



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**PAUL KRUGERSTRAAT 34
3312 ES 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

Ruim wonen! Dichtbij de historische binnenstad vind je deze (voormalig dubbele) woning waar jij een energieke start kunt maken van jouw wooncarrière!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

126 m²

PERCELOPPERVLAKTE

81 m²

INHOUD

463 m³

BOUWJAAR

1902

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000,- K.K.



PAUL KRUGERSTRAAT 34, DORDRECHT

RUIME GEZINSWONING DICHTBIJ ALLE WENSELIJKE CENTRUMVOORZIENINGEN

- achter deze karakteristieke voorgevel gaat veel woonruimte schuil;
- het grotere type woning mét tuin in deze gezellige straat;
- inwendig geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- begane grond met doorzon woonkamer en dichte keuken;
- 2 grote slaapkamers, berg-/kastenkamer en de badkamer op de 1e verdieping;
- forse ruimte onder de hoge kap, thans bestaande uit 2 ruimtes maar gemakkelijk op te splitsen;
- voorzien van kunststof en houten kozijnen met (grotendeels) dubbele beglazing;
- aan de rand van het centrum in een rustige, karakteristieke straat;
- op loopafstand van het NS-station, park Merwesteyn, buurtwinkels en vele overige (centrum)voorzieningen;
- woonoppervlak 126 m². Bruto inhoud 463 m³;
- bouwjaar 1902. Eigen grond 81 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), trapkast, toilet met fonteintje en toegang tot de keuken en de woonkamer.

Doorzon woonkamer welke vroeger bestond uit een voorkamer, achterkamer en alkoof maar thans één grote open kamer is met een heerlijk hoog plafond.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de dichte keuken. De keuken is voorzien van een eenvoudig wandblok en vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met paneeldeuren en kast met opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2020).

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning met toegang tot een ruime inloopkast/kastenkamer alsmede de open trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 2 is een ruime kamer met ornamentenplafond en inzetkast en is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is te bereiken via de badkamer. De ruime badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning, is gedateerd en beschikt over een douche, toilet en wasmeubel.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping bevindt zich onder de kap en heeft een grote open voorzolder alsmede een kamer aan de achterzijde. De kap is ongeïsoleerd en de hoge nok is open/in zicht. In het zijdakvlak is een Velux dakraam aanwezig en ook bevindt zich op de voorzolder de opstelling voor wasapparatuur en een wastafeltje. Op gemakkelijke wijze is de voorzolder nog op te splitsen in 2 kamers.

Tuin:

De woning beschikt over een beschutte, omsloten achtertuin met overkapping.

Algemeen:

Vloerafwerking: vinyl vloerafwerking op de begane grond. Laminaat en tapijt op de 1e verdieping en 2e verdieping met houten vloerplanken.

Wandafwerking: voornamelijk structuurverf en behang als wandafwerking.



Kozijnen/beglazing: Houten kozijnen op de begane grond en kunststof kozijnen op de verdiepingen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Fundering: de woning is "op staal" gefundeerd.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2006.

Oplevering: in overleg.



ENTREE/HAL MET TRAPOGANG EN TOEGANG NAAR DE WOONKAMER EN DE KEUKEN





KENMERKEN

Woonoppervlak: 126 m²

Energie label: D

Bouwjaar: 1902

Grondoppervlak: 81 m²

Wijk: Het Reeland (Transvaalbuurt)



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.



**HEERLIJK LICHTE,
DOORZON
WOONKAMER**







**DICHTE KEUKEN AAN
DE ACHTERZIJDE**







**OMSLOTEN TUIN MET
OVERKAPPING**









**1E VERDIEPING MET
BADKAMER, 2
SLAAPKAMERS EN
EEN TUSSENKAMER**









ZOLDERVERDIEPING
ONDER DE HOGE
OPEN NOK



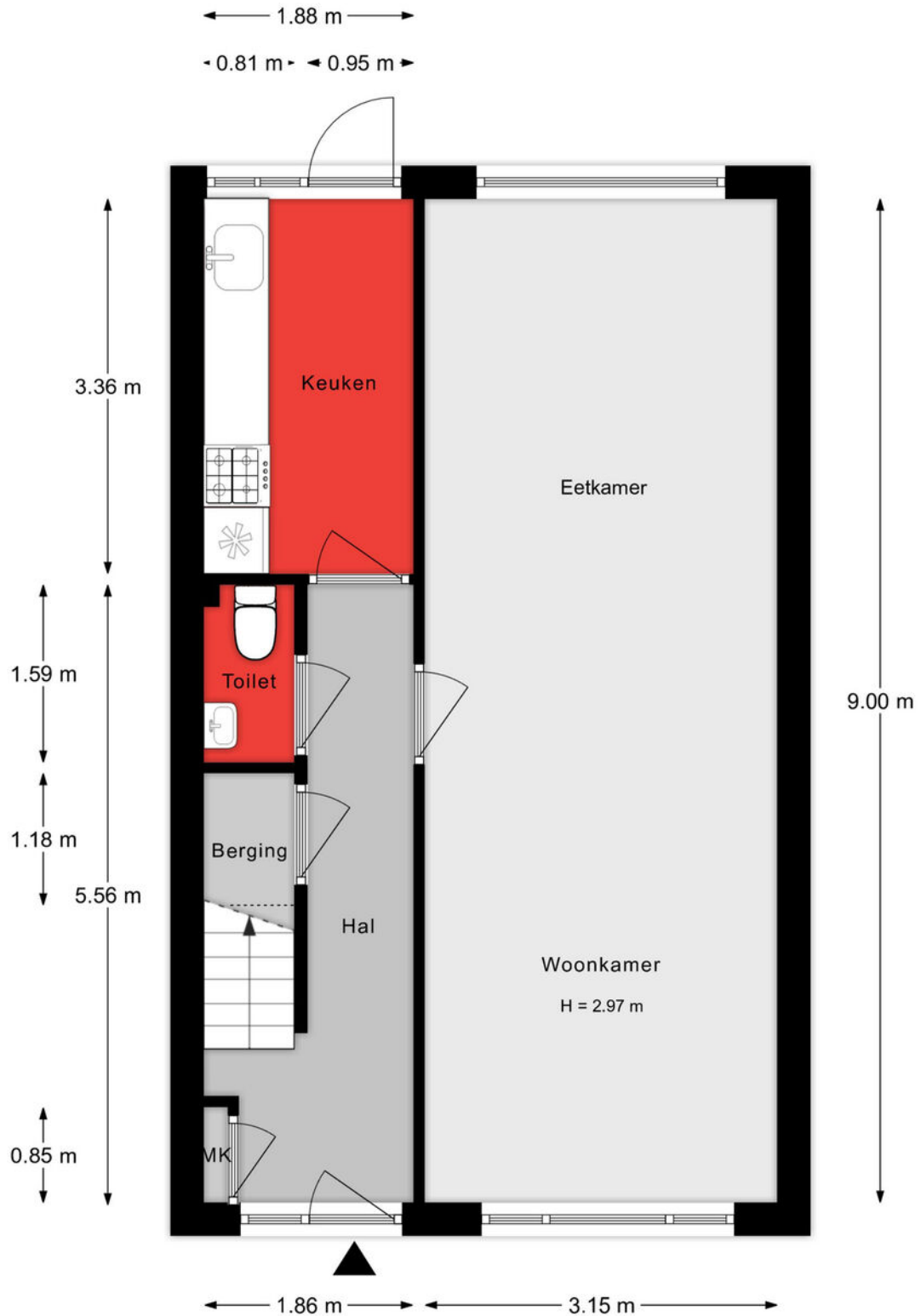




**LIGGING OP
LOOPAFSTAND VAN
HET
MERWESTEINPARK EN
STADSVORZIENINGE
N**

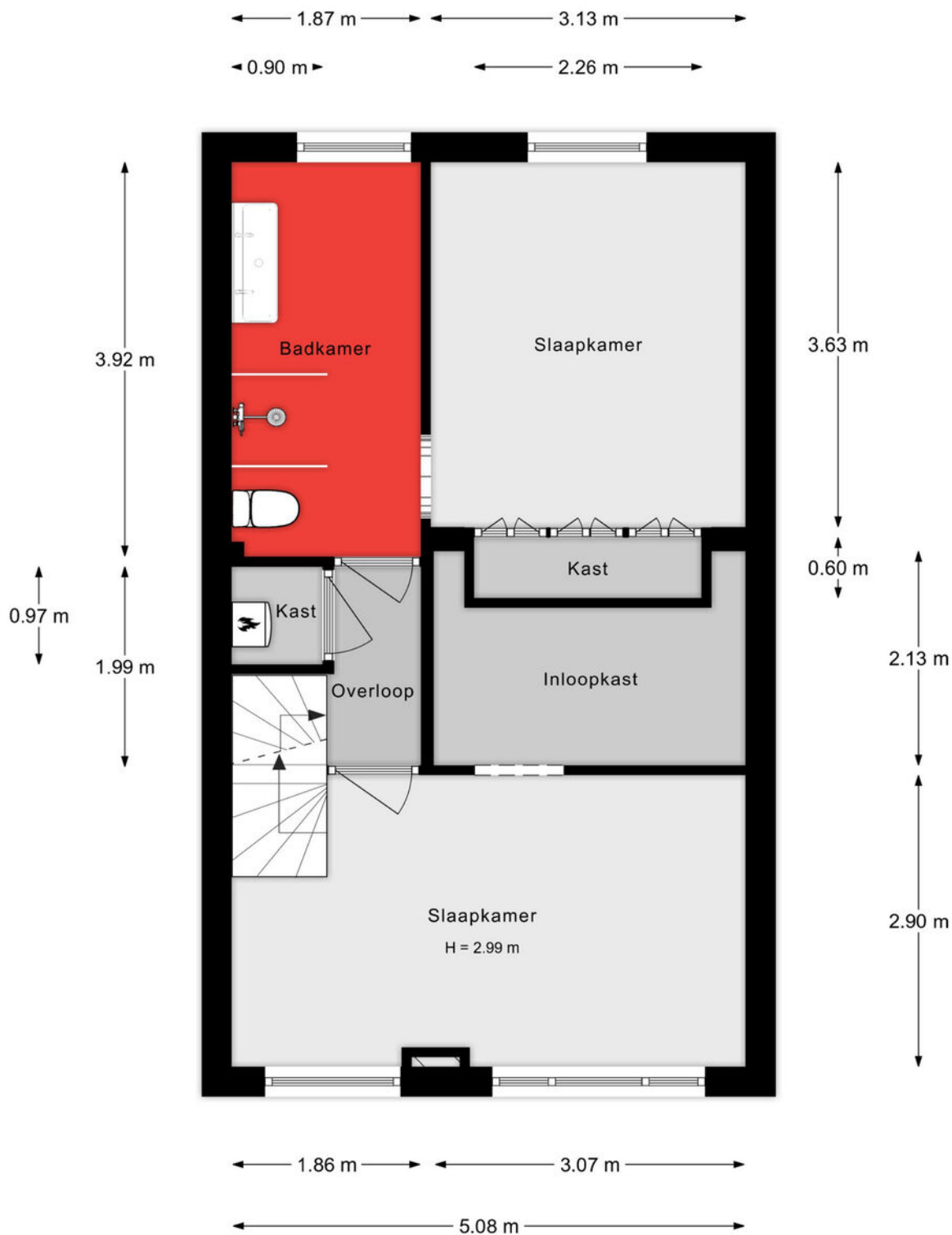


Begane grond



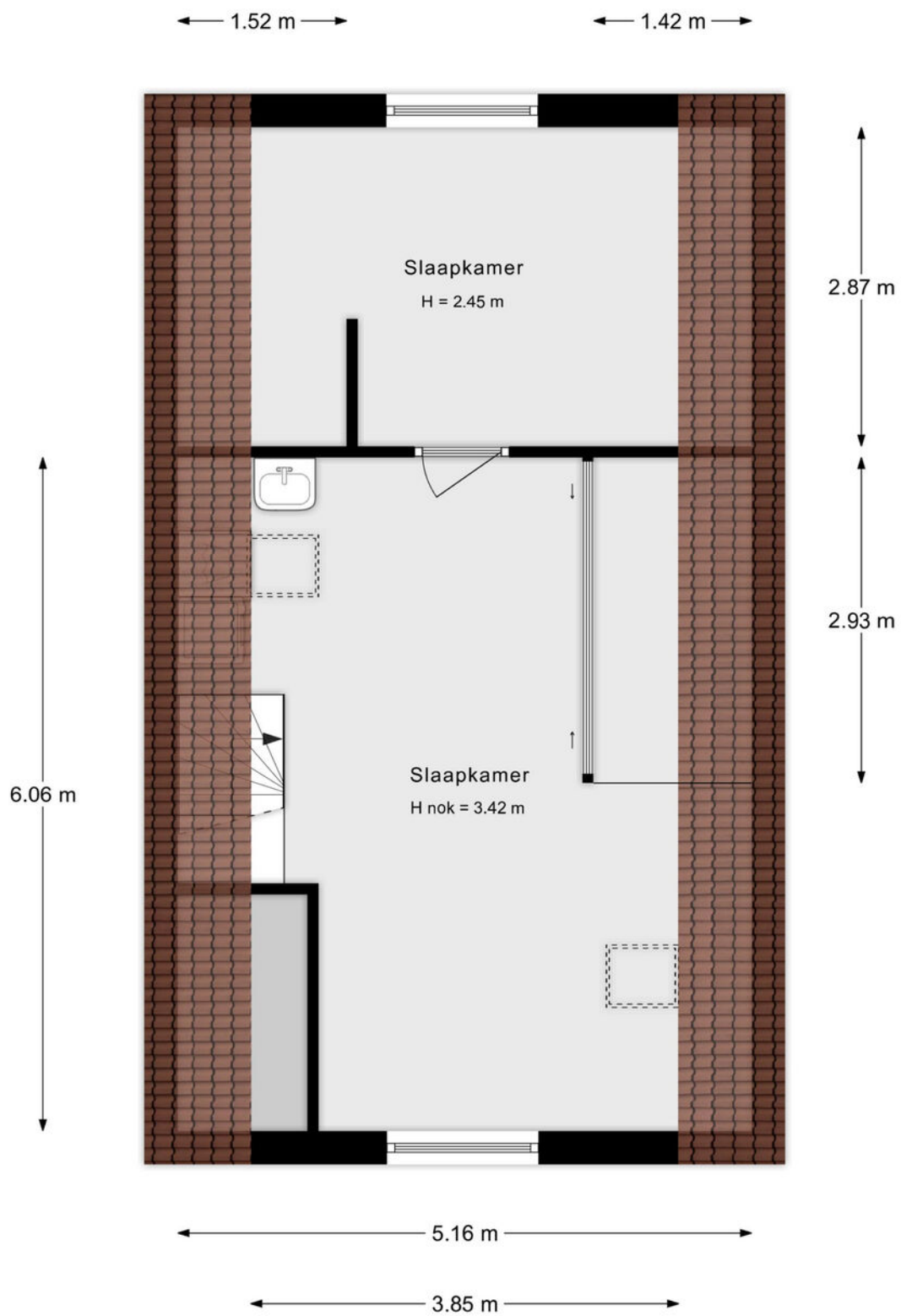
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



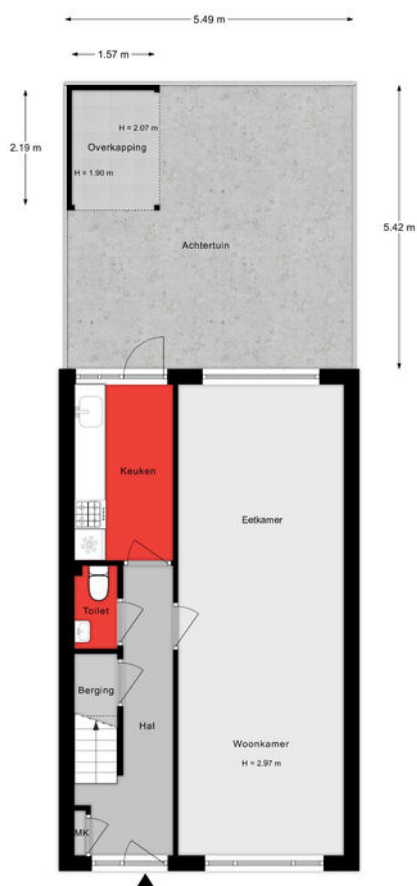
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond worden 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Linoleum	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven			X
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

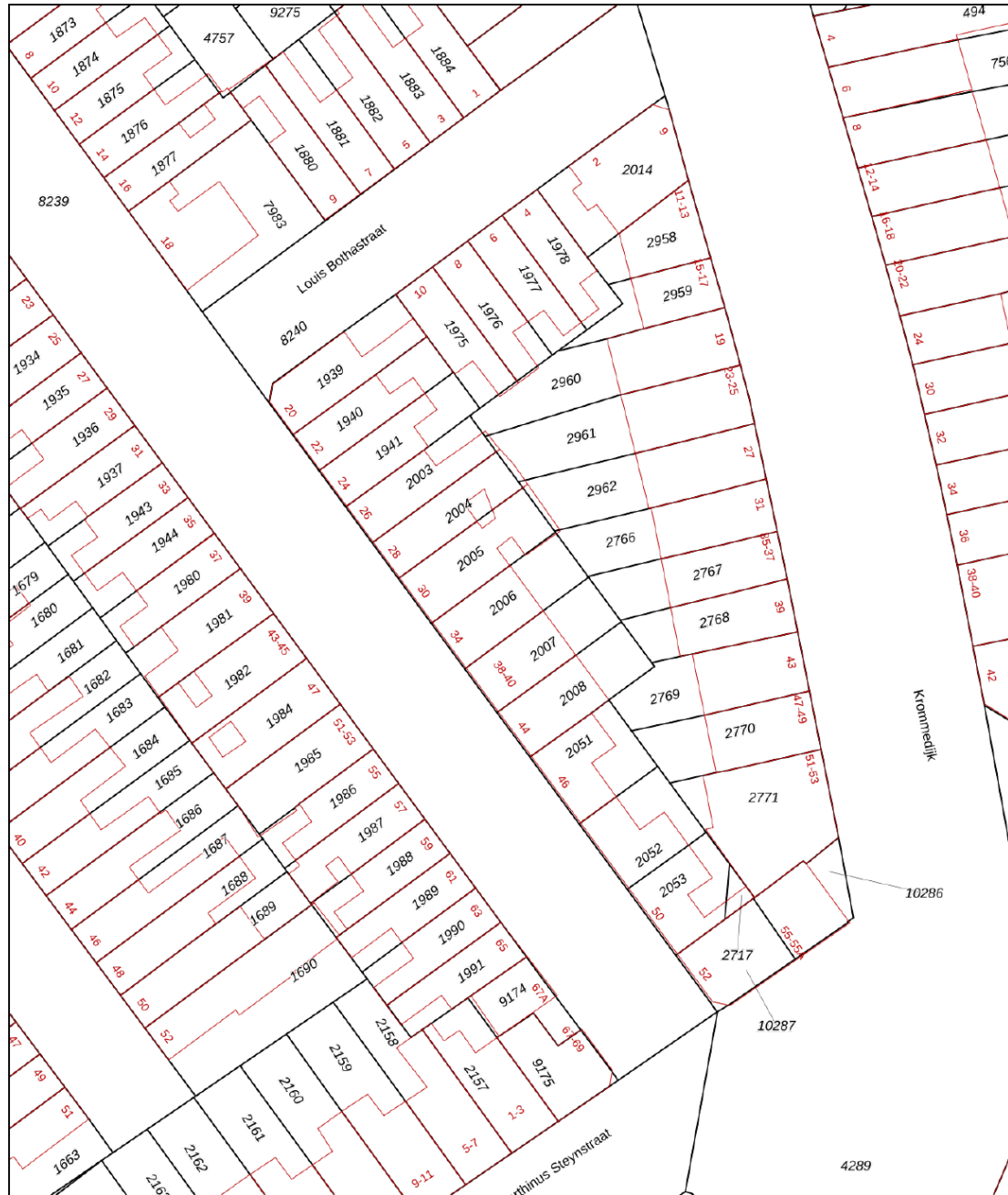
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345
25
- Deze kaart is noordgericht
 - Perceelnummer
 - Huisnummer
 - Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing

Schaal 1: 500

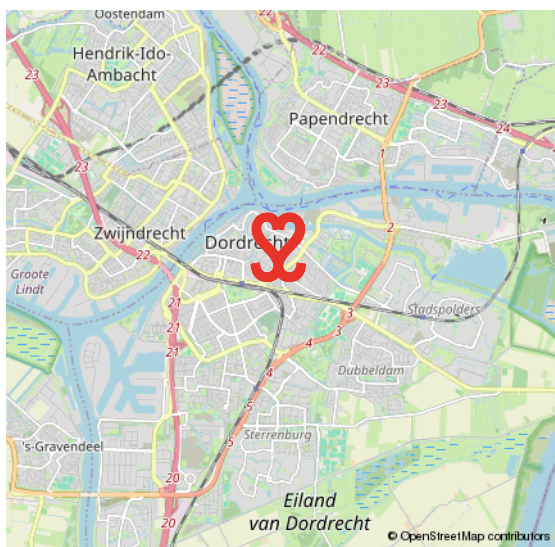
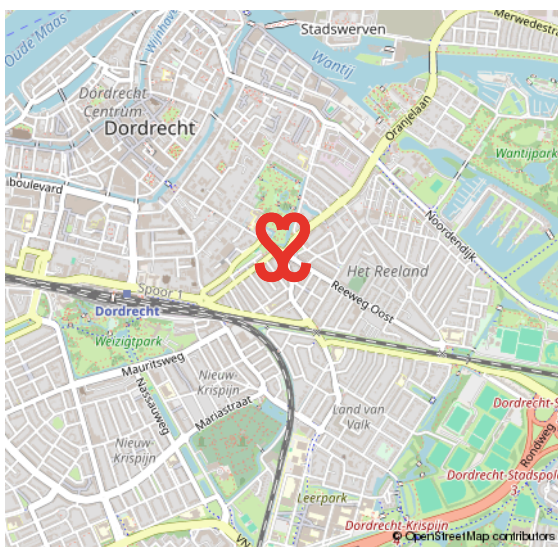
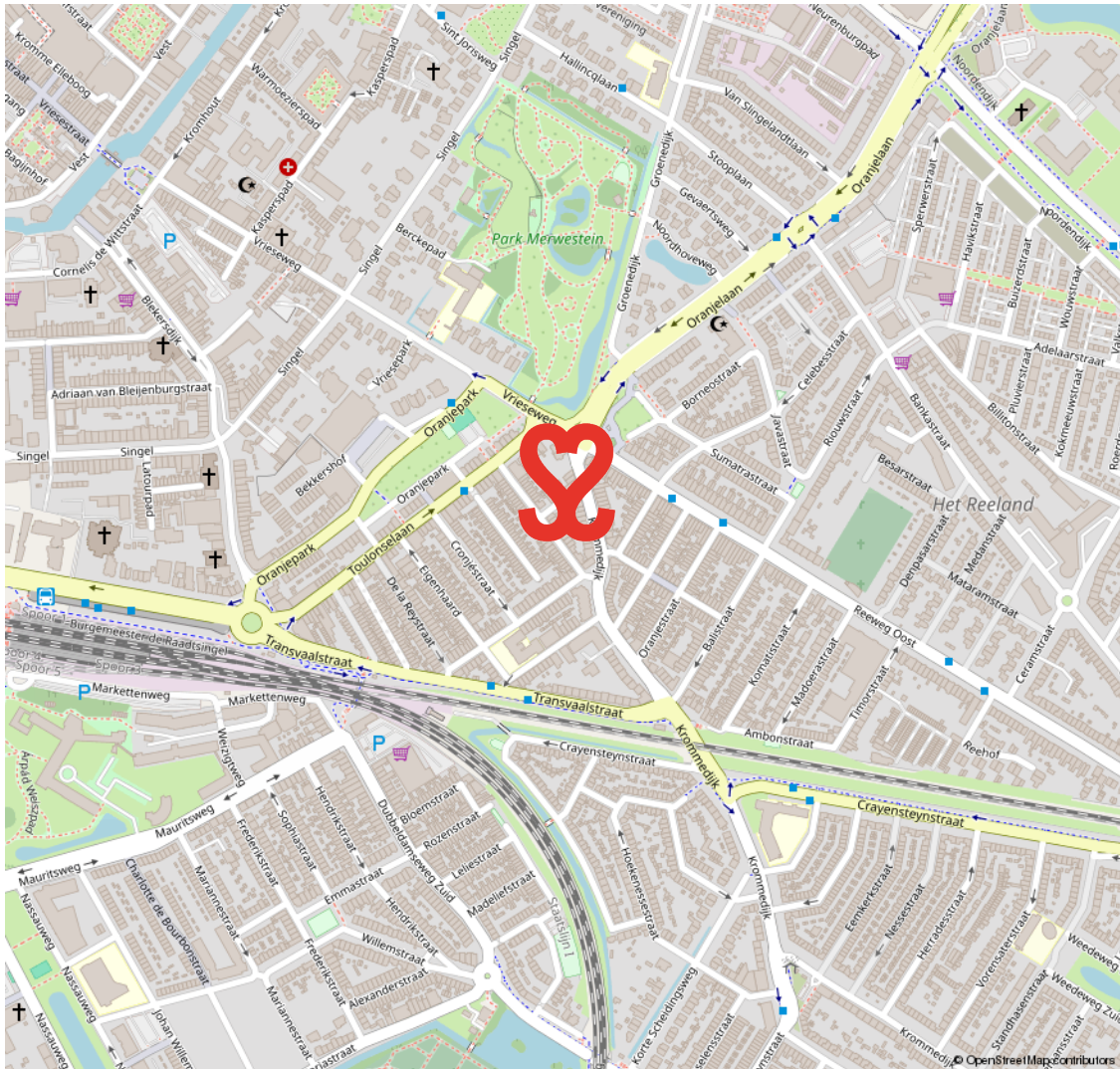
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie K
Perceel 2006



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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



HET REELAND EN DE 19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

