



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**RIJKSSTRAATWEG 56
3316 EH 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

Uniek aanbod: vrijstaand wonen met royale loods/bedrijfsunit!

Comfortabele, vrijstaande woonvilla met multifunctionele bijgebouwen gelegen op een royaal perceel aan de groene Rijksstraatweg in Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning + bedrijfsunit

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

155 m²

PERCELOPPERVLAKE

1346 m²

INHOUD

492 m³

BOUWJAAR

2004

TUIN

tuin rondom

BEDRIJFSRUIMTE/LOODS

achtergelegen, 206 m² gebruiksoppervlak

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 1.175.000 K.K.



RIJKSSTRAATWEG 56, DORDRECHT

UNIEK WOON-/WERKAANBOD! VRIJSTAANDE WONING MET ACHTERGELEGEN BEDRIJFSUNIT

- vrijstaande ééngesins- woonvilla mét gastenverblijf en zelfstandige loods van maar liefst 206 m²;
- het gastenverblijf is thans in gebruik als B&B, maar leent zich ook ideaal als praktijk of kantoor aan huis;
- de aangrenzende stallings-/bedrijfsloods met omheind terrein heeft zijn eigen voorzieningen en een eigen adres (Keerweer 20);
- energiezuinig label A, volledig geïsoleerd en voorzien van een WTW-systeem;
- begane grond met ruime U-vormige living met moderne open keuken en bijkeuken;
- 3 slaapkamers, de badkamer en een bergverlating op de verdieping;
- royale tuin rondom de woning en rondom de loods, toegankelijk middels een eigen toegangsbrug (woning) en afsluitbaar hekwerk (loods);
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- gelegen in de groene woonomgeving aan de Rijksstraatweg (enkel bestemmingsverkeer), aan de rand van Dordrecht met een diversiteit aan bebouwing (wonen, bedrijvigheid, recreatief);
- tevens een vrijwel directe aansluiting op rijksweg A16 en randweg N3;
- woonoppervlak 138 m² woning + 17 m² gastenverblijf + 206 m² loods. Bruto inhoud 492 m³;
- bouwjaar 2004.
- eigen grond 676 m² (woning) en 670 m² (loods), totaal 1346 m².

Indeling woonhuis:

Begane grond:

Entree/hal met ruimtelijke vide, trapopgang, modern toilet, meterkast.

U-vormige living met heerlijk veel lichtinval. Aan de oostzijde bevindt zich de zitkamer met erker en

gashaard. Centraal in de woning is er het eetgedeelte met openslaande deuren naar de achtertuin en aan de westzijde bevindt zich de open keuken met moderne opstelling. De keuken is uitgevoerd met een schiereiland en 2 wandopstellingen, voorzien van een vaatwasser, oven, combimagnetron, bordenwarmer, koel-/vriescombinatie en keramische kookplaat met afzuigschouw.

Bijkeuken, te bereiken vanuit de keuken. In de bijkeuken bevindt zich de opstelling van wasapparatuur alsmede de cv-combiketel. Ook is er een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, bergzolder (middels vlizotrap) en kast met opstelling van de WTW-unit.

Slaapkamer 1, een ruime kamer met inloopkast, dakkapel en openslaande deuren naar het balkon.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde en eveneens met dakkapel.

Moderne badkamer, compleet uitgevoerd met douche, ligbad, wastafel met dubbele kraan en wandcloset. Verwarming geschiedt middels handdoekradiator.

Bergzolder:

Ruime bergzolder onder de kap, te bereiken middels een vlizotrap vanaf de overloop.

Gastenverblijf:

Het vrijstaande, multifunctionele bijgebouw

RIJKSSTRAATWEG 56, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

(voorheen garage) is omgebouwd tot gastenverblijf en thans wordt er een leuke Bed & Breakfast geëxploiteerd. Uiteraard leent het bijgebouw zich ook uitstekend om praktijk of kantoor aan huis te hebben. De ruimte is volledig zelfvoorzienend en is ingerichte met slaapkamer, douche, toilet en wastafel. Ook is er een eigen verwarmingssysteem aanwezig (cv-combiketel).

Loods/bedrijfsunit:

De achtergelegen unit (adres Keerweer 20) biedt een forse stallings-/bedrijfsruimte en is middels 2 afsluitbare poorten te bereiken vanuit de tuin van het woonhuis. De loods ligt op een eigen perceel van 670 m² en beschikt derhalve over een fors omliggend terrein welke geheel is omheind met een afsluitbaar hekwerk. Ook is er een overheaddeur, alarm, toilet, uitstortgootsteen en gasheater aanwezig. De unit meet circa 14,35 x 14,37 meter en is derhalve ruim 205 m² groot. De vrij hoogte bedraagt ongeveer 4,5 meter en de vloerbelasting bedraagt 1.500 kilo per m².

Tuin:

De woning beschikt over een grote, fraaie tuin rondom de woning, toegankelijk middels een eigen toegangsbruggetje. De voortuin is aangelegd met gemetselde vijver en bloembak, siergrind en divers groen. Aan de oostzijde is er een terras en aan de westzijde bevindt zich het gastenverblijf met omliggende grond en de daarvoor gelegen parkeergelegenheid. Tevens afsluitbare poort naar de achtertuin. De achtertuin is geheel bestraat.

Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloerdelen op de begane grond, behoudens natuurstenen vloer in de hal, keuken en bijkeuken. Tapijt als vloerafwerking op de verdieping.

Vloerverwarming: op de begane grond is vloerverwarming aanwezig in de keuken en hal.

Wandafwerking: spachtelputz en spack als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.

Grondoppervlak: 676 m² (woning) en 670 m² (loods). Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 1067, 1087, 1068 en 1069.

Oplevering: in overleg.



**FRAAI
AANGELEGDE
TUIN RONDOM
DE WONING**



KENMERKEN

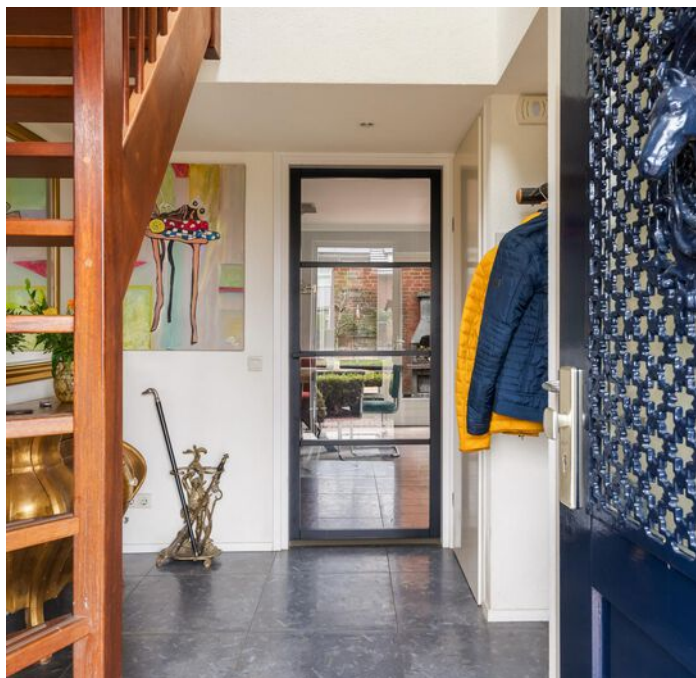
Woonoppervlak: 138 m² + 17 m²

Bedrijfsunit: 206 m²

Energielabel: A

Bouwjaar: 2004

Perceel: totaal 1346 m²



Jeroen

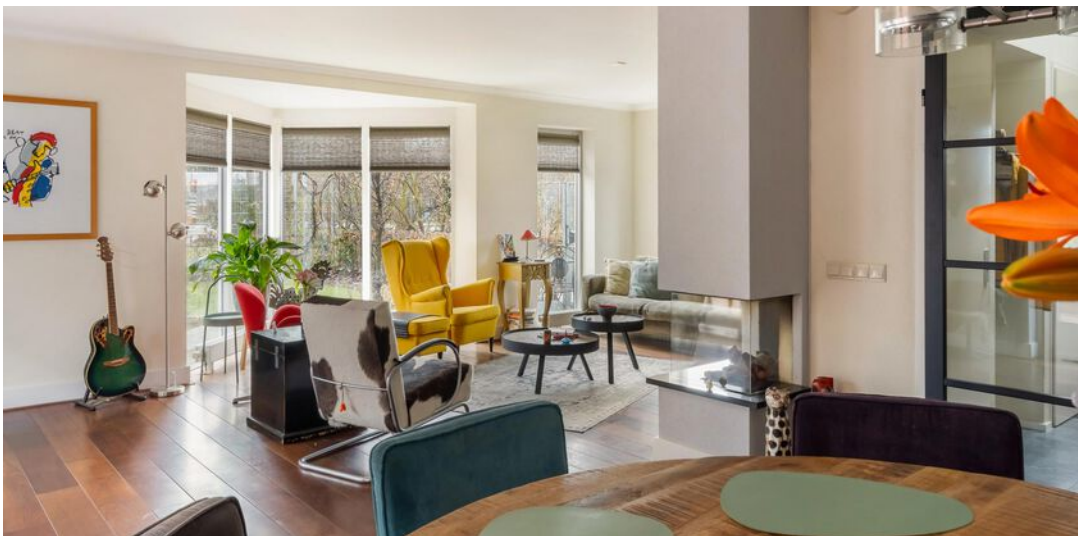
Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.



**L-VORMIGE
WOONKAMER**







**VEEL LICHTINVAL,
MEDE DOOR DE
ERKER**







**MODERNE KEUKEN
MET KOOKEILAND**





**BIJKEUKEN MET DEUR
NAAR DE TUIN/B&B**



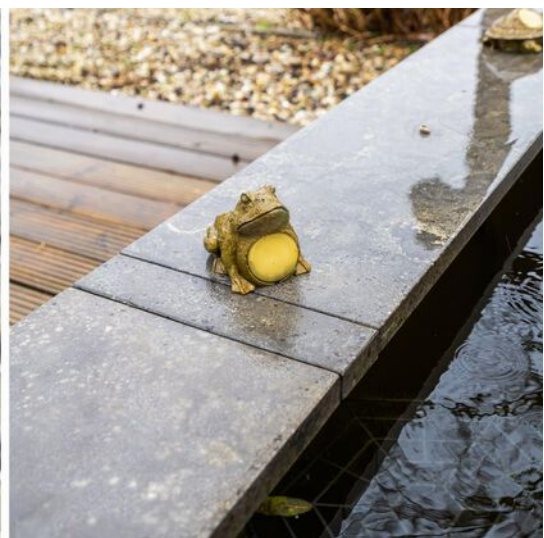
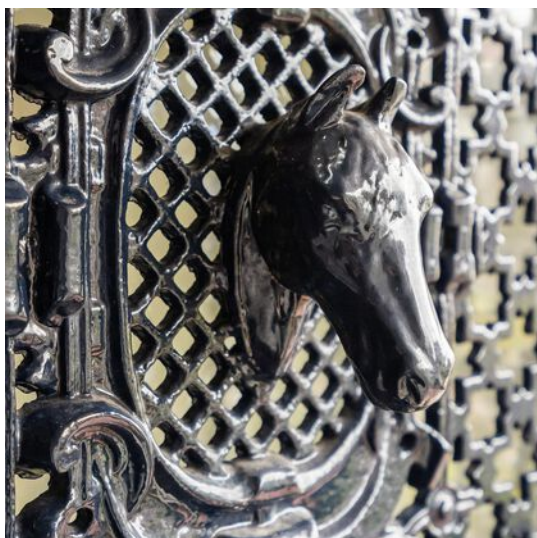




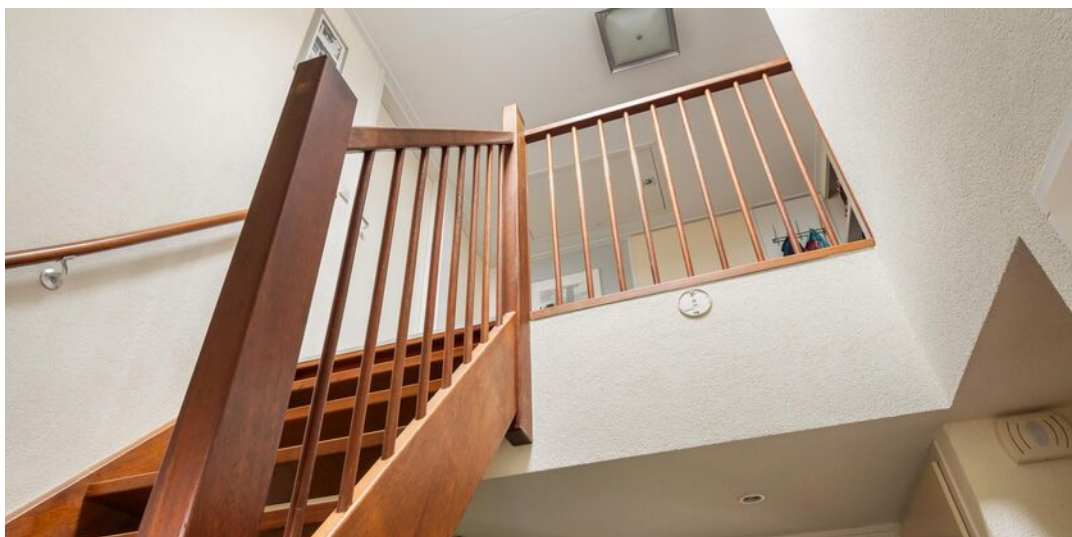
**DE NAASTGELEGEN
B&B IS VOORZIEN VAN
EIGEN
VOORZIENINGEN**



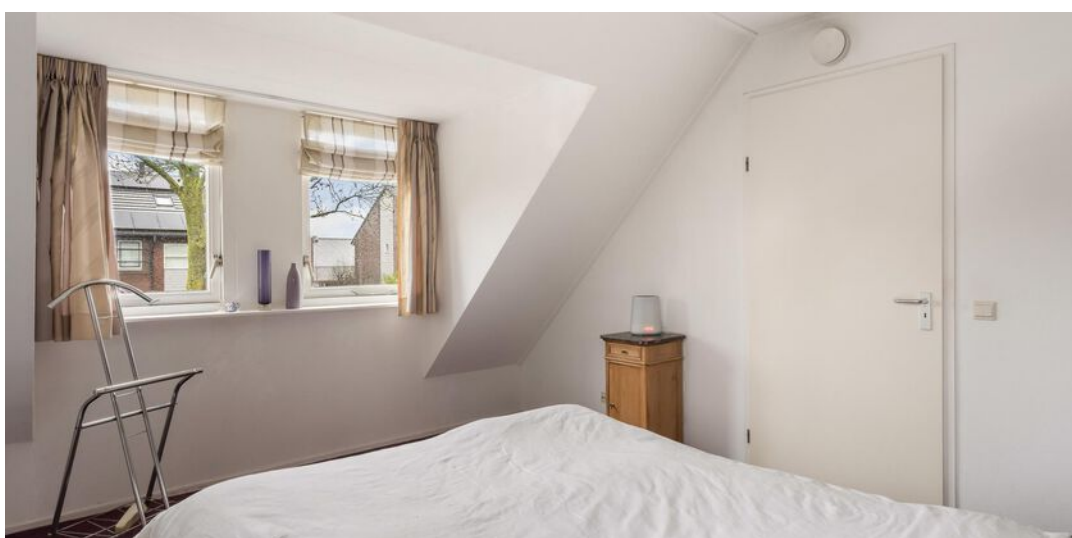
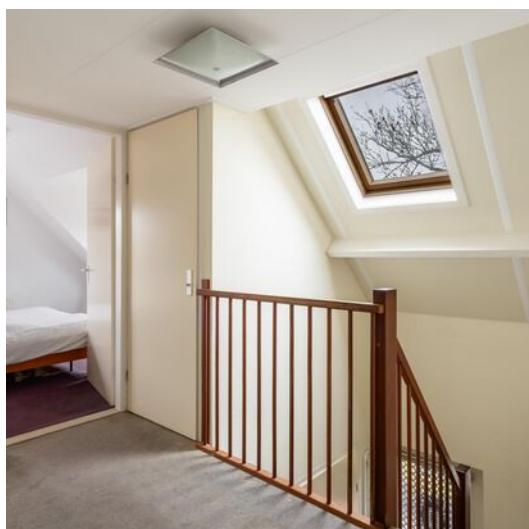






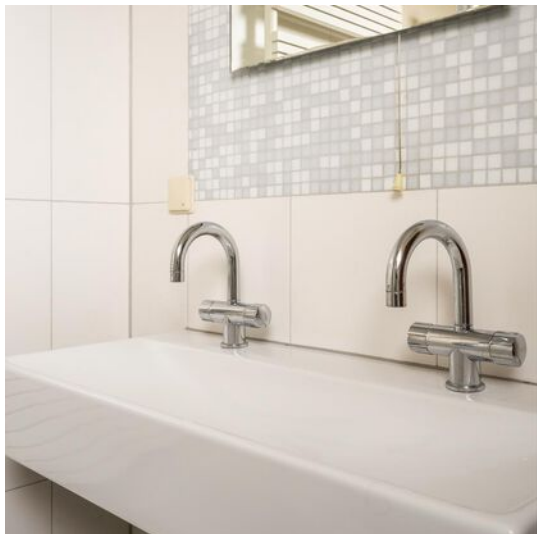


**VERDIEPING MET 3
SLAAPKAMERS EN DE
BADKAMER**

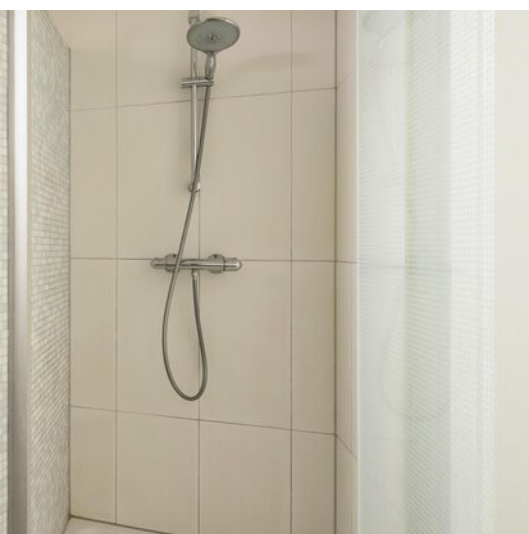
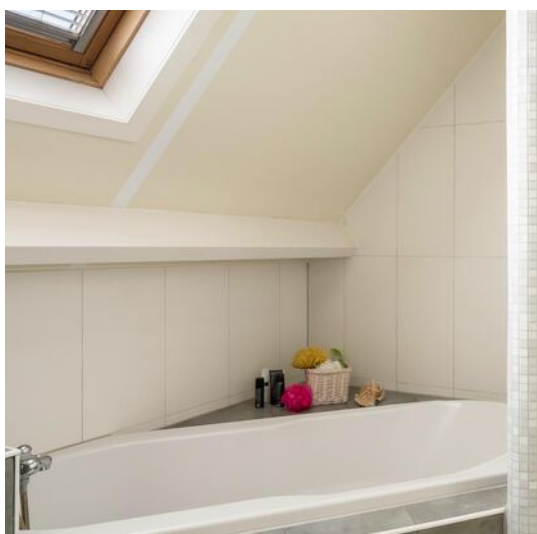








**MODERNE BADKAMER
MET DOUCHE, LIGBAD,
WASTAFEL EN TOILET**

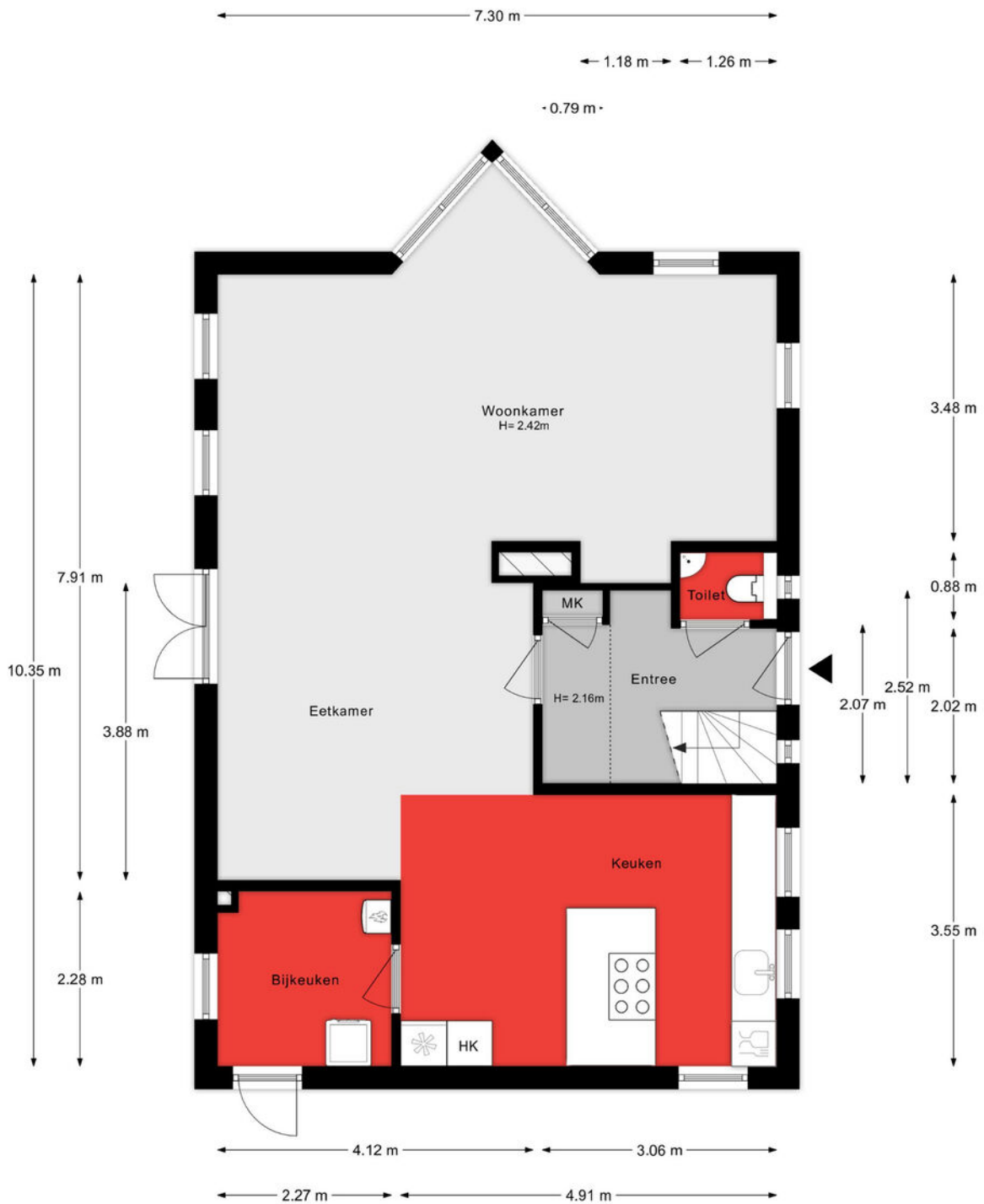




**AANGRENZENDE
BEDRIJFS-UNIT MET
206 M² OPPERVLAK**



Begane grond



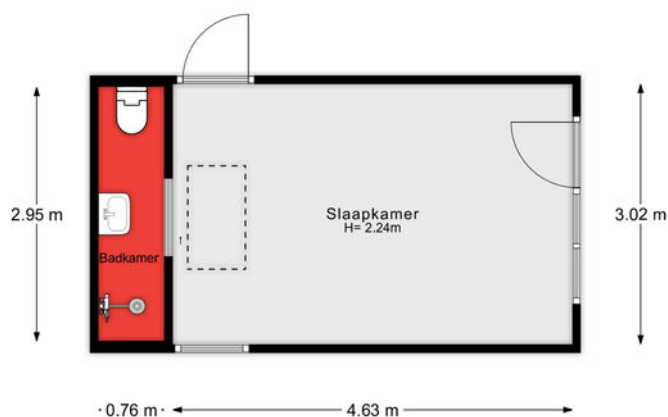
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BED & BREAKFAST



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte kast in woonkamer			X
- Legplanken in woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Borden warmer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

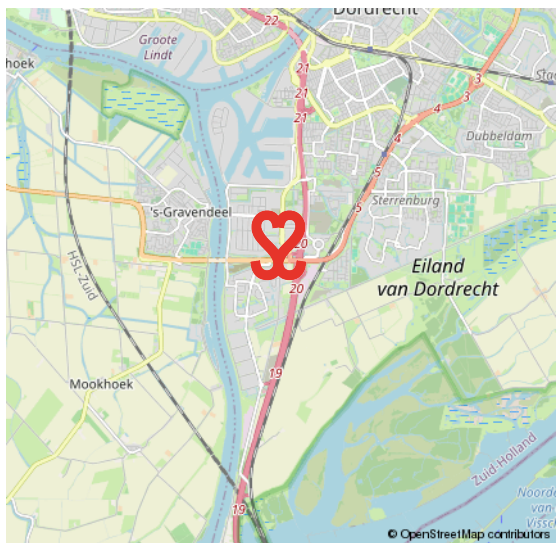
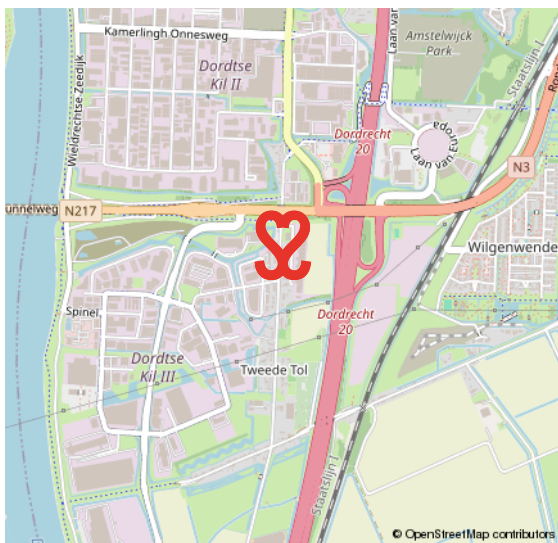
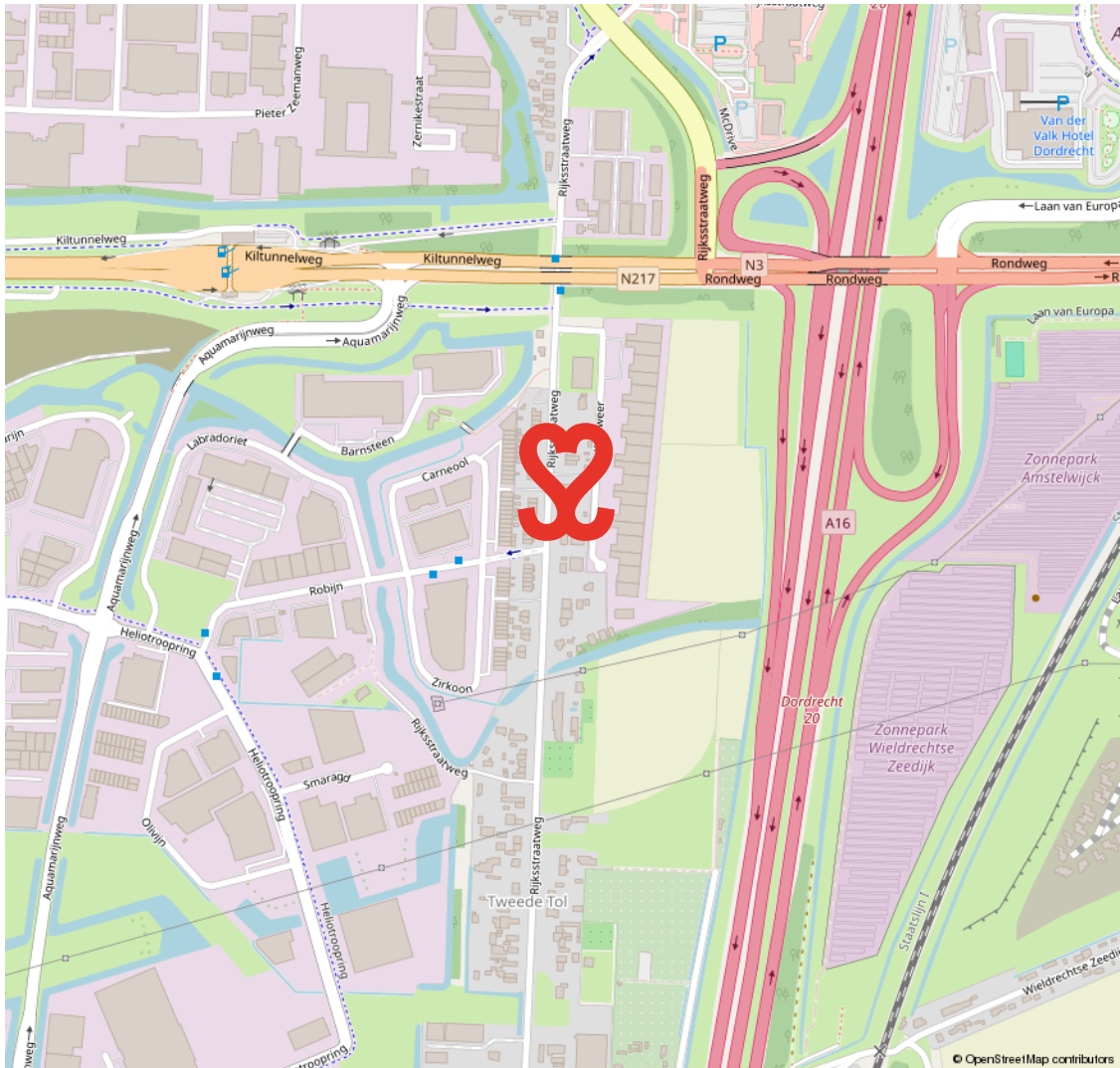
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 1067</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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



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!"



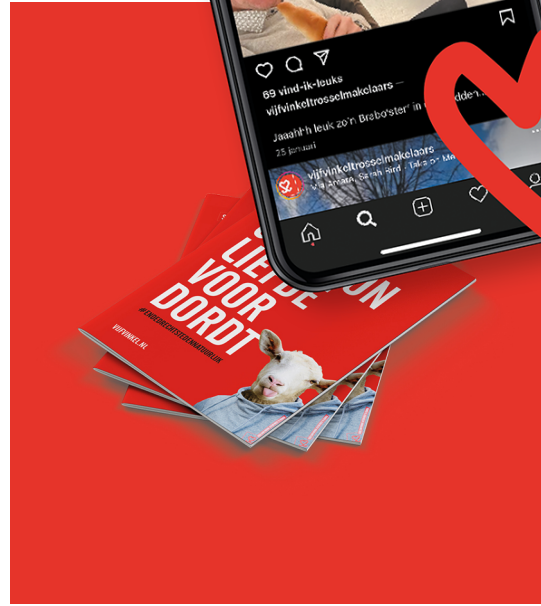
Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



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

