



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

BERLAGE-ERF 32
3315 JJ DORDRECHT

VIJFINKEL.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

Nauwelijks te koop in de woonomgeving Vissershoek! Keurig 3-kamer hoekappartement met ruim terras en eigen parkeerplaats, gelegen in een kleinschalig en representatief complex.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

83 m²

INHOUD

271 m³

BOUWJAAR

1999

BUITENRUIMTE

terras

PARKEREN

parkeerplaats op eigen terrein

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



BERLAGE-ERF 32, DORDRECHT

IN EEN HEEL REPRESENTATIEF COMPLEX GELEGEN 3-KAMERAPPARTEMENT

- gelijkvloers wonen op loopafstand van winkelcentrum Bieshof;
- gelegen op de 1e verdieping van een appartementencomplex met lift, genaamd 'Berlage Staete';
- lichte woonkamer met nette open keuken en ruime aangrenzend terras;
- twee slaapkamers;
- badkamer met douche, ligbad en wastafelmeubel;
- inpandige berging/wasruimte;
- ruime berging op de begane grond;
- privé parkeerplaats aan de zijkant van het complex;
- verzorgd complex met een actieve Vereniging van Eigenaren;
- op loopafstand van de voorzieningen bij winkelcentrum Bieshof zoals 3 grote supermarkten, bushalte, NS-station, bibliotheek en gezondheidscentrum;
- voorts direct nabij de Wantijdijk en het achtergelegen buitengebied;
- woonoppervlak 83 m². Bruto inhoud 271 m³;
- bouwjaar 1999.

Indeling:

Begane grond:

Centrale afgesloten entree met brievenbussen, lift, trapopgang en toegang tot de bergingen.

Eerste verdieping:

Entree in hal met videofoon, toilet (v.v. fonteintje) en de inpandige berging met de opstelplaats voor wasapparatuur en de cv-ketel (Remeha Avanta, 2010).

Heerlijk lichte woonkamer met veel raampartijen en toegang tot het aangrenzende terras.

Nette open keuken met hoekopstelling voorzien van veel kastruimte, een gaskookplaat, vlakscherm, oven, vaatwasser, carrousel hoekkast, apothekerskast, koelkast en vriezer.

Slaapkamer 1, een ruime kamer met vaste 4-deurs schuifwandkast.

Slaapkamer 2, eveneens een prima kamer met vaste 3-deurs schuifwandkast.

Keurige badkamer voorzien van een douche, ligbad en wastafelmeubel. De badkamer is geheel betegeld met neutrale lichtgevlamde tegels.

Terras:

Ruim terras gelegen op het noordwesten en met een levendig uitzicht.

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nummer 6), gelegen naast het complex.

Berging:

Ruime berging gelegen op de begane grond van het complex.

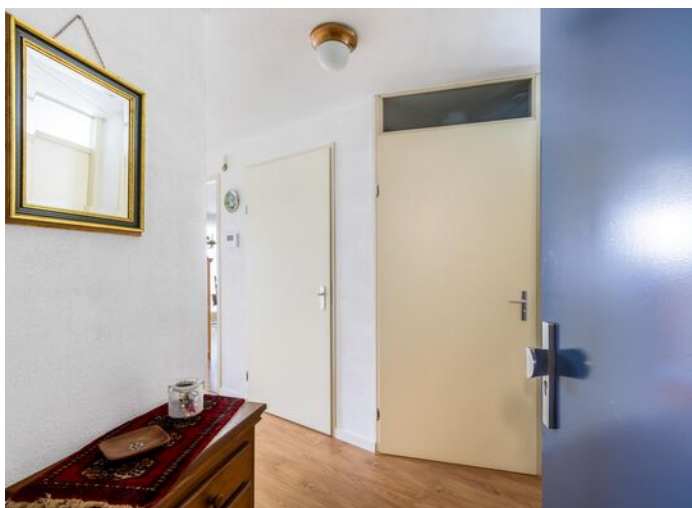
Algemeen:

Vloerafwerking: parket (woonkamer), pvc-laminaat (hal en slaapkamers) en plavuizen (keuken).

Wandafwerking: spachtelputz en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing.

Buitenzonwering: het appartement is voorzien van screens ter plaatse van de woonkamer.



Vereniging van Eigenaars: actieve vereniging, de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 210,- per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6216, index 6.

Oplevering: in overleg.

ENTREE COMPLEX 'BERLAGE STAETE'



KENMERKEN

Aantal slaapkamers: 2

Energie label: B

Bouwjaar: 1999

Woonoppervlak: 83 m²

Bruto inhoud: 271 m³

Wijk: Stadspolders / Vissershoeke



Saskia

Saskia vertelt...

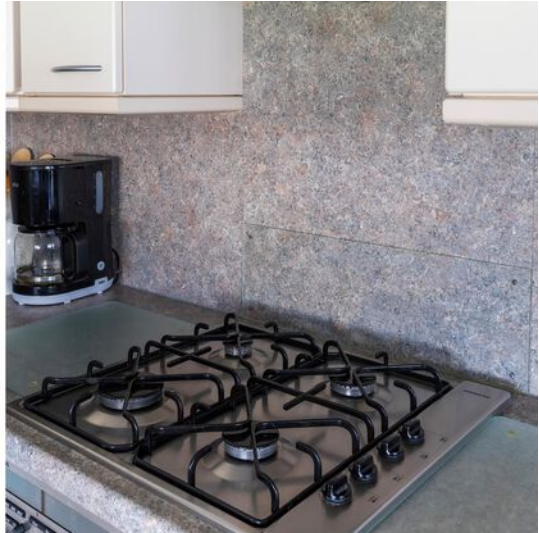
Hoi! Ik ben Saskia, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**WOONKAMER MET
OPEN KEUKEN EN
TOEGANG NAAR HET
TERRAS**







**RUIM TERRAS,
GESITUEERD OP HET
NOORDWESTEN**







SLAAPKAMER

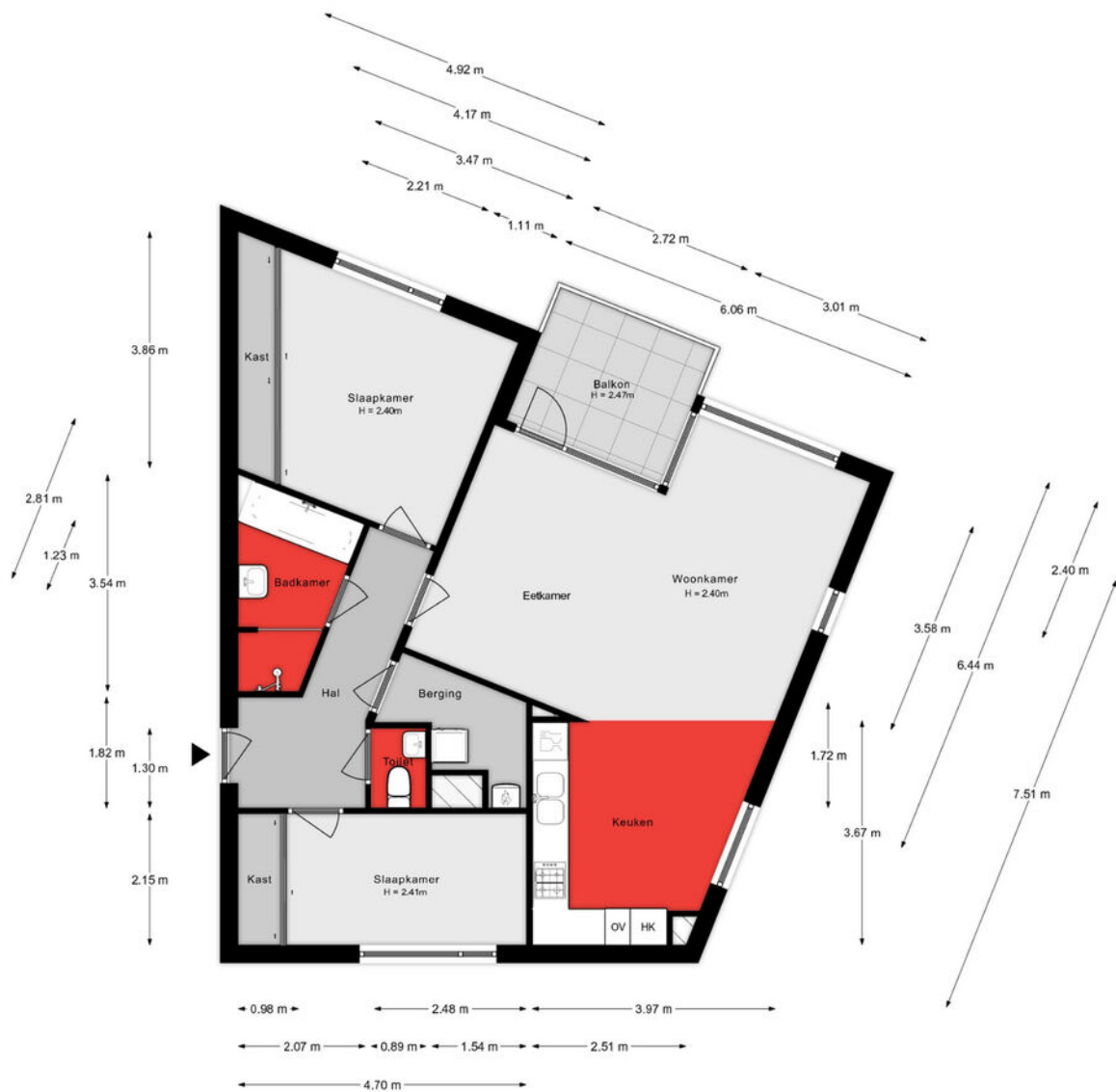
**BADKAMER MET
DOUCHE, LIGBAD EN
WASTAFELMEUBEL**





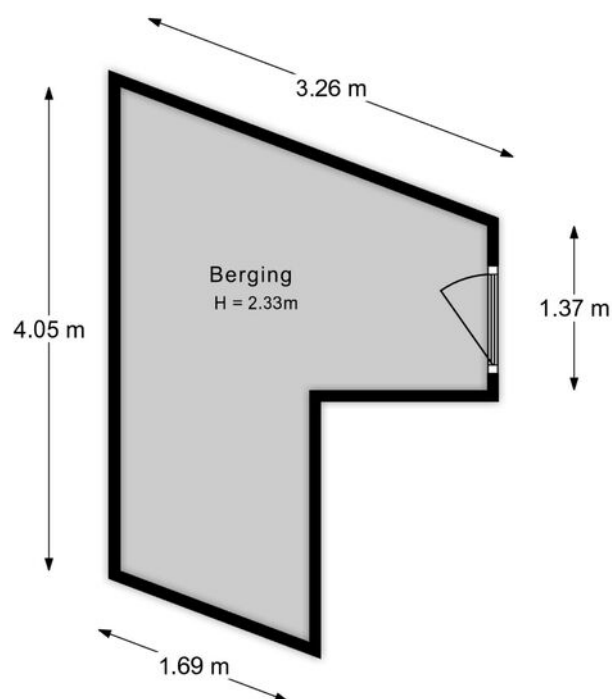


Woonverdieping



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)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Pvc laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN



BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

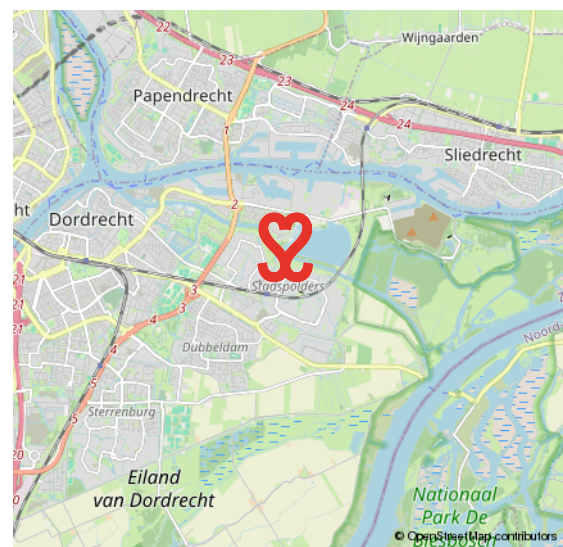
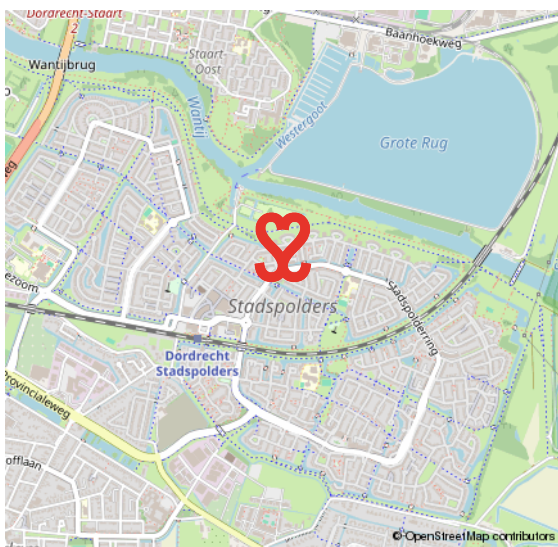
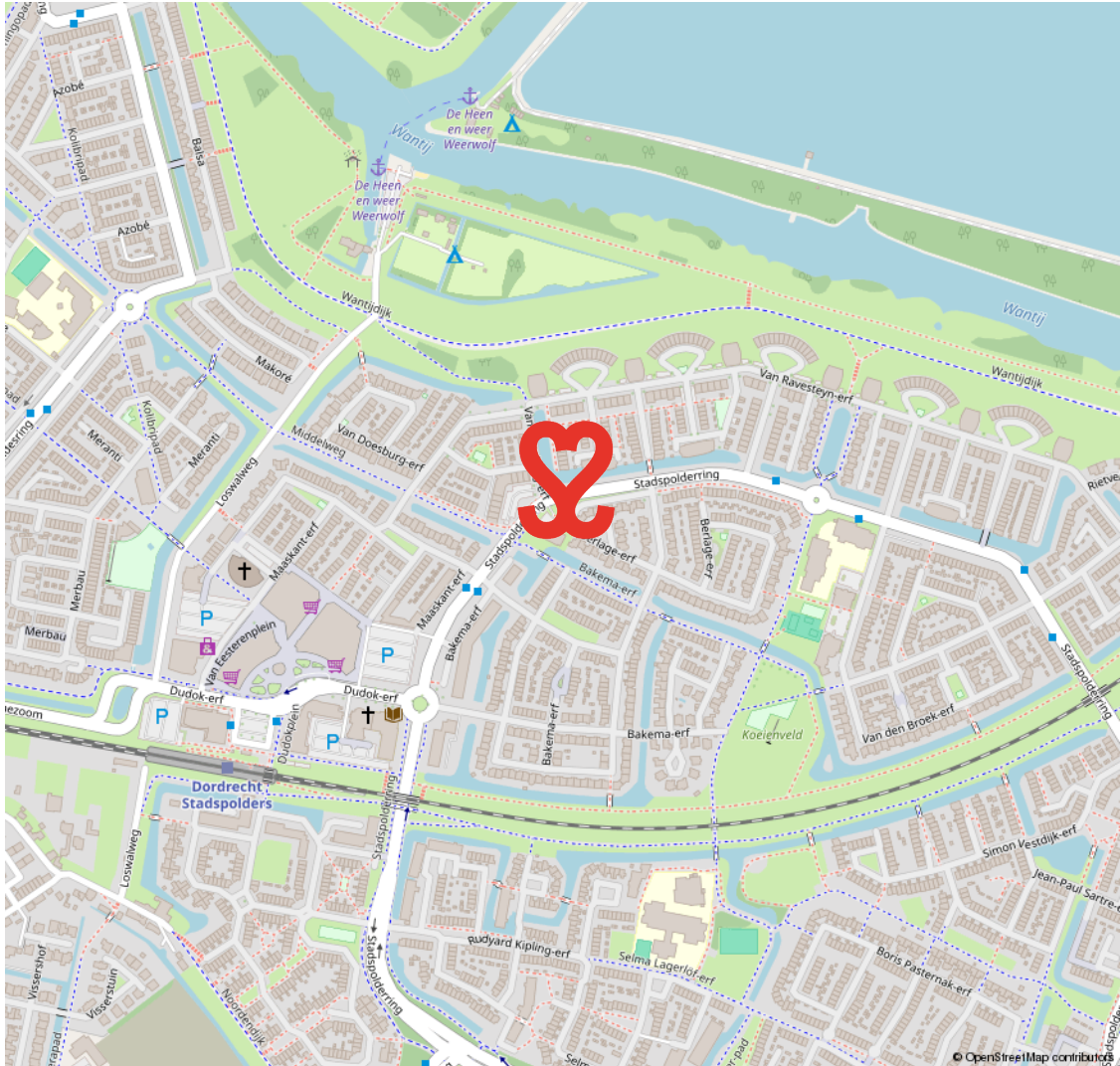


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6051	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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



STADSPOLDERS / VISSERSHOEK

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

**ONBEZORGD
BUITEN SPELEN**



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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

