



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**KORTE BREETRAAT 36 A
3311 ND DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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. Spannendddddd. 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

WONEN IN HARTJE CENTRUM!

Gemoderniseerde bovenwoning met 2 slaapkamers en een heerlijk dakterras.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / bovenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

60 m²

INHOUD

190 m³

BOUWJAAR

1870

BUITENRUIMTE

terras van ca. 15 m²

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



KORTE BREESTRAAT 36 A, DORDRECHT

JE HEERLIJKE EIGEN 'STEK' IN HARTJE BINNENSTAD VAN DORDRECHT

- l tterlijk om de hoek van de gezellige winkels, terrasjes en uitgaansgelegenheden;
- tevens op loopafstand van het NS-station en andere openbaar vervoersvoorzieningen;
- d  grote plus: een 15 m² groot terras op de 1e verdieping;
- woonverdieping met moderne open keuken;
- 2 slaapkamers en een keurige badkamer op de 2e verdieping;
- voorzien van vloer-, muur-, dak- en glisolatie;
- in 2025 voorzien van frisse afwerkingen en nieuwe laminaatvloer op de 2e verdieping;
- fantastisch gelegen in het hart van het historisch centrum;
- restaurants, terrasjes, musea, NS-station, het theater en winkelgebied binnen handbereik;
- woonoppervlak 60 m². Bruto inhoud 190 m³;
- bouwjaar 1870.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang en meterkast (v.v. glasvezelaansluiting).

Eerste verdieping:

Overloop met deur naar de leefruimte.

Woon-/zitkamer gelegen aan de voorzijde met intercom, originele hoge schuiframen en open trapopgang naar de slaapverdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich de open eetkeuken voorzien van moderne inrichting met rvs spoelbak, voorraadladen, 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw en een vaatwasser. Daarnaast is er een kastenwand met combi-oven, koel-/vriescombinatie en apothekerskast. Openslaande deuren bieden toegang aan het dakterras.

Tweede verdieping:

Overloop met Velux dakraam in het zijdakvlak en toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer.

Moderne badkamer voorzien van wastafel, douchebak, toilet, wasmachine aansluiting, Velux dakraam, antraciet kleurige tegelvloer en wit betegelde wanden.

Slaapkamer I, met dakkapel gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde en met opstelling van de cv-ketel (AWB Thermomaster uit circa 2005).

Terras:

De woning beschikt over een heerlijk beschut dakterras van ca. 15m², met hardhouten vlonderdelen. Het terras is gelegen op het zuidoosten en biedt veel privacy.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de begane grond en 2e verdieping (2025) en houten vloerdelen op de 1e verdieping.

Wandafwerking: glasvliesbehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing (behoudens de voordeur en 1e verdieping voorzijde).

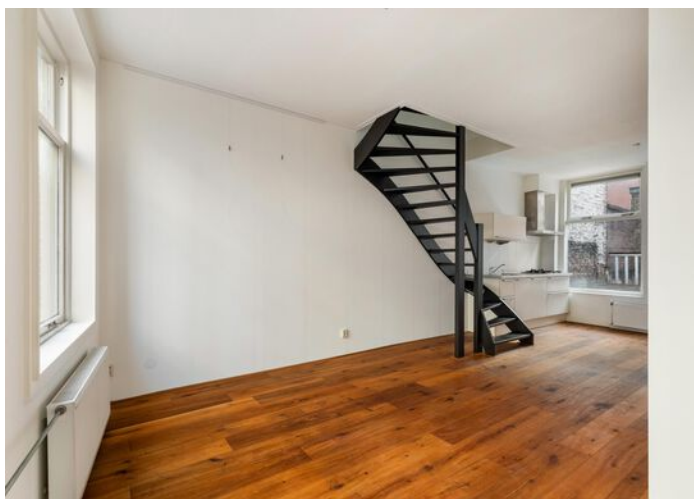
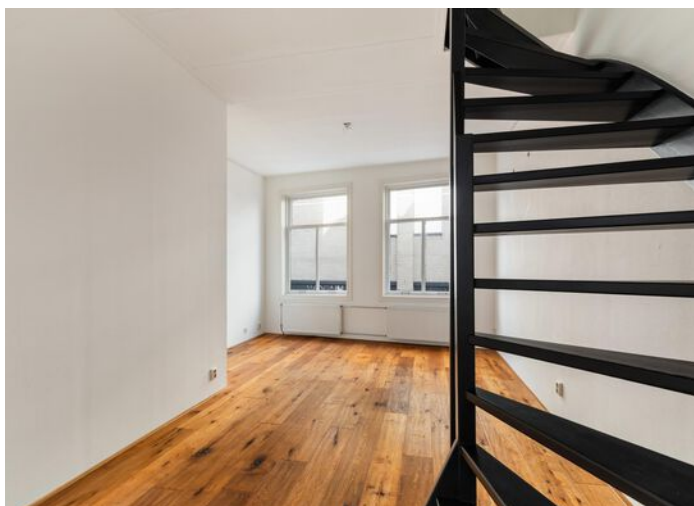
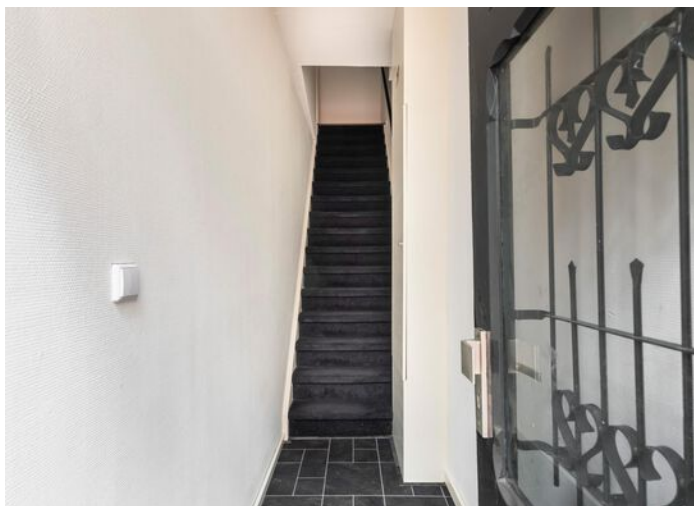
Energie label: E.

Bouwjaar: 1870.

Vereniging van Eigenaren: er een gezamenlijke opstal- en aansprakelijkheidsverzekering, de jaarlijkse bijdrage bedraagt thans   512,35.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4408.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.



**ENTREE/HAL
BEGANE GROND**

**WOONVERDIEPING
MET WOONKAMER
EN OPEN KEUKEN**

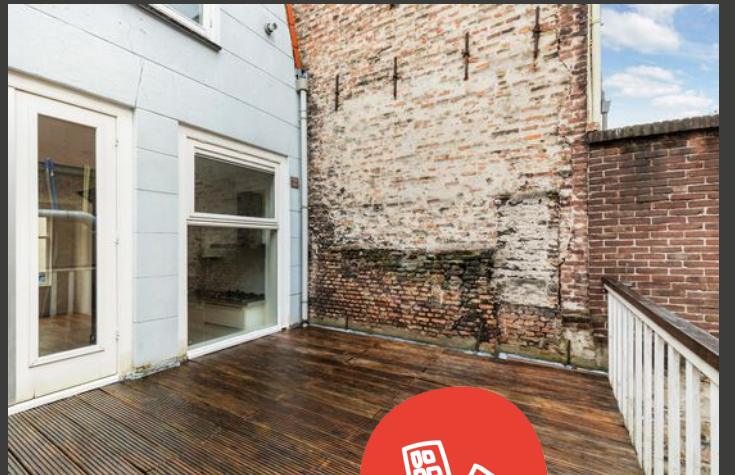


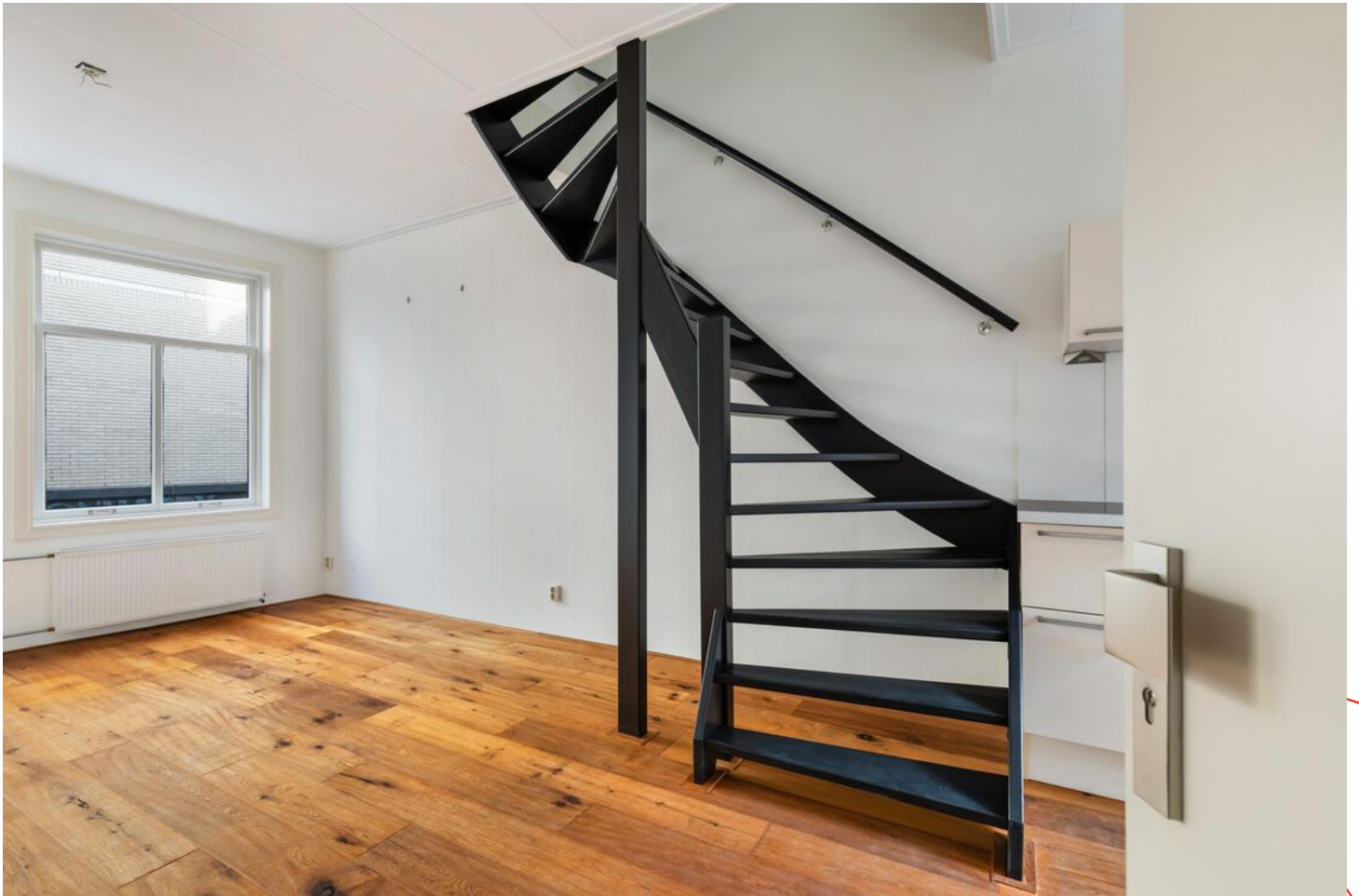
Jeroen legt uit

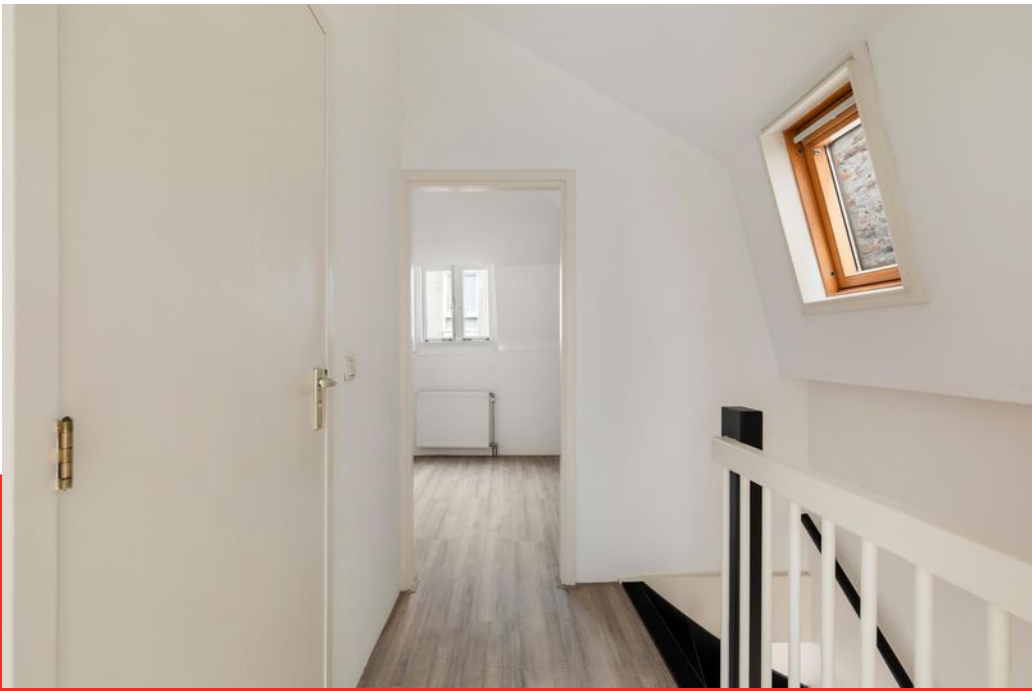
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

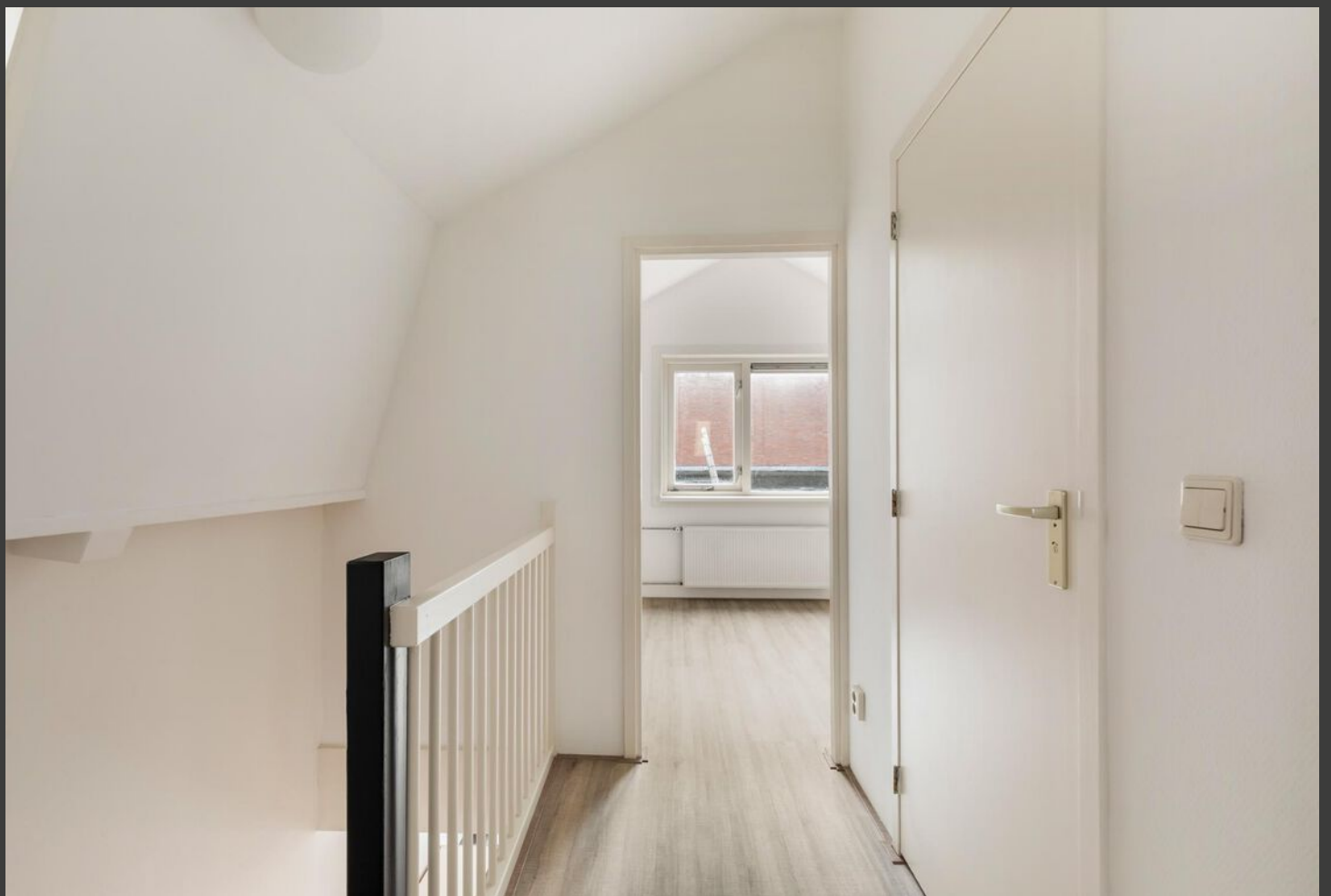












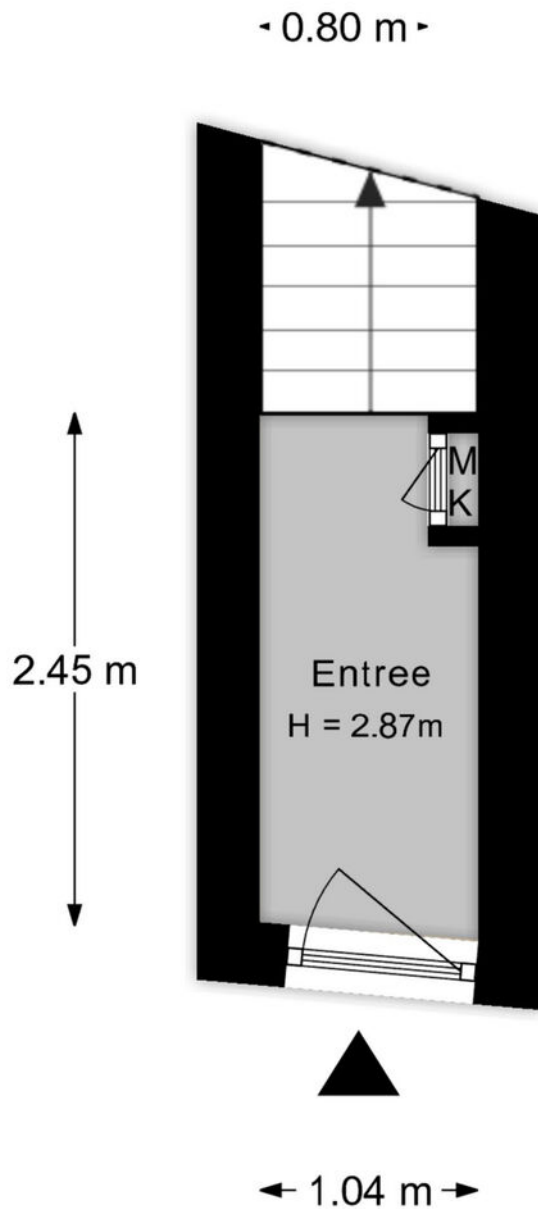






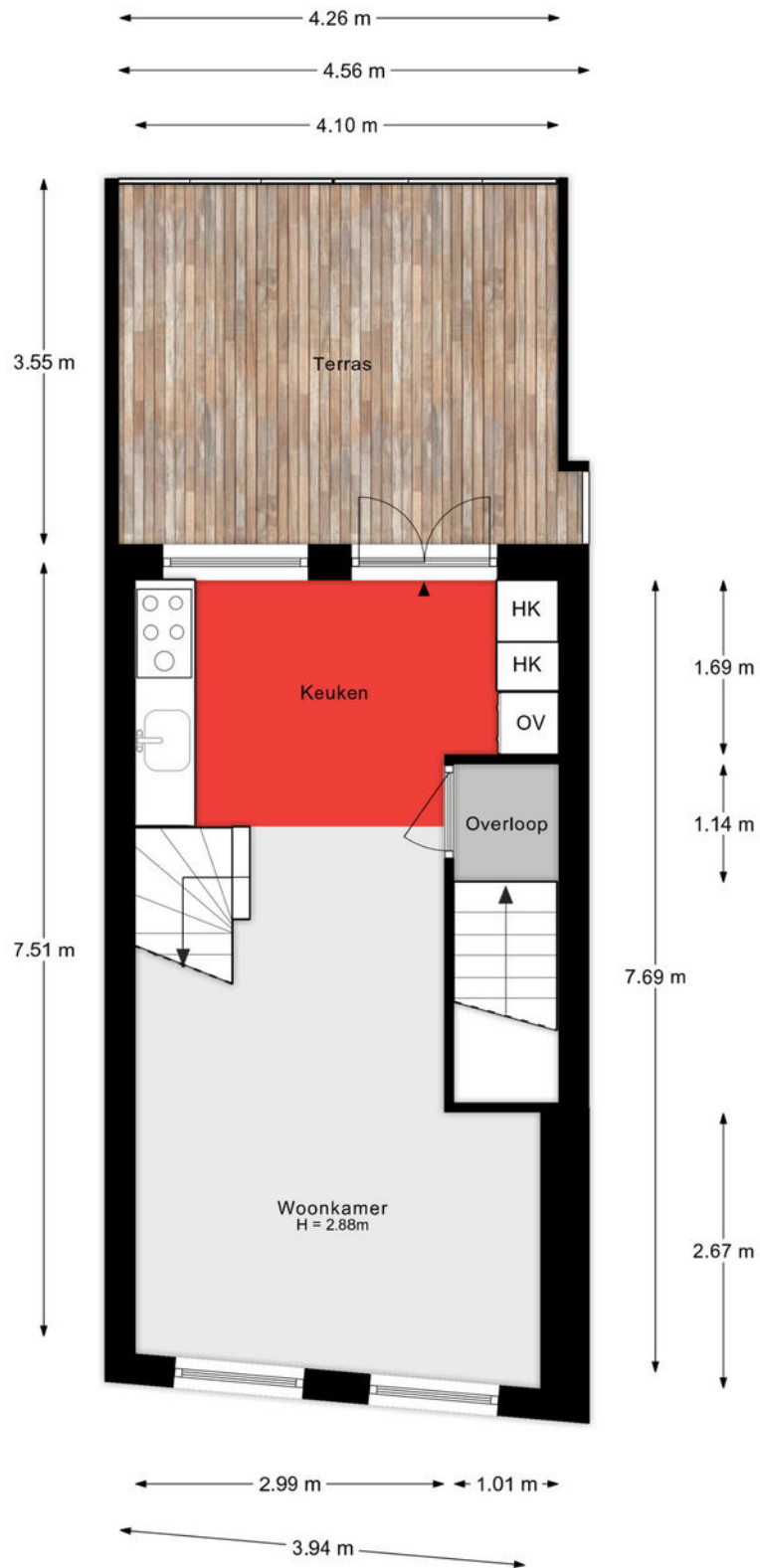


Begane grond



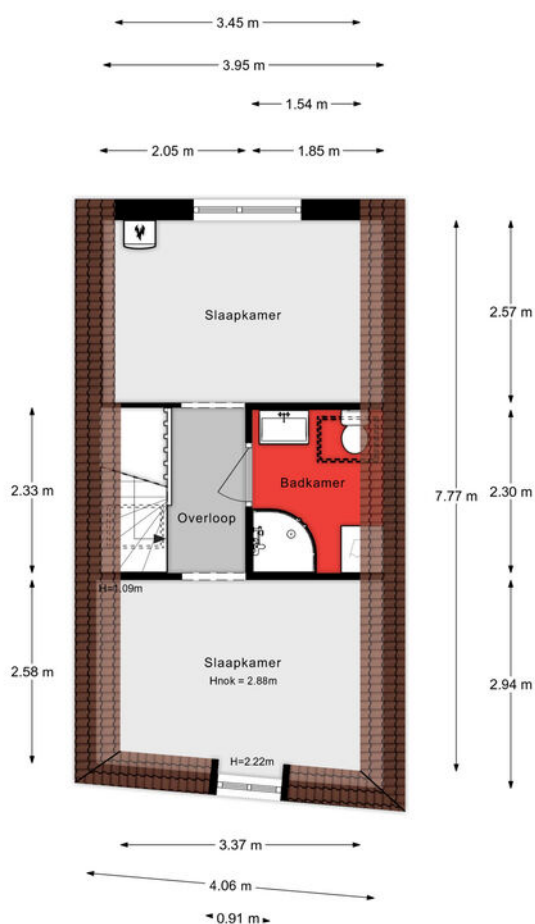
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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



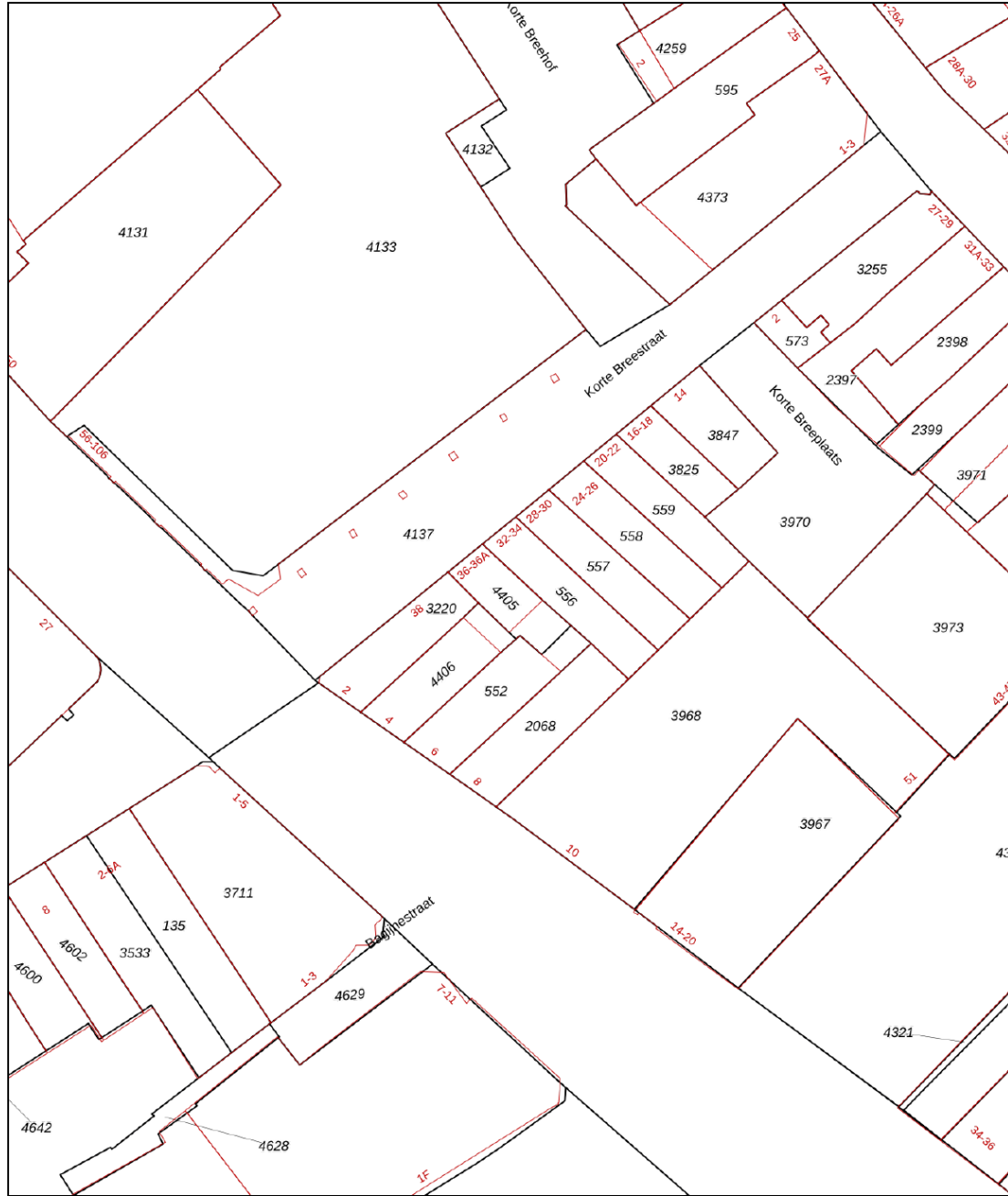
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders			
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

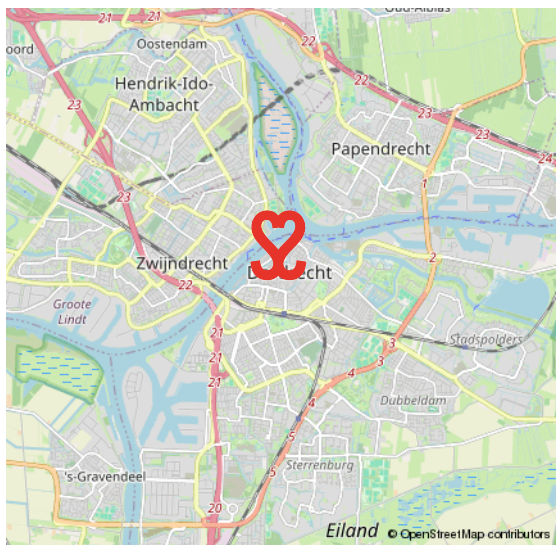
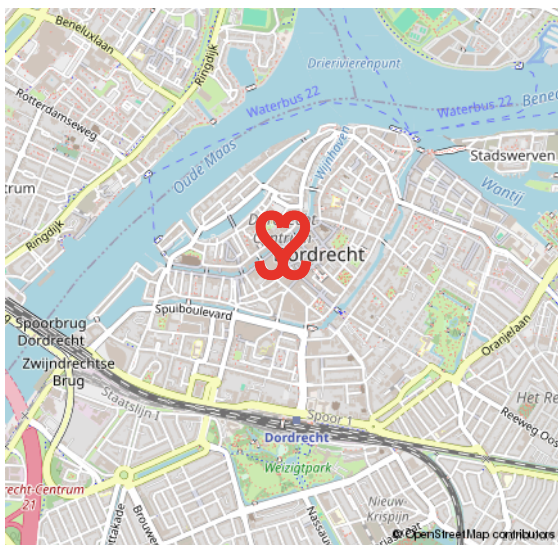
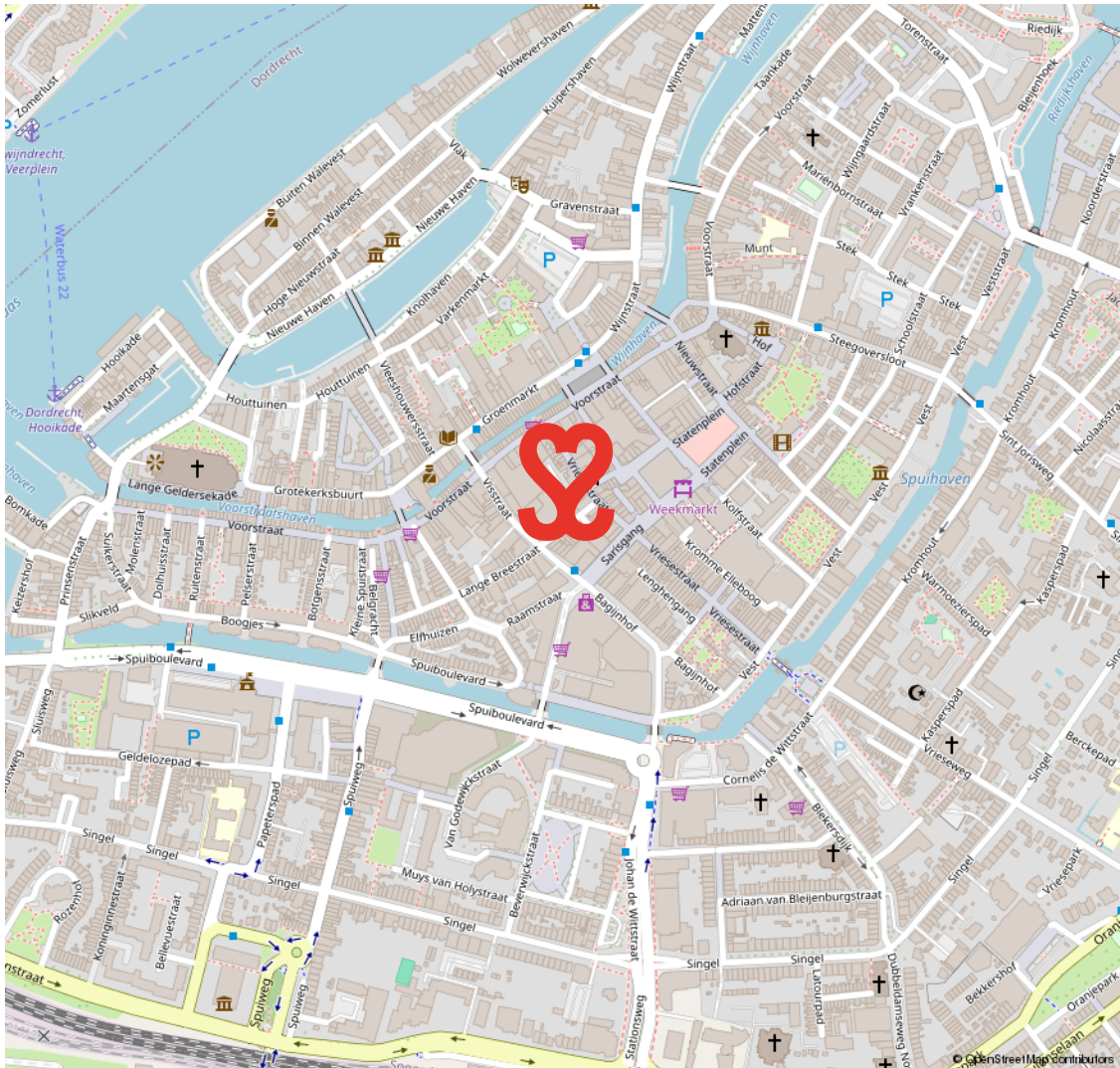


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4405	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 2025
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."

 10

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!"

 9,0

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."

 9,2



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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

