



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**PAPENDRECHTSESTRAAT 97  
3313 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. Spannendddd. 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

Royaal, comfortabel, licht én hip! Toffe, 3-laagse stadswoning (2023) met privéparkeerplaats, 2 grote terrassen, 3 slaapkamers én een multifunctionele entreekamer, gelegen in de populaire nieuwbouwwijk Stadswerven.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

### INHOUD

545 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2023

### TUIN

2 terrassen op het westen

### GARAGE

parkeerkelder; 1 privé parkeerplaats

### VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming geheel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd. Energielabe A++

**VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.**



PAPENDRECHTSESTRAAT 97, DORDRECHT

# WAT EEN TOFFE STEK! WONEN & GENIETEN IN OPTIMA FORMA

.....

- niet wachten op nieuwbouw, maar direct wonen en genieten in een hoogwaardig afgewerkt woonhuis;

- energiezuinig label A++! Gasloos, stadsverwarming, 10 zonnepanelen, WTW-installatie en volledig geïsoleerd;

- begane grond met ruime entreekamer, hoge plafonds (3.12 m./ 6.00 m. bij de vide), toilet en berging;

- riante leefruimte met open keuken en groot terras op de eerste verdieping;

- 3 slaapkamers, stoere badkamer en tweede terras op de tweede verdieping;

- heerlijk lichte woning door de vele grote raampartijen!;

- eigen parkeerplaats in de onderbouw, te bereiken vanuit de berging;

- mooie gemeenschappelijke binnentuin;

- de hippe wijk Stadswerven wordt omringd door de rivieren de Beneden Merwede en het Wantij. Via de markante Prins Clausbrug ben je zo in de binnenstad;

- dichtbij supermarkten, scholen, uitvalswegen en bioscoop Kinopolis;

- ontspannen kan in het naastgelegen Wervenpark, het Wantijpark of natuurlijk Villa Augustus;

- woonoppervlak 147 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 545 m<sup>3</sup>;

- bouwjaar 2023.

Indeling:

Begane grond:

Entree in een hoge open, multifunctionele ruimte met vide en open trapopgang naar de woonverdieping. Deze ruimte is geschikt als werk-/praktijkkamer, game-/ bioscoopkamer of gewoon als een royale ontvangstruimte.

Ook bevindt zich hier een toilet alsmede toegang tot de bergruimte.

In de bergruimte vind je de meterkast, aansluitpunt voor wasapparatuur, WTW-unit, omvormer zonnepanelen, 2e entredeur en een deur naar de (in de parkeerkelder gelegen) parkeerplaats.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de ruime open leefruimte, heerlijk licht door de grote raampartijen en brede schuifpui naar het aangrenzende terras.

PAPENDRECHTSESTRAAT 97, DORDRECHT

# STOERE, FORSE VOORGEVEL & BINNENIN PRACHTIGE MOOIE RUIMTES

---

Ook is er de luxe uitgevoerde keuken met eiland voorzien van inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnklimaatkast, zitbar en meerdere lades.

Daarnaast is er de wandopstelling met vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en combimagnetron. Het werkblad is van composiet (granitoolook).

Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een grote slaapkamer over de gehele breedte van de woning, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en met openslaande deuren naar het dakterras.

Slaapkamer 2, eveneens een grote kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3, ook gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Prachtige, gaaf ingerichte badkamer met wasmeubel met 2 waskommen, riante inloepdouche en 2e toilet. De gehele badkamer is stoer betegeld. Ook is er een elektrische handdoekradiator aanwezig.

Buitenruimten:

De woning beschikt over 2 grote terrassen; één op de woonverdieping en één op de slaapverdieping.

Het terras op de woonverdieping (westen) is heerlijk ruim en beschikt over een kraantje, buitenverlichting en elektrapunten. Dit terras grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin.

Het terras op de slaapverdieping (westen) is ook mooi ruim en is te bereiken via openslaande deuren vanuit de grote slaapkamer. Hier geniet je van de middag- én avondzon.

Algemeen:

Vloerafwerking: hoogwaardige gietvloeren (Corestone Nature van EPI) op de begane grond en eerste verdieping.

Hoogwaardig pvc (Tarkett) op de tweede verdieping.

Wandafwerking: glad gestuct en gesausd (behoudens toilet en berging).



Verwarming: de woning wordt verwarmd middels stadsverwarming en is geheel voorzien van vloerverwarming (in zones).

Kozijnen/beglazing: voornamelijk kunststof en aluminium kozijnwerk met HR++ beglazing.

Energie label: A++.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 10 zonnepanelen.

Bouwjaar: 2023.

## LUXE, COMFORT & LOCATIE!

Appartementsrecht: het betreft een appartementsrecht waarbij het onderhoud geschiedt middels een Vereniging van Eigenaars.

De maandelijkse bijdrage bedraagt € 103,76 (woning) alsmede € 67,90 (parkeren + binnentuin).

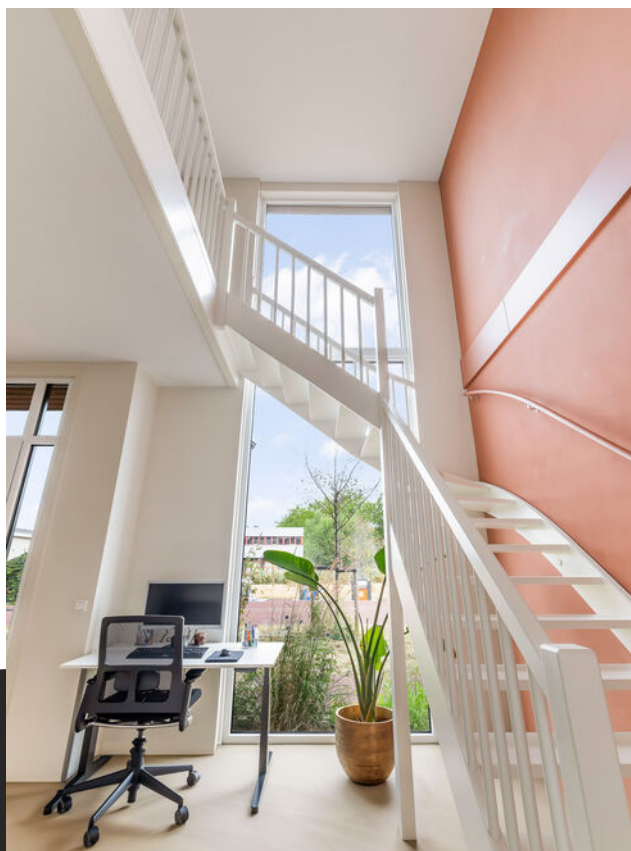
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 3199 index 9 & 127.

Oplevering: in overleg.



## Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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















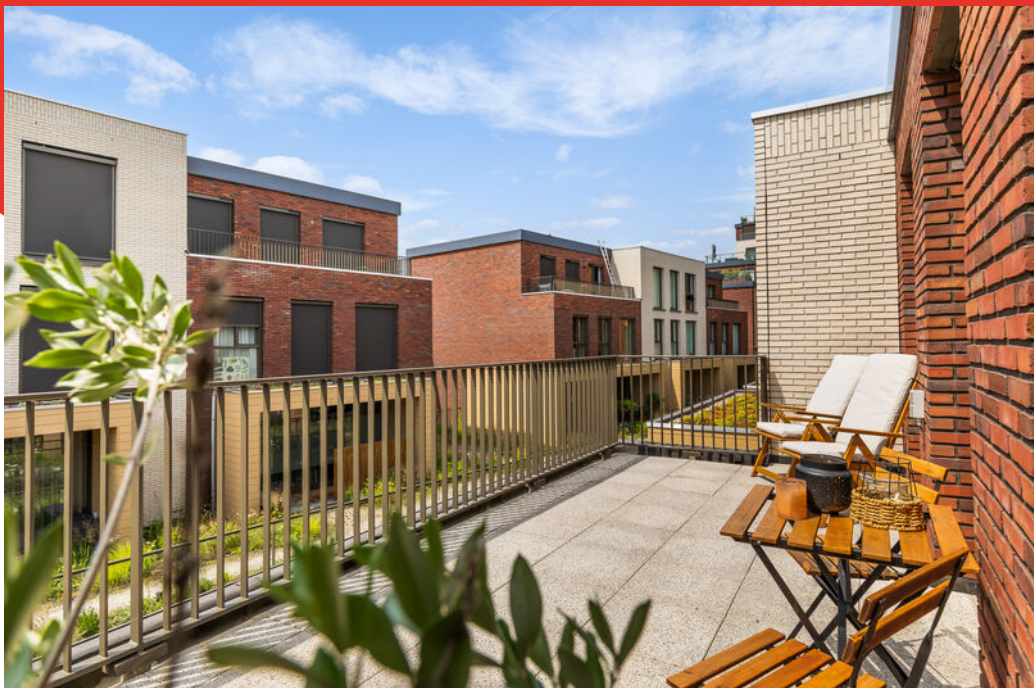




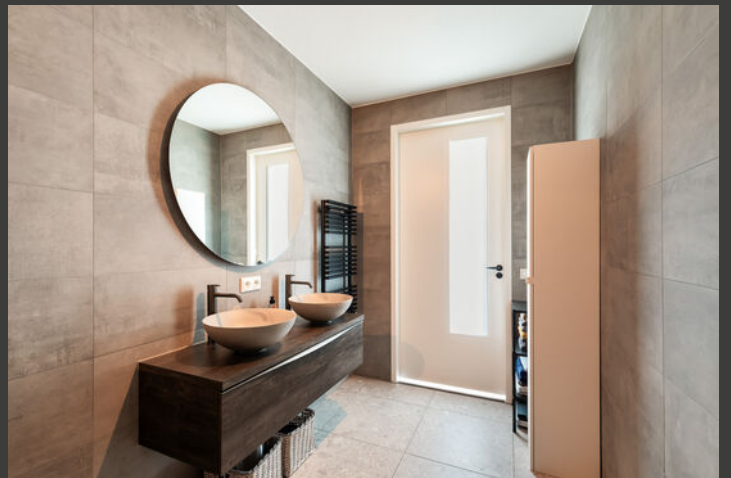








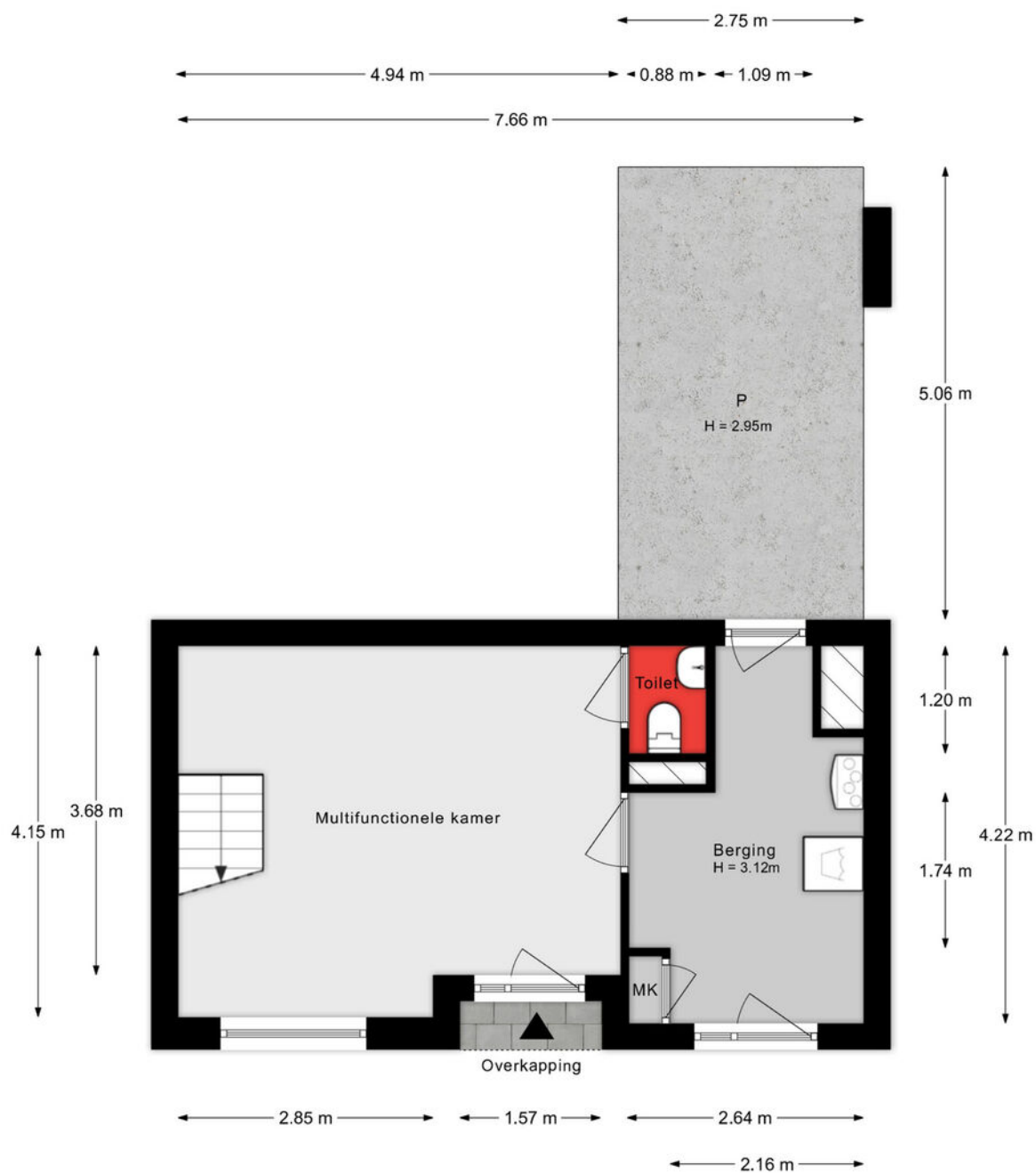






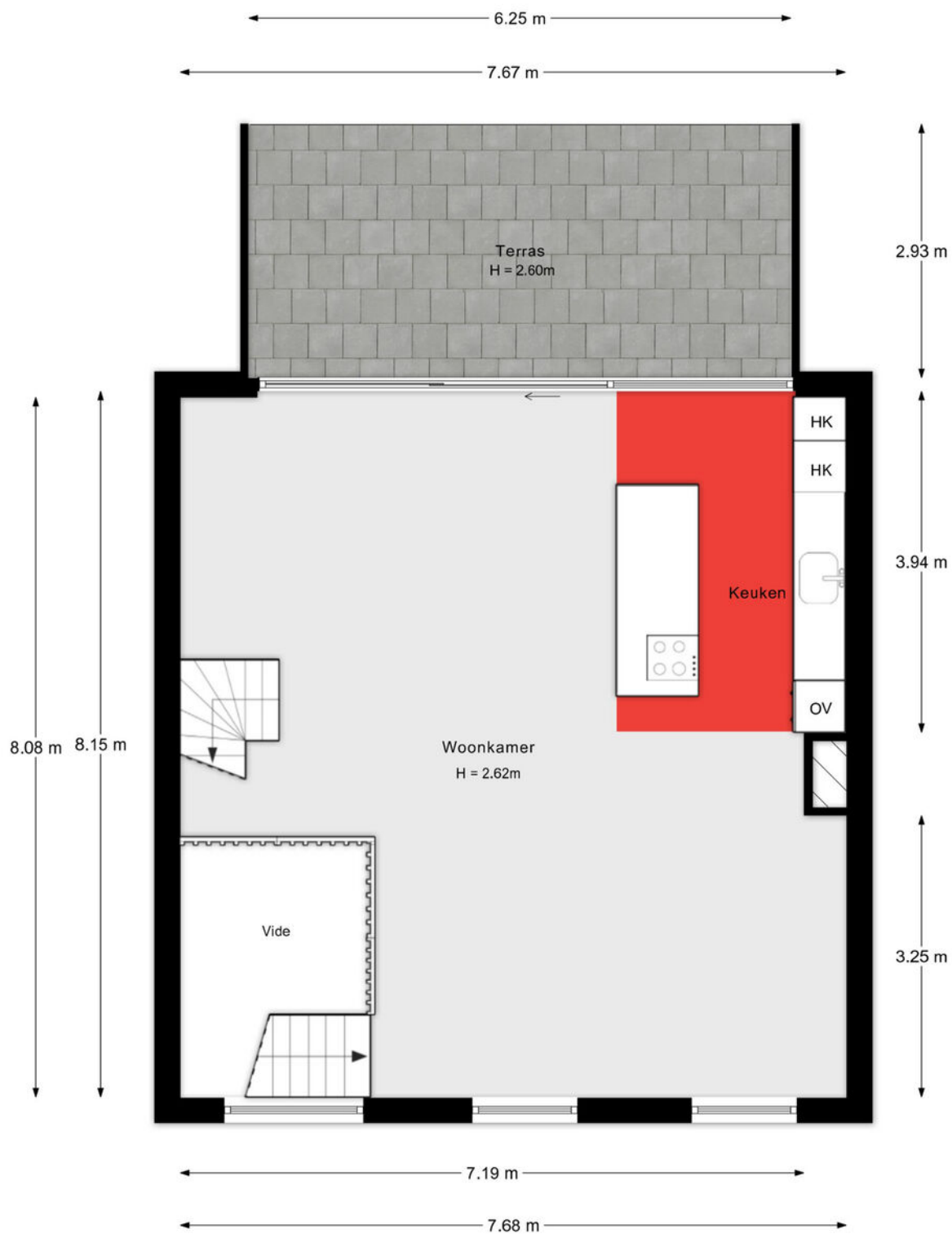


## Begane grond



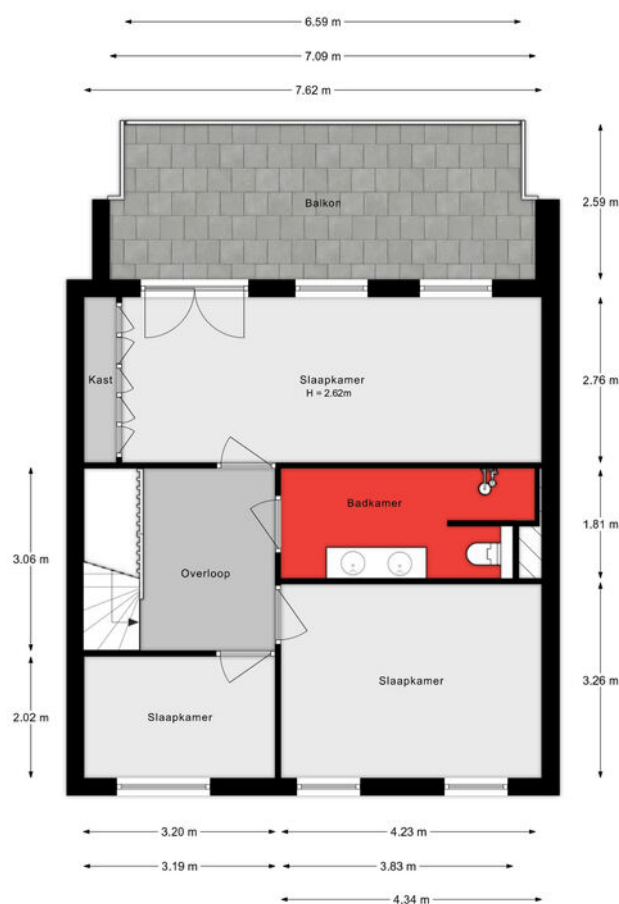
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Tweede verdieping



Aan de plattegrond 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<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |                  |             |                        |
| Designradiator(en)                              | X                |             |                        |
| Verlichting, te weten                           |                  |             |                        |
| - inbouwspots/dimmers                           | X                |             |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          |                  |             | X                      |
| - losse (hang)lampen                            |                  |             | X                      |
| - Buitenverlichting                             | X                |             |                        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten             |                  |             |                        |
| - Alle losse kasten                             |                  | X           |                        |
| - Inbouwkast slaapkamer en legplanken berging   | X                |             |                        |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |                  |             |                        |
| - gordijnrails                                  | X                |             |                        |
| - gordijnen                                     |                  |             | X                      |
| - vitrages                                      |                  |             | X                      |
| - (losse) horren/rolhorren                      | X                |             |                        |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                 |                  |             |                        |
| - Alle vloeren                                  | X                |             |                        |
| <b>Overig, te weten</b>                         |                  |             |                        |
| -                                               | X                |             |                        |
| <b>Woning - Keuken</b>                          |                  |             |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | X                |             |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten             |                  |             |                        |
| - kookplaat                                     | X                |             |                        |
| - oven                                          | X                |             |                        |
| - combi-oven/combimagnetron                     | X                |             |                        |
| - koel-vriescombinatie                          | X                |             |                        |

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

## BLIJFT ACHTER

## GAAT MEE

## OVERNAME (MOGELIJK)

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- Klimaatkast

X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Spiegel badkamer

X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- Stadsverwarming

X

### Tuin - Inrichting

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Losse planten

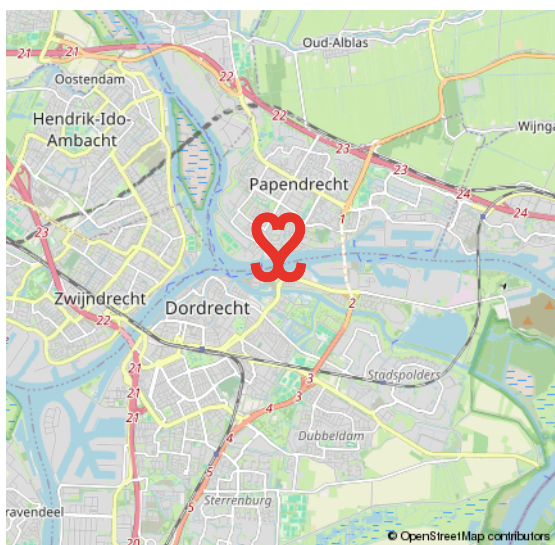
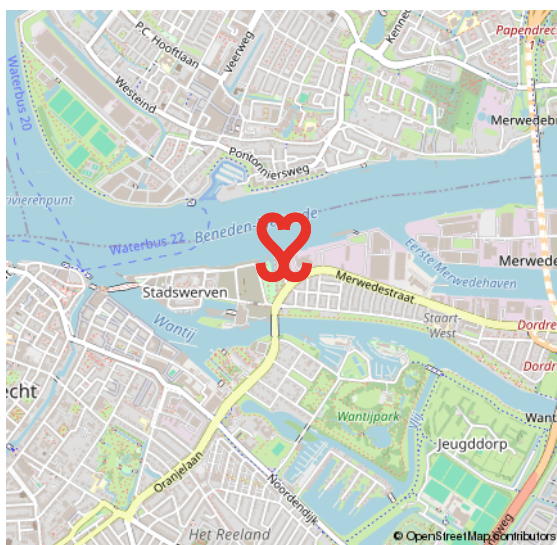
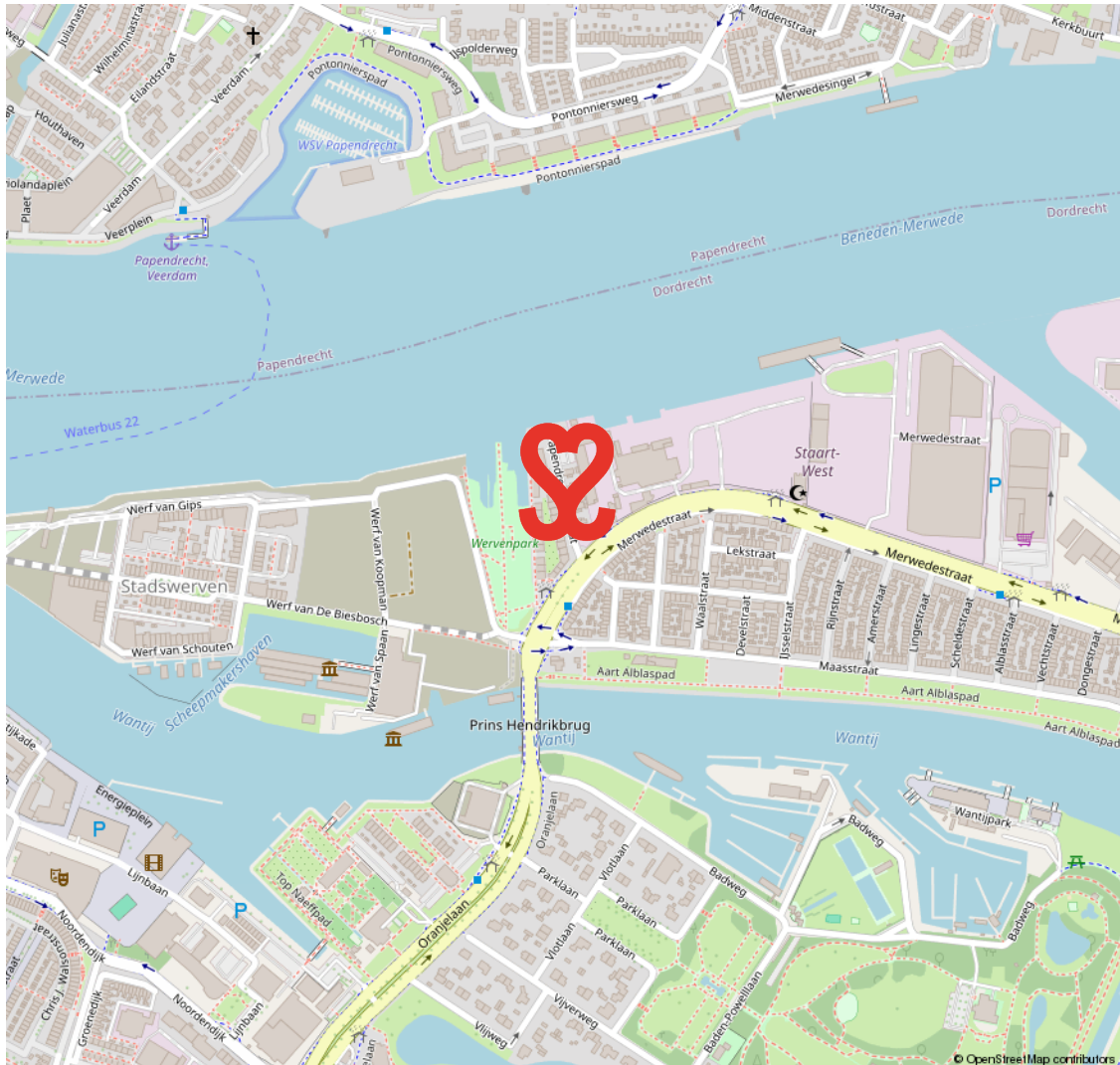
X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

# SITUERING



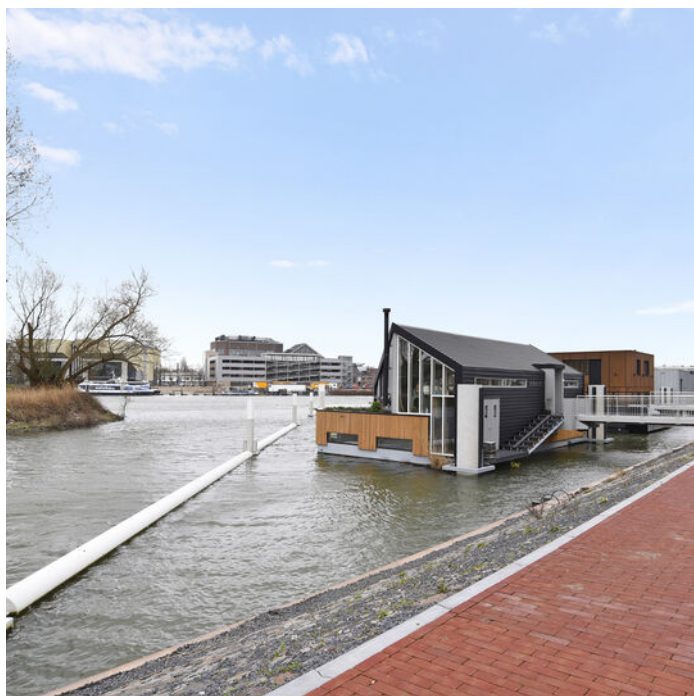
# STADSWERVEN

## WONEN 'MIDDENIN' HET WATER OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

In de afgelopen jaren is aan de oevers van de Beneden Merwede en Het Wantij een nieuwe stadswijk ontstaan: De Stadswerven. Een wijk met échte stadswoningen, mooie appartementen en unieke watervilla's.

Als bewoner van De Stadswerven fietst of wandel je zo de historische binnenstad in via de Prins Clausbrug. Een 141 meter lange, unieke stadsbrug over Het Wantij, waarin bijzondere technieken en een vernieuwend ontwerp bij elkaar komen. De brug werd ontworpen door René van Zuuk en geopend door Prinses Beatrix op 26 oktober 2021.

## STADSWERVEN DORDRECHT



# 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

