



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LEERPARKPROMENADE 146
3312 KW 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

Hip, modern én comfortabel 3-kamer appartement met zonnig balkon en eigen parkeerplaats! Gelegen op de topverdieping van een jong en energiezuinig complex nabij het centrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

82 m²

INHOUD

265 m³

BOUWJAAR

2012

BUITEN

zonnige balkon

PARKEREN

eigen parkeerplaats in onderbouw

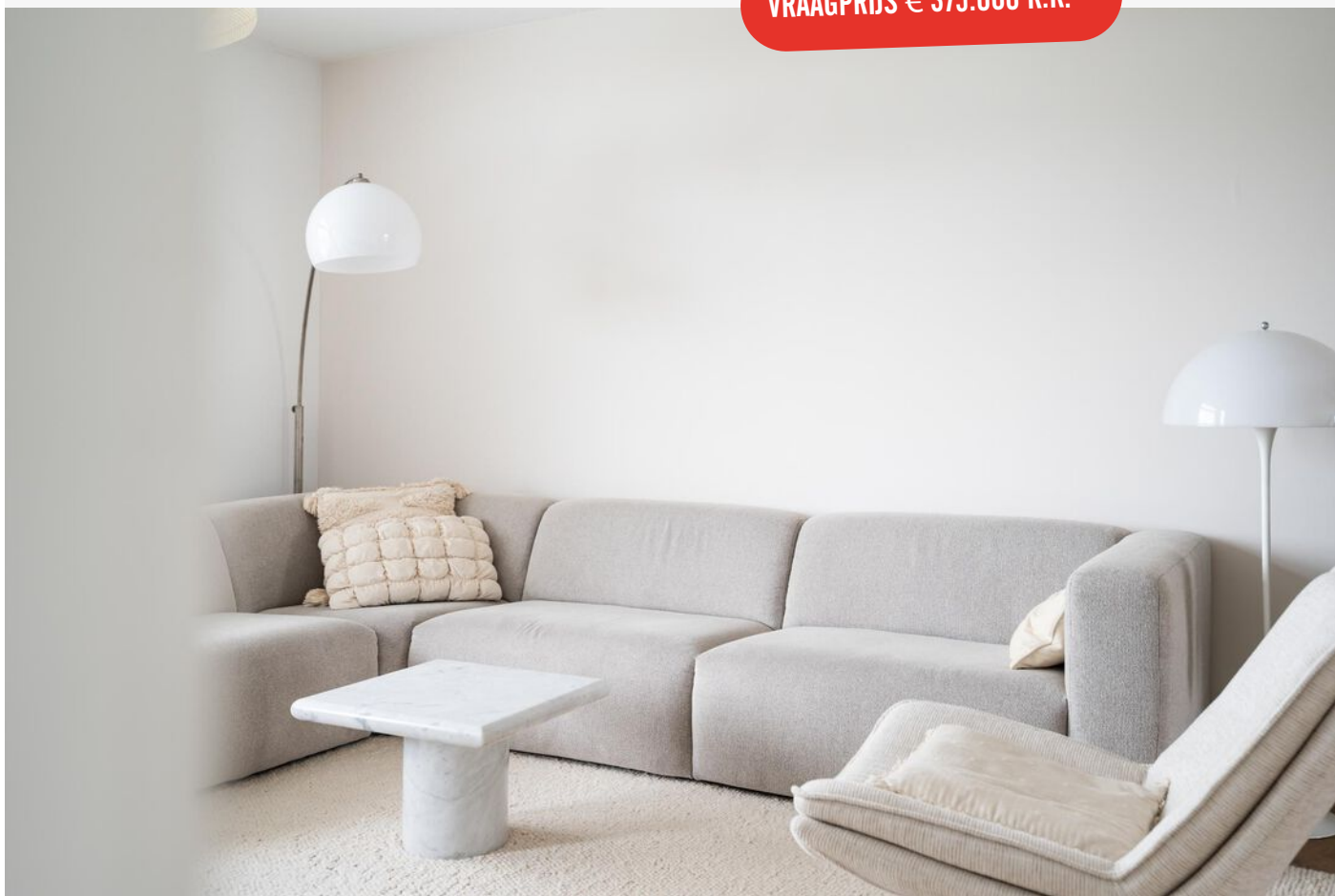
VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



LEERPARKPROMENADE 146, DORDRECHT

SUPER COMFORTABEL WONEN! & DAT OP ZEER CENTRALE LOCATIE!

- instapklaar, gelijkvloers appartement op 4e en bovenste verdieping #comfy;
- ruime en lichte woonkamer met open keuken en toegang tot balkon;
- hippe open eetkeuken met inbouwapparatuur en vrij uitzicht #nice;
- fraaie visgraat pvc vloer en gladde wanden;
- twee prima slaapkamers;
- moderne badkamer met o.a. inloofdouche en een separate toiletruimte;
- praktische inpandige berging/wasruimte;
- zonnig balkon op het westen met middag- en avondzon. De ochtendzon vind je aan de galerijzijde #genieten;
- energiezuinig, geheel geïsoleerd en voorzien van stadsverwarming (label A!);
- eigen parkeerplaats en gemeenschappelijke fietsenberging in de onderbouw;
- gelegen in het Leerpark (Land van Valk) bestaande uit o.a. woningen, sportgebouwen, leer-/werkinstellingen, restaurant en supermarkt;
- dichtbij het centrum, diverse parken, treinstation en uitvalswegen naar randweg N3;
- bushalte direct voor het complex, met elke 5-10 minuten een bus naar het centrum. Ideaal!
- woonoppervlak 82 m². Bruto inhoud 265 m³;
- bouwjaar 2012.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met bellen- en brievenbussentableau, lift en trap naar verdiepingen en toegang tot parkeergarage.

Vierde/ topverdieping:

Entree, diepe hal met meterkast (5 groepen incl. kookgroep, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar,

glasvezelaansluiting) en toegang tot slaapkamer, toilet met gedeeltelijk betegelde wanden en fontein, badkamer, was-/ bergruimte en woonkamer.

Royale en lichte woonkamer in open verbinding met de keuken, deur naar het zonnige balkon en deur naar slaapkamer.

Open eetkeuken voorzien van moderne inrichting in wandopstelling, met veel werk- en bergruimte, onderkasten, trekladen, een bovenkast, mooi composieten werkblad incl. achterwand en zwarte spoelbak en kraan. Apparatuur: afzuigunit, keramische kookplaat, combioven, koelkast met vrieslade en vaatwasser.

Lichte eetkamer met draai-kiepdeur en vrij uitzicht.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, eveneens prima formaat slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer met grotendeels betegelde wanden, tegelvloer, grote inloofdouche met hand- en stortdouche en wastafelmeubel.

Was-/bergruimte met aansluiting voor wasmachine en wasdroger, verwarmingsunit en bergruimte.

Balkon:

Heerlijk zonnige balkon gesitueerd op het westen, met middag- en avondzon. Na je werk pak jij nog lekker het zonnetje mee!

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nummer 66) gelegen in de onderliggende parkeergarage.

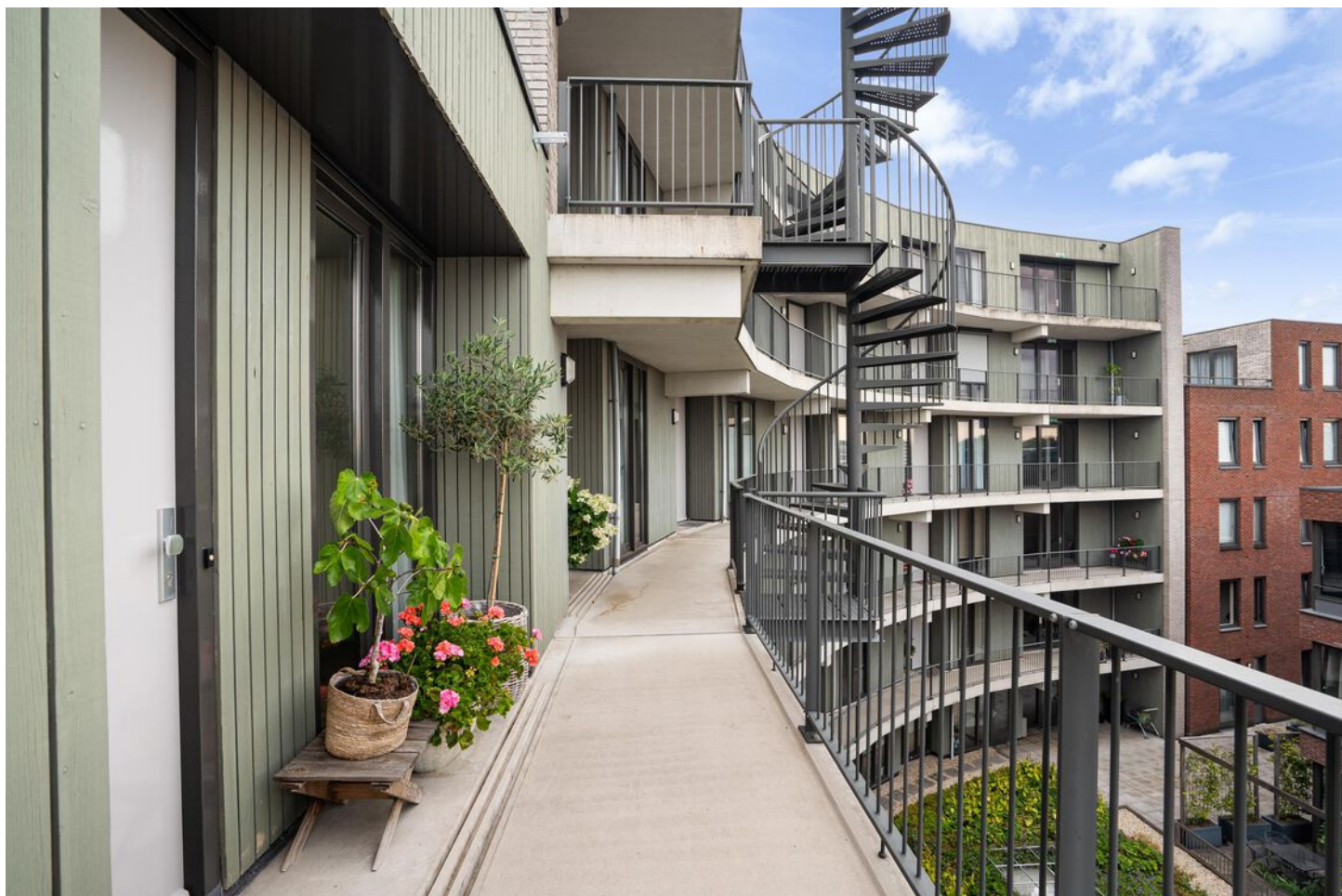


Fietsenstalling:
Gemeenschappelijke fietsenstalling in de parkeergarage.

Algemeen:
Vloerafwerking: mooie visgraat pvc vloer (verlijmd). Laminaatvloer in berging.
Wandafwerking: glad gestucte wanden.
Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
Energie label: A.
Isolatie: het appartement is volledig en goed geïsoleerd.

HIP, STIJLVOL, LICHT ÉN INSTAPKLAAR

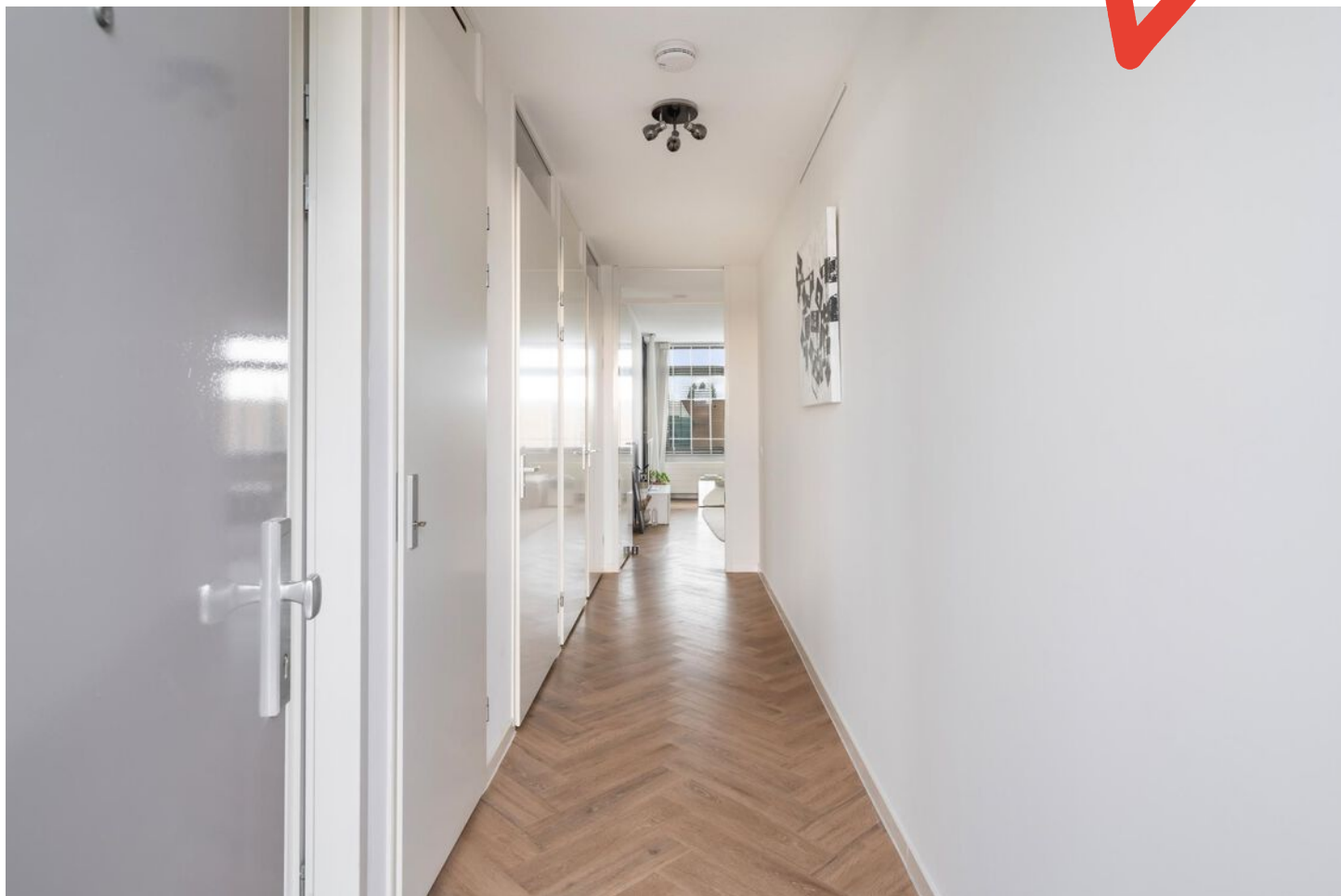
Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 178,- (appartement en parkeerplaats tezamen).
Bouwjaar: 2012.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4956, index 92 (woning) en 175 (parkeerplaats).
Zelfbewoningsplicht is van toepassing.
Oplevering: 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











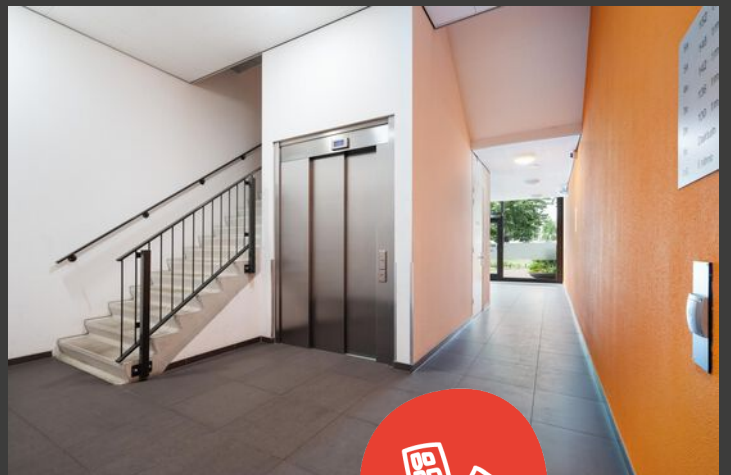
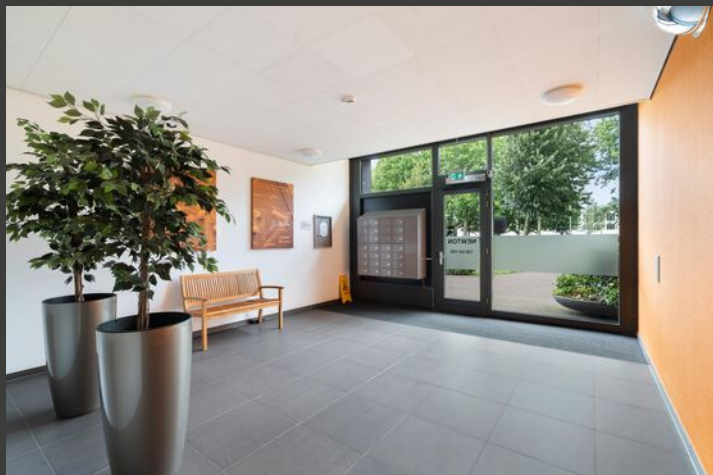






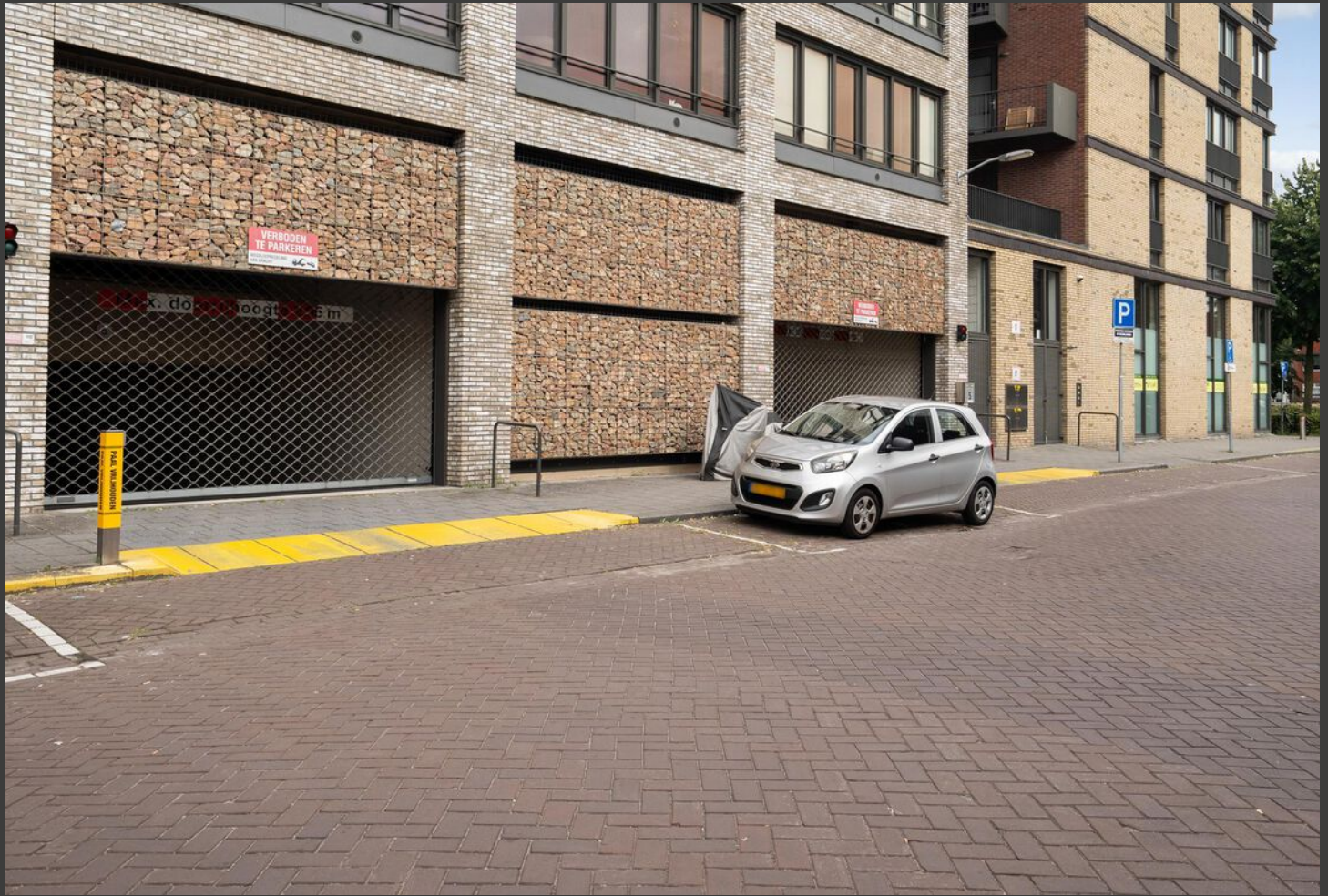








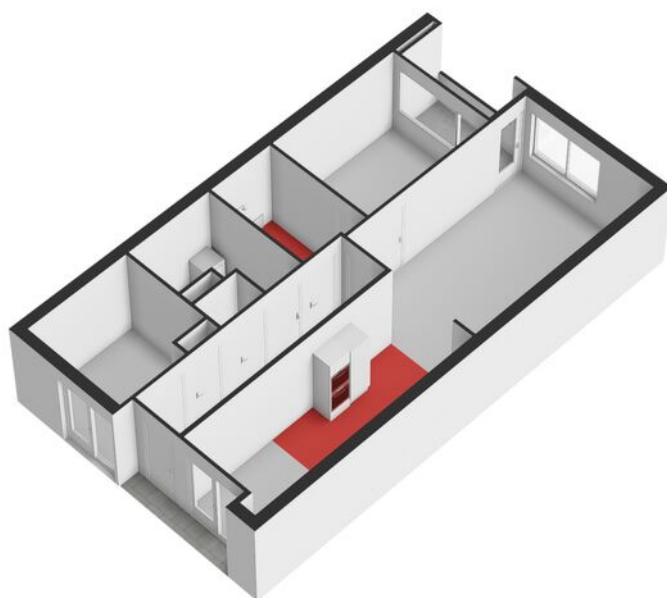




Vierde verdieping



3D



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

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- Visgraat vloer

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

- IKEA Pax kast

X

- Eettafel marmer (excl. stoelen)

X

- Bank Benno (grijs) - Loods 5

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- Horren X
- Zonwering binnenkant voorzijde X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

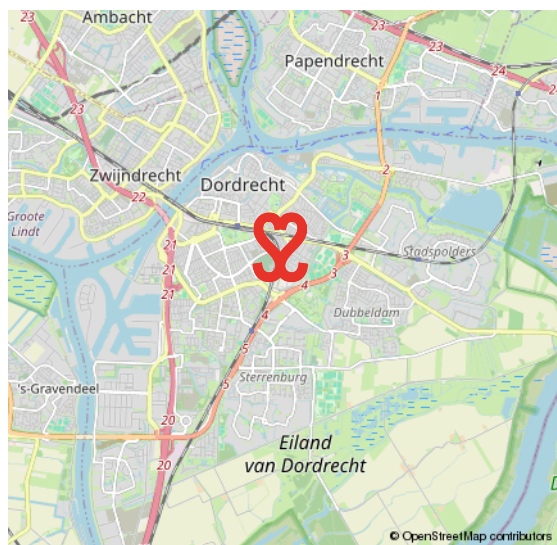
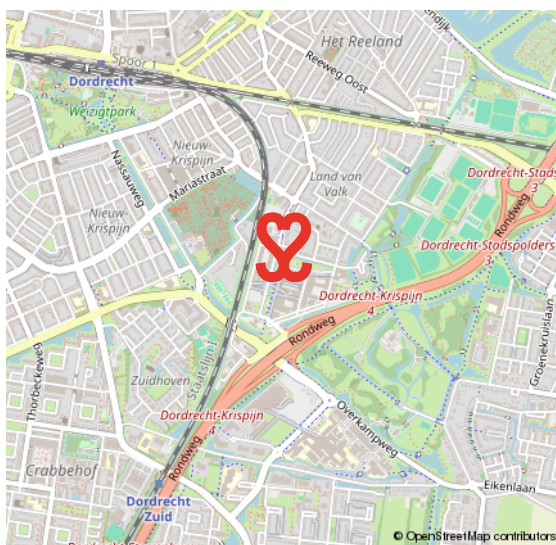
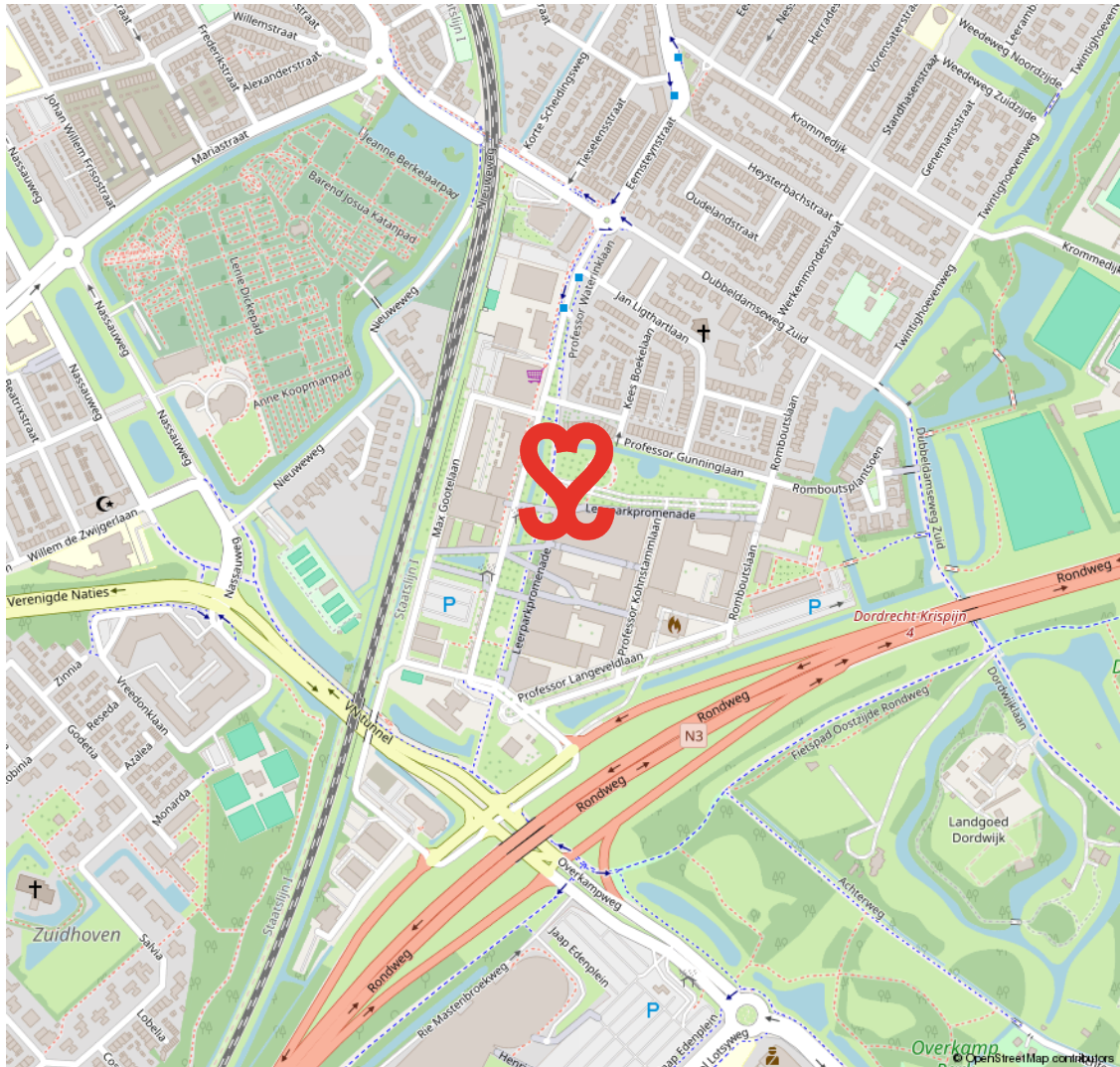
Tuin - Bebouwing

- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging X

KADASTRALE KAART



SITUERING



LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

ONDERDEEL VAN
HET REELAND



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 TROSÆL

