



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BRITTENBURG 4
3328 JA DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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

Op de begane grond én eerste verdieping uitgebouwd, comfortabel woonhuis mét riante tuin en mogelijkheid tot het kopen van twee aan elkaar grenzende garageboxen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning (hoekoplossing)

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

115 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

285 m²

INHOUD

404 m³

BOUWJAAR

1976

TUIN

royale tuin (oost, zuid)

GARAGES

mogelijkheid tot koop van 1 of 2 garages

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



BRITTENBURG 4, DORDRECHT

VERRASSEND ROYALE WONING MET EEN GEWELDIGE TUIN!

- na bijna vijftig jaar is het tijd voor de huidige bewoner om de sleutels over te dragen;
- mooie tuin hoor, hét huis voor tuinliefhebbers en mensen met groene vingers!
- met veel zorg en liefde zijn de woning én tuin altijd onderhouden;
- uitbouw ter plaatse van de begane grond en op de eerste verdieping (2004);
- tuingerichte woonkamer met schuifpui, nette keuken en gezellige eetkamer op de begane grond;
- royale slaapkamer met walk-in-closet (voormalige tweede slaapkamer), nette badkamer, was-/hobbykamer en extra slaapkamer op de eerste verdieping;
- mooie keramische tegelvloer met vloerverwarming op de woonverdieping;
- riante, prachtig aangelegde en zonnige tuin met twee bergingen;
- energielabel C en volledig voorzien van isolerende beglazing;
- in 2024 vernieuwde dakbedekking (woning en beide garages);
- mogelijkheid voor het aankopen van één of twee garages (direct om de hoek) **;
- gelegen aan autoluw woonerf in de wijk Sterrenburg, nabij scholen, openbaar vervoer, winkels, uitvalswegen en de nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 115 m². Bruto inhoud 404 m³;
- bouwjaar 1976. Eigen grond 285 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van meterkast, moderne, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en cv kast (Remeha Avanta, 2022) met de unit van de vloerverwarming.

Sfeervolle eetkamer (deels in de aanbouw) in verbinding staande met de keuken en woonkamer.

Open keuken met nette inrichting in L-opstelling voorzien van inductiekookplaat, vlakschermb (afzuigkap, moet nagekeken worden), oven, vaatwasser, koelkast en close-in boiler. Ideaal is de extra opbergruimte in de twee royale vaste kasten. In één van de kasten bevindt zich de vriezer.

Tuingerichte woonkamer met hardhouten schuifpui en een prachtige doorkijk naar de tuin, sfeervolle haardpartij met inzet gashaard en afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met raam en toegang naar de grote slaapkamer en de binnenhal.

Ruime slaapkamer met aansluitende walk-in-closet (voormalige tweede slaapkamer).

Nette, volledig betegelde badkamer voorzien van jacuzzi, douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandcloset, plafond met inbouwverlichting en handdoekenradiator.

Was-/hobbykamer met schuifwandkast en werkblad met wasmachine aansluiting. Vanuit deze kamer bereik je de naastgelegen slaapkamer. Deze slaapkamer bevindt zich in de in 2004 gerealiseerde opbouw.

BRITTENBURG 4, DORDRECHT

MOGELIJKHEID OM ÉÉN OF TWEE GARAGES AAN TE KOPEN!

Tuin/bergingen:

Tuinliefhebbers en mensen met groene vingers opgelet! Dé eyecatcher van het huis is de riante, prachtig aangelegde tuin (zuid en oost). Vanaf 's ochtends vroeg tot 's avonds laat kan je wel ergens in de tuin je plekje zoeken in de zon/schaduw. De tuin is met heel veel liefde aangelegd en o.a. voorzien van beukenhagen, een vijver, buitenkraan, vaste beplanting en diverse terrassen. Grote betonnen berging met vliering en elektra. Aangebouwde kleinere houten berging.

** Garages:

Letterlijk om de hoek bevinden zich nog twee naast elkaar gelegen garages (afm. 5.25 x 2.70 m en 2.84 m hoog) . Deze garages worden separaat te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 32.500,= kosten koper per garage. De garages zijn voorzien van een stalen kanteldeur en in 2024 is de dakbedekking vernieuwd.

Algemeen:

Vloerafwerking: keramische tegelvloer (2004) met vloerverwarming (bijverwarming) op de woonverdieping. .

Wandafwerking: grotendeels behang.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen met isolerende beglazing.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2022.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbare zonneschermen ter plaatse van de eet- en woonkamer. De motoren van beide schermen zijn in 2023 vernieuwd. Elektrisch bedienbare screens ter plaatse van de slaapkamers en was-/hobbykamer.

Dak: in 2024 is de dakbedekking van woning en beide garages vernieuwd.

Aanbouw: in 2004 is de woning ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping aangebouwd en zijn de eetkamer en logeerkamer gerealiseerd.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1976.

Grondoppervlak: 285 m² (woning met tuin).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 6446 (woning met tuin).

Kadastrale gegevens van de separaat aangeboden garages:

Gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7468, groot 21 m² (garage, Brittenburg 1A).

Gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7465, groot 17 m² (garage, Brittenburg 1B).

Alsmede de altijddurende opstalrechten tot het aanbrengen, hebben en onderhouden van de voor de garages gelegen wisselplaten (in eigendom bij de gemeente Dordrecht).

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.

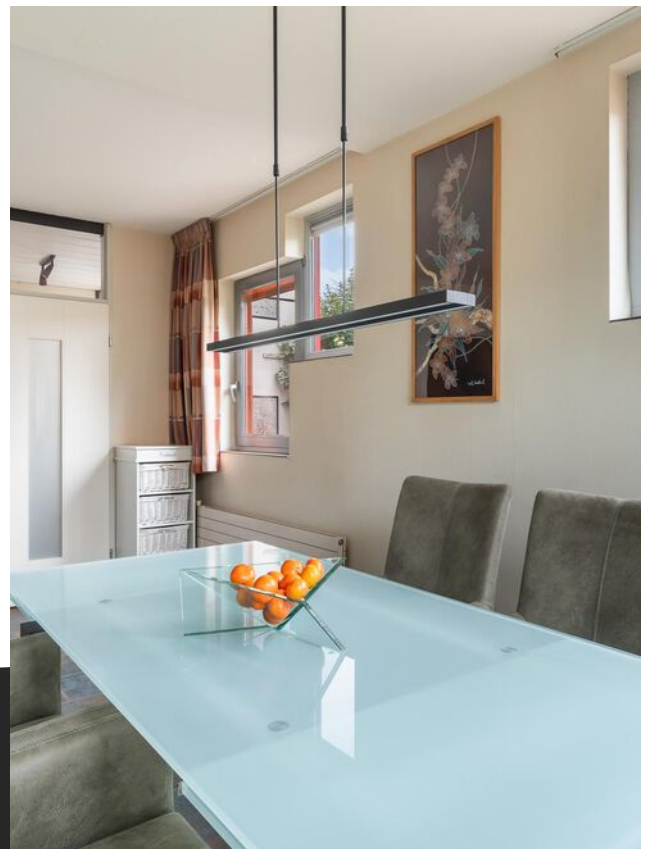


**KEURIG
ONDERHOUDEN**



Françoise legt uit

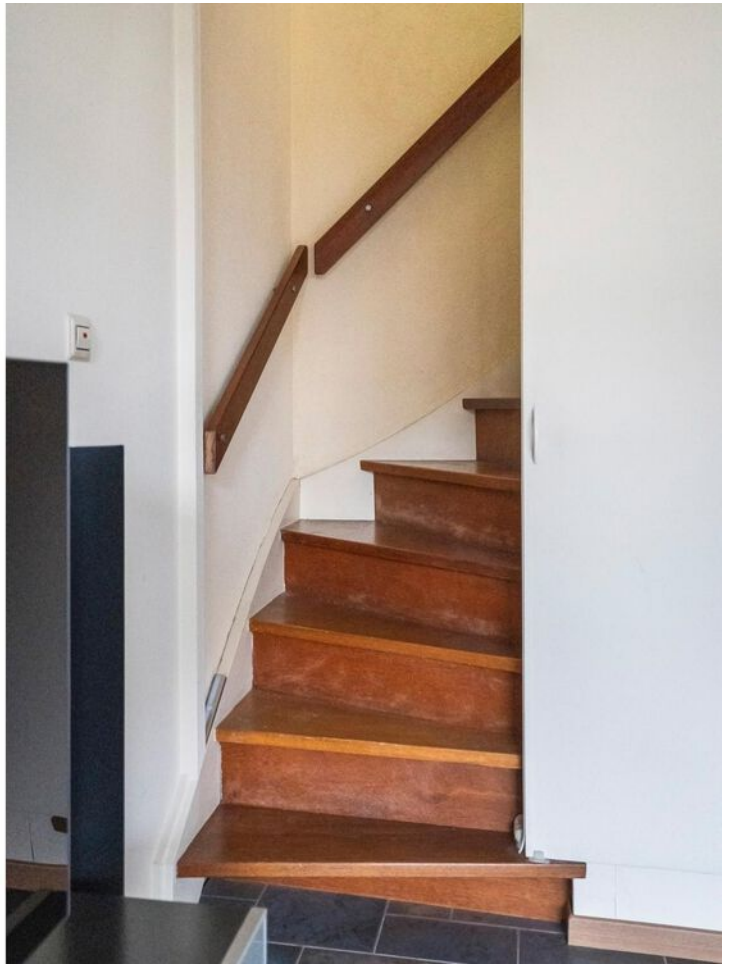
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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













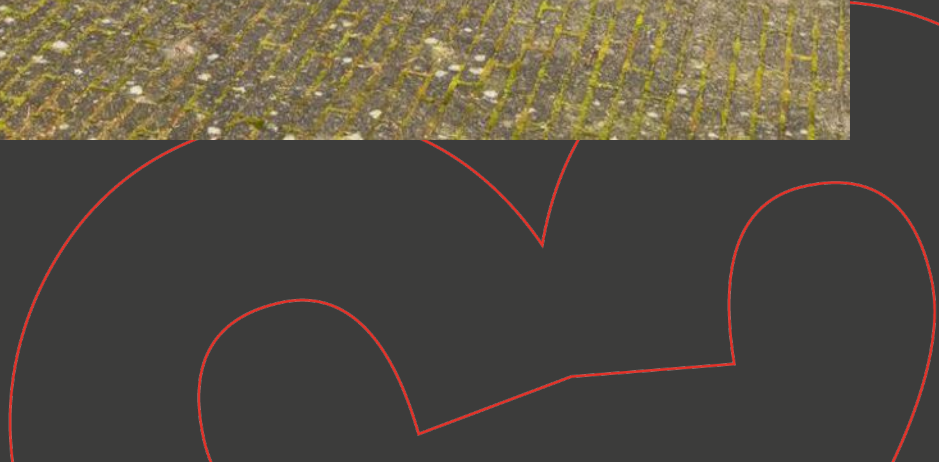










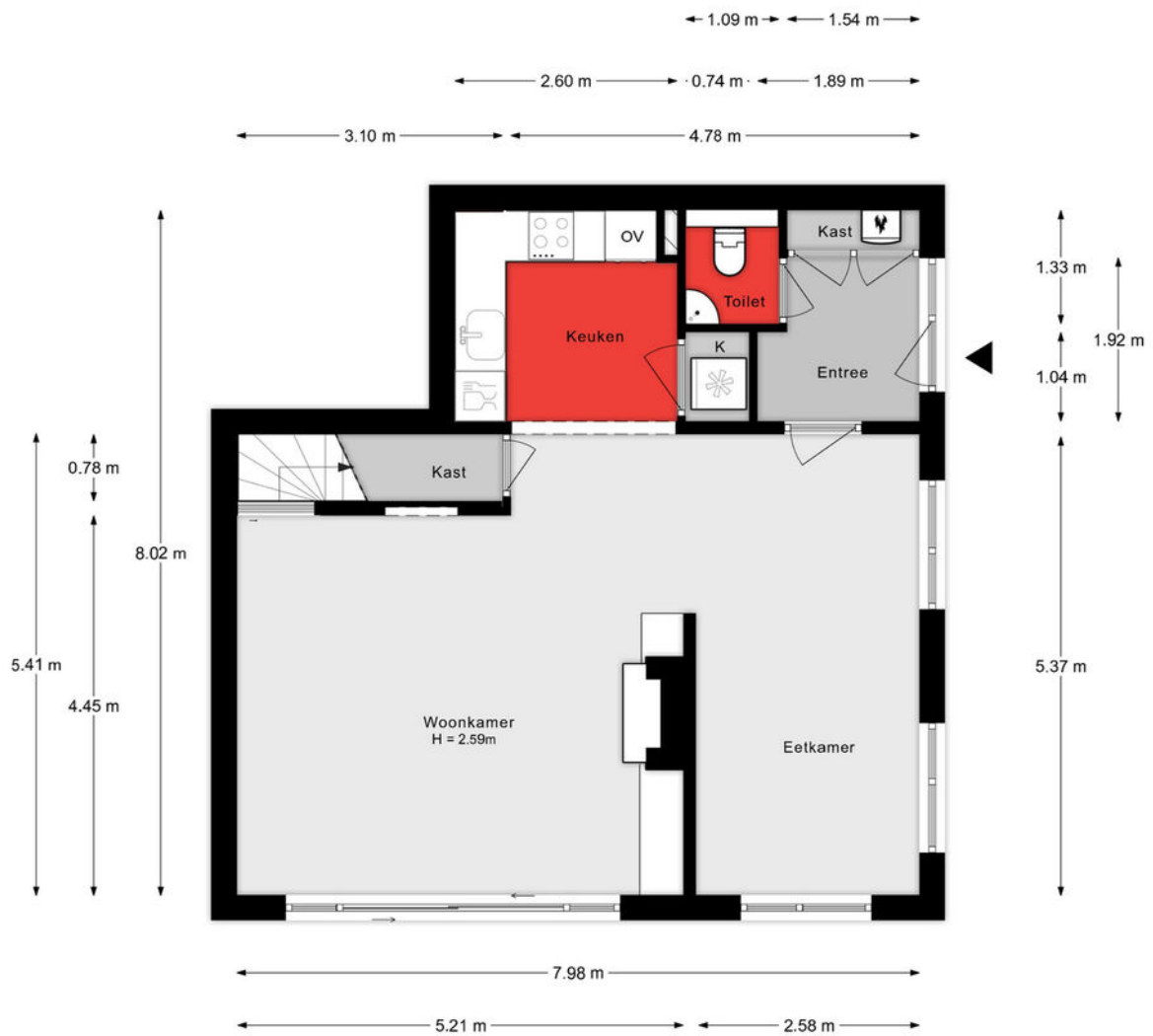








Begane grond



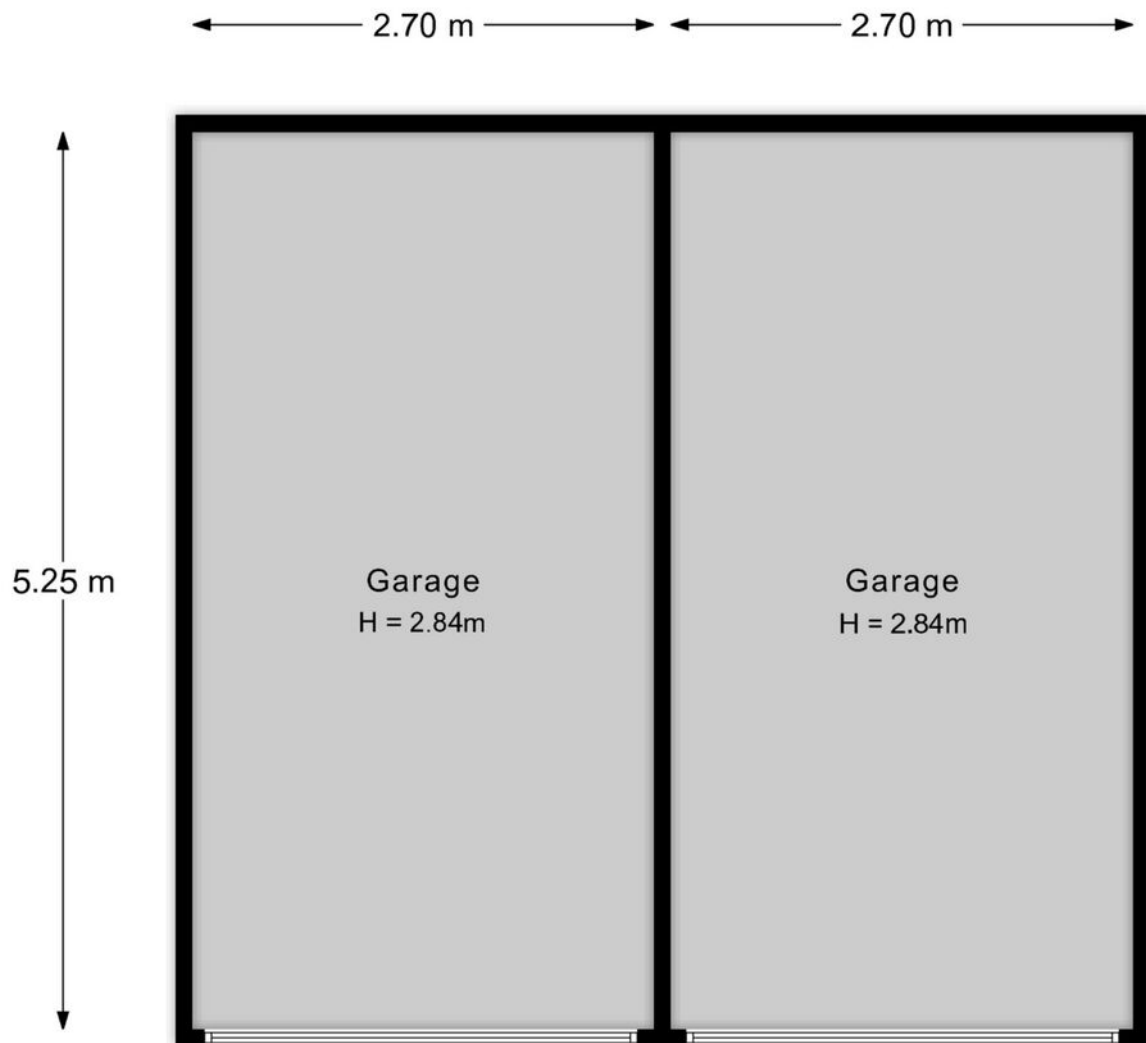
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garages



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten logeer- en waskamer alsmede inloopkast	X		
- vitrinekasten en wandmeubel alsmede dressoirs (slaapkamer en eetkamer)		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- draadgordijn woonkamer	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	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		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
rolhorren boven en beneden	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinmeubels en beeld		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
vijver en beplanting en vissen	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- grasmaaier, verticuteermachine, hoge drukreiniger, bladblazer/zuiger en diverse tuingereedschap	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

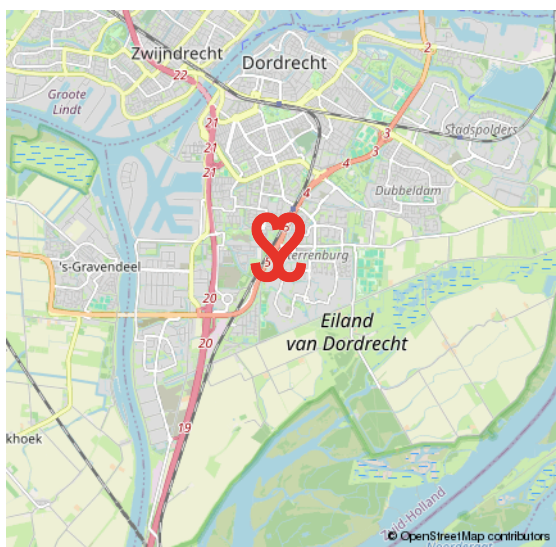
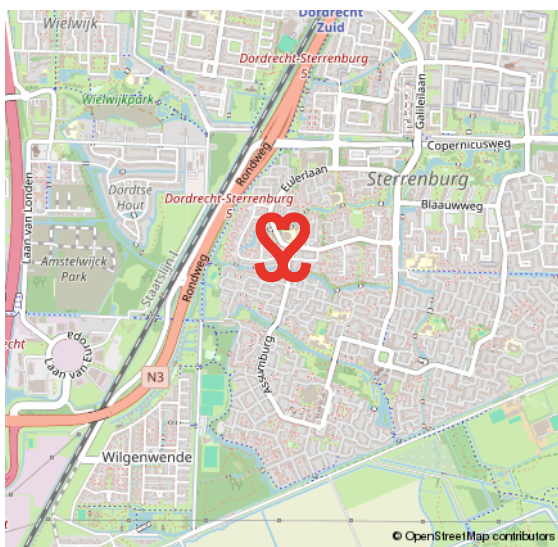
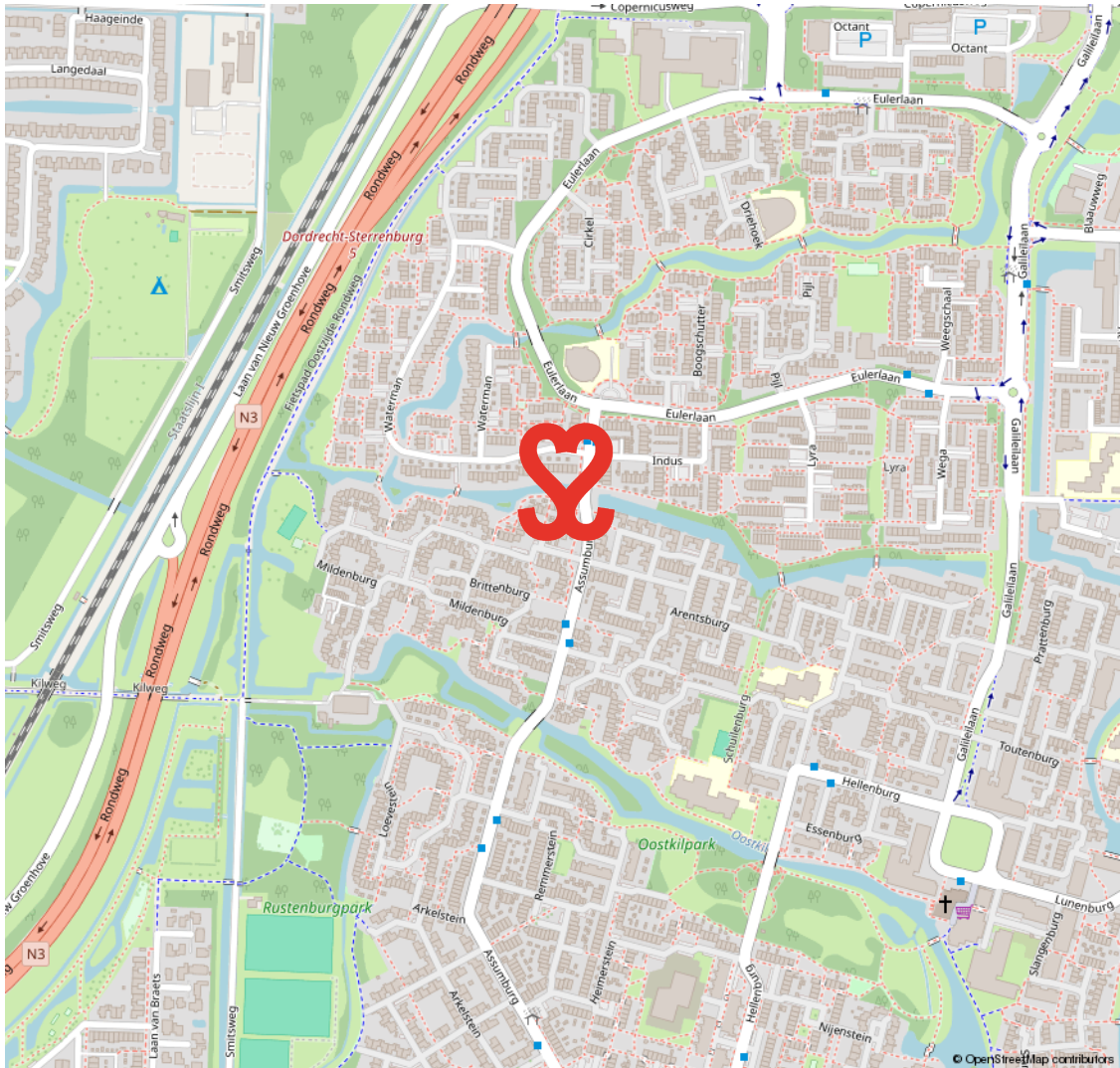
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie Q
 Perceel 6446



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 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."

 **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://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 TROUWEL

