



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**ANTHONIE CAMERLINGSTRAAT 8  
3312 EA 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

Om de hoek van het centrum gelegen starterswoning met ruime woonkamer, buitenruimte en 2 slaapkamers gesitueerd aan een gezellige, autovrije straat.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

62 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

52 m<sup>2</sup>

### INHOUD

225 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

omstreeks 1900

### BUITENRUIMTE

binnenplaats/patio

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



**ANTHONIE CAMERLINGSTRAAT 8, DORDRECHT**

# KNUSSE TUSSENWONING MET 2 SLAAPKAMERS IN HET CENTRUM VAN DORDT!

---

- je wooncarrière start je hier in dit gezellige straatje dichtbij het centrum/station van Dordrecht!
- begane grond met een ruime woonkamer met open trap;
- nette open keuken;
- badkamer eveneens op de begane grond;
- twee goede slaapkamers op de verdieping;
- beschutte binnenplaats met berging;
- altijd netjes onderhouden en in 2022 zelfs voorzien van een nieuw pannendak;
- ideale ligging! Op loopafstand van het NS-station en de binnenstad van Dordrecht;
- woonoppervlak 62 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 225 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar omstreeks 1900. Eigen grond 52 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting) en voorraadmast.

Mooie ruime woonkamer met open (spil)trap naar de verdieping en open keuken aan de achterzijde. De keuken beschikt over een wandopstelling met vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuiger, spoelunit en veel berging. Vanuit de keuken zijn de binnenplaats en de badkamer te bereiken. De badkamer is uitgevoerd met douche, toilet en wastafelmeubel.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers en luik naar de (woning brede) bergzolder.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de achterzijde en met deur naar het dak(terras).

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van vaste kastruimte.

Buitenruimte/berging:

Gezellige binnenplaats met vlondertegels en deur naar de berging. In de berging bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2019).

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de begane grond en tapijt op de verdieping.

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (behoudens kunststof kozijn in de dakkapel voorzijde), voor een groot deel voorzien van dubbele beglazing (enkel glas t.p.v. de woonkamer achterzijde/keuken/badkamer).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2872.

Oplevering: in overleg.



**RUSTIG GELEGEN  
AAN EEN  
AUTOLUWE  
STRAAT**





## KENMERKEN

Woonoppervlak: 62 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers: 2

Energie label: E

Bouwjaar: omstreeks 1900

Grondoppervlak: 52 m<sup>2</sup>

Wijk: centrum / Transvaalbuurt



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.

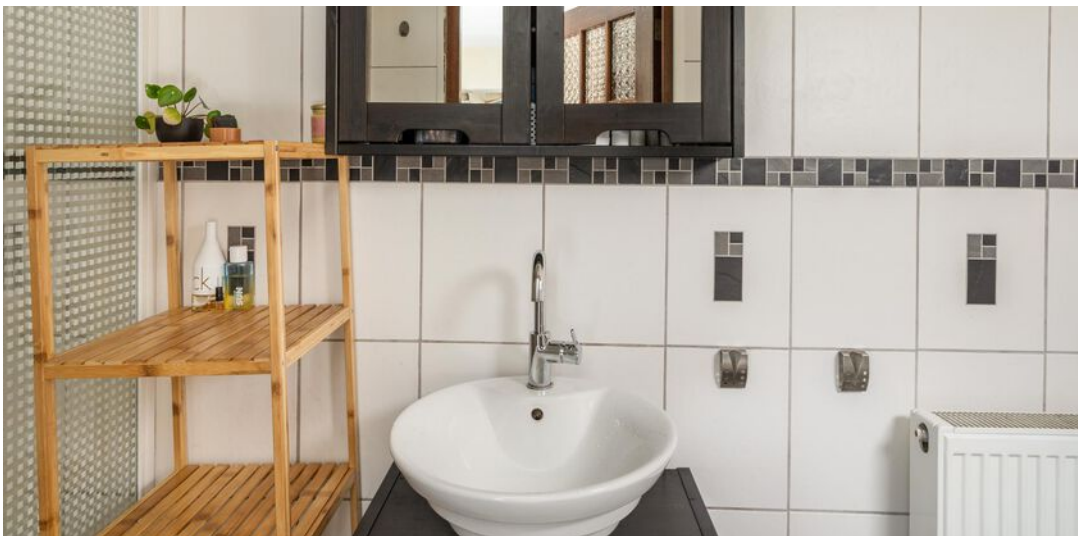
Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**WOONKAMER MET  
OPEN KEUKEN**







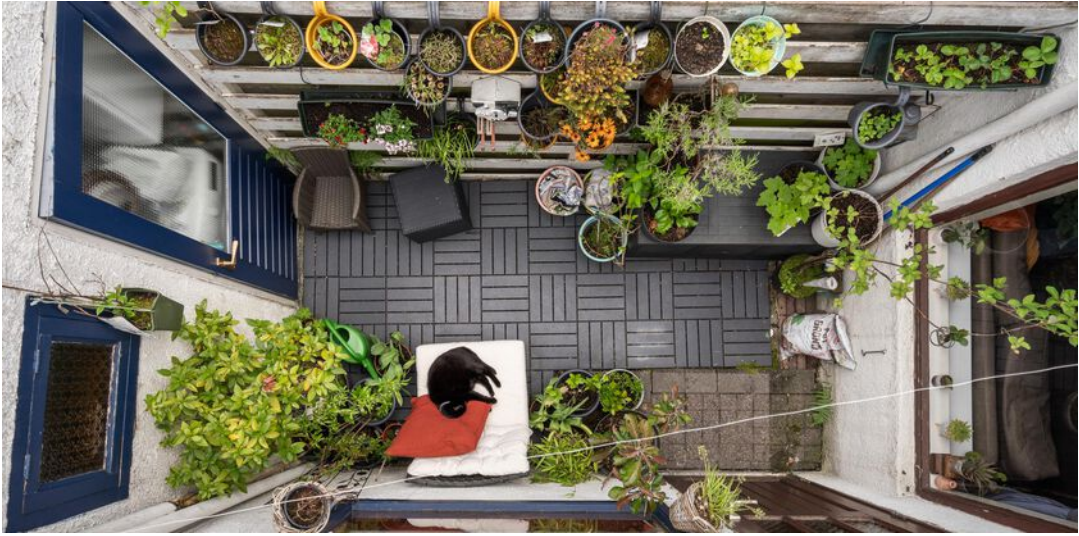




**GEZELLIGE  
BUITENPLAATS/PATIO**









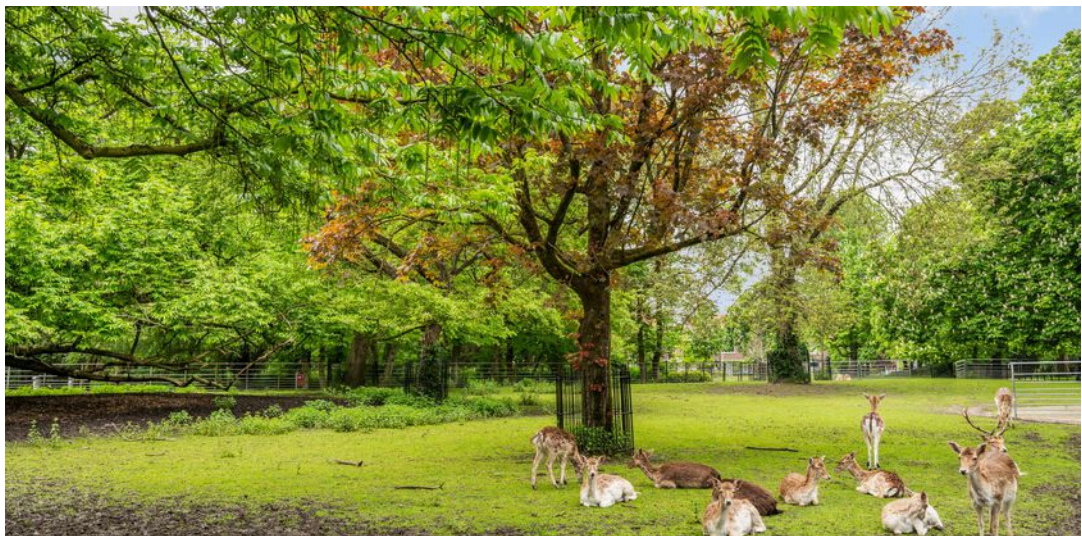


**2 SLAAPKAMERS OP  
DE VERDIEPING**

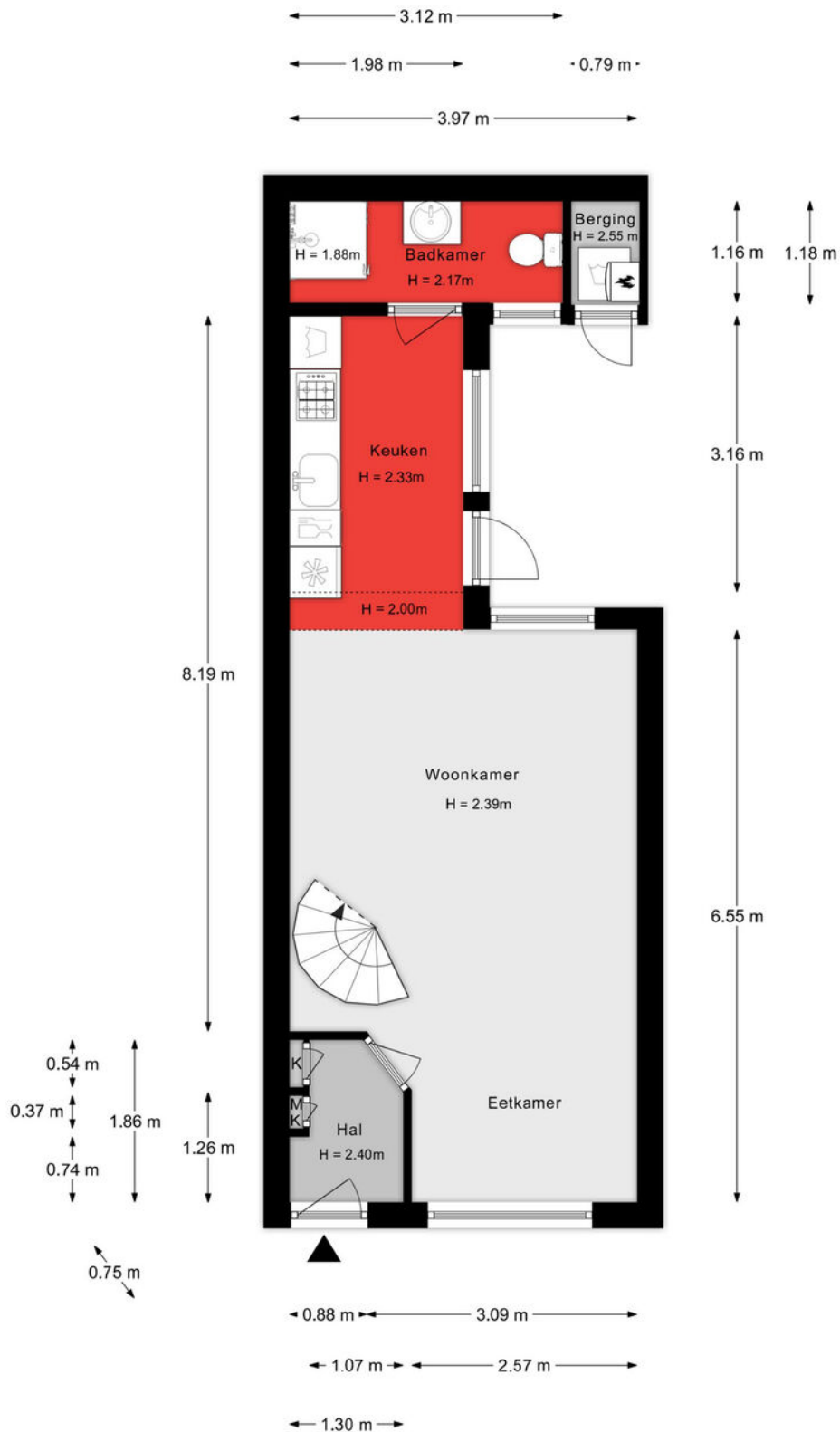








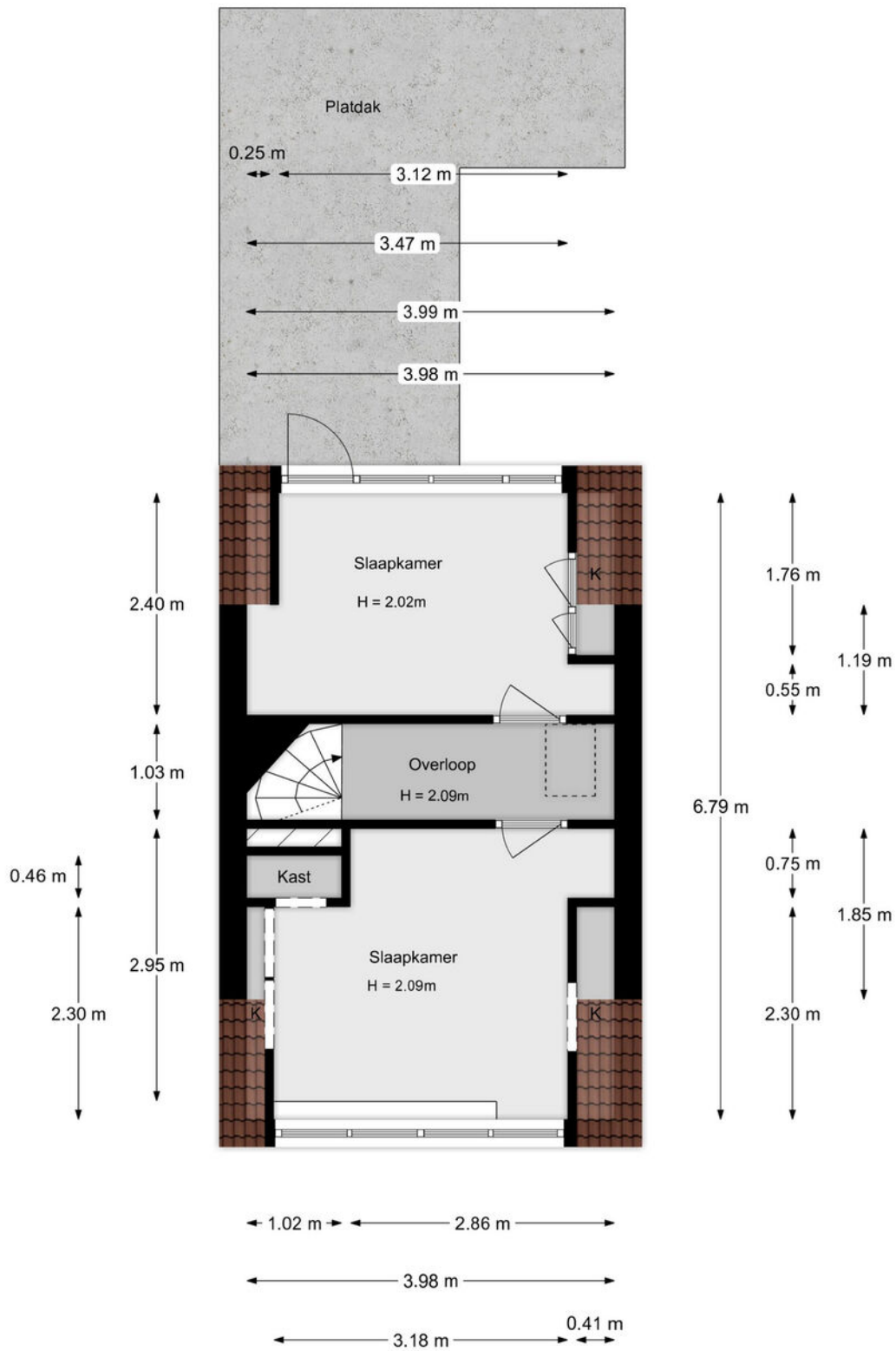
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

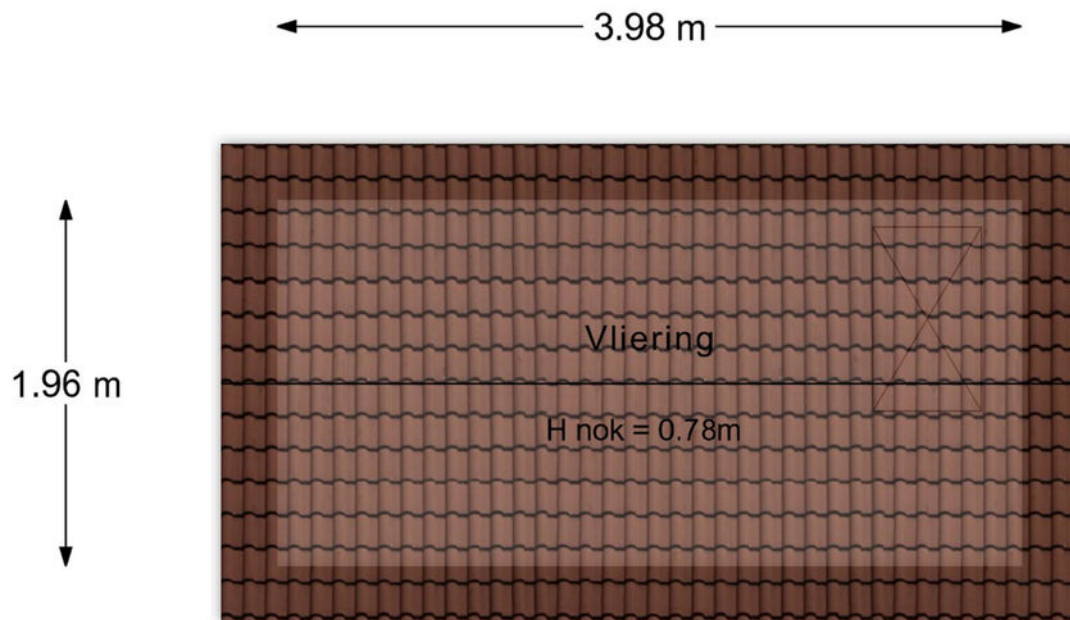


# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

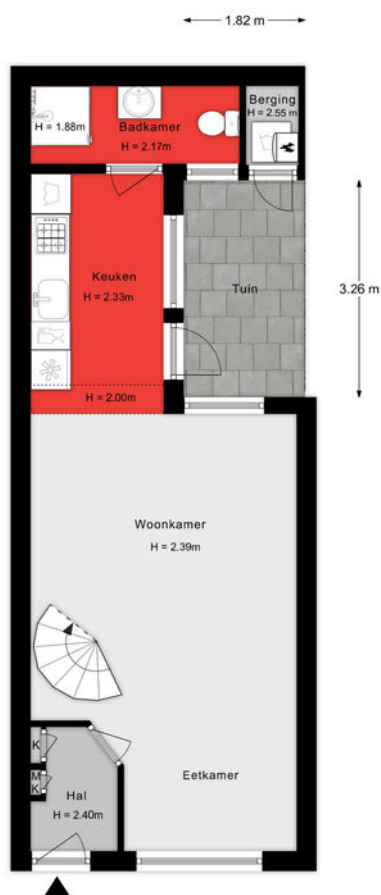
## Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Situatie



Aan de plattegronden kunnen rechten worden ontlee

## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten inclusief legplanken in slaapkamers, onder- en bovenkasten keuken, kasten onder en boven wastafel badkamer	X		
- Alle overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnstangen van raam en deur keuken		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Spiegel op overloop boven	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wasmachine		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Losse kasten badkamer		X	
- Spiegelkast boven wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Volwassen kapstok hal	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		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Vaste beplanting in geveltuintje	X		
<b>Tuin - Behouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Planken buitenberging	X		
Wasdroger		X	



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

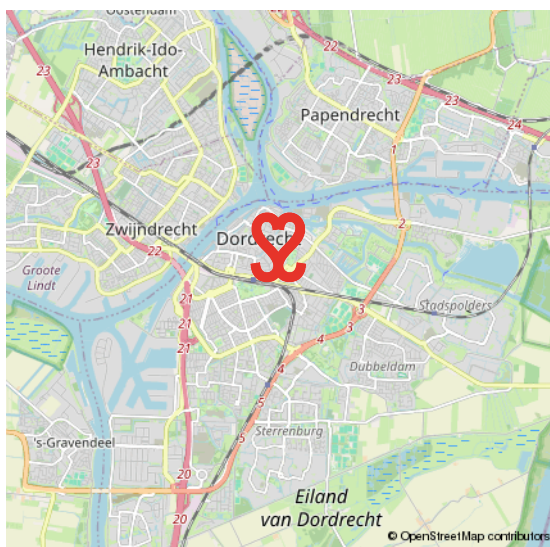
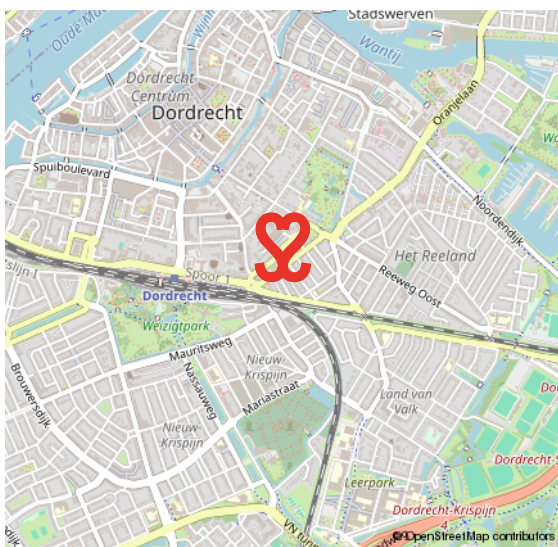
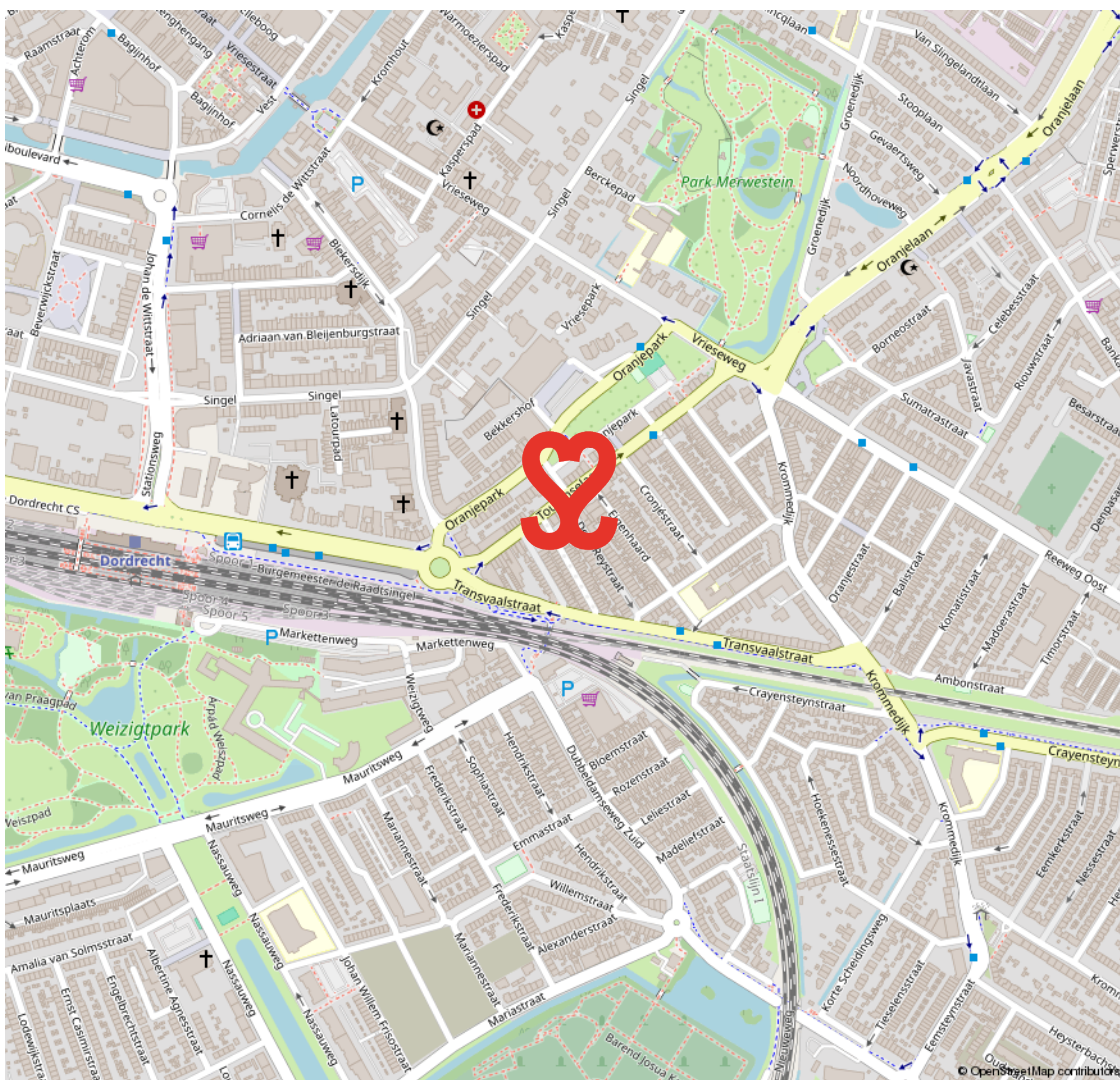
Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie K  
 Perceel 2872



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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





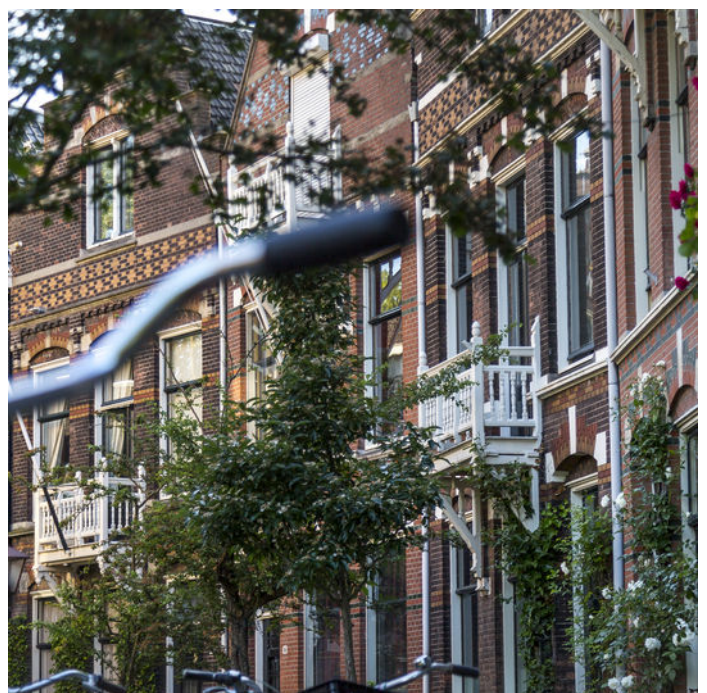
# 19E EEUWSE SCHIL

## RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

## DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

