



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**ORANJESTRAAT 29
3312 VG DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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

Wonen in een voormalige fietsenmakerij!
Aan de rand van het centrum, in een karakteristieke woonomgeving bevindt zich deze sfeervolle, speels ingedeelde en verrassend royale woning met drie slaapkamers, een dakterras én tuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

PERCELOPPERVLAKE

68 m²

INHOUD

359 m³

BOUWJAAR

1897

TUIN

achtertuint

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000, = K.K.



ORANJESTRAAT 29, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM!

- bijna 100 m² woonoppervlak verdeeld over drie woonlagen!
- herkenbaar door de mooie glazen pui met openslaande deuren in de voorgevel;
- achter de pui bevindt zich de ruime woonkamer met toegang naar de achtertuin;
- moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- stoere badkamer met inloopdouche en wandcloset;
- speels ingedeelde (split-level) eerste en tweede verdieping met drie slaapkamers (één met walk-in-closet) en toilet-/wasruimte;
- een mooie extra is het royale dakterras op de 1e etage waar je volop kunt genieten van de zon;
- strak aangelegde achtertuin op het noordwesten;
- een sfeervol interieur met strak gestuukte wanden, glas in lood ramen, (originele) houten vloeren en laminaat;
- lopend naar het Merwesteinpark, de buurtwinkels op de Reeweg Oost, het NS station en het gezellige stadscentrum;
- goede aansluiting op de uitvalswegen richting de A15 en A16;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 359 m³;
- bouwjaar 1897. Eigen grond 68 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met glas in lood bovenlichten, een praktische garderobe/bergruimte met wateraansluiting onder de trap, meterkast (6 groepen, aardlekschakelaar, glasvezelaansluiting) en toegang naar de woonkamer.

Toffe woonkamer met glazen pui inclusief openslaande deuren aan de voorzijde, convectorput, originele paneeldeuren met glas in lood ramen, houtkachel en toegang naar de achtertuin.

Open keuken aan de achterzijde met een moderne, L-vormige keukenopstelling met witte kastfronten, een mooi composiet blad, 5 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, koelkast, vaatwasser en combi-oven.

De stoere badkamer bevindt zich ook aan de achterzijde en is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, meubel met waskom, wandcloset, een elektrische handdoekenradiator, cv-ketel (Remeha Avanta, 2015), tegelvloer (betongrijs) en volledig betegelde wanden

Eerste verdieping:

Overloop met volledig betegelde toilet-/wasruimte met fonteintje en de aansluiting voor de wasmachine. Vanaf de vier treden hoger gelegen overloop zijn de slaapkamers bereikbaar alsmede het halletje en de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een glas in lood raam boven de deur, vaste kastruimte en een dakkapel.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een walk-in-closet,, een mooi hoog plafond en een deur naar het dakterras.

Op het ruime dakterras (NW) met houten vlonders kan je bijna de hele dag genieten van het zonnetje.

ORANJESTRAAT 29, DORDRECHT

DUBBEL GENIETEN IN DE BESLOTEN TUIN & OP HET ZONNIGE DAKTERRAS

Tweede verdieping:

Slaapkamer 3, speels ingedeelde kamer met niveauverschil, vaste kastruimte en een kunststof dakkapel aan de achterzijde.

Tuin:

Er is ook nog een heerlijke tuin! De tuin is betegeld, voorzien van een buitenkraan (warm en koud water) en is gelegen op het noordwesten.

Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloer op de woonverdieping en de slaapkamer voorzijde op de 1e verdieping. In de andere slaapkamers ligt een laminaatvloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen.

Kunststof dakkapel ter plaatse van de tweede verdieping. Grotendeels voorzien van dubbel glas.

Energie label: F.

Bouwjaar: 1897.

Grondoppervlak: 68 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 602.

Oplevering: in overleg.



SFEERTJE HOOR!

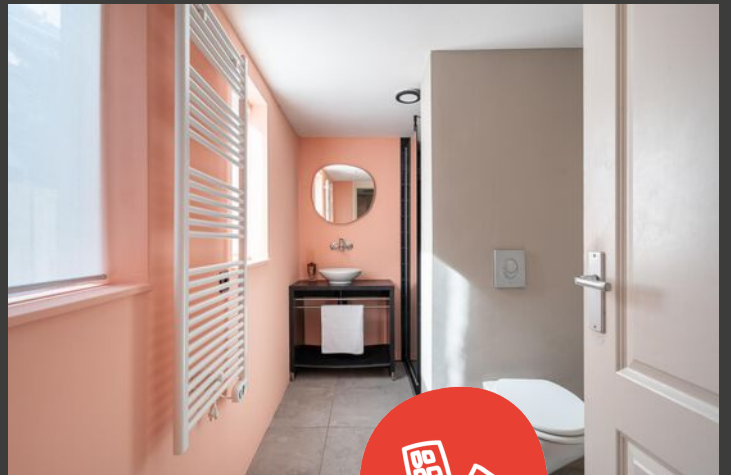


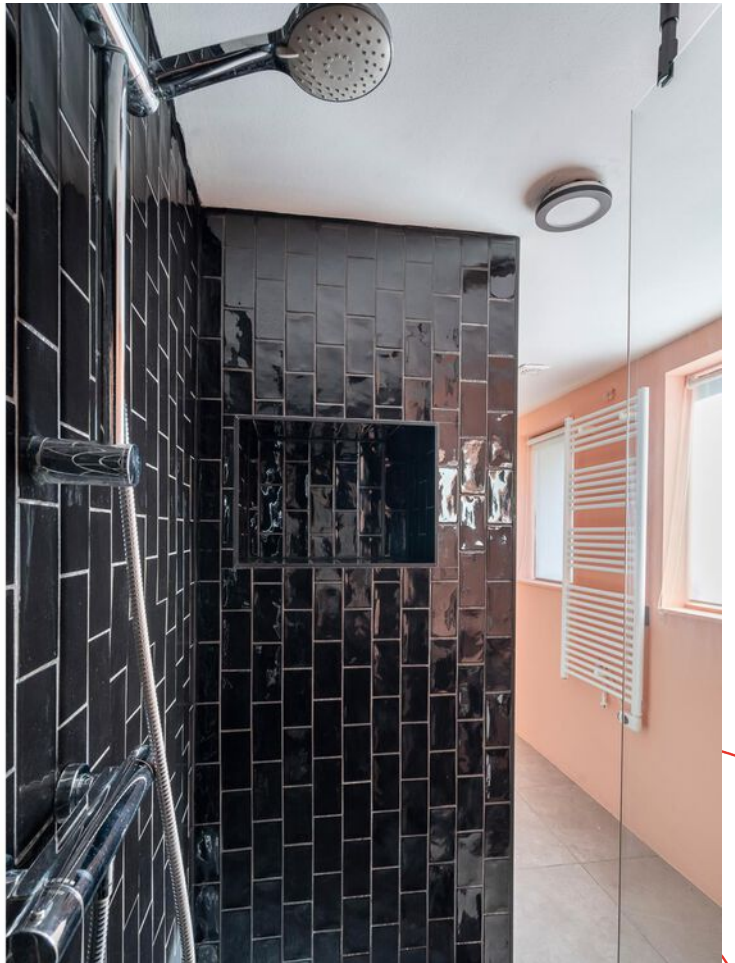
Françoise legt uit

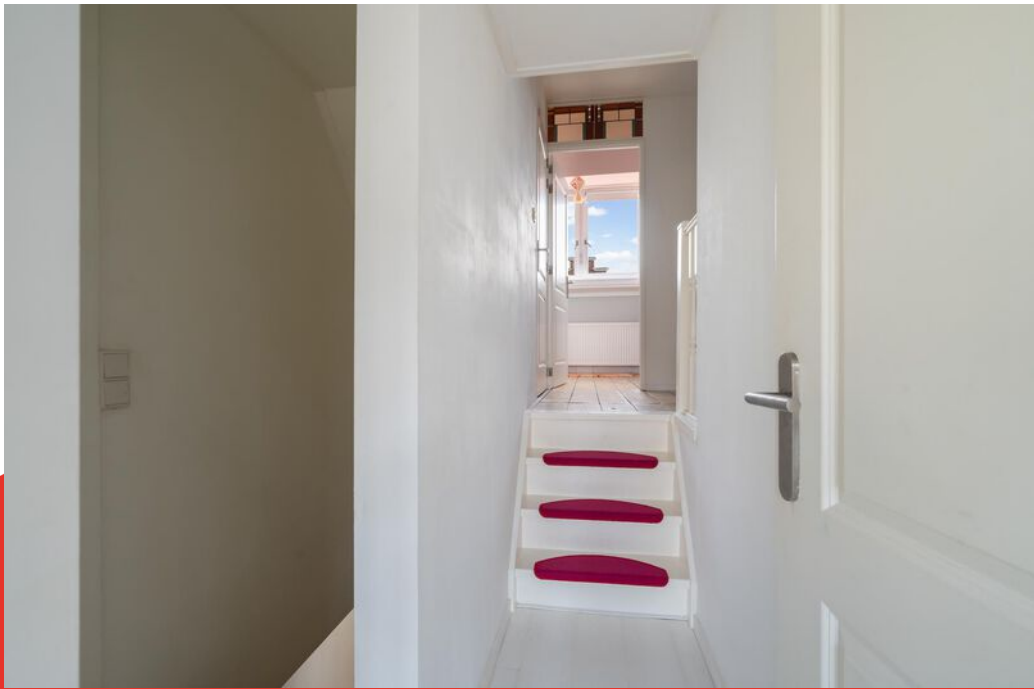
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



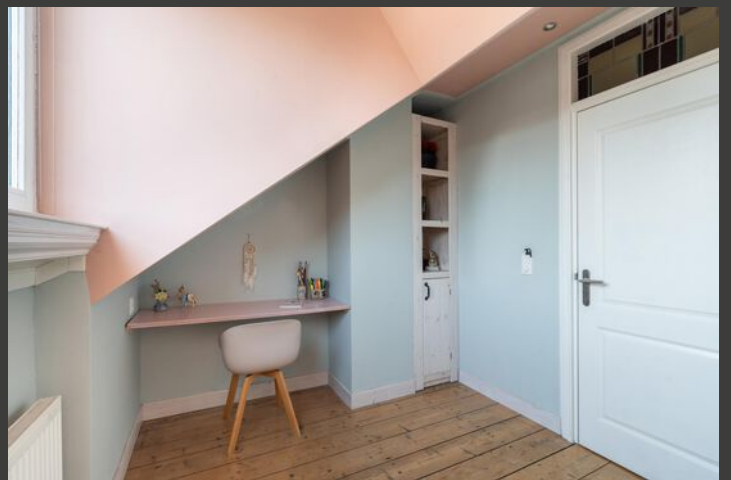










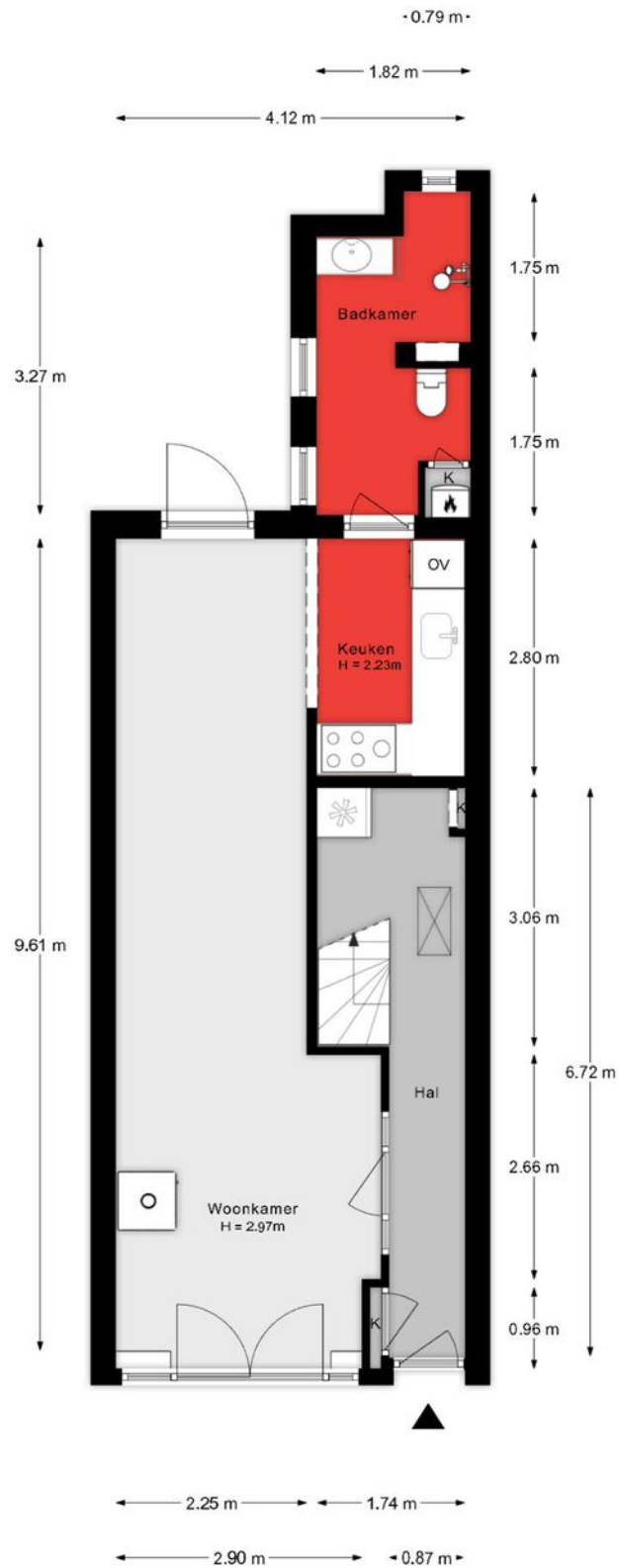






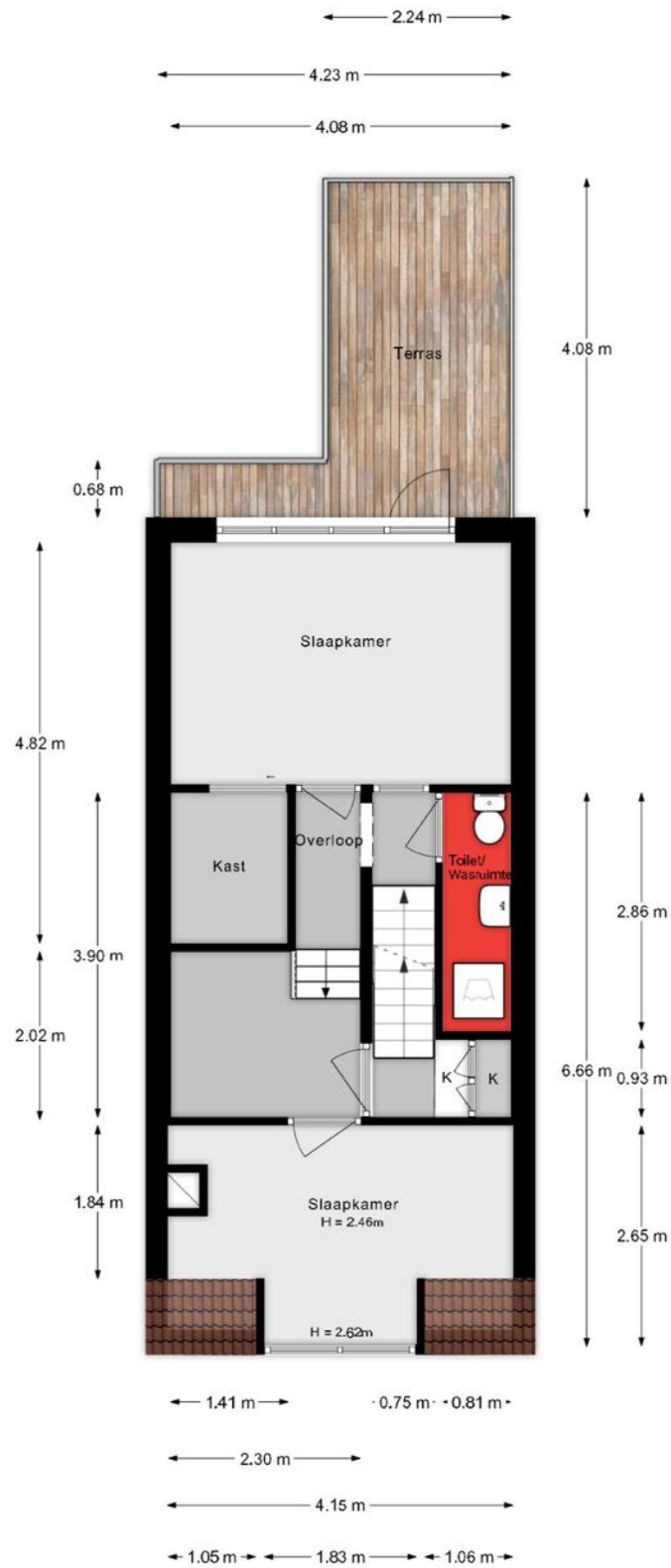


Begane grond



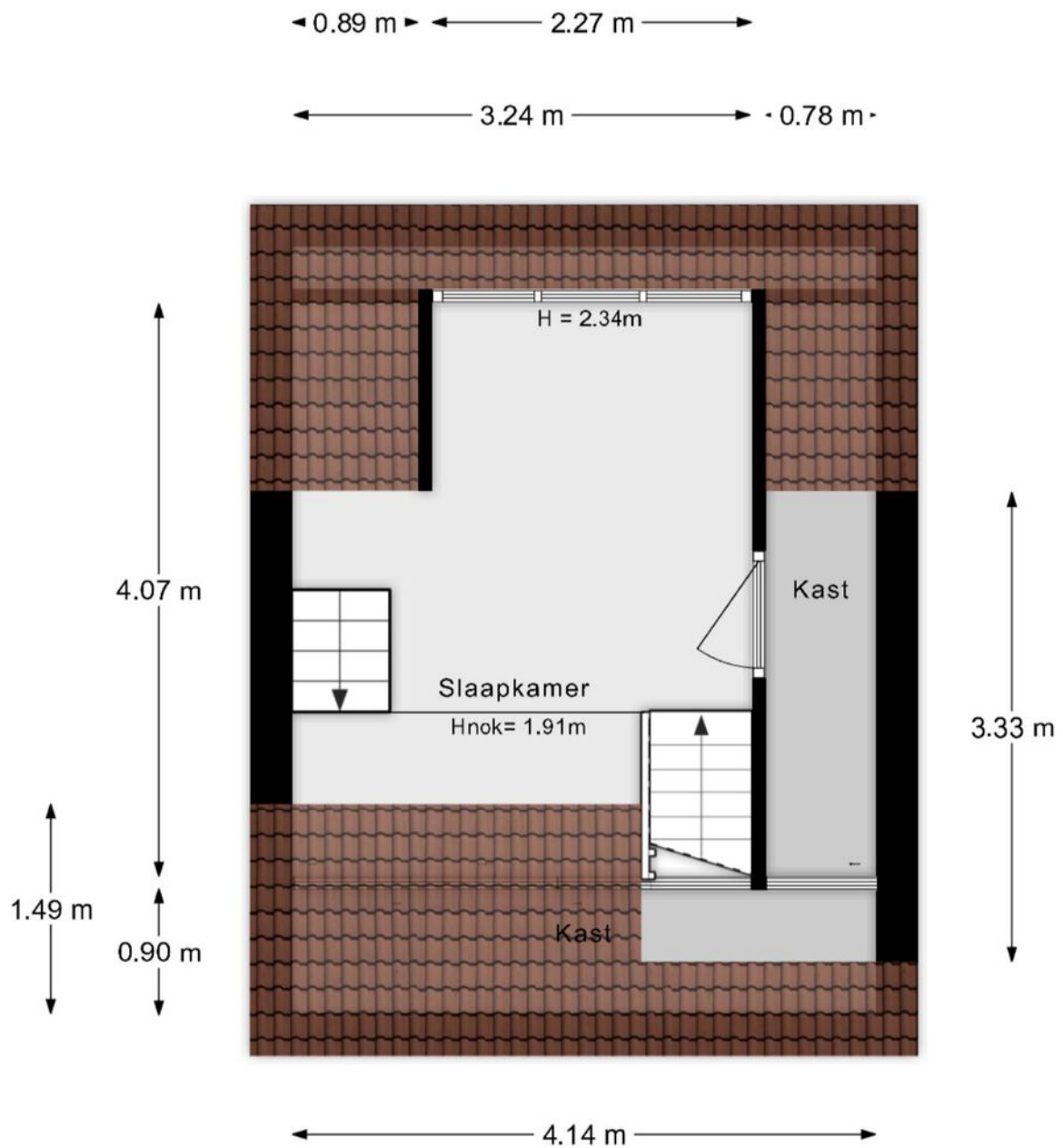
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



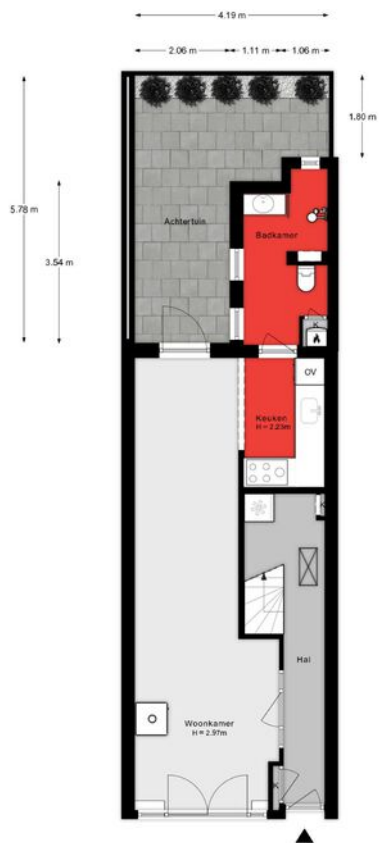
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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 verhuist 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			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Spiegel badkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vaatwasser	X		
- Losse koel/vriescombinatie gang		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

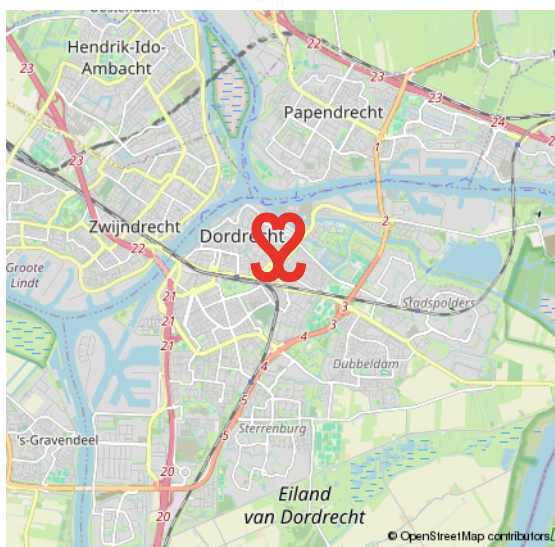
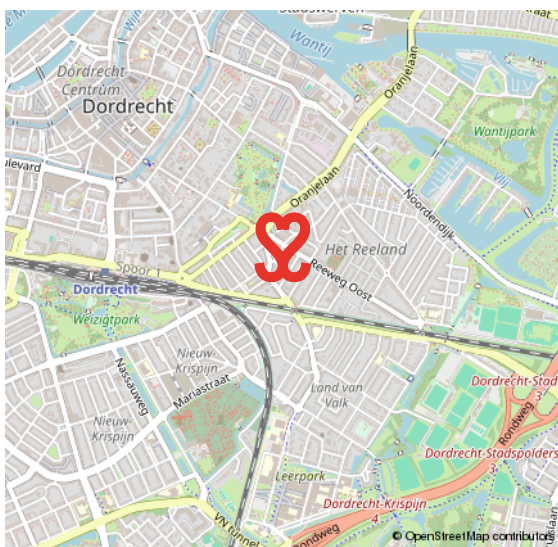
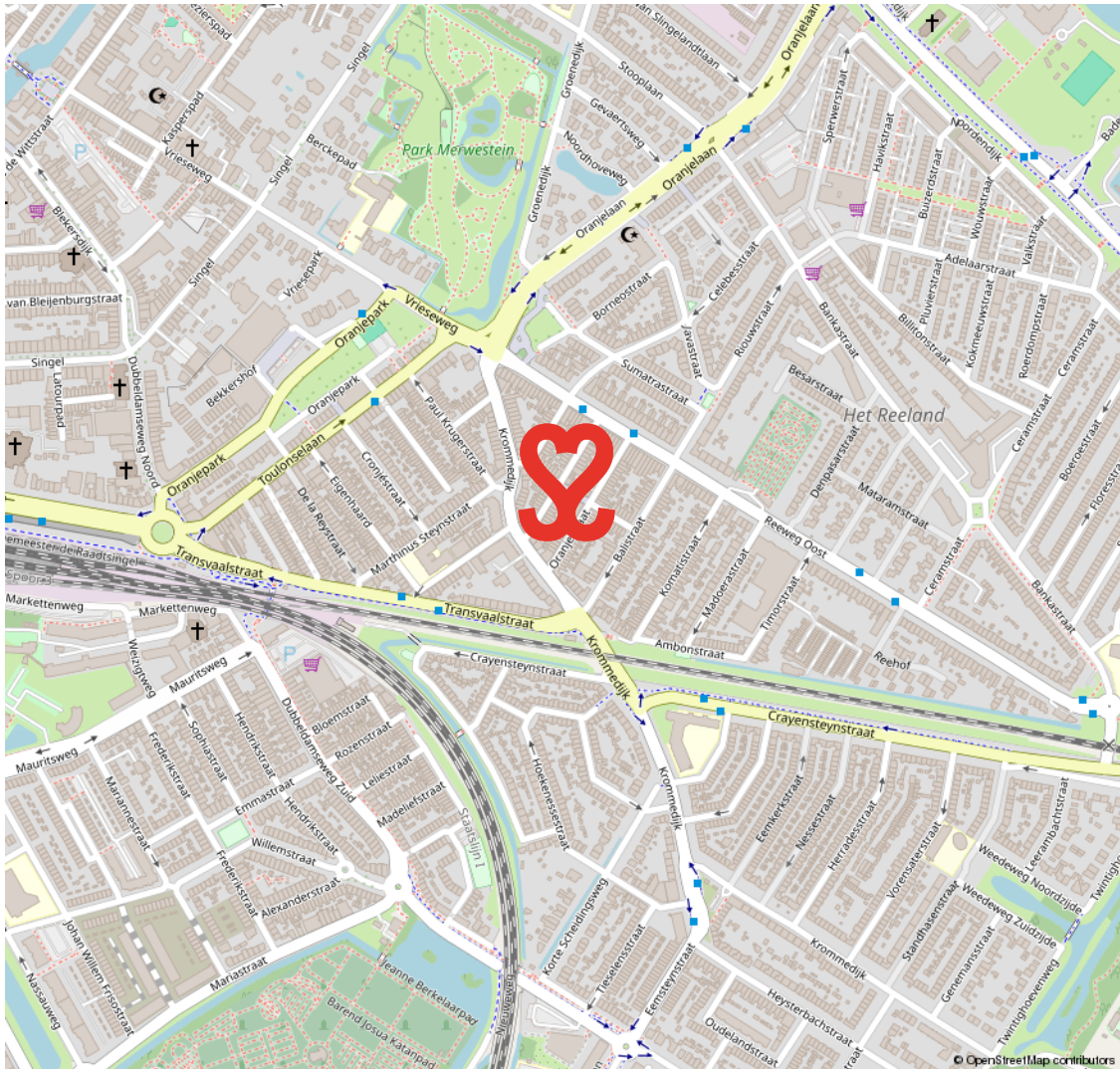


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 602</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 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



REELAND

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Reeland 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 Reeland is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

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."

 **10**

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!"

 **9,0**

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."

 **9,2**



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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

