



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SINT JACOBSPLEIN 72
3311 CV 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

Instapklaar 3-kamerappartement op de begane grond met tuin én parkeergelegenheid aan het heerlijke, rustige Sint Jacobsplein in hartje centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

INHOUD

310 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

achtertuin

PARKEREN

parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 385.000 K.K.



SINT JACOBSPLEIN 72, DORDRECHT

RUSTIG WONEN IN HARTJE CENTRUM IN DIT TE GEKKE APPARTEMENT MET TUIN

- perfect onderhouden en geheel modern afgewerkt, dus kopen en verhuizen maar!
- lekker licht!
- ruime L-vormige hal met praktische berging (was- en cv-ruimte) en toilet;
- ruime woonkamer met leuke ligging aan het autovrije plein;
- luxe keuken (2022) met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- moderne badkamer (2017), inloopdouche, ligbad én wastafelmeubel;
- twee prima slaapkamers;
- strakke stucwerk wanden en plafonds en een mooie houten vloer;
- leuke tuin op het westen, een achterom én parkeren mogelijk op eigen terrein!
- keurig, kleinschalig appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaren;
- energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van acht zonnepanelen (2023);
- rustig gelegen aan het autovrije Sint Jacobsplein, om de hoek van alle stadse voorzieningen en het historische havengebied;
- woonoppervlak 90 m². Bruto inhoud 310 m³;
- bouwjaar 1994.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, toegang naar de bergingen en de entree van het appartement.

Indeling appartement:

Hal met videofoon, meterkast (11 groepen inclusief kookgroep, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar), cv-/was-/bergruimte en toegang naar de badkamer, de twee slaapkamers en woonkamer.

CV-/was-/bergruimte voorzien van cv-ketel (Atag, bouwjaar circa 2010), unit mechanische ventilatie (vernieuwd in 2023) en opstelplaats wasapparatuur.

Deels betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

Royale doorzon woonkamer met grote raampartij aan de voorzijde en toegang naar de achtertuin aan de achterzijde.

Open keuken met een in 2022 geplaatste luxe inrichting voorzien van een verdiept granieten werkblad, een Bora inductiekookplaat met downdraft (ingebouwde afzuiging) en de volgende Siemens inbouwapparatuur: vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven (inclusief stoomfunctie) en een Quooker (kokend water kraan). Eén van de eyecatchers is de minimalistisch vormgegeven aluminium wandplank (Jansen & De Bont) met ingebouwde LED verlichting.

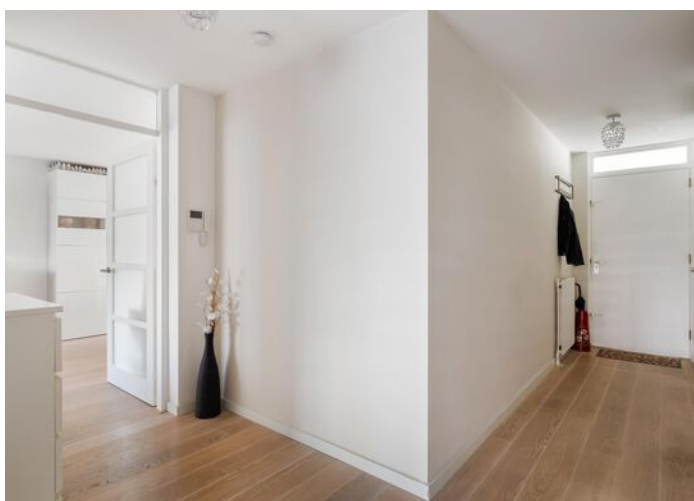
Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, ook aan de voorzijde gelegen.

Moderne badkamer (2017) met inloopdouche met glazen scherm, thermostaatkraan, regen- en handdouche, ligbad, wastafelmeubel met spiegelkast, handdoekenradiator en strak gestuukt plafond met inbouwverlichting.

Tuin/parkeerplaats:

Mooi aangelegde, op het zonnige westen gelegen achtertuin. De tuin is o.a. voorzien van buitenkraan, elektra, sierbestrating, een pergola waar de wilde wingerd in de zomer prachtig omheen groeit, een achterom én eigen parkeerplaats! De parkeerplaats is bereikbaar vanaf de Houttuinen.



Berging:
Eigen berging op de begane grond.

Algemeen:
Vloerafwerking: eiken houten vloer
(white wash).

Wandafwerking: glad gestuukte
wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
en ramen met isolerende beglazing.

Buitenzonwering: beide slaapkamers
zijn voorzien van elektrisch
bedienbare rolluiken.

KLEINSCHALIG & GOED ONDERHOUDEN

Zonnepanelen: in 2023 is het
appartement voorzien van acht
zonnepanelen. Ook ideaal voor een
eventuele laadpaal in de tuin. Ten
behoefte van het gehele complex zijn
er elf zonnepanelen aangebracht
(gemeenschappelijk energieverbruik,
o.a. lift en verlichting).

Vereniging van Eigenaren: actieve
VVE. De huidige maandelijkse
bijdrage bedraagt op dit moment
€ 240,=.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie F, nummer 2728.



KENMERKEN

modern & licht interieur

energielabel: A (8 zonnepanelen en volledig geïsoleerd)

bouwjaar: 1995

oplevering: circa medio augustus 2024



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.



**HEERLIJK LICHT EN
RUIME WOONKAMER
MET UITZICHT OP
HET MOOIE SINT
JACOBSPLEIN**

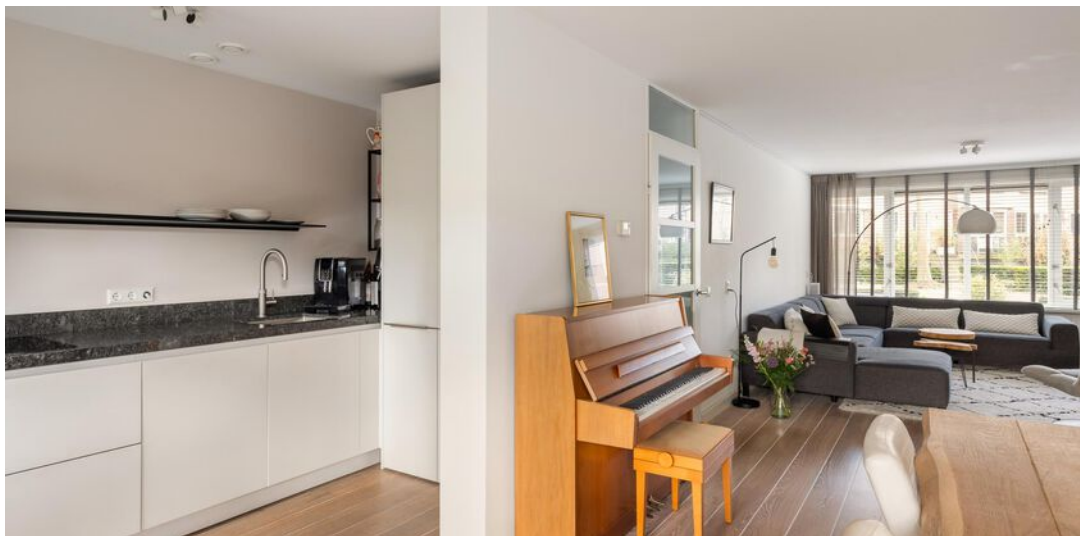






SFEERTJE HOOR!







**LUXE KEUKEN (2022)
MET UITGEBREIDE
INBOUWAPPARATUUR
EN QUOOKER**







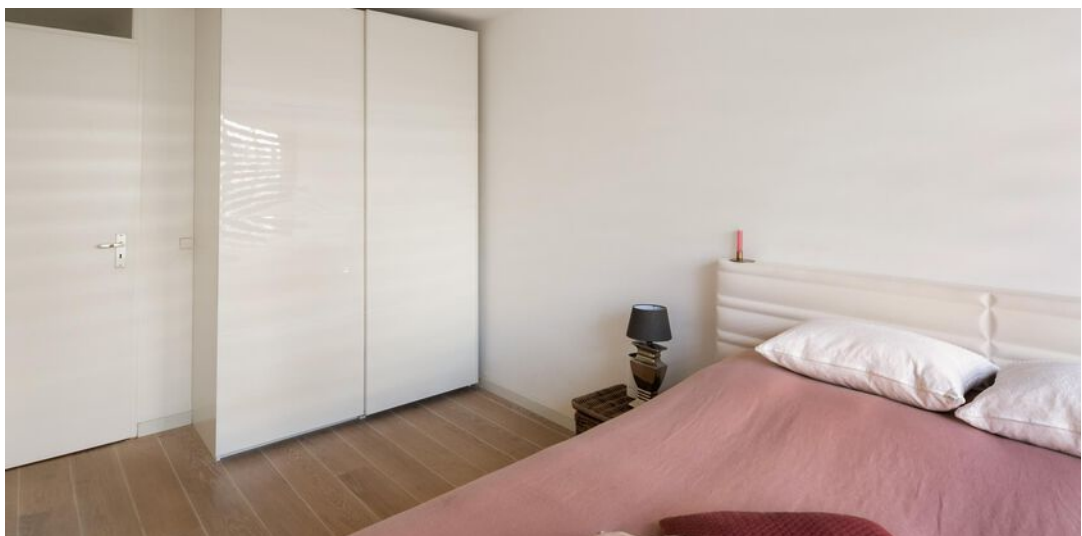
**WONEN IN HARTJE
CENTRUM MET
HEERLIJKE TUIN,
ACHTEROM EN
MOGELIJKHEID
PARKEREN OP EIGEN
ERF**





GENIETEN









**STRAKKE BADKAMER
MET LIGBAD EN
INLOOPDOUCHE**







**WONEN AAN HET
MOOIE, RUSTIGE SINT
JACOBSPLEIN
OM DE HOEK VAN DE
GROTE KERK EN HET
PRACHTIGE
HISTORISCHE
HAVENGEBIED**

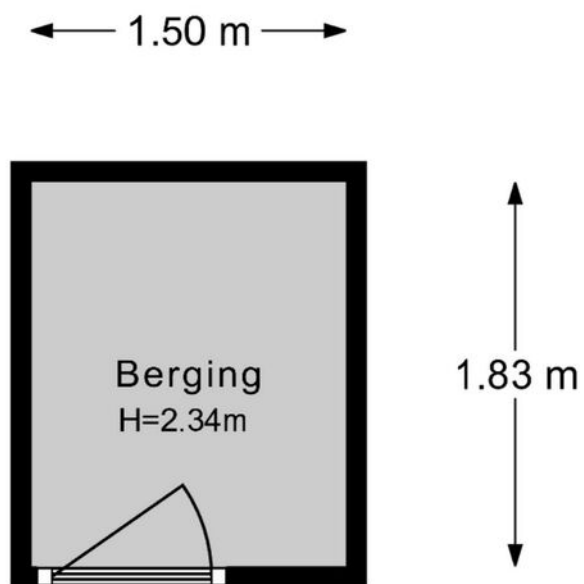


Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond kunnen 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (Servies) kast in de woonkamer			X
 Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Bank			X
- Boomstam eettafel met stoelen			X
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Jansen de Bont keukenplank met verlichting	X		
- Keukenrekjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

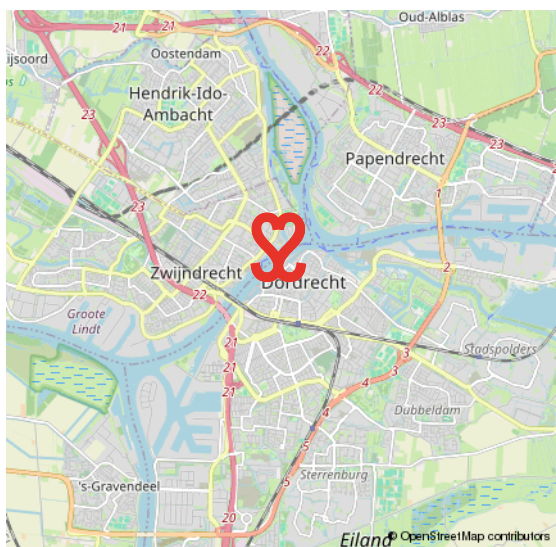
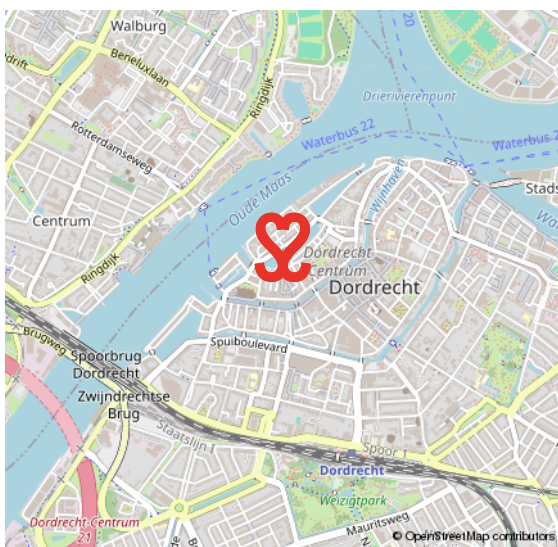
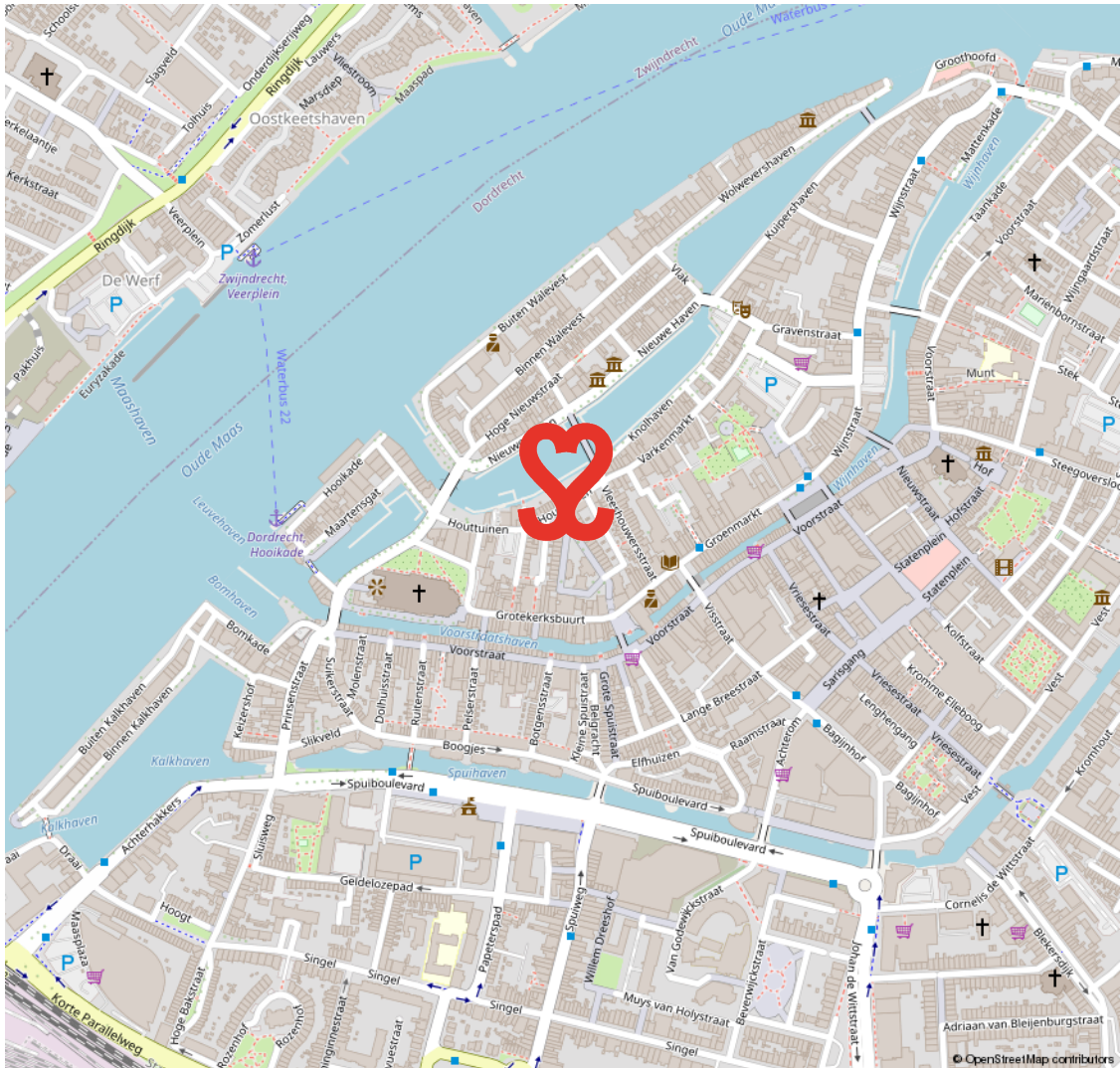
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2724</p> <p>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.</p>	
---	---	---	---

SITUERING



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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://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 TROÛÈL

