



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**KORTE BREESTRAAT 3 C
3311 ND DORDRECHT**

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

GAAF! Geheel recent gemoderniseerd en luxe uitgevoerd stadsappartement met een riante living, (dak)terras en 3 heel goede slaapkamers gelegen in het kernwinkelgebied!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

186 m²

INHOUD

562 m³

BOUWJAAR

-1906

BUITENRUIMTE

zonneterras

PARKEREN

betaald parkeren, parkeervergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 499.000 K.K.



KORTE BREESTRAAT 3 C, DORDRECHT

RUIM EN MODERN STADSAPPARTEMENT (TYPE MAISONNETTE) IN HET CENTRUM

- unieke en in 2022 héél stoer opgeknapte maisonnette op een toffe locatie in hartje centrum!
- woonverdieping met bijzonder royale woonkamer en een prachtige open keuken met eiland;
- 3 ruime slaapkamers en een compleet uitgevoerde badkamer op de verdieping;
- gaaf dakterras, bereikbaar vanuit de slaapkamer;
- turn-key! In de afgelopen 2 jaar op vrijwel alle fronten gemoderniseerd en voorzien van strakke afwerkingen en diverse luxe extra's;
- duurzaam energielabel A, onder andere voorzien van 6 zonnepanelen;
- fantastisch gelegen in het hart van het historisch centrum;
- restaurants, terrasjes, musea, NS-stations, het theater en winkelgebied binnen handbereik;
- woonoppervlak 186 m². Bruto inhoud 562 m³;
- bouwjaar omstreeks 1800.

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (13 groepen, drie aardlekschakelaars en hoofdschakelaar) en trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping:

Hal met moderne toiletruimte (2022).

Heerlijke leefruimte welke op diverse manieren in te delen is dankzij de speelse U-vorm. In de woonkamer bevindt zich een ruime trapkast en de moderne, open keuken welke praktisch is ingedeeld met leuk kookeiland en complete inrichting zoals o.a. een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, magnetron, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Tweede verdieping:

Overloop met kast voorzien van de wasmachineaansluiting, de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha, 2015) en de omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de achterzijde met ruime inloopkast, airco unit en grote schuifpui naar het dakterras.

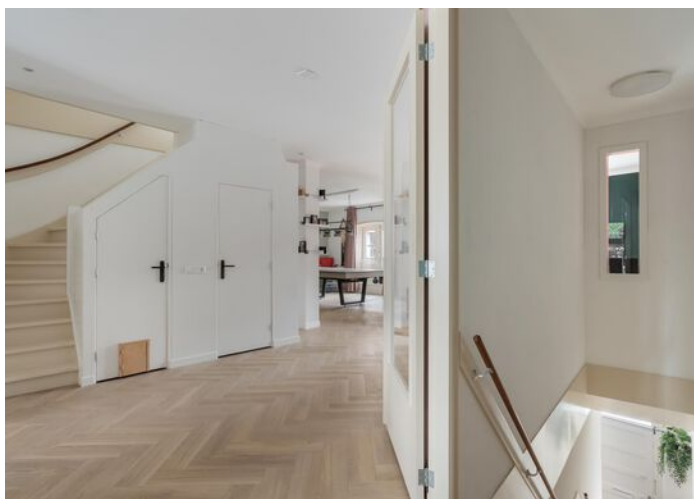
Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van dakraam.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van dakraam.

Moderne en complete badkamer, vernieuwd in 2022. De badkamer is voorzien van ruime inloopdouche, ligbad, wasmeubel, toilet en dakraam.

Terras:

Gaaf dakterras (ruim 18 m²) met berging.



Algemeen:

Vloerafwerking: de woonverdieping heeft een visgraat PVC vloer met vloerverwarming, de slaapverdieping is voorzien van laminaat.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Energie label: A.

Zonnepanelen: 6 zonnepanelen geplaatst in 2022.

WAT EEN BINNENKOMER!

Bouwjaar: omstreeks 1800.

Beeldbepalend pand: de fraaie voorgevel dateert nog van de voormalige distilleerderij H.C. Wyers.

Vereniging van Eigenaren: de VvE is 'slapend' maar onderhoud geschiedt in onderling overleg met de overige eigenaren (totaal 3 appartementen). De opstalverzekering is collectief geregeld, bijdrage thans € 800,- per jaar (ca. € 66,00 per maand).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4407, A-3.

Oplevering: in overleg / indicatie november 2024.



KENMERKEN

- inpakken & verhuizen maar!
- heerlijke leefruimte en royaal dakterras;
- vrijwel volledig gemoderniseerd;
- drie slaapkamers;
- topligging in hartje centrum, nabij alle wenselijke voorzieningen.



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.



**RUIME EN SPEELSE
U-VORM WOONKAMER**







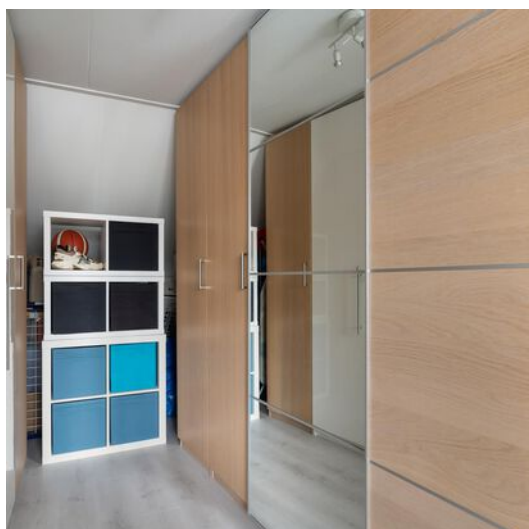
**DIVERSE ZITHOEKEN
MOGELIJK**

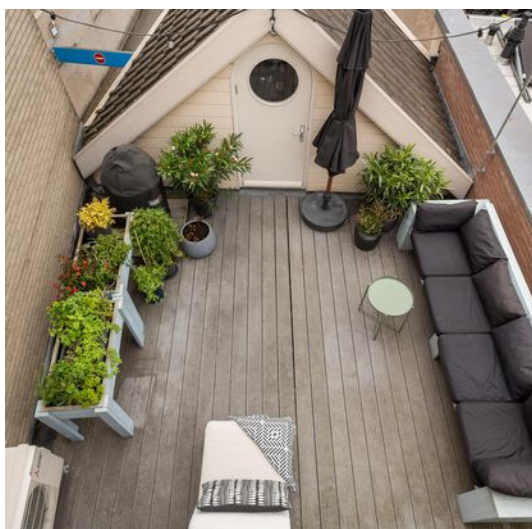






**SLAAPKAMER MET
INLOOPKAST ÉN
TOEGANG NAAR HET
DAKTERRAS**





**TOF DAKTERRAS MET
BERGING!**





**NOG TWEE EXTRA
SLAAPKAMERS EN
EEN LUXE BADKAMER**





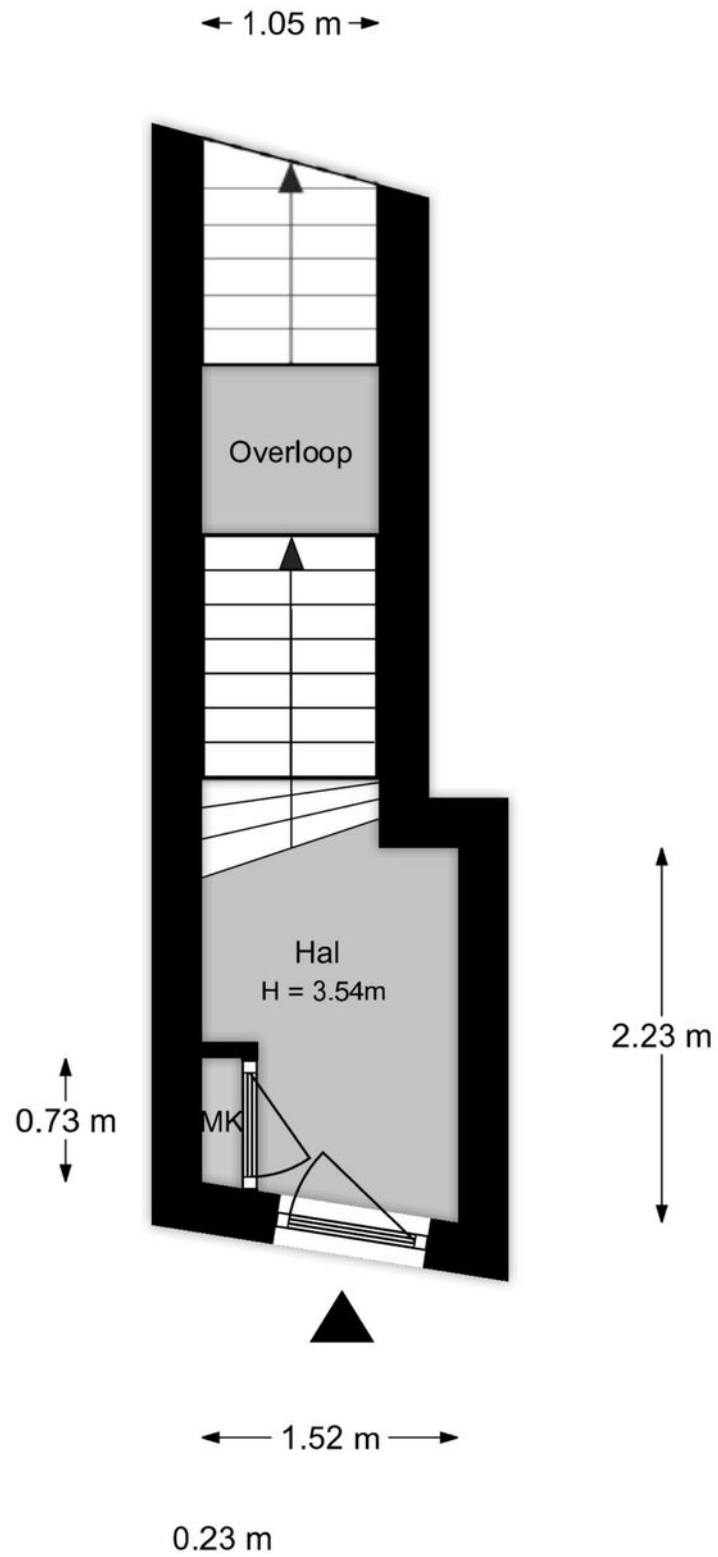




**GELEGEN IN HET
HISTORISCH
CENTRUM VAN
DORDRECHT**

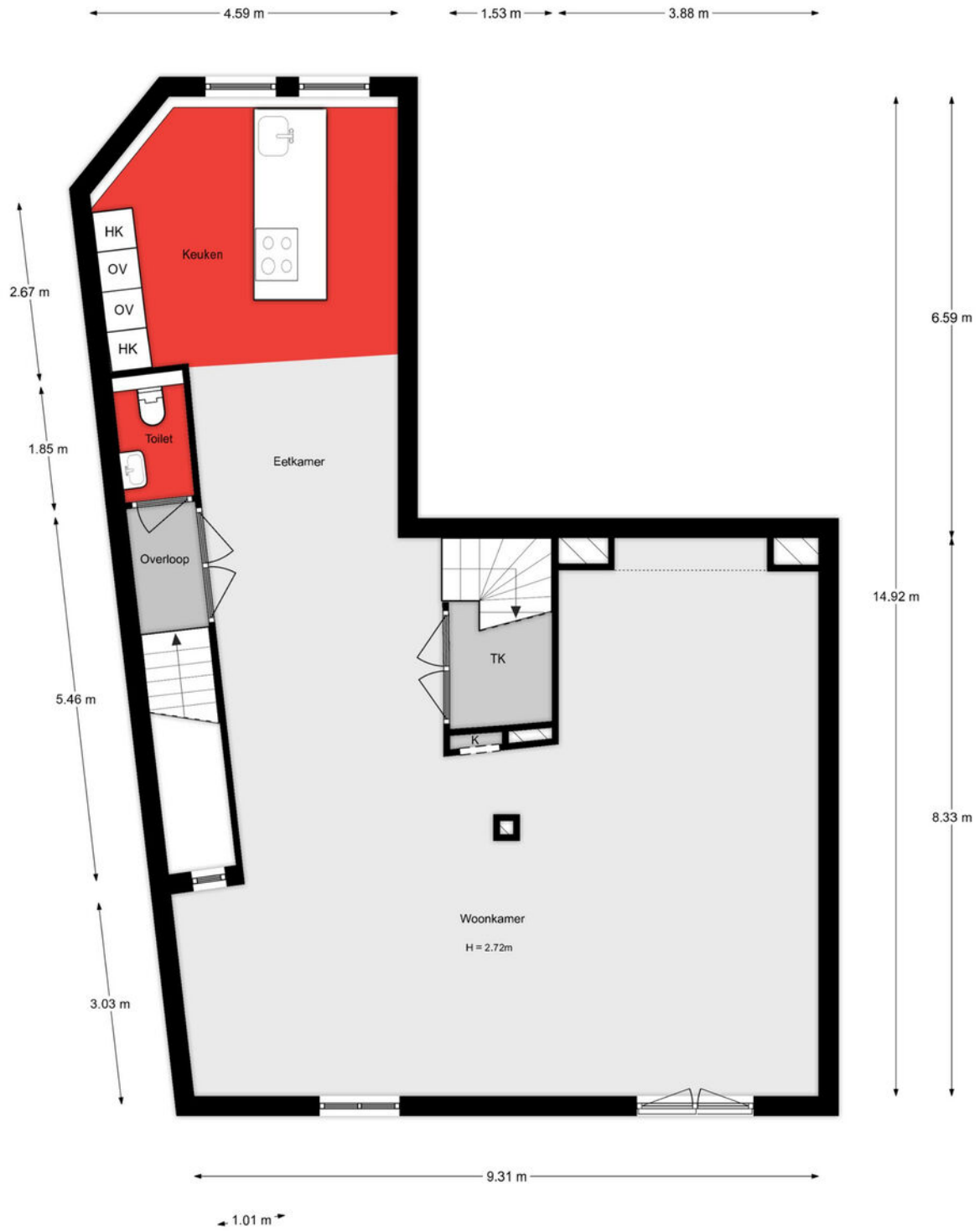


BINNENKOMST/HAL



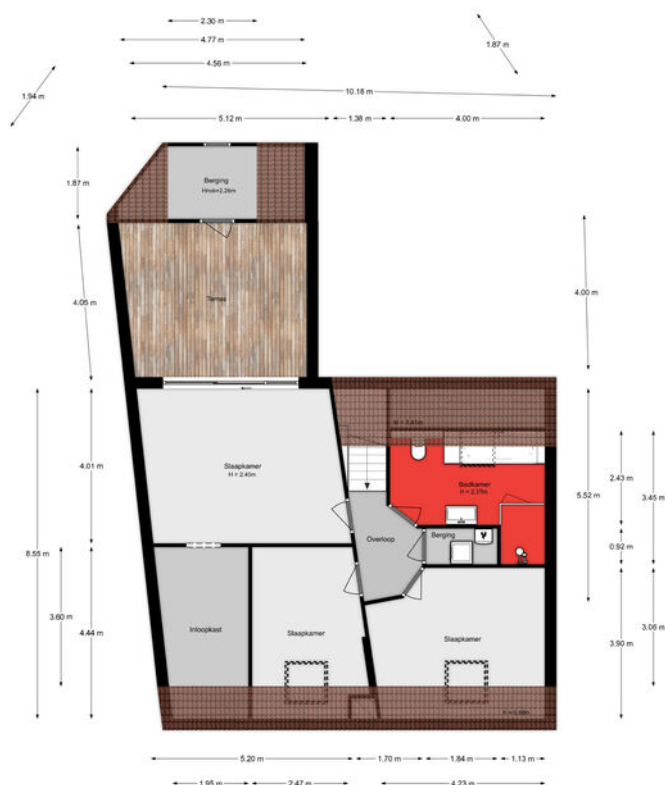
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

WOONVERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SLAAPVERDIEPING



Aan de platgronden 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 verhuist 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in de inloopkast aan de Master-Bedroom			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC Vloer	X		
Overig, te weten			
- Pooltafel 8ft, Buffalo Harlem			X
- Televisie Sony XR-77A80J			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenaccessoires, te weten			
- Lamp boven het Keuken-eiland			X
- Rolgordijnen 2x Keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
LED Snoerverlichting		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 500

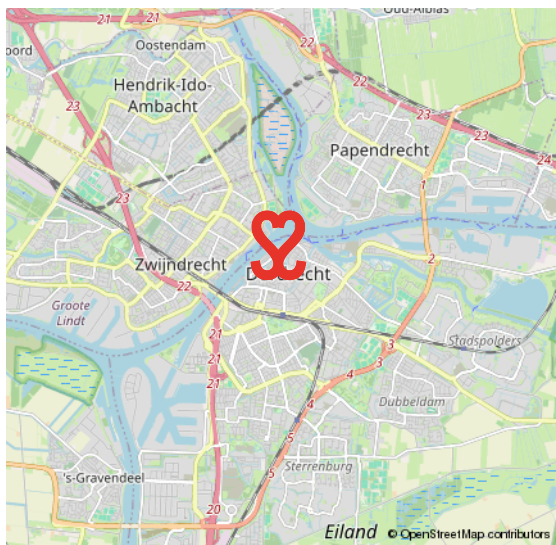
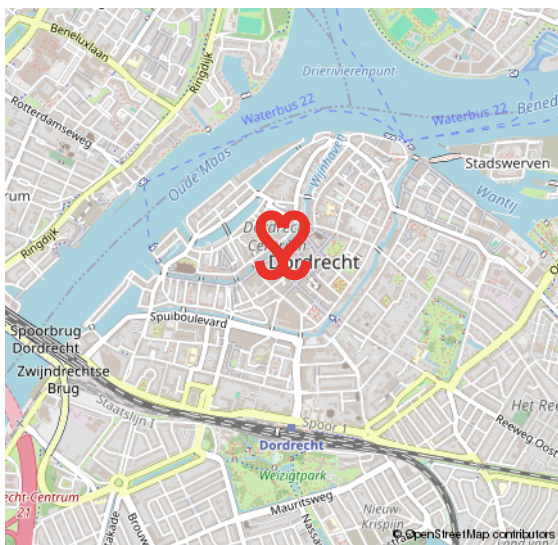
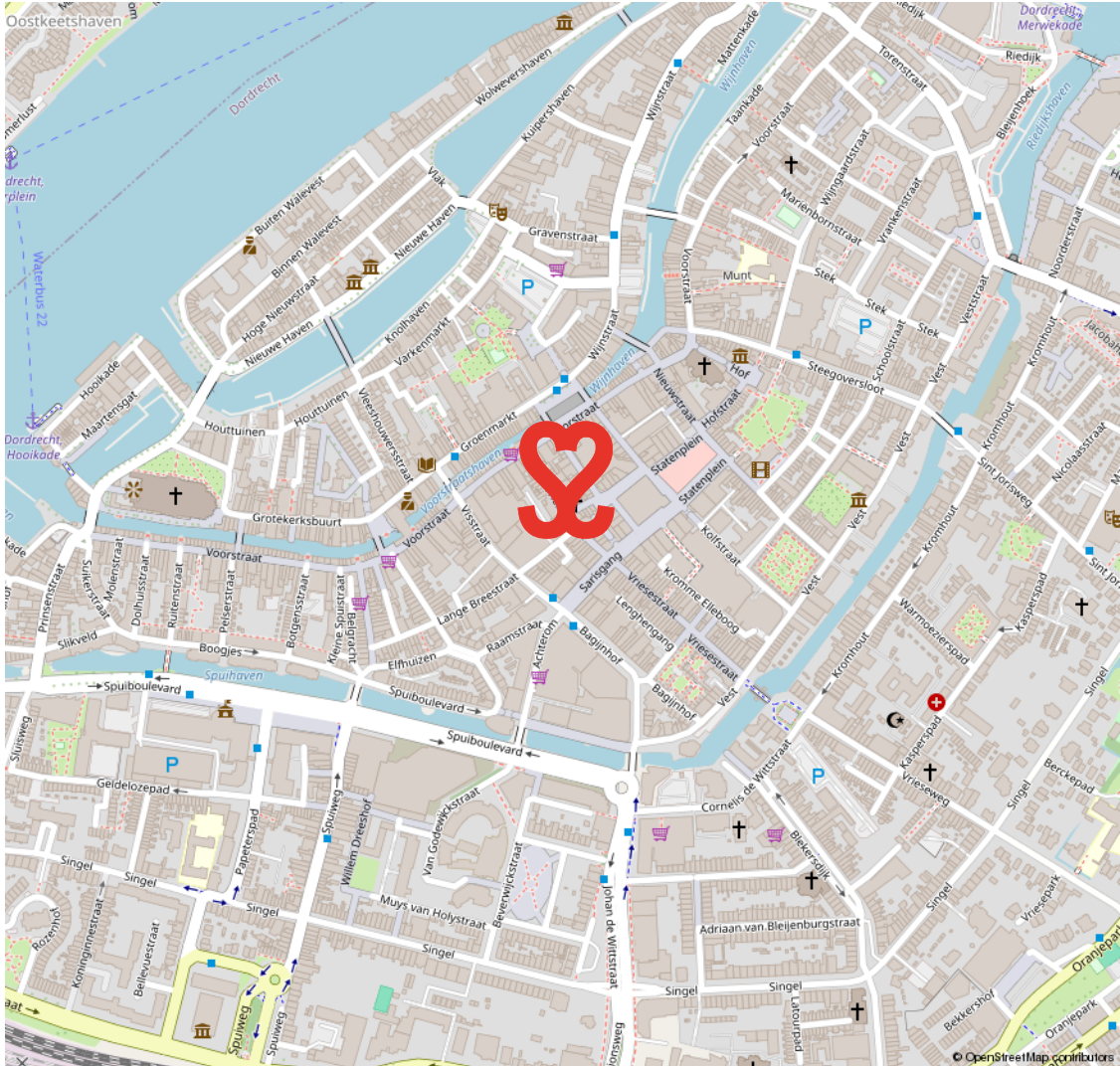
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie H
 Perceel 4373



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 maart 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)



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 TROSZÉL

