



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**HARINGVLIETSTRAAT 197  
3313 ED 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

3-kamerappartement (voorheen 4-kamer)  
op de derde verdieping met een heerlijk  
balkon op het westen, aan het groen en de  
daarachter gelegen rivier het Wantij!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

93 m<sup>2</sup>

### INHOUD

300 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1975

### BUITENRUIMTE

balkon aan de achterzijde

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

blokverwarming, stadsverwarming

VRAAGPRIJS € 249.000 K.K.



HARINGVLIETSTRAAT 197, DORDRECHT

# UITZICHT! TOF 3-KAMERAPPARTEMENT AAN HET WATER/GROEN

- gelijkvloers wonen in een keurig verzorgd appartement;
- gesitueerd op de derde verdieping en bereikbaar per lift;
- lichte woonkamer met zijkamer (voormalige slaapkamer);
- open keuken met eenvoudige wandopstelling;
- binnenhal met toegang naar de twee slaapkamers, badkamer en toilet;
- ruim terras, gesitueerd op het westen met een prachtig vrij uitzicht;
- eigen berging in het complex;
- vrij parkeren op het voorgelegen parkeerterrein;
- wandelen langs de rivier, zó naar de nabij gelegen supermarkt;
- prachtige en rustige ligging in de wijk Merwedepolder nabij supermarkt, uitvalsweg N3 en natuurgebied De Merwelanden;
- woonoppervlak 92 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 300 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1975.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen en toegang naar de binnenhal met lift, trapopgang en naar de inpandige bergingen.

Derde verdieping:

Entree/hal voorzien van meterkast en bergkast.

Heerlijk lichte woonkamer met zijkamer welke gebruikt kan worden als eet-/werkkamer of op eenvoudige wijze ook weer kan worden teruggebracht tot slaapkamer. Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar.

Open keuken aan de galerijzijde voorzien van een eenvoudige wandopstelling.

Ruime binnenhal met intercom, vaste kast en eenvoudige toiletruimte.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de galerijzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Badkamer voorzien van wastafel, douche en wasmachine aansluiting.

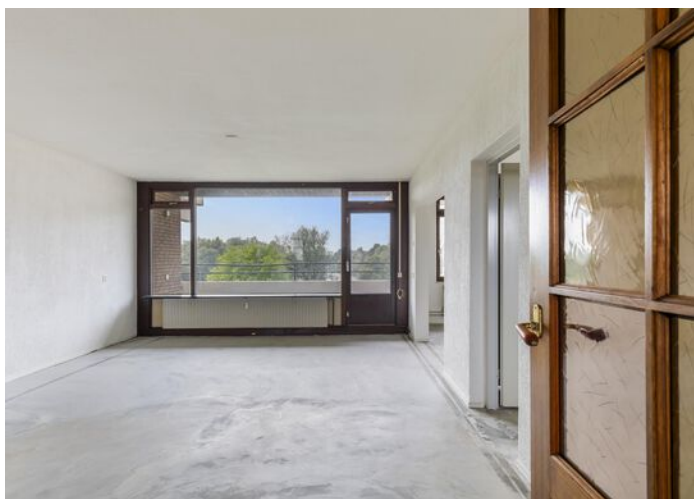
Terras:

Royaal terras gelegen op het westen met een prachtig vrij uitzicht op het groen en het water (rivier het Wantij).

Berging:

Eigen berging in de onderbouw van het complex.





Algemeen:

Vloerafwerking: geen vloerafwerking.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van granol.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels enkele beglazing.

Verwarming en  
warmwatervoorziening:  
blokverwarming via de HVC  
(restwarmte verwarming)

Projectnotaris: Westport Notarissen te Rotterdam.

## GELEGEN OP DE DERDE VERDIEPING

Energie label: D.

Bouwjaar: 1975.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 154,29 exclusief voorschot stookkosten van € 119,70 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2254, A-31.

Oplevering: in overleg (op korte termijn mogelijk).



## KENMERKEN

- zoals thuis hoort te zijn!
- naar smaak te moderniseren;
- twee slaapkamers (voorheen drie);
- zonnig terras met een heerlijk vrij uitzicht;
- eigen berging in de onderbouw;
- bereikbaar per lift.



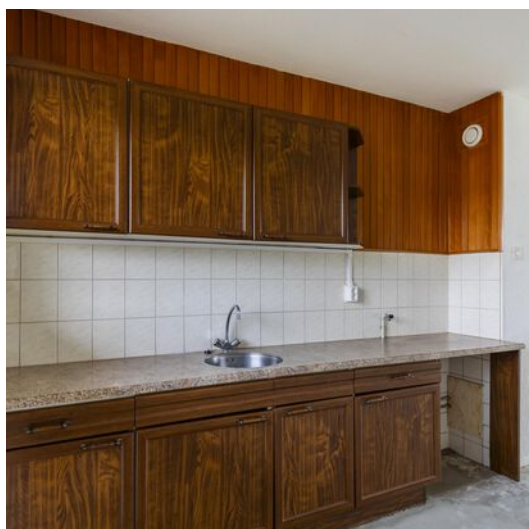
## Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, 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.



**EENVOUDIGE  
KEUKEN**











**TWEE SLAAPKAMERS  
(DRIE MOGELIJK)**









**WAT EEN PLAATJE!**











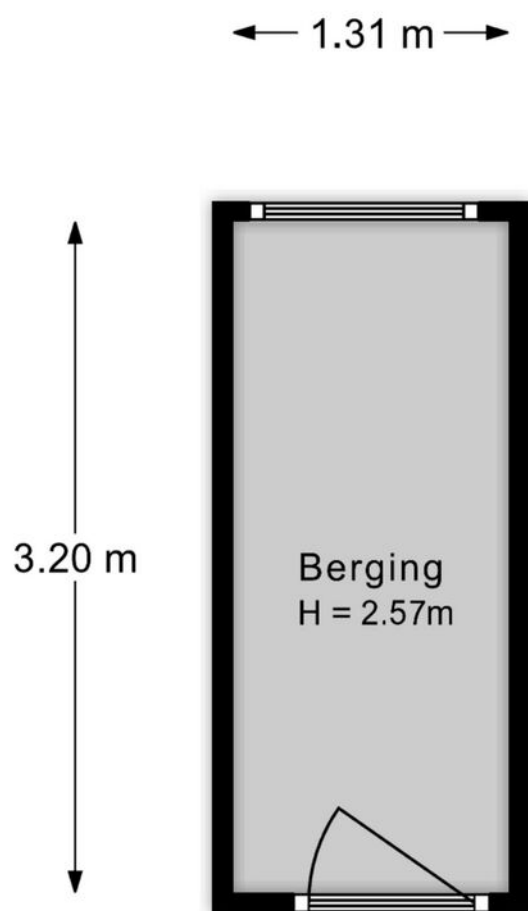
# APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# BERGING

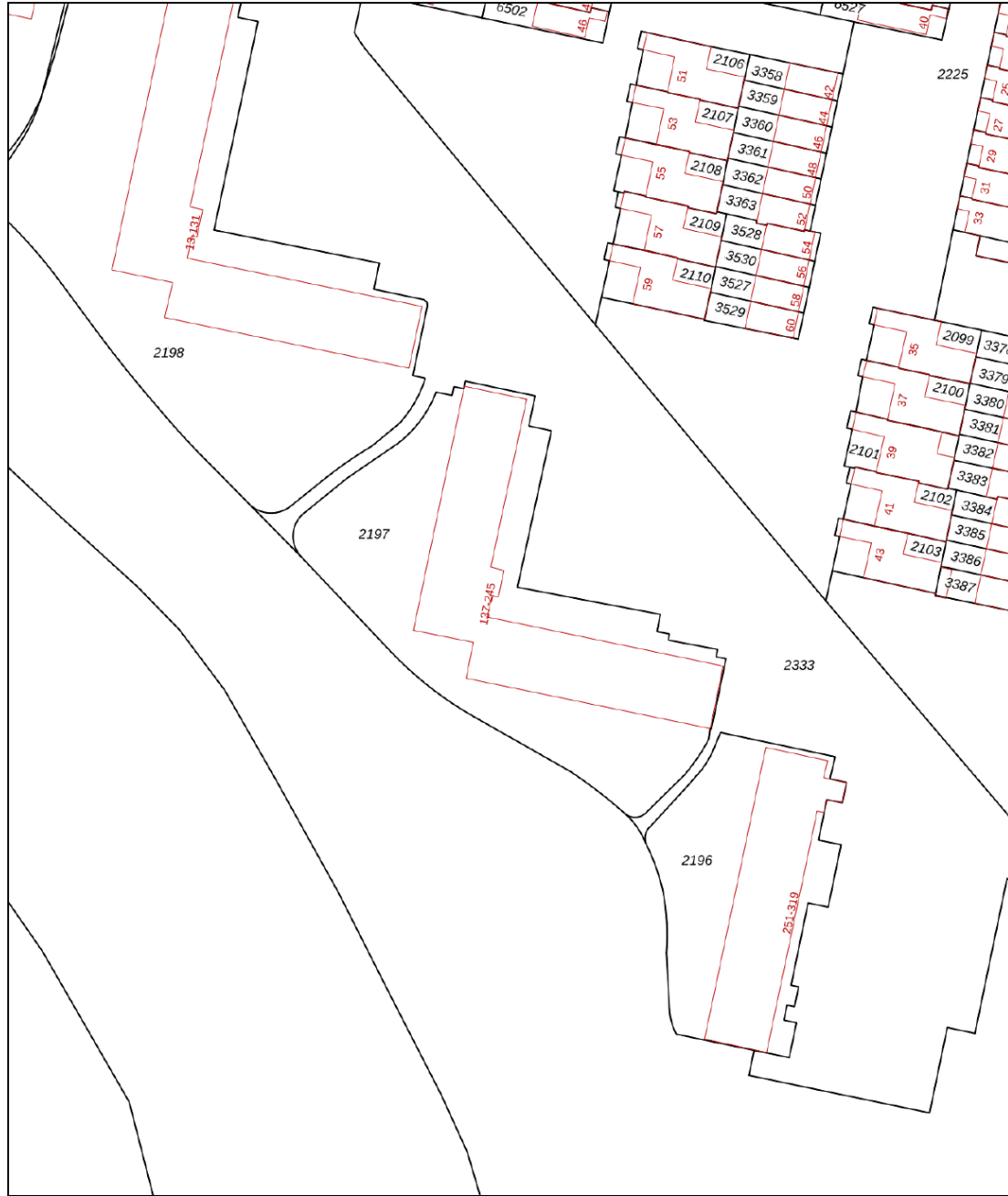


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



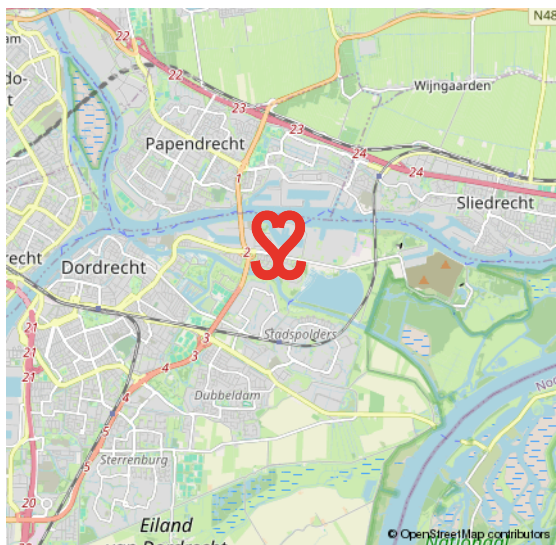
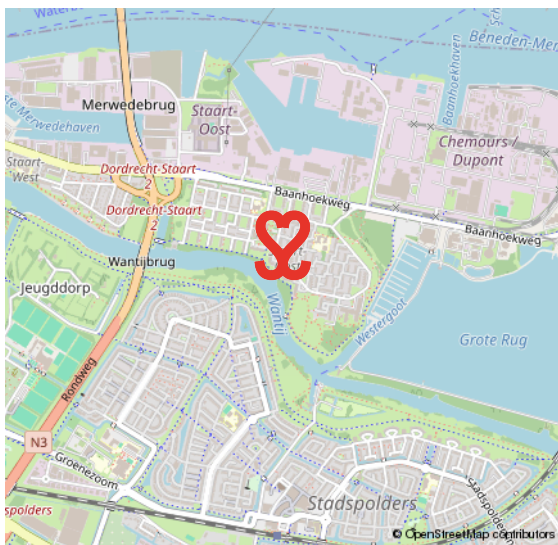
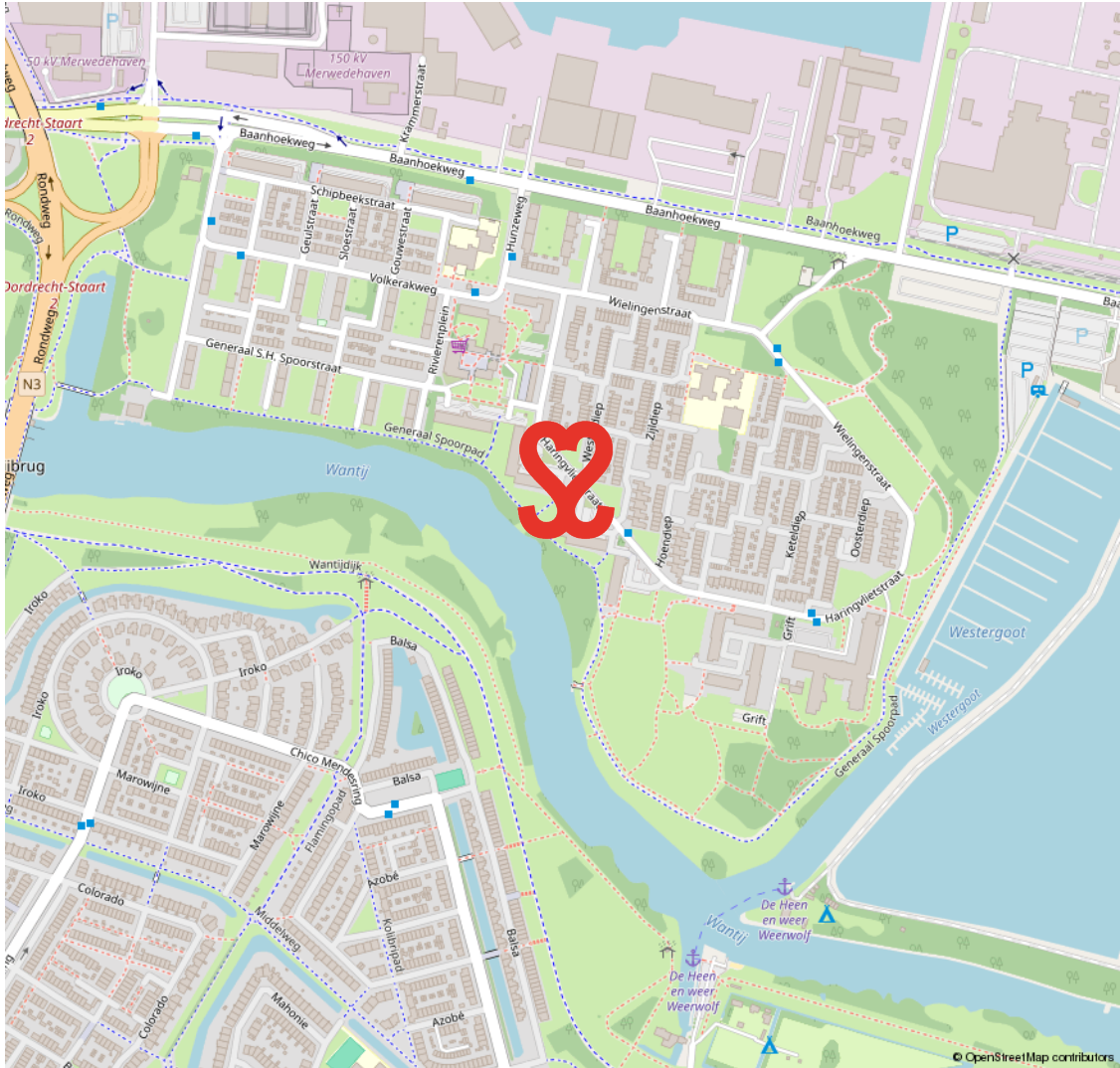
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2197	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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





# MERWEDEPOLDER

## VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

## GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER  
EN GROEN**





# 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://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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

