



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**S.M. HUGO VAN GIJNWEG 253
3317 JJ 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. 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

Leuk voor starters! 4-kamer maisonnette met balkon, centraal gelegen in de wijk Crabbehof.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

74 m²

INHOUD

247 m³

BOUWJAAR

1964

BALKON

oost

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 209.000 K.K.



S.M. HUGO VAN GIJN WEG 253, DORDRECHT

LEKKER CENTRAAL WONEN IN DE WIJK CRABBEHOF

- gelegen op de derde en vierde verdieping;
- lichte woonkamer met aangrenzend balkon (oost);
- gesloten keuken met eenvoudige wandopstelling;
- drie slaapkamers en badkamer op de slaapverdieping;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- zeer gunstig gelegen ten opzichte van winkelcentra Crabbehof en Sterrenburgplein, uitvalswegen (N3, A15 en A16) en openbaar vervoer (bushalte en NS-station);
- woonoppervlak 74 m². Bruto inhoud 247 m³;
- bouwjaar 1964.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met toegang tot de brievenbussen, bergingen en trapopgang.

Derde verdieping (woonverdieping):

Entree in hal met trapopgang naar de slaapverdieping, trapkast met groepenkast en toilet.

Heerlijk lichte woonkamer met toegang naar het balkon. Het balkon is gesitueerd op het oosten en biedt een weids uitzicht op de omgeving.

Gesloten keuken aan de galerijzijde met eenvoudige wandopstelling en de aansluiting voor de wasapparatuur. Hier bevindt zich tevens de boiler.

Vierde verdieping (slaapverdieping):

Overloop voorzien van vaste kast.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van het complex.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van het complex met toegang tot de 3e slaapkamer.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde van het complex.

Badkamer voorzien van wastafel, bad-douche combinatie en douchecabine (thermostaatkraan niet werkend).

Berging:

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

Algemeen:

Vloerafwerking: voorzien van laminaat vloerafwerking.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van behang wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Verenging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 130,00 per maand exclusief € 140,00 voorschot stookkosten.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1757, A-11.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Woonoppervlak: 74 m².

Aantal slaapkamers: 3.

Energie label: E.

Bouwjaar: 1964.

Wijk: Crabbehof.



Melissa

Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, 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.



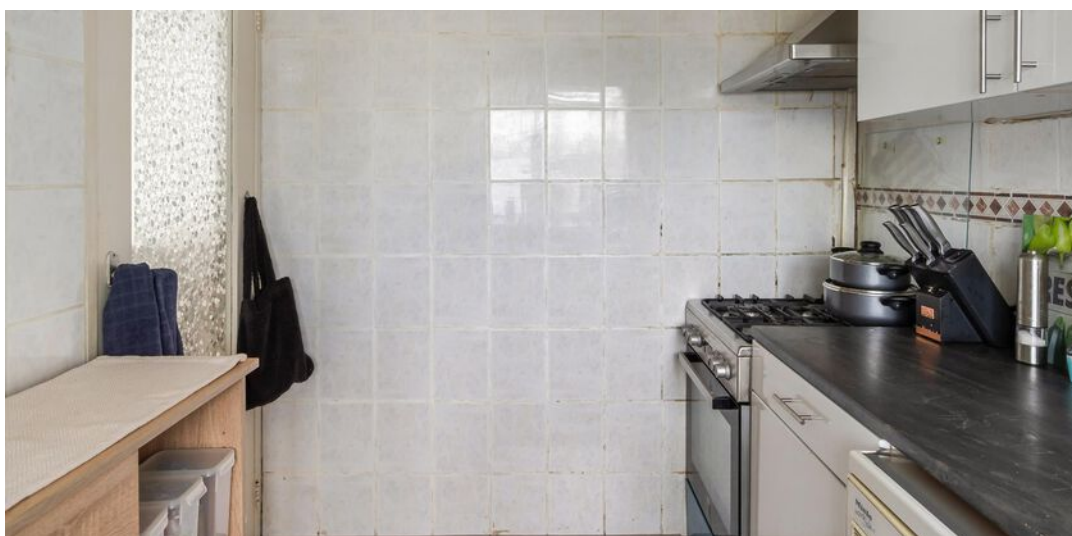
**LICHTE WOONKAMER
MET TOEGANG NAAR
HET BALKON**







**GESLOTEN KEUKEN
MET EENVOUDIGE
WANDOPSTELLING**





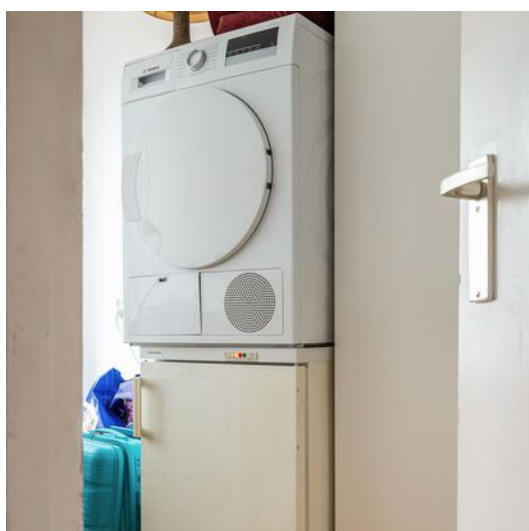
**DRIE (SLAAP)KAMERS
OP DE VERDIEPING**







**BADKAMER MET BAD,
DOUCHECABINE EN
WASTAFEL**



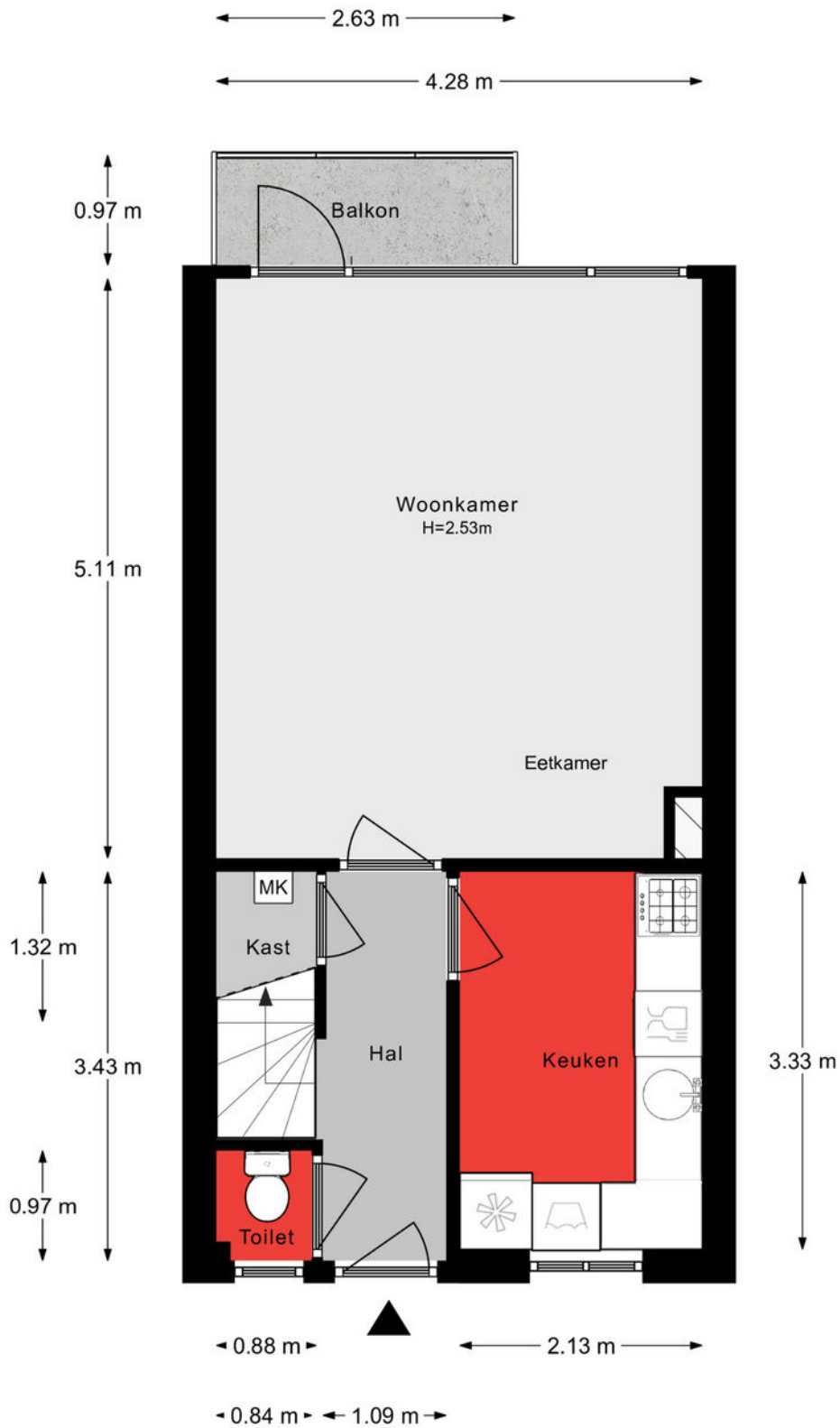




**GUNSTIG GELEGEN IN
DE WIJK CRABBEHOF**

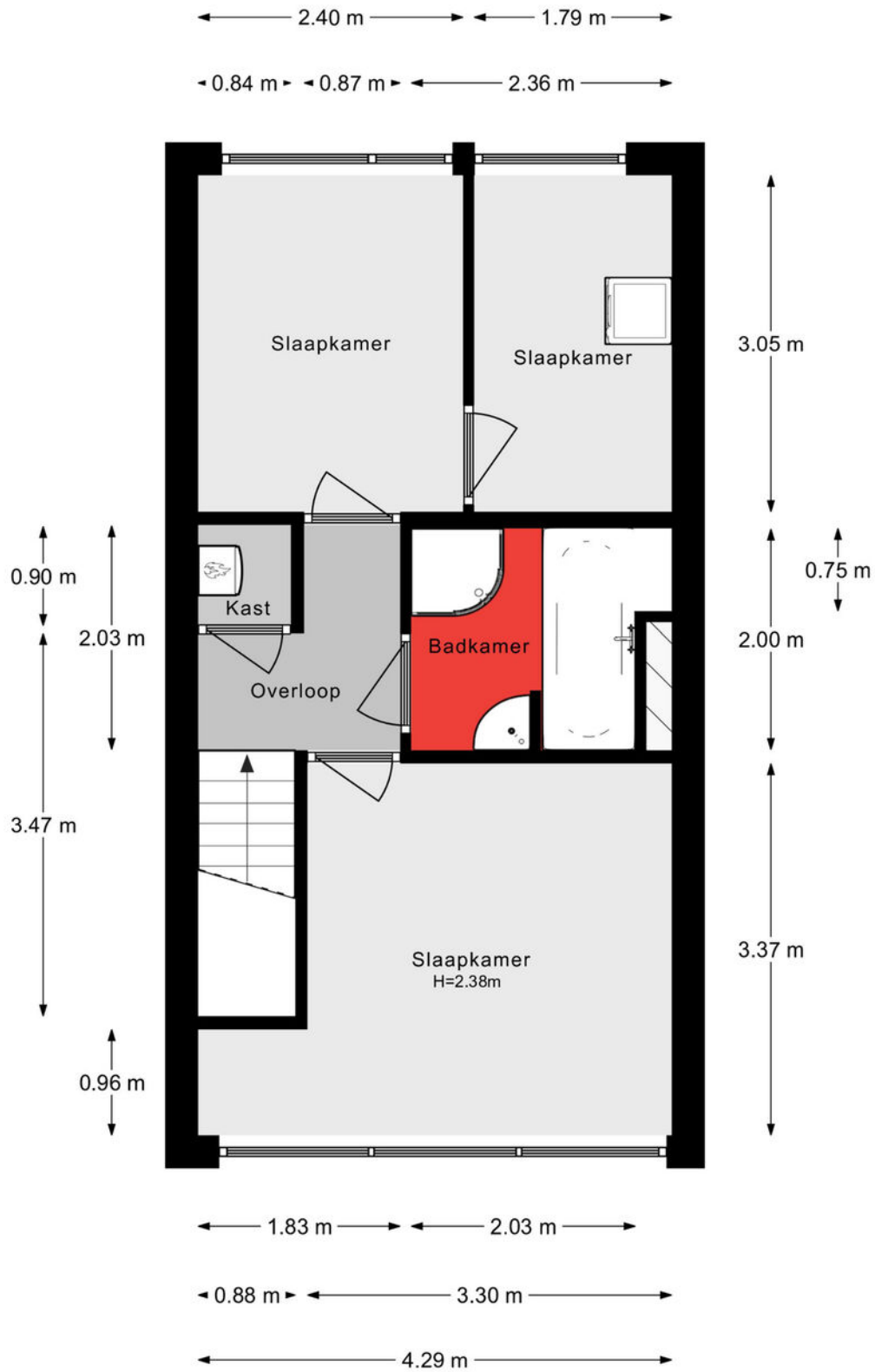


WOONVERDIEPING



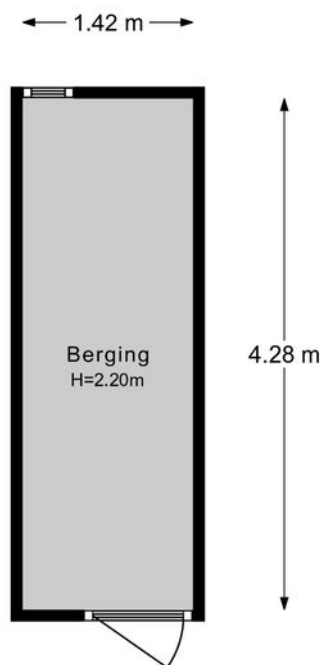
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SLAAPVERDIEPING



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)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

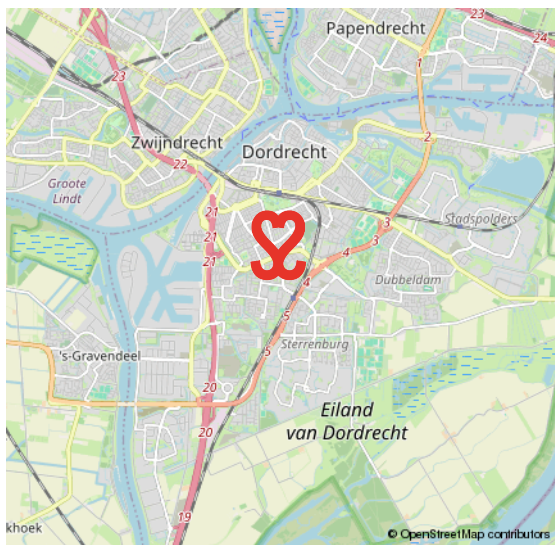
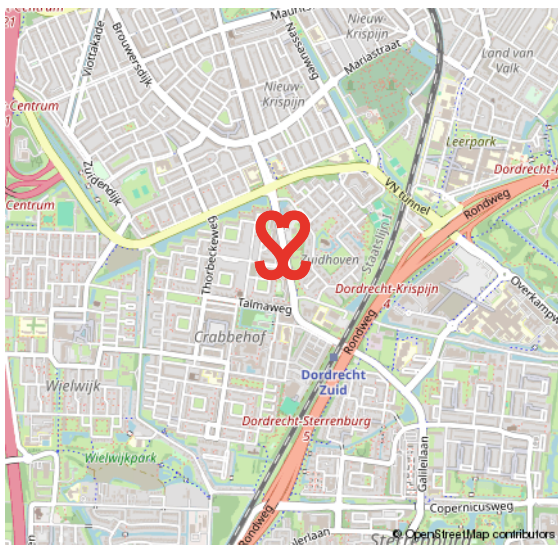
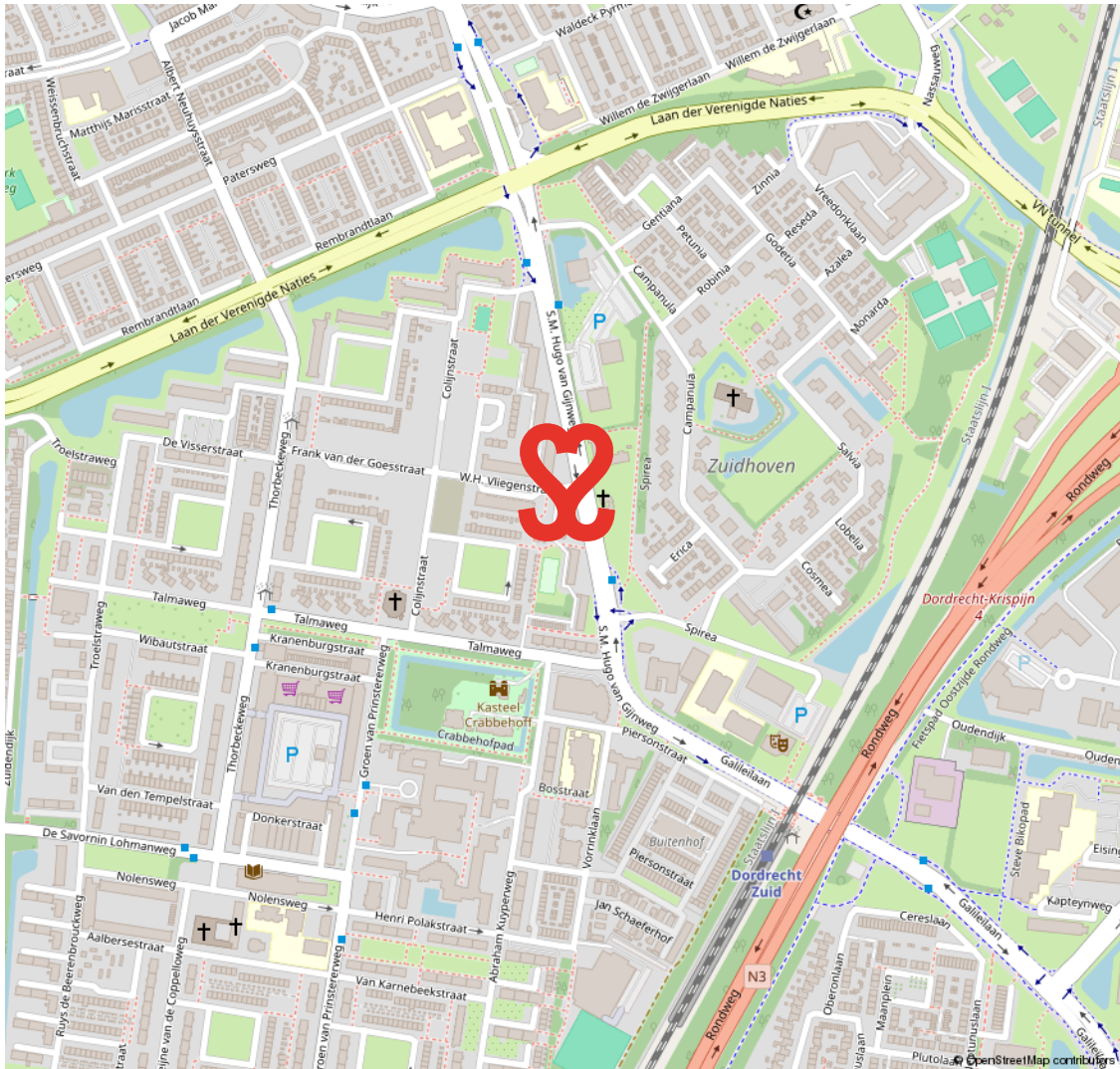


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1737	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



CRABBEHOF

JAREN ZESTIG WOONWIJK MET NS-STATION

In de jaren zestig van de vorige eeuw startte de bouw van de wijk Crabbehof. De wijk is vernoemd naar het gelijk-namige kasteeltje dat thans dienst doet als woonhuis. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum. Opvallend zijn de vierkante plantsoenen in deze

wijk, waar het voor kinderen heerlijk buiten spelen is. De kenmerkende jaren zestig portiekflats zijn ook volop aanwezig in deze wijk én er is kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd. De wijk is goed te bereiken en heeft een eigen station.

**WINKEL-CENTRUM
CENTRAAL IN DE WIJK**



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 TROÛÈL

