



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**WILLEM-ALEXANDERHOF 23
3331 AS 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

Ruimte, rust én comfort op een toplocatie
in het oude centrum van Zwijndrecht!

Een halfvrijstaand woonhuis met de
mogelijkheid tot gelijkvloers wonen,
een royale tuin en parkeergelegenheid
op eigen erf.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

halfvrijstaande woning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

148 m²

PERCEELOPPERVLAKE

455 m²

INHOUD

585 m³

BOUWJAAR

1991

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

PARKEREN

royale oprit

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, gevel-, vloer- en glasisolatie

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.



WILLEM-ALEXANDERHOF 23, ZWIJNDRECHT

TOEKOMSTBESTENDIG WONEN OP EEN HELE FIJNE PLEK!

- royale en speels ingedeelde woonkamer met veel lichtinval, schuifpui en gezellige gashaard;
- half open keuken, bijkeuken en badkamer op de begane grond;
- de voormalige op de begane grond gelegen slaapkamer is bij de woonkamer gevoegd, maar op eenvoudige wijze ook weer terug te brengen;
- eerste verdieping met een riante slaapkamer voorzien van twee dakkapellen, extra slaapkamer, de tweede badkamer en een bergruimte;
- praktische bergvloering;
- de koper dient rekening te houden met modernisering van het interieur;
- energielabel B (dak-, gevel-, vloer en glasisolatie);
- royale voortuin met oprit voor meerdere auto's;
- via de zijtuin is de eveneens royale en beschutte achtertuin bereikbaar;
- heerlijk rustig gelegen in een doodlopend straatje om de hoek van de Oude Kerk en de Burgemeester de Bruïnelaan;
- ook winkelcentrum Walburg, de waterbus, het station, diverse restaurants en uitvalswegen liggen binnen handbereik;
- woonoppervlak 148 m². Bruto inhoud 585 m³;
- bouwjaar 1991. Eigen grond 455 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree via de hal met trapopgang, meterkast (5 groepen en aardlekschakelaar) en toilet met fonteintje.

De royale en speels ingedeelde woonkamer beschikt over een gezellige gashaard, grote raampartijen aan de voorzijde, een extra zijraam en een houten schuifpui met convectorput aan de achterzijde.

Aan de zijkant is een extra zitgedeelte (voormalige slaapkamer). Indien gewenst kan op eenvoudige wijze weer een slaapkamer op de begane grond worden gerealiseerd.

De halfopen keuken in wandopstelling is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, RVS vaatwasser, koelkast en een composiet aanrechtblad. Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar, met aansluiting voor wasapparatuur, betegelde wanden en deur naar de tuin.

De voormalige garage is in het verleden verbouwd tot extra badkamer en berging.

De bijkeuken biedt tevens toegang naar de badkamer. Deze is volledig betegeld (marmerlook) en voorzien van een douchecabine, ligbad, wandcloset en wastafelmeubel. Aangrenzend bevindt zich de berging met elektra en loopdeur naar de oprit.

Eerste verdieping:

Overloop met zijraam, cv-/bergruimte met cv-ketel (Nefit Topline, 2010), vlizotrap naar de vloering (1.96 m hoog) met unit mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1, riante kamer over de volledige diepte van de woning met twee dakkapellen (kunststof 2016 en hardhout 2003), een extra zijraam en bergruimte onder het schuine deel van de kap.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde en tevens met kunststof dakkapel en extra zijraam.

WILLEM-ALEXANDERHOF 23, ZWIJNDRECHT

BESCHUTTE LIGGING OP EEN PRACHTIG PERCEEL

De badkamer op deze verdieping is deels betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, regen- en handdouche, wandcloset, wastafelmeubel, handdoekenradiator en aluminium lamellenplafond.

Tuin:

De woning beschikt over een royale, fraai aangelegde tuin met oprit voor meerdere auto's. Via het zijpad is de op het noordoosten gelegen achtertuin bereikbaar. De achtertuin is royaal van opzet en is voorzien van meerdere terrassen, veel groen en een gezellige overkapping met een geïntegreerde zithoek. Een heerlijk beschut plekje! Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een buitenkraan.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer op de begane grond (woonkamer, keuken, bijkeuken) en laminaatvloer in het zijgedeelte van de woonkamer.

De slaapverdieping is voorzien van tapijt (excl. de vinylvloer in de bergruimte).

Wandafwerking: behang en granol.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas.

Verwarming/warm water: via cv-ketel Nefit Topline (2010, eigendom).

Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glisolatie.

Energie label: B.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnenscherm voorzijde.

Bijzonderheden: ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Bouwjaar: 1991.

Perceeloppervlak: 455 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummer 5878.

Oplevering: in overleg, op korte termijn mogelijk.



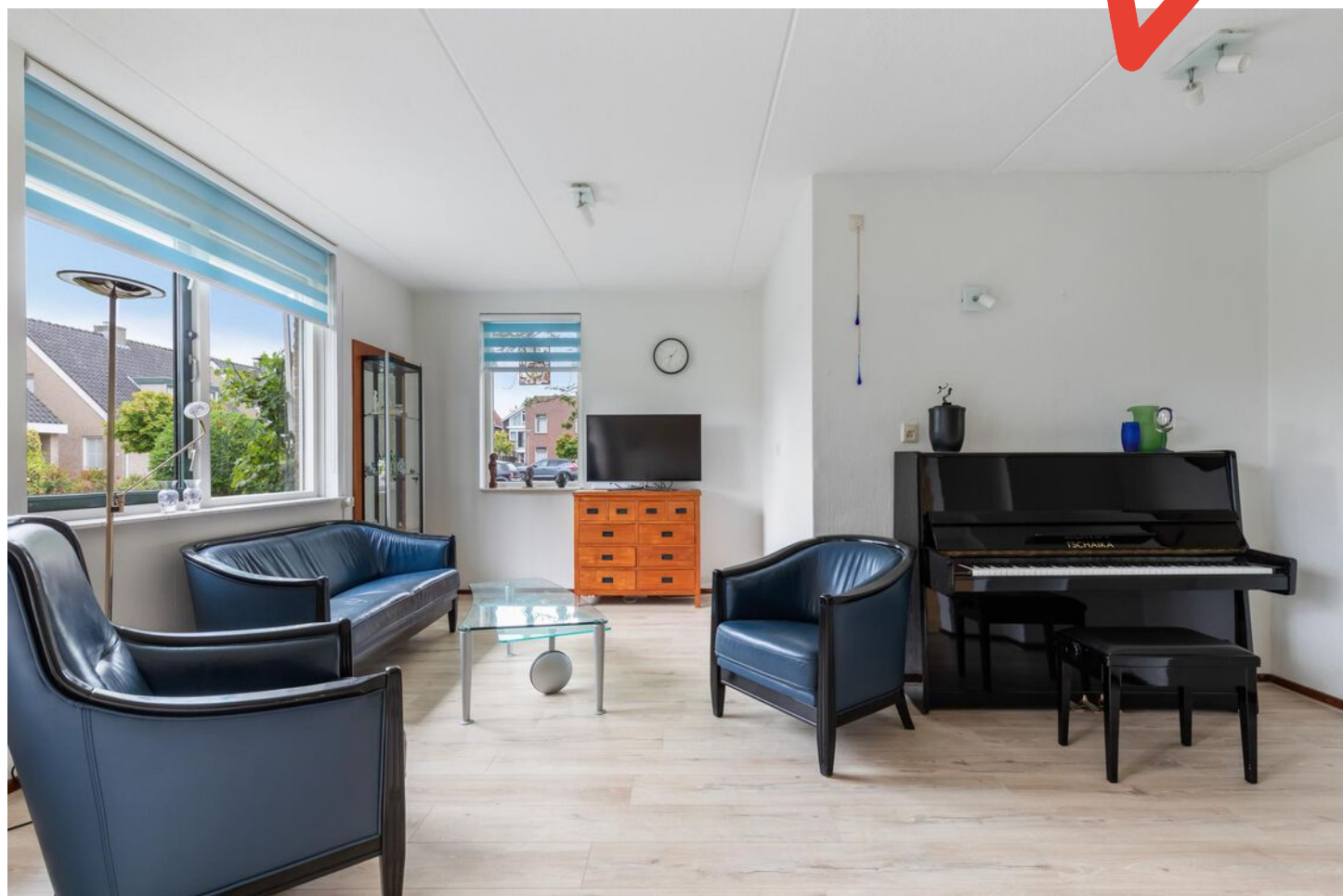
**MOOIE
LICHTINVAL VIA
DE GROTE RAMEN**



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





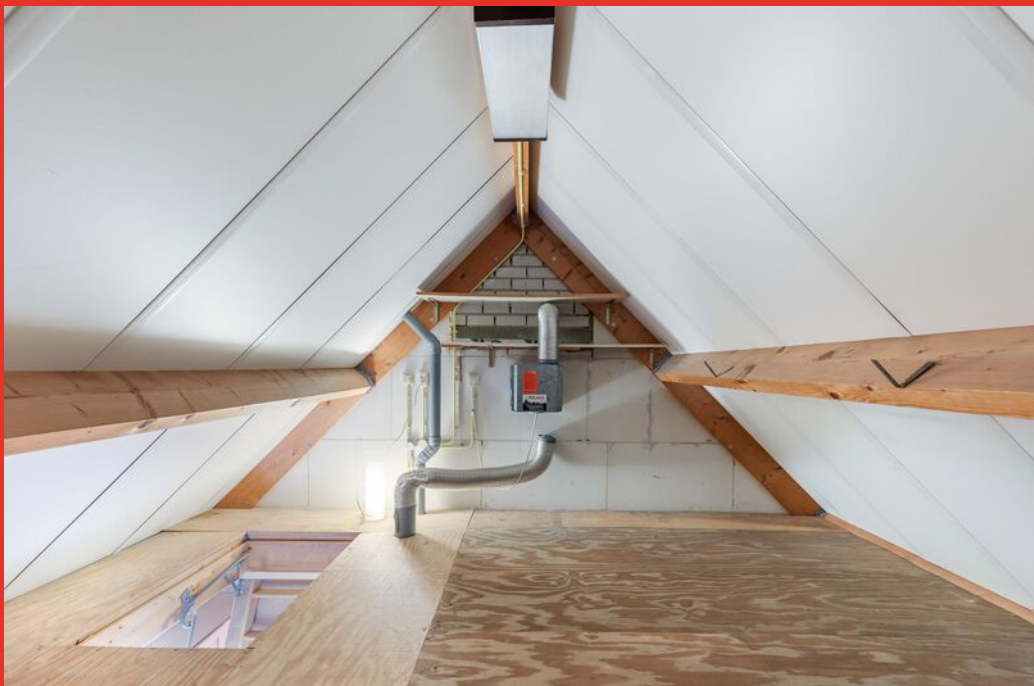
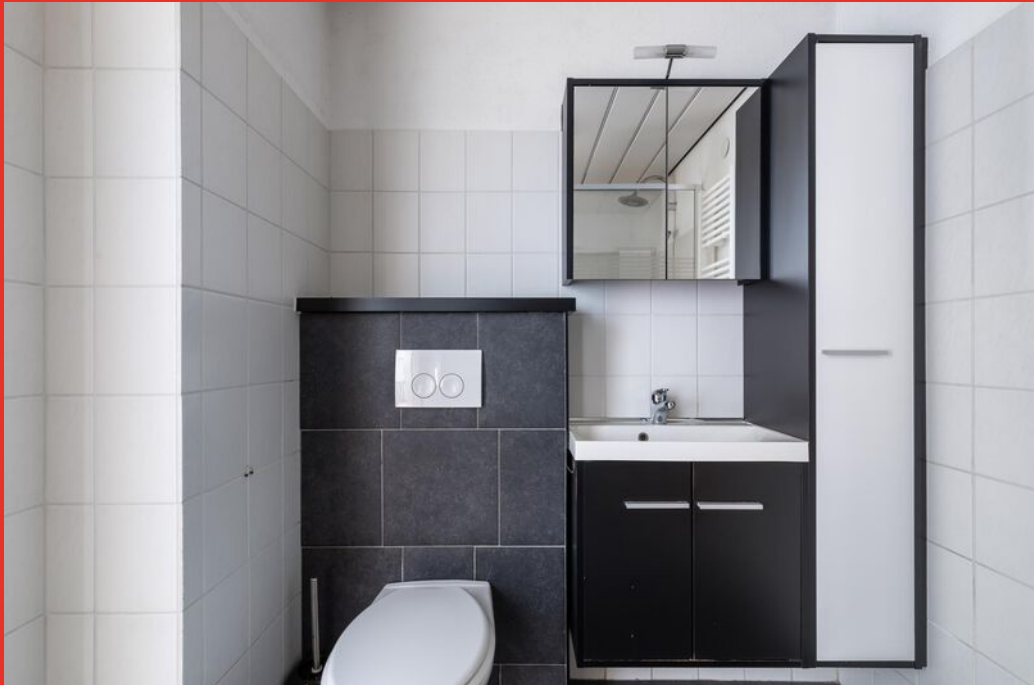






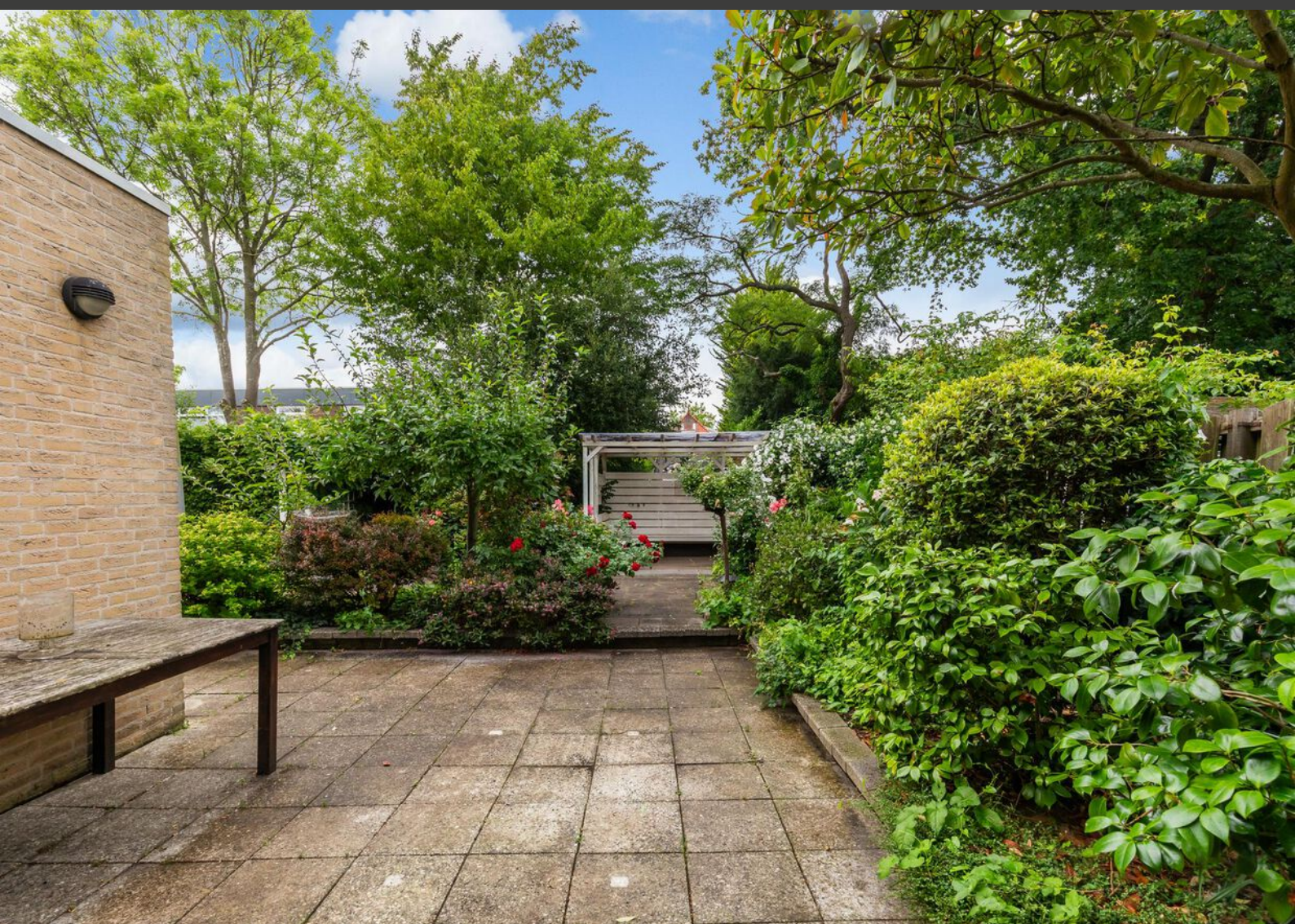














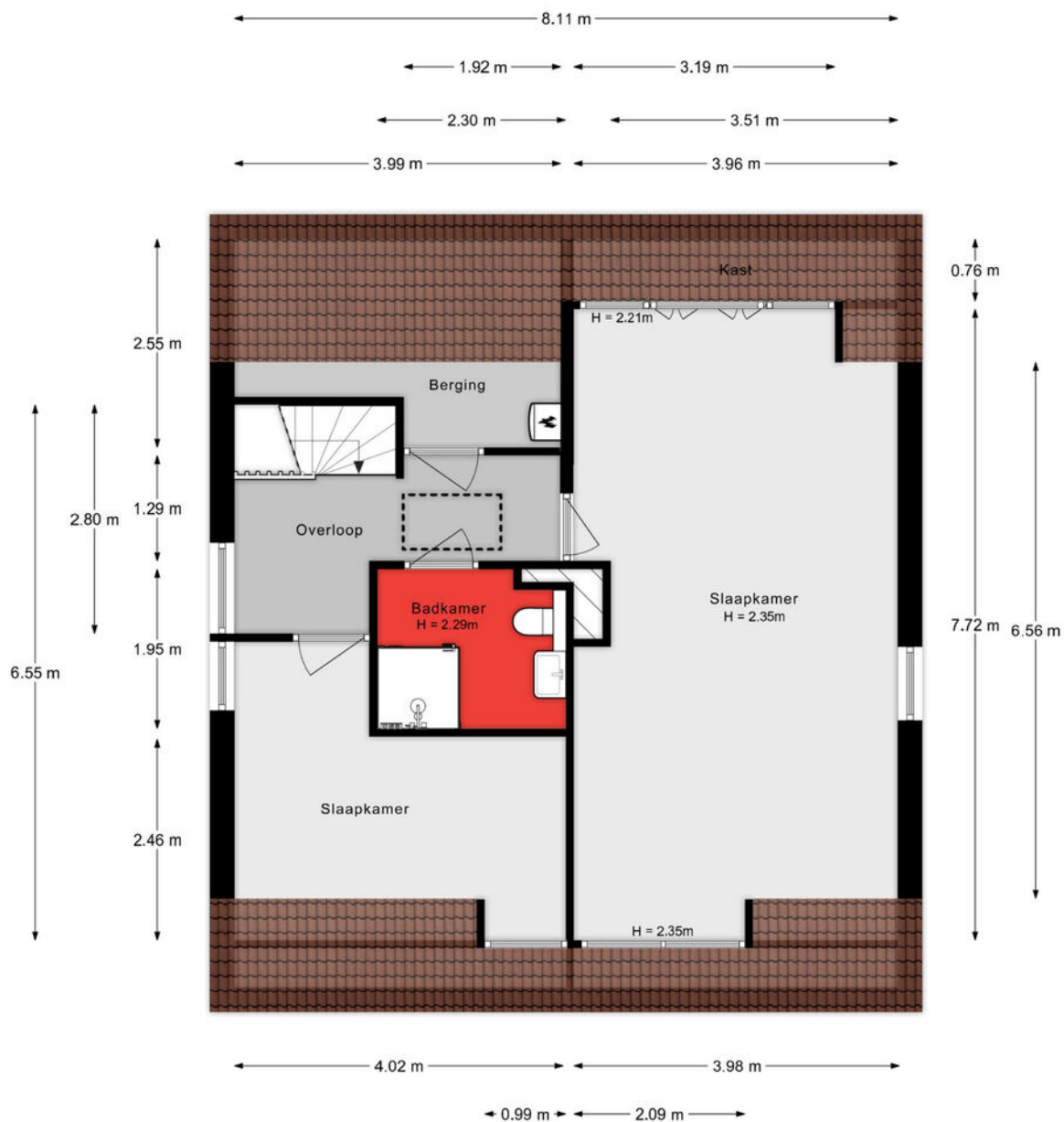


Begane grond



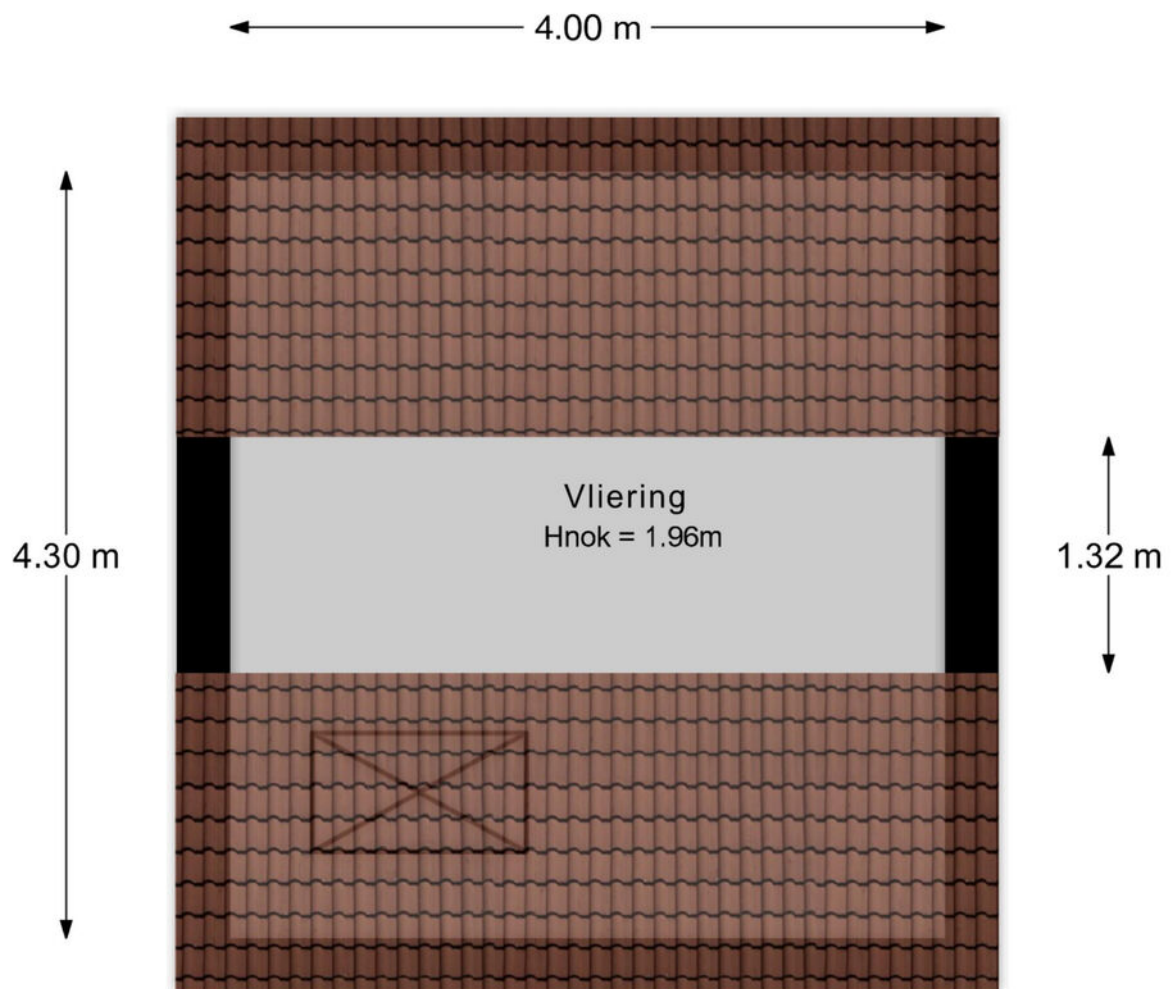
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

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

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- (Klok)thermostaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - boiler X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

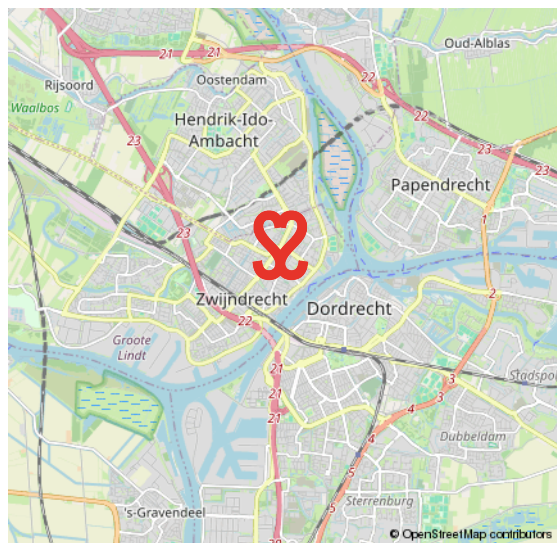
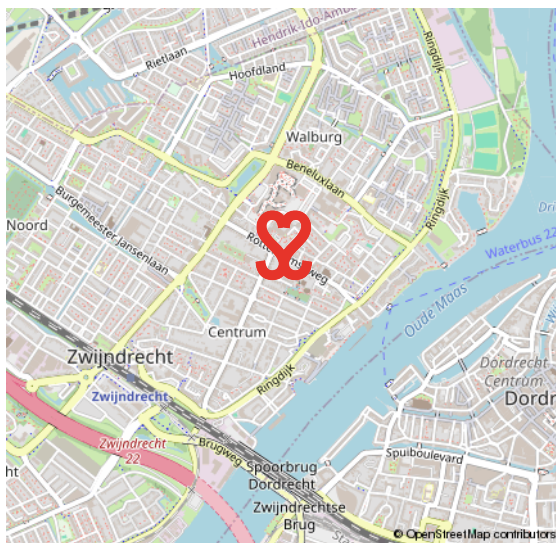
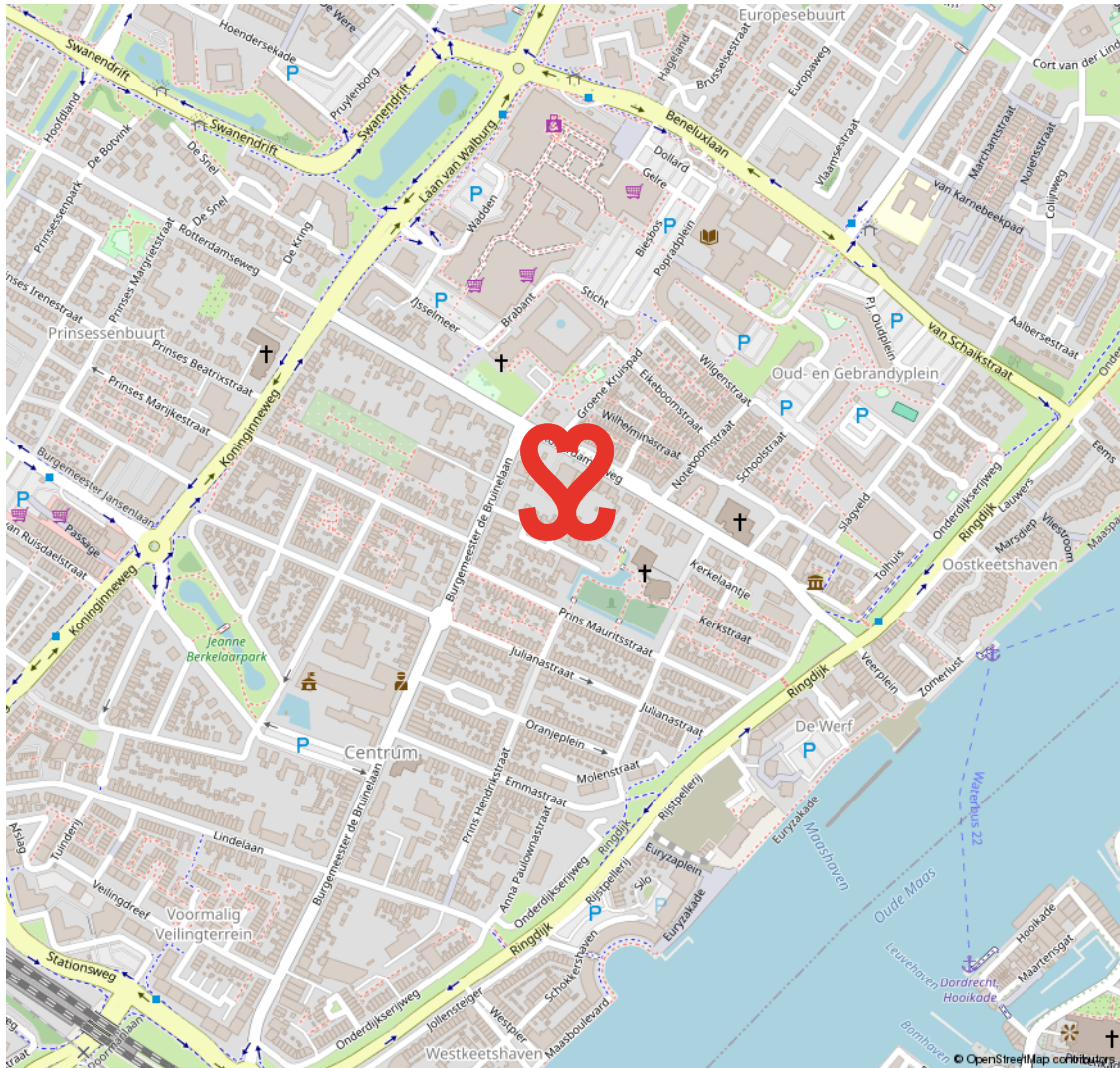
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART



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.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

