



makelaars

VIJFVINKEL TROESÈL



TE KOOP

WILLEM MARISSTRAAT 20

DORDRECHT



#DREAMTEAM

VIJFINKEL 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

Wonen in een jaren '20 stijl woning met hedendaags comfort? Dat doe je in deze unieke, speels ingedeelde en héél stoer ingerichte hoekwoning uit 2008!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

PERCELOPPERVLAKTE

216 m²

INHOUD

483 m³

BOUWJAAR

2008

TUIN

achter,- voortuin- en zijtuin

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.



WILLEM MARISSTRAAT 20, DORDRECHT

STOER INGERICHTE, ENERGIE- ZUINIGE ÉÉNGEZINS-HOEKWONING

- comfortabele jonge bouw in een karakteristieke jaren '20 jas;
- deze hoekwoning ligt op een riant perceel en heeft óók nog eens een fraaie vrije ligging;
- zéér goed geïsoleerd, energielabel A en (deels) voorzien van elektrische vloerverwarming;
- stoere inrichting met gietvloeren, gladde wandafwerkingen en modern sanitair met beton ciré;
- speelse open indeling met de entree in de zijgevel en leefruimte met gave open keuken;
- 3 slaapkamers en een ruime badkamer op de 1e verdieping;
- open zolderruimte, eventueel nog in te richten als slaapkamer;
- riante voor-, zij- en achtertuin, gunstig gesitueerd op het zonnige zuiden;
- leuke ruimtelijke ligging, aan de achterzijde grenzend aan een speelveldje;
- de in 2008 vernieuwde woonwijk is speels, groen en ruim van opzet;
- buurtwinkels/supermarkten en basisscholen vindt je op loopafstand;
- het NS-station, centrum en uitvalswegen zijn op korte afstand van de woning gelegen;
- woonoppervlak 133 m². Bruto inhoud 483 m³;
- bouwjaar 2008. Eigen grond 216 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal, bereikbaar vanuit de ruime zijtuin van de woning. In de hal bevindt zich tevens de deur naar het toilet (modern uitgevoerd met wandcloset en fonteintje), meterkast (v.v. glasvezelaansluiting) en middels stoere zwartstalen deur kom je in de woonkamer/keuken.

De woonkamer/keuken bestaat uit een geheel open leefruimte met deur naar de achtertuin, gezellige eethoek, een open trapopgang naar de 1e verdieping en de moderne keukenopstelling.

De compleet uitgevoerde keuken is uitgevoerd met een groot kookeiland v.v. composiet werkblad en 5-pits gaskookplaat met afzuiginstallatie (recirculatie), spoel-unit en vaatwasser. Daarnaast is er een kastenwand met koelkast, vriezer, combimagnetron, oven en koffiemachine. De apparatuur is van het merk Siemens. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een praktische walk-in-closet!

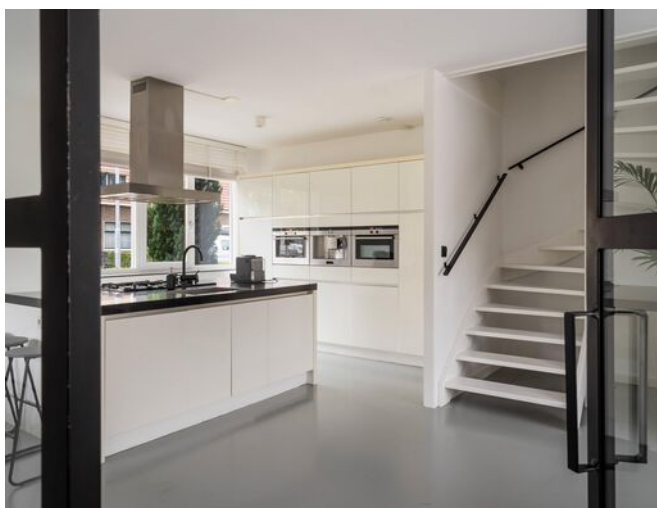
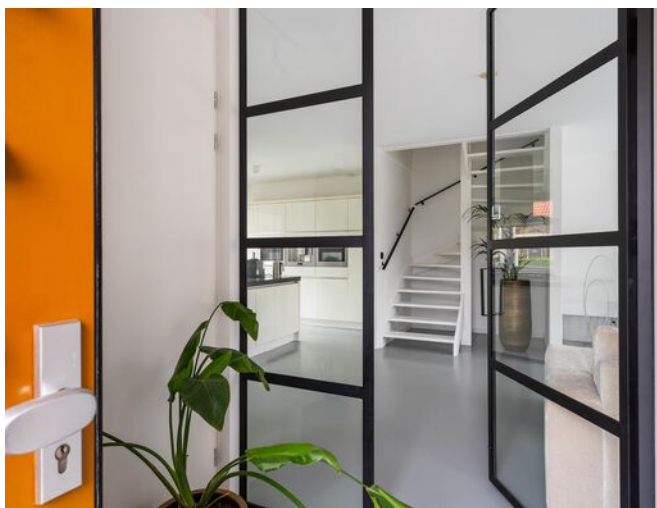
Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

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

Ruime, stoer uitgevoerde badkamer met beton ciré afwerking. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met zwart/glazen wand, een wastafelmeubel met waskom (beide met inbouwkraan) en een vrijhangend toilet. In de vloer is vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de 2e verdieping onder de kap te bereiken. Deze (zolder)kamer bestaat thans uit een speelse open ruimte met daarin de opstelplaats voor wasapparatuur, cv-combiketel en mv-unit. Ook is er bergruimte achter de knieschotten aanwezig.



Tuin/berging:

Heerlijke tuin aan zowel de voor-, zij- als achterzijde van de woning. De (achter)tuin biedt veel privacy daar deze grotendeels vrij gelegen is (geen direct aangrenzende bebouwing). Er is een vrijstaande houten berging aanwezig, alsmede een achterom. Achter de woning bevindt zich een ruim opgezet speelveldje. Naast (entree) en voor de woning is eveneens veel eigen grond aanwezig. De tuin is geheel bestraat.

ENTREE IN HAL MET STOERE TUSSENDEUR NAAR DE LIVING

Algemeen:

Vloerafwerking: gietvloeren (behoudens laminaat op de 2e verdieping). Op de begane grond en in de badkamer is de vloer voorzien van elektrische vloerverwarming. Wandafwerking: glad stucwerk. Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (2 kunststof dakvensters).

VvE: er is een actieve Collectieve Vereniging van Eigenaren ten behoeve van het onderhouden van het buitenschilderwerk kozijnen, heggen en verlichting in de wijk: maandelijkse bijdrage € 40,-.



KENMERKEN

Energie label: A

Woonoppervlak: 133 m²

Bruto inhoud: 483 m³

Bouwjaar: 2008

Grondoppervlak: 216 m²

Wijk: Oud-Krispijn



MELISSA LEGT UIT

Ik ben Melissa 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



**LUXE
KEUKEN**





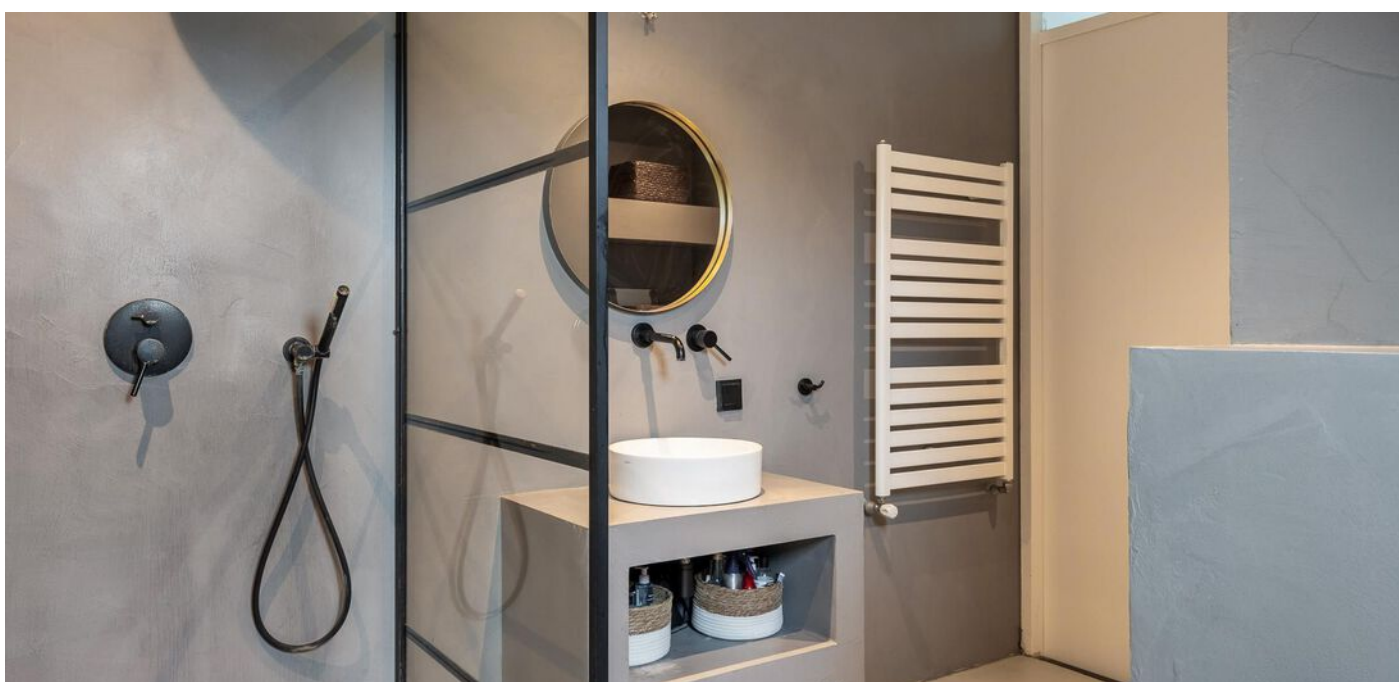
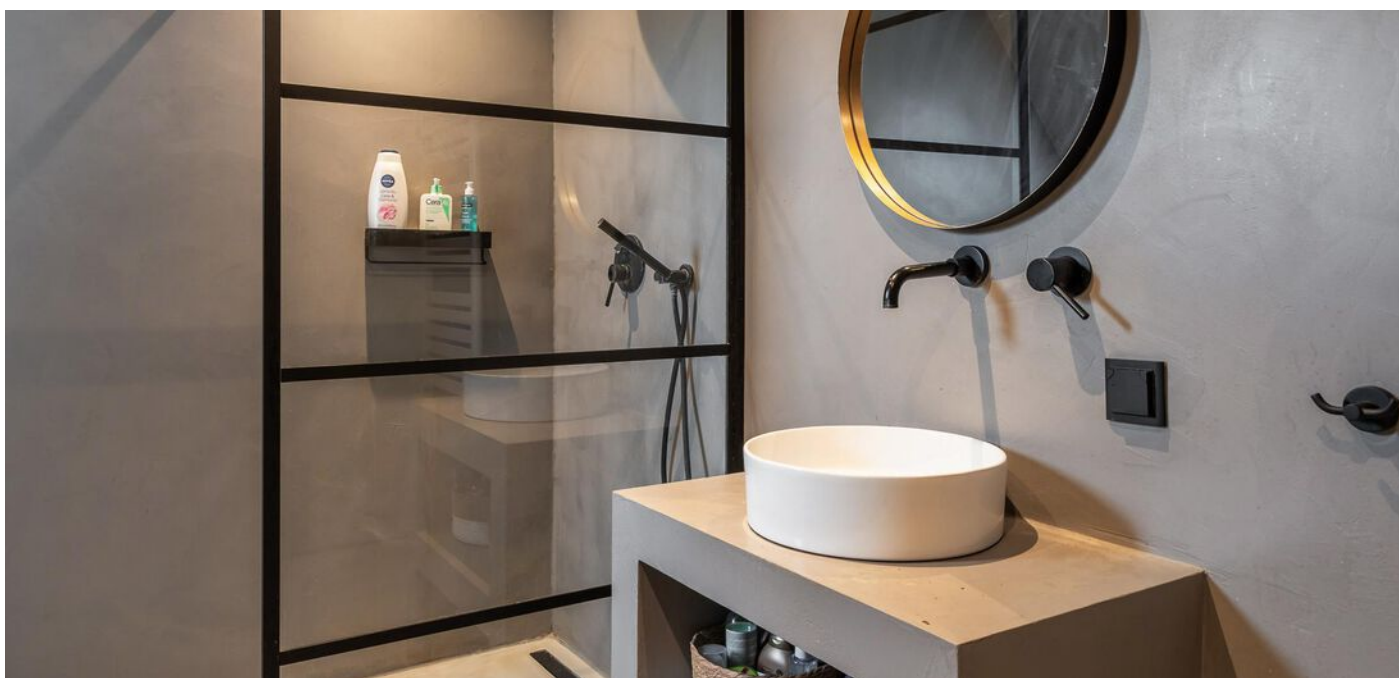


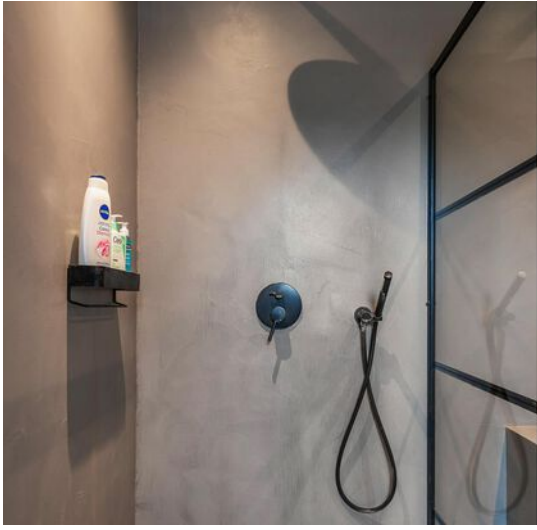
**GROOT KOOKEILAND
OPEN TRAPOPGANG**

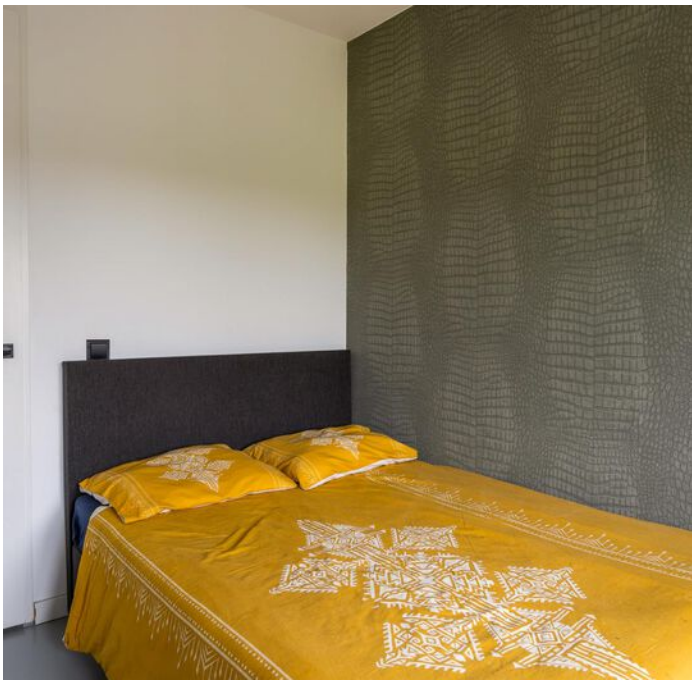




**GAVE BADKAMER MET
ZWARTE ACCENTEN &
BETON CIRÉ, VOORZIEN
VAN INLOOPDOUCHE,
WASMEUBEL EN
WANDCLOSET**



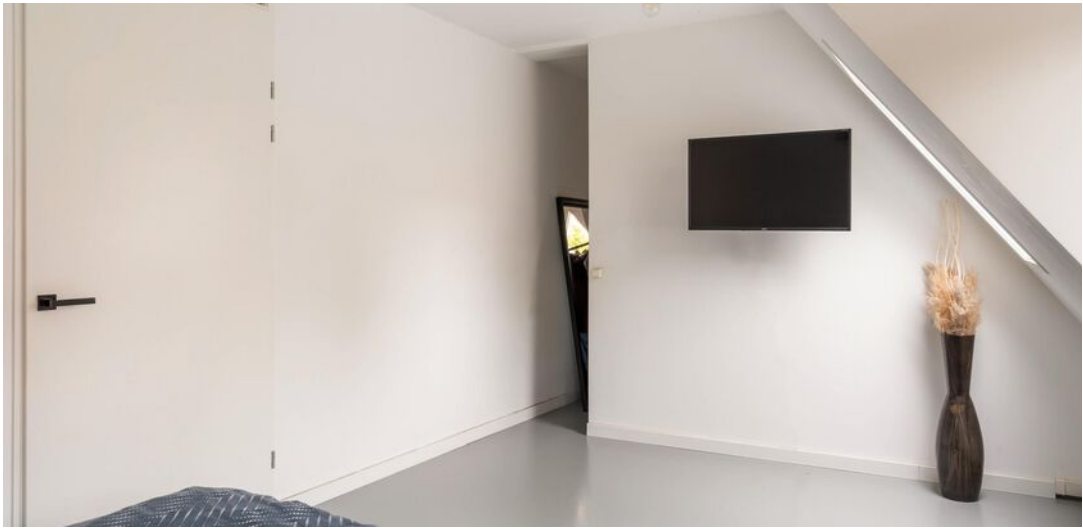




**3 SLAAPKAMERS OP DE
1E VERDIEPING**









OPEN ZOLDERKAMER





**RUIME ACHTERTUIN MET
EEN VRIJE LIGGING**



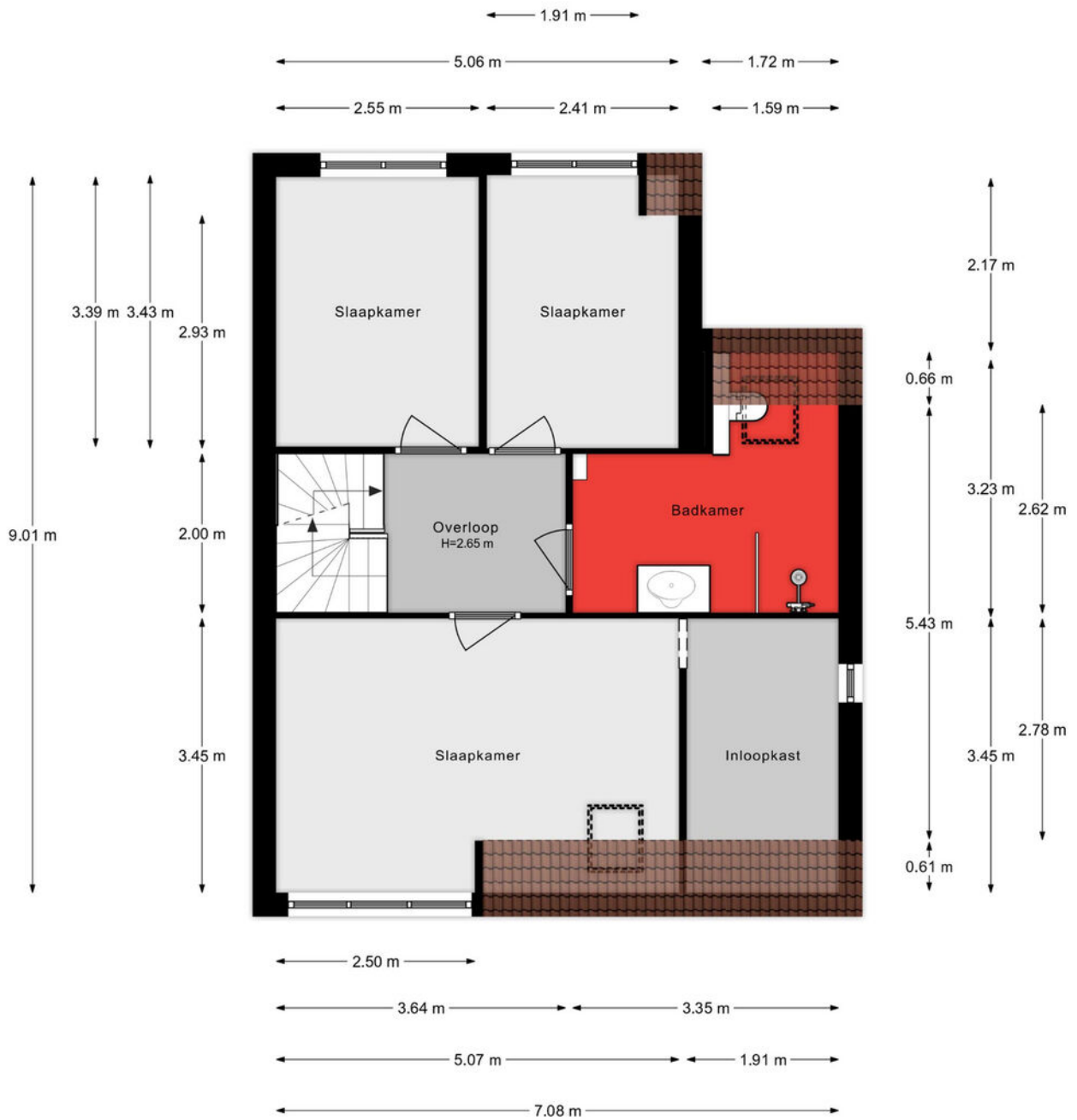


BEGANE GROND



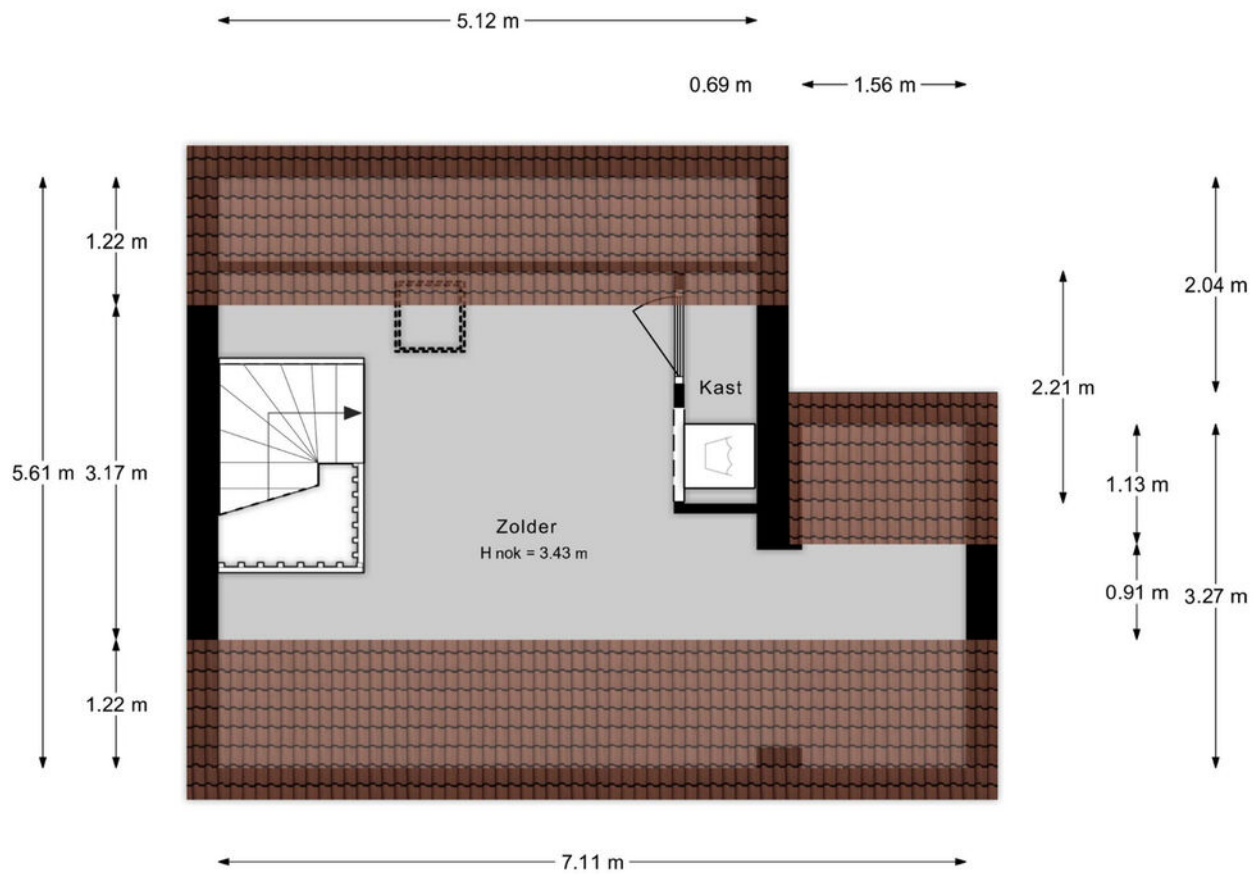
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



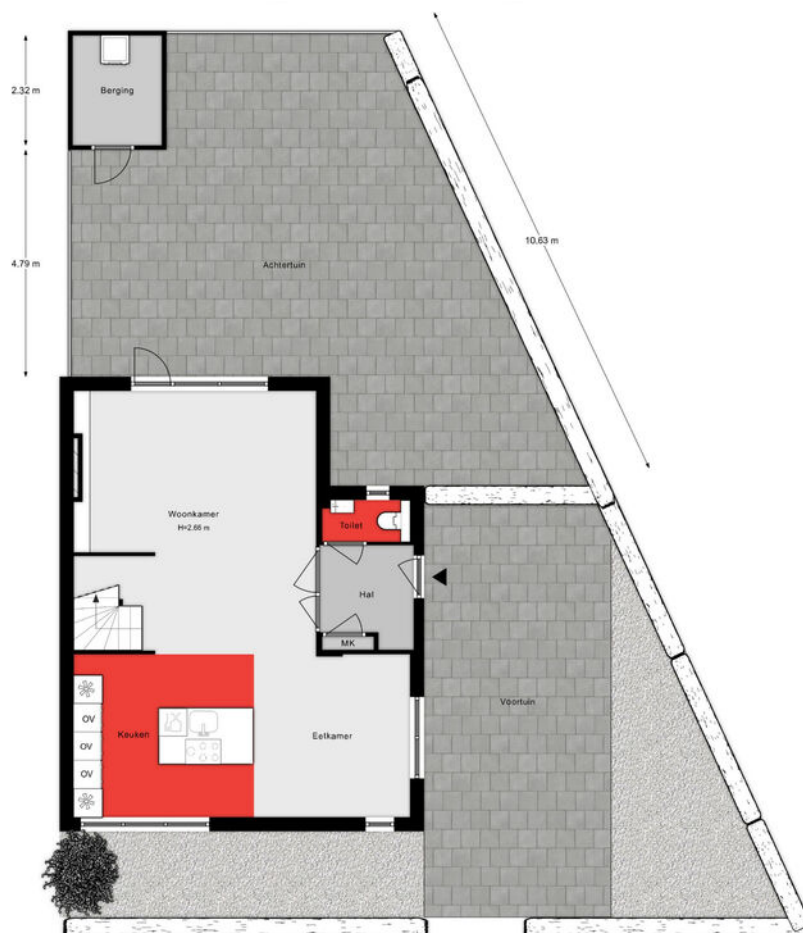
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEDE VERDIEPING



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten/planken in de kamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Besteklades	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Wanddecoratie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
-(sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



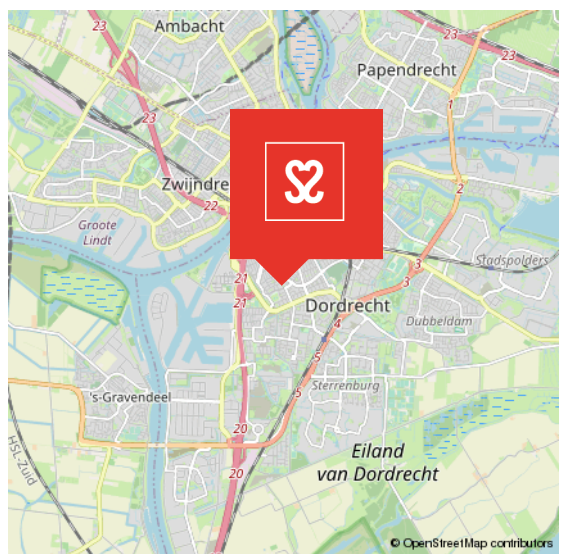
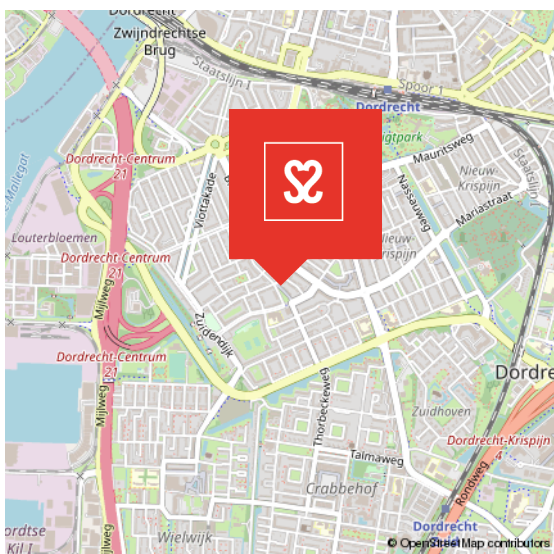
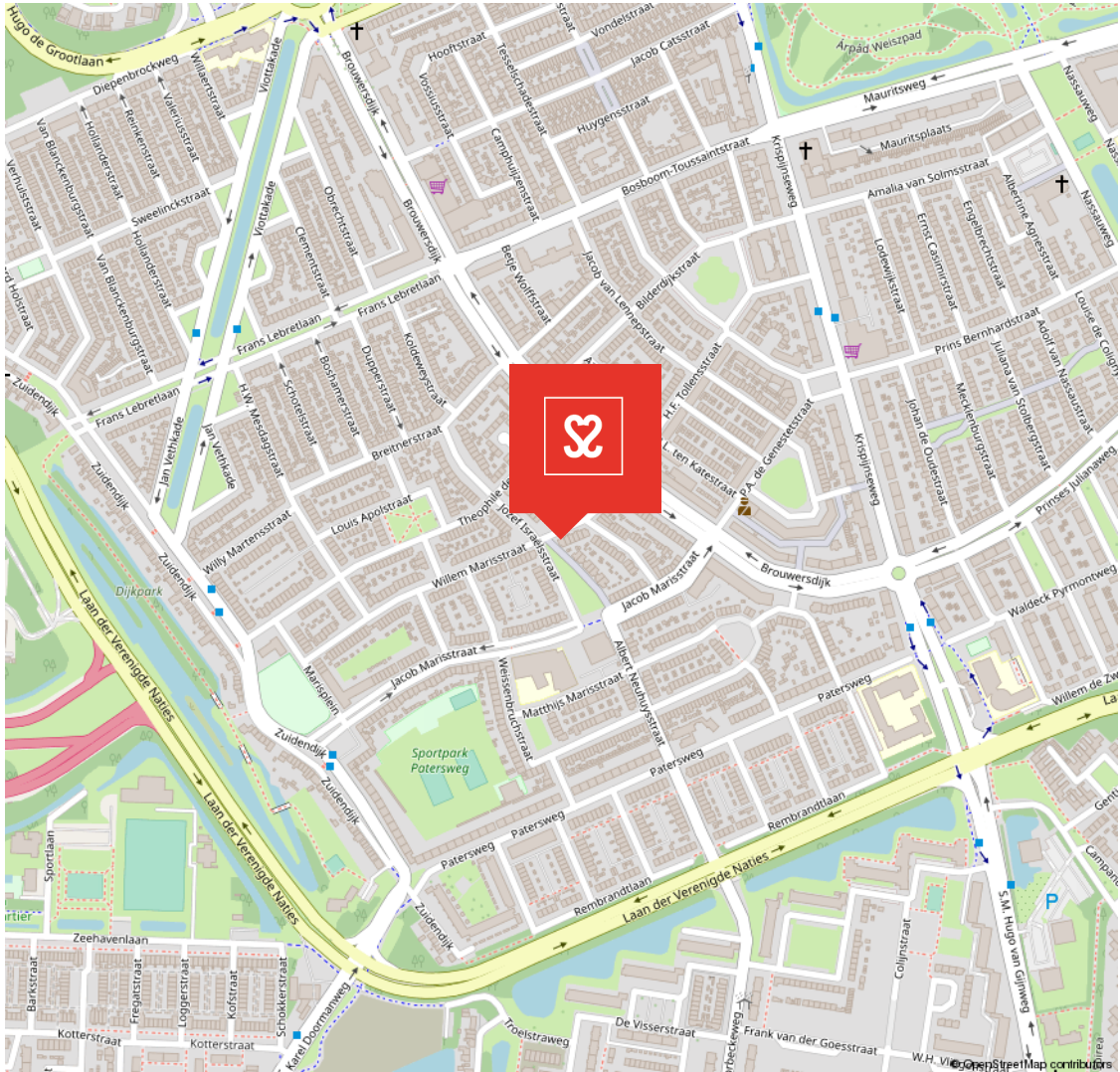
12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie K
Perceel 9813



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.





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.

Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.



Adresgegevens
Vriesestraat 168
3311 NS Dordrecht

Contactgegevens
info@vijfvinkel.nl
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website

www.vijfvinkel.nl

