



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**CRAYENSTEYNSTRAAT 125  
3312 NA DORDRECHT**

**VIJFINKEL.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

VERLIEFD! Achter deze extra brede karakteristieke jaren '30 gevel gaat een smaakvol gemoderniseerd en speels ingedeeld huis schuil!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

90 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

179 m<sup>2</sup>

### INHOUD

390 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1932

### TUIN

achtertuint, voortuin

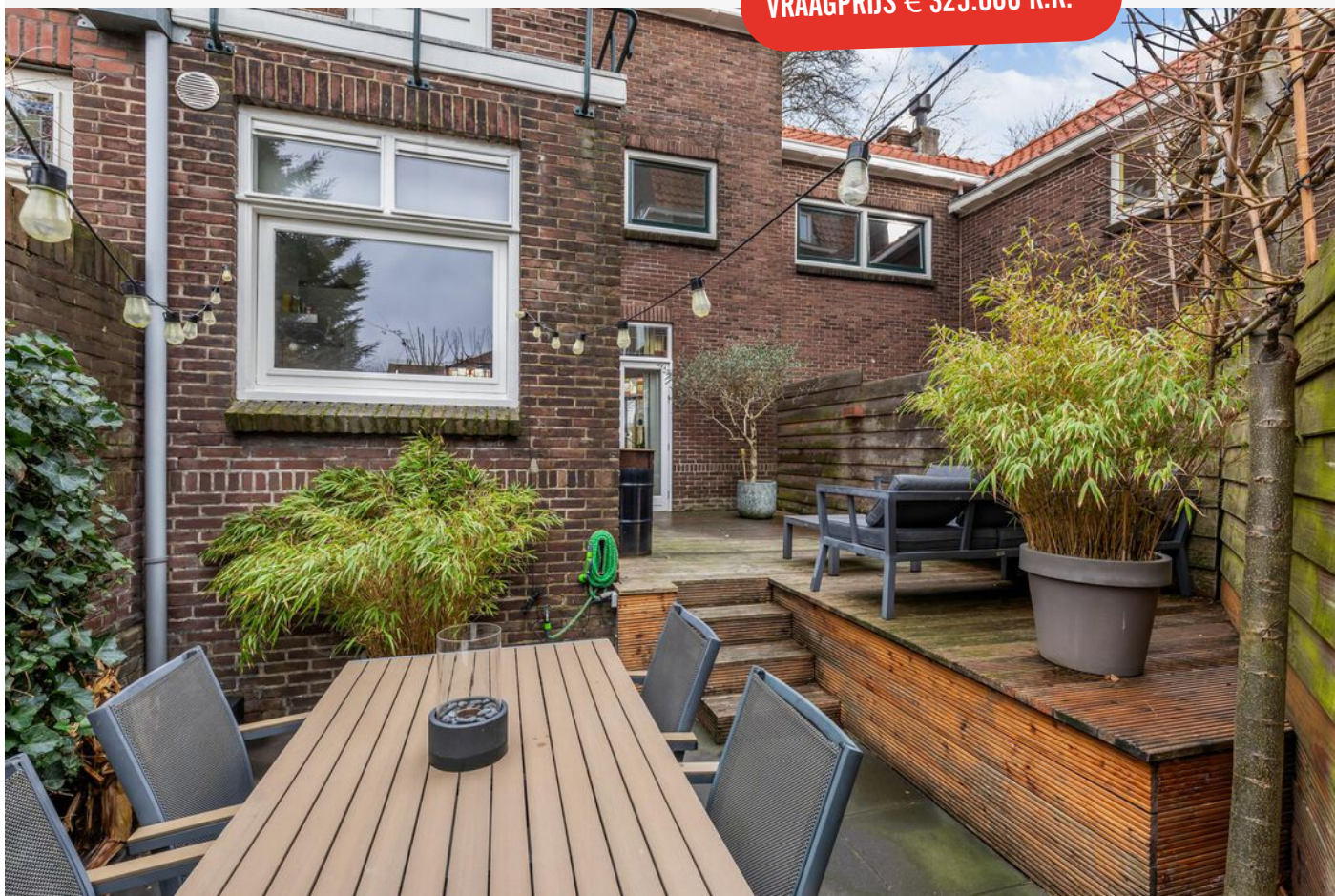
### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



**CRAYENSTEYNSTRAAT 125, DORDRECHT**

# # THUISKOMEN

- in 2017 met behoud van het karakter en oog voor detail gemoderniseerd;
- sfeervolle en brede woonkamer met erker en openslaande tuindeuren;
- moderne keuken met inbouwapparatuur;
- twee ruime slaapkamers, strakke badkamer, waskamer en balkon op de 1e verdieping;
- volop bergruimte op de vliering;
- laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafonds;
- deels dak- en vloerisolatie en HR++ beglazing (2022);
- heerlijk ruime en mooi aangelegde voortuin met houten berging en overkapping;
- strak aangelegde achtertuin op het zuiden met achterom;
- gelegen in het geliefde Reeland/Land van Valk
- centraal gelegen ten opzichte van basisschool, speeltuin, uitvalswegen, NS-station en het centrum van de stad;
- dus.....spullen inpakken verhuizen maar!
- woonoppervlak 90 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 390 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1932. Eigen grond 179 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (modern, 6 groepen, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang, provisiekelder en moderne toiletruimte.

Sfeervolle, extra brede woonkamer met erker met glas in lood ramen en openslaande deuren naar de achtertuin.

Dichte keuken aan de achterzijde met een mooie, in 2017 vernieuwde, keukeninrichting in L-opstelling inclusief de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser (oktober 2023) en een Franken kokend water kraan. De keuken biedt toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar de badkamer, waskamer en binnenhal.

Strakke badkamer (2017) met een ruime inloopdouche, meubel met brede wasbak met dubbele kraan, wandcloset, handdoekenradiator, lichtgrijs tegelwerk, inbouwspots en automatische afzuiging.

Praktische waskamer met opstelplaats wasapparatuur, cv-ketel (Remeha Avanta, 2016) en toegang naar het balkon aan de achterzijde.

Binnenhal met een mooie lichtinval via het raam aan de achterzijde en een luik met vlioztrap naar de vliering.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gave en royale kamer met hoog plafond met inbouwspots (nok en balken in het zicht).

Vliering:

Bevloerde vliering bestaande uit twee compartimenten. De vliering biedt volop bergruimte.

**CRAYENSTEYNSTRAAT 125, DORDRECHT**

# Vervolg indeling

---

## Tuin/berging:

Royale en keurig aangelegde voortuin met kleine houten berging met overkapping (ideaal voor de fiets). De achtertuin met speels niveauverschil is gelegen op het zonnige zuiden en o.a. voorzien van een houten vlonderterras, leilindes en een achterom.

## Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad gestuukte wanden en plafonds (2017).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen.  
Buitenschilderwerk: 2023.

Isolatie: deels dakisolatie. In 2022 is de begane grond vloer ter plaatse van de woonkamer en keuken geïsoleerd (Tonzon). Tevens is er HR++ beglazing aangebracht. De glas in lood ramen zijn voorzien van voorzetramen. Enkel glas ter plaatse van de vier ruitjes in de voordeur.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1757 en 1783 (1/16e aandeel in de brandgang).



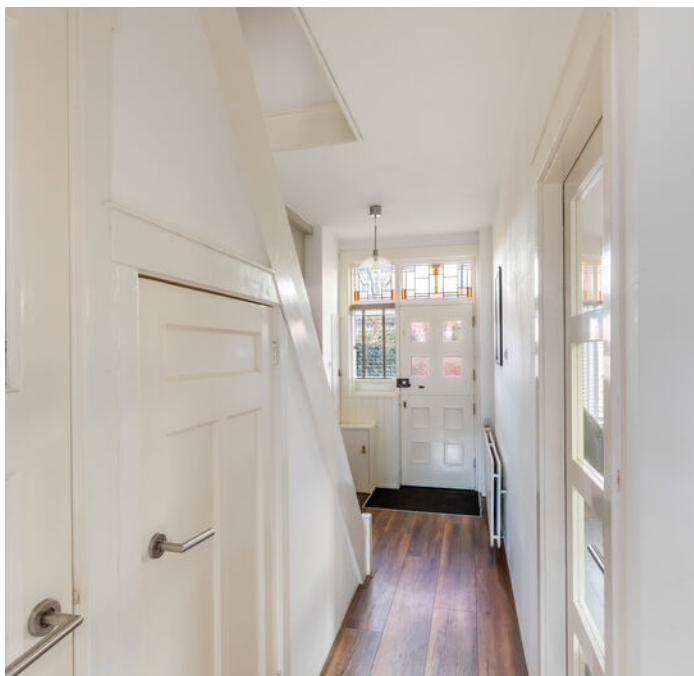
## KENMERKEN

Energie-label: E.

Bouwjaar: 1932.

Grondoppervlak: 179 m<sup>2</sup>.

Oplevering: in overleg.



Melissa

## Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, 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.





**BREDE EN MOOIE  
LICHTE WOONKAMER  
MET SFEERVOLLE  
ERKER EN GLAS IN  
LOOD RAMEN**





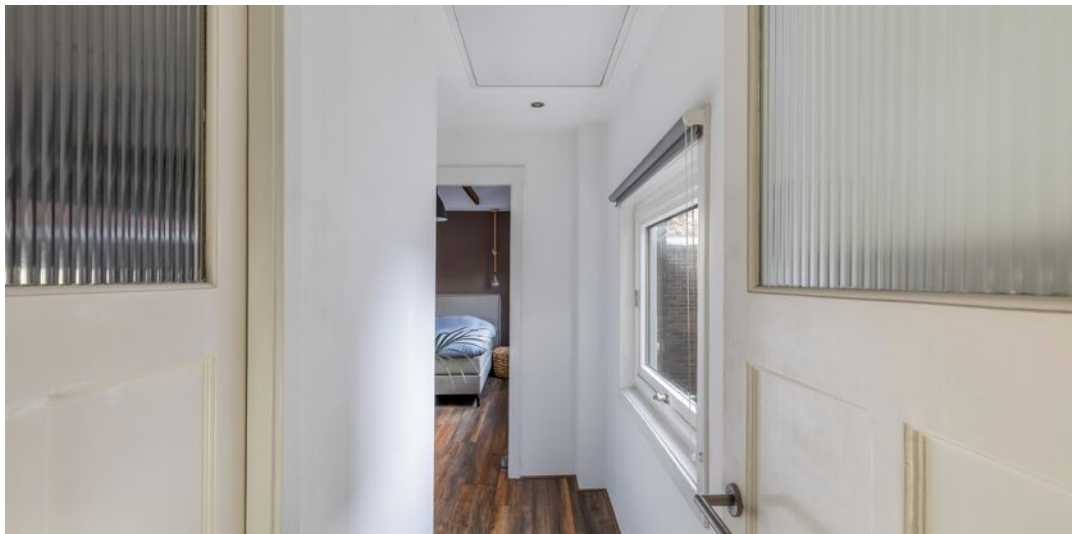




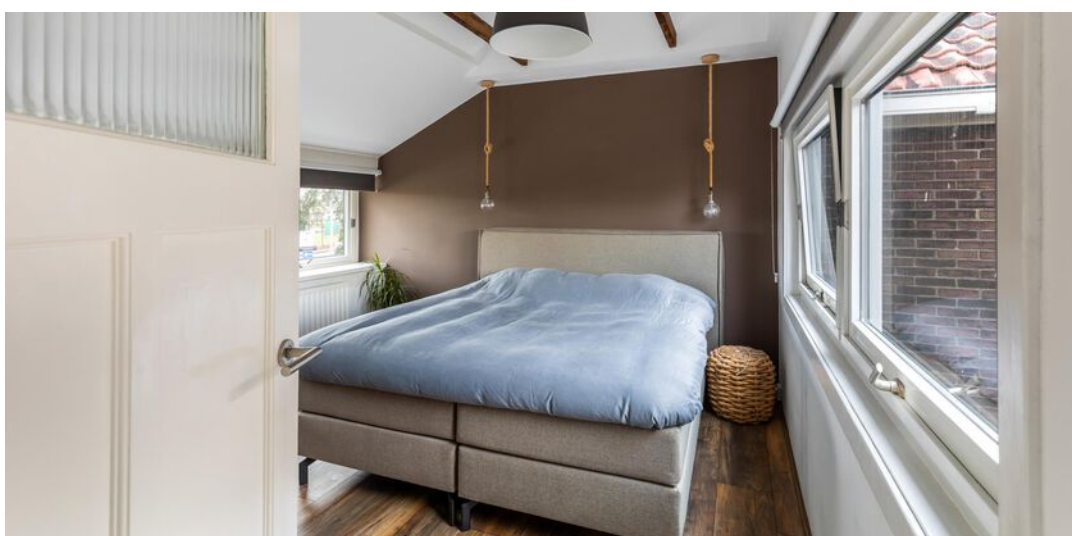
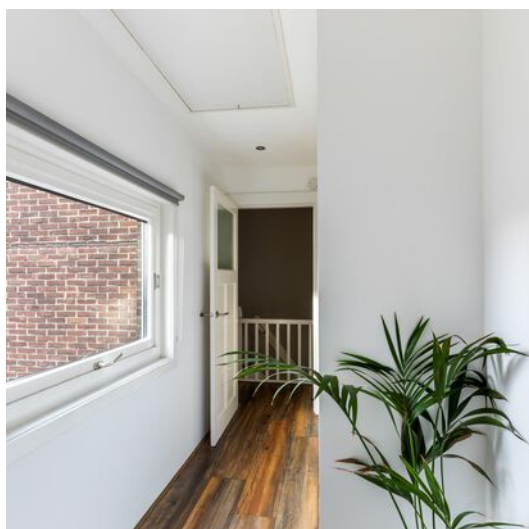
**STRAKKE KEUKEN MET  
INBOUWAPPARATUUR**







**SPEELS INGEDEELDE  
EERSTE VERDIEPING  
MET TWEE  
SLAAPKAMERS EN  
WASKAMER**



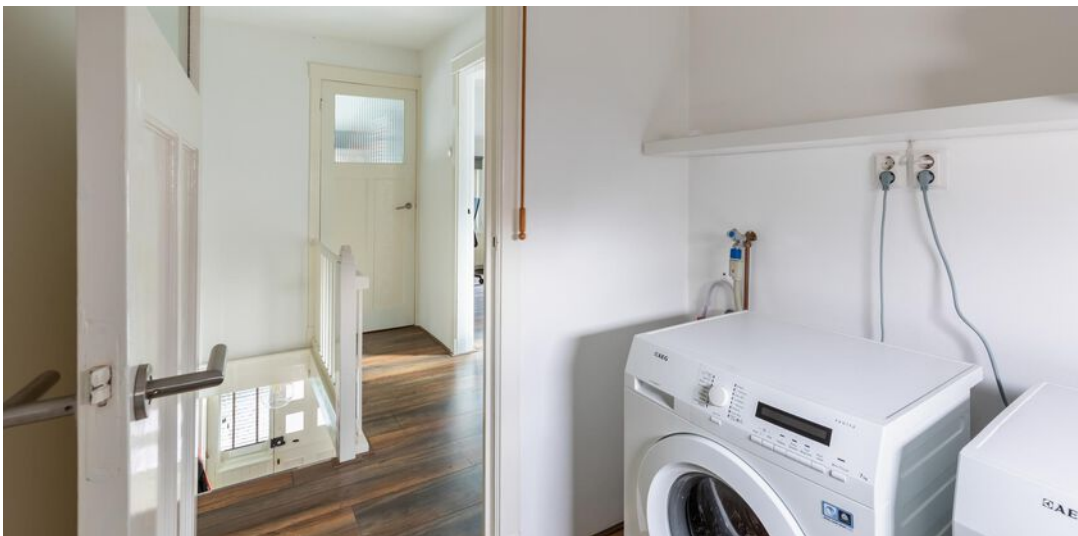






**GAVE BADKAMER  
MET HEERLIJKE  
INLOOPDOUCHE,  
WASMEUBEL EN  
WANDCLOSET**











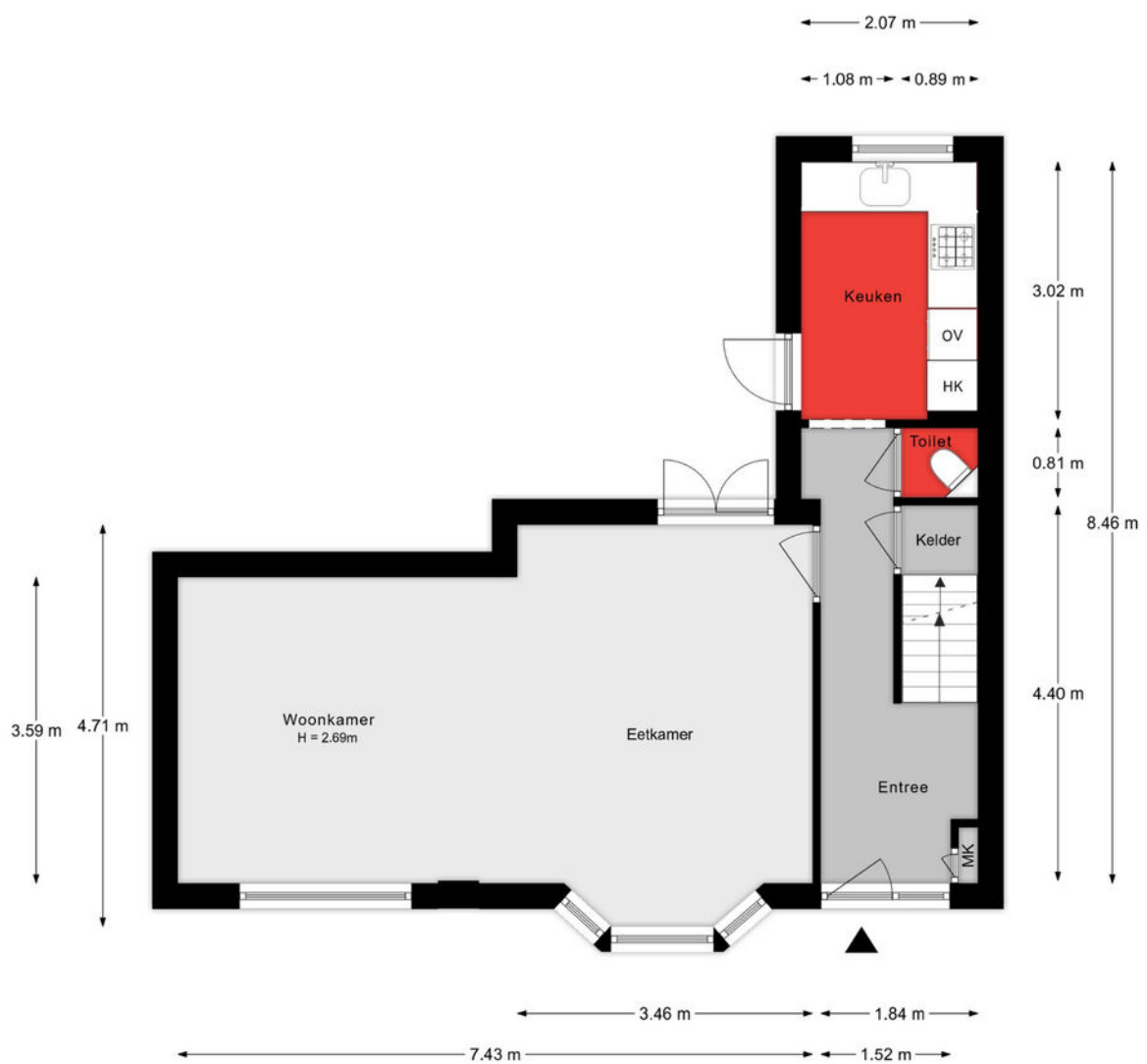
**DUBBEL GENIETEN!**

**NAAST DE GEWELDIG  
GROTE VOORTUIN  
HEEFT DE WONING  
OOK NOG EEN MOOI  
AANGELEGDE  
ACHTERTUIN OP HET  
ZONNIGE ZUIDEN.**





# Begane grond



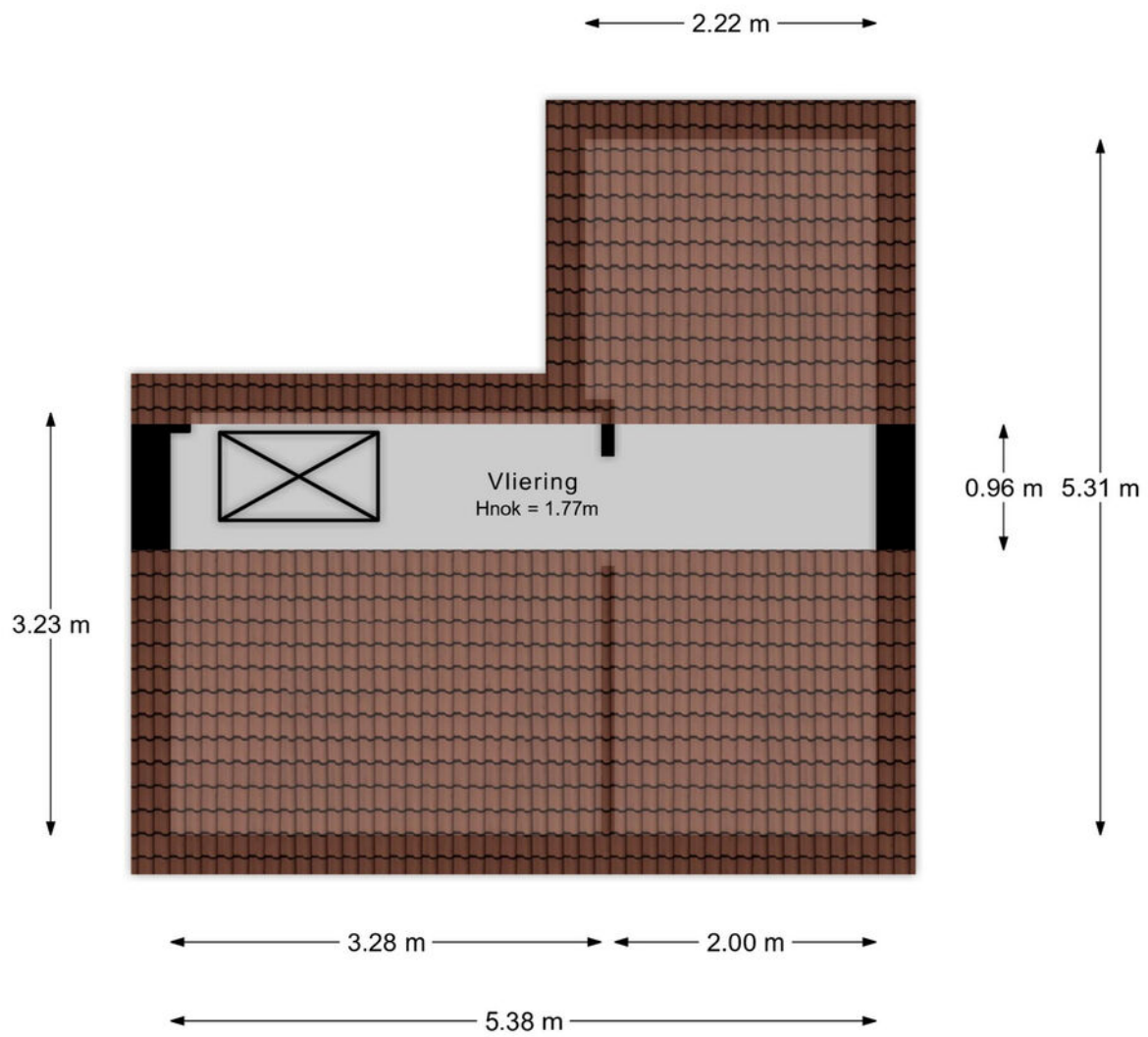
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



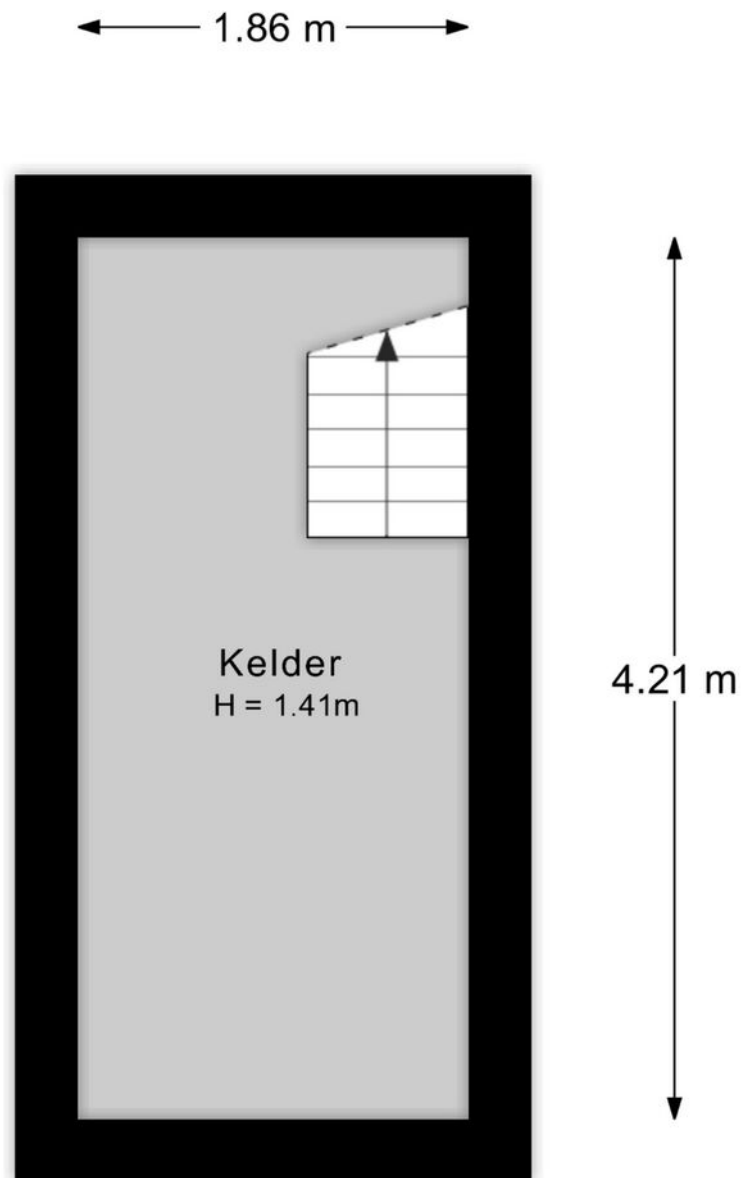
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kelder



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkast kelder en legplanken washok en kelder	X		
- Overige kasten en planken			X
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten wandplanken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloempotten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1757	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 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.

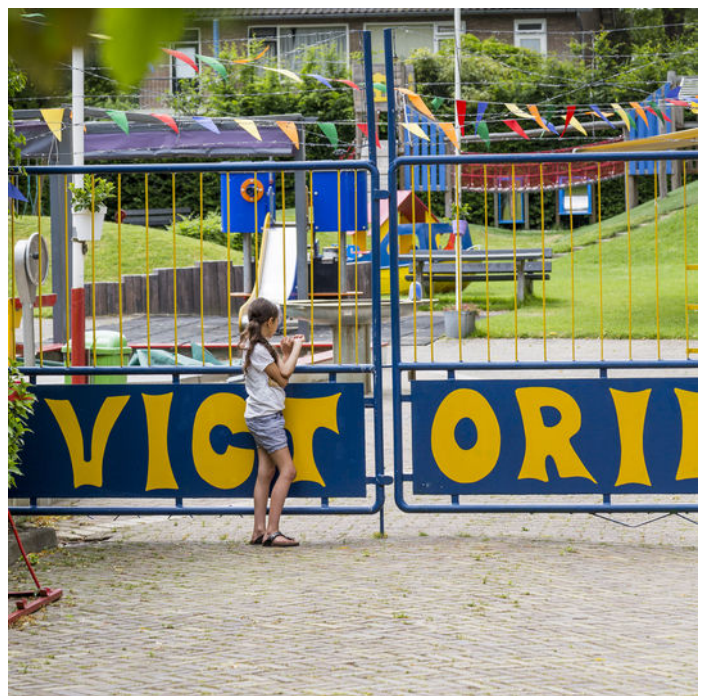
# LAND VAN VALK

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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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)



## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

