



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**RAAMSTRAAT 46
3311 VR DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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. 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

Lekker stads wonen in dit té gekke jaren '30 appartement met twee slaapkamers, balkon en eigen berging in de historische binnenstad van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

70 m²

INHOUD

251 m³

BOUWJAAR

1936

BALKON

zuidoost

PARKEREN

betaald parkeren, parkeervergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muur- en vloerisolatie, HR++ glas

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



RAAMSTRAAT 46, DORDRECHT

LICHT, KARAKTER EN COMFORT #THUIS

- karakteristiek 3-kamerappartement gelegen op de derde (=bovenste) woonlaag;
- ruime en lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar het balkon;
- zonnig, woningbreed balkon (zuidoost) aan de achterzijde;
- dichte keuken voorzien van nette wandopstelling met inbouwapparatuur;
- verzorgde badkamer, separaat toilet en twee slaapkamers, waarvan één met de opstelplaats van de cv-ketel;
- eigen berging aan de achterzijde;
- goede isolatievoorzieningen met o.a. HR++ beglazing, vloer- en gevelisolatie;
- verscholen in de binnenstad, direct om de hoek van het winkelgebied met diverse eetgelegenheden, de markt en alle stadsvoorzieningen binnen handbereik;
- tevens direct nabij het NS-station, cinema The Movies, musea etc;
- woonoppervlak 70 m². Bruto inhoud 251 m³;
- bouwjaar 1936.

Indeling:

Eerste verdieping:

Entree in hal met moderne meterkast en trapopgang naar de woonverdieping.

Tweede verdieping:

Overloop met toiletruimte.

Sfeervolle leefruimte bestaande uit de zitkamer (voorzijde) en de eetkamer (achterzijde) met openslaande deuren naar het balkon. De zitkamer beschikt over een speelse erker en gezellige houtkachel.

Gesloten keuken aan de achterzijde voorzien van nette wandopstelling met 4-pits gasfornuis, oven, spoelbak, koelkast, vaatwasser en voldoende opbergmogelijkheden. Vanuit de keuken is er eveneens toegang naar het balkon.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en voorzien van vaste kast met de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas, 2013) en toegang naar het balkon.

Badkamer voorzien van douche, wastafel en de aansluiting van de wasapparatuur.

Balkon:

Woningbreed balkon gelegen op het zuidoosten.

Berging:

Stenen berging gelegen aan de achterzijde van het complex, bereikbaar middels een afgesloten entree.



Algemeen:

Vloerafwerking: massief houten vloer behoudens de entree/trap welke is voorzien van wollen tapijt.

Wandafwerking: voornamelijk spachtelputz wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met HR++ beglazing.

Schilderwerk: het buitenschilderwerk is in april 2023 uitgevoerd.

Energie label: F.

KIJK EENS WAT EEN FIJNE BINNENKOMER!

Bouwjaar: 1936.

Vereniging van Eigenaren: de VVE is actief. de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 100,00 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 3982, A16.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- inpakken & verhuizen maar!
- beschermd stadsgezicht;
- fantastische lichte leefruimtes;
- heerlijke buitenruimte (zuidoost);
- woonkamer en gesloten keuken;
- twee goede slaapkamers;
- badkamer en separaat toilet;
- gelegen op een toplocatie in de historische binnenstad.



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.



**WOONKAMER MET
TOEGANG NAAR
HET ZONNIGE BALKON**









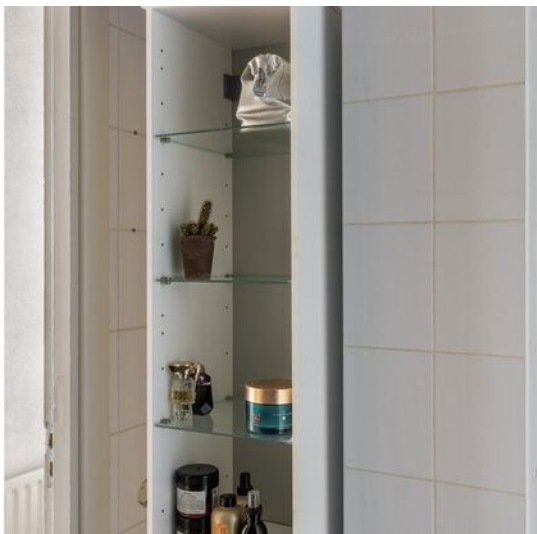
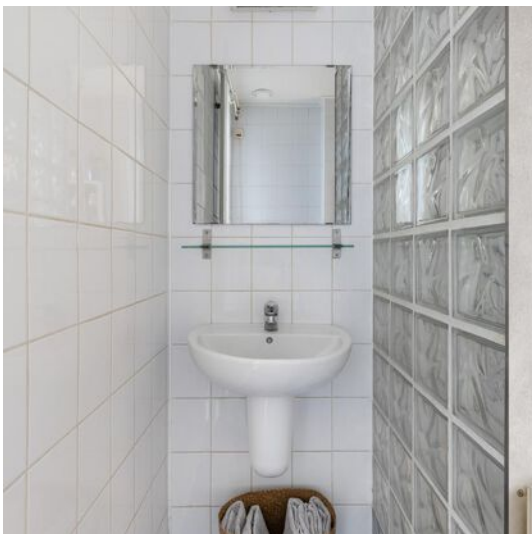
TWEE SLAAPKAMERS







**VERZORGDE
BADKAMER EN
SEPARAAT TOILET**

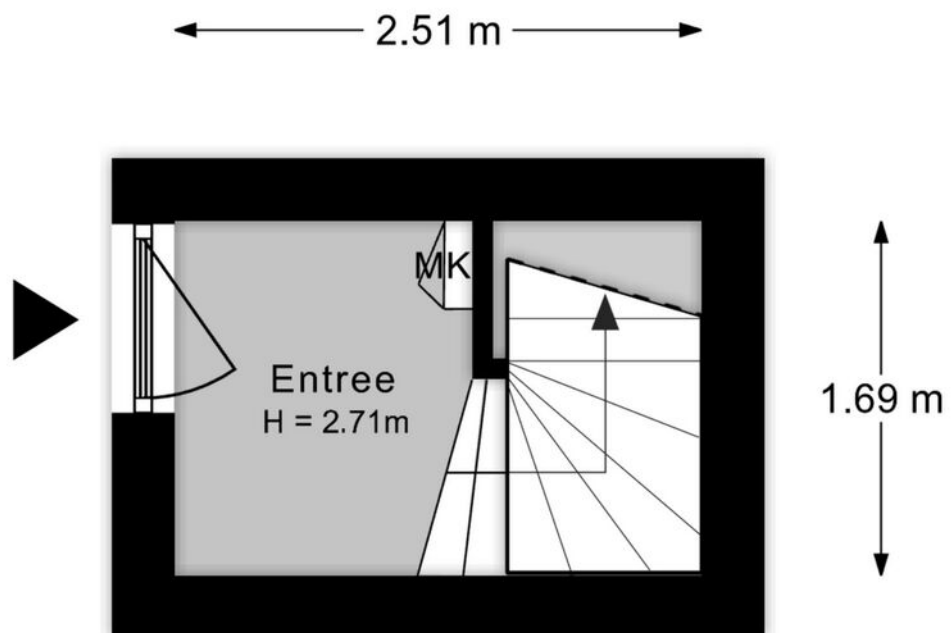




**LETTERLIJK OM DE
HOEK VAN HET
STADSCENTRUM!**



ENTREE



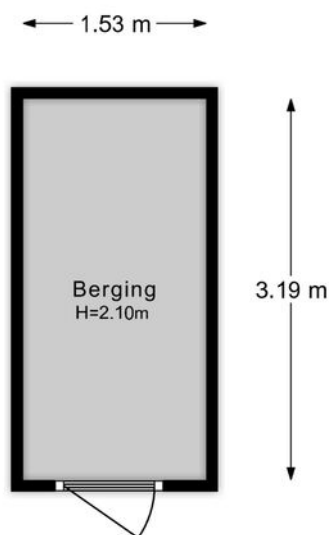
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

INDELING 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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

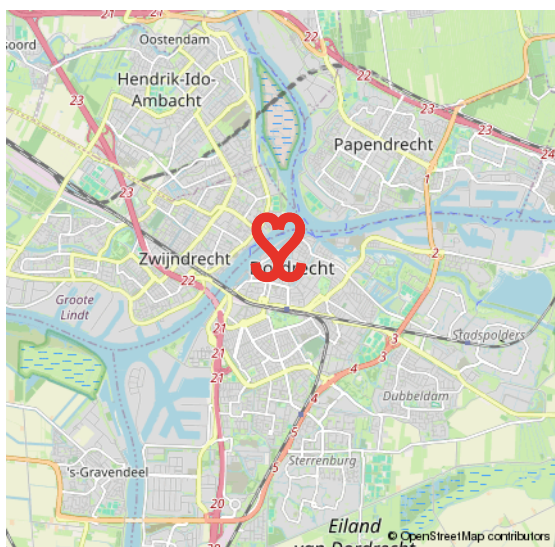
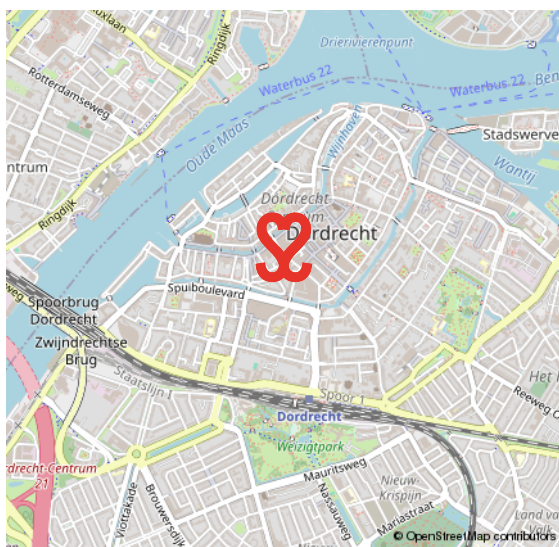
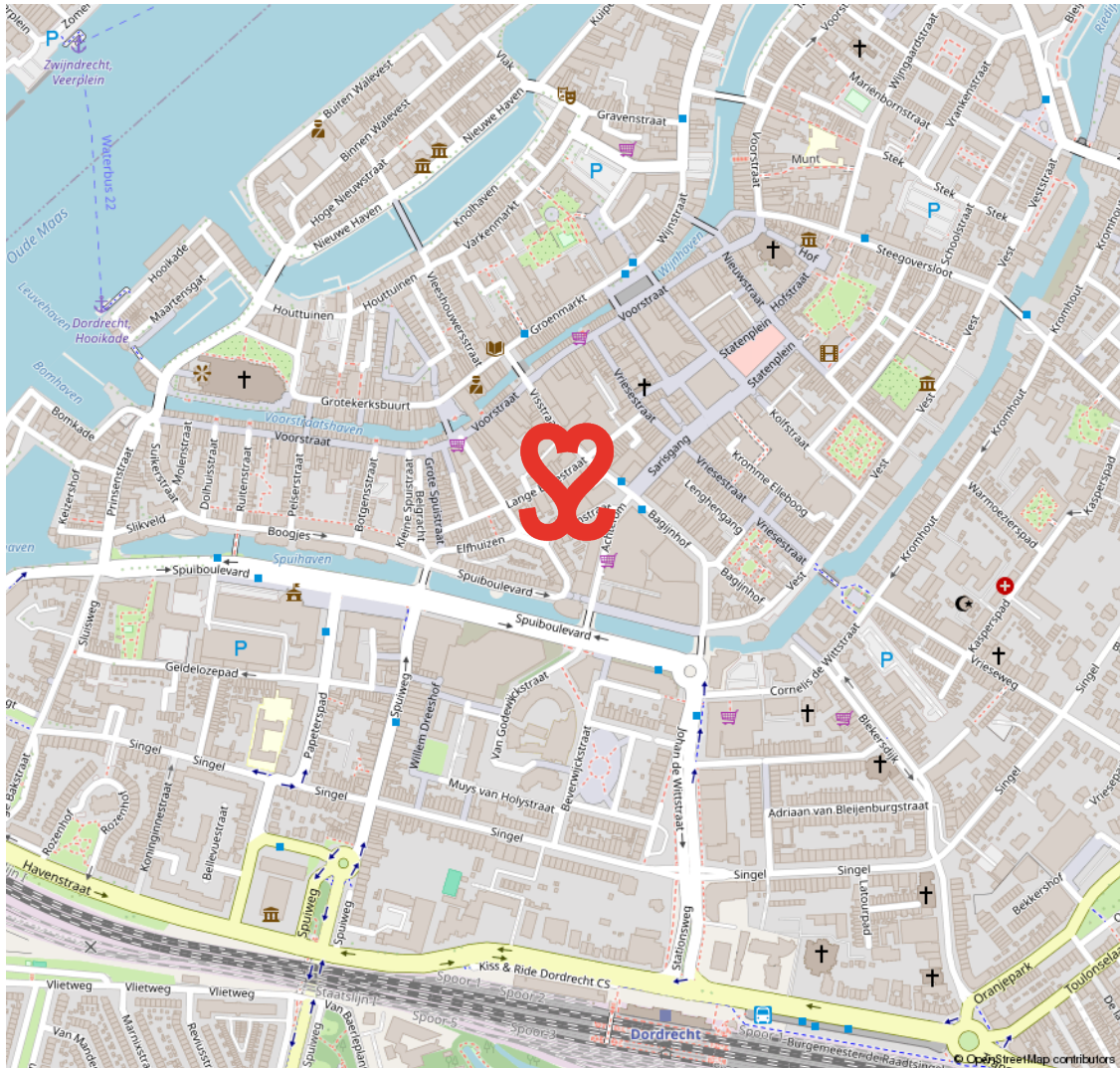
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie H
Perceel 3801



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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



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."



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)



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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSZÉL

