



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**CHRISTIAAN DE WETSTRAAT 16  
3312 EC 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

Superleuke maisonnette op de 2e en 3e woonlaag met een lichte woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers en een zonnig balkon (zuidoost) in het centrum van Dordrecht.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

74 m<sup>2</sup>

### INHOUD

244 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1977

### BUITENRUIMTE

balkon

### VERWARMING

blokverwarming

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 209.000 K.K.



**CHRISTIAAN DE WETSTRAAT 16, DORDRECHT**

# HEERLIJK WONEN NABIJ HET CENTRUM IN DEZE LEUKE 3-KAMER MAISONNETTE

---

- verzorgde maisonnette woning in een net complex met liftinstallatie en een actieve VvE;
- speelse indeling met op de bovenste etage de heerlijk lichte woonkamer;
- open keuken met stoere zwarte kastfronten, veel bergruimte en inbouwapparatuur;
- twee slaapkamers verdeeld over de 2e en 3e woonlaag;
- badkamer voorzien van douche, wastafel en wasmachine aansluiting;
- zonnig balkon gesitueerd op het zuidoosten;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- privé parkeerterrein aan de achterzijde;
- op loopafstand van het NS-station, park Merwesteyn, buurtwinkels en vele overige (centrum)voorzieningen;
- woonoppervlak 74 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 244 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1977.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Entree in de gezamenlijke hal met brievenbussen- en bellentableau, toegang tot de lift en de bergingen.

##### Eerste verdieping:

Hal met meterkast, ruime trapkast, trapopgang naar de tweede verdieping en eenvoudige toiletruimte.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van het complex.

##### Tweede verdieping:

Overloop met intercom en kastruimte.

Lichte woonkamer, gesitueerd aan de achterzijde van het complex met toegang naar het balkon.

Open keuken voorzien van stoere, zwarte kastfronten en diverse inbouwapparatuur zoals o.a. inductie kookplaat, combi-oven, koel-vries combinatie, vaatwasser en elektrische boiler.

Nette badkamer met douche v.v. thermostatische mengkraan, wastafelmeubel, wasmachine aansluiting en warmwaterboiler (eigendom).

Slaapkamer 2, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van het complex.

#### Berging:

Eigen berging in de onderbouw van het complex.

#### Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: spuitwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met deels dubbele beglazing.

Energie label: D.

Bouwjaar: 1977.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 231,00 exclusief € 65,00 voorschot stookkosten per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9337, A-17.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- leuk 3-kamer appartement (2 slaapkamers);
- strak en fris interieur!
- lichte woonkamer met open keuken;
- badkamer en separaat toilet;
- balkon op het zuidoosten;
- op loopafstand van het centrum en NS-station.



Melissa

## 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.



**ENTREE OP DE EERSTE  
VERDIEPING MET  
SLAAPKAMER EN  
TOILETRUIMTE**





**TWEDE VERDIEPING  
MET WOONKAMER,  
OPEN KEUKEN,  
SLAAP- EN  
BADKAMER**













**HEERLIJK ZONNIG  
BALKON GESITUEERD  
OP HET ZUIDOOSTEN**



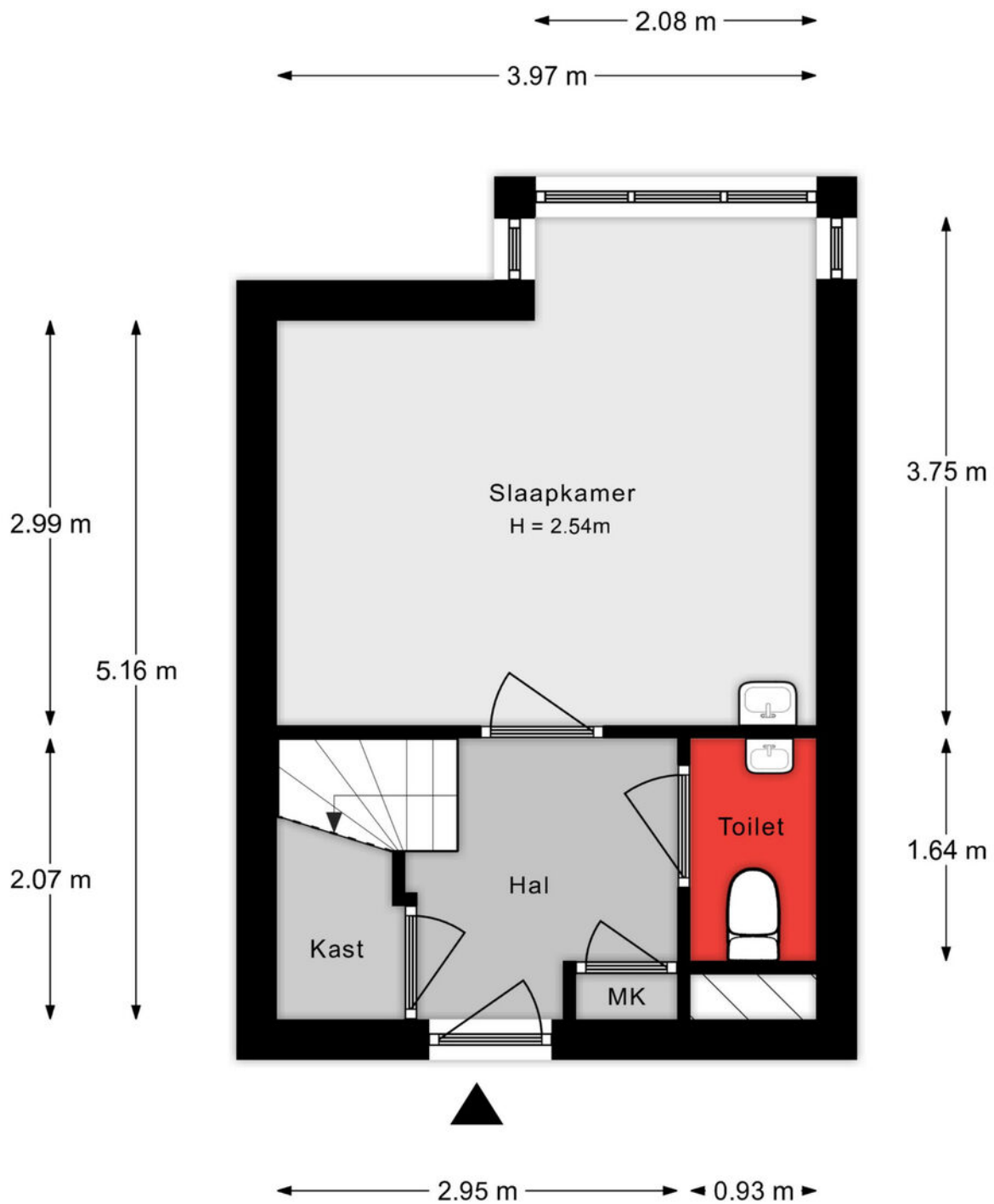




**GUNSTIG GELEGEN  
NABIJ HET CENTRUM,  
MERWESTEINPARK,  
BUURTWINKELS EN  
UITVALSWEG N3**



# EERSTE VERDIEPING



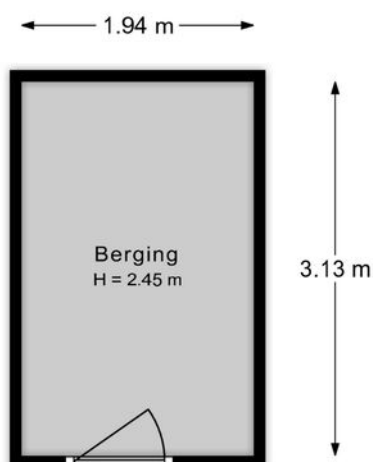
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen gang	X		
- Hanglamp slaapkamer beneden			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plankjes in nis op overloop / wc / 2 witte planken slaapkamer	X		
- (Kleding)kasten slaapkamers m.u.v. stalen beige kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bureau slaapkamer	X		
- Plafond ventilator		X	
- Spiegel slaapkamer	X		
- Boekenplank slaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- Spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

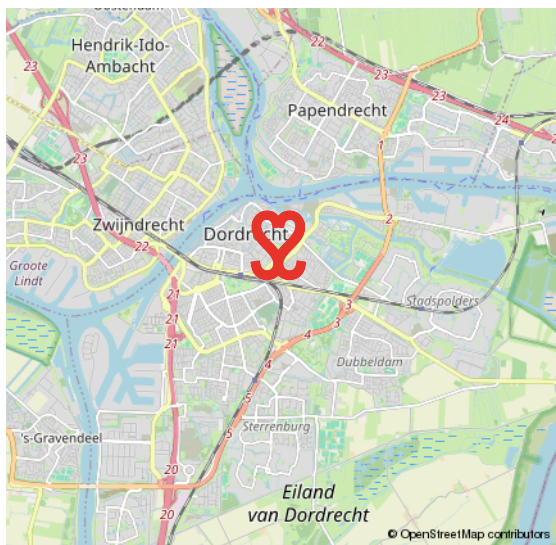
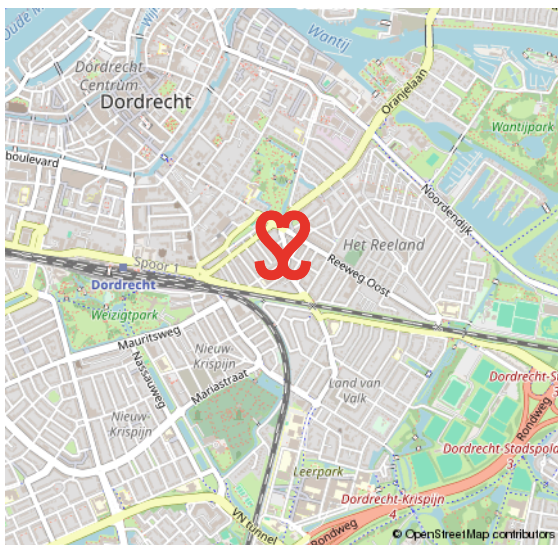
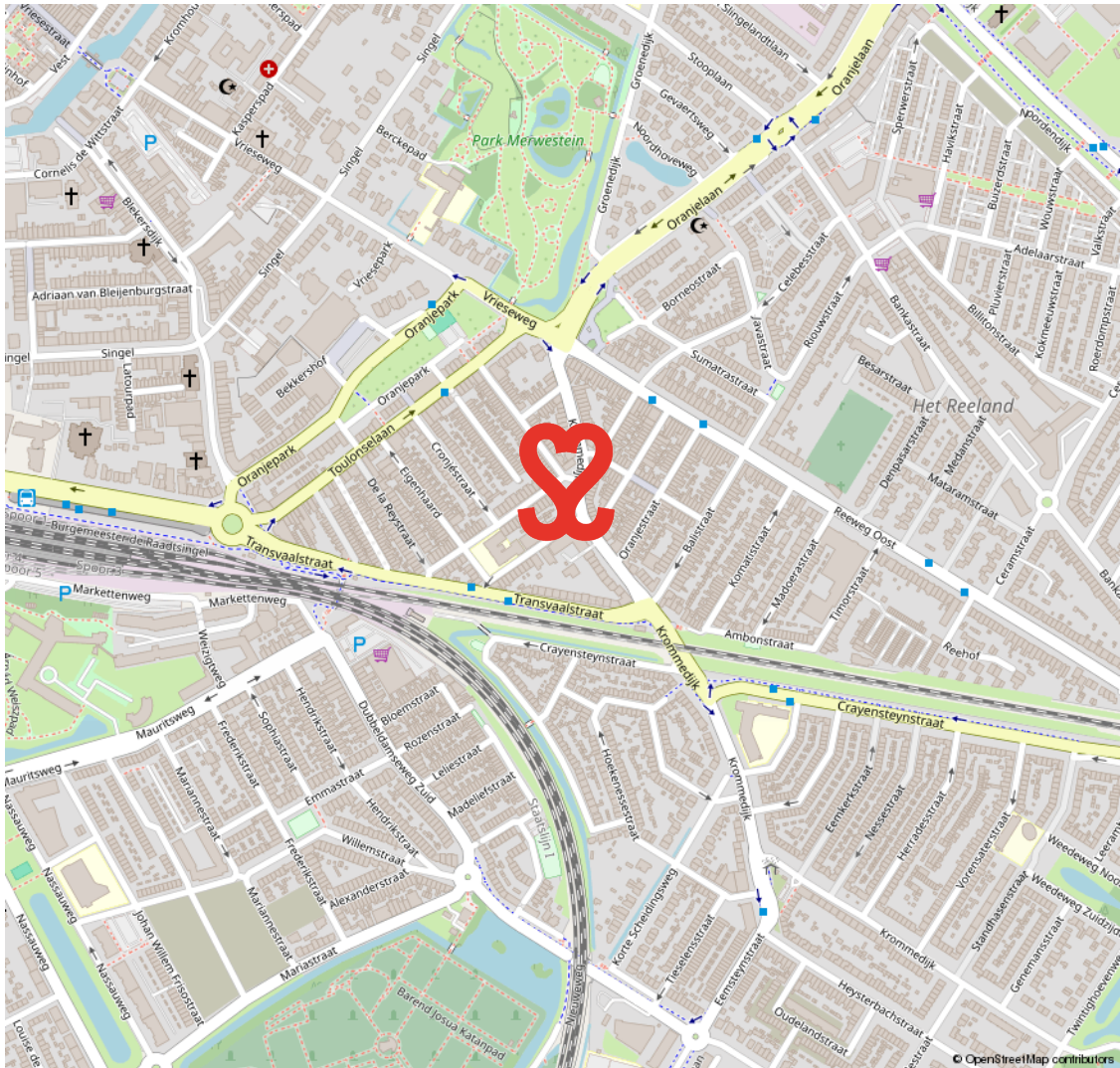


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 8873</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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/TRANSVAALBUURT

## 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."

 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)



# 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 TROUWEL**

