



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**PAUL KRUGERSTRAAT 57
3312 ER 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

Dé ideale stadswoning met moderne afwerkingen en karakteristieke elementen nabij de historische binnenstad van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

69 m²

PERCELOPPERVLAKTE

58 m²

INHOUD

293 m³

BOUWJAAR

1902

TUIN

achtertuint

PARKEREN

betaald parkeren, parkeervergunning

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.



PAUL KRUGERSTRAAT 57, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK WONEN OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

- wonen aan de rand van het centrum in een rustige, karakteristieke straat;
- goed onderhouden tussenwoning met twee slaapkamers;
- ruime woonkamer met een fantastische lichtinval en lekker hoog plafond;
- keuken in de aanbouw voorzien van een keurige inrichting;
- gezellige binnenplaats én een heerlijk terras (zw);
- twee slaapkamers en moderne badkamer op de verdieping;
- op loopafstand van het station, park Merwesteyn en buurtwinkels;
- woonoppervlak 69 m². Bruto inhoud 293 m³;
- bouwjaar 1902. Eigen grond 58 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast (8 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting).

Ruime woonkamer met praktische trapkast.

Half-open keuken in de aanbouw voorzien van inductie kookplaat, vaatwasser, koelkast en koel-vriescombinatie (ter overname).

Tussenhal met deur naar de binnenplaats en toegang naar de moderne toiletruimte.

Eerste verdieping:

Overloop.

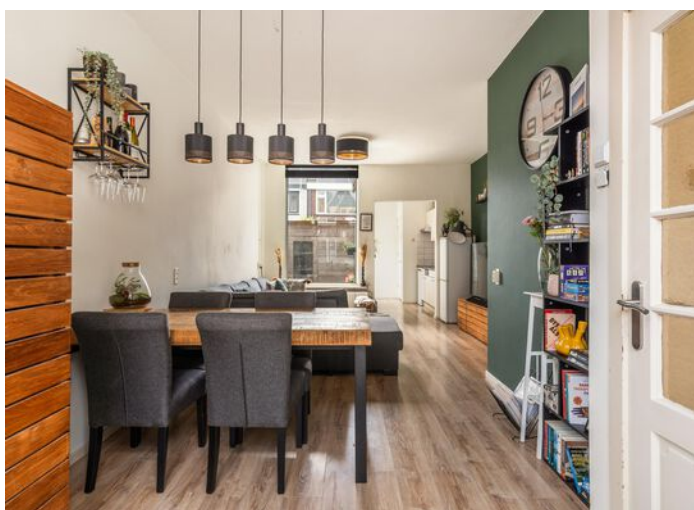
Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van kunststof dakkapel en vaste schuifwandkast.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van de wasmachine aansluiting en deur naar het terras.

Stoere badkamer (2022) voorzien van elektrische vloerverwarming, wastafelmeubel, spiegelkast met spiegelverwarming en inloofdouche v.v. regen- en handdouche.

Tuin/berging:

Gezellige binnenplaats, gesitueerd op het zuidwesten, met houten berging voorzien van elektra en de opstelplaats van de cv-installatie (Remeha, 2019).



Algemeen:

Vloerafwerking: voorzien van laminaat.

Wandafwerking: voorzien van strak gestuukte wanden.

Kozijnen/beglazing: een combinatie van houten kozijnen en kunststof kozijnen met deels dubbele beglazing en deels enkele beglazing.

LICHTE WOONKAMER

Energie label: F.

Bouwjaar: 1902.

Grondoppervlak: 58 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 1987.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- lichte woonkamer met hoog plafond;
- nette keuken in de aanbouw;
- gezellige binnenplaats met berging;
- twee ruime slaapkamers;
- moderne en complete badkamer;
- heerlijk dakterras;
- dichtbij alle wenselijke voorzieningen.



Melissa

Melissa vertelt...

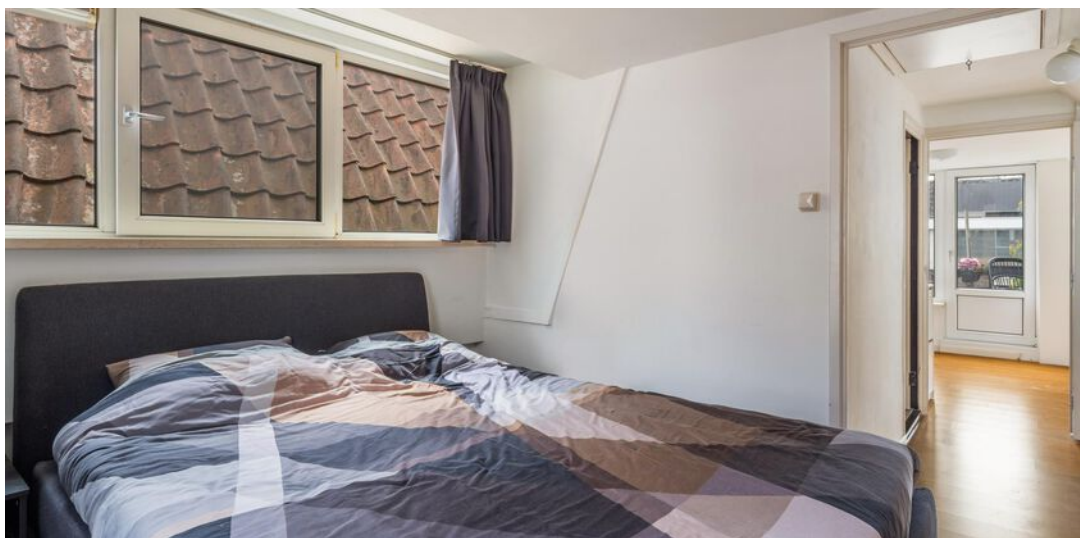
Hoi! Ik ben Melissa, één van die vakidioten. Leuk huis hè! Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over. Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



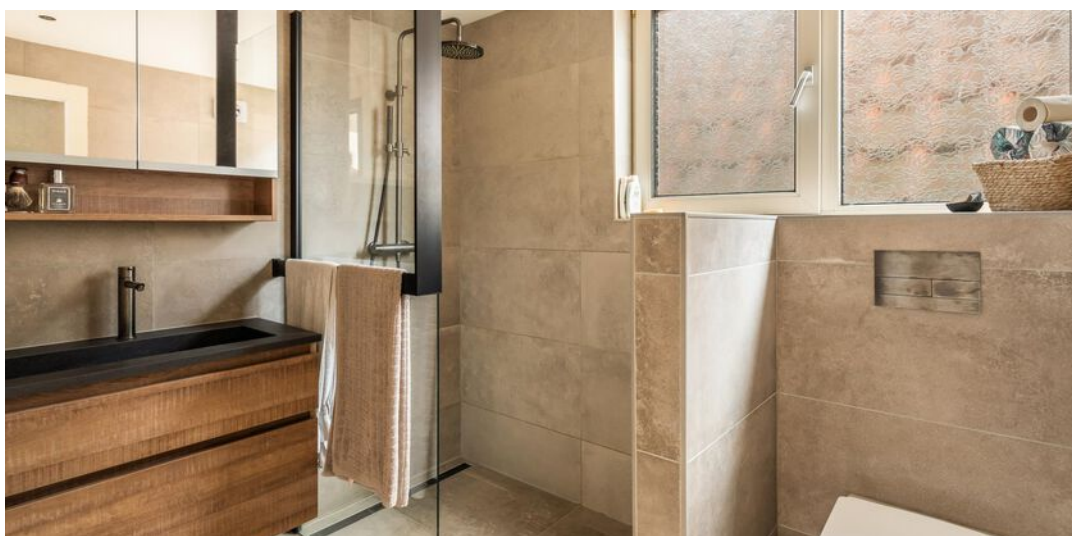
NETTE KEUKEN







**TWEE SLAAPKAMERS,
MODERNE BADKAMER
EN HEERLIJK
DAKTERRAS**

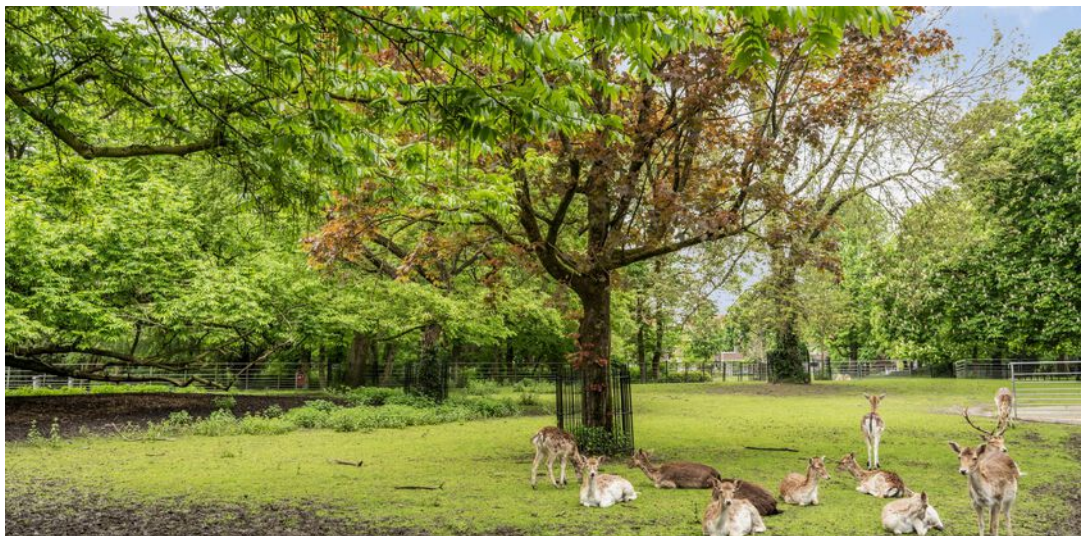




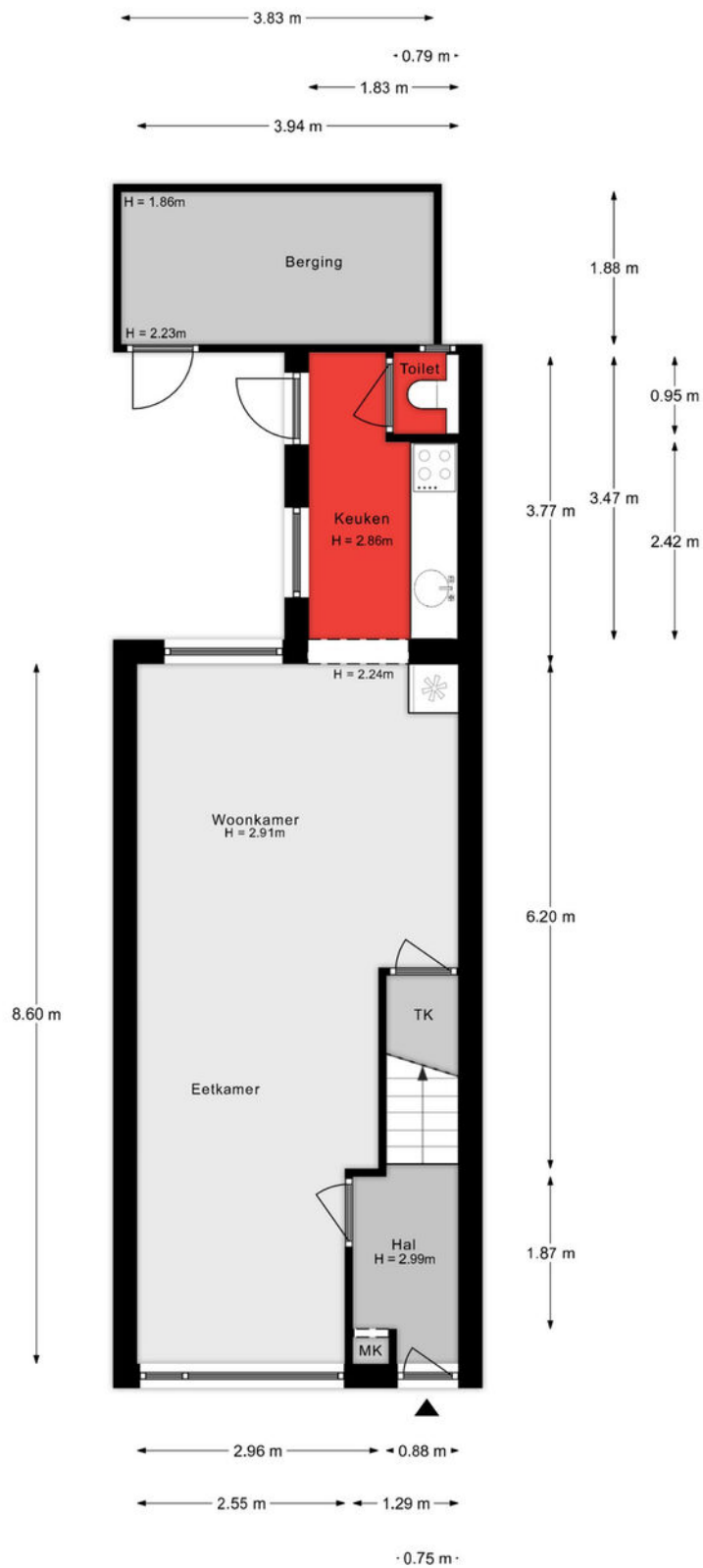


**GEZELLIGE
BINNENPLAATS**



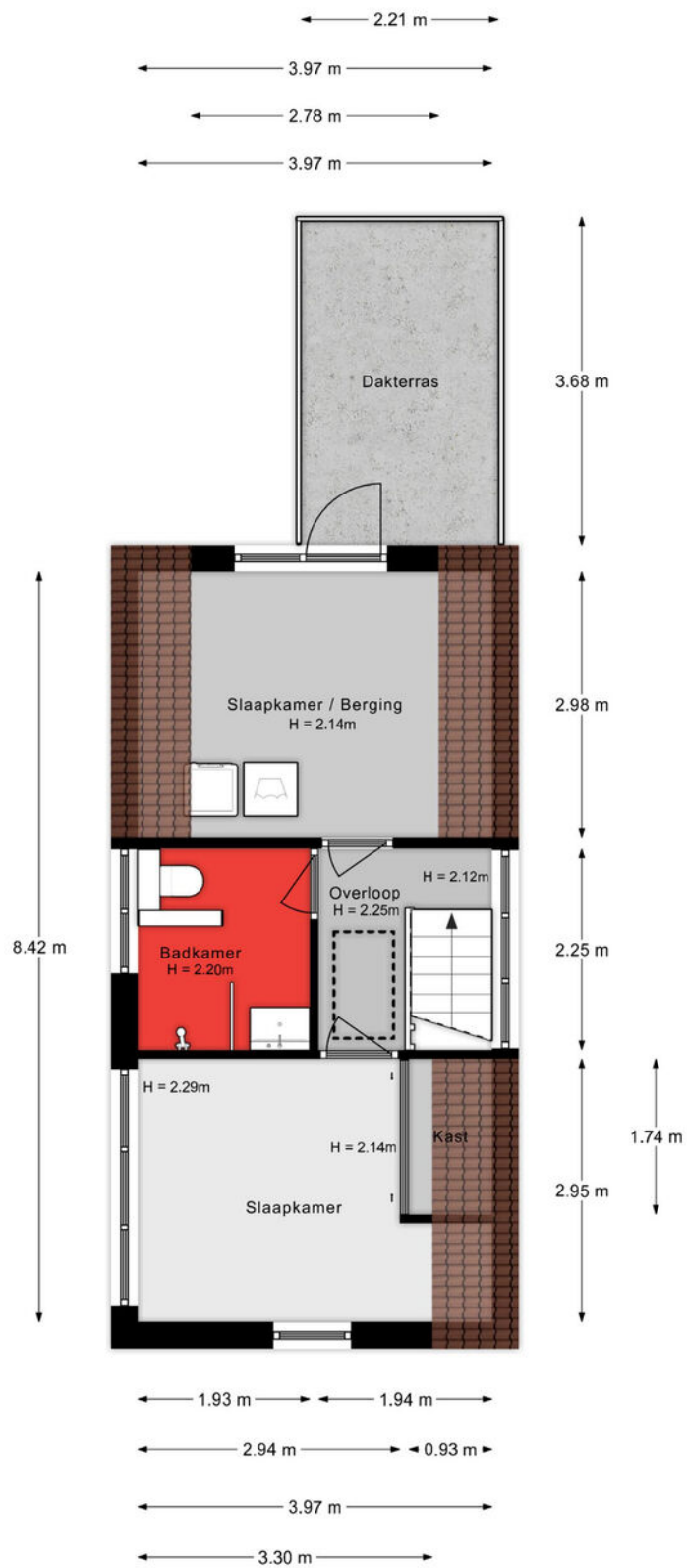


BEGANE GROND



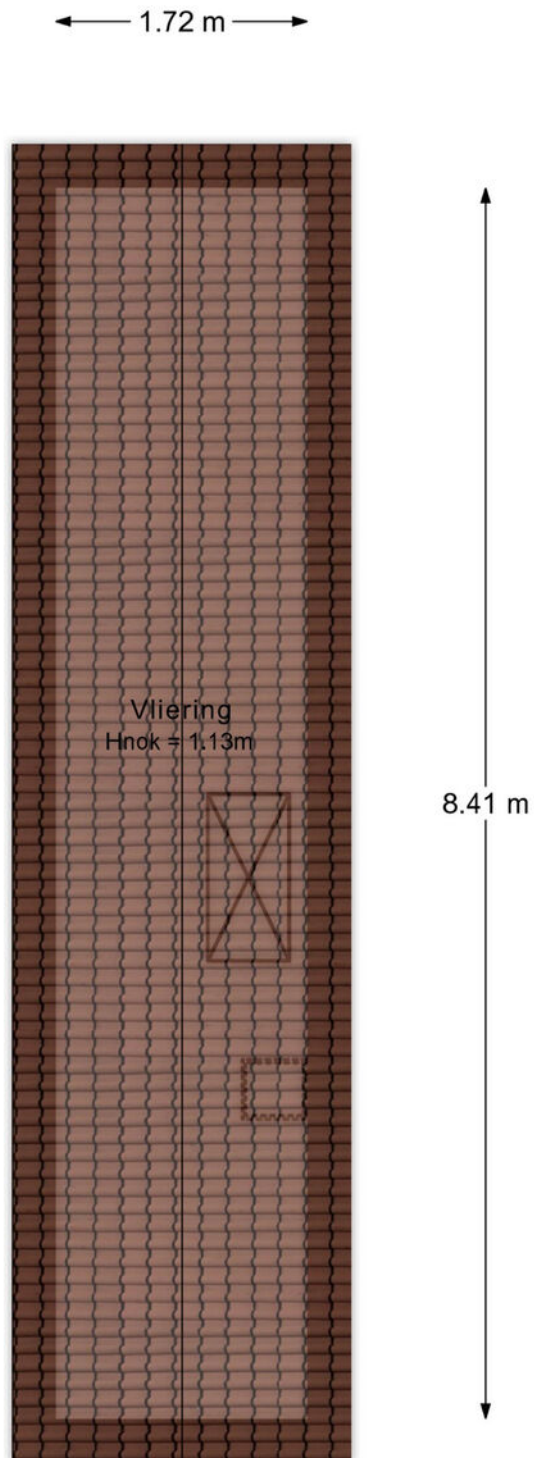
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



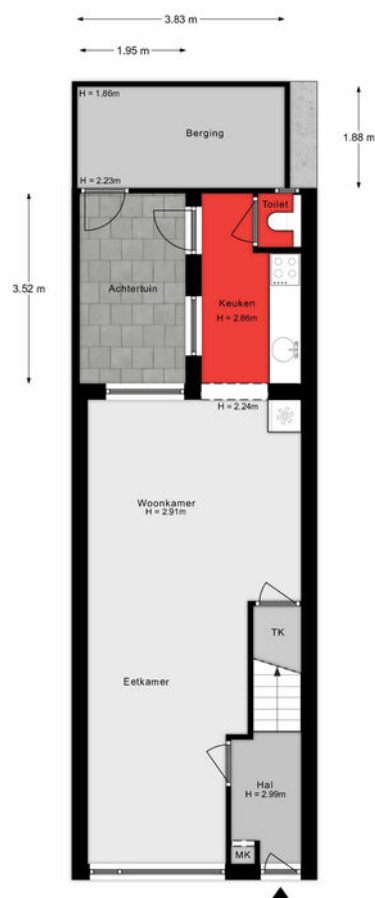
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

VLIERING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



Aan de plattegrond worden 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			
- Legplanken in de trapkast	X		
- Kledingkast in de slaapkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
 Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Isolatiemateriaal (wandisolatie)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Verticale tuin	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

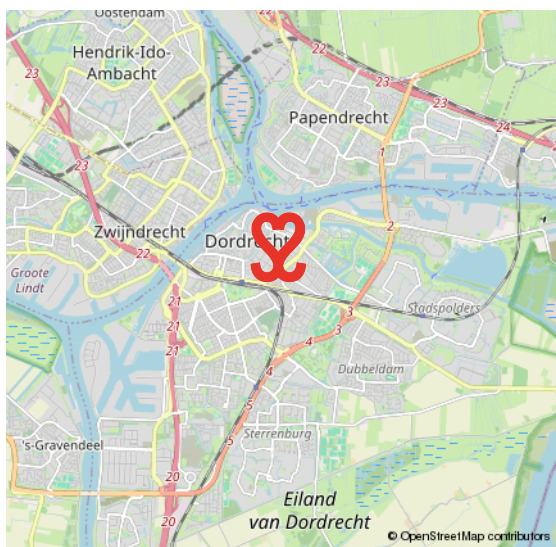
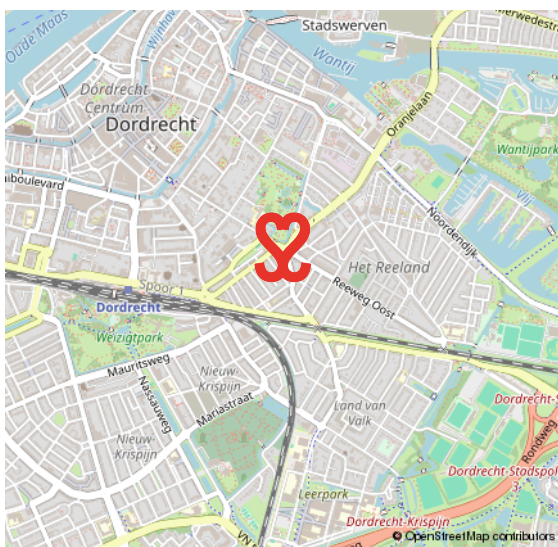
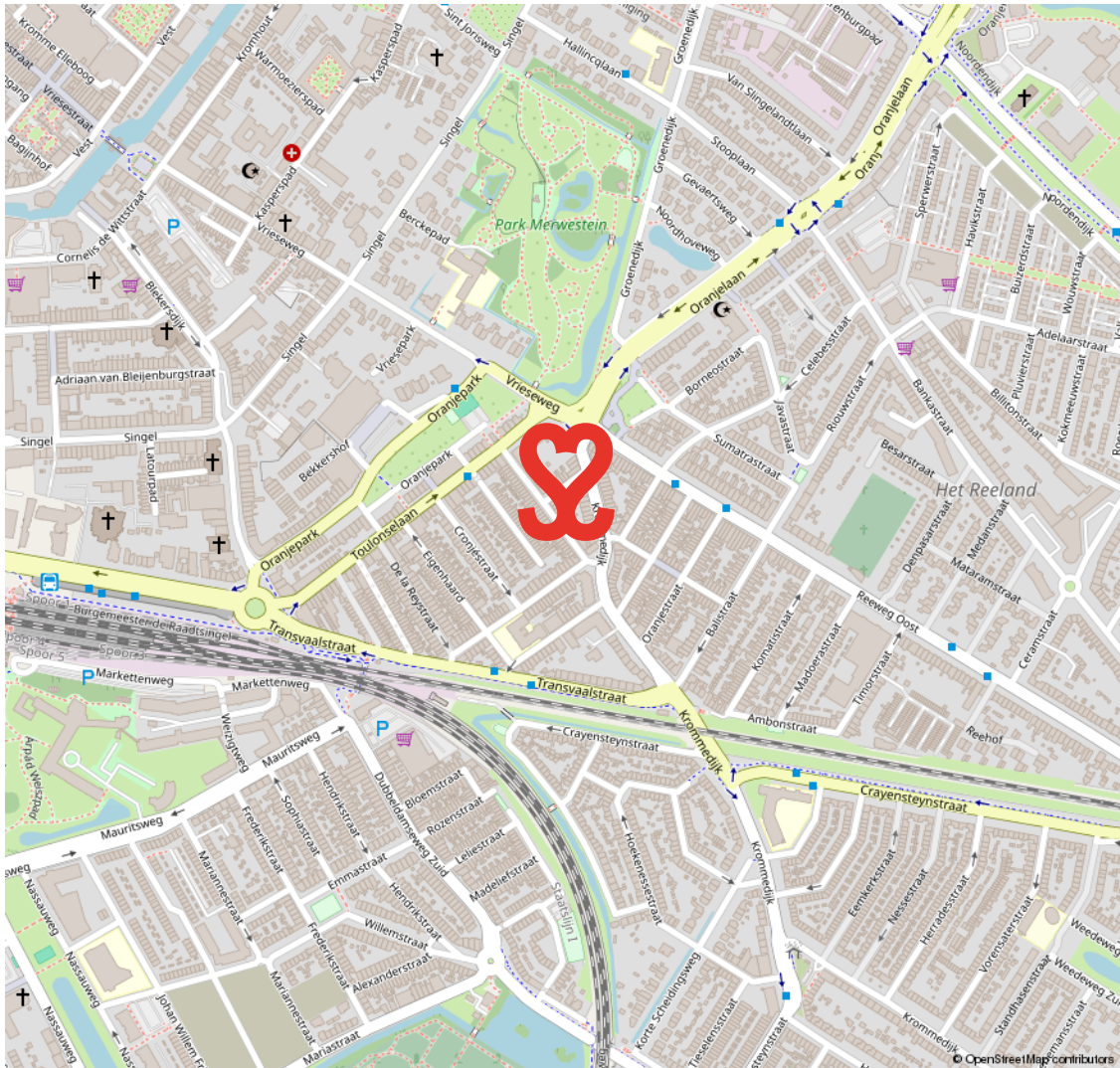


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1987</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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



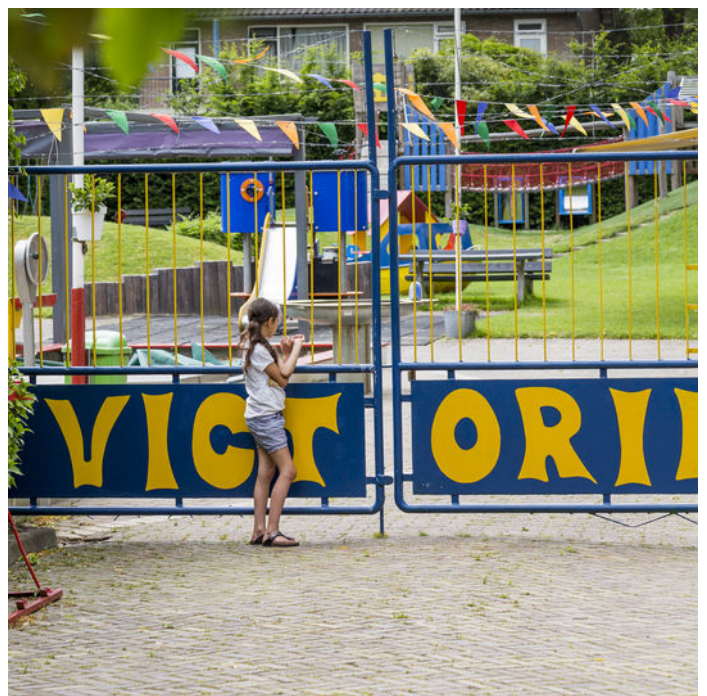
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

