



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LAAN VAN NEDERHOVEN 2 E
3334 BL ZWIJNDRECHT**

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

Stoer, hip en recent verbouwd! In de gewilde wijk Nederhoven gelegen instapklare woning met vrij uitzicht op de Devel en tuin op het zuiden. Dus instappen en verhuizen maar.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5 (4 slaapkamers inclusief zolder)

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

PERCEELOPPERVLAKE

132 m²

INHOUD

400 m³

BOUWJAAR

1983

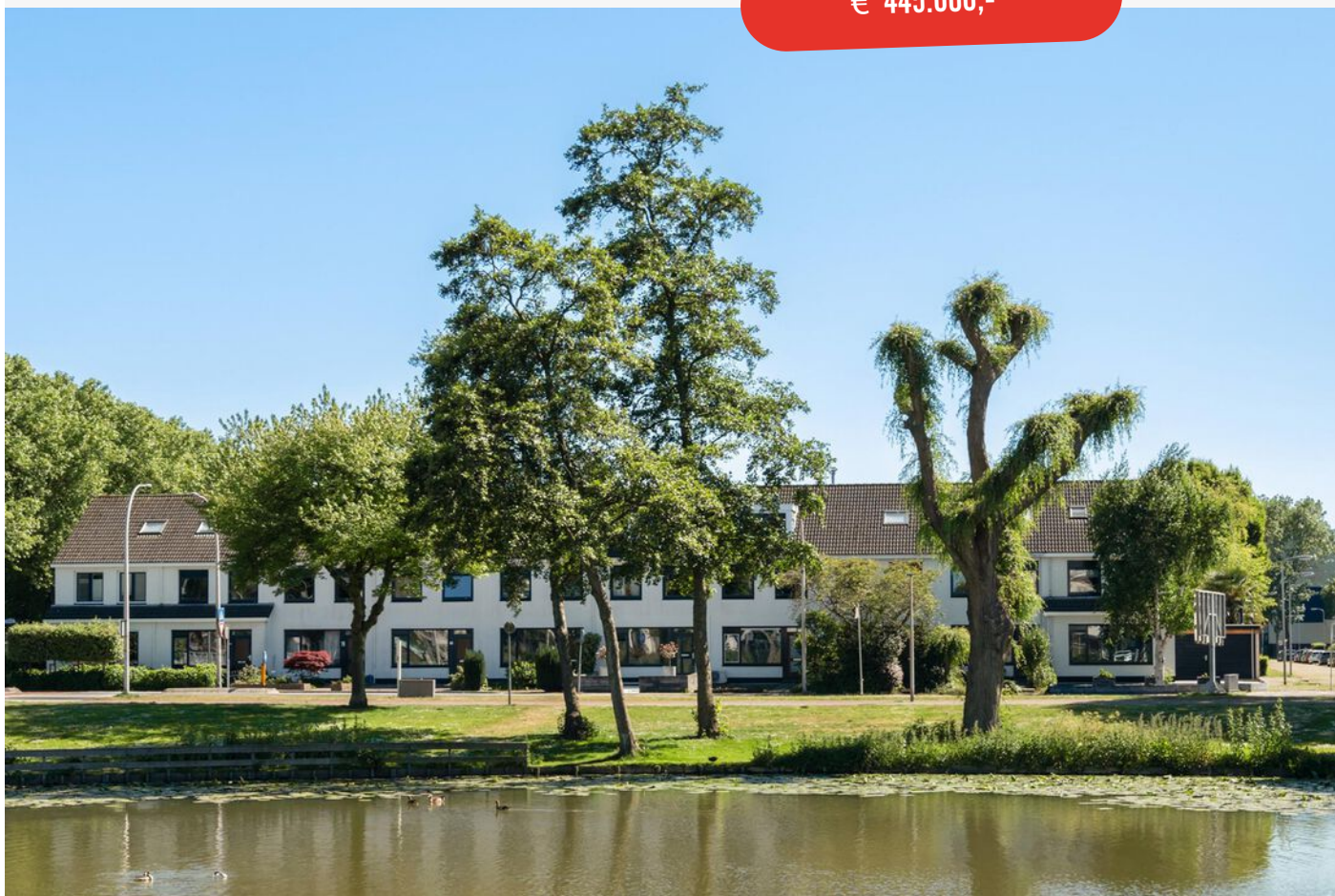
TUIN

voor- en achtertuin

VERWARMING

cv-ketel en warmtepomp

€ 445.000,-



LAAN VAN NEDERHOVEN 2 E, ZWIJNDRECHT

WAT EEN TOF GEZINSHUIS! GEMODERNISEERD EN VERDUURZAAMD

- vanaf 2021 t/m heden tof gemoderniseerd en verduurzaamd;
- onder andere voorzien van een nieuwe keuken- en toiletinrichting, een hotel chique badkamer, een traprenovatie, nieuwe stucwerk wanden, nieuwe vloerafwerkingen en vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- ook aan duurzaamheid is gedacht d.m.v. plaatsing van 10 zonnepanelen, een hybride warmtepomp met nieuwe cv-ketel en mechanische ventilatie;
- begane grond met woonkamer, keuken met openslaande tuindeuren en portaal met toilet en trapopgang;
- de eerste verdieping telt drie slaapkamers en een gave badkamer (2024);
- grote zolderverdieping, vergroot door plaatsing van een kunststof dakkapel (2024) en technische (was)ruimte;
- voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin (zuid) is in 2022 opnieuw aangelegd;
- gelegen in gezinswijk Nederhoven tegenover de Devel nabij scholen, winkels, park en uitvalswegen;
- woonoppervlak 112 m2. Inhoud 400 m3.
- bouwjaar 1983. Eigen grond 132 m2.

Indeling:

Begane grond:

Entree met portaal voorzien van vernieuwde meterkast.

Woonkamer gelegen aan de voorzijde met vrij uitzicht op het groen en de Devel.

Moderne hoekopgestelde keuken (mat zwarte kastfronten met marmerlook keramiek werkblad) met diverse inbouwapparatuur en dubbele openslaande tuindeuren.

Tussenportaal met modern toilet en trapopgang.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde met vaste kastenwand.

In 2024 gemoderniseerde hotel chique badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en wandcloset.

Tweede verdieping:

Grote open zolderverdieping met recent geplaatste kunststof dakkapel aan de voorzijde en Velux dakvenster aan de achterzijde.

Berging/wasruimte met opstelplaats cv-ketel en hybride warmtepomp en unit mechanische ventilatie.

Tuin/berging:

ruime betegelde voortuin en leuke achtertuin (zuid) met terras, vaste beplanting en kunstgras.

Metselwerk berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: pvc vloeren op de begane grond (visgraat) en eerste verdieping met vloerverwarming. Zolderverdieping laminaat.

Wandafwerking: stucwerk wanden.

Kozijnen/beglazing: houten en kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas. Kunststof dakkapel met HR++ glas.

Energie label: A.

Bouwjaar: 1983.

Grondoppervlak: 132 m2.

Kadastrale gegevens: gemeente Zwijndrecht, sectie D, nummer 5237.

Oplevering: in overleg.



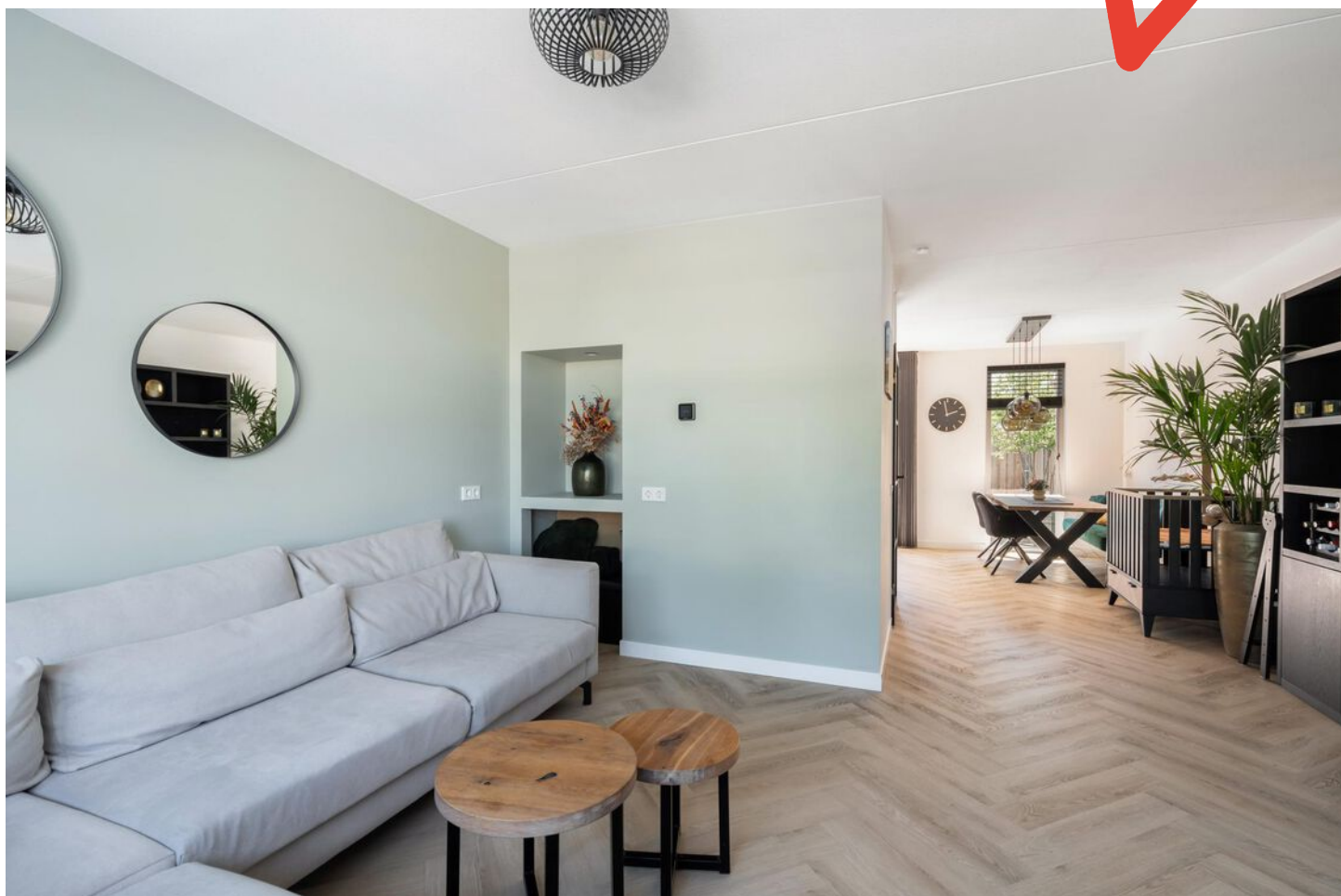
**INPAKKEN EN
VERHUIZEN
MAAR!**



Saskia legt uit

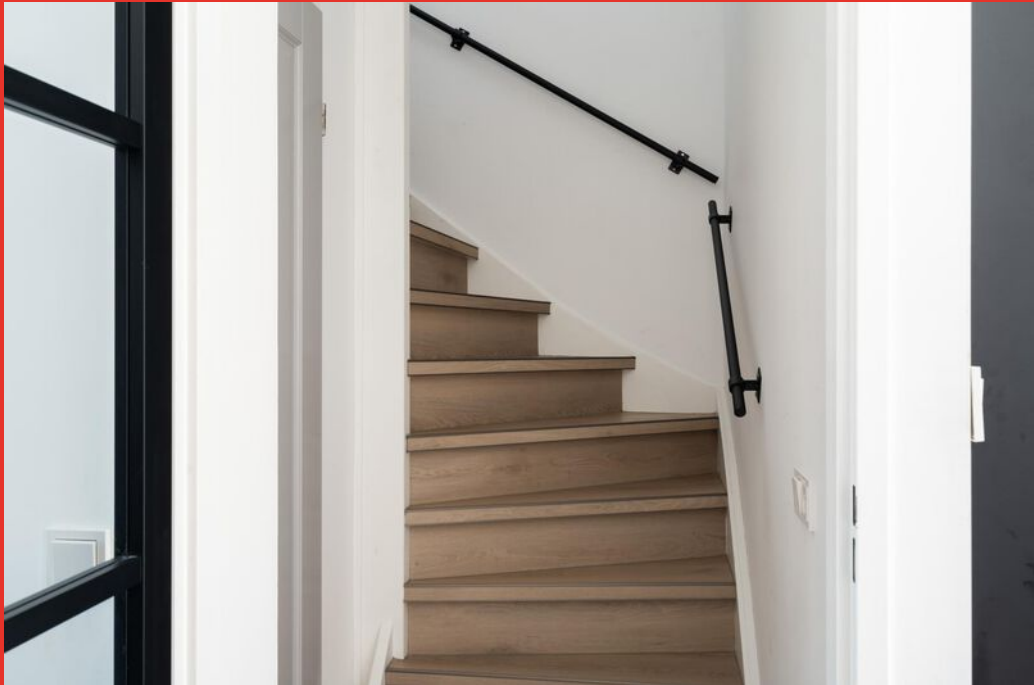
Ik ben Saskia en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





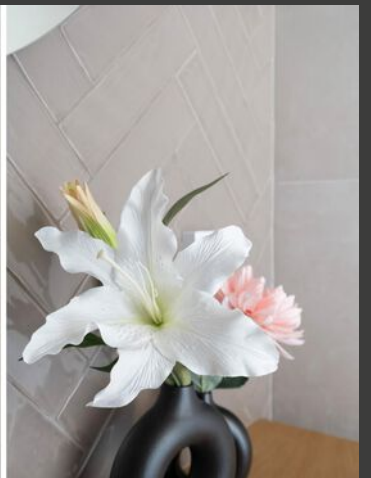
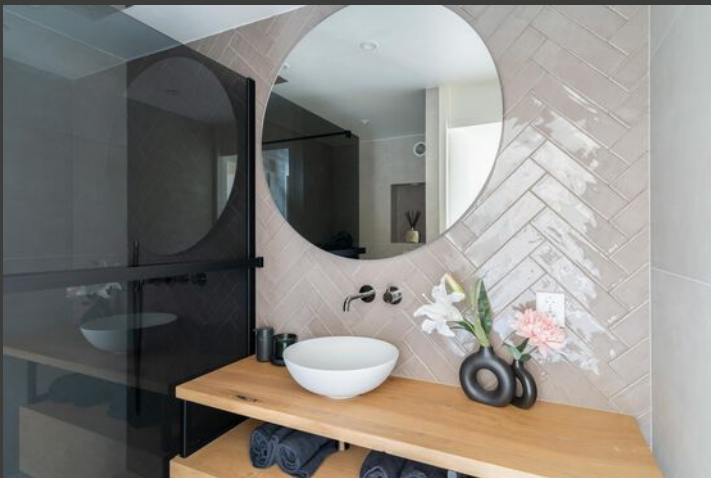








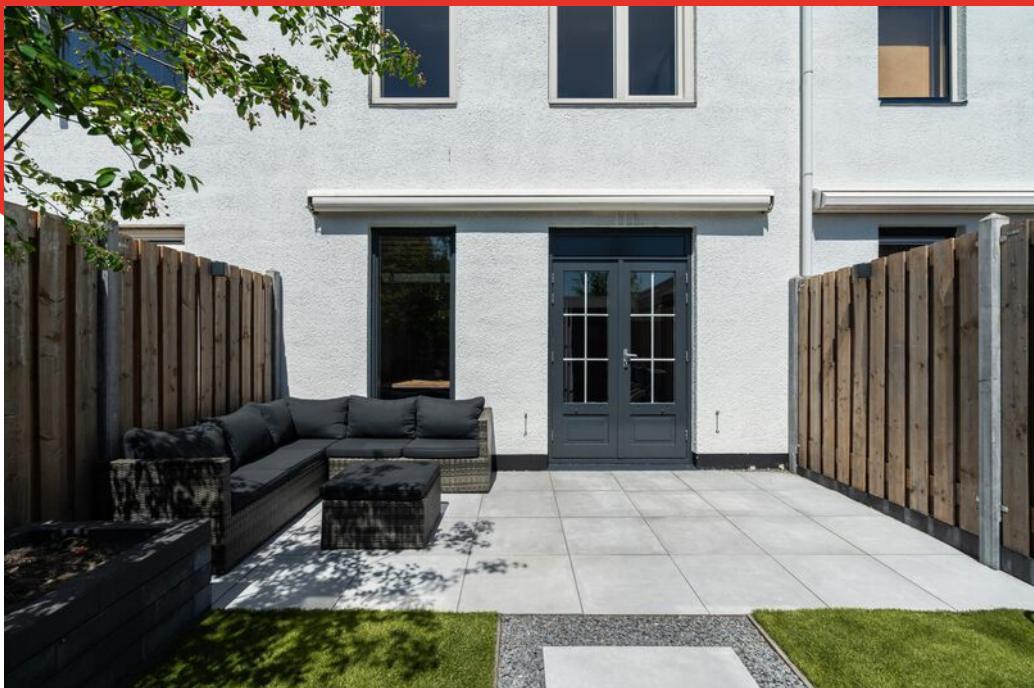
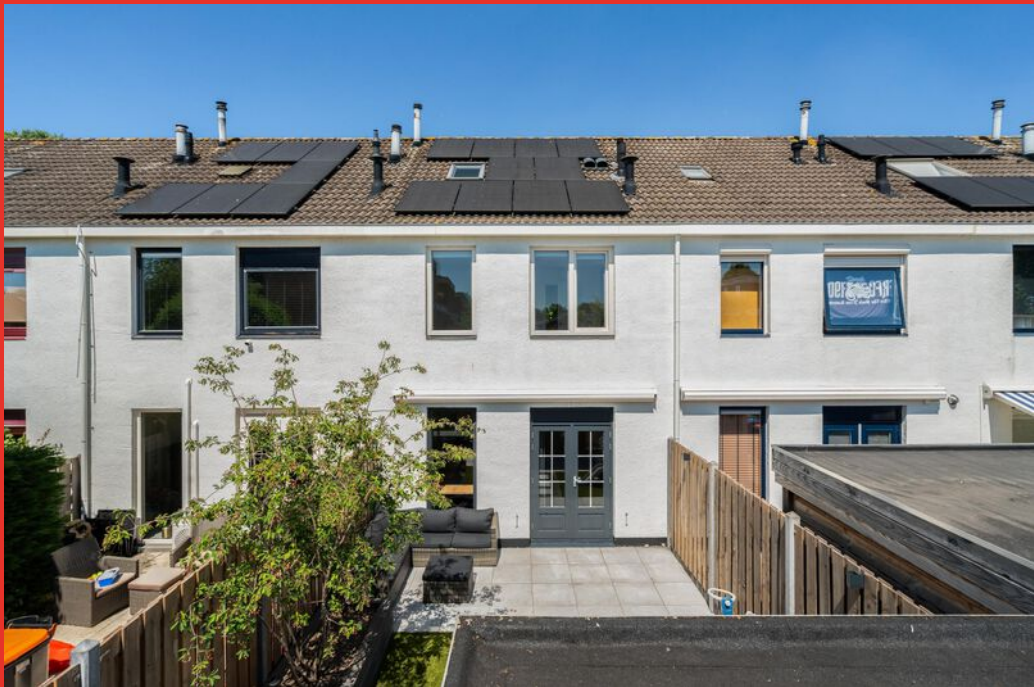




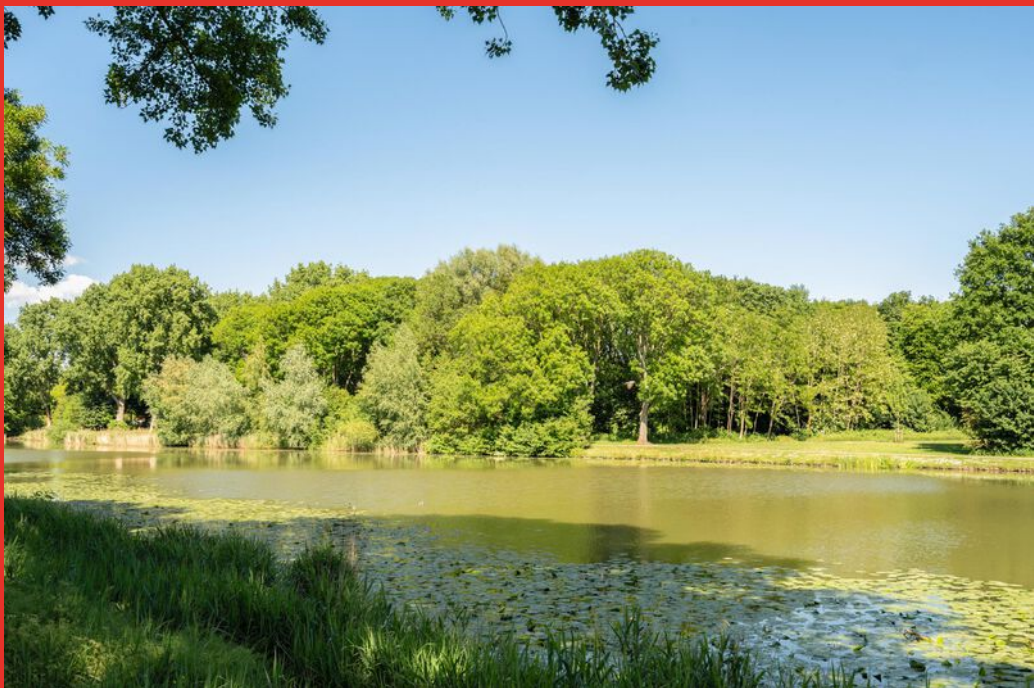










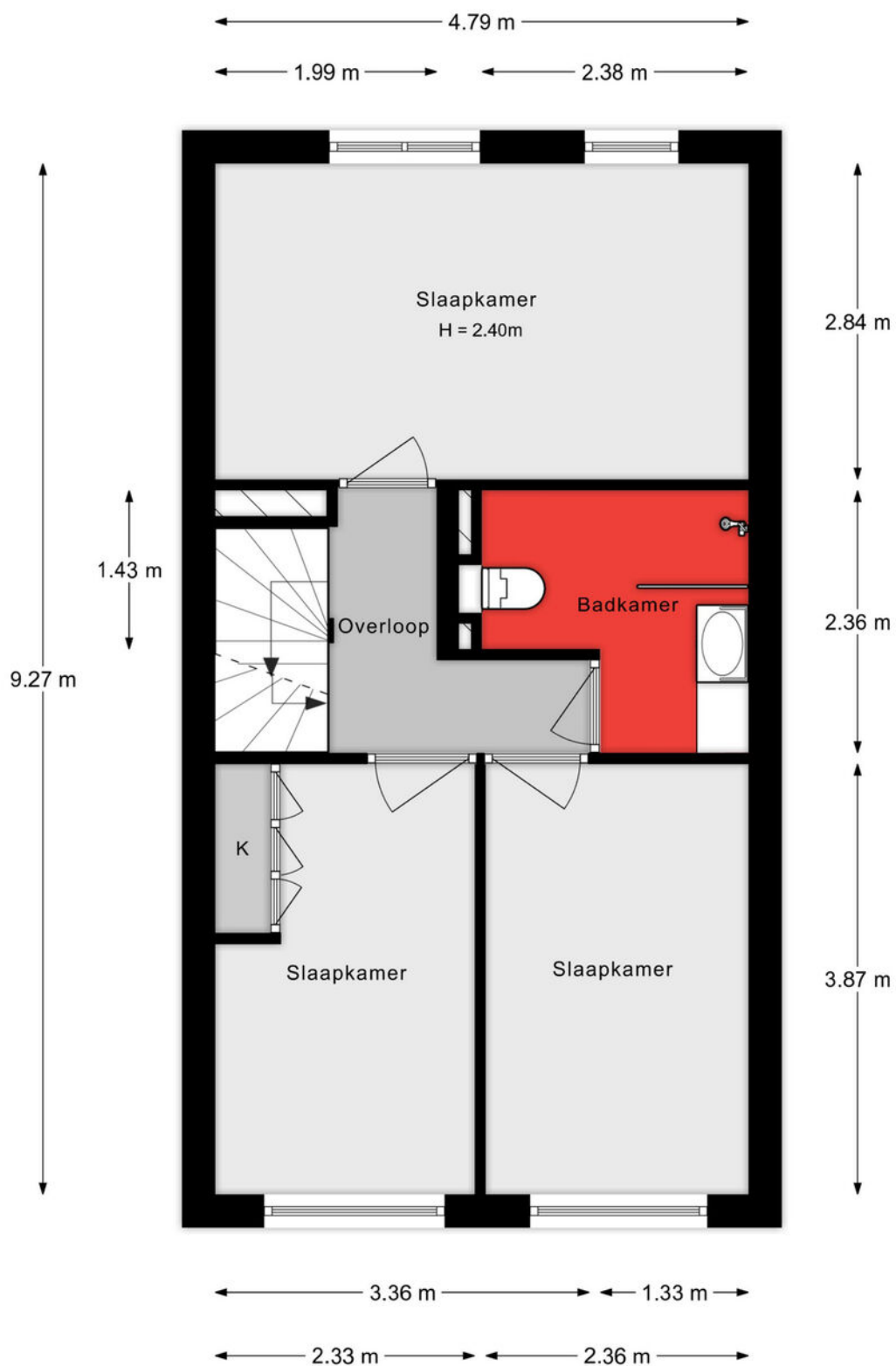


Begane grond



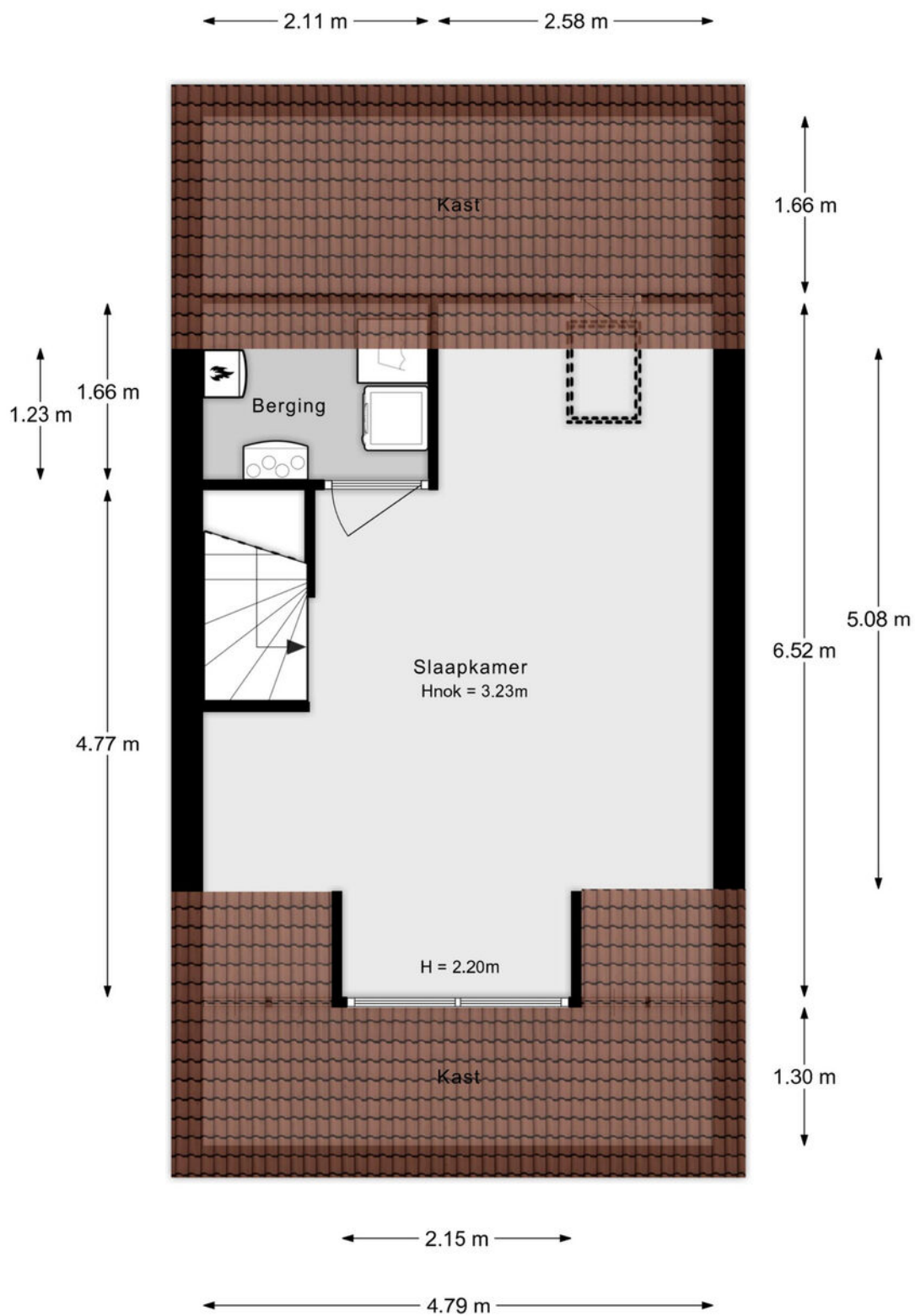
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



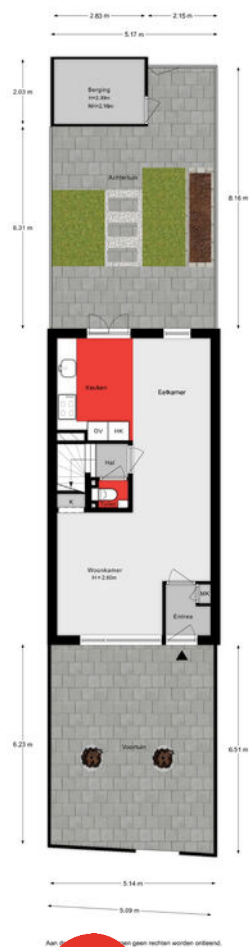
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

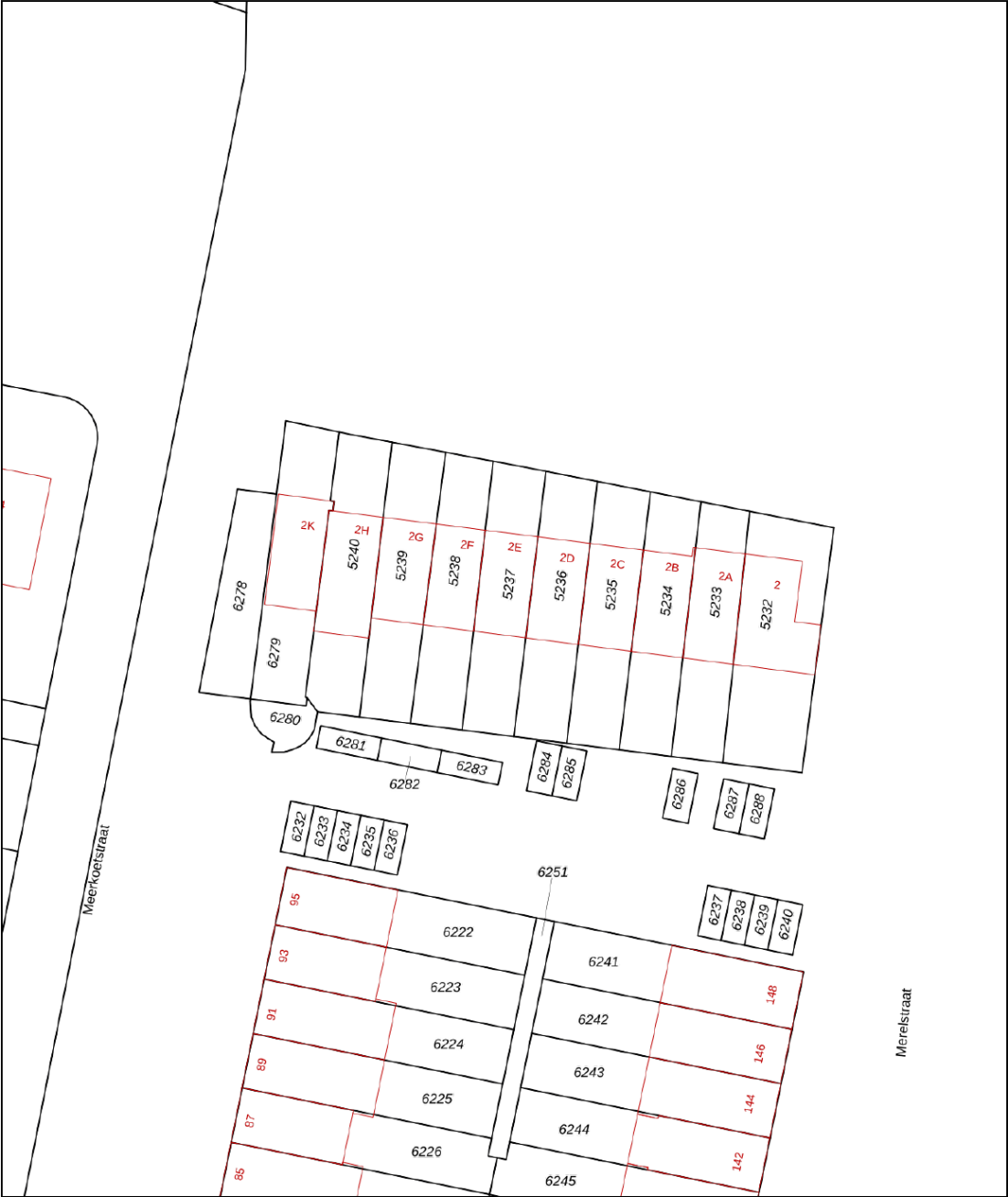
CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



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 Zwijndrecht

Sectie D

Perceel 5237

kadaster

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 24 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast in slaapkamer tuinzijde X
- Inbouwkast X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X
- Plisségordijnen slaapkamer X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- PVC X

Overig, te weten

- Waterontharder (2024) X
- Tv-meubel X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

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

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Zonnescherm

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- Hybride warmtepomp

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

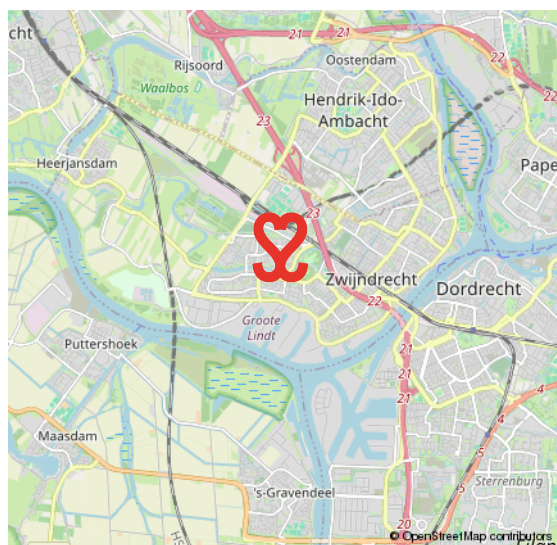
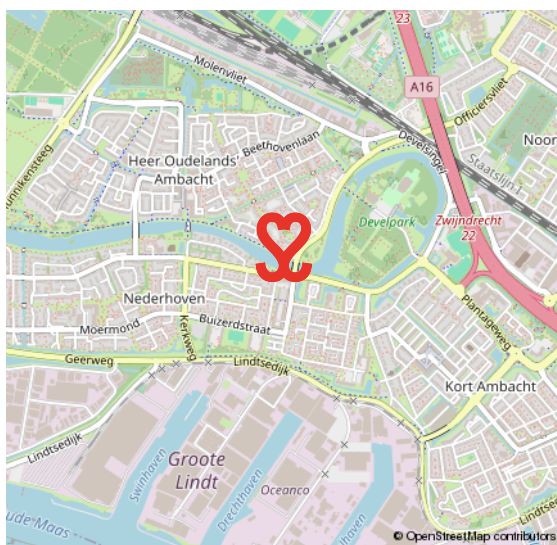
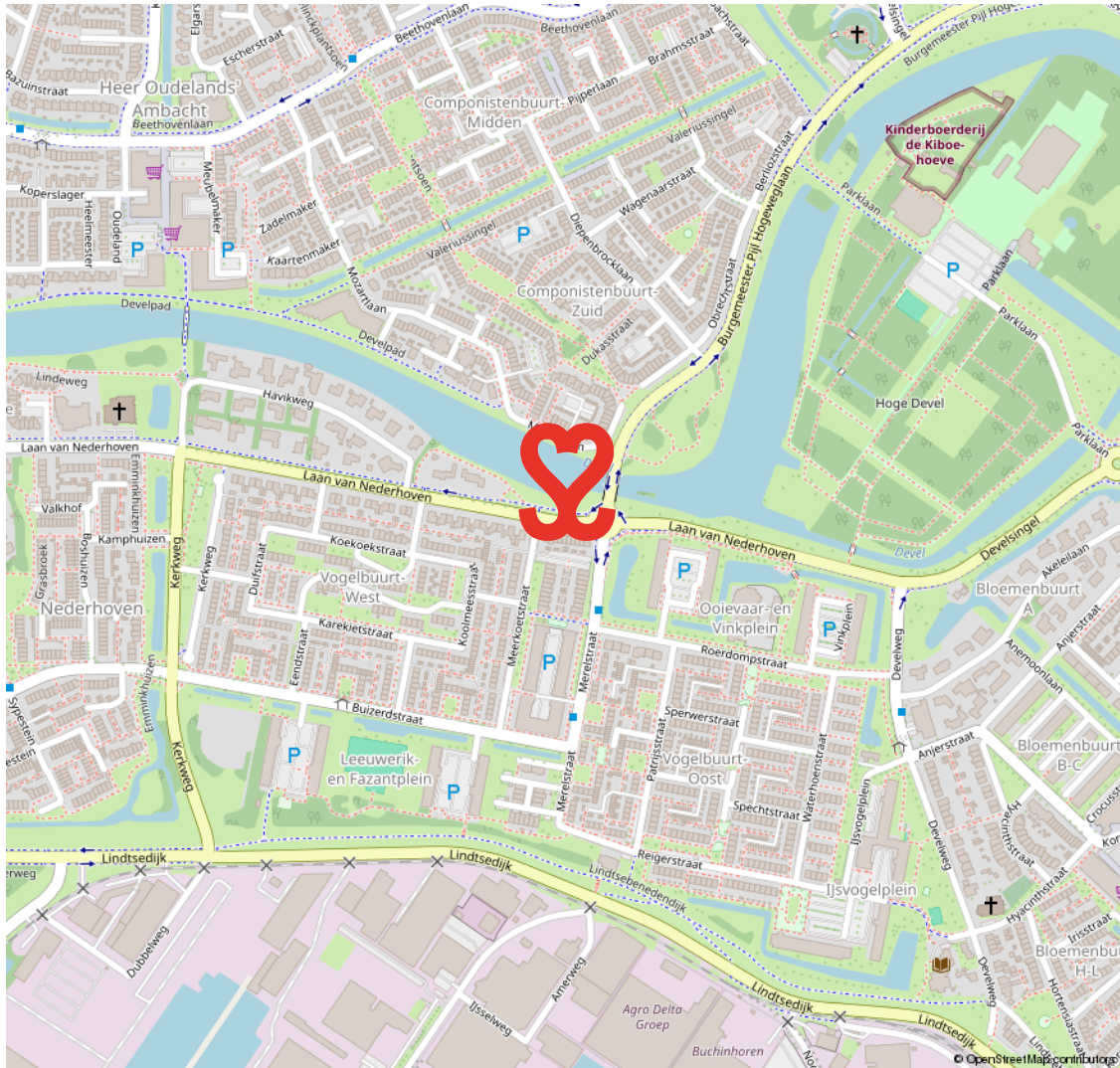
Buitenverlichting X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek X

SITUERING



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.

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

