



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP
GROENEDIJK 82
DORDRECHT



#DREAMTEAM

VIJFINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfinkel 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

Aan het Merwesteinpark gelegen half vrijstaande monumentale jaren twintig woning, smaakvol gerenoveerd naar de sfeer van weleer!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

158 m²

PERCELOPPERVLAKTE

287 m²

INHOUD

590 m³

BOUWJAAR

1921

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

PARKEREN

parkeergelegenheid op eigen erf

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak- en vloerisolatie, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.



GROENEDIJK 82, DORDRECHT

WONEN AAN HET PARK IN MONUMENTALE TWEEKAPPER

- unieke ligging en zeer fraaie architectuur, gelegen aan de rand van het centrum en aan het Merwesteinpark!;
- door de huidige eigenaren de laatste 11 jaren gerenoveerd waarbij alle stijkenmerken zijn behouden en waar nodig vernieuwd in de oude stijl, chapeau;
- begane grond met ruime vestibule en hal met provisiekelder en toilet;
- kamer en suite met de kenmerkende erkers van dit huis én een fantastisch groen uitzicht op het park;
- dichte keuken aan de achterzijde met toegang tot de tuin;
- drie slaapkamers, een zijterras en badkamer op de eerste verdieping;
- superleuke tweede verdieping met ruime voorzolder, kofferzolder en twee kamers;
- aan drie zijden omgeven door tuin met houten terras aan de achterzijde, veel beplanting en overkapping voor motor/fietsen en tuinattributen;
- parkeren op eigen erf en parkeren voor vergunninghouders/betaald parkeren in de directe omgeving;
- lopend naar de stad, het NS-station en alle culturele voorzieningen die Dordrecht rijk is;
- woonoppervlak 158 m². Bruto inhoud 590 m³;
- bouwjaar 1921. Eigen grond 287 m².

Indeling:

Begane grond:

Ruime vestibule met prachtige hardhouten voordeur. De vestibule is voorzien van een moderne groepenkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar). De klapdeur met glas in lood ramen biedt toegang naar de binnenhal.

Binnenhal met authentiek fonteintje, prachtige trapopgang met bordes, bergruimte onder de trap, lijstwerk plafond en een in 2013 vernieuwde toiletruimte met wandcloset, fonteintje, strak tegelwerk en automatische afzuiging.

Sfeervolle kamer en suite bestaande uit een voor- en achterkamer. De voorkamer is voorzien van een origineel stucplafond, twee erkers met een prachtige vrije doorkijk richting het Merwesteinpark, houten lambrisering en een betegelde schouw met een design houtkachel (Dovre HR, ter overname). De fraaie schuifdeuren met glas in lood ramen bieden toegang tot de achterkamer. De achterkamer is in gebruik als eetkamer en voorzien van twee diepe vaste kasten, origineel stucplafond, betegelde schouw met allesbrander, een doorgeefluikje naar de keuken, een prachtige raampartij in de zijgevel en toegang naar het zijterras.

Dichte keuken aan de achterzijde met een moderne, in 2013 geplaatste, keukeninrichting met antraciet kastfronten, een koel-/vriescombinatie, 6 pits rvs gasfornuis met DUAL oven (elektrisch en gas) (Bertazzoni), rvs schouw, vaatwasser, toegang naar de provisiekelder en de achtertuin.

De kelder (stahoogte) biedt volop voorraadruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met authentiek fonteintje en moderne toiletruimte (2013) voorzien van wandcloset.

GROENEDIJK 82, DORDRECHT

MET LIEFDE EN OOG VOOR DETAIL GERENOVEERD

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, ruime slaapkamer voorzien van twee vaste kasten, openslaande deuren naar het balkon (zuid), twee vaste kasten en via de openslaande paneeldeuren met glas in lood ramen kom je in slaapkamer 2. Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde. Deze slaapkamer heeft een prachtig vrij uitzicht over het Merwesteinpark via de twee erkers aan de voorzijde, een betegelde schouw met sierkachel (niet in gebruik) en twee vaste kasten. Een leuk detail is het originele bediendenbelletje. Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer (2013) gelegen aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van een vrijstaand bad, ruime inloofdouche met regendouche en glazen wand, een wastafel met in wand ingebouwde kranen en strak tegelwerk (antraciet/wit) dat goed past in de sfeer van het huis.

Tweede verdieping:
Ruime voorzolder met opstelplaats wasapparatuur, cv-ketel (Intergas, 2012), stalen uitzetraampje aan de achterzijde, bergruimte, kofferzolder en de prachtige kapconstructie is in het zicht gelaten.

Slaapkamer 4, leuke kamer met dakkapel in het zijdakvlak.
Slaapkamer 5, gelegen aan de voorzijde eveneens met dakkapel en vaste kastruimte.

Tuin/berging:
De woning wordt aan drie zijden omgeven door een prachtig aangelegde tuin. Parkeren op eigen erf! De achtertuin (zuidoost) is o.a. voorzien van een overkapping voor je fiets/motor/tuinspullen, een houten vlonderterras, sfeervolle veranda en borders met vaste beplanting.

Op het terras in de zijtuin is het goed toeven in de namiddag.

Algemeen:
Vloerafwerking: originele houten vloerdelen in de kamer en suite en op beide slaapverdiepingen. De vestibule, binnenhal en keuken zijn voorzien van een authentieke tegelvloer

Wandafwerking: strak stucwerk (2012). In dezelfde periode zijn ook de originele sierplafonds gerestaureerd.

Kozijnen: houten kozijnen en ramen.

Buitschilderwerk: uitgevoerd in 2021/2022 ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping.

Dak: in 2012 is het dak gerenoveerd (nieuwe tengels, dakisolatie (16 laags folie), de dakpannen zijn gecontroleerd en vervangen waar nodig, nieuwe nokvorsten en loodwerk aangebracht).

Isolatie: dak- en deels vloerisolatie (t.p.v. de kamer en suite). De woning is op de woonverdieping grotendeels voorzien van achterzetramen. Enkele beglazing ter plaatse van de verdiepingen (m.u.v. het raam in de kleine slaapkamer voorzijde op de 1e verdieping).

Centrale verwarming: in 2013 is de woning voorzien van een centrale verwarming met moderne led radiatoren inclusief thermostaatkranen.



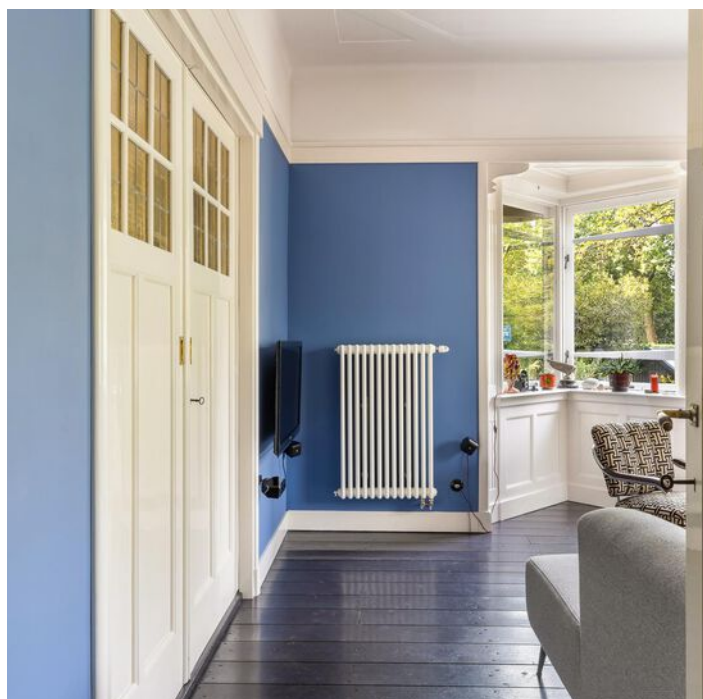
KENMERKEN

Monument: gemeentelijk monument en gelegen in het beschermd gezicht

19e Eeuwse-Schil.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6471.

Oplevering: in overleg.



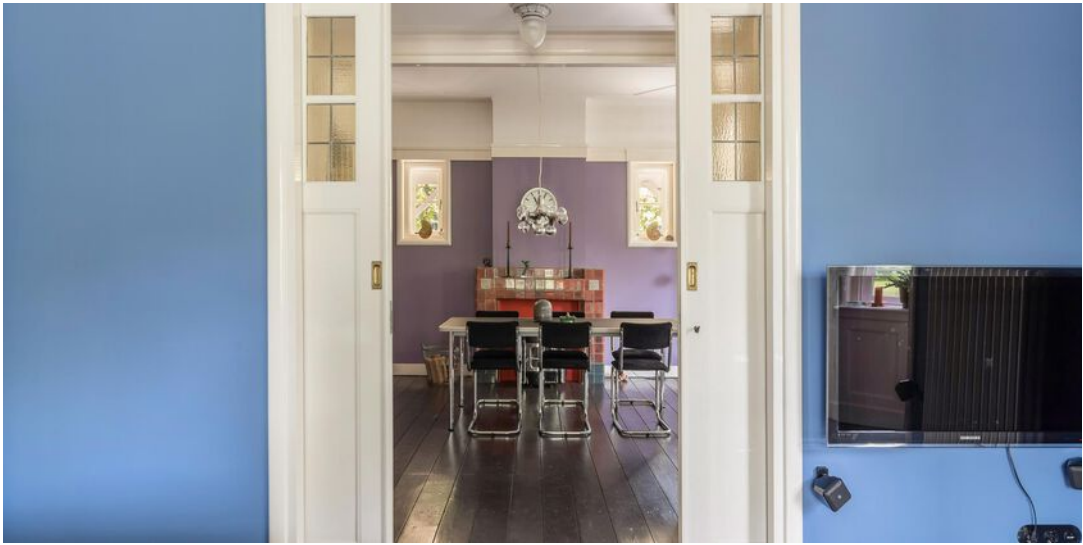
SASKIA LEGT UIT

Ik ben Saskia 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



**KAMER EN SUITE MET EEN
PRACHTIG VRIJ UITZICHT**

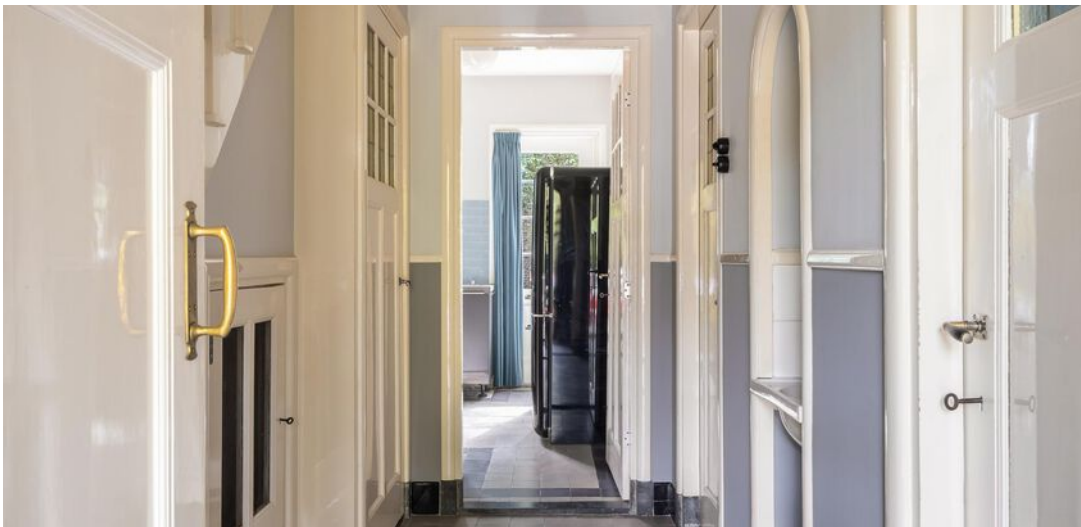






**EETKAMER MET TOEGANG
NAAR ZIJTERRAS**









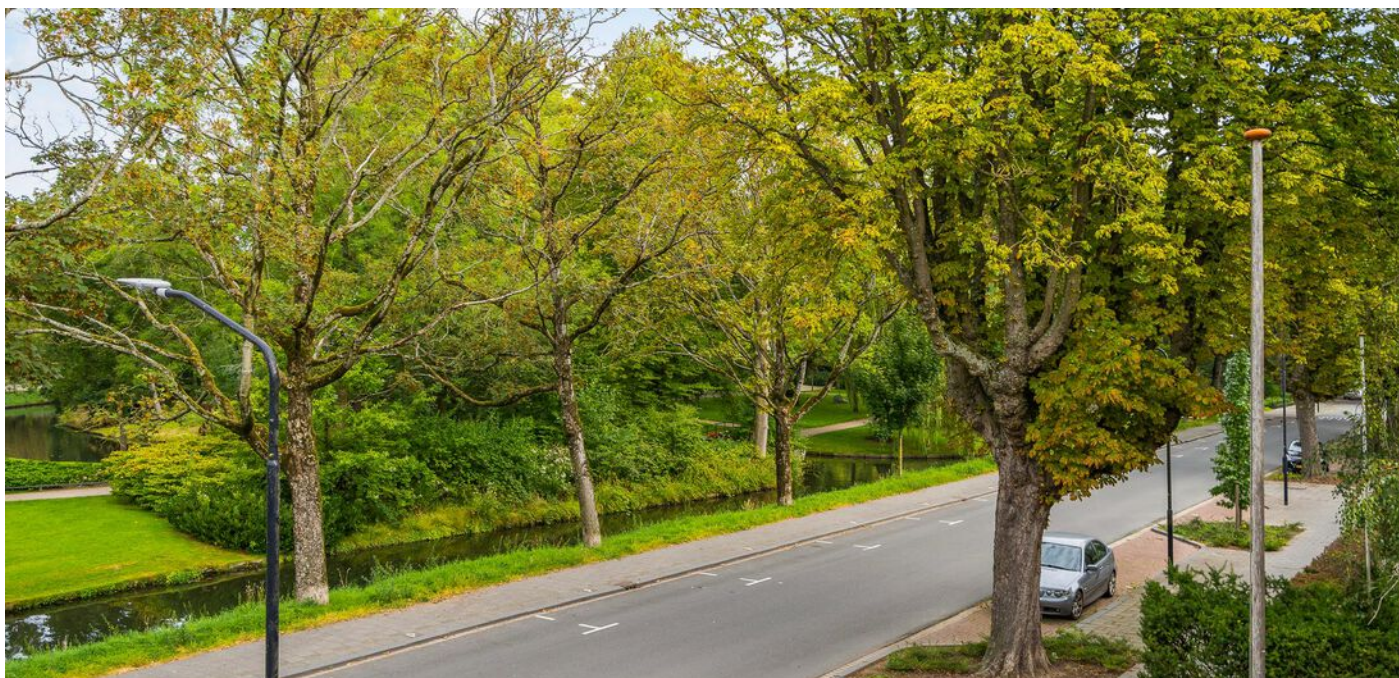
**STIJLVOLLE TRAPOPGANG
MET BORDES NAAR DE
EERSTE VERDIEPING**







WAT EEN UITZICHT!



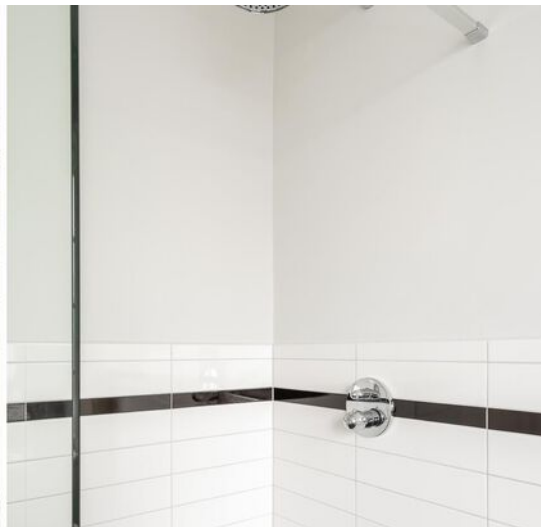


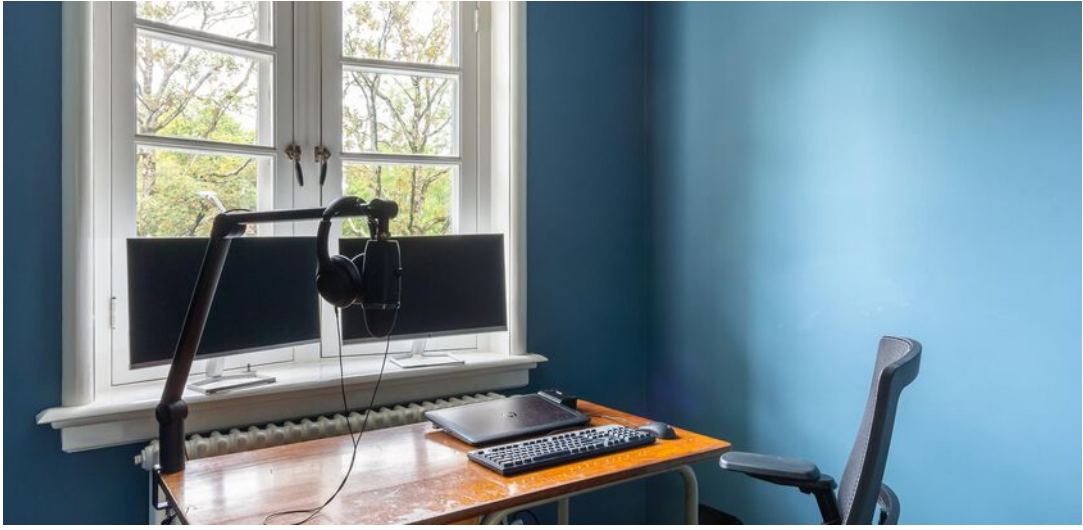






STRAKKE BADKAMER







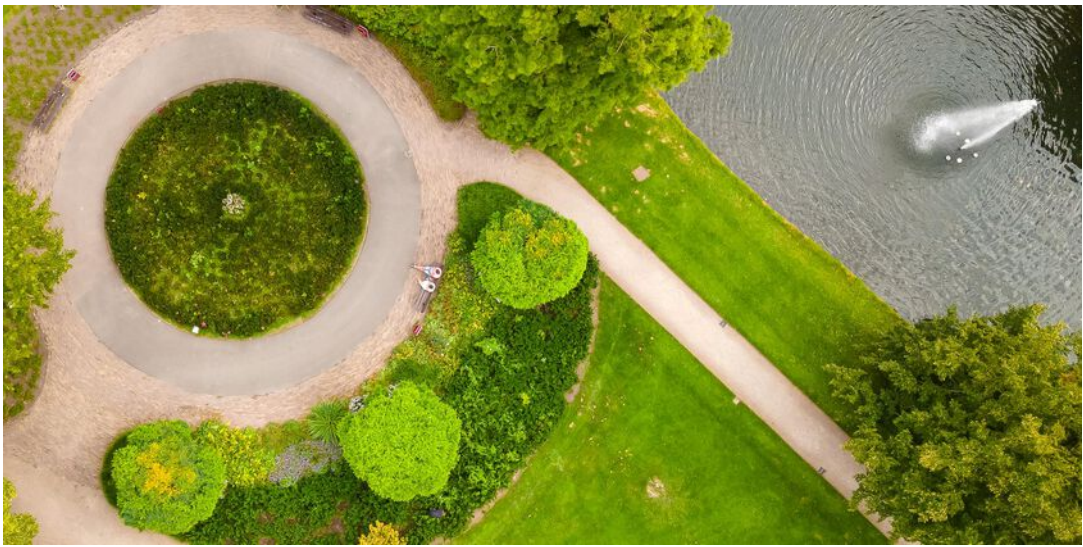




**PRACHTIG AANGELEGDE TUIN
AAN DRIE ZIDEN**







Begane grond

Groenedijk 82, Dordrecht, Zuid Holland



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media z



EERSTE VERDIEPING

1e Verdieping

Groenedijk 82, Dordrecht, Zuid Holland

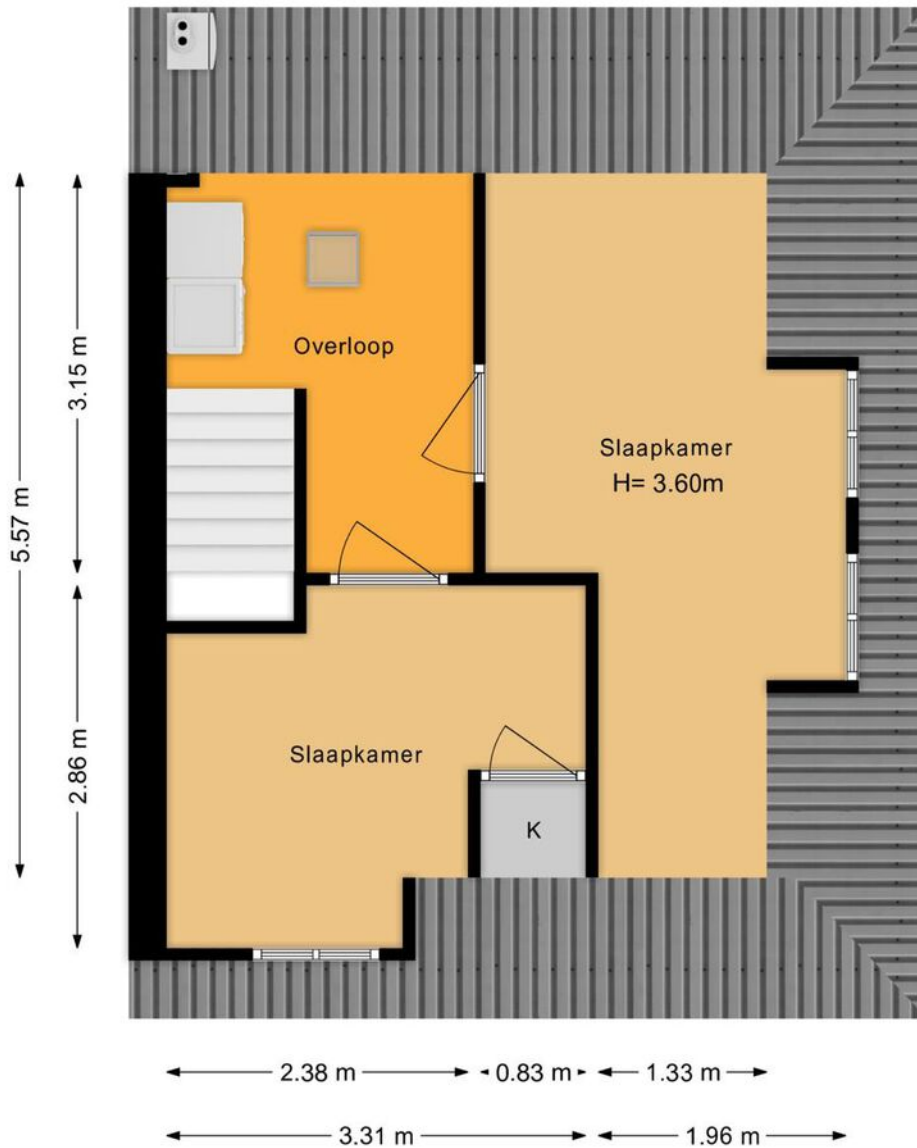
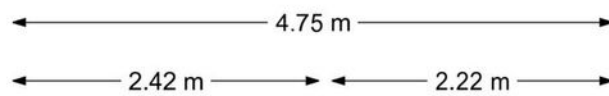


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



TWEEDE VERDIEPING

2e Verdieping Groenedijk 82, Dordrecht, Zuid Holland

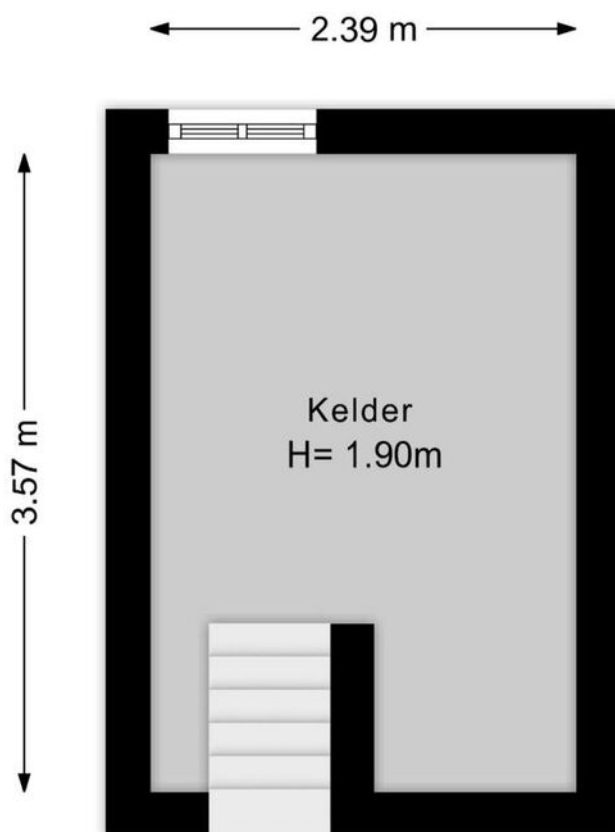


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



KELDER

Kelder
Groenedijk 82, Dordrecht, Zuid Holland

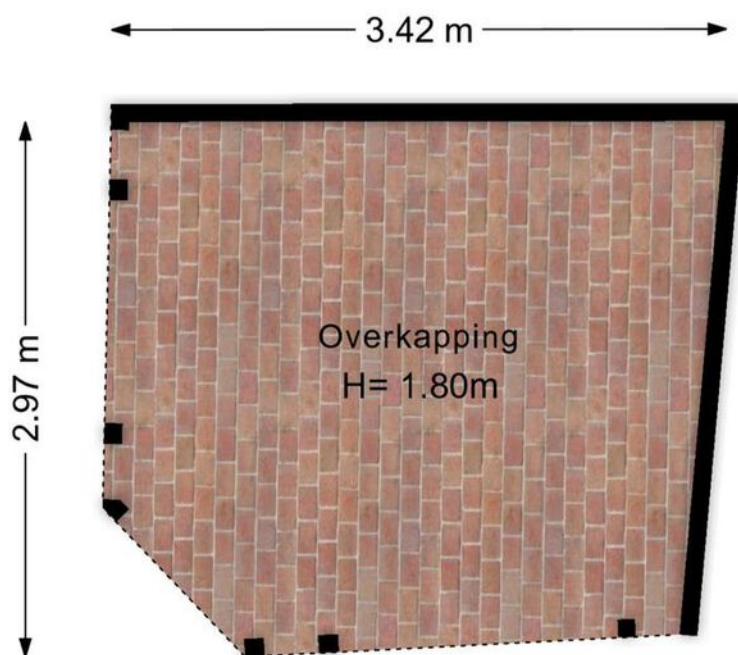


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media z



OVERKAPPING

Overkapping
Groenedijk 82, Dordrecht, Zuid Holland



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



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			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- ** Houtkachel (Dovre Vintage 35)			X
- kolen/houtkachel (voorste slaapkamer en beg. grond achterkamer)	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- spiegel (licht incl. verwarming)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- rookmelders (3 met 10 jaar batterij, montage juni 2022)	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- dakisolatie 16 laags folie , achterzetramen begane grond , begane grond vloerisolatie , kelder onder begane grond: muur isolatie	X		
- vloerisolatie en kelder stenen muur isolatie	X		

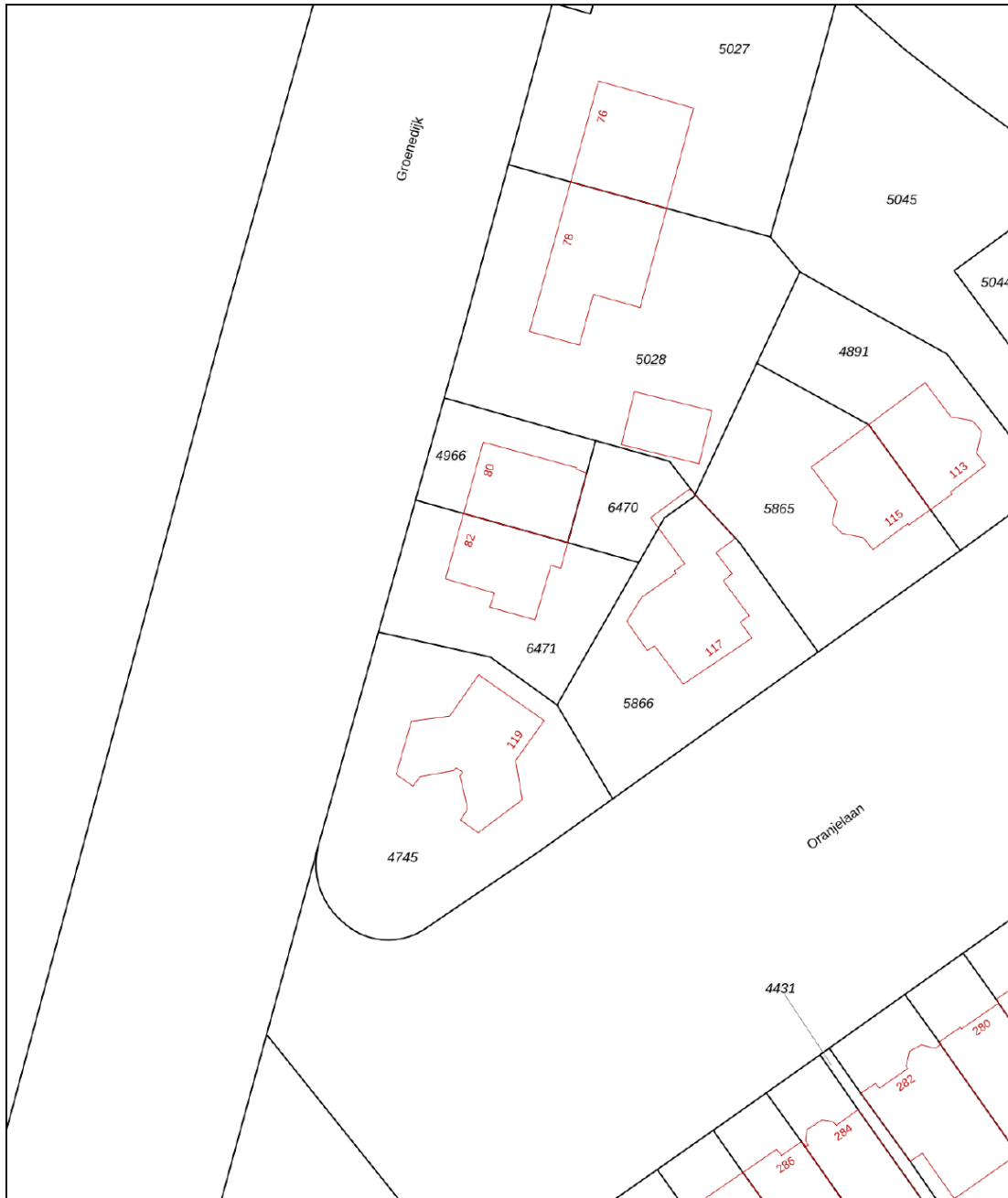
ROERENDE ZAKEN






BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

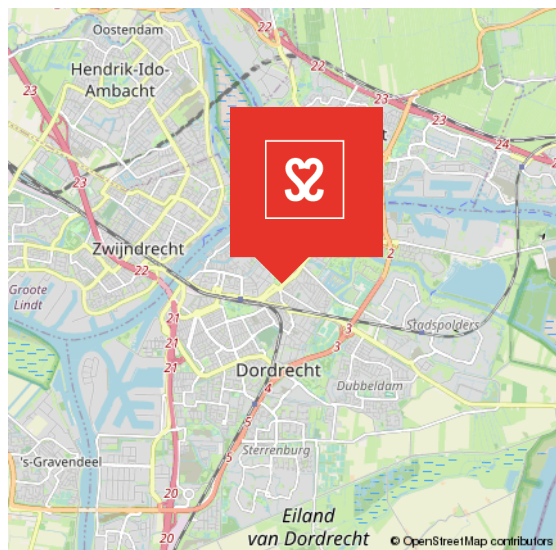
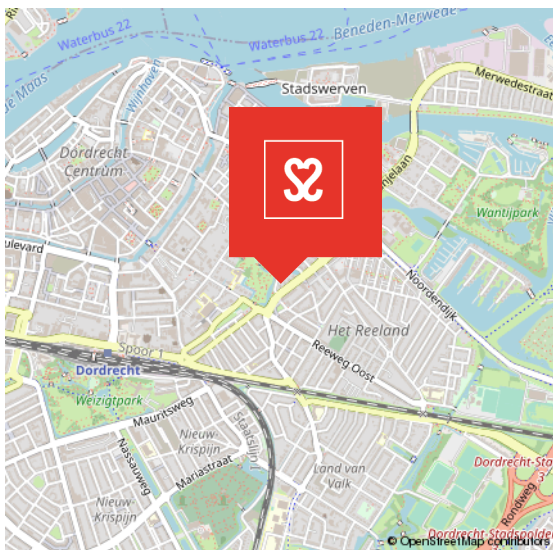
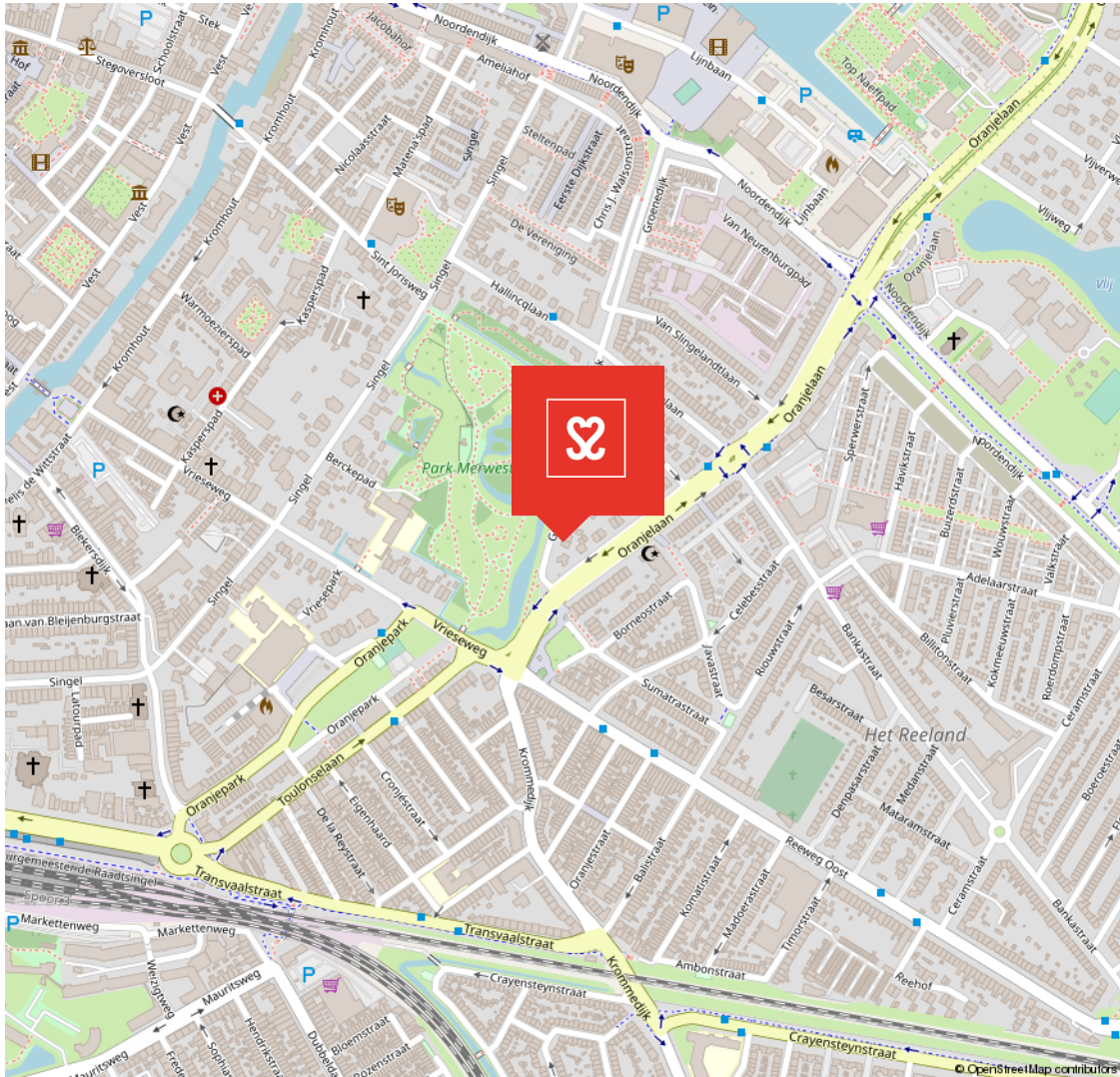
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht		
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C		
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6471		
	Bebouwing			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>				

SITUERING



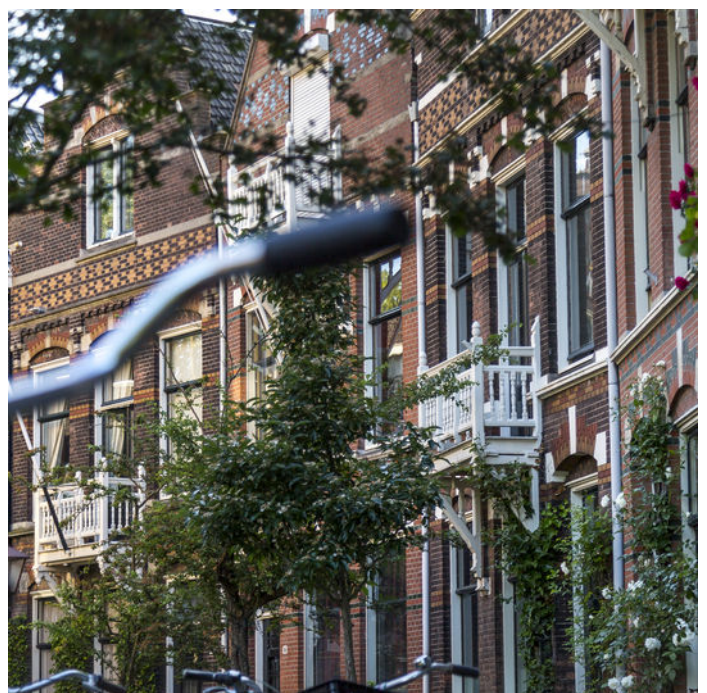
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE BUITEN DE STADSMUREN



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.



Het resultaat.

HET RESULTAAT

Meer dan 300 verkopers
gaven ons samen een 9,2
op Funda.

9,2

9,8

“ Vijfvinkel Trossèl is een fijn makelaarskantoor met zeer goede lokale marktkennis. Alle contacten verliepen zeer goed en de bereikbaarheid van het kantoor is uitstekend! Wij bevelen deze makelaar en dit kantoor zeker aan. ”

Verkoper van Komatistraat 24

10.0

“ Super contact, duidelijk en persoonlijk! Vijfvinkel Trossèl neemt echt de tijd voor een goede begeleiding met een mooi resultaat! ”

Verkoper van Burgemeester de Raadsingel 205

10.0

“ Wat een top makelaar! Persoonlijk en zeer deskundig. We zijn volledig ontzorgd binnen het verkoopproces, wat heeft geresulteerd in een uitstekende verkoop van mijn woning, zonder enige stress. Ik raad Vijfvinkel Trossèl dan ook iedereen aan!! ”

Verkoper van Slangenburg

9,0

“Niets anders dan een top ervaring bij Vijfvinkel Trossèl”

Koper van Noordendijk

8.0

“ Vriendelijk personeel en alles tot in de puntjes verzorgd. Een moderne makelaar met service van deze tijd. Staan altijd voor je klaar echt een aanrader. Dik tevreden! ”

Verkoper van Schipbeekstraat 142

Wist je dat Vijfvinkel 2x zoveel bereik heeft op Funda dan de gemiddelde makelaar in Dordt? Nu wel.

funda

Bekijk alle recensies op Funda:
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.

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

