



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**ZWALUWENBURG 103
3328 CT 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

Ruim en gelijkvloers wonen! Dat kan in dit 5-kamer hoekappartement met carport, twee bergingen en een heerlijk terras op het zuiden, rustig gelegen in de wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

INHOUD

345 m³

BOUWJAAR

1978

BUITENRUIMTE

terras (13 m²)

PARKEREN

privé carport

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



ZWALUWENBURG 103, DORDRECHT

VERRASSEND RUIM WONEN!

- gelegen op de eerste verdieping en bereikbaar via trap en hellingbaan;
- woonkamer met toegang naar het terras;
- half open keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- binnenhal met diepe bergkast;
- maar liefst drie slaapkamers én een werkkamer;
- eenvoudige badkamer met ligbad en toilet;
- royaal terras (13 m²) op het zonnige zuiden;
- privé carport onder het appartementencomplex;
- volop bergruimte dankzij de twee externe bergingen;
- fijne ligging in de groene woonwijk Sterrenburg op loopafstand van bushalte, supermarkt en scholen;
- de wijk zelf biedt alle wenselijke voorzieningen zoals een station (Zuid), sportvoorzieningen en scholen;
- natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 345 m³;
- bouwjaar 1978.

Indeling:

Eerste verdieping (indeling appartement):
Entree/hal voorzien van cv-/bergkast (Remeha, 2019) en de unit van de mechanische ventilatie, meterkast (5 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) alsmede de volledig betegelde toiletruimte.

Werkkamer en een slaapkamer aan de galerijzijde (voorheen was dit één grote kamer).

Half open keuken met U-vormige inrichting voorzien van barretje, vaatwasser (smal model) en inductiekookplaat (beiden vernieuwd in 2019), vriezer (2024) alsmede een koelkast en magnetron. Woonkamer met verlaagd plafond voorzien van sfeervolle inbouwspots en toegang naar het heerlijke terras. Tevens biedt de woonkamer toegang naar de binnenhal van waaruit de twee andere slaapkamers, badkamer en een diepe bergkast te bereiken zijn.

De eenvoudige badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, toilet, wasmachine aansluiting en is volledig betegeld.

Terras:

Royaal, op het zuiden gelegen terras met elektra.

Carport:

Ideaal! Een privé carport onder het appartementencomplex.

Bergingen:

Het appartement beschikt over maar liefst twee bergingen! De eerste berging is gelegen op de galerij (direct naast de woning). De tweede berging bevindt zich op de begane grond.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat en tegelvloer.

Wandafwerking: een combinatie van spachtelputz, structuurverf en sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt op dit moment € 318,76.

PRIVÉ CARPORT & TWEË BERGINGEN

In de afgelopen VVE vergadering is besloten om het complex te gaan verduurzamen. De dakbedekking zal worden vernieuwd inclusief dakisolatie. Tevens zullen de kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De uit te voeren werkzaamheden zullen een energiebesparing opleveren voor de bewoners. Alhoewel er een aanzienlijk bedrag in het reservefonds aanwezig is, zal er voor de verduurzaming een lening worden aangegaan bij het Warmtefonds (de rente is fiscaal aftrekbaar). Tevens zal de bijdrage naar verwachting later dit jaar worden verhoogd naar € 358,= per maand.

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



Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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



















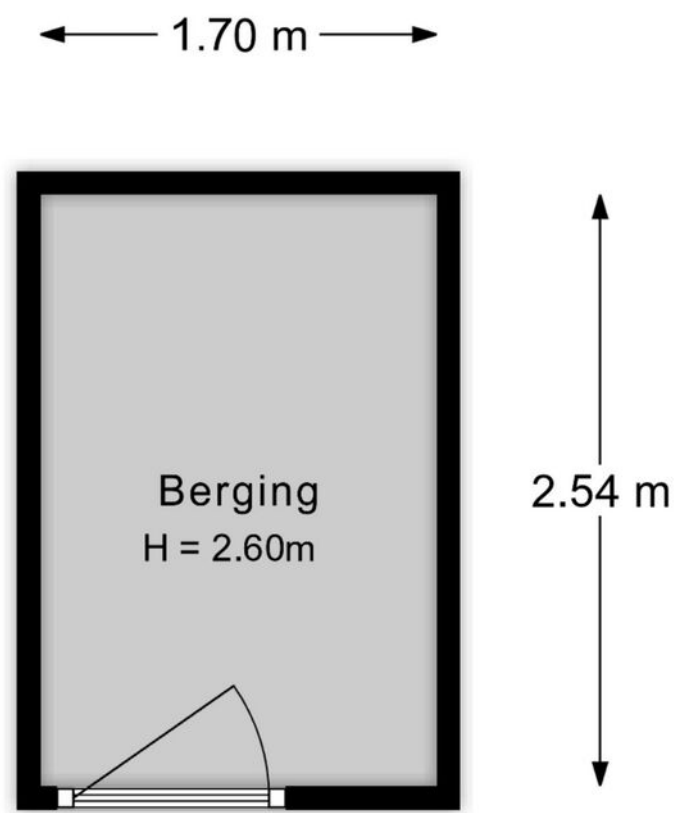


Indeling appartement



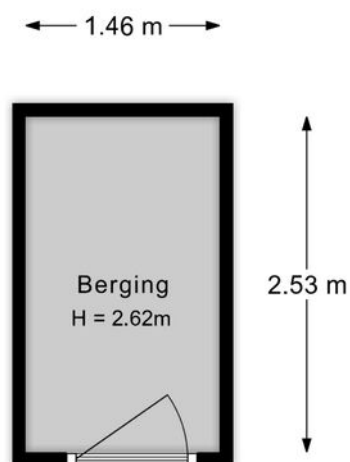
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 2



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

- X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X
- lamellen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- laminaat X
- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- magnetron X
- oven X
- koelkast X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

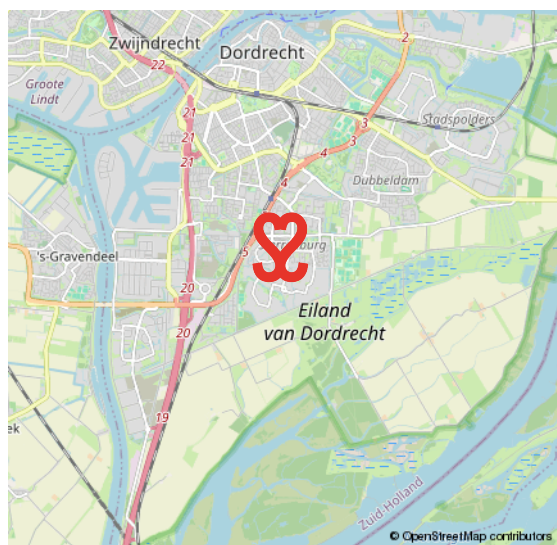
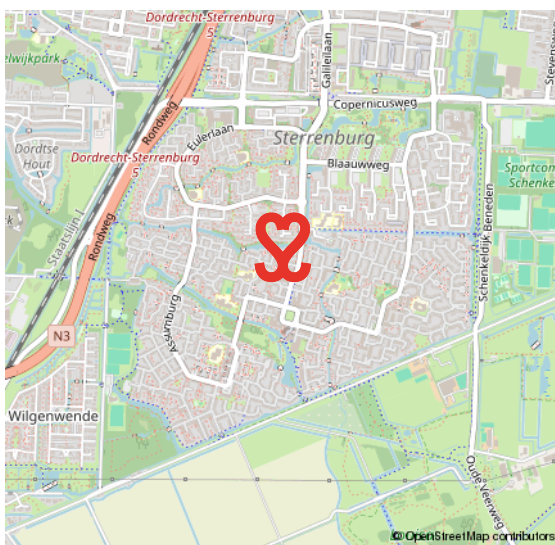
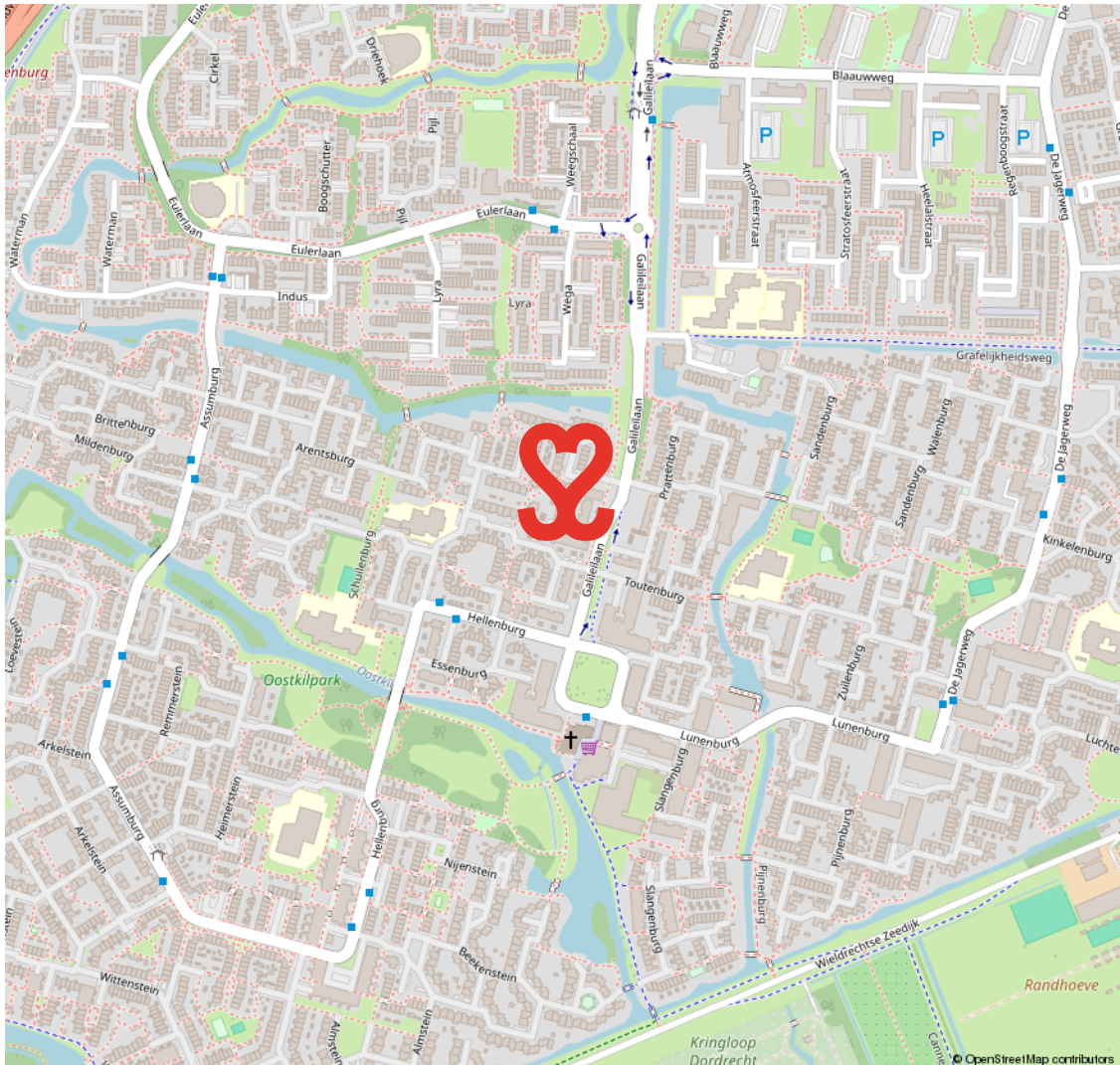
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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 TROUWEL

