.

Hier bevindt zich tevens de prachtige, in 2020 geplaatste keuken met kookeiland en kastenwand. Het eiland beschikt over een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, diverse lades en een zitbar met krukken. De wandopstelling is voorzien van een Quooker, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaste kastruimte.

Slaapkamer I, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van het complex. Vanuit deze kamer is het buitenterras te bereiken.

Slaapkamer II, eveneens een goede kamer.

Ruime, lichte badkamer met comfortabele vloerverwarming, een douche en wastafel. De vloer is in lichtgrijze kleurstelling en de wanden zijn voorzien van witte wandtegels.

Terras:

Heerlijk op het zuidwesten gelegen terras, gelegen aan een doodlopend gedeelte van een gezamenlijke binnentuin en zodoende ook met uitzicht op deze binnentuin.

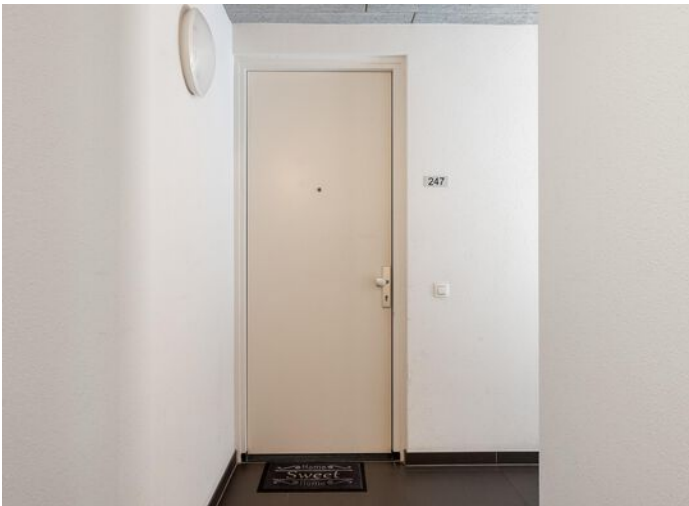


Parkeerplaats:
Eigen parkeerplaats (nummer 83)
gelegen in de onderliggende
parkeergarage.

Fietsenstalling:
Gemeenschappelijke fietsenstalling in
de parkeergarage.



ENTREE/HAL MET TOEGANG TOT ALLE VERTREKKEN

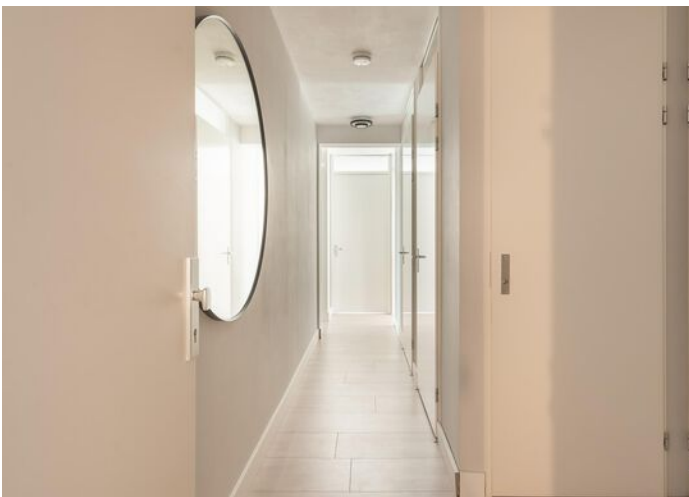


Algemeen:
Vloerafwerking: laminaat.
Wandafwerking: glad stucwerk.
Kozijnen/beglazing: hardhouten
kozijnen met isolerende beglazing.
Energie label: A.
Isolatie: het appartement is volledig
en goed geïsoleerd.

Vereniging van Eigenaren: de
maandelijkse bijdrage aan de VVE
bedraagt momenteel € 150,95
(appartement) en € 36,65
(parkeerplaats).

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie N, nummer 4956
index 26 (woning) en 133
(parkeerplaats).

Oplevering: in overleg / 1e kwartaal
2025.



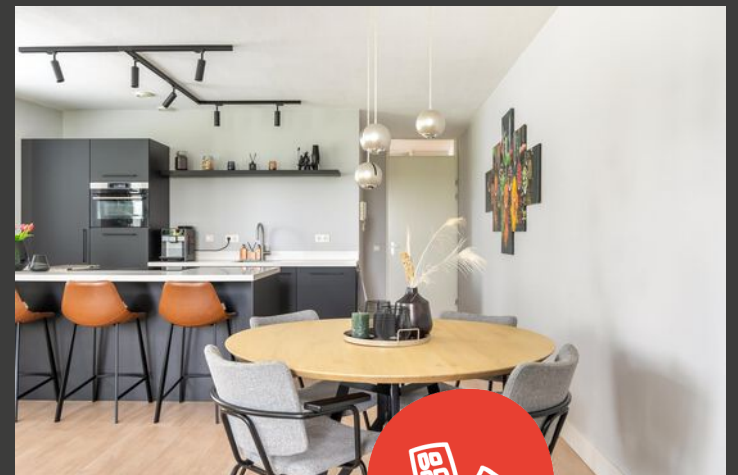


Jeroen legt uit

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













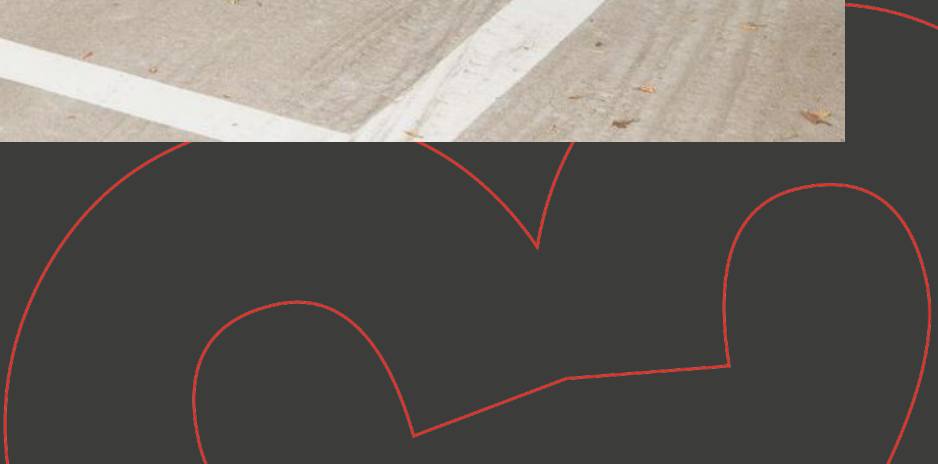
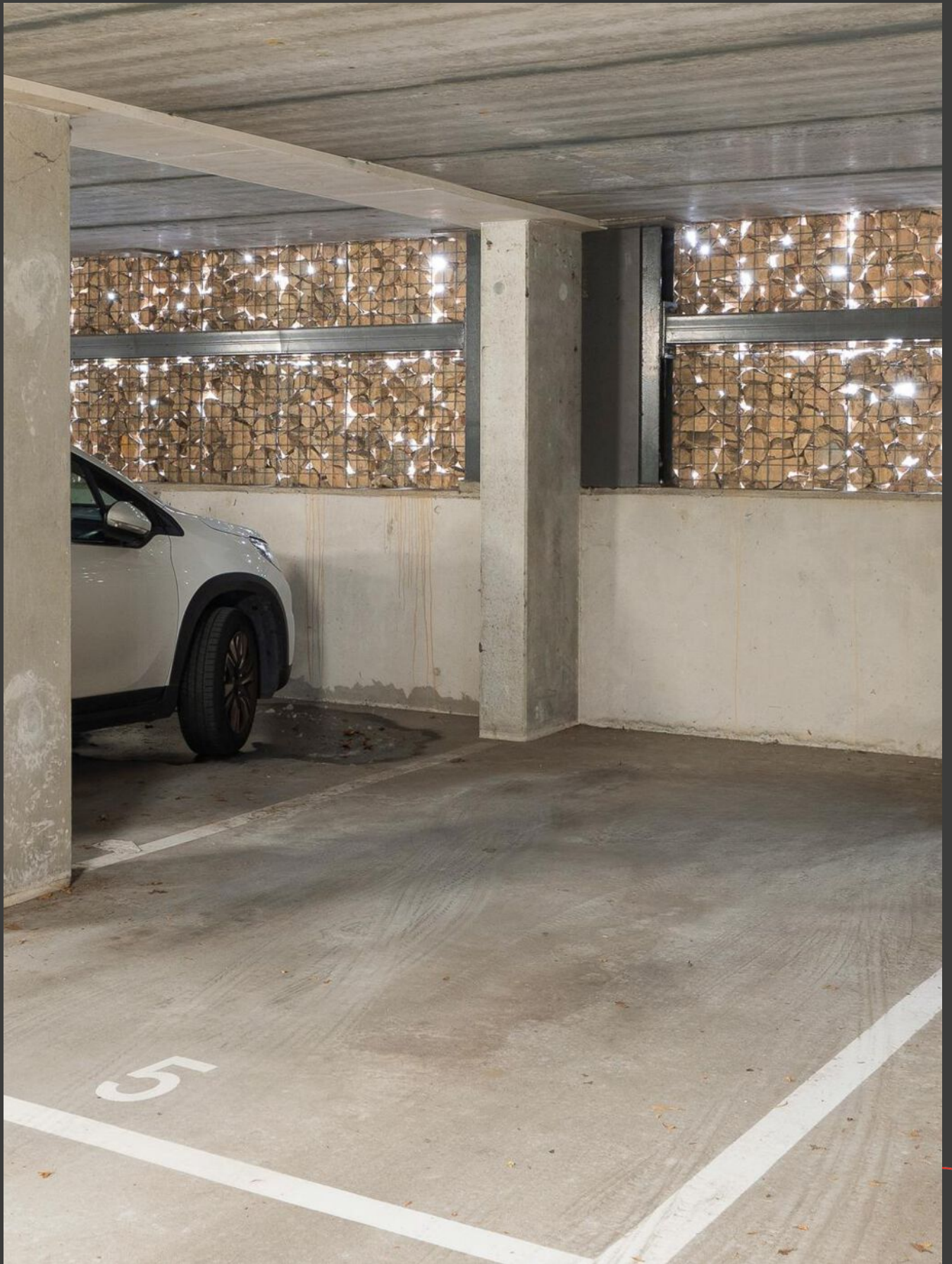


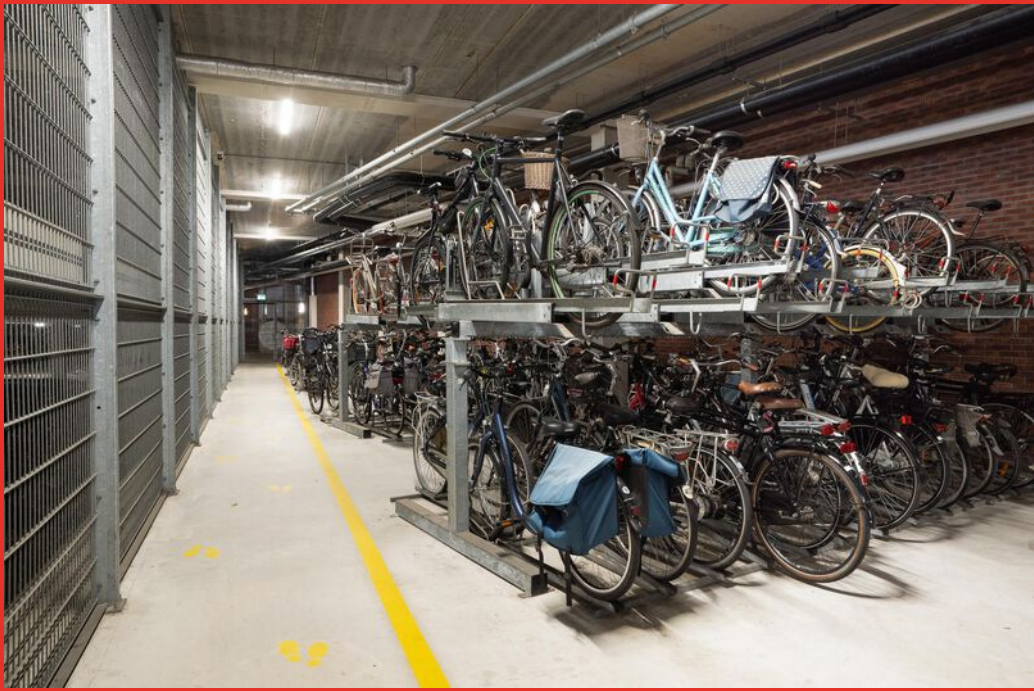






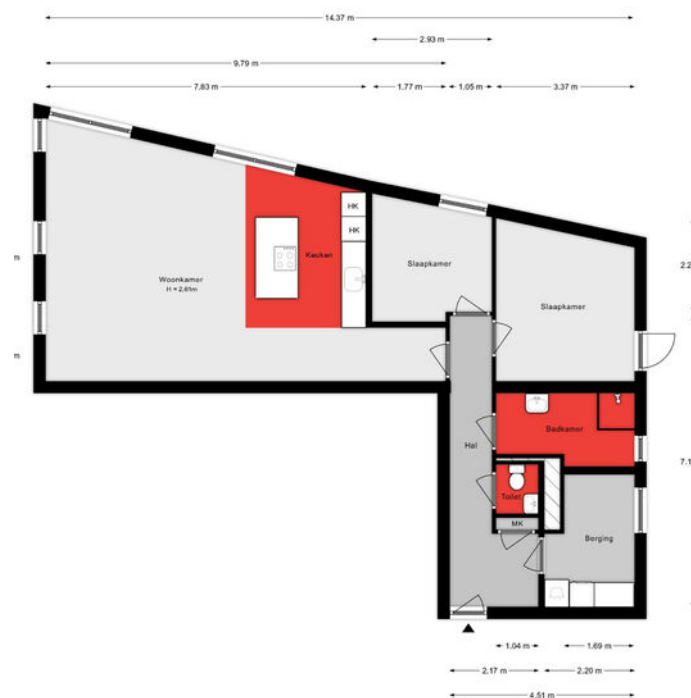








Plattegrond



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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Keuken verlichting (spots + rails)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast (slaapkamer)	X		
- Losse plank (keuken & slaapkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Planken & Aanrecht in pandige berging	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Hangkast badkamer	X		
- Handdoek stang & haakjes (badkamer & toilet)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



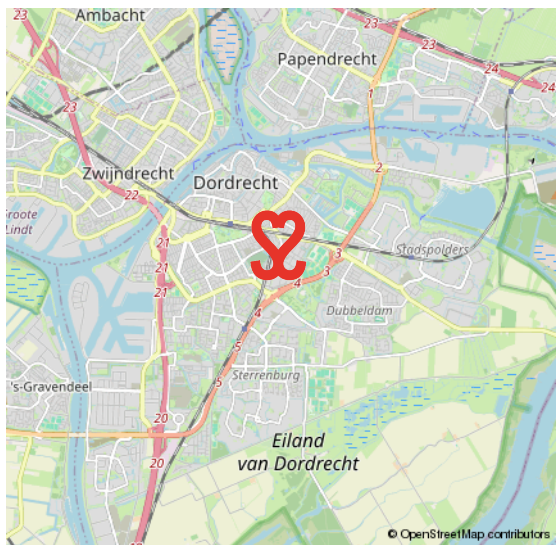
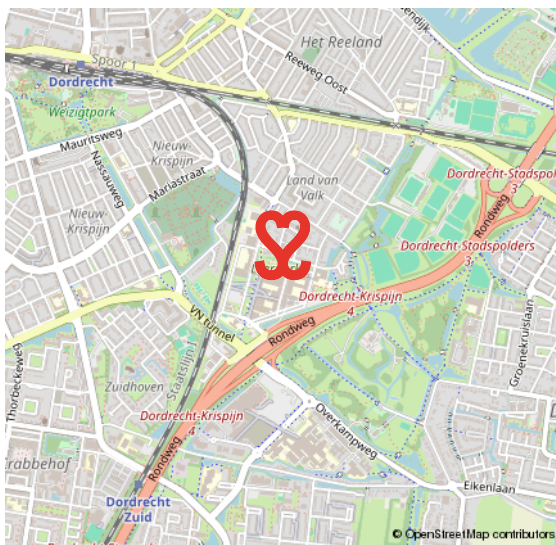
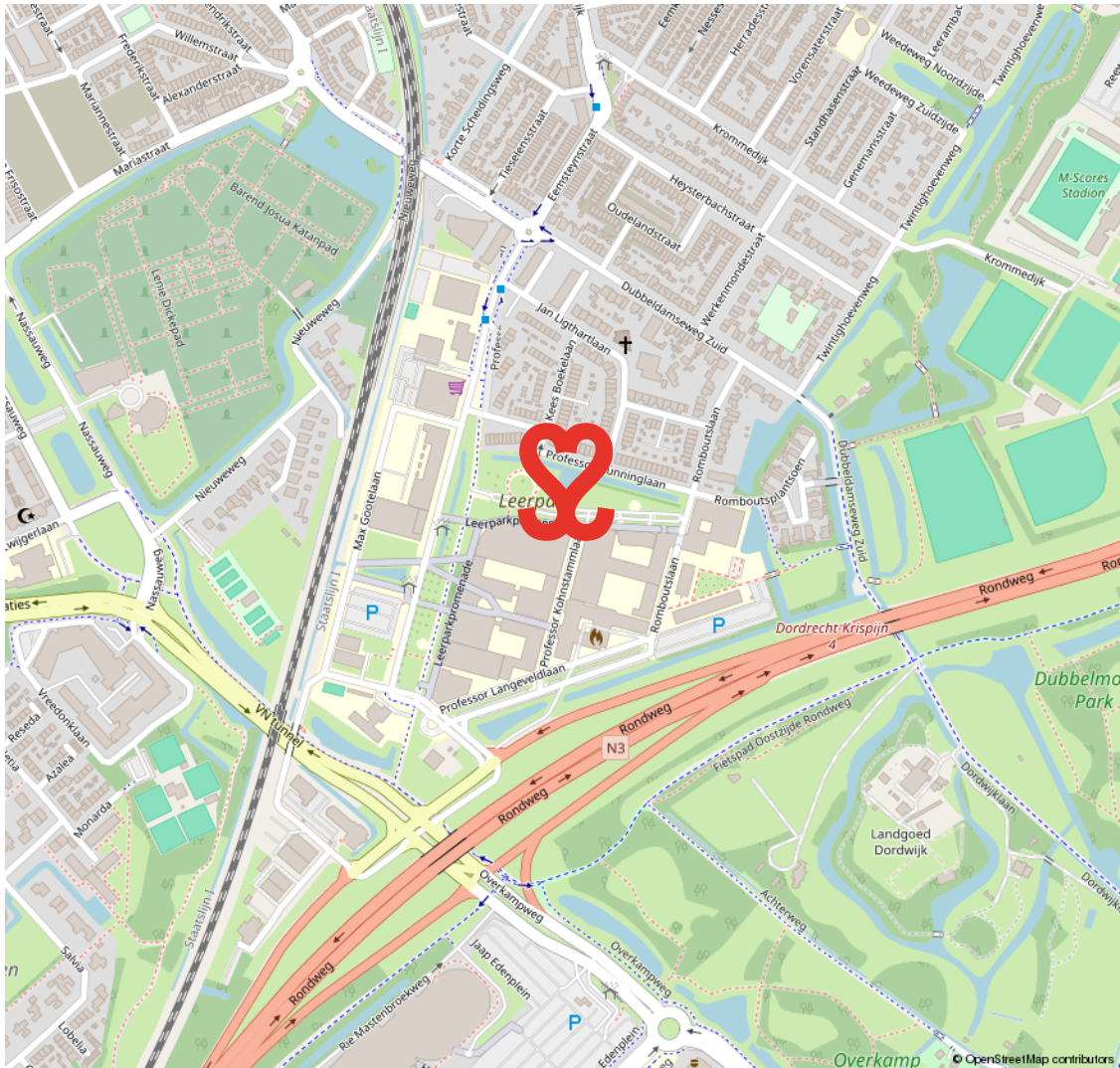
0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4943	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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



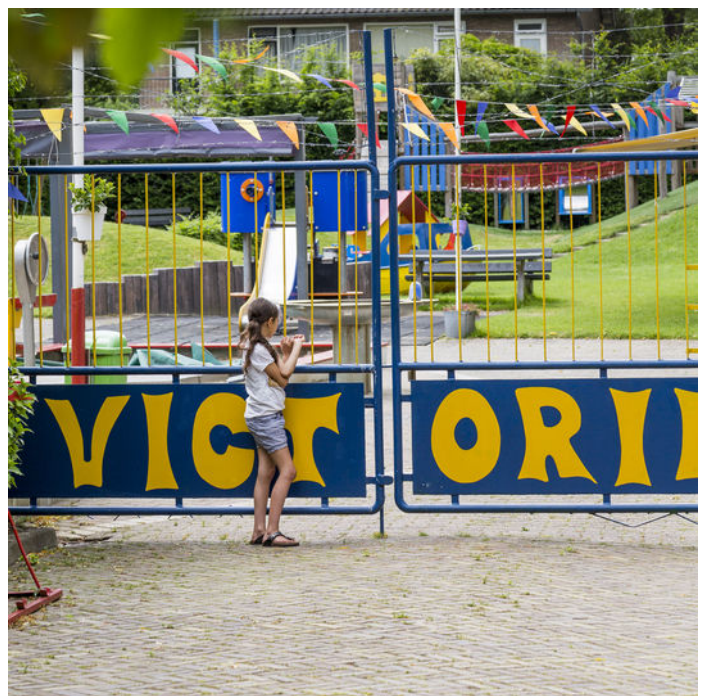
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROESÈL

