



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**KONINGINNESTRAAT 22
3311 WR DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Ruim en stads wonen in deze moderne 2-kamerbenedenwoning met een heerlijk diepe tuin, gelegen aan de rand van het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

62 m²

INHOUD

256 m³

BOUWJAAR

1926

TUIN

achtertuin

PARKEREN

betaald parkeren, parkeervergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



KONINGINNESTRAAT 22, DORDRECHT

HEERLIJKE BENEDENWONING MÉT TUIN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

- sfeervolle living aan de voorzijde van de woning;
 - groots dineren in de ruime, nette woonkeuken;
 - moderne badkamer én een separaat toilet;
 - praktische kast voor de wasapparatuur;
 - ruime slaapkamer aan de tuinzijde;
 - 9 meter diepe tuin (exclusief terras) met een heerlijk vrije ligging;
 - zowel in- als uitwendig tiptop onderhouden;
 - gelegen aan de rand van het centrum in karakteristieke straat;
 - op loopafstand van het NS-station, winkelcentrum 'Maasplaza', een basisschool, kinderopvang, en het historische stadscentrum.
- Tevens goede aansluiting op uitvalswegen;
- woonoppervlak 62 m². Bruto inhoud 256 m³;
 - bouwjaar 1926.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast (8 groepen, twee aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en een praktische kast met de aansluiting voor de wasmachine en trap naar de provisiekelder.

Gave toiletruimte voorzien van wandcloset en keurig meubel met waskom.

Woonkamer aan de voorzijde voorzien van twee vaste kasten en doorgang naar de achterkamer. In de achterkamer bevindt zich de eetkeuken welke is voorzien van openslaande deuren en een keurige wandopstelling met diverse inbouwapparatuur, te weten: tafelmodel koelkast met vriesvak, vaatwasser, oven, recirculatie afzuigkap, 4-pits gasfornuis én héél veel bergruimte.

Hal met cv-kast (Vaillant, 2009), deur naar de tuin en strakke, open badkamer voorzien van stoere kiezelstenen vloer, wit betegelde wanden, ruime inloopdouche met regen- en handdouche en wastafelmeubel met spiegelkast.

Ruime slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde.

Tuin/berging:

Wat een plaatje! De diepe, groene achtertuin is gesitueerd op het oosten en heerlijk vrij gelegen aan een grasveld.

Algemeen:

Vloerafwerking: de woonkamer is voorzien van visgraat parketvloer, de keuken van een stoere pvc vloer, de slaapkamer van een bamboevloer en de hal van linoleum.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Energielabel: E.

Bouwjaar: 1926.

Vereniging van Eigenaren: er is geen actieve Vereniging van Eigenaars.

Fundering: de fundering is hersteld in het jaar 2014.

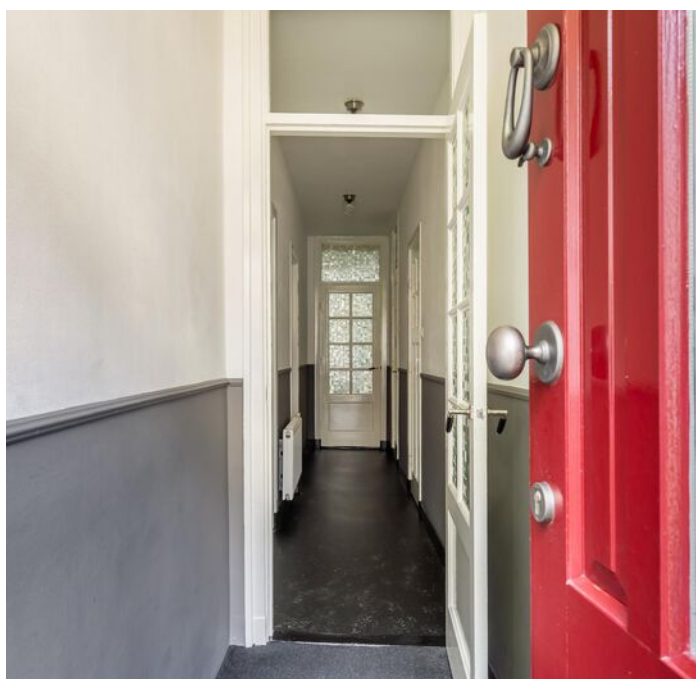
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 6079, A-5.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- karakteristieke details in een modern jasje;
- living met toegang naar de eetkamer;
- openslaande deuren naar de tuin;
- moderne badkamer en toilet;
- ruime slaapkamer aan de tuinzijde;
- vrij gelegen achtertuin met veel groen;
- heerlijke ligging nabij het centrum en ns-station.



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**







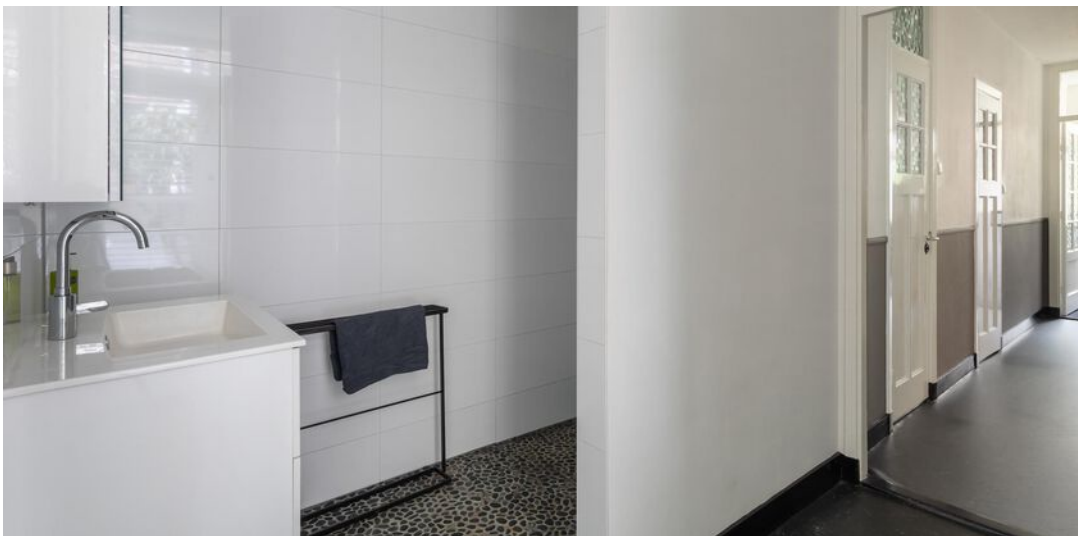
**RUIME LEEFKEUKEN
MET VERZORGE
WANDOPSTELLING EN
OPENSLANDE
TUINDEUREN**

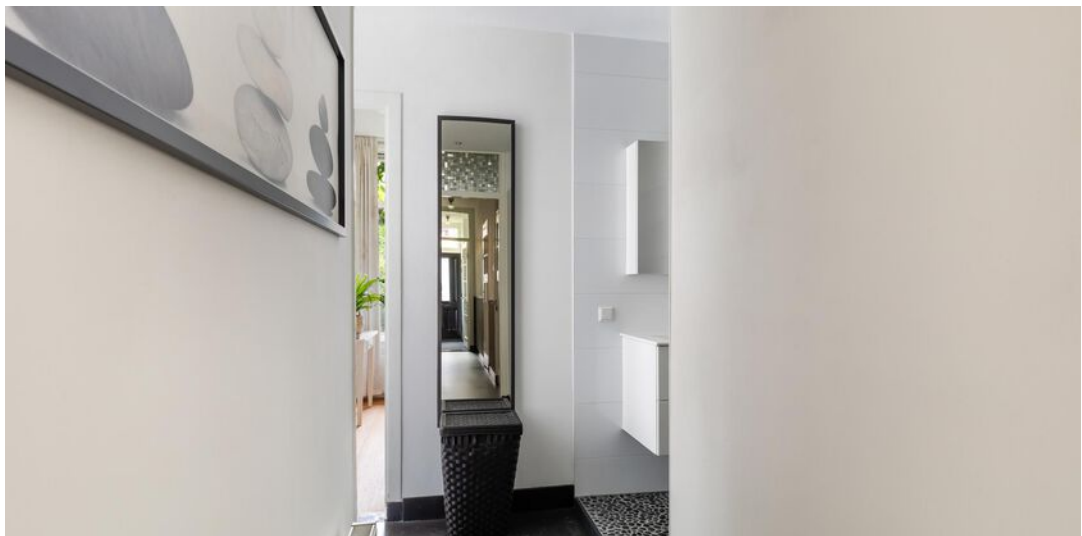
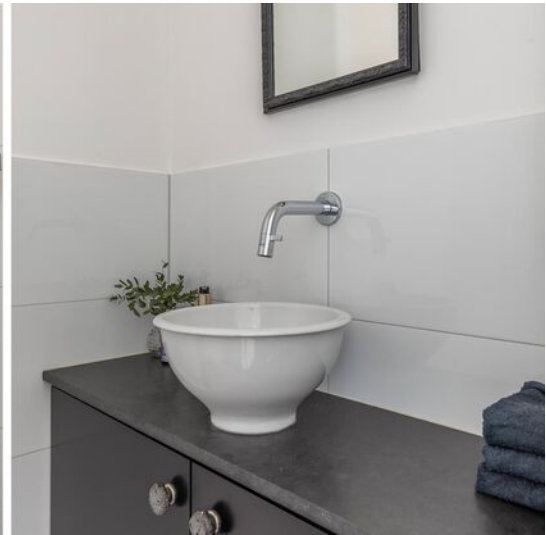
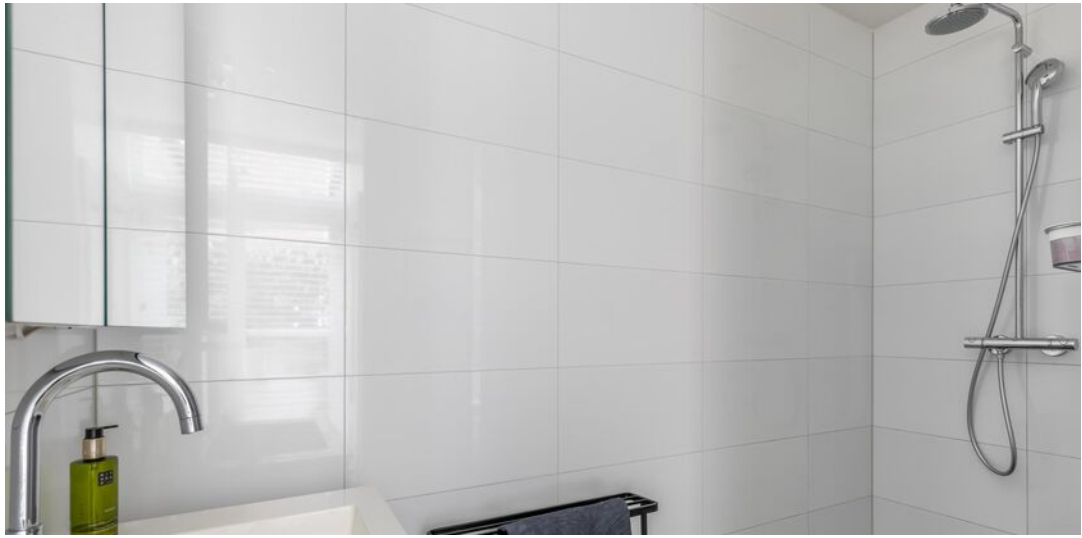






MODERNE BADKAMER





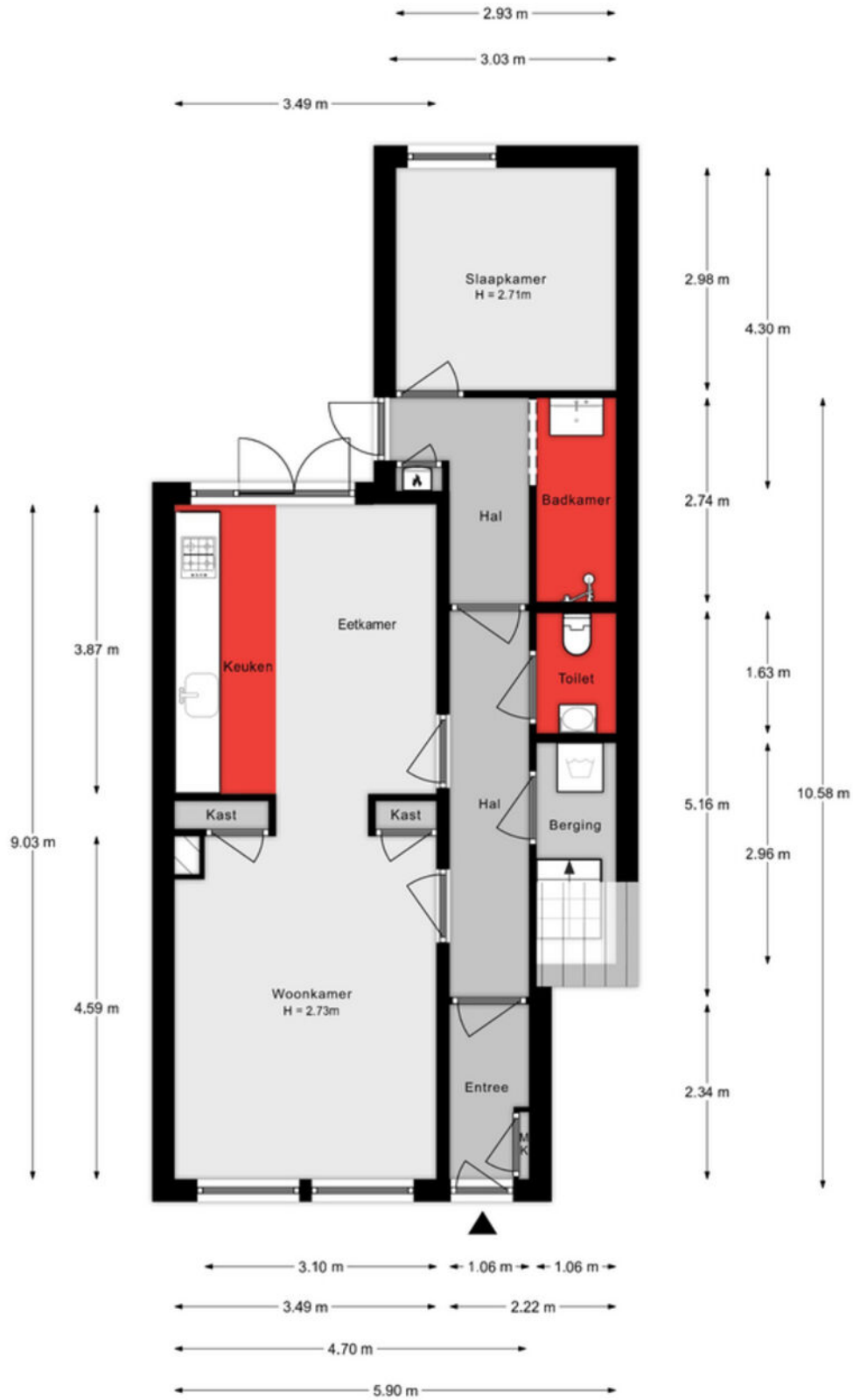


SLAAPKAMER



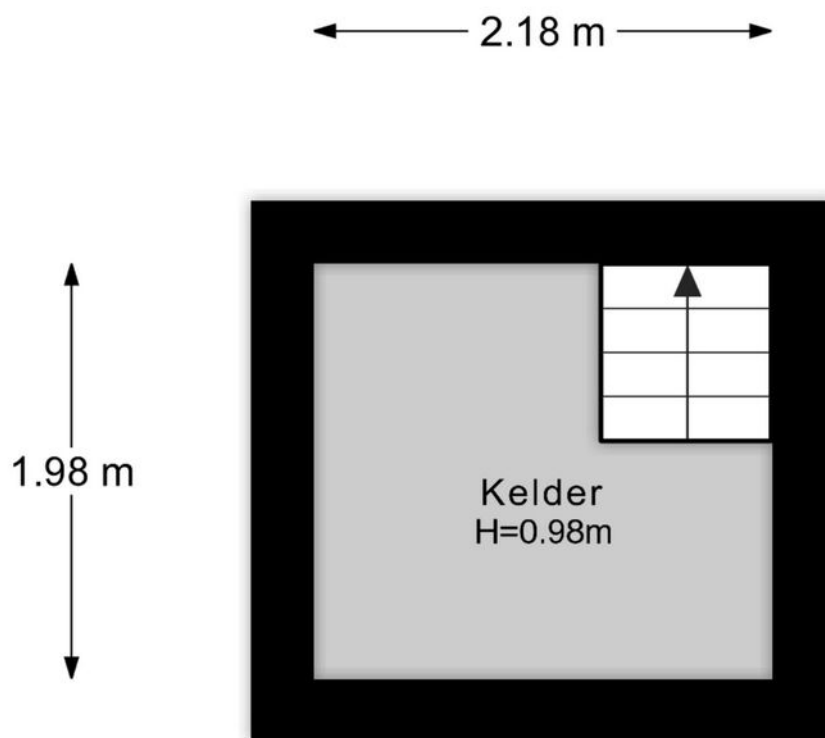


APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



Aan de yolk... worden metten 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in slaapkamer is verankerd	X		
- Legplanken in berging	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Vinyl	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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	
- fontein	X		
- Opbergkastje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

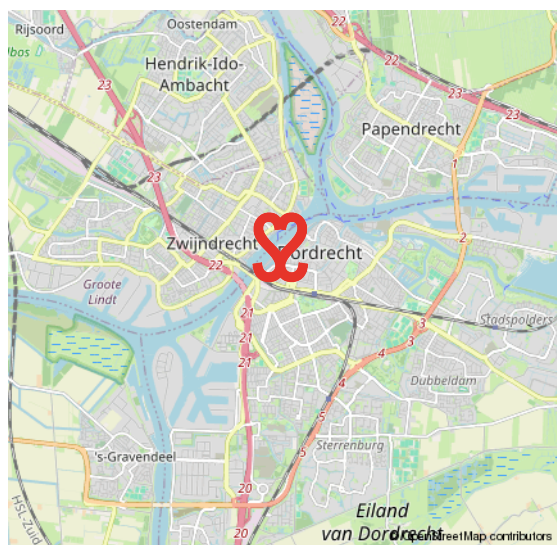
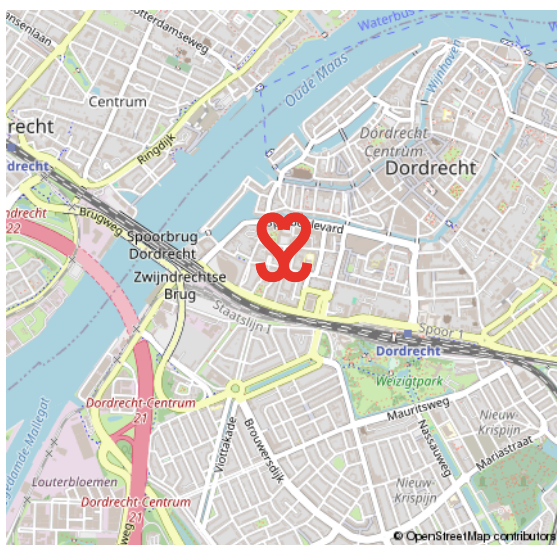
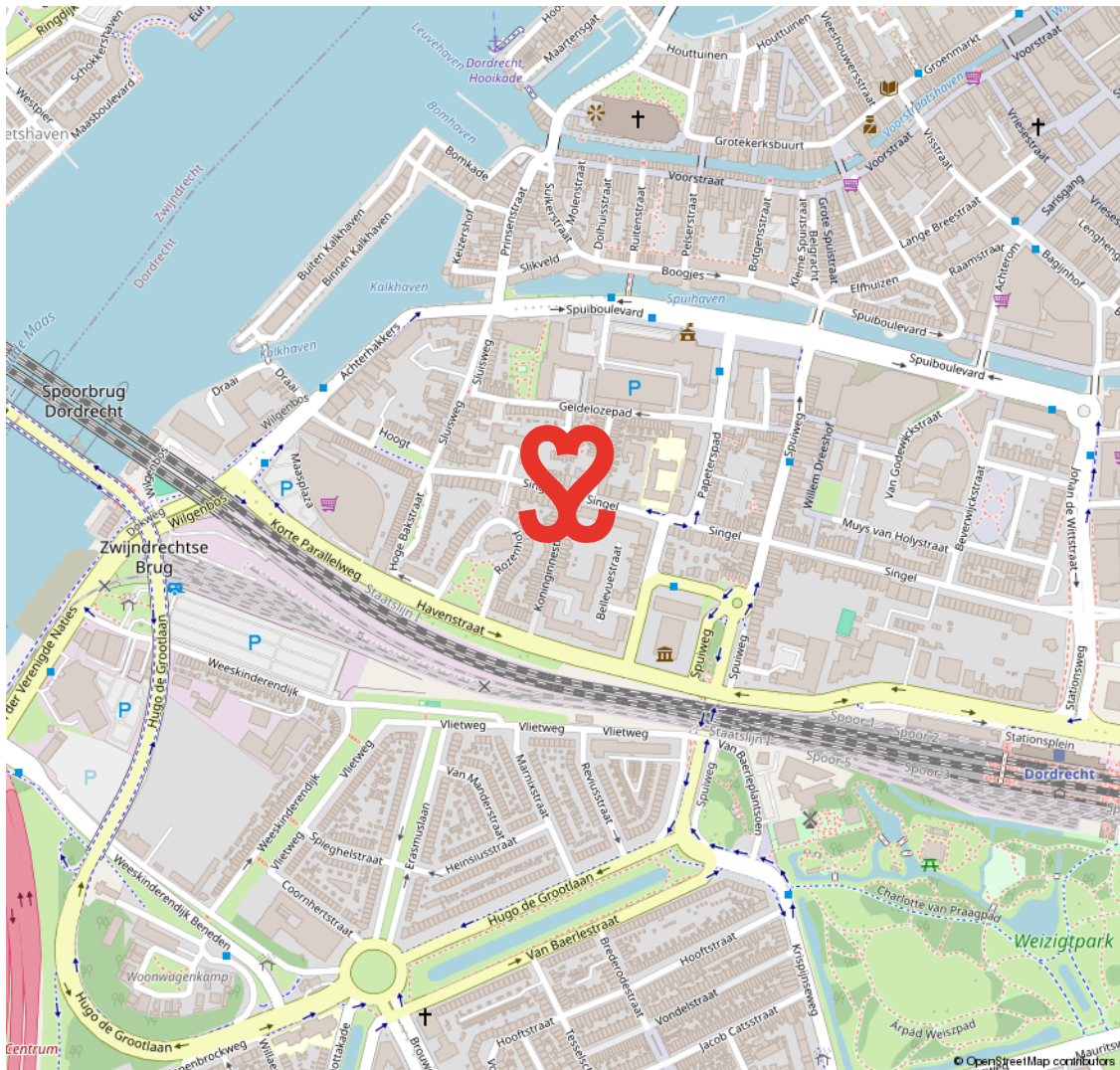
Bepanting

X

Planten in potten en bakken

X

SITUERING



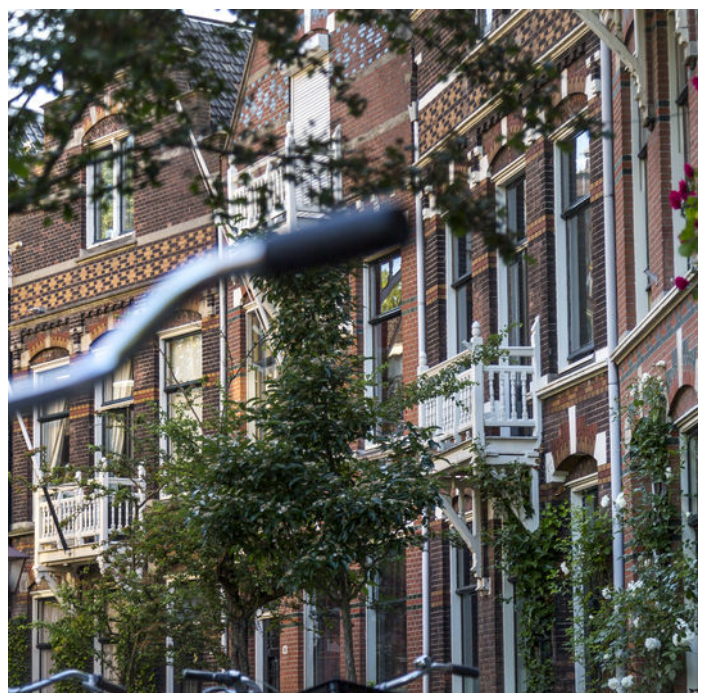
19E EEUWSE SCHIL

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 (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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

