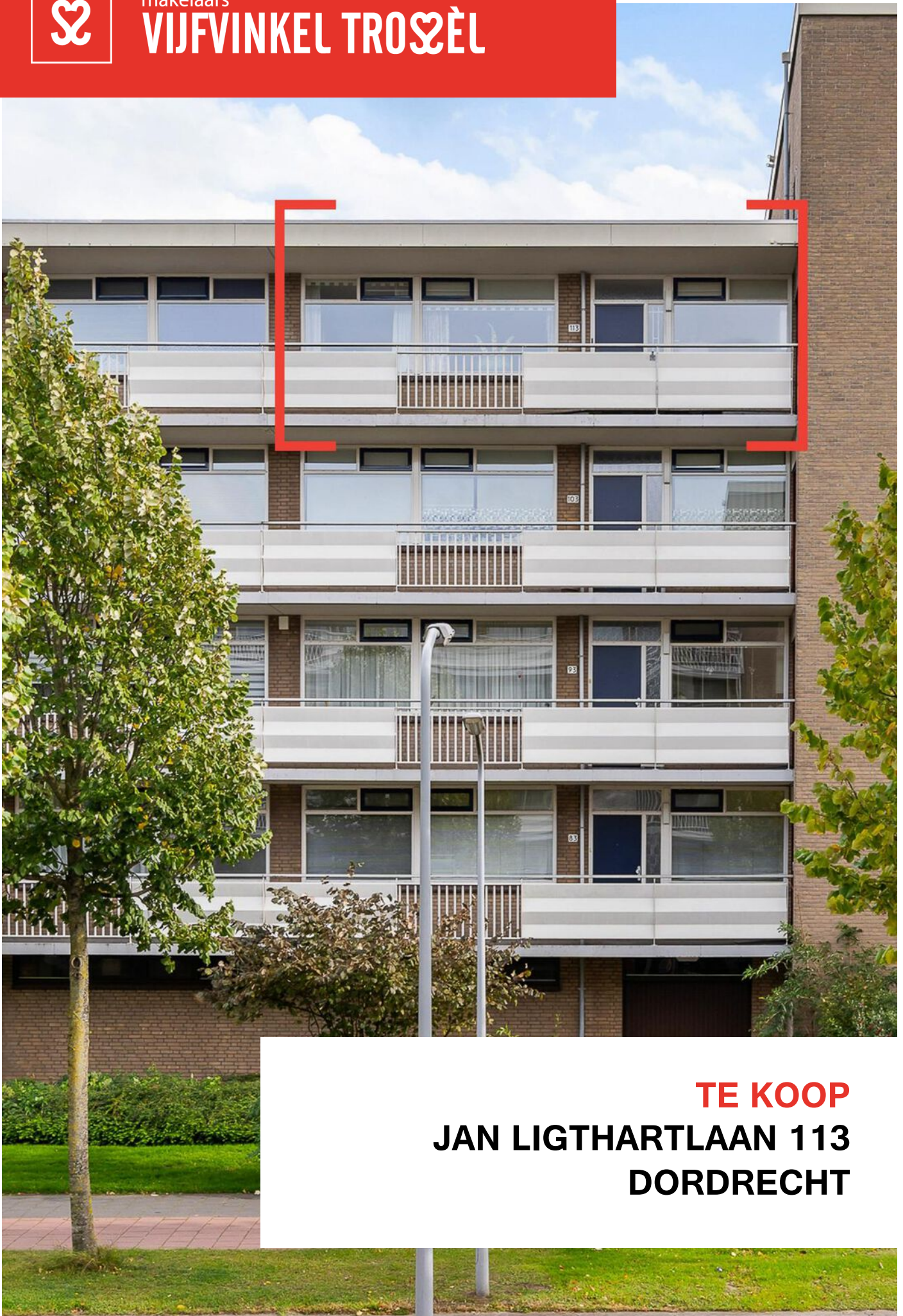




makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**



**TE KOOP**

**JAN LIGTHARTLAAN 113**

**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

Ruim opgezet en keurig onderhouden 4-kamerappartement (bovenste woonlaag) met heerlijk balkon, berging in de onderbouw en centraal gelegen ten opzichte van alle voorzieningen.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

101 m<sup>2</sup>

### INHOUD

312 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1972

### BUITENRUIMTE

balkon

### PARKEREN

parkeerterrein voorzijde

### VERWARMING

blokverwarming

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 262.500 K.K.



JAN LIGTHARTLAAN 113, DORDRECHT

# GELIJKVLOERS EN COMFORTABEL WONEN

- gelegen op vierde (bovenste) verdieping en bereikbaar per lift;
- een fijne, royale leefruimte met woonkamer met balkon en eetkamer;
- de eetkamer kan, indien gewenst, worden gebruikt als derde slaapkamer;
- ruim balkon (zuidoost) met een vrij uitzicht over de woonomgeving;
- nette en uitgebreide keukeninrichting met inbouwapparatuur;
- grote slaapkamer (voorheen twee kamers) met directe toegang tot de badkamer;
- vergrote, nette badkamer met douche, wastafel en separate toiletruimte;
- tweede slaapkamer aan de galerijzijde;
- volledig voorzien van isolerende beglazing;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- parkeerterrein aan de voorzijde;
- fijne woonomgeving (Land van Valk/Leerpark) met bushalte en supermarkt om de hoek;
- tevens centraal gelegen ten opzichte van het NS station, Weizigtpark, centrum en uitvalswegen;
- woonoppervlak 101 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 312 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1972.

Indeling:

Begane grond:

Ruime centrale hal met brievenbussen en toegang naar de bergingen en binnenhal met lift en trapopgang.

Vierde verdieping (indeling appartement):

Entree/hal met moderne meterkast (6 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en toegang naar de woonkamer via de fraaie glas in lood deur.

Royale woonkamer met aangrenzende eetkamer. Vanuit de woonkamer is het balkon toegankelijk.

Balkon over de volle breedte van het appartement en gelegen op het zuidoosten. Het balkon biedt een mooi uitzicht over de woonomgeving.

Half open keuken aan de galerijzijde met nette en uitgebreide keukeninrichting bestaande uit een blok met koel-/vriescombinatie, oven, inductie kookplaat, vlakscherf, vaatwasser en kastruimte. Extra werkblad en wandkast aan de andere zijde voorzien van de opstelplaats van de wasmachine en droger.

Heerlijk ruime en lichte eetkamer (mogelijkheid maken derde slaapkamer) met toegang naar de grote slaapkamer en badkamer.

Ruime slaapkamer (voorheen twee slaapkamers), gelegen aan de balkonzijde en met directe toegang tot de aangrenzende badkamer.

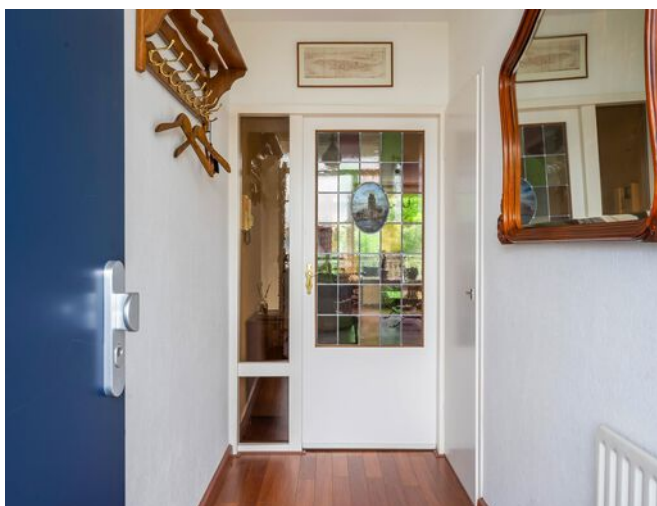
De voormalige binnenhal is bij de badkamer gevoegd waardoor er een ruimere badkamer is gecreëerd. De badkamer is voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, wastafel, plafond met inbouwverlichting en separate toiletruimte. De badkamer geeft tevens toegang tot slaapkamer 2.

Slaapkamer 2, gelegen aan de galerijzijde.

Berging:

Eigen berging voorzien van elektra gelegen in de onderbouw van het complex.





Algemeen:

Vloerafwerking: mooie laminaatvloer  
exclusief de sanitaire ruimtes.

Wandafwerking: grotendeels voorzien  
van behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen  
en ramen met dubbel glas.

Buitenzonwering: twee elektrisch  
bedienbare zonnescermen ter  
plaatse van het balkon (woonkamer  
en grote slaapkamer).

Energie label: D.

## OP DE VIERDE WOONLAAG EN BEREIKBAAR PER LIFT

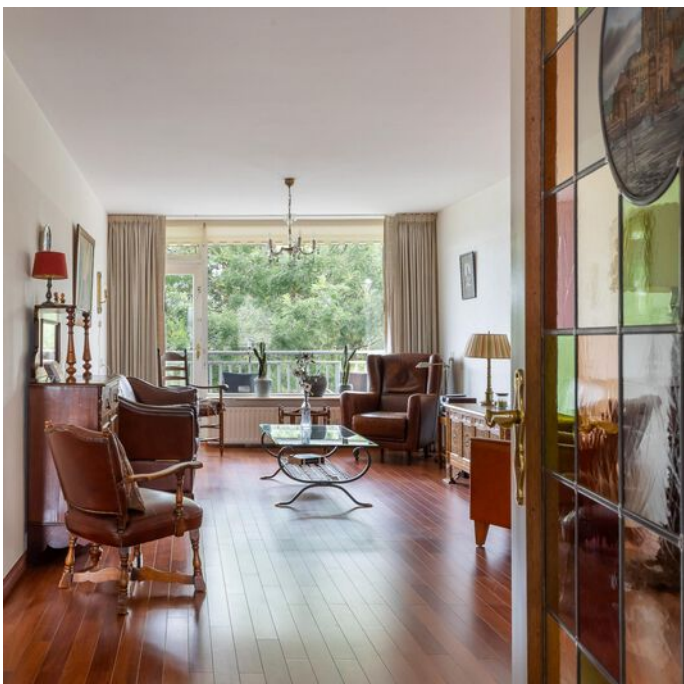
Verwarming en warm water  
voorziening: via de blokverwarming.

Bouwjaar: 1972.

Vereniging van Eigenaren: de  
maandelijkse bijdrage aan de VVE  
bedraagt op dit moment € 293,27  
exclusief € 200,= voorschot  
stookkosten per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente  
Dordrecht, sectie N, nummer 4606,  
A-16 (appartement) en A-45  
(berging)..

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- gelijkvloers wonen
- keurig onderhouden
- mogelijkheid voor het maken van twee extra slaapkamers
- fijne woonomgeving



## 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





**HEERLIJK RUIM BALKON MET  
VRIJ UITZICHT OP GROEN**





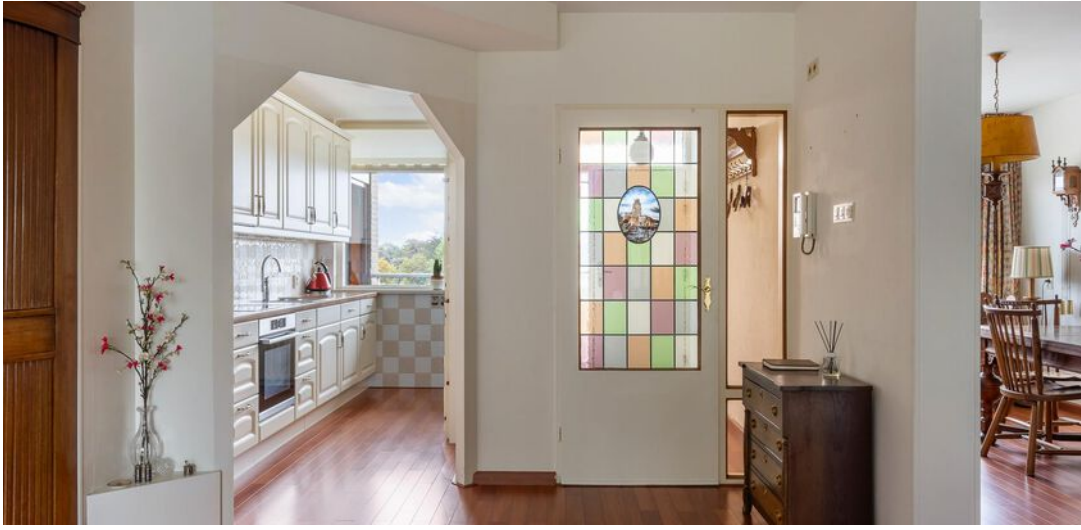






**MOOIE LICHT EN OPEN  
INDELING**

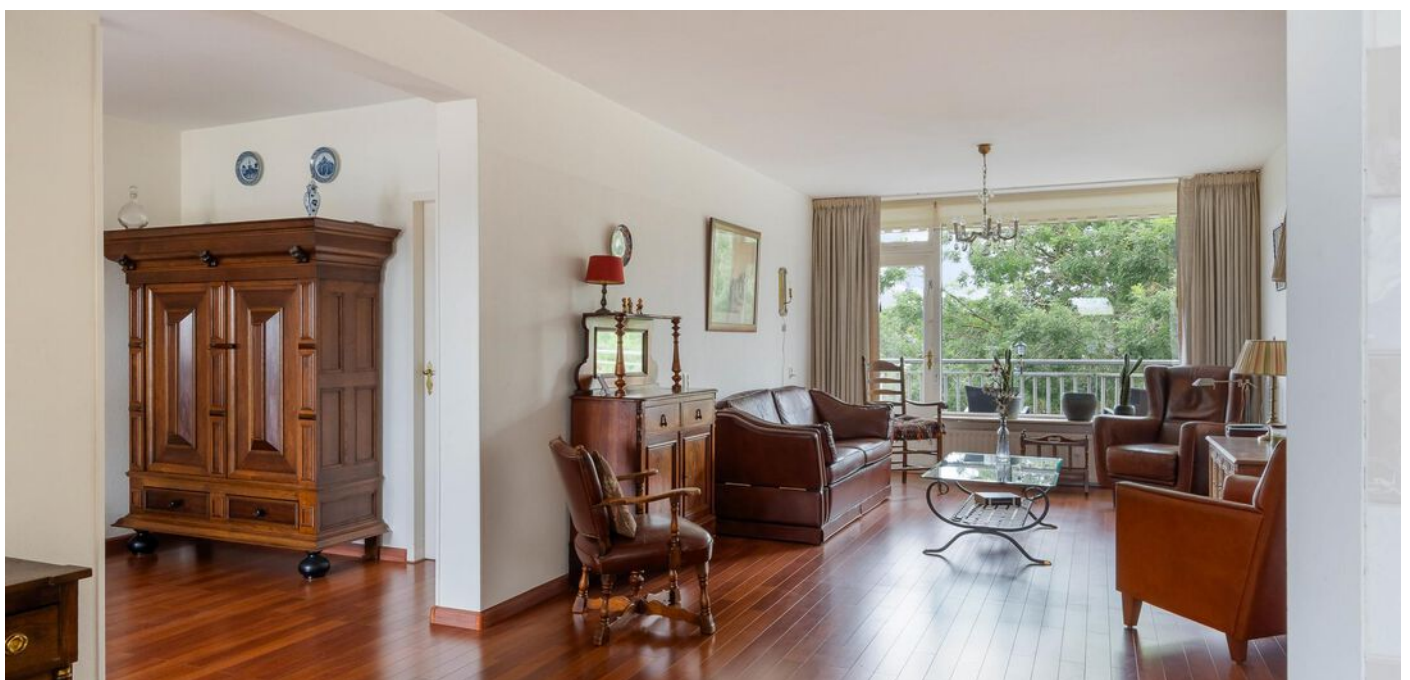


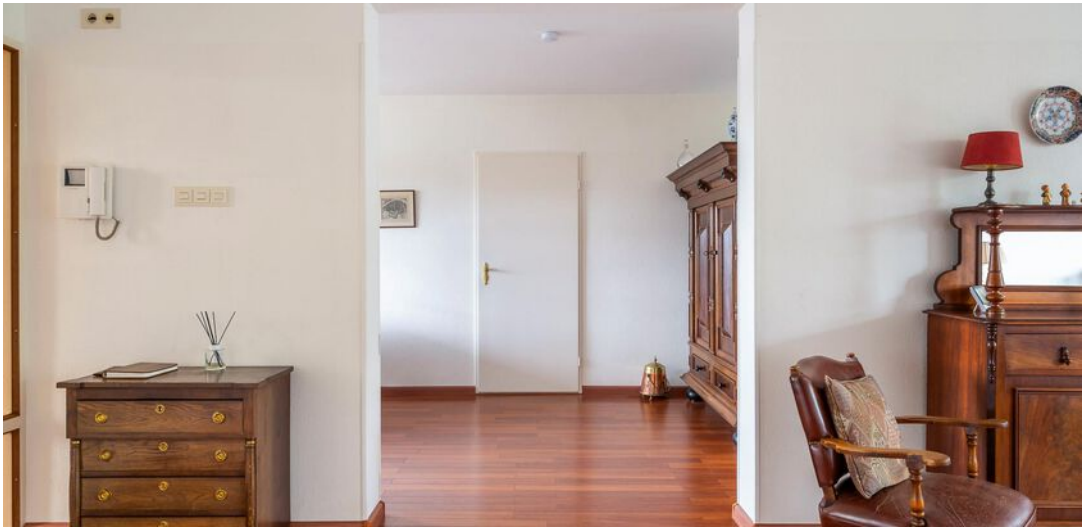






**MOOIE EN UITGEBREIDE  
KEUKENINRICHTING MET  
INBOUWAPPARATUUR**









**GEZELLIGE EETKAMER  
(MOGELIJKHEID CREËREN  
EXTRA SLAAPKAMER)  
MET TOEGANG NAAR  
SLAAP- EN BADKAMER**



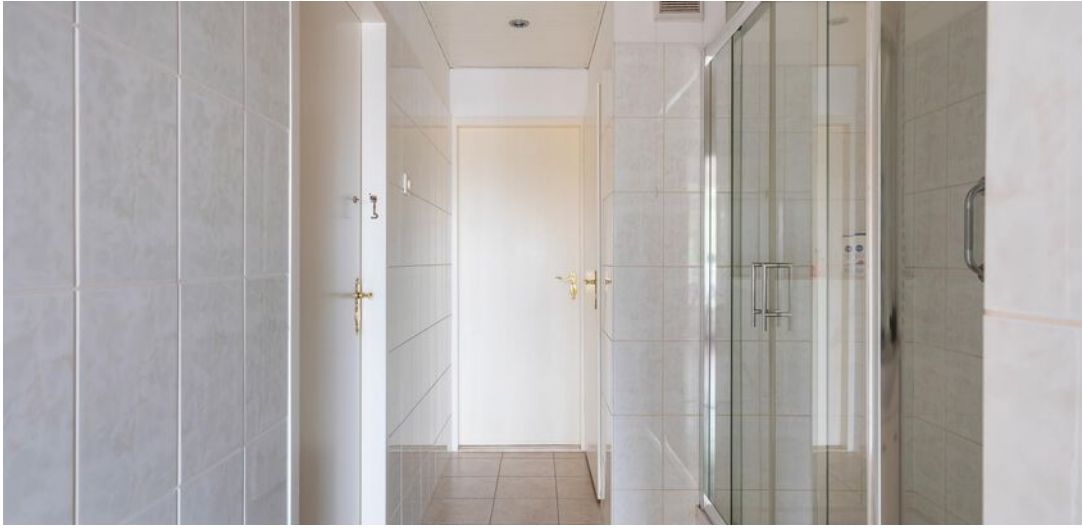






**VERGROTE BADKAMER  
MET DOUCHE MET  
THERMOSTAATKRAAN,  
WASTAFELMEUBEL EN  
SEPARATE TOILETRUIMTE**









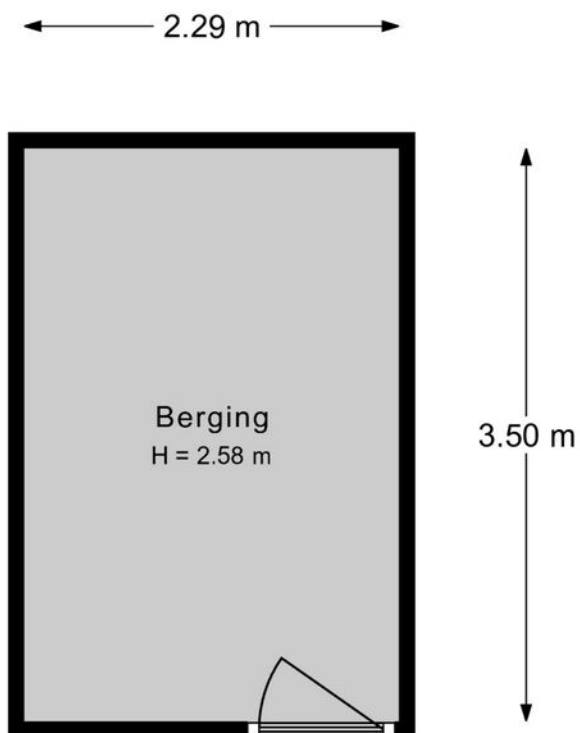
# INDELING APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## SITUATIE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



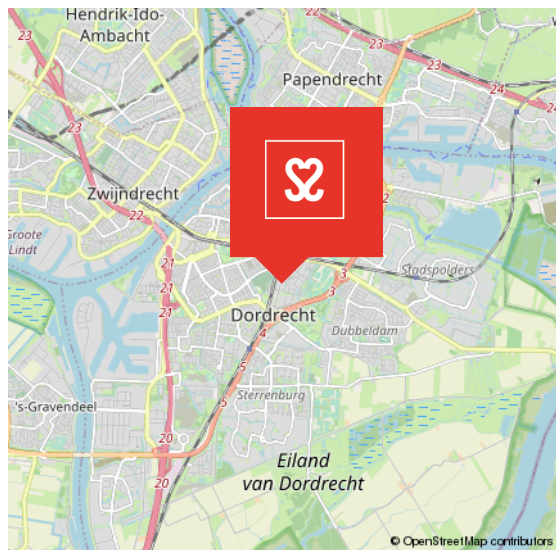
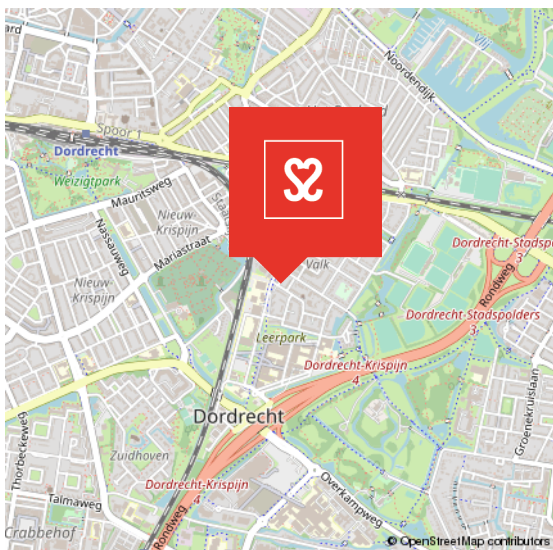
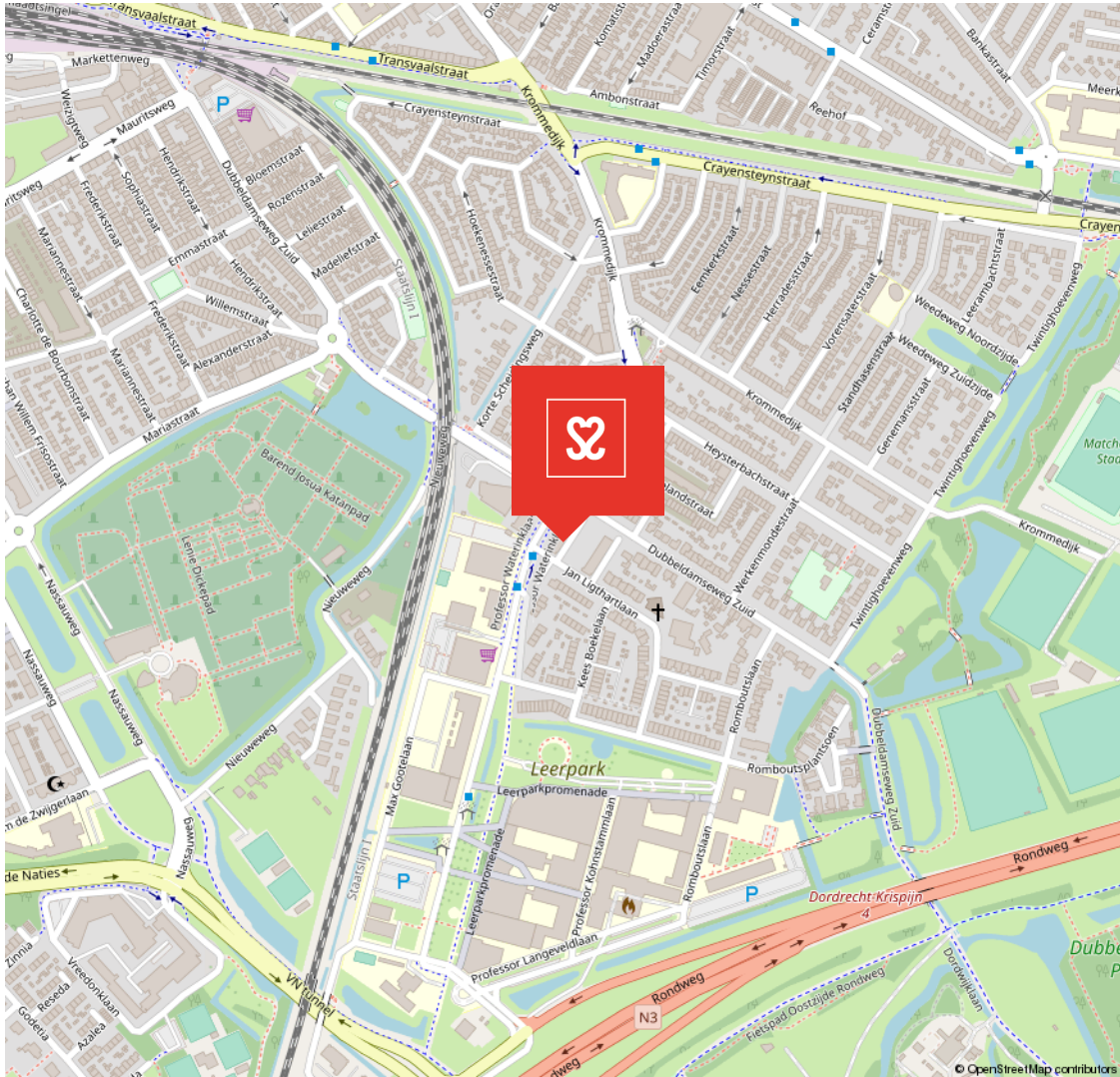
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4575	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 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





## LAND VAN VALK

### VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

## ONDERDEEL VAN HET REELAND





## 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](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.

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](http://www.vijfvinkel.nl)**

