



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**GENEMANSSTRAAT 17  
3312 LA 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

Púntje-gaaf gemoderniseerd jaren '30 gezinshuis met een heerlijke tuin, gelegen aan een zéér geliefde straat in de door groen omgeven wijk Het Reeland.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

87 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

154 m<sup>2</sup>

### INHOUD

396 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1933

### TUIN

achtertuint, voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 369.500 K.K.



GENEMANSSTRAAT 17, DORDRECHT

# SUPERTOF VERBOUWDE JAREN DERTIG WONING!

- deze (poort)woning biedt je vrijwel alles wat je als niet klussende woningzoeker in 'Het Reeland' wenst!
- karakteristieke jaren '30 woning, vanaf 2021 (behoudens de badkamer) gemoderniseerd en voorzien van strakke afwerkingen;
- herstelde fundering!
- begane grond met lichte woonkamer en moderne open keuken met spoeliland;
- 2 ruime slaapkamers, een kleinere (werk)kamer, balkon en de badkamer op de 1e verdieping;
- bergzolder op de 2e verdieping onder de kap;
- heerlijke achtertuin, zonnig op het noordwesten gelegen;
- goede isolatievoorzieningen zoals dak,- glas en (gedeeltelijke) muurisolatie;
- ligging in een groene omgeving in de wijk Reeland /Land van Valk, centraal t.o.v. scholen, stadscentrum, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 87 m<sup>2</sup>. Overige inpandige ruimte 7 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 396 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1933. Eigen grond 154 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, meterkast (met vernieuwde verdeelinstallatie), kelderkast en modern toilet met wandcloset, fonteintje, mechanische afzuiging en beton ciré wandafwerking.

Heerlijk lichte, doorzon woonkamer met erker (v.v. mooi verdiepte vensterbank met ombouw) aan de voorzijde en openslaande deuren aan de (achter)tuinzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken met schiereiland en wandopstelling. Het eiland beschikt over de spoelunit met combi-Quooker, vaatwasser en kastruimte. Het wandblok is uitgevoerd met een koel-/vriescombinatie, heteluchtoven, inductie kookplaat en strak gestucte afzuigschouw met open vakjes. De frontjes zijn in kalkgrijze kleurstelling en het werkblad is afgewerkt met beton ciré.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, trapopgang en toegang tot de 3 kamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde van de woning en extra breed doordat deze kamer doorloopt boven de poort. Deze kamer beschikt over vaste kastruimte en een sfeervolle erker.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, eveneens met vaste kastruimte en tevens toegang tot het balkon.

Slaapkamer 3, een kleinere (werk)kamer aan de voorzijde van de woning.

Badkamer (deels betegeld) aan de achterzijde, uitgevoerd met een douchecabine, toilet en wastafelmeubel.



GENEMANSSTRAAT 17, DORDRECHT

# WONEN IN ÉÉN VAN DE LEUKSTE STRAATJES IN HET REELAND

---

## Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevindt zich de bergzolder (hoogte circa 1,65m). Hier is tevens de opstelplaats van de wasapparatuur alsmede de cv-combiketel (merk Remeha Avanta HR uit 2011). Het behoort zéker tot de mogelijkheden om, middels een nokverhoging, een volwaardige (slaap)verdieping te realiseren.

## Tuin/berging:

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De voortuin is leuk aangelegd met een klein terras en groen. De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten (middag/avondzon!), is heerlijk diep en beschikt over een achterom, zonnescherm, buitenkraantje en houten berging (v.v. elektra).

## Algemeen:

Modernisering: In het jaar 2021 (en later) is de woning op vele fronten gemoderniseerd. Zo is onder andere de elektrische installatie vernieuwd en is de woning voorzien van nieuwe, strakke afwerkingen. Ook is het toilet vernieuwd alsmede de keuken welke is samengevoegd met de woonkamer.

## Vloerafwerking: begane grond met visgraat

parketvloer. Houten vloeren en laminaat ter plaatse van de verdieping.

Wand- en plafondaafwerking: de gehele woning is voorzien van modern glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Buitenschilderwerk: 2022.

Fundering: de fundering is hersteld in 2008.



## KENMERKEN

Energie label: C

Bouwjaar: 1933

Grondoppervlak: 154 m<sup>2</sup>

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht,  
sectie N, nummer 1815

Oplevering: in overleg



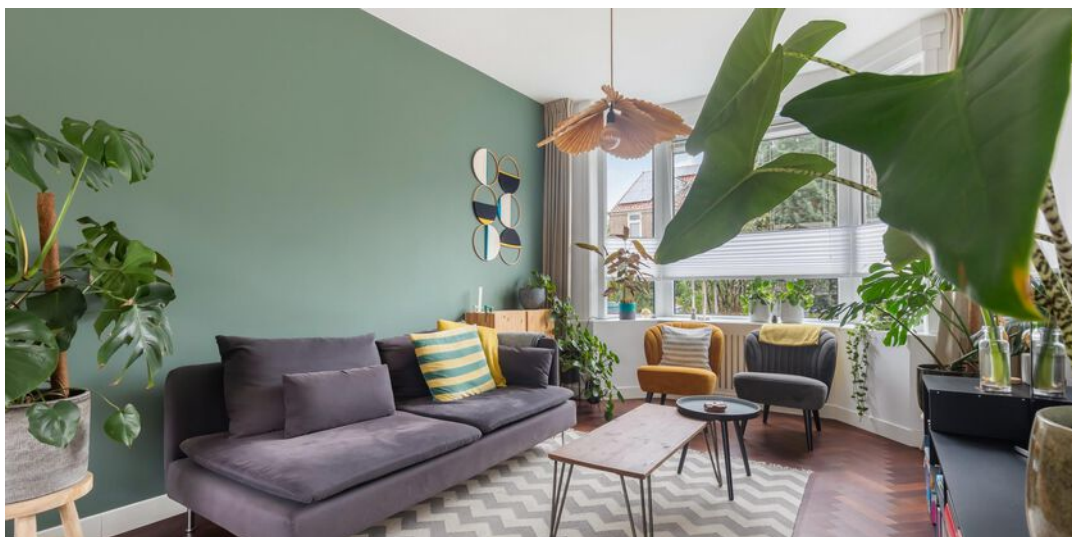
Françoise

## Françoise vertelt...

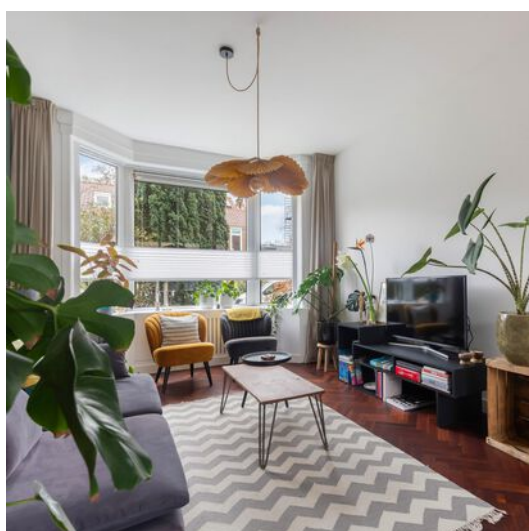
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?

Trek aan de bel, mail of chat met ons.



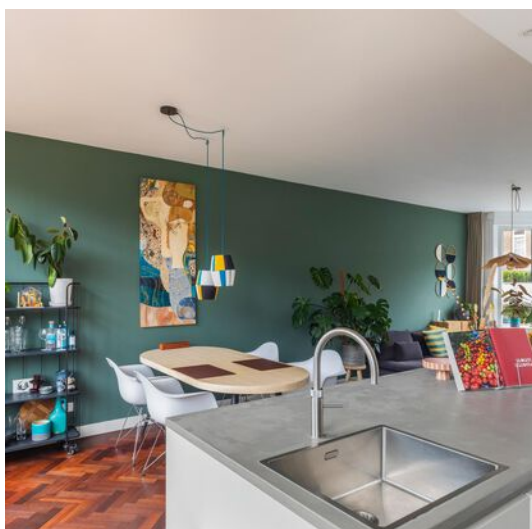
**SFEERVOLLE  
WOONKAMER MET  
ERKER EN  
OPENSLAANDE  
TUINDEUREN**









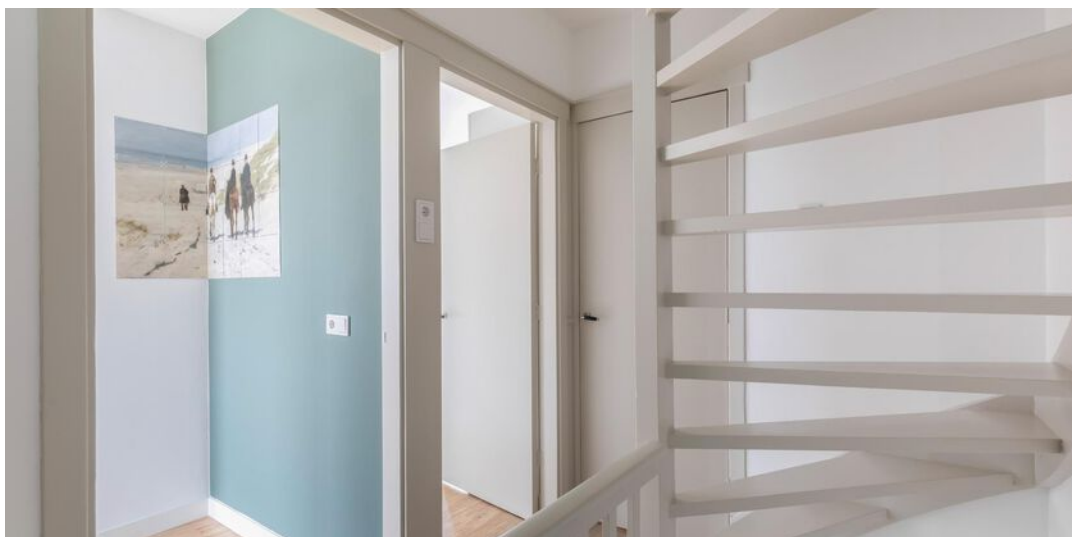


**WAT EEN  
DROOMKEUKEN!**

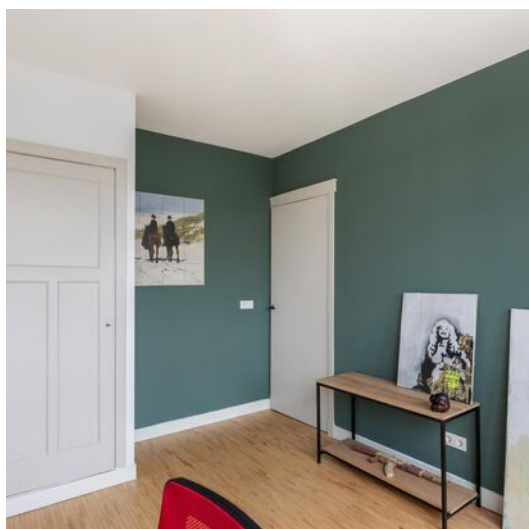








**DRIE SLAAPKAMERS  
(1 EXTRA BREED EN  
MET ERKER), BALKON  
EN BADKAMER OP DE  
1E VERDIEPING**



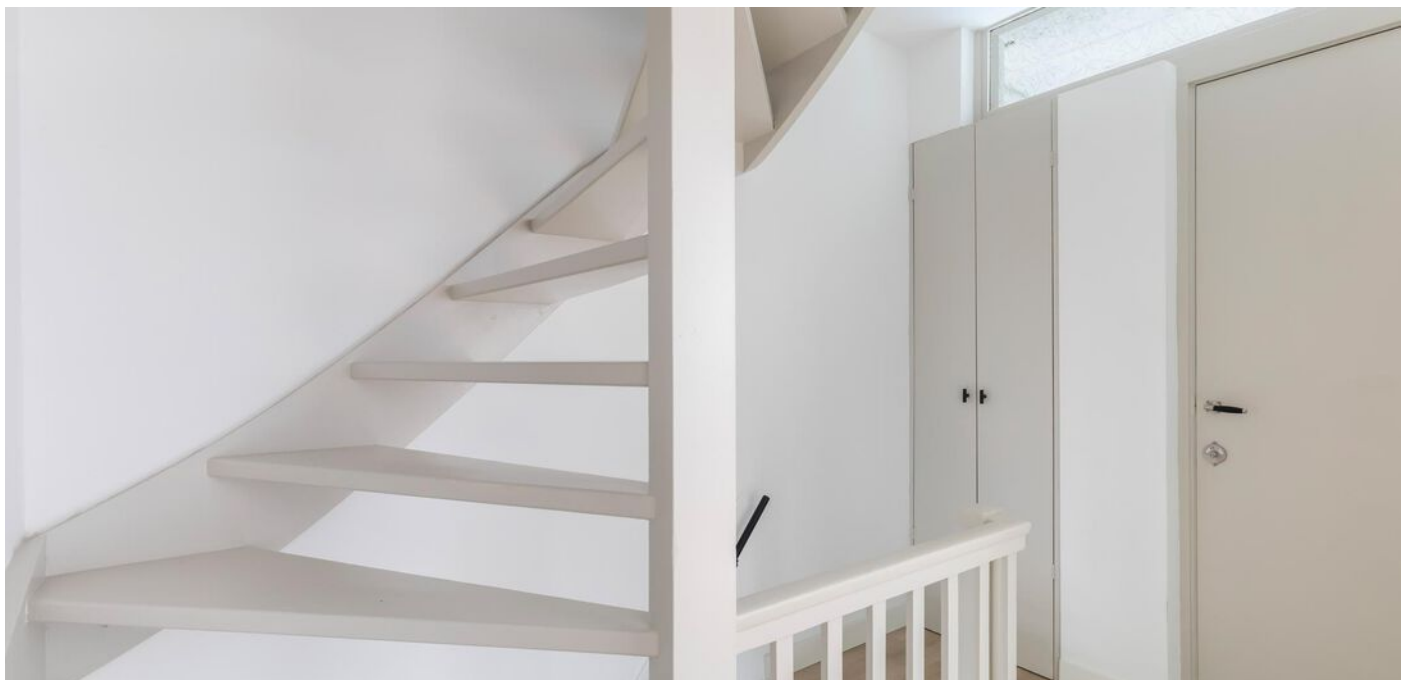








**VASTE TRAPOPGANG  
NAAR DE  
ZOLDERVERDIEPING  
(VOLOP BERGRUIMTE)**







**PRACHTIGE, BIJNA 12  
METER DIEPE TUIN  
MET BERGING EN  
ACHTEROM**



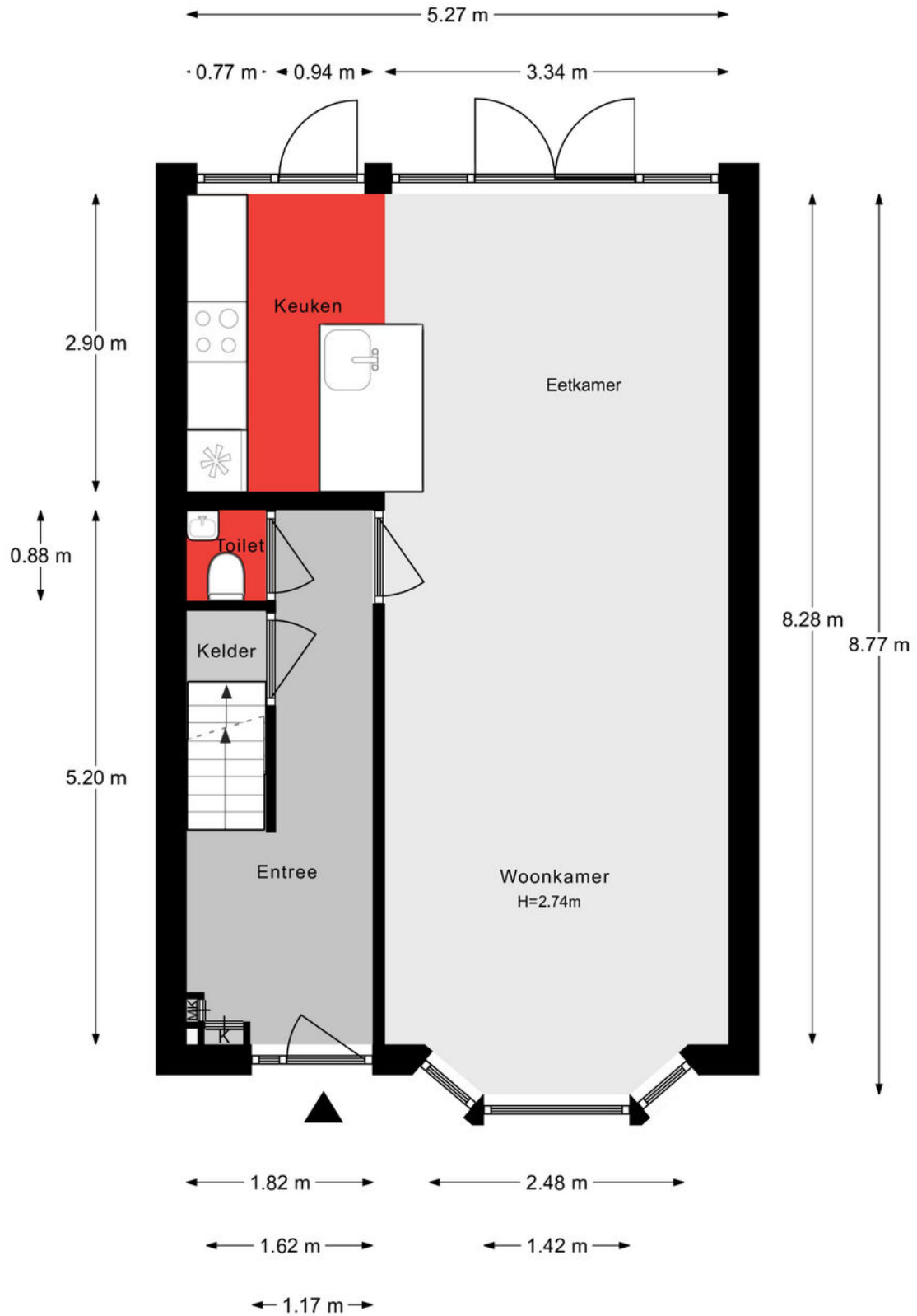








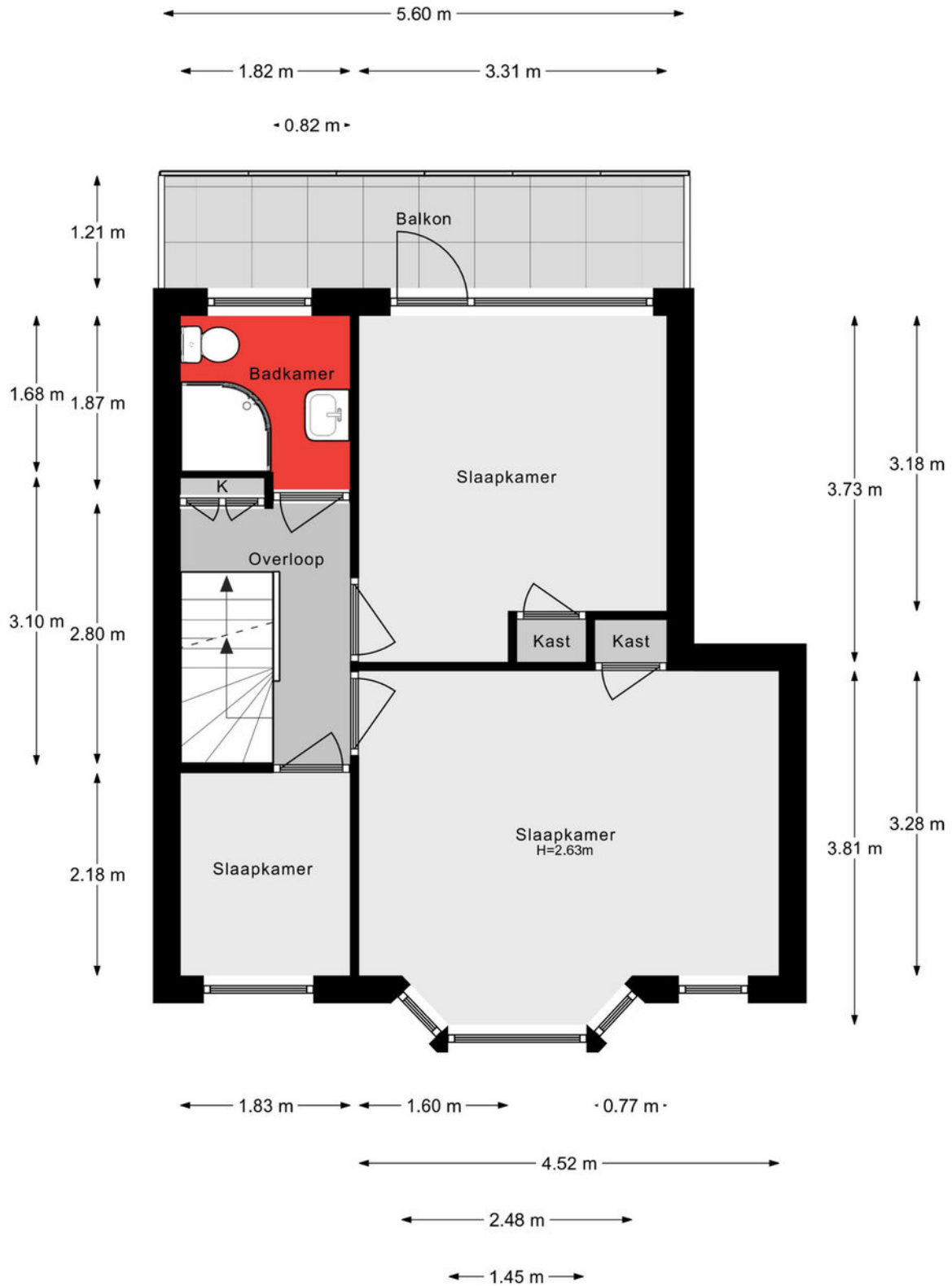
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

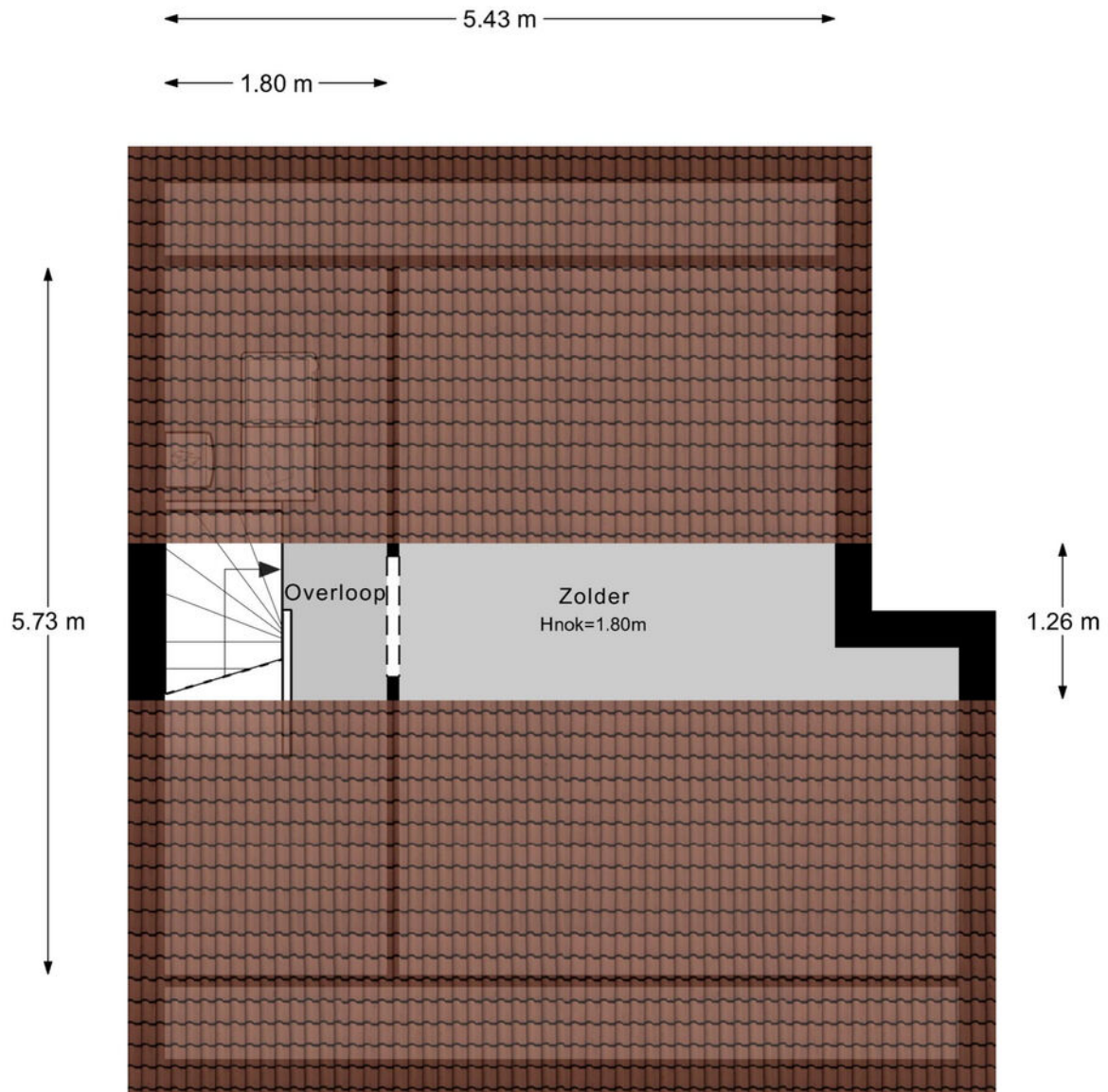


# 1e verdieping



Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend.

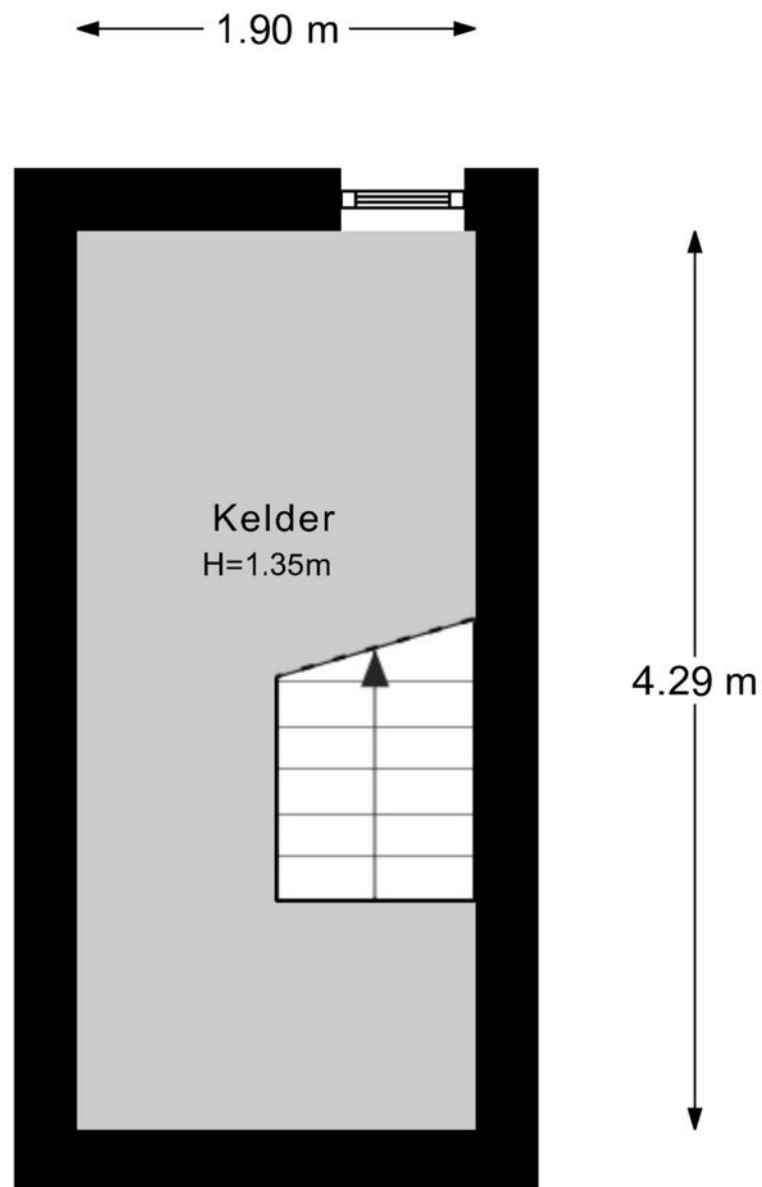
## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kelder



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>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in slaapkamer			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse voorzijde	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

**BLIJFT  
ACHTER**

**GAAT  
MEE**

**OVERNAME  
(MOGELIJK)**

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Palletbank achter in tuin (incl kussens)

X

- Zwevende parasol


X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



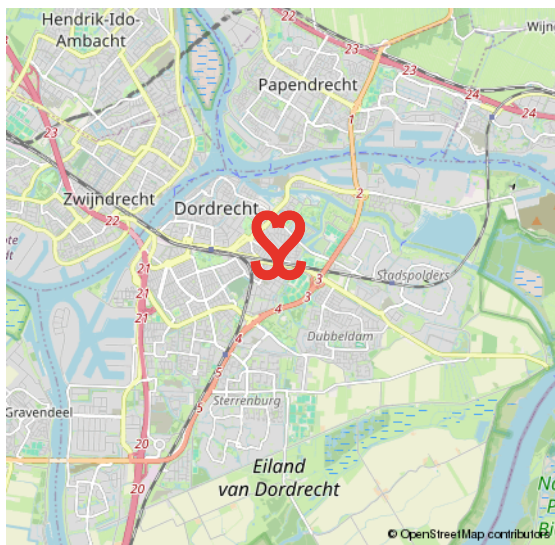
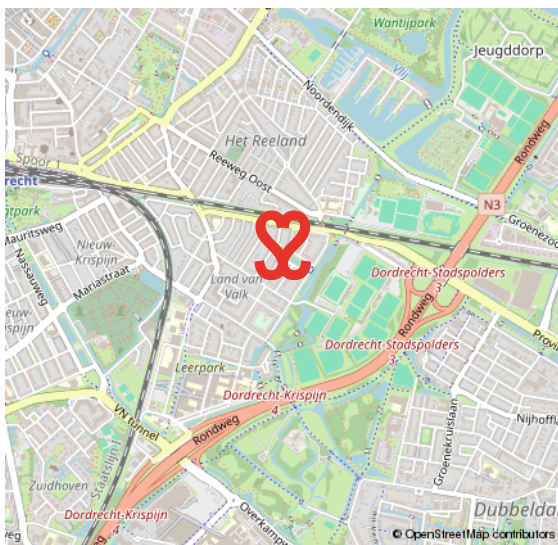
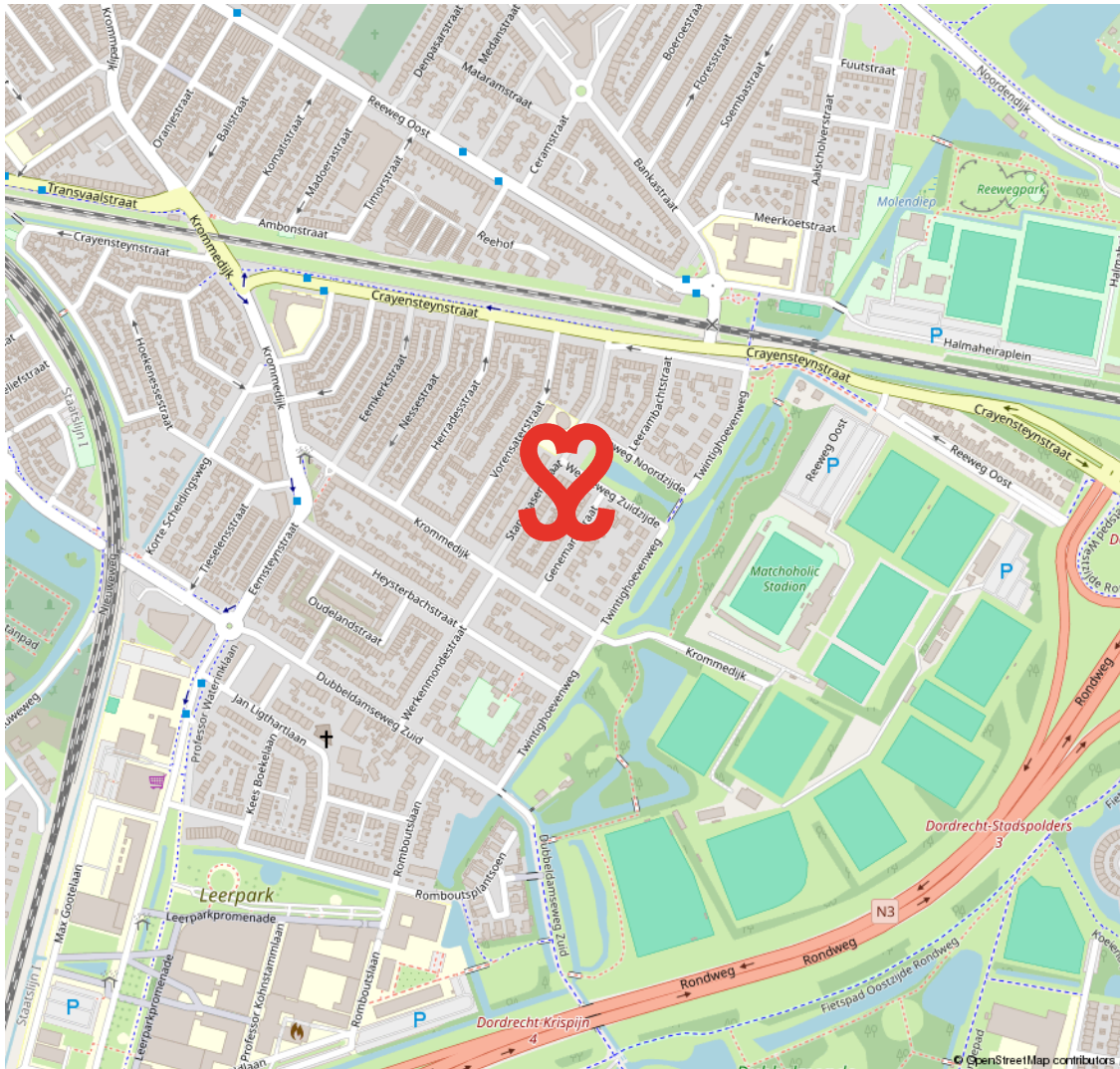
<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1815</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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





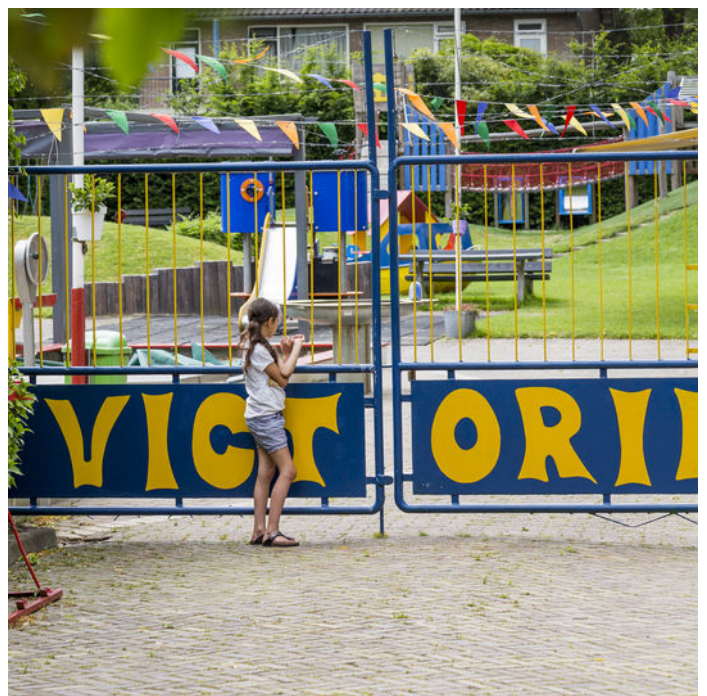
# LAND VAN VALK

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 (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://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 MAARRRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

