



makelaars

VIJFINKEL TROSÈL



TE KOOP
REVIUSSTRAAT 23
DORDRECHT



#DREAMTEAM

VIJFVINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfvinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfvinkel Trossèl Makelaars, een modern makelaarskantoor uit Dordrecht. Met enthousiaste mensen en een prachtig kantoor aan de Vriesestraat 168 in Dordrecht. Maar genoeg over ons, laten we het over de woning hebben!

WAAROM DEZE BROCHURE?

Over een paar jaar zie je deze brochure misschien op je eettafel liggen. Denk dan nog maar eens aan ons terug. In deze brochure lees je meer over (misschien wel) de woning van je dromen! Dat kan toch ook op internet? Dat klopt, maar hier kunnen we net wat meer info kwijt over de woning om je zo het complete plaatje te geven. Mocht je aan de hand van de informatie nog vragen hebben horen we het graag. Veel leesplezier!

DE WONING

Sfeervolle en goed onderhouden jaren dertig woning met maar liefst vijf slaapkamers en een mooie tuin, gelegen in een geliefde en karakteristieke woonomgeving nabij het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

159 m²

INHOUD

370 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuint, voortuint

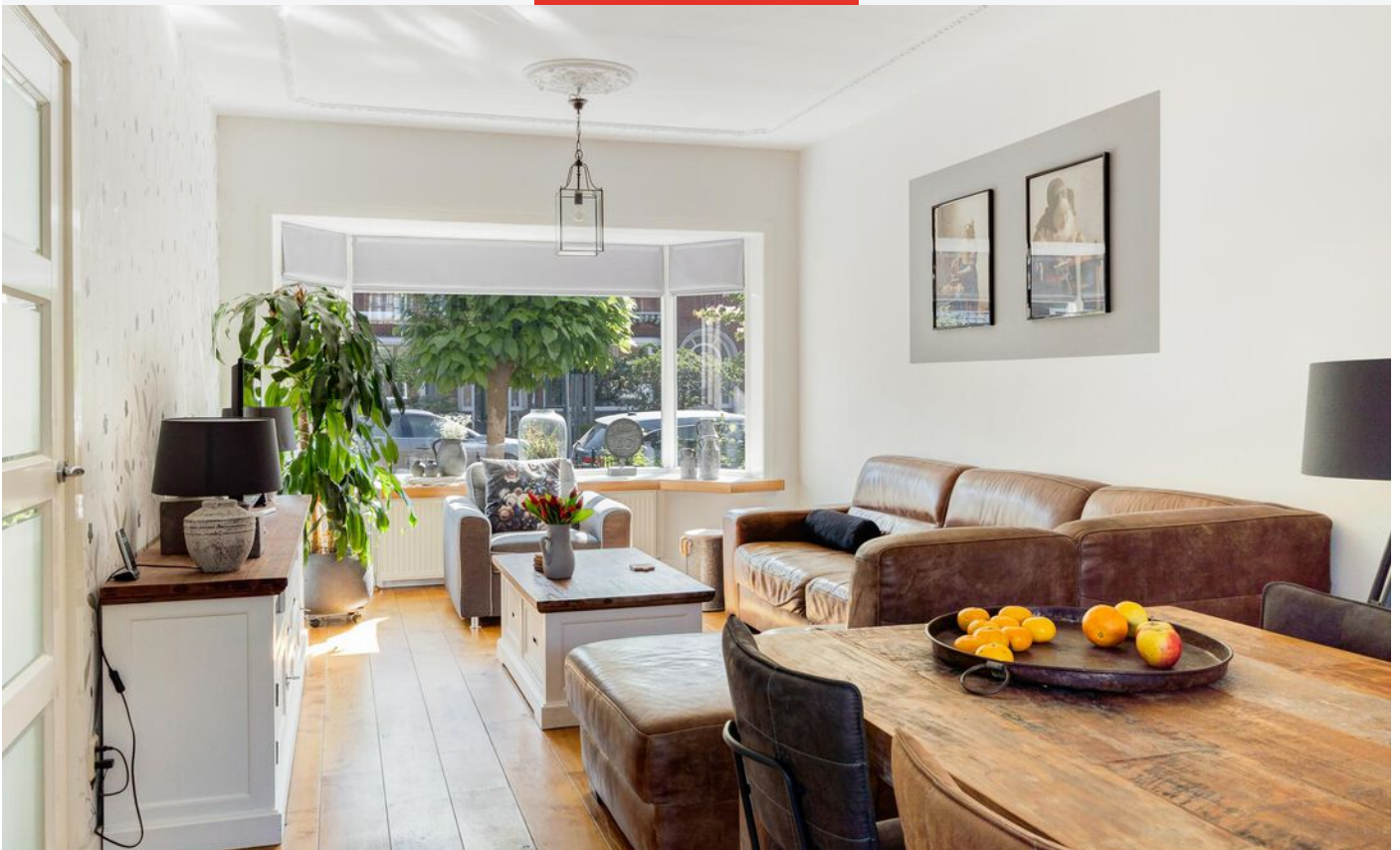
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



REVIUSSTRAAT 23, DORDRECHT

LIEFHEBBERS VAN DE JAREN DERTIG SFEER OPGELET!



- een mooie combinatie van authentieke elementen en hedendaags wooncomfort;
- met veel liefde en zorg onderhouden;
- lichte woonkamer met erker en openslaande tuindeuren;
- moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, nette badkamer en balkon op de eerste verdieping;
- volwaardige tweede verdieping met twee slaapkamers, beide met dakkapel;
- mooi aangelegde voor- en achtertuin met stenen berging met vliering, overkapping en achterom;
- superleuke woonomgeving met karakteristieke bebouwing gelegen om de hoek van het mooie Weizigtpark, buurtwinkels, NS station en het centrum van de stad;
- woonoppervlak 110 m². Bruto inhoud 370 m³;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 159 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van fraaie boogvormige voordeur, schoenenkast met gasmeter, trapopgang, provisiekelder met groepverdeling (4 groepen en glasvezelaansluiting) en moderne, in 2017 vernieuwde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Sfeervolle woonkamer met een mooi stucwerk plafond voorzien van (nieuw gemaakte) sierlijsten en ornamenten en veel lichtinval via de erker aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde.

Open keuken met een moderne keukeninrichting (2017) in L-opstelling voorzien van de volgende keukenapparatuur: koel-/vriescombinatie, combi-oven, 5-pits gaskookplaat en rvs afzuigschouw. Toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kastruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, voorzien van vaste kast, internetaansluiting en openslaande deuren naar het balkon (zuidwest).

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de achterzijde en met vaste kast.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde, voorzien van ruime kast en internetaansluiting.

Nette badkamer voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, hoekligbad, wastafelmeubel, handdoekenradiator, plafond met inbouwspots en volledig betegelde wanden en vloer.

Tweede verdieping:

Overloop met wasmachine aansluiting, hangplaats cv-ketel (Nefit, 1997), dakkapel achterzijde en bergruimte achter de knieschotten aan zowel de voor- als achterzijde.

Slaapkamer 4, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, internetaansluiting, plafond met inbouwspots en bergruimte achter het knieschot.

Slaapkamer 5, gelegen aan de achterzijde en ook met dakkapel, internetaansluiting, plafond met inbouwverlichting en bergruimte achter het knieschot.

REVIUSSTRAAT 23, DORDRECHT

EEN HELE MOOIE COMBI VAN KARAKTER EN COMFORT



Tuin/berging:

Keurig aangelegde voortuin met sierhekwerk. De verzorgde en zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en o.a. voorzien van een buitenkraan, sierbestrating, beplanting en een royale, stenen berging. De berging is voorzien van elektra, een praktische vliering en een pannendak. De overkapping is eveneens voorzien van een speelzolder/vliering. Via de poort is de achtergelegen brandgang toegankelijk.

Algemeen:

Vloerafwerking: fraaie eiken houtenvloer op in de hal en woonkamer. De keuken is voorzien van een stoere tegelvloer.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van glad stucwerk.

Authentieke details: erker, glas in lood ramen en paneeldeuren.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping. Kunststof dakkapellen op de tweede verdieping. Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2022.

Bouwjaar: 1939.

Grondoppervlak: 159 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7363.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Isolatie: dak- en grotendeels glisolatie
(excl. de voordeur- en woonkamerpui
achterzijde en de bovenlichten in de
grote slaapkamer achterzijde).
Energie label: C.



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



WAT EEN MOOIE LICHTINVAL!







**SFEERVOLLE WOONKAMER
MET ERKER EN OPEN KEUKEN**









**DRIE SLAAPKAMERS,
KEURIGE BADKAMER EN
FIJN BALKON OP DE
EERSTE VERDIEPING**







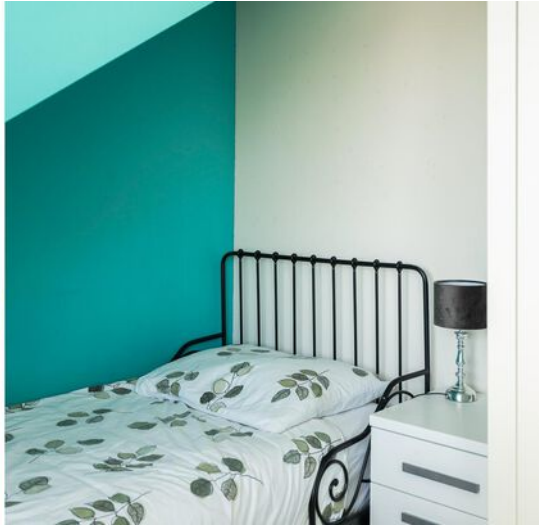




**VERRASSEND RUIME
TWEDE VERDIEPING MET
TWE DAKKAPELLEN,
WASRUIMTE EN MAAR
LIEFST TWEE
SLAAPKAMERS**





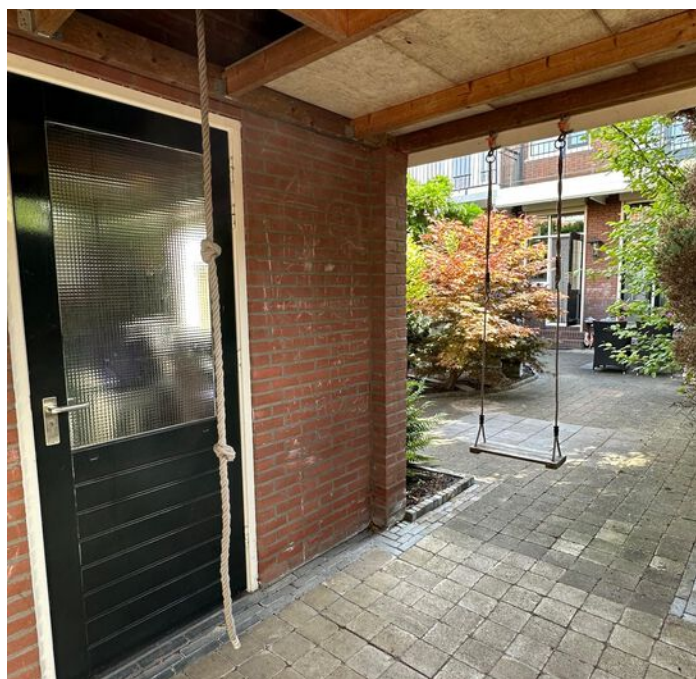




**HEERLIJKE, OP HET
ZUIDWESTEN GELEGEN TUIN**



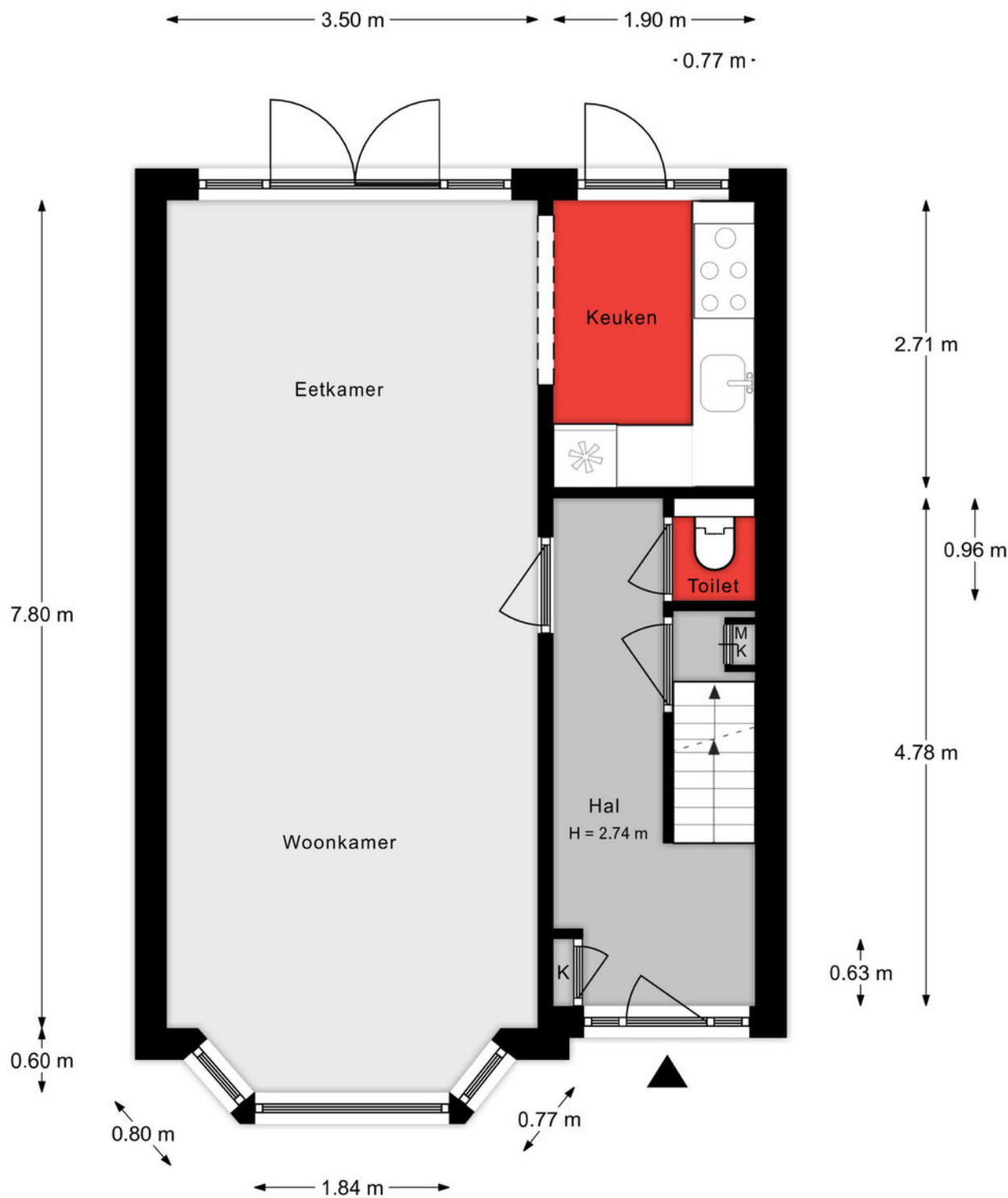




**ROYALE BERGING MET
BERGVLIERING EN
OVERKAPPING!
SUPERLEUK ALS
SPEELZOLDER OF
GEWOON EXTRA
BERGRUIMTE**

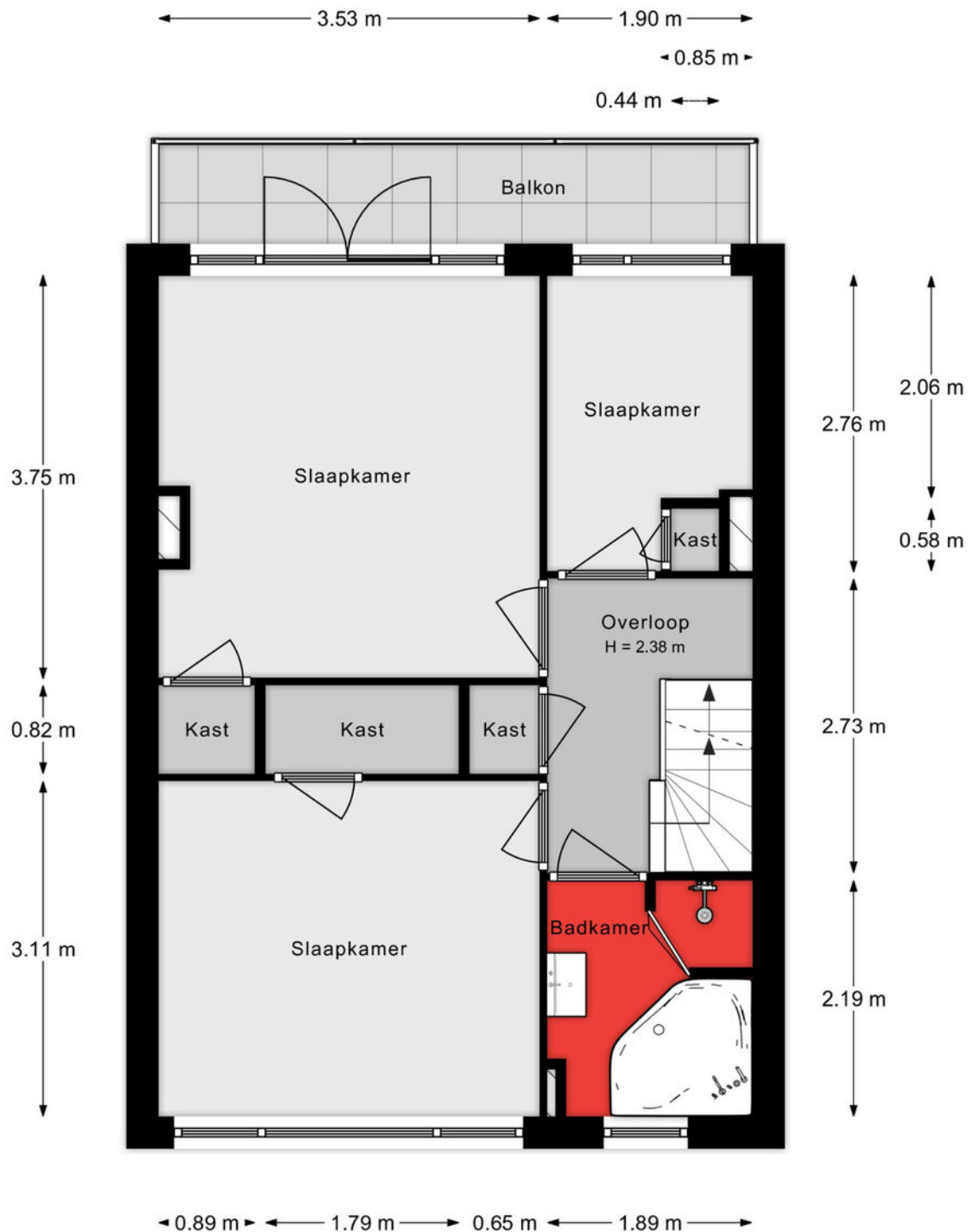


BEGANE GROND



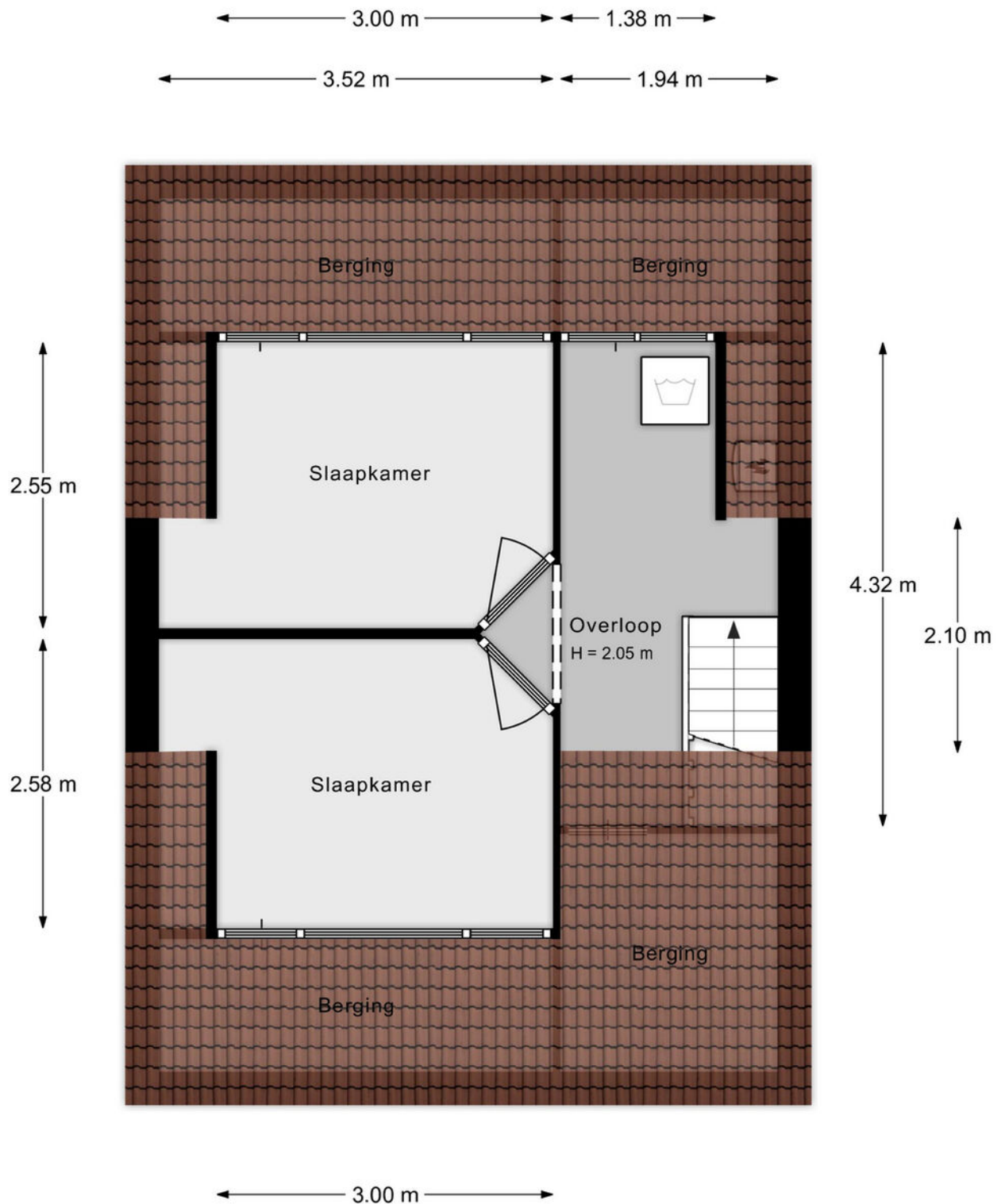
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



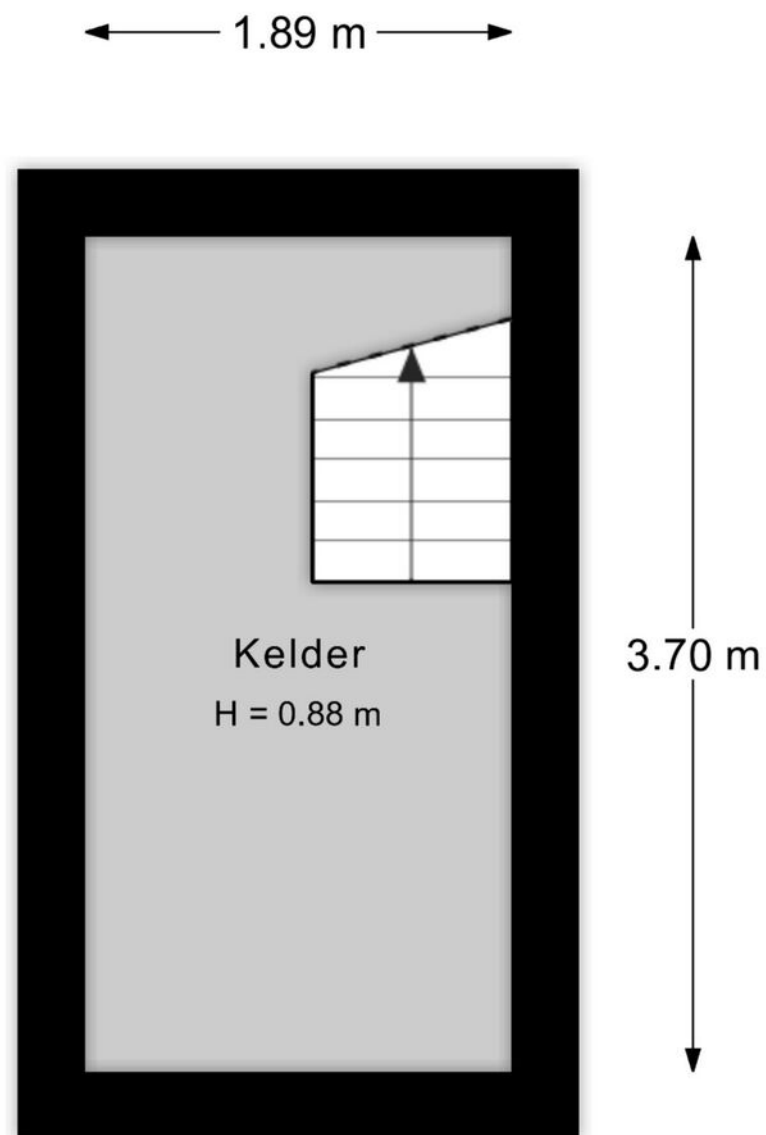
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



ROERENDE ZAKEN

Roerende zaken is een beetje een vakterm. Met roerende zaken bedoelen we zaken die niet 'nagelvast' aan het huis bevestigd zijn. Om die zaken te verplaatsen hoef je niet te slopen. Je moet denken aan meubilair, maar bijvoorbeeld ook aan een vloer.

De verkoper geeft door middel van deze lijst aan welke zaken achterblijven of bijvoorbeeld overgenomen kunnen worden. In het geval van overname komt de verkoper samen met de koper een acceptabele prijs overeen!

Sla de pagina om voor de lijst met roerende zaken >

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast en bureau slaapkamer voor en achter, tweede verdieping			X
- Losse kast grote slaapkamer achter, eerste verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

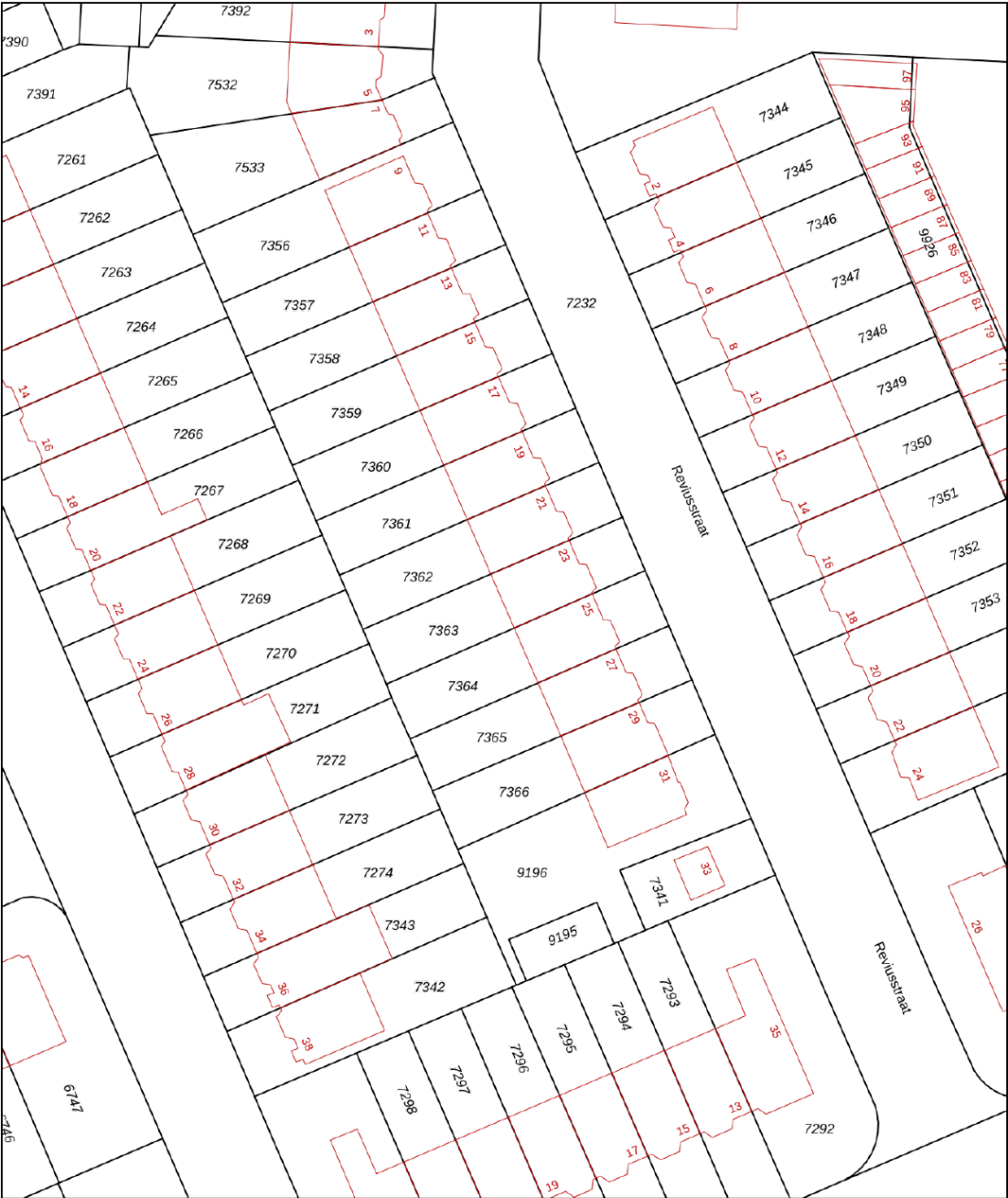
ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken incl. beplating		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- houten plaat met gereedschap		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Reviusstraat23



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 K

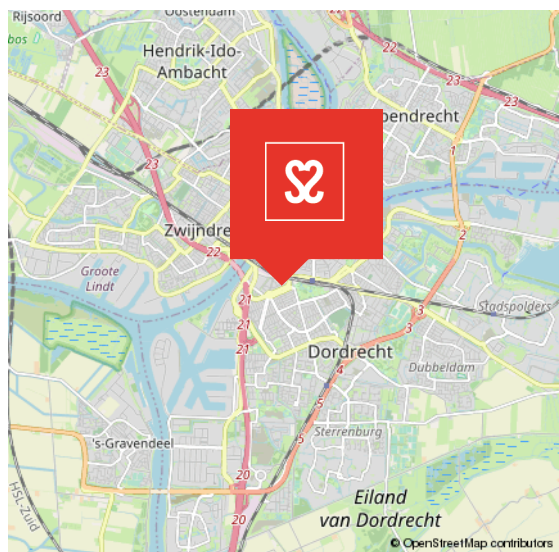
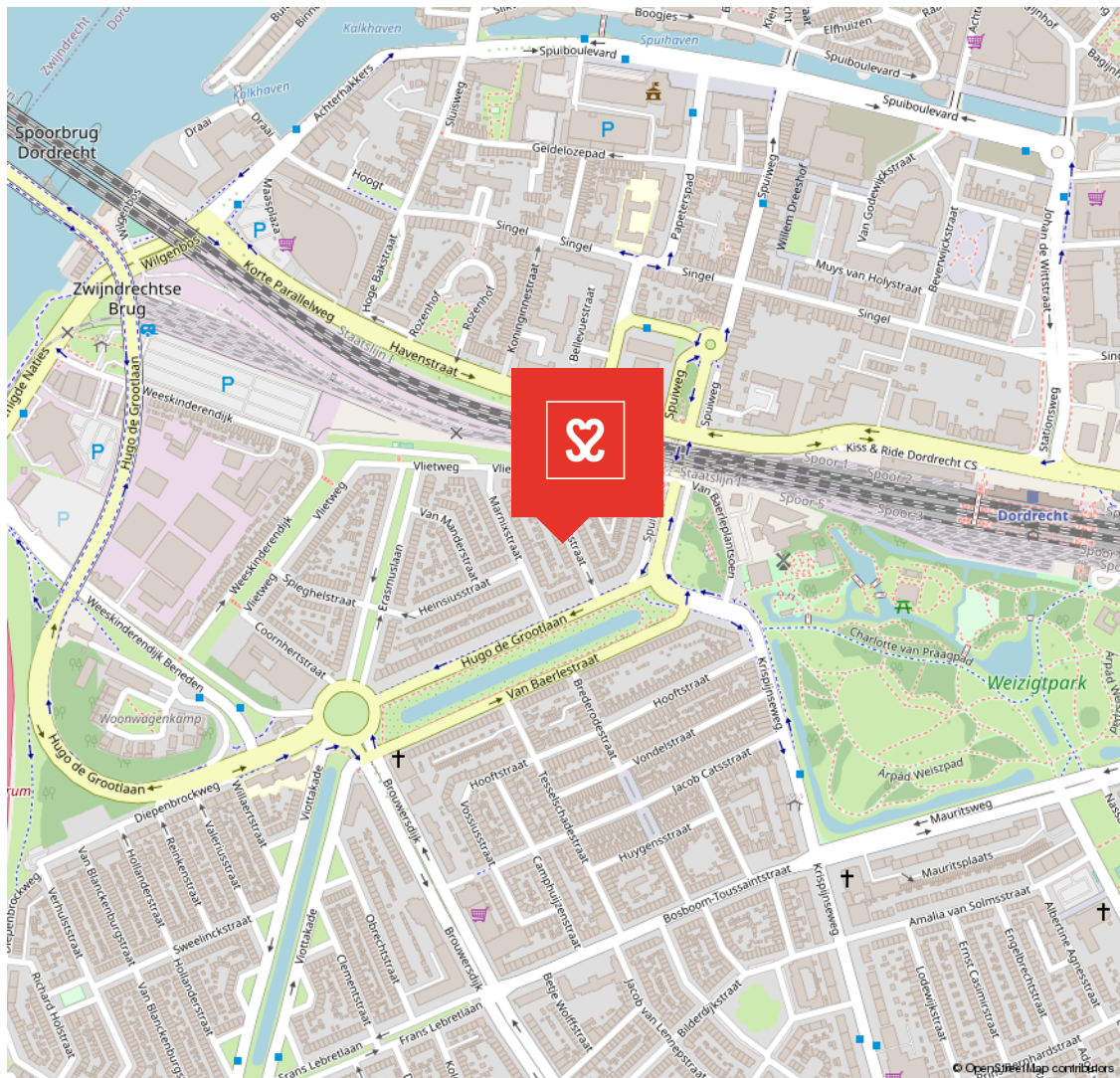
Perceel 7363

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2023
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



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.



Het resultaat.

HET RESULTAAT

Meer dan 300 verkopers
gaven ons samen een 9,2
op Funda.

9,2

9,8

" Vijfvinkel Trossèl is een fijn makelaarskantoor met zeer goede lokale marktkennis. Alle contacten verliepen zeer goed en de bereikbaarheid van het kantoor is uitstekend! Wij bevelen deze makelaar en dit kantoor zeker aan. "

Verkoper van Komatistraat 24

10.0

" Super contact, duidelijk en persoonlijk! Vijfvinkel Trossèl neemt echt de tijd voor een goede begeleiding met een mooi resultaat! "

Verkoper van Burgemeester de Raadsingel 205

10.0

" Wat een top makelaar! Persoonlijk en zeer deskundig. We zijn volledig ontzorgd binnen het verkoopproces, wat heeft geresulteerd in een uitstekende verkoop van mijn woning, zonder enige stress. Ik raad Vijfvinkel Trossèl dan ook iedereen aan!! "

Verkoper van Slangenburg

9,0

"Niets anders dan een top ervaring bij Vijfvinkel Trossèl"

Koper van Noordendijk

8.0

" Vriendelijk personeel en alles tot in de puntjes verzorgd. Een moderne makelaar met service van deze tijd. Staan altijd voor je klaar echt een aanrader. Dik tevreden! "

Verkoper van Schipbeekstraat 142

Wist je dat Vijfvinkel 2x zoveel bereik heeft op Funda dan de gemiddelde makelaar in Dordt? Nu wel.



Bekijk alle recensies op Funda:
funda.nl/makelaars/dordrecht/15207

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL

Adresgegevens
Vriesestraat 168
3311 NS Dordrecht

Contactgegevens
info@vijfvinkel.nl
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website
www.vijfvinkel.nl

