



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**ALETTA JACOBS-ERF 336
3315 EL 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 toch, 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

Een geliefd plekje! Aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Stadspolders, nabij het buitengebied gelegen degelijk gebouwde eengezinswoning met drie slaapkamers en parkeergelegenheid op eigen erf.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

100 m²

PERCEELOPPERVLAKE

143 m²

INHOUD

338 m³

BOUWJAAR

1987

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

eigen oprit voor twee auto's

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



ALETTA JACOBS-ERF 336, DORDRECHT

RUSTIG WONEN MET EEN VRIJ UITZICHT!

- aan de voorzijde mooi vrij gelegen aan groot plantsoen met speelveld;
- rustig woonerf;
- parkeergelegenheid voor twee auto's aan de voorzijde;
- woonkamer en half open keuken op de begane grond;
- twee mooie slaapkamers (voorheen drie kamers), waarvan één met grote dakkapel op de eerste verdieping;
- nette badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset;
- zolderverdieping met ruime voorzolder en derde slaapkamer met dakraam;
- de royale achtertuin is voorzien van een stenen berging en een achterom;
- natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de op een steenworp afstand gelegen Bildersteeg, Nieuwe Dordtse Biesbosch en de natuurgebied de Merwelanden;
- ook diverse scholen, buurtwinkels, winkelcentrum Bieshof en station Stadspolders zijn in de directe nabijheid te vinden;
- woonoppervlak 100 m². Bruto inhoud 338 m³;
- bouwjaar 1987. Eigen grond 143 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van meterkast (4 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang en toilet met fonteintje.

Z-vormige woonkamer met vrij uitzicht op plantsoen aan de voorzijde, sfeervolle haardpartij en provisiekast. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde.

De half open keuken is voorzien van een L-opgestelde inrichting met massief eiken kastfronten, een gaskookplaat, vlakscherm, vaatwasser (ca. 1,5 jaar oud) en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met een vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Riante slaapkamer aan de achterzijde (voorheen twee kamers) voorzien van grote dakkapel, verlaagd plafond met sfeervolle inbouwverlichting en een praktische schuifwandkast.

Slaapkamer voorzijde, eveneens met schuifwandkast.

Volledig betegelde badkamer met inloopdouche met spatscherm, thermostaatkraan, wastafelmeubel met volop bergruimte, wandcloset en handdoekenradiator.

Tweede verdieping:

Overloop voorzien van een dakraam aan de achterzijde, de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta Ace, 2022), unit van de mechanische ventilatie en de wasmachine aansluiting.

Derde slaapkamer met groot dakraam aan de achterzijde, sfeervolle inbouwverlichting en bergruimte achter de knieschotten.



Tuin/berging:

Parkeren op eigen erf! De ruime voortuin biedt ruimte aan twee auto's. De nagenoeg volledig betegelde achtertuin (NO) is voorzien van een buitenkraan, een aangebouwde stenen berging met elektra en een achterom. Dankzij de diepte van de tuin biedt deze in de zomermaanden de gehele dag volop zon en schaduw.

NETJES ONDERHOUDEN

Algemeen:

Vloerafwerking: woonverdieping met plavuizenvloer. Beide slaapverdiepingen zijn voorzien van een laminaatvloer.

Wandafwerking: een combinatie van spachtelputz, sauswerk, steenstrips en behang.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen met isolerende beglazing.

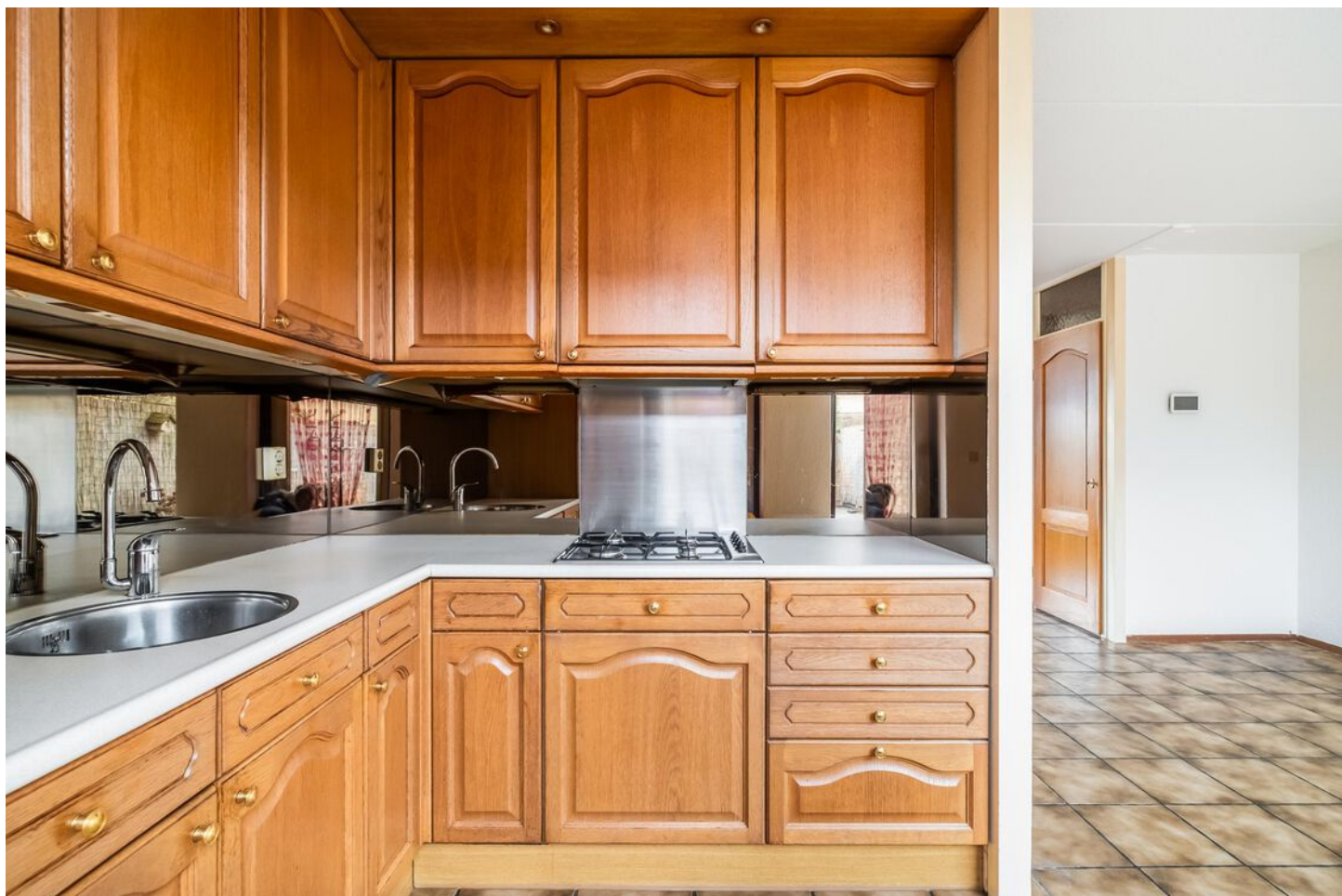
Energielabel: C.

Bouwjaar: 1987.

Grondoppervlak: 143 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 1255.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.



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









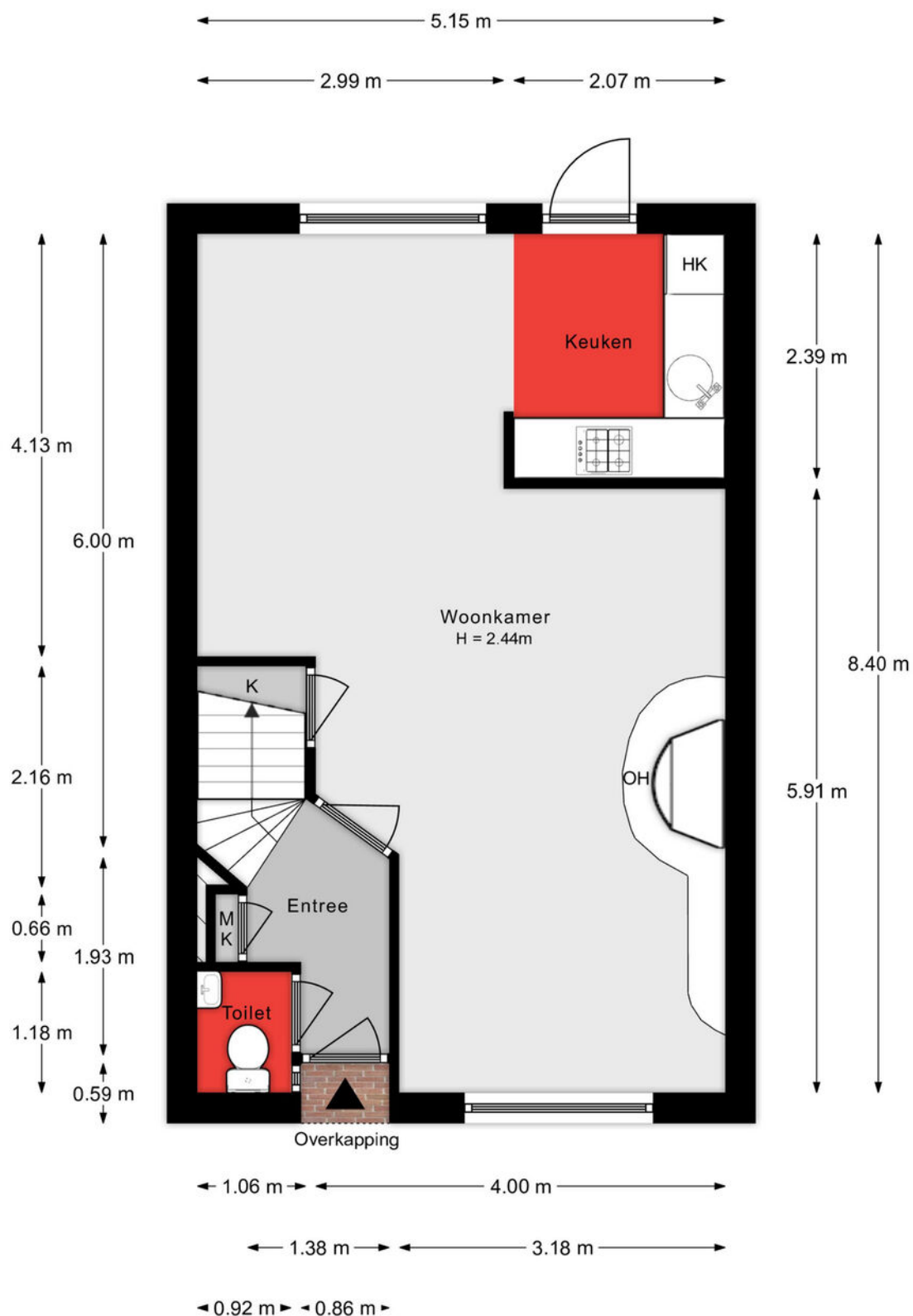






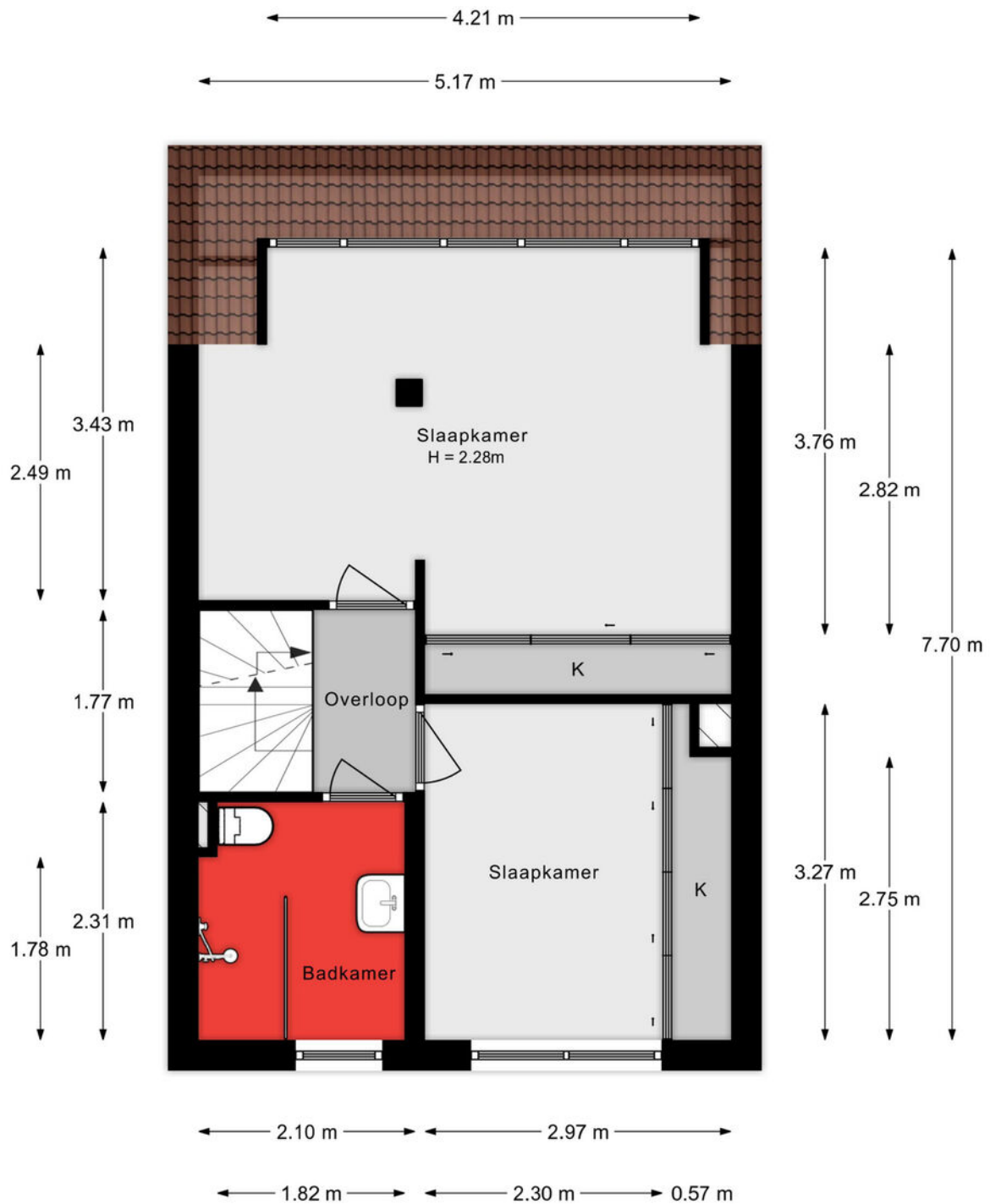


Begane grond



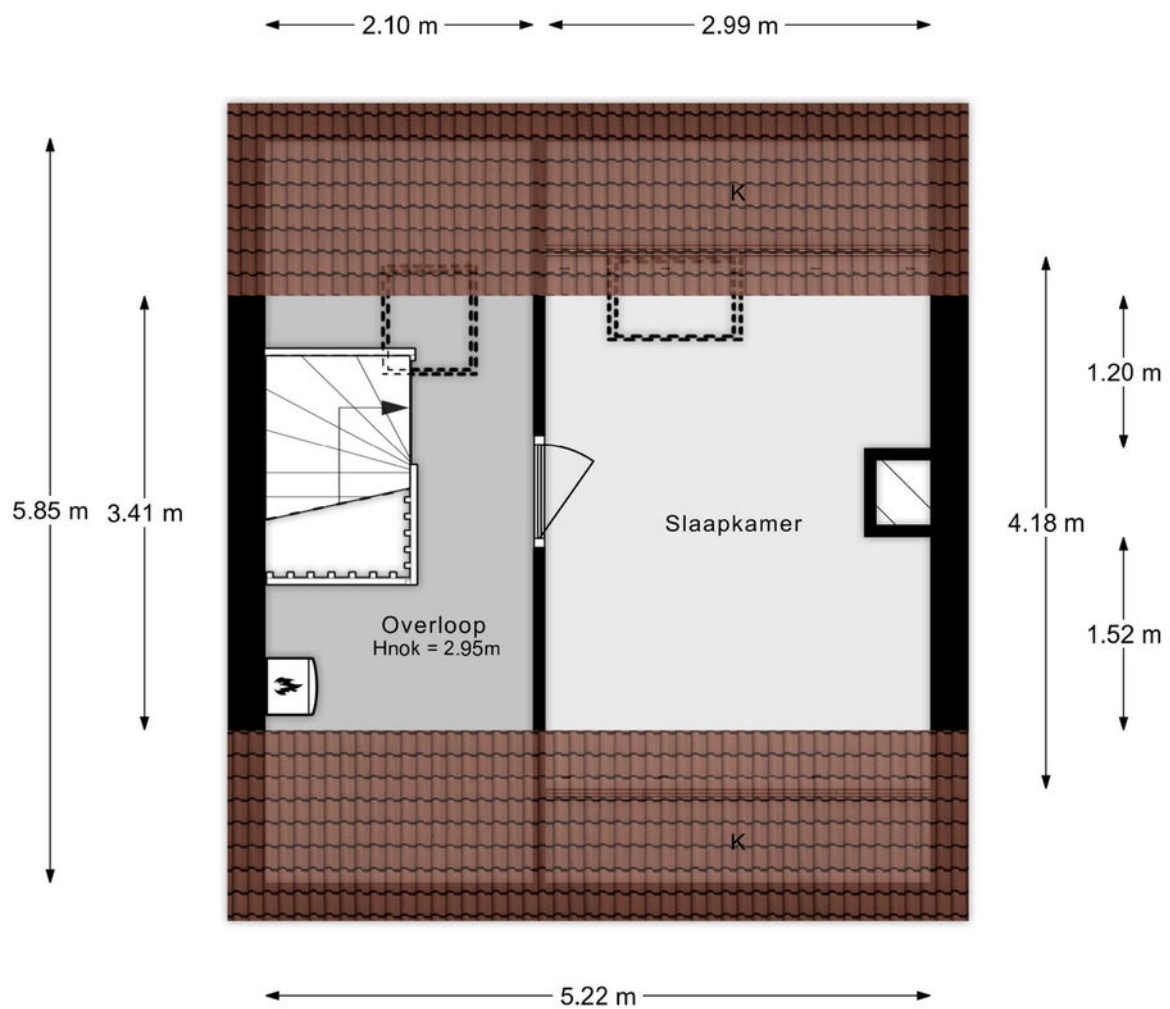
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

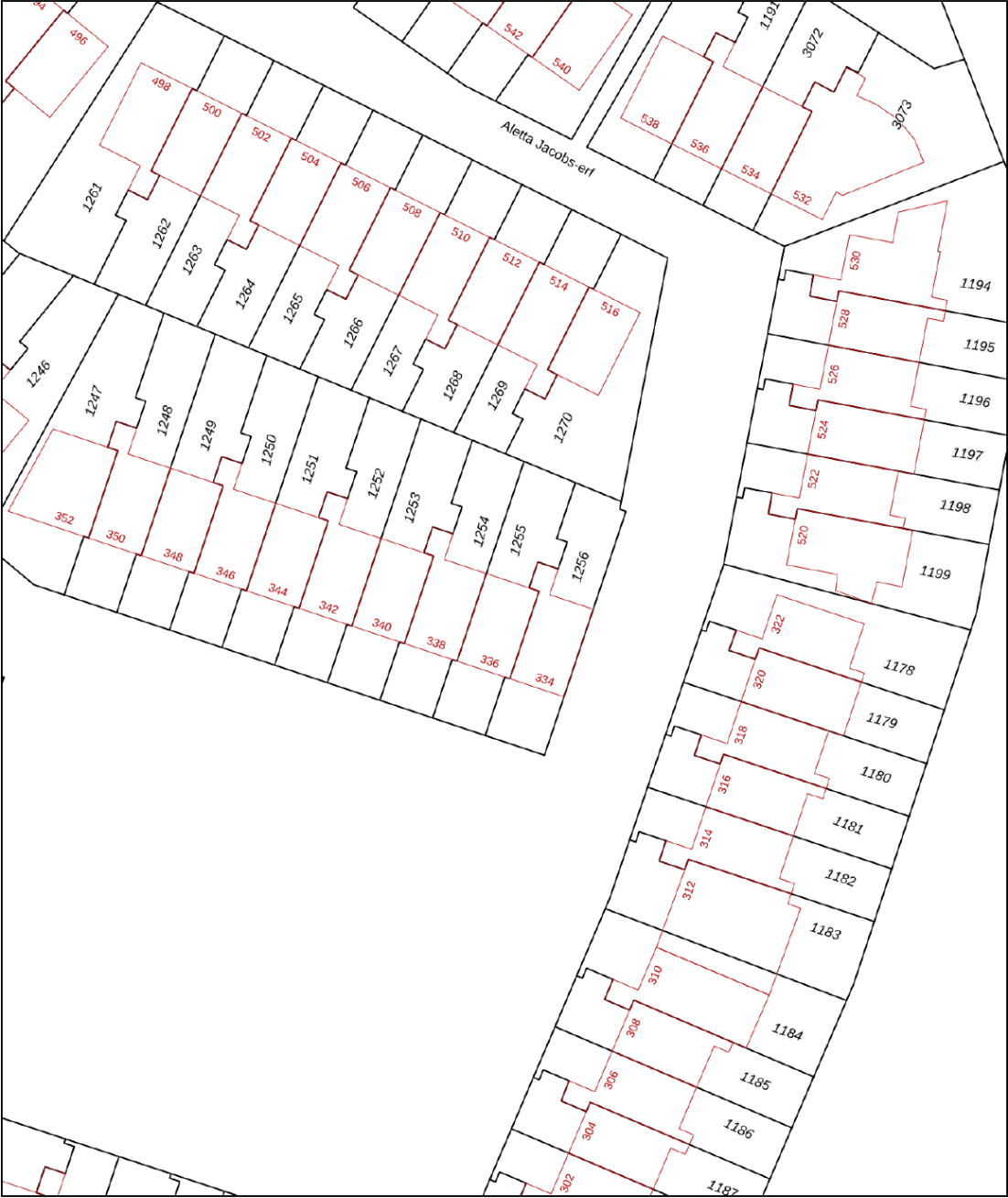
- (sier)hek

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 Dordrecht

Sectie Y

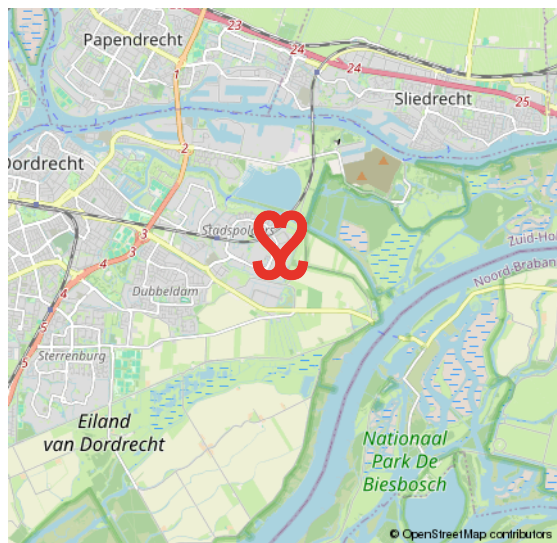
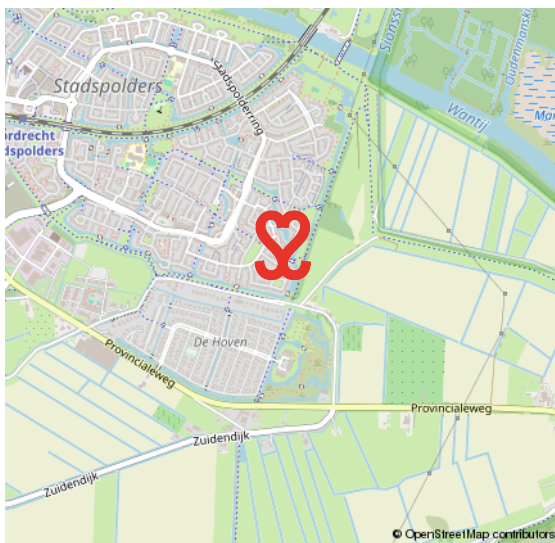
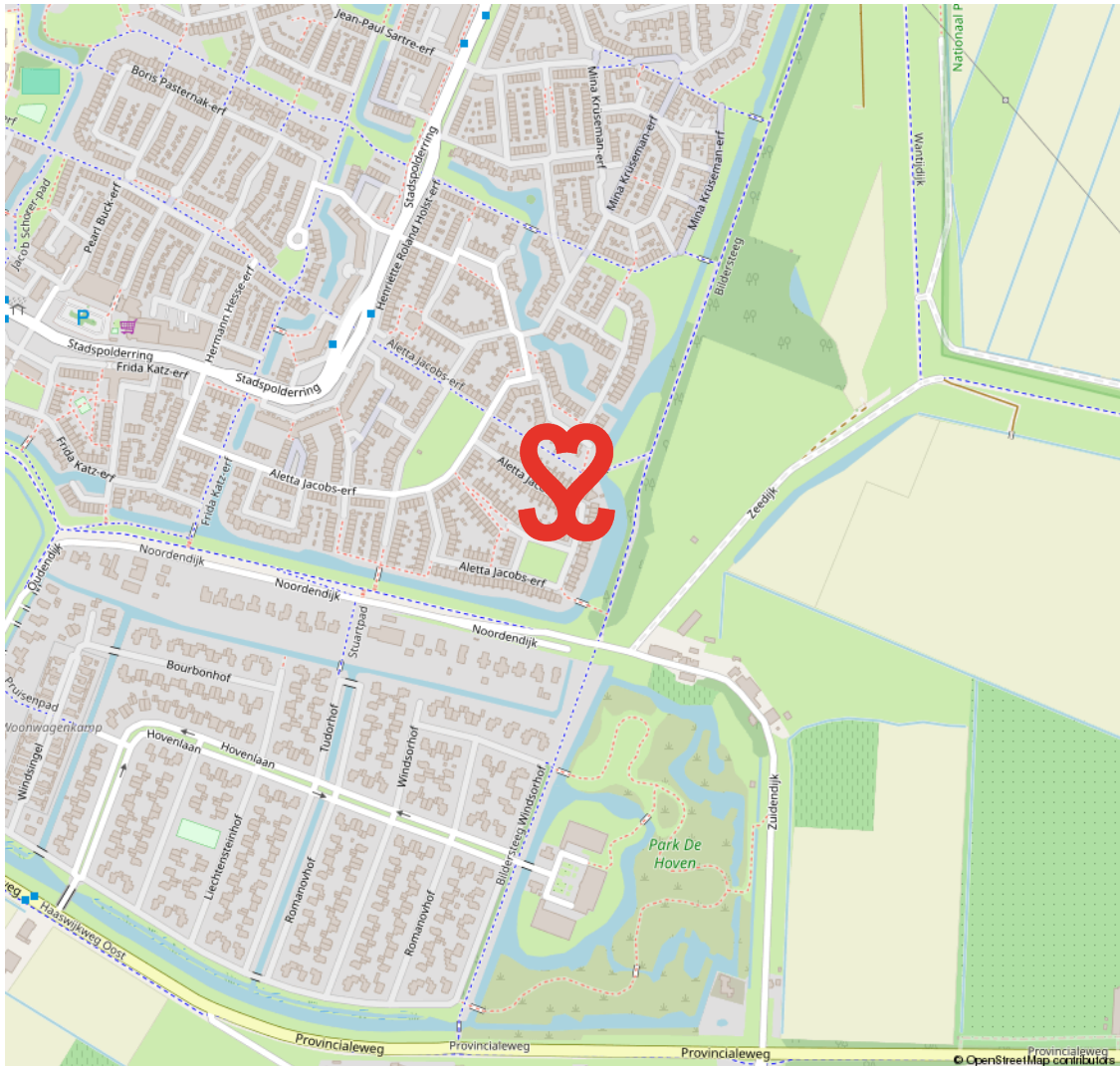
Perceel 1255

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



STADSPOLDERS

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

ONBEZORGD BUITEN SPELEN



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

