



TROELSTRAWEG 11 | DORDRECHT

Vraagprijs: € 615.000 k.k.

www.troelstraweg11dordrecht.nl



Troelstraweg 11, Dordrecht

Bent u op zoek naar een moderne, instapklare gezinswoning met veel ruimte en een hoogwaardige afwerking? Dan is deze verrassend ruime woning uit 2023 precies wat u zoekt! Met een royale woonkamer met een indrukwekkend plafond van maar liefst 3,5 meter hoog, een luxe keuken, 4 riante slaapkamers, 2 complete badkamers en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging, biedt deze woning alle comfort voor een groot gezin. Dankzij de rustige ligging aan het park met vijverpartij, de duurzame installaties en de hoogwaardige afwerking is dit een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.

INDELING

Wonen & koken

Via de hal met meterkast, modern toilet en praktische trapkast bereikt u de royale woonkamer. De woonkamer kenmerkt zich door het uitzonderlijk hoge plafond van circa 3,5 meter, waardoor een heerlijk ruimtelijk en licht gevoel ontstaat. Er is genoeg ruimte voor een heerlijke zit te creëren. Dankzij de grote schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin.

De luxe keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woonkamer en bestaat uit twee tegenover elkaar geplaatste keukenopstellingen. De keuken is uitgevoerd met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur. De keuken beschikt over een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven met warmhoudlade, grote koelkast, grote vriezer, vaatwasser, twee praktische apothekerskasten en een Quooker die zowel kokend als bruisend water levert. Een ideale keuken voor de kookliefhebber.

Tuin

Via de schuifpui bereikt u de onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin is volledig betegeld en beschikt over een vrijstaande berging en een praktische achterom. Hierdoor is de tuin niet alleen onderhoudsarm, maar ook zeer functioneel. De voortuin is ook netjes en functioneel ingericht.

Slapen & douchen

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot twee royale slaapkamers. De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloofdouche, hangcloset, badmeubel met grote spiegel en mechanische ventilatie. Daarnaast zijn in de badkamer extra aansluitingen aanwezig voor een wasmachine en droger.

Ook de tweede verdieping biedt een ruime overloop met toegang tot twee volwaardige slaapkamers. Tevens bevindt zich hier een tweede, volledig betegelde badkamer met inloofdouche, hangcloset, badmeubel en mechanische ventilatie. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig met de opstelling voor de wasmachine en droger. Ook bevinden zich hier de ventilatiebox, de elektrische boiler van 240 liter en de elektrische cv-ketel.



Bijzonderheden

- Moderne en instapklare woning, gebouwd in 2023
- Rustig gelegen aan een parkje met vijver
- Royale woonkamer met plafondhoogte van circa 3,5 meter
- Luxe keuken met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur
- 4 ruime slaapkamers
- 2 complete badkamers
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging en achterom
- Gehele woning voorzien van een tegelvloer in visgraatmotief met comfortabele vloerverwarming
- 23 zonnepanelen
- Elektrische cv-ketel en elektrische boiler (240 liter)
- Kunststof kozijnen rondom met HR++ beglazing
- Wanden afgewerkt met strak stucwerk en deels behang
- Duurzame en energiezuinige woning met hoogwaardige isolatie
- Energie label A
- Oplevering in overleg

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 615.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	171 m ²
Externe Bergruimte	14 m ²
Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	631 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 3 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 inloofdouches, 2 toiletten, 1 wasmachineaansluiting, 1 wastafel en 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel en vloerverwarming geheel
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Type ketel	Elektrisch gestookt uit 2023, eigendom

Kadastrale gegevens

Dordrecht M 3924

Oppervlakte

136 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan park en aan rustige weg

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Achtertuintuin

50 m² (10m diep en 5m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuiden

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

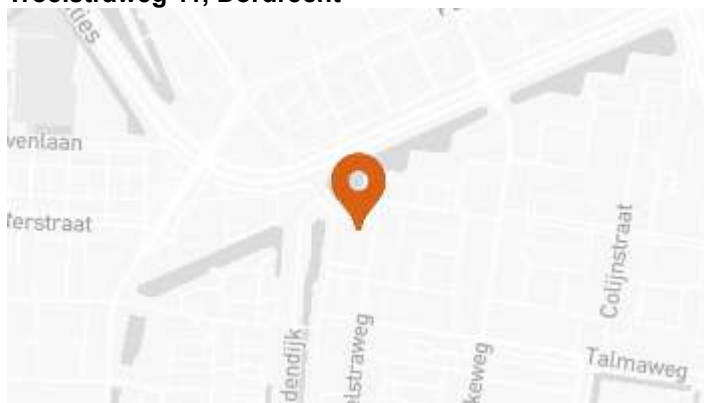
Op eigen terrein en openbaar parkeren

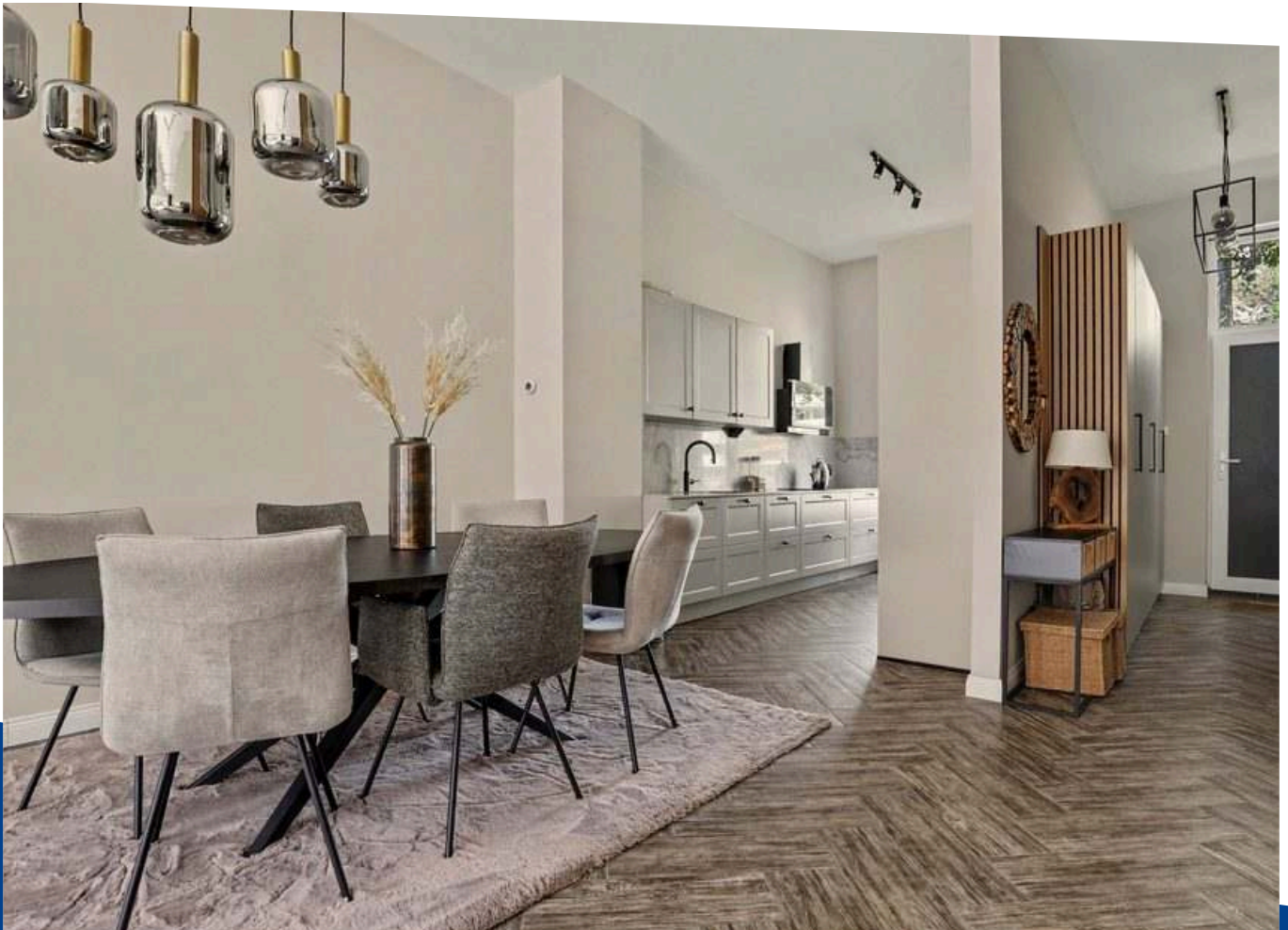
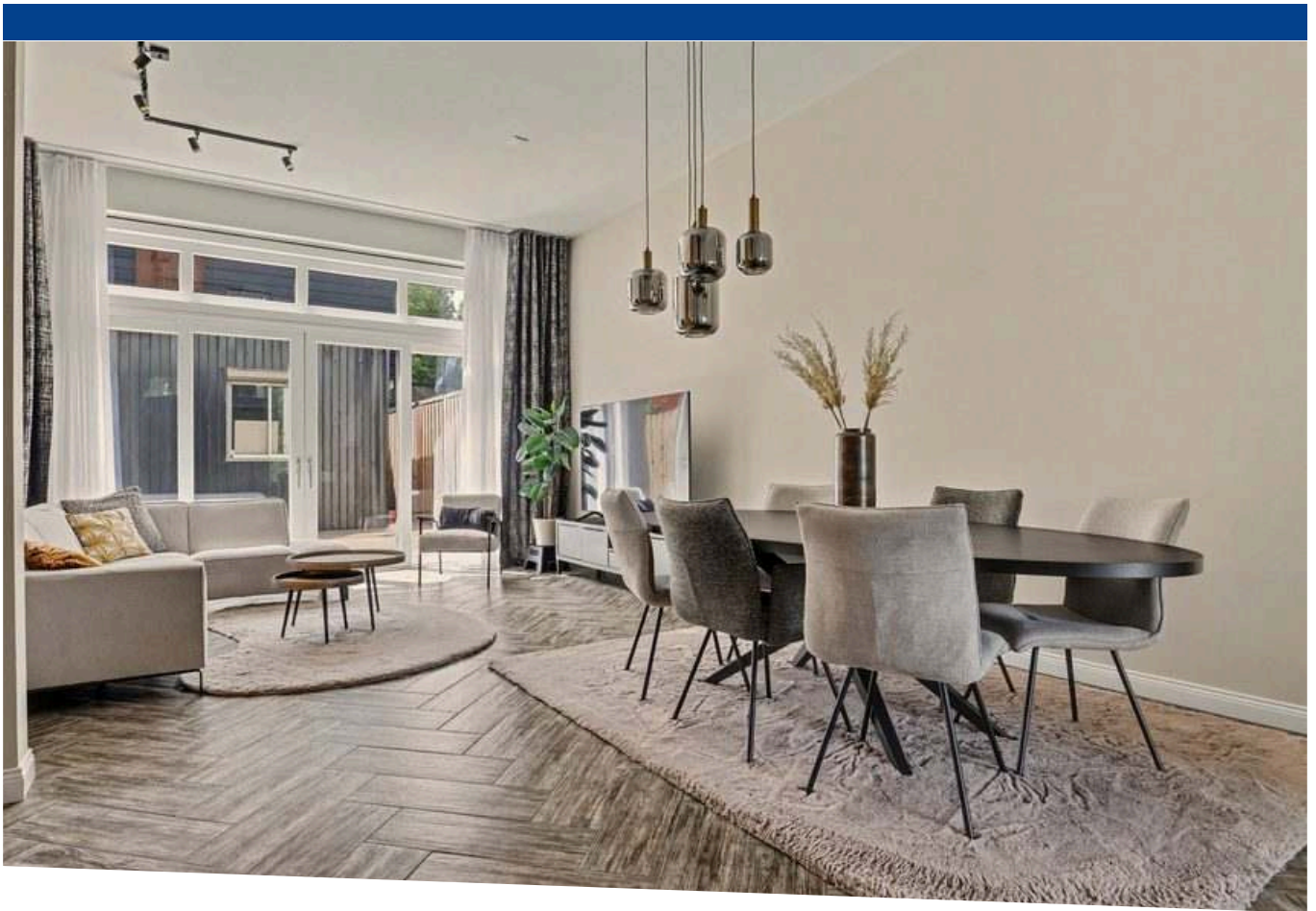
Garage

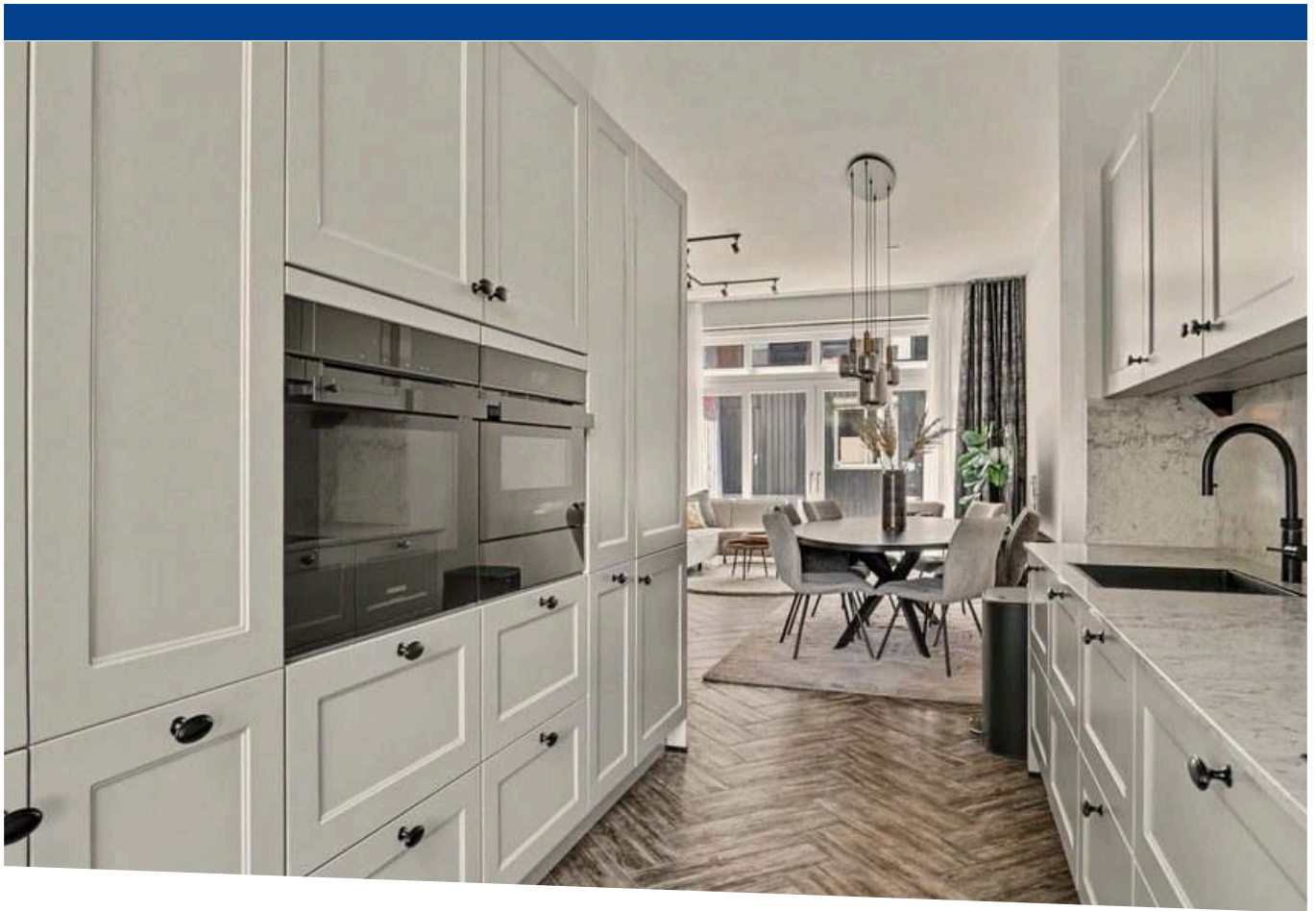
Soort garage

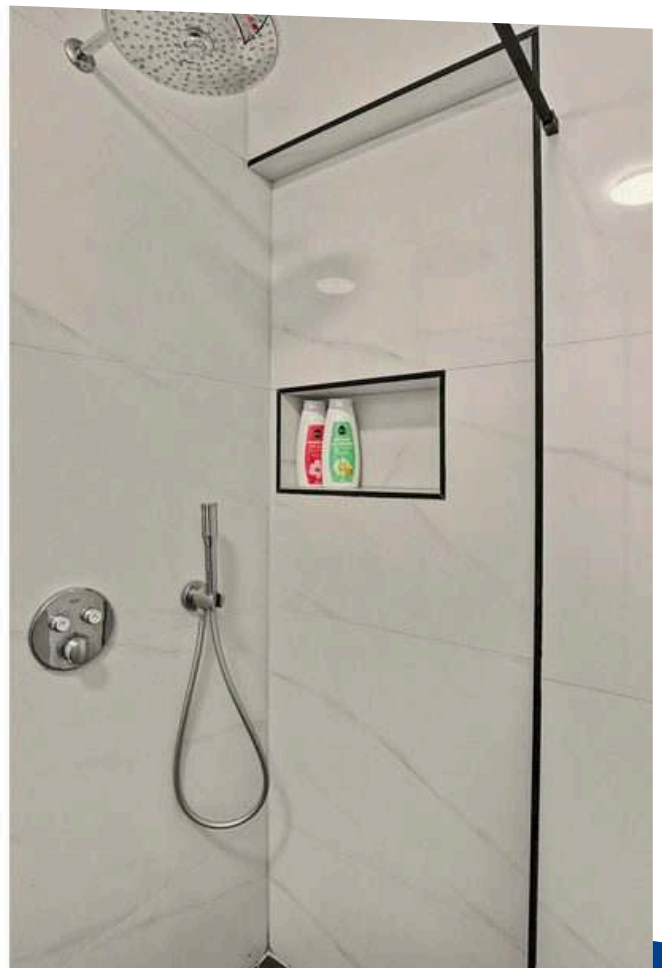
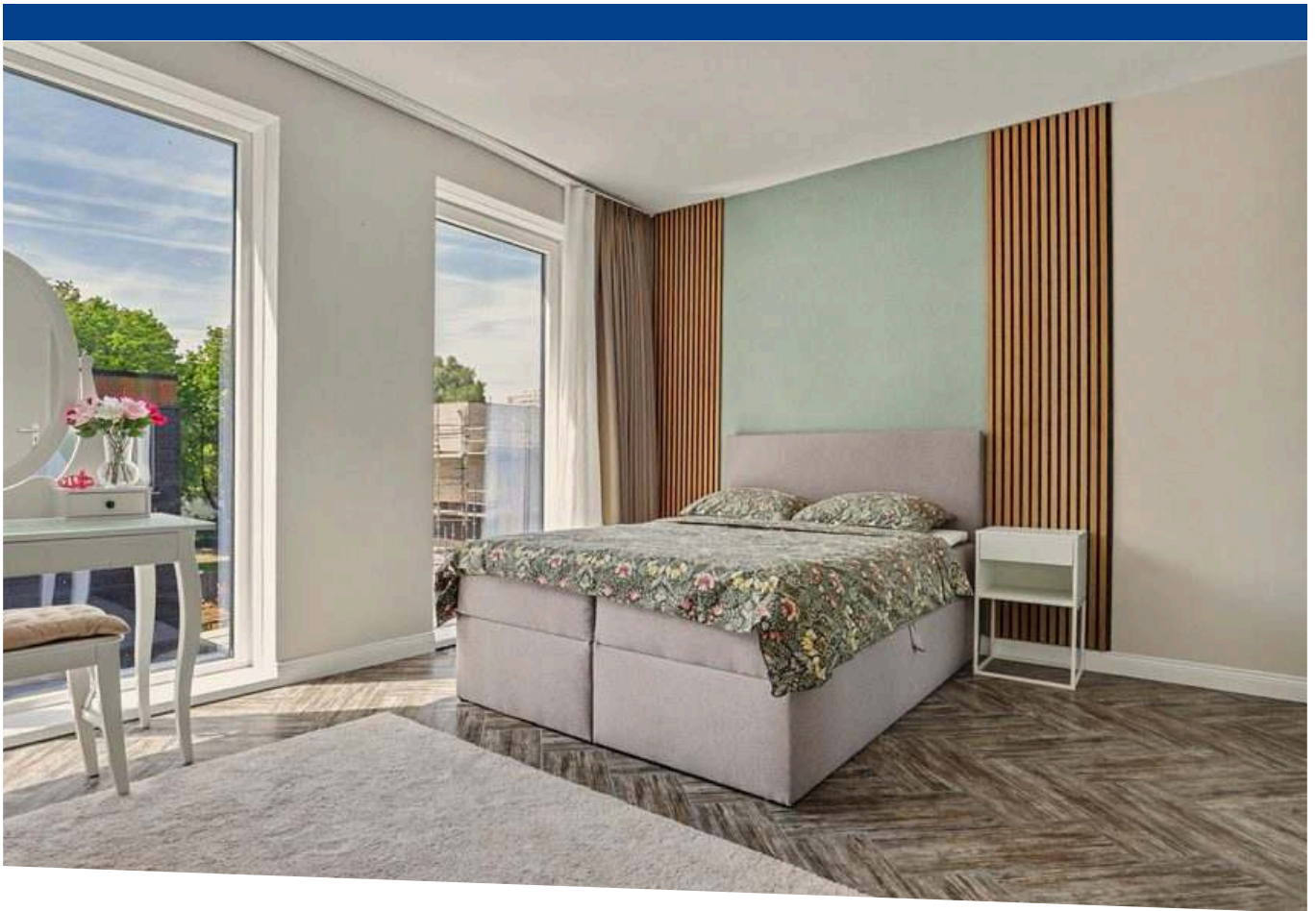
Parkeerplaats

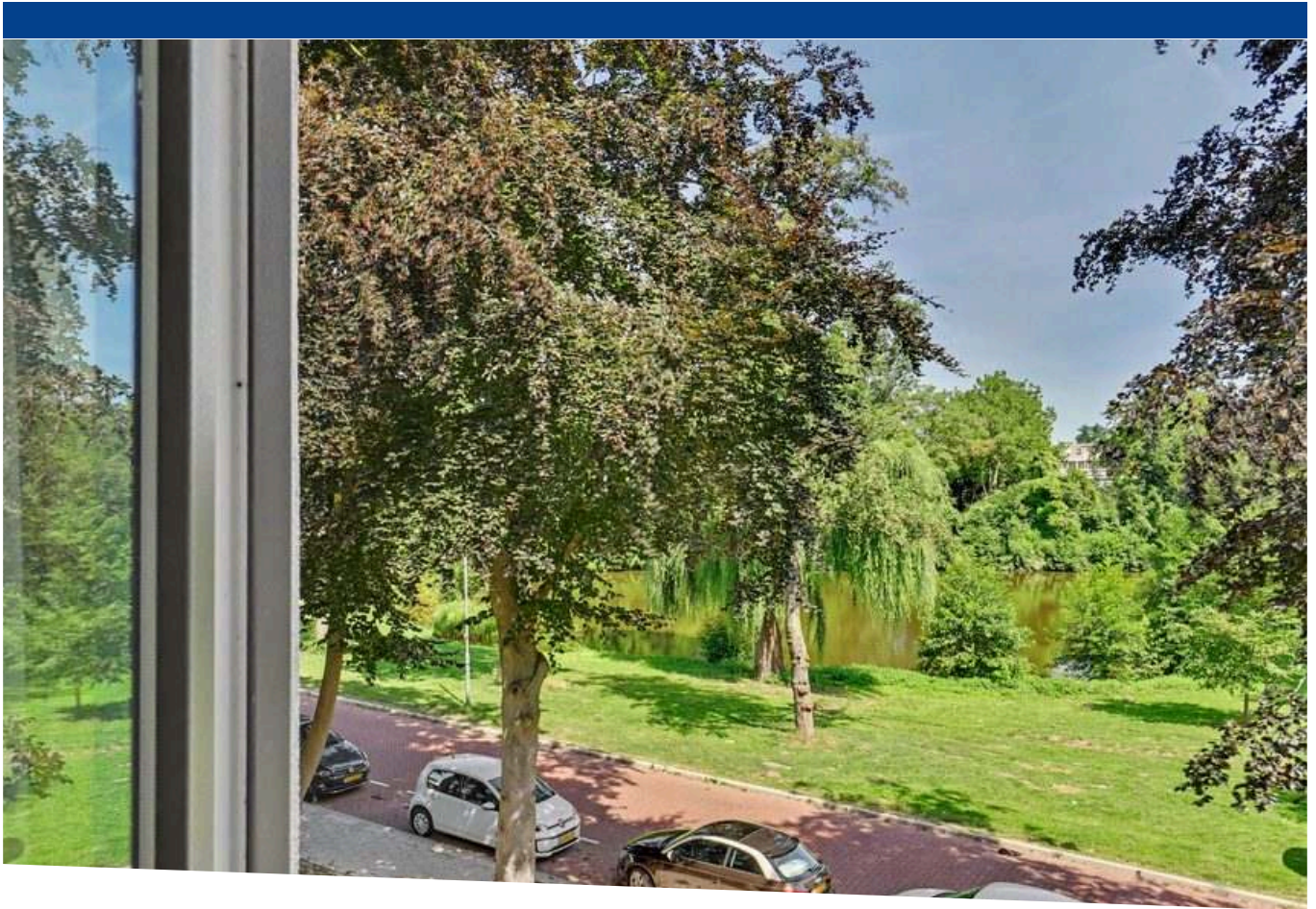
Troelstraweg 11, Dordrecht

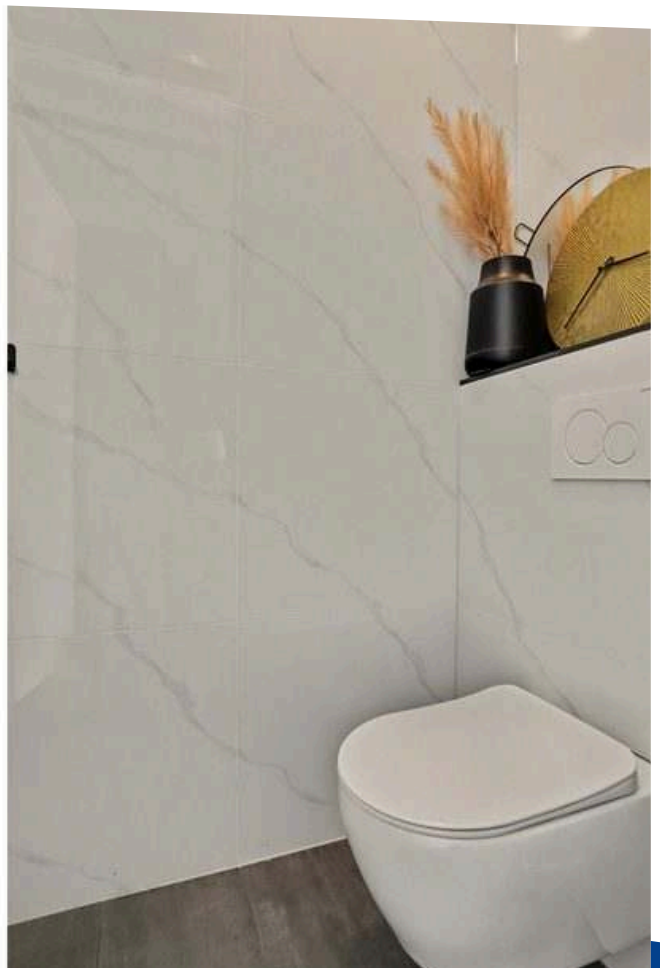
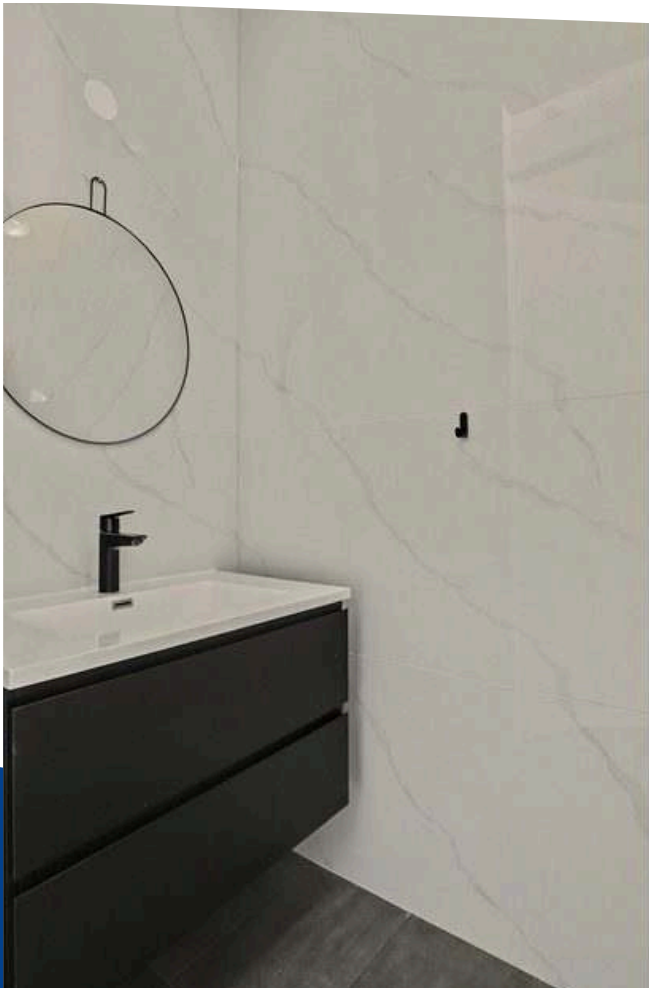
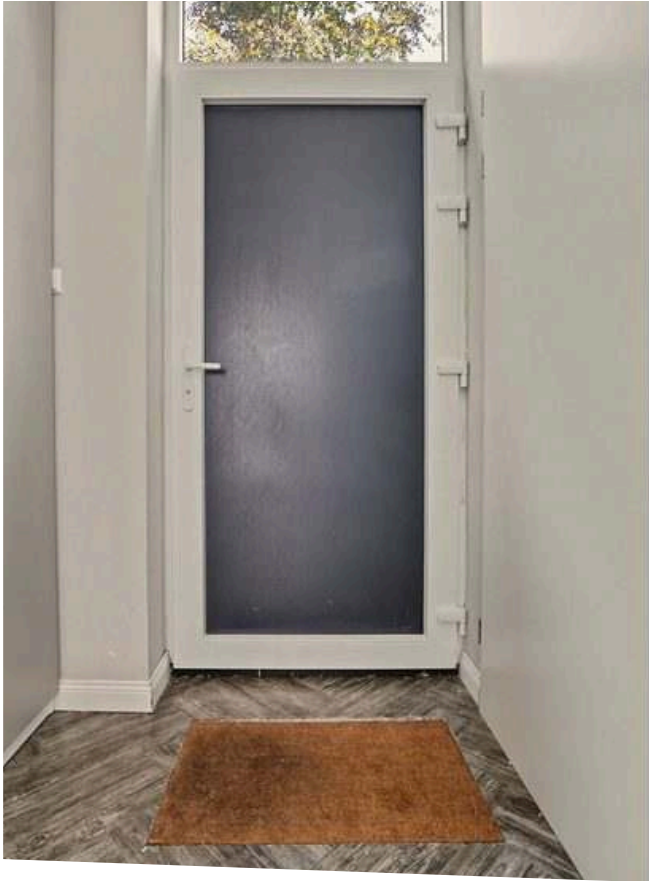


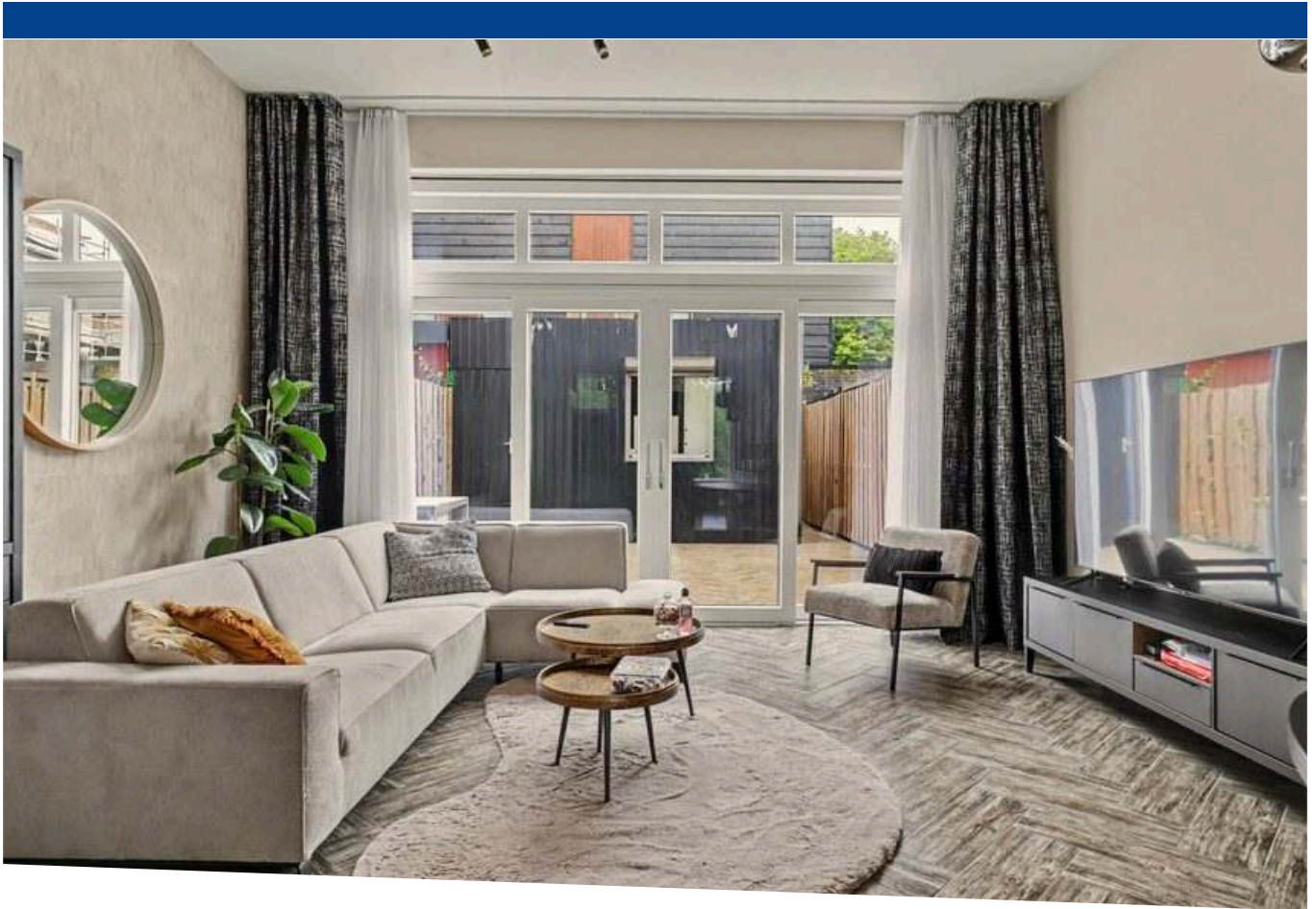




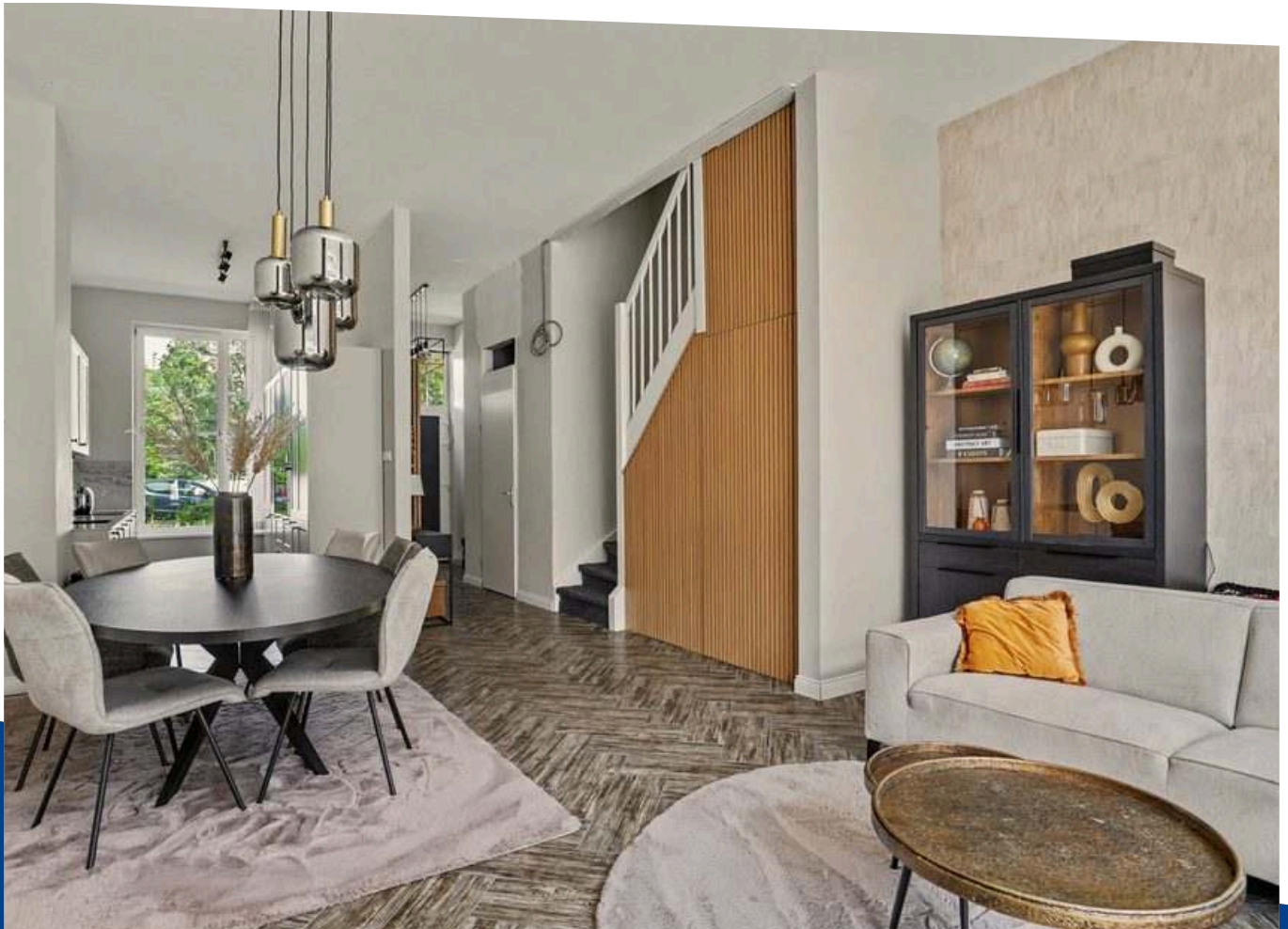


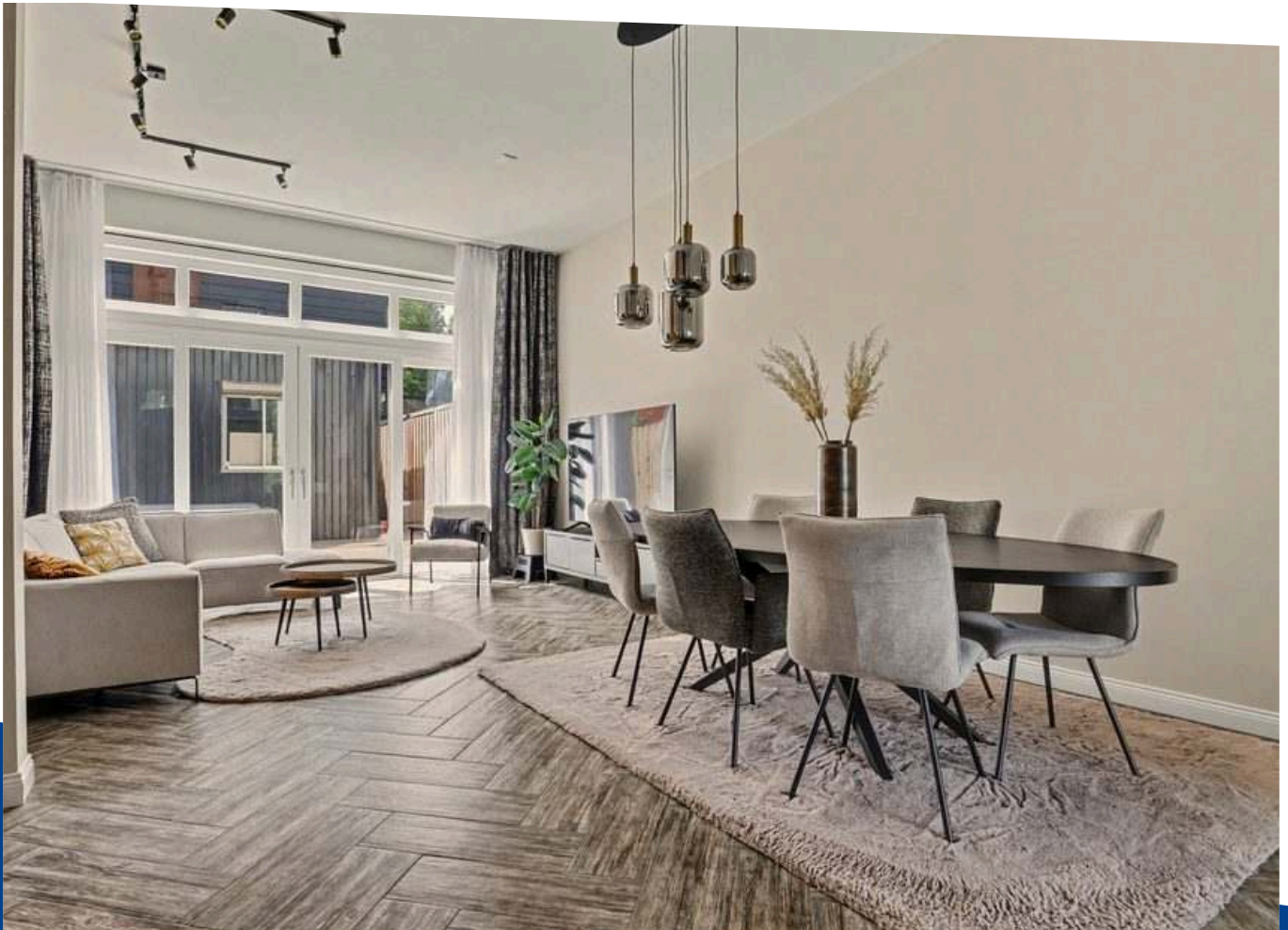
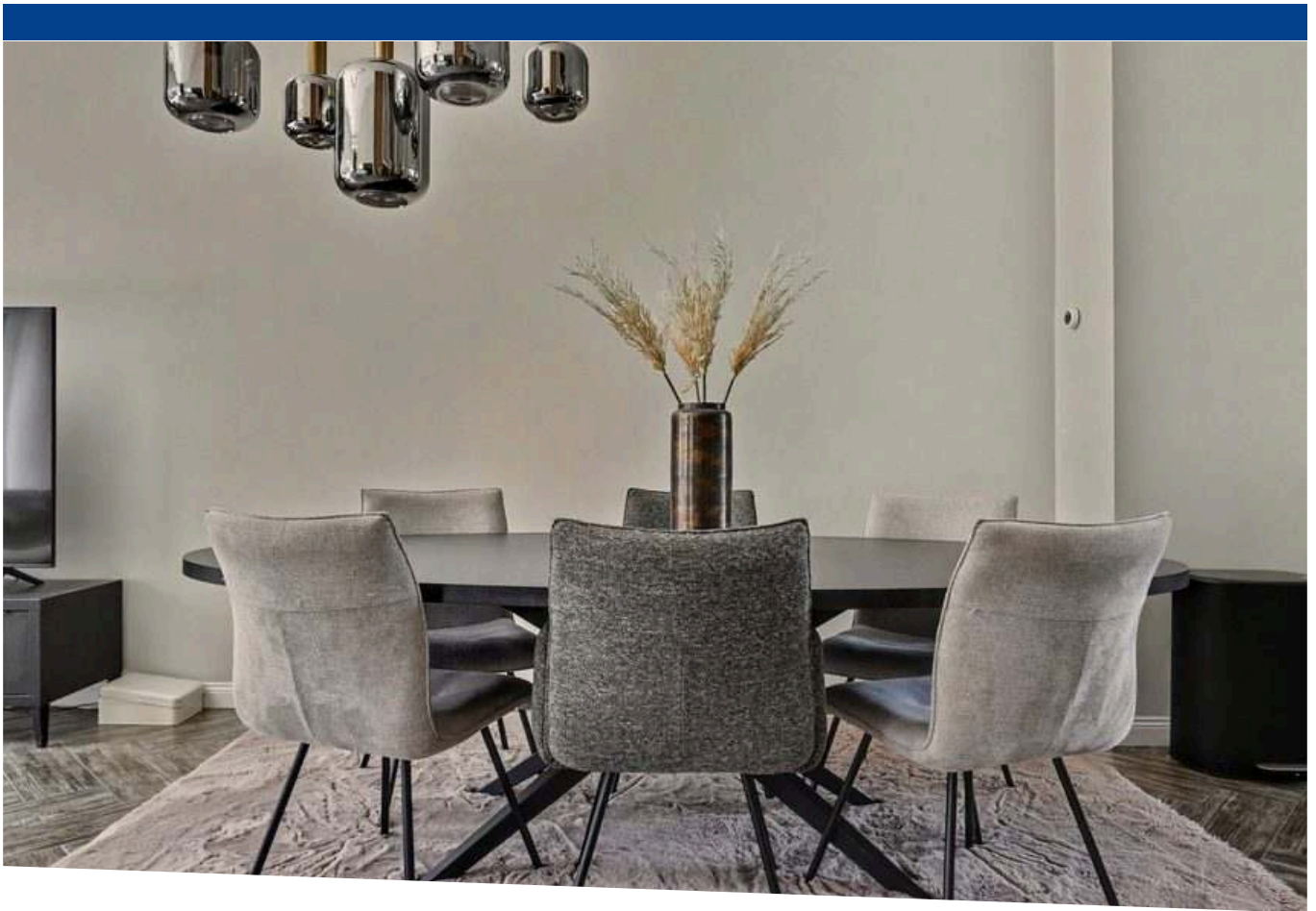


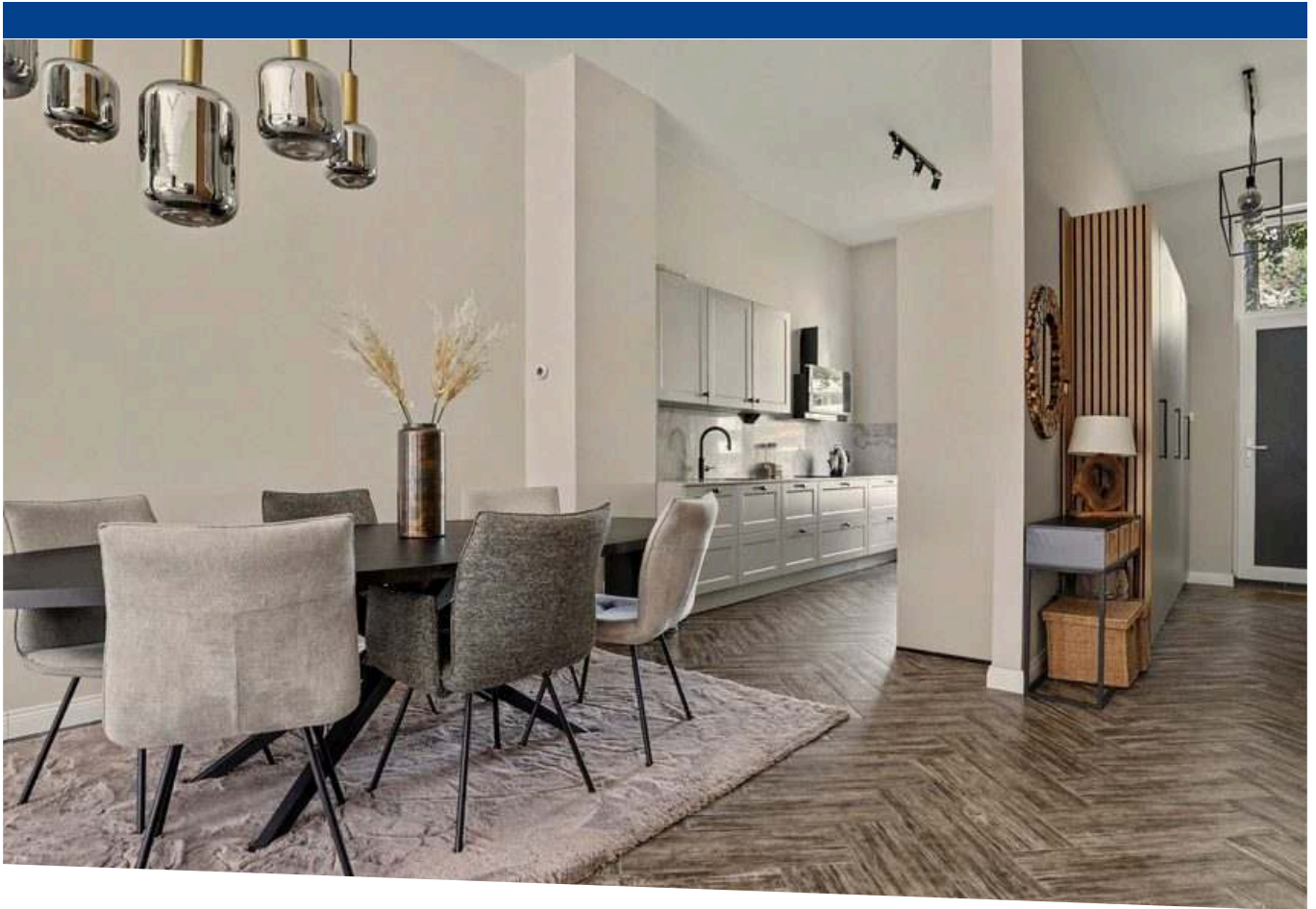


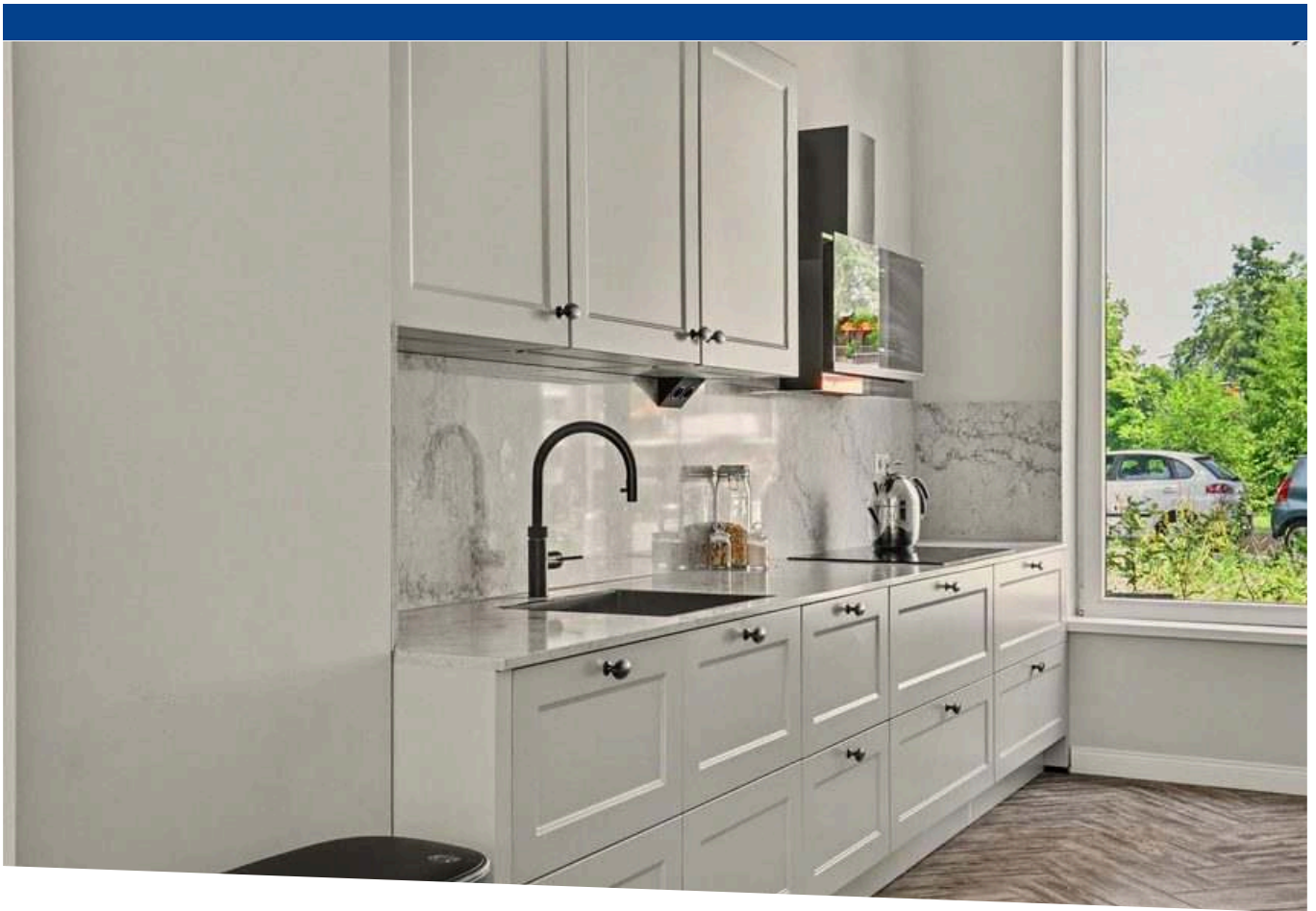


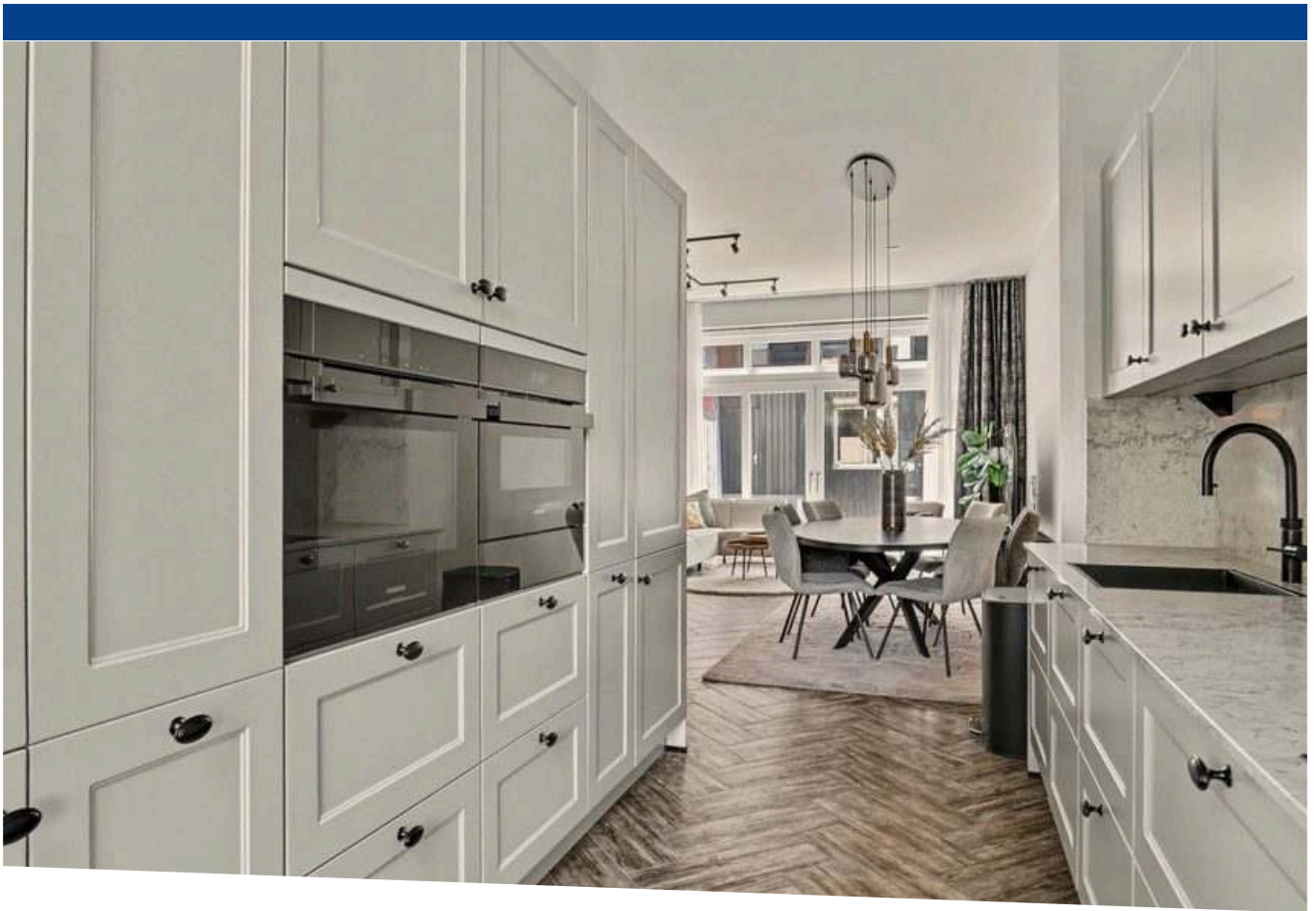


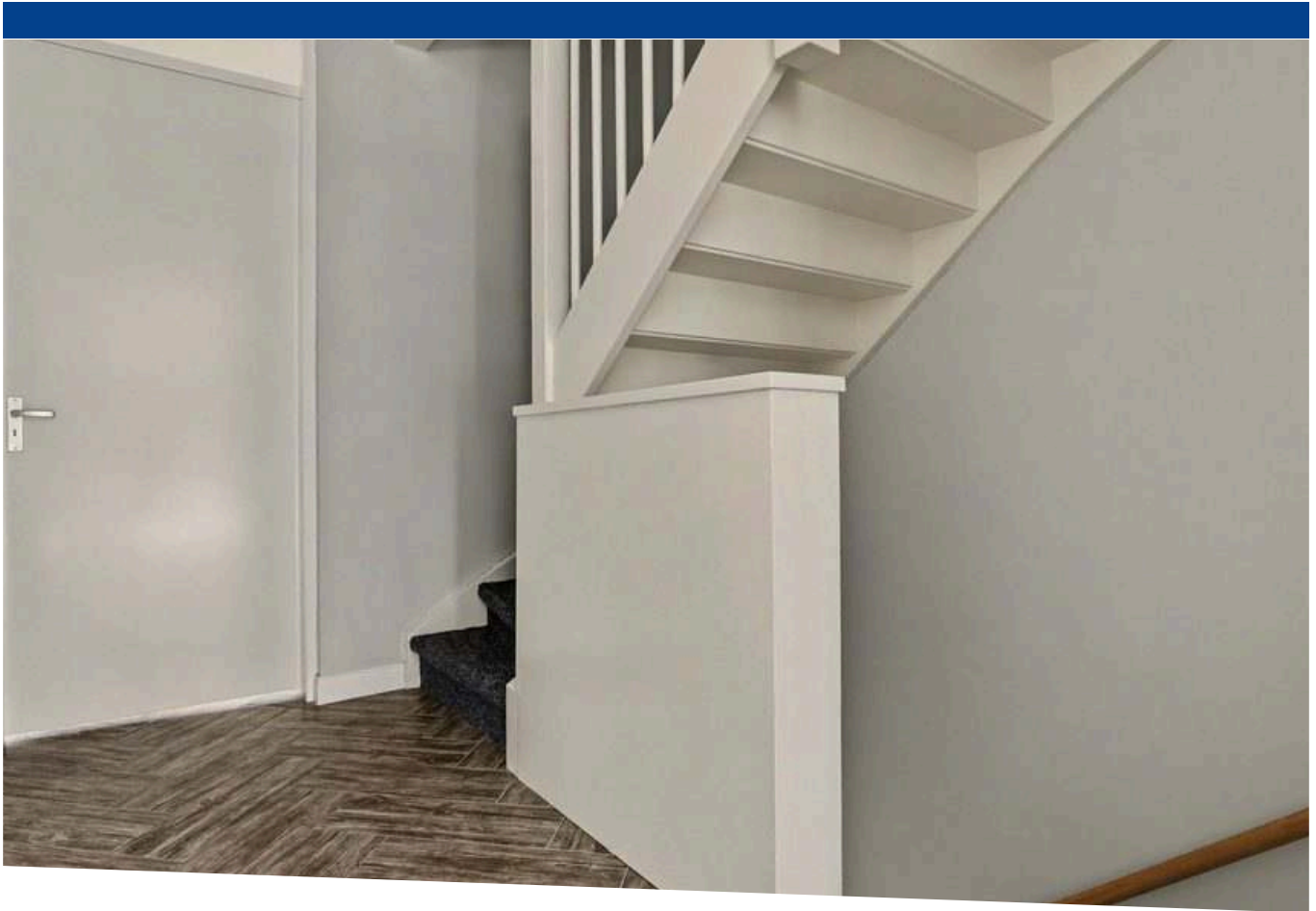


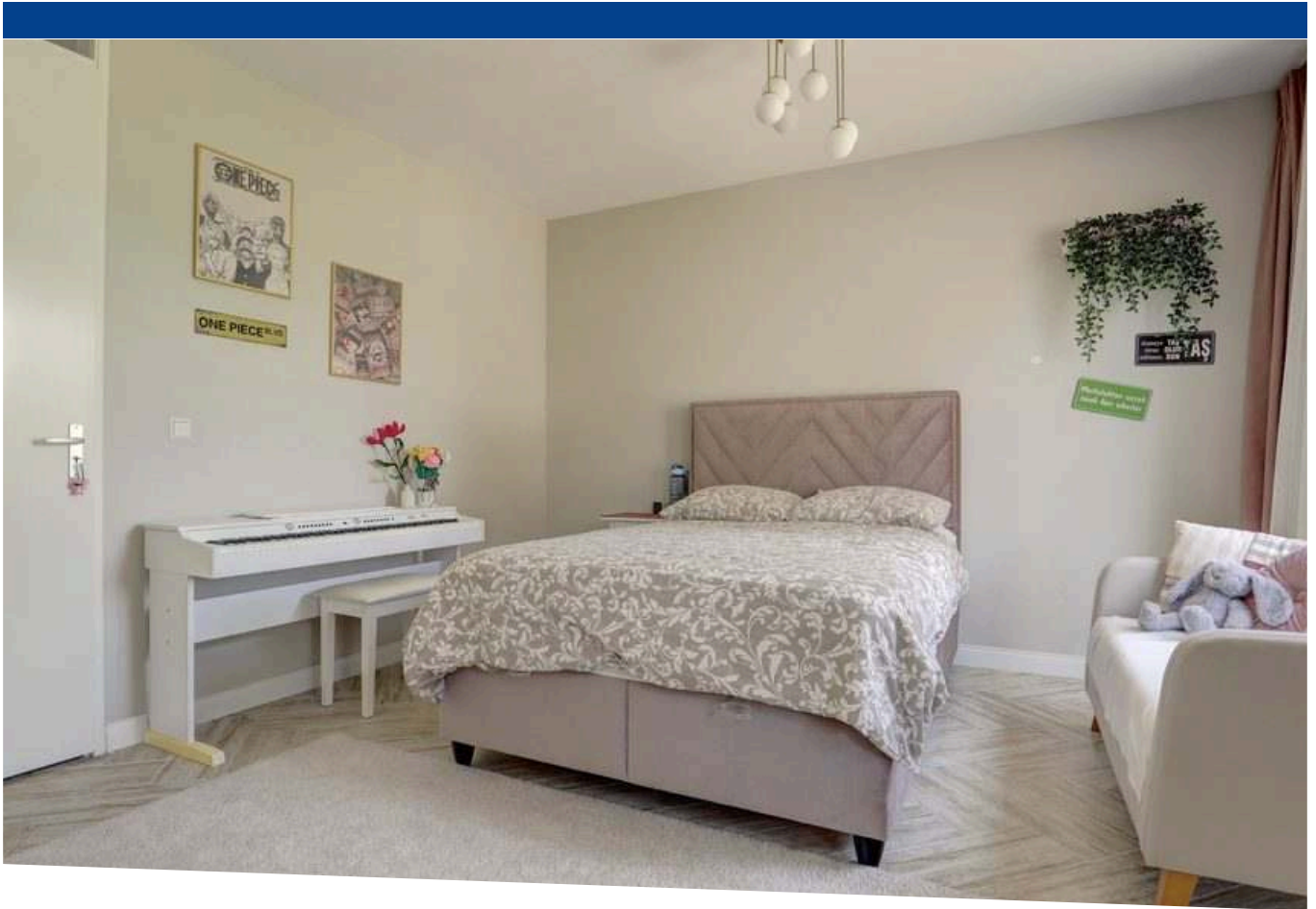


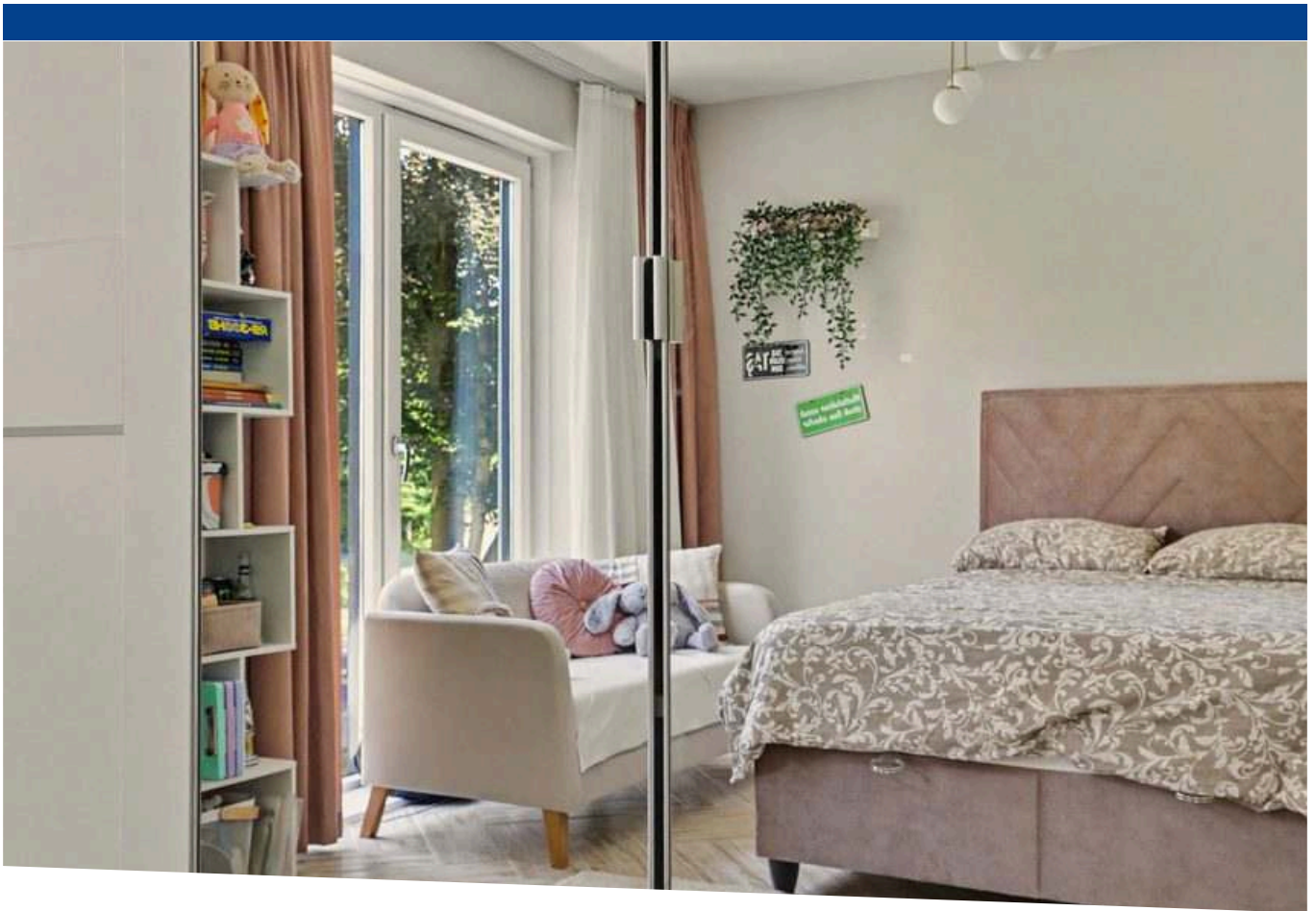


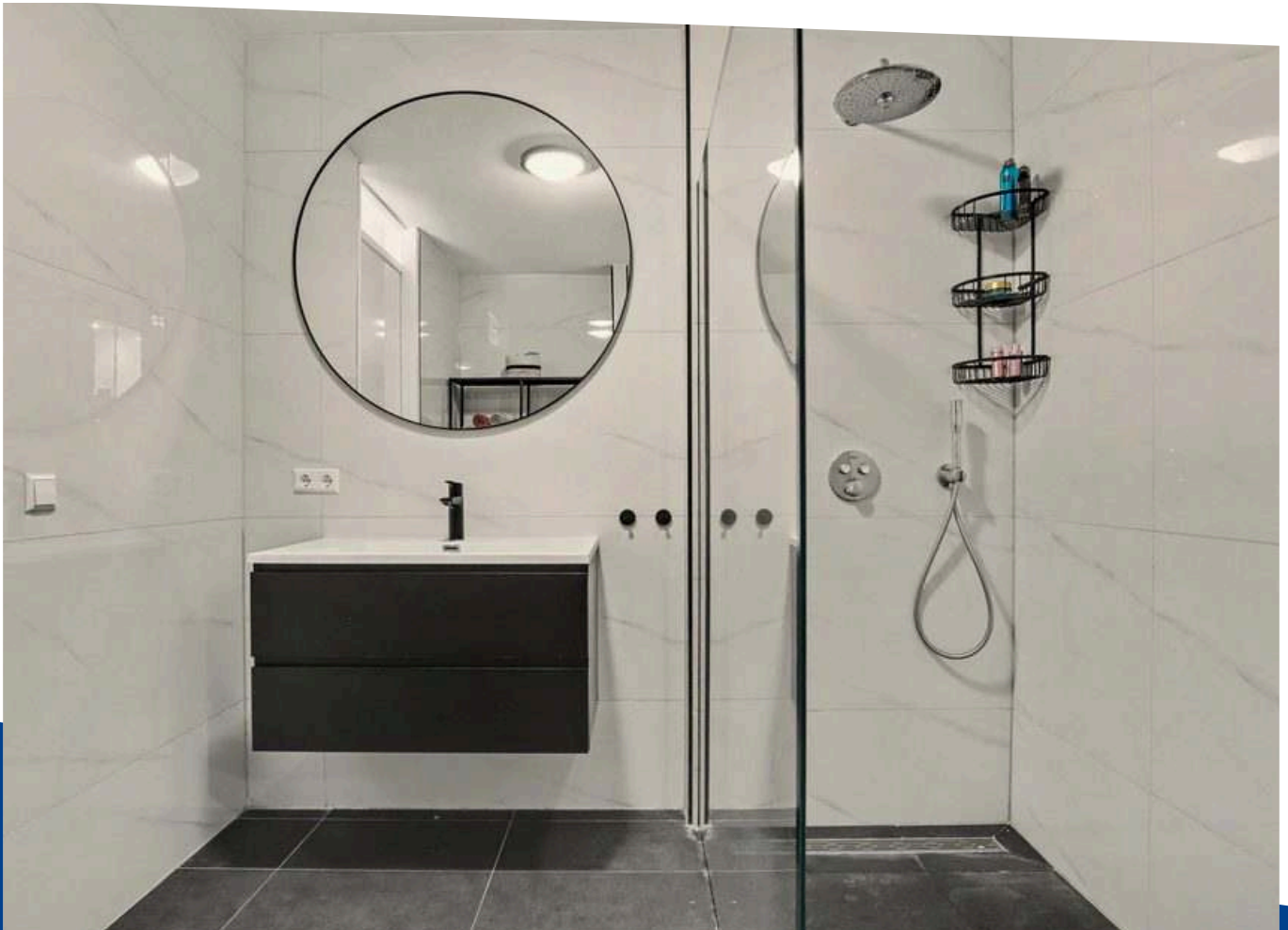
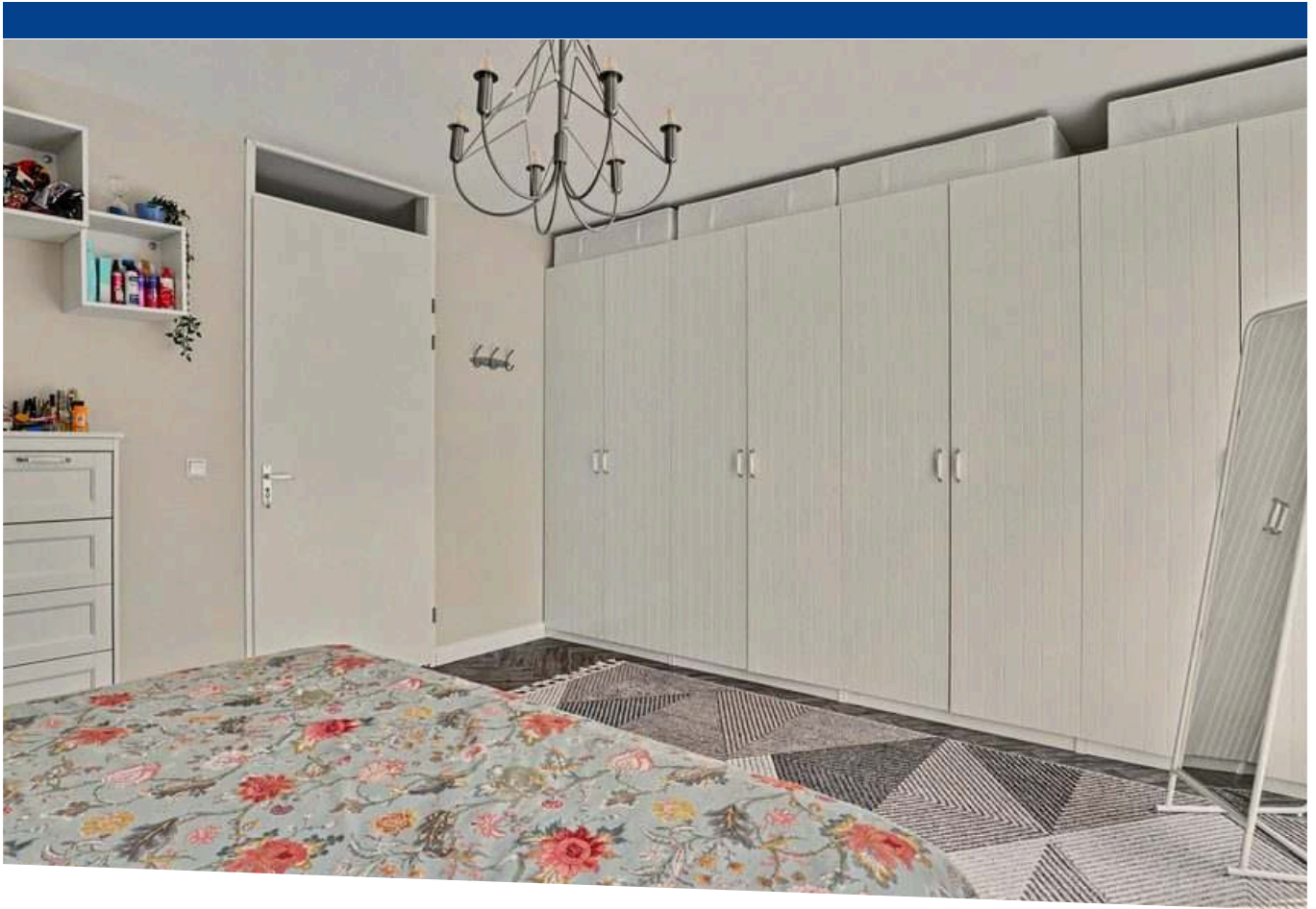


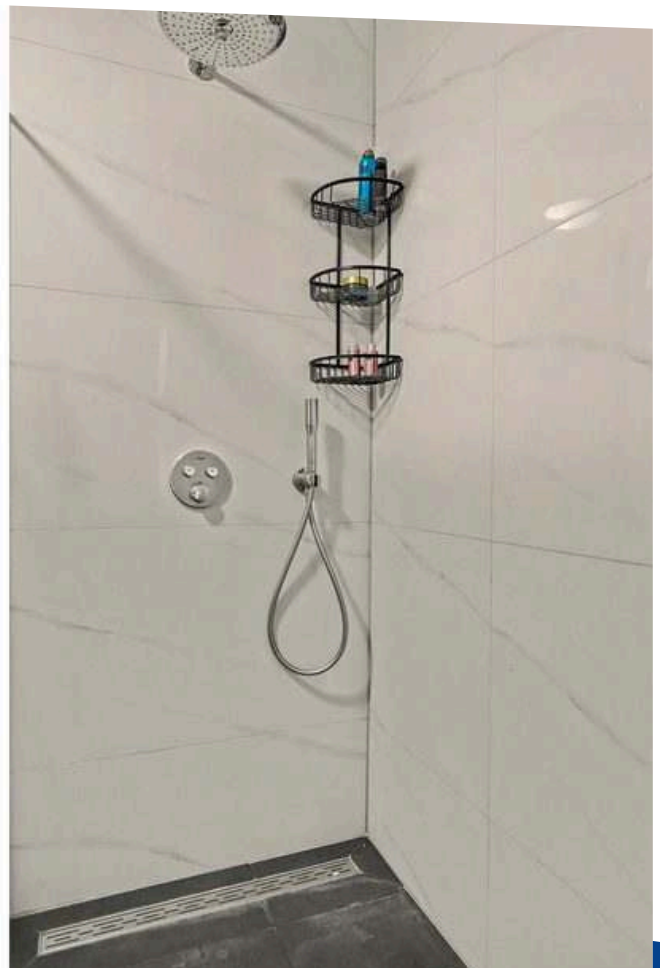
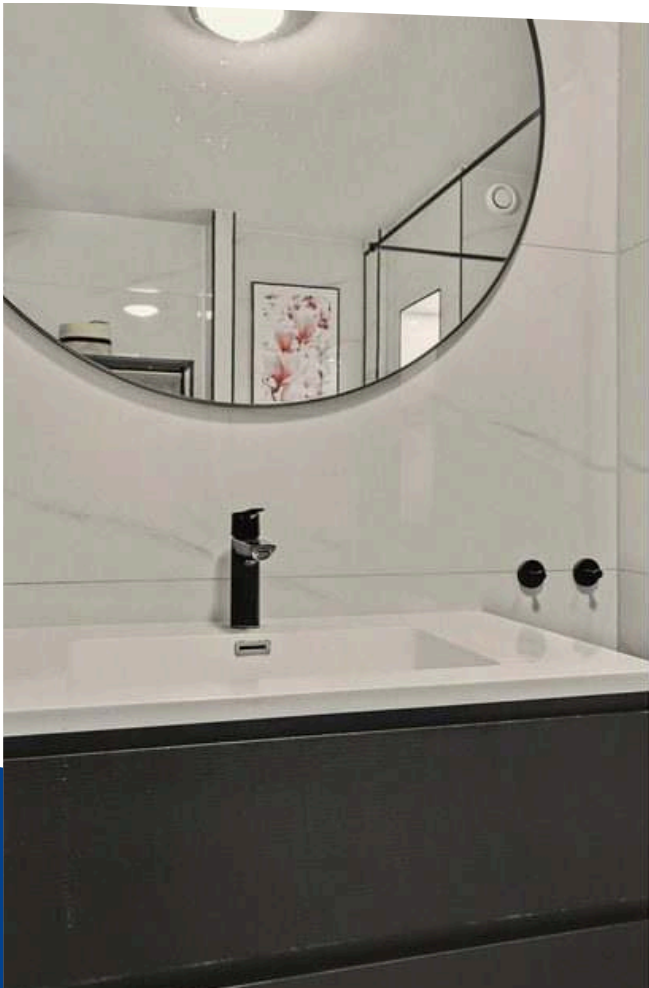
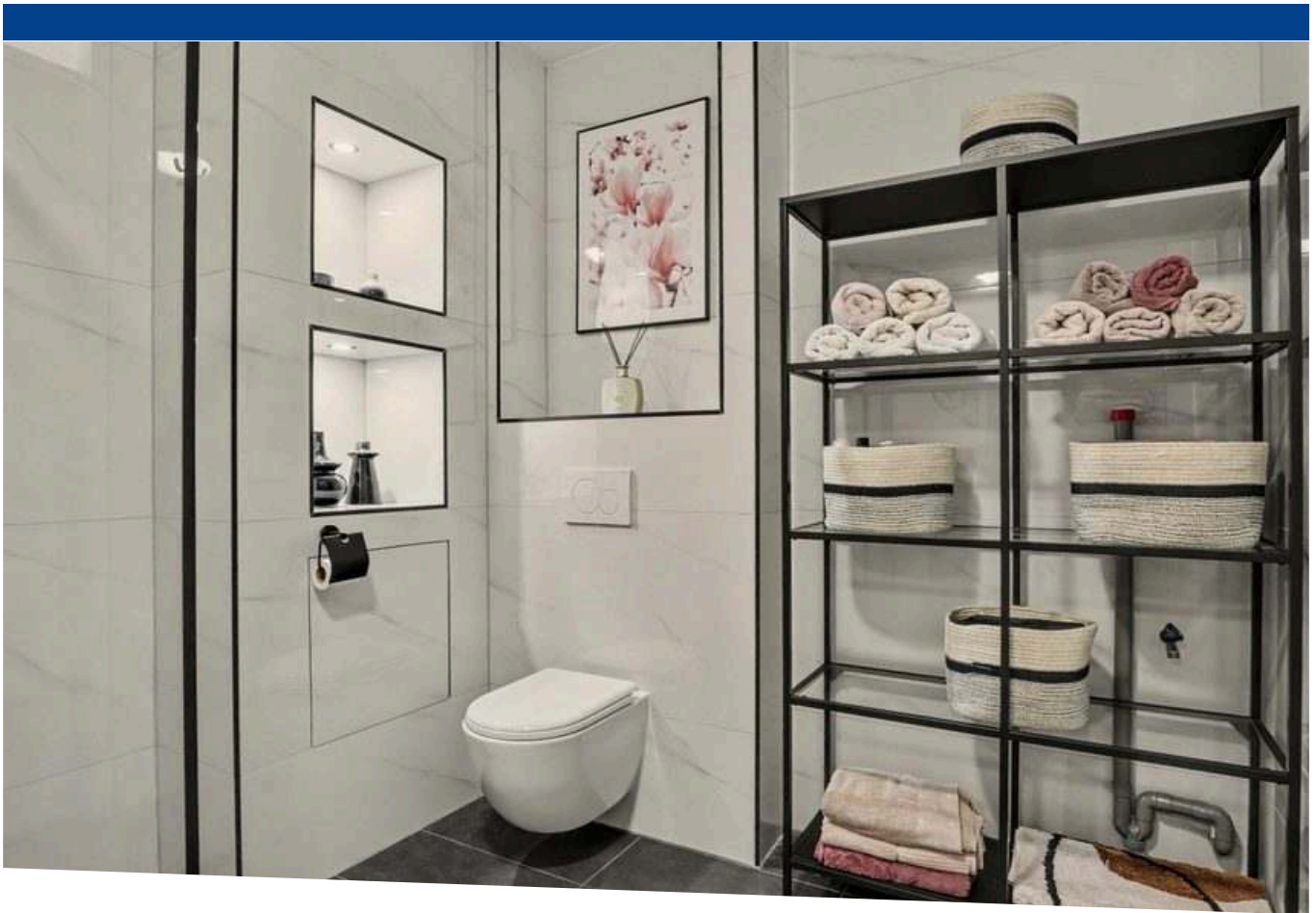




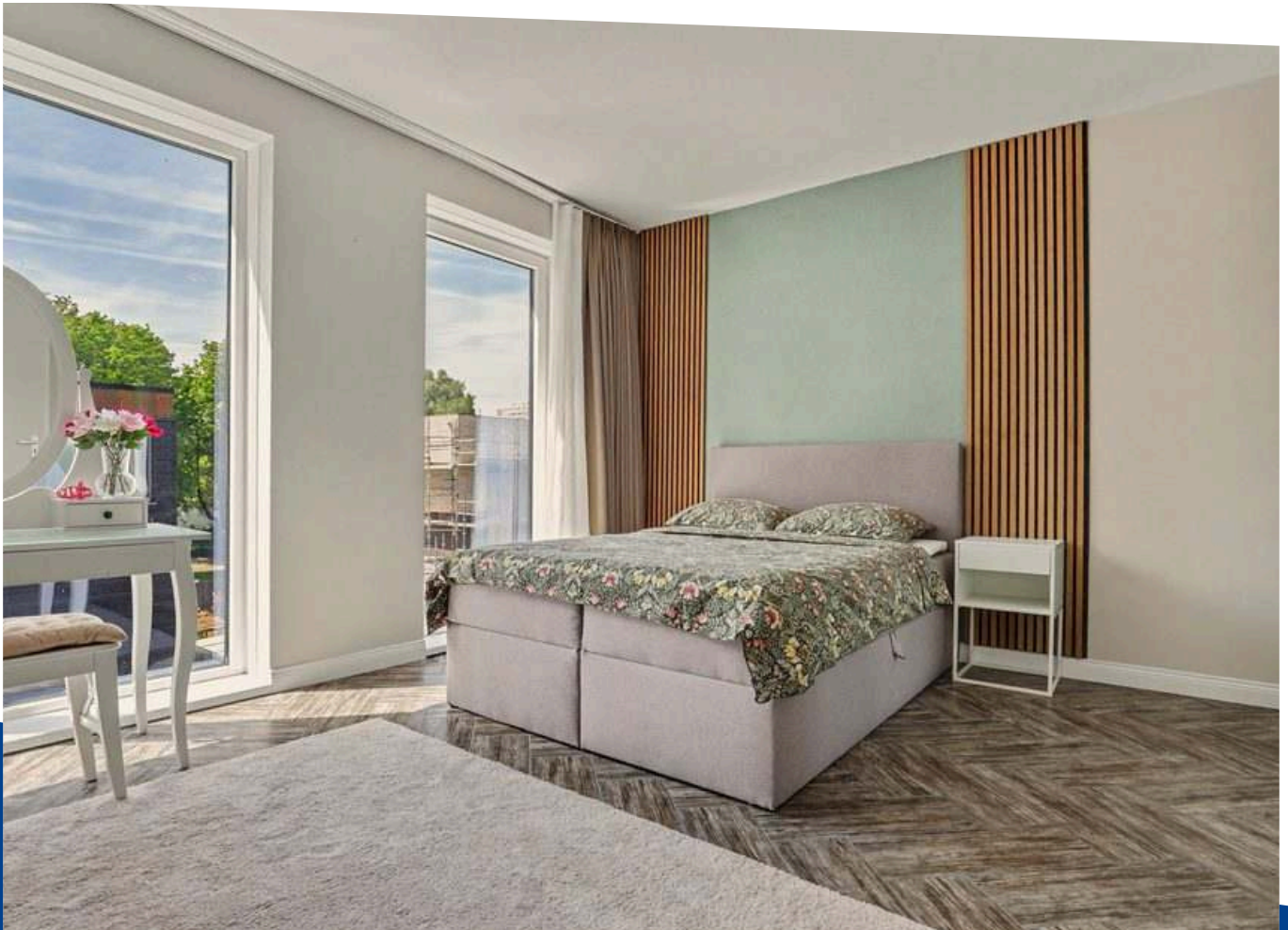
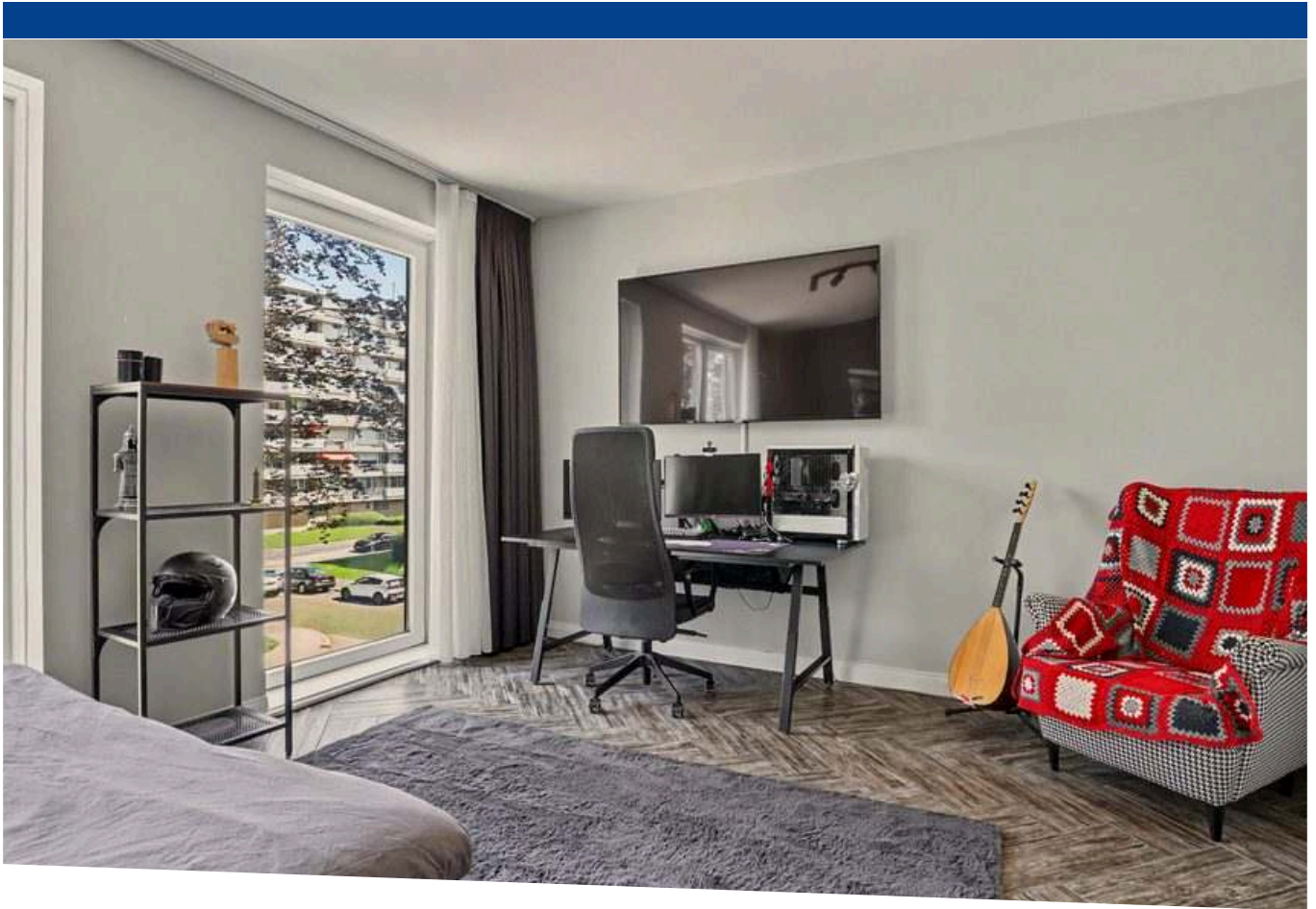


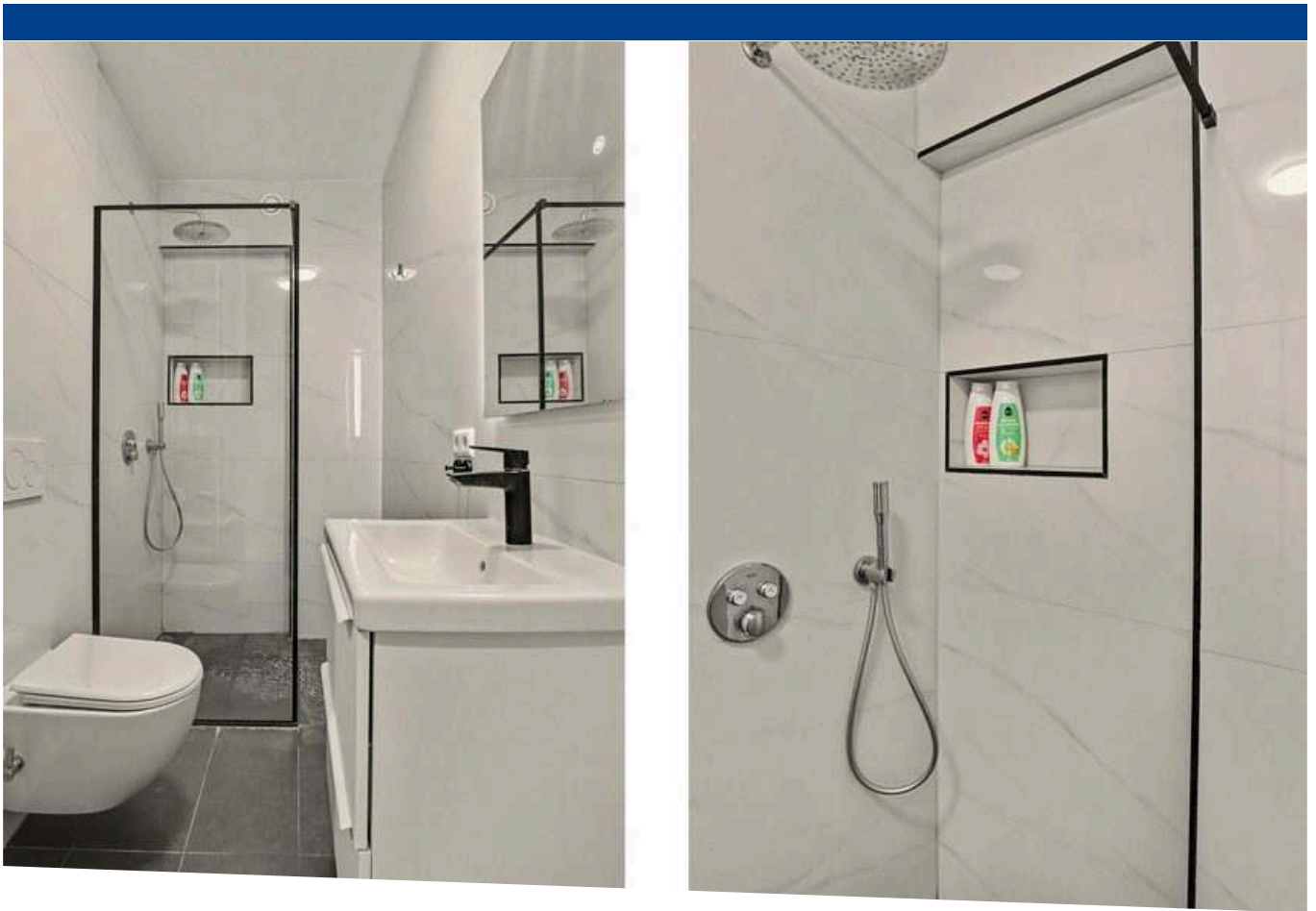






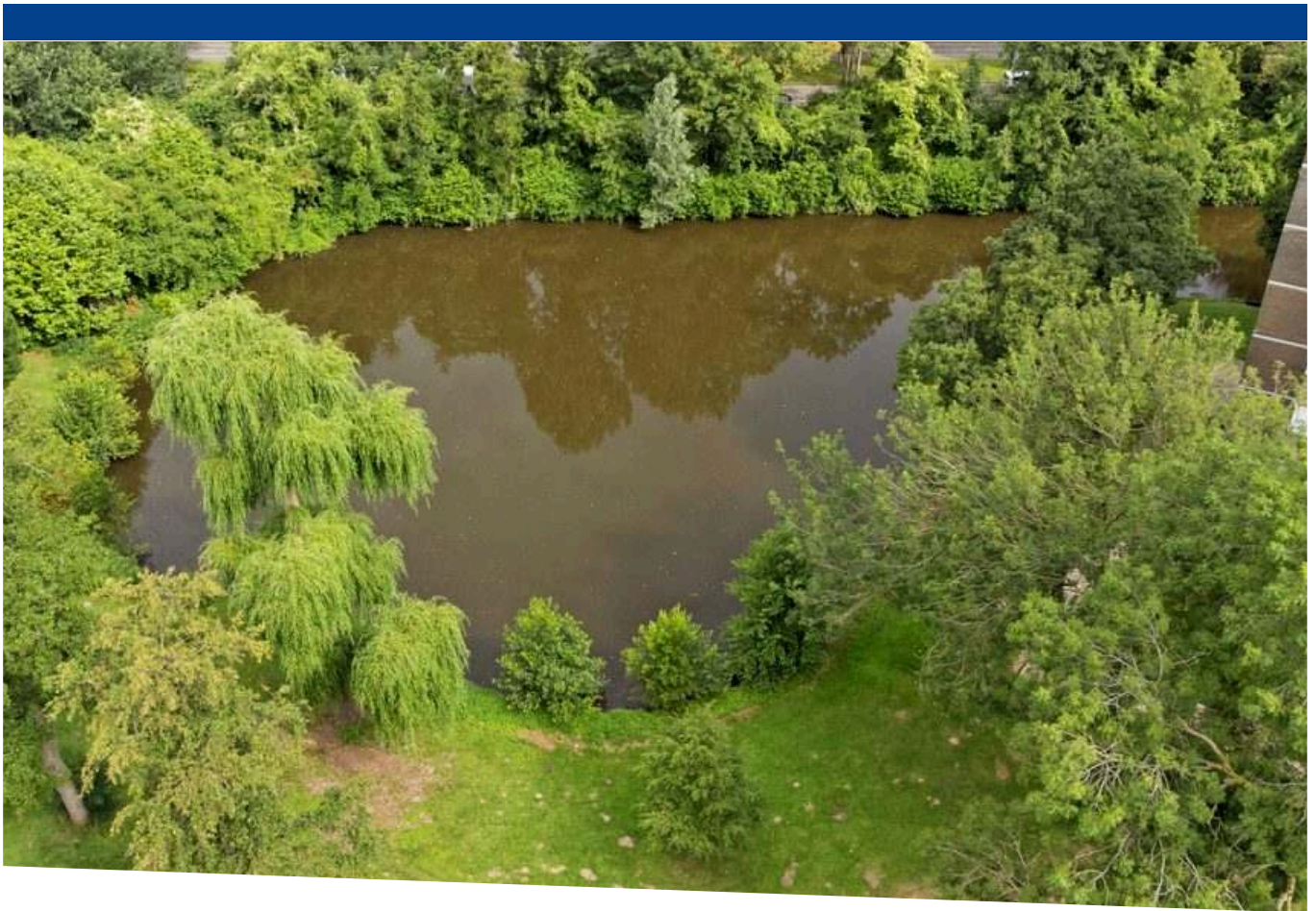


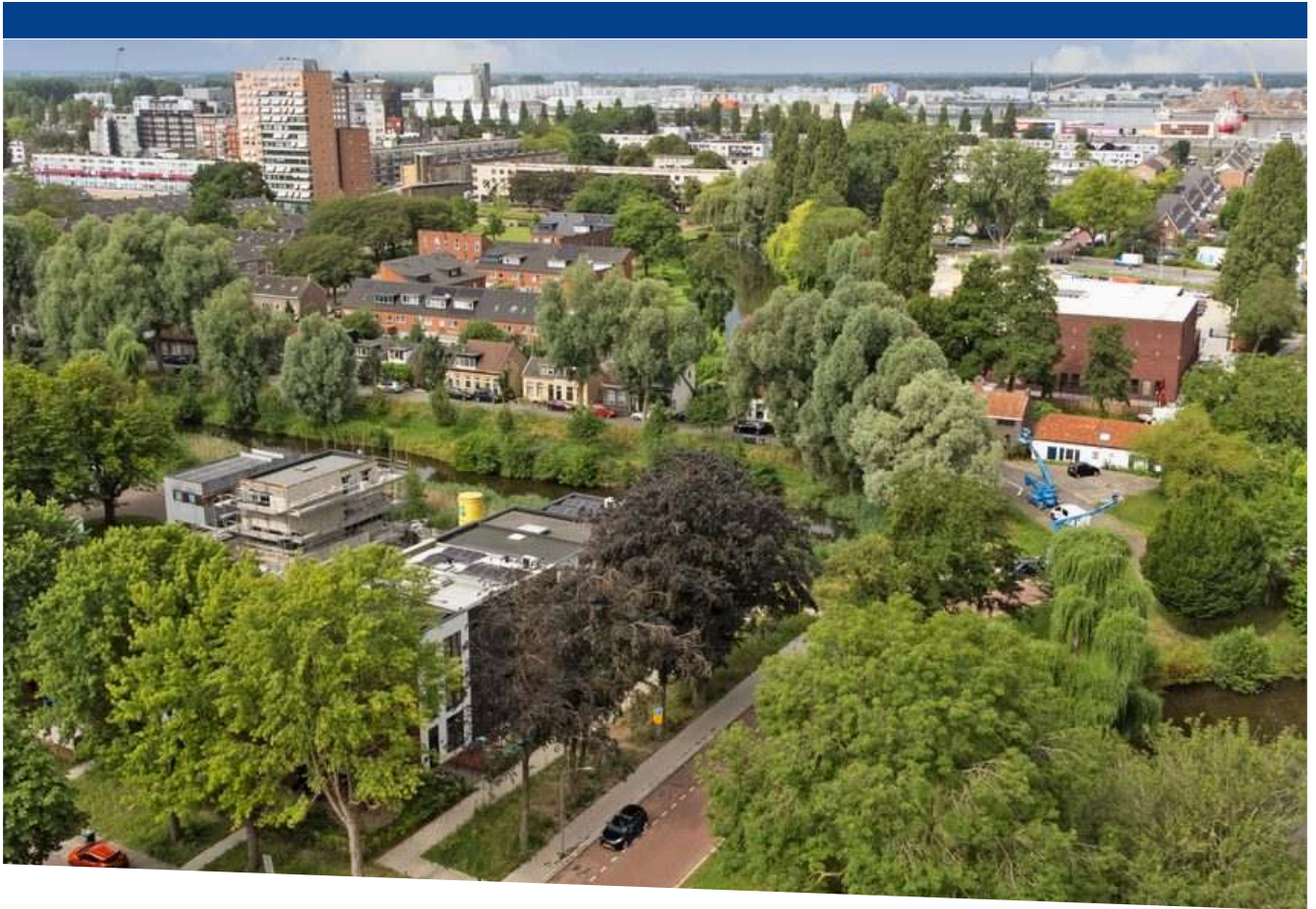


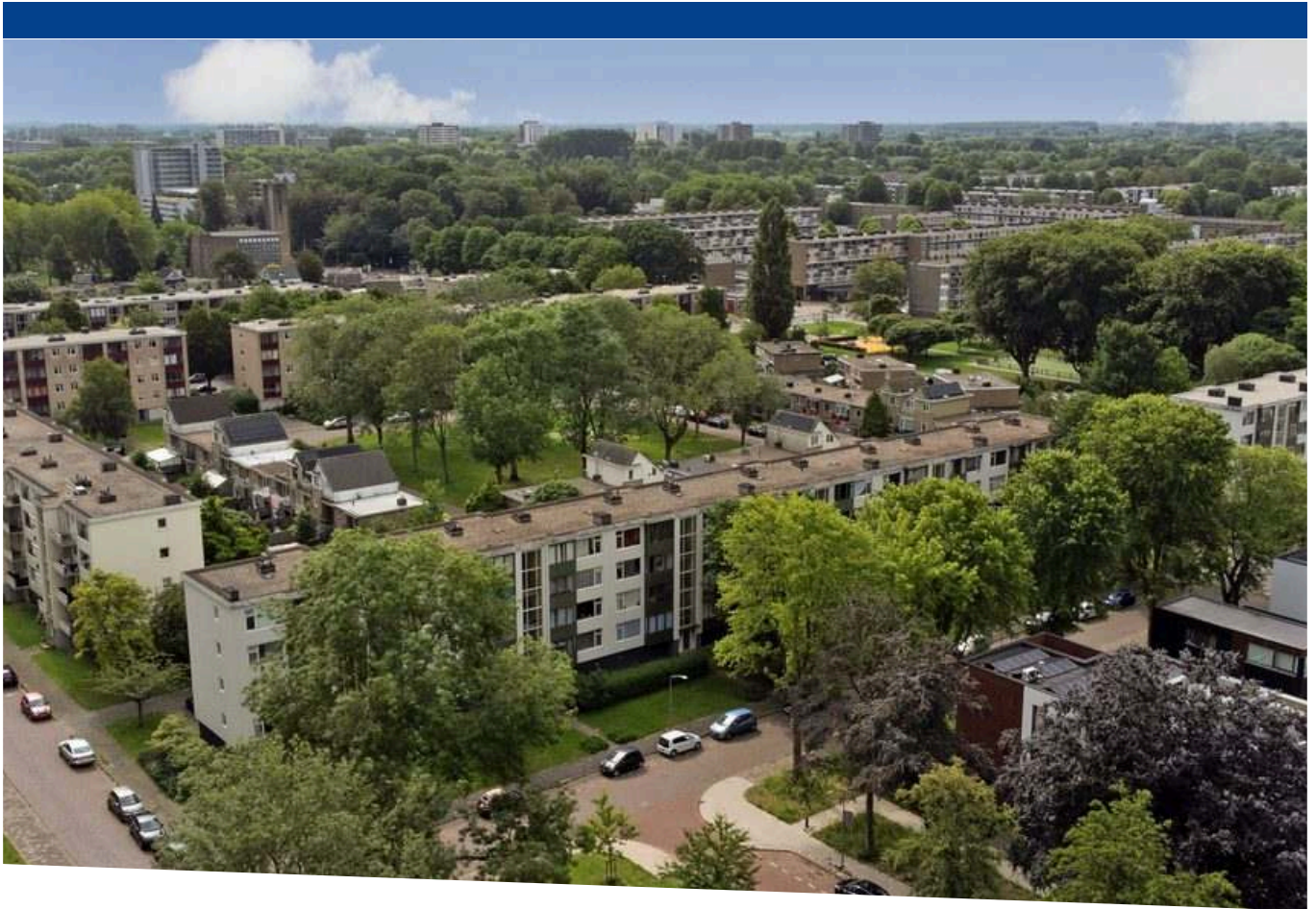








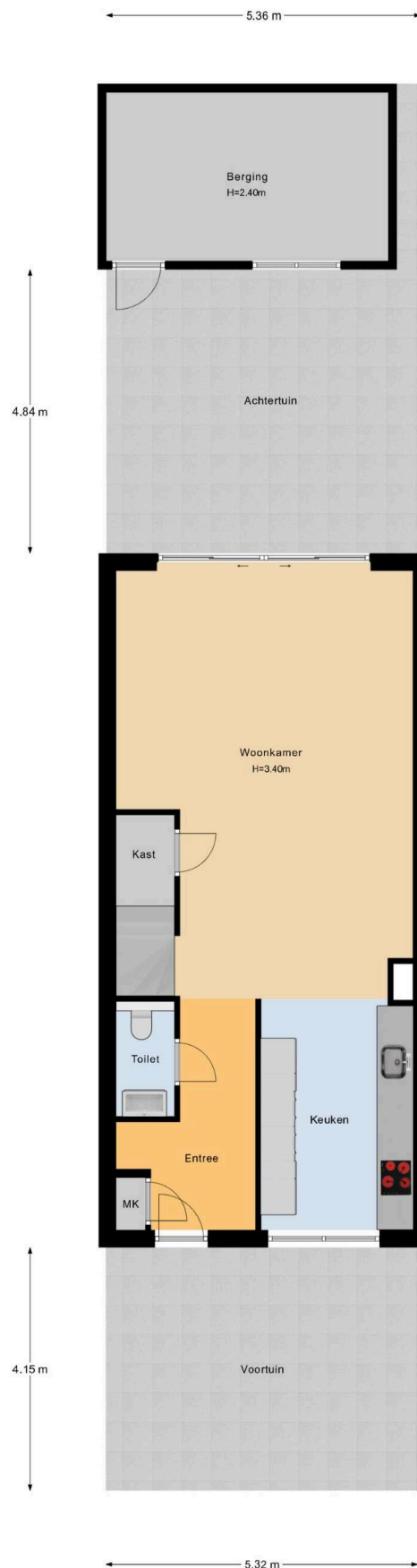




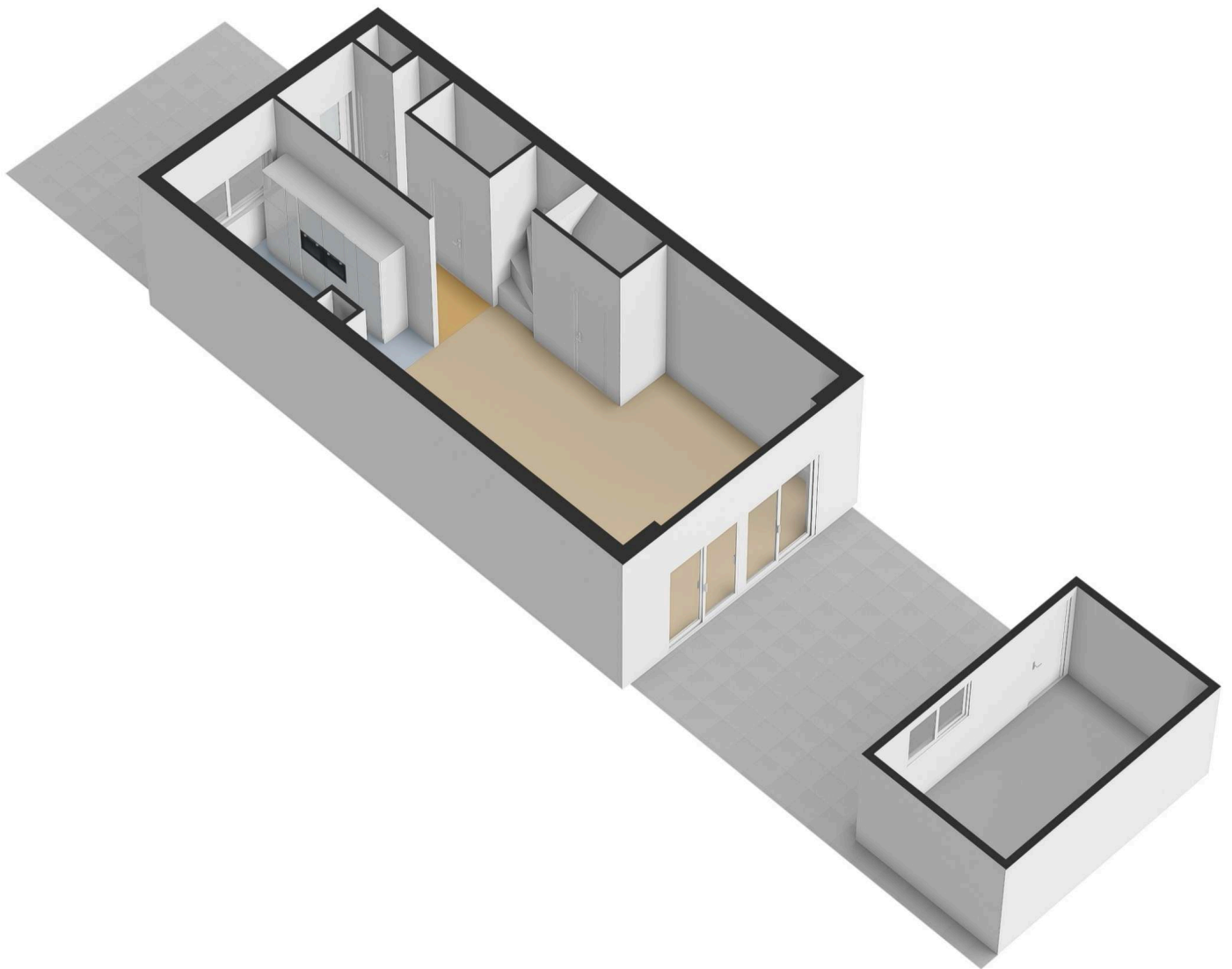


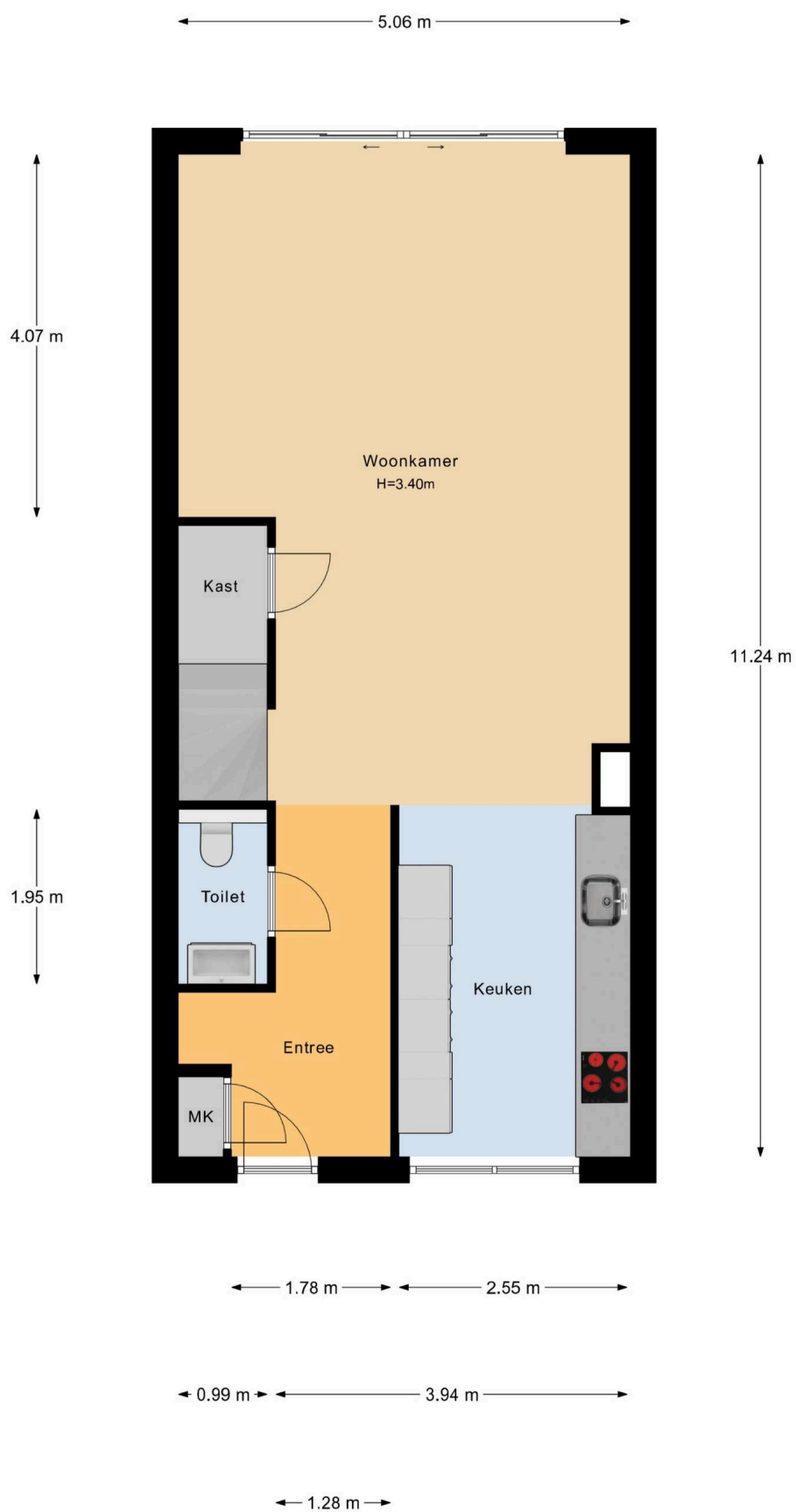


Plattegronden

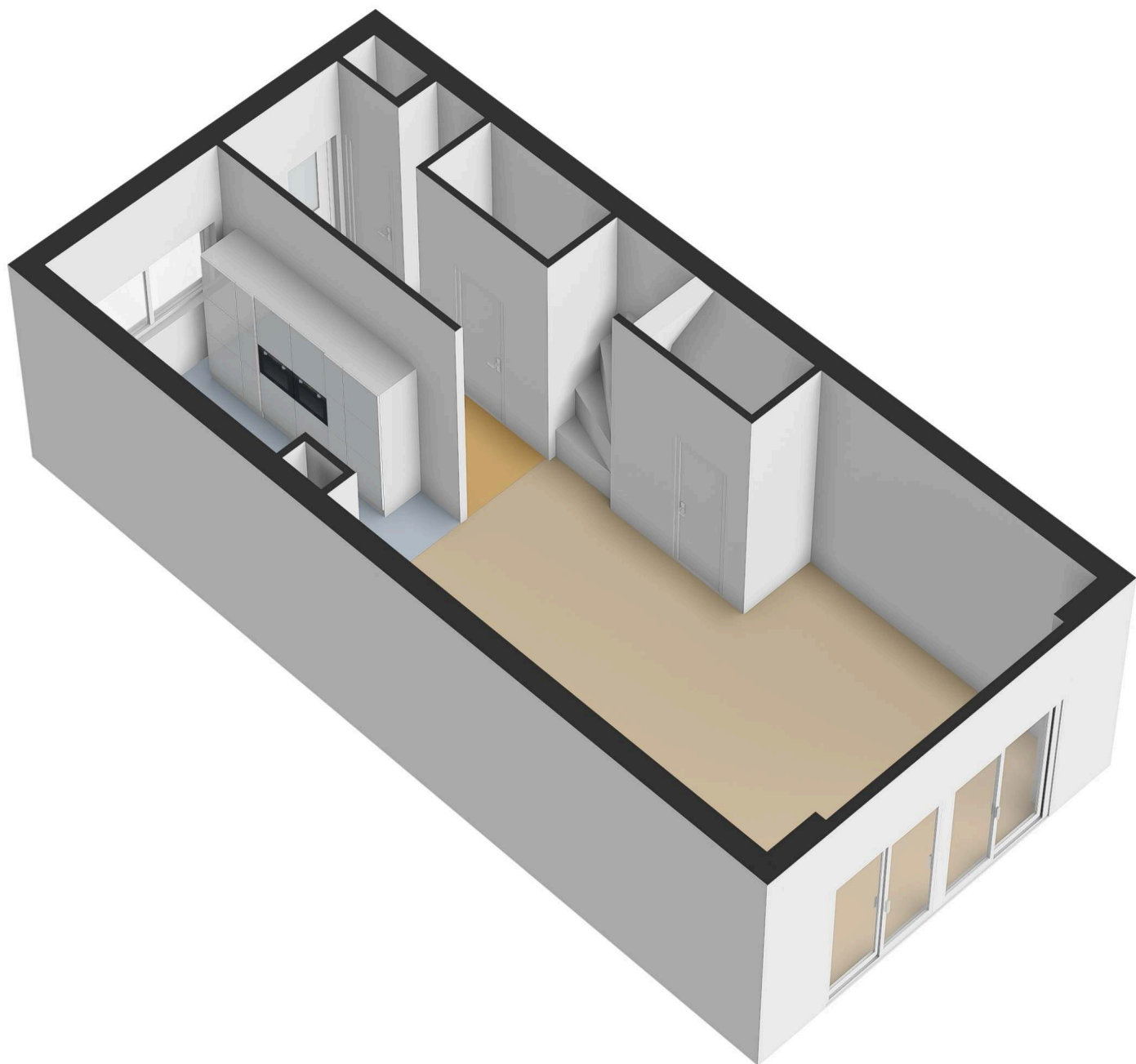


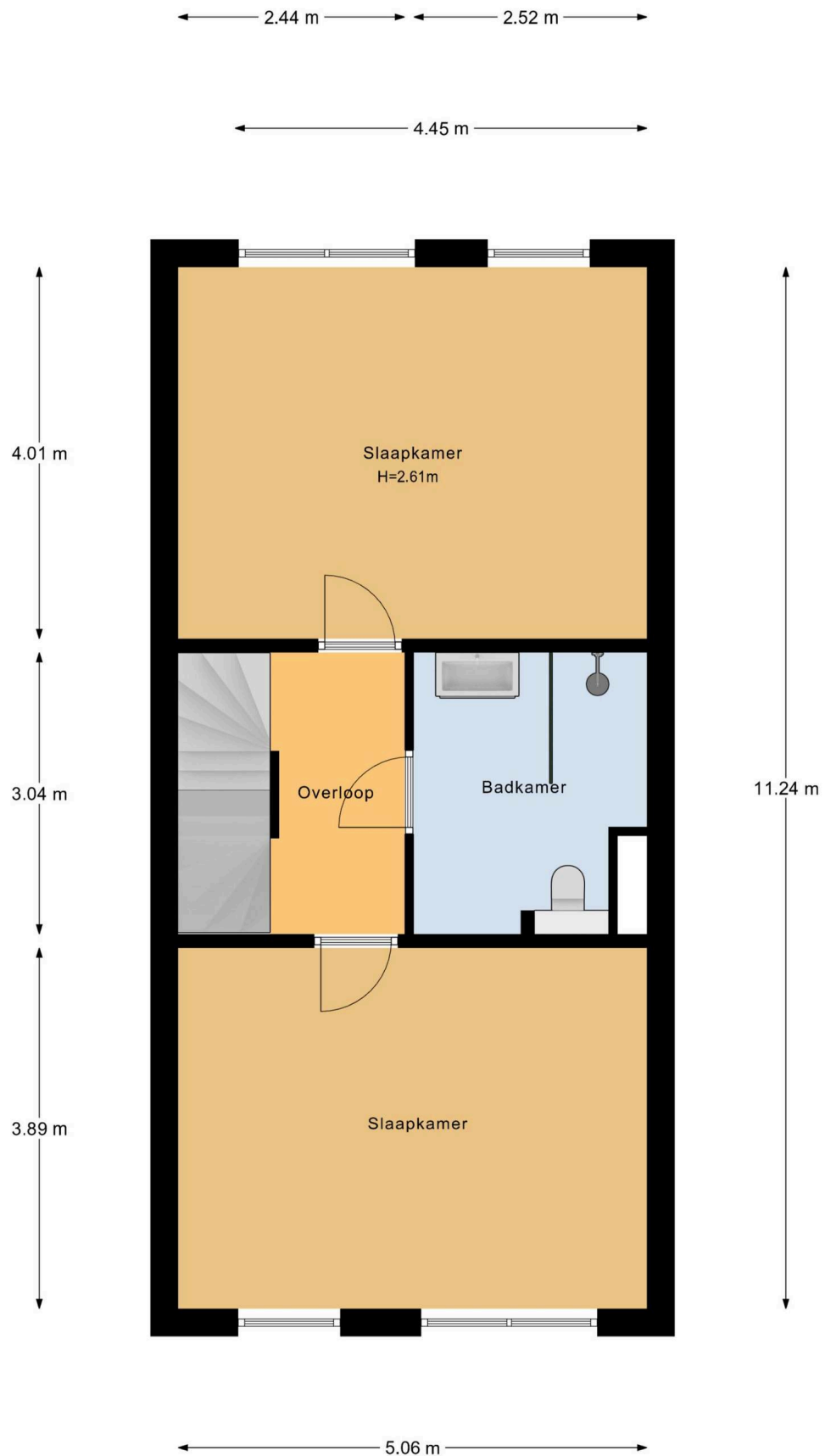
Begane Grond Tuin



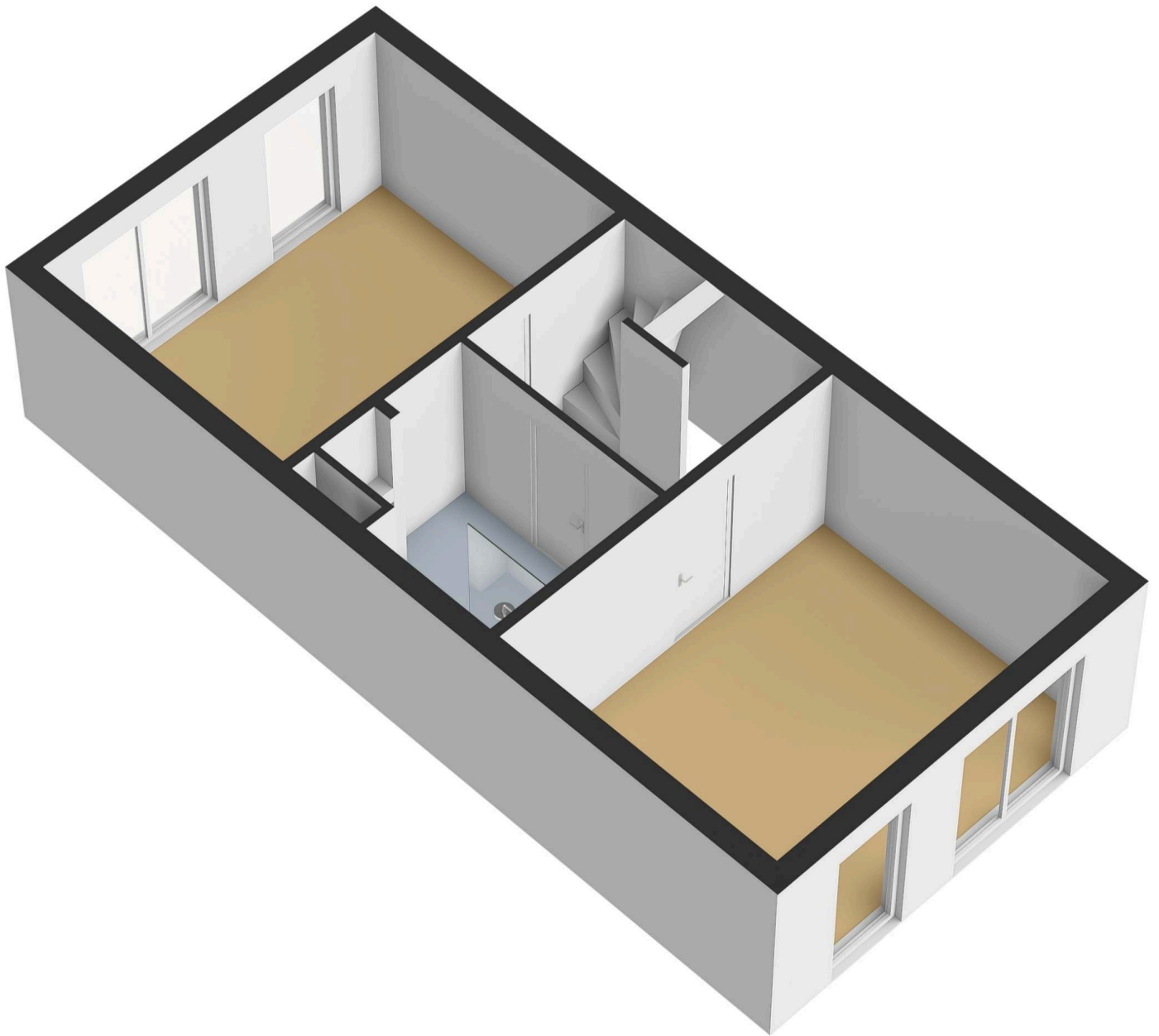


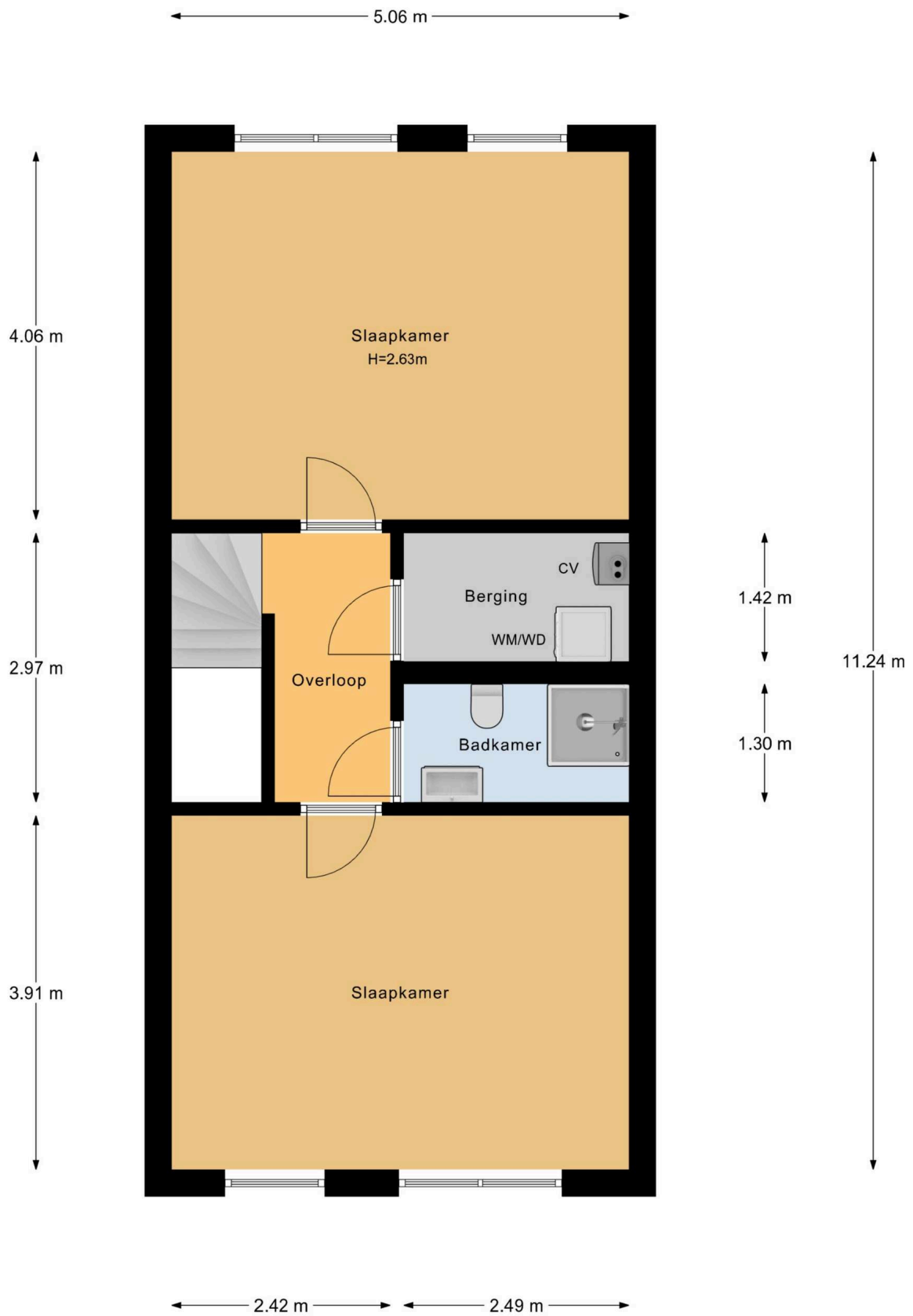
Begane Grond



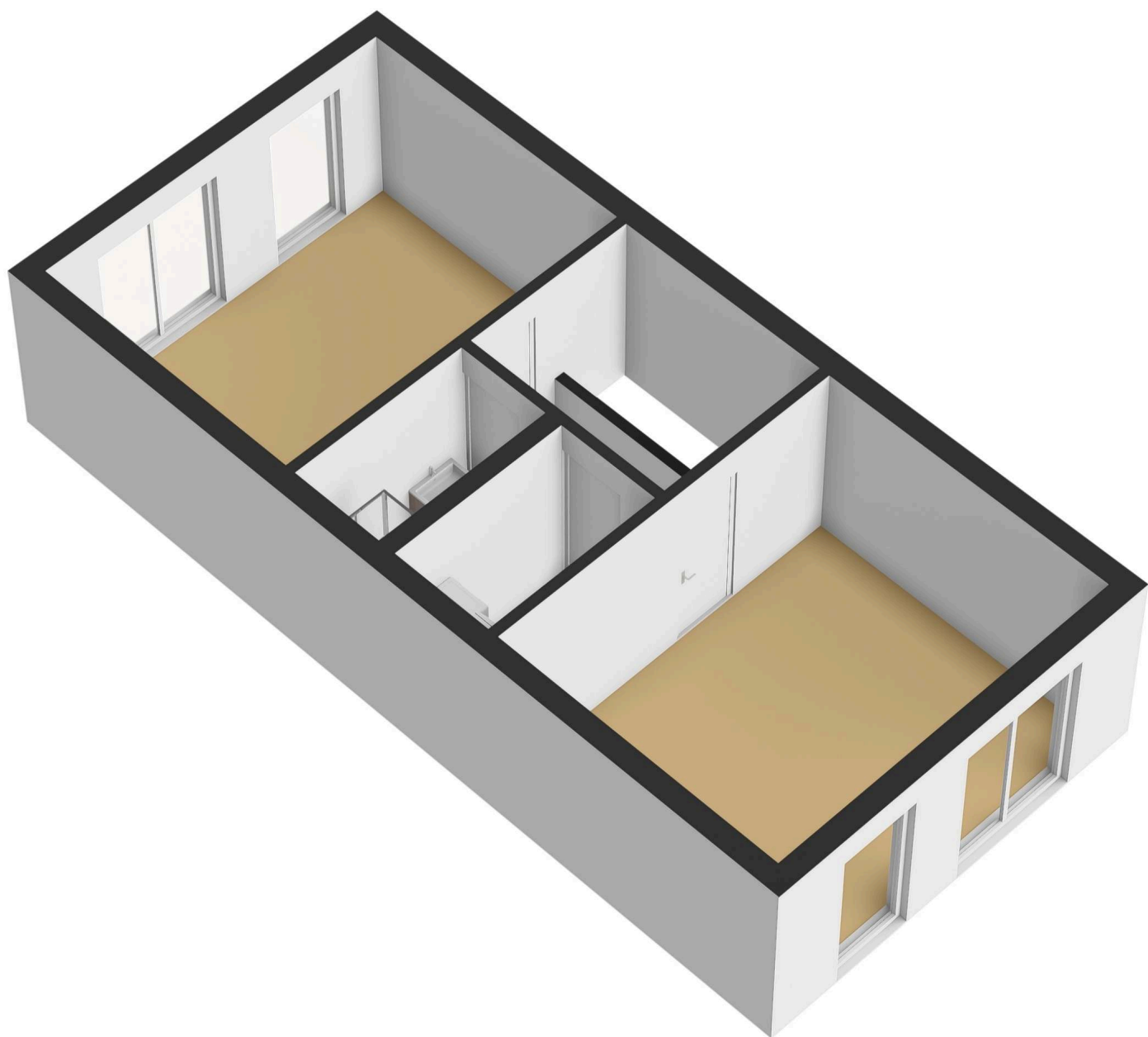


1e Verdieping



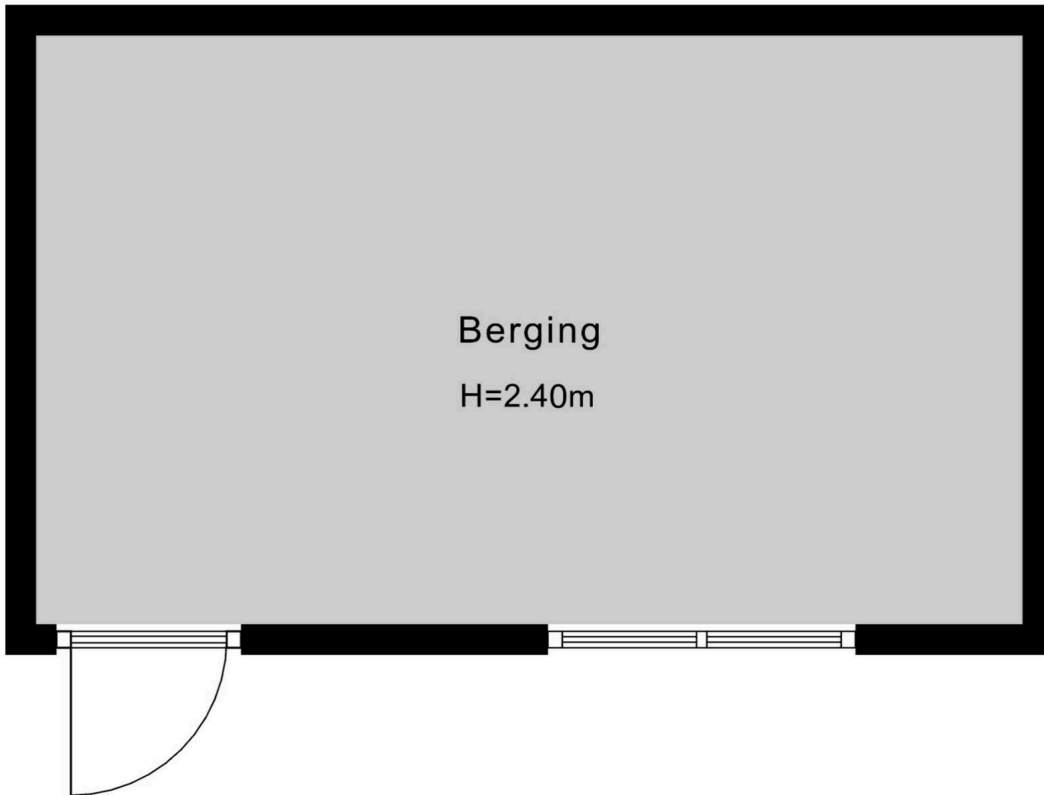


2e Verdieping





4.81 m



2.87 m

Berging



Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.