



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

LINDELAAN 40
3331 AP ZWIJNDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://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

Wat een smoel! Vrijstaand, karaktervol én modern wonen in de oude kern van Zwijndrecht nabij alle wenselijke voorzieningen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

134 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

410 m³

BOUWJAAR

1901

TUIN

voortuin en zij-/achtertuin

PARKEREN

openbaar (gratis)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



LINDELAAN 40, ZWIJNDRECHT

DEZE MOET JE ZIEN! WÁT EEN HEERLIJK WOONHUIS!

- hier woon je modern achter een machtige, historische gevel. Écht bijzonder;
- toffe vrijstaande woning mét energielabel C;
- royale woonkamer met open keuken van totaal ca. 60 m², BAM!;
- twee slaapkamers en een ruime badkamer met o.a. inloopdouche en ligbad op 1e verdieping;
- bijzonder sfeervolle kapverdieping met riante 3e slaapkamer. Deze verdieping is ca. 28 m² groot, waardoor er desgewenst een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd;
- praktische inpandige bergruimten ter plaatse van de keuken en kapverdieping;
- lekker buiten toeven in de beschutte tuin (zuidwest) en een verrassend terras op de eerste verdieping;
- centraal gelegen in de oude kern van Zwijndrecht op loopafstand van buurtwinkels, het grote overdekte winkelcentrum Walburg, NS-station en de waterbus;
- wist je dat: zich in deze woning de opstalplaats van de tram en paarden ten behoeve van de tramlijn Zwijndrecht – Rotterdam bevond;
- woonoppervlak 134 m². Bruto inhoud 410 m³;
- bouwjaar 1901. Eigen grond 132 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met mooie voordeur en glas-in-lood bovenraam, hal met meterkast (3-fase 25A aansluiting, 15 groepen, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, glasvezelaansluiting en slimme meters) en toiletruimte;

Moderne toiletruimte met geheel betegelde wanden, hangend closet en fontein;

Riante woonkamer met eiken lamelparketvloer, vaste vakkenkast, gietijzeren stalraampje en voorraadkast;

Open keuken met rechte opstelling en kookeiland, granieten werkblad, 1,5 rvs spoelunit, Quooker, veel kastruimte en apparatuur: fornuis met 6-pits gaskookplaat en oven, zwevende afzuigunit en vaatwasser. Deur naar de zonnige tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met deur naar het dakterras;

Slaapkamer 1 gelegen aan de zijzijde;

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde;

Badkamer gelegen aan de achterzijde met geheel betegelde wanden, plavuizen, hoekligbad, grote inloopdouche, duo wastafelmeubel, hangend closet, designradiator, plafond met spots en diverse ramen (o.a. glas-in-lood).

Halletje met trapopgang naar de kapverdieping. Ook hier kom je weer fraai glas-in-loodwerk tegen.

Tweede verdieping:

Slaapkamer 3 beslaat vrijwel de gehele kapverdieping. Echt een super mooie ruimte met vier dakkapellen, hoog polafond, de dakconstructie in het zicht en airco.

Waskast met aansluiting voor wasmachine en wasdroger.

Inpandige berging.

Stookruimte met opstelplaats van de cv-combiketel (merk Nefit, type Baseline uit 2014).



Tuin/berging:

Voortuin: aangelegd met sierbestrating en een mooie border met planten en boompjes;

Zij-/ achtertuin: gesitueerd op het zuidwesten en in L-vorm aangelegd met sierbestrating, vaste houten zitbankjes -en plantenborders. De tuin is omheind met houten delen.

Dakterras: gesitueerd op het zuidwesten en tevens omheind met (hoge en lage) houten delen.

CHILLEN OP HET DAKTERRAS OF IN DE ZONNIGE TUIN

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken lamelparket en plavuizen (begane grond) en laminaat (verdiepingen).

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met overwegend dubbel glas. Enkel glas ter plaatse van badkamer en kapverdieping. Glas-in-loodramen gedeeltelijk v.v. voorzetruiten.

Dak: nieuwe dakpannen en isolatie geplaatst eind 2019.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1901.

Kadastrale gegevens: gemeente Zwijndrecht, sectie C, nummers 3399 en 2974.

Grondoppervlak: 132 m².

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

Oplevering: in overleg.

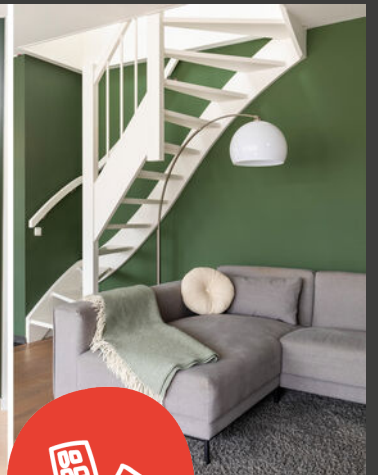


Tim legt uit

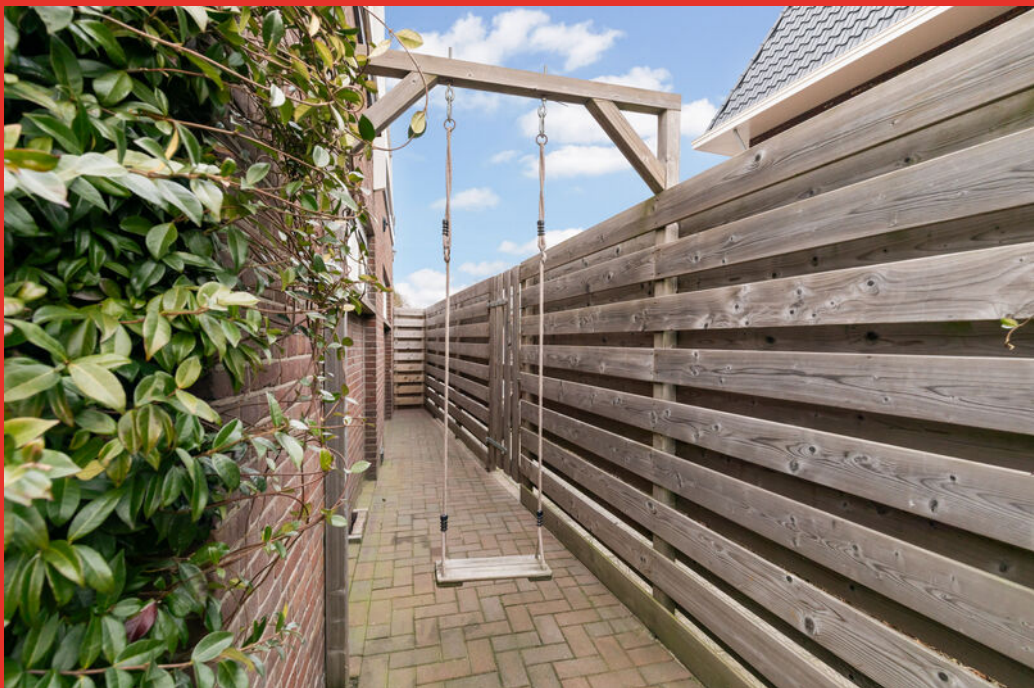
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



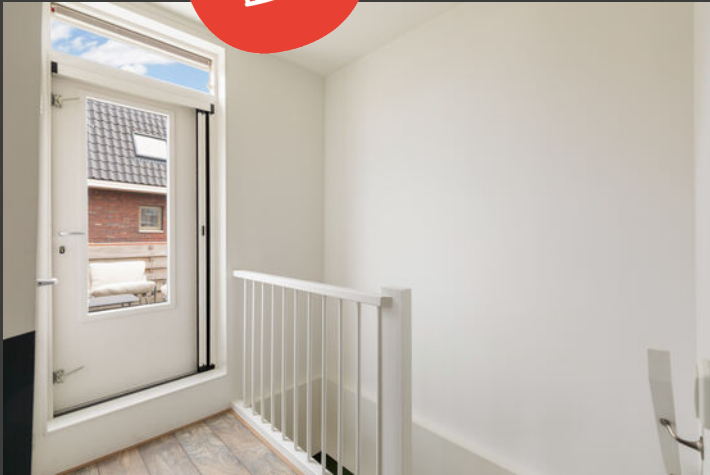






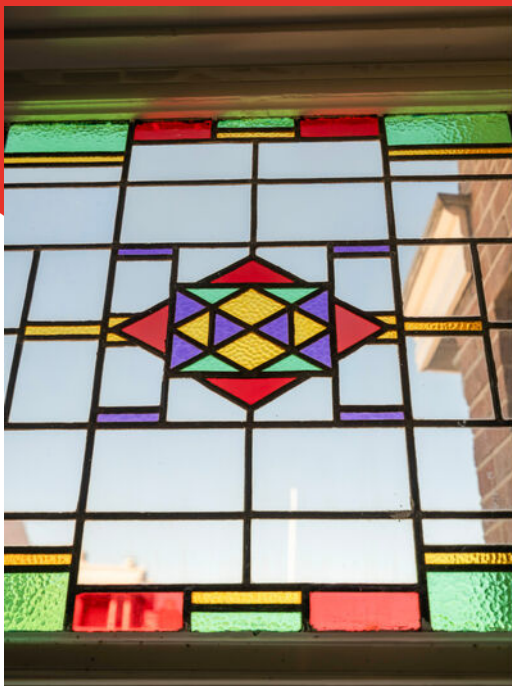






















Begane grond



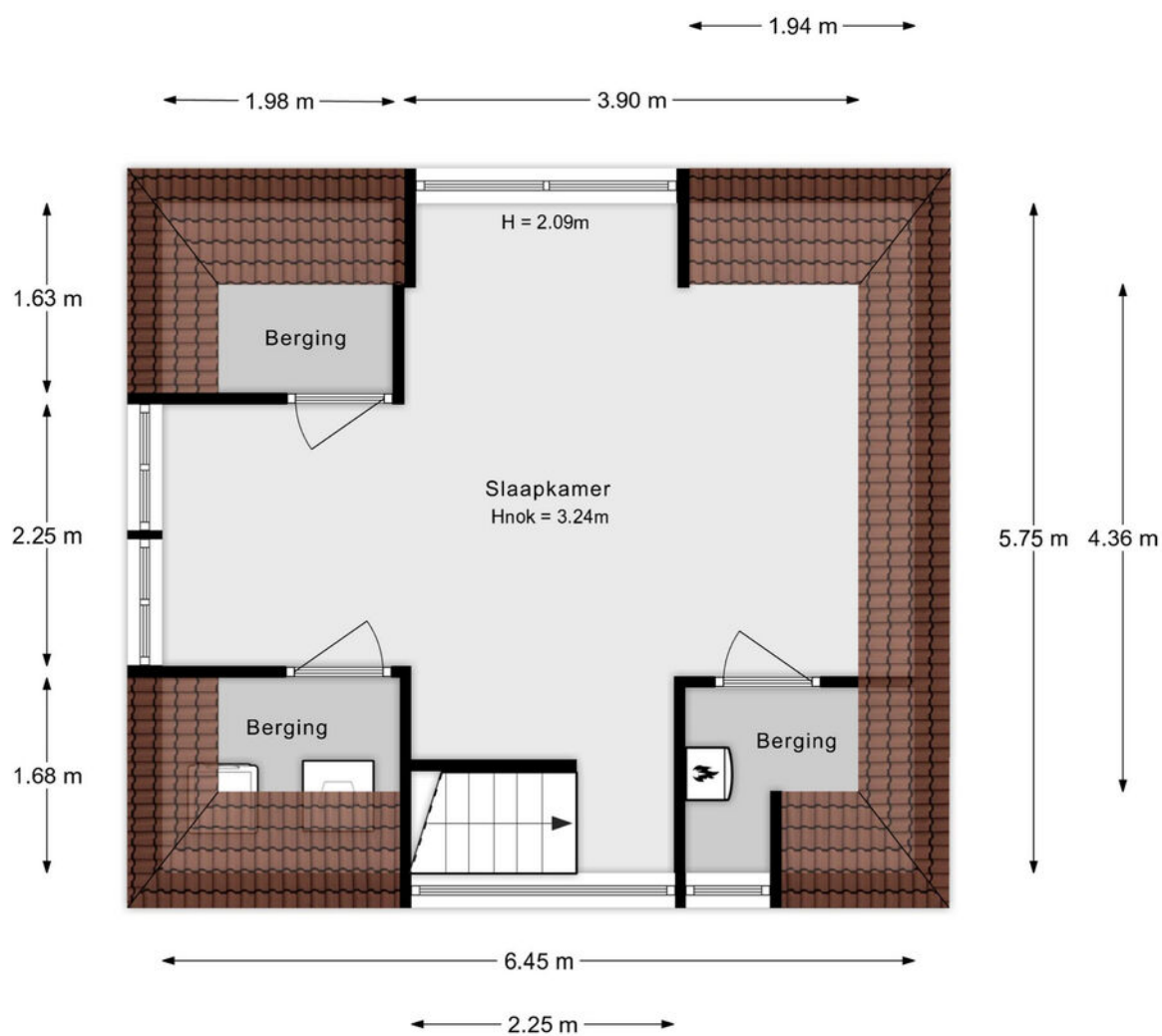
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Vaste kast woonkamer

X

- Grote kledingkast kast zolder

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Vouw gordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat

X

X

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X

X

X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

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

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Airconditioning
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

X

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Vaste Barbecue dakterras

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwijndrecht

Sectie C

Perceel 2328

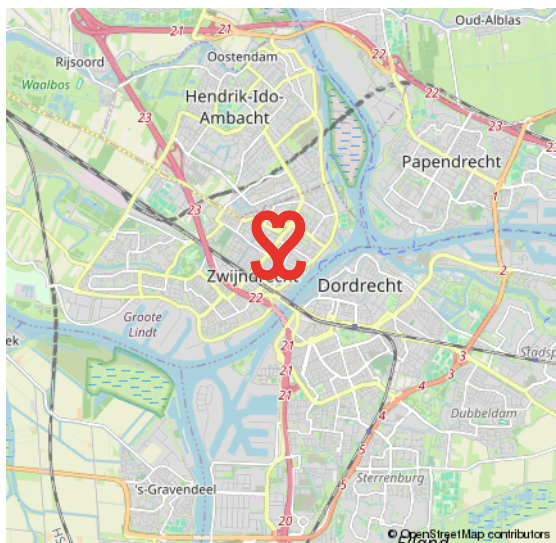
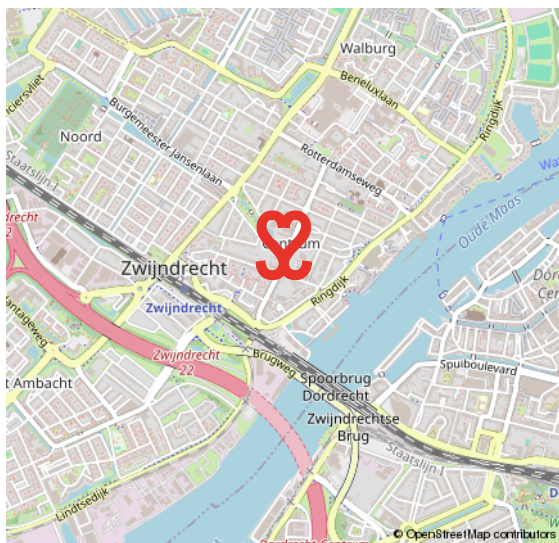
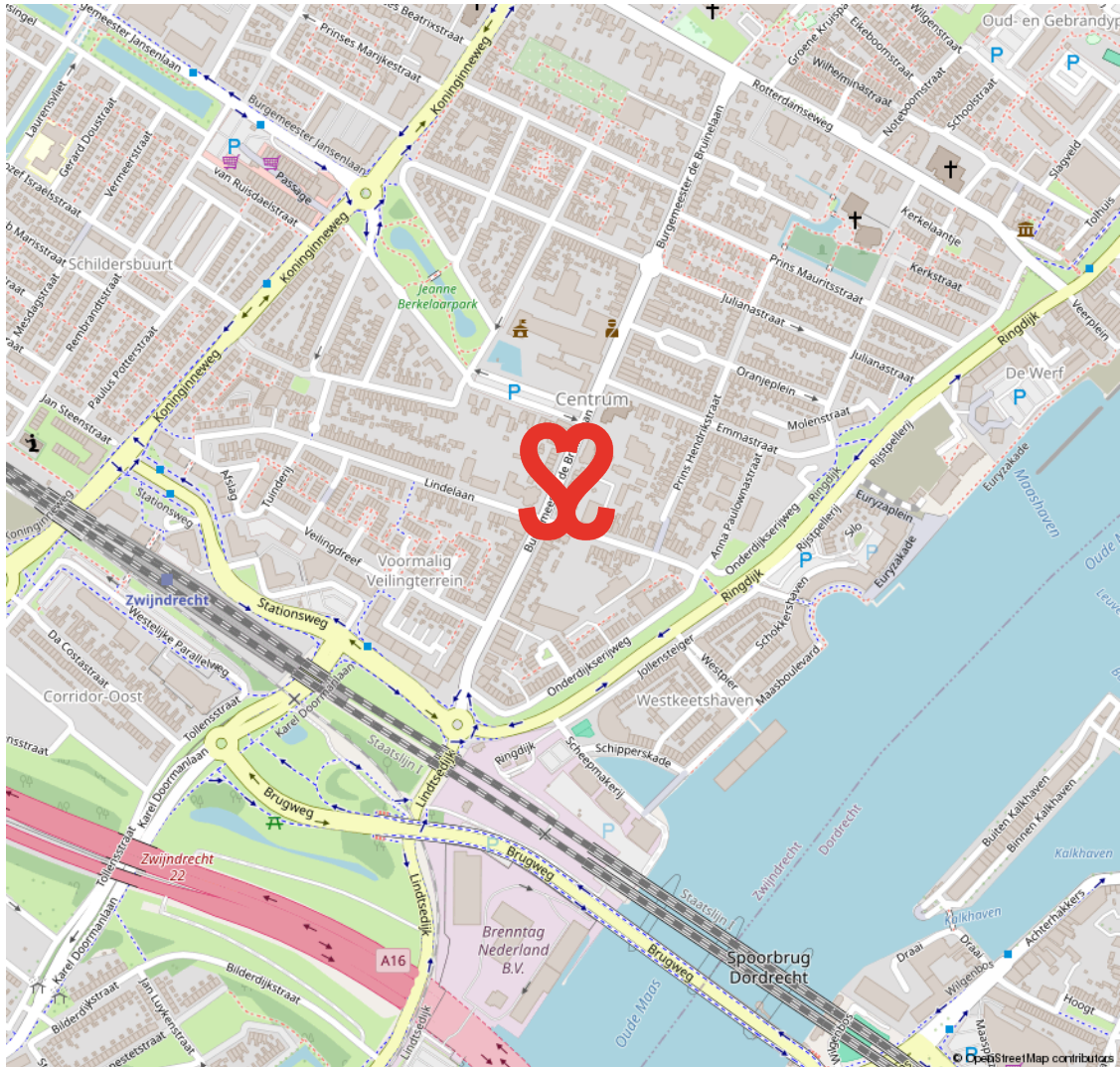
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 TROÛÈL

