



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**MARTHINUS STEYNSTRAAT 2  
3312 EN 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

Wonen aan de rand van het centrum!  
Gelijkvloers 2-kamer hoekappartement met balkon en eigen berging, gelegen in een karakteristieke woonomgeving.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

66 m<sup>2</sup>

### INHOUD

223 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1979

### BUITENRUIMTE

balkon

### PARKEREN

vergunninghouders/betaald parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 185.000 K.K.



MARTHINUS STEYNSTRAAT 2, DORDRECHT

# NAAR EIGEN SMAAK AF TE WERKEN

## 2-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON

---

- gelegen op de eerste verdieping (hoek Marthinus Steynstraat/Krommedijk en bereikbaar per lift);
- woonkamer met open (eet)keuken met eenvoudige inrichting;
- slaapkamer met vaste kastruimte en toegang naar de aangrenzende badkamer;
- eenvoudige badkamer met ligbad en separate toiletruimte;
- balkon (oost) met uitzicht op de karakteristieke bebouwing aan de Krommedijk;
- eigen berging met elektra in de kelder van het complex;
- de toekomstig eigenaar dient rekening te houden met modernisering van de woning;
- ideaal gelegen om de hoek van de buurtwinkels op de Reeweg Oost, het Merwesteinpark, NS station en het centrum;
- woonoppervlak 66 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 223 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1979.

Indeling:

Begane grond:

Centrale hal met brievenbussen en toegang naar lift en trapopgang.

Eerste verdieping (indeling appartement):

Tochtportaal met intercom, meterkast (4 stoppen en aardlekschakelaar) en cv-kast (Remeha Avanta, 2016) en toegang naar de binnenhal.

Hal met ruime bergkast, garderobenis en deels betegeld toilet met fonteintje.

Slaapkamer voorzien van vaste kastruimte en toegang naar de aangrenzende badkamer.

Eenvoudige badkamer met ligbad, wastafel, handdoekenradiator, betegelde wanden en vloer en wasmachine aansluiting.

Ruime woonkamer met vaste kastruimte en toegang naar het balkon. De grote raampartij zorgt voor een mooie lichtinval in de kamer.

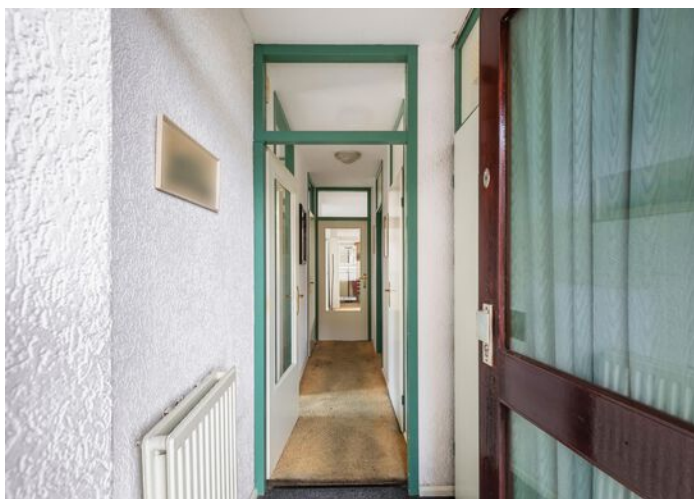
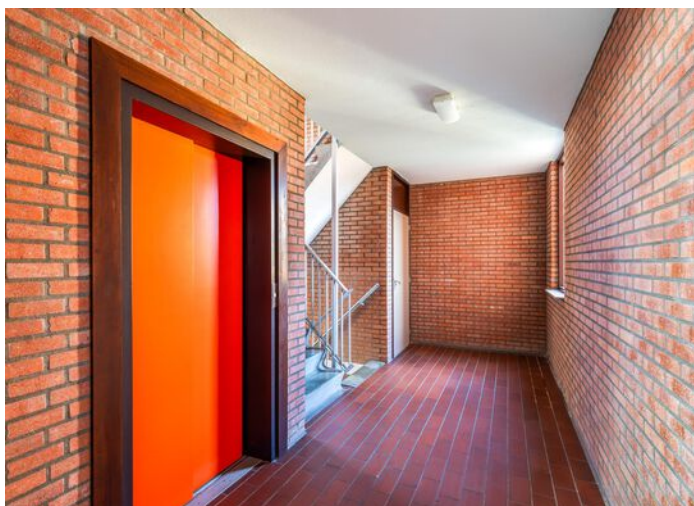
Open eetkeuken met eenvoudige (te vervangen) keukeninrichting voorzien van een 4-pits gaskookplaat. Ook de keuken heeft een mooie lichtinval en uitzicht op de Krommedijk via de grote raampartij.

Balkon:

Het balkon is gelegen op het oosten en biedt een leuk uitzicht op de karakteristieke bebouwing van de Krommedijk.

Berging/gemeenschappelijke binnentuin:

De gemeenschappelijke binnentuin is bereikbaar vanuit de Marthinus Steynstraat (afgesloten poort), is voorzien van een fietsenstalling en toegang naar de in de kelder gelegen bergingen. Het appartement is voorzien van een eigen berging met elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: vloerbedekking  
(exclusief de sanitaire ruimtes).

Wandafwerking: granol.

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

Energie label: C.

Bouwjaar: 1979.

Vereniging van Eigenaren: de  
maandelijkse bijdrage aan de VVE  
bedraagt op dit moment € 173,=.

## OP DE 1E ETAGE EN BEREIKBAAR PER LIFT

Kadastrale gegevens: gemeente  
Dordrecht, sectie K, nummer 8885.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.





## BALKON

EEN MOOI UITZICHT OP DE KARAKTERISTIEKE  
BEBOUWING AAN DE KROMMEDIJK VANAF  
HET OP HET OOSTEN GELEGEN BALKON



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.

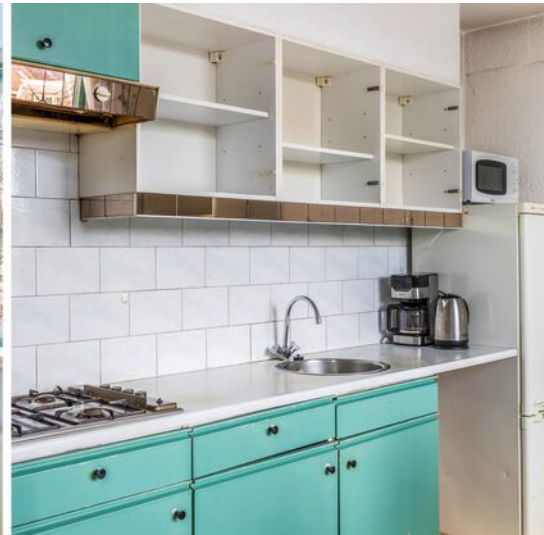
Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**OPEN EETKEUKEN  
MET EEN MOOIE  
LICHTINVAL VIA DE  
GROTE RAAMPARTIJ**

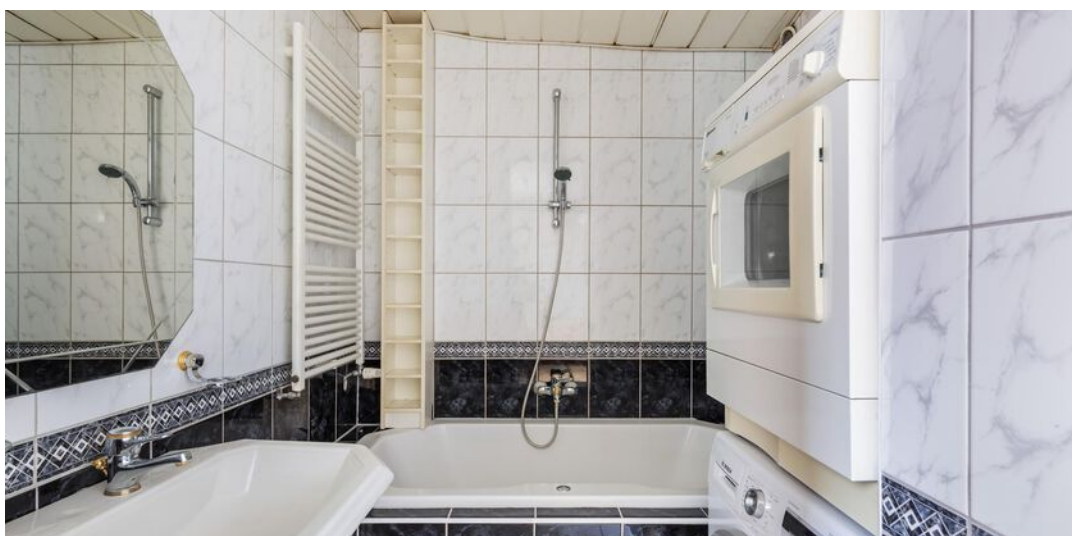








**SLAAPKAMER MET  
AANGRENZENDE  
BADKAMER**





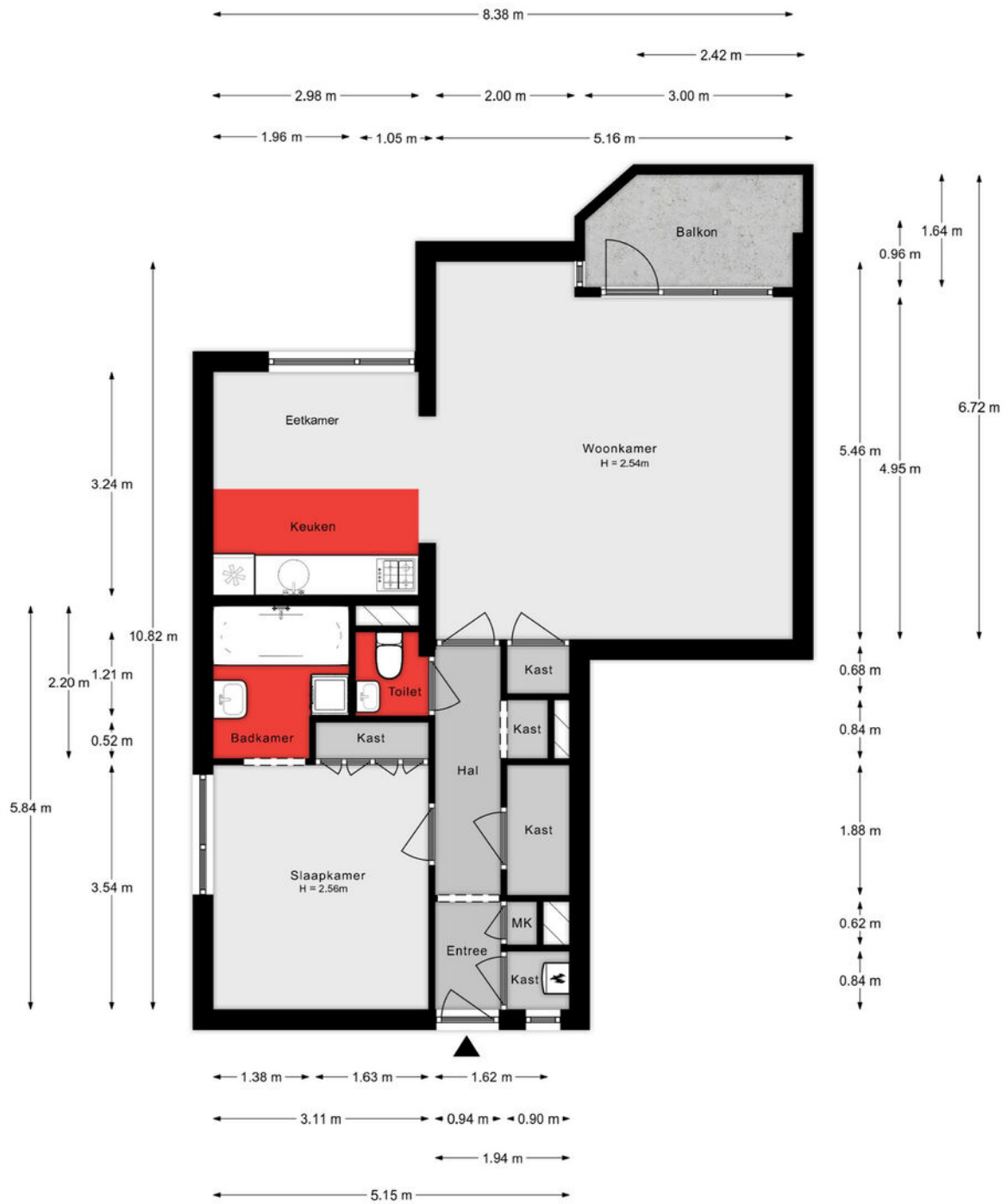


**GEMEENSCHAPPELIJKE  
TUIN MET  
FIETSENSTALLING EN  
TOEGANG NAAR DE  
EIGEN BERGING**



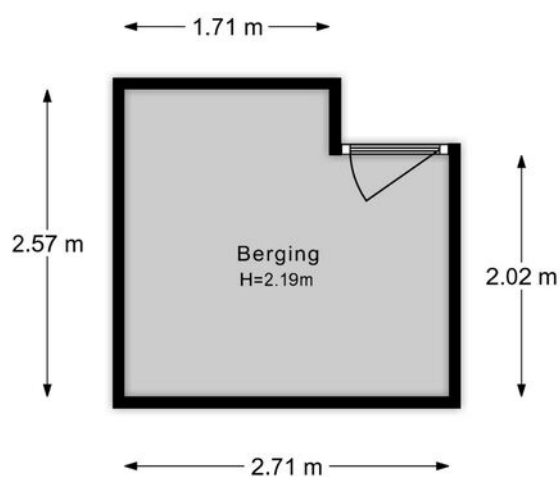


# Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Berging



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)
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

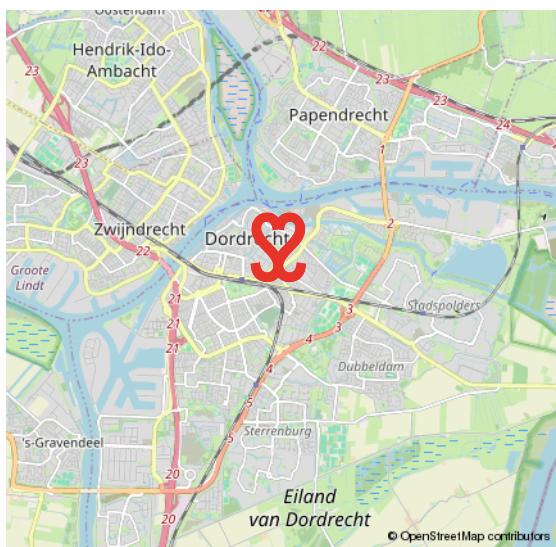
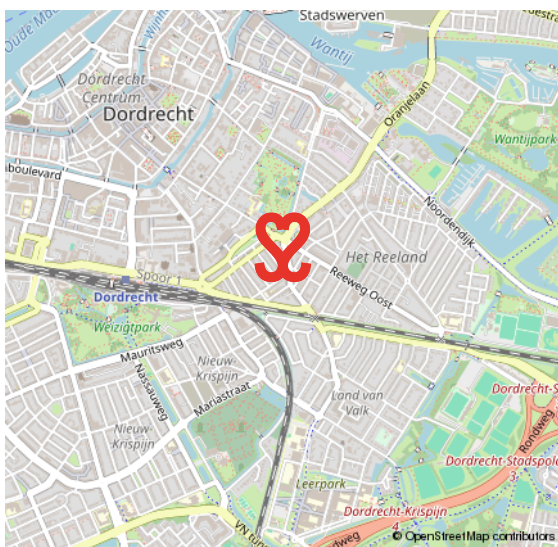
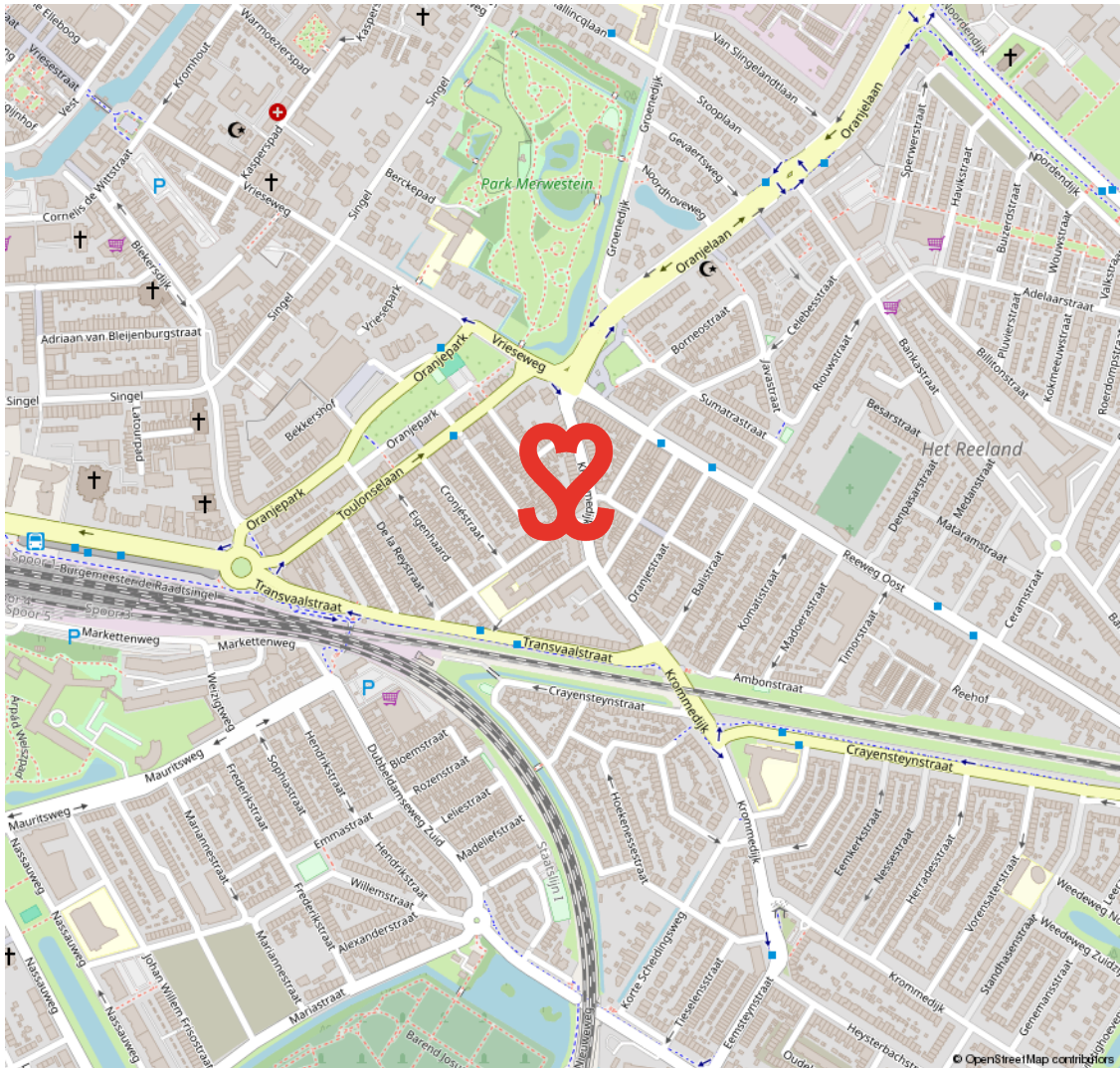
Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie K  
 Perceel 8880



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024  
 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



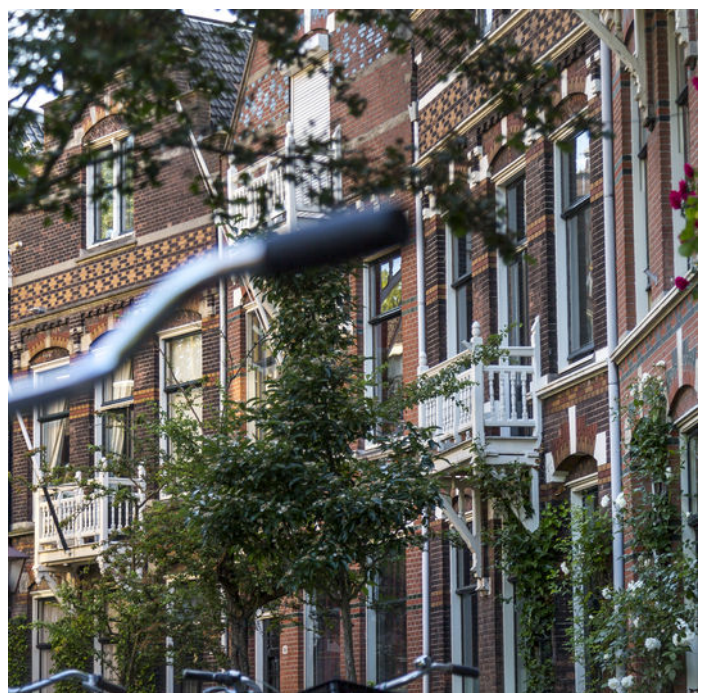
# 19E EEUWSE SCHIL

## 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 UITBREIDING 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 (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.



# 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

### BELLENNN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

