



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

MERANTI 191
3315 TT DORDRECHT

VIJFINKEL.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

Modern wonen op een leuk plekje!
Een verrassend ruim én tiptop
onderhouden woonhuis met vier
slaapkamers, uitstekende buitenruimte en
eigen parkeergelegenheid voor twee auto's,
gelegen aan een autoluw woonef in de
gezinswijk Oudelandshoek.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

PERCELOPPERVLAKTE

134 m²

INHOUD

331 m³

BOUWJAAR

1994

TUIN

achtertuint, voortuint

PARKEREN

op eigen erf (twee auto's)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



MERANTI 191, DORDRECHT

VERRASSEND RUIM 2-LAAGS WOONHUIS MET EIGENTIJD INTERIEUR

- een mooie vrije en groene ligging aan een plantsoen met speelgelegenheid;
- het woonoppervlak van 99 m² is comfortabel verdeeld over twee woonlagen;
- eigentijds interieur;
- ruime, tuingerichte woonkamer met stoere Cinewall en schuifpui naar de tuin;
- open keuken in u-vorm v.v. diverse inbouwapparatuur (2020);
- maar liefst vier slaapkamers en verzorgde badkamer op de eerste verdieping;
- parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen erf aan de voorzijde;
- op smaakvolle wijze gemoderniseerd, dus inpakken & verhuizen maar!
- gelegen aan de rand van de wijk 'Oudelandshoek' nabij winkelcentrum Bieshof, basisscholen, diverse restaurants, station Stadspolders en uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- de om de hoek gelegen speeltuinvereniging Stadspolders maakt het tot dé ideale plek voor een jong gezin;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 331 m³;
- bouwjaar 1994. Eigen grond 134 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (8 groepen inclusief fornuisgroep, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), moderne toiletruimte voorzien van staand closet en fonteintje en trapopgang.

Tuingerichte woonkamer met een lichte en moderne inrichting voorzien van stoere Cinewall inclusief elektrische sierhaard (ter overname) en trapkast. De aluminium schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

Open keuken met moderne U-vorm opstelling voorzien van volop kastruimte, koel-/vries combinatie, vaatwasser, kokend waterkraan, inductiekookplaat, design afzuigkap en oven.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kast voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2011), wasapparatuur en de unit van de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de achterzijde met inbouw bed, vast bureau en praktische kastruimte onder het bed.

Slaapkamer 2, eveneens gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van airco.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 4, eveneens gesitueerd aan de voorzijde en thans in gebruik als kastenkamer met wandkast.

Moderne, volledig betegelde badkamer met strak gestuukt plafond, wandcloset, wastafelmeubel en douchecabine met extra jets en handdouche.

Oprit:

De oprit aan de voorzijde (opnieuw aangelegd in 2017) biedt plek voor twee auto's.

MERANTI 191, DORDRECHT

AAN DE VOORZIJD E VRIJ GELEGEN AAN SPEELVELD

Achtertun/berging:

Strak aangelegde achtertun (2018), gesitueerd op het noordwesten, voorzien van stoere antraciet bestrating, sfeervolle overkapping, vrijstaande stenen berging met elektra, buitenkraan en achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: in 2023 is de begane grond voorzien van een stoere laminaatvloer (brede delen).

Laminaatvloer op de eerste verdieping.

Vinyl in de cv-/wasruimte.

Wandafwerking: vrijwel de gehele woning is voorzien van spachtelputz.

Binnendeuren: nieuwe binnendeuren op de woonverdieping (oktober 2023).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen.

Aluminium schuifpui.

Schilderwerk: in 2023 zijn de kozijnen aan de buitenzijde geschilderd. De binnenzijde is in 2022 opnieuw geschilderd.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energielabel: B.

Airconditioning: de eerste verdieping is in maart 2023 voorzien van airconditioning.

Rolluiken/zonwering: rolluiken ter plaatse van de keuken en de slaapkamers. Het rolluik in de keuken is elektrisch bedienbaar. Elektrisch bedienbaar zonnescerm (2024, antraciet) aan de woonkamerzijde.

Bouwjaar: 1994.

Grondoppervlak: 134 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 4303.

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





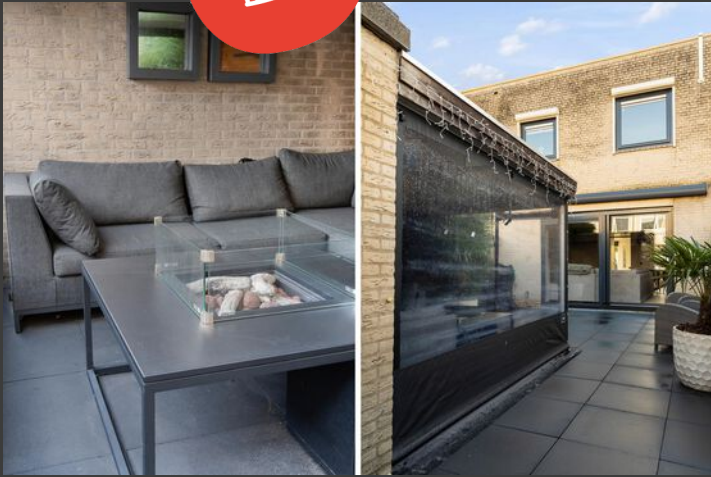




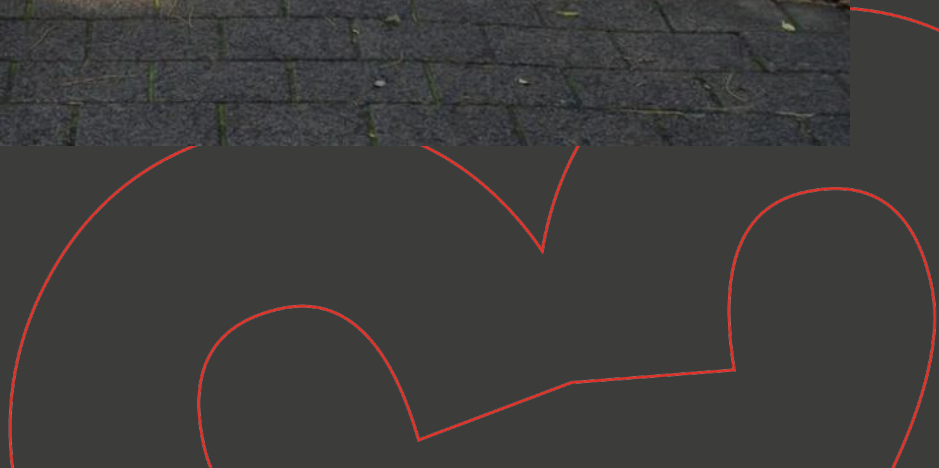
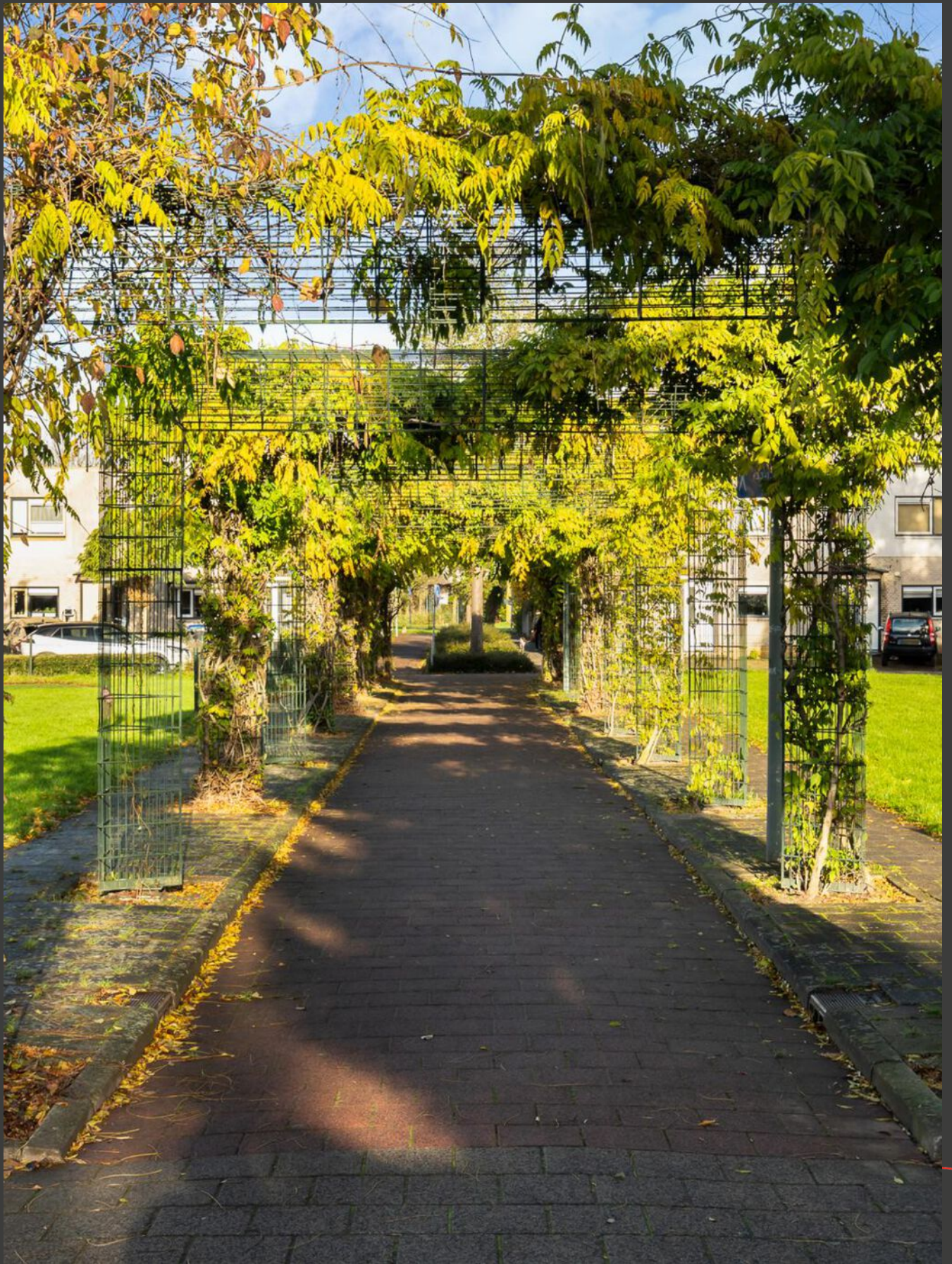






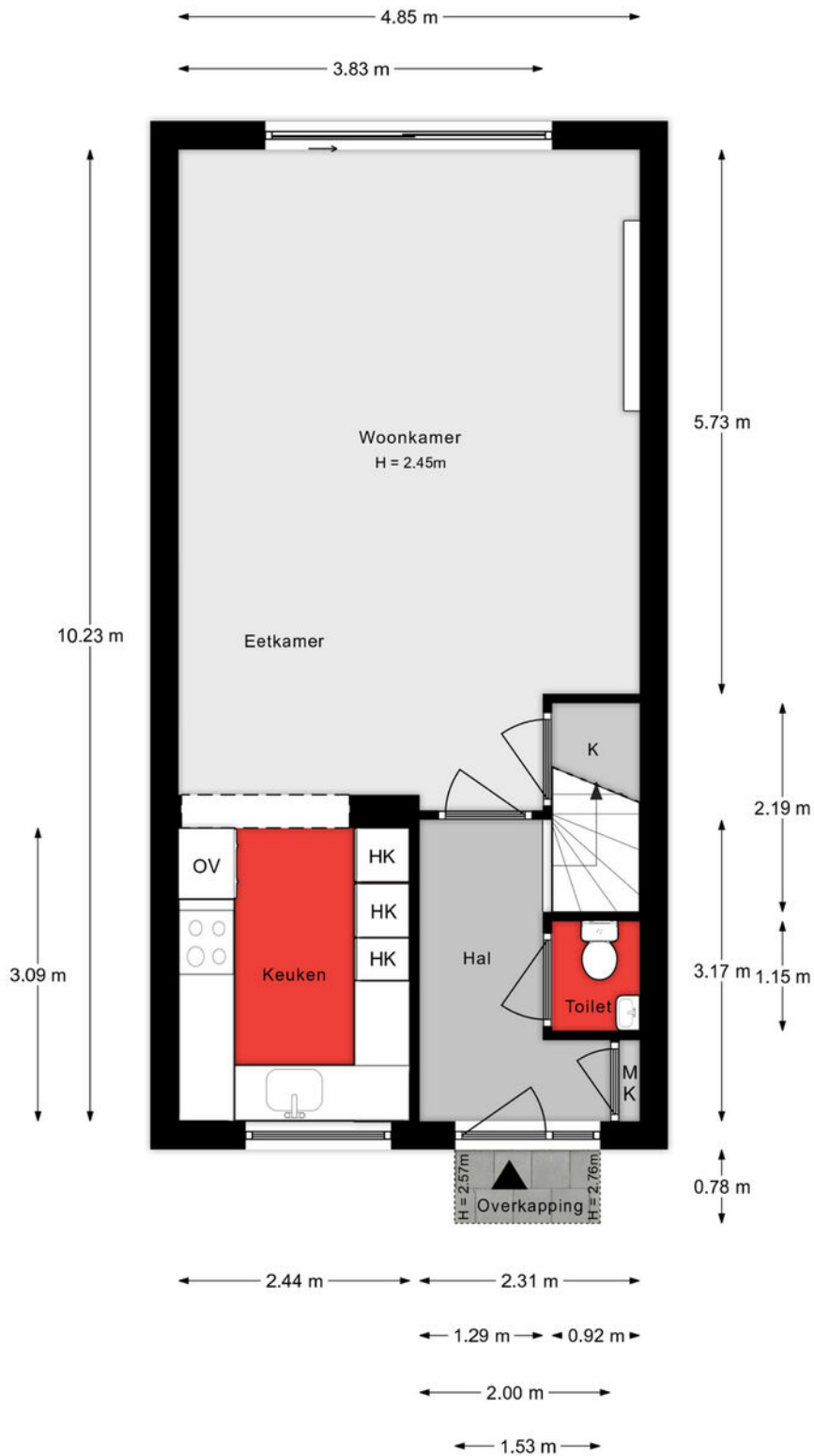






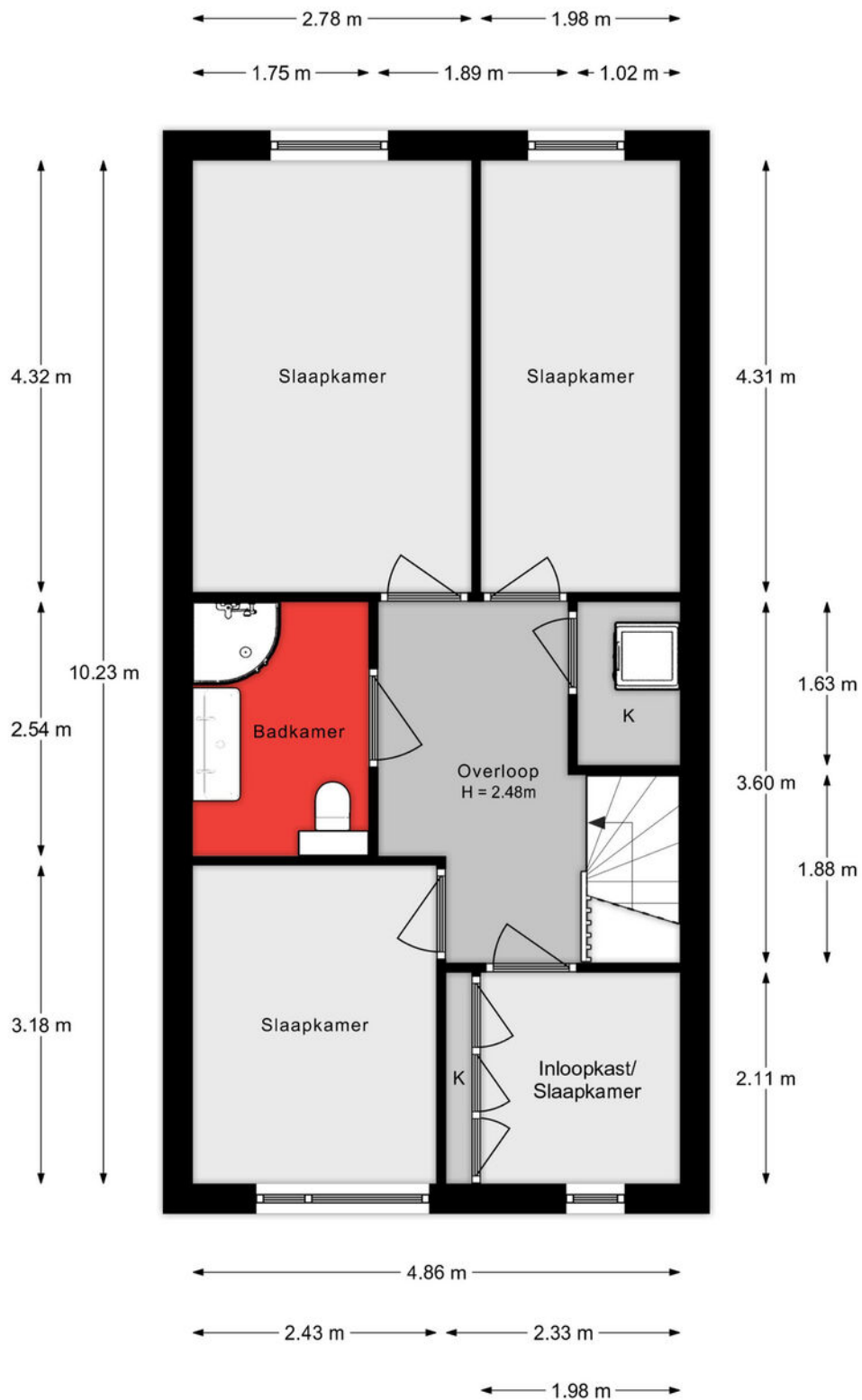


Begane grond



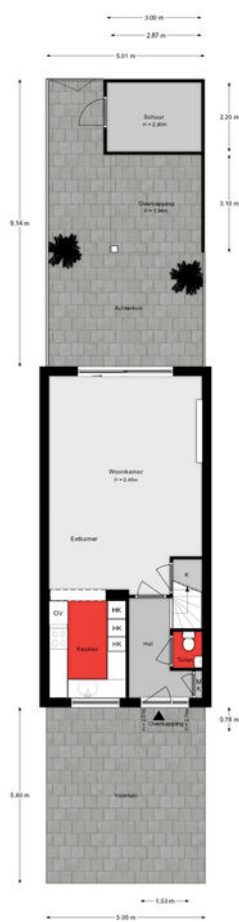
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de buitenzijde van de veranda zijn geen tekenen worden ontbrekend.

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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast	X		
- losse planken en de inzetdraaikast in de trapkast beneden		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Elektrische sferhaar			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vaatwasser	X		
- Howat kokend water kraan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

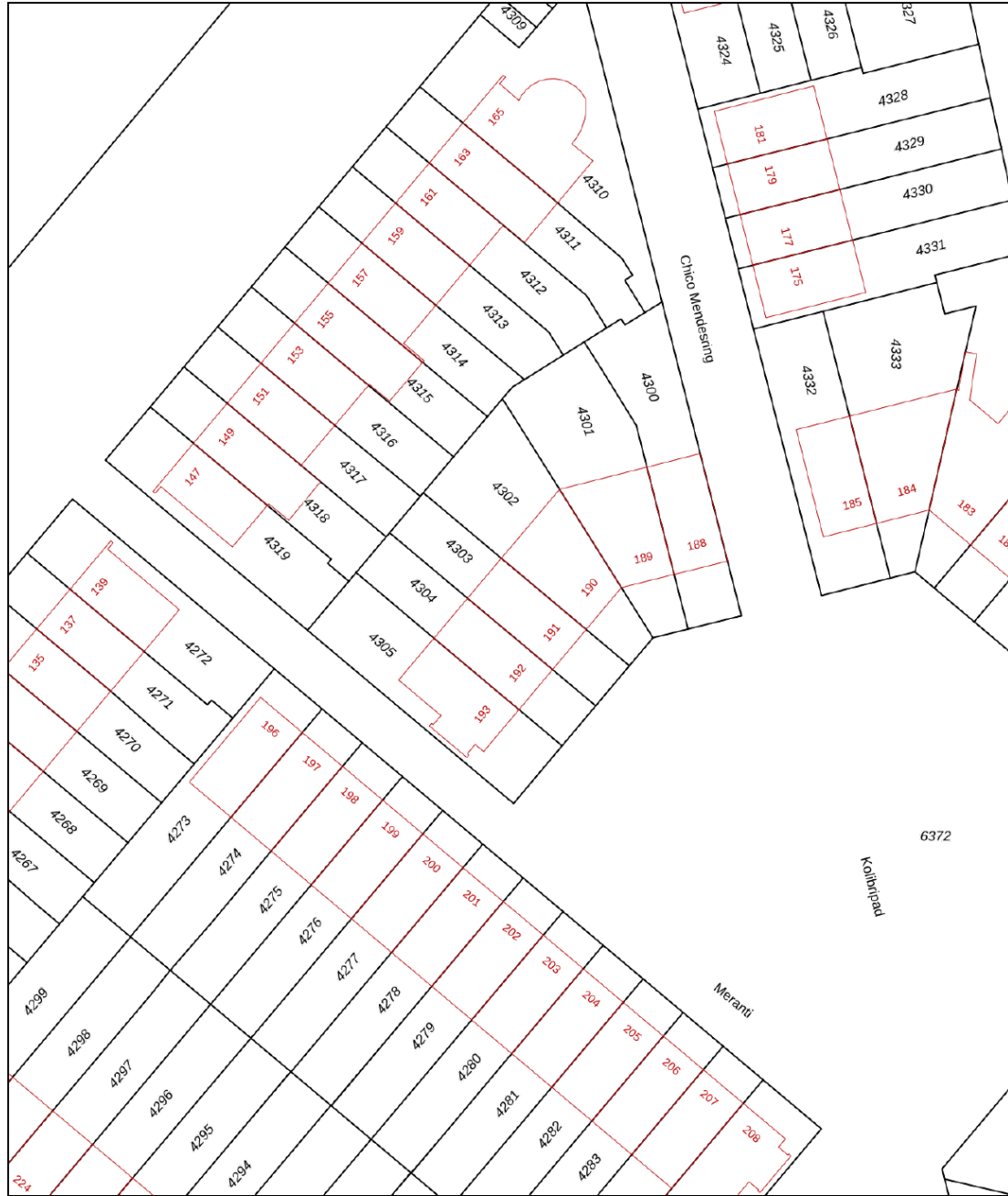
- vlaggenmast(houder)

X


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



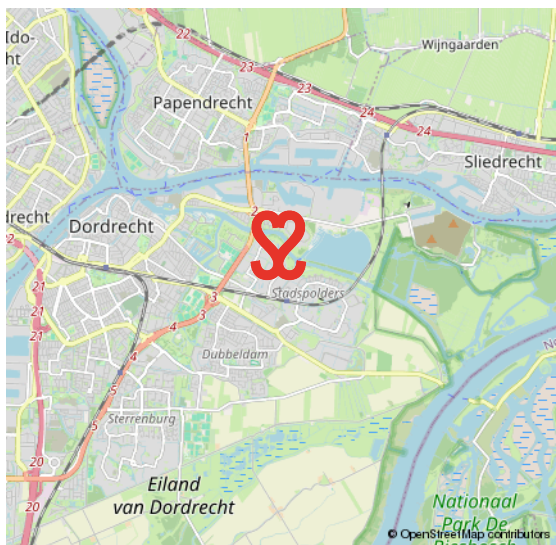
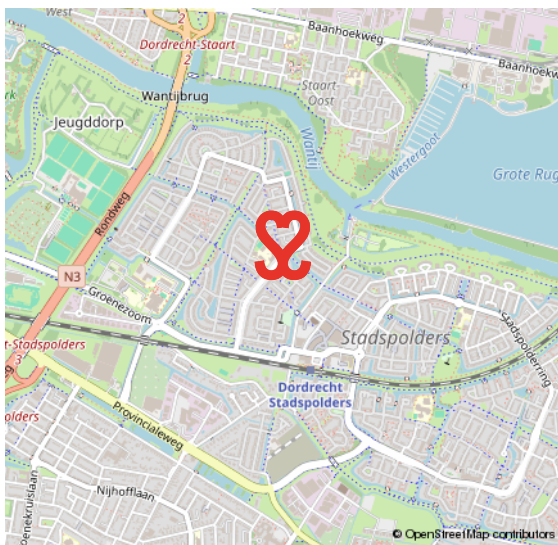
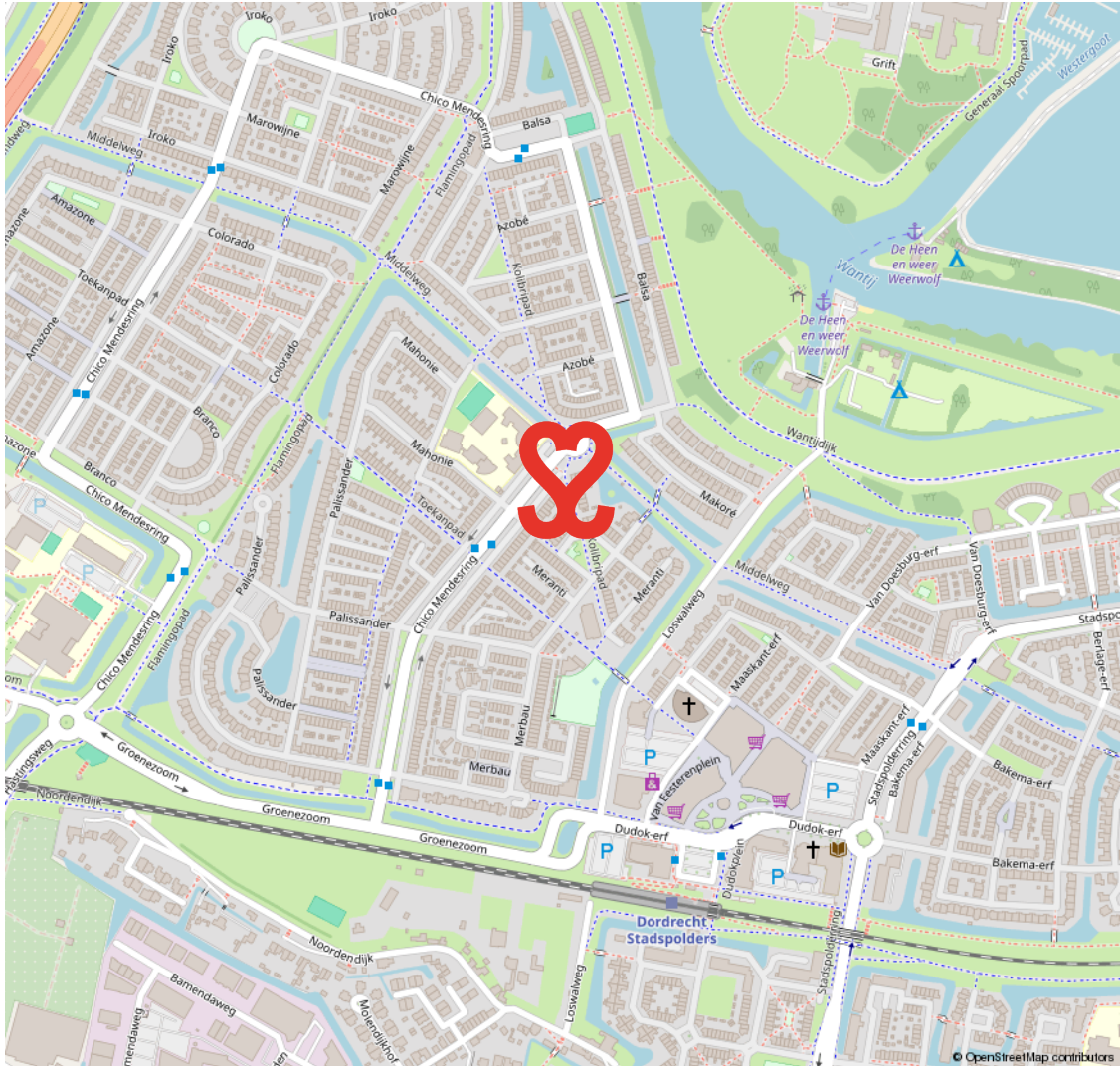
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4303	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



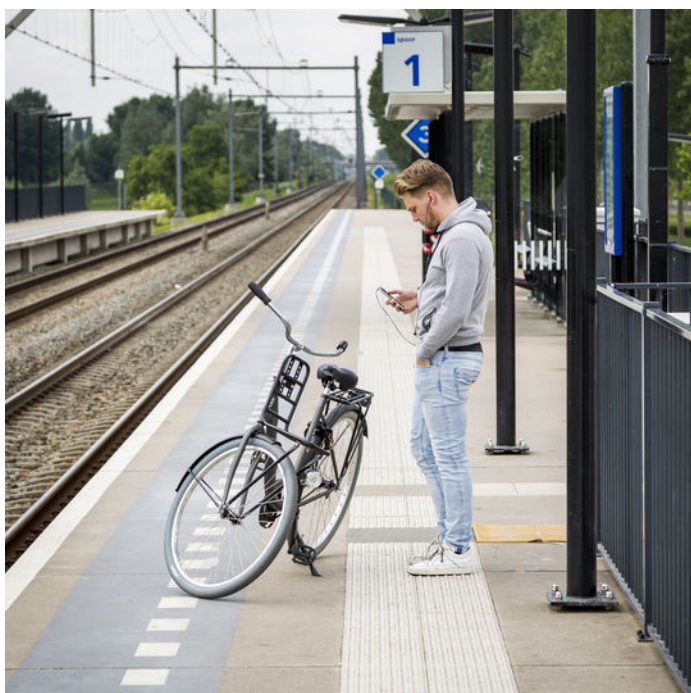
OUDELANDSHOEK

GEZINSWIJK, GRENZEND AAN DE N3 EN HET WANTIJ

Oudelandshoek is een echte gezinswijk, gelegen in het noordoosten van Dordrecht. De wijk is onderdeel van Stadspolders en grenst aan de N3 en rivier Het Wantij. In de jaren negentig van de twintigste eeuw werd deze

wijk gebouwd in een voormalig poldergebied. Daarom is hier nog veel groen en water te vinden. De wijk heeft veel voorzieningen zoals o.a. winkelcentrum De Bieshof, NS station, scholen, een grand-café en een speeltuin.

**GELEGEN IN
EEN VOORMALIGE POLDER**



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.





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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

