



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BOSBOOM-TOUSSAINTSTRAAT 93
3314 GC DORDRECHT**

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. 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

Jaren '30 benedenwoning met moderne afwerking, ruim onderhuis én fantastische voor- en achtertuin dichtbij het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

75 m²

INHOUD

529 m³

BOUWJAAR

1931

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



BOSBOOM-TOUSSAINTSTRAAT 93, DORDRECHT

VERRASSEND RUIME BENEDENWONING MET TUIN!

- leuke 'stek' met karakteristieke details in een modern jasje;
- royaal onderhuis van maar liefst 71 m², welke voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden;
- woonkamer met sfeervolle erker, open haard en hoge plafonds;
- moderne, gesloten keuken met ruime wandopstelling en inbouwapparatuur;
- slaapkamer en moderne badkamer met inloopdouche;
- voortuin en heerlijke achtertuin (noordwest) met achterom;
- gelegen in een karakteristieke straat met in de directe omgeving diverse winkels en scholen;
- woonoppervlak 75 m². Bruto inhoud 529 m³;
- bouwjaar 1931.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast (8 groepen, kookgroep, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en trap naar het onderhuis.

Sfeervolle en lichte woonkamer met een hoog plafond en aan de voorzijde de erker en originele schouw met sierhaard. De achterzijde biedt ruimte voor een eethoek en beschikt over een vaste kastruimte.

Moderne keuken aan de achterzijde (2022) voorzien van inductie kookplaat, spoelbak, oven, vaatwasser en de wasmachine aansluiting. Vanuit de keuken is er toegang naar het balkon. Het balkon is in 2021 voorzien van een nieuwe anti slip epoxycoating.

Ruime slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van vaste kast.

Nette badkamer voorzien van stort- en handdouche, toilet en wastafelmeubel.

Souterain:

Royaal onderhuis met een hoogte van 2 meter waardoor hij perfect te gebruiken is als bijvoorbeeld extra bergruimte of opslag. In het onderhuis bevindt zich de opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant, 2006) en is er toegang naar de achtertuin.

Tuin:

Voor de echte tuinliefhebbers! Een heerlijk diepe én brede achtertuin gesitueerd op het noordwesten en voorzien van achterom.

De voortuin is gesitueerd op het zuidoosten en beschikt over een leuke zithoek.



Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van laminaat.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing, behoudens de beglazing in de kelder en de bovenramen.

Energie label: D.

SFEERVOLLE WOONKAMER MET ERKER

Bouwjaar: 1931.

Souterrain: het souterrain is recent geïmpregneerd en er zijn ampullen in de muur "geschoten" in Polyurethaan injectie vloeistof.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 97,00 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8892.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- sfeer en karakter!
- lichte doorzonkamer met hoog plafond;
- gesloten keuken met moderne inrichting;
- een ruime slaapkamer;
- nette, inpandige badkamer;
- royaal onderhuis met toegang naar de tuin;
- heerlijke achtertuin en fijne voortuin.



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.





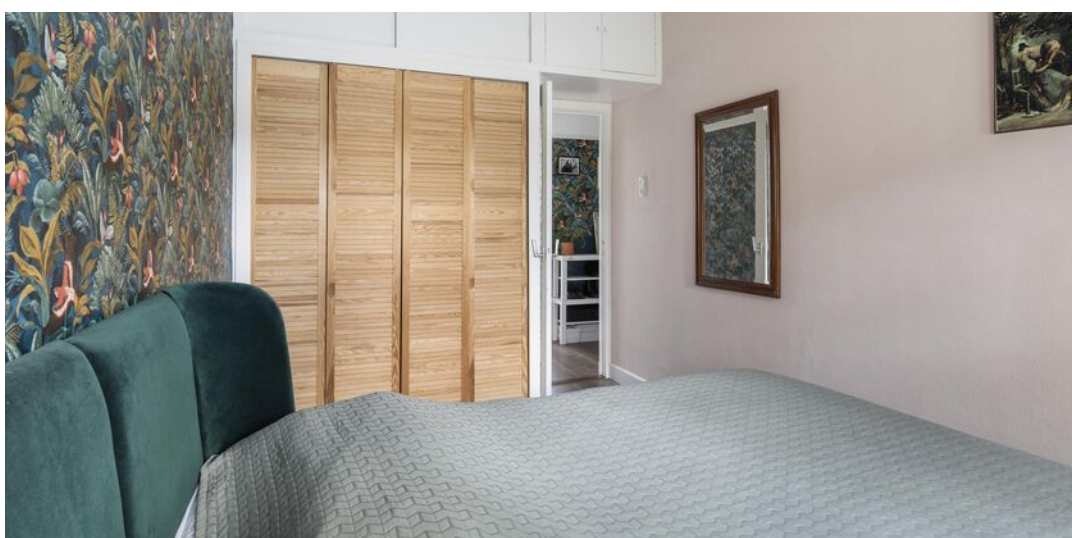
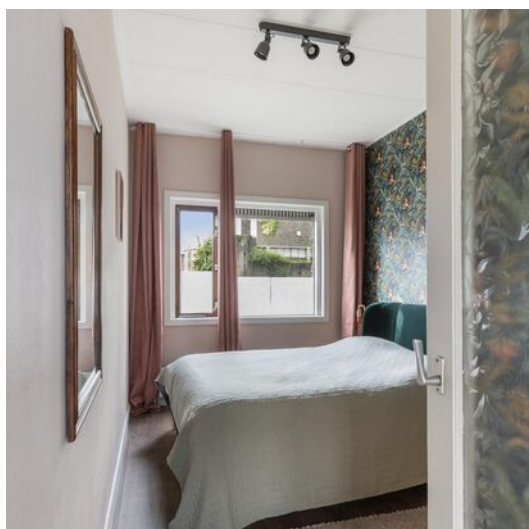
**FIJN BALKON,
VOORTUIN EN
RUIME ACHTERTUIN
MET ACHTEROM**



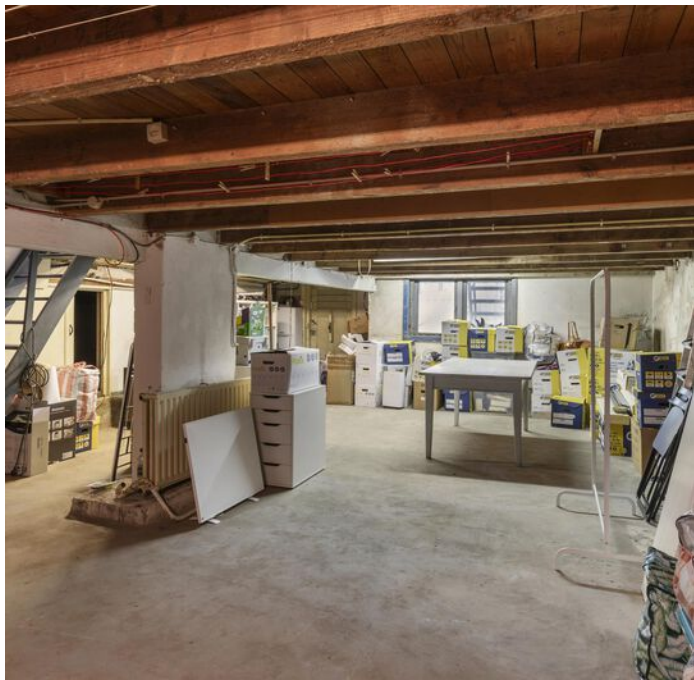




**EEN SLAAPKAMER &
KEURIG VERZORGDE
BADKAMER MET
DOUCHE, TOILET EN
WASTAFELMEUBEL**







**ONDERHUIS MET EEN
STAHOOGTE VAN 2
METER!**



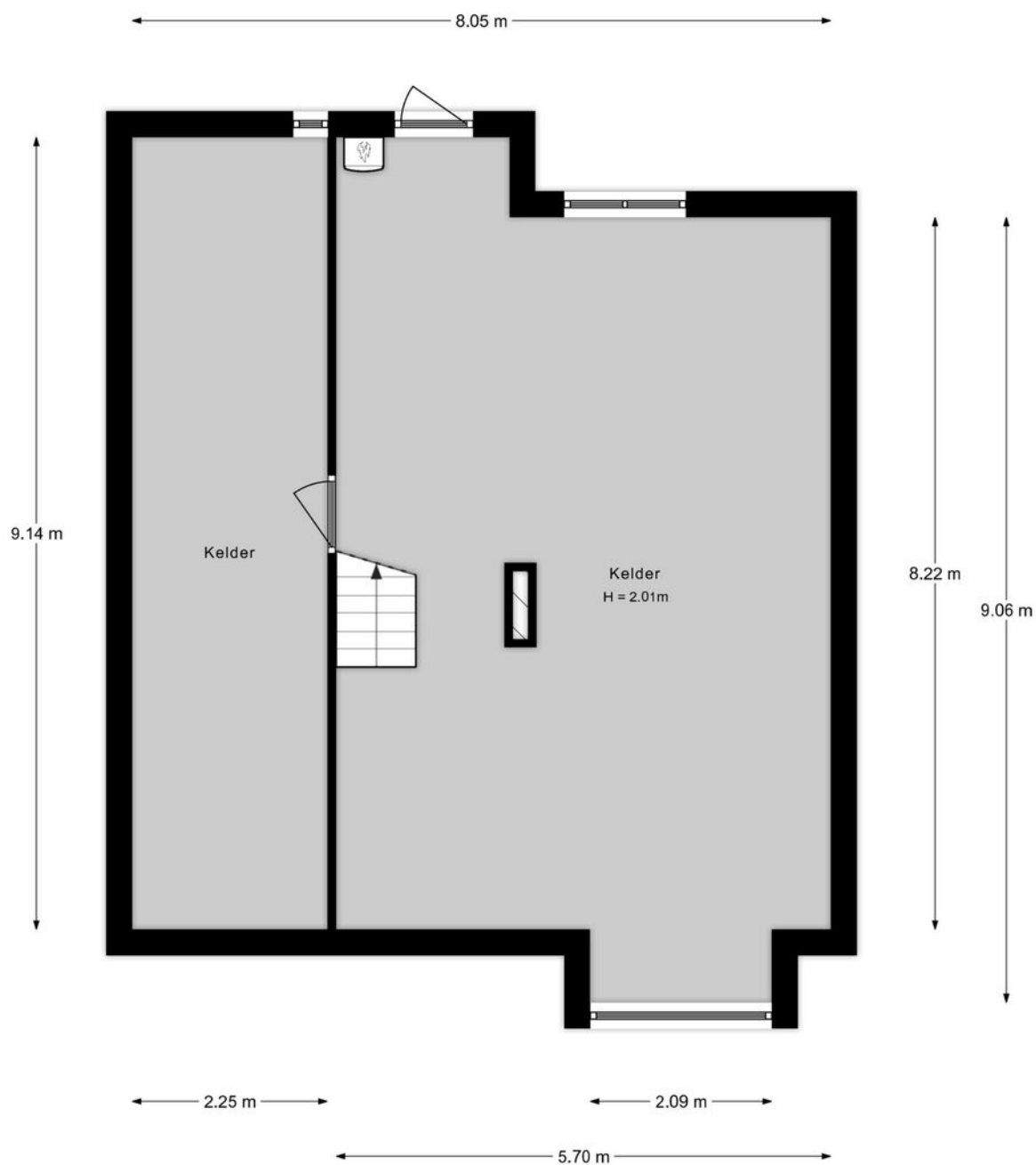


BEGANE GROND/WOONVERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERHUIS



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten (woonkamer, gang, kelder)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen erker woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wasmachine (ingebouwd)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- Witte planken (2x)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

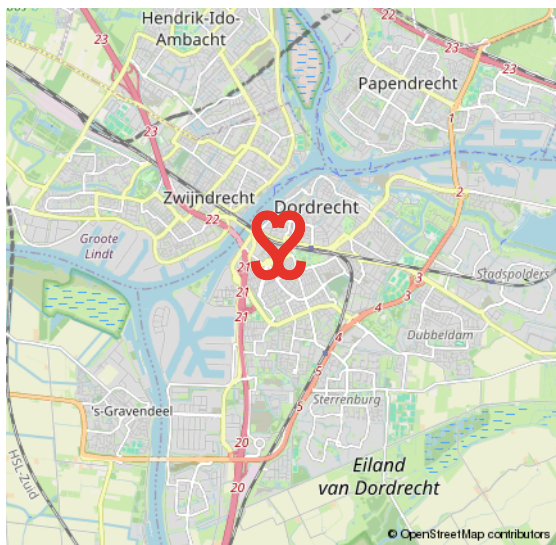
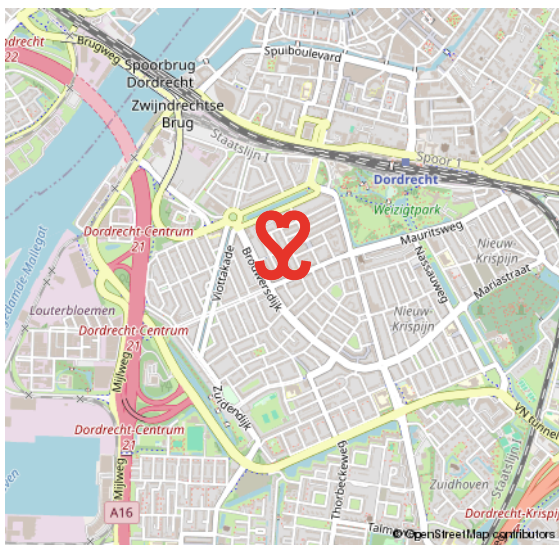
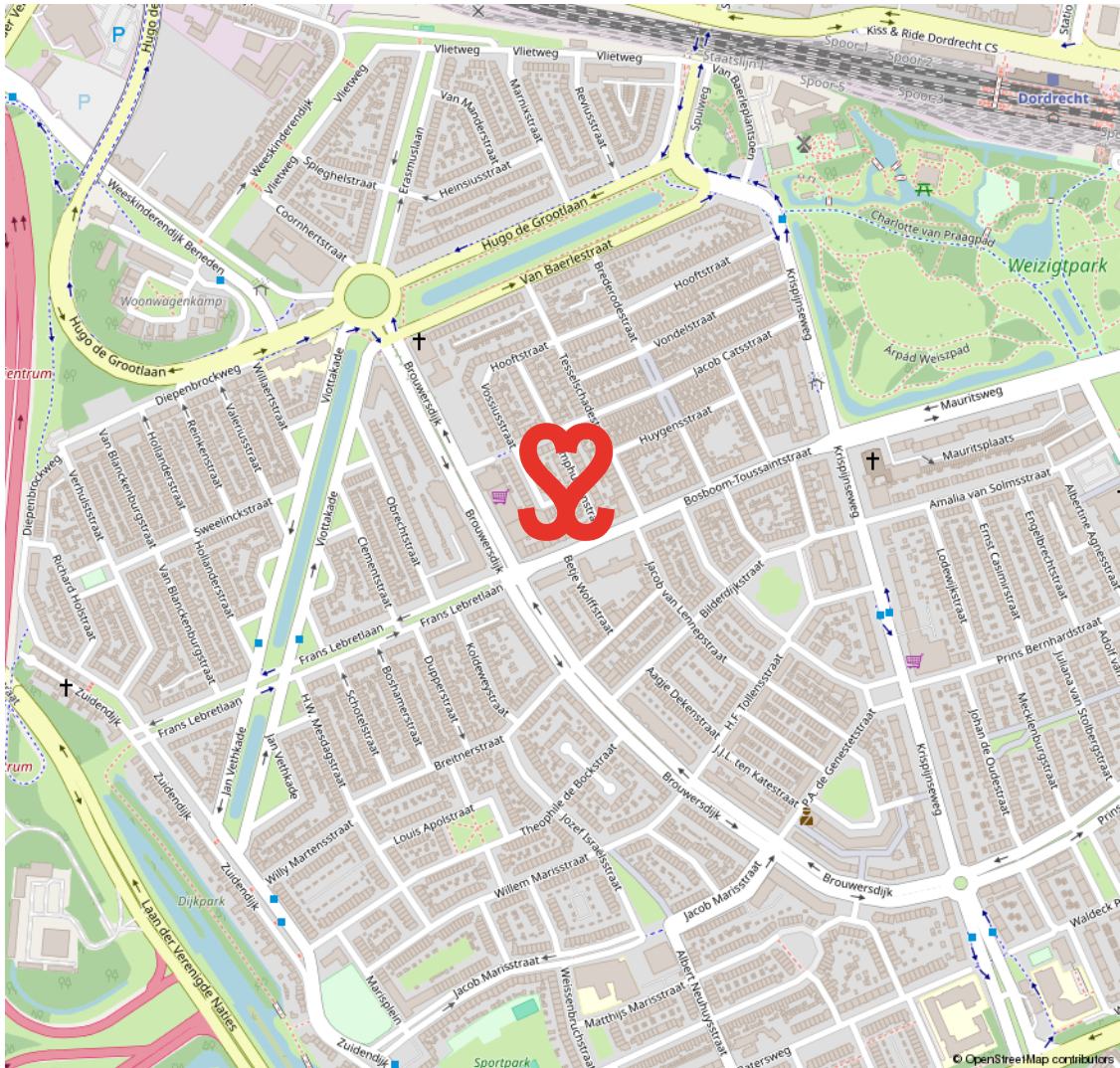
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie K
Perceel 5653



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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



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://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

