



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

MARSLAAN 43
3318 JE 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. Spannendddddd. 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

Wat een ruimte en luxe! Goed onderhouden drive-in woning met maar liefst vier woonlagen, inpandige garage, oprit en diepe achtertuin op het westen gelegen in de wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / drive-in

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

150 m²

PERCELOPPERVLAKTE

148 m²

INHOUD

524 m³

BOUWJAAR

1971

TUIN

achtertuintuin & voortuin

GARAGE

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



MARSLAAN 43, DORDRECHT

LUXE, COMPLEET UITGEVOERDE ÉÉN-GEZINSWONING IN STERRENBURG I

- in de afgelopen jaren gaaf gerenoveerd en voorzien van luxe extra's;
- heerlijk chillen in je tuin onder de overkapping of in de jacuzzi;
- mooie extra's zoals airconditioning, combi-Quooker, laadpaalgroep en 12 zonnepanelen;
- geheel geïsoleerd, energielabel A!
- moderne, compleet uitgevoerde keuken en modern sanitair;
- ruime parkeergelegenheid dankzij de oprit en inpandige garage met elektrische deur;
- multifunctionele tuinkamer (ideaal als bijkeuken/werk-/hobby- of slaapkamer);
- woonkamer op de 1e verdieping met verlengd terras van ruim 13m², ideaal voor bijv. een loungeset;
- 2e verdieping voorzien van 2 slaapkamers (voorheen 3 kamers);
- 3e verdieping met ruime open slaapkamer, vergroot middels dakkapel v.v. elektrisch rolluik;
- diepe en zonnige achtertuin op het westen met gave overkapping;
- gelegen in kindvriendelijk, groen en rustig hofje met speeltuintje in de woonwijk Sterrenburg I;
- winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid, diverse scholen en uitvalswegen liggen allemaal in de directe nabijheid;
- woonoppervlak 150 m². Bruto inhoud 524 m³;
- bouwjaar 1971. Eigen grond 148 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. uitgebreide installatie en glasvezelaansluiting), garderobekast, trapopgang en toegang naar de inpandige garage en de tuinkamer. De garage is verwarmd en beschikt over

een elektrisch bedienbare segmentdeur.

De multifunctionele tuinkamer heeft een praktisch keukenblokje met koelkast en spoelunit (v.v. warmwaterboiler) en ook is er een extra (berg)ruimte welke middels een schuifdeur is afgesloten. Vanuit de tuinkamer is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de living (middels glazen schuifdeur) en modern toilet (v.v. wandcloset en mechanische afzuiging).

De living bestaat uit een woonkamer aan de achterzijde met vaste zitbank aan de eettafel toegang naar het heerlijke terras (westen dus middag/avondzon!). Het terras is vergroot zodat je er gemakkelijk een mooie loungeset op kwijt kan. Verder is het terras voorzien van kunststof vlonderplanken en een waterkraantje.

Aan de voorzijde bevindt zich de mooie ruime keuken, bestaande uit een moderne U-opstelling met composiet werkblad en een complete uitrusting. De apparatuur in de keuken bestaat uit een combi-Quooker, vaatwasser, inductie kookplaat (5-pits), afzuiginstallatie, combi-oven en een Amerikaanse koelkast. Voorts zijn er 2 Le Mans kasten alsmede een apothekerskast.

Tweede verdieping:

Overloop met trapopgang en toegang naar de 2 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning bestond voorheen uit 2 slaapkamers en is derhalve heerlijk ruim. Deze kamer beschikt over een vaste kast.

MARSLAAN 43, DORDRECHT

HEERLIJKE ACHTERTUIN MET EEN JACUZZI, OVERKAPPING EN ACHTEROM

De 2e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt ook over kasten, alsmede een aansluitpunt voor wasapparatuur.

Luxe badkamer met wandcloset, wasmeubel met dubbele kraan en een inloopdouche met dubbele(!) regendouche en handdouche alsmede een Sunshower met zonnebank en infraroodfunctie. Ook is er een sierradiator aanwezig.

Derde verdieping:

Op de 3e verdieping bevindt zich een ruime open zolder-/slaapkamer, vergroot middels de plaatsing van een dakkapel (v.v. elektrisch rolluik en hor). Ook beschikt deze kamer over airconditioning, een dakvenster en ingebouwde lichtspotjes. Er bevindt zich bergruimte achter de knieschotten en ook is er de opstelplaats van de cv-combiketel en mv-unit.

Tuin:

De achtertuin is strak aangelegd en heeft een niveauverschil met stoere, hoger gelegen overkapping waar je heerlijk tot in de late uurtjes kunt vertoeven! Er is diverse elektra aanwezig en ook bevindt zich in de tuin een Jacuzzi.

De voortuin biedt de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen op de begane grond, gietvloer op de woonverdieping en laminaat op beide slaapverdiepingen.

Wandafwerking: stucwerk, renovlies en behang als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (kunststof t.p.v. de dakkapel).

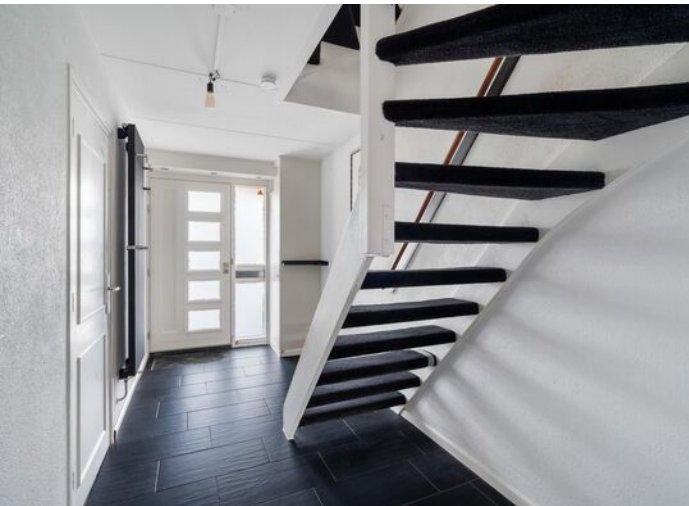
Zonnepanelen: de woning beschikt over 12 zonnepanelen.

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1971.

Grondoppervlak: 148 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4400 / 4843.



**EIGEN
PARKEERPLAATS
VOOR DE DEUR**

**ENTREE/HAL EN
OVERLOOP 1E
VERDIEPING**



Jeroen legt uit

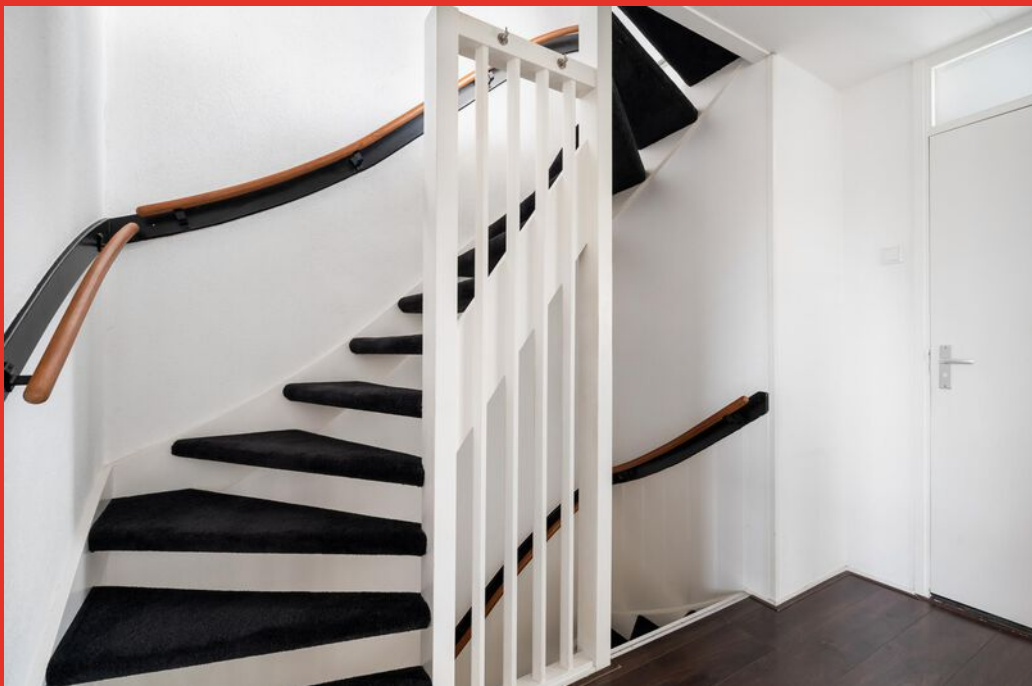
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

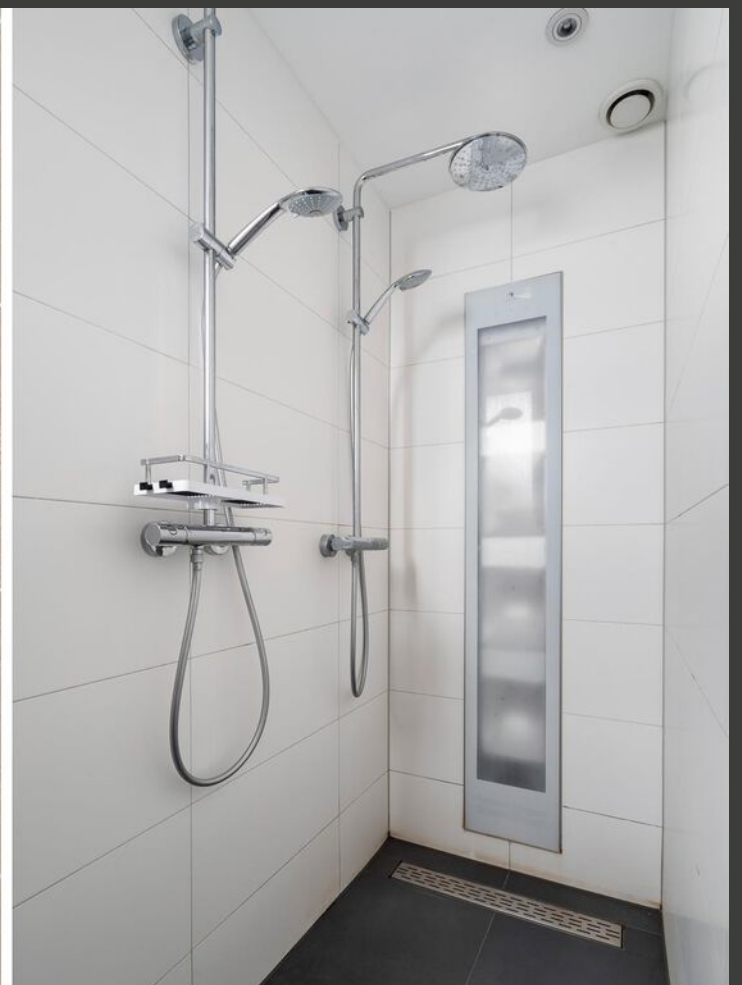




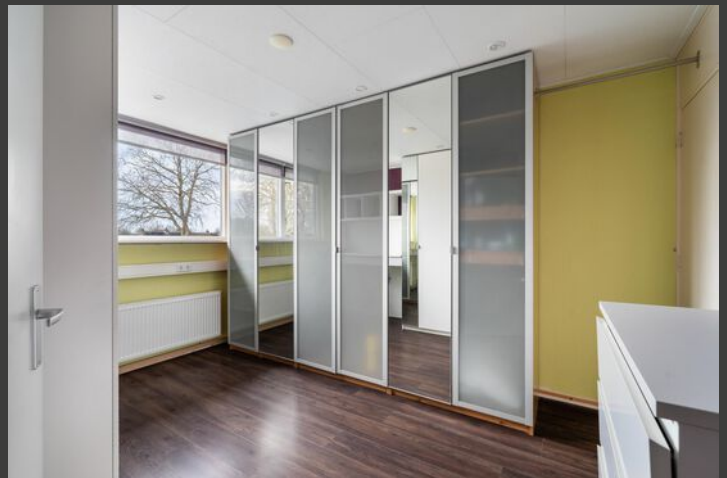




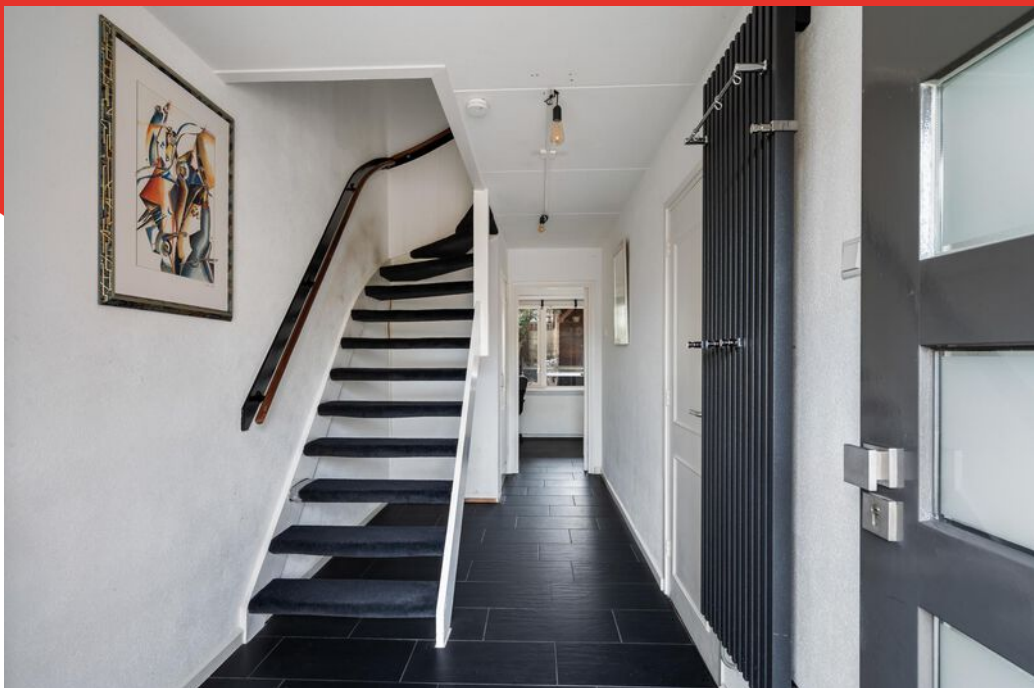
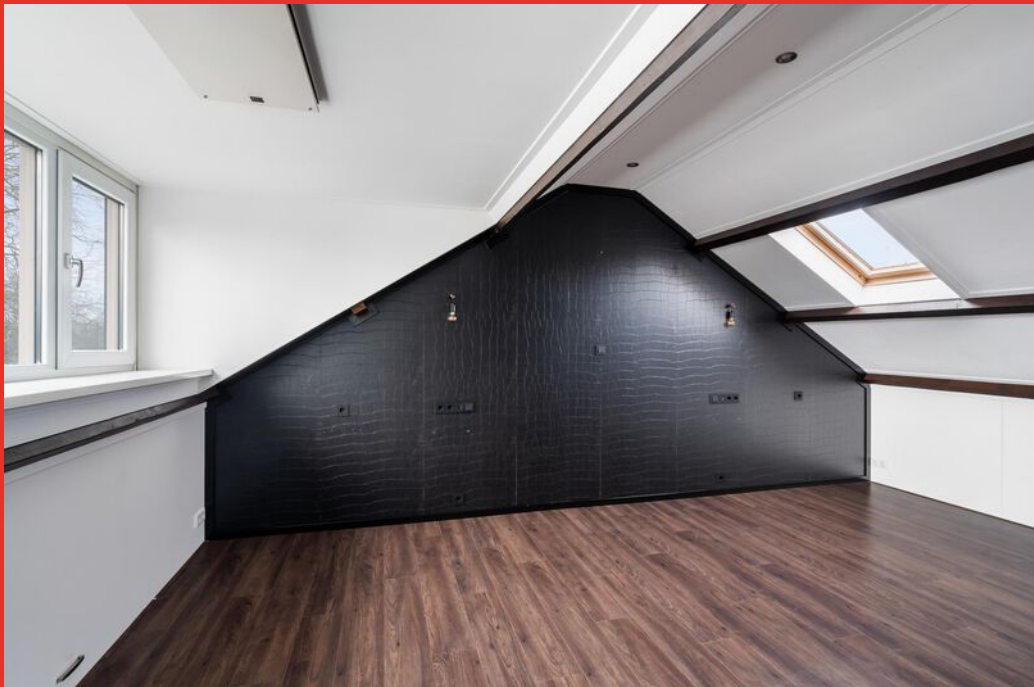






















Begane grond



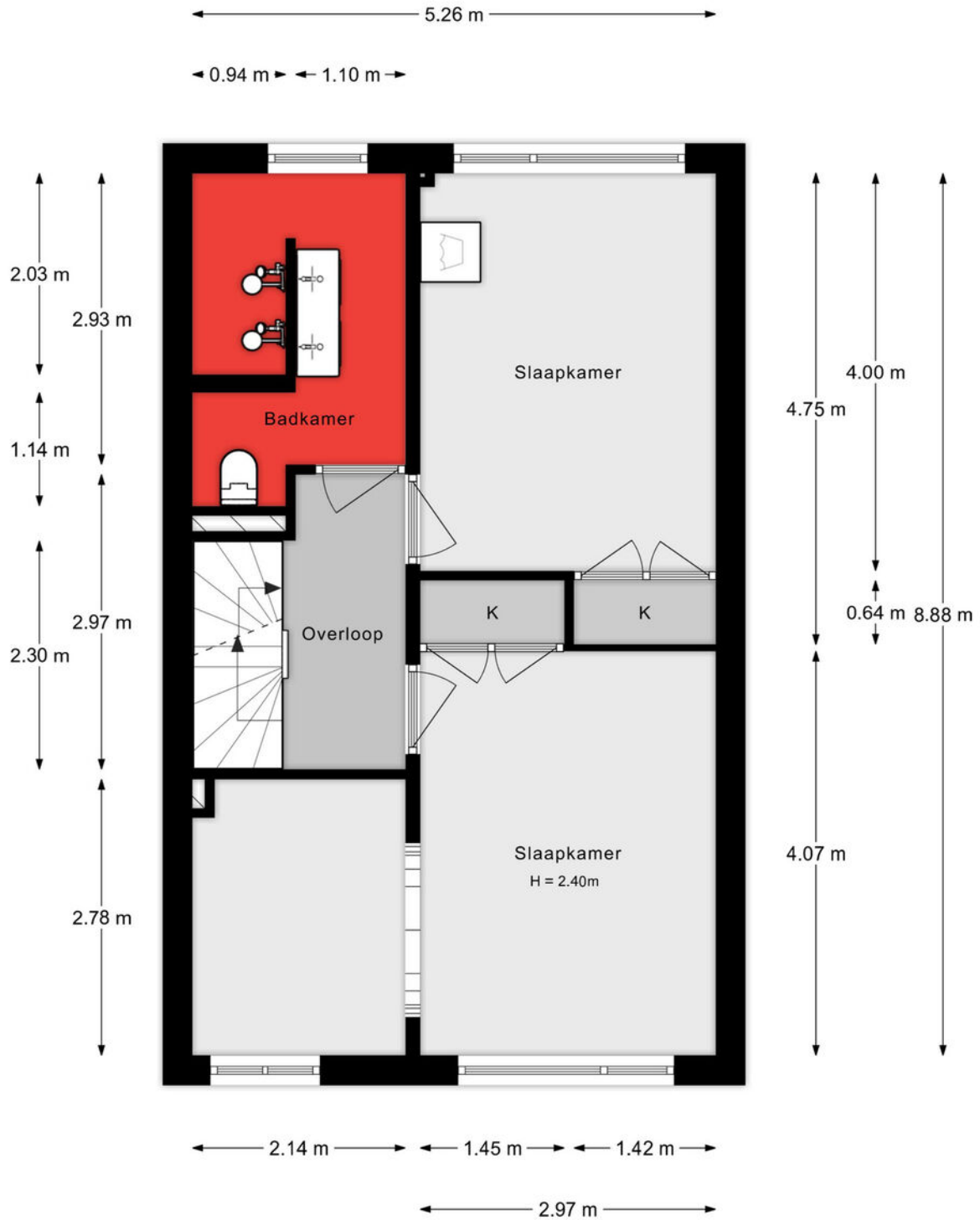
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



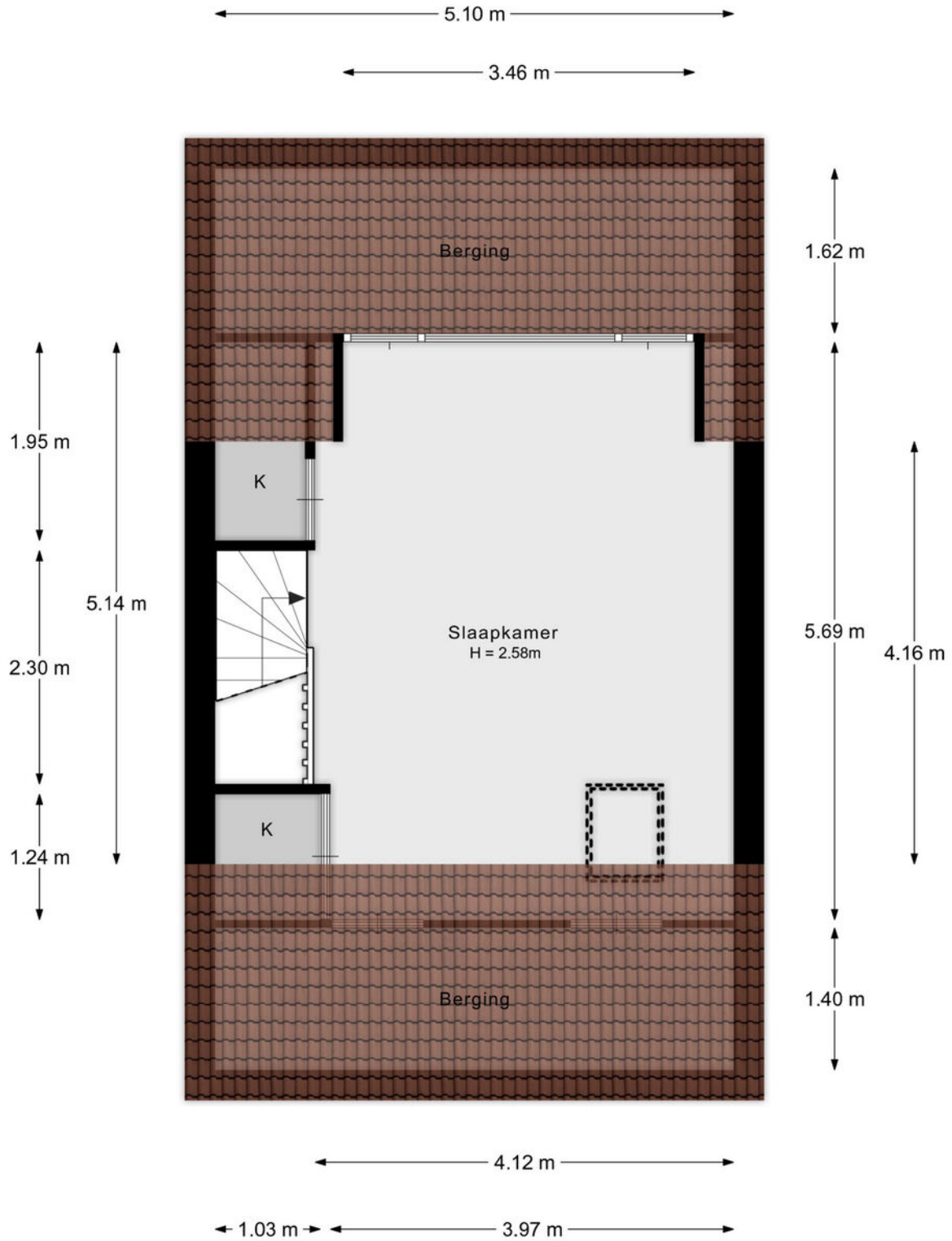
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Handgemaakte houten hanglampen met Bailey lampen boven de eettafel			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast	X		
- Witte Ikea ladekast en eiken ladekast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bank			X
- Eettafel + stoelen			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		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Jacuzzi	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marslaan 43

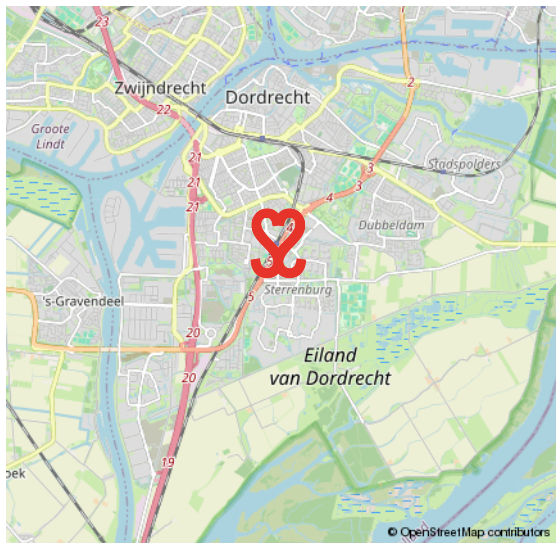
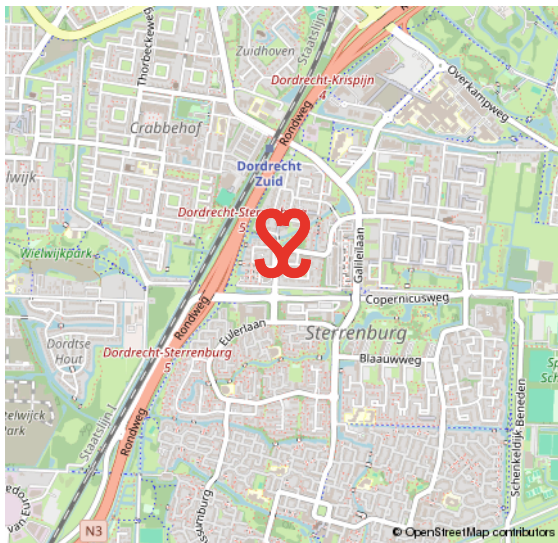
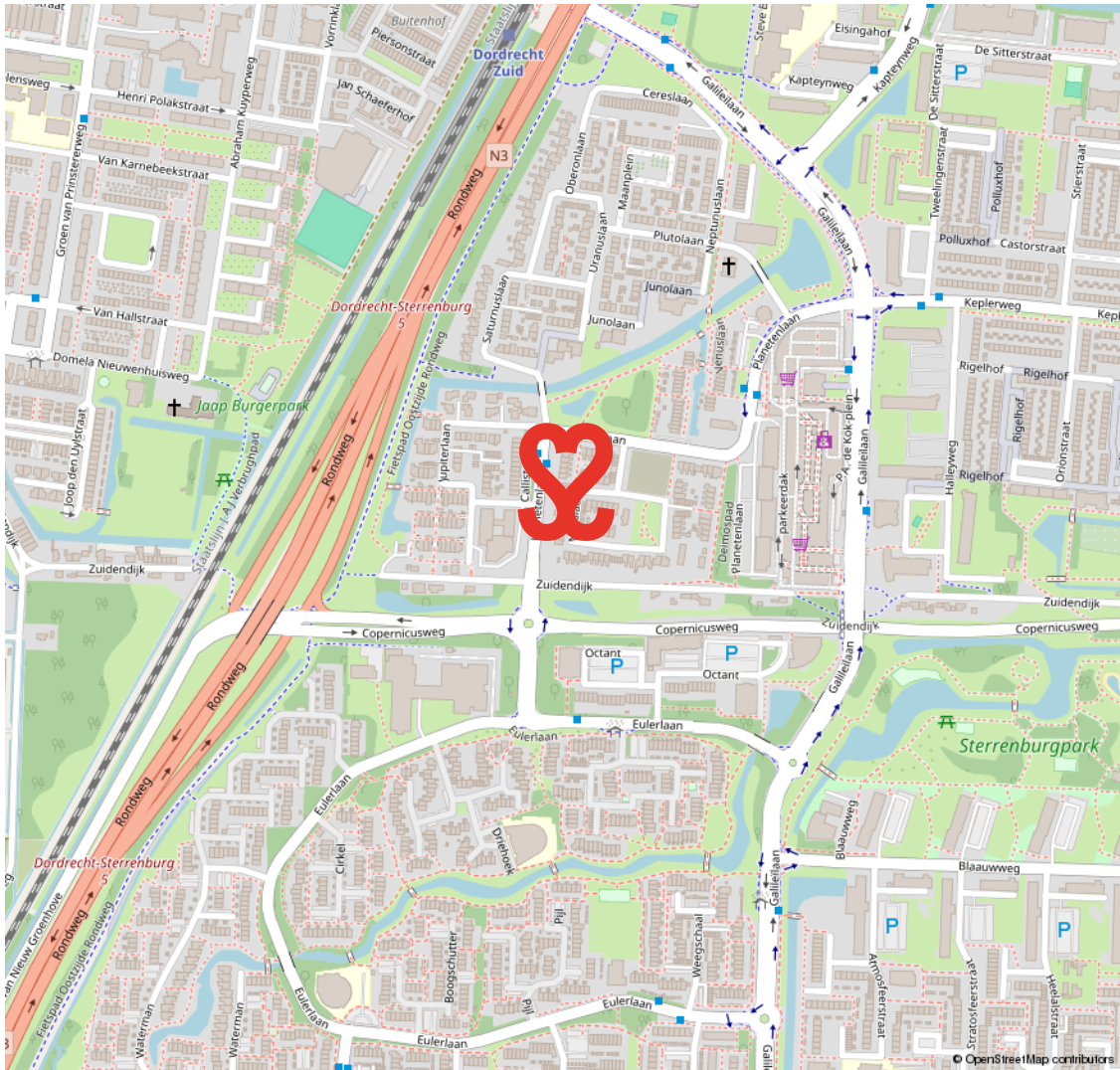


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie N Perceel 4400</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025
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://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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

