



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**W.H. VLIEGENSTRAAT 89  
3317 GS 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

Handen uit de mouwen! Leuke tweekamer benedenwoning met aan drie zijden een fantastisch grote tuin (z-zo) én de mogelijkheid voor een separate garage in de wijk Crabbefhof.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

50 m<sup>2</sup>

### INHOUD

176 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1968

### TUIN

achtertuint, voortuin

### GARAGE

separaat aangeboden garage

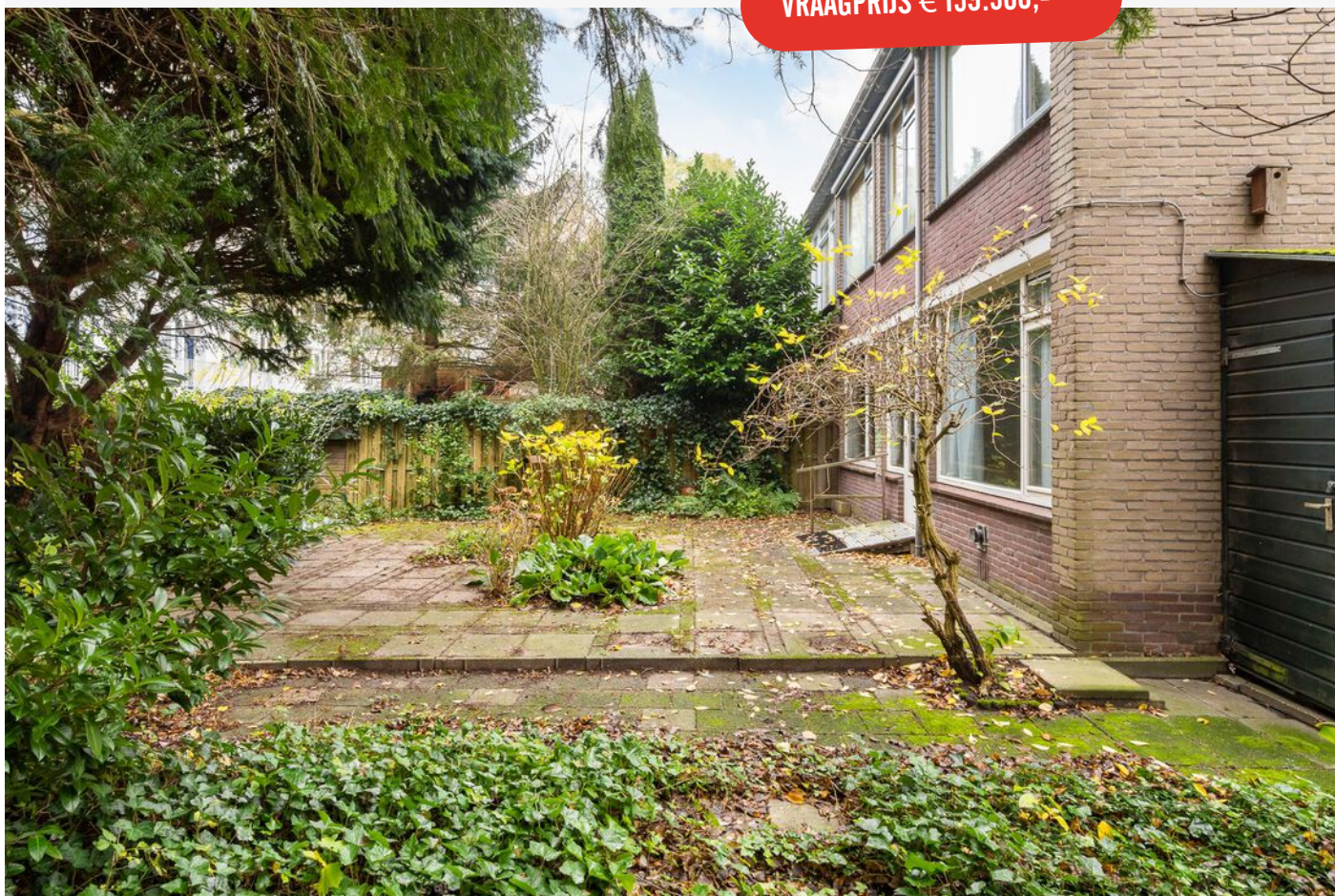
### VERWARMING

moederhaard

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 159.500,-





W.H. VLIEGENSTRAAT 89, DORDRECHT

# TWEEKAMER BENEDENWONING MET EEN FANTASTISCHE TUIN!

- ideaal appartement voor diegene die gelijkvloers wil wonen;
- riante voor-, zij én achtertuin met veel groen!
- de koper dient rekening te houden met moderniseringswerkzaamheden;
- heerlijke doorzon woonkamer en gesloten keuken;
- ruime slaapkamer met eenvoudige doucheruimte;
- voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- de garage wordt separaat aangeboden voor een prijs van € 30.000,- k.k.;
- centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen (N3, A15 en A16), winkelcentra Crabbefhof en Sterrenburg en openbaar vervoer (bushalte en NS-station);
- woonoppervlak 50 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 178 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1968.

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (2 groepen), eenvoudige toiletruimte en garderobekast met daarachter kastruimte met de opstelplaats voor de wasmachine.

Doorzon woonkamer met cv-moederhaard.

Dichte keuken met eenvoudige rechte keukenopstelling met geiser. De keuken biedt toegang naar de achtertuin.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de achterzijde met toegang naar de doucheruimte met deels betegelde wanden en wastafel.

Tuin/berging:

Het appartement heeft de beschikking over zowel een heerlijk ruime voor- als achtertuin (o-zo). De achtertuin is ook bereikbaar middels een achterom en beschikt over een aangebouwde, houten berging met elektra.

Garage (optioneel):

Ruime garagebox gelegen onder appartementenblok W.H. Vliegenstraat 1 t/m 55. De garage heeft geen beschikking tot elektra of water. Afmetingen: 5,53m (diepte) x 4,33m (breedte). De vraagprijs van de garage bedraagt € 30.000,- k.k.

Algemeen:

Vloerafwerking: deels zonder vloerafwerking en deels een combinatie van tapijt en tegels.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van behang wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 60,00 (appartement) en € 11,81 (garage).

Ouderdomsclausule: voor deze woning is een ouderdomsclausule van toepassing.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1725 A-1 (appartement) + gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1802 A-11 (garage).

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- voor de klussers!
- naar eigen wens te moderniseren;
- fijne leefruimte en een méga tuin;
- doorzonkamer en gesloten keuken;
- slaapkamer met aangrenzende badkamer;
- separaat aangeboden garagebox!



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.





**ENTREE & TOILET**





**HEERLIJKE  
DOORZONKAMER**









**GESLOTEN KEUKEN  
MET EENVOUDIG  
KEUKENBLOK**





**SLAAPKAMER MET  
AANGRENZENDE  
BADKAMER**











**SEPARAAT  
AANGEBODEN  
GARAGE**





# APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

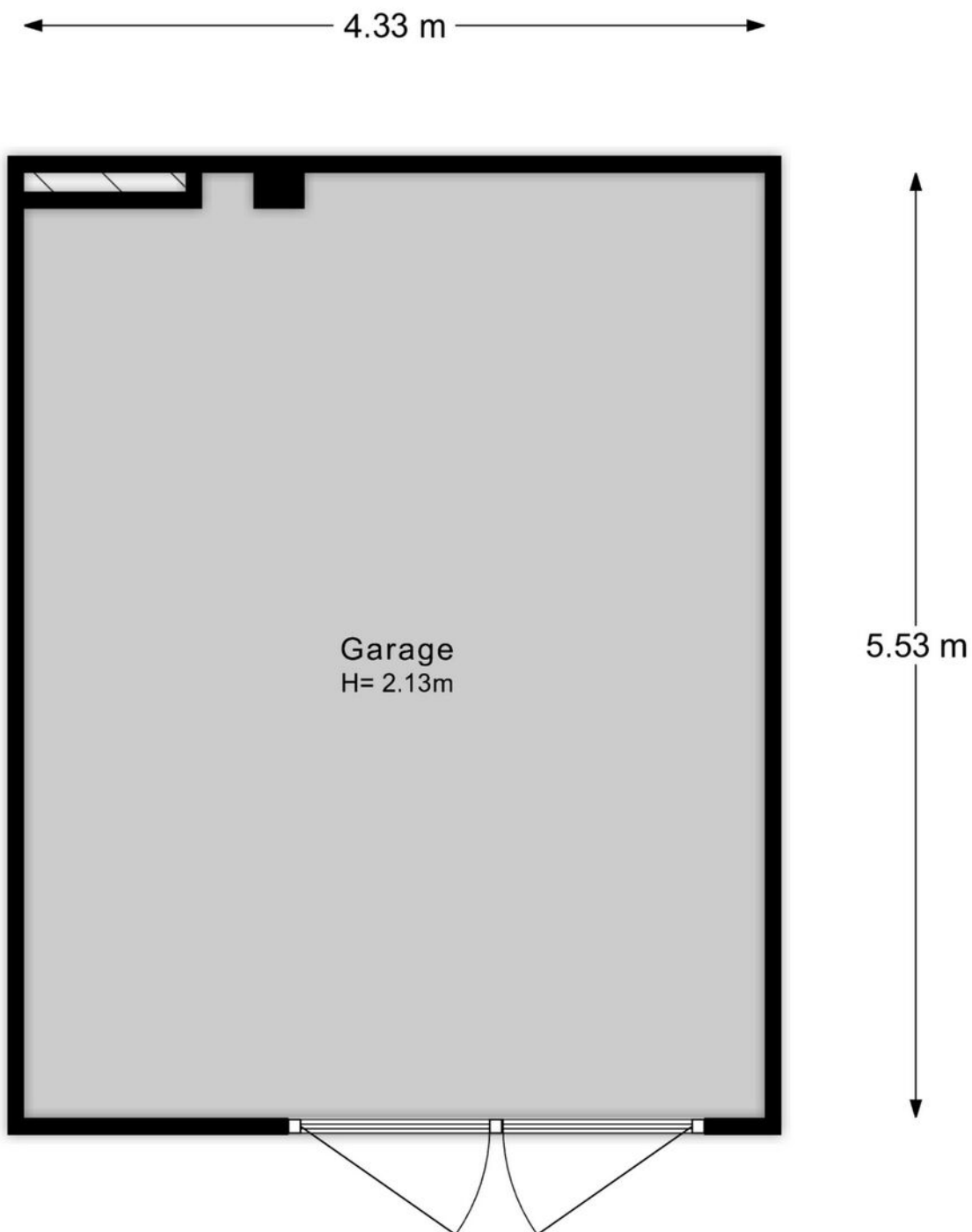
# SITUATIE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## GARAGE




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



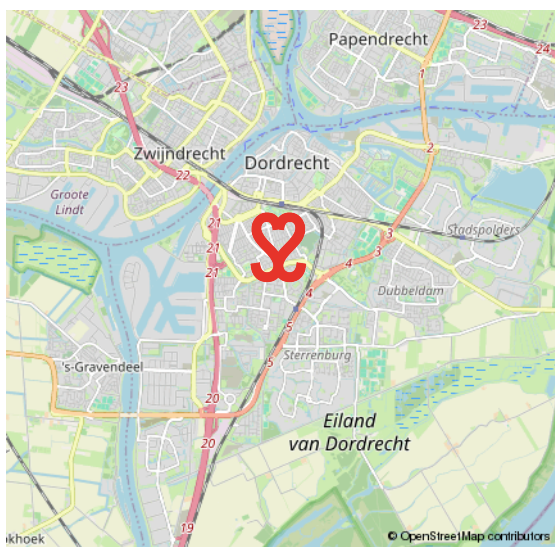
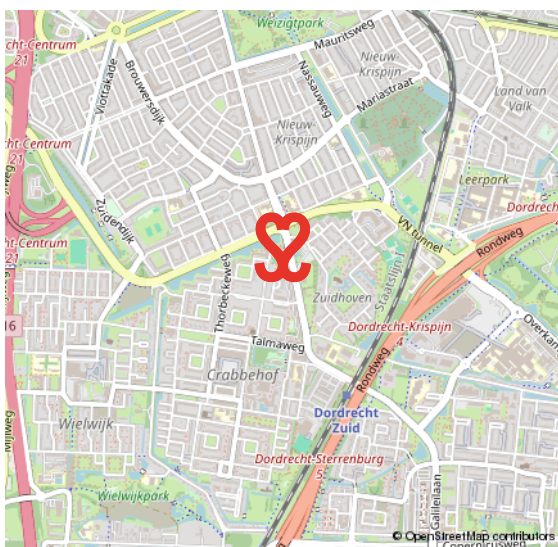
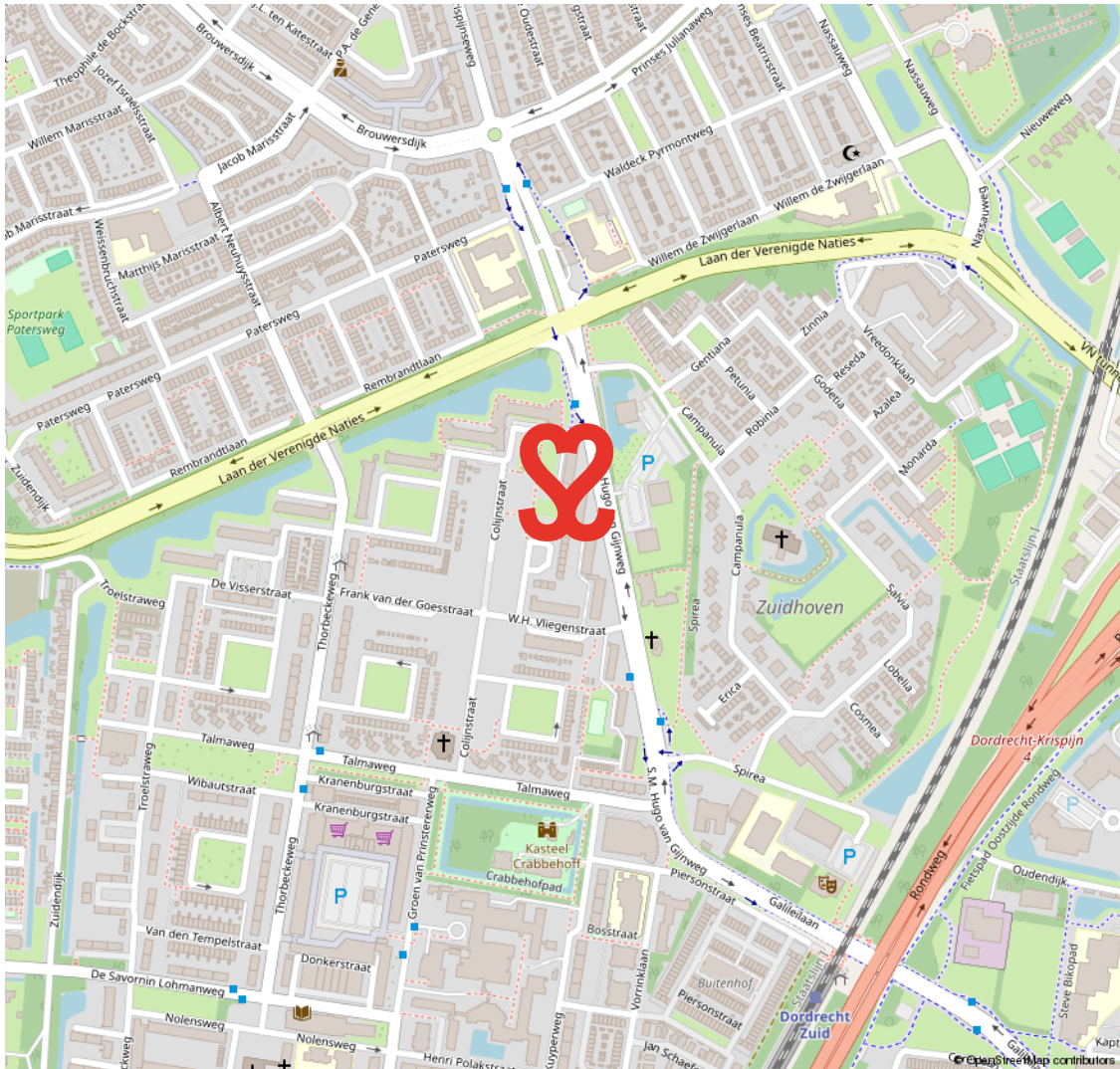
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1700	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 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





# 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 (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

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRR!

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

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

