



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

ALEXANDERSTRAAT 12
3314 ZH DORDRECHT

VIJFVINKEL.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

Karakteristiek & sfeervol woonhuis in een gaaf modern jasje, met mooie voorgevel en een authentieke uitstraling, dichtbij het NS-station en stadscentrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

PERCELOPPERVLAKE

79 m²

INHOUD

340 m³

BOUWJAAR

1909

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



ALEXANDERSTRAAT 12, DORDRECHT

SFEERVOL EN MODERN WONEN IN EEN KARAKTERISTIEKE WONING IN KRISPIJN

- charmante tussenwoning met prachtige voorgevel met torentje;
- diverse authentieke elementen zoals paneeldeuren, glas-in-lood ramen en hoog plafond;
- heerlijk hoge open leefruimte op de begane grond met moderne open keuken;
- 3 slaapkamers en een stoere badkamer op de verdieping;
- bergruimte op de bergzolder;
- gezellige omsloten tuin met zitbank en berging;
- gelegen op gewilde locatie in de wijk Nieuw-Krispijn, dichtbij het NS-station, scholen en het stadscentrum;
- woonoppervlak 90 m². Bruto inhoud 340 m³;
- bouwjaar 1909. Eigen grond 79 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie met 4 groepen en glasvezelaansluiting), deur naar de woonkamer en toegang tot het toilet (ruim en modern uitgevoerd). De vloer is belegd met leuke Portugese tegels, er zijn paneeldeuren aanwezig en het bovenlichtje is van glas-in-lood.

Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken. Wat een fijne ruimte! Het (balken)plafond is hoog en er zijn hoge ramen met glas-in-lood bovenramen. De vloer is belegd met houten vloerdelen en er is een open trapopgang naar de verdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken welke is ingericht met een moderne, L-vormige opstelling in hoogglans witte kleurstelling met een stoer dik werkblad. De keuken is voorzien van de

volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, oven en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is, middels openslaande deuren, de tuin te bereiken. Ook is er een cv-/wasruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar de bergvliering (met aluminium schuiftrap).

Slaapkamer 1, een sfeervolle kamer aan de voorzijde van de woning met dakkapel en openslaande deuren naar het Frans balkon. Er is een vaste kastenwand aanwezig en in het plafond zijn ingebouwde lichtspotjes verwerkt.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3, eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Gave badkamer met inloofdouche (v.v. glazen wand en stort- en regendouche), wandcloset (Sani-broyeur), mooi meubel met dubbele wasbak en een handdoekradiator. De wanden zijn deels voorzien van glad stucwerk en deels modern betegeld. Het plafond is voorzien van lichtspotjes en er is automatische afzuiging aanwezig.

Bergzolder:

Middels vlizotrap te bereiken bergruimte onder de kap.

Tuin/berging:

Gezellige omsloten achtertuin, te bereiken middels de dubbele tuindeuren in de keuken. De tuin is heerlijk op het zuiden gesitueerd (zoo) en beschikt over een vaste houten zitbank, buitenkraantje en een klein houten schuurtje voor bijv. tuingereedschap.



Algemeen:

Vloerafwerking: Portugese tegelvloer in de hal en voorts houten vloerdelen op de begane grond (behoudens de tegelvloer in keuken en sanitaire ruimtes). Laminaatvloer op de verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, voor een groot deel voorzien van dubbele beglazing en glas-in-loodramen met voorzetsramen.

MOOIE STRAAT MET EEN DIFFERENTIATIE AAN GEVELS

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2926.

Oplevering: in overleg, indicatie mei 2024.



KENMERKEN

Woonoppervlak: 90 m²

Inhoud: 79 m³

Energielabel: D

Bouwjaar: 1909

Grondoppervlak: 79 m²

Wijk: Nieuw-Krispijn



Françoise

Françoise vertelt...

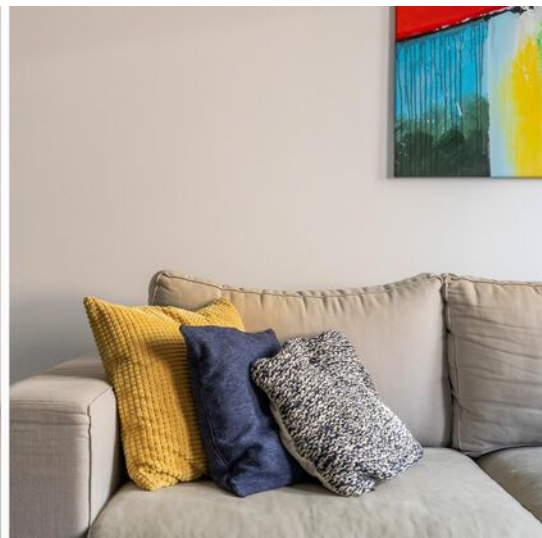
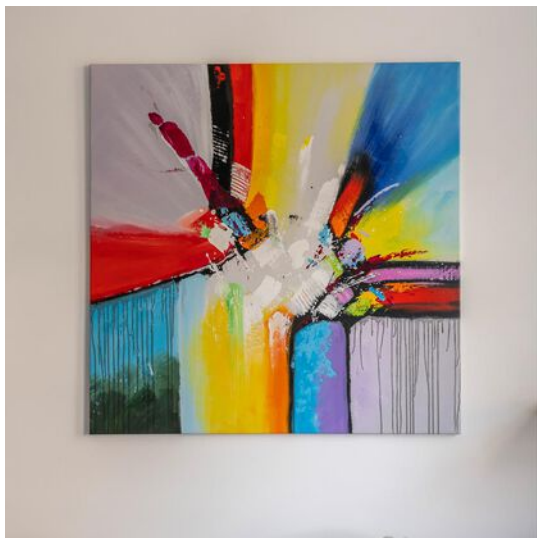
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**SFEERVOLLE
WOONKAMER MET
HOOG PLAFOND**







**OPEN KEUKEN EN
TRAPOGANG**







**MODERNE KEUKEN -
HOEKOPSTELLING MET
DIVERSE APPARATUUR**

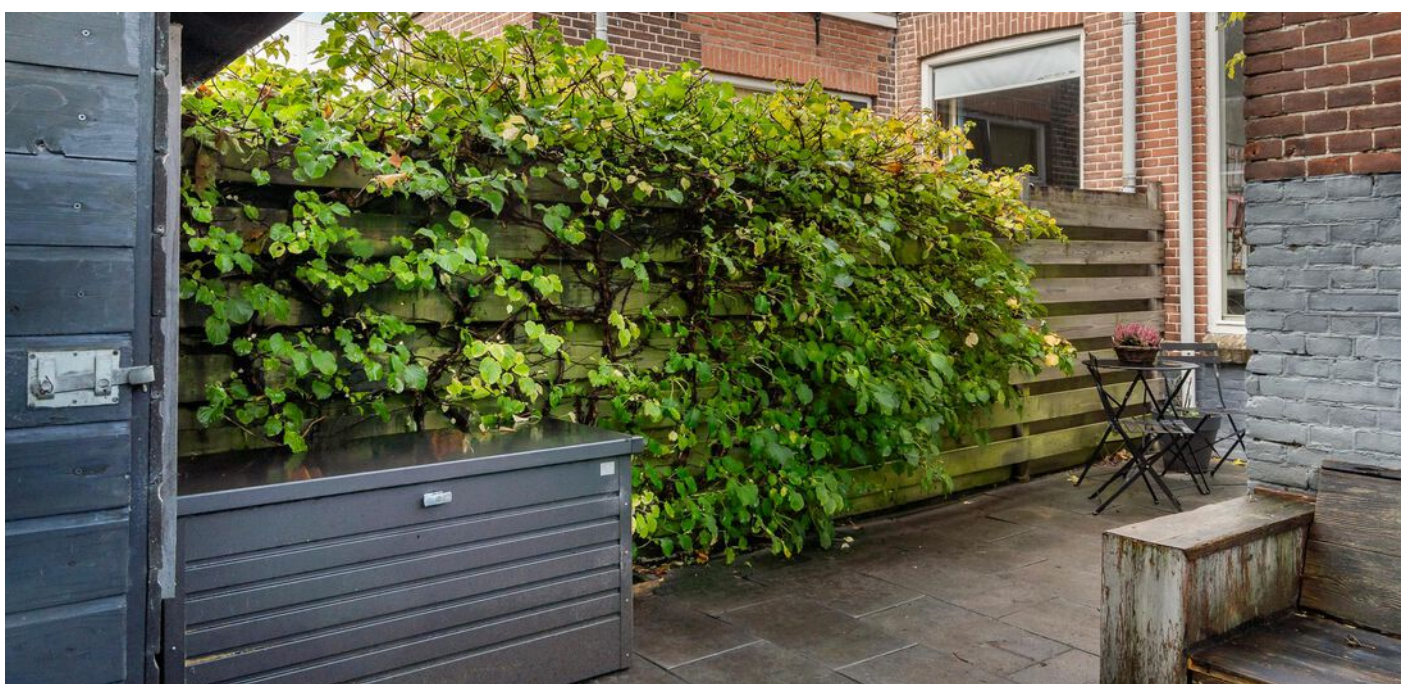








**GEZELLIGE,
OMSLOTEN TUIN MET
ZITBANK EN BERGING**







**TOILET & OPSTELLING
WASAPPARATUUR**

**1E VERDIEPING MET
3 SLAAPKAMERS EN
BADKAMER**









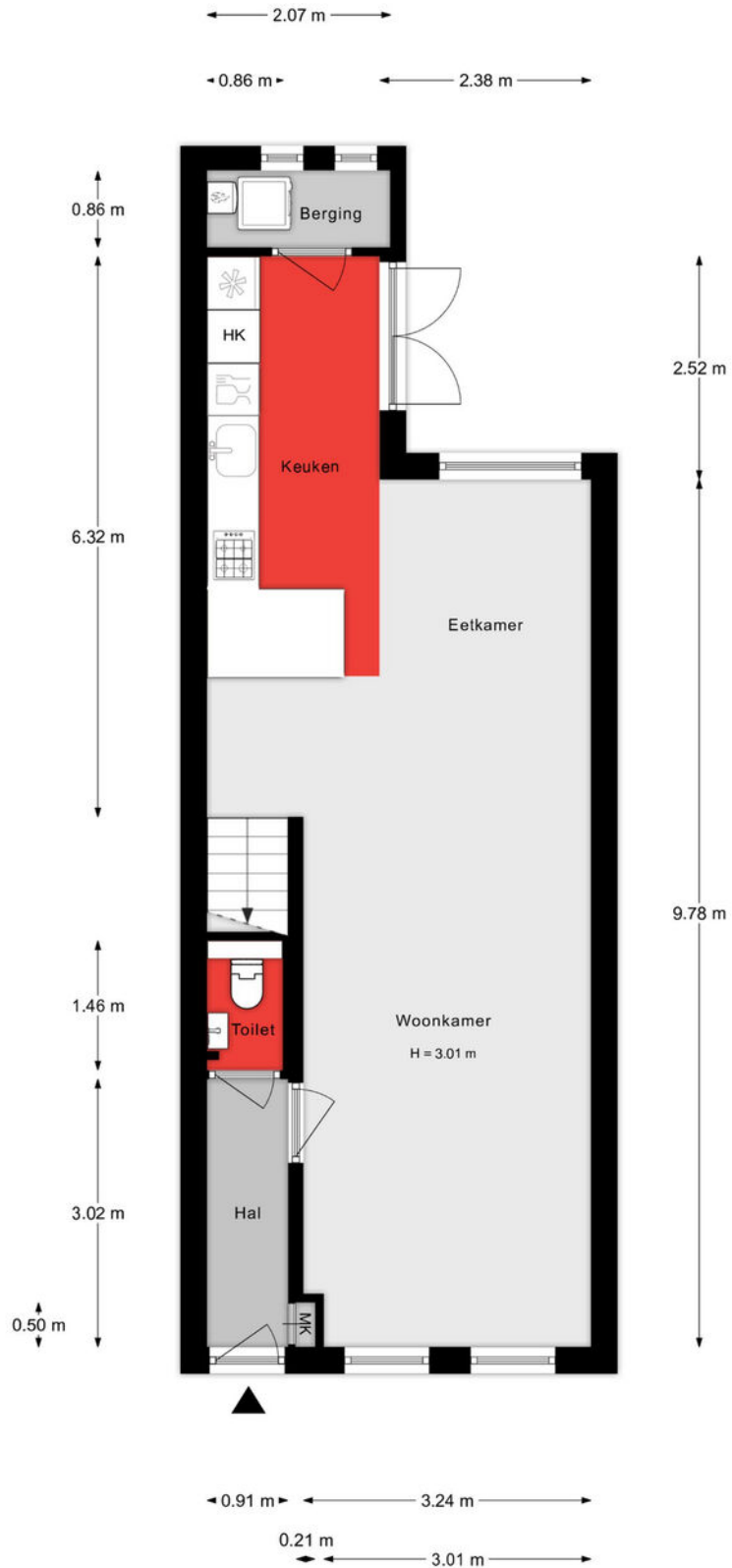




**MOOIE GROENE
WOONOMGEVING MET
EEN VARIATIE AAN
KARAKTERISTIEKE
GEVELS**

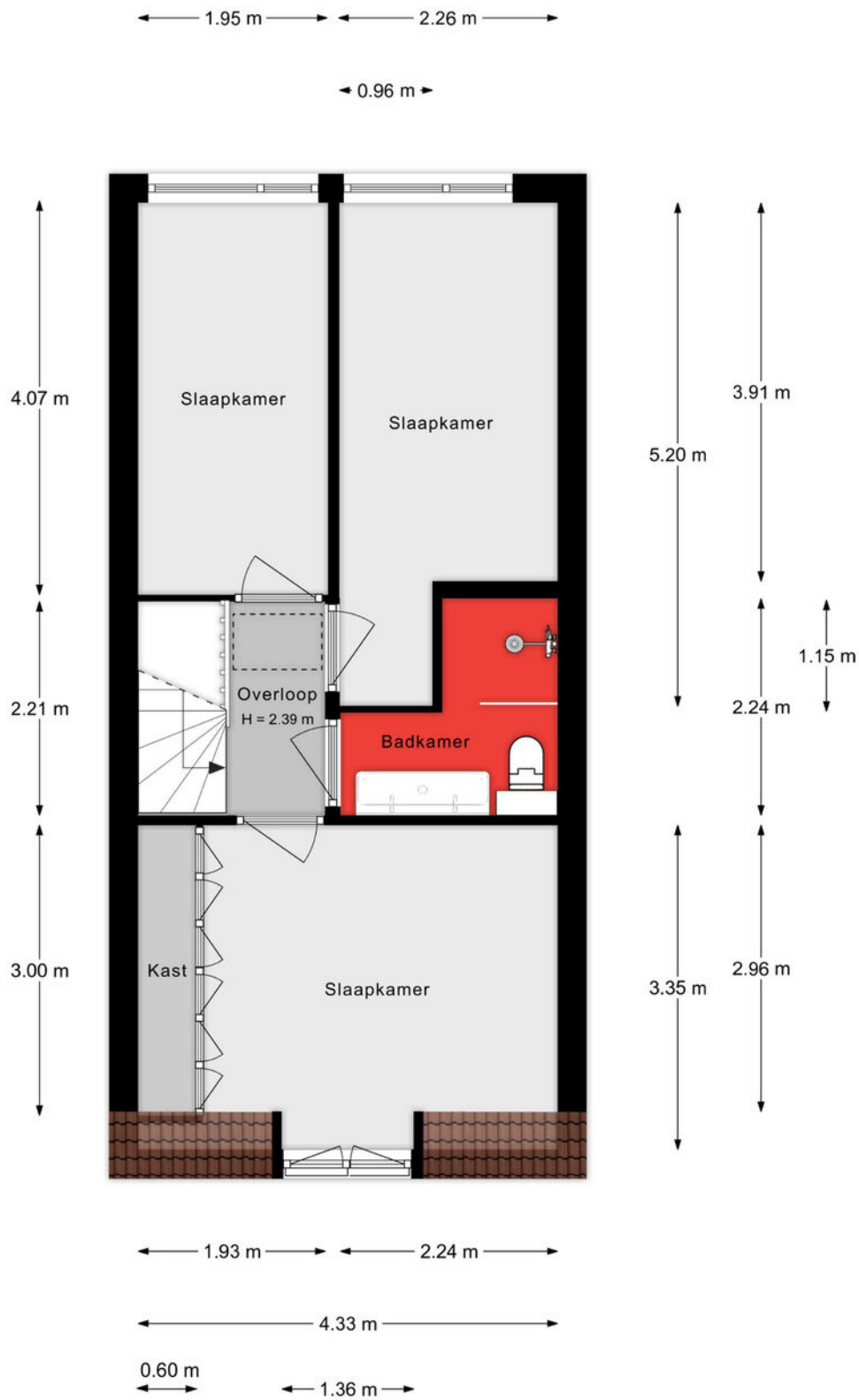


Begane grond



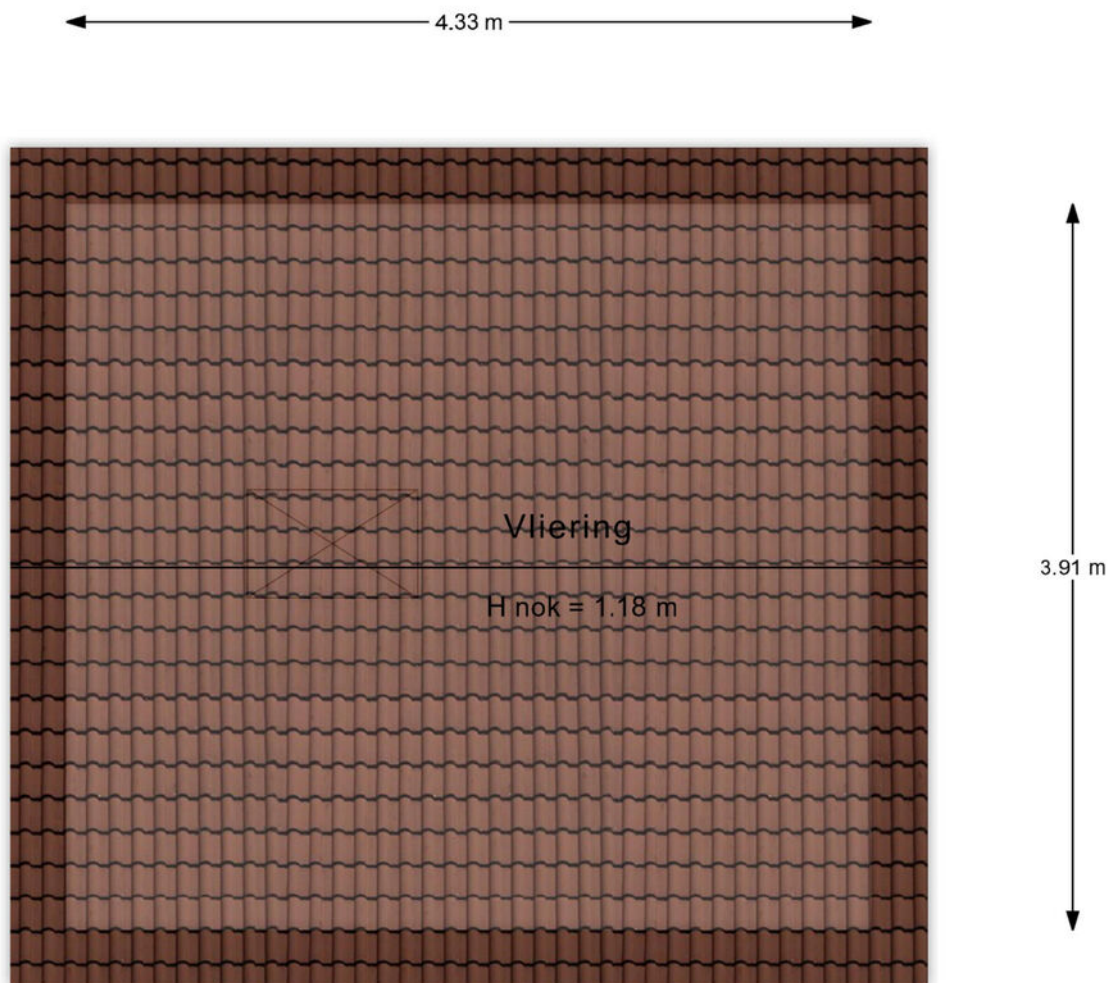
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



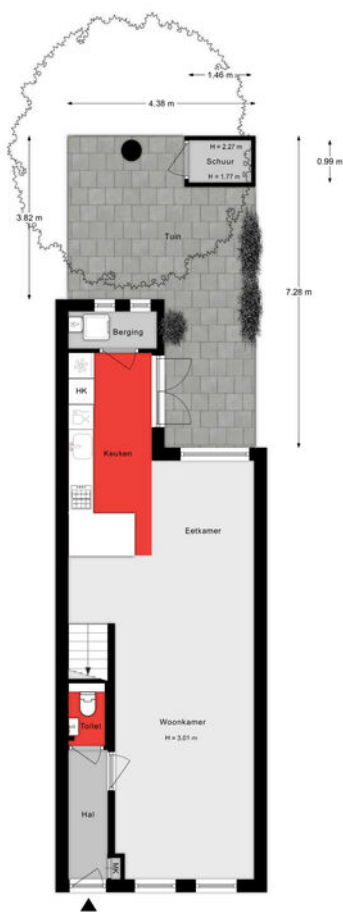
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattengedragte vloeren worden rechten worden ontbond.

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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinbank	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

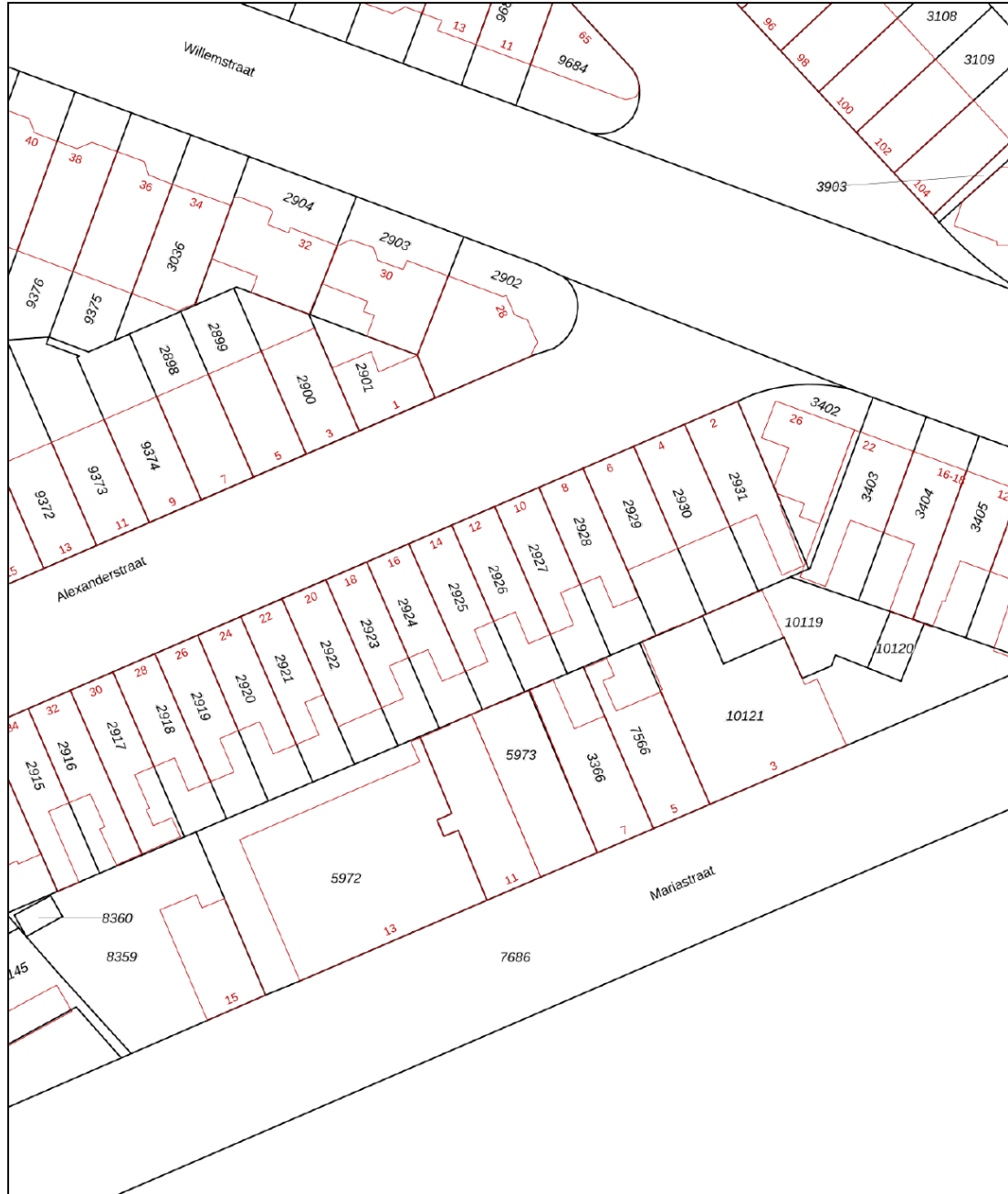
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

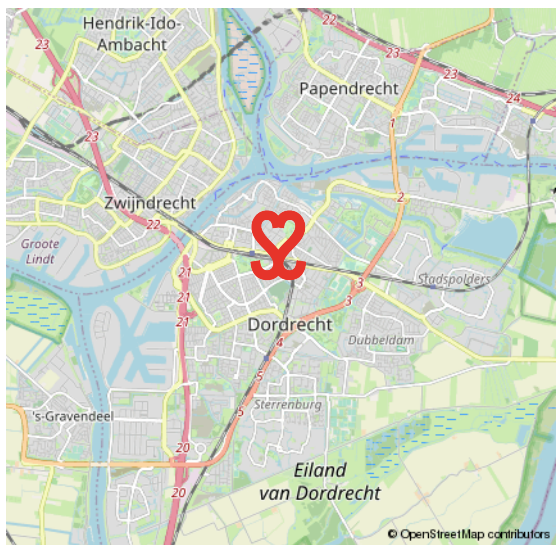
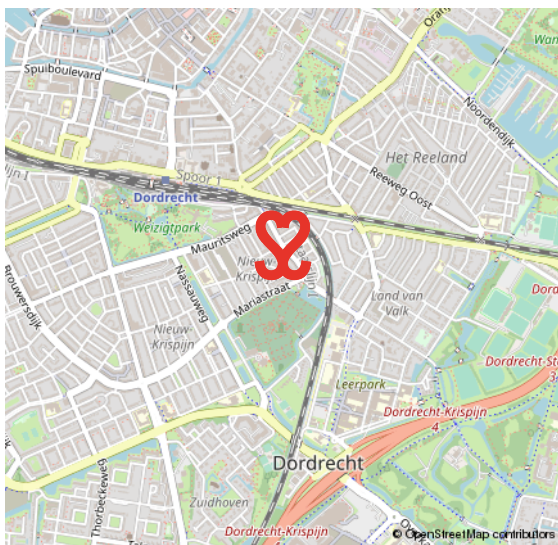
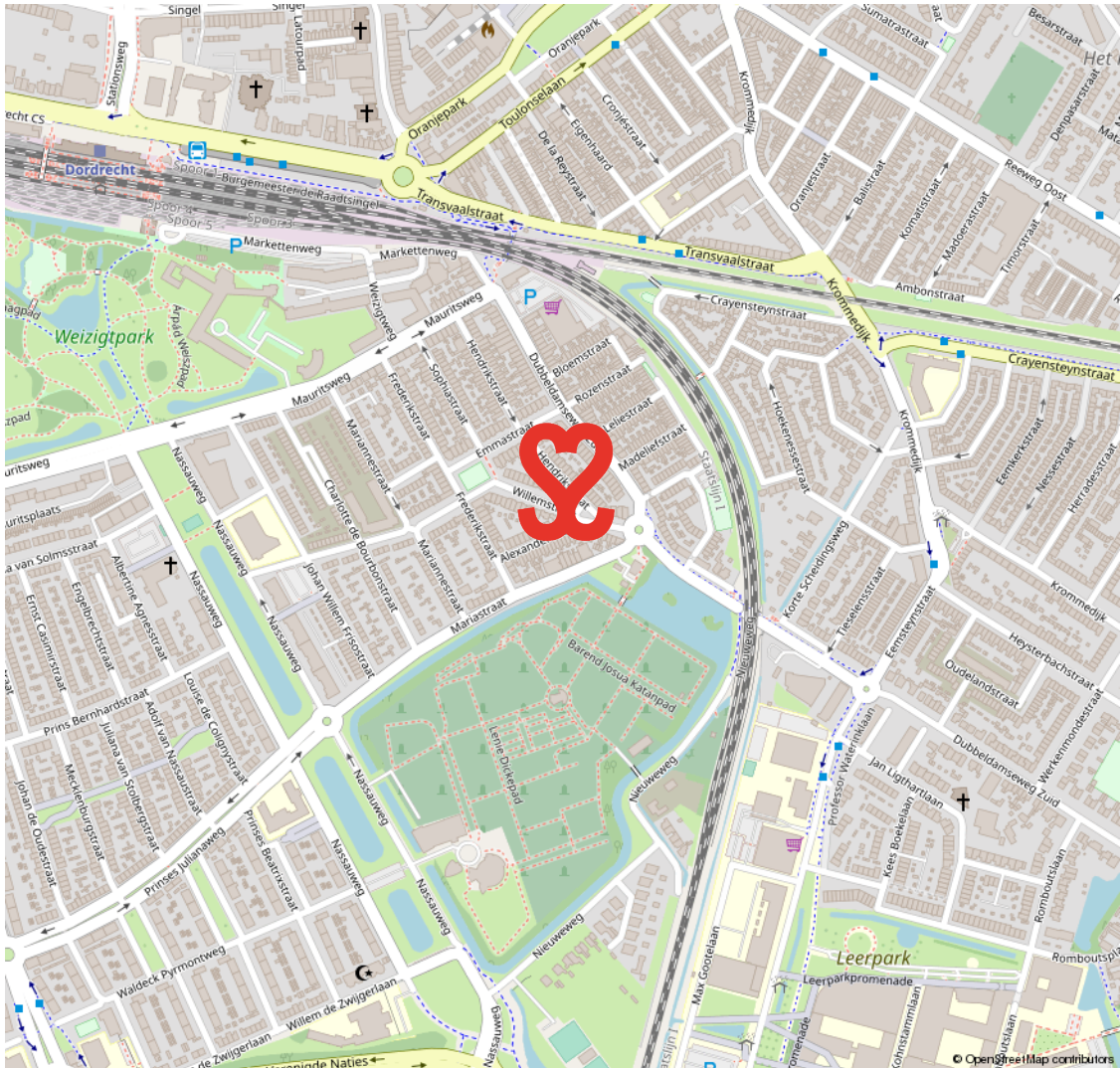


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2926</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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



NIEUW KRISPIJN

VOORORLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijverpartijen aan de Nassauweg. Het oostelijk deel heeft vooroorlogse woningen met o.a. populaire herenhuizen. Het westelijk deel dateert

van de jaren vijftig uit de vorige eeuw en heeft portiekflats en (gerenoveerde) rijwoningen. In de wijk vind je buurt-winkels, een klein winkelcentrum en het Weizigpark. Het NS-station en centrum zijn op loopafstand bereikbaar.

**PARK EN
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.



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.

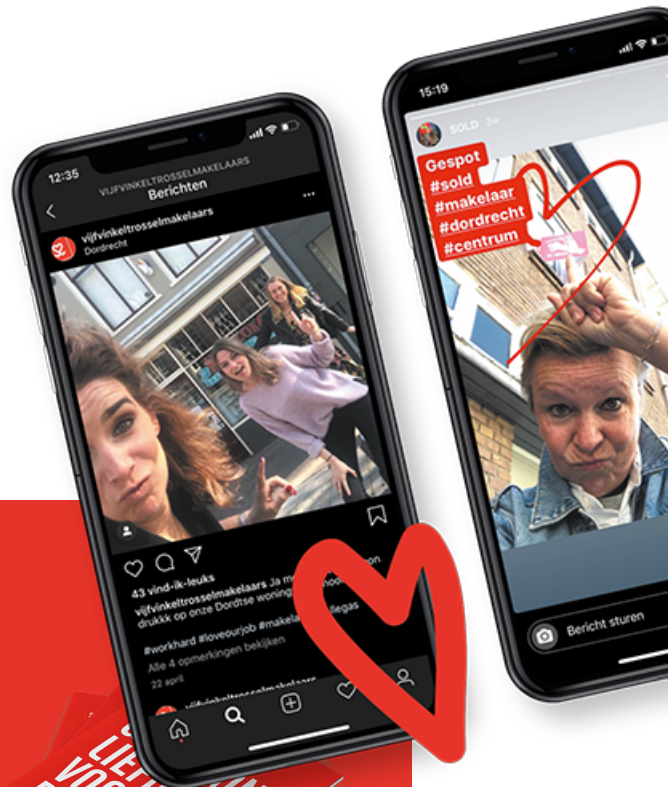
Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij 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!



GEFLEN



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

