



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**STATENPLAATS 5 A
3311 XV 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

PUUR GENIETEN! Ruim en fris
4-kamerappartement met optimale privacy,
gelegen in het hartje centrum van
Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

117 m²

INHOUD

385 m³

BOUWJAAR

2003

BUITENRUIMTE

drie balkons

PARKEREN

betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



STATENPLAATS 5 A, DORDRECHT

STADS WONEN IN EEN COMFORTABEL, GELIJKVLOERS 4-KAMERAPPARTEMENT

- een locatie uit duizenden in hartje centrum!
- 4-kamerappartement gelegen op de tweede verdieping;
- open indeling met een heerlijk, ruime living met twee balkons;
- keuken met spoeliland/bar en inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, waarvan één met balkon;
- stoere, moderne badkamer met o.a. inloopdouche en wasmeubel met dubbele kraan;
- inpanidige was-/bergruimte;
- ruime berging in de onderbouw van het complex;
- volledig geïsoleerd (energielabel B);
- gelegen in het representatieve complex (met lift) 'Statenveste';
- perfecte ligging nabij terrassen, restaurants, winkels, NS-station en culturele activiteiten;
- woonoppervlak 117 m². Bruto inhoud 385 m³;
- bouwjaar 2003.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, toegang naar de bergingen, trapopgang en lift.

Tweede verdieping:

Entree in een lange hal welke toegang biedt tot alle vertrekken van het appartement, waaronder de drie slaapkamers, de badkamer, woonkamer, was-/bergruimte en het toilet. De was-/bergruimte biedt ruimte voor bijv. proviand en tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-combiketel, WTW-unit en het aansluitpunt voor de wasmachine.

Aan het einde van de gang bevindt zich de heerlijk ruime woonkamer, L-vormig en met toegang tot zowel een balkon aan de gezellige winkelstraatzijde (zuidoost) als aan de rustige achterzijde (noordwest). Ook is er een Frans balkon aan de winkelstraatzijde. De woonkamer is recent voorzien van een op maat gemaakte boekenkast en voorraadkast. In de woonkamer bevindt zich de open keuken met dubbele opstelling voorzien van een bar, vaatwasser, 4-pits gas-op-glas kookplaat, rvs afzuiginstallatie (recirculatie), combi-oven (2023) en (losse) koelkast met vriesgedeelte.

Er zijn 3 ruime slaapkamers aanwezig, waarvan de grootste slaapkamer toegang heeft tot één van de balkons en beschikt over een heerlijk hoog plafond. De moderne badkamer is in het jaar 2016 geheel vernieuwd en is uitgevoerd met een inloopdouche met regen- en handdouche en wasmeubel met dubbele kraan. Ook is er een handdoekenradiator aanwezig.

Buitenruimte:

Het appartement beschikt over maar liefst 3 balkons. Twee aan de winkelstraatzijde (vanuit de woonkamer en de grote slaapkamer) en één aan de achterzijde (vanuit de woonkamer).

De balkons aan de winkelstraatzijde zijn gesitueerd op het zuidoosten en het balkon aan de achterzijde op het noordwesten (middag/avondzon).

STATENPLAATS 5 A, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Algemeen:

Vloerafwerking: geheel voorzien van een pvc vloer.
De pvc vloer in de hal, drie slaapkamers en de was-/bergruimte is vernieuwd in 2023.

Wandafwerking: spachtelputz en structuurverf (slaapkamers).

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met HR+ + beglazing.

Berging: de woning beschikt over een eigen, ruime berging in de onderbouw van het complex.

Parkeren: het aanvragen van een parkeervergunning is niet mogelijk. Parkeren is mogelijk middels het afsluiten van een abonnement in één van de nabijgelegen parkeergarages. Ook is het mogelijk om een bezoekersregeling aan te vragen waardoor je in het centrum tegen een flink gereduceerd tarief kunt parkeren.

VvE: actieve Vereniging van Eigenaars, maandelijkse bijdrage € 241,35.

Energie label: B.

Bouwjaar: 2003.

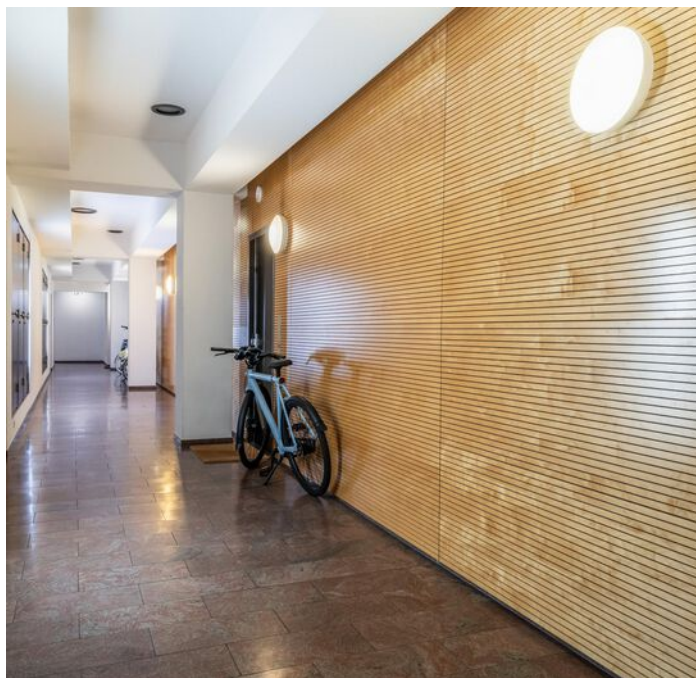
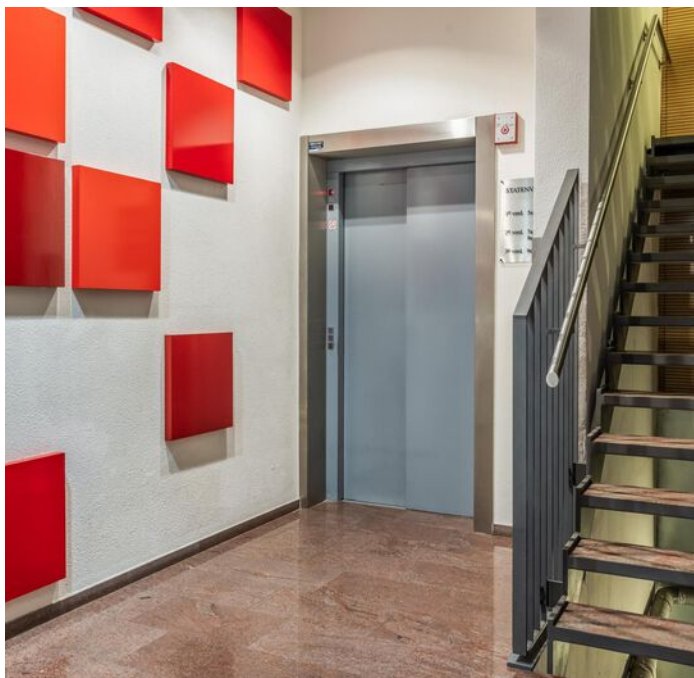
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4365 A-3.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- gelijkvloers wonen in hartje centrum
- maar liefst drie balkons!
- volledig geïsoleerd
- goed onderhouden complex met lift

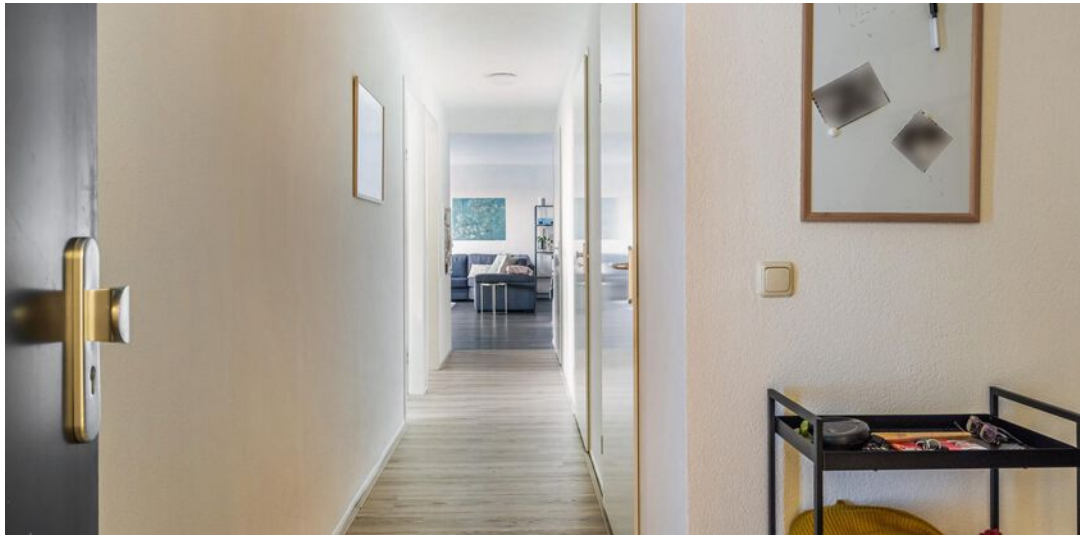


Françoise

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.



WAT EEN RUIMTE!









**NETTE KEUKEN MET
INBOUWAPPARATUUR**







**OPENSLANDE
DEUREN NAAR HET
HEERLIJKE BALKON**









**BALKON MET EEN
LEVENDIG UITZICHT
OVER DE
WINKELSTRAAT**

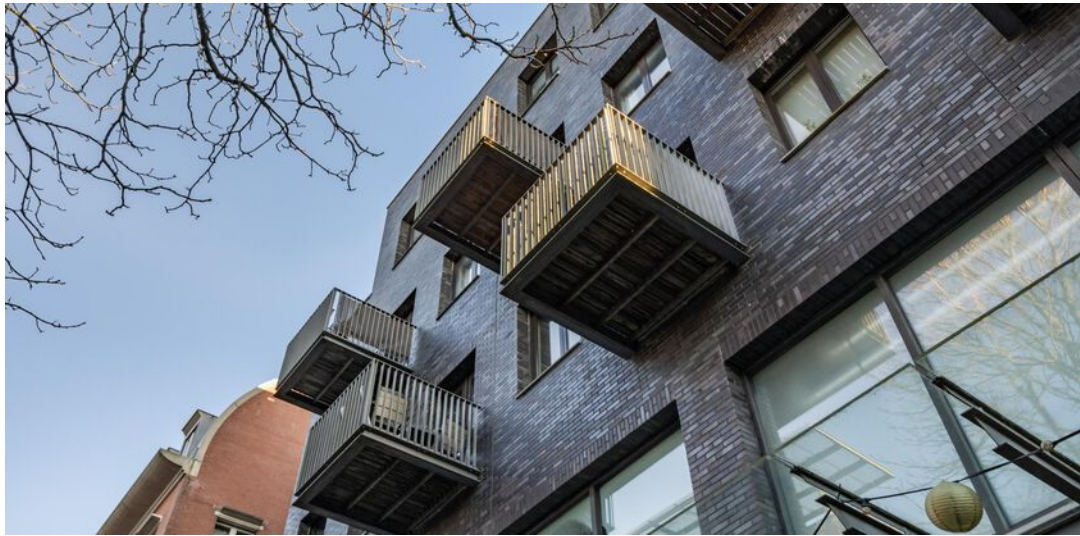




**STRAKKE BADKAMER
(2016)**



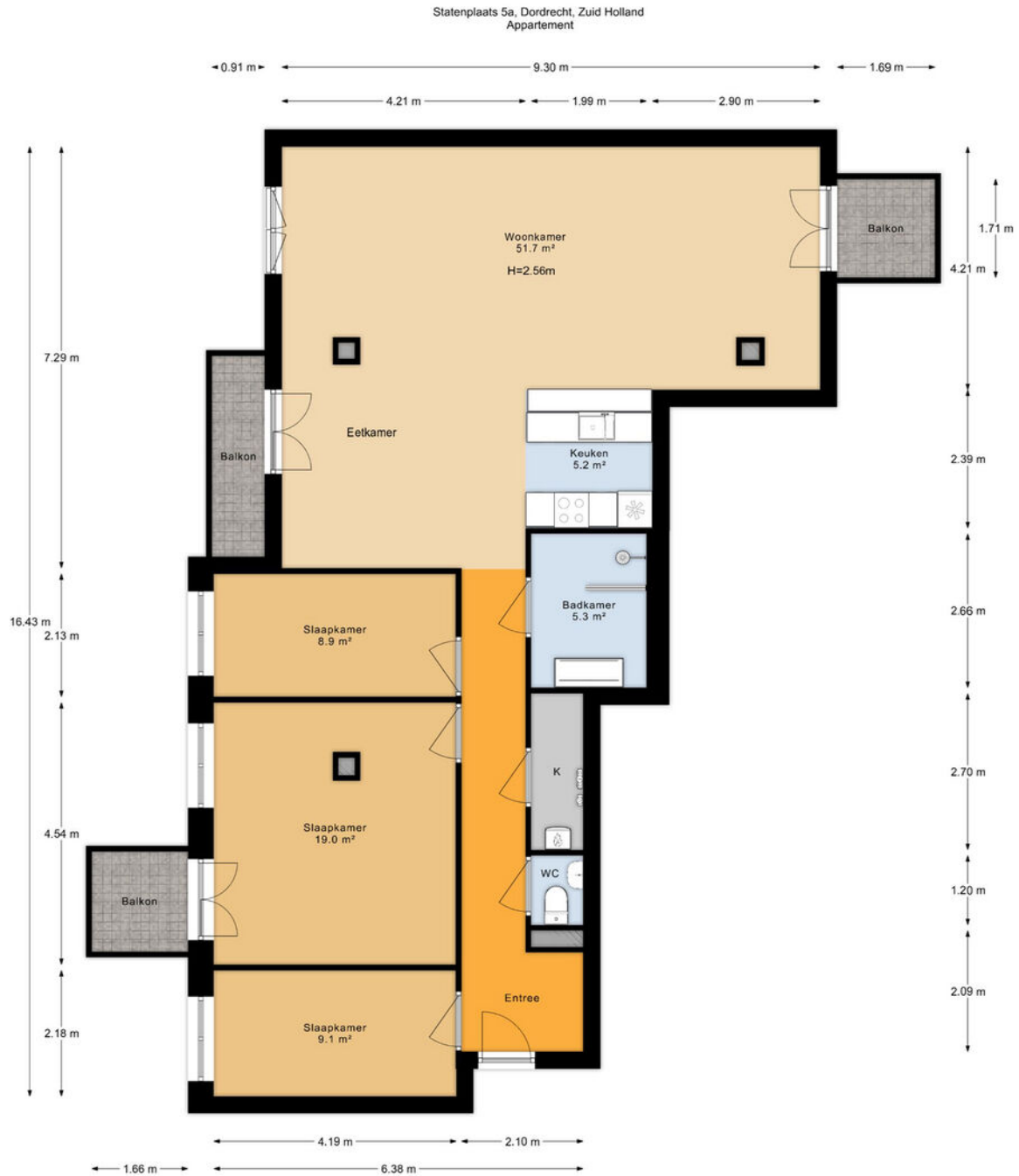




STADS WONEN!



Indeling appartement

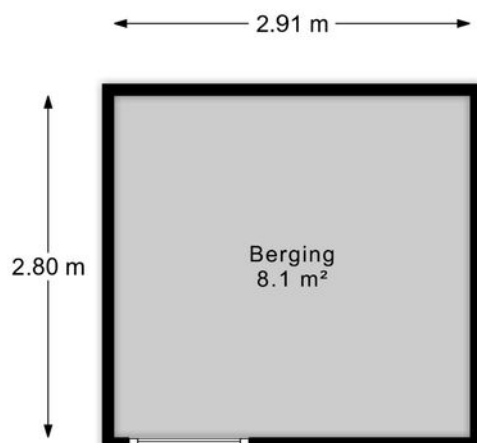


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



Berging

Statenplaats 5a, Dordrecht, Zuid Holland
Berging



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			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in de grootste slaapkamer			X
- Kasten in de huiskamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- bank			X
- eettafel			X
- Krukken bij keuken			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

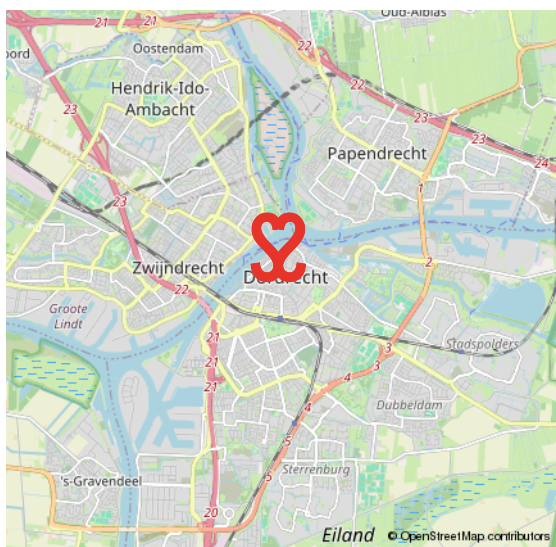
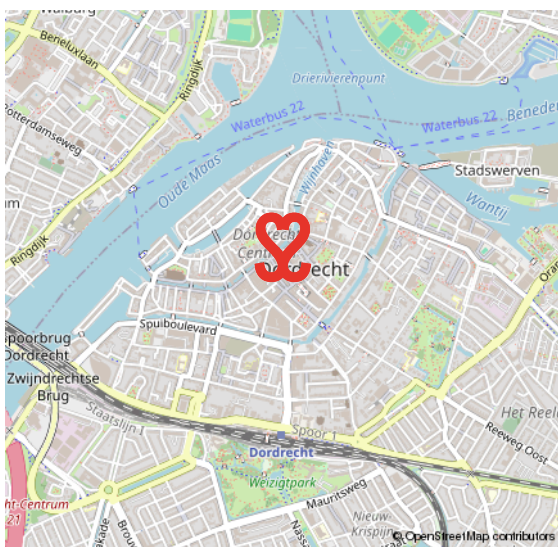
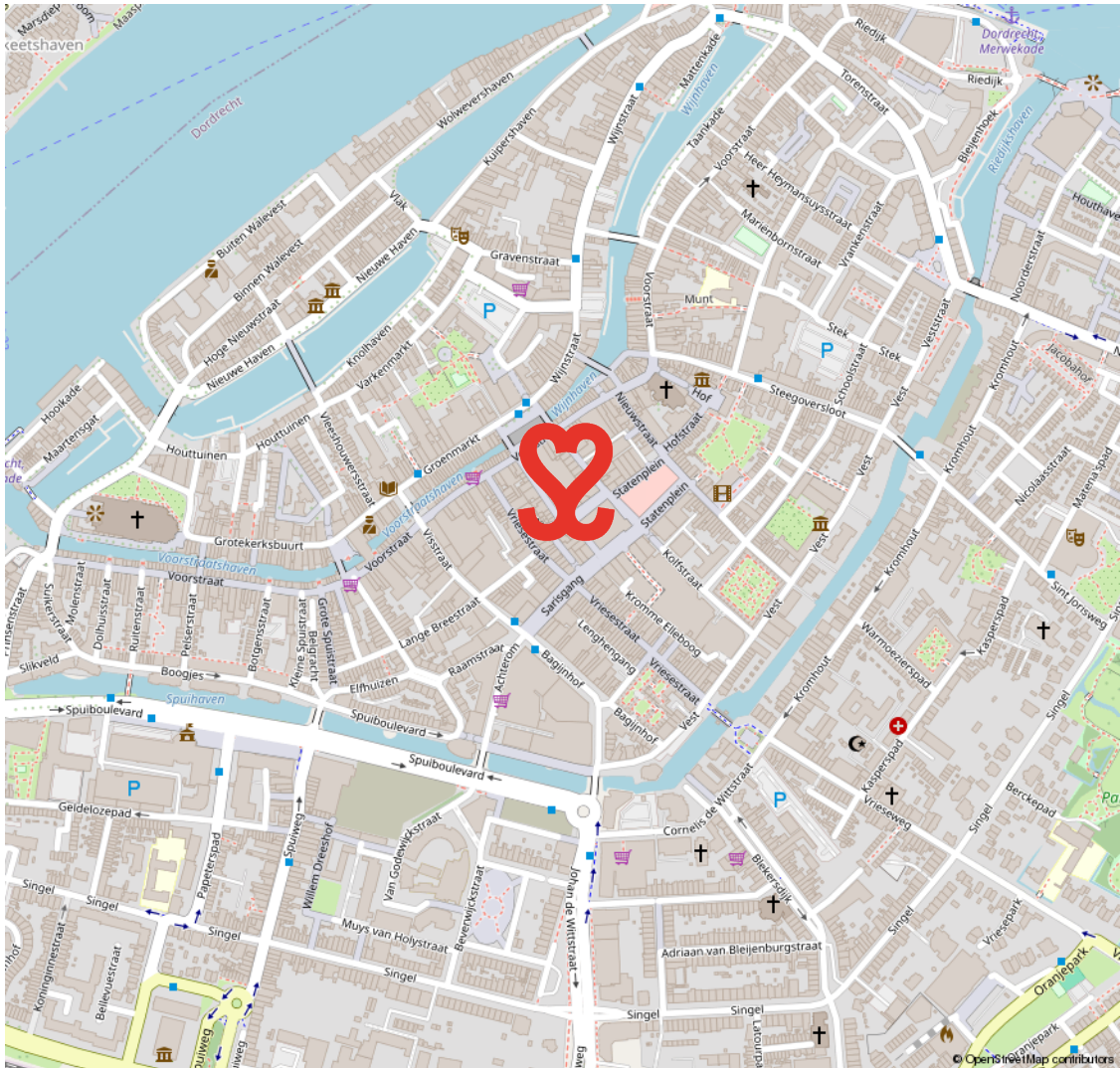


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 4363</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 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."



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

