



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HERRADESSTRAAT 60
3312 NN 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

Tot in de puntjes verzorgd en wérkelijk kant-en-klaar! Deze toffe jaren '30 gezinswoning met tuin is gelegen in de populaire wijk 'Land van Valk', dichtbij het centrum van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

71 m²

PERCELOPPERVLAKTE

117 m²

INHOUD

272 m³

BOUWJAAR

1931

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



HERRADESSTRAAT 60, DORDRECHT

TIPTOP VERZORGDE JAREN '30 WONING IN DE POPULAIRE WIJK 'HET REELAND'

- zó te betrekken, gemoderniseerde tussenwoning op loopafstand van het NS-station en centrum;
- in 2018 vrijwel op alle fronten gerenoveerd en strak afgewerkt!
- o.a. divers vernieuwd kozijnwerk met dubbel glas, stoere keuken, moderne badkamer, recente cv-installatie en vernieuwd leidingwerk;
- sfeervolle doorzon woonkamer en een prachtige keuken op de begane grond;
- 2 slaapkamers, een waskamer, de badkamer en een bergzolder op de verdieping;
- eigentijdse afwerkingen doch met enkele karakteristieke jaren '30 elementen;
- verzorgde achtertuin (zuid-oost) met berging en achterom;
- ligging in de wijk Reeland, 'Land van Valk', op korte afstand van het centrum, NS-station, winkels en meerdere scholen;
- woonoppervlak 71 m². Bruto inhoud 272 m³;
- bouwjaar 1931. Eigen grond 117 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. vernieuwde installatie en glasvezelaansluiting), trapopgang, trapkast, toegang naar de keuken en middels een paneelschuifdeur toegang naar de woonkamer. Tevens een modern toilet met wandcloset, deels betegelde wanden en ingebouwde lichtspotjes.

Heerlijk lichte, doorzon woonkamer met strakke wand- en plafonduafwerking.

Moderne (dichte) keuken aan de achterzijde van de woning, geplaatst in het jaar 2018 en voorzien van een stoere inrichting bestaande uit 2

wandopstellingen. De keuken is, naast de vele opbergruimte, uitgevoerd met een vaatwasser (2022), koel-/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Het werkblad is van composiet en de frontjes hebben een mooie houtlook. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar de bergzolder en toegang tot de 2 slaapkamers, de waskamer en de badkamer.

Slaapkamer 1, een goede kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Aan de achterzijde is er een praktische waskamer waar zich tevens de opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2018) bevindt.

De moderne badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een douche (v.v. regen- en handdouche), wastafelmeubel, spiegel met verlichting en handdoekradiator. Ook zijn er ingebouwde lichtspotjes aanwezig.

Vliering:

Deels bevloerde bergzolder, te bereiken middels vlizoluik.

Tuin/berging:

Mooi aangelegde achtertuin, gesitueerd op het zuidoosten. De tuin beschikt over een niveauverschil, sierbestrating en groen. Ook is er een ruime betonnen berging en achterom aanwezig. Aan de achtergevel zijn 2 zonneschermen aanwezig.



Algemeen:
Vloerafwerking: laminaat.
Wandafwerking: Renovliesbehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met dubbele beglazing (1e verdieping
voorzijde voorzien van kunststof
kozijnwerk).

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie N, nummer 1633.

Oplevering: in overleg.

SFEERVOLLE, HEERLIJK LICHTE DOORZON WOONKAMER



KENMERKEN

Woonoppervlak: 71 m²

Aantal slaapkamers: 2

Energielabel: G

Bouwjaar: 1931

Grondoppervlak: 117 m²

Wijk: Het Reeland / Land van Valk



Françoise

Françoise vertelt...

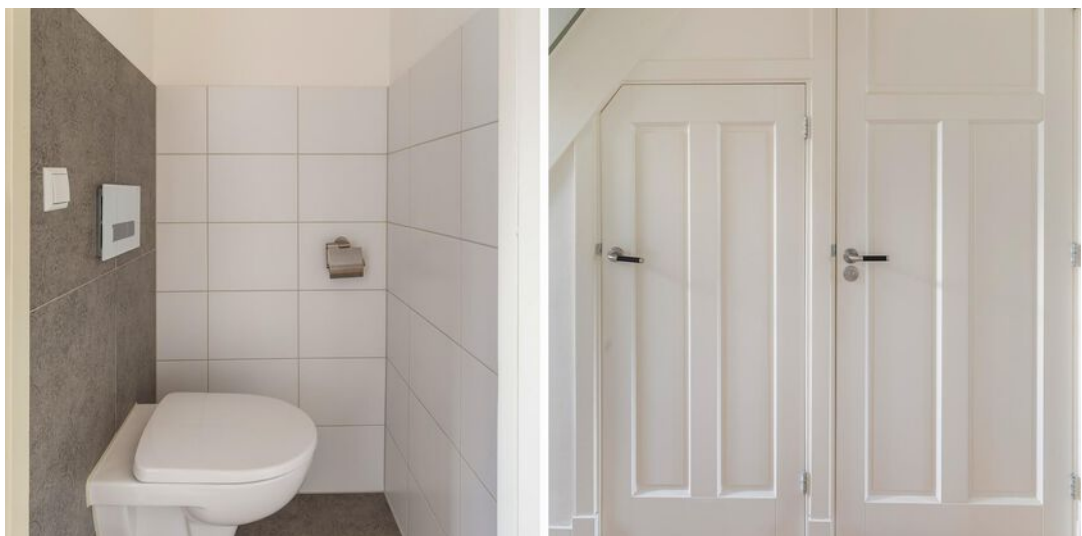
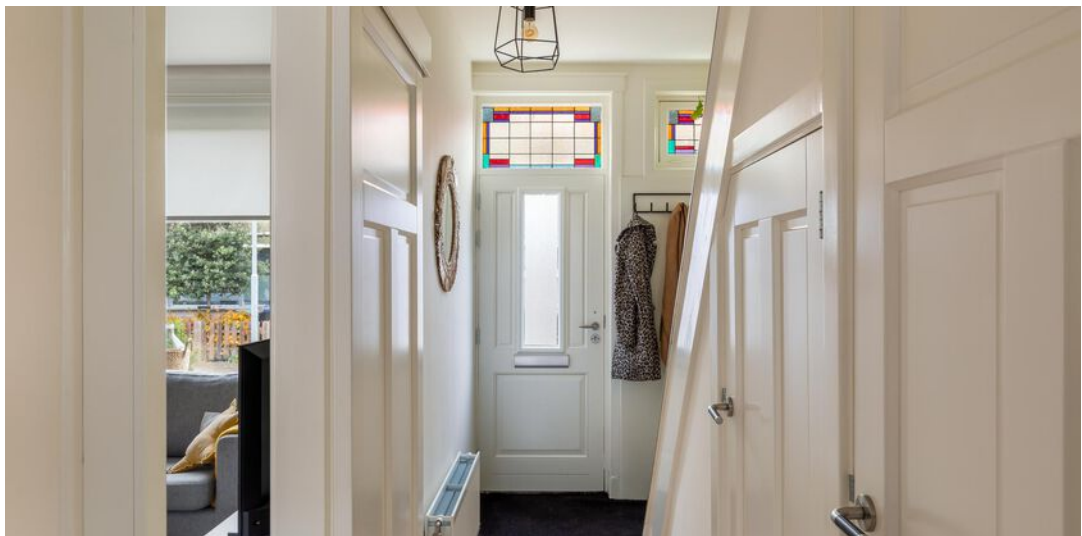
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

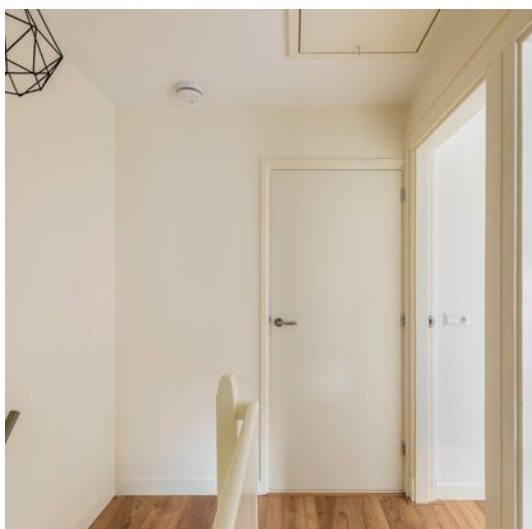
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**MODERNE KEUKEN
MET DIVERSE
INBOUWAPPARATUUR**







**VERDIEPING MET 2
GOEDE
SLAAPKAMERS, EEN
WASKAMER EN DE
BADKAMER**







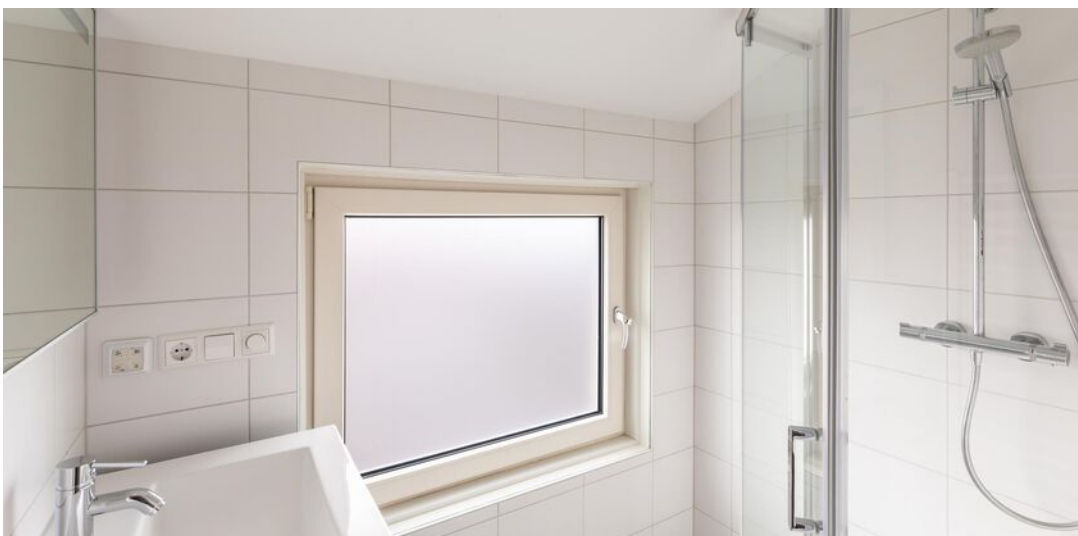


**PRAKTISCHE
WASRUIMTE**





**VERZORGDE
BADKAMER MET
DOUCHE EN WASTAFEL**



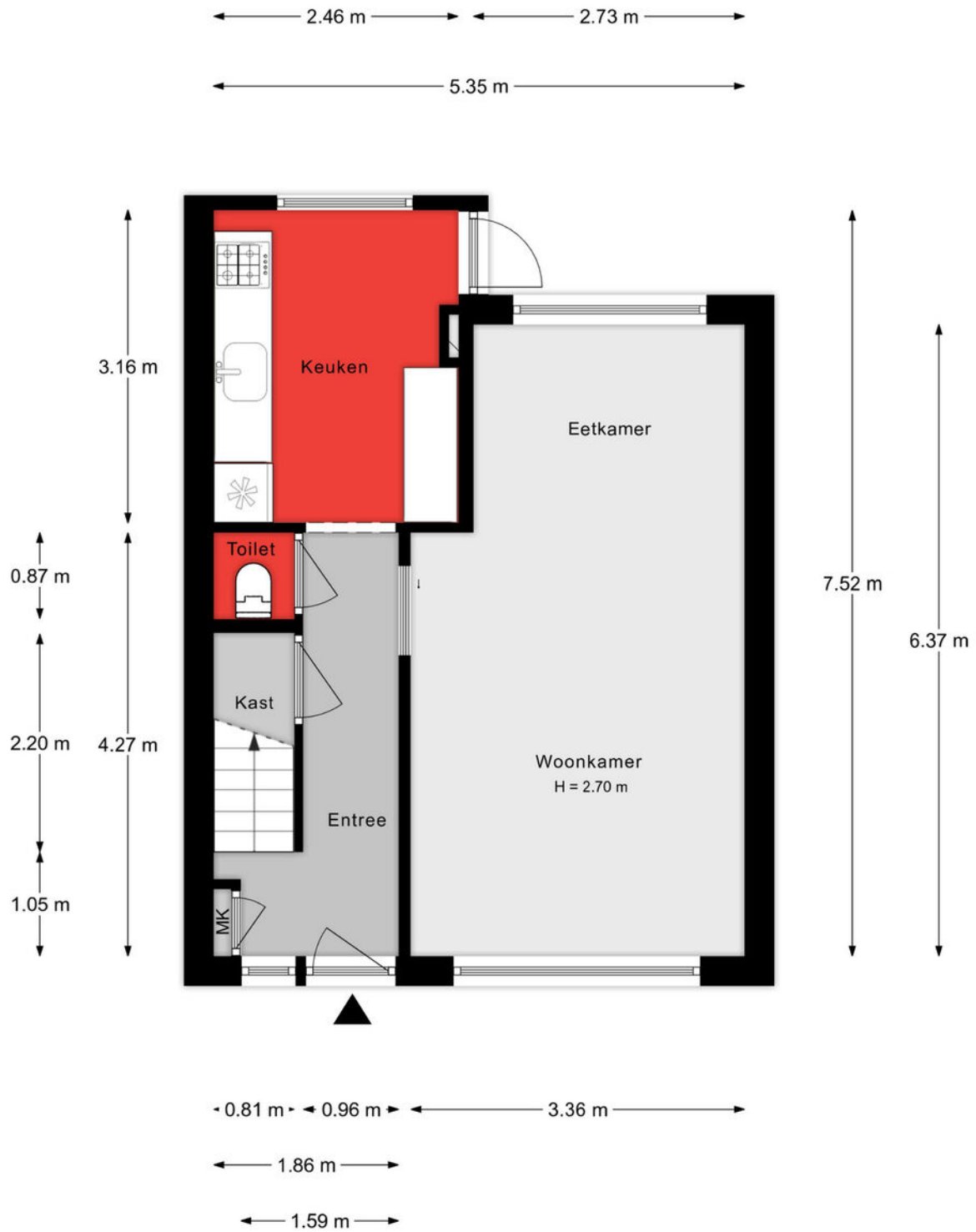


**RUIME ACHTERTUIN,
GUNSTIG OP HET
ZUIDOOSTEN
GESITUEERD EN
VOORZIEN VAN EEN
BERGING**





Begane grond



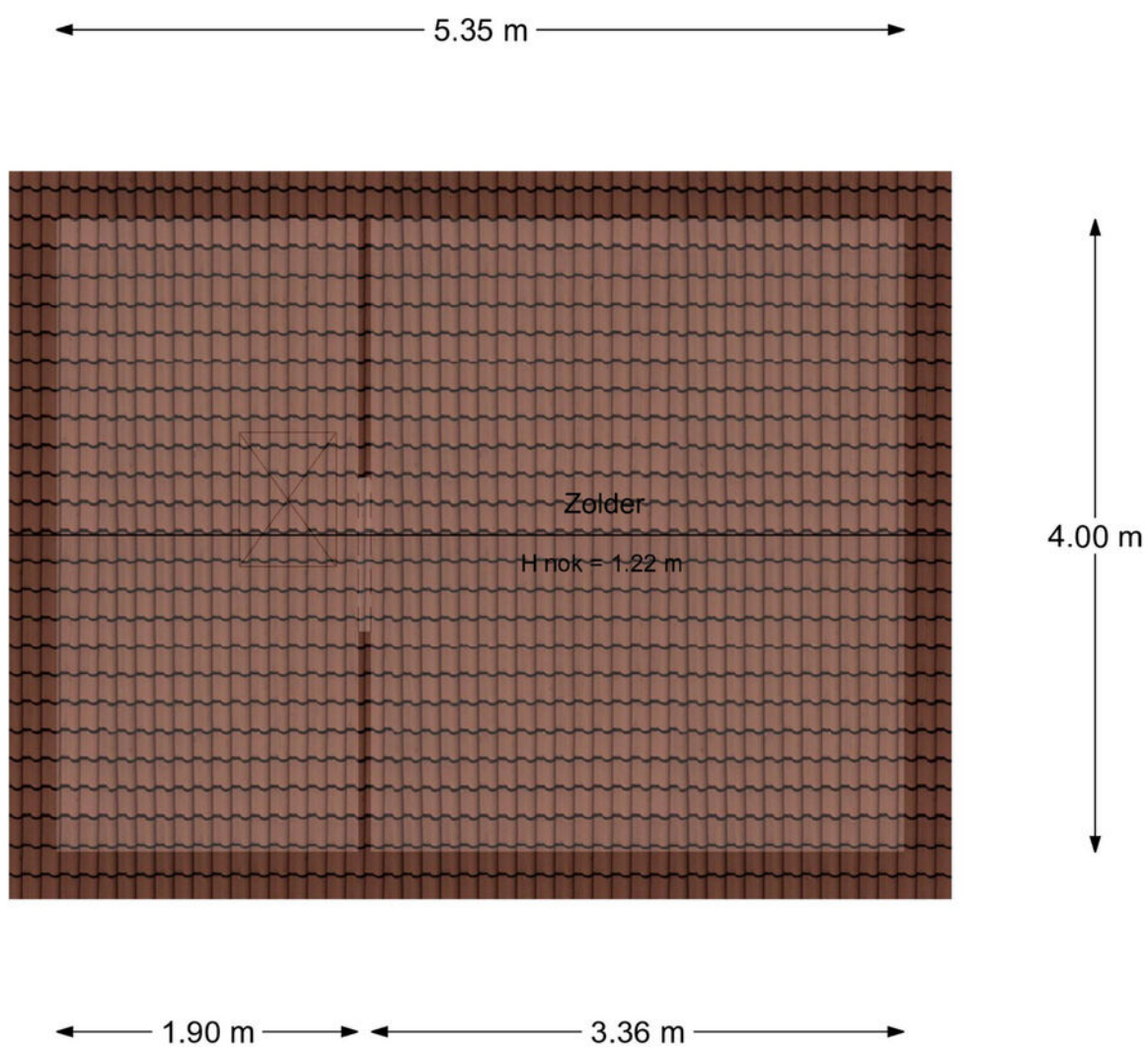
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bergzolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond kunnen 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte hoge kast woonkamer			X
- Garderobekast slaapkamer voorzijde			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
- Blender		X	
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	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 - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinmeubels		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

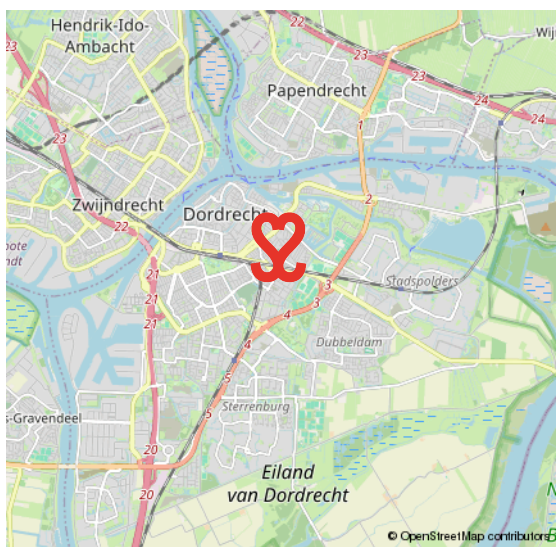
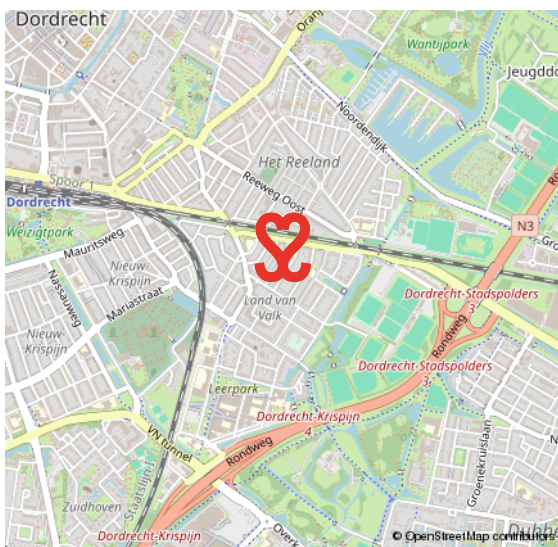
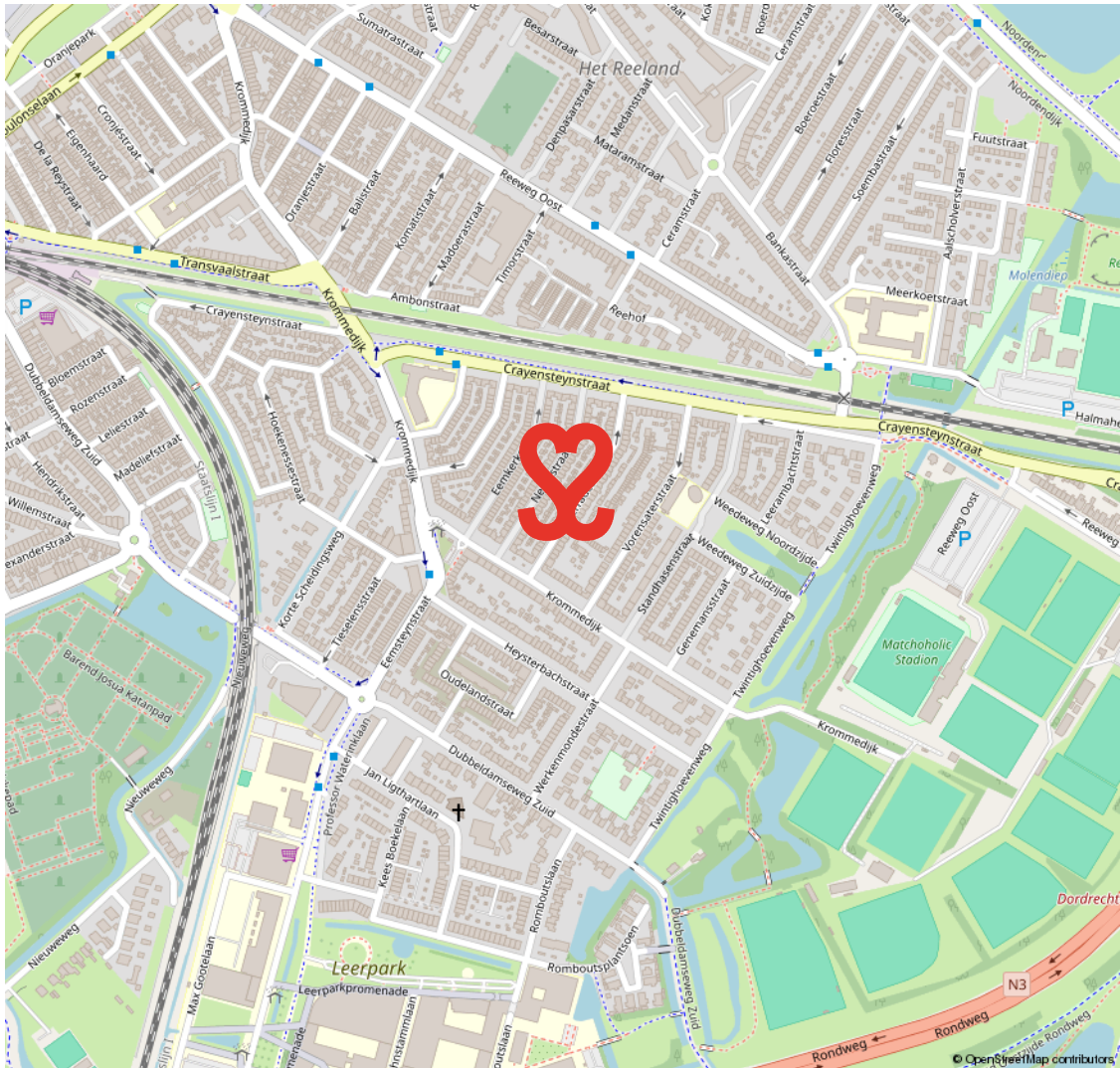


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1633</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

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 20 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



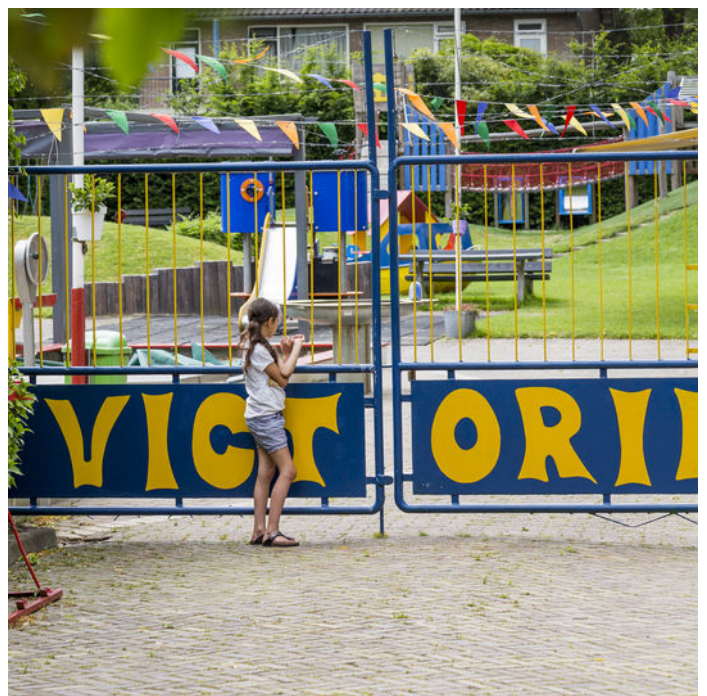
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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.





60

EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

