



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

VERHULSTSTRAAT 17
3314 WT DORDRECHT

[VIJFINKEL.NL](https://vijfinkel.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. Spannendddddd. 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

Je wooncarrière starten in een té gekke, recent gemoderniseerde woning? Dat kan in dit tiptop onderhouden woonhuis met 2 slaapkamers, toffe badkamer én ruime achtertuin, centraal gelegen in de wijk Oud-Krispijn.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

PERCELOPPERVLAKE

137 m²

INHOUD

282 m³

BOUWJAAR

1954

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.



VERHULSTRAAT 17, DORDRECHT

STOER GEMODERNISEERDE WONING DICHTBIJ HET CENTRUM VAN DORDT

- in 2019/2020 op vrijwel alle fronten gemoderniseerd!
- heerlijk lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- moderne open keuken in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur;
- 2 ruime slaapkamers, wasruimte, toilet én een heel gave badkamer op de eerste verdieping;
- praktische bergvlisering;
- strak aangelegde voor- en achtertuin (2020) gelegen op het zonnige zuidwesten;
- de woning is centraal gelegen ten opzichte van een basisschool, winkels, uitvalsweg A16, NS-station en het stadscentrum;
- woonoppervlak 76 m². Bruto inhoud 282 m³;
- bouwjaar 1954. Eigen grond 137 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (v.v. vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting), trap naar de eerste verdieping, trapkast en de moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Doorzon woonkamer, middels een stoere houten schuifdeur gescheiden van de hal. In de woonkamer bevinden zich openslaande deuren naar de achtertuin en de nette, open keuken met diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een vaatwasser (2023), 5-pits gasfornuis, elektrische boiler, oven (2020) en magnetron.

Eerste verdieping:

Overloop met praktische wasruimte met de opstelplaats van de cv-ketel (intergas, 2023), moderne toiletruimte (2024) en luik naar de bergvlisering.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van losse kast.

Luxe en complete badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, ruime inlopdouche v.v. hand- en stortdouche, handdoekradiator en een wastafelmeubel.

Tuin/berging:

Heerlijke achtertuin, modern bestraat en gunstig gesitueerd op het zuidwesten. De achtertuin beschikt over elektra, een buitenkraan, een vrijstaande houten berging en een achterom. De voortuin is eveneens voorzien van strakke tegels en een buitenkraan.

Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van laminaatvloer.

Wandafwerking: voorzien van strak gestuukte wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (behoudens de openslaande tuindeuren welke zijn voorzien van HR+++ glas en de voordeur welke is voorzien van enkele beglazing).

Renovatie: in 2019/2020 zijn o.a. de radiatoren/leidingen, elektra, badkamer en het toilet vernieuwd en is de woning geheel voorzien van nieuwe, strakke afwerkingen.



Energie label: E (verouderd label zonder de laatste vernieuwingen).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8002.

Oplevering: in overleg.





KENMERKEN

Woonoppervlak 76 m²

Aantal slaapkamers: 2

Bouwjaar: 1954

Grondoppervlak: 137 m²

Wijk: Oud-Krispijn



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.

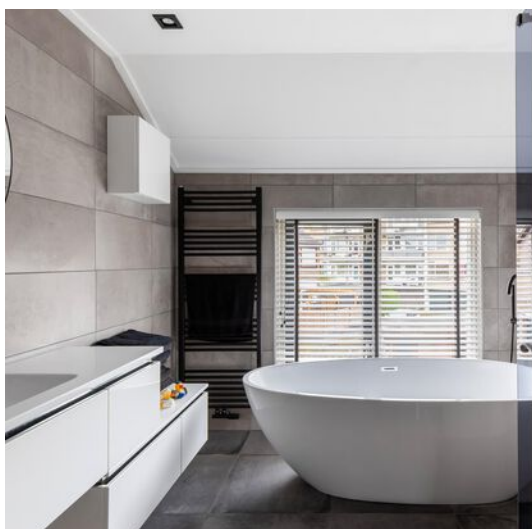
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**WOONKAMER MET
OPENSLAANDE
DEUREN NAAR DE
TUIN EN EEN
OPEN KEUKEN**

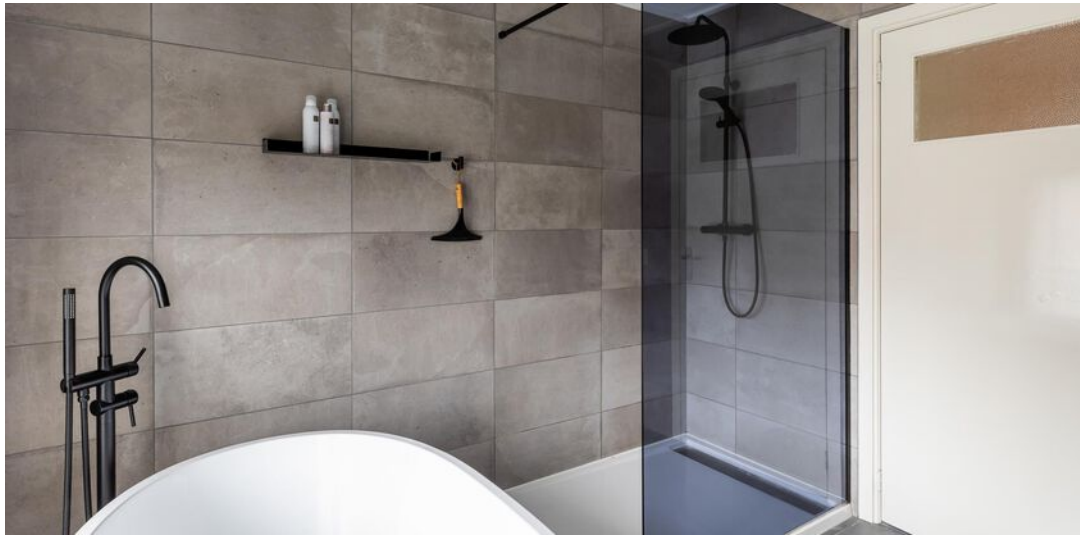






**LUXE BADKAMER, 2
SLAAPKAMERS,
TOILET EN WASKAST
OP DE 1E VERDIEPING**











**STRAK AANGELEGDE
ACHTERTUIN,
GUNSTIG OP DE ZON
GESITUEERD**

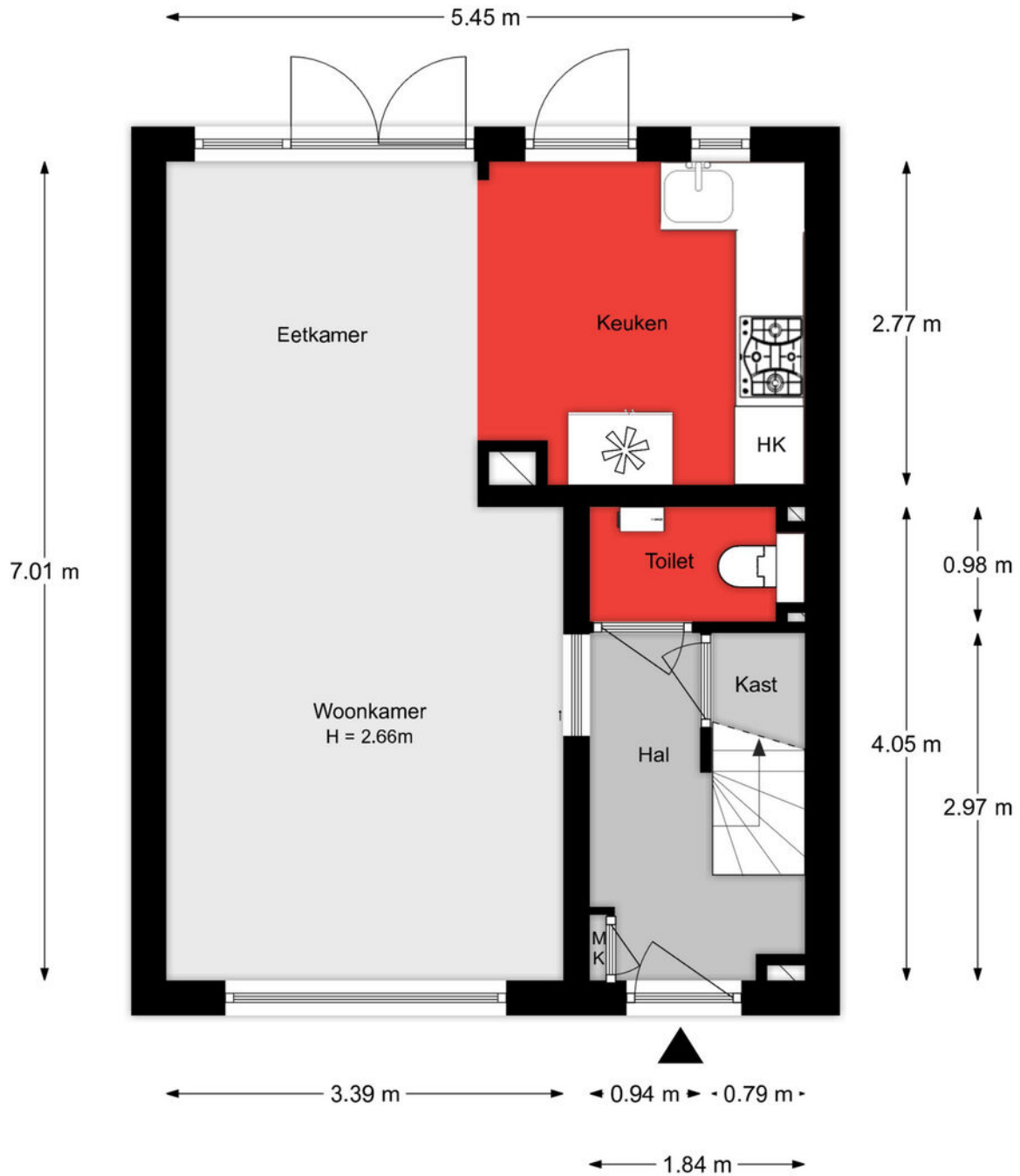




**GELEGEN IN EEN
RUSTIGE STRAAT MET
EENRICHTINGS-
VERKEER, DICHTBIJ
HET CENTRUM EN
NS-STATION**

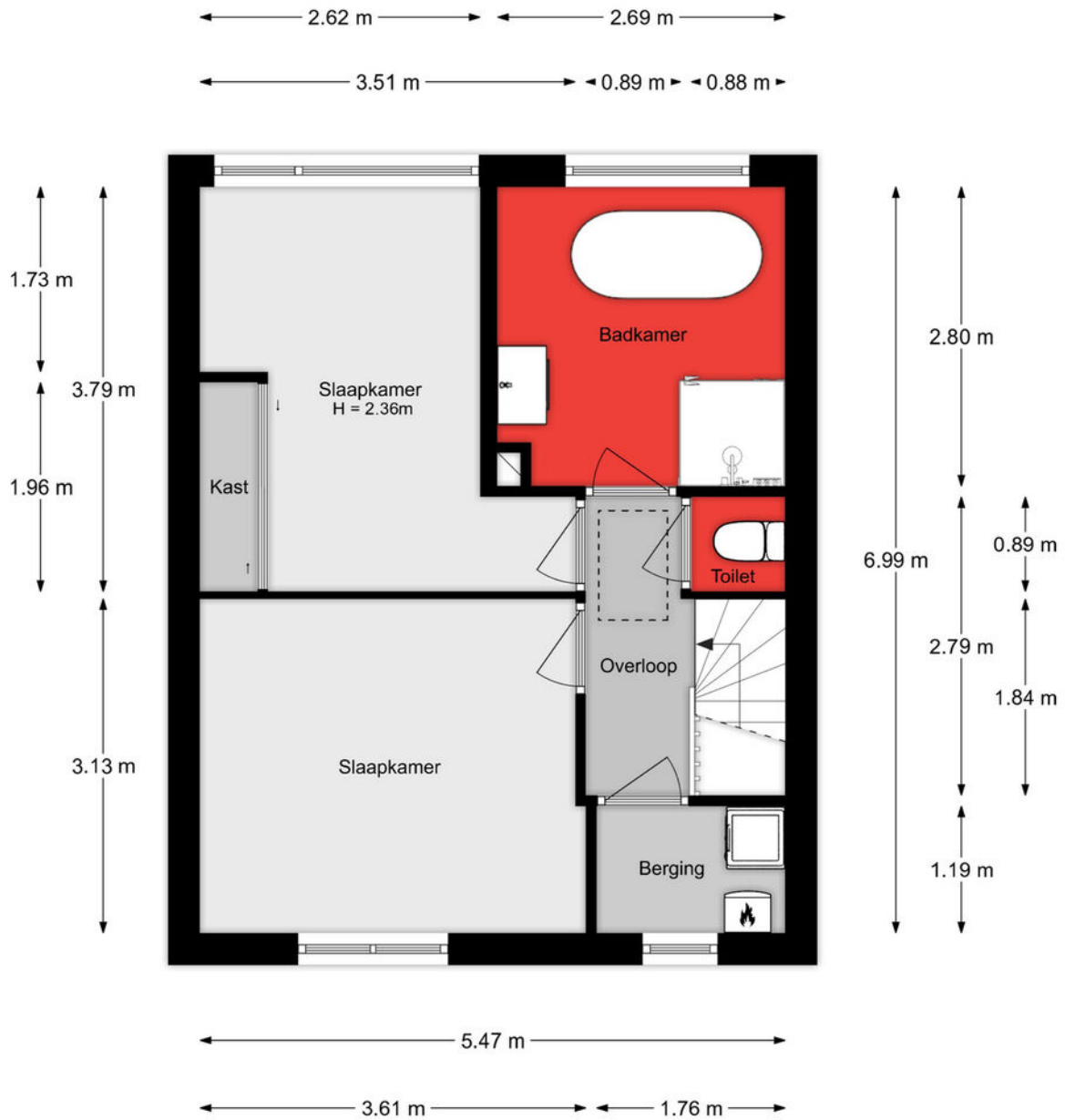


Begane grond



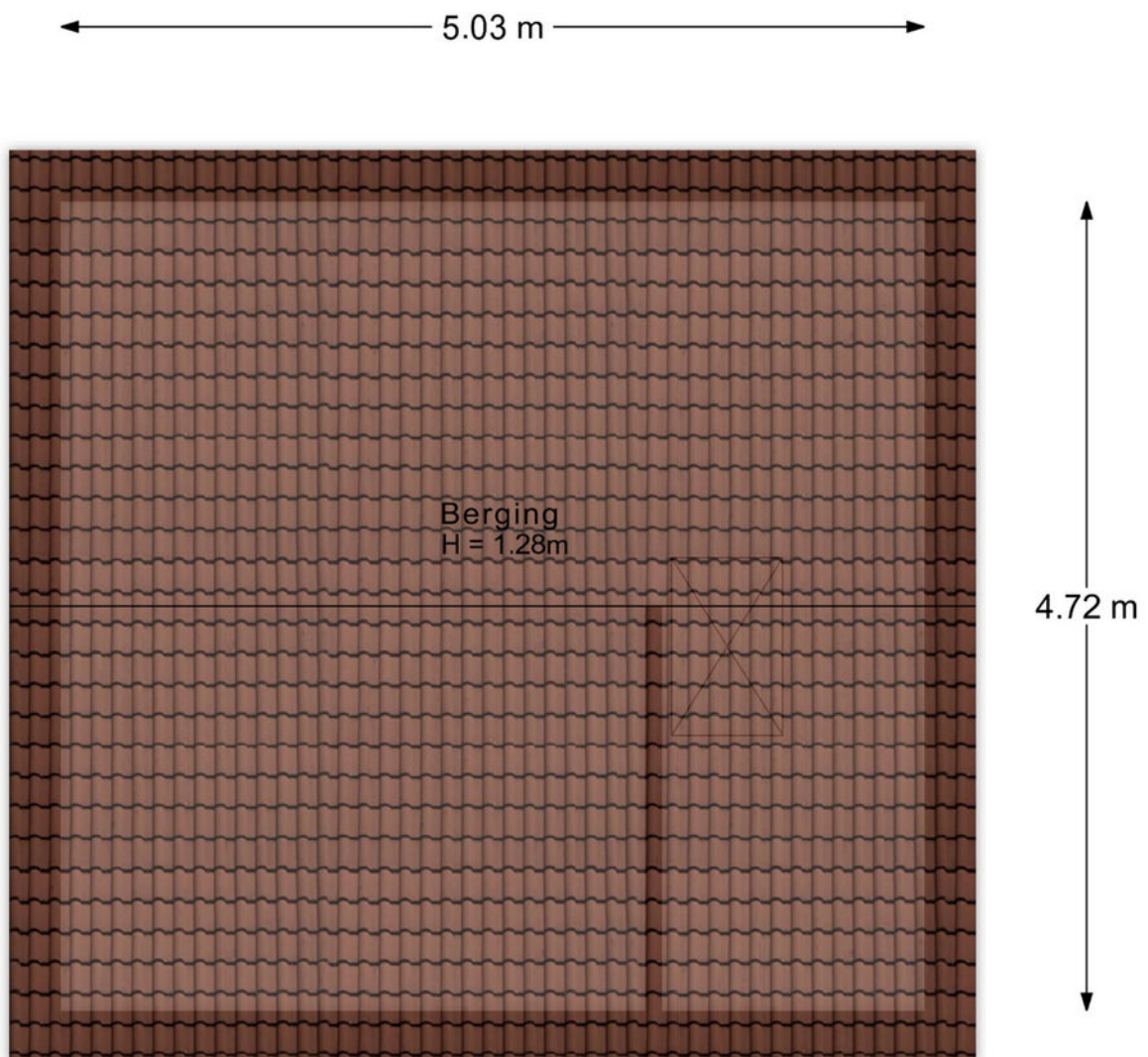
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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			
- Kledingkast op maat gemaakt voor de kamer	X		
- Legplanken gangkast	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
 Overig, te weten			
- Schuif deur woonkamer			X
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

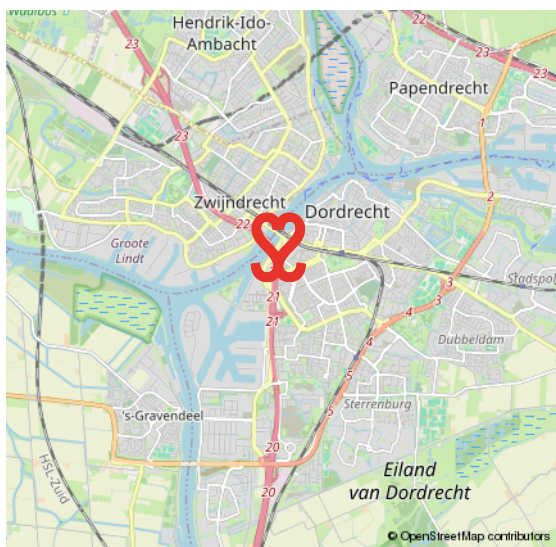
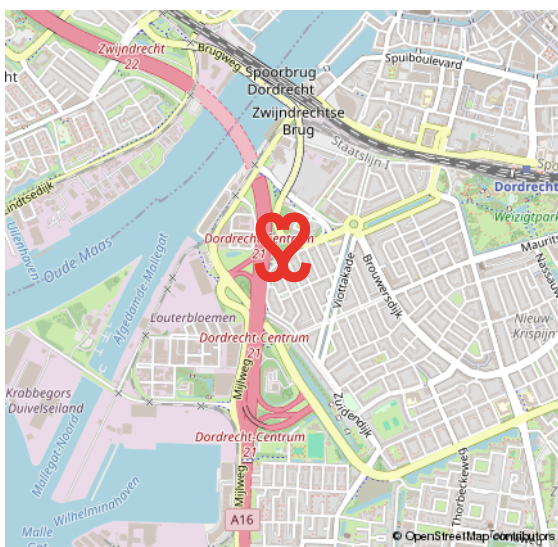
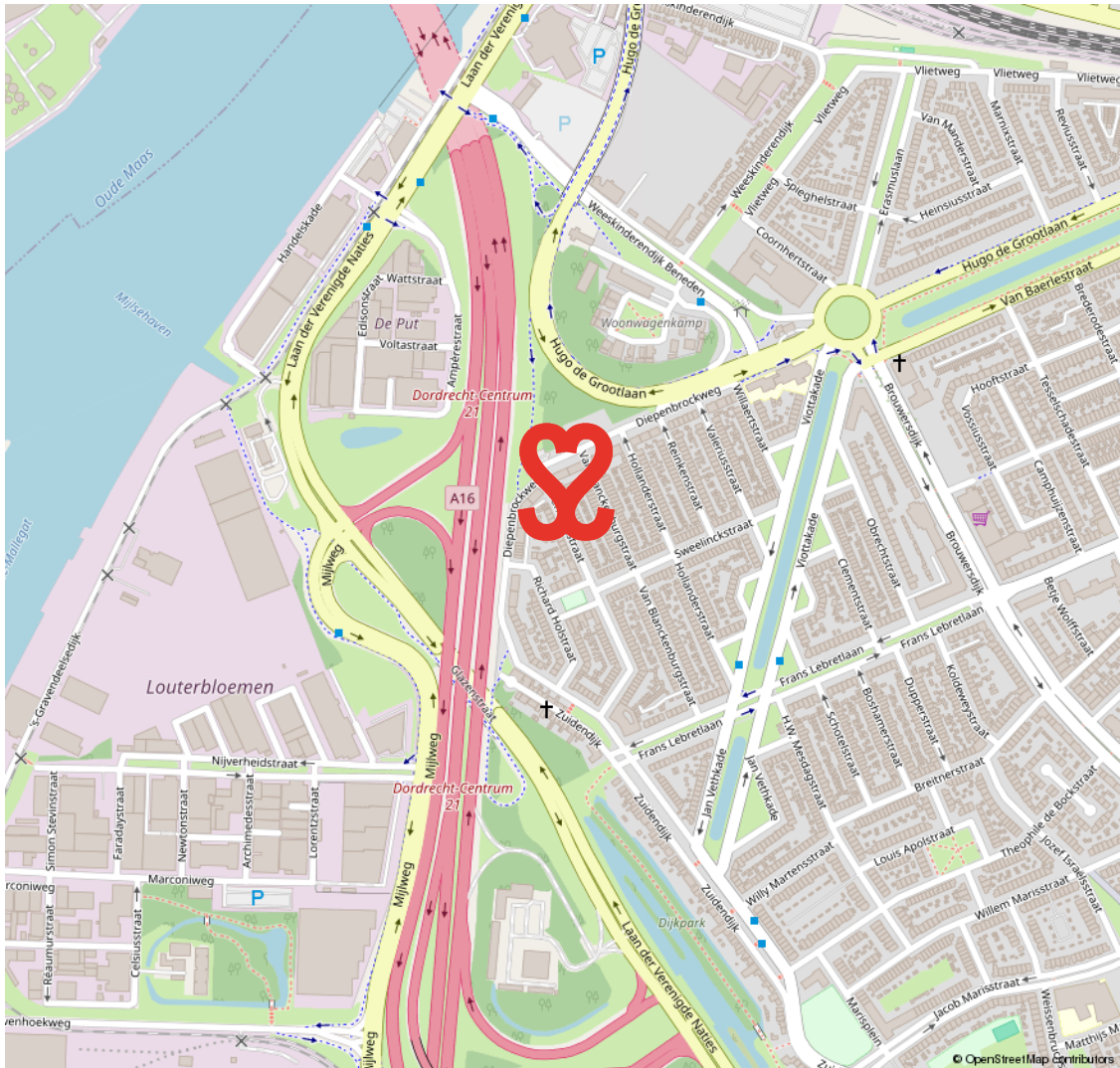
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Handdoekrek	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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

SITUERING



oud krispijn

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

KARAKTER & BEREIKBAAR



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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

