



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**NOORDENDIJK 96
3311 RR DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

Comfortabele, royale 4-laagse(!) gezinswoning in het centrum van Dordrecht met eigen parkeerplaats, tuin én een heerlijk dakterras op de zon!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

148 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

110 m²

INHOUD

493 m³

BOUWJAAR

2000

TUIN

achtertuint

PARKEREN

parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



NOORDENDIJK 96, DORDRECHT

ROYALE ÉÉNGEZINSWONING IN HET CENTRUM VAN DORDRECHT

- ideaal gelegen ééngeswoning aan de rand van het centrum;
- in 2015 vrijwel geheel gemoderniseerd en altijd tiptop onderhouden!
- volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- tuin en eigen parkeergelegenheid achter de woning;
- begane grond met woonkeuken en multifunctionele voorkamer;
- ruime woonkamer op de gehele 1e verdieping;
- 2 grote slaapkamers en de badkamer op de 2e verdieping;
- 3e verdieping met ruime open kamer en wasruimte;
- heerlijk zonnen op het gave dakterras;
- direct om de hoek van de levendige Stadswerven Zuid met Kinopolis bioscoop en cultureel centrum Het Energiehuis;
- voorts dichtbij Villa Augustus, het Wantijpark en alle centrumvoorzieningen zoals Schouwburg Kunstmin, NS-station en het winkelgebied;
- woonoppervlak 148 m². Bruto inhoud 493 m³;
- bouwjaar 2000. Eigen grond 110 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), toilet met fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkeuken.

Op de begane grond bevindt zich thans één grote woonkeuken/ruimte doordat de voormalige kamer aan de voorzijde bij de keuken is gevoegd. Het is echter weer eenvoudig mogelijk om deze ruimte op te splitsen waardoor er een multifunctionele (slaap/werk/praktijk) kamer ontstaat. De deur vanuit de hal naar deze kamer is nog aanwezig.

De keuken beschikt over een moderne hoekopstelling voorzien van een vaatwasser, stoomoven, koelkast, vriezer, SMEG fornuis met 5 pitten en afzuiginstallatie.

Vanuit de keuken is, middels openslaande tuindeuren, de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang en deur naar de woonkamer.

De woonkamer is U-vormig en beslaat de gehele 1e verdieping. Zowel aan de voor- als achterzijde is er vrij zicht en daardoor ook veel daglichtinval. Thans is er aan de voorzijde een werkhoek gecreëerd.

Tweede verdieping:

Overloop met kast, trapopgang en toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een grote kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning, voorzien van 2 dakvensters.

Slaapkamer 2, eveneens een prima kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Ruime badkamer met neutrale inrichting, compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en 2e toilet.

Derde verdieping:

Op de 3e verdieping (4e woonlaag) bevindt zich een mooie open kamer met toegang tot het dakterras.

Ook is er een (open) wasruimte met tevens de opstelling van de cv-combiketel (Vaillant HR uit 2017). Er bevindt zich bergruimte achter de knieschotten.

Het dakterras is ruim, biedt een leuk uitzicht op o.a. de molen en is gunstig op het zuiden gesitueerd.



Tuin/berging/parkerplaats:
De achtertuin is keurig aangelegd met bestrating en bloembakken. Er is een houten berging (v.v. elektra) aanwezig en ook is er ruimte om te parkeren op eigen terrein. Aan de achtergevel bevindt zich een waterkraantje en ook vanuit de tuin is de nabijgelegen molen te bewonderen.

Algemeen:
Vloerafwerking: modern laminaat op de 1e en 2e woonlaag (behoudens plavuizen in de hal) en vinyl op de 3e en 4e woonlaag.
Wandafwerking: gesausd glad stucwerk.

LIGGING AAN DE NOORDENDIJK

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.
Buitenschilderwerk: in het jaar 2022 uitgevoerd.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6788.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Woonoppervlak: 148 m²

Energie label: A

Bouwjaar: 2000

Grondoppervlak: 110 m²

Wijk: Centrum



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.



**WOONKEUKEN MET
MODERNE
OPSTELLING EN
OPENSLANDE
DEUREN NAAR DE
TUIN**







**DIEPE TUIN MET
BERGING EN EIGEN
PARKEERPLAATS**







**VERZORGD
AANGELEGD EN MET
ACHTEROM**

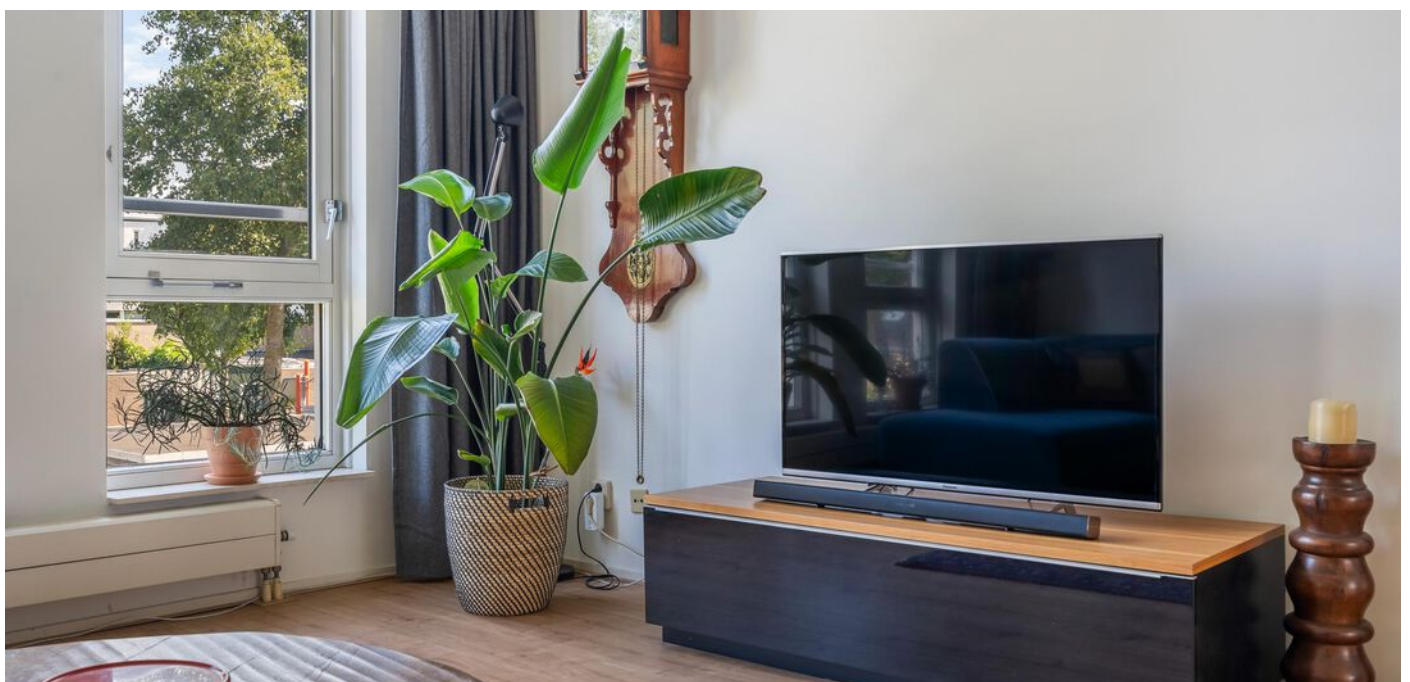




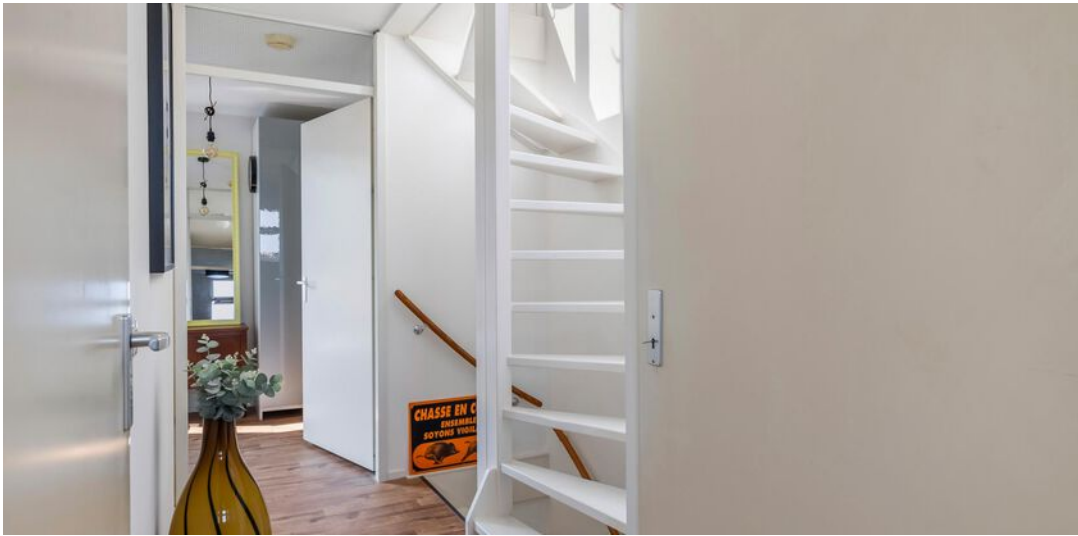




**WOONKAMER OP DE
1E VERDIEPING**







**2 SLAAPKAMERS EN
DE BADKAMER OP DE
2E VERDIEPING**







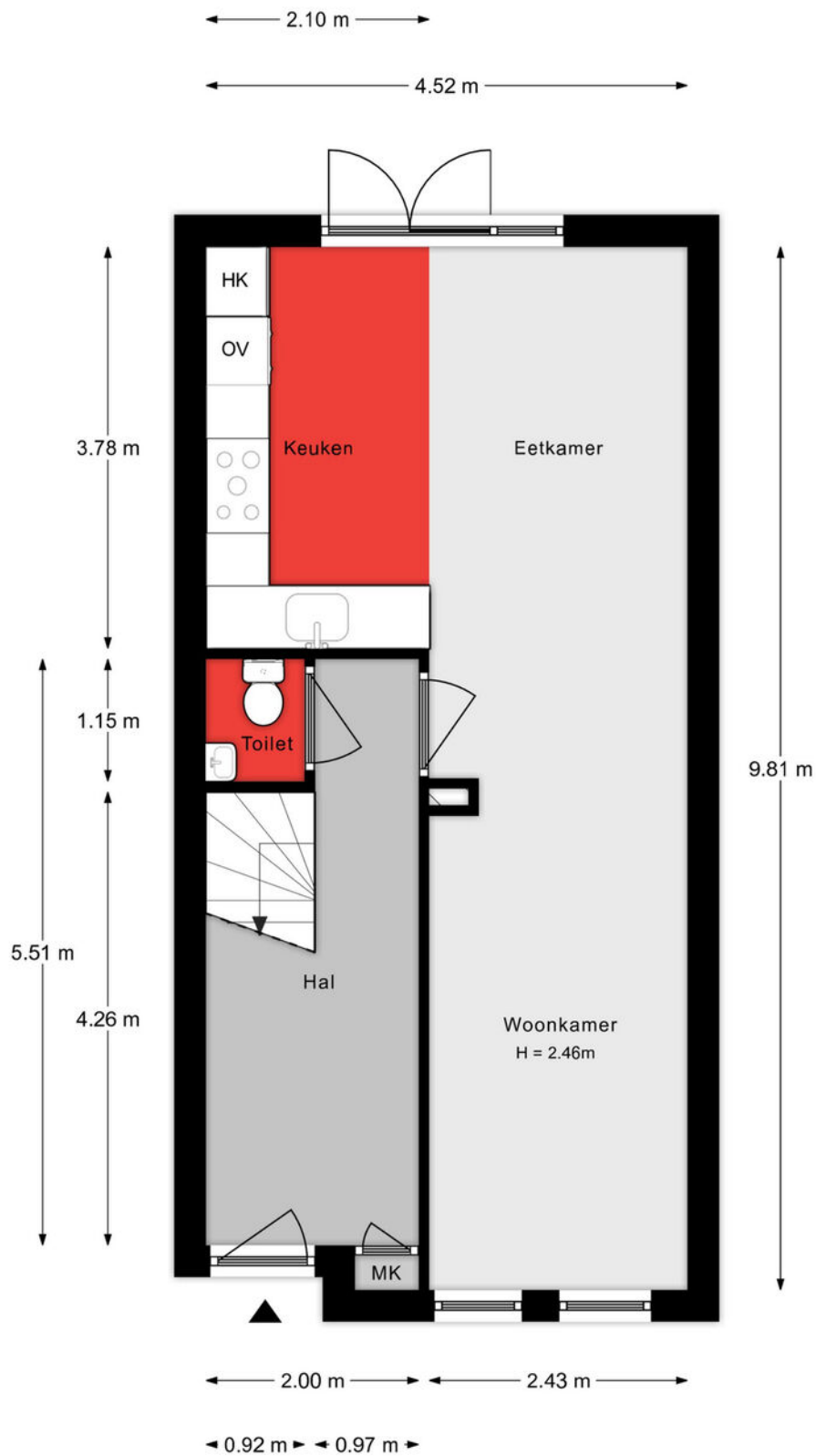
**3E VERDIEPING MET
STUDIO, WASRUIMTE
EN DAKTERRAS**





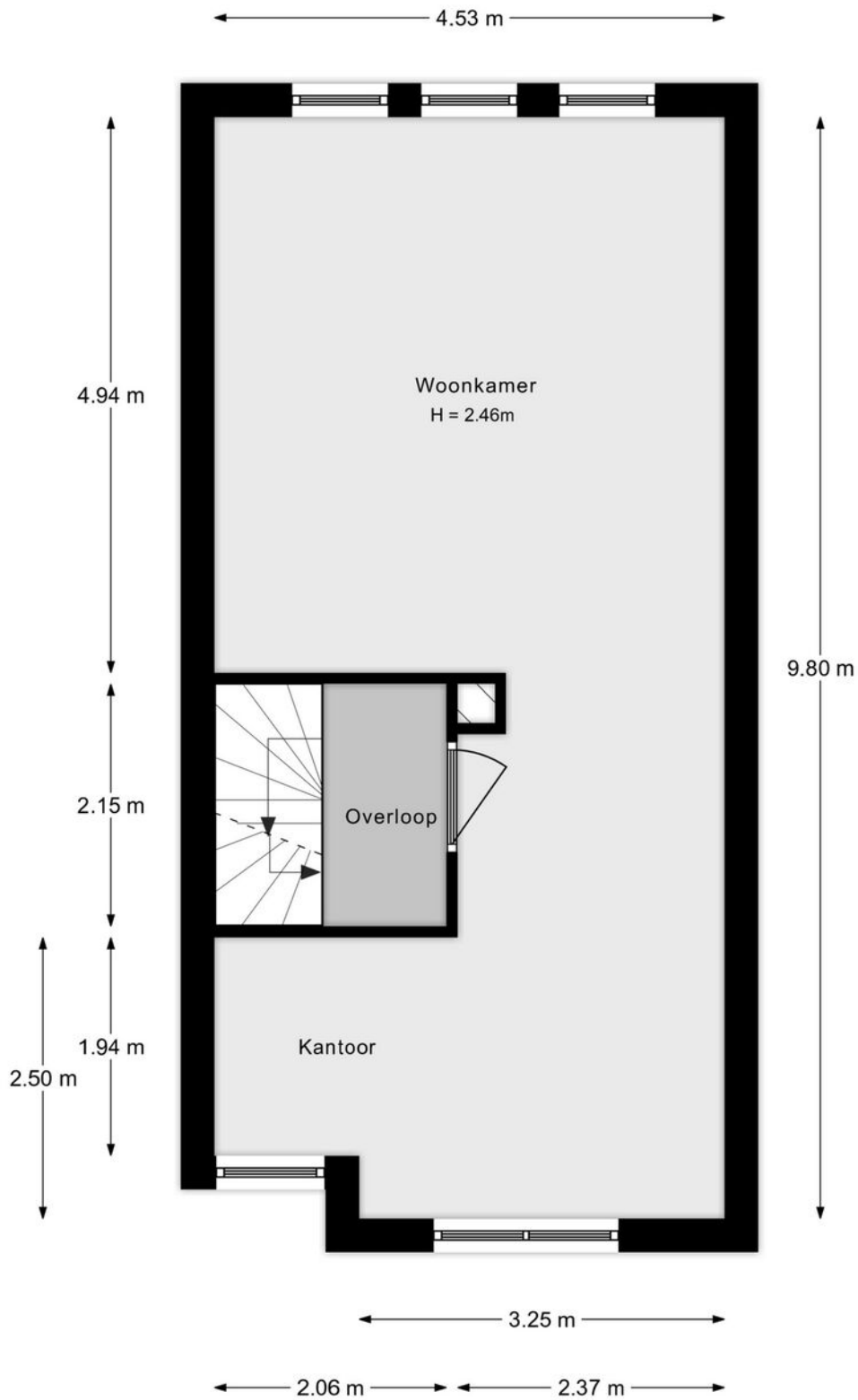


Begane grond



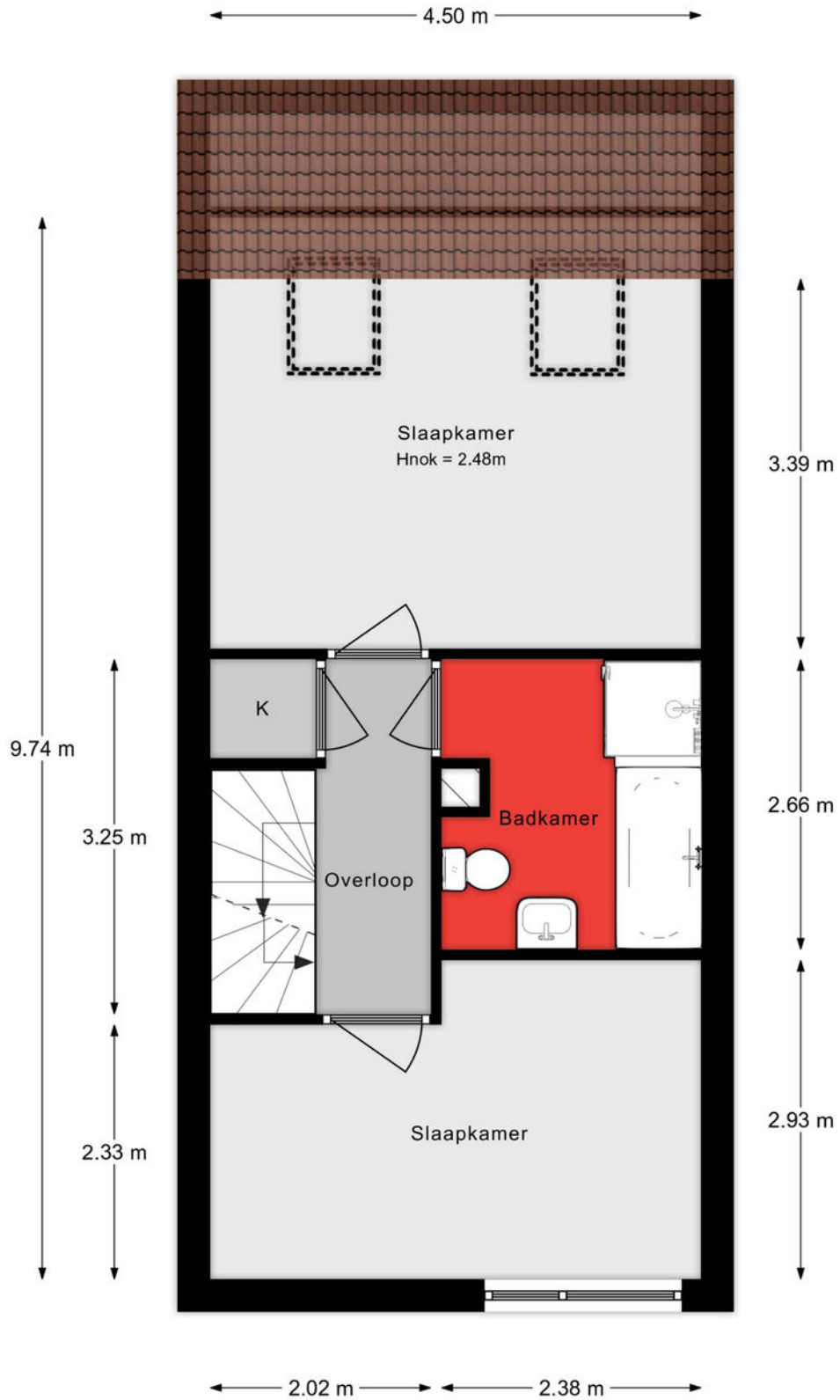
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



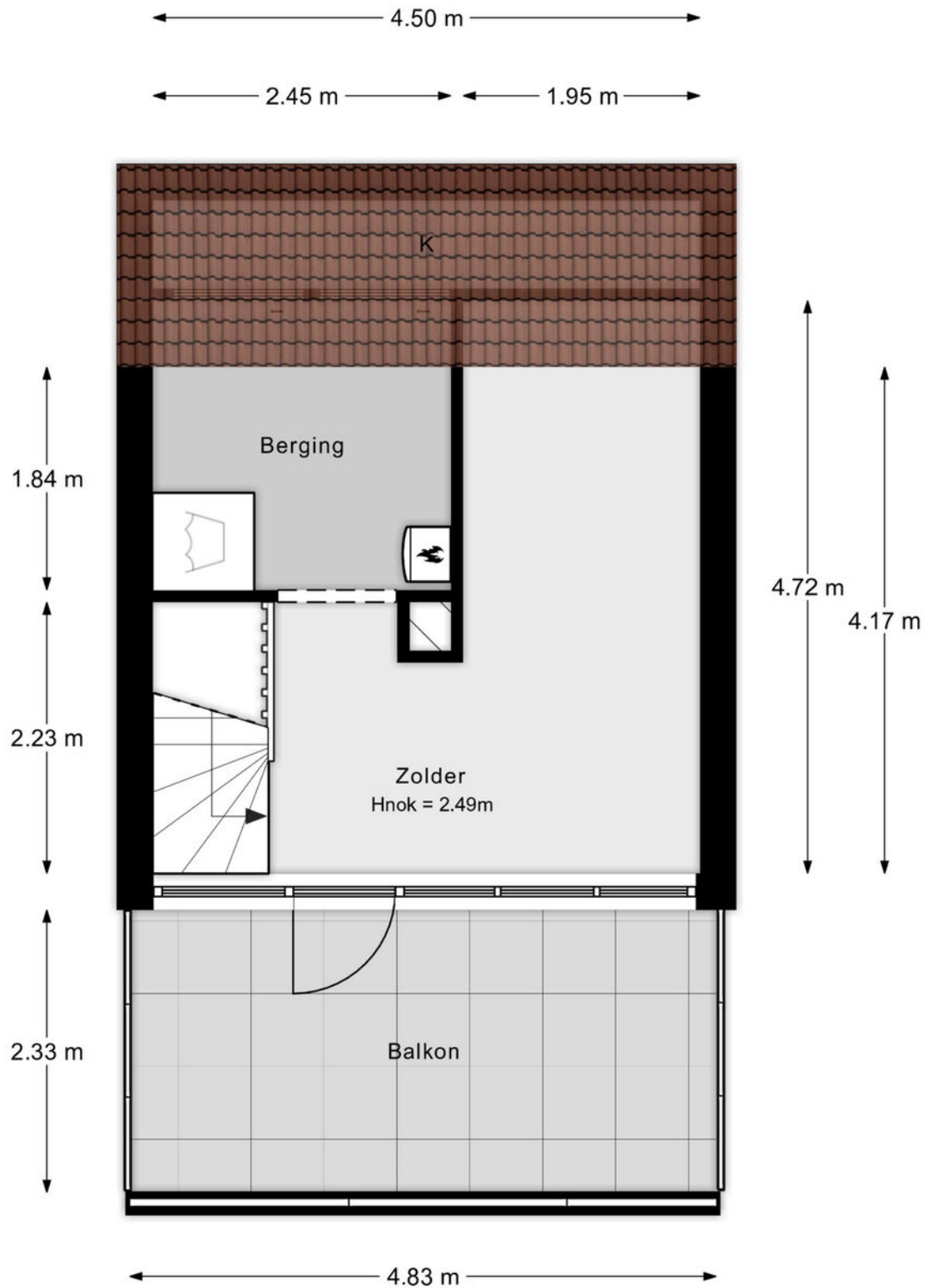
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



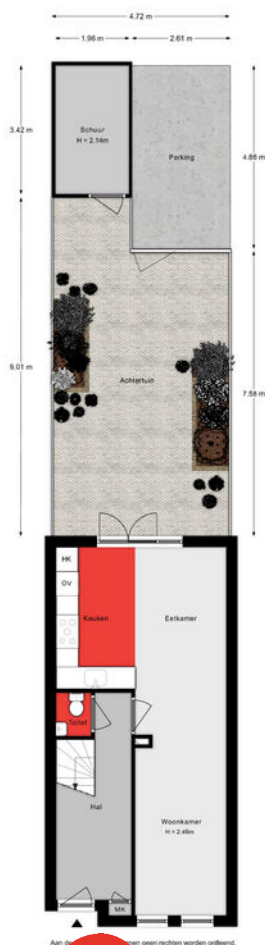
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- lichtblauwe kasten in de kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

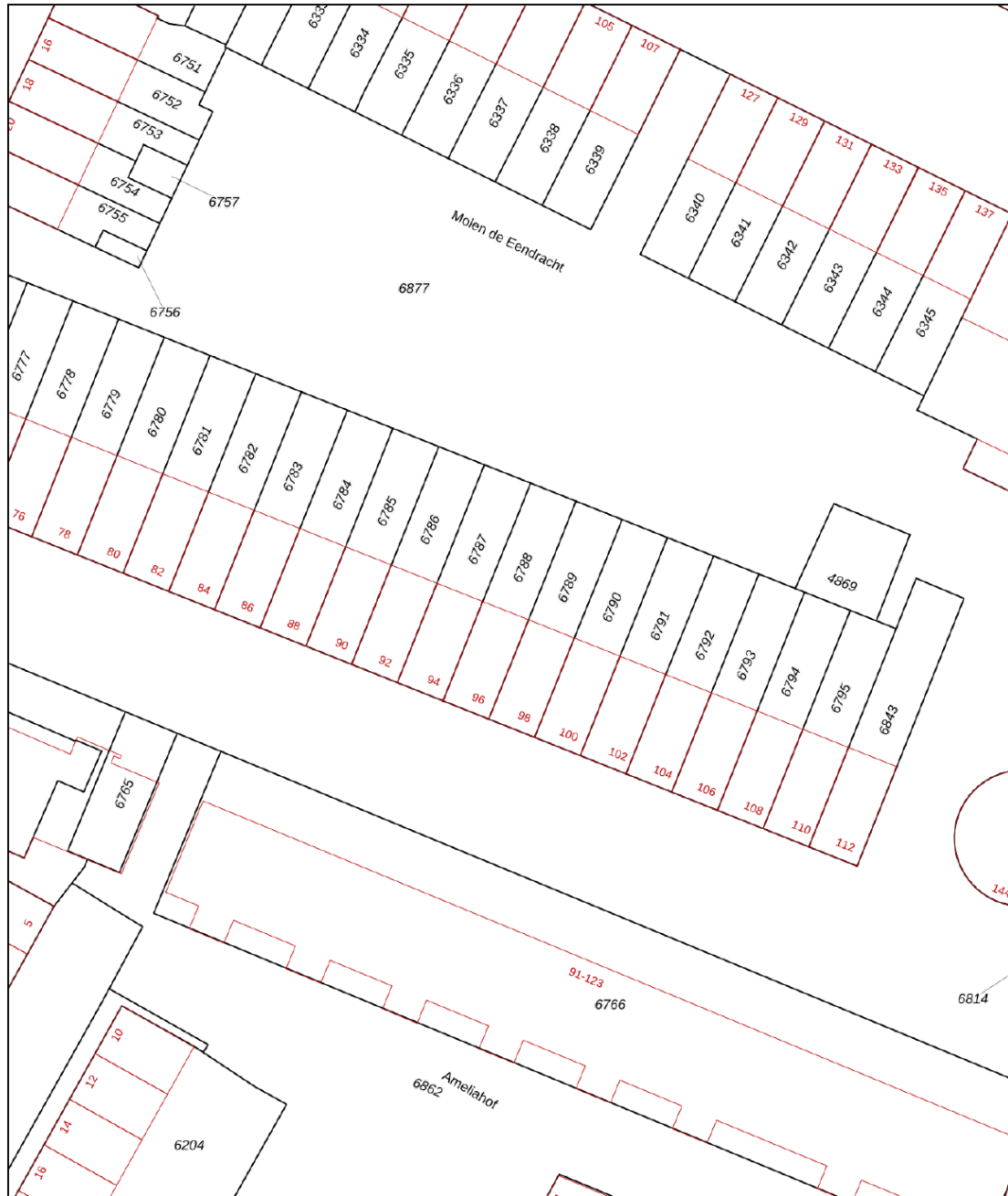
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
potten gaan mee + varen in de aarde		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Metalen kasten in de schuur	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

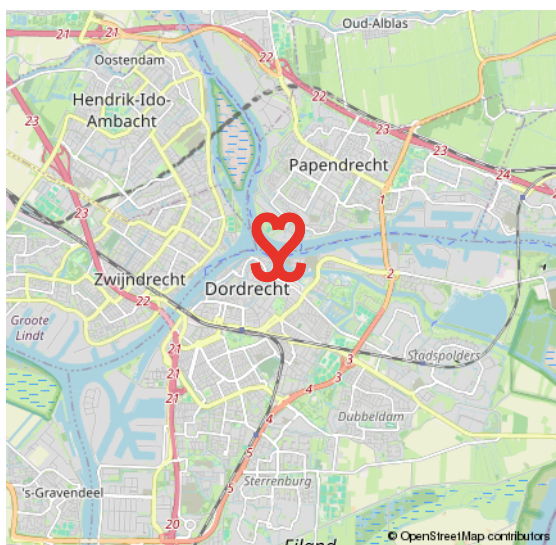
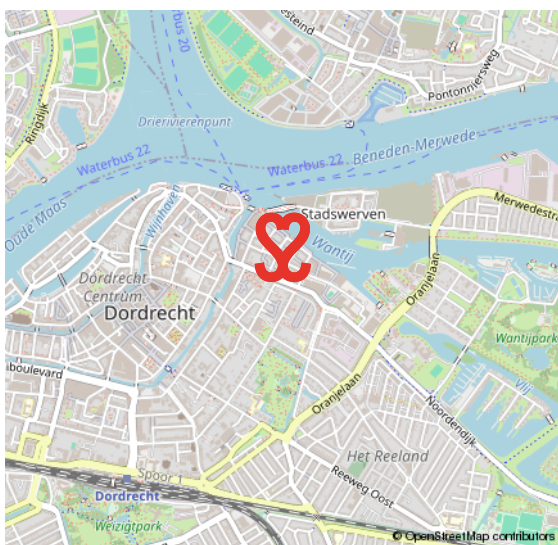
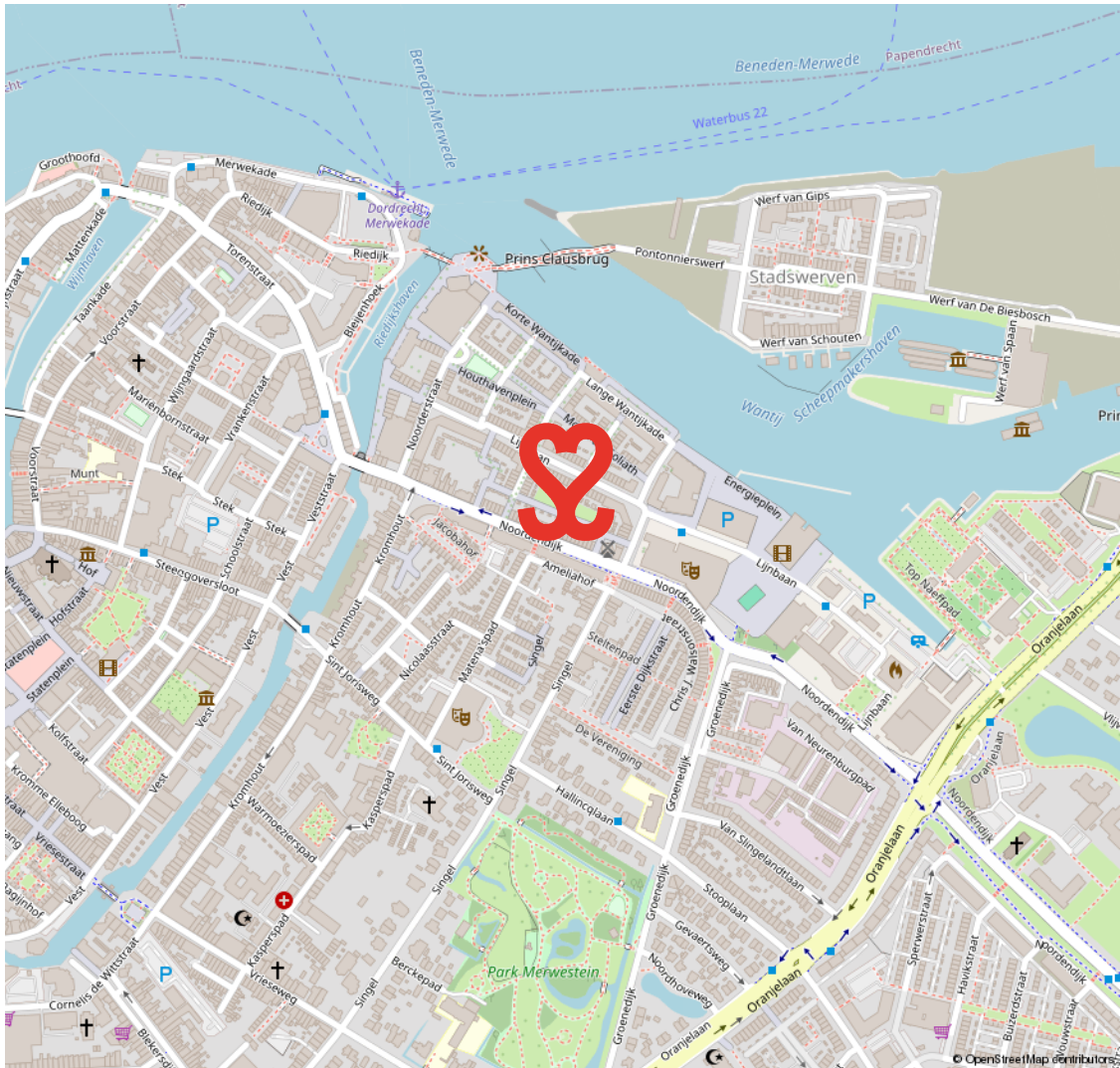


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6788</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

