



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**LOMBOKSTRAAT 3  
3312 VD DORDRECHT**

**VIJFINKEL.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. 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

Sfeervolle woning met karakteristieke trapgevel, toffe loftachtige eerste verdieping (meerdere kamers mogelijk!) en een zonnige plaats gelegen op een steenworp afstand van de binnenstad en het centraal station.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

78 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

67 m<sup>2</sup>

### INHOUD

316 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1906

### TUIN

plaats

### PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

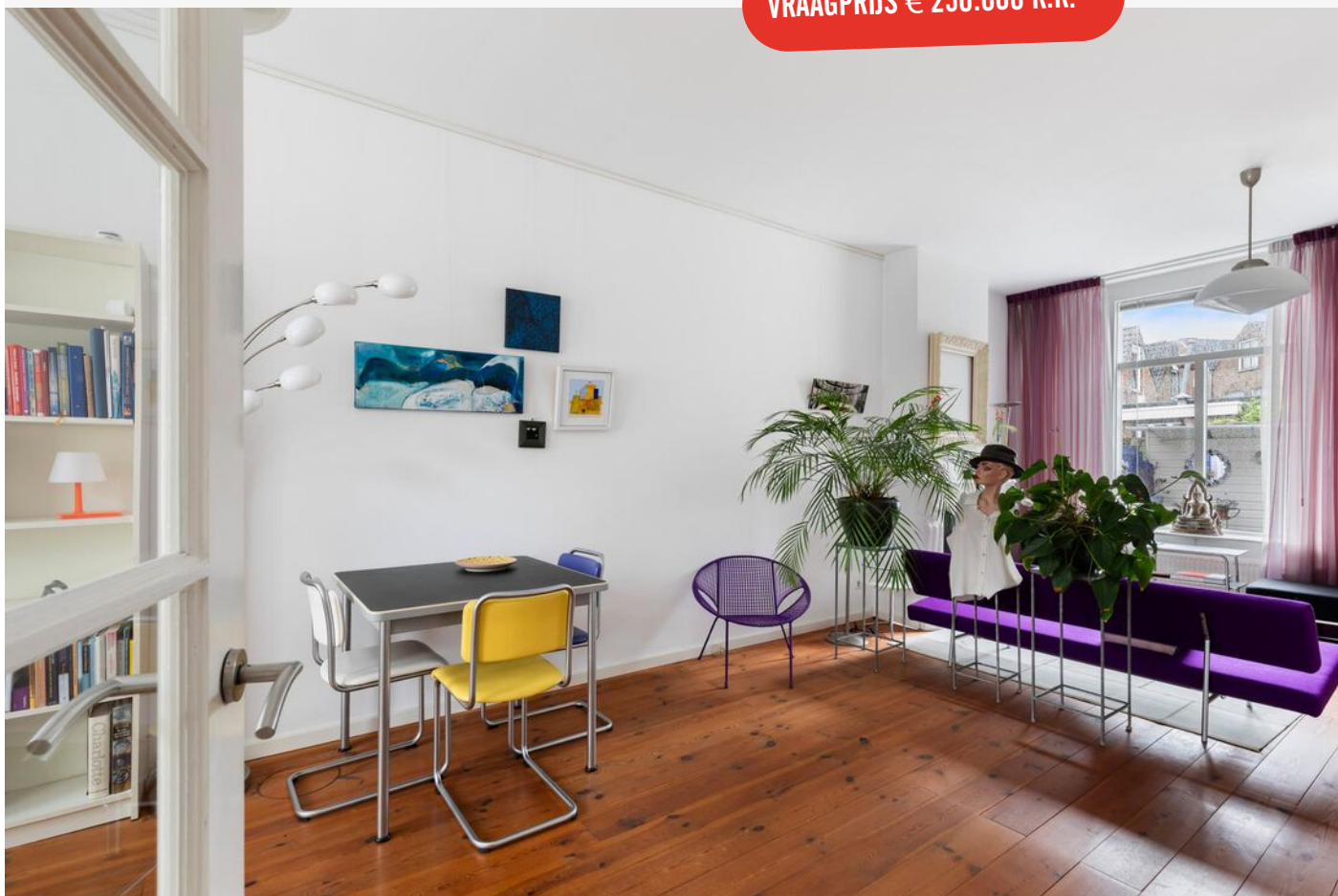
### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.**



**LOMBOKSTRAAT 3, DORDRECHT**

# KARAKTERISTIEK WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

---

- verrassend ruime woonkamer met sfeervolle sierschouw en hoog plafond;
- eenvoudige keuken en nette badkamer met ligbad op de begane grond;
- gave, loftachtige eerste verdieping met dakkapel en kapconstructie in het zicht;
- momenteel ingericht als een riant slaapkamer maar ook gemakkelijk op te delen in meerdere ruimtes;
- zonnige, besloten plaats met berging;
- gelegen in één van de leukste straatjes van het Reeland (met kinderspeelpleintje) nabij buurtwinkels, Merwesteinpark, centraal station, de binnenstad, scholen en uitvalswegen;;
- woonoppervlak 78 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 316 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1906. Eigen grond 67 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van meterkast (4 groepen en aardlekschakelaar), kraantje, trapopgang en toegang naar de woonkamer.

Ruime en lichte woonkamer met sfeervolle houten sierschouw, mooi hoog plafond, trapkast en toegang naar de aan de achterzijde gelegen keuken.

De keuken bevindt zich in de uitbouw en is voorzien van een eenvoudig keukenblok met gaskookplaat, afzuigkap en koel-/vriescombinatie (2022). Onder het extra werkblad bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken bereik je de achtergelegen badkamer. Ook de plaats is toegankelijk vanuit de keuken.

Nette badkamer met ligbad, toilet, wastafel, automatische afzuiging en volledig betegelde wanden en vloer.

Eerste verdieping:

Toffe loftachtige bovenverdieping met de originele dakspanten in het zicht. Op dit moment is het één open ruimte met een grote dakkapel in het zijdakvlak, ramen aan de voor- en achterzijde en volop bergruimte in de schuifwandkasten. Indien gewenst kunnen er twee of zelfs drie (slaap)kamers worden gerealiseerd. Op deze verdieping bevinden zich ook de cv-ketel (Intergas, 2020) en een uitstortgootsteentje.

Plaats/berging:

Gezellige plaats gelegen op het zuidoosten voorzien van siergrind en een (te renoveren/te vervangen) berging.



Algemeen:

Vloerafwerking: grenen vloerdelen in de woonkamer en een stoere antraciet geverfde betonvloer in de keuken. Op de slaapverdieping ligt een wit geschilderde houten vloer.

Wandafwerking: een combinatie van glad stucwerk, lambrisering en structuurverf.

## sfeervolle woonkamer met hoog plafond

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen welke deels voorzien zijn van isolerende beglazing.

Energie label: E.

Bouwjaar: 1906.

Grondoppervlak: 67 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 554.

Oplevering: 1 september 2024.





## KEUKEN

DE KEUKEN BEVINDT ZICH IN DE UITBOUW EN BIEDT TOEGANG NAAR DE ACHTERLIGGENDE BADKAMER EN NAAR DE BESLOTEN PLAATS.



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.



**NETTE BADKAMER  
MET LIGBAD,  
WASTAFEL EN TOILET**





**LOFTGEVOEL!**

**TOFFE OPEN EERSTE  
VERDIEPING MET,  
INDIEN GEWENST,  
MOGELIJKHEID VOOR  
HET MAKEN VAN  
MEERDERE KAMERS**





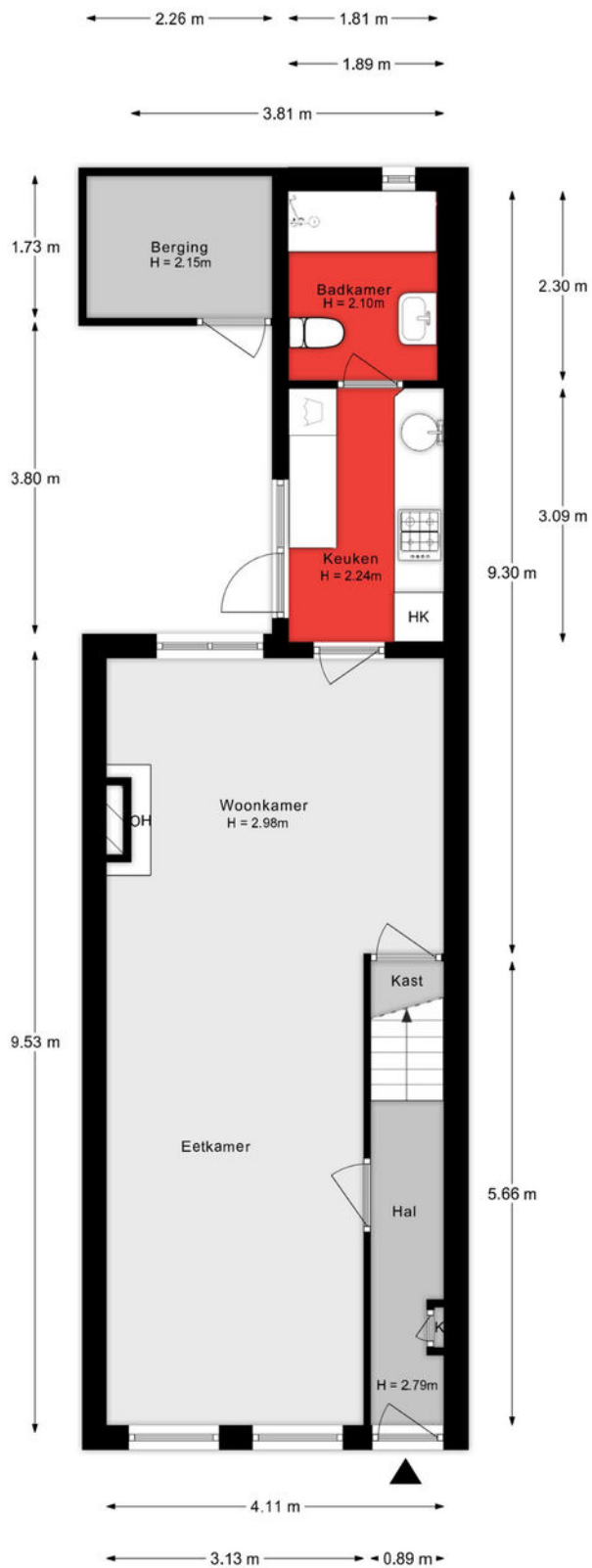




EEN HEERLIJK PLEKJE  
OM TE GENIETEN VAN  
DE RUST EN HET  
ZONNETJE

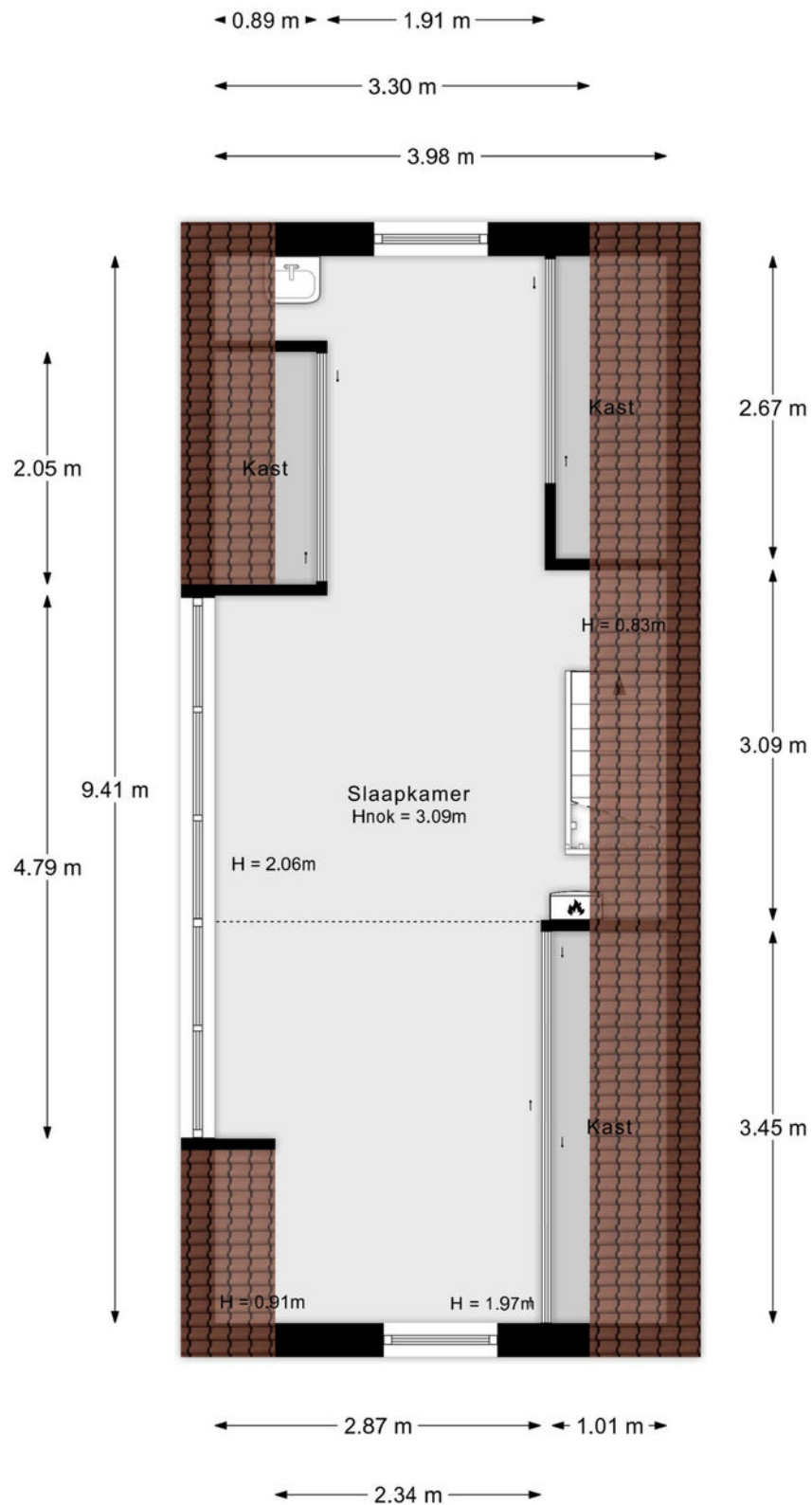


# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de plattegrond 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- piano met kruk			X
- Computertafel, gewone tafel en 2 persoonsbed			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 Billy kasten beneden plus kastje met slot boven			X
- Inrichting vaste kasten boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- kleed		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- kapstok	X		
- losse haken gang		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Wasbak	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- Spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bloembakken en potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
restant badkamertegeltjes in schuur	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

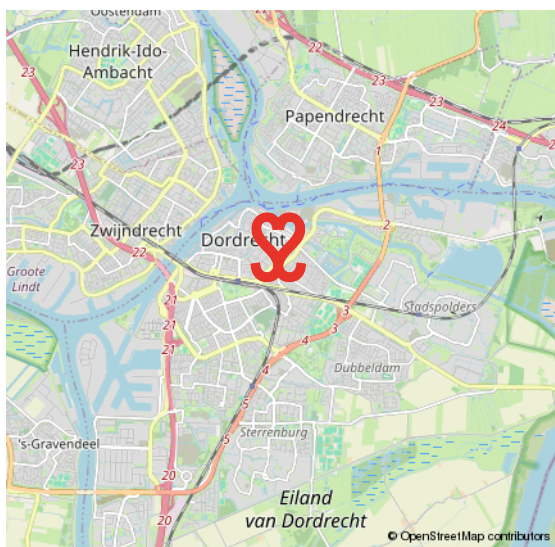
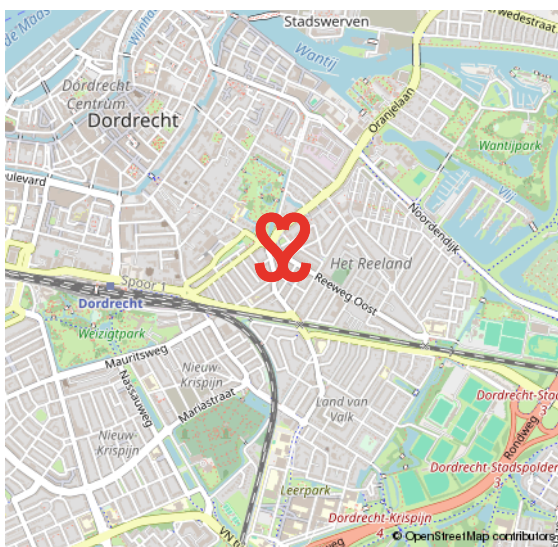
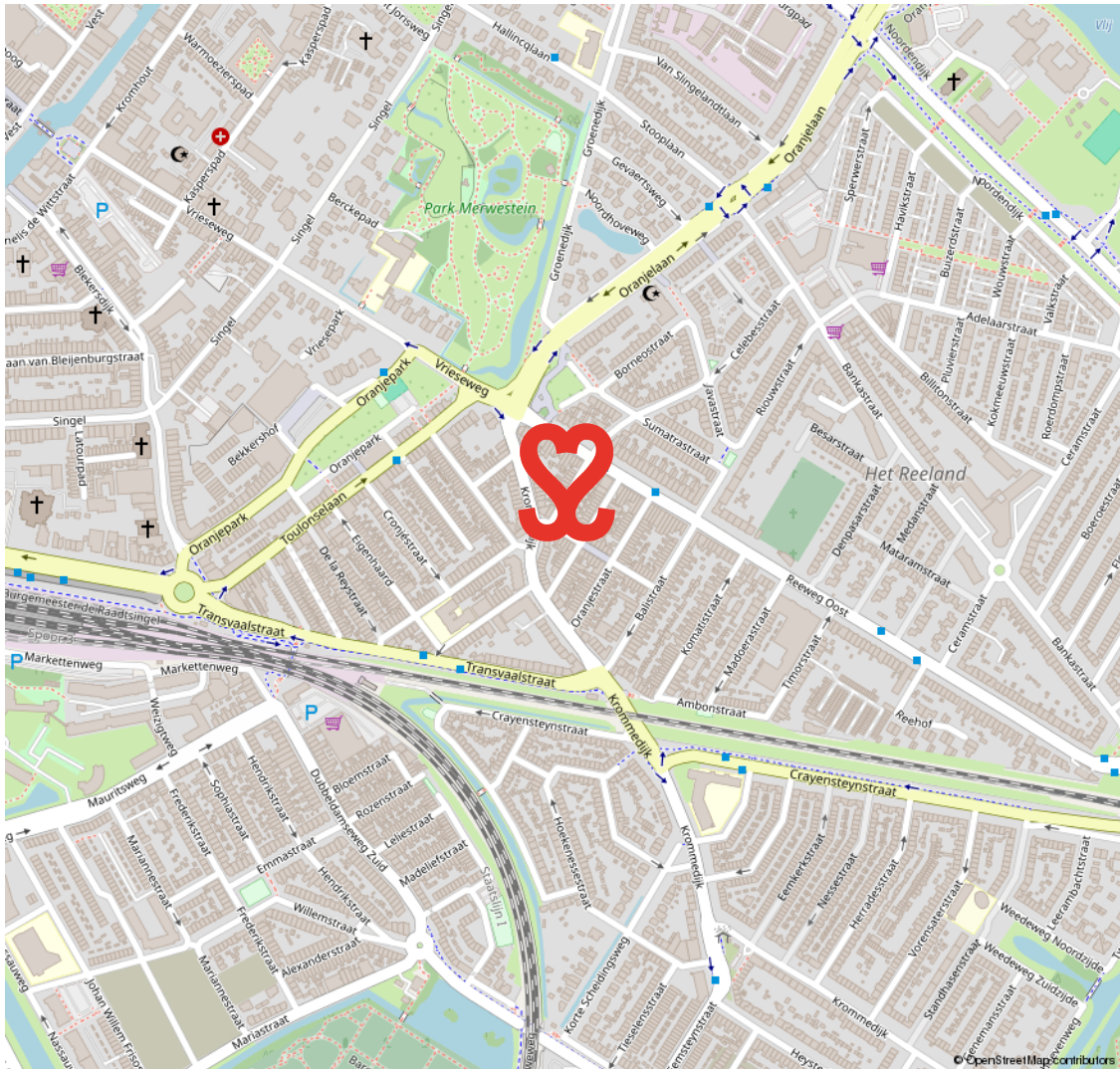
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 554</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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



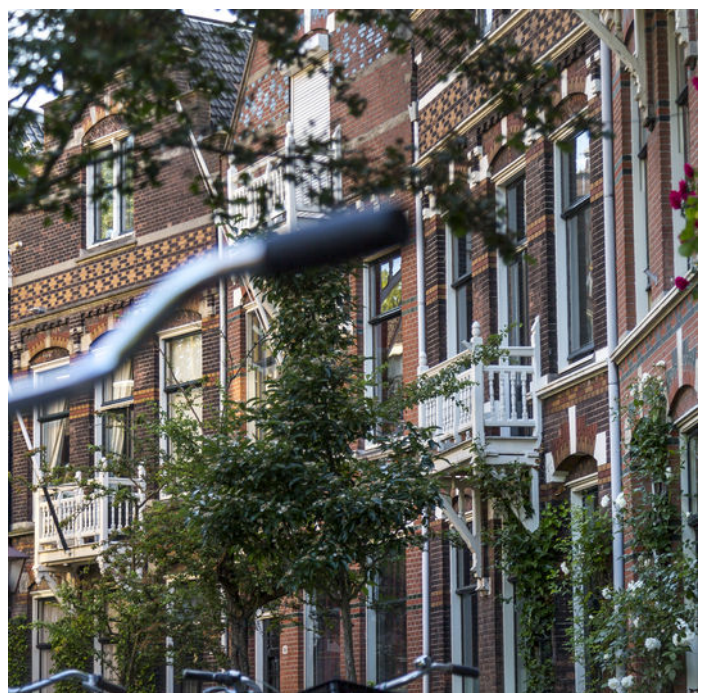
# 19E EEUWSE SCHIL

## 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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://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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

