



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**OUDENHOVENSTRAAT 28
3311 GK 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

Karakter, sfeer, ruimte en stads! Dat is allemaal te vinden in deze volledig gerenoveerde bovenwoning met toffe indeling en een prachtig vrij uitzicht over het Beverwijcksplein.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

bovenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

115 m²

INHOUD

440 m³

BOUWJAAR

-1906

PARKEREN

vergunninghouders en betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



OUDENHOVENSTRAAT 28, DORDRECHT

KARAKTERVOL WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

- liefhebbers van originele details zoals glas in lood ramen, paneeldeuren en een kamer en suite opgelet!
- in 2015/2016 met behoud van authentieke elementen gerenoveerd;
- kamer en suite met een prachtige lichtinval, natuurstenen schouw en een vrij uitzicht op het Beverwijcksplein;
- multifunctionele zijkamer;
- gezellige, dichte keuken aan de achterzijde en een moderne douche-/toiletruimte;
- toffe, loftachtige tweede verdieping met de hoge nok en de stoere dakspanten in het zicht;
- indien gewenst kunnen er op eenvoudige wijze twee ruime slaapkamers worden gemaakt;
- de kunststof dakkapel, raampartijen aan de voor- en achterzijde en de twee extra dakramen creëren een mooie lichtinval;
- gave badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset;
- dakrenovatie inclusief isolatie (2020);
- grotendeels nieuwe hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- vernieuwde fundering;
- super centraal wonen aan de rand van het centrum op een paar minuten loopafstand van het station, winkels, terrassen, restaurants en alle culturele voorzieningen;
- woonoppervlak 115 m². Bruto inhoud 340 m³;
- bouwjaar omstreeks 1900.

Indeling:

Begane grond:

Entree/ hal met meterkast en trapopgang.

Eerste verdieping:

Hal met trapopgang naar de tweede verdieping en bergruimte boven de douche-/toiletruimte.

Moderne douche-/toiletruimte (2015/2016)

voorzien van een stoer houten blad met waskom, douchegelegenheid met regen- en handdouche en toilet. Het geheel is voorzien van metrotiegels (wit/wart).

Sfeervolle kamer en suite met voor- en achterkamer voorzien van schuifdeuren met glas in lood ramen. Mooie natuurstenen sierschouw, twee vaste kasten, lambrisering en balkenplafond in de voorkamer. Zittend op de verdiepte vensterbank kan je genieten van het uitzicht op het Beverwijcksplein.

Zijkamer, zowel bereikbaar vanuit de voorkamer als vanuit de hal

Gezellige, in de stijl van het huis passende keuken aan de achterzijde met houten blad, porseleinen spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, oven (vernieuwd in 2024) en leuke nis met houten planken.

De eyecatcher in de keuken is toch wel de authentieke bakstenen muur!

OUDENHOVENSTRAAT 28, DORDRECHT

MET LIEFDE EN ZORG GERENOVEERD

Tweede verdieping:

Toffe open slaapverdieping met de stoere daksparanten en hoge nok in het zicht. In het zijdakvlak is een kunststof dakkapel geplaatst. Tevens zijn er twee extra dakramen aangebracht. Samen met de raampartijen aan de voor- en achterzijde creëert dit een mooie lichtinval en ook de mogelijkheid om op eenvoudige wijze separate (slaap)kamers te maken. Ook de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2015) bevindt zich op deze verdieping)

Gave badkamer (2015/2016) voorzien van mooie tegelvloer, volledig betegelde wanden, inloopdouche met glazen scherm en thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandcloset en wasmachine aansluiting.

Algemeen:

Vloerafwerking: kamer en suite met originele houten vloerdelen. Vinylvloer in de zijkamer. De keuken en tweede verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.

Wandafwerking: grotendeels stucwerk wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: bijna volledig voorzien van vernieuwde hardhouten ramen en kozijnen met isolerende beglazing.

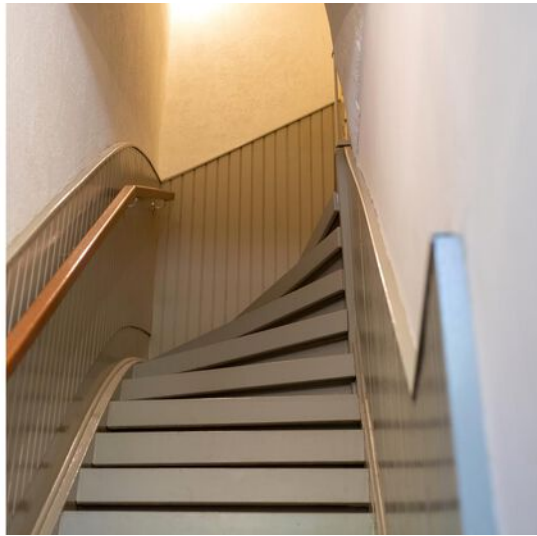
Renovatie: in 2015/2016 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- gevelisolatie
- dakisolatie
- complete cv-aanleg inclusief leidingwerk en radiatoren met een Evohome-systeem van Honeywell (slimme zone regeling)
- elektra vernieuwd (merendeel van de bedrading en schakelmateriaal, excl. de lichtschakelaar in de entree/hal)
- mechanische ventilatie
- beide badkamers vernieuwd/aangelegd
- installatie van een nieuwe keuken.

Dak: in 2020 is het dak gerenoveerd. Tevens is de dakkapel aan de voorzijde vernieuwd.

Buitenschilderwerk: 2020.

Fundering: in 2006 is het pand voorzien van een nieuwe fundering (buispalen met beton).





KENMERKEN

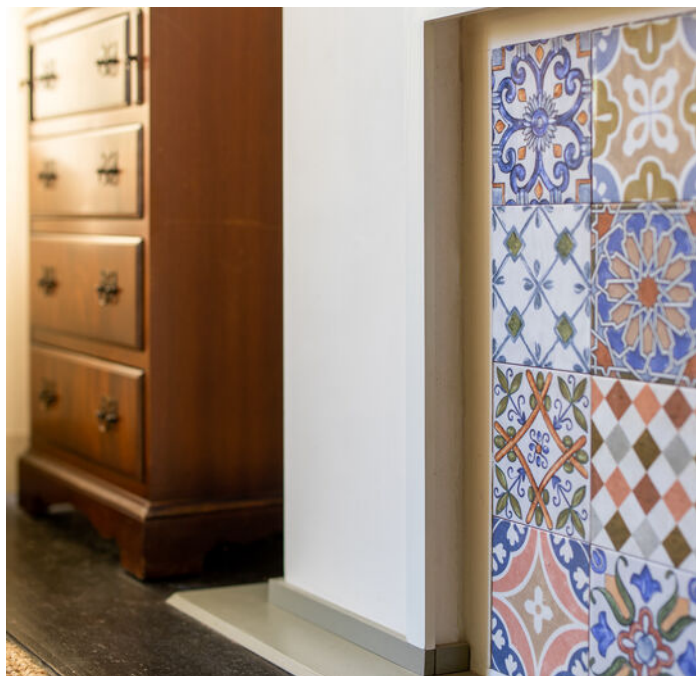
Energie label: E

Vereniging van Eigenaren: niet actief

Beschermd stadsgezicht: ja

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht,
sectie D, nummer 6781, A-2.

Oplevering: in overleg



Françoise

Françoise vertelt...

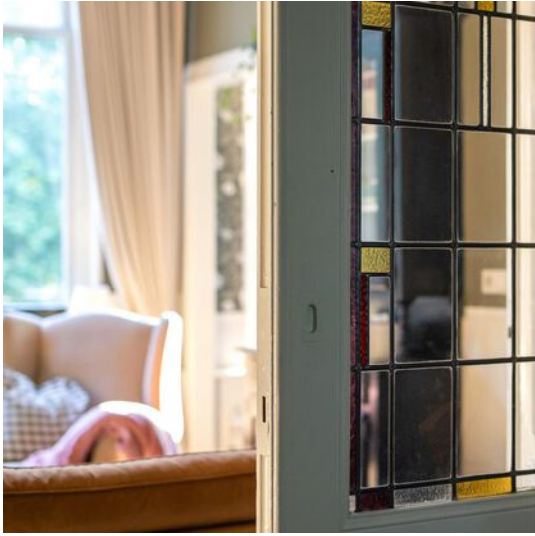
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

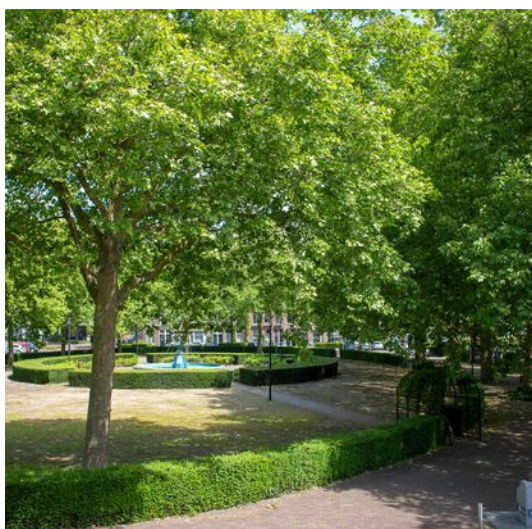
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**VOLOP GENIETEN EN
RELAXEN IN DE
GEZELLIGE
KAMER EN SUITE**







EEN PRACHTIG VRIJ
UITZICHT OP HET
GROENE
BEVERWIJKSPLEIN

ZIJKAMER

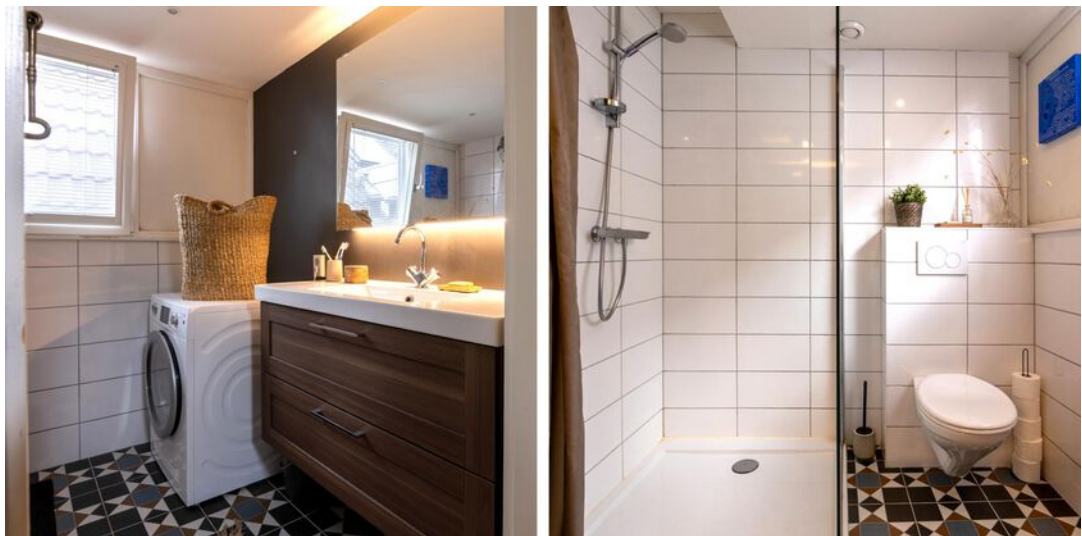






**TOFFE, LOFTACHTIGE
TWEDE VERDIEPING
MET GAVE BADKAMER
EN MOGELIJKHEID
VOOR TWEE MOOIE
SLAAPKAMERS EN
EEN RUIME OVERLOOP**



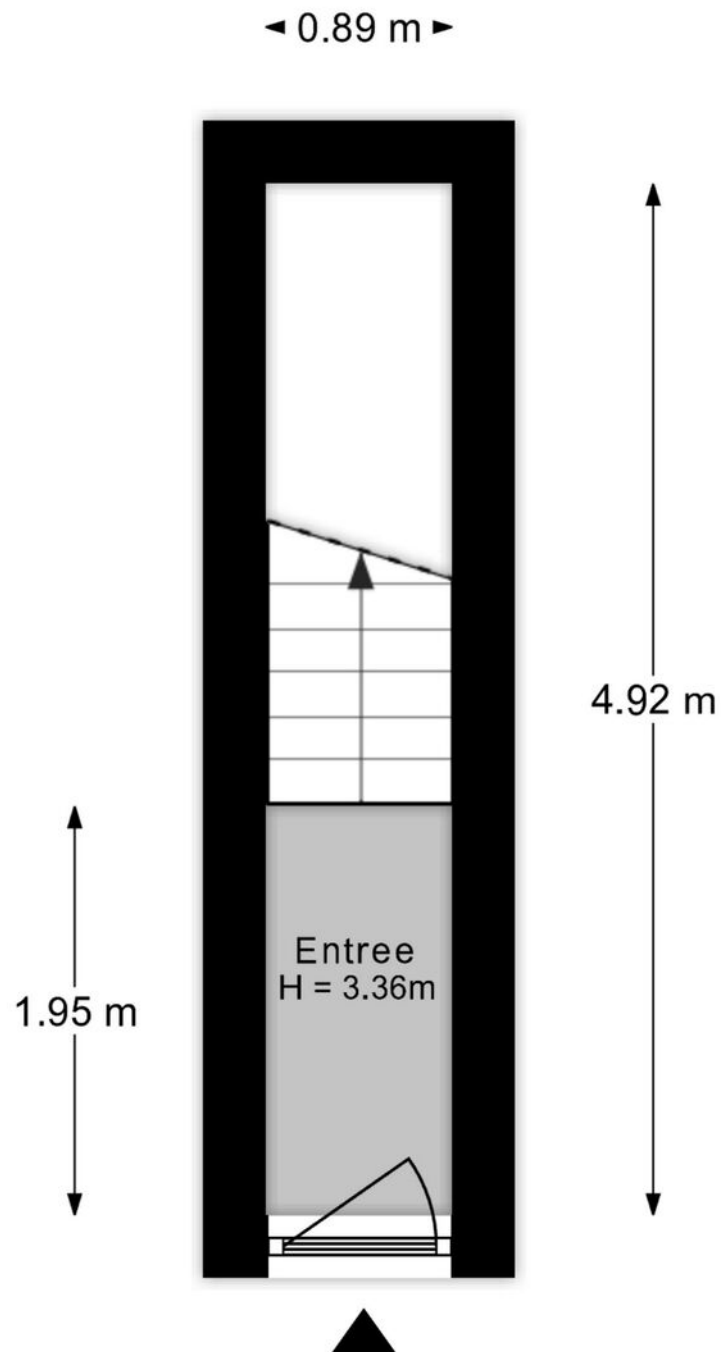




**KARAKTERISTIEK
WONEN OM DE HOEK
VAN HET STATION EN
HET GEZELLIGE
STADSCENTRUM**



Begane grond



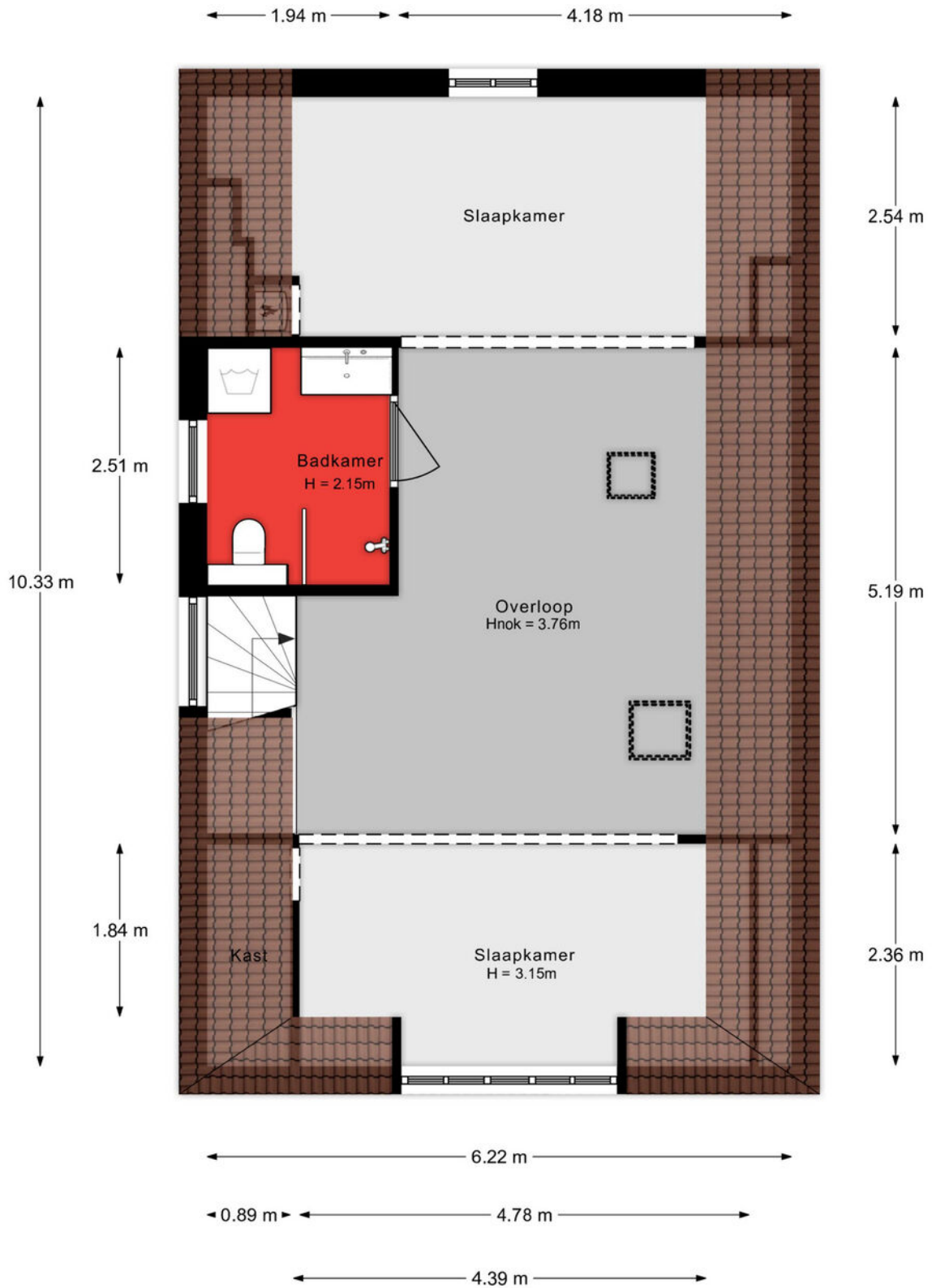
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



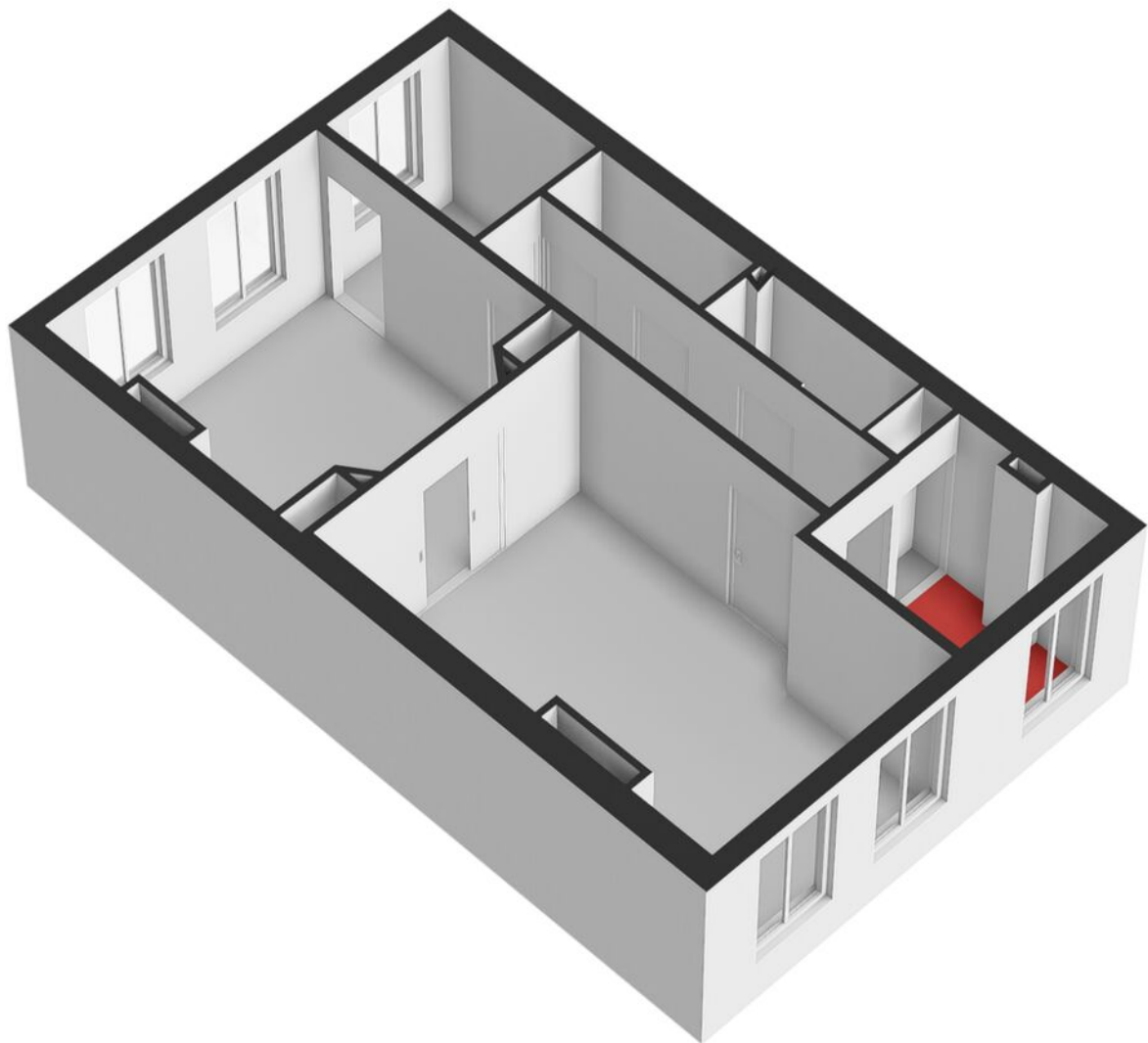
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping

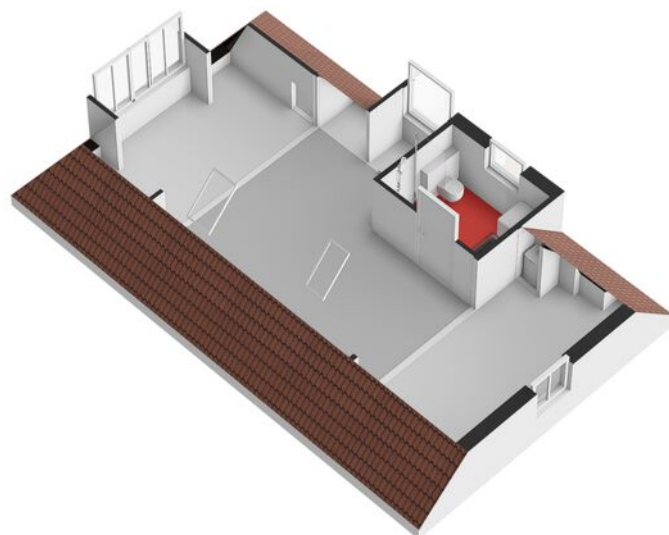


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



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 | | | |
| (Gas)kachels | | X | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |

LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| - barkrukken | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

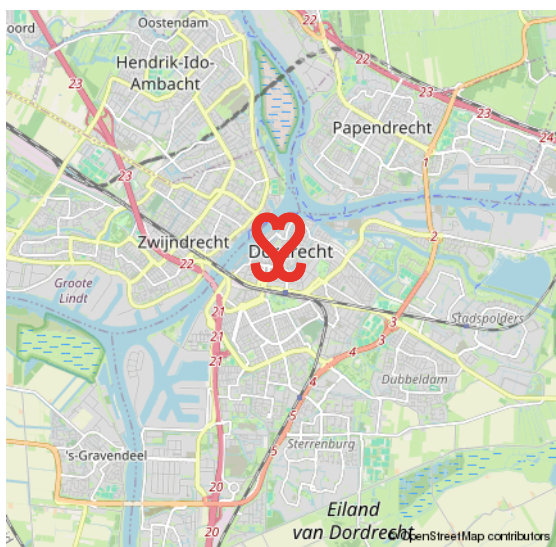
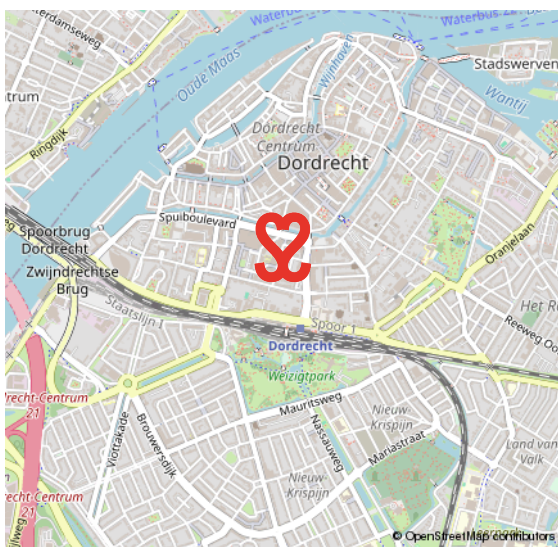
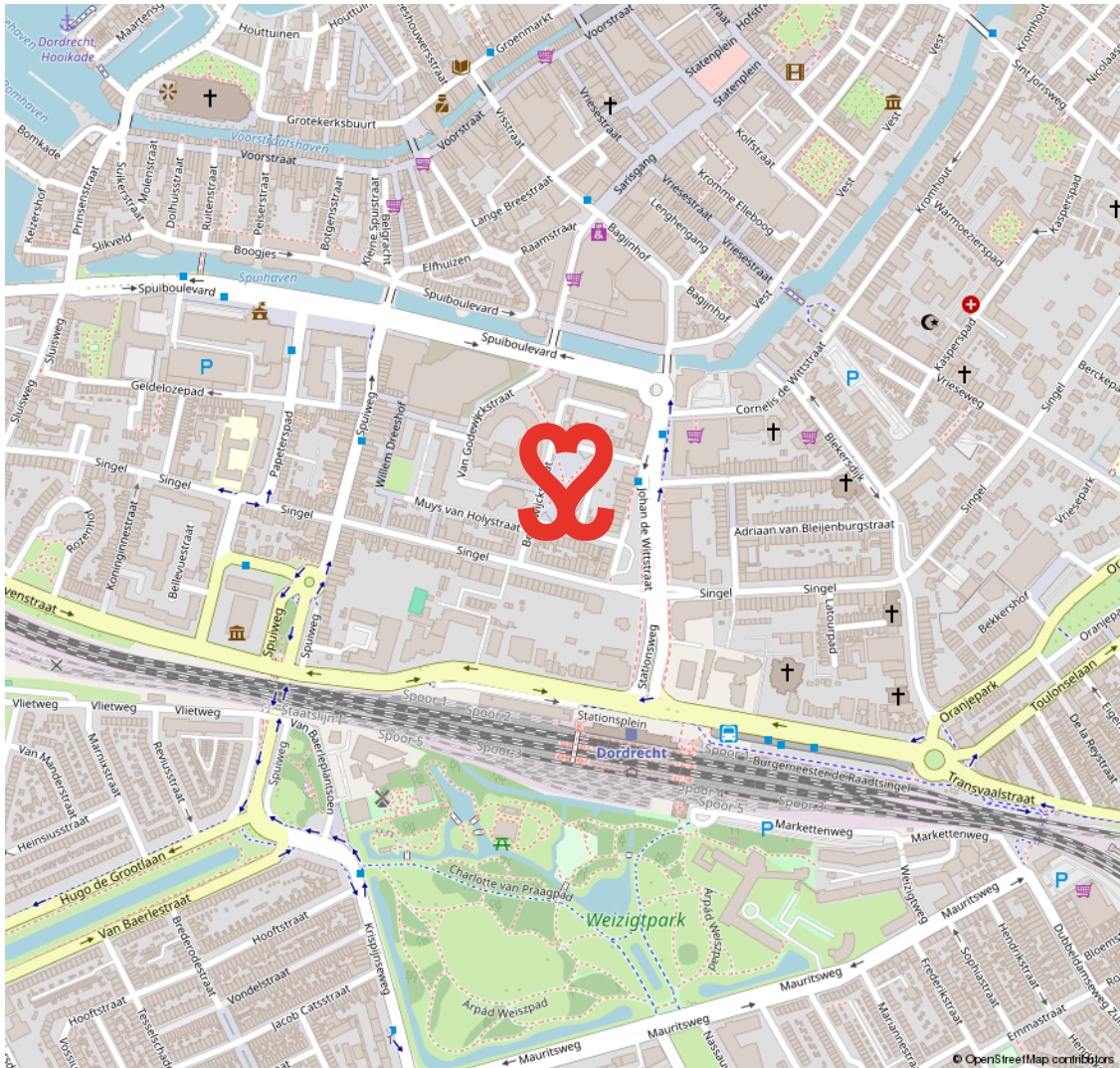


| | | | |
|-------------|--|--|---|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing | Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie D Perceel 3037 |  |
|-------------|--|--|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

SITUERING



19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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://www.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 TROÛÈL

