



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

LYRA 114
3328 NK 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

Groen om je heen, zon in de tuin en verrassend veel buitenruimte! Deze fijne hoekwoning in Sterrenburg heeft een zijtuin, vier slaapkamers én een heerlijk dakterras op het zuiden.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

PERCEELOPPERVLAKE

218 m²

INHOUD

431 m³

BOUWJAAR

1972

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, grotendeels dubbel glas en deels spouwmuurisolatie

VRAAGPRIJS € 415.000 K.K.



LYRA 114, DORDRECHT

PRACHTIG IN HET GROEN GELEGEN HOEKWONING

- heerlijk vrij en groen gelegen hoekwoning met beschutte achtertuin op het zuiden én een brede zijtuin;
- tuingerichte woonkamer met kunststof schuifpui en een mooie doorkijk naar de groene tuin;
- keuken met inbouwapparatuur aan de voorzijde;
- drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met een ruime vierde slaapkamer met hoge nok, praktische vliering, cv-/was-/bergruimte en toegang tot het zonnige dakterras;
- aan de achterzijde volledig voorzien van kunststof kozijnen en ramen;
- een echte tuinliefhebbersplek: verzorgde voor-, zij- en achtertuin, volop groen, veel privacy, houten berging met elektra en achterom;
- rustig aan een voetpad en plantsoen gelegen, met diverse speeltuintjes en volop parkeergelegenheid in het woonerf;
- super centraal in de geliefde en kindvriendelijke wijk Sterrenburg, nabij basisscholen, winkelcentrum Sterrenburg en de Dordtse Biesbosch voor wandelen, fietsen en hardlopen;
- energielabel B, vijf zonnepanelen (2024), spouwmuurisolatie (zijgevel) en grotendeels isolerende beglazing;
- woonoppervlak 120 m². Bruto inhoud 431 m³;
- bouwjaar 1972. Eigen grond 218 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (vernieuwd in 2024, voorzien van glasvezelaansluiting), trapopgang en deels betegelde toiletruimte met fonteintje.

Keuken aan de voorzijde met een L-vormige inrichting voorzien van koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, onderbouwvaatwasser (2025) en een 10 liter close-in boiler.

Fijne tuingerichte woonkamer met parketvloer, convectorsput en kunststof schuifpui naar de achtertuin. De grote pui geeft een mooie doorkijk naar het vele groen buiten.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde gelegen.

Volledig betegelde badkamer met vernieuwde douchecabine met thermostaatkraan, wastafel, toilet, ventilator en aluminium plafond met inbouwverlichting.

Tweede verdieping:

Overloop met omvormer van de zonnepanelen en toegang tot de cv-/was-/bergruimte.

Praktische cv-/was-/bergruimte met de Intergas Xtreme cv-combiketel (2024), aansluiting voor de wasapparatuur en volop bergruimte.

Leuke en ruime vierde slaapkamer met hoge nok, vaste kast, praktische vliering en kunststof schuifpui naar het dakterras.

Heerlijk dakterras op het zuiden, afgewerkt met houten vlonders.

LYRA 114, DORDRECHT

RUIM WONEN OP EEN HELE FIJNE PLEK!

.....

Tuin/berging:

Tuinliefhebbers opgelet! De woning wordt aan drie zijden omgeven door groen. De beschutte achtertuin ligt pal op het zuiden en loopt door in de brede zijtuin, waardoor er opvallend veel buitenruimte en privacy is. De zijtuin geeft toegang tot de voortuin en de achterzijde grenst rustig aan een voetpad. Verder zijn er een buitenkraan, een houten berging met elektra en een handige achterom aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in hal en keuken, parketvloer in de woonkamer, vloerbedekking op de overloop van de eerste verdieping, één slaapkamer aan de achterzijde en de gehele tweede verdieping en laminaat in de overige twee slaapkamers.

Wandafwerking: een combinatie van spachtelputz, structuur- en sauswerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing (deels HR-glas) aan de gehele achterzijde. Houten kozijnen en ramen aan de voorzijde op de begane grond en eerste verdieping. Ter plaatse van de eerste verdieping voorzijde is enkel glas aanwezig.

Isolatie: de zijgevel is in 2010 voorzien van spouwmuurisolatie.

Zonnepanelen: 5 zonnepanelen van 445 Wp, geplaatst in 2024.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1972.

Grondoppervlak: 218 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummers 2580 en 7932, gezamenlijk groot 218 m².

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

Oplevering: medio januari 2027.



**MOOIE
LICHTINVAL**



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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

















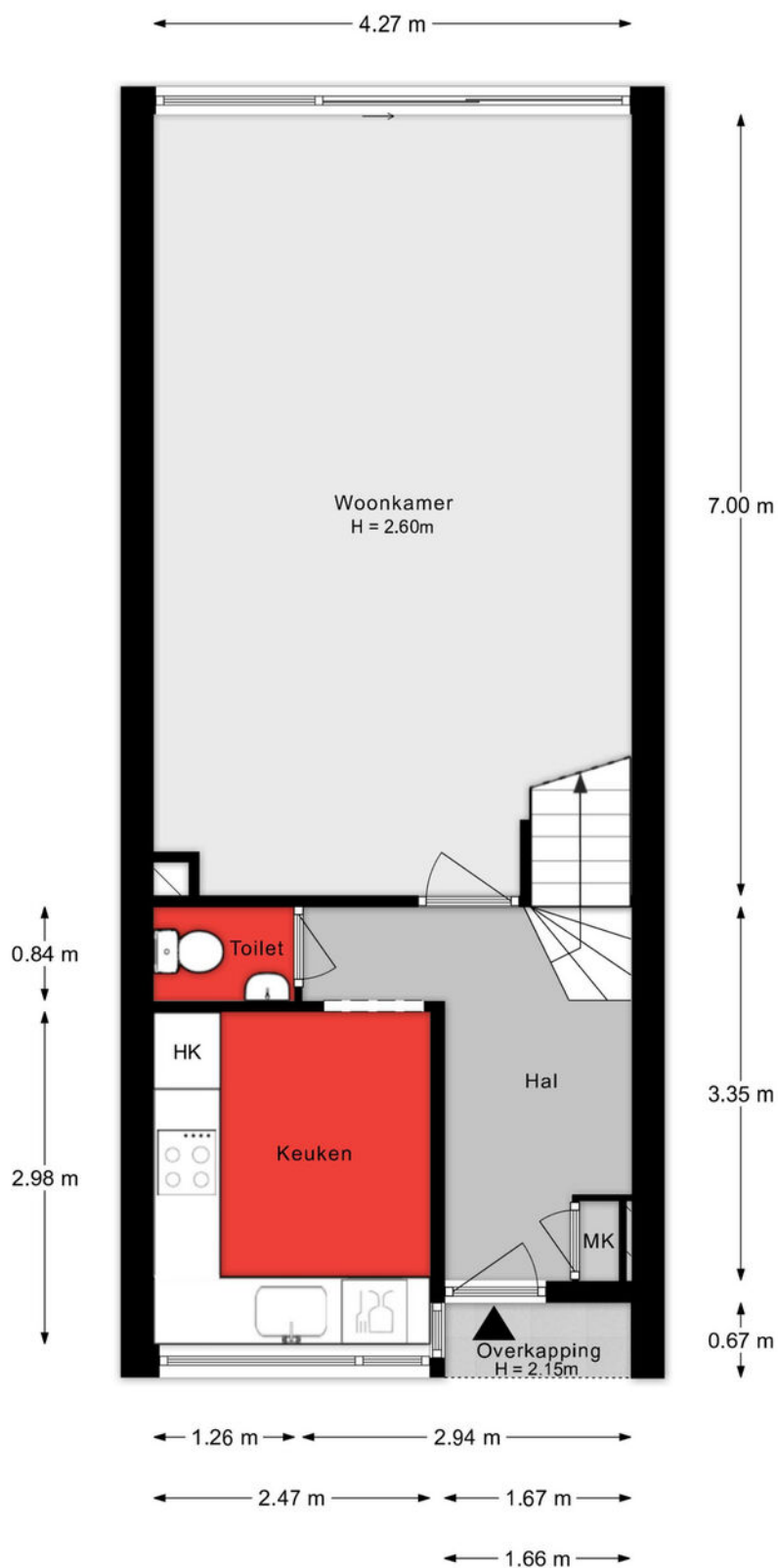






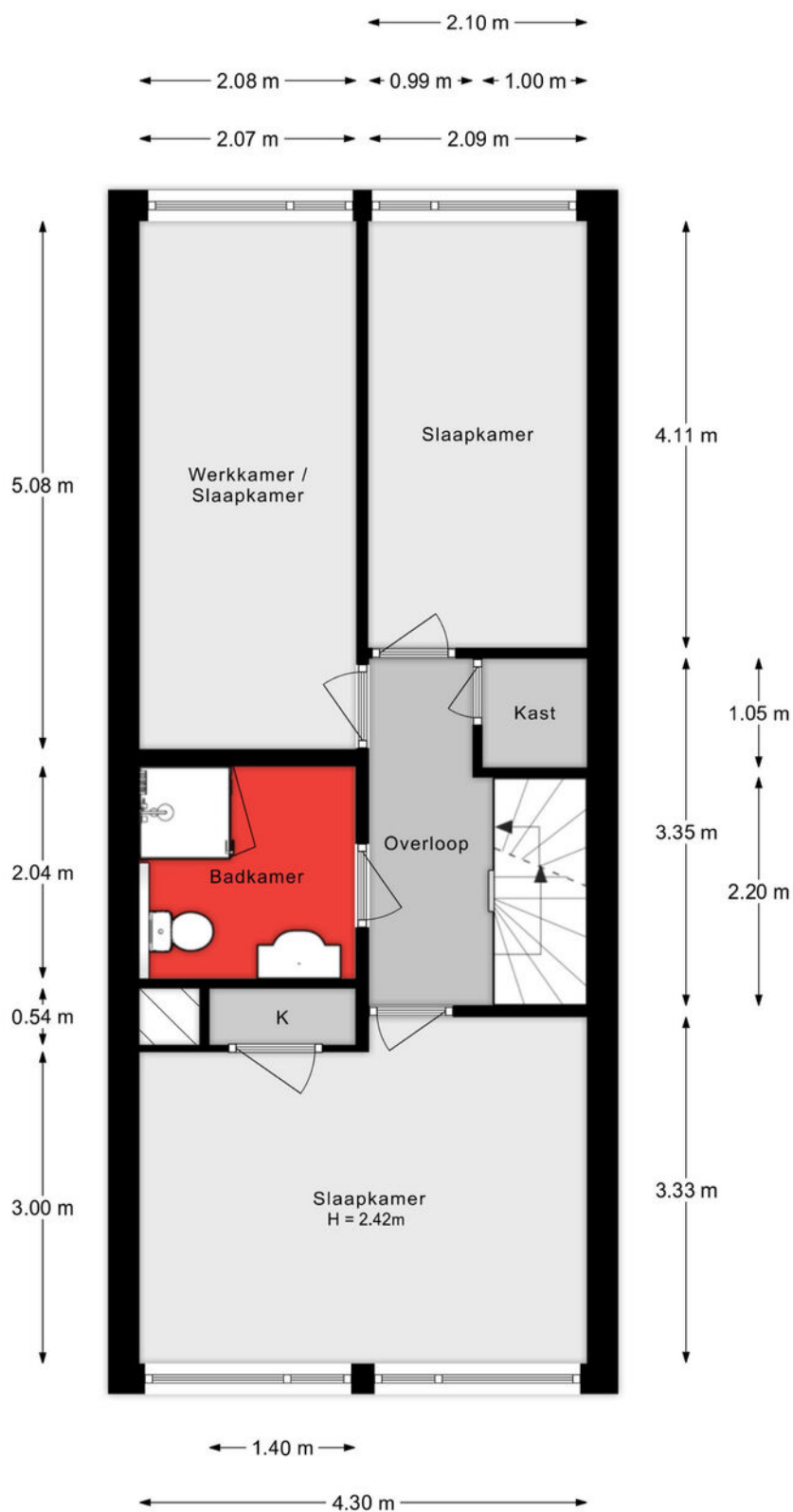


Begane grond



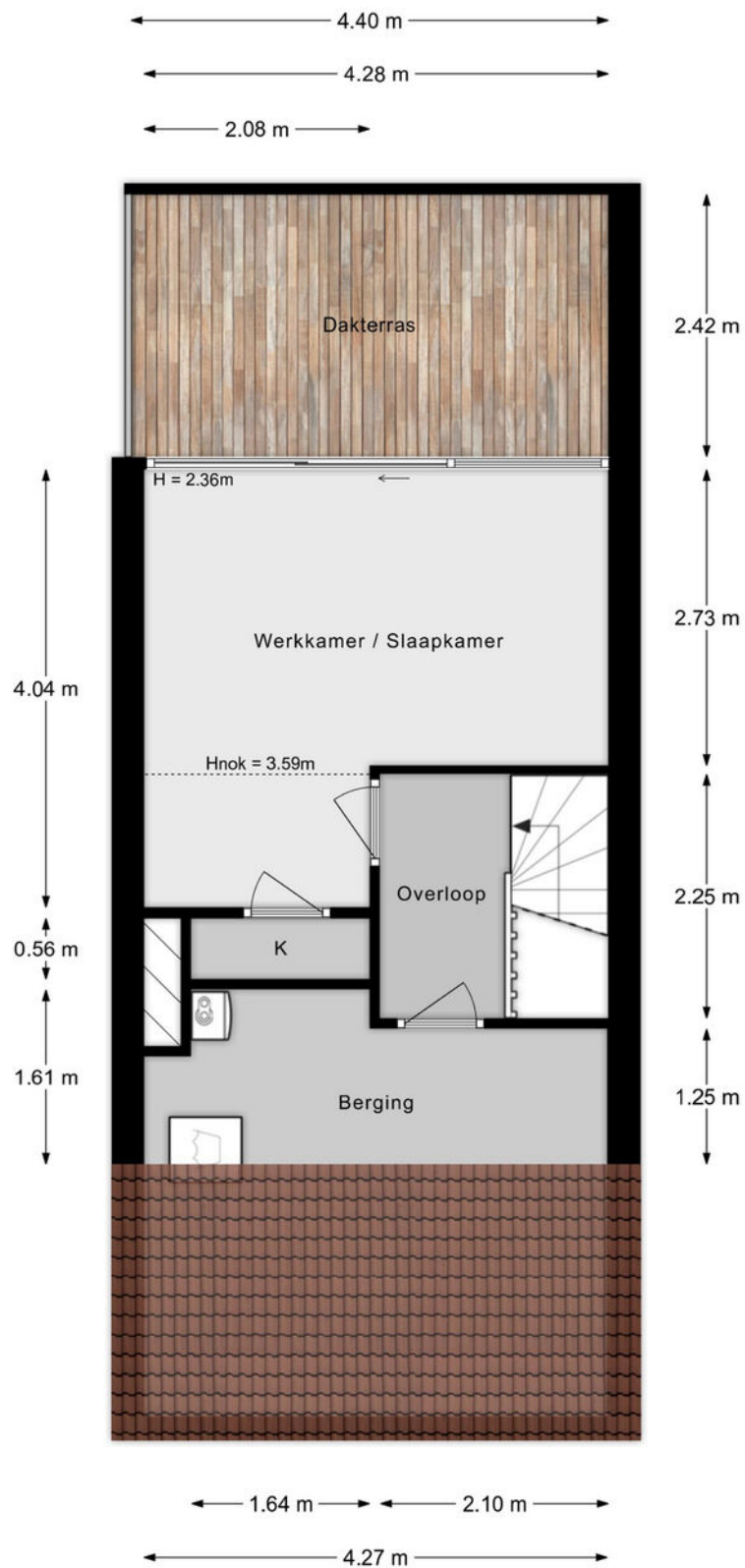
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



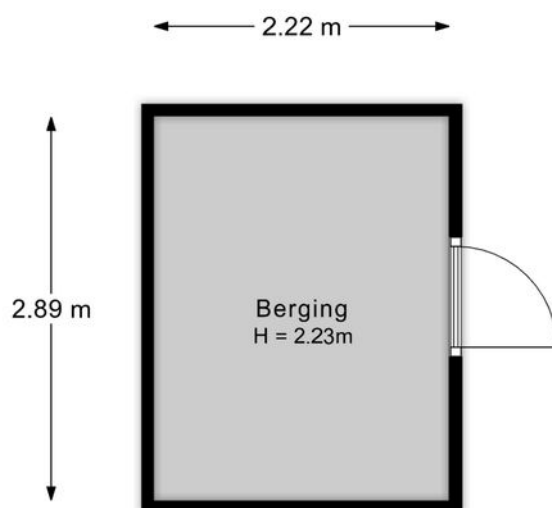
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

- houten stellingkast werkkamer en garderobekast slaapkamer blijven achter; verder gaat alles mee X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- rolgordijnen X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- parketvloer X
- laminaat X
- plavuizen X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- oven
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- als koper keukenapparatuur weg wil doen, dan gaat deze mee

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

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

X
X
X
X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen

X
X
X
X
X
X
X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- radiatorfolie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

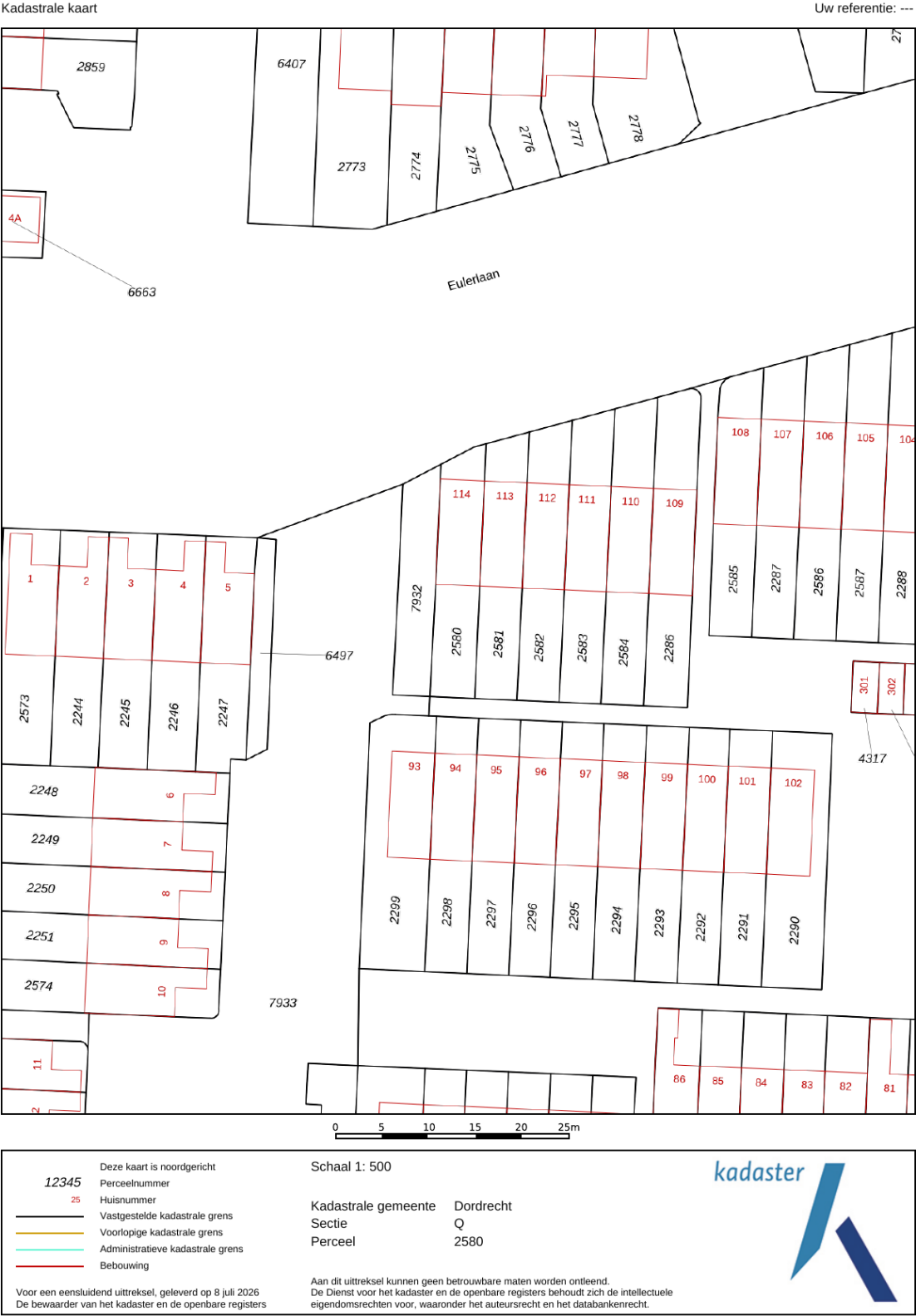
- vlaggenmast(houder)

X

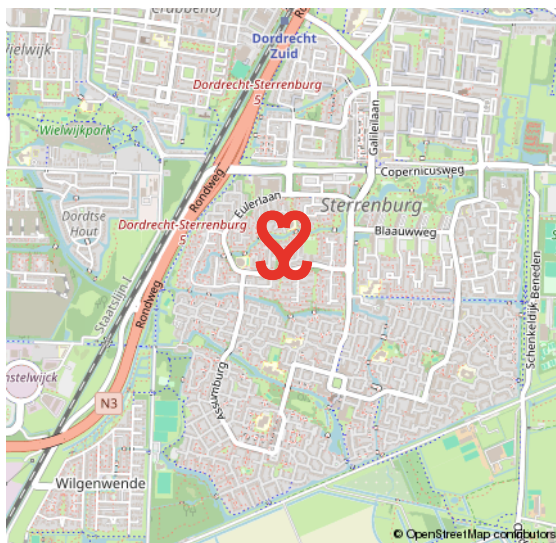
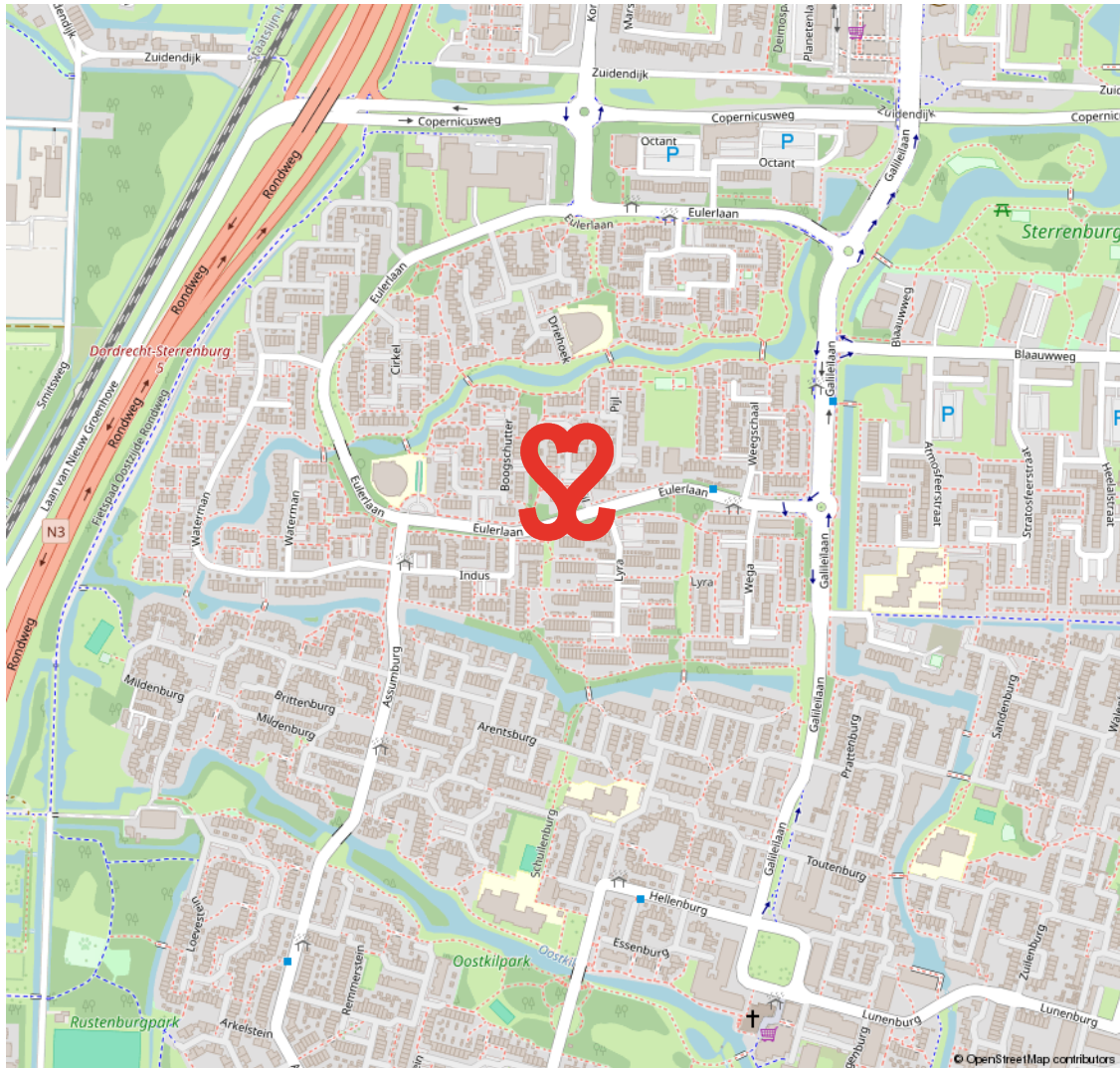
- ladder, gezamenlijk gebruik met burens Lyra 111 (afpraak gold al met vorige eigenaar nr 114)

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.

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

