



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**WERKENMONDESTRAAT 16
3312 JW 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

Bijzonder fraaie 2-onder-1-kapwoning op een zéér gewilde plek in de wijk Het Reeland! Volledig gerenoveerd en perfect onderhouden, met een diepe tuin, oprit én garage.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

141 m²

PERCELOPPERVLAKTE

328 m²

INHOUD

512 m³

BOUWJAAR

1954

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 700.000 K.K.



WERKENMONDESTRAAT 16, DORDRECHT

FRAAIE 2-1-KAPWONING IN DE GELIEFDE WIJK LAND VAN VALK / HET REELAND

- smaakvol en deskundig gerenoveerd, dus modern wonen in een karakteristiek jasje!
- prachtige ligging in een ruim opgezette en lommerrijke omgeving aan een brede laan met bomen;
- tot in de details verzorgd/afgewerkt en o.a. voorzien van een stijlvolle kamer en suite, luxe keuken/badkamer en 5 slaapkamers;
- energielabel A dankzij de 18 zonnepanelen, vloer-, dak-, gevel- en nagenoeg volledige glisolatie;
- living met houtkachel, en-suite deuren en openslaande tuindeuren;
- open keuken met moderne inrichting bestaande uit een kookeiland en wandopstelling;
- 2 slaapkamers, wasruimte en een moderne badkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping onder de mooie hoge kap met nog eens 3 slaapkamers;
- fraai aangelegde voor-, achter- en zijtuin met meerdere terrassen, veel groen, blokhut en pergola/overkapping;
- parkeren op eigen terrein op de oprit voor de vrijstaande garage;
- centrale ligging t.o.v. vele wenselijke voorzieningen zoals scholen, speeltuin, centrum, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 141 m². Bruto inhoud 512 m³;
- bouwjaar 1954. Eigen grond 328 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in stijlvolle hal met originele tegellambrisering en (vernieuwde) paneeldeuren. Open trapopgang naar de verdieping, toilet en toegang tot de woonkamer en kelder. De praktische kelder is waterdicht gemaakt, ideaal voor proviand.

Ook bevindt zich hier de elektrische verdeelinstallatie met moderne groepenkast en glasvezelaansluiting.

De living bestaat uit een kamer en suite met zitkamer aan de voorzijde en eetkamer met open keuken aan de achterzijde van de woning. De scheiding is middels mooie schuifdeuren met glas-in-loodramen en vaste kasten aan de eetkamerzijde. De vloer is belegd met een prachtige eikenhouten visgraat parketvloer en de wanden en plafond zijn afgewerkt met glad stucwerk.

In de zitkamer is er de erker met uitzicht op het groen aan de voorzijde van het huis. Ook is er de houtkachel (ter overname).

De eetkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin en open keuken met een moderne inrichting (2014) voorzien van kookeiland met inductie kookplaat en afzuigschouw. Daarnaast is er de wandopstelling met oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaste kastenruimte en spoelblok met vaatwasser en meerdere uittreklades.

Eerste verdieping:

Overloop met veel lichtinval middels de zijramen en eveneens de vernieuwde paneeldeuren. Toegang naar de 2 slaapkamers, de badkamer en wasruimte. De wasruimte is gesitueerd in de voormalige doucheruimte aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 1, een grote slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde, met vaste kastenruimte, maatwerk shutters voor de raampartijen en toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde. Ook deze kamer beschikt over vaste kastenruimte.

WERKENMONDESTRAAT 16, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Moderne badkamer uitgevoerd met twee wasmeubels met wasbakken, inloopdouche met regen- en handdouche, wandcloset en handdoekradiator. In het plafond zijn lichtspotjes verwerkt en de tegelvloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Overloop onder de hoge open nok, heerlijk licht door de twee kunststof Velux dakvensters (v.v. zonwering), vanwaar de 3 slaapkamers te bereiken zijn.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde en vergroot middels dakkapel. Bergruimte bevindt zich achter de knieschotten.

Slaapkamer 4, gesitueerd aan de achterzijde en eveneens met dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 5, gesitueerd aan de zuidzijde en met (berg)vliering en bergruimte met opstelling van de cv-combiketel (Vaillant HR uit 2020).

Tuin/garage:

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De voortuin is fraai aangelegd met grind, divers groen en oprit (geschikt voor meerdere auto's). Daarnaast is er een houtopslag, afsluitbare poort naar de achtertuin en de stenen garage met openslaande deuren, elektra en uitstortgootsteentje. Zowel aan de zijgevel van de woning als aan de zijgevel van de garage bevinden zich meerdere buitenkraantjes.

De diepe achtertuin (ZO) is aangelegd met een vlonderterras en lager gelegen gedeelte met sierbestrating, grind, gras, stenen berging, houten tuinhuisje (v.v. elektra) en siergrindterras met pergolaoverkapping/druif.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de hal en parketvloer in de woonkamer/keuken. Vinyl ter plaats van de verdiepingen.

Wandafwerking: modern stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (behoudens een enkel ruitje in toilet/kelder).

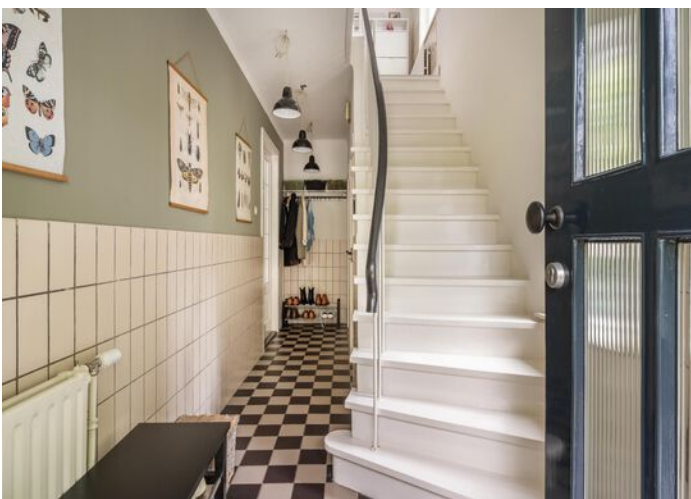
Energie label: A.

Zonnepanelen: de woning beschikt in totaal over 18 zonnepanelen, 12 op het hoofddak (2014) en 6 op de garage (2021).

Isolatie: voorzien van vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dak- en glisolatie.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4017.

Oplevering: in overleg.



**VOORTUIN MET
OPRIT EN GARAGE**

**ENTREE/HAL MET
TRAPOPGANG**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 141 m²

Inhoud: 512 m³

Energielabel: A

Bouwjaar: 1954

Grondoppervlak: 328 m²

Wijk: Het Reeland / Land van Valk



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.



**SFEERVOLLE LIVING
MET PRACHTIGE
EN-SUITE SCHEIDING**







**WOONKEUKEN AAN DE
ACHTERZIJDE MET
MODERNE
OPSTELLING**







**VOORZIEN VAN
DIVERSE
INBOUWAPPARATUUR**

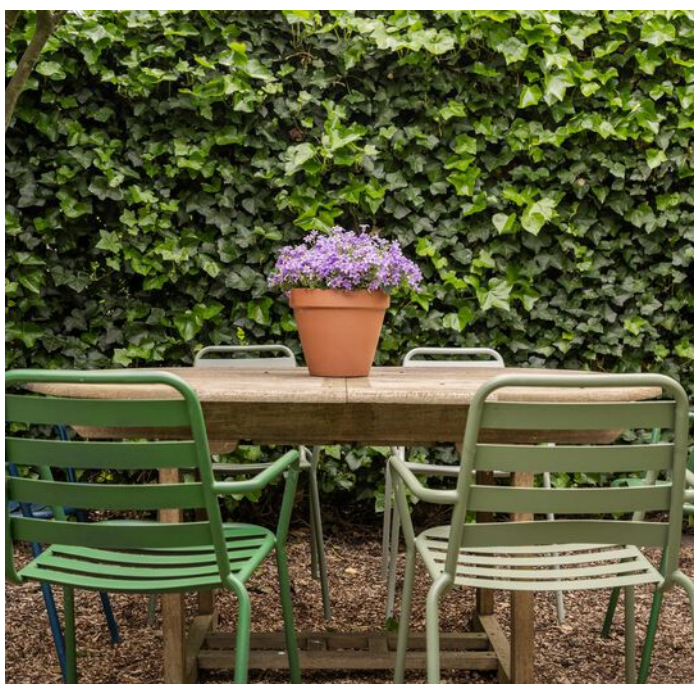
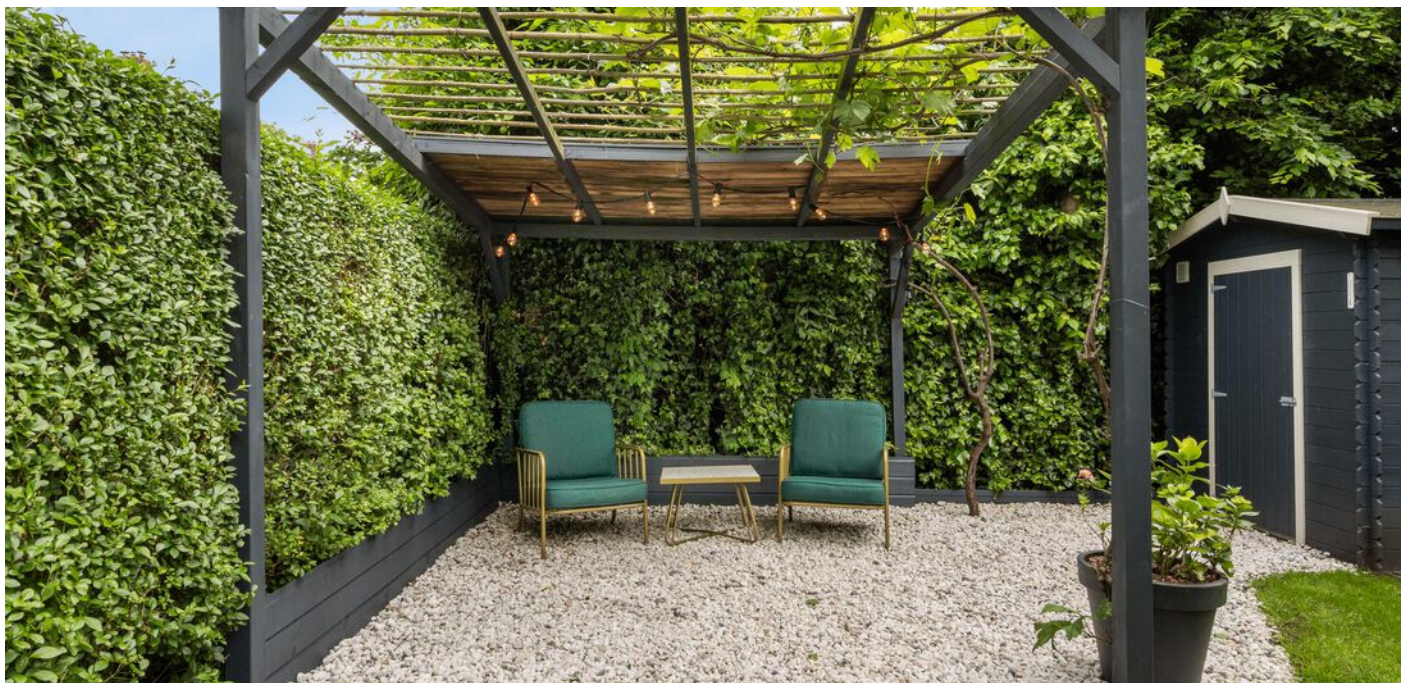




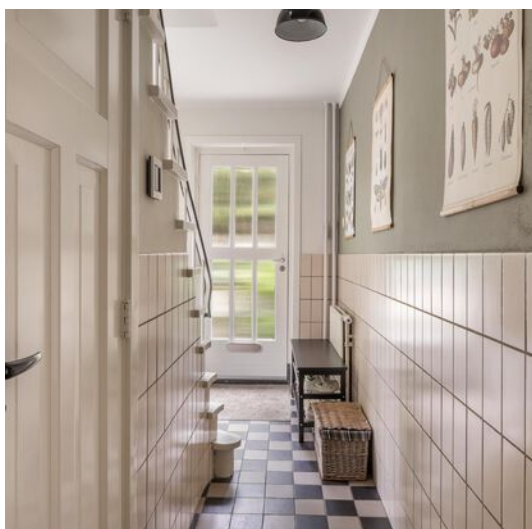




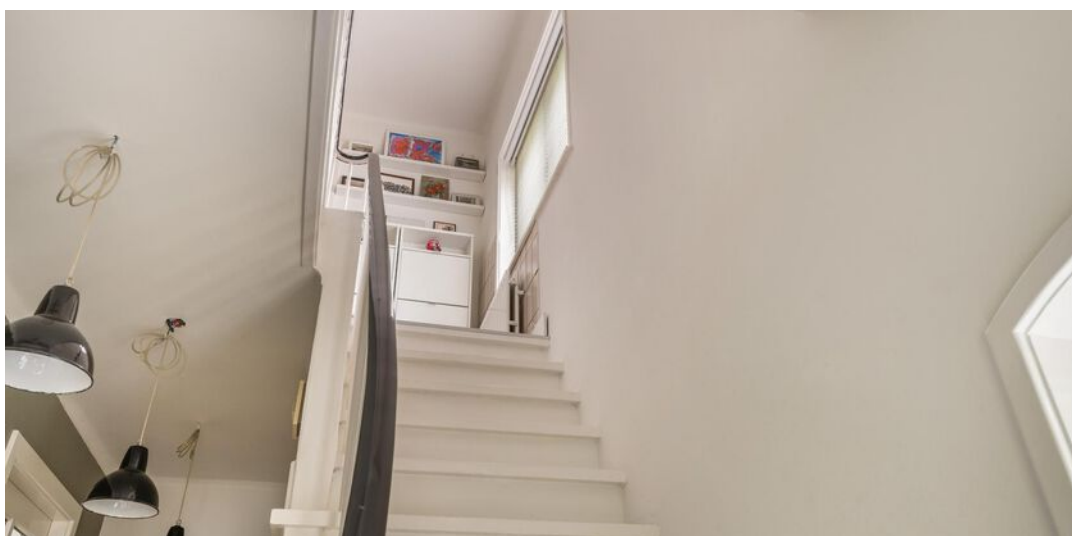
**DIEPE, FRAAI
AANGELEGDE
ACHTERTUIN (ZO),
OMGEVEN DOOR
VEEL GROEN**







**ENTREE/HAL MET
TRAPOGANG**



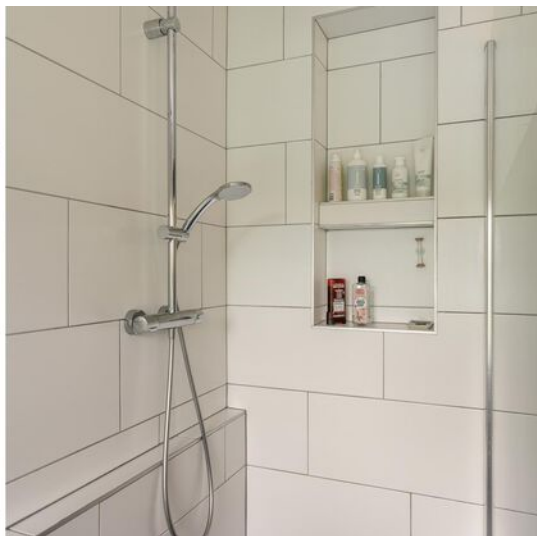




**2 RUIE
SLAAPKAMERS, DE
BADKAMER EN EEN
WASRUIMTE OP DE 1E
VERDIEPING**

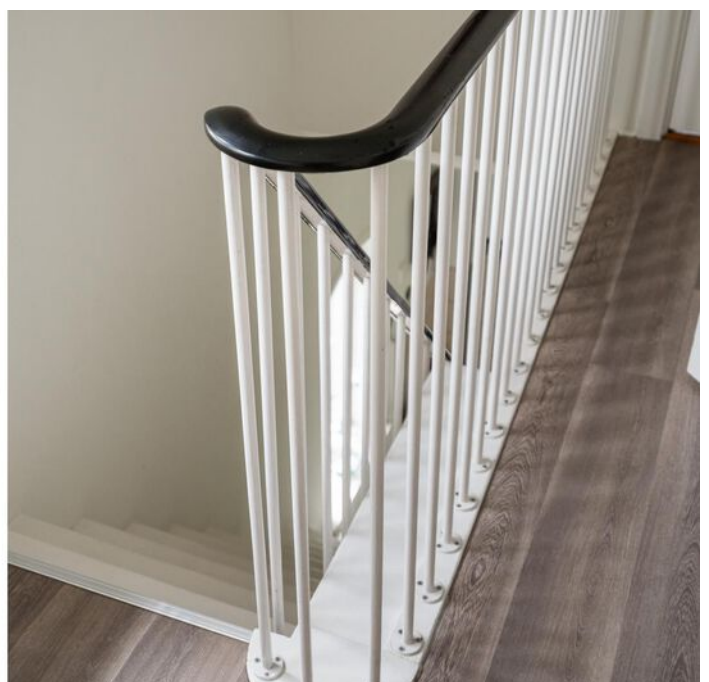








**2E VERDIEPING MET
3 SLAAPKAMERS**







**UITZICHT AAN DE
ACHTERZIJDE
KELDERRUIMTE**





**VRIJSTAANDE STENEN
GARAGE EN
DIEPE OPRIT**

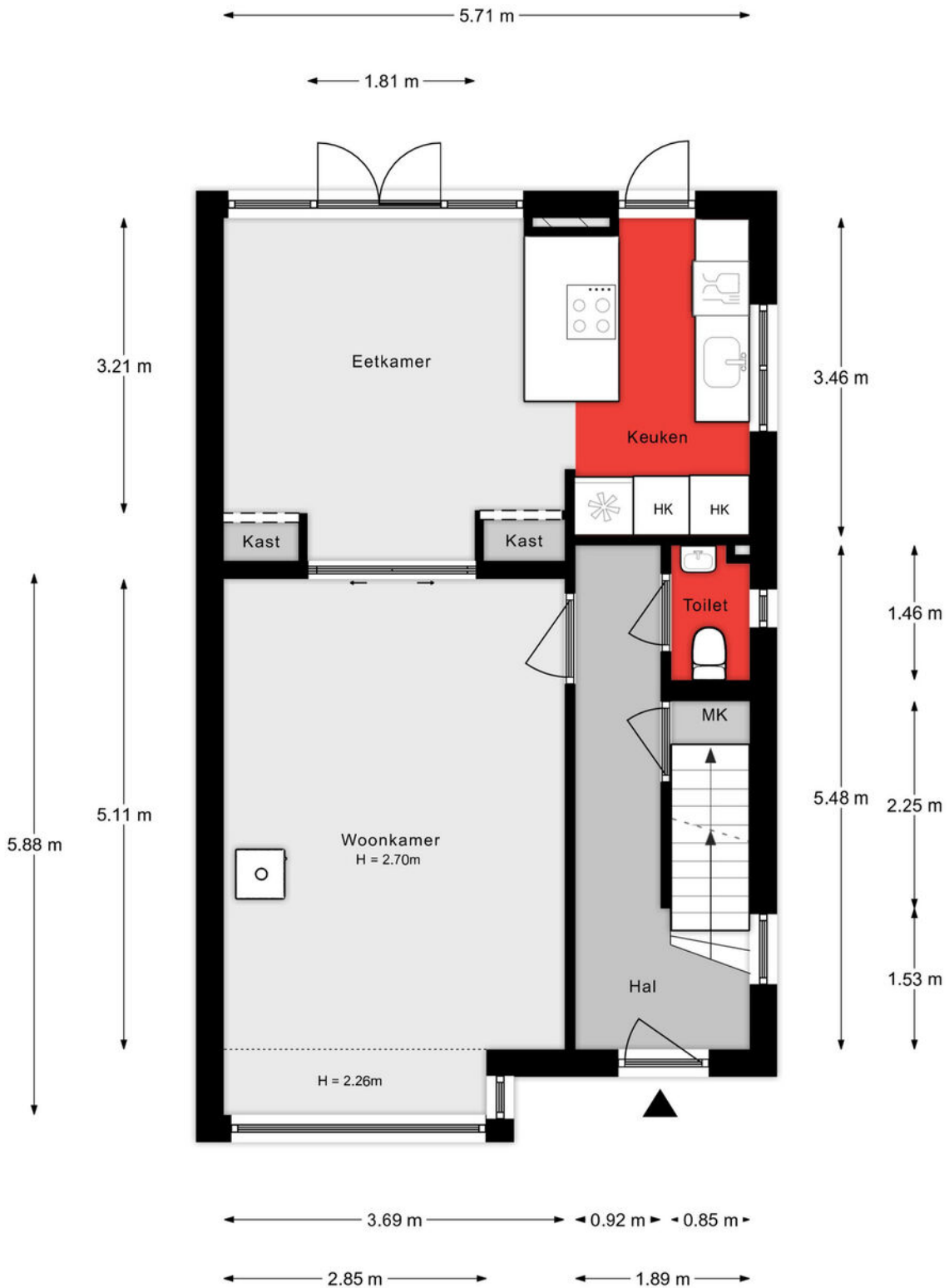




**LIGGING AAN EEN
BREDE GROENE LAAN
CENTRAAL T.O.V. VELE
VOORZIENINGEN**



Begane grond



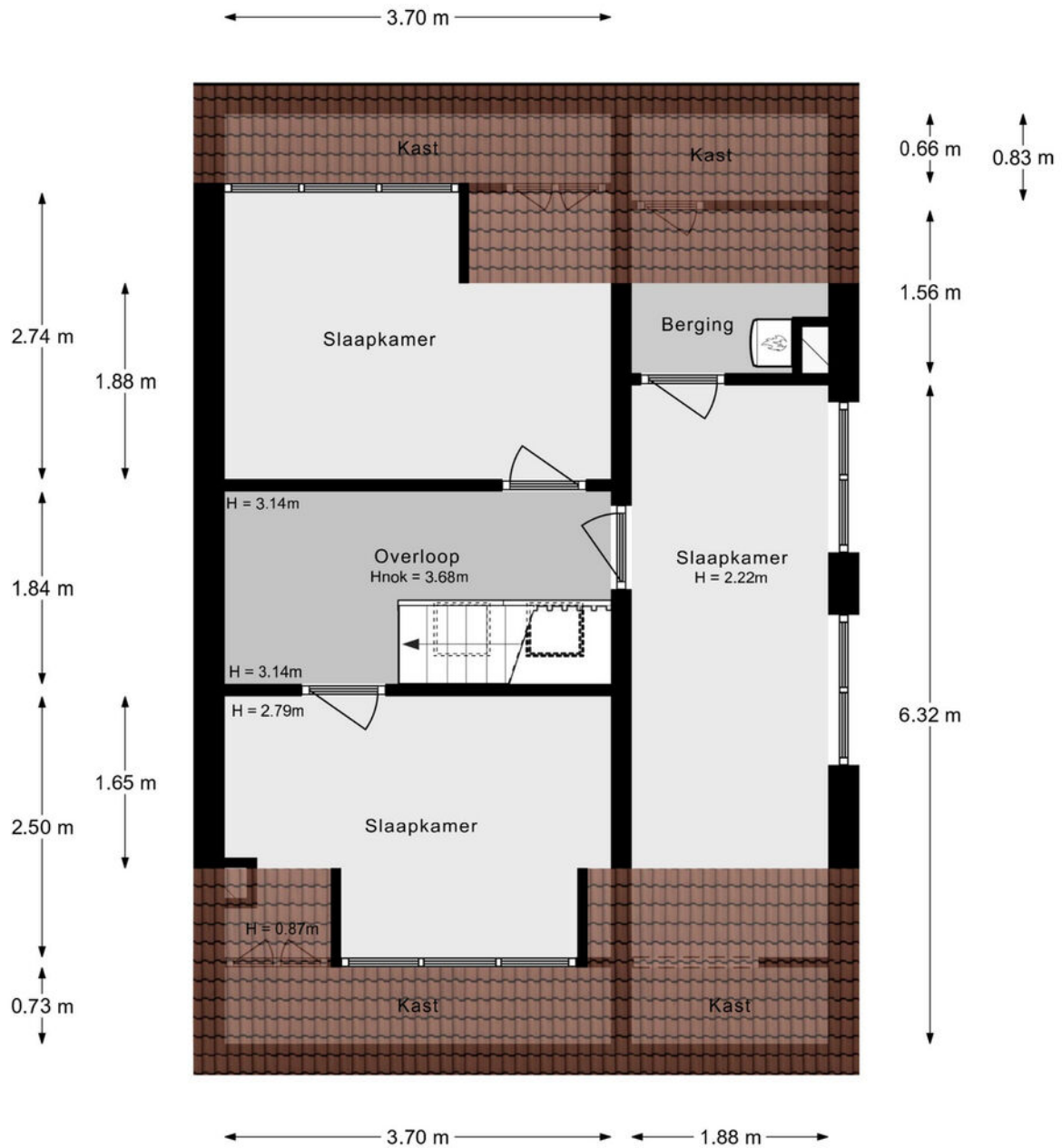
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Led verlichting kelder	X		
- Verlichting Wasruimte	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkastjes overloop 1e verdieping, grijze kast 1e verdieping voorzijde, witte schuifdeurenkast 2e verdieping,	X		
- fotoplankjes op overloop, plankjes en waslijnen in wasruimte, legplanken en wijnrek in kelder	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Vloertegels	X		
- Vinyl	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Overig, te weten			
- Grijs kast 2e verdieping slaapkamer zijkant	X		
- Spiegels		X	
- Zwarte ladekasten en zwarte nachtkastjes slaapkamer achterzijde 1e verdieping	X		
- Kapstok en sleutelhaakje gang		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer in kelder			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenstang	X		
- Handoekhaakjes katten		X	
- Ventilatoren in convectorput		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegels			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close in boiler keuken	X		
- Waterontharder in kelder		X	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Losse potten met planten (grotendeels)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lichtsnoer(en) tuin		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Led verlichting in garage, schuur en houten berging	X		
Planken schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tafeltje voor huis	X		
- Tuinmeubels		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

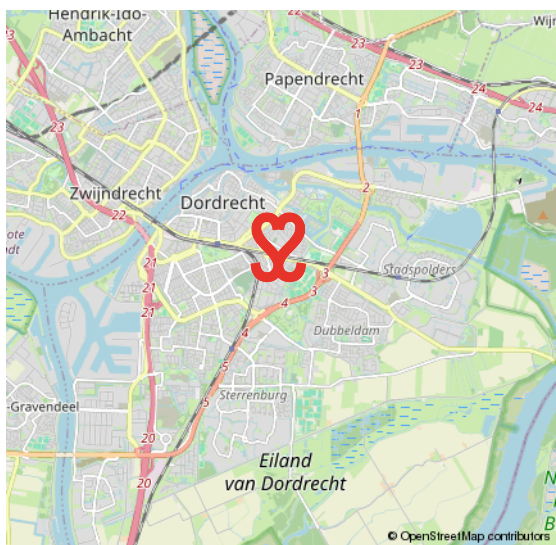
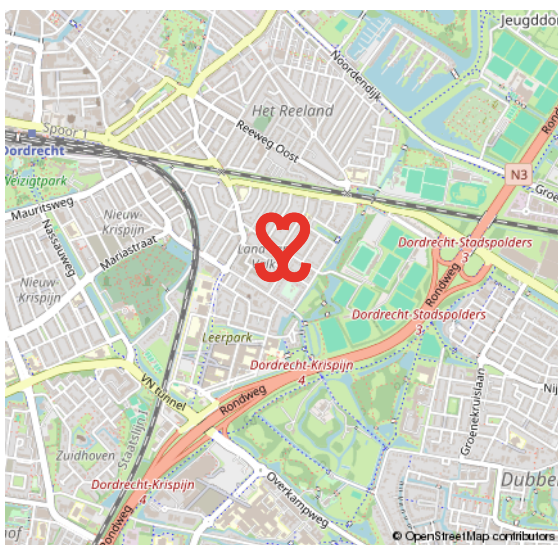
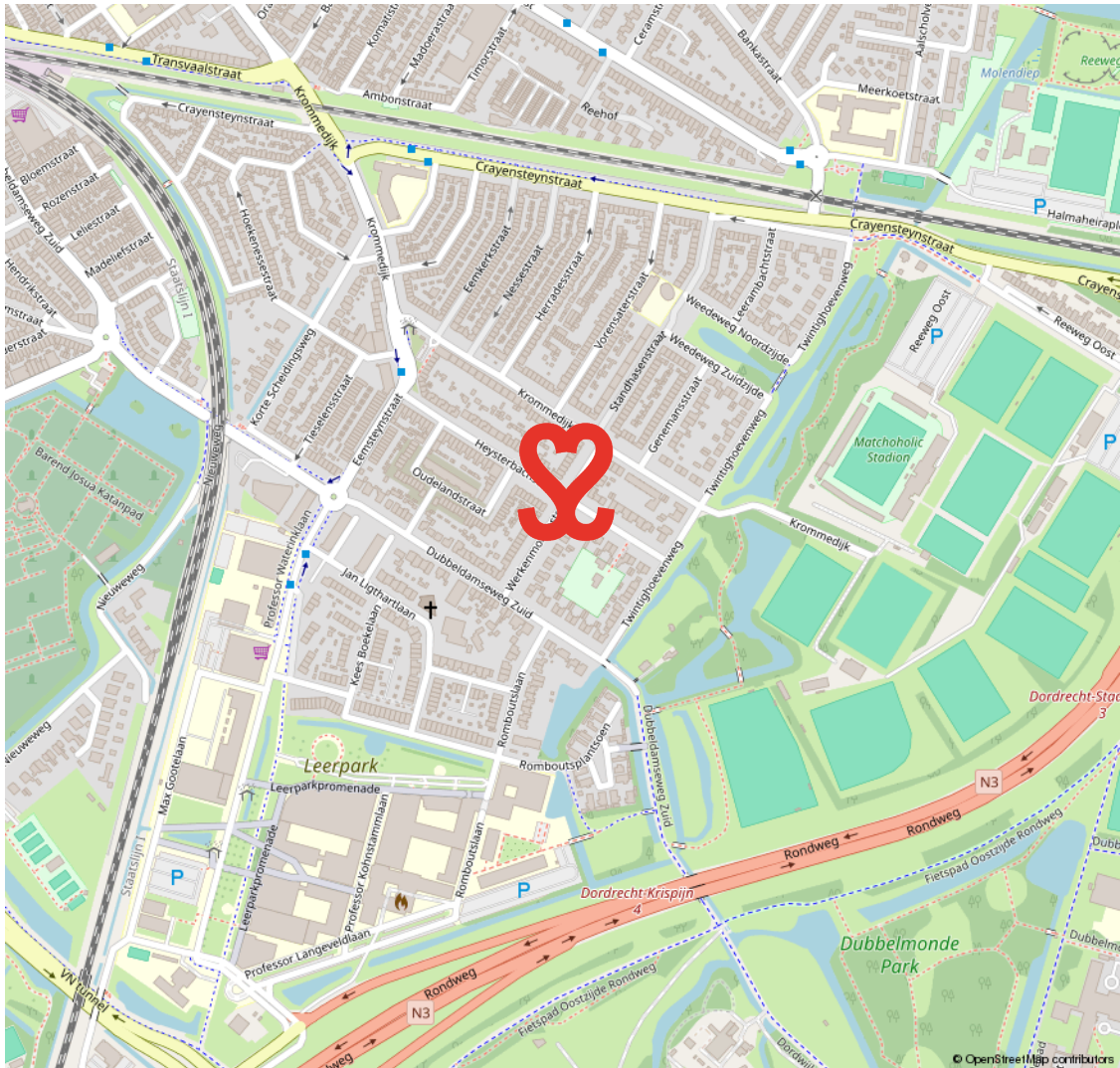


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 4017</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 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



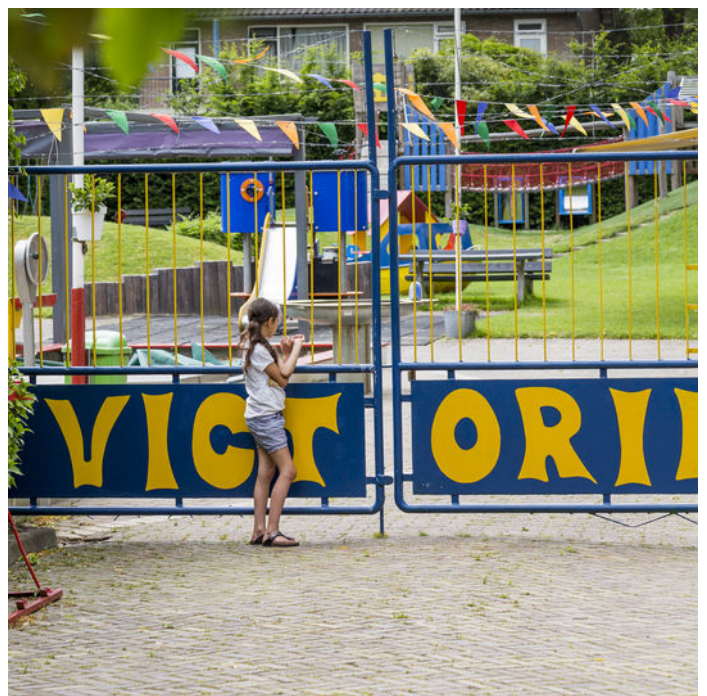
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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 TROUWEL

