



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**SINT JACOBSPLEIN 27 D
3311 CV 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

Laat je verrassen door dit bijzonder toffe stadsappartement mét parkeerplaats en terras, gelegen aan één van de mooiste straten van het historische centrum aan de Groenmarkt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

115 m²

INHOUD

350 m³

BOUWJAAR

1997

BUITENRUIMTE

zonneterras

GARAGE/PARKEREN

eigen plaats in de parkeerkelder

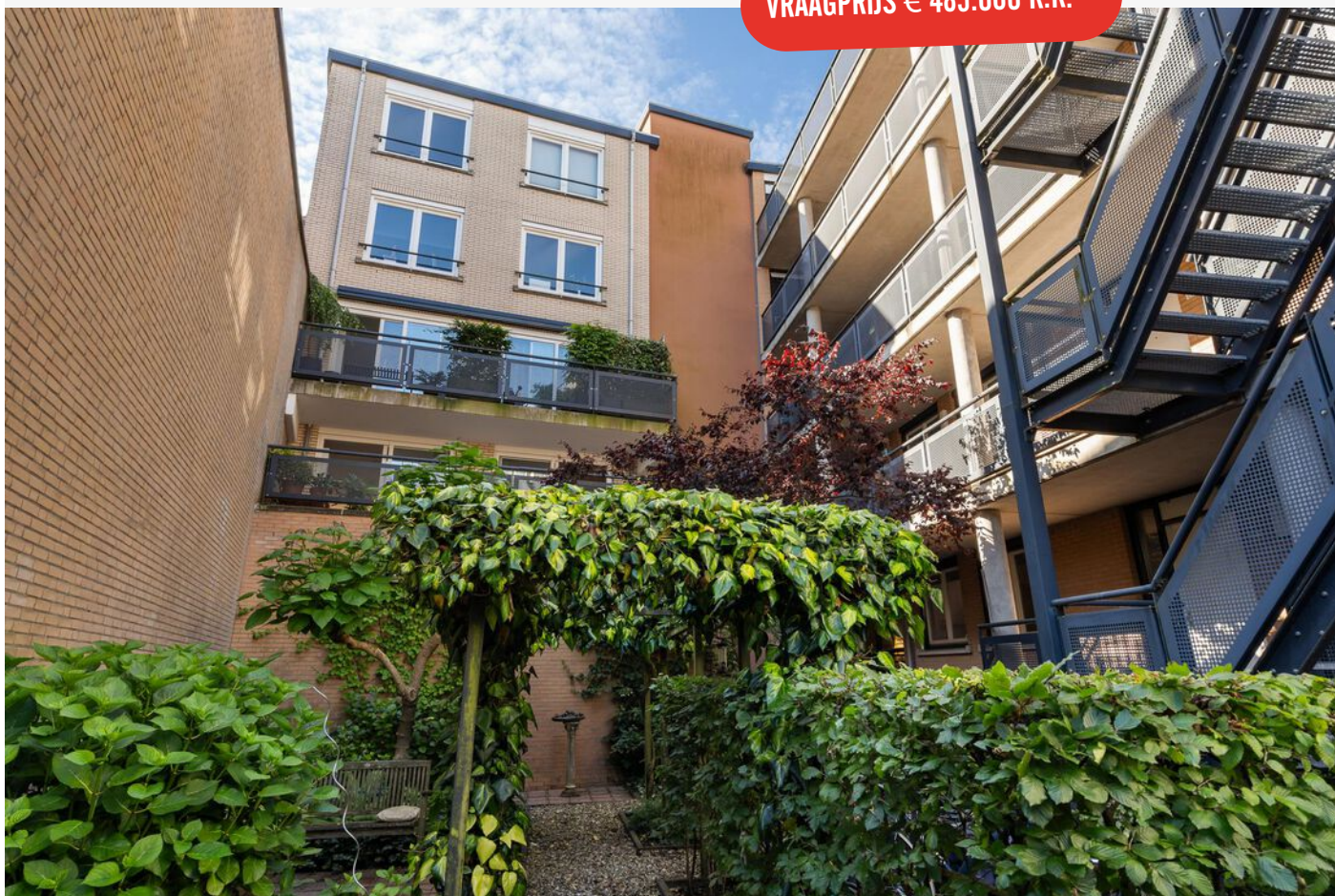
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



SINT JACOBSPLEIN 27 D, DORDRECHT

FRAAI & ROYAAL APPARTEMENT IN DE HISTORISCHE BINNENSTAD VAN DORDT

- gelijkvloers wonen in dit instapklare 3-kamerappartement, dus kopen en verhuizen maar!
- in 2022/2023 o.a. voorzien van een nieuwe keuken, sanitair en nieuwe frisse afwerkingen;
- gesitueerd op de 1e verdieping van een representatief appartementencomplex met lift;
- vanuit de riante woonkamer kijk je naar het Stadhuisplein en over de Groenmarkt;
- hartje centrum, maar de auto kun je altijd kwijt op je eigen parkeerplaats;
- moderne open keuken en sanitair;
- groot terras van ca. 20 m²!
- 2 ruime slaapkamers;
- eigen berging in de onderbouw;
- verzorgd appartementencomplex met lift en een actieve Vereniging van Eigenaren;
- energielabel A, volledig geïsoleerd en binnenkort voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- 's ochtends vers brood halen in de straat bij bakker Nobels, wandelen langs de mooie historische havens, winkelen, naar het theater en uit eten gaan. Alles is binnen handbereik!
- woonoppervlak 115 m². Bruto inhoud 350 m³;
- bouwjaar 1997.

Indeling:

Begane grond:

Entree in gezamenlijke hal met bellen- en brievenbussentableau, lift en toegang tot de bergingen in de onderbouw.

Eerste verdieping:

Entree/hal met meterkast, toilet (vernieuwd in 2022 en v.v. wandcloset en fonteintje) en toegang tot de inpanidige berging/wasruimte, badkamer, slaapkamer (achterzijde) en de woonkamer.

Royale woonkamer met open keuken en veel lichtinval dankzij de vele raampartijen en erker met Frans balkon. Vanuit de erker kijk je prachtig weg over de levendige, historische Groenmarkt en het Stadhuisplein.

De open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van het appartement en is in 2023 voorzien van een nieuwe, moderne hoekopstelling met inductie kookplaat, Quooker, vaatwasser en oven. Daarnaast is er een kastenwand met koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken bereik je, middels een schuifpui, het dakterras.

Slaapkamer 1, een grote kamer met aangrenzende badkamer. Deze kamer is gesitueerd aan de Groenmarktzijde.

Slaapkamer 2, eveneens een goede kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van het appartement. Vanuit deze kamer is, middels de schuifpui, het dakterras te bereiken.

Badkamer, vernieuwd in 2022 en uitgevoerd met douche, wastafel en handdoekradiator. De badkamer is zowel vanuit de grote slaapkamer als vanuit de hal te bereiken.

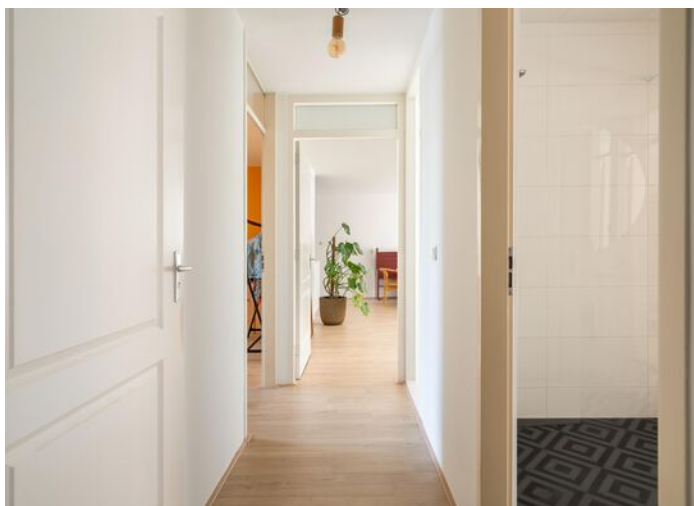
Terras:

Het appartement beschikt over een groot terras van ca. 20 m², beschut/koel gelegen en uitkijkend op de binnentuin. Recentelijk is het terras voorzien van nieuwe tegels.

Parkeren/berging:

In de onderbouw van het complex beschikt het appartement over een eigen berging.

De parkeerplaats (eigen kadastraal nummer) bevindt zich in de parkeerkelder van het naastgelegen complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: Quick-step laminaat.

Wandafwerking: modern glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: thans hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, echter 3e kwartaal 2024 wordt het appartement aan de straatzijde voorzien van kunststof draai-/kiepkozijnen met HR++ beglazing.

VvE: er is een actieve, gezonde vereniging van eigenaars. De maandelijkse bijdrage bedraagt thans € 245,72 (woning) + € 15,01 (PP).

ENTREE COMPLEX EN WONING

RIANTE WOONKAMER

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2777, index 5 (wonen) en nummer 2729 index 75 (parkeren).

Oplevering: in overleg / kan desgewenst snel.



KENMERKEN

Woonoppervlak 115 m²

Bruto inhoud 350 m³

Aantal slaapkamers: 2

Bouwjaar 1997

Energie label: A

Wijk: centrum



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.



ZICHT OP HET
STADHUISPLEIN EN
DE GROENMARKT







**MODERNE, IN 2023
GEPLAATSTE KEUKEN**



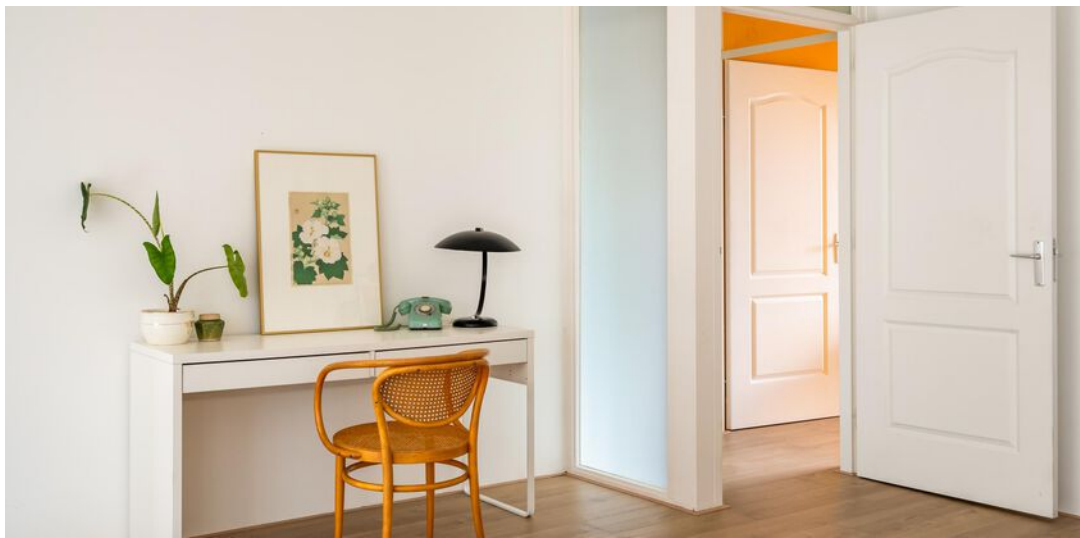




**RUIM TERRAS
GRENZEND AAN DE
KEUKEN EN
SLAAPKAMER**









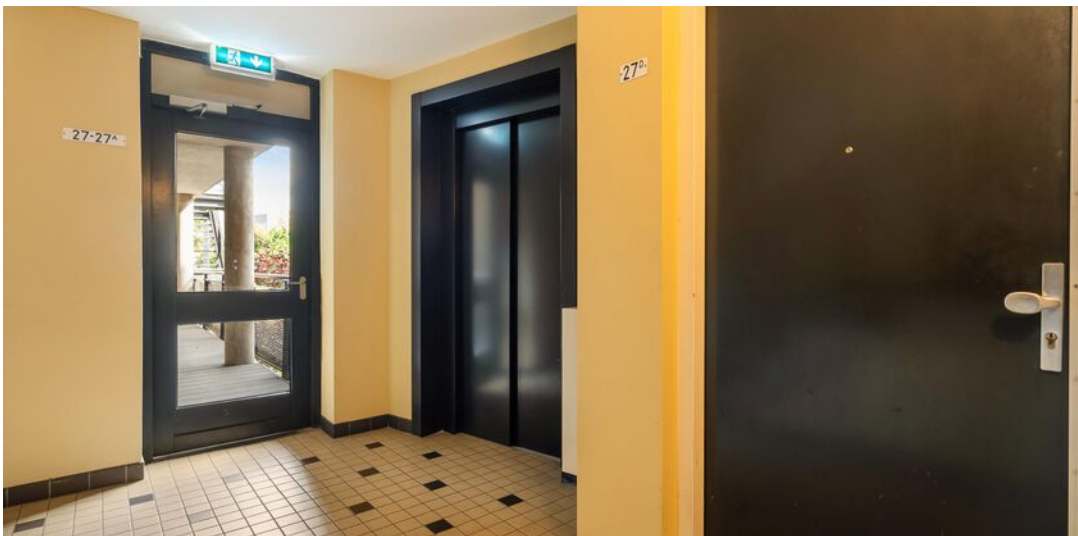
2 SLAAPKAMERS EN DE BADKAMER







**TOILET, GANG EN
CENTRALE ENTREE**





**PARKEERPLAATS IN
DE GARAGE**

**LIGGING AAN HET
SINT JACOBSPLEIN IN
HARTJE CENTRUM**

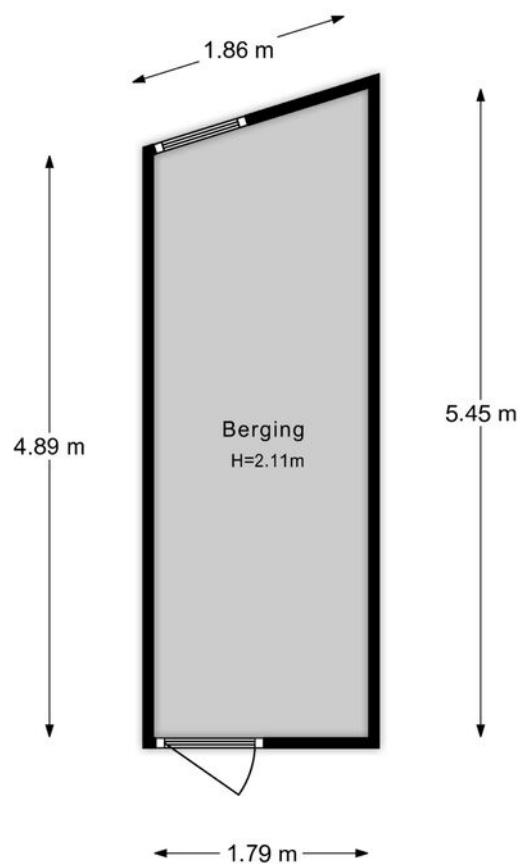


WOONLAAG



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			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Xaralyn bio ethanol haard			X
- koolmonoxidemelder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- 2 zwarte wandlampen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- Spiegel			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

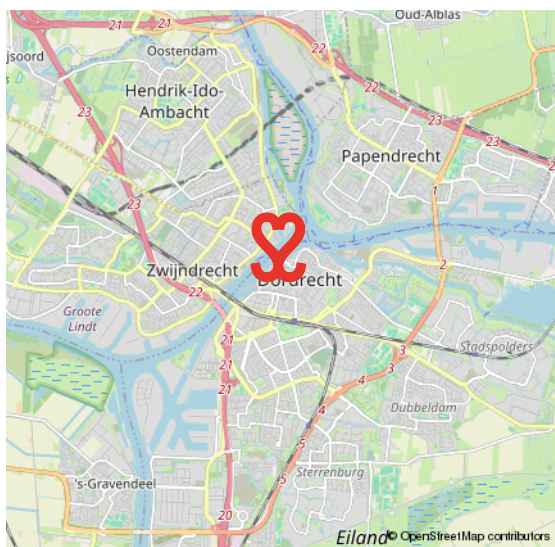
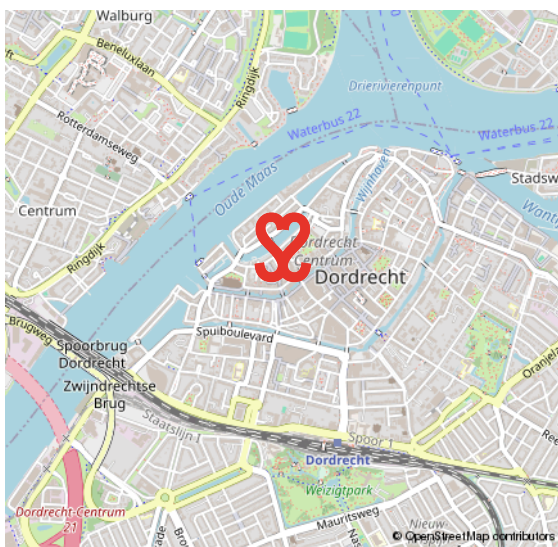
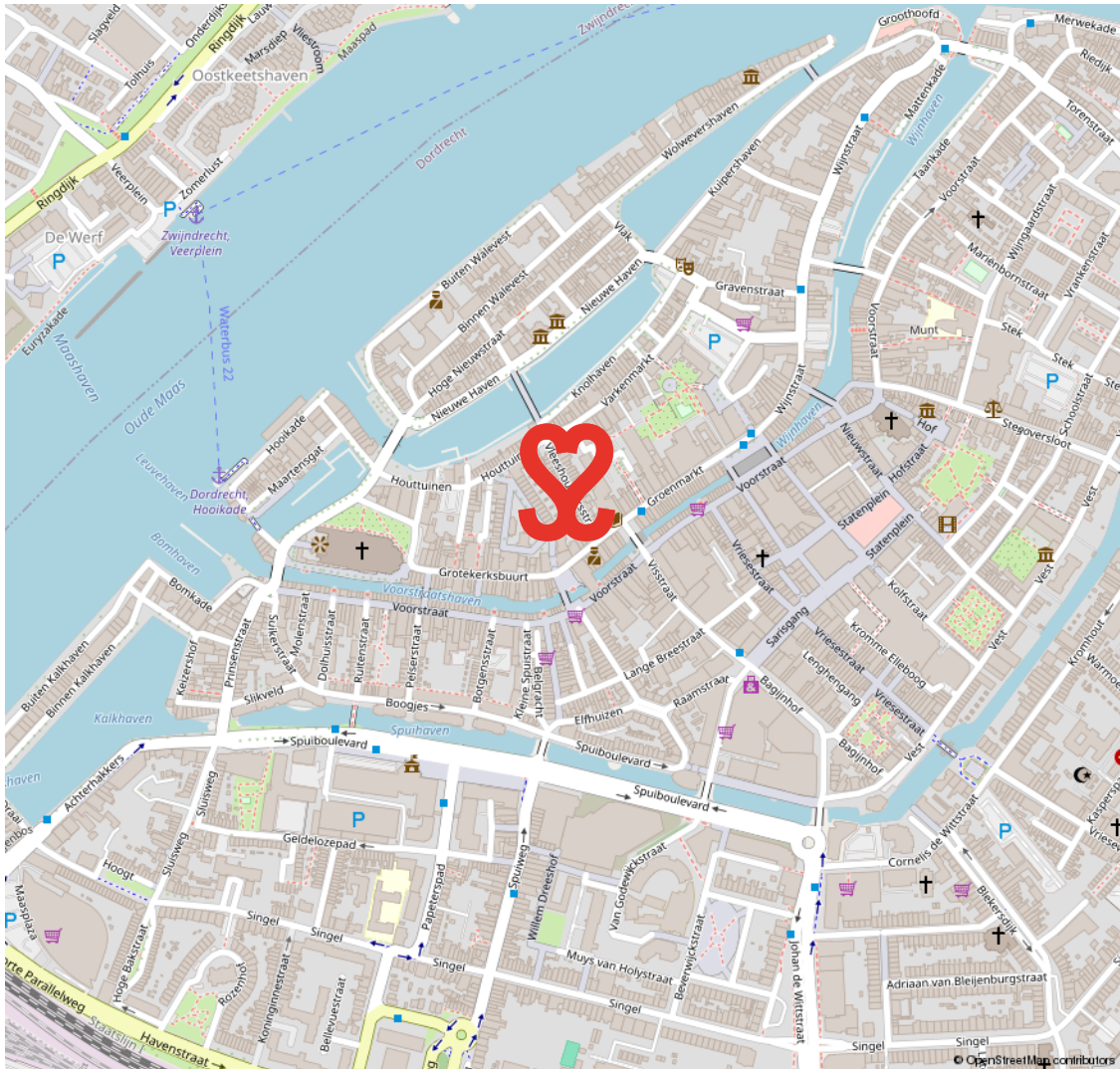


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2773</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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

