



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**MUSEUMSTRAAT 26
3311 XP DORDRECHT**

VIJFVINKEL.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

Superleuk gemoderniseerde, loftachtige benedenwoning met stadstuin en berging, rustig gelegen op te gekke plek in het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / benedenwoning

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

51 m²

INHOUD

201 m³

BOUWJAAR

1920

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



MUSEUMSTRAAT 26, DORDRECHT

TOT IN DE PUNTJES VERZORGDE BENEDENWONING IN HARTJE CENTRUM!

- een 'petite maison' in hartje historisch centrum!
- in de afgelopen 2 jaar smaakvol gemoderniseerd en vergroot;
- woonkamer met aangrenzende slaapkamer gescheiden door een stoere zwart stalen pui;
- keuken met toffe, vernieuwde inrichting;
- extra open werk-/zitruimte aan de achterzijde met verbinding van woonkamer/keuken;
- moderne douche-/toiletruimte;
- zonnige tuin met veranda, berging en een groot stuk extra tuin met leuk tuinhuis;
- gelegen in het culturele stadsdeel pal naast het Dordts Museum en direct nabij de Kunstkerk, brasserie/filmtheater De Witt en de wekelijkse markt;
- de winkels, terrassen, vele eetgelegenheden en alle stadsvoorzieningen zijn eveneens binnen handbereik;
- woonoppervlak 51 m². Bruto inhoud 201 m³;
- bouwjaar 1920.

Indeling:

Begane grond:

Entree/portaal met meterkast (met vernieuwde installatie en glasvezelaansluiting) en middels deur met glas-in-loodraam en toegang tot de gang. De gang biedt vervolgens toegang tot de woonkamer, de keuken, trapkast (met opstelling van de cv-combiketel uit 2021) en de douche/toiletruimte. De douche/toiletruimte is in 2021 vernieuwd met modern wand- en vloertegelwerk, douche met thermostaatkraan, wandcloset en plafond met inbouwspots.

De woonkamer is in 2022 geheel opnieuw ingedeeld/afgewerkt met mooie sierwerk

plafondlijsten/ornament en vergroot middels een aanbouw aan de achterzijde. Aan de voorzijde van het appartement is een slaapkamer gecreëerd, gescheiden met de woonkamer middels een héél gave zwartstalen pui met schuifdeuren.

De keuken is zowel vanuit de gang als vanuit de woonkamer te bereiken en is in 2022 voorzien van een nieuwe Nolte keukenopstelling met composiet (marmerlook) werkblad. De apparatuur bestaat uit een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast en combi-oven. Middels openslaande deuren is de achtertuin te bereiken.

Tuin/berging:

Uniek! In de binnenstad tref je zelden een tuin van dit formaat en wat een rust! Het eerste deel van de tuin (eigendom, circa 30 m²) is geheel keurig bestaand en voorzien van een gezellige overkapping/veranda en een stenen berging met toegang naar de brandgang. De tuin is gelegen op het zuidoosten en direct aan de tuin grenst een tweede perceel tuin (ca. 88 m²) welke in eigendom is bij de gemeente Dordrecht (voormalige huurprijs € 22,95 per jaar). Op dit perceel bevindt zich een 2e berging, geïsoleerd en thans ingericht als leuke extra zitkamer.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: behang en stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, met aan de achterzijde dubbele beglazing en aan de voorzijde enkel glas met voorzetramen en glas-in-loodramen.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 55,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H,



**WOONKAMER MET
STOERE STALEN
SCHUIFPUI
GESCHEIDEN MET
DE SLAAPKAMER**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 51 m²

Slaapkamer: 1

Energie label: D

Bouwjaar: 1920

Buitenruimte: tuin

Wijk: centrum



Saskia

Saskia vertelt...

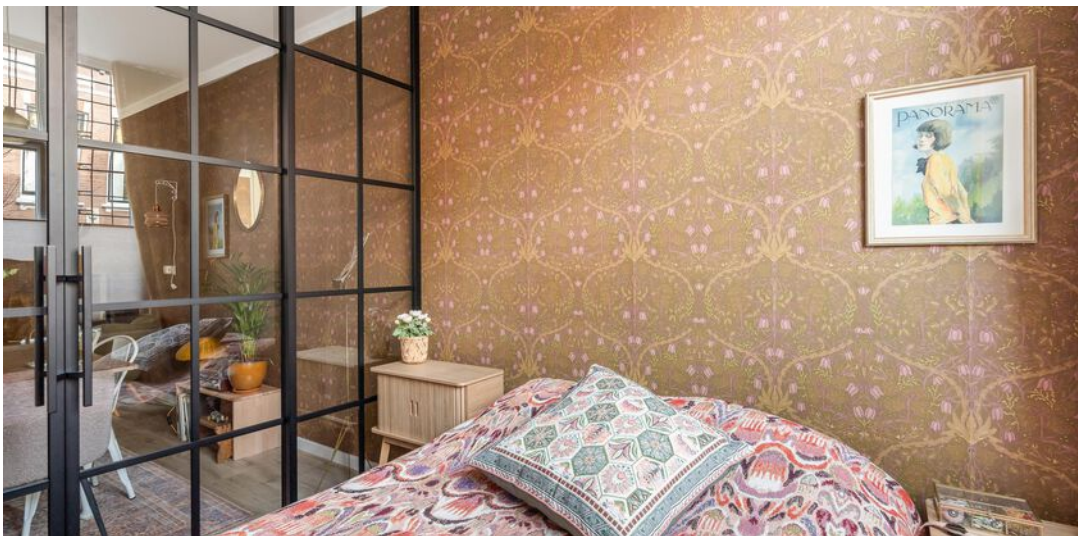
Hoi! Ik ben Saskia, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**HET APPARTEMENT IS
TOT IN DE DETAILS
RECENT AFGEWERKT**







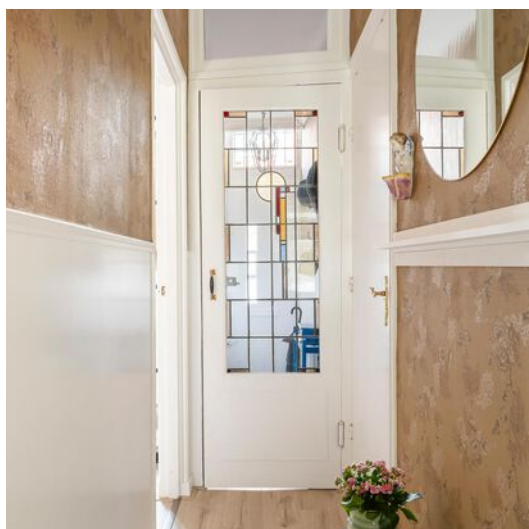
**DE RECENT
GEPLAATSTE UITBOUW
ZORGT VOOR EXTRA
ZIT-/LEEFRUIMTE**

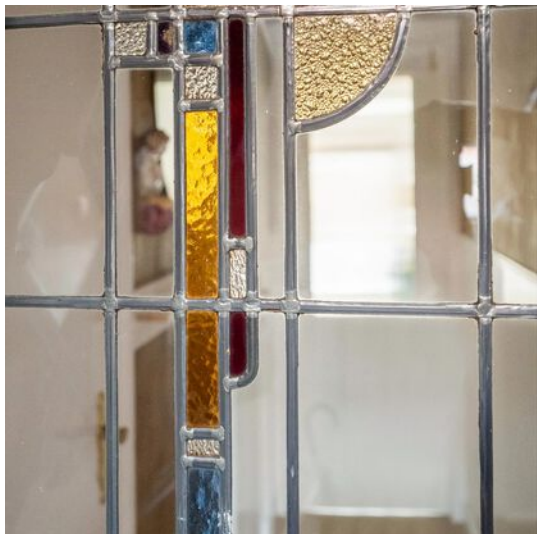




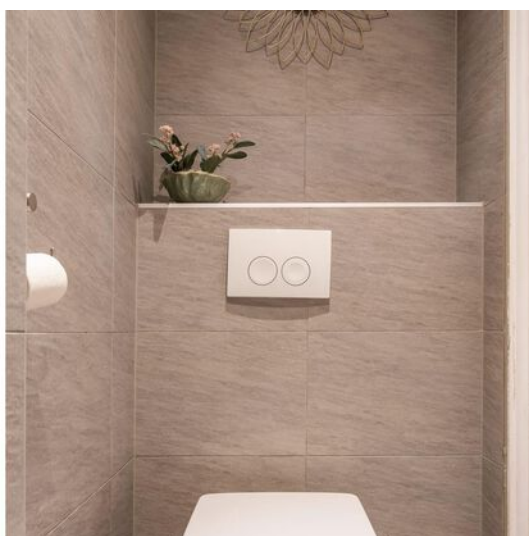
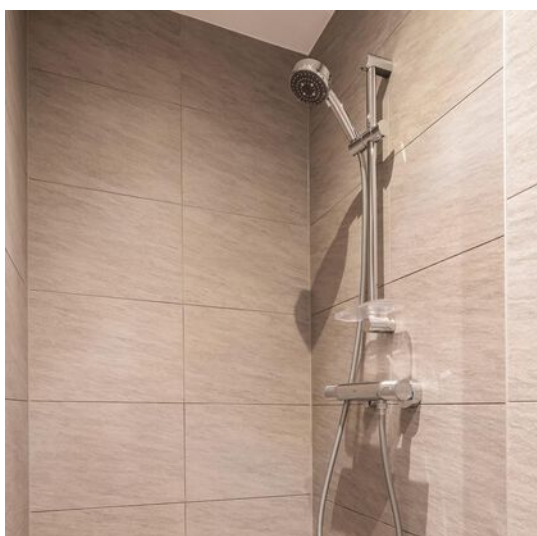


**IN HET JAAR 2022
VERNIEUWDE KEUKEN**





**DOUCHERUIMTE MET
TOILET UIT 2021**







**WAT EEN RUST! DE
BESCHUTTE TUIN
BESCHIKT OVER EEN
VERANDA, 2
BERGINGEN EN EXTRA
PERCEEL HUURGROND**



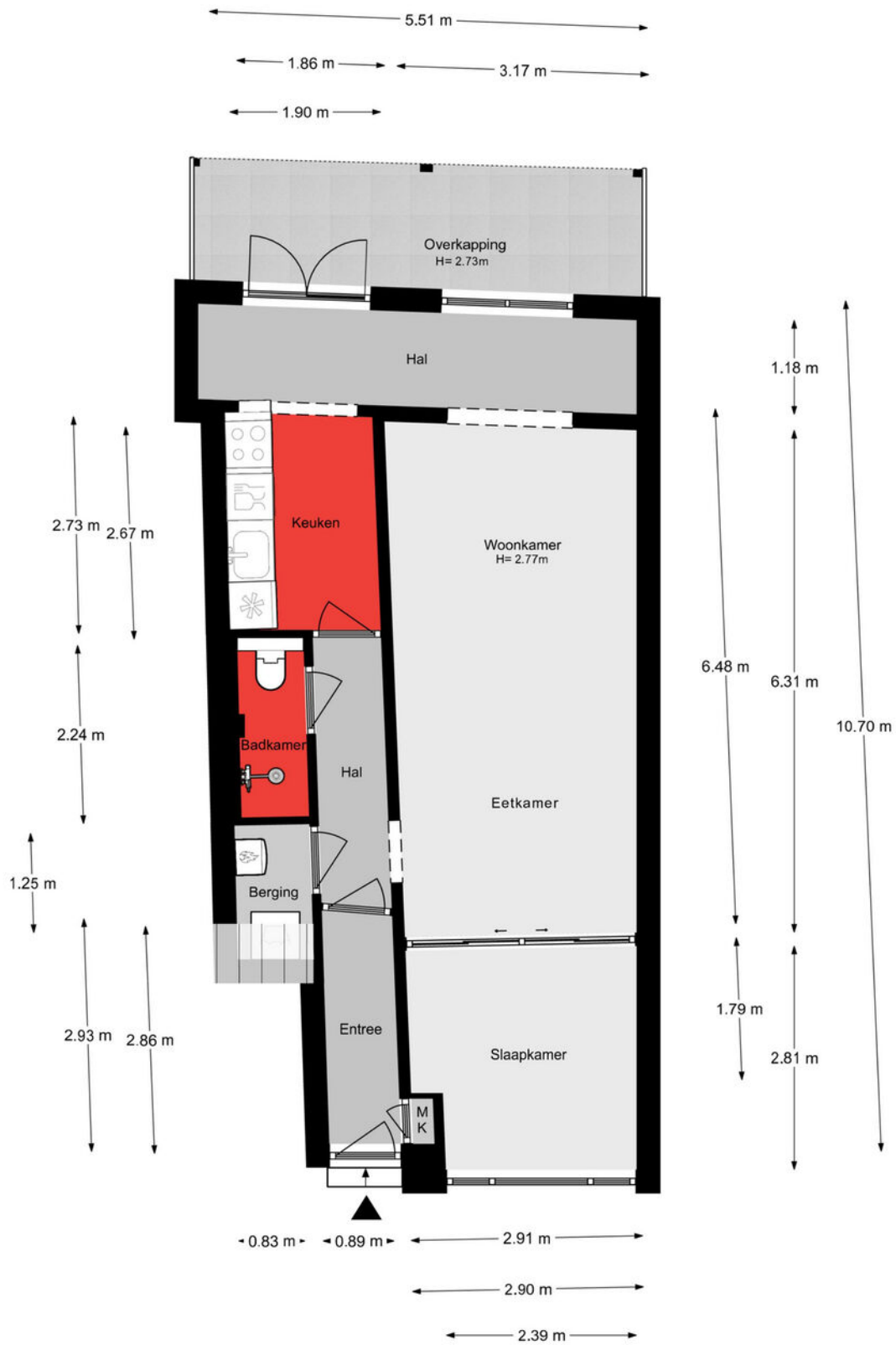




**LIGGING DIRECT BIJ
HET MUSEUM,
KUNSTKERK EN
ANDERE CULTURELE
VOORZIENINGEN**



Begane grond



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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders			
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

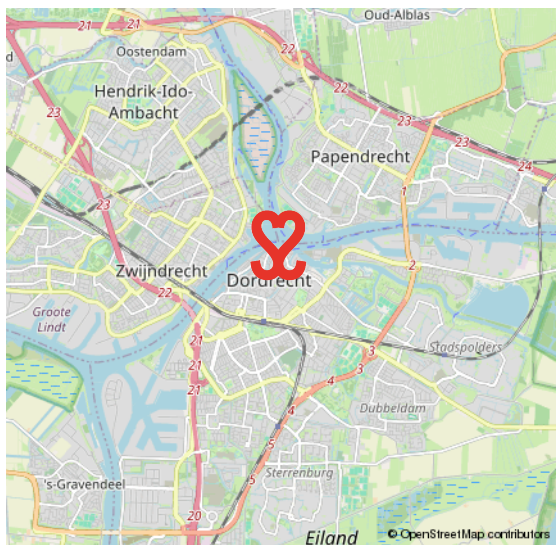
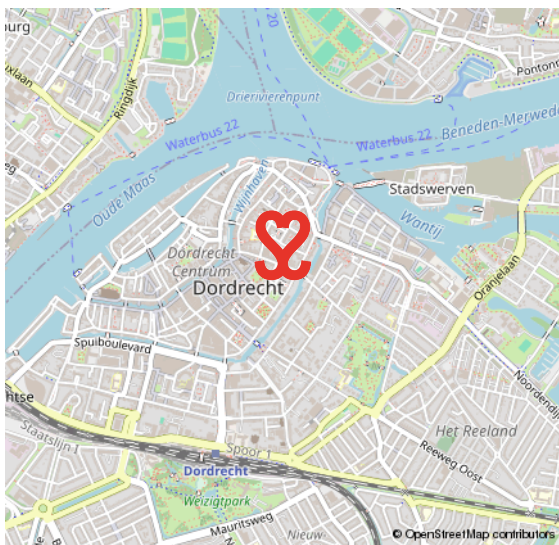
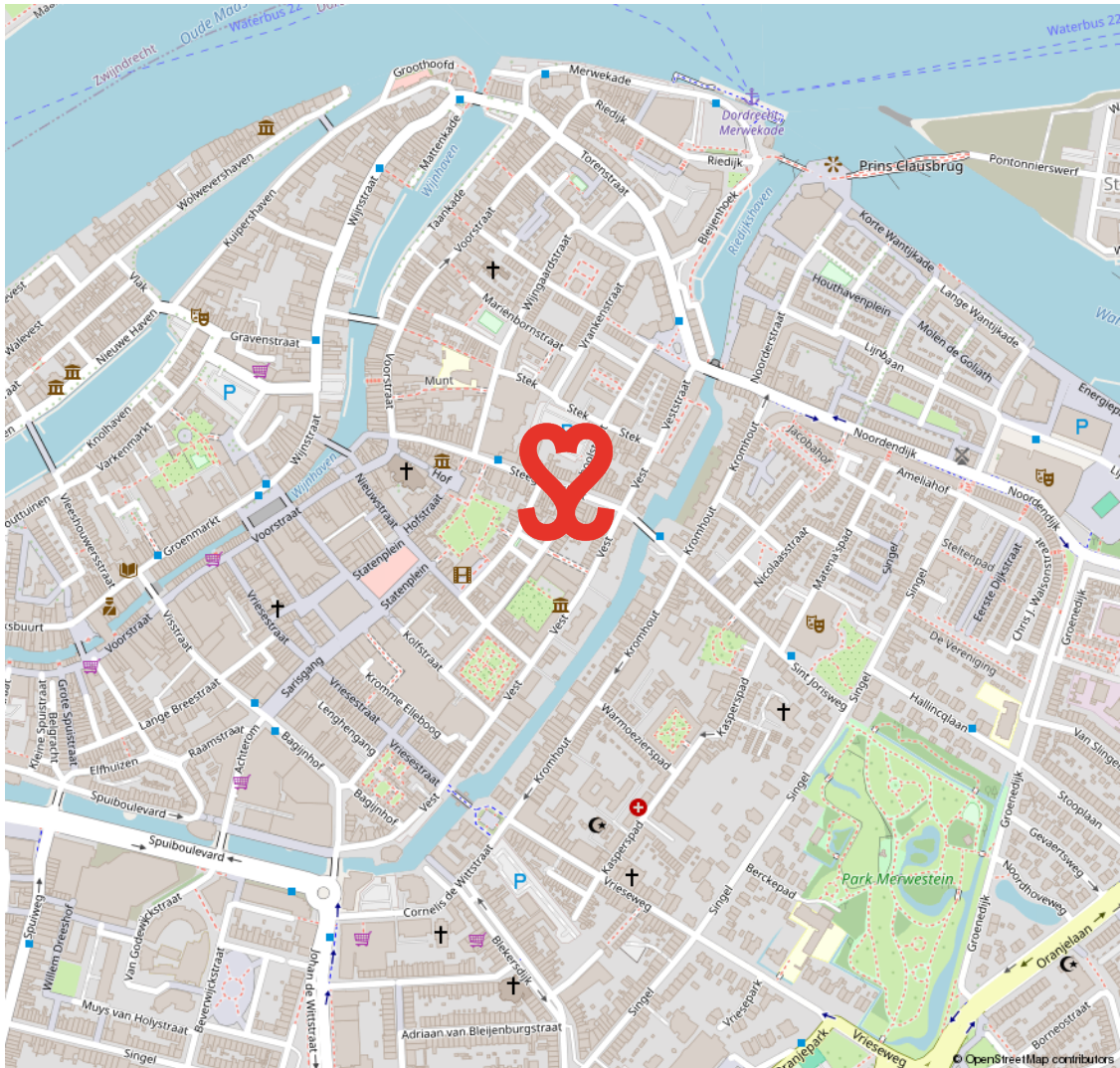


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2944</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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



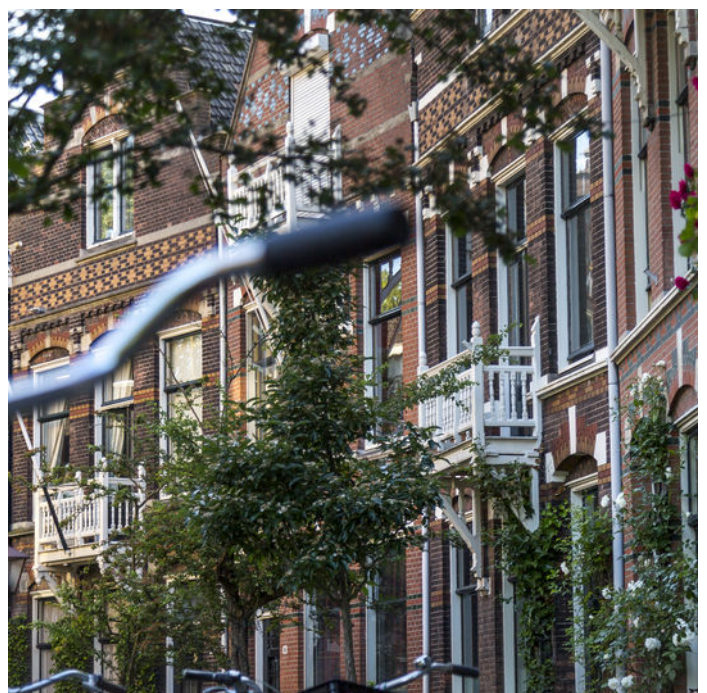
19E EEUWSE SCHIL

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."



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

