



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**BLEKERSDIJK 83
3311 LD 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

Royaal, 4-laags herenhuis met achtertuin, gelegen in het centrum van Dordrecht 'om de hoek' van alle praktische voorzieningen zoals het NS-station, winkels en vele horecagelegenheden.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / herenhuis

AANTAL KAMERS

9

WOONOPPERVLAKTE

226 m²

PERCELOPPERVLAKE

142 m²

INHOUD

805 m³

BOUWJAAR

1899

TUIN

achtertuin

VERWARMING

gaskachels

ISOLATIE

geen

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



BLEKERSDIJK 83, DORDRECHT

4-LAAGS HERENHUIS OP LOOPAFSTAND VAN ALLE STADSVORZIENINGEN

- maar liefst 226 m² aan woonoppervlak!
- voormalig dubbel woonhuis mét functioneel souterrain;
- zowel in- als uitwendig te renoveren/ moderniseren;
- diverse authentieke details zoals ornamentenplafonds, schouwen en paneeldeuren nog aanwezig;
- het pannendak (ca. 2011) én de fundering (2006) zijn reeds vernieuwd;
- beletage met ruime doorzon woonkamer en dichte keuken;
- 1e verdieping met 3 kamers;
- 2e verdieping onder de kap, vrij in te delen maar thans met 2 slaapkamers, tussenkamer en badkamer;
- functioneel souterrain met 2 ruime kamers en een badkamer;
- omsloten, beschut gelegen achtertuin;
- ruime en groene ligging aan de voorzijde, om de hoek van de Singel en het NS-station;
- diverse basisscholen, supermarkten, terrassen, restaurants en culturele voorzieningen zijn op loopafstand van de woning te vinden;
- woonoppervlak 226 m². Bruto inhoud 805 m³;
- bouwjaar 1899. Eigen grond 142 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met dubbele voordeur, meterkast (v.v. 4 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang naar de beletage en trapopgang naar de 1e verdieping.

Beletage:

Gang met deur naar de woonkamer, de keuken, het toilet, vaste kast en (afgesloten) trap naar het souterrain.

Ruime doorzon woonkamer met 2 schouwen (marmeren sierschouw met gaskachel aan de voorzijde, houten sierschouw aan de achterzijde). Aan de voorzijde bevinden zich 2 schuiframen en aan de achterzijde is er een vast raam.

Dichte keuken, gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een nette keukeninrichting bestaande uit 2 wandblokken. De keuken is uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigscherm, spoel-unit en warmwatergeiser. Vanuit de keuken is het balkon te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kastruimte, deuren naar de kamers, toilet en afgesloten trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1, een ruime L-vormige kamer aan de voorzijde van de woning. Deze kamer bestond voorheen uit 3 kamers welke zijn samengevoegd. Er zijn schuiframen aanwezig, alsmede 2 authentieke ornamentenplafonds.

Middels vaste suitescheiding is de achterkamer te bereiken. In de achterkamer bevindt zich vaste kastruimte (in de suitescheiding), een zwart marmeren schouw met gaskachel en openslaande deuren naar het balkon. Deze kamer beschikt ook nog over het originele ornamentenplafond.

Kamer 3 aan de achterzijde. Dit betreft de voormalige keuken van de bovenwoning en is thans ingericht met een pantry, servieskast en opstelplaats van een warmwatergeiser.

VERVOLG INDELING

Tweede verdieping:

De 2e verdieping bevindt zich onder de kap en is thans ingericht met een ruime L-vormige overloop, een tussenkamer, 2 slaapkamers en een badkamer.

Op de overloop bevindt zich een luik naar de bergvliering, alsmede twee 4-pans dakvensters. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruimere slaapkamer en aan de achterzijde een kleinere slaapkamer welke te bereiken is vanuit een gecreëerde tussenkamer.

De (gedateerde) badkamer is eveneens gesitueerd aan de achterzijde en beschikt over een ligbad en wastafel.

Souterrain:

Het onderhuis/souterrain (hoogte circa 2.20m) beschikt over een hal met vaste kastuimtes en toilet, een voorkamer alsmede een ruime achterkamer. De voor- en achterkamer zijn verbonden middels dubbele deuren en vanuit de achterkamer is er, eveneens middels openslaande deuren, toegang tot de achtertuin.

Voorts is er een badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ruime douche, aansluitpunt voor de wasapparatuur en deur naar de tuin.

Tuin:

De woning beschikt over een omsloten achtertuin (westen), te bereiken vanuit het onderhuis. De achtertuin is beschermd gelegen en voorzien van betegeling en veel groen.

Algemeen:

Vloerafwerking: de vloeren zijn voornamelijk belegd met vinyl als vloerafwerking (behoudens tapijt in 2 kamers op de 2e verdieping) en laminaat ter plaatse van het onderhuis.

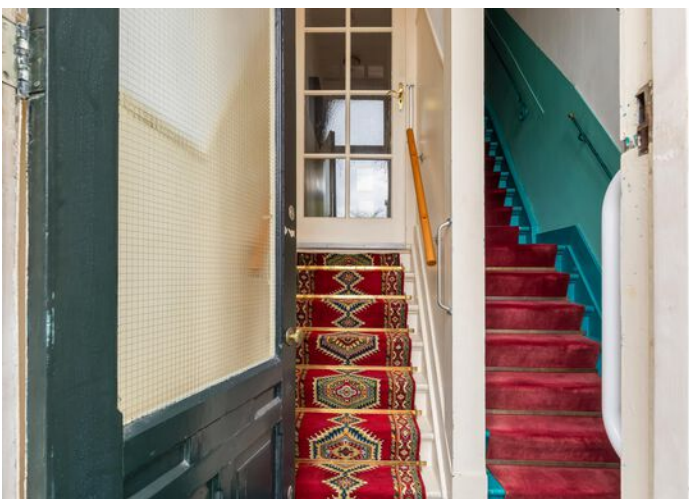
Wandafwerking: grotendeels behang als wandafwerking.

Modernisering: de woning dient zowel in- als uitwendig gemoderniseerd/gerenoveerd te worden. De fundering, alsmede het pannendak zijn reeds vernieuwd.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele beglazing (behoudens 2 dakvensters met dubbel glas).

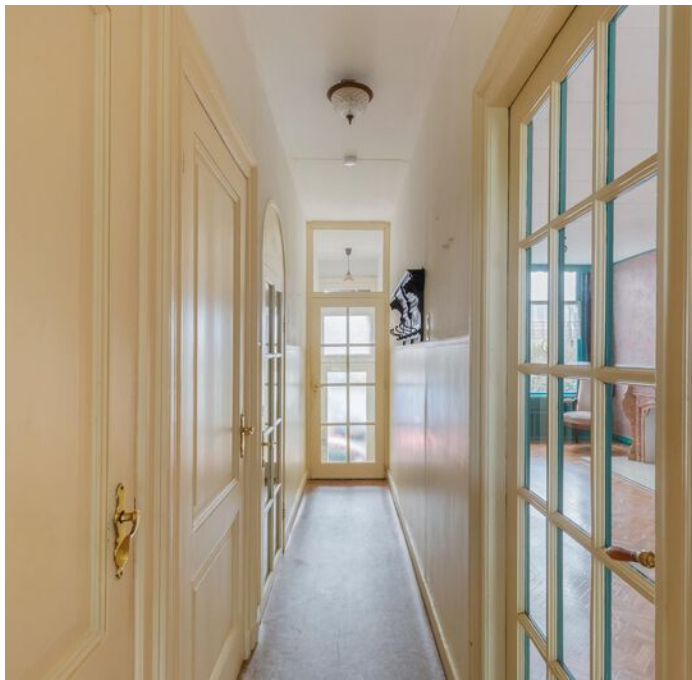
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 3996.

Oplevering: in overleg.



**KARAKTERISTIEKE
BEOUWING AAN
DE BLEKERSDIJK**

**ENTREE/HAL MET
DUBBELE
TRAPOPGANG**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 226 m²

Energielabel: G

Bouwjaar: 1899.

Grondoppervlak: 142 m²

Wijk: 19e eeuwse Schil



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.



**BEL-ETAGE MET
RUIME DOORZON
WOONKAMER
EN DICHT KEUKEN**







**BALKON AAN DE
TUINZIJDE**





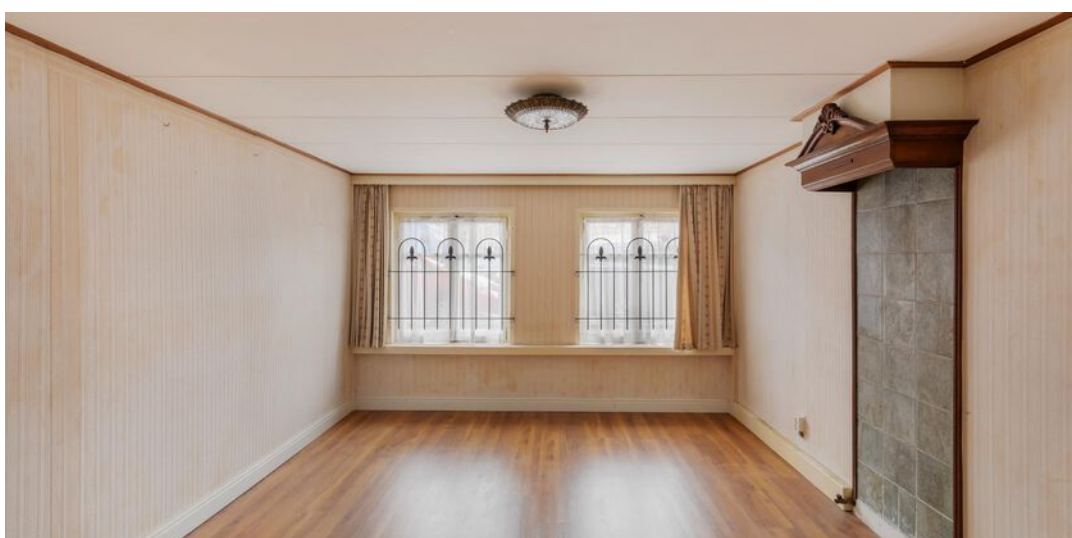
TOILET BEL-ETAGE

**TOEGANG TOT HET
RUIME ONDERHUIS**





**HET ONDERHUIS IS
VERDEELD IN 2 GROTE
KAMERS EN EEN
BADKAMER**









**1E VERDIEPING MET
VOOR- EN
ACHTERKAMER EN
KLEINE KAMER
(VOORMALIGE
KEUKEN)**













**FORSE
ZOLDERVERDIEPING,
THANS VERDEELD IN 3
KAMERS, BADKAMER
EN EEN RUIME
OVERLOOP**

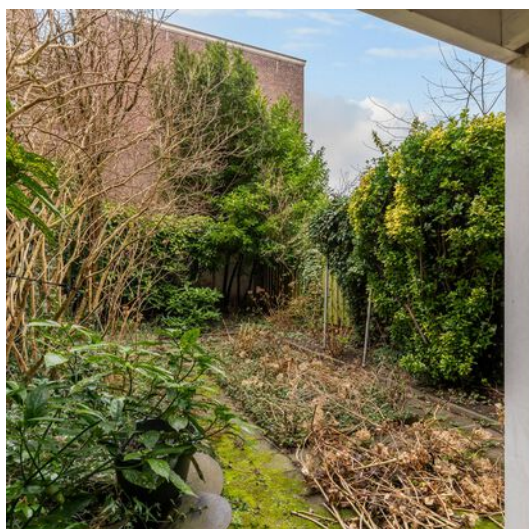








**OMSLOTEN
ACHTERTUIN, TE
BEREIKEN VANUIT HET
ONDERHUIS**



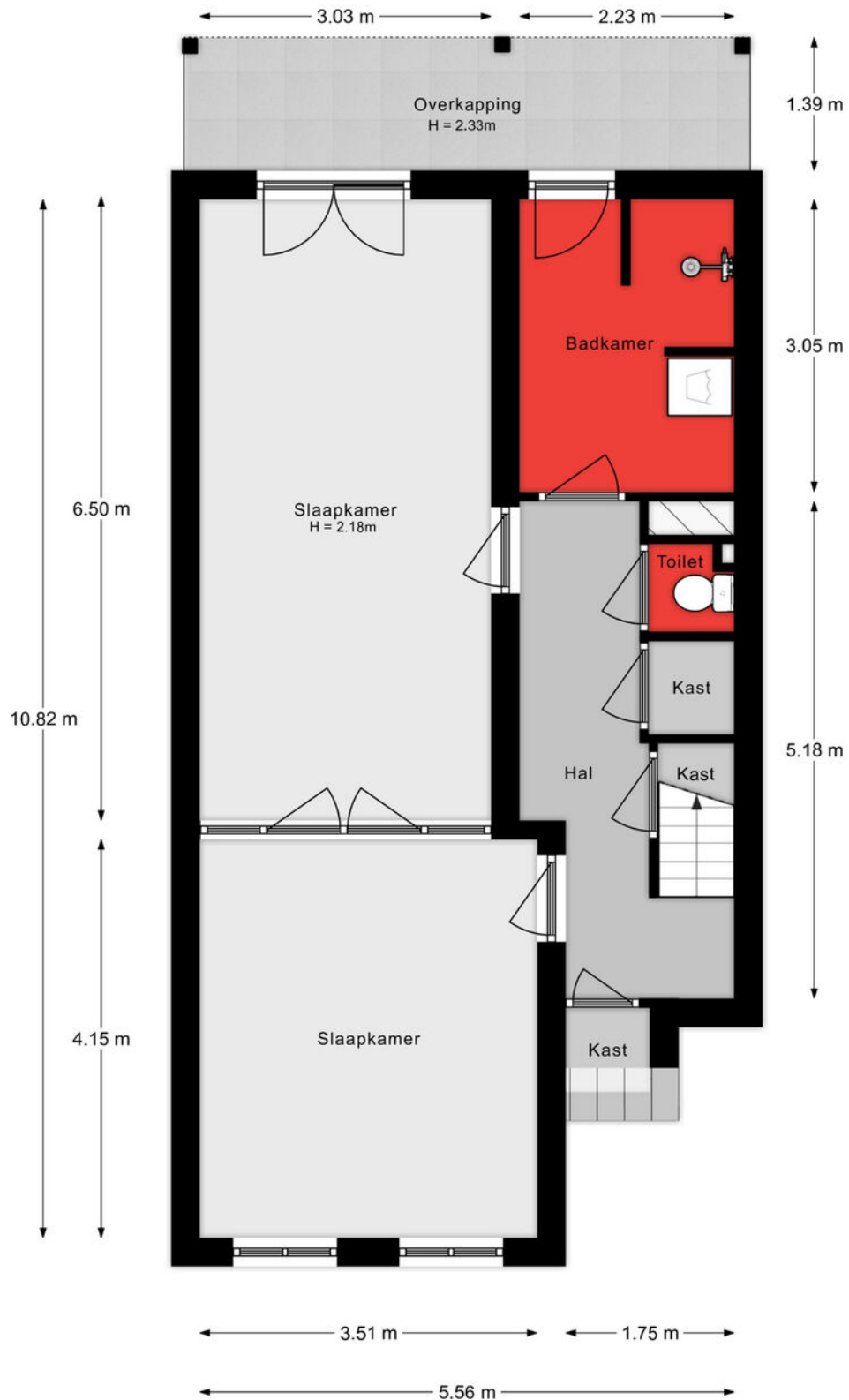




**LIGGING AAN DE
BLEKERSDIJK, OP
LOOPAFSTAND VAN
HET WINKELGEBIED
EN NS-STATION**

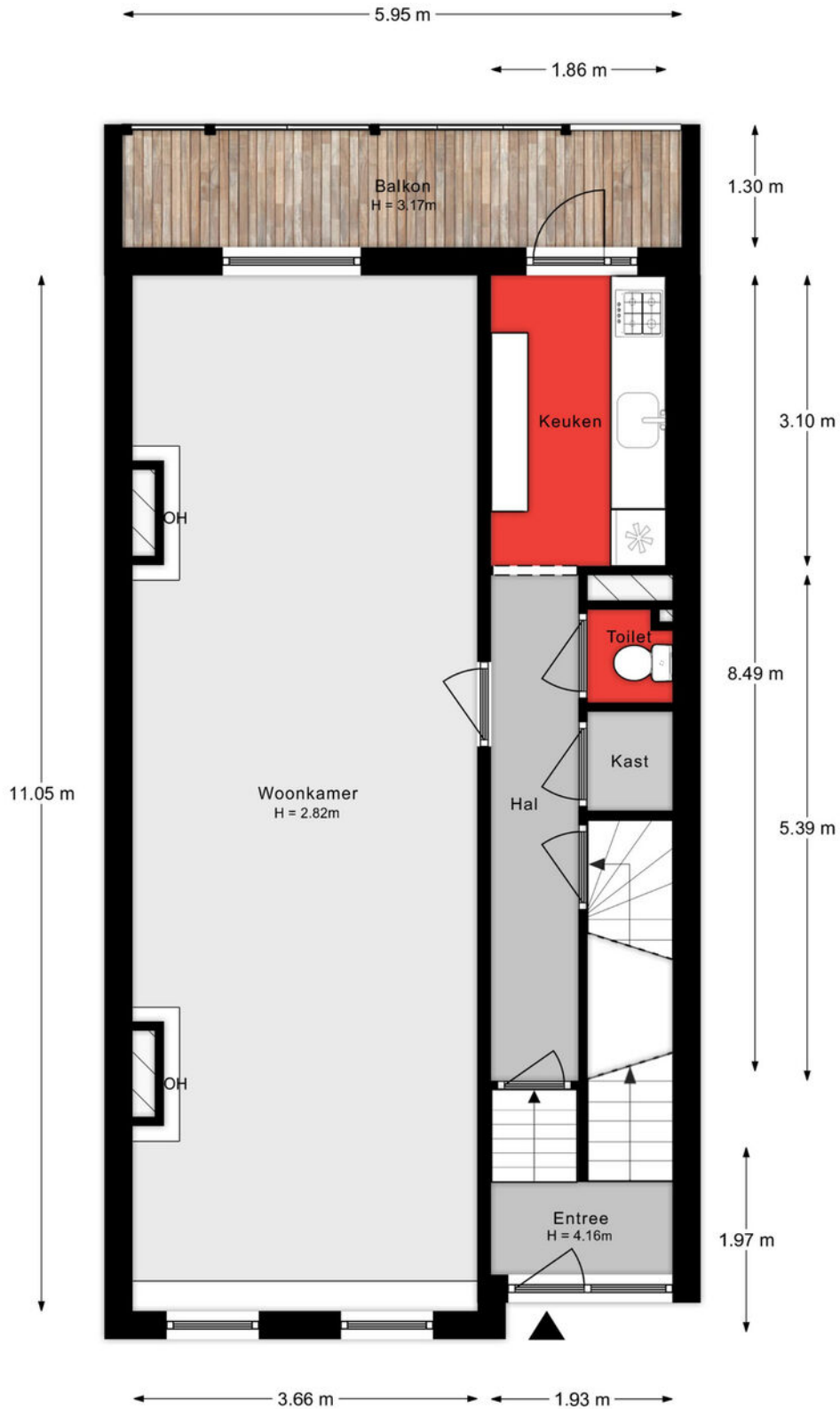


ONDERHUIS



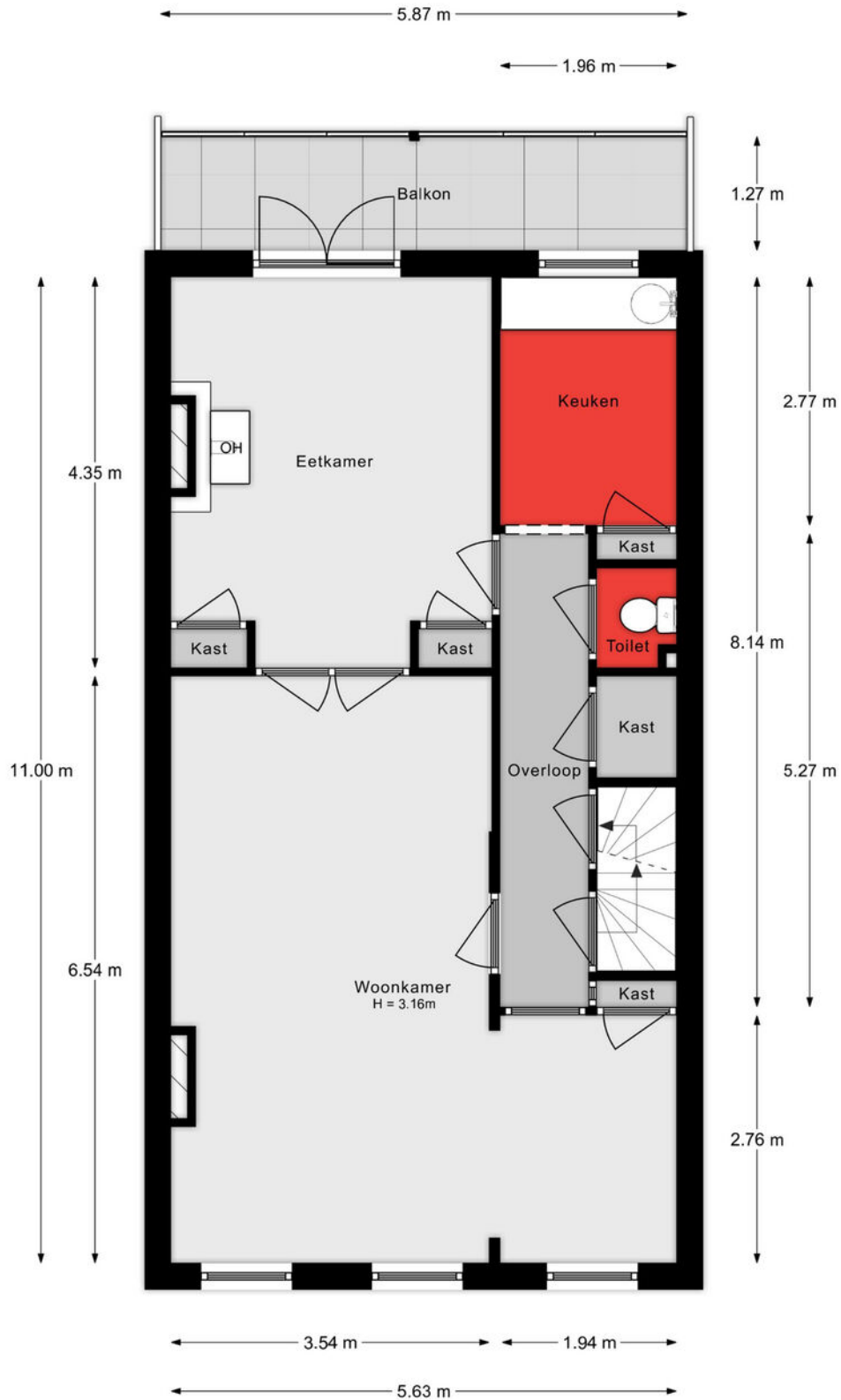
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BEL-ETAGE



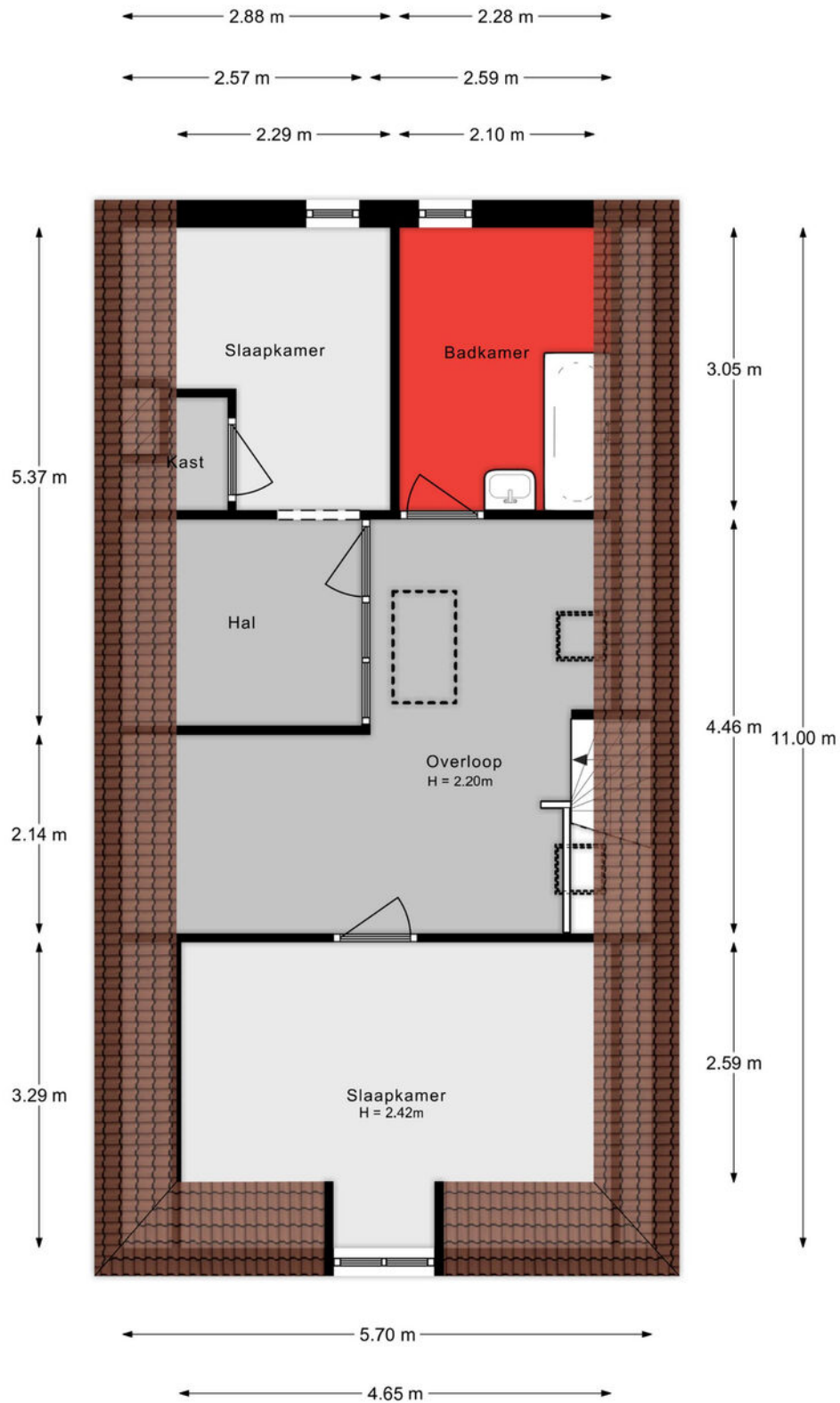
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1E VERDIEPING



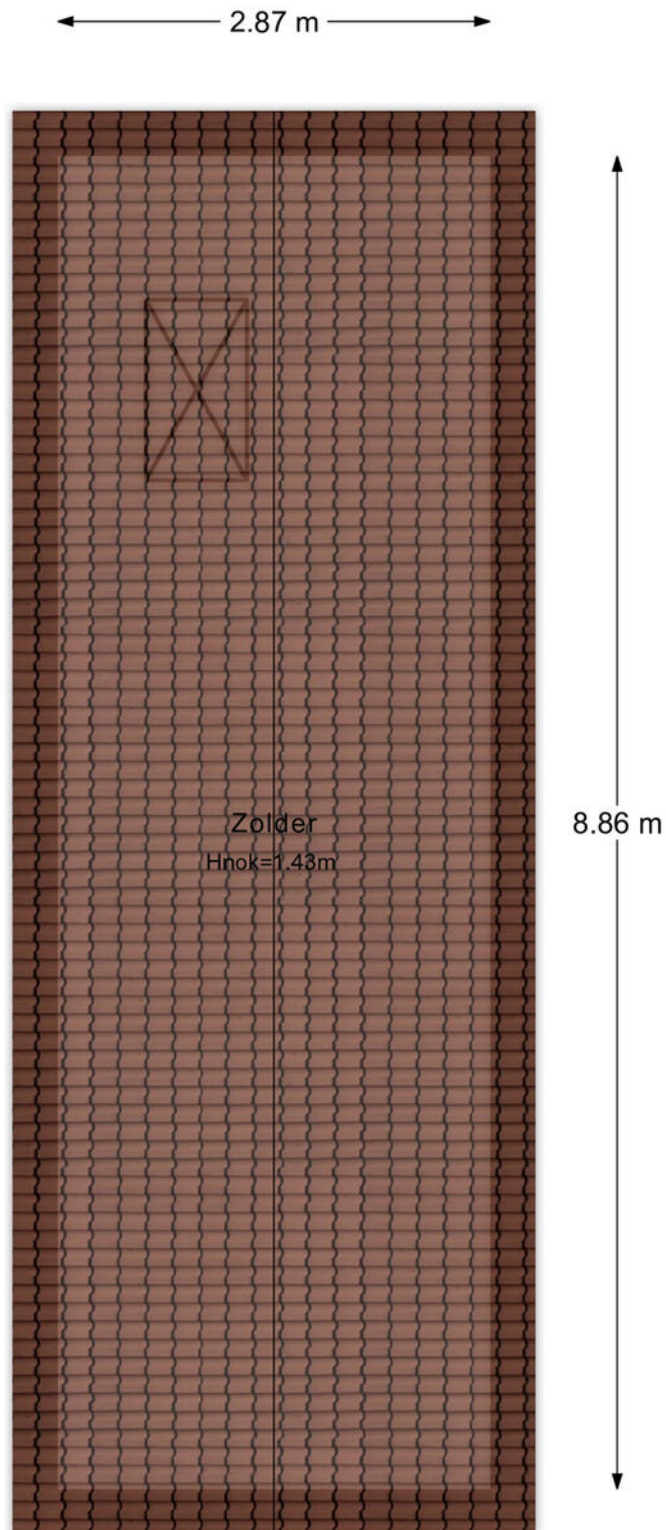
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2E VERDIEPING



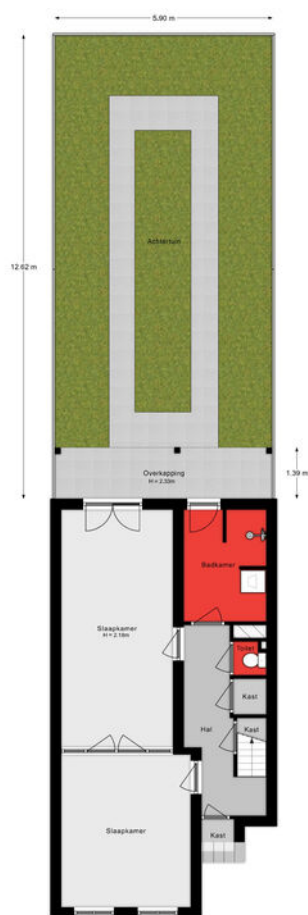
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



Aan de afbeelding worden 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				
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- Vinyl	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus				X
(Voordeur)bel				X
Rookmelders				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- geiser	X			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Tuin - Inrichting

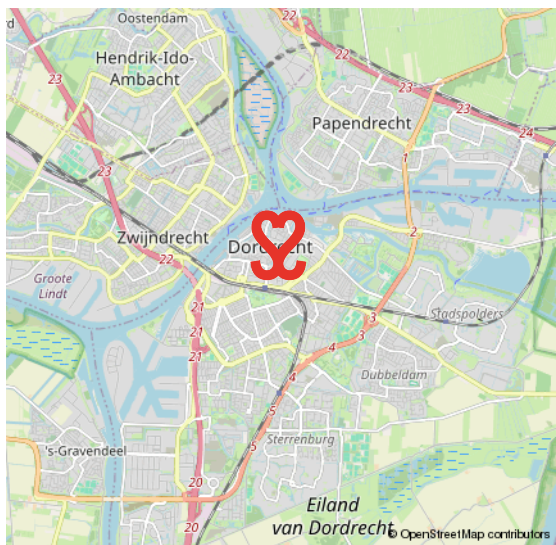
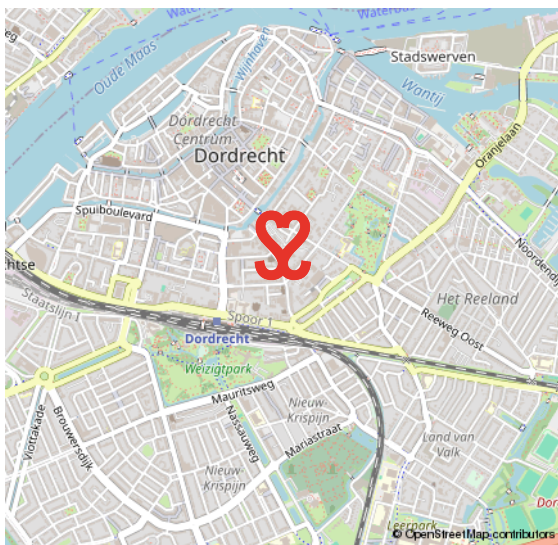
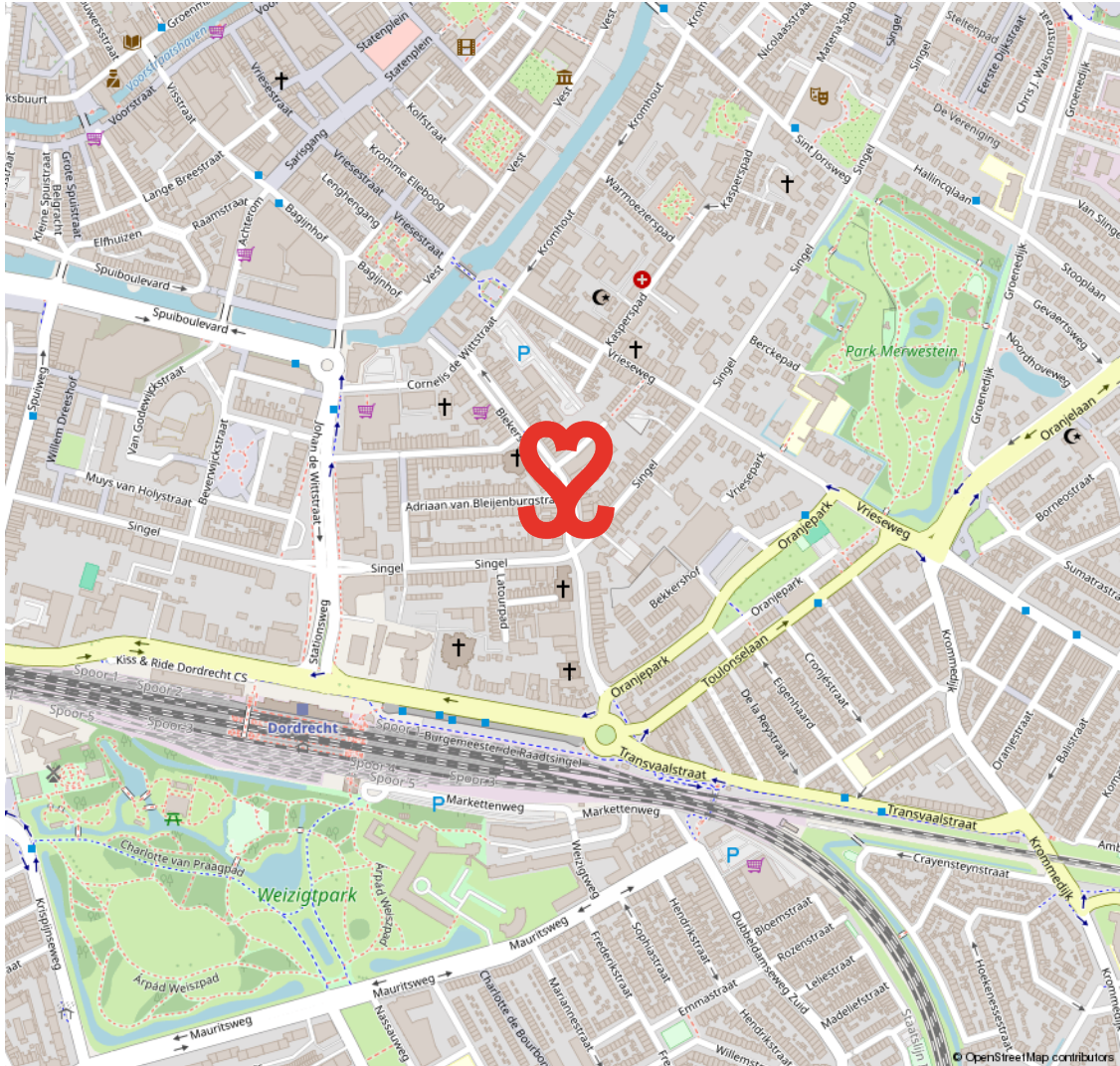
Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

SITUERING



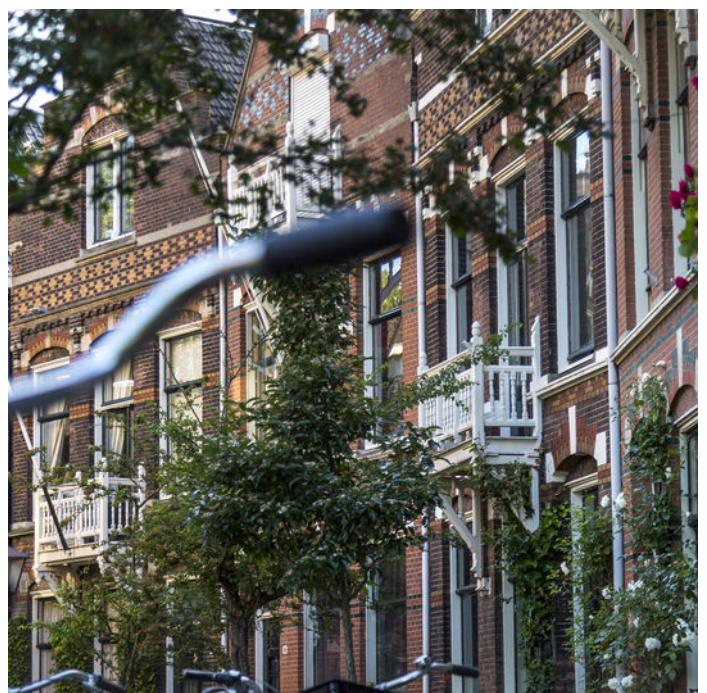
19E EEUWSE SCHIL

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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSZÉL

