



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**NIEUWEG 80
3314 JS 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

Vrijstaand wonen op een wel héél bijzonder perceel! Waan je in de vrije natuur in deze charmante jaren '30 woning waar tuinliefhebbers hun hart zullen ophalen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

124 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1677 m²

INHOUD

563 m³

BOUWJAAR

1930

TUIN

royale voor- en achtertuin

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel uit 2019

ISOLATIE

dakisolatie, deels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.



NIEUWEG 80, DORDRECHT

VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING IN EEN GROENE, PARKACHTIGE OMGEVING

- op een fantastisch perceel van 1677 m² gelegen vrijstaand jaren '30 woonhuis;
- gelegen aan de landelijke Nieuwegeweg en met een eigen toegangsbrug;
- een grote voortuin en een parkachtige achtertuin van ruim 100 meter diep!
- begane grond met woonkamer, dichte keuken, aangebouwde serre en bijkeuken;
- 3 slaapkamers en een badkamer op de 1e verdieping;
- ruime zolderverdieping (stahoogte) onder de kap, te bereiken via een vlizotrap;
- de toekomstige eigenaar zal rekening dienen te houden met moderniseringswerkzaamheden;
- voldoende eigen parkeergelegenheid op de lange oprit of in de vrijstaande garage;
- vrij uitzicht op de bijzonder groene omgeving aan de voorzijde;
- naast de groene ligging is de woning ook centraal gelegen nabij uitvalswegen, NS-station, leerpark, stadscentrum en winkelcentra;
- woonoppervlak 124 m² + 24 m² serre. Bruto inhoud 563 m³;
- bouwjaar 1930. Eigen grond 1677 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree woning via de aan de zijgevel gebouwde serre óf via de bijkeuken.

De geheel glazen serre is in de jaren '70 aangebouwd en meet zo'n 24 m². Het is hier heerlijk toeven in het voor- en najaar! Vanuit de serre is de woonkamer te bereiken. De woonkamer is ruim, beschikt over 3 radiatoren en een Tasso houtkachel alsmede vaste kastruimte en openslaande deuren naar de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is de gang (oorspronkelijke entree) te bereiken waar zich het toilet, de trapopgang, de deur naar de keuken en de provisiekelder bevindt. In de provisiekelder bevindt zich tevens de moderne elektrische verdeelinstallatie/groepenkast met 5 groepen, 2x aardlekschakelaar en glasvezelaansluitpunt.

De dichte keuken is voorzien van een granito vloer, zijramen met dubbele beglazing en een massief houten keukenopstelling met veel vaste kastruimte en schouw met (los) fornuis.

Vanuit de keuken is de (in de jaren '60 aangebouwde) bijkeuken te bereiken. In de bijkeuken vindt je de cv-combiketel (Remeha HR uit 2019), het aansluitpunt voor wasmachine, een uitstortgootsteentje alsmede een deur naar het zijpad én een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kastruimte en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een ruime kamer aan de voorzijde van de woning voorzien van 3 vaste kasten en twee originele ingebouwde nachtkastjes.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt over 4 vaste kasten, met een wastafel in 1 van de vaste kasten.

Slaapkamer 3, een tussenkamer met dakkapel in het zijdakvlak.

Eenvoudige badkamer met kunststof gietvloer, deels betegelde wanden, lavet en granito douchebak. In de badkamer bevindt zich tevens een luik met trap naar de zolderverdieping.

NIEUWEG 80, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Zolderverdieping:

De zolderverdieping bestaat uit een mooie grote ruimte onder de kap (stahoogte) en is te bereiken middels een vlizotrap in de badkamer. Er bevindt zich een raampartij in de achtergevel en een klein stalen raampje in de voorgevel. De vloer is hier belegd met houten planken.

Tuin/garage:

De woning is gelegen op een royaal bemeten perceel van 1677 m². De achtertuin bestaat, naast het gedeelte eigen grond, over een fors aangrenzend perceel grond van de gemeente Dordrecht van ca. 1540 m². Dit perceel wordt thans gehuurd, maar zal in de toekomst niet gecontinueerd worden.

De achtertuin is ruim 100 meter diep, is parkachtig aangelegd met botanische planten in de borders en biedt altijd een plek in de zon of juist in de schaduw van monumentale bomen (notenboom, bruine beuk, meta sequioa en gingko), een boomgaard met appel- en perenbomen en grasvelden. Aan de zijkant en achterzijde grenst de tuin aan een sloot en in de tuin bevindt zich een vrijstaande garage met openslaande deuren, elektra, pannendak, betonnen vloer en deels nieuwe zinken hemelwaterafvoeren. In de achtertuin staat ook een originele schuilkelder uit 1930.

De (eveneens diepe) voortuin heeft een eigen overgroeid toegangsbruggetje, dat weer in gebruik genomen kan worden. Links van de oprit naar de garage ligt een gazon en rechts een border met botanische planten en bloemen.

Algemeen:

Vloerafwerking: hardhouten Iroko parketvloer (woonkamer), granito (keuken) en linoleum op de gangen, wc, trap, overloop en in twee slaapkamers. In de derde slaapkamer ligt zeil.

Wandafwerking: voornamelijk stucwerk en betimmeringen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (behalve stalen pui van de woonkamer naar de serre), deels met dubbele beglazing en deels met enkel (draad)glas.

Buitenschilderwerk: in juli 2019 uitgevoerd.

Dakrenovatie: in het jaar 1997 is het pannendak vernieuwd (incl. plaatsing isolatie).

Olietank: in het perceel bevindt zich een (gesaneerde) olietank.

Fundering: de woning is 'op staal' gefundeerd.

Modernisering: de koper dient rekening te houden met moderniseringswerkzaamheden. Zo zijn er onder andere nog zachtboard plafonds en deels loden leidingen in de woning aanwezig en heeft de inrichting/afwerking in 1958 een laatste update gekregen.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 5353.

Oplevering: in overleg.



**UNIEK IS DE
BIJZONDERE,
ROYALE TUIN**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 124 m² + 24 m² serre

Aantal slaapkamers: 3

Energie label: G

Bouwjaar: 1930

Grondoppervlak: 1677 m² (+ ca. 665 m²)



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.

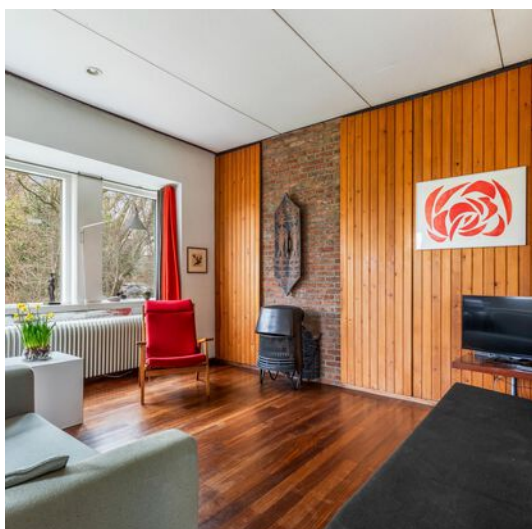
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**AANGEBOUWDE SERRE
MET TOEGANG TOT DE
WOONKAMER**







**WOONKAMER MET
HOUTKACHEL EN
OPENSLANDE
DEUREN NAAR DE
TUIN**

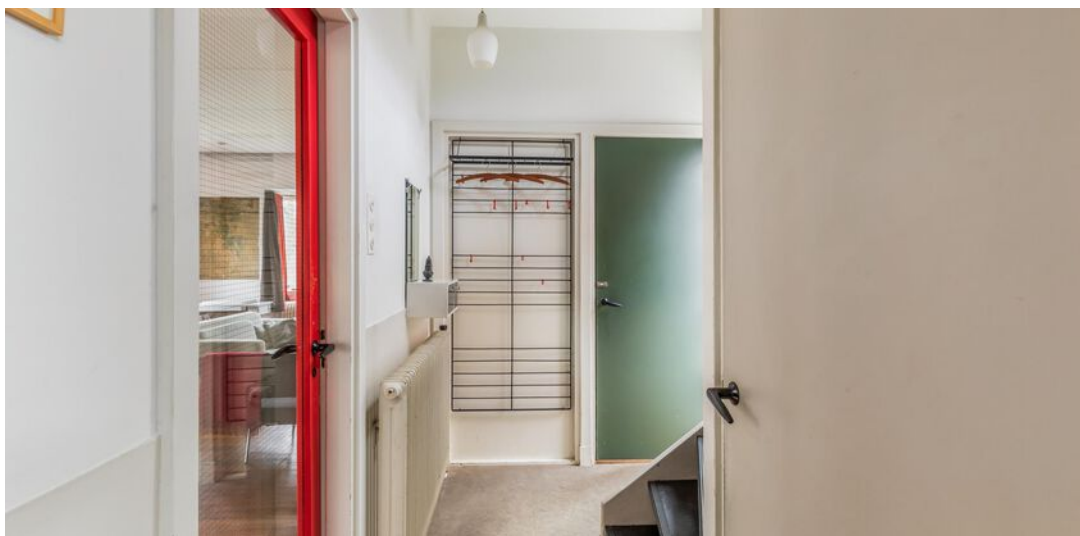






KEUKEN & BIJKEUKEN









**VERDIEPING MET 3
SLAAPKAMERS EN DE
BADKAMER**







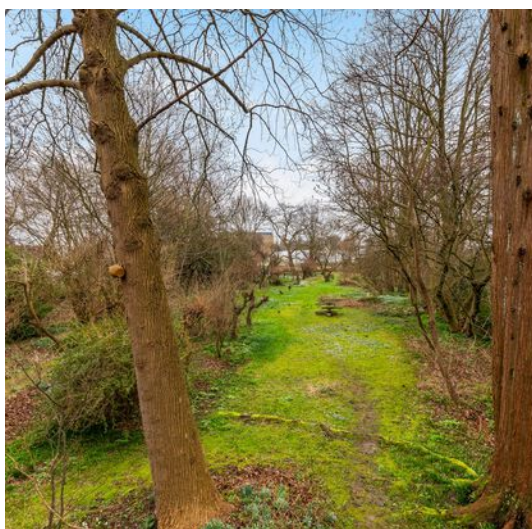




**BADKAMER MET
VLIZOTRAP NAAR DE
ZOLDERVERDIEPING**







**PARKACHTIGE
ACHTERTUIN MET EEN
VEELZIJDIGHEID AAN
GROEN**











**VOORTUIN MET
TOEGANGSBRUG**

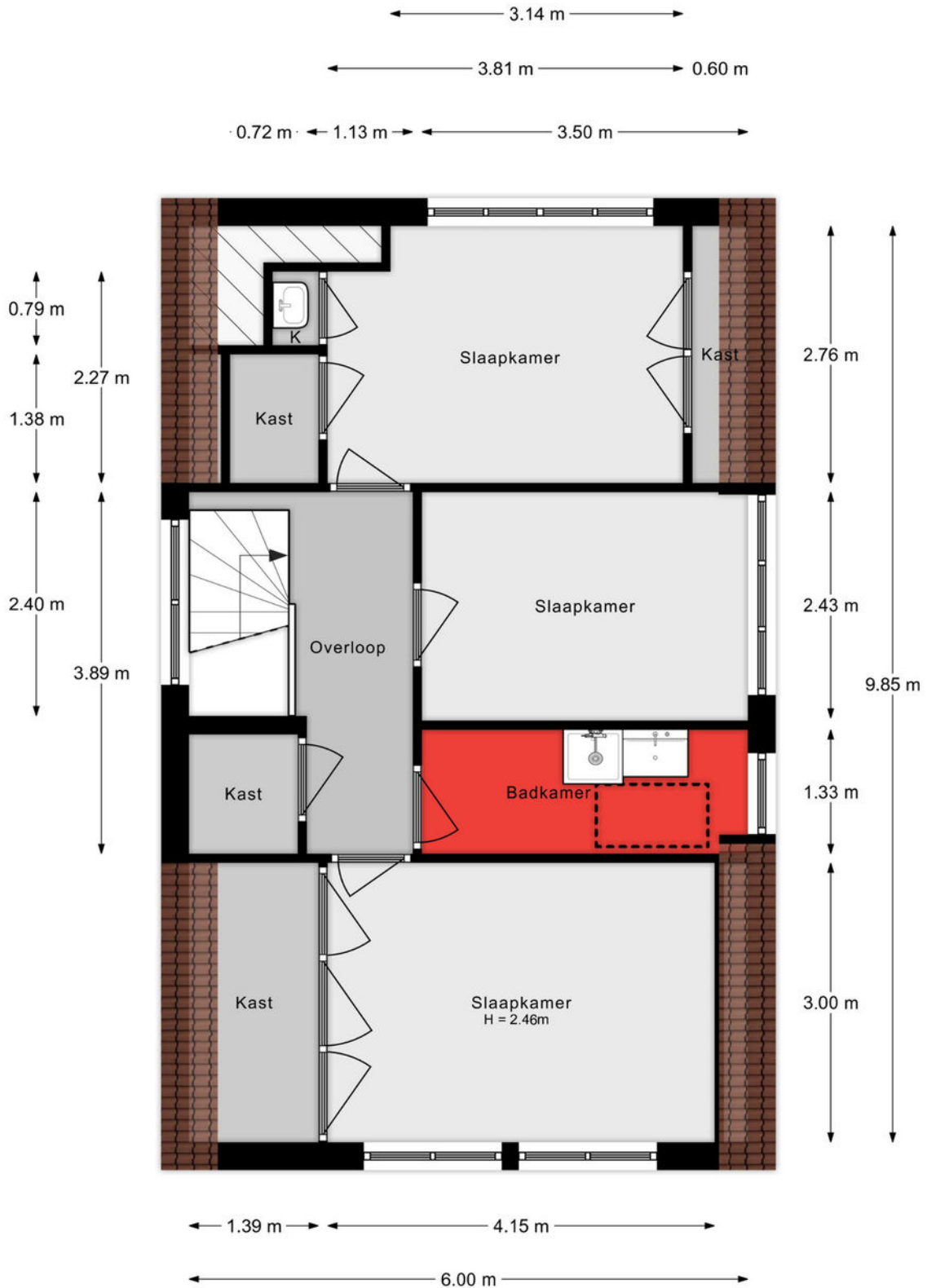


Begane grond



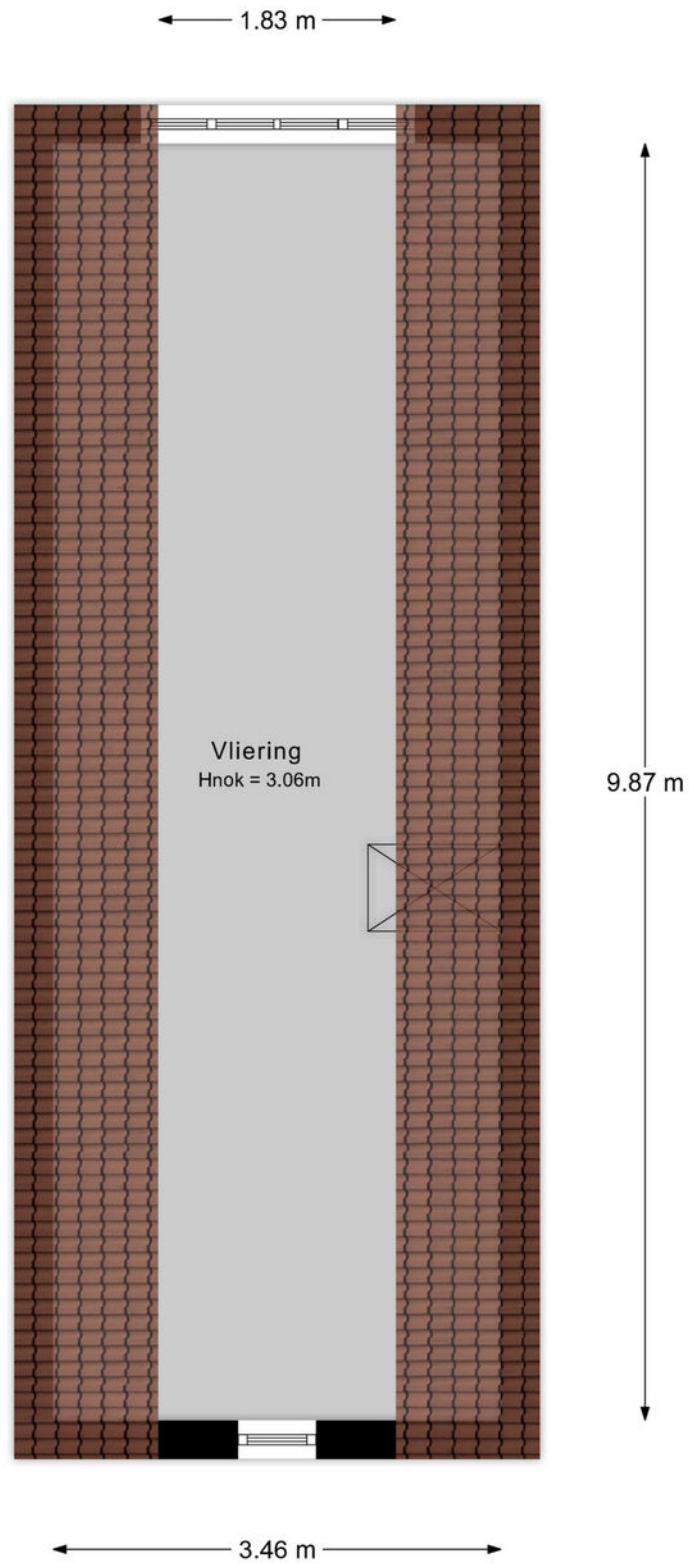
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



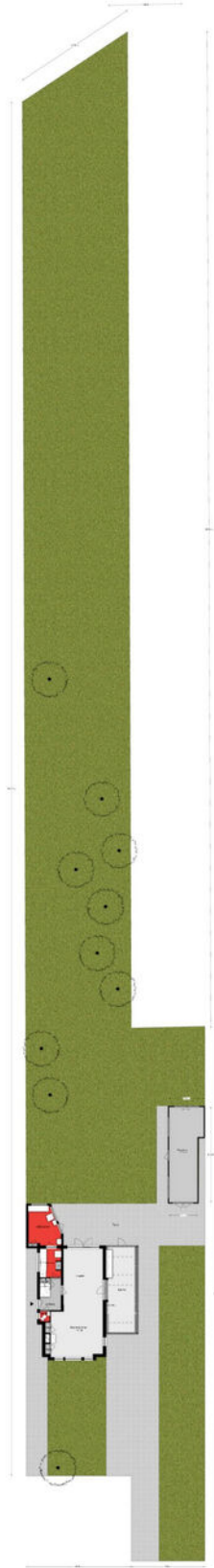
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder

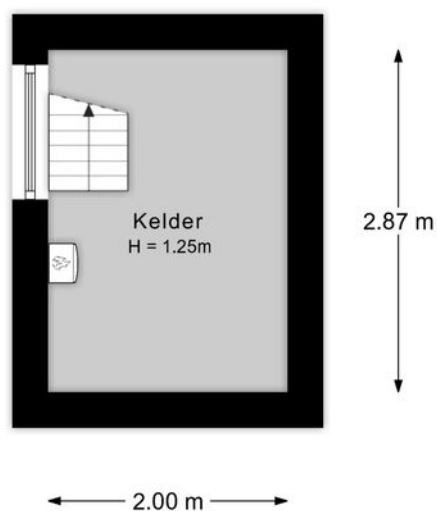


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatieschets



Kelder



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- betreft lamp in hal bij kapstok			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de kelder en in alle inbouwkasten in huiskamer, drie slaapkamers, bijkeuken, garage en op zolder.	X		
- Boekenrekken aan wand woonkamer gaan mee. Stringerek		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- de haardplaat behorende bij de Tasso haart		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Alle inbouw keukenkasten en servieskast blijven achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie in woonkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
al zullen we wel enkele planten uitgraven en meenemen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kunstwerk in voortuin - 'de spin', staal, is eigendom van de kunstenaar, Henk van Bennekum. Het staat hier tijdelijk tentoon..		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

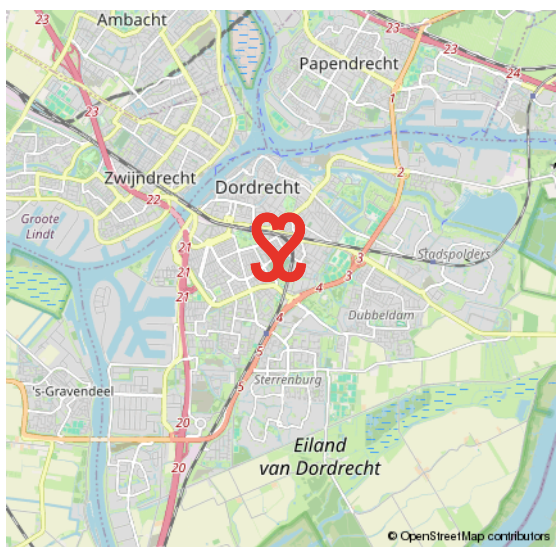
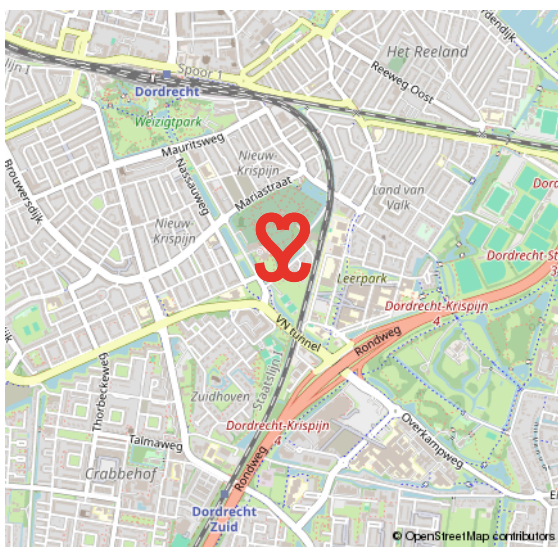
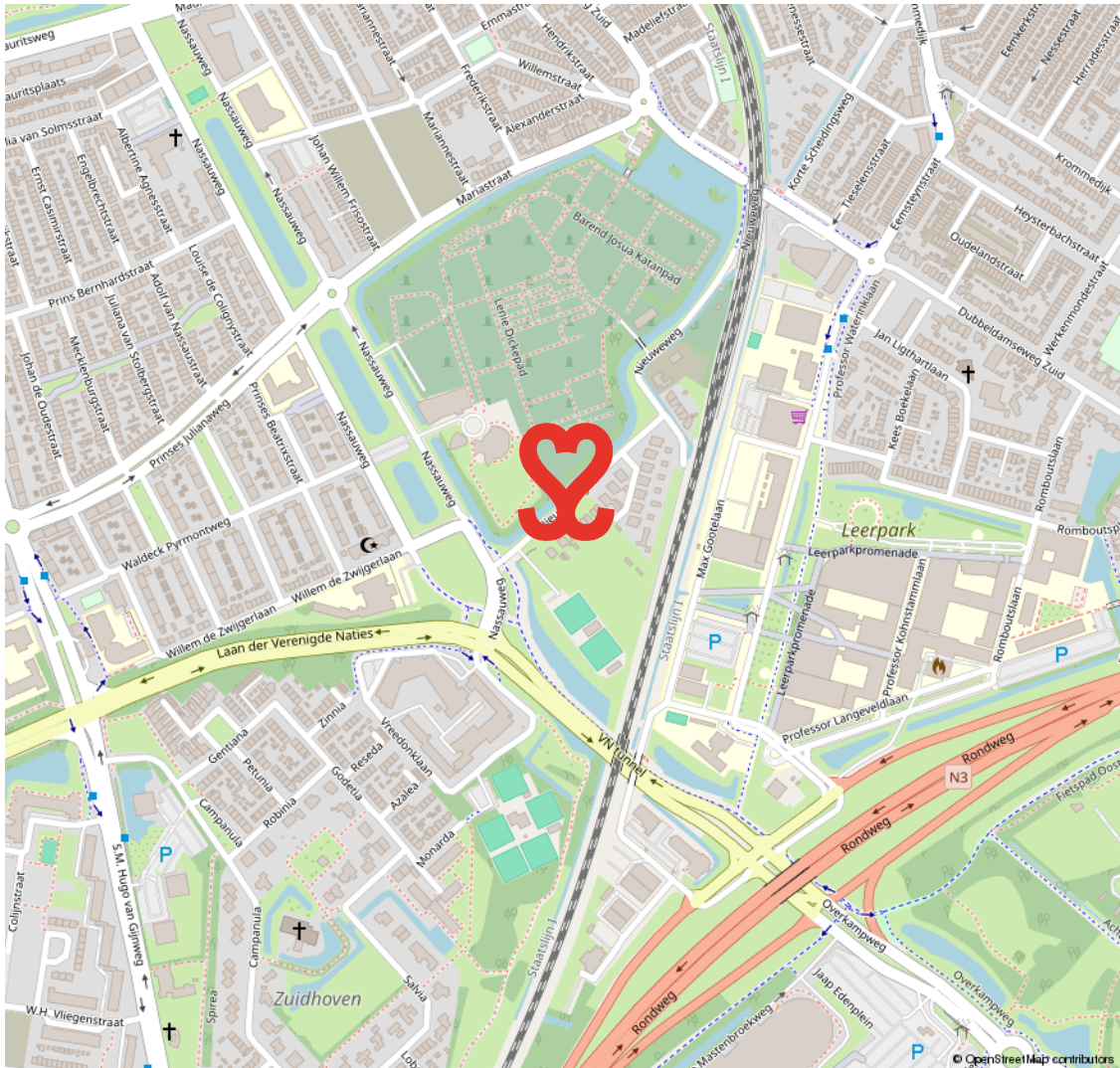


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 5353</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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



VOORWAARDEN

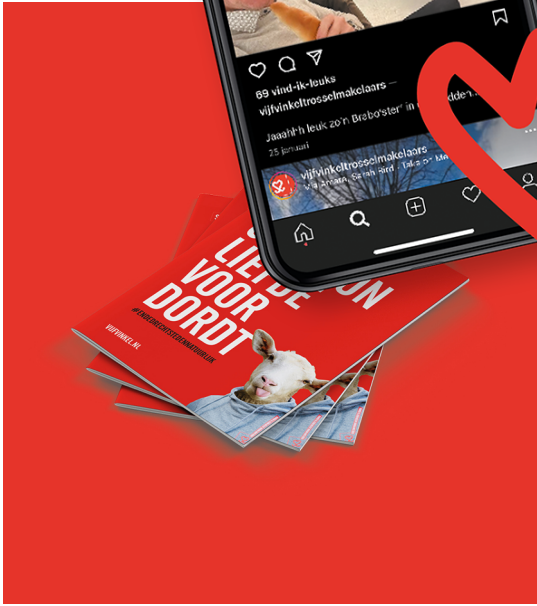
In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM

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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

