



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VOORSTRAAT 103 A
3311 EM 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. Spannendddddd. 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

Speels 2-kamer split level appartement met balkon in hartje centrum aan de culturele Voorstraat Noord.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

51 m²

INHOUD

181 m³

BOUWJAAR

1979

BUITENRUIMTE

balkon aan de achterzijde

PARKEREN

betaald parkeren, parkeervergunning

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 205.000 K.K.



VOORSTRAAT 103 A, DORDRECHT

HEERLIJK WONEN IN HARTJE CENTRUM!

.....

- gelegen in gewild kleinschalig complex aan de Voorstraat/Taankade;
- hartstikke leuk appartement voor o.a. starters!;
- lekker speels vanwege de niveauverschillen;
- lichte woonkamer met open keuken;
- slaapkamer met toegang naar het balkon aan de binnentuinzijde;
- badkamer met toilet, wastafel en bad-douchecombinatie;
- eigen berging alsmede een gezamenlijke fietsenberging in het complex;
- gemeenschappelijke binnentuin;
- in 2023 is het vrijwel het gehele appartement voorzien van HR++ glas;
- een 'coffee' to go bij Hazel, toffe kleding shoppen bij Rocking Items of een hapje eten bij het Magazijn, het is allemaal binnen handbereik;
- voorts gelegen nabij de waterbus, kernwinkelgebied, havengebied, cultuur en vele horecagelegenheden met terrasjes;
- woonoppervlak 51 m². Bruto inhoud 181 m³;
- bouwjaar 1979.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met brievenbussen- en bellentableau en toegang tot de binnentuin.

Derde woonlaag:

Entree met intercom.

Niveau -/-1

Woonkamer aan de Voorstraatzijde en een eenvoudige, open keuken. De keuken beschikt over de opstelplaats van de huurboiler (thans € 14,03 per maand), de wasmachine aansluiting en diverse losse apparatuur, te weten: oven, elektrische kookplaat, koelkast en afzuigkap.

Niveau -/-2

Tussenhal met de meterkast (7 groepen, aardlekschakelaar en hoofdschakelaar).

Slaapkamer aan de binnentuinzijde met schuifwandkast en balkon.

Badkamer met staand closet, wastafel en bad-douchecombinatie.

Tuin/berging:

Aan de buitenzijde naast de voordeur is een eigen berghok aanwezig. Het complex beschikt bovendien over een gezamenlijke binnentuin met fietsenberging.

Algemeen:

Vloerafwerking: de woonlaag is voorzien van een houten vloer, de slaapverdieping is voorzien van laminaat vloer.

Wandafwerking: voorzien van structuur wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met HR++ beglazing (2023).

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1979.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 171,85 exclusief € 86,00 voorschot stookkosten.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 2730, A-6.



KENMERKEN

- sfeervol, speels en veel lichtinval!
- woonkamer met uitzicht op de Voorstraat;
- eenvoudige, open keuken;
- slaapkamer en badkamer op niveau +/- 2;
- balkon aan de achterzijde én leuke gemeenschappelijke binnentuin;
- toplocatie in hartje centrum met alle voorzieningen binnen handbereik.

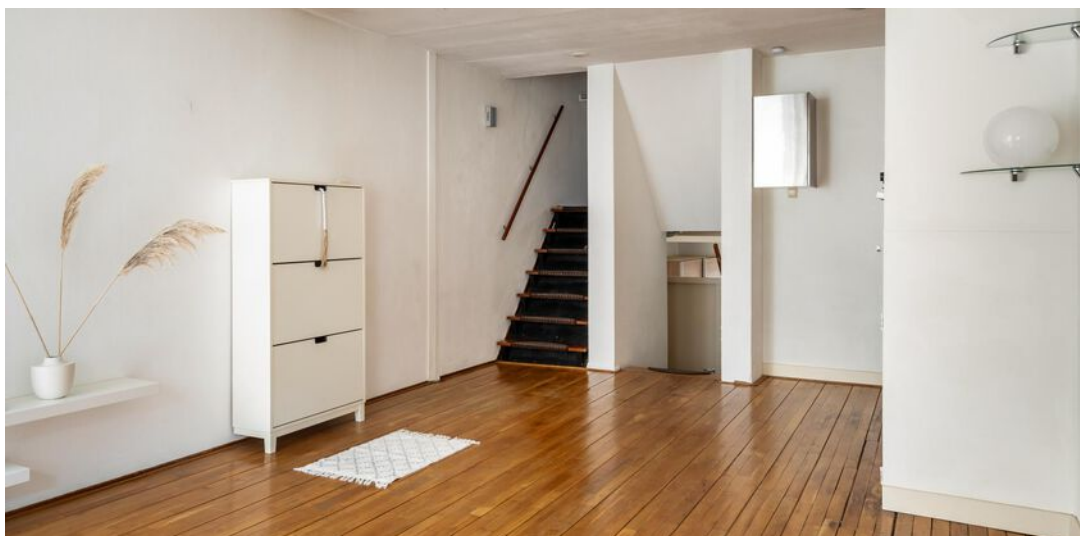
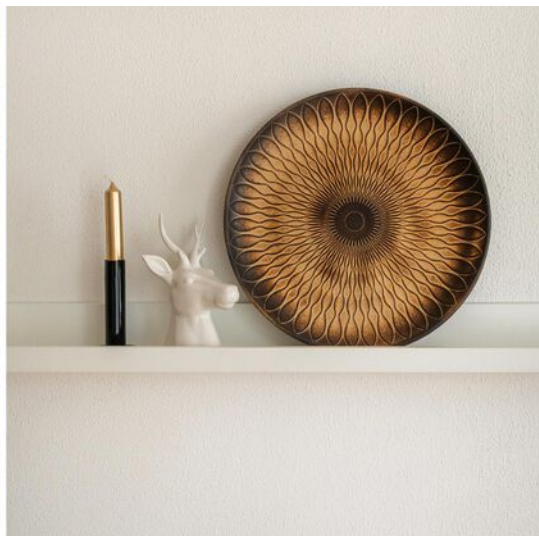


Françoise

Francoise vertelt...

Hoi! Ik ben Francoise, 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.





**EENVOUDIG
KEUKENBLOK**





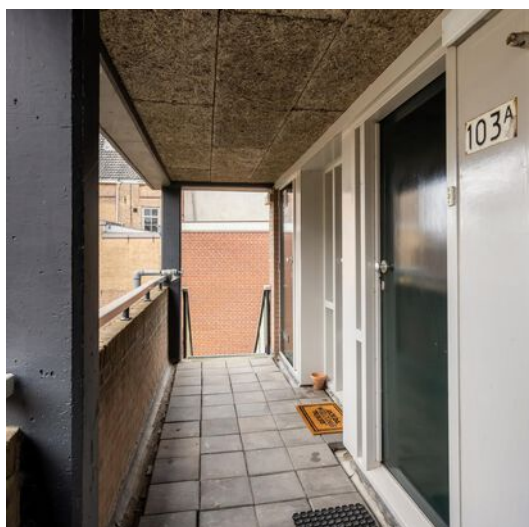
RUIME SLAAPKAMER MET BALKON







**GEZELLIGE
BINNENTUIN**





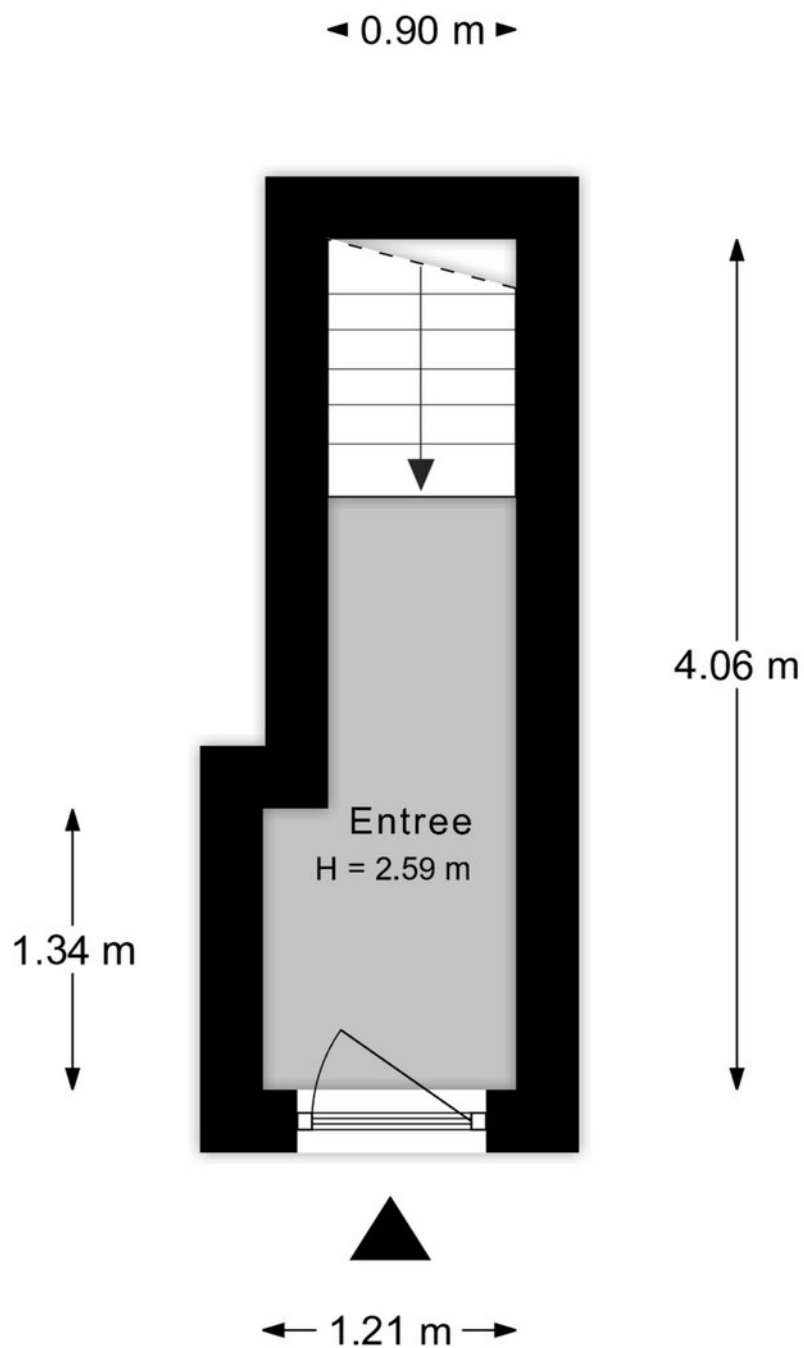




**TOPLOCATIE IN HET
HART VAN HET
CENTRUM!**

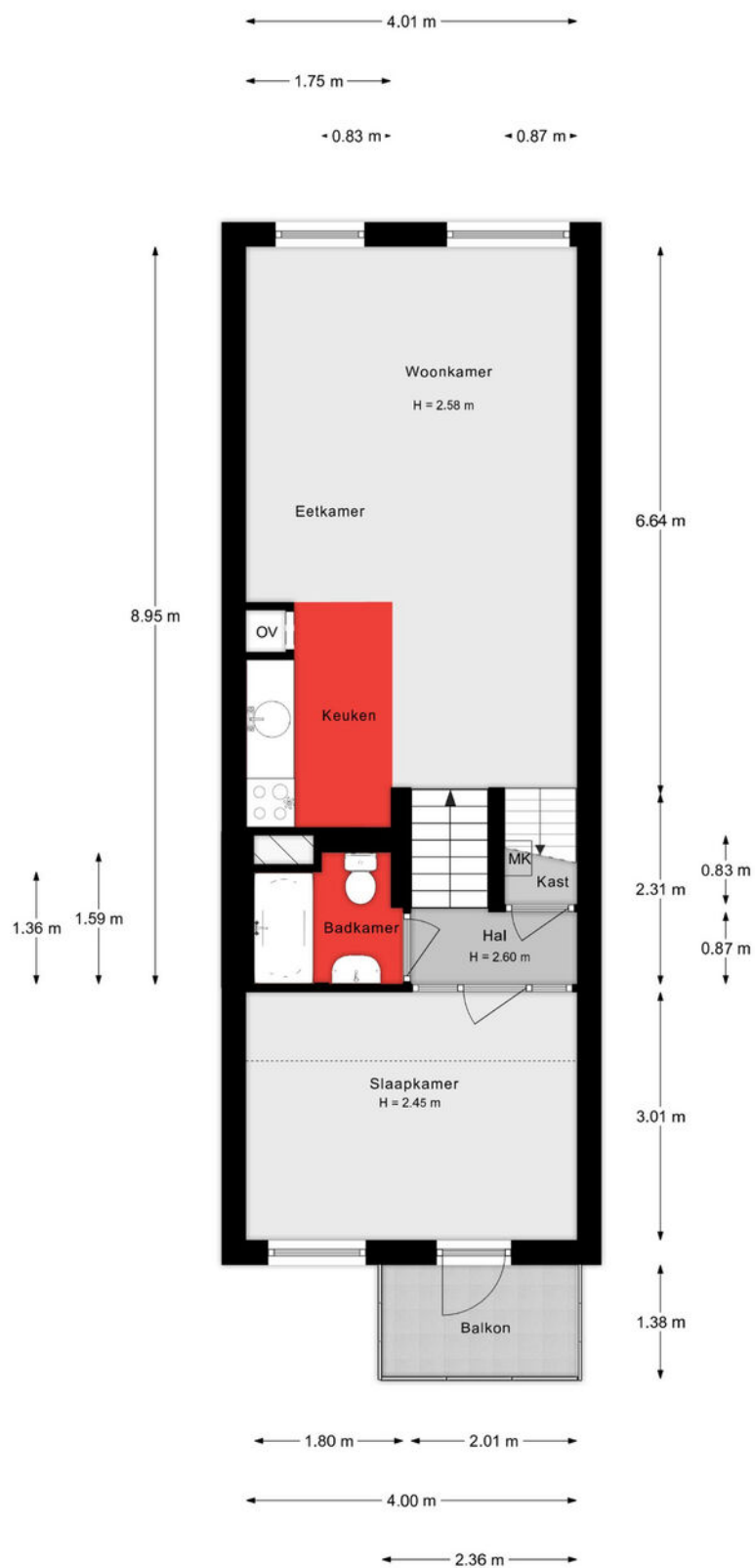


ENTREE



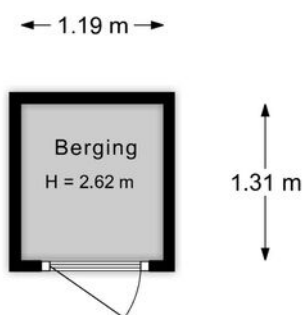
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING



Aan de plattegronden kunnen 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

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Overig - Contracten

Boiler: Ja

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

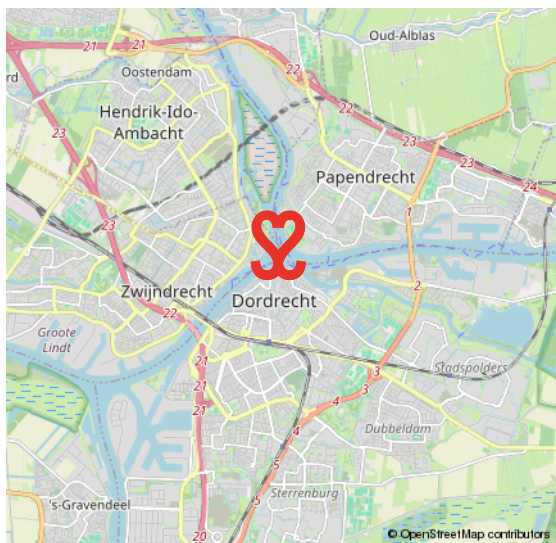
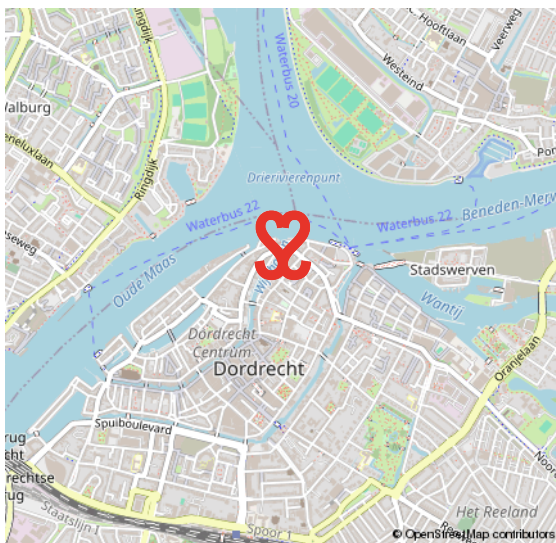
Sectie G

Perceel 2808

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.

kadaster

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 culturaanbod, 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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

