



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

VERHULSTSTRAAT 21
3314 WT 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

Je wooncarrière starten in een kant-en-klare gezinswoning? Dat doe je in deze recent gemoderniseerde woning met 3 slaapkamers en voor- en achtertuin in de wijk Oud-Krispijn!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

77 m²

PERCELOPPERVLAKE

130 m²

INHOUD

281 m³

BOUWJAAR

1954

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



VERHULSTRAAT 21, DORDRECHT

VERHUIZEN ZONDER KLUSSEN NAAR DEZE MOOIE WONING IN OUD-KRISPIJN

- in het jaar 2020 (en later) gemoderniseerd en voorzien van strakke afwerkingen;
- o.a. voorzien van een vernieuwde keuken, gemoderniseerd sanitair, vernieuwd leidingwerk en een recent aangelegde voor- en achtertuin;
- lichte doorzon woonkamer met open keuken op de begane grond;
- 3 slaapkamers, de badkamer en een bergzolder op de verdieping;
- de mooie achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en beschikt over een berging, achterom en overkapping;
- de woning is centraal gelegen ten opzichte van een basisschool, winkels, uitvalsweg A16, NS- station en het stadscentrum;
- woonoppervlak 77 m². Bruto inhoud 281 m³;
- bouwjaar 1954. Eigen grond 130 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met modern toilet (v.v. fonteintje), trapopgang, provisiekelder, meterkast (met vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting) en toegang naar de woonkamer.

Heerlijk lichte doorzon woonkamer met laminaatvloer, gladde wand- en plafondafwerking en open keuken aan de achterzijde. De keuken beschikt over een moderne, in 2020 geplaatste hoekopstelling met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, inductie kookplaat, combimagnetron en koelkast met vriesvak. Via de keuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met kast met opstelling van wasapparatuur en cv-combiketel (Remeha HR uit 2020).

Slaapkamer 1, een grote kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en met inbouwkast.

Slaapkamer 3, eveneens gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast.

Moderne badkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een wastafelmeubel met spiegelkast, handdoekradiator en douche.

Bergzolder:

Middels vlizotrap te bereiken bergvliering.

Tuin/berging:

De voortuin is in 2023 opnieuw aangelegd met grind en strakke betegeling. De tuin is afsluitbaar middels een stalen hek/tuinpoortje.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, heeft een klein niveauverschil en beschikt over een berging (v.v. elektra) en een overkapt gedeelte voor een gezellig zitje. Voorts is de tuin aangelegd met moderne bestrating en kunstgras. Ook is er een buitenkraantje, elektrapunten en een elektrische zonnenscherm aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wand- en plafondafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.



Leidingwerk: in 2020 is de elektra vervangen en er is een nieuwe groepenkast geplaatst. Alle leidingen t.b.v. de verwarming (inclusief radiatoren) en warm en koud stromend water zijn vervangen. Daarnaast is het interne rioleringsstelsel grotendeels vervangen.



SFEERVOLLE DOORZON WOONKAMER



Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8004.

Oplevering: in overleg.





KENMERKEN

Woonoppervlak: 77 m²

Aantal slaapkamers: 3

Energie label: E

Bouwjaar: 1954

Grondoppervlak: 130 m²

Wijk: Oud-Krispijn



Jeroen

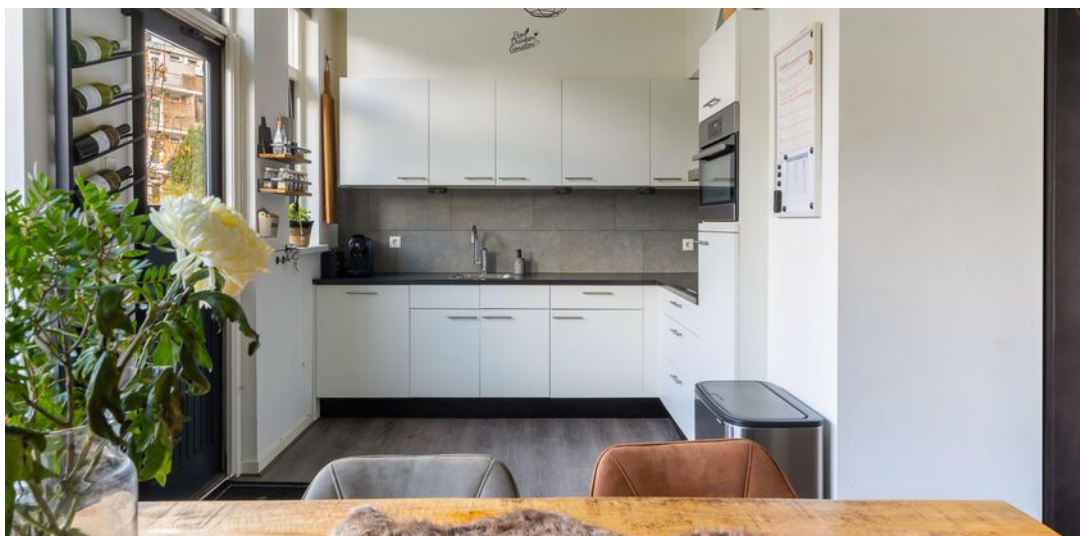
Jeroen vertelt...

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.



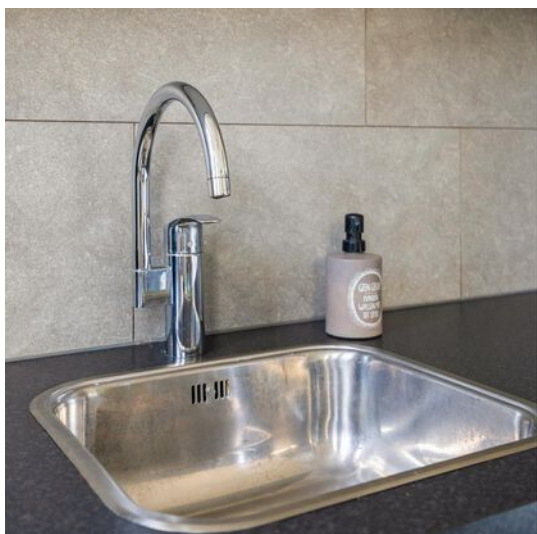
**MODERNE
OPEN KEUKEN**

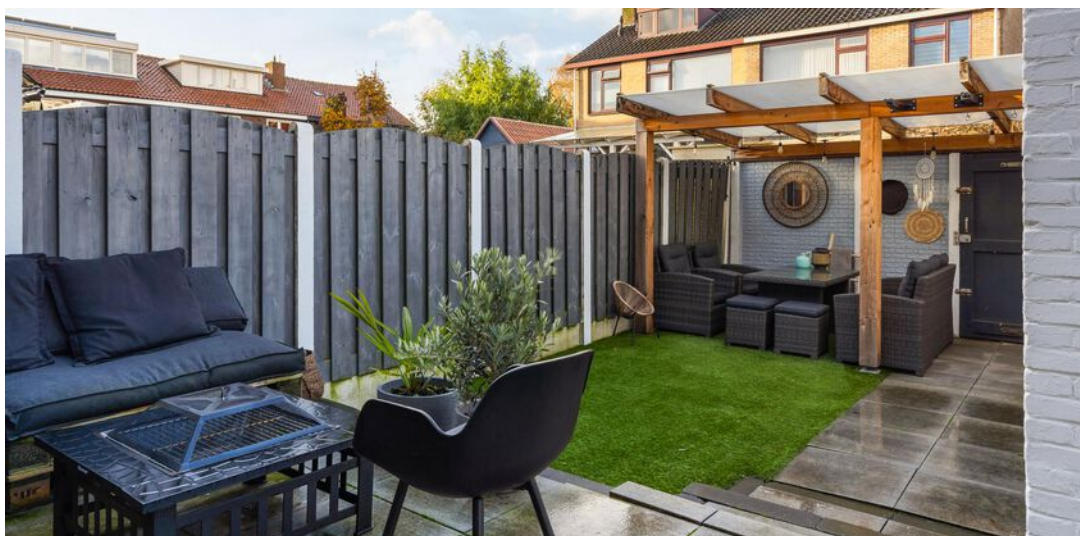






**DE KEUKEN IS
VOORZIEN VAN
DIVERSE
INBOUWAPPARATUUR**

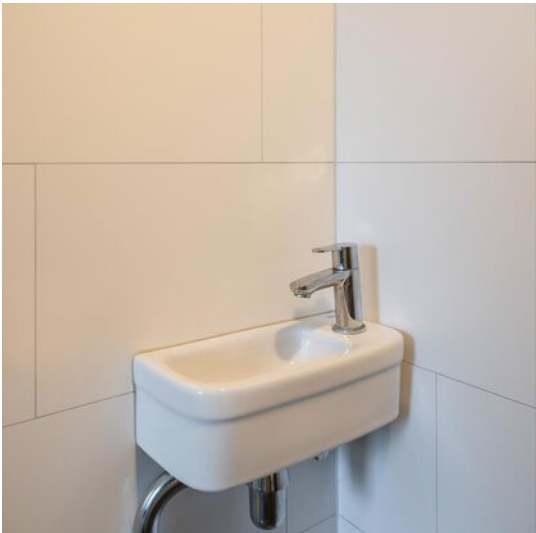






**STRAK AANGELEGDE
ACHTERTUIN MET
KUNSTGRAS,
OVERKAPPING EN
BERGING**





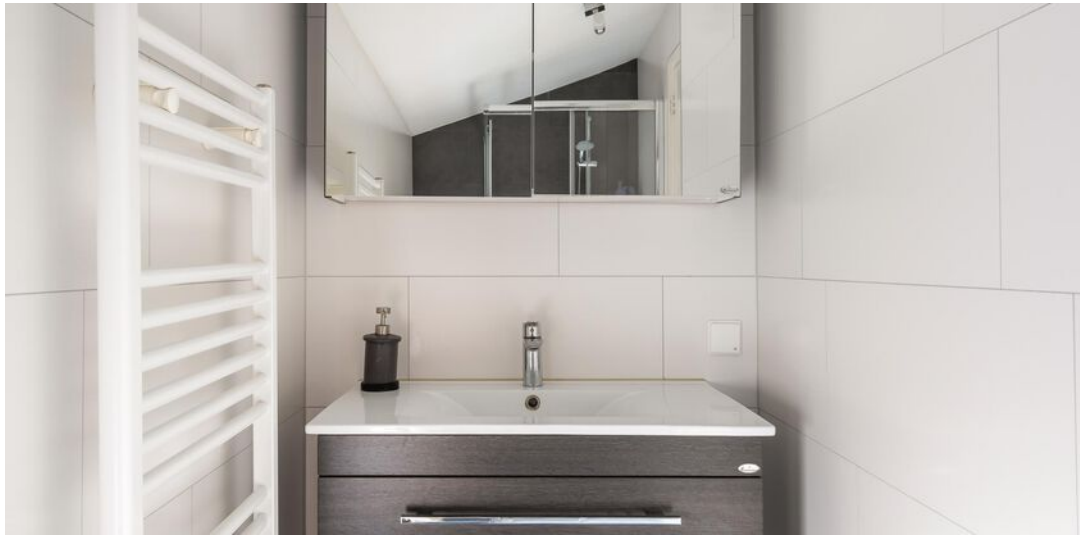




3 SLAAPKAMERS EN DE BADKAMER OP DE VERDIEPING





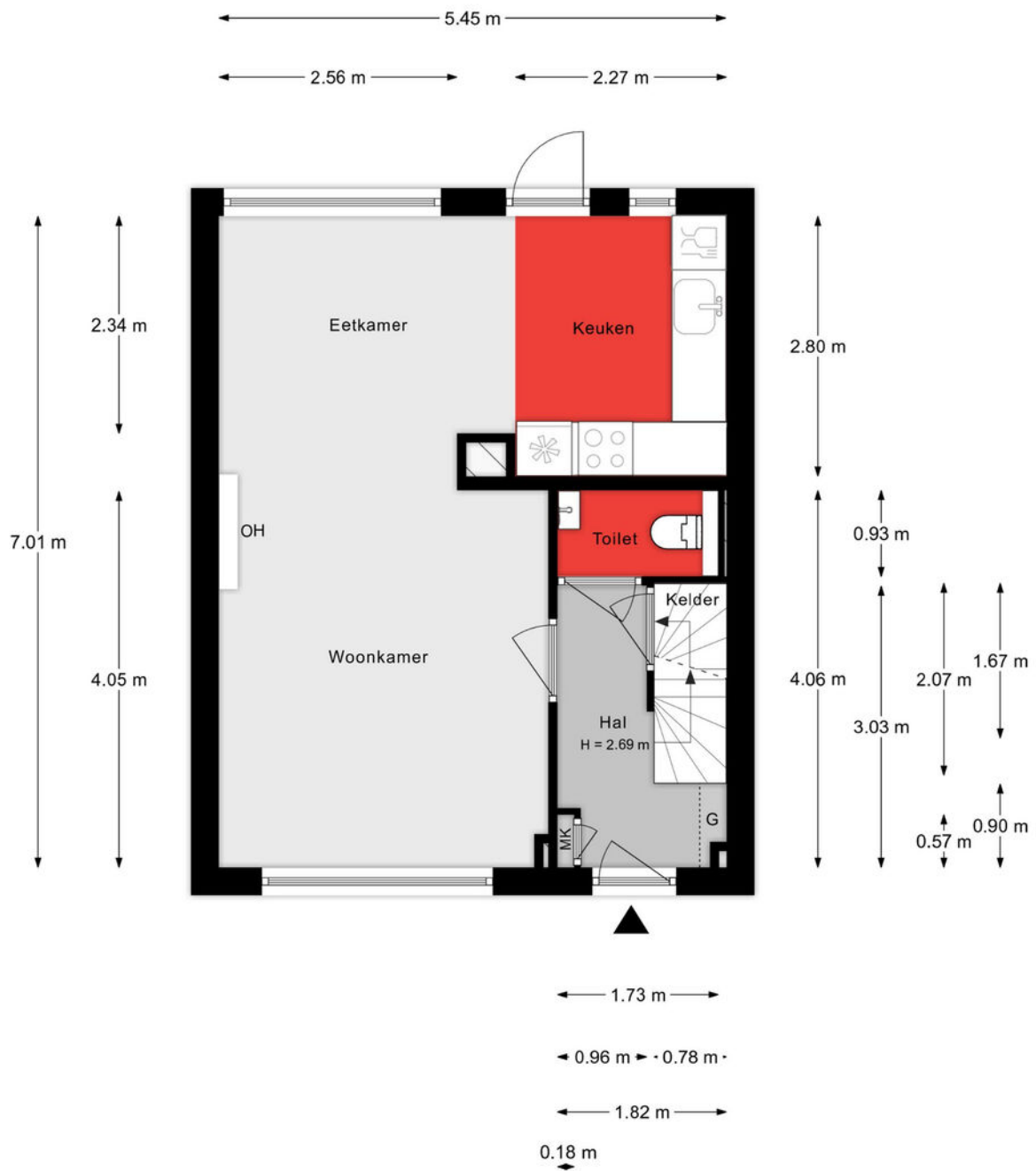




**LIGGING IN EEN RUIM
OPGEZETTE STRAAT**

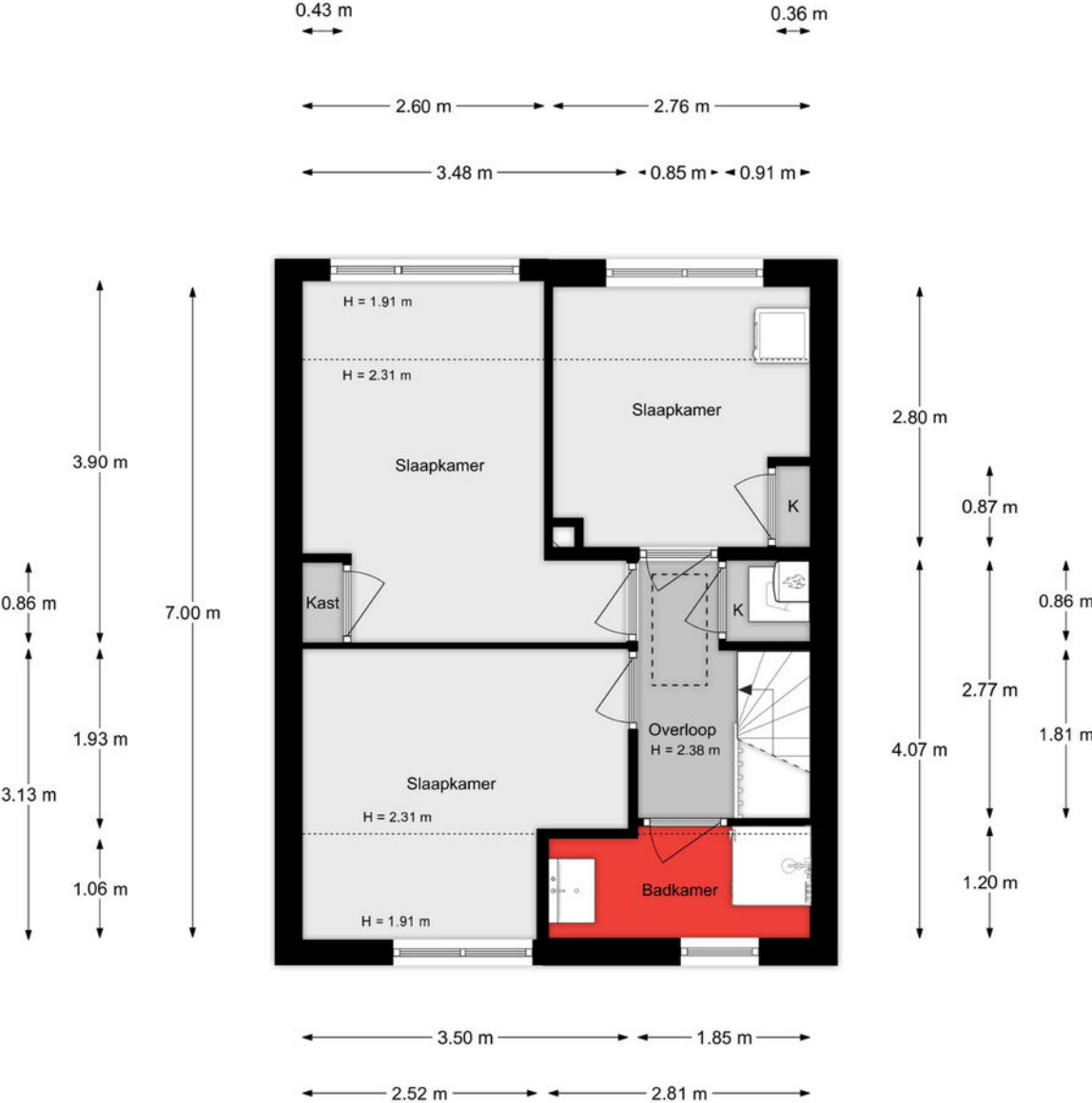


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

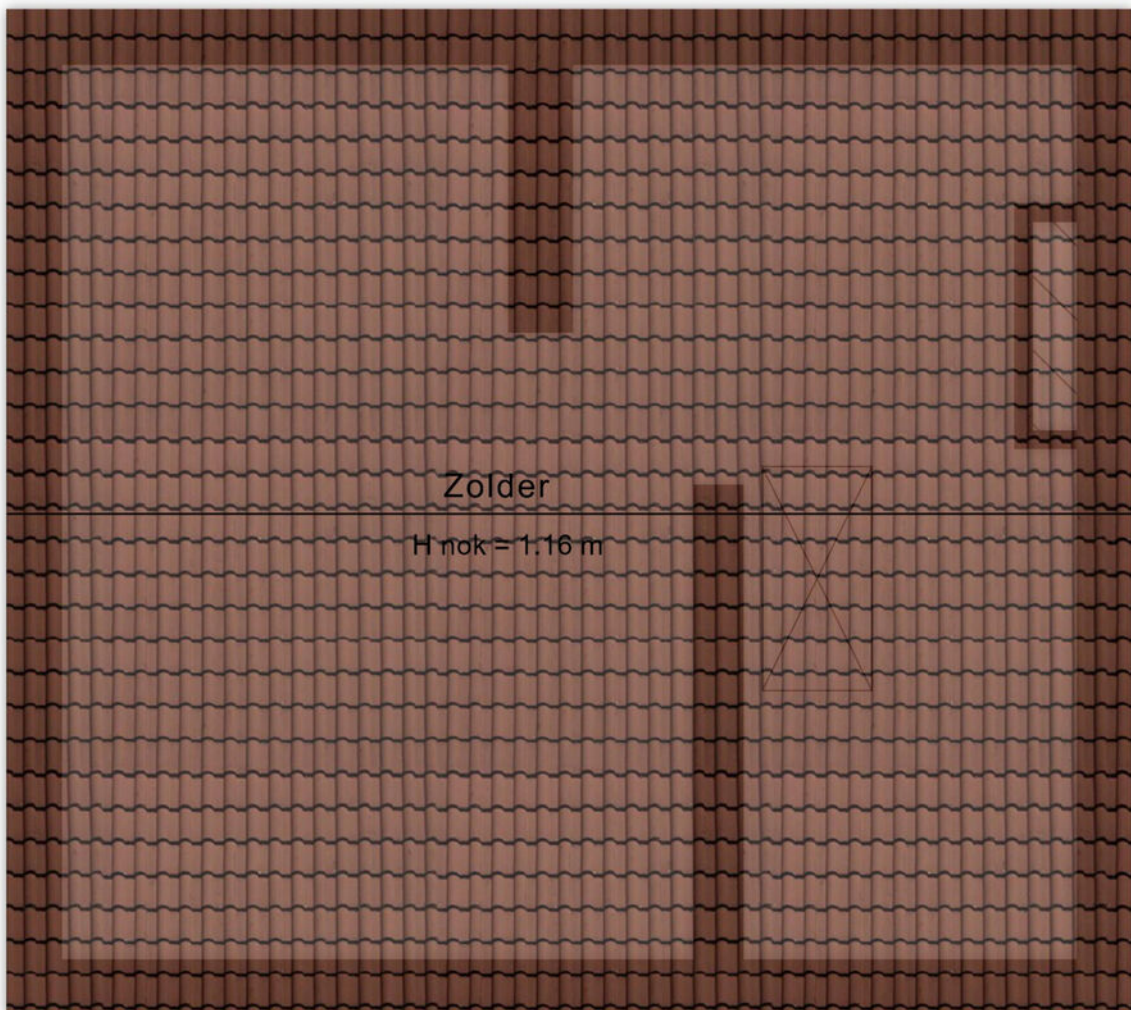
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bergzolder

← 5.46 m →



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



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Duettes			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

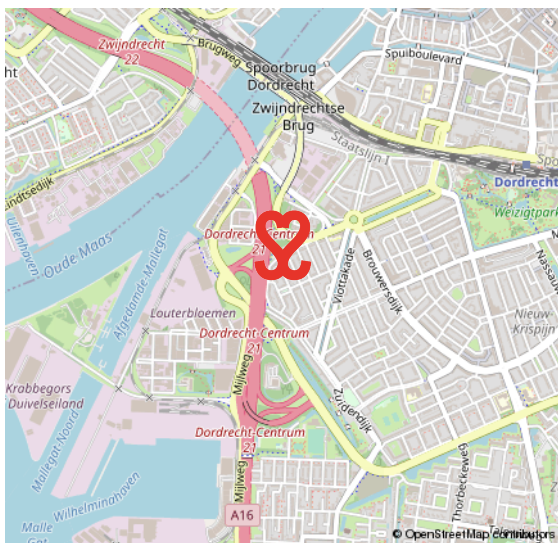
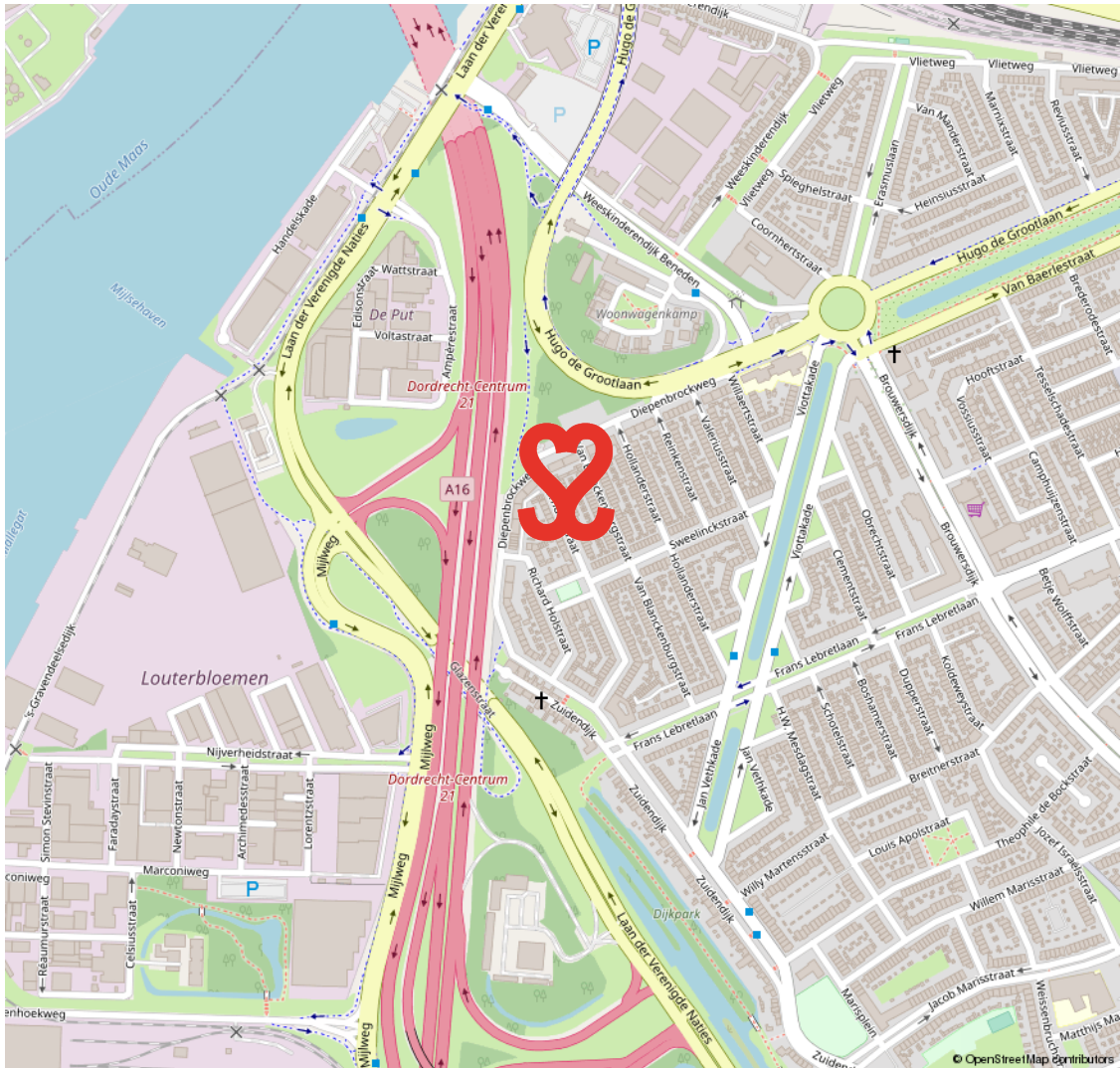


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 8004</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.



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://www.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. 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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

