



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**RIVIERENPLEIN 88
3313 HE 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

Superleuk 2-kamerappartement met uitzicht op het groen in een goed verzorgd complex mét lift.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

58 m²

INHOUD

184 m³

BOUWJAAR

1976

BUITENRUIMTE

ruim balkon op het zuiden

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

grotendeels dubbele beglazing

VRAAGPRIJS € 195.000,- K.K.



RIVIERENPLEIN 88, DORDRECHT

TOF 2-KAMERAPPARTEMENT MET UITZICHT OP HET PLANTSOEN

- gelegen op de eerste verdieping van een keurig onderhouden complex;
- sfeervolle living met erkerraam en open keuken;
- nette keuken met inbouwapparatuur aan de galerijzijde;
- slaapkamer met toegang naar het balkon;
- heerlijk ruim balkon op het zonnige zuiden en met uitzicht op plantsoen;
- inpanidige badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- ideaal is de buurtsupermarkt aan de overzijde van het appartement;
- gelegen in de wijk Merwedepolder nabij basisschool, recreatiegebied De Merwelanden en de rivier Het Wantij;
- vrijwel directe aansluiting op de N3 (uitvalsweg naar A15 en A16);
- woonoppervlak 58 m². Bruto inhoud 184 m³;
- bouwjaar 1976.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met brievenbussen, trapopgang, liftinstallatie en bellentableau.

Eerste verdieping:

Entree, hal met meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), intercom en ruime inpanidige berging. De inpanidige berging is voorzien van de wasmachine aansluiting en opstelplaats van de elektrische boiler (eigendom, 80L).

Heerlijke living met aan de galerijzijde de open keuken. De keuken is voorzien van een L-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, combi-oven, 4-pits gasfornuis en 1,5 spoelbak.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van het complex met vaste schuifwandkast en toegang naar de loggia. De loggia is gesitueerd op het zuiden en heeft een vrij en groen uitzicht.

Volledig betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Berging:

Eigen berging en gemeenschappelijke ruimte voor scooters/fietsen in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

Vloerafwerking: voorzien van laminaat.

Wandafwerking: voorzien van spuitwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing (behoudens de beglazing in de slaapkamer en de voordeur).

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1976.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 149,83 exclusief € 166,60 voorschot stookkosten per maand (de huidige eigenaar heeft het voorschot op eigen initiatief hoger ingesteld).

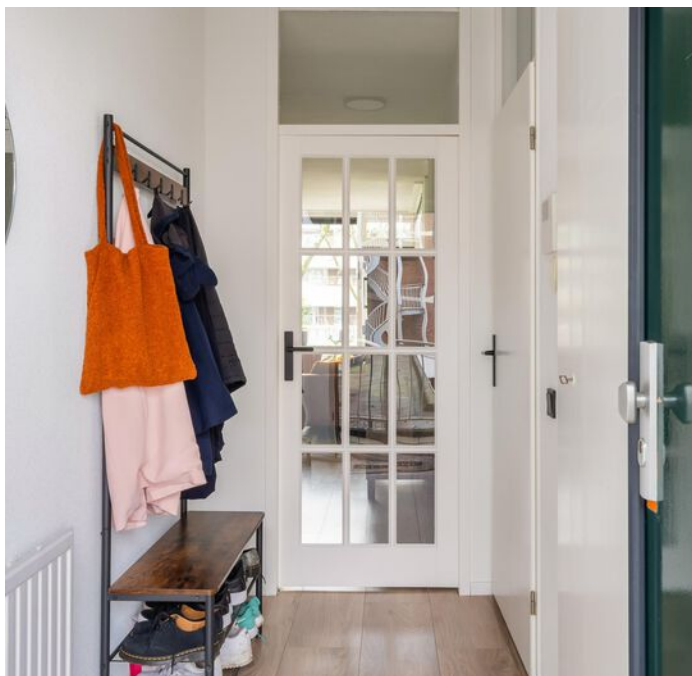
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2290, A-17.

Oplevering: in overleg (voorkeur eind juni/begin juli).



KENMERKEN

- verzorgd complex mét lift;
- uitzicht op het groen!
- living met open keuken;
- slaapkamer met toegang balkon;
- inbandige badkamer;
- inbandige berging met wasmachine aansluiting;
- gelegen nabij alle wenselijke voorzieningen.



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.



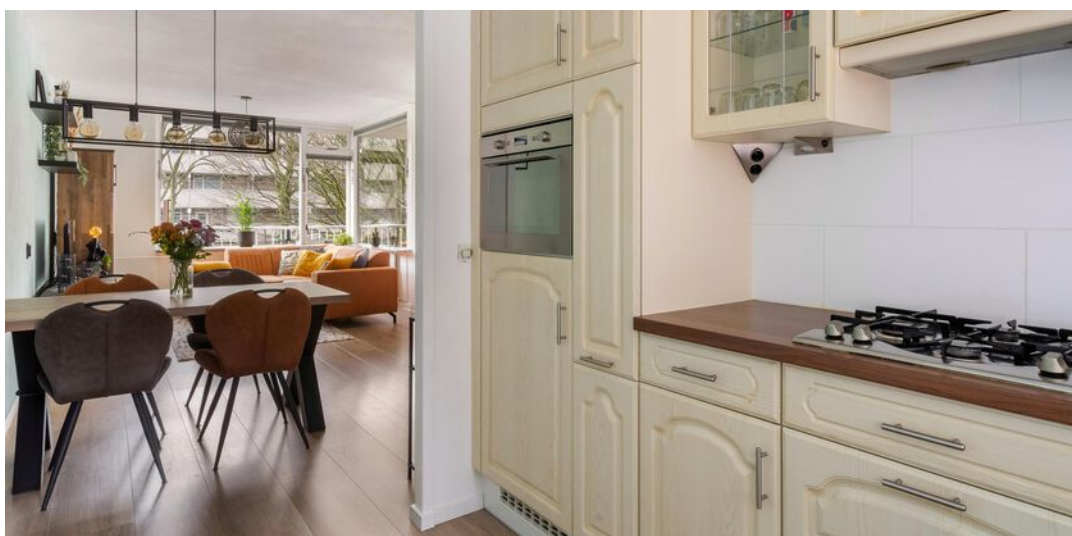
**SFEERVOLLE
WOONKAMER**







**RUIME, OPEN
KEUKEN**





**SLAAPKAMER
EN EEN VERZORGDE
BADKAMER**







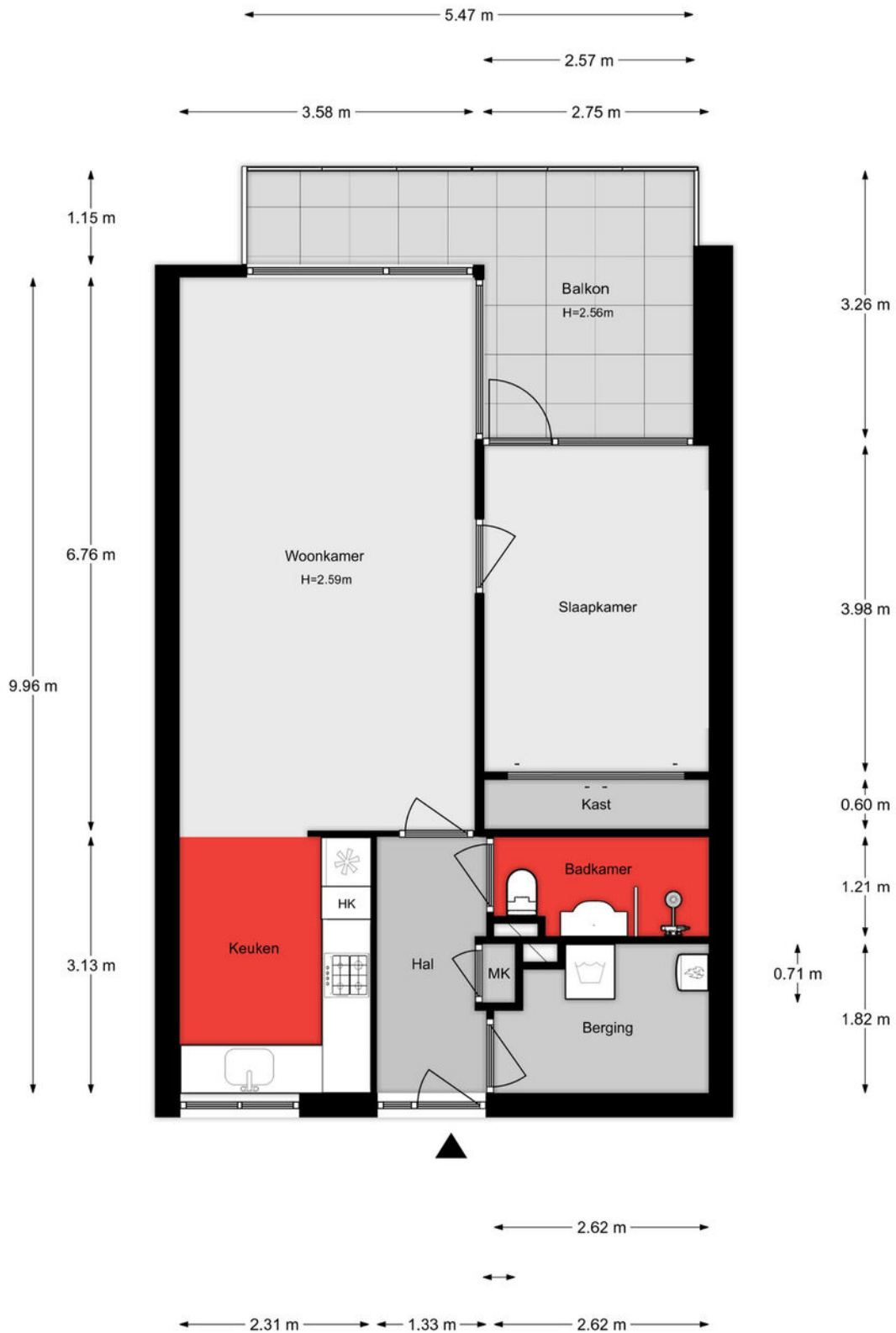




**UITSTEKEND GELEGEN
TEN OPZICHTE VAN
RECREATIEGEBIED
'DE MERWELANDEN'**

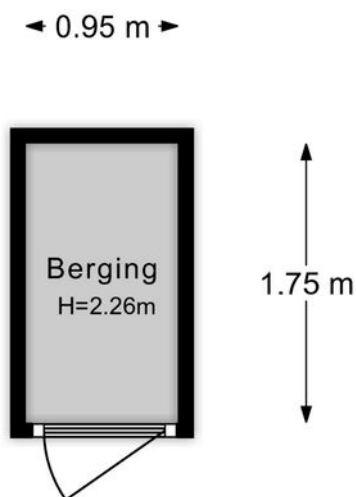


APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING



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 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Billy's 2x in wasruimte		X	
- Wandplanken woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Raamdecoratie Maatwerk Duettes (3x woonkamer)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bed i.v.m. afmeting nieuwe huis			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer (tafelmodel in wasruimte)	X		

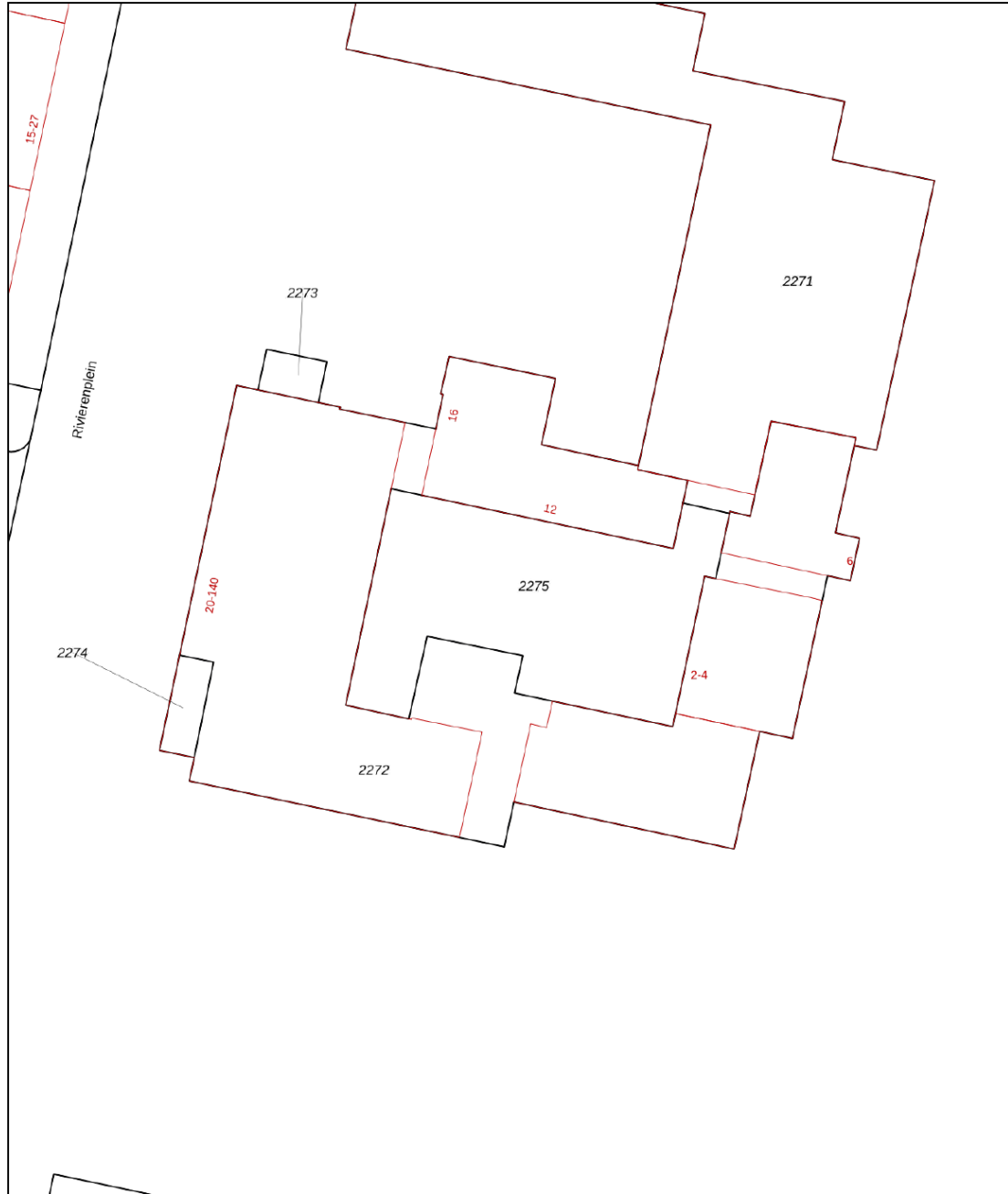
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Was-droogcombinatie			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tegelvloer balkon	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinset loungebank + kussens (balkon)			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie R

Perceel 2273

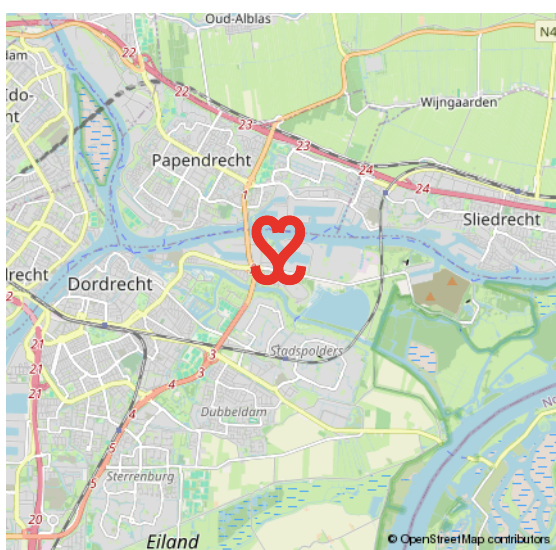
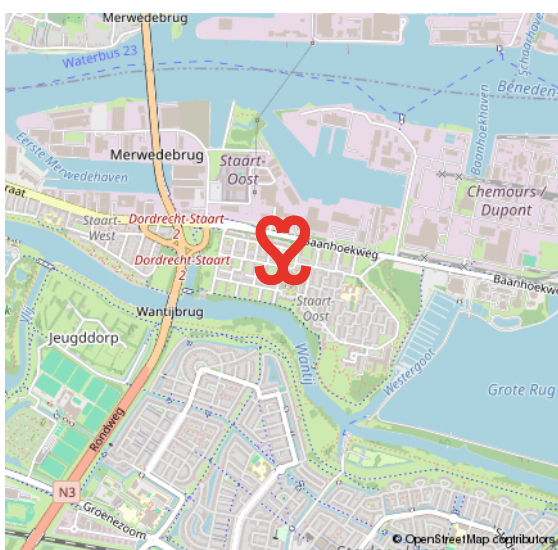
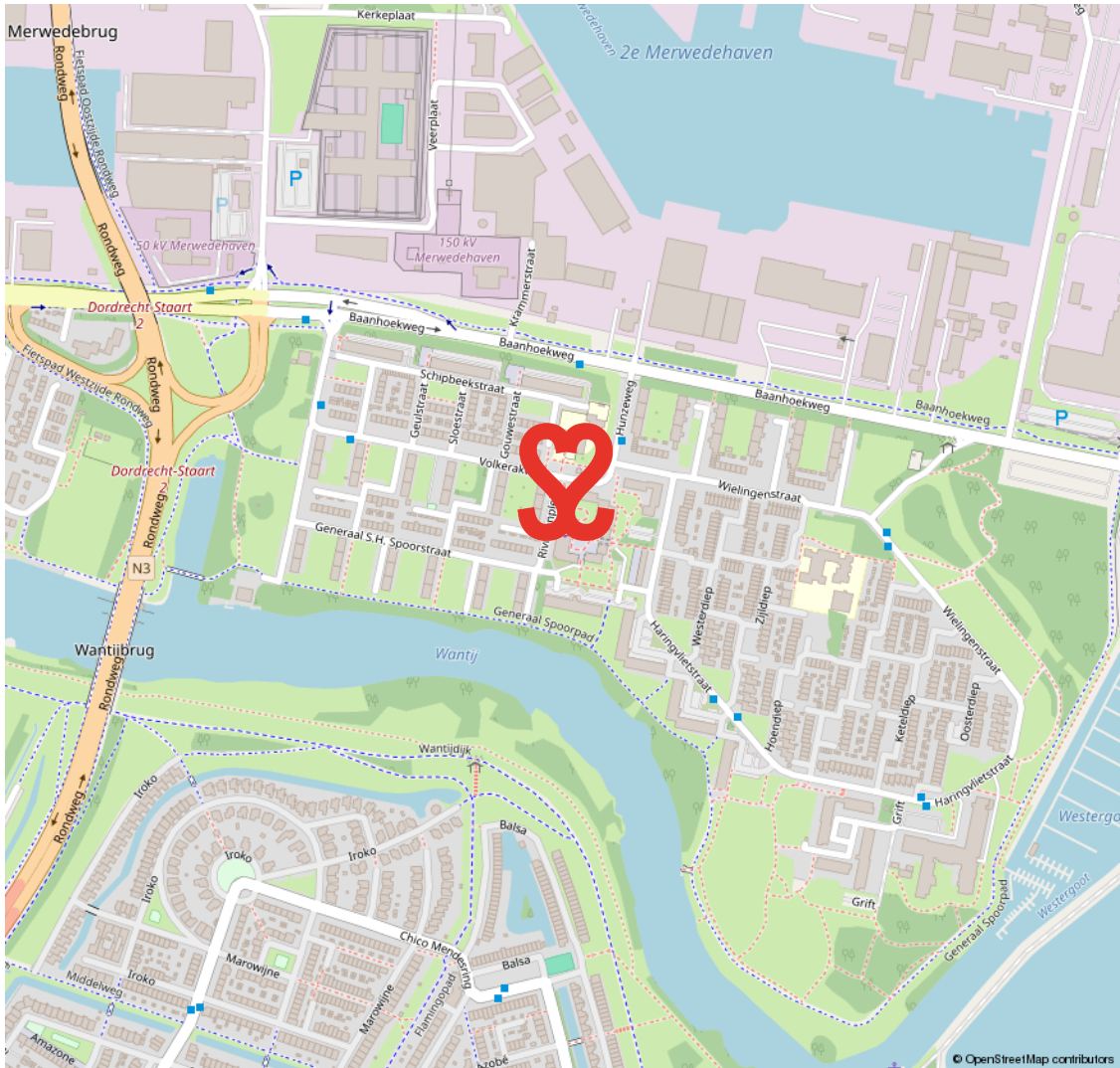
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 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



MERWEDEPOLDER

VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER
EN GROEN**



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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

