



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

SLANGENBURG 94
3328 DR 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

Modern wonen in de geliefde woonwijk Sterrenburg! Ruim en licht 3-kamer maisonnette appartement mét ruime woonkamer, toffe eetkeuken, heerlijk terras (zuiden), berging én eigen parkeerplaats!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

78 m²

INHOUD

295 m³

BOUWJAAR

1980

BUITEN

zonnig terras van 9 m²

GARAGE

eigen parkeerplaats in onderbouw

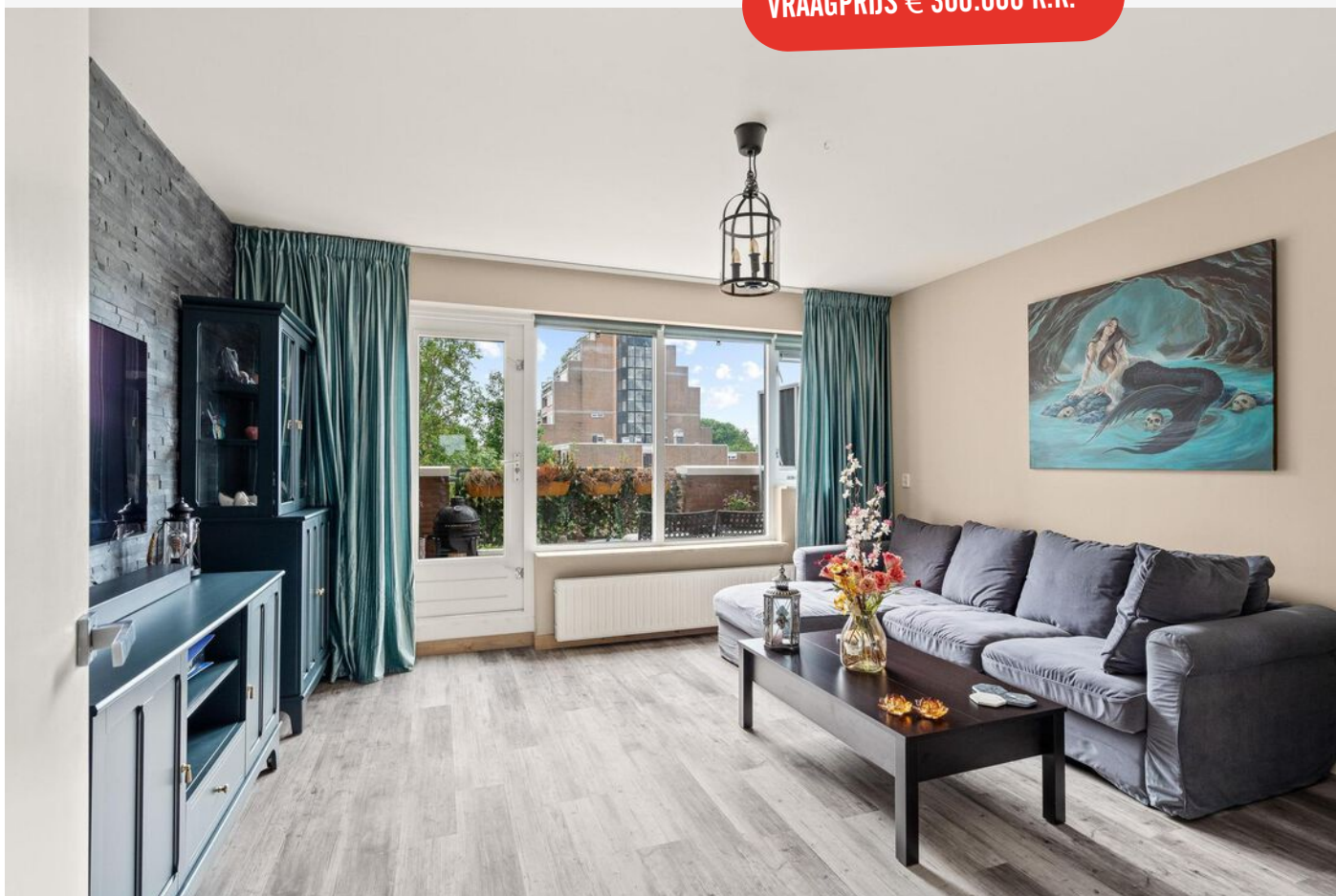
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



SLANGENBURG 94, DORDRECHT

HEERLIJKE RUIME & LICHT STEK! NABIJ ALLE WIJKVOORZIENINGEN!

- instapklaare en zeer verzorgde woning om de hoek van een supermarkt, het Oostkilpark en het mooie Dordtse buitengebied;
- ruime en lichte woonkamer met aangrenzend een zonnige terras op het zuiden;
- toffe open eetkeuken met o.a. schiereiland, hoge nok en vrij uitzicht;
- 2 slaapkamers en een moderne badkamer op de slaapverdieping;
- een praktische bergzolder die thans als hobbyruimte in gebruik is;
- eigen berging gelegen op de tweede verdieping;
- eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeerkelder;
- geheel voorzien van dubbele beglazing;
- in de directe omgeving bevinden zich tevens OV, groot overdekt winkelcentrum, uitvalswegen naar randweg N3.
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 295 m³;
- bouwjaar 1980.

Indeling:

Tweede verdieping:

Entree appartement, hal met meterkast (4 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting), ruime bergkast onder de trap en trapopgang.

Derde verdieping (= woonverdieping):

Overloop met modern toilet v.v. gedeeltelijk betegelde wanden en hangend closet, trapopgang, bergkast met unit mechanische ventilatie en toegang naar de woon- en eetkamer.

Woonkamer aan de achterzijde, met vrij uitzicht en vernieuwd deur naar het zonnige terras.

Toffe open eetkeuken gelegen aan de voorzijde, met

hoge nok, zijraam en vrij uitzicht. Deze ruimte is thans in gebruik als werk- en gamekamer.

Moderne keukeninrichting uitgevoerd in L-vorm met schiereiland/ bar, veel kastruimte (o.a. trekladen en bovenkasten), 1,5 rvs spoelbak en apparatuur: afzuigunit (recirculatie), inductiekookplaat, oven (2023), koel-/vriescombinatie, vaatwasser (2024).

Vierde verdieping:

Overloop met Velux dakraam, waskast met aansluiting voor wasmachine en wasdroger en luik met vlizotrap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer met hoog plafond, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, tevens gelegen aan de achterzijde en met een hoog plafond.

Moderne badkamer gelegen aan de voorzijde, met geheel betegelde wanden, antraciet plavuizen, ruime inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel met waskom, designradiator en Velux dakraam.

Zolderverdieping:

Thans in gebruik als hobbyruimte, met geïsoleerde vloer, Velux dakraam, vernieuwde elektra, opstelling van de cv-combiketel (Remeha Avanta uit 2012) en veel bergruimte.

Buiten/ berging/ parkeren:

Terras: ruim terras op het zuiden gelegen, met vrij uitzicht.

Eigen berging: gelegen op de eerste woonlaag en voorzien van elektra.

Privé parkeerplaats: gelegen in de afsluitbare parkeergarage in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: lichte laminaatvloer
(woonkamer en keuken),

laminaattegels uit 2022 (slaapkamers)

Wandafwerking: glad stucwerk en
moderne steenstrips op de
woonverdieping. Stucwerk en behang
ter plaatste van de slaapverdieping.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met dubbele beglazing. Diverse
vernieuwd Velux dakramen.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in
september/ oktober 2024.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1980.

NIET KLUSSEN OF VERBOUWEN!

Vereniging van Eigenaren: actief en
gezond, de maandelijkse bijdrage aan
de Vereniging van Eigenaren
bedraagt thans ca. €199,25,- (woning
en parkeerplaats).

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie Q, nummer 9150,
index 18 (appartement en berging) en
28 (parkeerplaats).

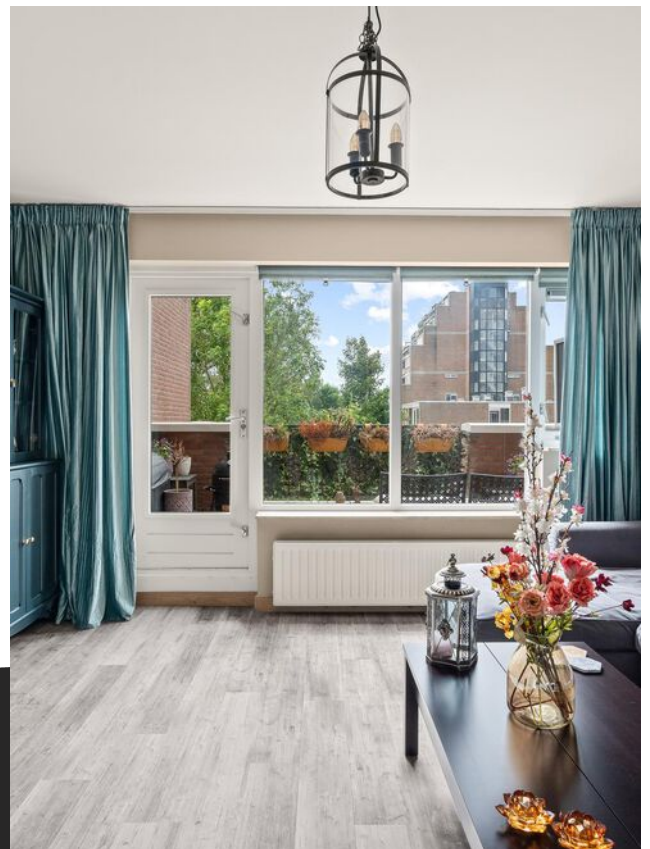
Gezien het bouwjaar van de woning
wordt er in de koopovereenkomst een
ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.

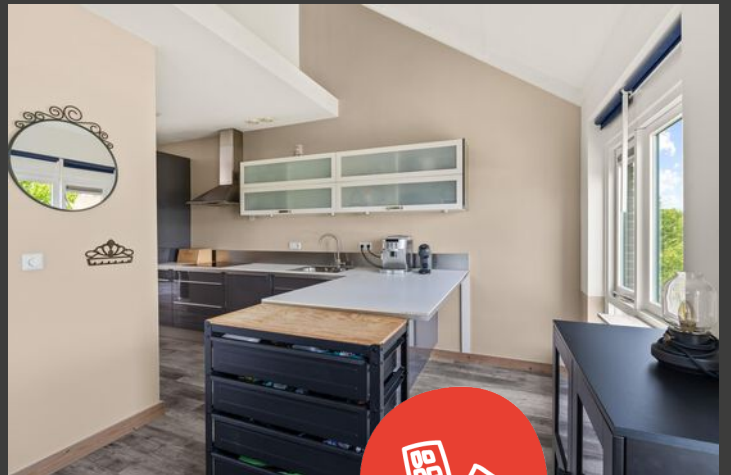


Tim legt uit

Ik ben Tim 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



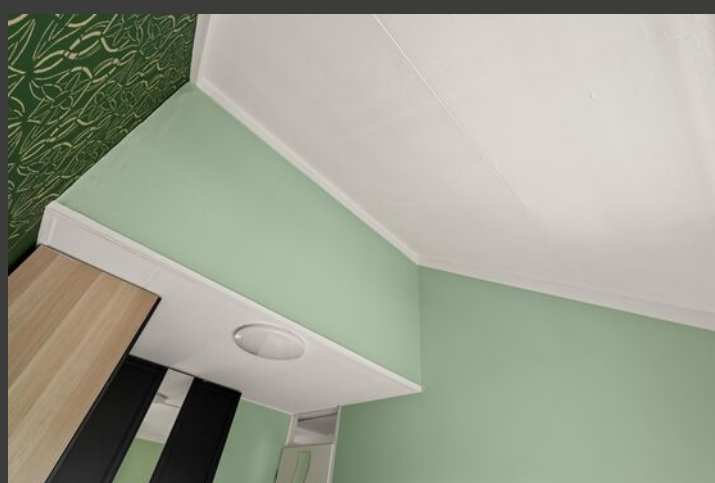


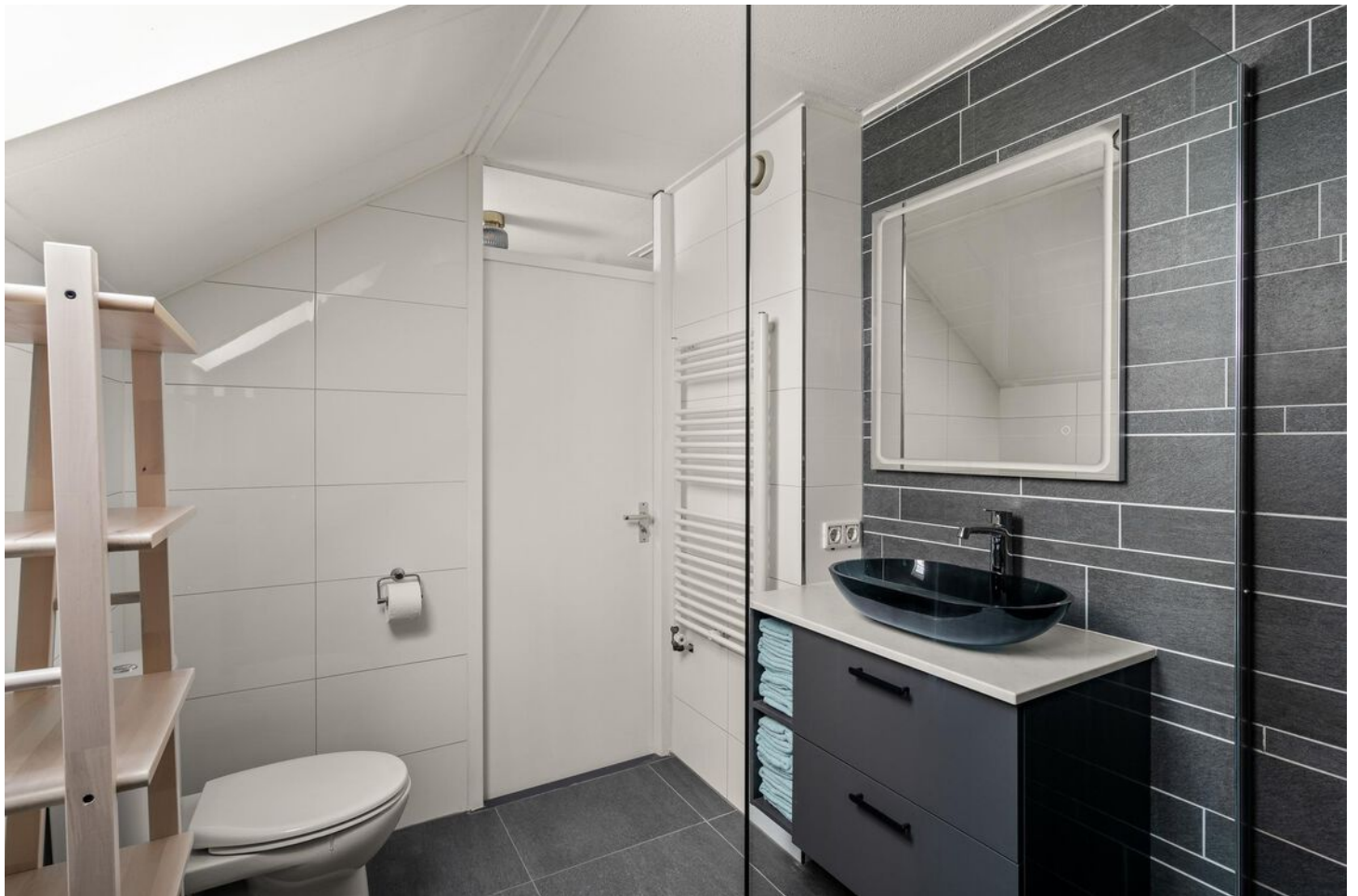










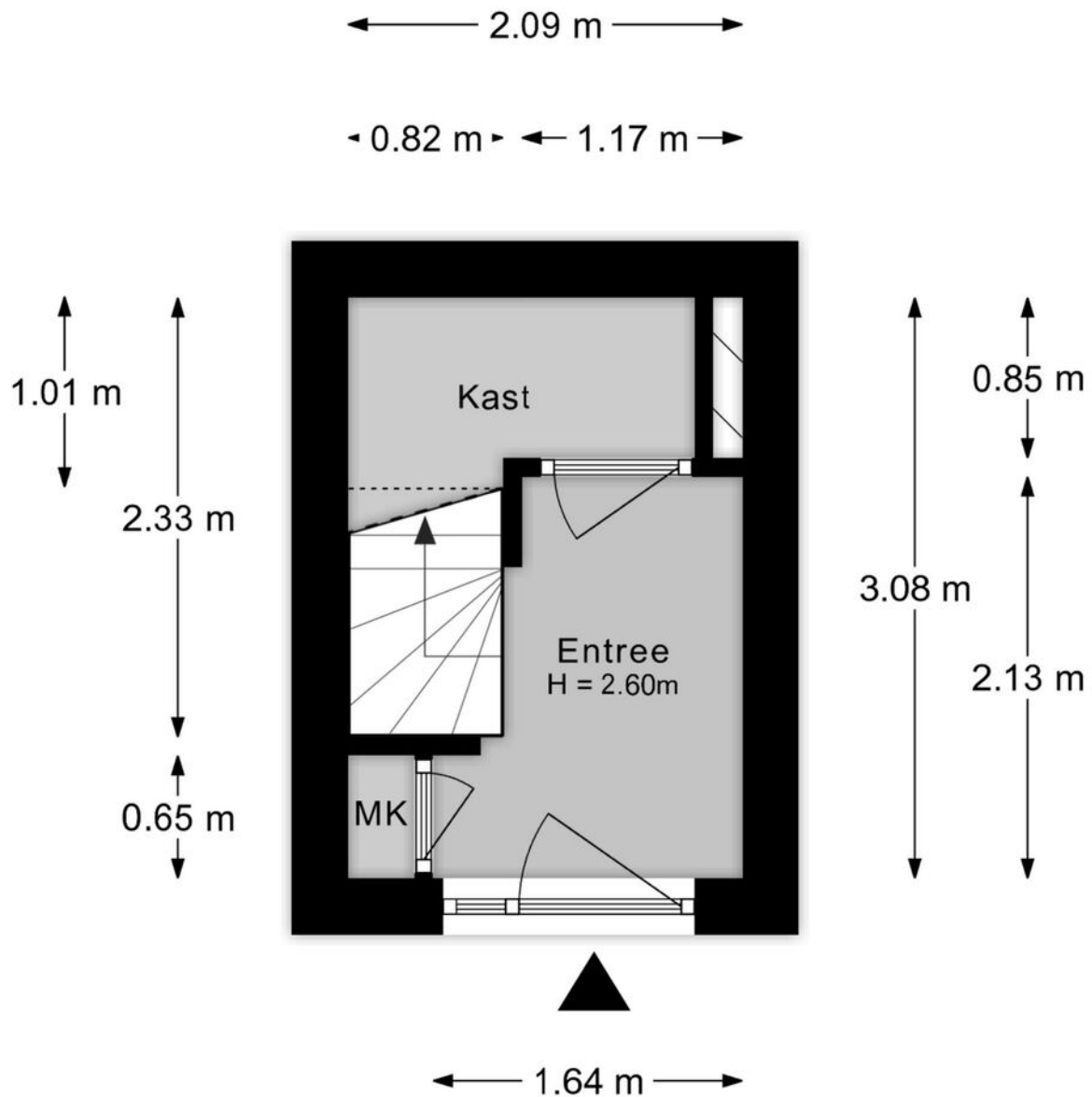






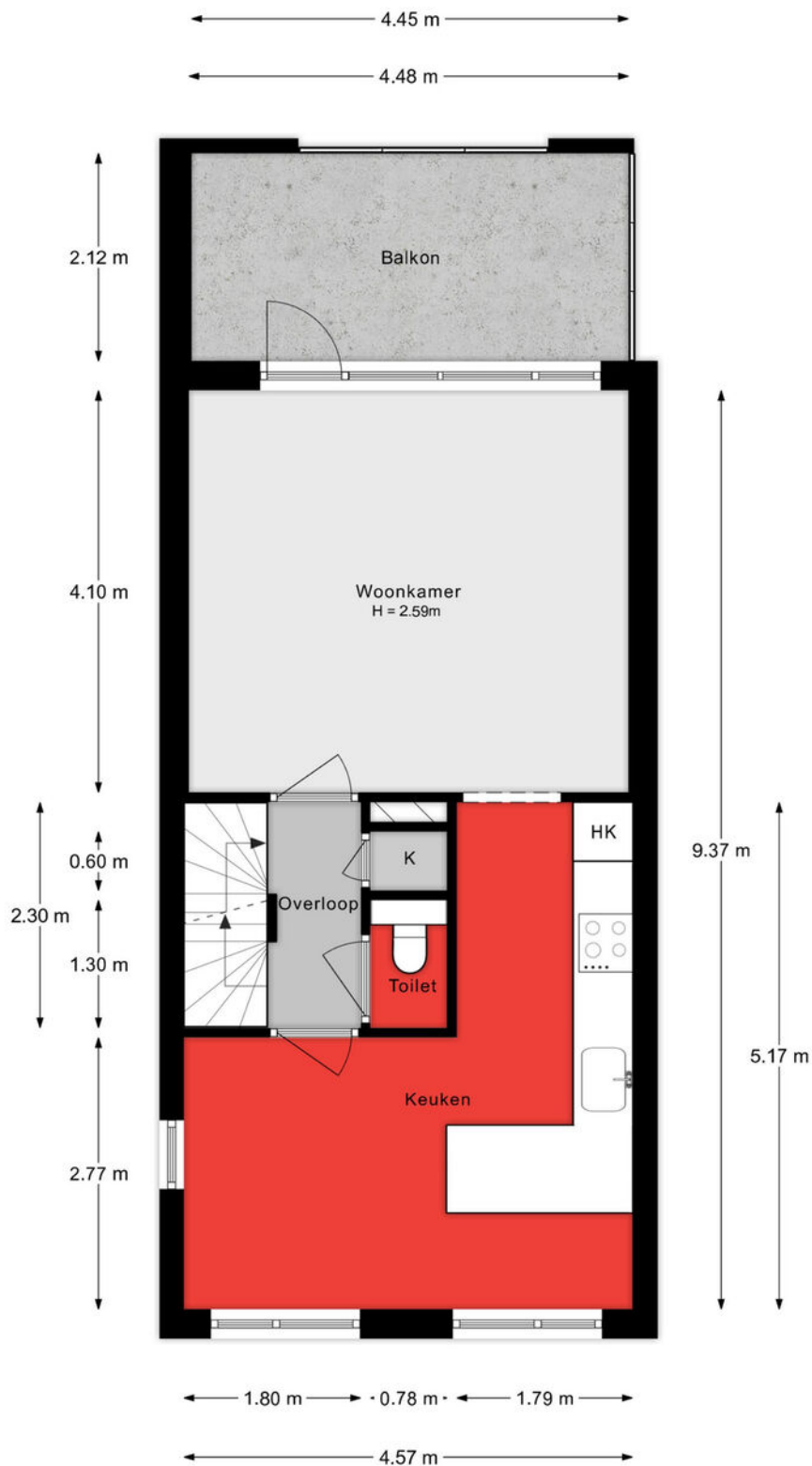


Tweede verdieping (entree)



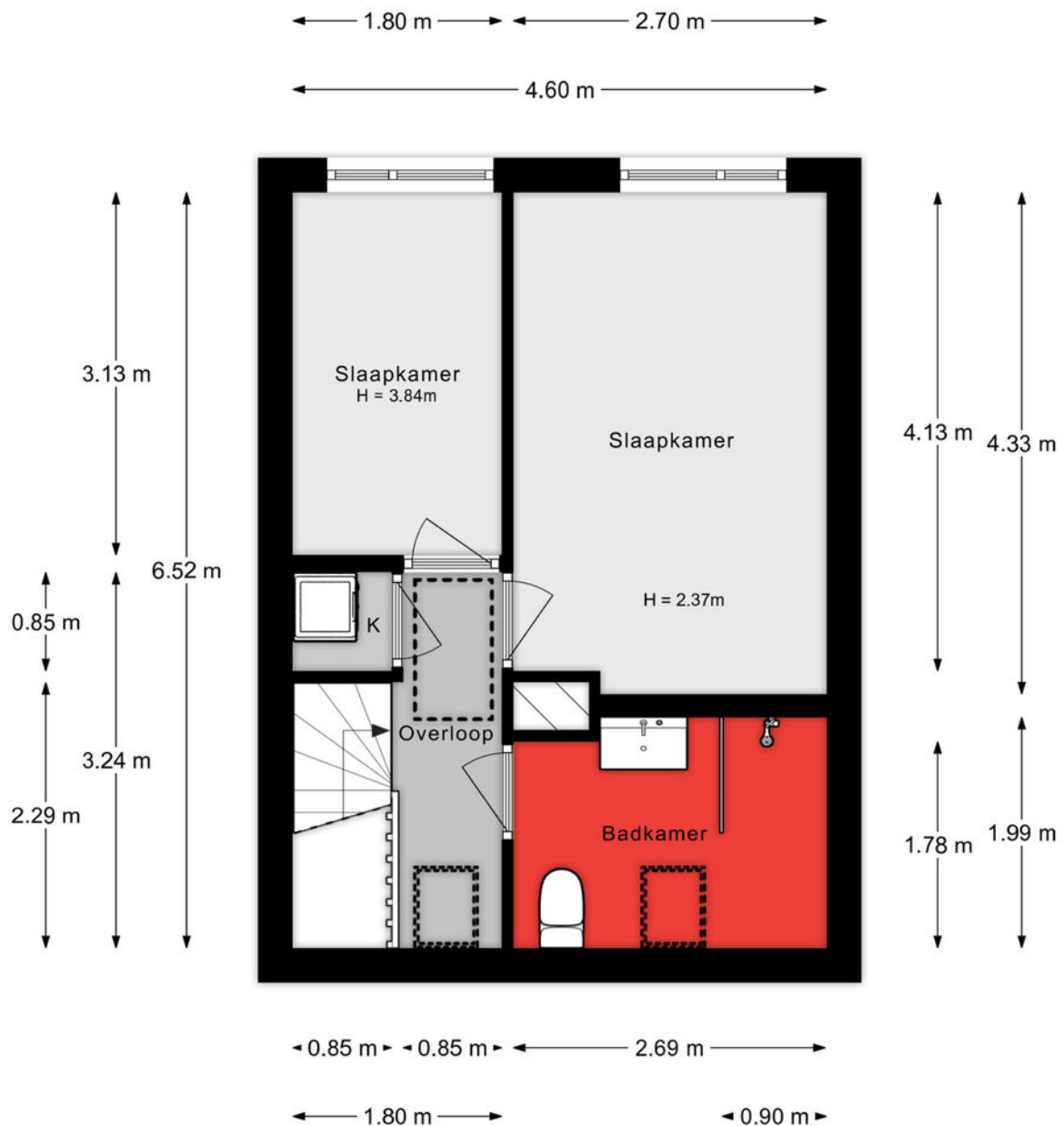
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Derde verdieping (woonverdieping)



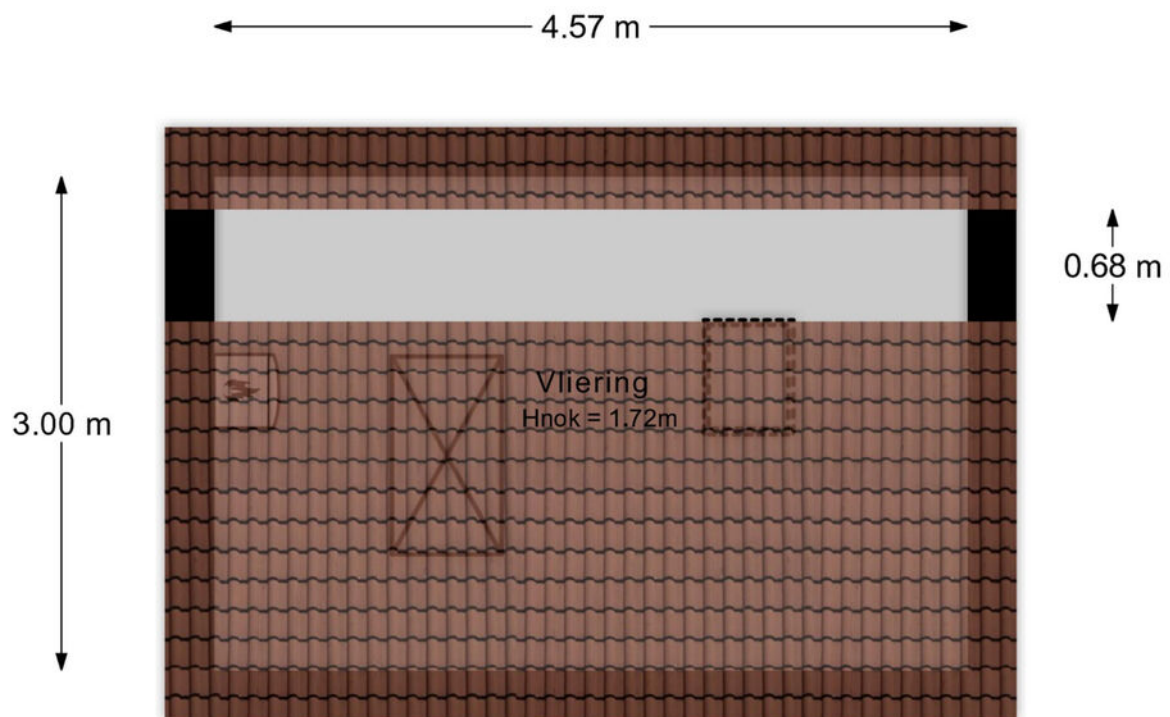
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Vierde verdieping (slaapverdieping)



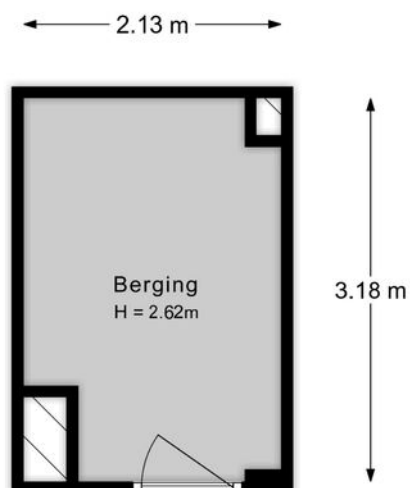
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kledingkast grote slaapkamer

X

- legplanken in opbergkasten en werkbank zolder

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

- radiatorombouw en schoenenrekken hal

X

- kapstok

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

sierheg blakonhek en gele balkonbakken

X

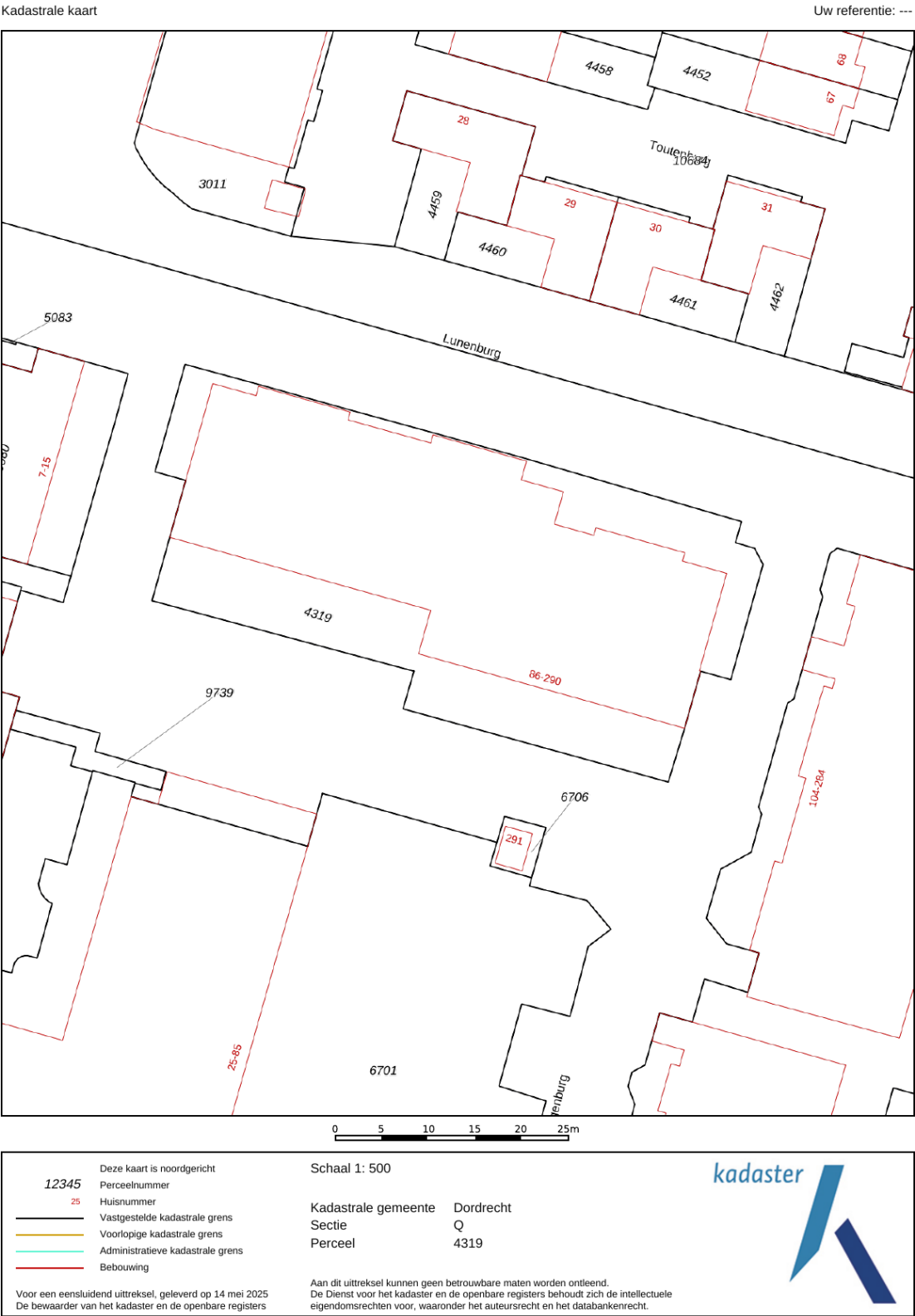
Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

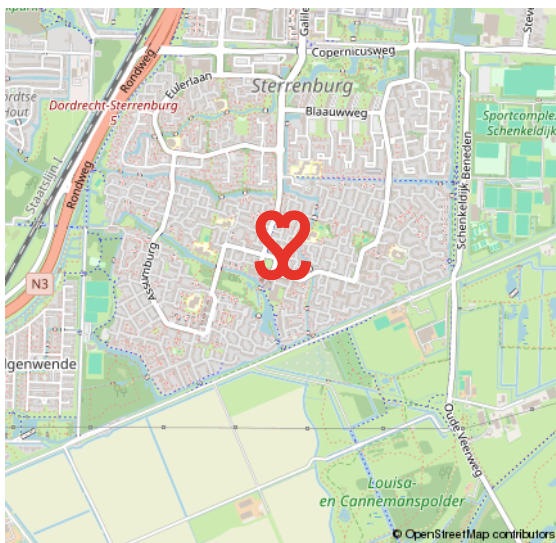
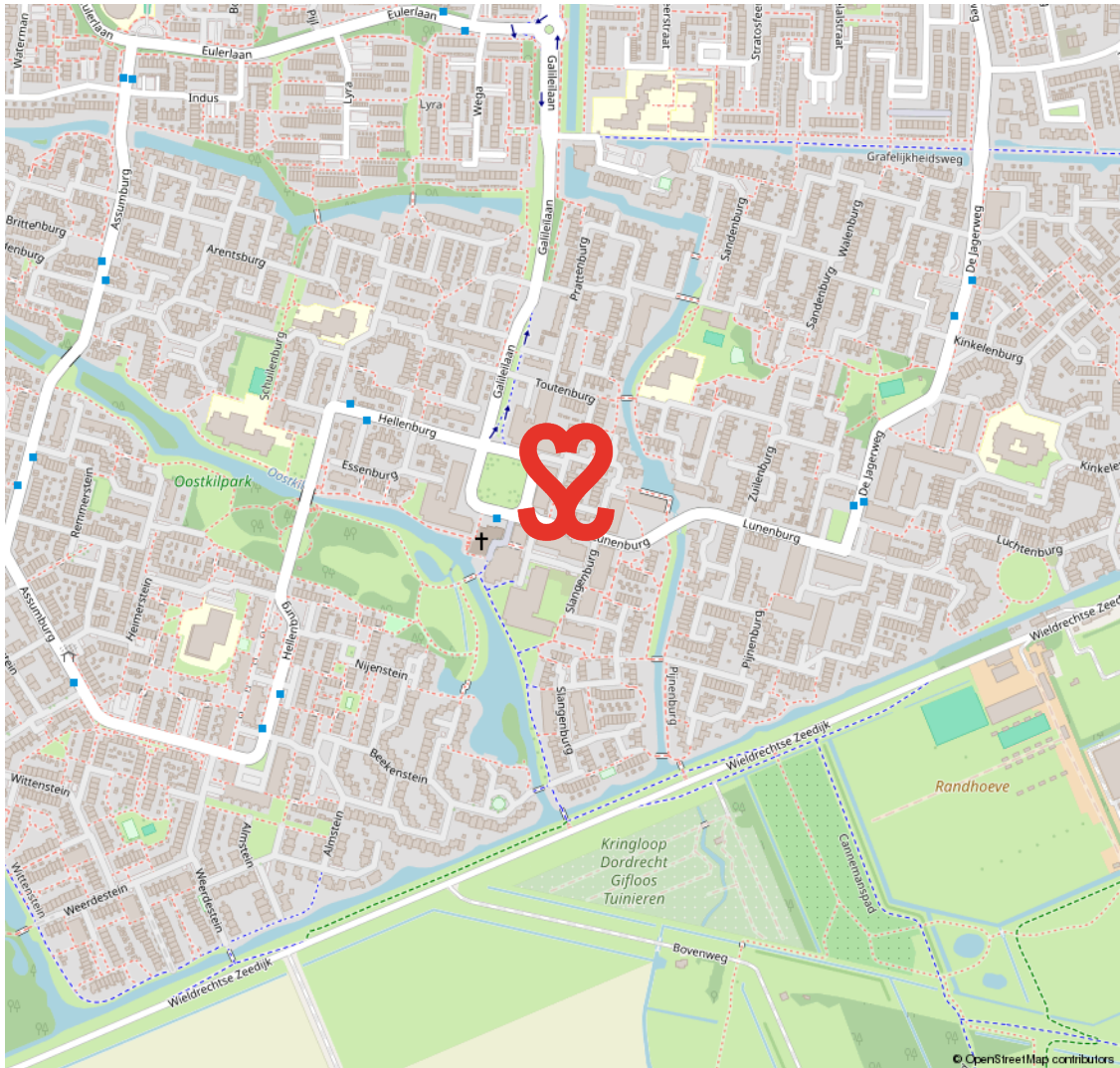
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

