



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**VOORSTRAAT 395
3311 CT 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

Toffe plek! Dit instapklaar
3-kamerappartement met terras bevindt
zich in hartje centrum, aan de
Voorstraathaven én met een gaaf uitzicht
op de Grote Kerk!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

bovenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

83 m²

INHOUD

285 m³

BOUWJAAR

1705

BUITENRUIMTE

balkon aan de Voorstraathaven

PARKEREN

vergunninghouders/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas,
voorzetramen

VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.



VOORSTRAAT 395, DORDRECHT

HEERLIJK PLEKJE AAN DE VOORSTRAATHAVEN IN HARTJE STAD

- leuke 3-laagse bovenwoning in hartje centrum: dé stek voor de stadsliefhebber;
- woonverdieping met open keuken en terras aan de Voorstraathaven;
- ruime slaap- en badkamer op de 2e woonlaag;
- 3e verdieping onder de kap met overloop en de 2e slaapkamer;
- bergruimte onder de schuine kap en onder de trappen;
- praktische fietsenberging op de begane grond (onder scharnierende trap);
- super centraal gelegen ten opzichte van alle winkels, gezellige horeca- en uitgaansgelegenheden;
- voorts op loopafstand van openbaar vervoer zoals de waterbus-, bus- en treinstation;
- woonoppervlak 83 m². Bruto inhoud 285 m³;
- bouwjaar omstreeks 1705.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (4 groepen + 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting). Onder de scharnierende trap is een praktische fietsenberging gemaakt.

Eerste verdieping (woonverdieping):

Overloop met bergkast onder de trapopgang naar de tweede verdieping, garderobe en deur naar het leuke terras aan de Voorstraathaven zijde. Op het terras (noord) is het heerlijk toeven boven het water én met gaaf zicht op de Grote Kerk van Dordrecht.

Aan de Voorstraatzijde gelegen, heerlijk lichte woonkamer met open keuken. De keuken beschikt over een nette wandopstelling voorzien van gaskookplaat, rvs afzuigschouw en koel-/vriescombinatie.

Tweede verdieping:

Overloop met trapopgang naar de derde verdieping, deur naar de slaapkamer, badkamer en met bergkast onder de trap. Tevens bevindt zich hier een toiletruimte, geheel betegeld en voorzien van fonteintje.

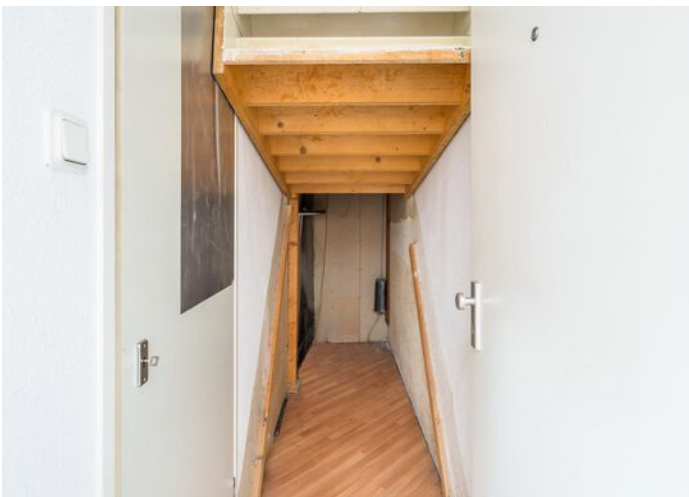
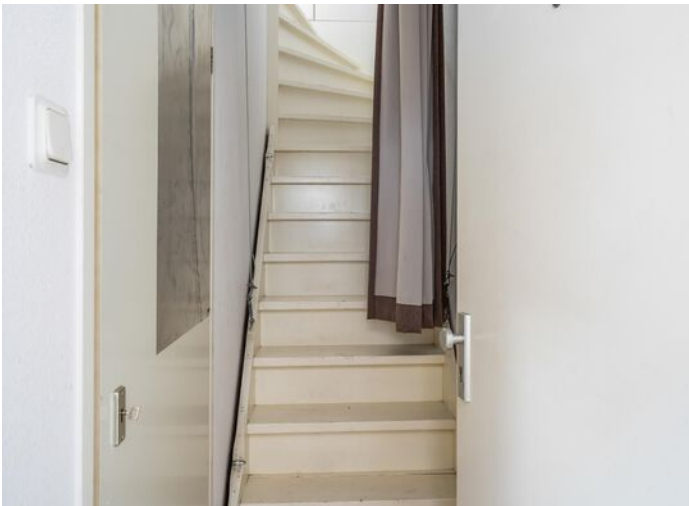
Aan de voorzijde (Voorstraatzijde) bevindt zich de ruime slaapkamer met schuiframen.

Ruime badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel, designradiator en de opstelplaats voor de wasapparatuur. De wasmachine (2023) is eventueel over te nemen.

Derde verdieping:

Ruime overloop met dakvenster boven de trap en bergruimte onder de schuine kap met opstelplaats cv-ketel (Vaillant, bouwjaar ca. 2005) en WTW-unit. De overloop is ruim genoeg voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bureau.

2e Slaapkamer, gelegen aan de voorzijde en met de dakspanten fraai in het zicht. Onder de schuine kap is de slaapkamer tevens voorzien van bergruimte.



Algemeen:

Vloerafwerking: houten

vloerafwerking op de woonverdieping
en laminaat op de slaapverdiepingen.

Wandafwerking: voorzien van
spuitwerk wandafwerking.

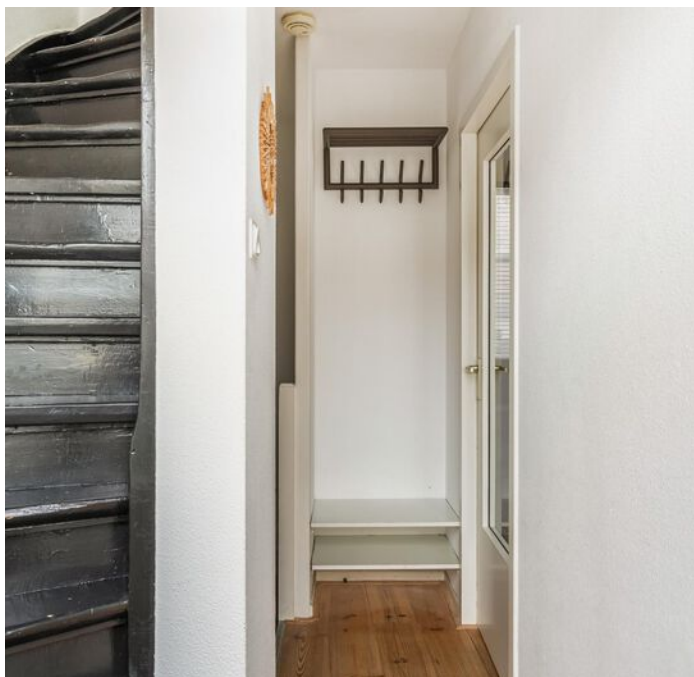
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
en ramen met gedeeltelijk dubbel
glas.

DÉ IDEALE PLEK VOOR JE FIETS ONDER DE TRAP!

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage
aan de VvE bedraagt thans € 60,- per
maand. Er dient rekening te worden
gehouden met benodigd onderhoud
voor wat met name betreft het hout-/
kozijnwerk aan de achterzijde van het
pand.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie E, nummer 1221,
A-2.

Oplevering: in overleg (een snelle
overdracht mogelijk).



KENMERKEN

Isolatie: de verdiepingsvloer tussen de winkel en de woning is dik geïsoleerd. Voorts lichte isolatie in de spouwmuur.

Energie label: F.

Bouwjaar: omstreeks 1705.



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.



**SUPER SFEERVOLLE
LEEFRUIMTE MET
OPEN KEUKEN**



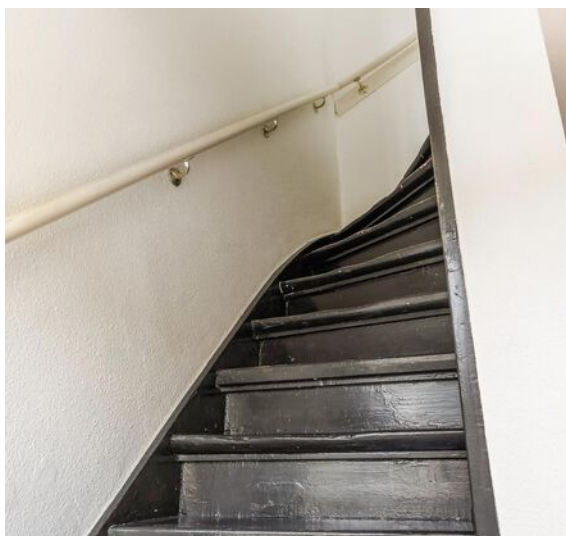
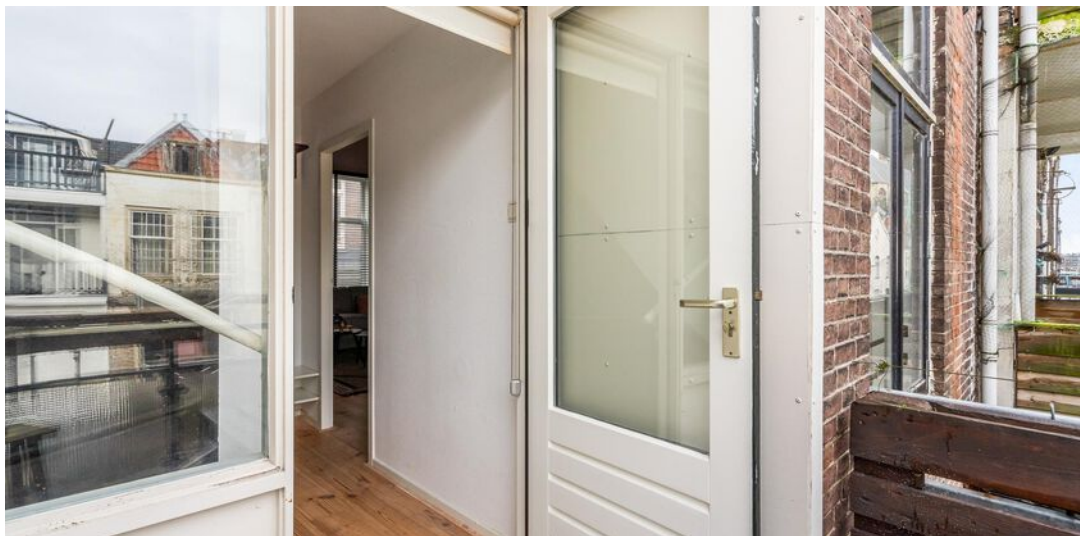






**OP HET HEERLIJKE
BALKON ZIE JE DE
BOOTJES EN SUPS
VOORBIJ VAREN EN
HEB JE EEN GEWELDIG
UITZICHT OP DE
GROTE KERK**







**RUIME SLAAPKAMER,
TOILET EN COMPLETE
BADKAMER OP DE
TWEDE VERDIEPING**







**ROYALE BADKAMER
MET LIGBAD, DOUCHE
EN OPSTELPLAATS
WASAPPARATUUR**





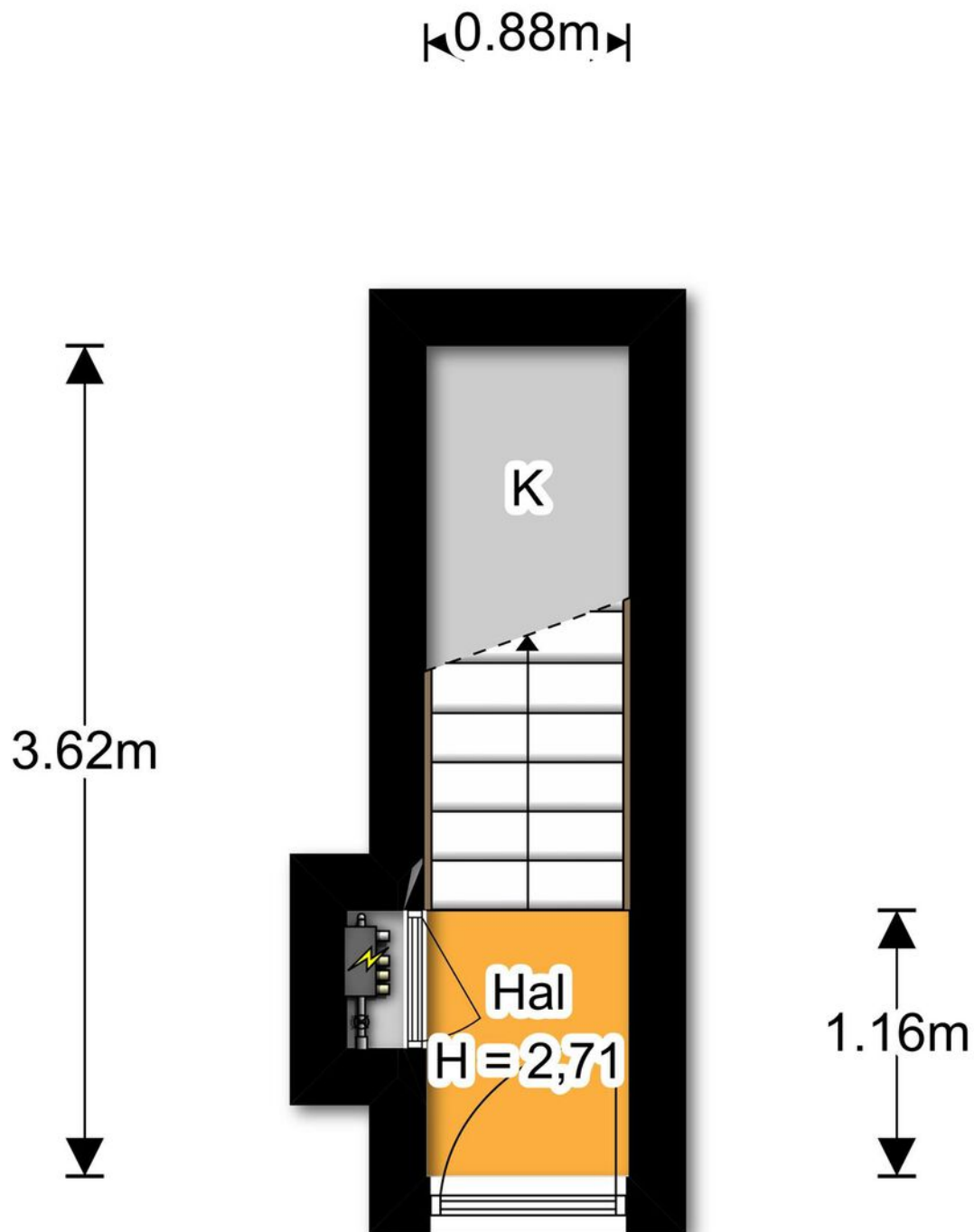
**EXTRA
SLAAPVERDIEPING
ONDER DE MOOIE KAP**





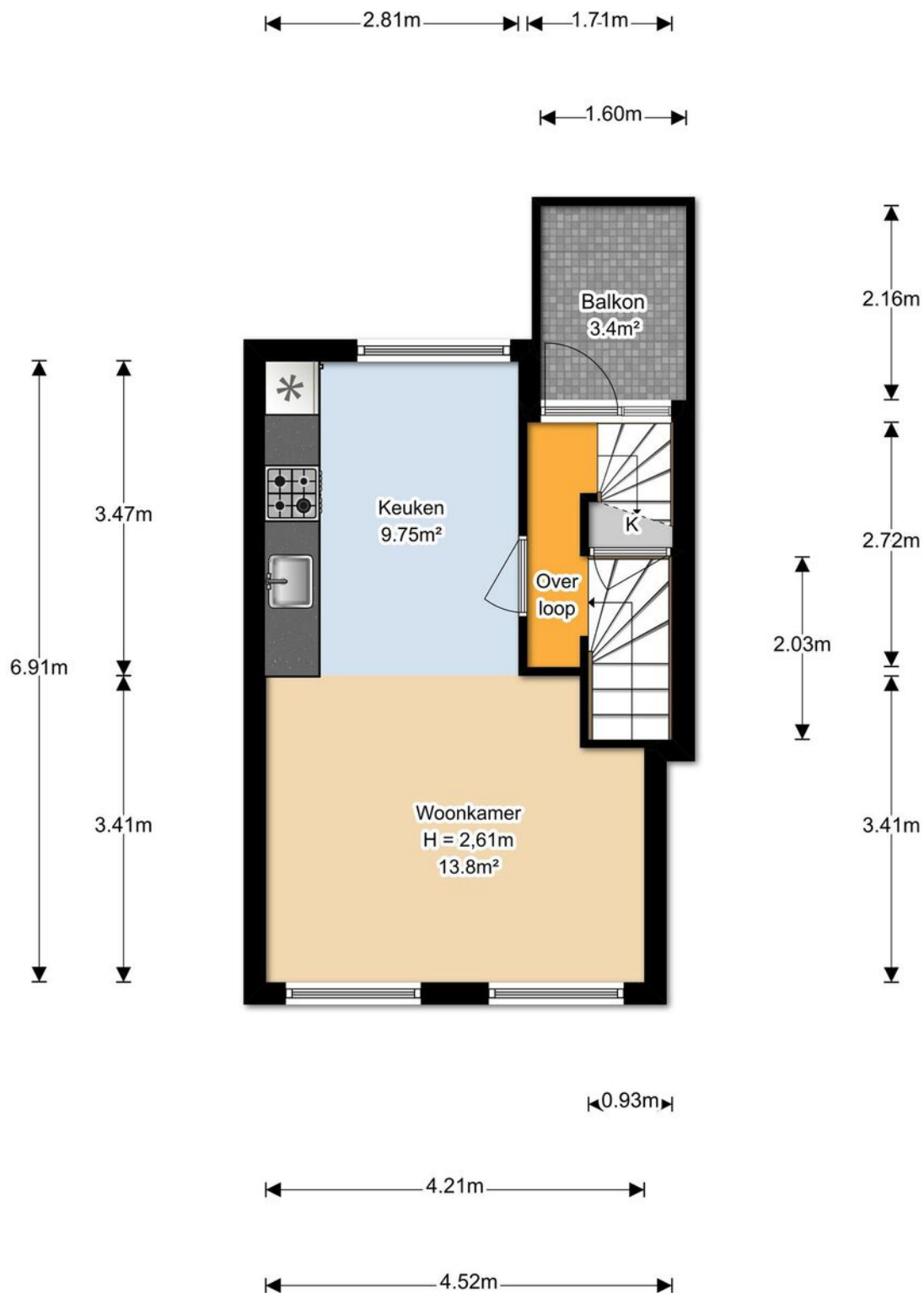


Begane grond (entree)



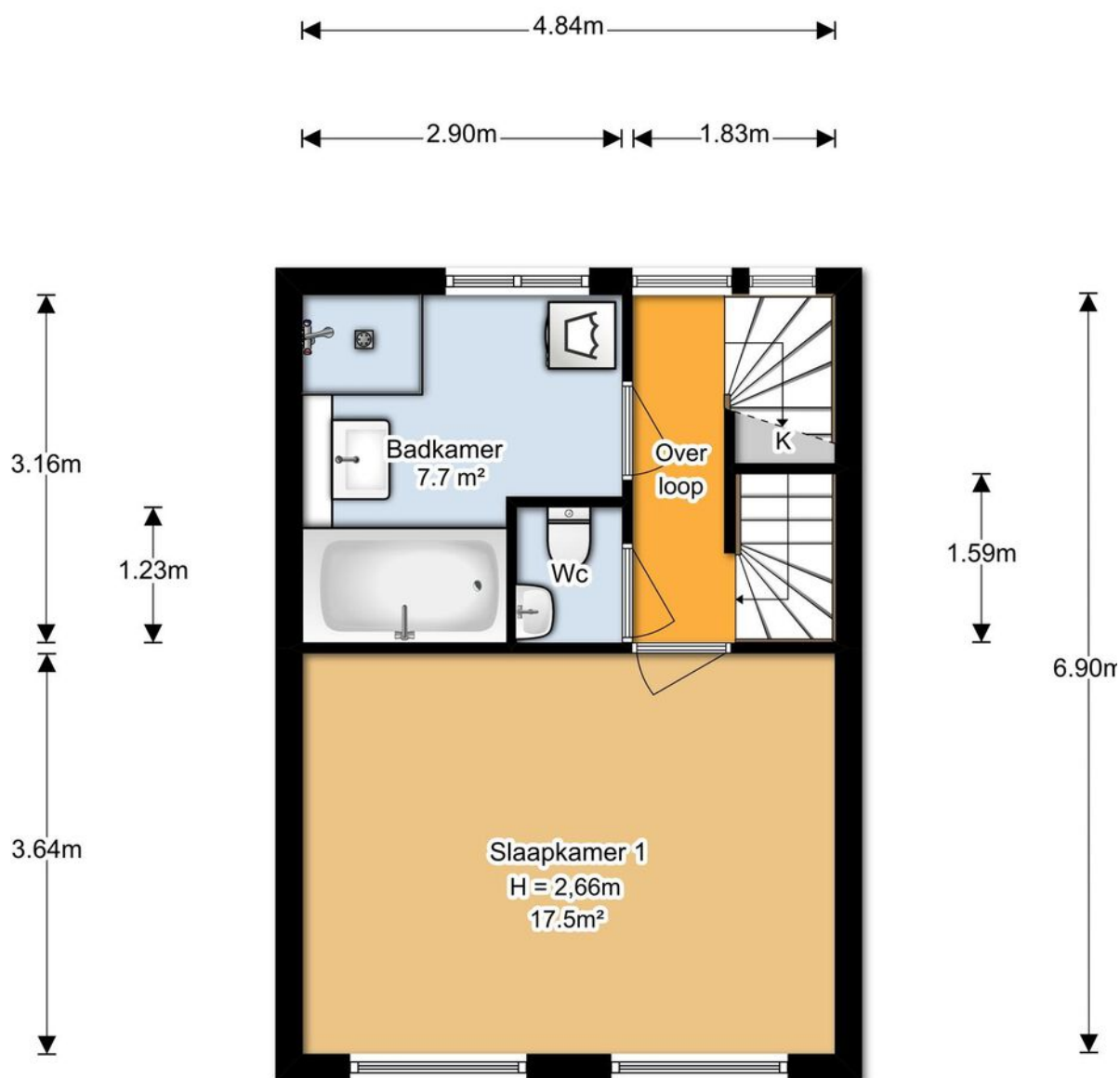
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

1e verdieping



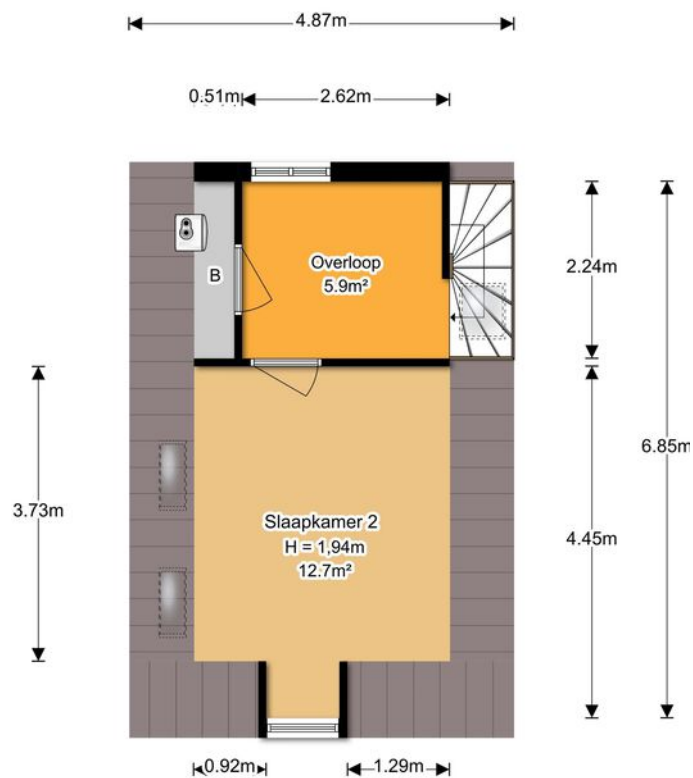
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

2e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

Derde verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

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	
- Eettafellamp en slaapkamerlamp gaan mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
- Ladekast zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wasmachine			X
- Droger			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen 1e en 2e etage	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

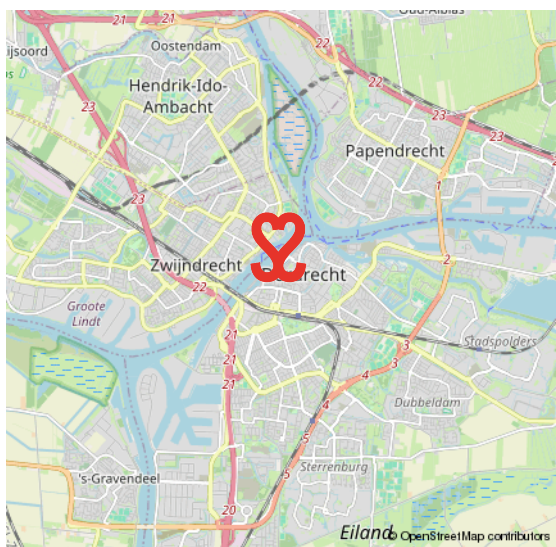
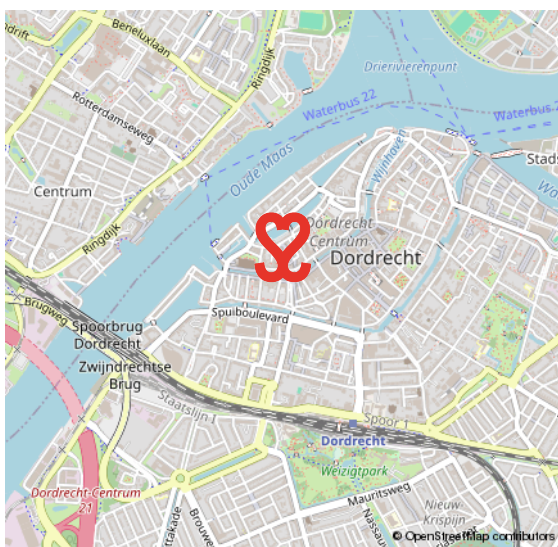
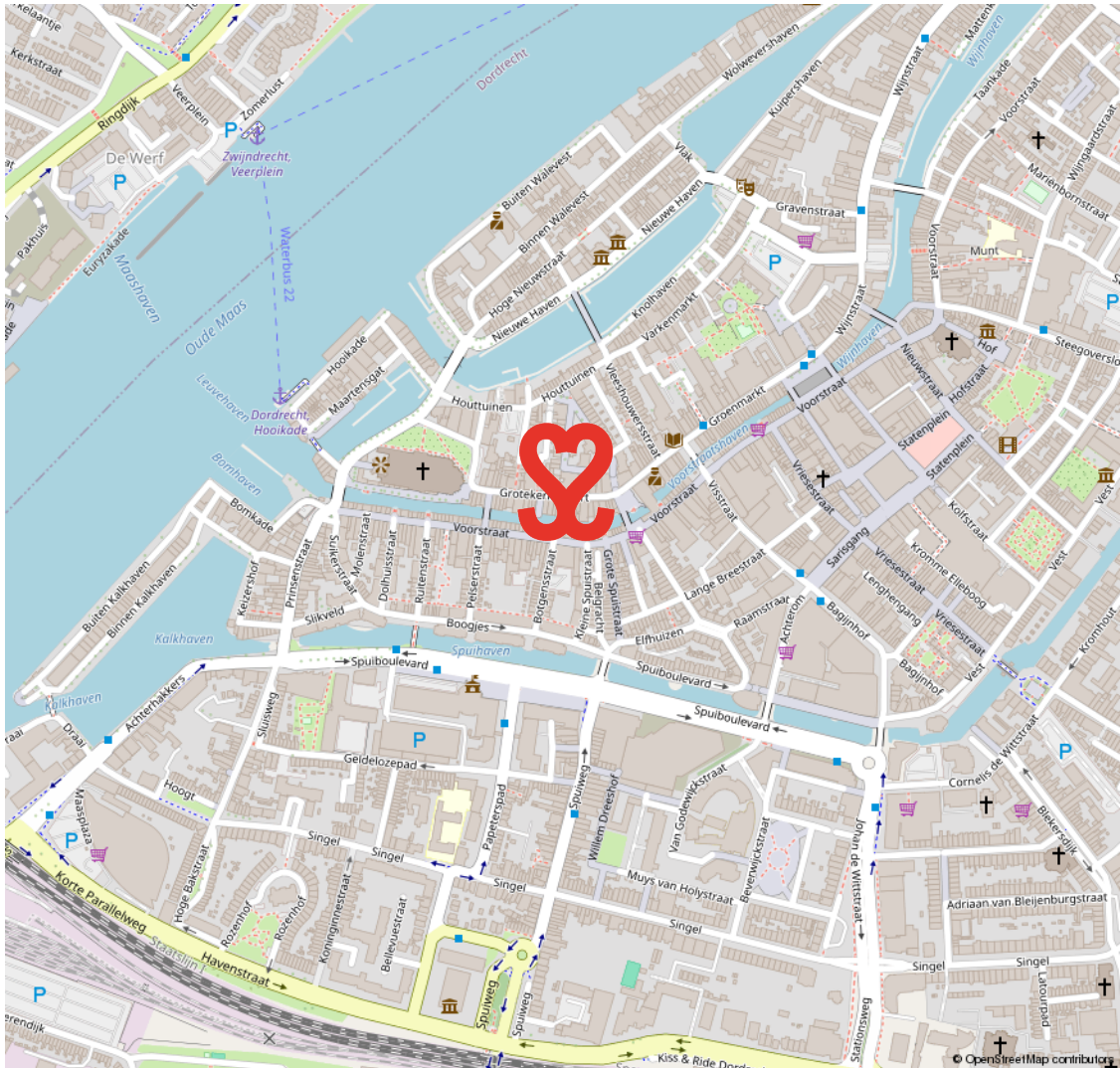


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 385</p>	<p>kadaster</p> 
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024
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



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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."

 10

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!"

 9,

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."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://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

