



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



Te koop

**MARKSTRAAT 17
3313 GM 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

Zó kom je ze zelden tegen! Een superleuke gezinswoning, tot in de details afgewerkt, trendy ingericht én met een heerlijke voor- en achtertuin.

Kenmerken woning

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

PERCELOPPERVLAKTE

150 m²

INHOUD

338 m³

BOUWJAAR

1934

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie & glisolatie

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



MARKSTRAAT 17, DORDRECHT

TIPTOP(!) WOONHUIS IN DE WIJK 'STAART'

- verhuizen zonder klussen! Deze woning is in de afgelopen jaren werkelijk prachtig gemoderniseerd;
- gunstig voor je energierekening: voorzien van dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ beglazing;
- sfeervolle doorzon woonkamer met moderne open keuken (2020) op de begane grond;
- 2 slaapkamers en een grote badkamer op de verdieping;
- voldoende opbergruimte in de kelder én op de bergzolder;
- degelijk verbouwd: o.a. een nieuw pannendak (2013), vernieuwde elektra (2020) en strakke afwerkingen;
- voor een groot deel vernieuwde hardhouten kozijnen en ramen (circa 2009/2010);
- gezellige achtertuin met terras met pergola v.v. schuifdoek, niveauverschil, berging en achterom;
- de Markstraat is een wat ruimere, groene straat in deze wijk;
- ligging gunstig nabij de winkels, rivier Wantij en op korte afstand van het centrum en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 338 m³;
- bouwjaar 1934. Eigen grond 138 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in ruime hal met meterkast (in 2020 vernieuwd), trapopgang en trapkast met toegang tot ruime provisiekelder (deels met betonvloer). Tevens is er een modern toilet, uitgevoerd met wandcloset en automatische ventilatie.

Doorzon woonkamer met veel lichtinval en recent geplaatste pui met openslaande deuren naar de achtertuin. In het jaar 2020 is de muur tussen de

woonkamer en keuken verwijderd waardoor er een prachtige open keuken is ontstaan. De keuken is voorzien van een eiland met inductie kookplaat, afzuigschouw (beide uit 2020) en veel kastruimte aan beide zijden. Daarnaast is er het wandblok welke is voorzien van een vaatwasser, oven, magnetron, vriezer (allen uit 2010) en koelkast (2022). De wandplankjes zijn voorzien van ingebouwde lichtspotjes. De vloer is belegd met eikenparket en de wanden en het plafond zijn voorzien van strak stucwerk.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met opstelplaats voor de wasapparatuur en luik naar de bergzolder.

Slaapkamer 1, een ruime slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, ook een prima formaat kamer, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Moderne badkamer met ligbad v.v. stort- en handdouche, 2e toilet (vrijhangend) en wastafelmeubel. De vloer is voorzien van vloerverwarming en in het plafond zijn lichtspotjes aanwezig.

Bergzolder:

Middels vlizotrap bereikbare bergzolder met ruimte voor opslag en opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2016).

Tuin/berging:

Zowel de voor- als achtertuin zijn verzorgd aangelegd. De ca. 6 meter diepe voortuin is voorzien van gras en waalstenen bestrating. De keurige achtertuin is gelegen op het westen en beschikt over



een niveauverschil met recent vernieuwd terras (hoge gedeelte) met houtlook vloertegels, pergola met zonnedoek en vaste zitbank. Achterin de tuin bevindt zich een houten chaletberging v.v. elektra, water en overkapping voor bijv. fietsen. Daarnaast is er een achterom aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: eikenhouten (lamel)parket op de begane grond en laminaat op de verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: (hard)houten kozijnen met HR ++.

VERZORGDE VOORTUIN

Buitenschilderwerk: voor een groot deel uitgevoerd in 2018, achterzijde begane grond in 2021.

Renovatie: In 2020 is de keuken vernieuwd (apparatuur deels) en samengevoegd met de woonkamer. Ook is de elektrische verdeelinstallatie vervangen, inclusief bedrading. In het jaar 2009 en daarna is er vloer-, dak- en (glasvlokken) gevelisolatie aangebracht. Ook is er HR++ beglazing geplaatst en zijn er diverse ramen/kozijnen vervangen. Voorts is het pannendak vernieuwd (2013) en is de gehele woning voorzien van moderne afwerkingen.

Oplevering: in overleg / indicatie begin april 2024.



Kenmerken

Woonoppervlak: 81 m²

Aantal slaapkamers: 2

Energie label: C

Bouwjaar: 1934

Grondoppervlak: 138 m²

Wijk: De Staart



Françoise

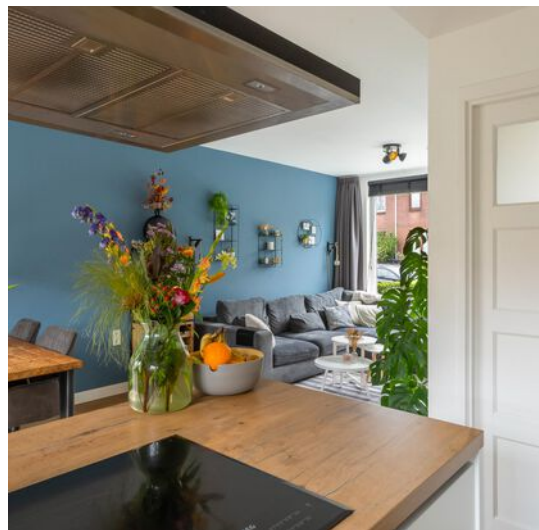
Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, 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.



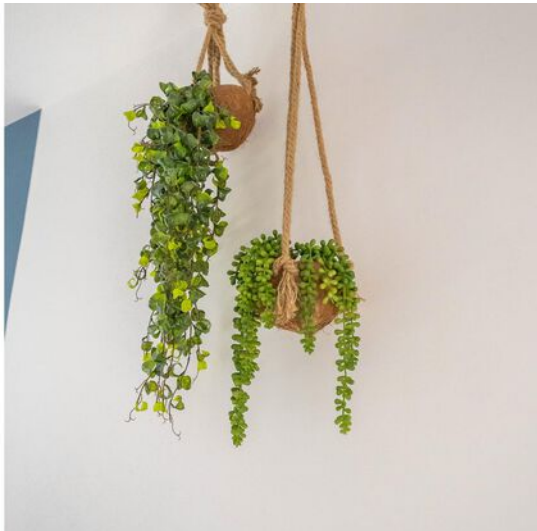
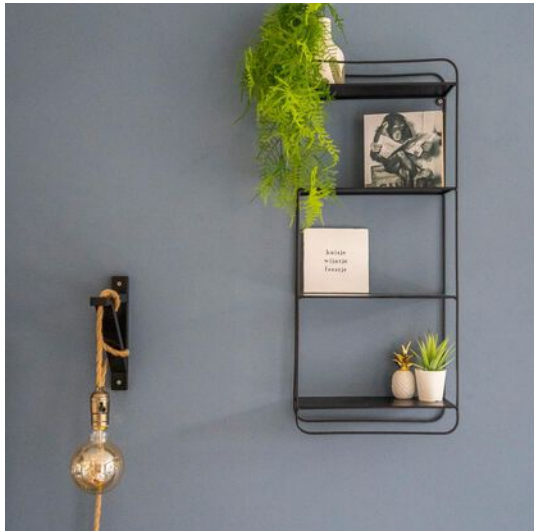
**GAVE OPEN
KEUKEN UIT
2020**







**DOORZON
WOONKAMER**







**DEUREN NAAR
DE TUIN**







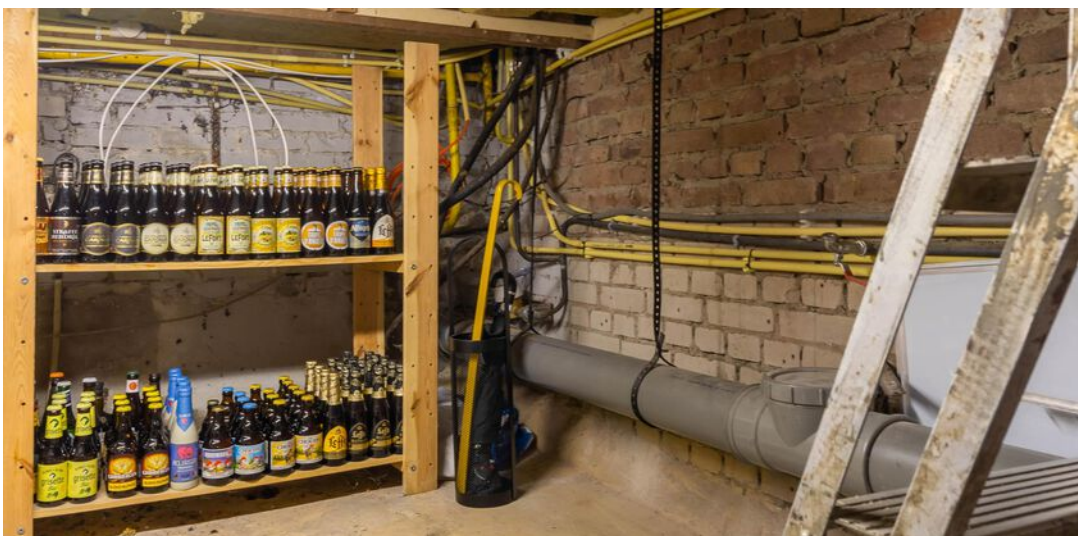


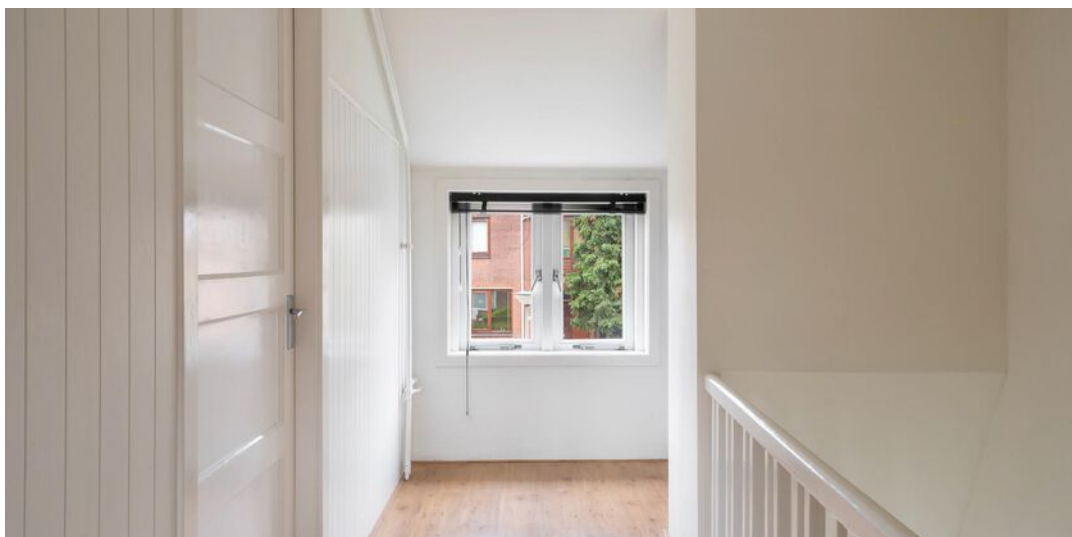
**VERZORGDE
TUIN MET
BERGING,
GELEGEN OP
HET WESTEN**





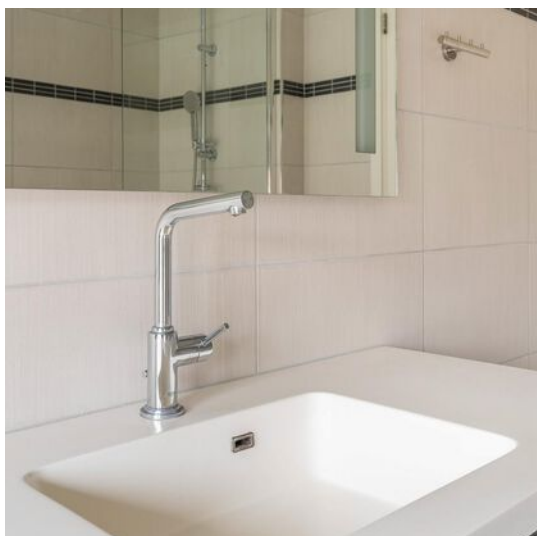
**HAL MET
MODERN
TOILET EN
KELDER**





**1E VERDIEPING
MET OVERLOOP
BADKAMER
EN 2
SLAAPKAMERS**







**BADKAMER
MET LIGBAD,
TOILET EN
WASMEUBEL**





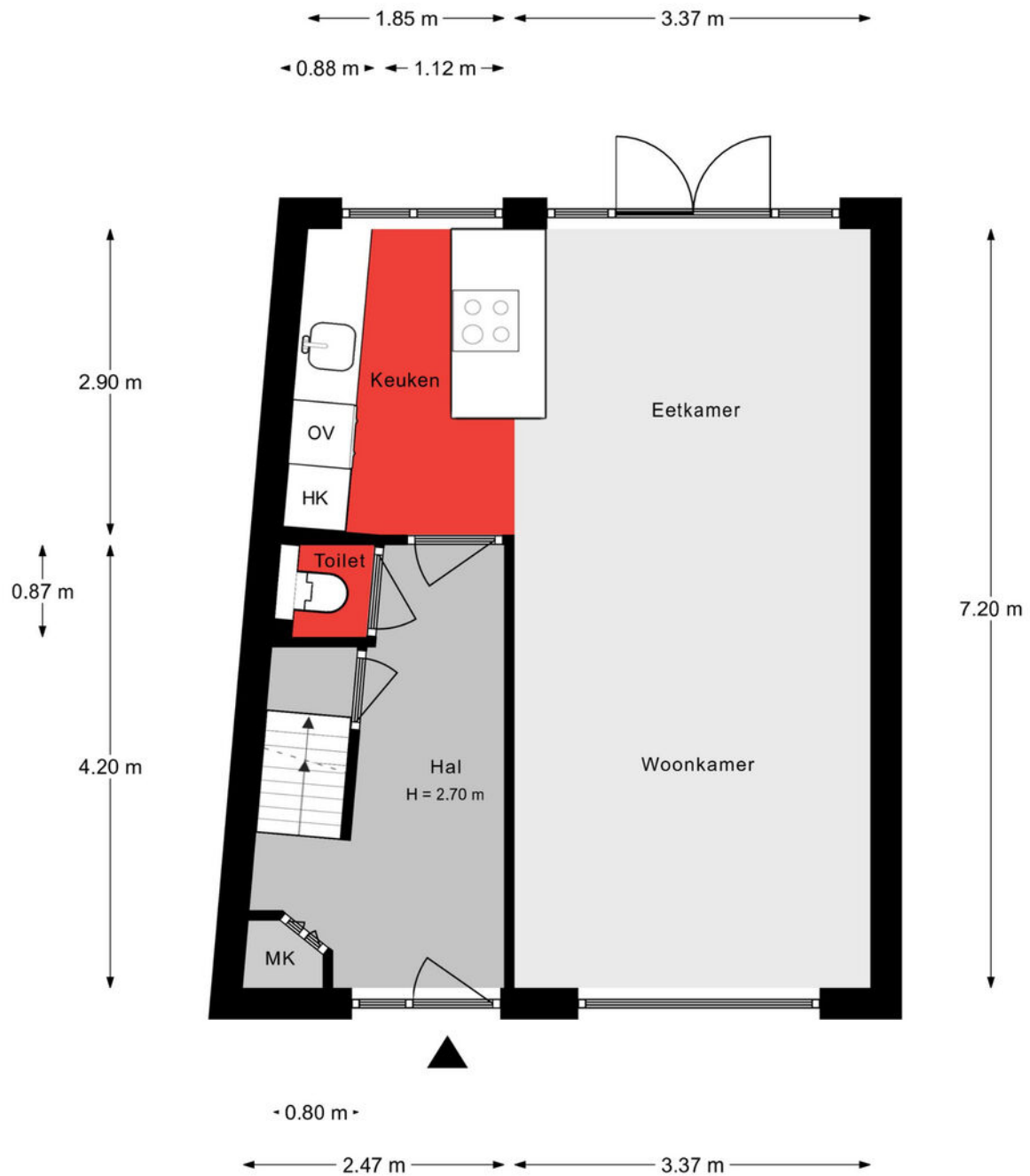




**MOOIE LIGGING
IN DE GROENE
OMGEVING VAN
HET WANTIJ**

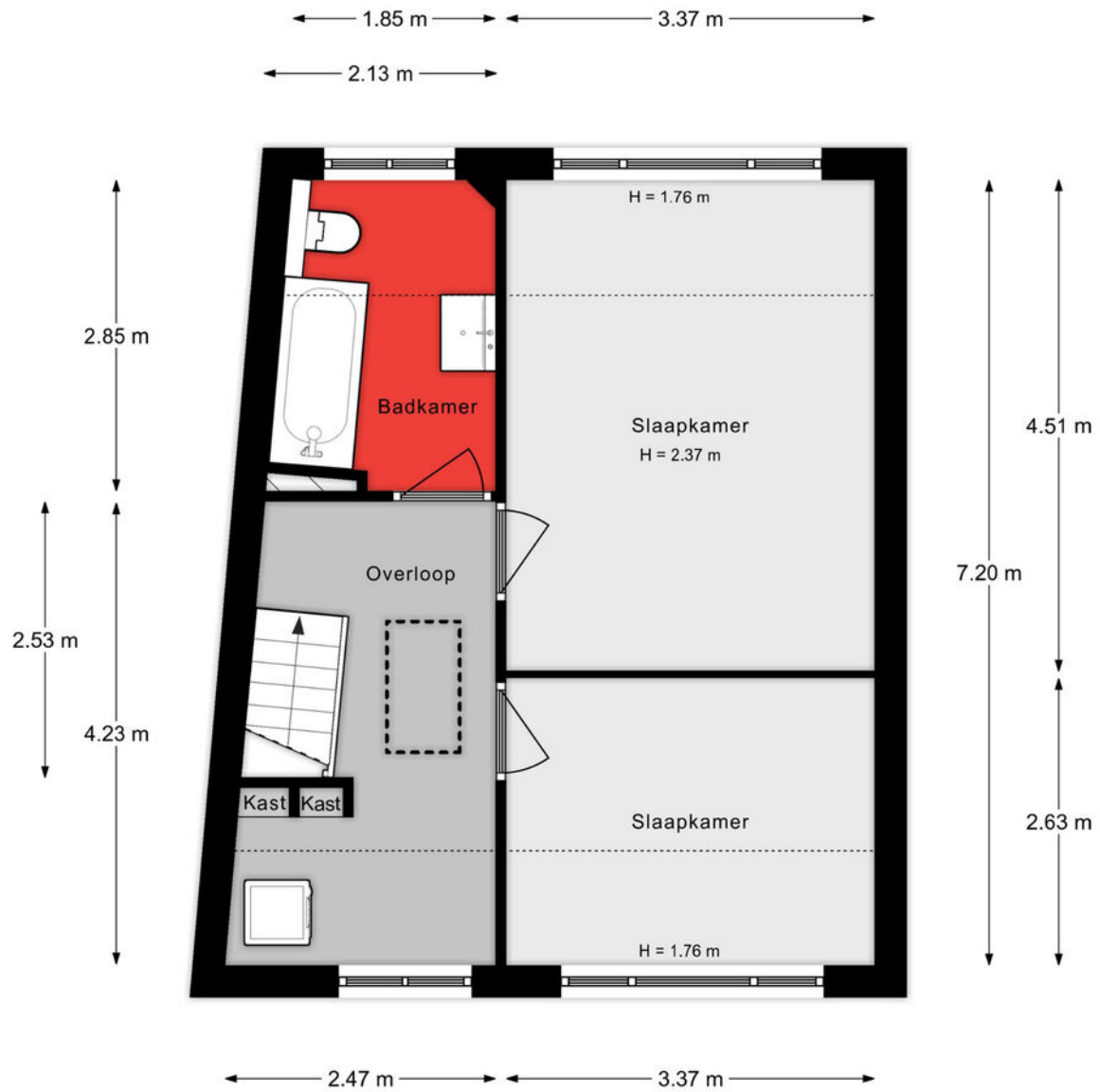


begane grond



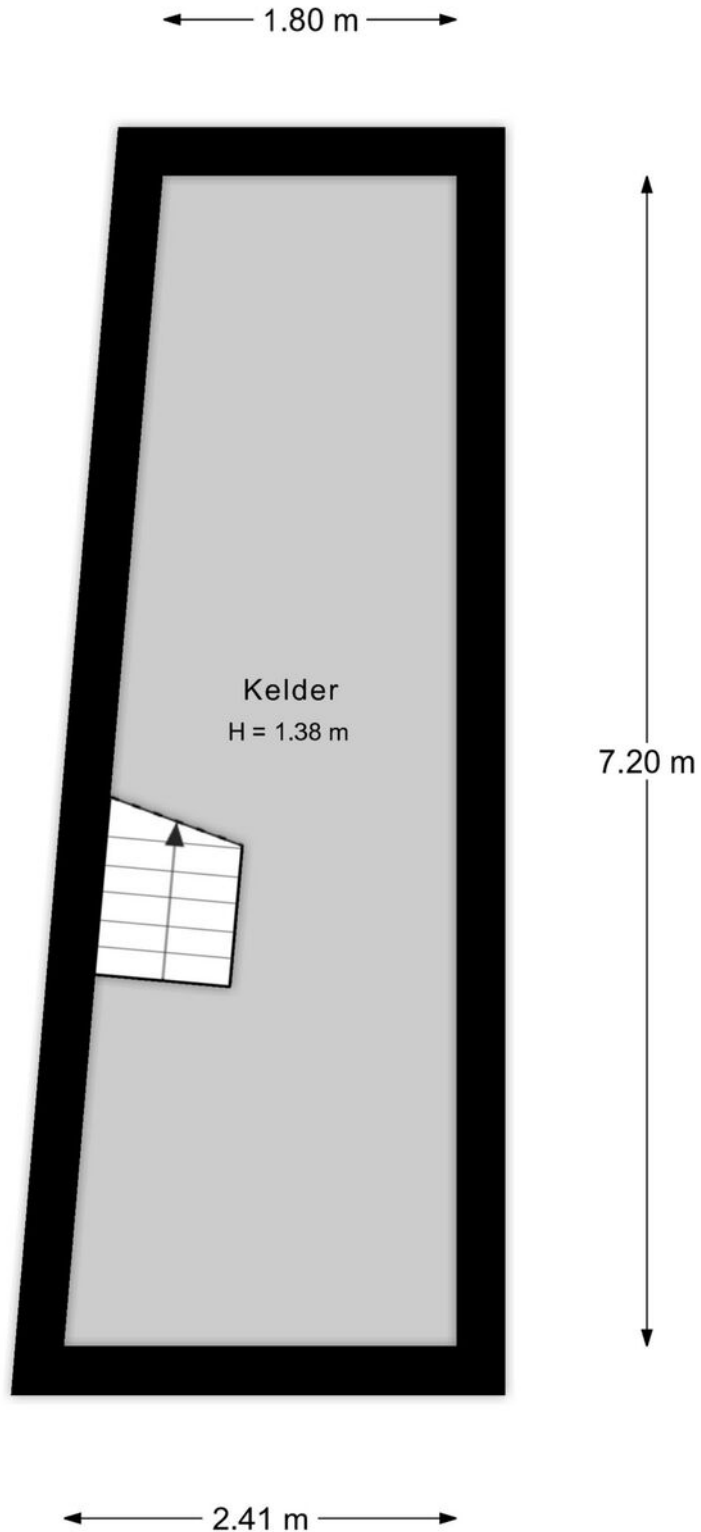
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



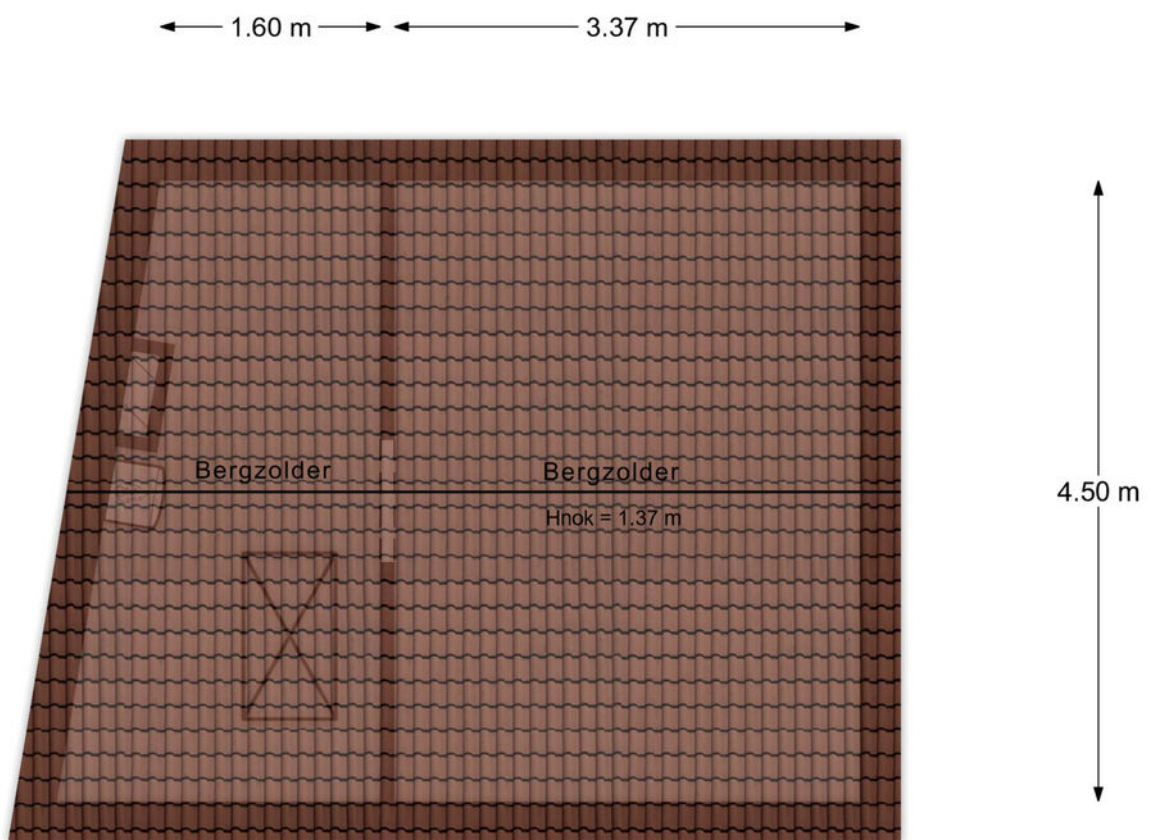
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

situatie



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.

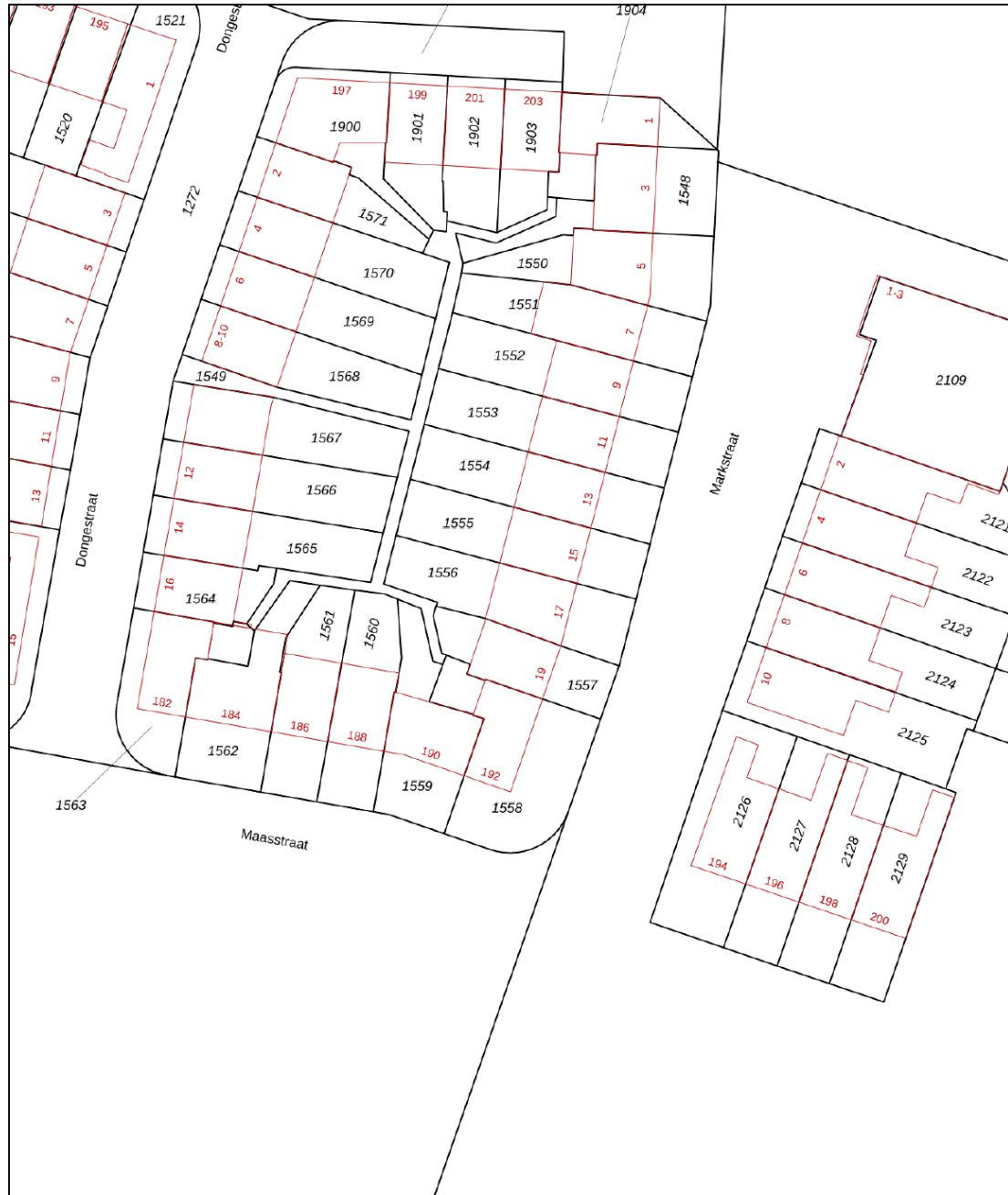
CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

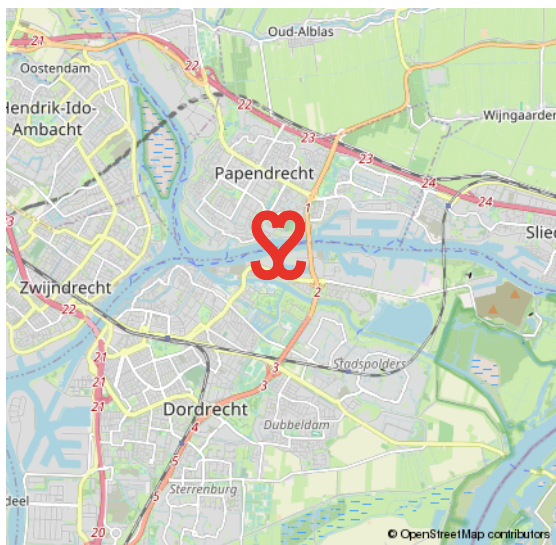
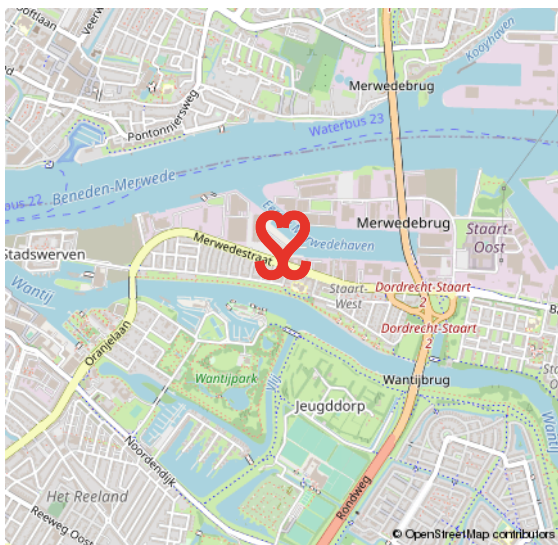
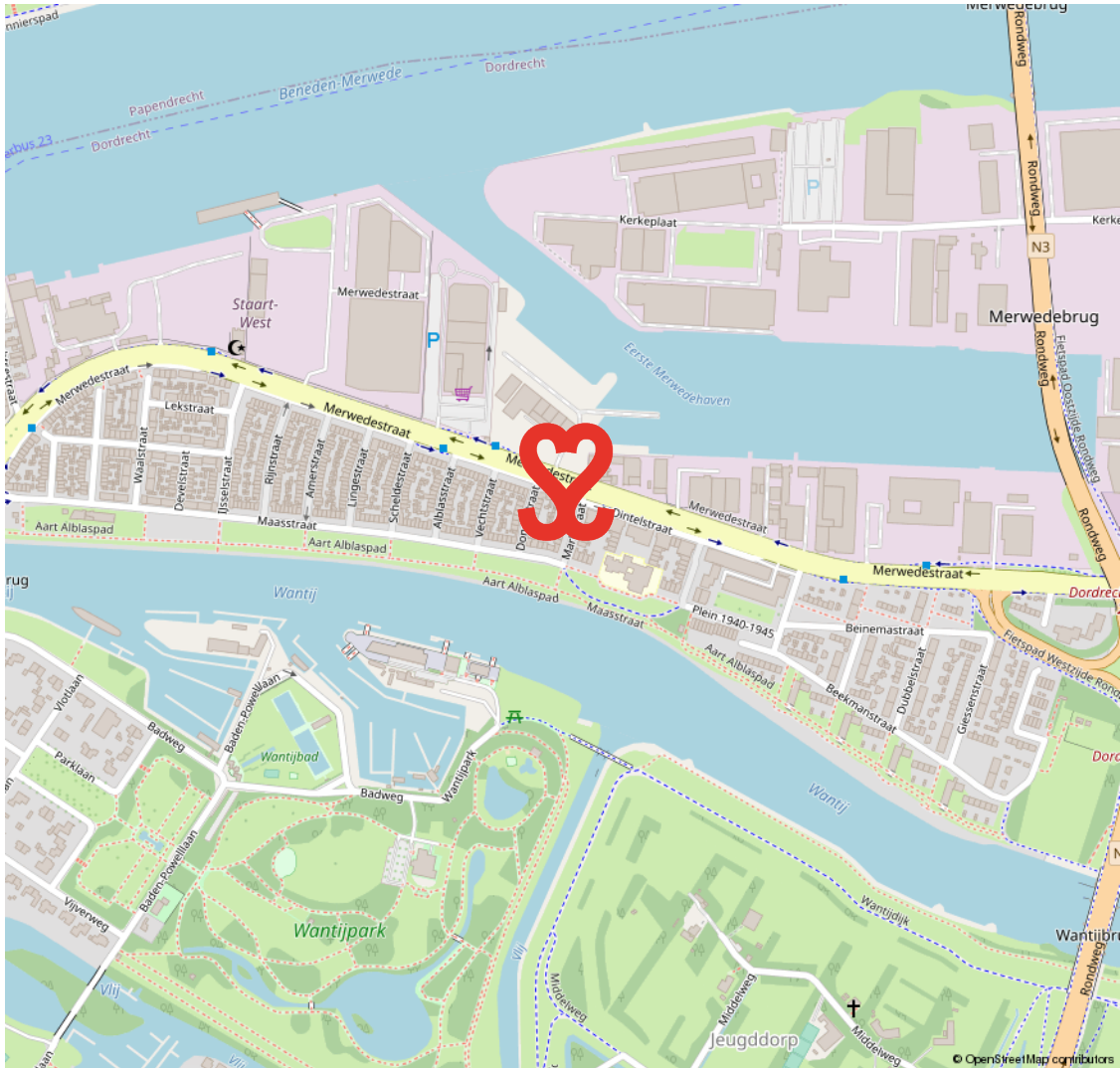
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie I
 Perceel 1556



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 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



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnieres in gang en toilet	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Schuurverlichting binnen, overkapping en aan de achterom	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

DE STAART

CENTRAAL WONEN BIJ RIVIER HET WANTIJ

De Staart is de enige wijk van Dordrecht die ten oosten van het Wantij ligt. De wijk werd opgetrokken in de jaren twintig van de vorige eeuw en heeft een gevarieerde groep bewoners. Gelegen aan rivier Het Wantij met een mooie

groene zone en tussen de randweg N3 en het centrum. Aan de Merwedestraat vind je supermarkten en bedrijvigheid. Een betaalbare woonwijk met veel rijwoningen. Onderdeel van de wijk is De Merwedepolder.

**CENTRAAL,
& NATUUR**



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)



Effe contactuh?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

