



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**HUYGENSSTRAAT 43
3314 ZC 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

Dé ideale woning om je wooncarrière te beginnen of voor als je op zoek bent naar een leuke 'stek' dichtbij het centrum of NS-station van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

83 m²

PERCELOPPERVLAKTE

74 m²

INHOUD

380 m³

BOUWJAAR

1910

TUIN

achtertuin/plaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 200.000 K.K.



HUYGENSSTRAAT 43, DORDRECHT

WONEN DICHTBIJ HET CENTRUM, NS-STATION EN HET PARK IN DORDRECHT

- leuke tussenwoning met een ruime woonkamer en 2 goede slaapkamers;
- ligging in de wijk Oud-Krispijn, op loopafstand van het Weizigpark, NS-station en het stadscentrum;
- 1e verdieping met 2 goede slaapkamers;
- zolderverdieping waar eventueel een extra kamertje kan worden gerealiseerd;
- keuken en badkamer in de aanbouw op de begane grond;
- omsloten achtertuin met berging;
- de woning dient inwendig op punten gemoderniseerd te worden;
- gelegen in een karakteristieke straat met in de directe omgeving diverse winkels en scholen;
- woonoppervlak 83 m². Bruto inhoud 380 m³;
- bouwjaar 1910. Eigen grond 74 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (4 stoppen en glasvezelaansluiting).

Ruime woonkamer met gemetselde schouw (rookkanaal niet in gebruik), open trapopgang naar de 1e verdieping en toegang naar de keuken.

Dichte keuken in de aanbouw aan de achterzijde. De keuken is voorzien van een verouderde opstelling met gaskookplaat en afzuiginstallatie. Vanuit de keuken is de tuin te bereiken en verder in de aanbouw bevinden zich een tussenhalletje met toilet, opstelling van de cv-combiketel (Nefit Smartline HR uit 2005) en deur naar de badkamer. De badkamer is eveneens verouderd. Hier bevindt zich tevens het aansluitpunt voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar de 2 slaapkamers en luik met vlizotrap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1, een ruime kamer (vergroot middels de realisatie van een dakuitbouw) gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, eveneens een goede kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde (v.v. dakkapel).

Zolder:

De zolderverdieping is te bereiken middels een vlizotrap. Deze ruimte krijgt veel lichtinval dankzij de 2 kunststof Velux dakramen en er is bergruimte achter de schuifwandjes. Het behoort tot de mogelijkheden om hier een leuke kamer te creëren.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een achtertuin met daarin een stenen berging (voorzien van elektra, gasaansluiting en werkbank).

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: voornamelijk stucwerk/structuurverf en behang als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbele beglazing ter plaatse van de woonkamer voorzijde en dakvensters zolderverdieping. Voorts hardhouten kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing.

Dakbedekking: de bitumen dakbedekking van de aanbouw en dakuitbouw zijn in het jaar 2022 vernieuwd.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 3064.

Oplevering: in overleg.



**RUIME DOORZON
WOONKAMER MET
OPEN
TRAPOPGANG**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 83 m²

Bruto inhoud: 380 m³

Energie label: E

Bouwjaar: 1910

Grondoppervlak: 74 m²

Wijk: Oud-Krispijn



Françoise

Françoise vertelt...

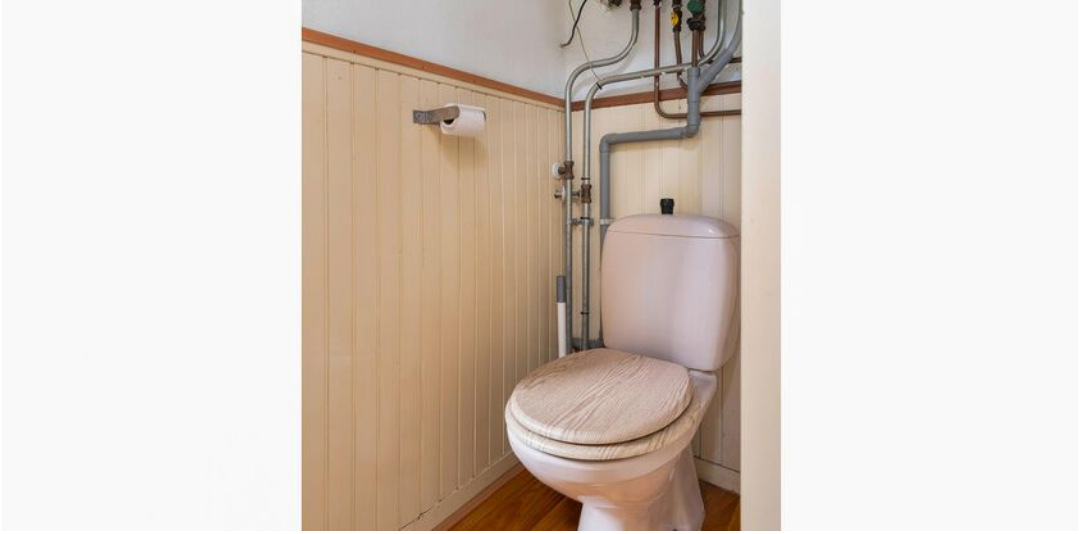
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**KEUKEN IN DE
AANBOUW**







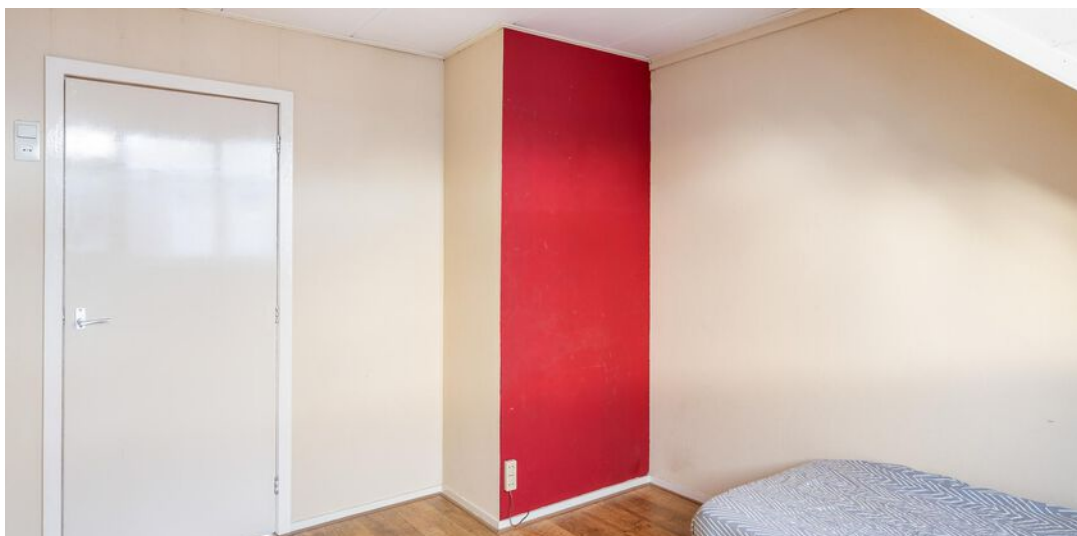
**1E VERDIEPING MET 2
SLAAPKAMERS EN
EEN ZOLDERKAMER**







**BEIDE KAMERS ZIJN
VERGROOT MIDDELS
EEN DAKKAPEL- EN
UITBOUW**





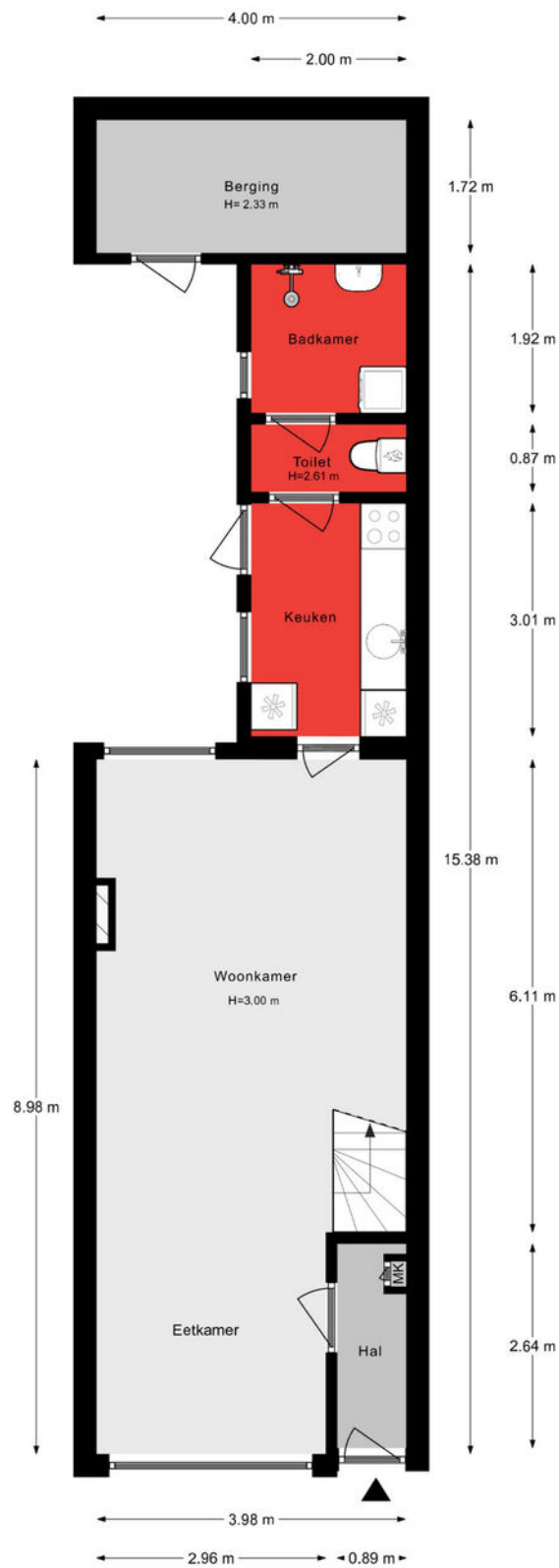




**GUNSTIG GELEGEN
TEN OPZICHTE VAN
HET WEIZIGTPARK,
NS-STATION EN HÉT
CENTRUM VAN
DORDRECHT**

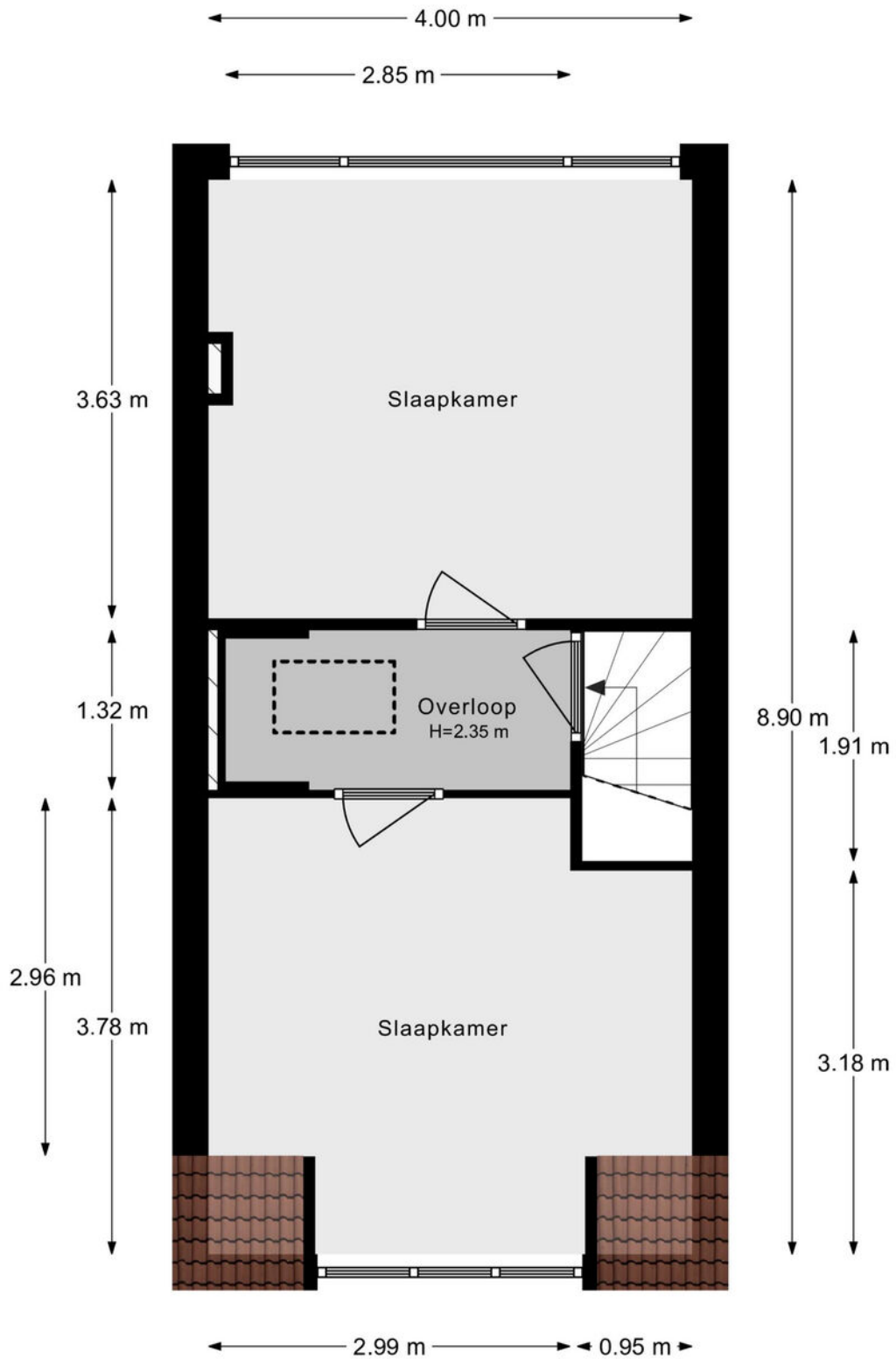


Begane grond



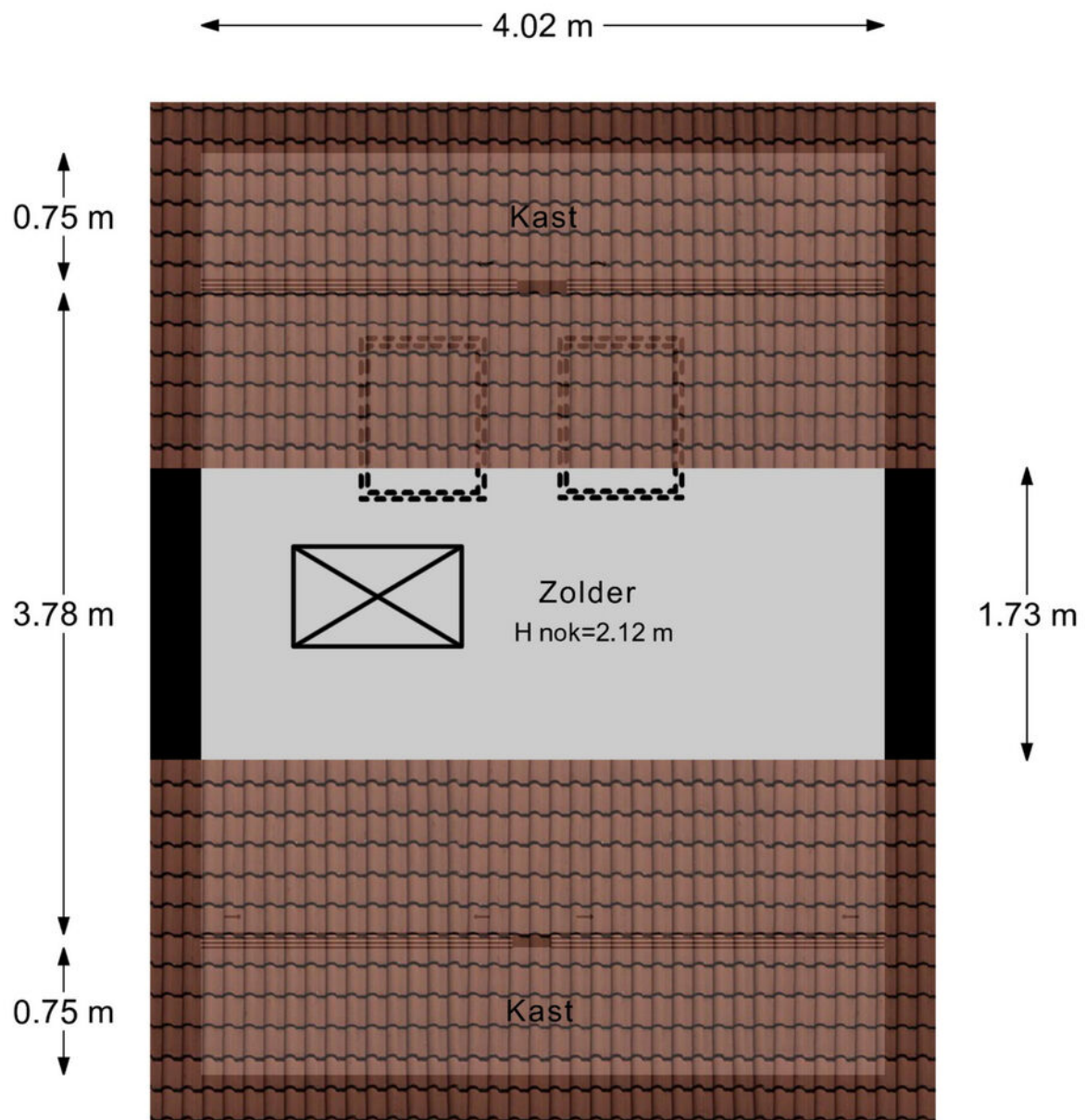
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



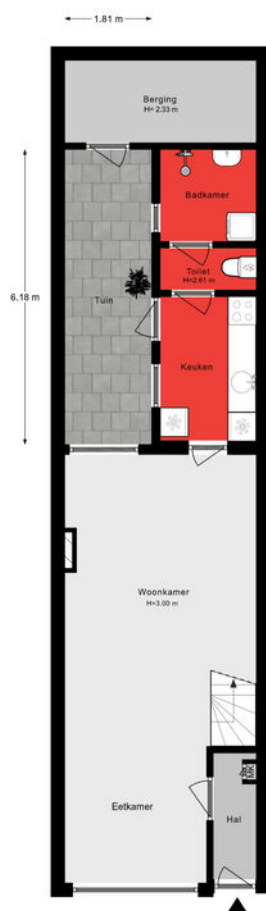
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond worden 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 verhuisd 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			
- losse (hang)lampen		X	
- keukenlamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste slaapkamerkast	X		
- rest kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- messen ophangstelsel		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



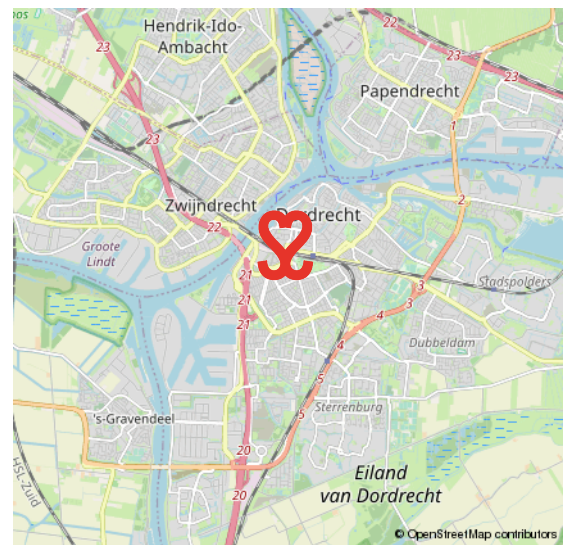
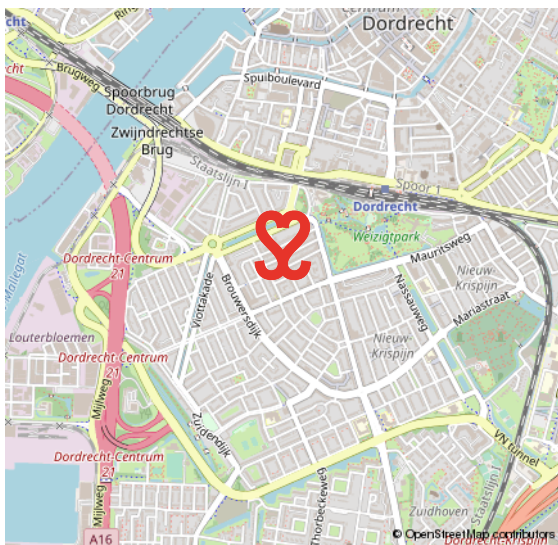
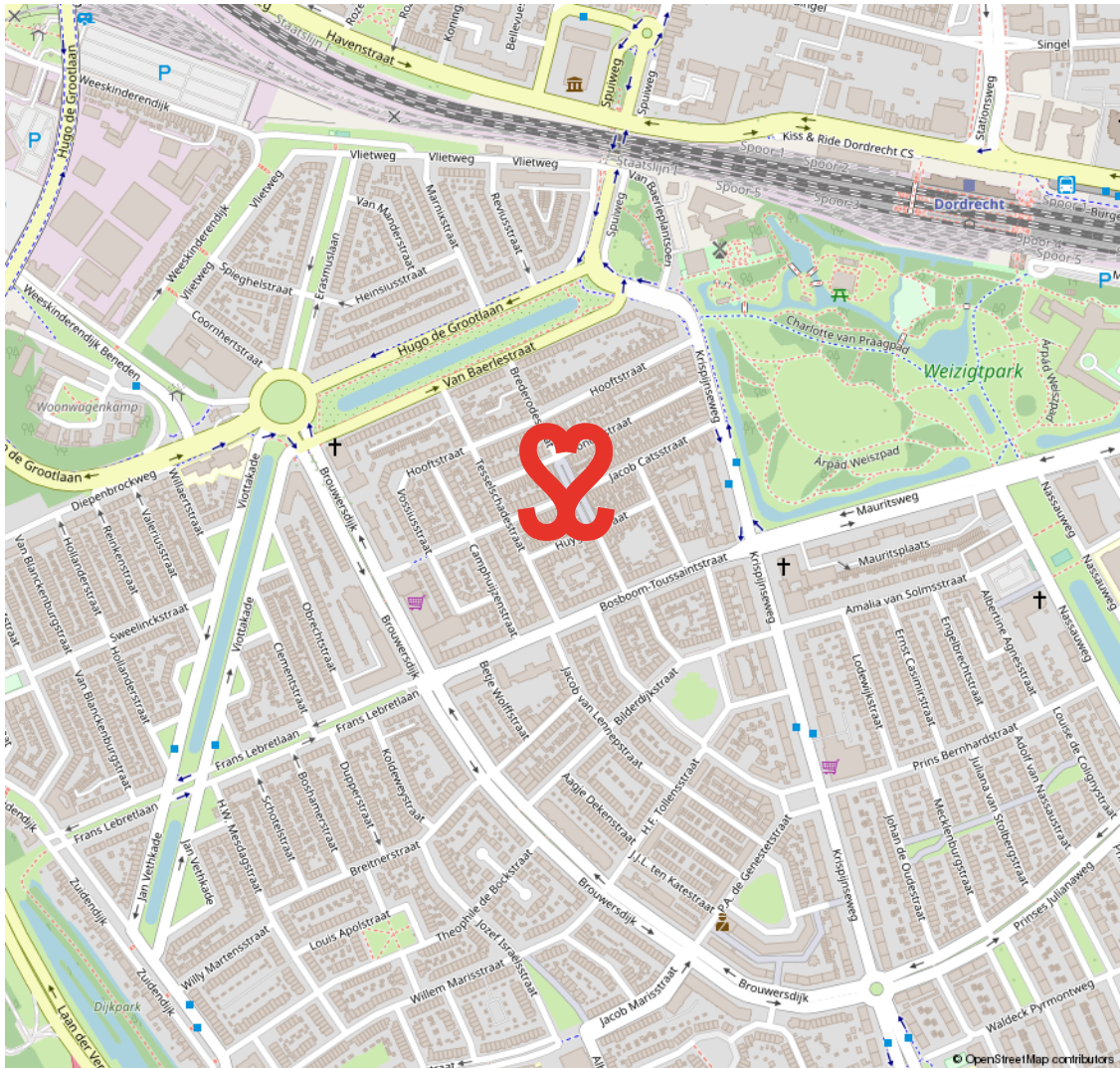
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3064	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2023
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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)



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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

