



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**HARINGVLIETSTRAAT 299
3313 EG 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

TIPTOP onderhouden 3-kamerappartement met een schitterend vrij uitzicht over rivier Het Wantij!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

93 m²

INHOUD

303 m³

BOUWJAAR

1974

BUITENRUIMTE

ruim terras aan de achterzijde

PARKEREN

openbaar parkeren

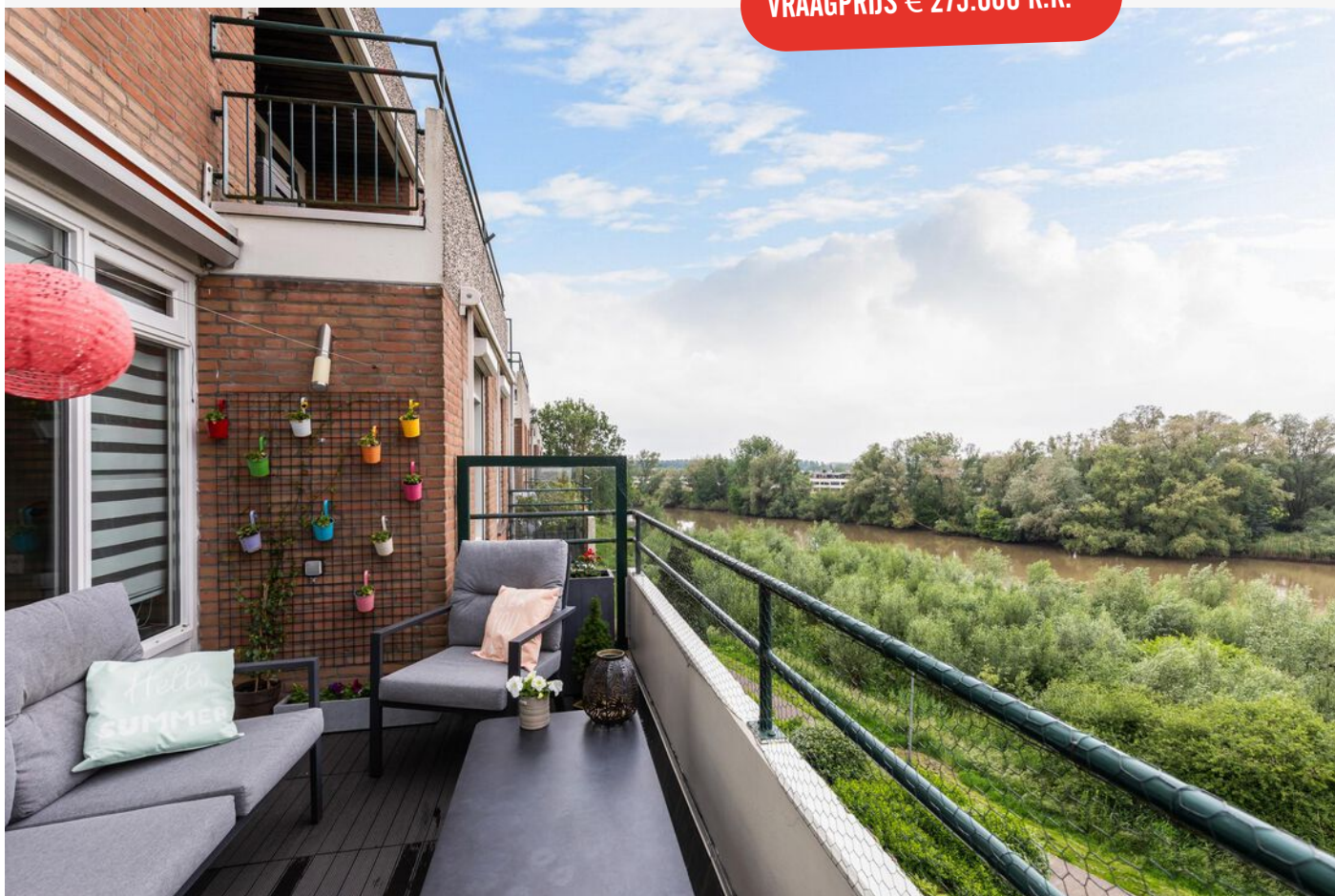
VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



HARINGVLIETSTRAAT 299, DORDRECHT

WAUW! INSTAPKLAAR APPARTEMENT OP EEN PRACHTIGE LOCATIE

- gelijkvloers wonen met een ruim terras (westen), uitkijkend over de rivier en groene oevers;
- gelegen op de vierde verdieping van het complex en bereikbaar per lift;
- heerlijk lichte woonkamer met moderne, open keuken v.v. inbouwapparatuur;
- 2 slaapkamers, voorheen bestaande uit 3 slaapkamers;
- nette, complete badkamer en separaat toilet;
- een rustgevend doch levendig zicht over de rivier; recreatiebootjes spotten doe je vanaf het zonnige terras;
- eigen berging onderin het complex;
- vrij parkeren op het voorgelegen parkeerterrein;
- wandelen langs de rivier, zó naar de nabij gelegen supermarkt;
- prachtige en rustige ligging in de wijk Merwedepolder nabij supermarkt, uitvalsweg N3 en natuurgebied De Merwelanden;
- woonoppervlak 93 m². Bruto inhoud 303 m³;
- bouwjaar 1974.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen en de afsluitbare binnenhal met trapopgang, toegang naar de bergingen en lift.

Vierde verdieping:

Entree/hal met schuifwandkast voorzien van bergruimte en meterkast (5 groepen, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting).

Woonkamer met toegang naar het terras en een fantastisch uitzicht op veel groen en rivier het Wantij. Aan de voor-/galerzijde bevindt zich de moderne, open keuken voorzien van granieten aanrechtblad, witte kastfronten, veel opbergruimte en diverse inbouwapparatuur zoals o.a. combi-oven, inductie kookplaat en vaatwasser.

Middels een ruime hal bereik je de twee slaapkamers (voorheen 3), de badkamer, het toilet en een kast met de opstelling van de wasapparatuur.

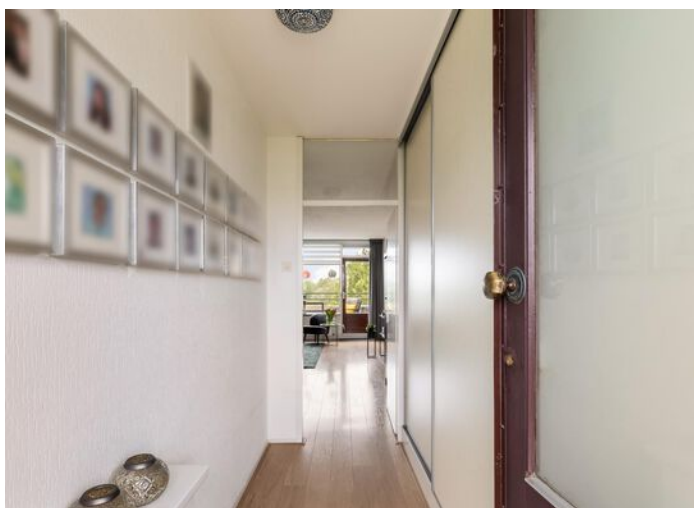
Slaapkamer 1, een ruime slaapkamer aan de voor-/ galerzijde voorzien van rolluik.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Nette badkamer met douchecabine (v.v. thermostaatkraan), wastafel, ligbad en handdoekradiator.

Terras/berging:

Aan de westzijde, grenzend aan de woonkamer, bevindt zich een heerlijk ruim terras. Het terras is gelegen op het westen en biedt een prachtig/ levendig uitzicht over rivier Het Wantij en de groene omgeving. Het terras beschikt over een elektrisch zonnescerm en is voorzien van leuke vlondertegels. Eigen berging in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: vrijwel geheel
voorzien van laminaat.

Wandafwerking: de woonkamer is
voorzien van strak gestucte wanden,
de slaapkamers zijn voorzien van
structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met dubbele beglazing behoudens
het raam in de slaapkamer welke is
voorzien van enkel glas.

LICHTE WOONKAMER MET MODERNE OPEN KEUKEN

Energie label: C.

Bouwjaar: 1974.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage
aan de VvE bedraagt thans € 167,16
per maand exclusief voorschot
stookkosten van € 91,00 per maand.
voorschot stookkosten.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie R, nummer 2255,
A-25.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- heerlijk gelijkvloers appartement;
- ruim terras gesitueerd op het westen;
- gelegen op de vierde verdieping;
- twee slaapkamers (voorheen drie);
- geheel instapklaar;
- werkelijk fantastisch uitzicht over het groen/water!



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.



**ZIJKAMER (VOORHEEN
SLAAPKAMER)**







**TWEE SLAAPKAMERS
EN NETTE BADKAMER**







GENIETEN!



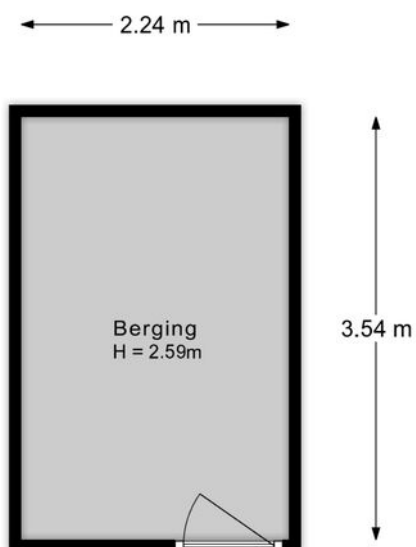


APPARTEMENT



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			
Designradiator(en)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast slaapkamer + planken gangkast	X		
- kastenwand inclusief 1 persoons opklapbed			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- zijkamer: kasten, bureau etc.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

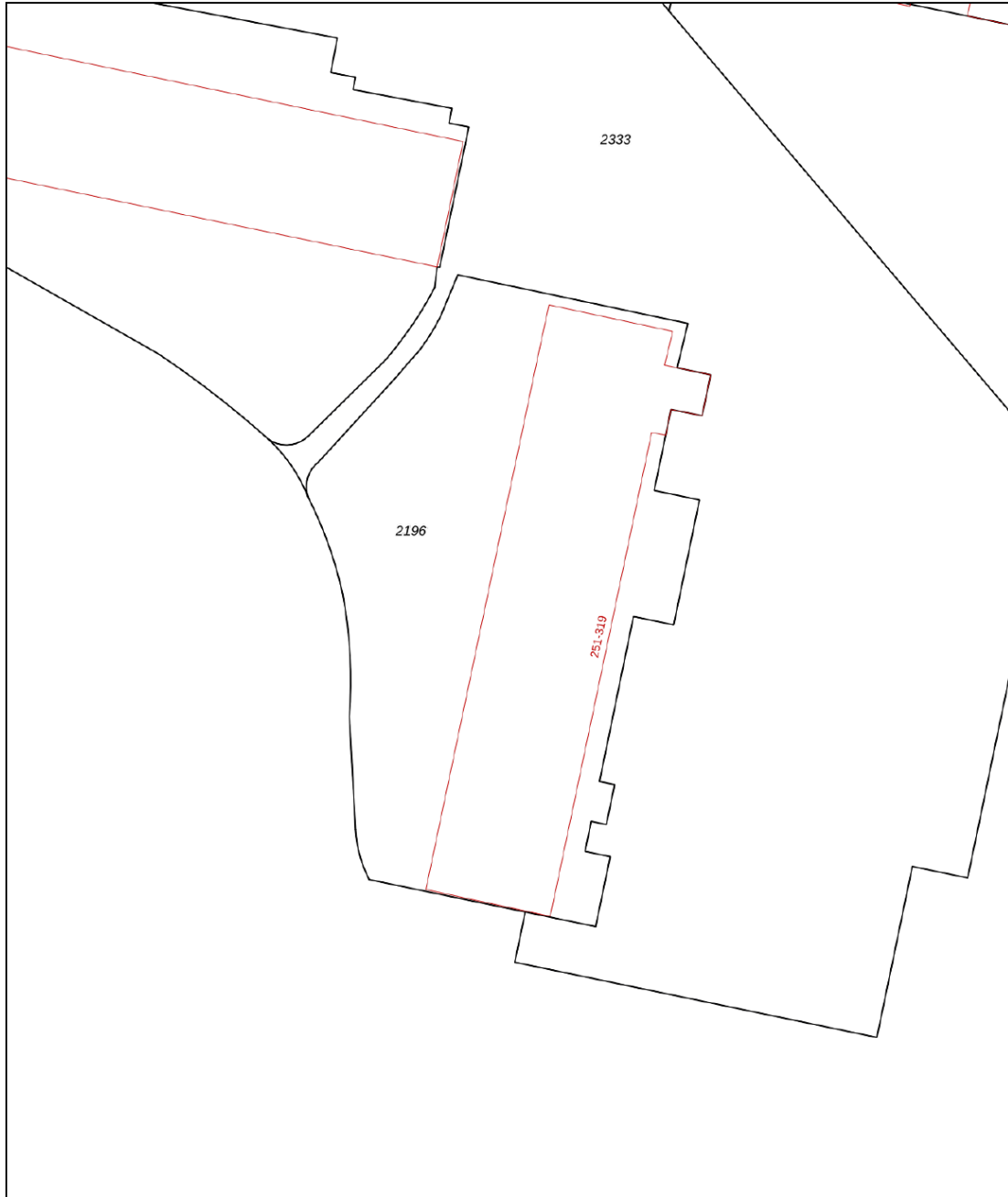
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset terras			X






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

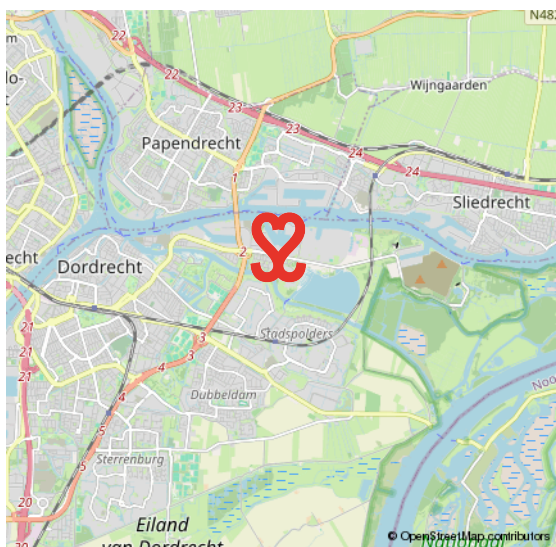
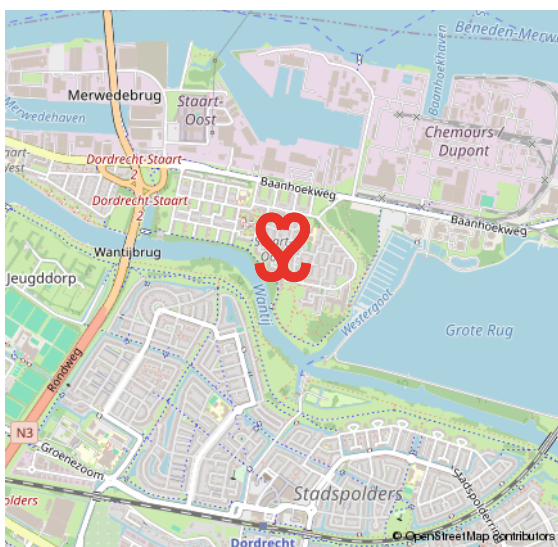
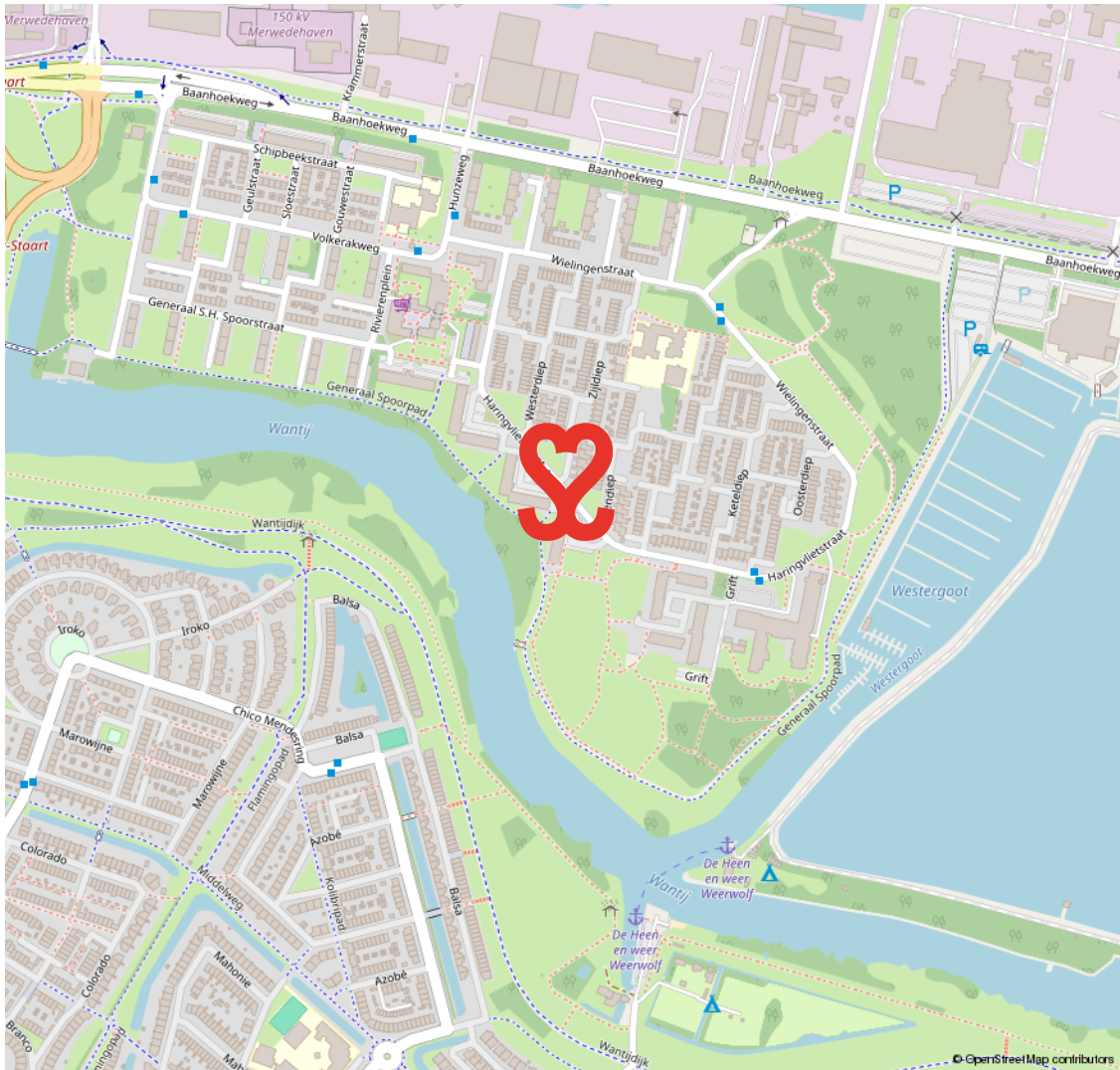
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2196	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 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



MERWEDEPOLDER

VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER
EN GROEN**



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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

