



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

VORENSATERSTRAAT 26
3312 NX DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://www.vijfvinkel.nl)

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

Betaalbaar wonen in het geliefde Reeland!
Leuke, te moderniseren, jaren dertig
eindwoning met drie slaapkamers, vliering
en achtertuin met berging en achterom.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

PERCELOPPERVLAKTE

117 m²

INHOUD

283 m³

BOUWJAAR

1932

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



VORENSATERSTRAAT 26, DORDRECHT

HANDEN UIT DE MOUWEN EN KLUSSEN MAAR!

- na negentig jaar woonplezier is het tijd om de sleutels over te dragen. Hoe bijzonder is dat!
- sfeervolle, lichte woonkamer en eenvoudige keuken op de begane grond
- drie slaapkamers en badkamer met toilet op de verdieping;
- bergvliering onder de nok;
- achtertuin op het zuidoosten met houten berging en achterom;
- de koper dient rekening te houden met moderniseringswerkzaamheden;
- gemoedelijke en kindvriendelijke woonomgeving;
- ligging in de wijk Reeland, 'Land van Valk', op korte afstand van het centrum, NS-station, winkels en meerdere scholen;;
- woonoppervlak 76 m². Bruto inhoud 283 m³;
- bouwjaar 1932. Eigen grond 117 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (modern met drie groepen en twee aardlekschakelaars), trapopgang, trapkast met cv-ketel (Remeha Avanta, 2021) en toiletruimte.

Ruime doorzon woonkamer met een mooie lichtinval via de grote raampartijen, open haard (niet in gebruik) en sfeervol balken plafond.

Dichte keuken aan de achterzijde voorzien van eenvoudige keukeninrichting met gas- en wasmachine aansluiting, deels betegelde wanden en toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar vliering.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met twee inbouwkasten.

Slaapkamer 3, eveneens aan de achterzijde en met vaste kastruimte.

Badkamer voorzijde voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, wastafel en toilet.

Vliering:

Gelegen boven de overloop op de eerste verdieping en bereikbaar via een luik en aluminium vlioztrap.

Tuin/berging:

Nette voortuin en op het zuidoosten gelegen achtertuin met buitenkraan. In de achtertuin bevindt zich een houten berging voorzien van elektra en met een deur naar het zijpad (achterom). De berging dient te worden vervangen.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat ter plaatse van de entree/hal. Parketvloer in de woonkamer. De overloop en grote slaapkamer aan de achterzijde zijn voorzien van vinyl. Tapijt op de overloop en de overige twee slaapkamers.

Wandafwerking: diverse wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas ter plaats van het vaste raam woonkamer achterzijde.

LICHTE DOORZON WOONKAMER

Buitenzonwering: de woonkamer is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescerm. Aan de voorzijde bevindt zich een handmatig bedienbaar zonnescerm.

Energielabel: F.

Bouwjaar: 1932.

Grondoppervlak: 117 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1721.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- kluswoning!
- gemoedelijke en rustige woonomgeving
- drie slaapkamers en bergzolder!
- leuke gezinswoning
- mooie lichtinval



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.







**EENVOUDIGE KEUKEN
MET TOEGANG NAAR
DE ACHTERTUIN**





**BESLOTEN
ACHTERTUIN
(ZUIDOOST) MET
HOUTEN BERGING
EN ACHTERROM**







**DRIE SLAAPKAMERS
EN EENVOUDIGE
BADKAMER OP DE
1E VERDIEPING**



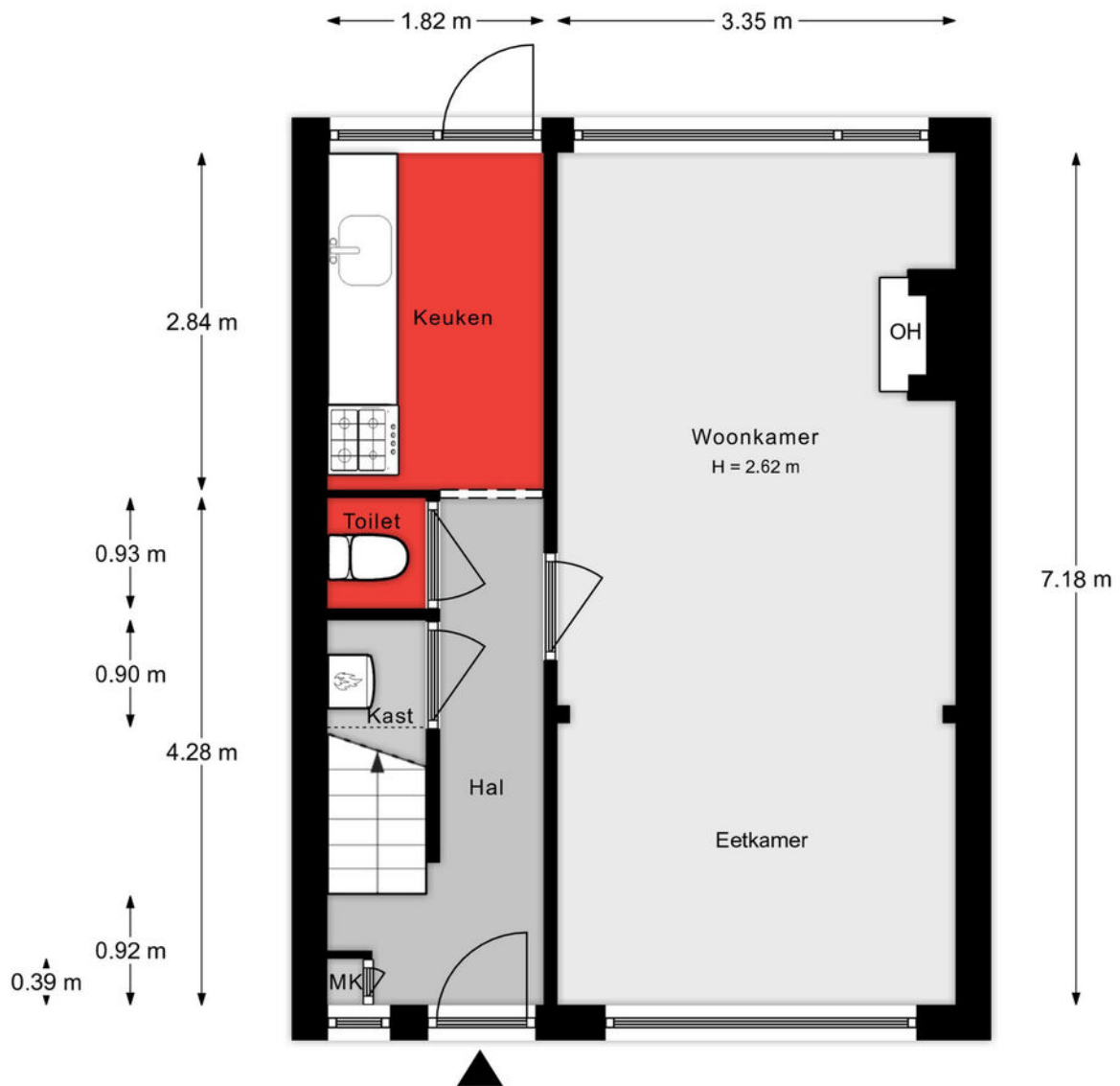




**BASISSCHOOL EN
SPEELTUIN BEIDEN
OM DE HOEK**



Begane grond



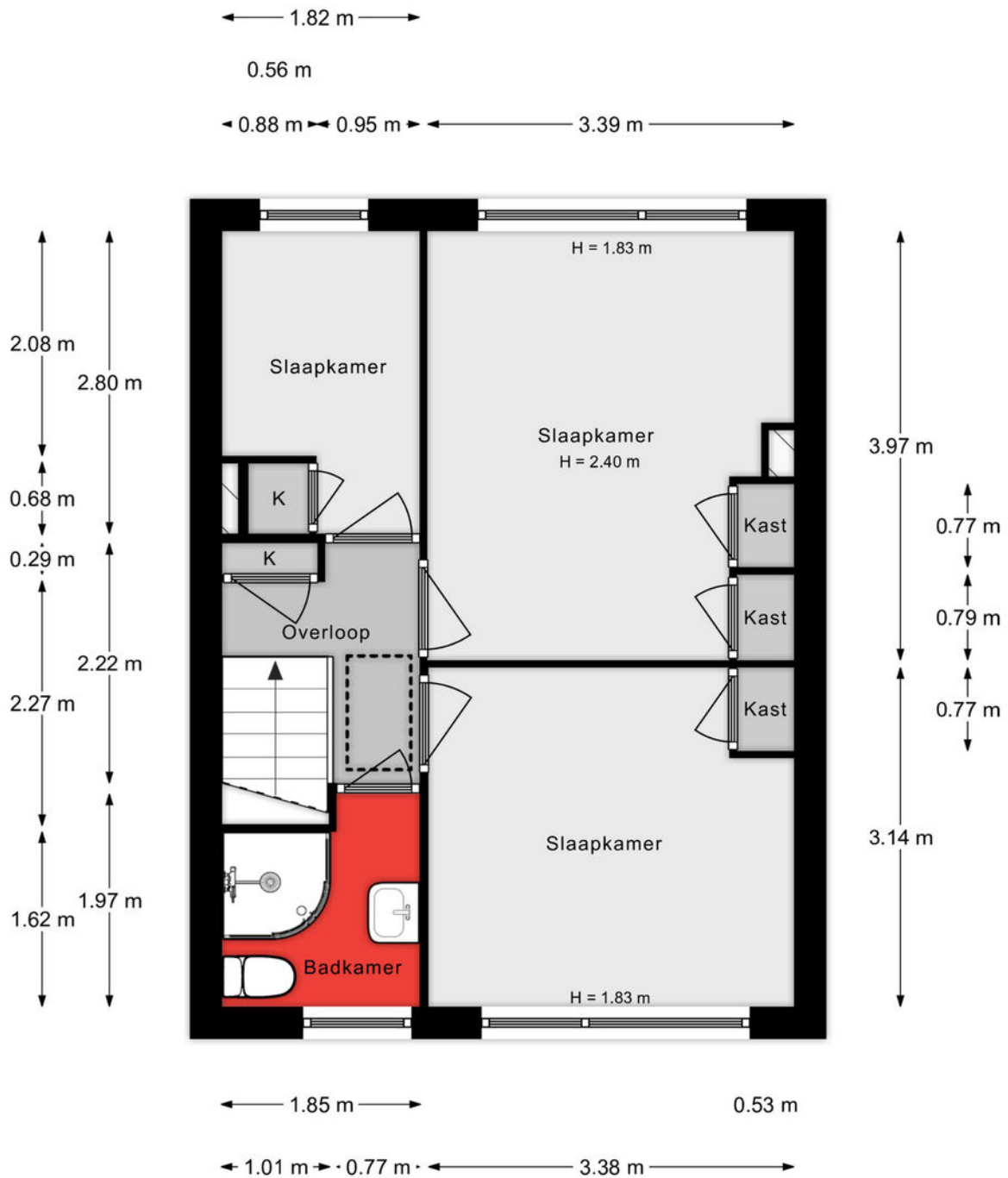
0.83 m 0.87 m

1.82 m

0.31 m

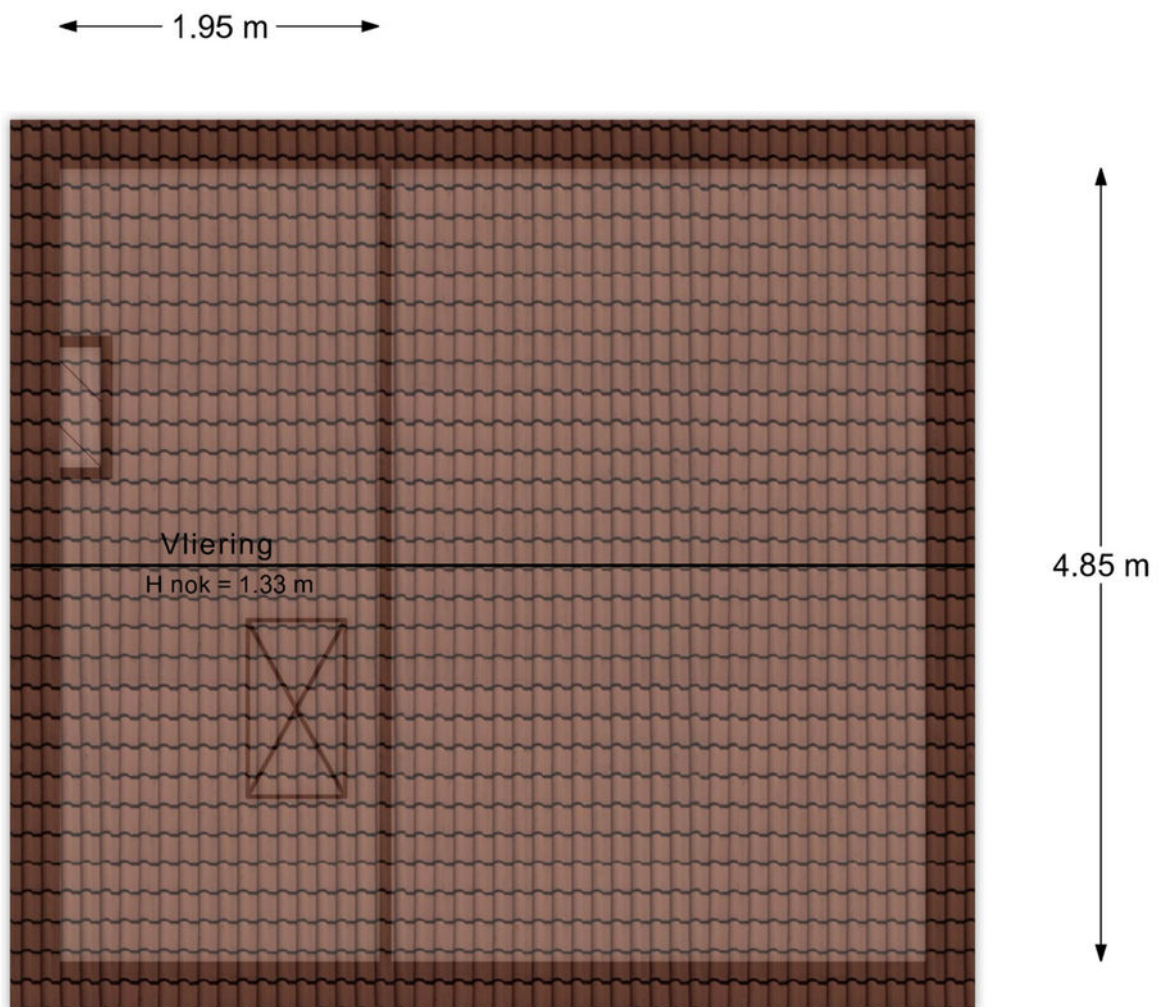
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

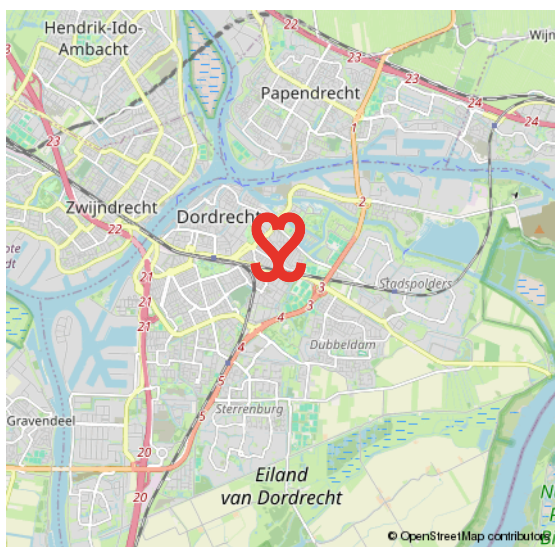
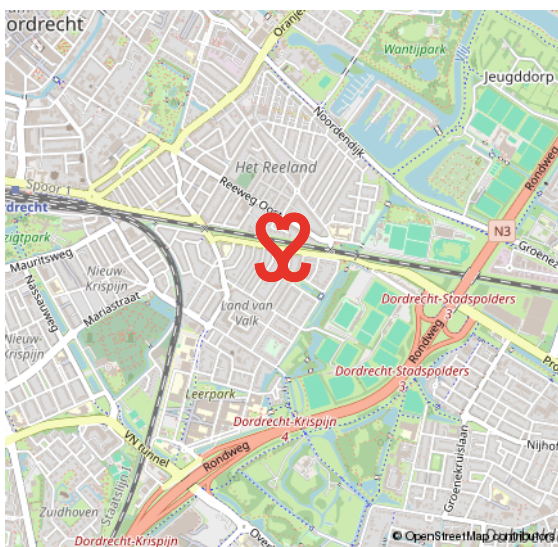
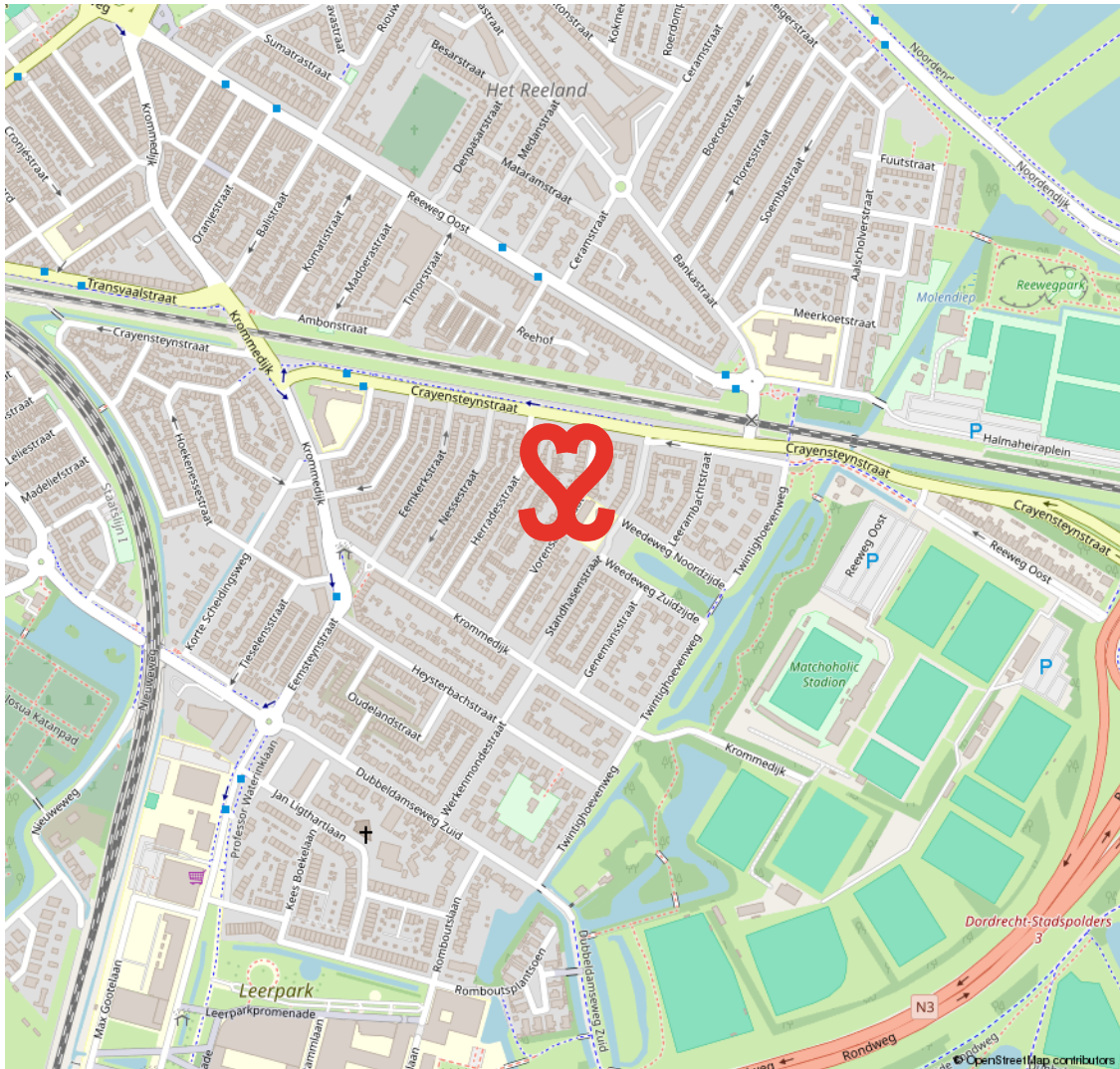


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1721	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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 (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)



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 TROÛÈL

