



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**FRANS LEBRETLAAN 17
3314 EB DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Heerlijk jaren dertig gezinshuis met vijf slaapkamers, een toffe entresolruimte in de nok, gelegen aan brede laan met plantsoen en op korte afstand van het stadscentrum en NS-station.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

130 m²

PERCELOPPERVLAKTE

130 m²

INHOUD

491 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

geen garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, voorzetramen, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



FRANS LEBRETLAAN 17, DORDRECHT

EEN HEERLIJK GEZINSHUIS NABIJ CENTRUM, STATION EN WEIZIGTPARK

- het áltijd geliefde jaren dertig woonhuis, het grotere woningtype met twee erkers!
- mooi gelegen aan brede en groene laan in leuke, centraal in Dordrecht gelegen woonomgeving;
- lekker licht, een hele fijne leefruimte en authentieke jaren dertig elementen nog aanwezig;
- sfeervolle woonkamer met o.a. de kenmerkende jaren dertig erker voorzien van glas in lood ramen en lijstwerk plafonds;
- een half open keuken;
- drie slaapkamers, badkamer en een balkon op de eerste verdieping;
- toffe tweede verdieping met twee slaapkamers (dakkapel voorzijde en 2 Velux kantelramen aan de achterzijde) en een wasruimte;
- en last but not least een te gekke, speelse en multifunctioneel te gebruiken entresolruimte met berging in de nok;
- strakke achtertuin met houten berging en achterom en een ruime voortuin;
- pannendak in 2015 vervangen, CV-ketel uit 2022 en buitenschilderwerk uitgevoerd in zomer 2023;
- gelegen op korte afstand van het NS-station, stadscentrum, buurtwinkels, scholen en uitvalswegen;
- woonoppervlak 130 m². Bruto inhoud 491 m³.
- bouwjaar 1939. Eigen grond 130 m².

Indeling:

Begane grond:

Sfeervolle vestibule met glas in lood ramen, meterkast (6 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en toegang naar de binnenhal. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, provisiekelder en toiletruimte.

Doorzon woonkamer met de kenmerkende erker, originele lijstwerkplafonds met rozetten en openslaande deuren naar de achtertuin. De glas in lood ramen in de erker én boven de openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie lichtinval.

Half open keuken aan de achterzijde met L-vormige keukeninrichting inclusief gaskookplaat, vlakscherm, combi-oven, vaatwasser en rvs koel-/vriescombinatie (ter overname). Ook vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met erker met glas in lood ramen en vaste kastruimte.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, voorzien van vaste kastruimte en openslaande deuren naar het balkon (NW).

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde.

Badkamer voorzien van douchecabine, wastafel, wandcloset, kastruimte, volledig betegelde wanden en vloer en inbouwspots.

FRANS LEBRETLAAN 17, DORDRECHT

MET KENMERKENDE JAREN DERTIG ELEMENTEN EN VIJF SLAAPKAMERS

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte achter de schuifwanden en wasruimte met originele houten vloerdelen, deels betegelde wanden en wasmachineaansluiting.

Slaapkamer 4, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel.

Slaapkamer 5, toffe slaapkamer aan de achterzijde met twee Velux kantelramen, kast met opstelplaats cv-ketel (2022) én een hele toffe entresolruimte in de nok. Deze entresol is multifunctioneel te gebruiken (slapen, spelen). Voorts is er een afgesloten bergruimte op deze verdieping.

Tuin/berging:

Keurig aangelegde, ruime voortuin. De achtertuin (NW) is een aantal jaren geleden opnieuw aangelegd en voorzien van strakke bestrating en een ruime houten schuur. Achterom aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: woonverdieping met parketvloer (excl. de tegelvloer in de keuken). De kleine slaapkamer en slaapkamer voorzijde op de eerste verdieping alsmede de gehele tweede verdieping (excl. de wasruimte) zijn voorzien van laminaat vloeren. Tapijt ter plaatse van de overloop en slaapkamer achterzijde op de eerste verdieping.
Wandafwerking: strak stucwerk, granol en behang.
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing. De glas in lood ramen zijn voorzien van voorzetramen.
Buitenschilderwerk: uitgevoerd in zomer 2023.

Buitenzonwering: markies ter plaatse van de erker (2022).

Dak: pannendak vervangen in 2015.

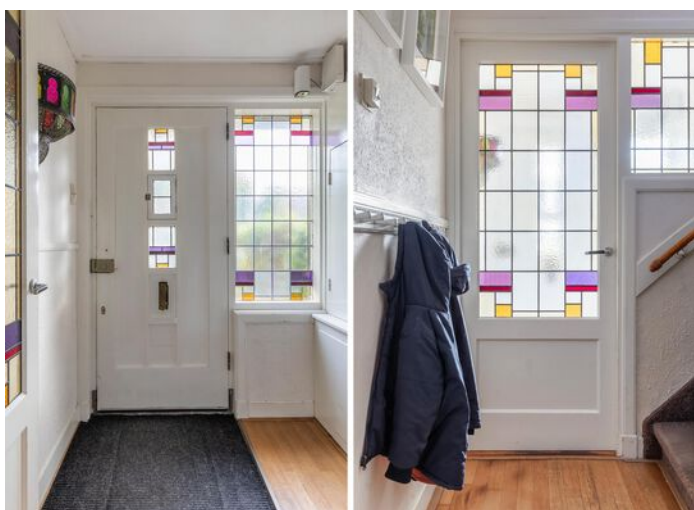
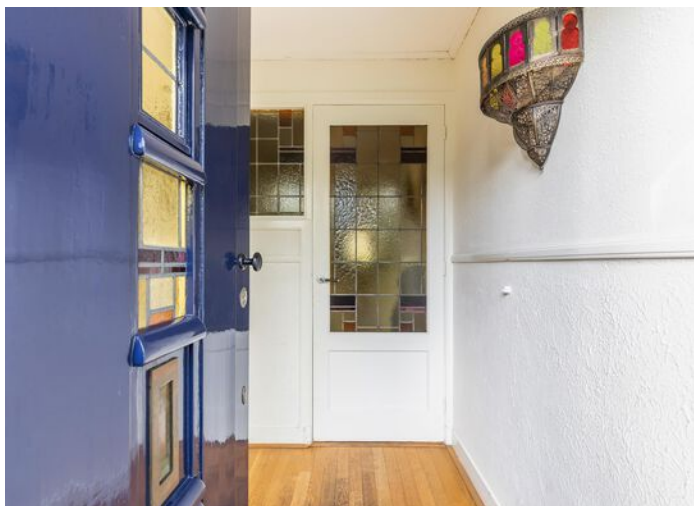
Energielabel: C.

Bouwjaar: 1939.

Grondoppervlak: 130 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6941.

Oplevering: in overleg.



**GLAS IN LOOD EN
PANEELDEUREN,
LEUK!**



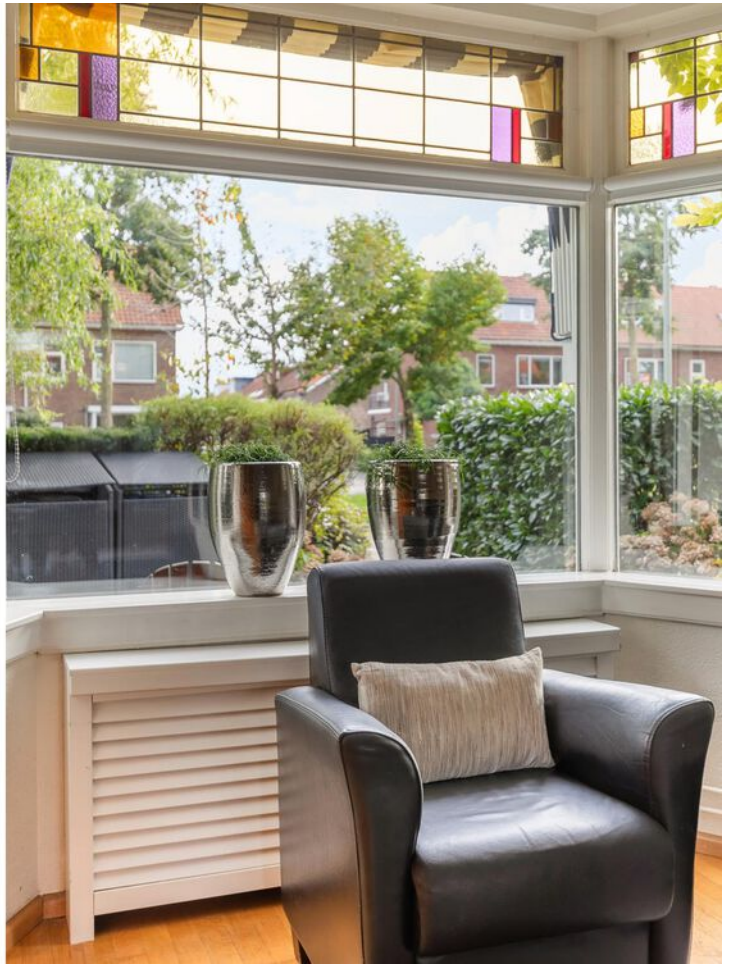
Francoise legt uit

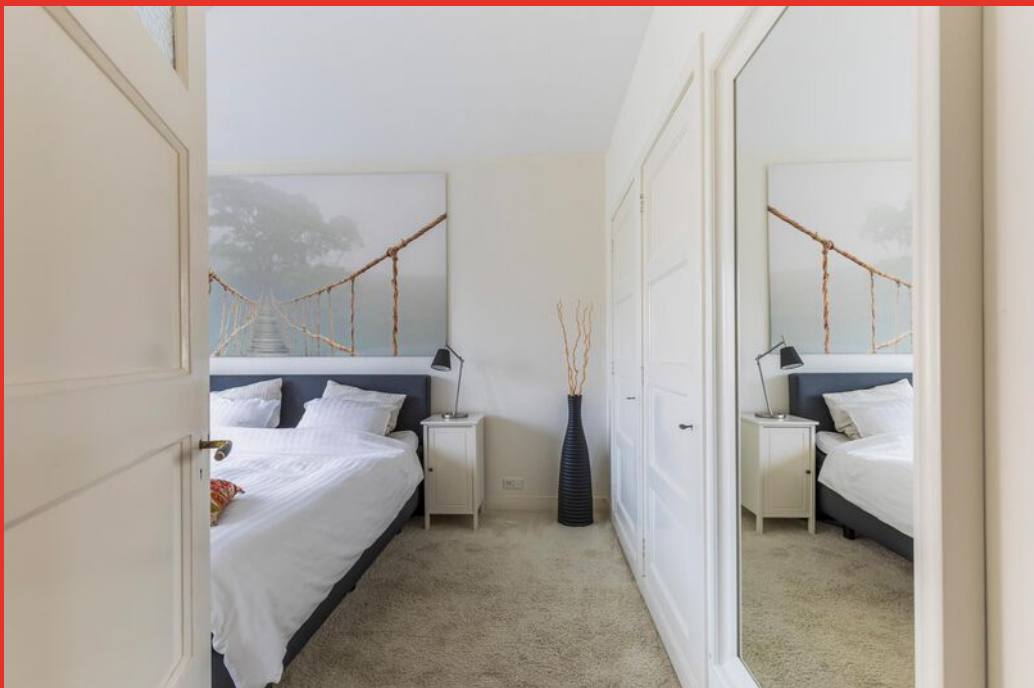
Ik ben Francoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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





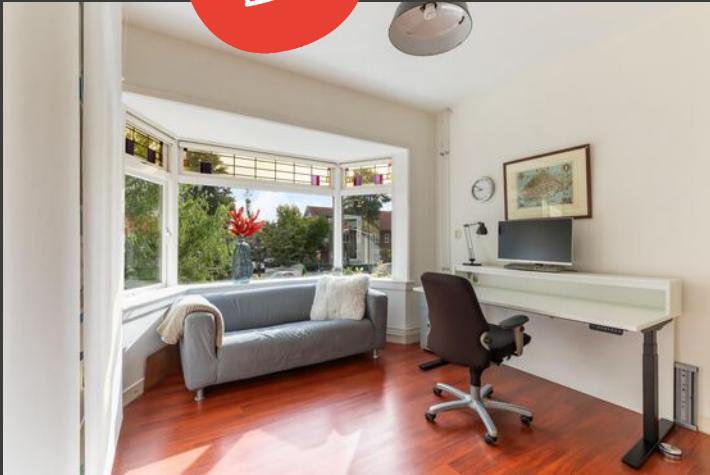












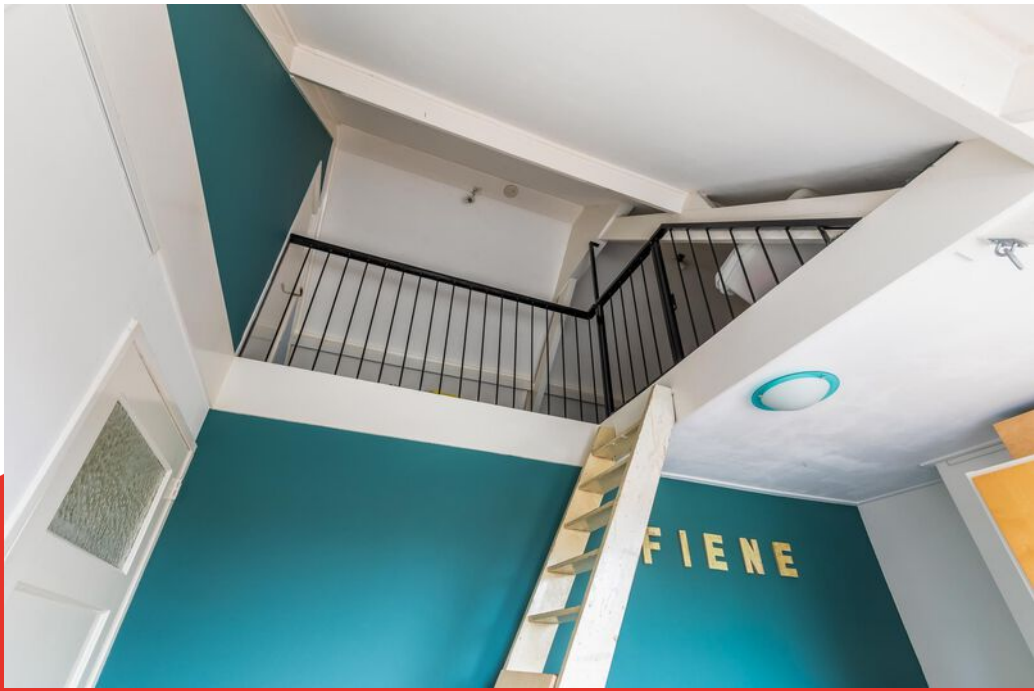


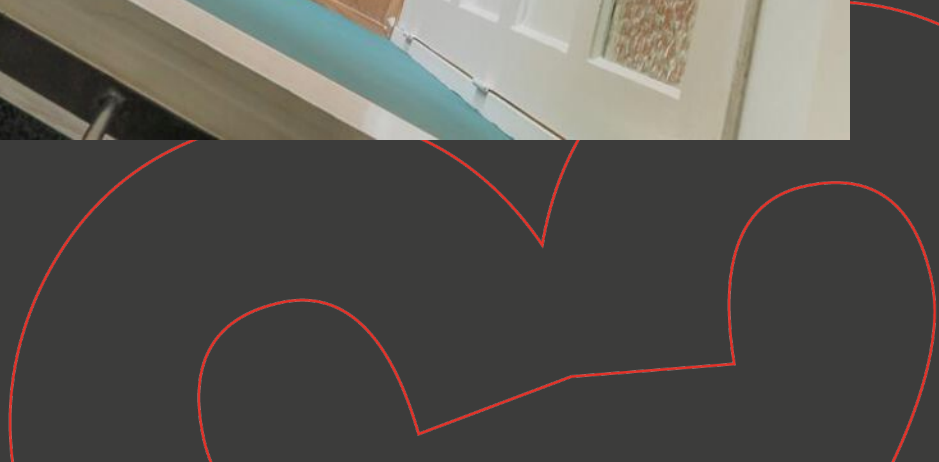
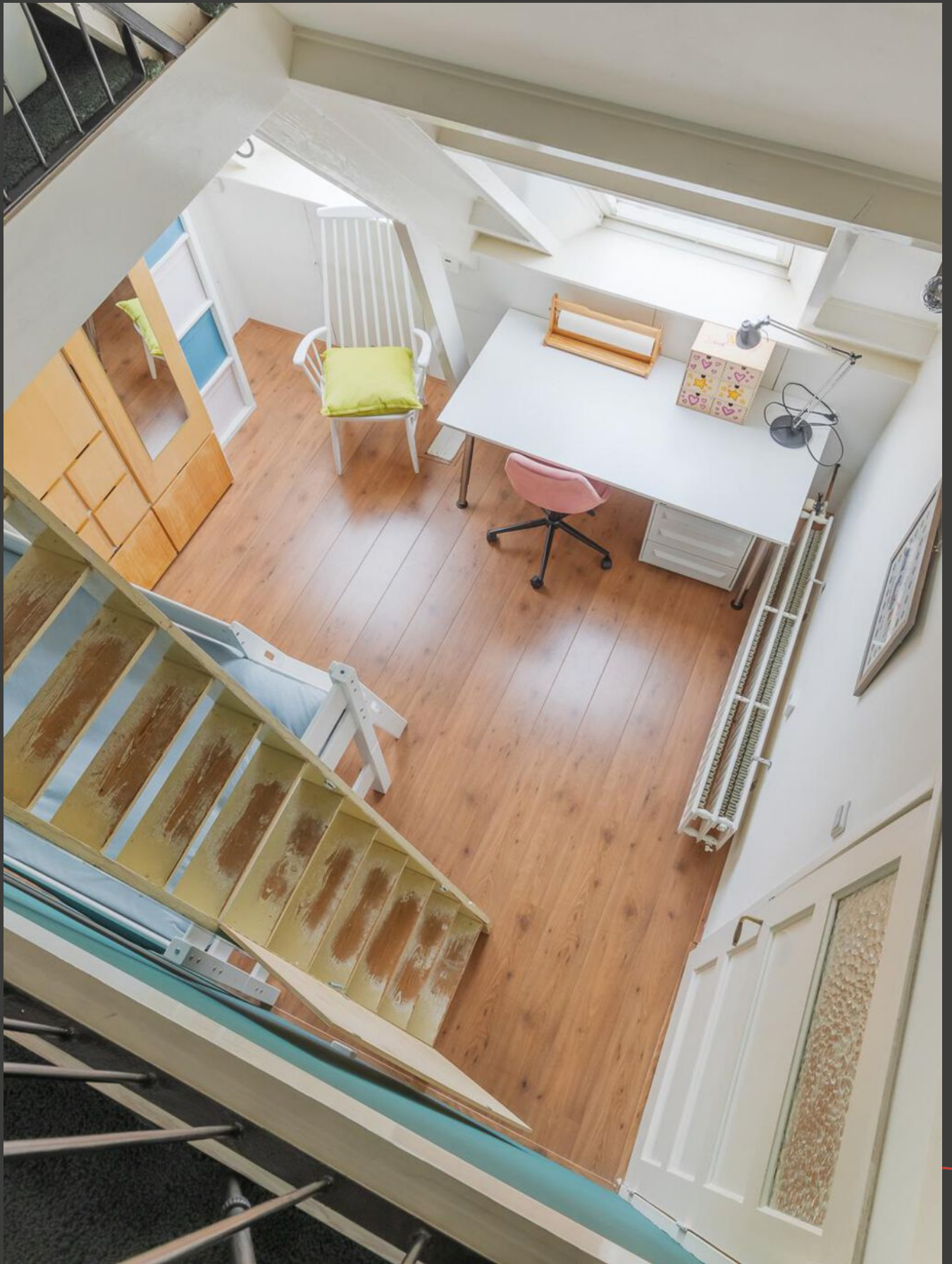






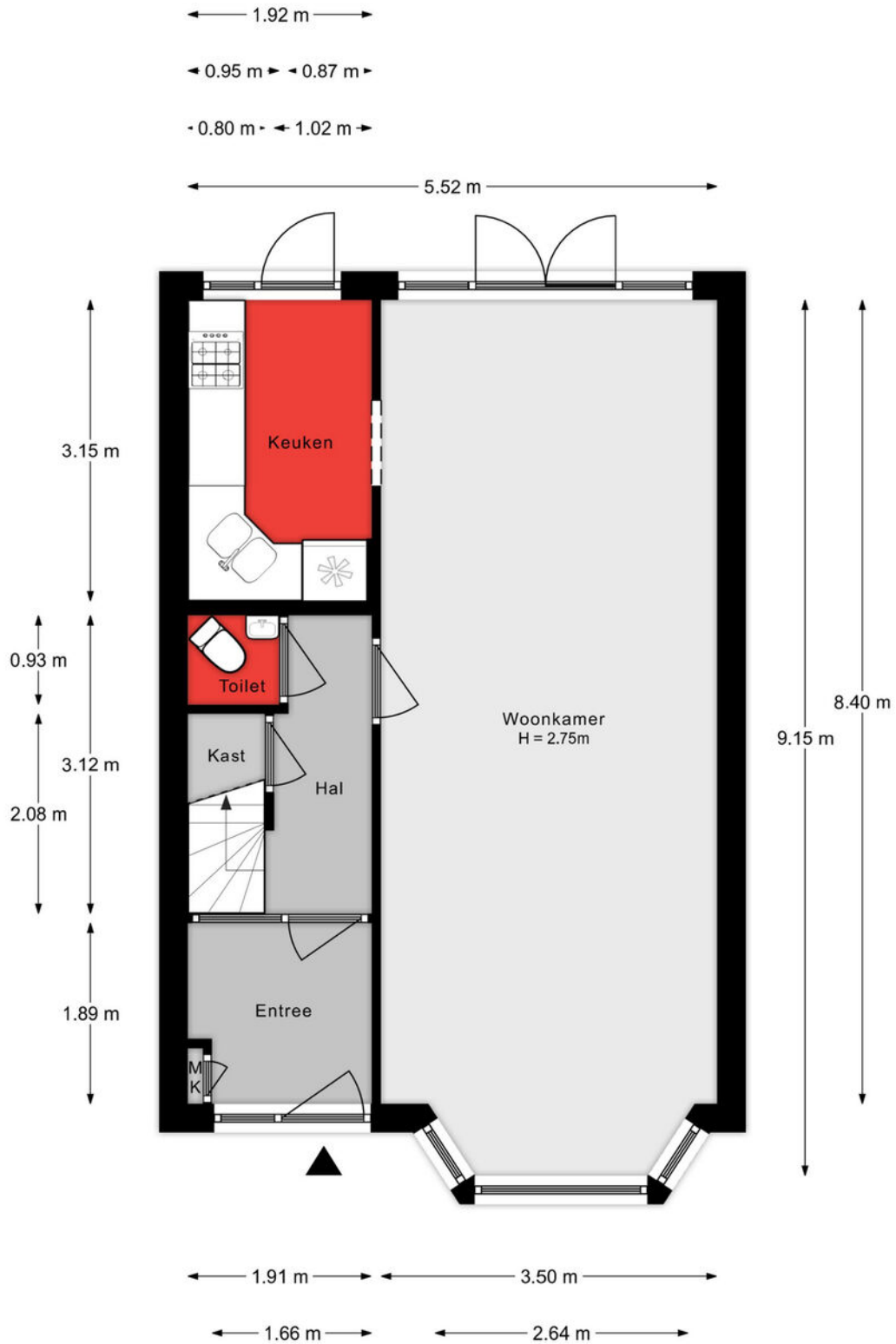






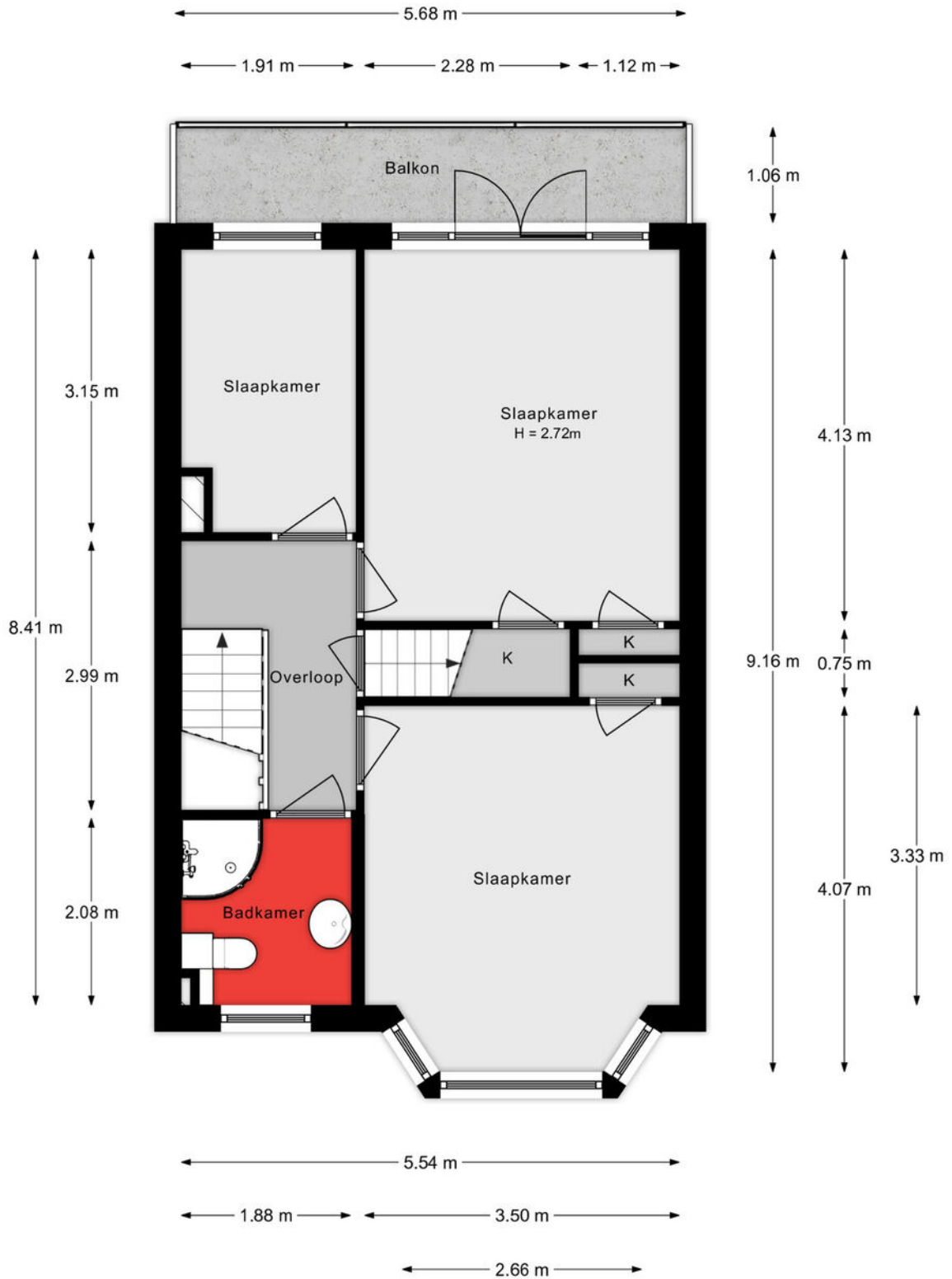


Begane grond



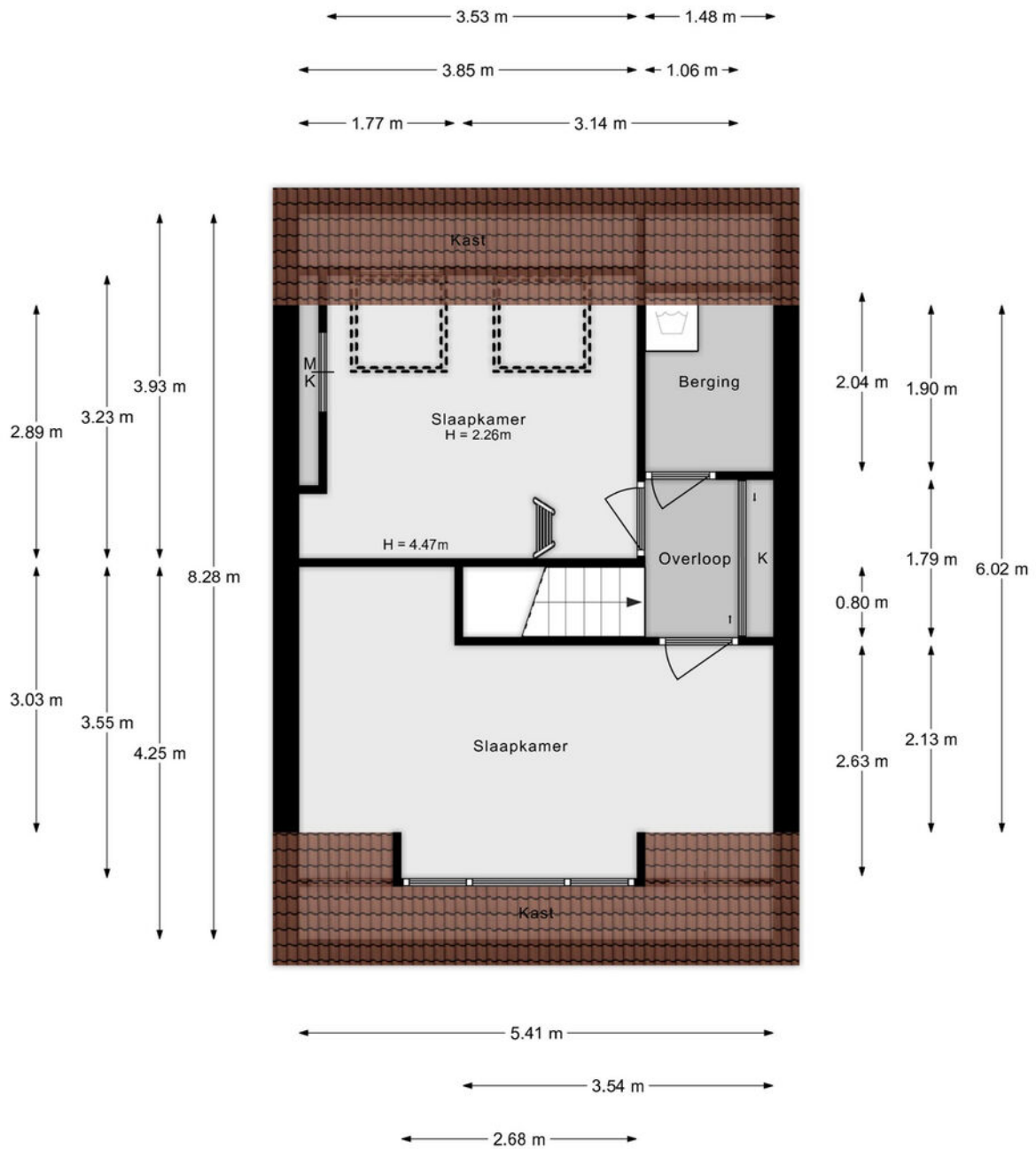
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping



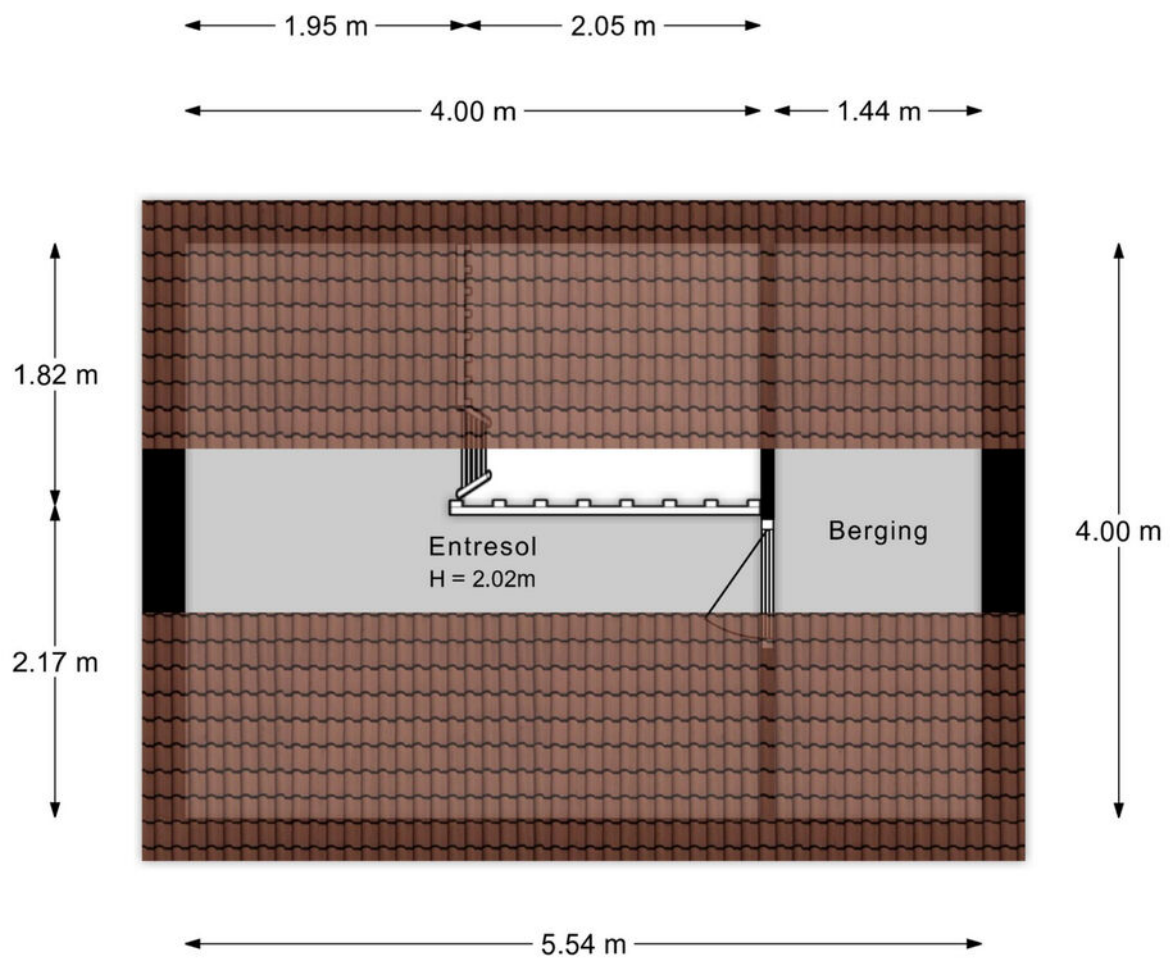
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2e verdieping



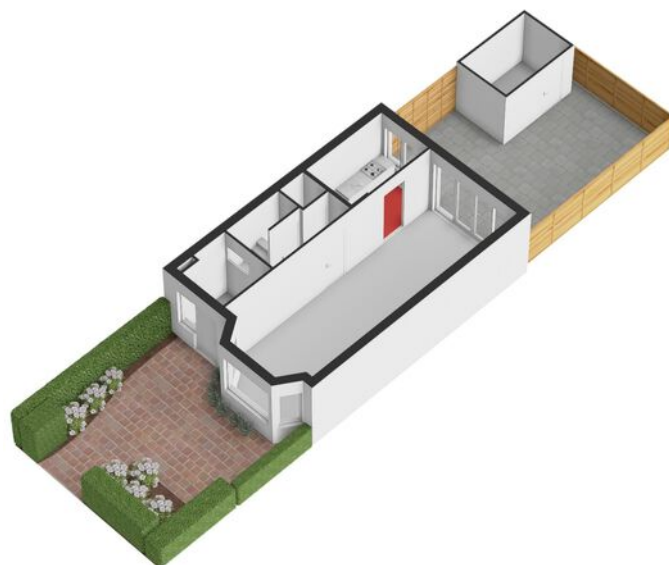
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Entresol



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			
- Kapstok		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Traphek	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)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessories, te weten			
- Metalen keukenkast & pannenrek	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

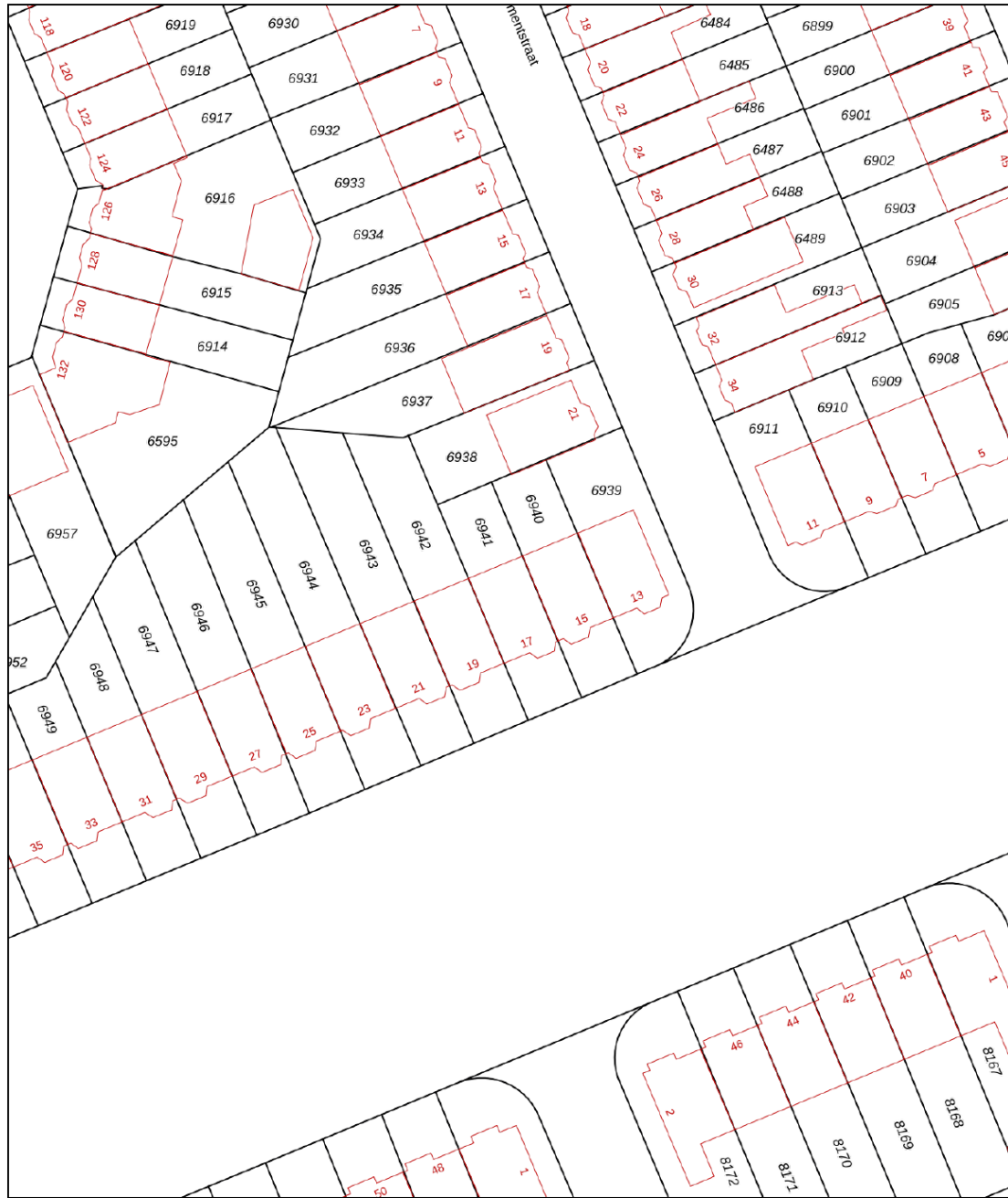
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen glas in lood	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verticale tuin			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kast in tuinhuis/berging	X		
Werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Ombouw containers	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

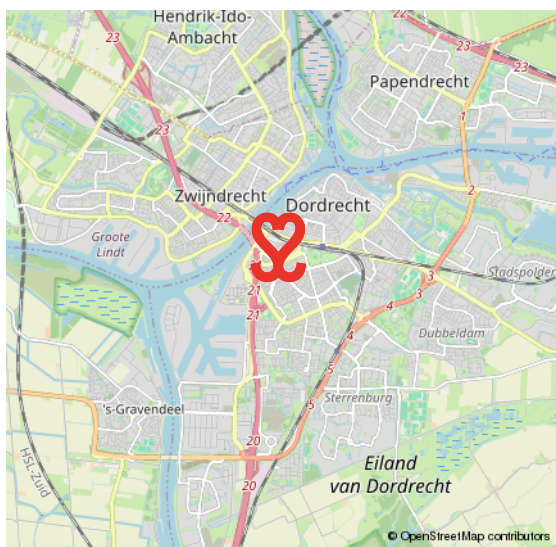
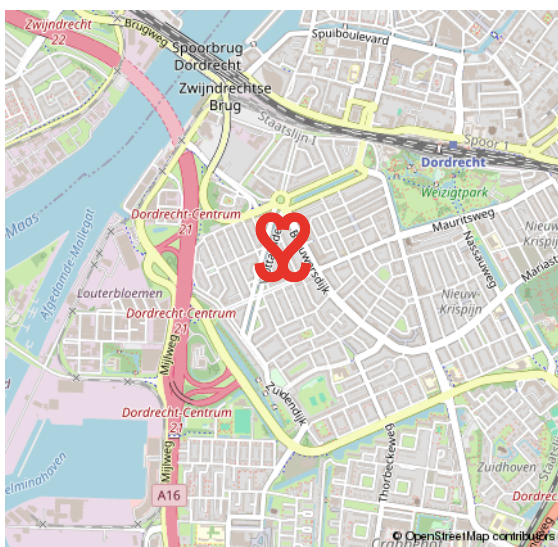
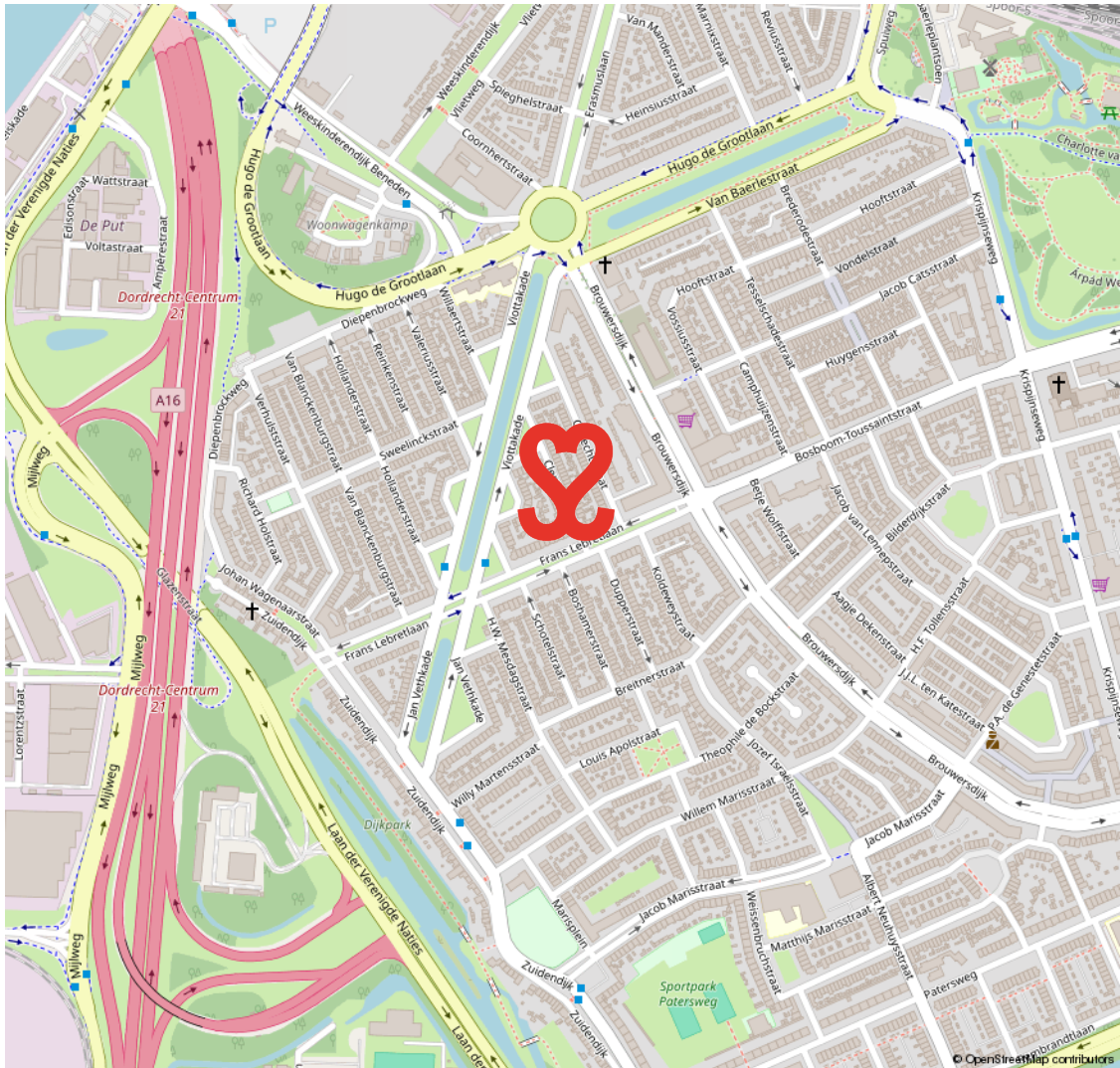
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6941</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



OUD KRISPIJN

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

**KARAKTER &
BEREIKBAAR**



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."



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!"



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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

