



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**CORNELIS EVERTSENSTRAAT 98  
3317 XJ 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

Supernette(!) gezinswoning met vrij uitzicht, 3 slaapkamers, serrekamer en een diepe voor- en achtertuin gelegen in de wijk Wielwijk.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

72 m<sup>2</sup>

### INHOUD

329 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1958

### TUIN

achtertuint, voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



CORNELIS EVERTSENSTRAAT 98, DORDRECHT

# ZÓ TE BETREKKEN GEZINSWONING MET VRIJ UITZICHT AAN DE VOORZIJD

- met grote zorg onderhouden, keurig gemoderniseerde tussenwoning;
- tiptop afgewerkt: verhuizen zonder klussen!
- woonkamer, open keuken en aangebouwde serre op de begane grond;
- 2 goede slaapkamers, een mooie badkamer en een wasruimte op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met voorzolder en extra zolderkamer;
- diepe voortuin (in 2023 strak aangelegd) en een heerlijke achtertuin;
- aan de voorzijde vrij uitzicht;
- goede isolatievoorzieningen zoals dubbel glas, dak en muurisolatie;
- gelegen om de hoek van het 'Admiraalsplein' met een divers aanbod van winkels, waaronder 2 grote supermarkten;
- voorts op zeer korte afstand van uitvalsweg A16 en het centrum van Dordrecht;
- woonoppervlak 72 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> serre. Bruto inhoud 329 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1958.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met open trapopgang, meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting) en een ruim toilet met wandcloset en hoekfontein.

Woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde en open keuken aan de achterzijde van de woning. Er is een verlaagd plafond met lichtspotjes aanwezig. De keuken beschikt over een nette hoekopstelling met oven, koelkast, vriezer, 4-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie en vaatwasser (defect).

Vanuit de keuken is de serre te bereiken. Deze van hout aangebouwde serre heeft een gezellige zithoek en beschikt over een zonnedoek en elektrapunten. De vloer is belegd met hardhouten vlondertegels en vanuit de serre bereik je de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. De wasruimte is gecreëerd in de voormalige doucheruimte aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze kamer is het balkon te bereiken en in het jaar 2022 is deze kamer voorzien van airconditioning.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Ruime, moderne badkamer aan de achterzijde. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douchecabine (2023), ligbad, wastafelmeubel (2023) en handdoekradiator.

### Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met berging achter de knieschotten. Achter de keurig op maat gemaakte kastdeurtjes bevinden zich de cv-combiketel en mv-unit.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de 3e (slaap/zolder)kamer met 4-pans dakraam.

### Tuin/berging:

De woning beschikt over een diepe, in 2023 opnieuw aangelegde en opgehoogde voortuin. De voortuin is aangelegd met grind en moderne, antraciet betegeling en beschikt over een



buitenkraantje.

De achtertuin heeft een niveauverschil en is aangelegd met kunstgras en bestrating. Er is een achterom, buitenkraantje en berging (v.v. elektra) aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: voornamelijk spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen (behoudens de voordeur) met dubbele beglazing.

## ENTREE/HAL MET TOILET EN TRAPOPGANG

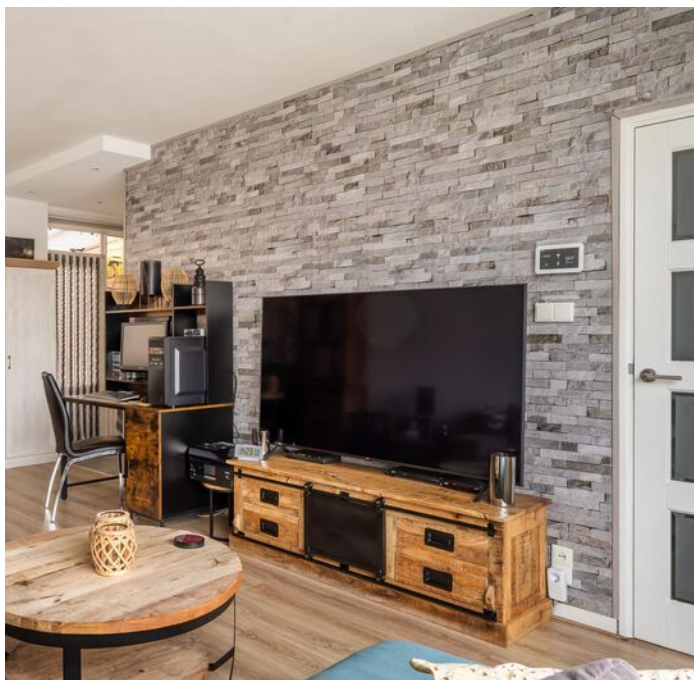
Appartementsrecht: het betreft een appartementsrecht met een actieve vereniging van eigenaars. Deze vereniging zorgt ervoor dat de woningen goed onderhouden blijven. Het casco-onderhoud wordt derhalve collectief uitgevoerd.

VvE bijdrage: € 103,74 per maand.

Bouwjaar: 1958.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2402 index 16.

Oplevering: in overleg, indicatie februari/maart 2024.



## KENMERKEN

woonoppervlak 72 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> serre

bruto inhoud 329 m<sup>3</sup>

aantal slaapkamers: 2 + zolderkamer

bouwjaar 1958

energielabel: E

wijk: Wielwijk



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.



**GEZELLIGE  
WOONKAMER MET  
OPEN KEUKEN**









**AANGEBOUWDE  
SERREKAMER**

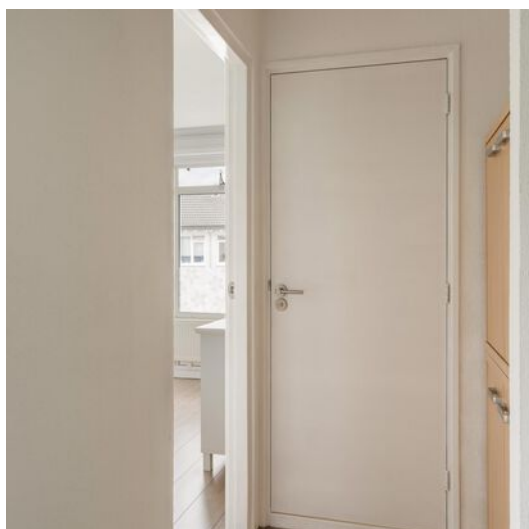
**ACHTERTUIN MET  
BERGING**







**2 RUIE KAMERS, DE  
BADKAMER EN  
WASRUIMTE OP DE  
1E VERDIEPING**







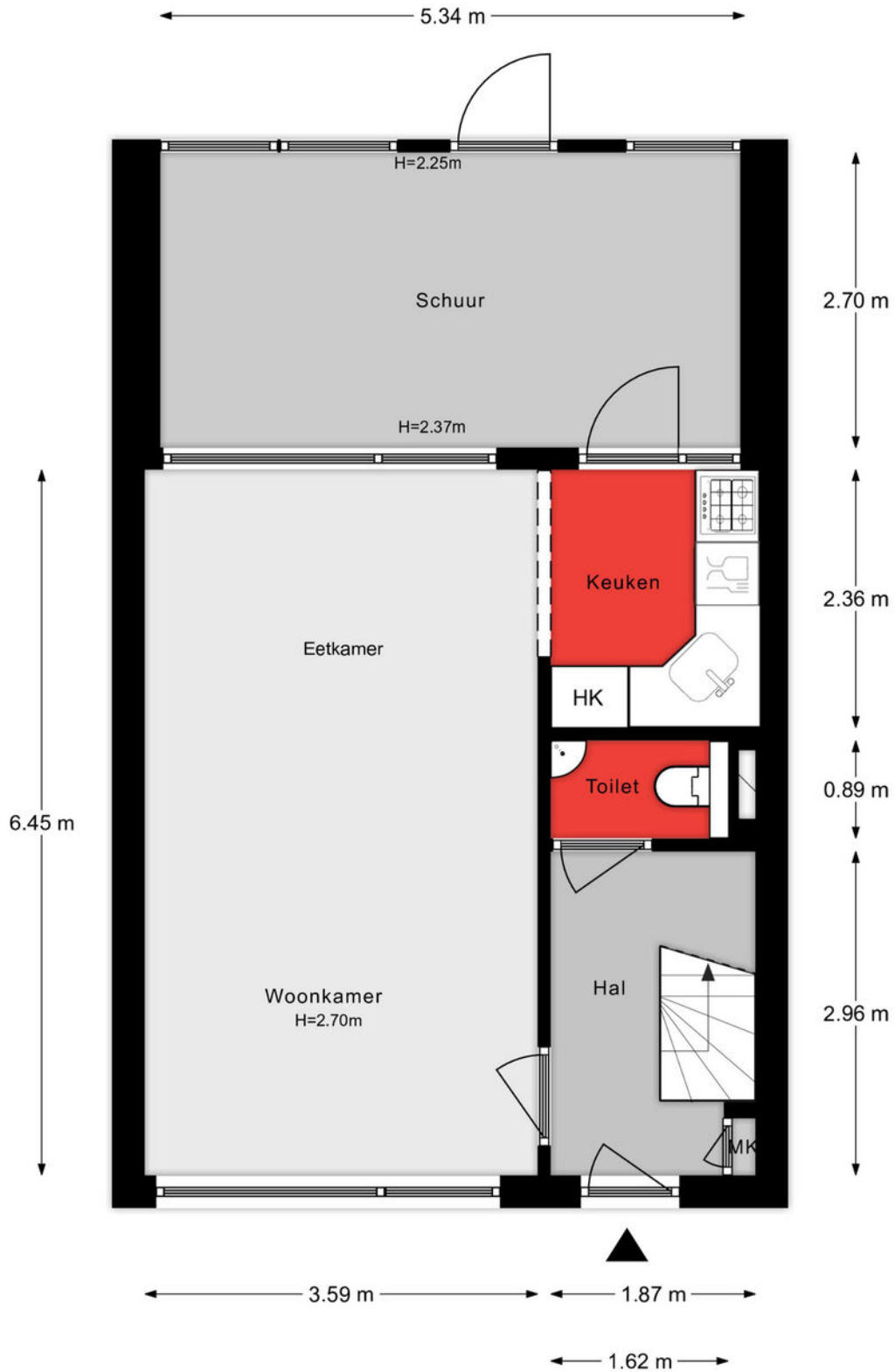


**2E VERDIEPING MET  
VOORZOLDER EN  
ZOLDERKAMER**





# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

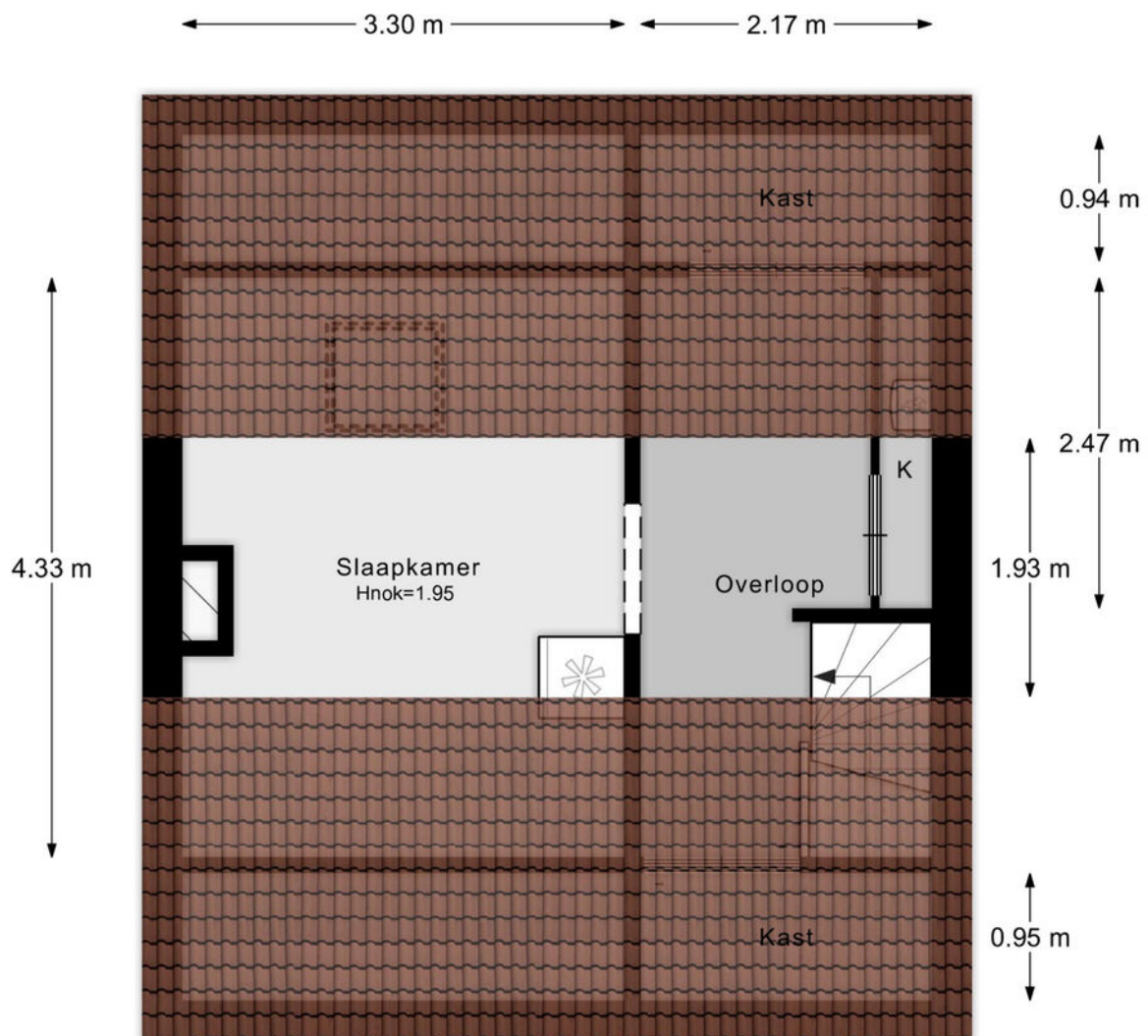


# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Specificatie: woonkamer lamellen voor- en achter, rolgordijnen keuken en badkamer	X		
- Specificatie: vitrages + rails + rolgordijn slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bruine kast zolder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Behouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

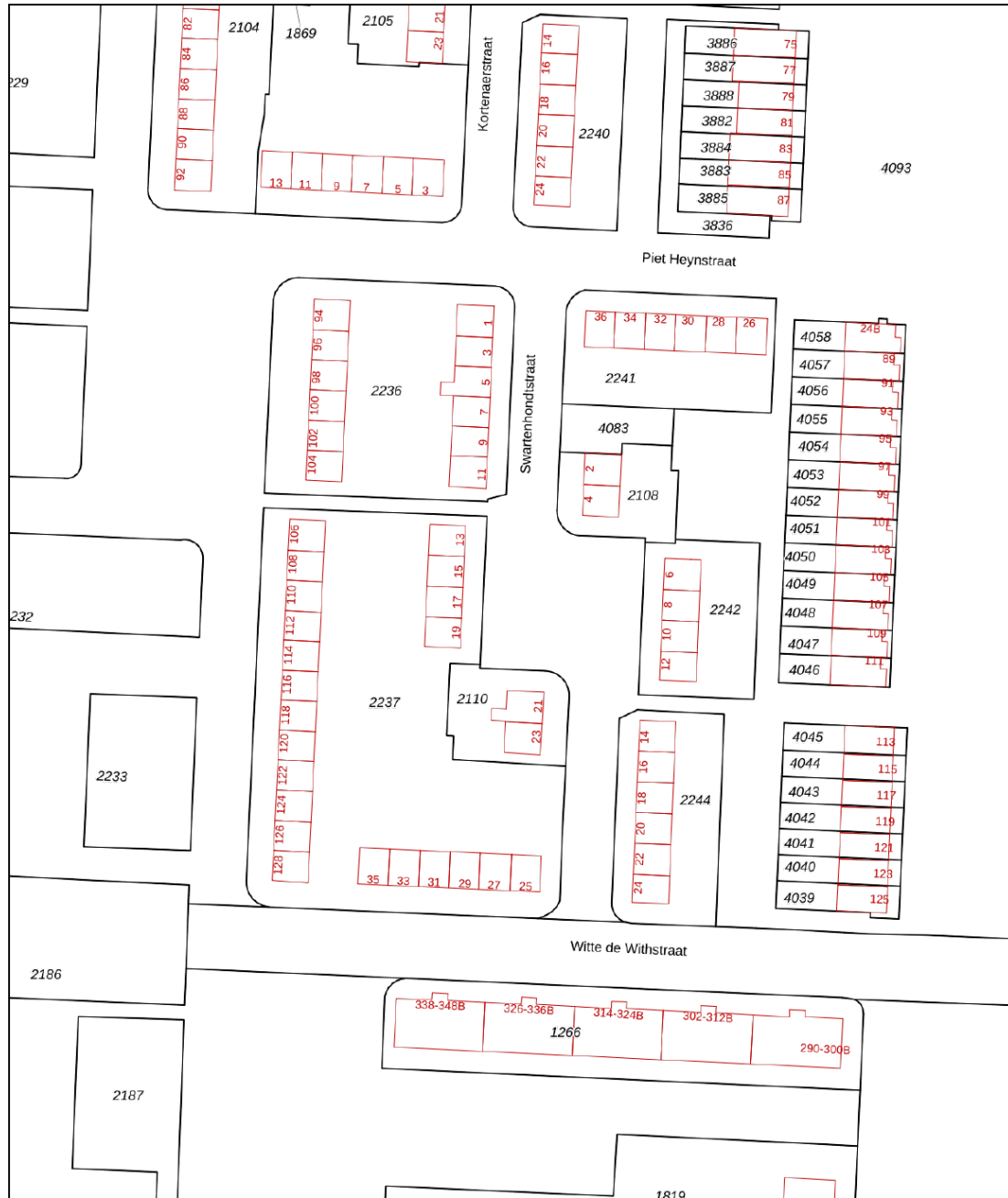
- (sier)hek

X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

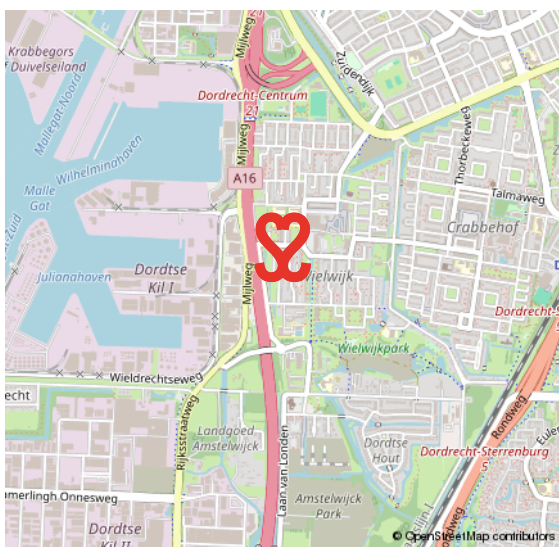
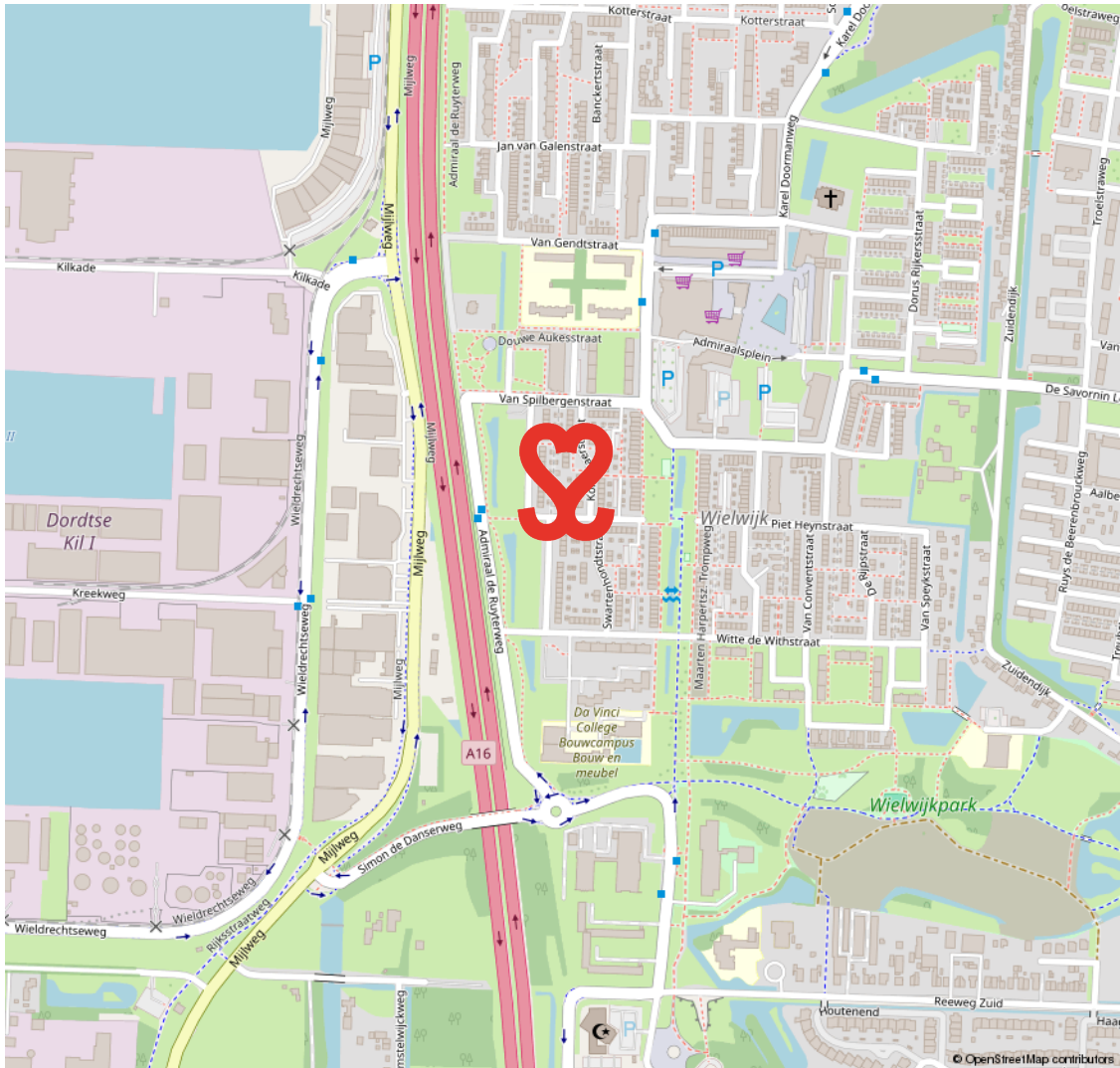
Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie M  
 Perceel 2110



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 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





# WIELWIJK

## ADMIRAALSPLEIN, HET KLOPPEND HART

In het zuidwesten van Dordrecht, aan de A16, ligt de wijk Wielwijk. Een naoorlogse wijk die uit zowel koop- als huur-woningen bestaat. De verouderde en eenzijdige woningvoorraad heeft geleid tot herstructurering. De transformatie

is van start gegaan met het icoonproject, Het Admiraalsplein, thans het kloppend hart van de wijk. Inmiddels is er op meerdere plekken nieuwbouw gerealiseerd. Het Wielwijkpark zorgt voor een flinke dosis groen in de wijk.

**ZUIDWEST  
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 (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**

