



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**OCTANT 137**  
**3328 SJ 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

Instapklaar! Leuk 2-kamerappartement met luxe badkamer én separate toiletruimte, ruime woon- en slaapkamer en een royaal balkon in geliefde woonwijk Sterrenburg.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

67 m<sup>2</sup>

### INHOUD

210 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1973

### BALKON

balkon van 13 m<sup>2</sup>

### PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

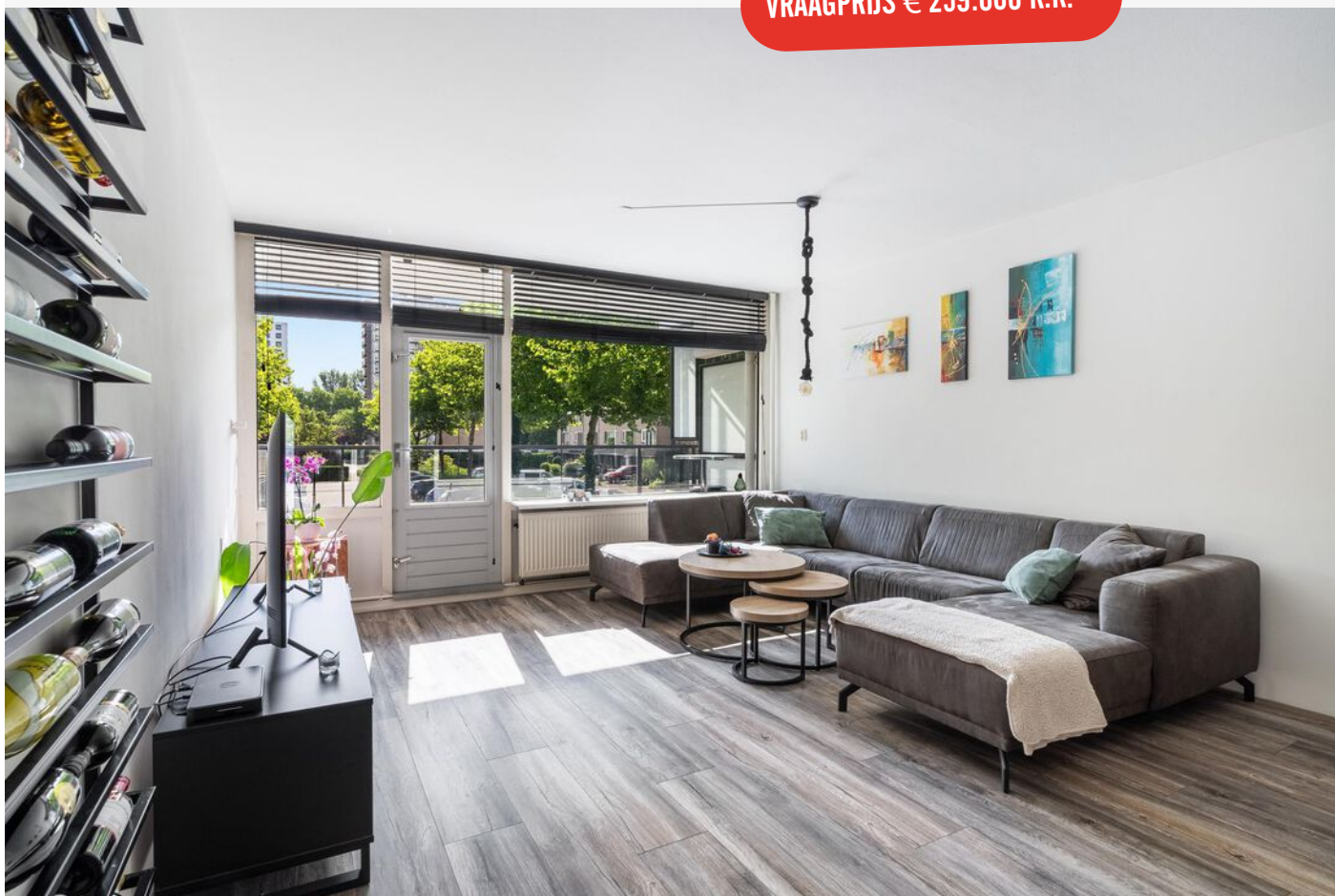
### VERWARMING

blokverwarming

### ISOLATIE

overwegend dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 259.000 K.K.**



OCTANT 137, DORDRECHT

# HEERLIJK COMFORTABEL WONEN! & DAT NABIJ ALLE WIJKVOORZIENINGEN

.....

- wonen op de eerste verdieping van een goed onderhouden complex met lift. #comfy!;
- royale woonkamer met open keuken;
- moderne, luxe uitgevoerde badkamer én separate toiletruimte (2022);
- ruime tussenhal met inbouwkast en aansluiting voor de wasmachine en wasdroger;
- ruime slaapkamer;
- groot balkon van 13 m<sup>2</sup> met een vlonderterras #plekkie hoor!
- eigen berging op de begane grond voorzien van elektra;
- ruime parkeergelegenheid op het naast gelegen parkeerterrein;
- centraal gelegen in de groene en ruim opgezette woonwijk Sterrenburg;
- lopend naar winkelcentrum Sterrenburgplein en vlakbij uitvalsweg en station Zuid;
- woonoppervlak 67 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 210 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1973.

## Indeling:

### Begane grond:

Centrale entree/ hal met bellentableau en toegang naar de binnenhal met liften, trappenhuis en bergingen.

### Eerste verdieping:

Entree/ hal met video-intercom en meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters, glasvezelaansluiting).

Royale woonkamer met open keuken, grote raampartij met uitzicht en deur naar het balkon. Vanuit de woonkamer is de binnenhal bereikbaar.

Open keuken met kunststof inrichting in hoekopstelling, met afzuiging, gaskookplaat, combioven (ovenfunctie defect), koel-/vriescombinatie en vaatwasser (defect).

Ruime tussenhal met inbouwschuifkast incl. aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.

Moderne badkamer (2022) met geheel betegelde wanden, plavuizen, inlopdouchecabine wastafelmeubel, designradiator.

Modern toilet (2022) met geheel betegelde wanden, plavuizen, hangend closet, natuursteen fonteintje, verlaagd plafond met spots.

Fijne, ruime slaapkamer grenzend aan de balkonzijde.

### Balkon/berging:

Balkon: heerlijk ruim balkon gesitueerd op het oosten. Op het breedste deel van het balkon is een vlonderterras gelegd; leuke chill plek!

Berging: eigen berging in de onderbouw van het complex v.v. elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing (excl. het openslaande raam en twee klepraampjes).

Verwarming en warm water: via blokverwarming en een centrale voorziening.

Energie label: E.

## LEKKER STEKKIE!

Bouwjaar: 1973.

Vereniging van Eigenaren: actieve VVE. De maandelijkse bijdrage bedraagt thans € 152,-.

Maandelijks voorschotbedrag stookkosten: € 95,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 8898, A-4 (appartement) en A-149B (berging).

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

Oplevering: kan snel, in overleg.

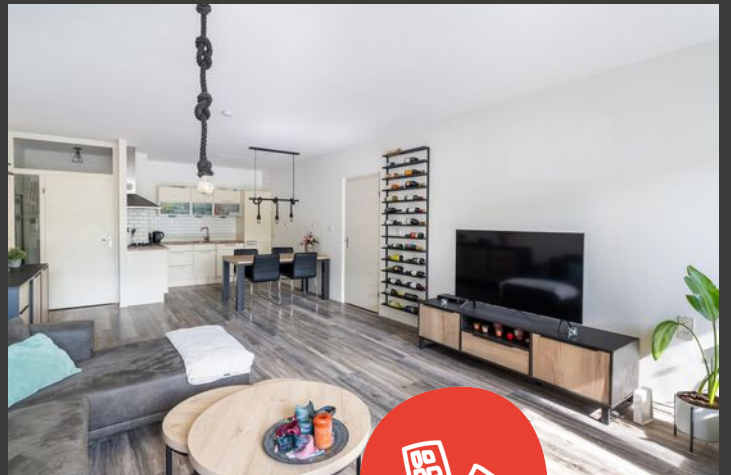


## Tim legt uit

Ik ben Tim en ik maak 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



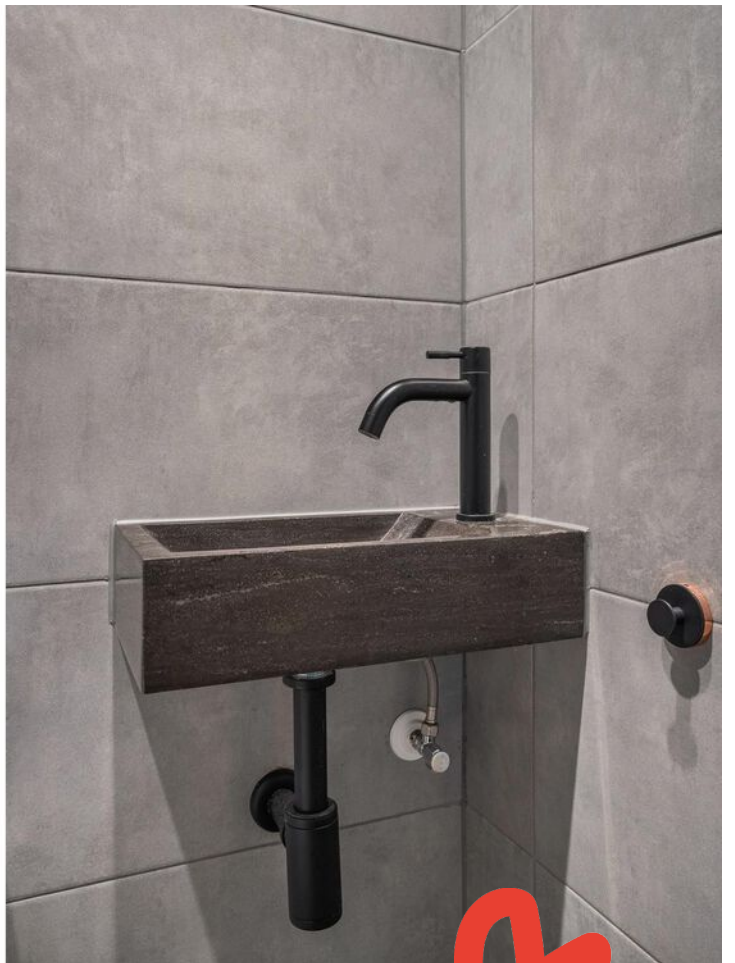
















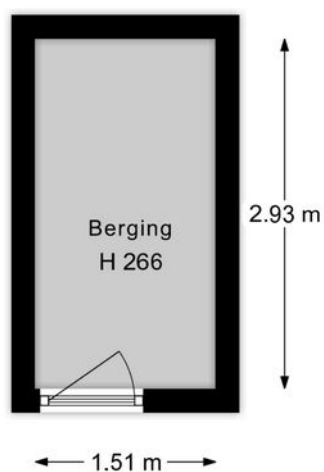


## Eerste verdieping



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

#### Verlichting, te weten

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

#### (Losse)kasten, legplanken, te weten

- kast in slaapkamer X
- kast in badkamer X

#### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- jaloezieën X

#### Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

#### Overig, te weten

- spiegelwanden X

### Woning - Keuken

#### Keukenblok (met bovenkasten)

X

#### Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- magnetron X
- oven X
- combi-oven/combimagnetron X
- koel-vriescombinatie X

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

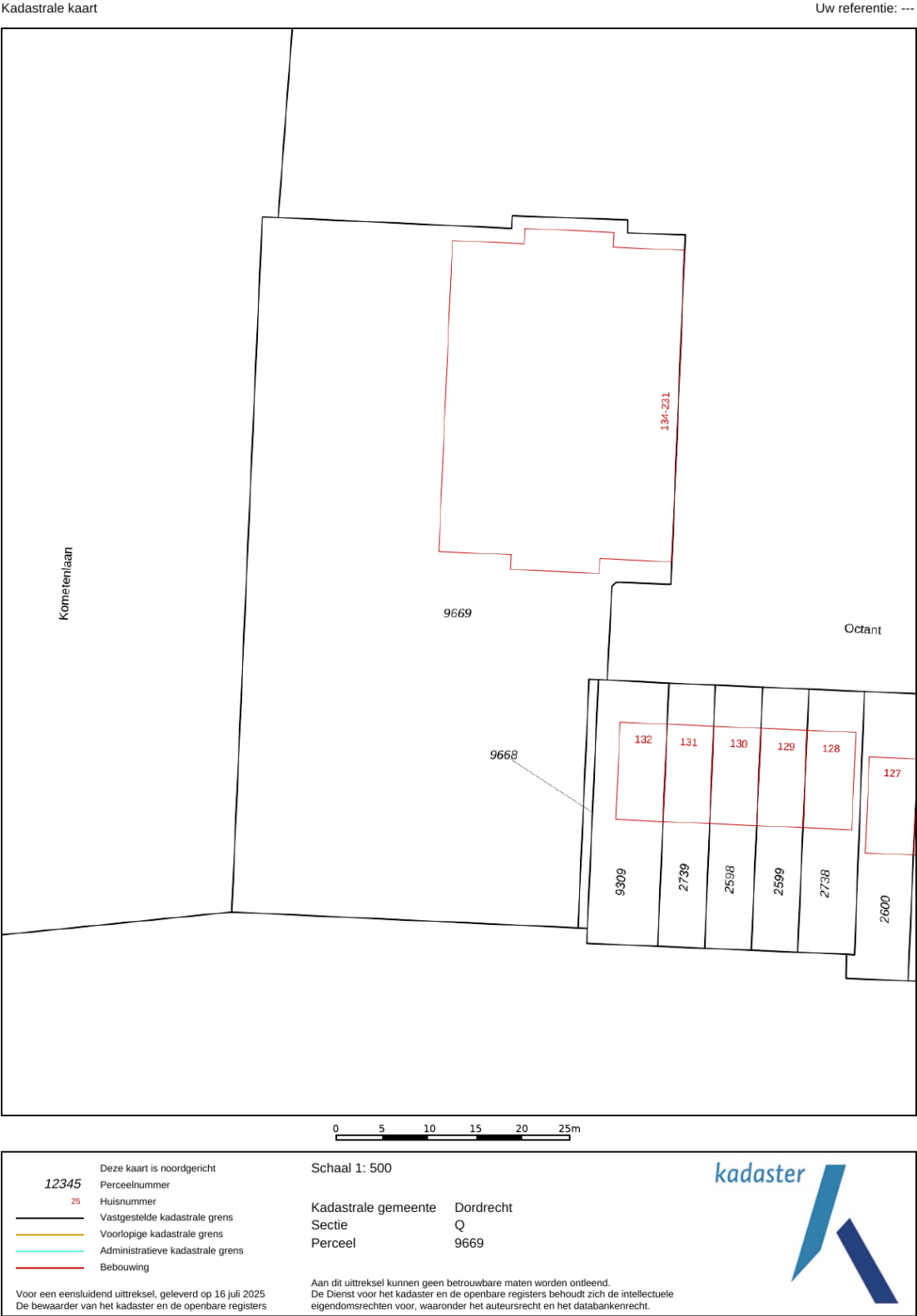
X

Warmwatervoorziening, te weten

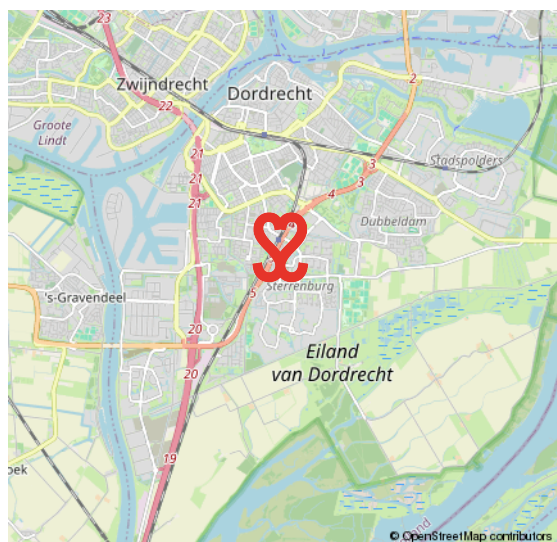
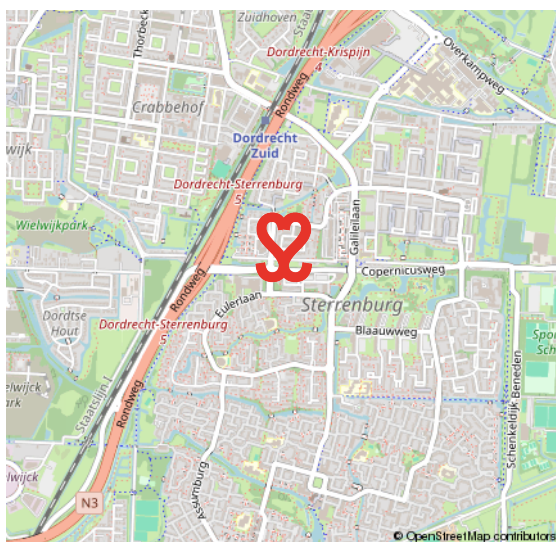
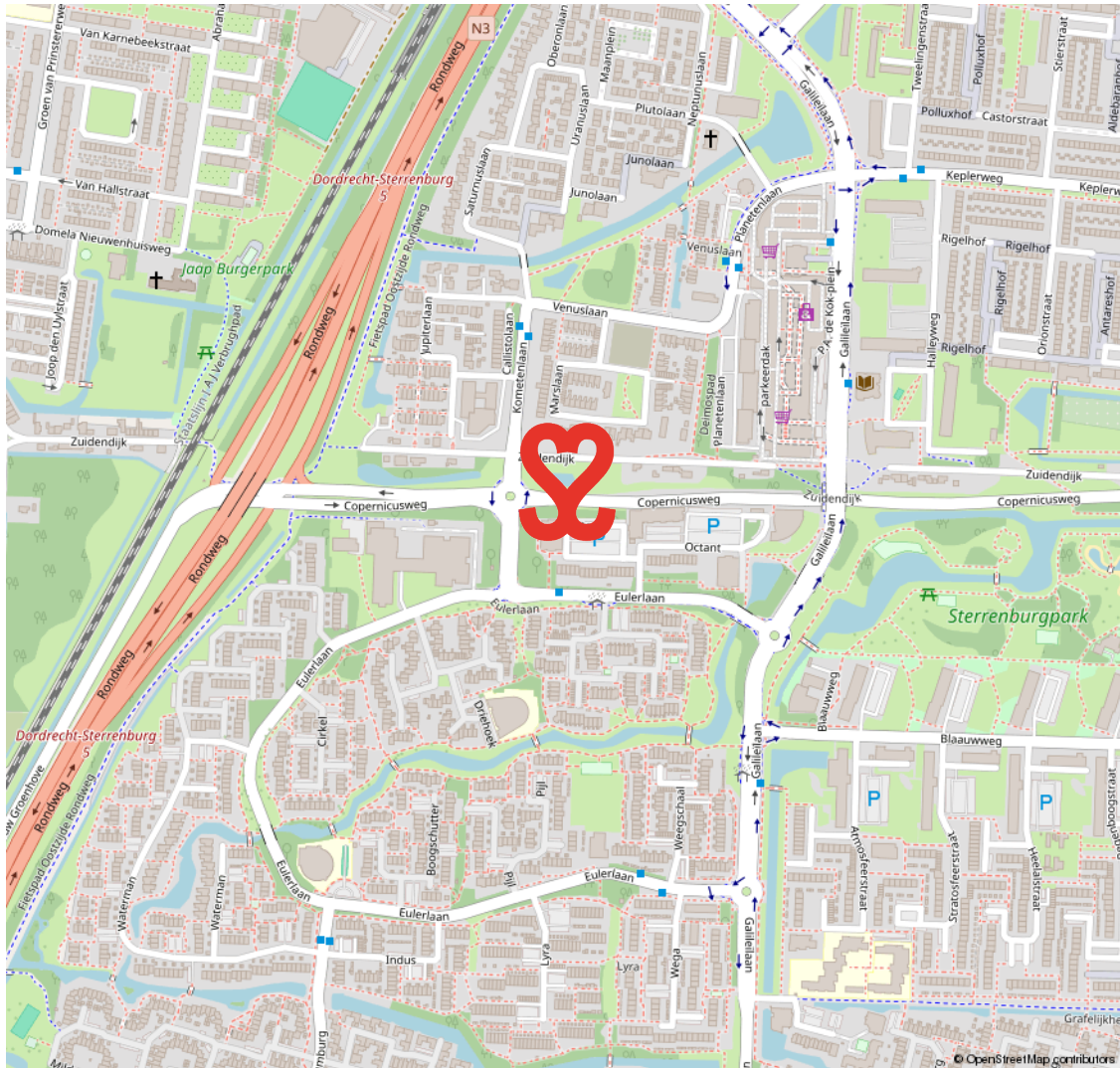
- CV-installatie

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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

