



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SLANGENBURG 160
3328 DS 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

Op zoek naar ruimte, licht én een heerlijke plek? Deze volledig gemoderniseerde hoekwoning heeft het allemaal: een eigentijds interieur, vier slaapkamers, een luxe keuken en badkamer en een tuin met vrij uitzicht op het Oostkilpark.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

165 m²

INHOUD

452 m³

BOUWJAAR

1980

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS 435.000, = k.k.



SLANGENBURG 160, DORDRECHT

SPULLEN INPAKKEN EN VERHUIZEN MAAR!

- fijne hoekligging met vrij uitzicht over het water en het Oostkilpark;
- volledig en strak gemoderniseerd, helemaal van deze tijd;
- lichte, open living met luxe keuken (2021) met kookeiland;
- drie ruime slaapkamers én een mooie badkamer op de eerste verdieping;
- heerlijke zolderverdieping met ruime vierde slaapkamer en praktische voorzolder;
- uitgerust met HR beglazing, comfortabele Tonzon vloerisolatie én een nieuwe cv-ketel (2025);
- strak aangelegde voor- en zonnige achtertuin met vrij uitzicht over het water – ultiem genieten;
- rustig en autoluw woonerf in Sterrenburg III, met supermarkt om de hoek en scholen, station en uitvalswegen dichtbij;
- op een paar minuten lopen van het buitengebied: De Elzen en de Dordtse Biesbosch liggen letterlijk aan je voeten;
- woonoppervlak 116 m². Bruto inhoud 452 m³;
- bouwjaar 1980. Eigen grond 165 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (moderne installatie en glasvezelaansluiting).

Ruime woonkamer met extra lichtinval door het zijraam, provisiekast en een open keuken aan de tuinzijde van de woning.

De keuken is in 2021 voorzien van een luxe inrichting met een kookeiland met stoer stenen werkblad, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker, koel/-vriescombinatie en combi-oven. In de wandkast bevinden zich de koel-/vriescombinatie (2024), de combimagnetron en volop kastruimte. Het plafond is verlaagd en voorzien van lichtspotjes. Tevens deur naar de tuin.

Binnenhal met trapopgang en modern toilet met wandcloset.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar de drie slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer aan de achterkant is voorzien van een airco én een machtig uitzicht over het park en water.

Luxe en vergrote badkamer, compleet uitgevoerd met ligbad, 2e toilet, inloopdouche en wastafelmeubel met 2 mengkranen. De vloer is belegd met antraciet plavuizen met elektrische vloerverwarming en de wanden zijn voorzien van witte wandtegels.

Tweede verdieping (voorzien van airconditioning): Ruime overloop met Velux dakraam aan de achterkant, opstelplaats voor de wasapparatuur en cv-combiketel (Remeha Avanta Ace 28c CCS, geïnstalleerd in 2025).

SLANGENBURG 160, DORDRECHT

HEERLIJK PLEKJE!

.....

Slaapkamer 4, grote slaapkamer met kunststof Velux dakraam v.v. geïntegreerd plissé- en verduisteringsgordijn aan de achterkant. Ideaal is de extra bergruimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:

Strak aangelegde voor- en achtertuin. De ruime en grotendeels betegelde achtertuin (west) is o.a. voorzien van een elektrisch zonnescherf, nieuwe schutting (2023), buitenkraan en een achterom. De tuin grenst aan een wandel-/fietspad, water en het Oostkilpark. Aangebouwde stenen berging met vliering en elektra aan de voorkant van de woning.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooi pvc visgraat op de begane grond. Op beide slaapverdiepingen ligt laminaat. De trapopgangen zijn bekleed met pvc.

Wandafwerking: spack spuitwerk en ter plaatse van de keuken strak gestuukte wanden en plafond.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (exclusief de drie kunststof dakramen) met HR++ beglazing.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2024.

Gevel: in 2020 is de zijgevel gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Ook zijn de boeiboorden van de woning vernieuwd (kunststof).

Isolatie: dak-, vloer- (Tonzon) en glasisolatie.

Airconditioning: ter plaatse van de grote slaapkamer op de eerste verdieping (geïnstalleerd in 2024).

Energie label: C.

Bouwjaar: 1980.

Grondoppervlak: 165 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 9079.

Oplevering: in overleg.



**EIGENTIJD
&
LEKKER LICHT!**

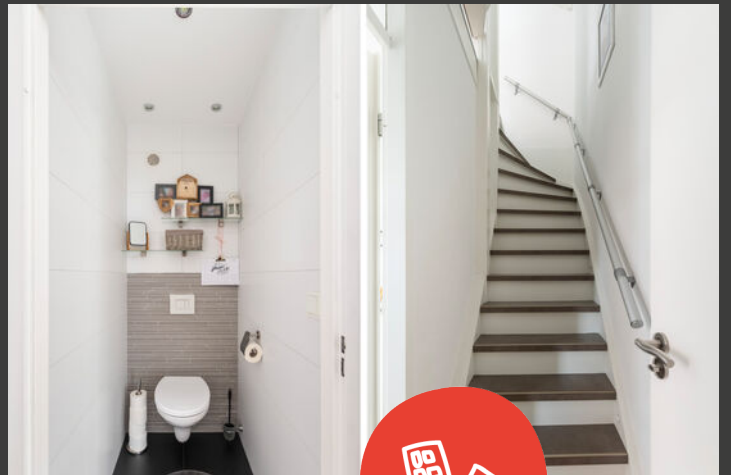


Françoise legt uit

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





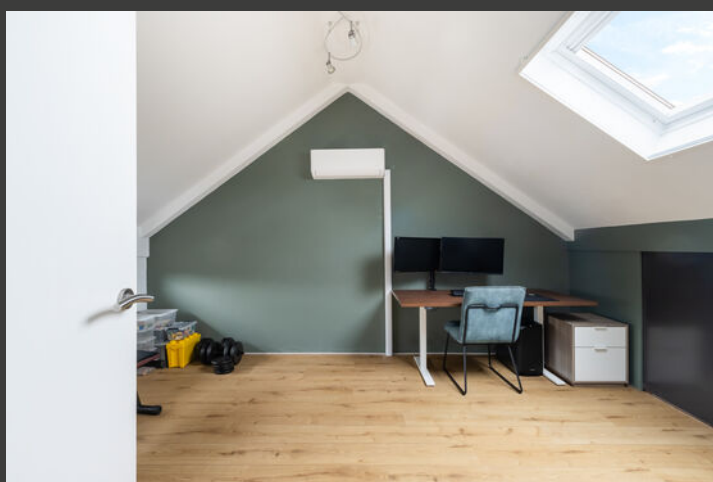


















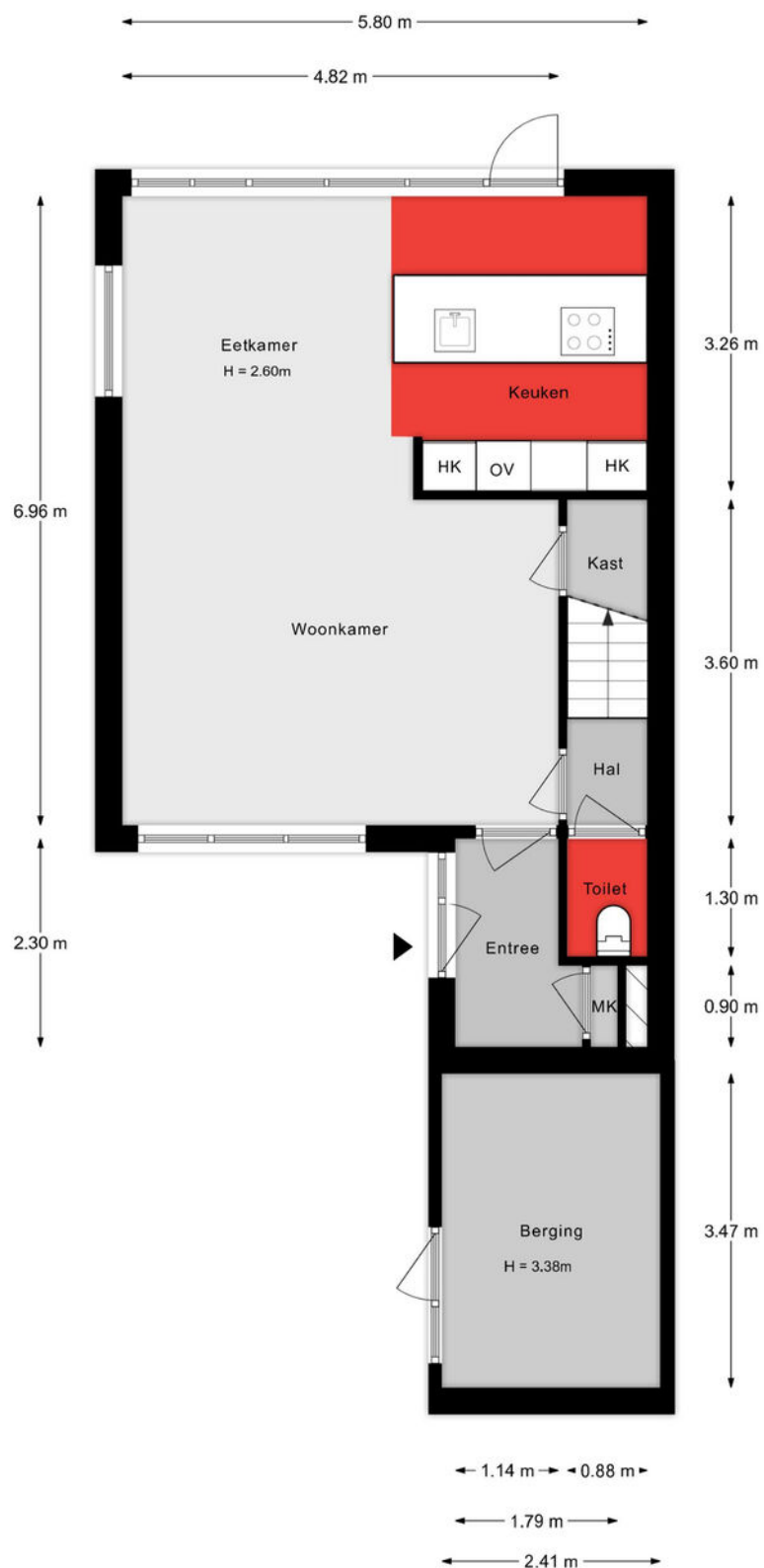






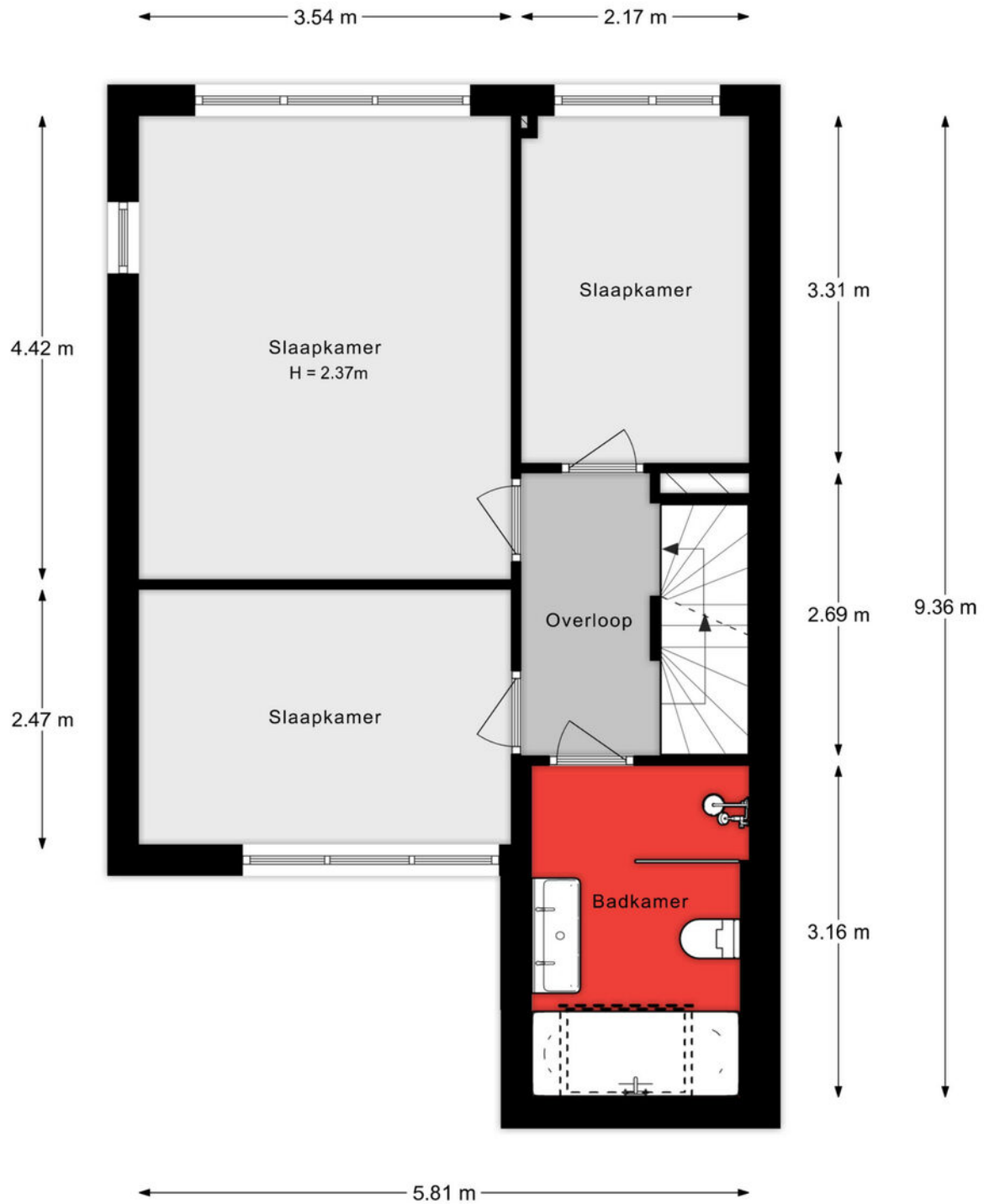


Begane grond



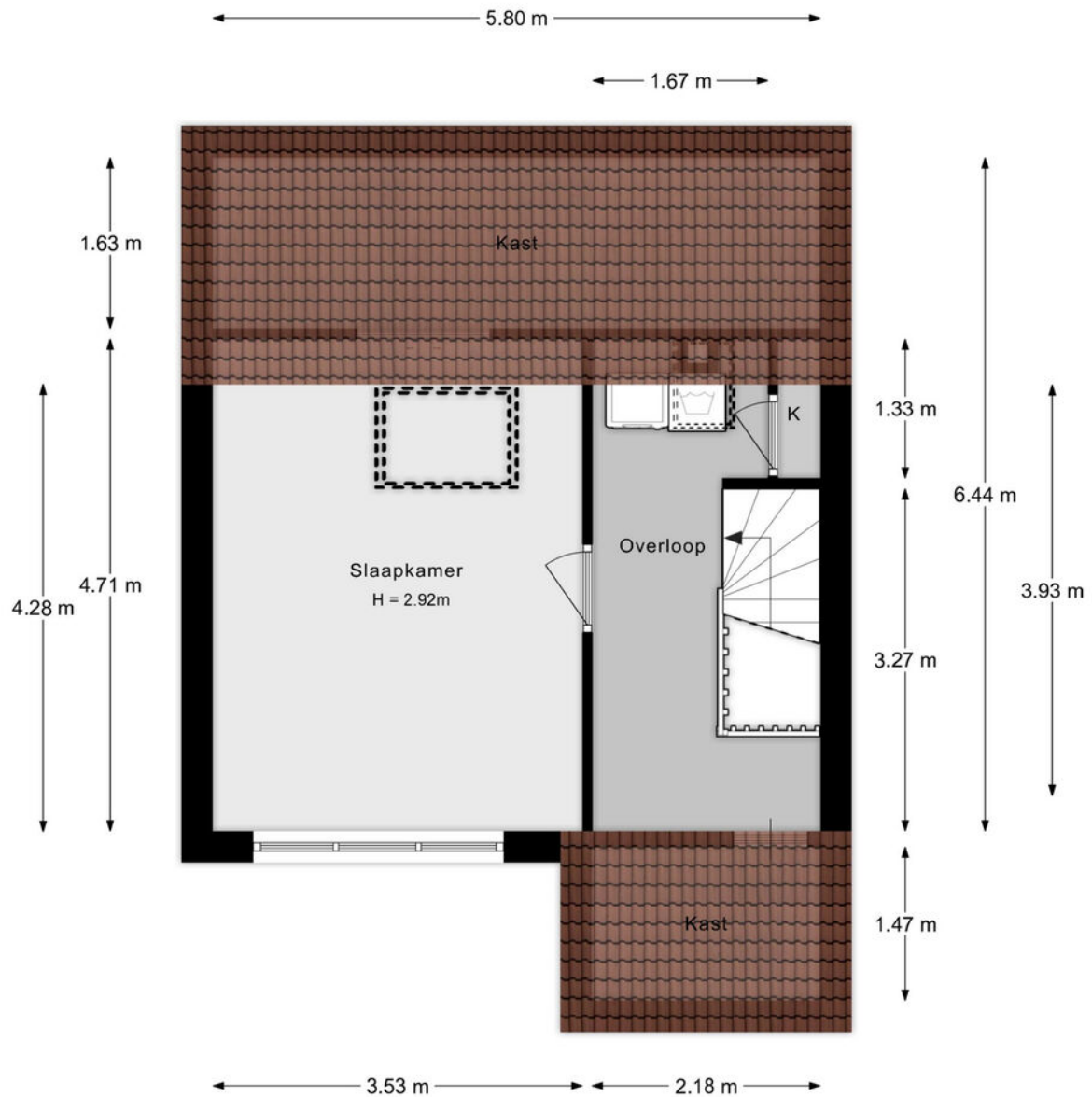
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



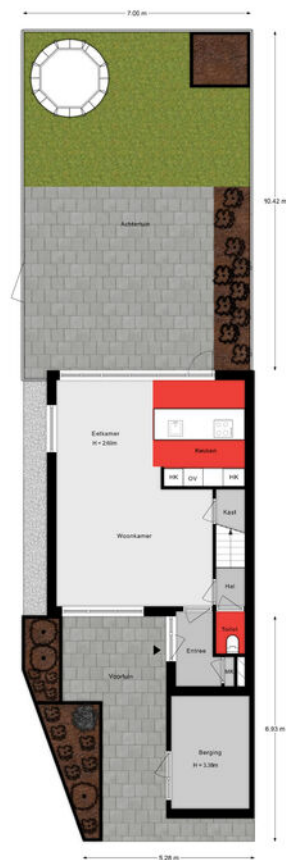
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Planken in trapkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren
- Raamdecoratie op eerste en tweede etage

X

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- Visgraat pvc vloer

X

X

Overig, te weten

- spiegelwanden
- schilderij ophangstelsysteem

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

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

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Zandbak /ingegraven trampoline

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

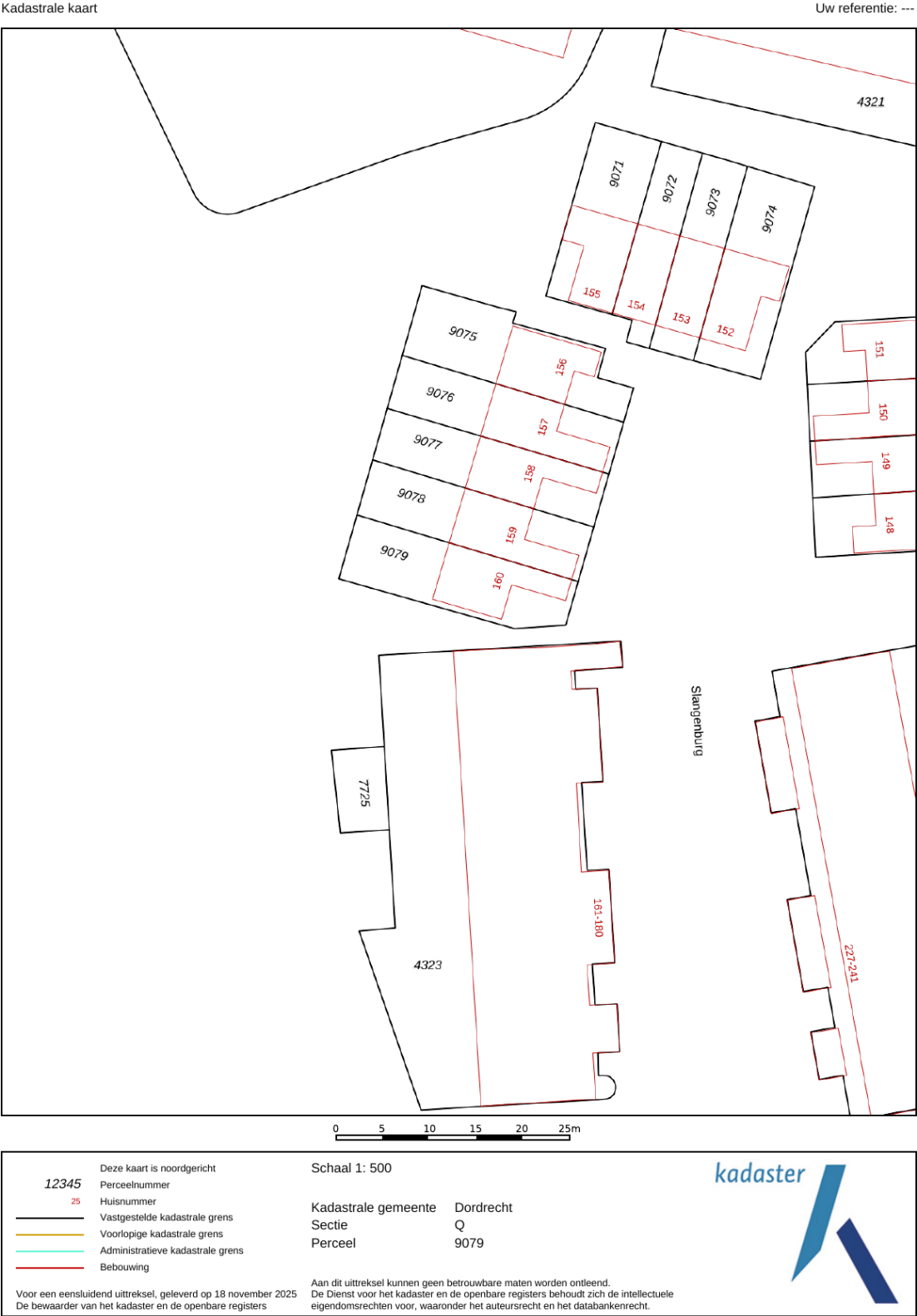
Tuinhuis/buitenberging

X

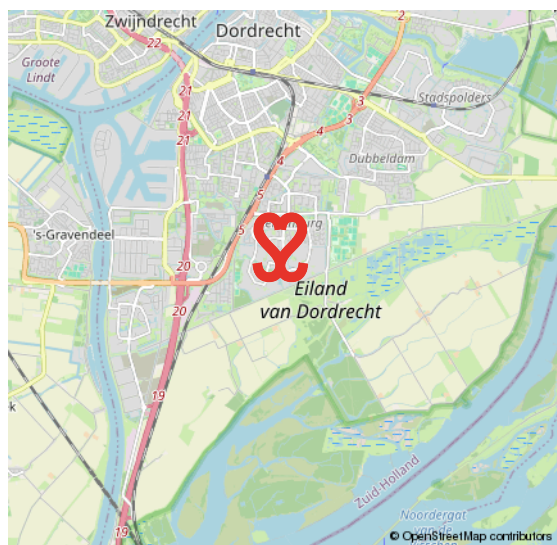
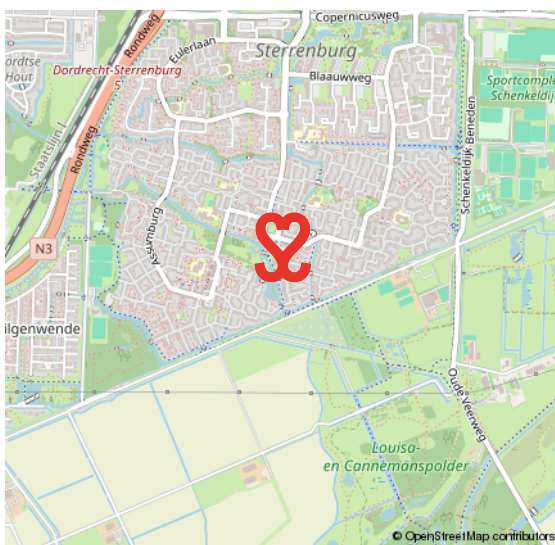
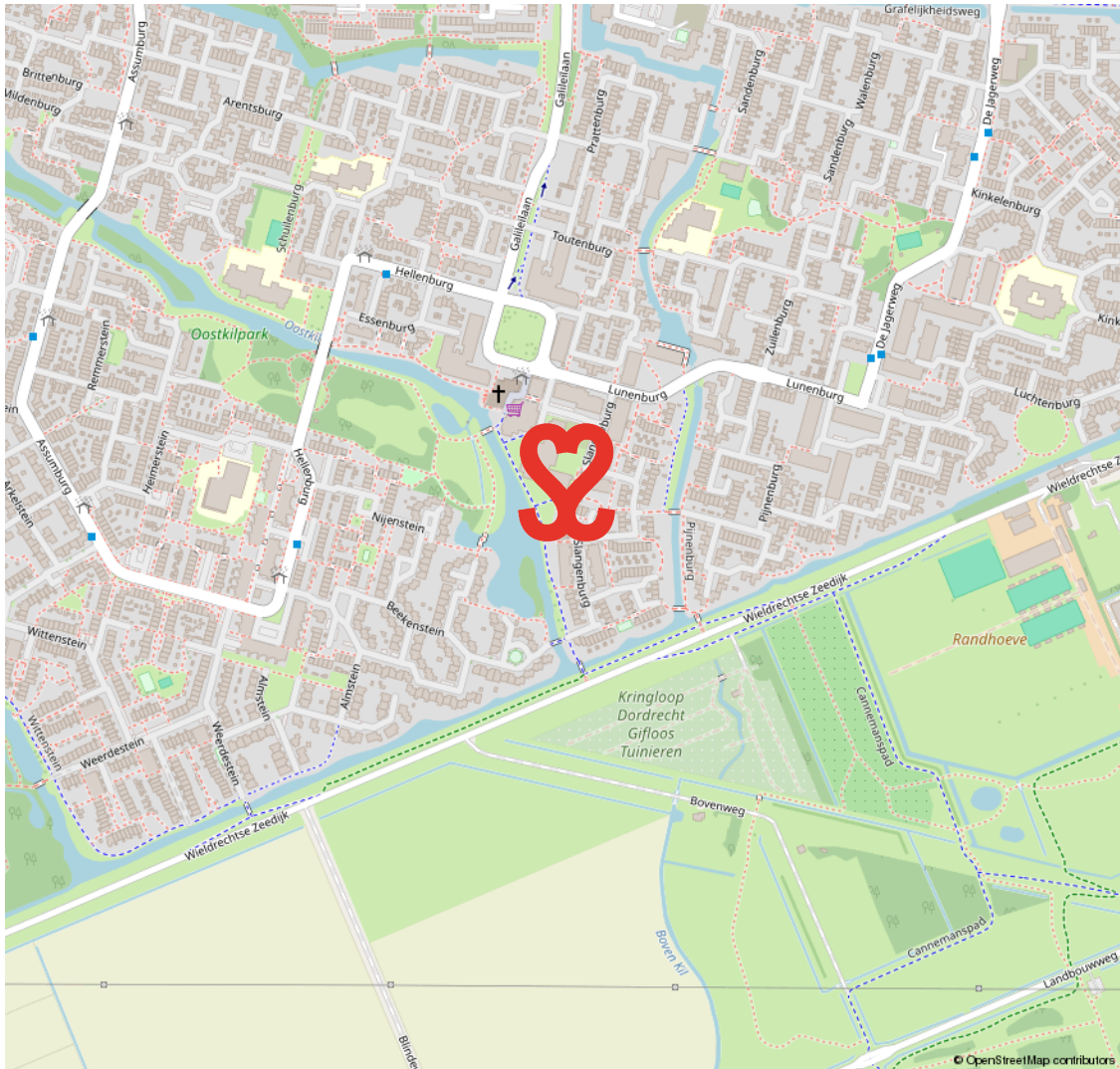
Moestuintje

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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL

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 TROSËL

