



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**KOMATISTRAAT 40
3312 CC 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

Karakteristieke en goed onderhouden eindwoning met verrassend diepe achtertuin gesitueerd op het zuidoosten, gelegen in de geliefde wijk Het Reeland.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

84 m²

PERCELOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

300 m³

BOUWJAAR

1900

TUIN

achtertuint

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

HR++ beglazing

VRAAGPRIJS € 289.500 K.K.



KOMATISTRAAT 40, DORDRECHT

HEERLIJKE EINDWONING MET DIEPE TUIN NABIJ HET CENTRUM

- tiptop onderhouden!
- heerlijk ruime woonkamer met veel lichtinval;
- moderne keuken en strakke badkamer op de begane grond;
- separaat toilet op de begane grond;
- twee goede slaapkamers én nog een extra kamer op de verdieping;
- verrassend diepe achtertuin (zuidoost) met houten berging met elektra;
- centrale ligging nabij het historisch centrum, buurtwinkels aan de Reeweg Oost, uitvalswegen (N3, A15 en A16) en scholen;
- woonoppervlak 84 m². Bruto inhoud 300 m³;
- bouwjaar 1900. Eigen grond 112 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met trapopgang naar de verdieping.

Woonkamer met meterkast (6 groepen, 1 aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), trapkast met de pomp van de vloerverwarming.

Moderne keuken met wandopstelling met diverse inbouwapparatuur, te weten: koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, spoelbak met mengkraan, 5-pits gaskookplaat en rvs afzuigschouw. De keuken is voorzien van een vaste kast met de opstelling voor de wasapparatuur.

Halletje met toiletruimte voorzien van wandcloset en stoer fonteintje.

Strakke badkamer met lichte wand- en vloertegels, wastafelmeubel met dubbele kraan, ligbad met thermostaatkraan en inloopdouche met hand- en stortdouche met thermostaatkraan.

Eerste verdieping:

Overloop met karakteristiek gietijzeren raampje naar de slaapkamer aan de achterzijde.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van dakkapel. In de slaapkamer zijn de authentieke balken nog in het zicht en is er een nis welke thans in gebruik is als praktische bergruimte.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een fonteintje.

(Slaap)kamer 3, gelegen aan de zijzijde van de woning met kleine afgesloten ruimte voor de opstelplaats van de CV-ketel (Remeha Tzerra, 2014).

Tuin/berging:

Heerlijke tuin gelegen op het zonnige zuidoosten. De tuin is ruim 14 meter diep (!) en voorzien van vrijstaande houten berging met betonnen vloer en elektra, sierbestrating en buitenkraan.



Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond, laminaatvloer op de eerste verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met HR++ beglazing.

RUIME, LICHTE WOONKAMER

Isolatie: spouwmuurisolatie in de aanbouw.

Energie label: D.

Bouwjaar: 1900.

Grondoppervlak: 112 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 690.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- sfeervolle en lichte inrichting;
- gezien afwerkingsniveau instapklaar!
- moderne keuken, badkamer en toilet;
- zonnige, diepe tuin met berging;
- twee slaapkamers en een tussenkamer;
- op loopafstand van het centrum, ns-station en buurtwinkels;



Françoise

Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, 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.



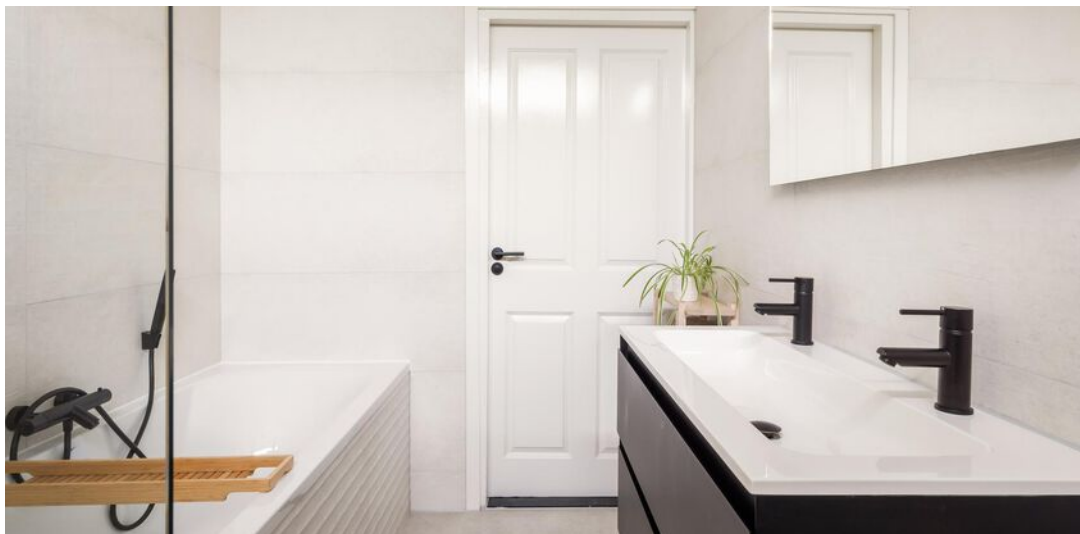


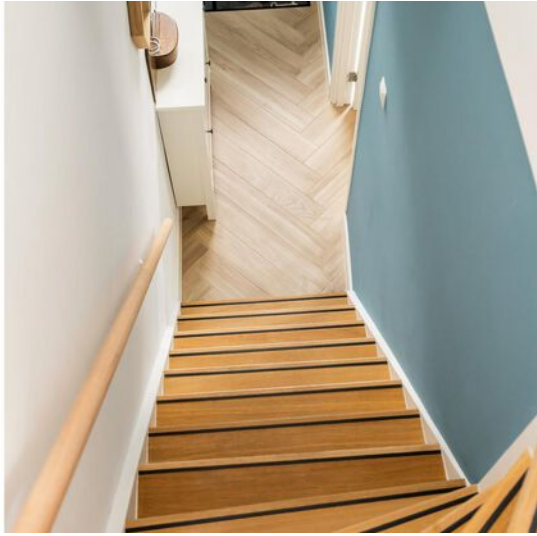
**MODERNE
KEUKEN**





LUXE BADKAMER







SLAAPVERDIEPING





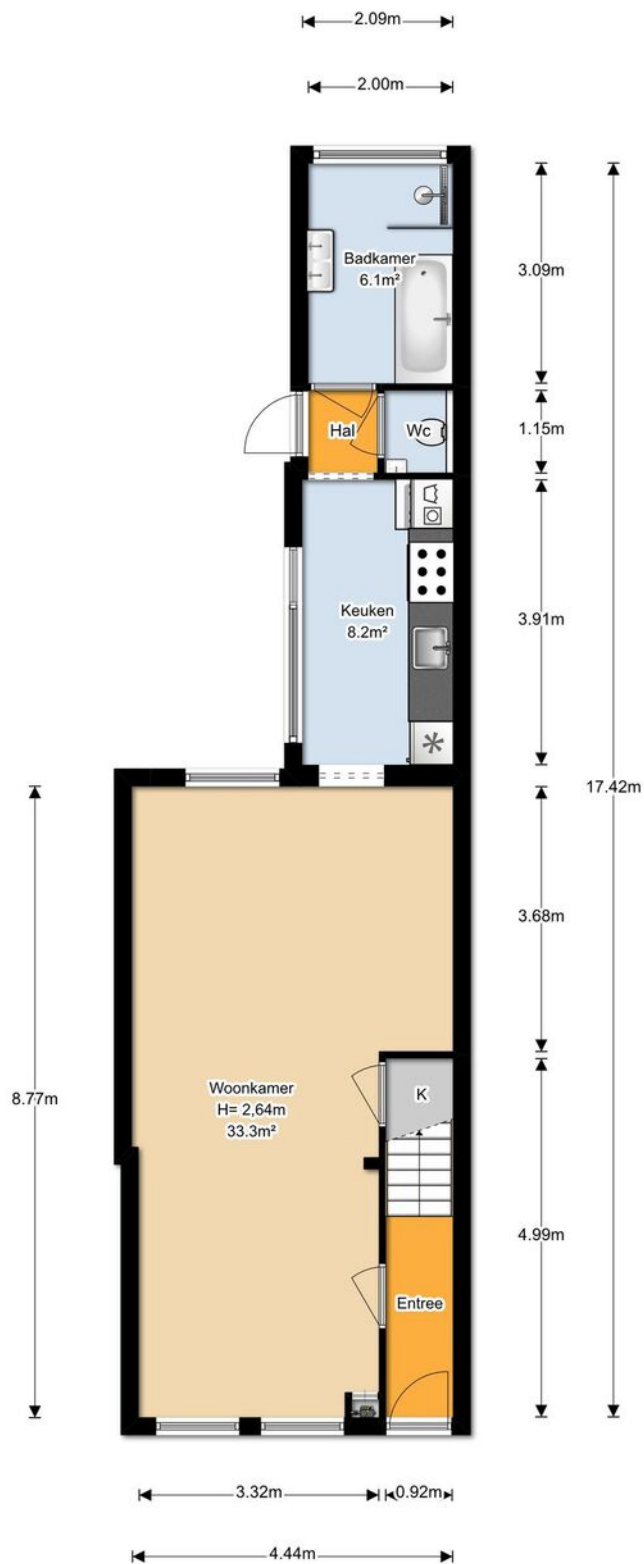




**GENIETEN IN DE
ZONNIGE TUIN!**

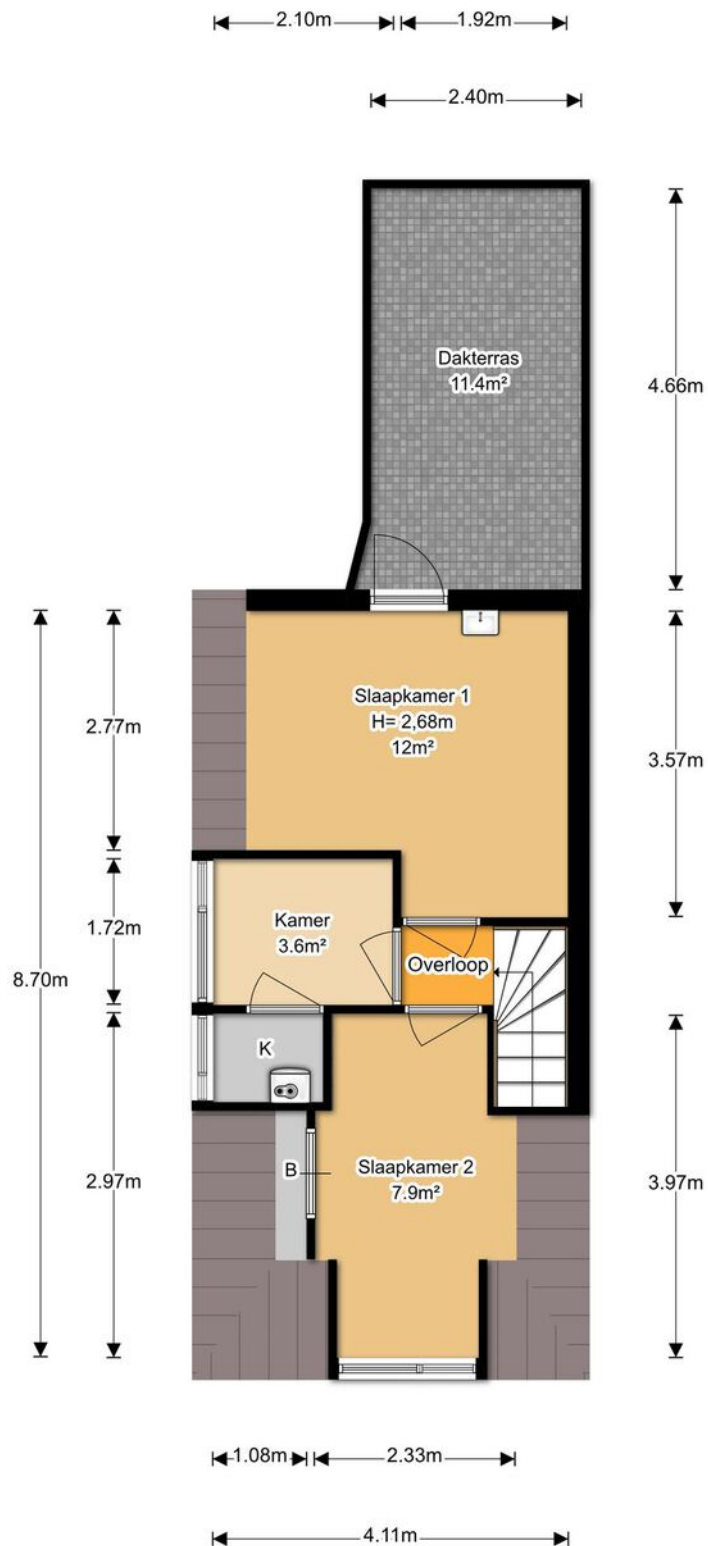


BEGANE GROND



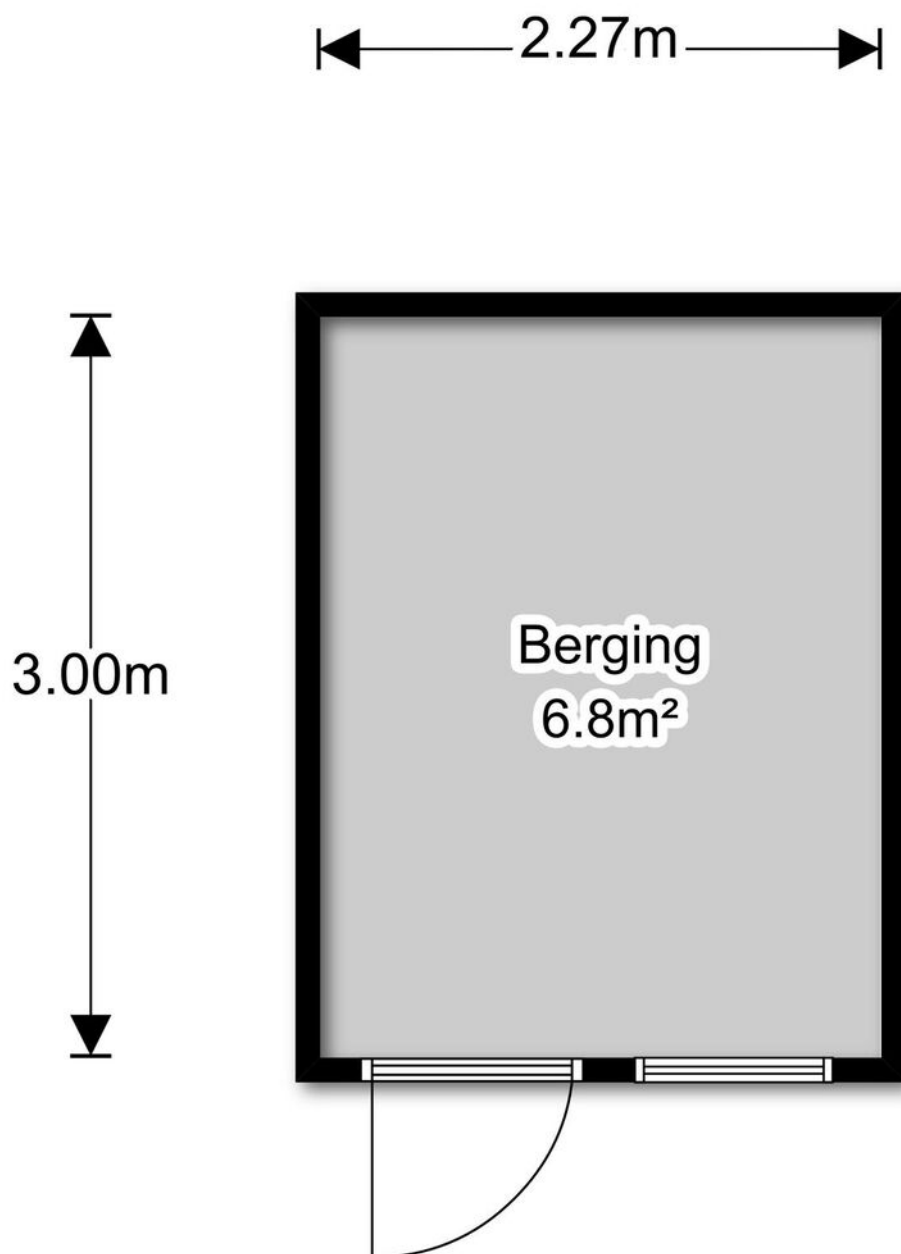
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

BERGING



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamer achter	X		
- Plankjes slaapkamer voor		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Plisse gordijnen	X		
- Gordijnen slaapkamer voor (raam)		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Schoenenkast hal	X		
- Roede kleine kamer boven	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Planken keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Perenboom + Kerstboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinslanghouder		X	
- Regenton			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

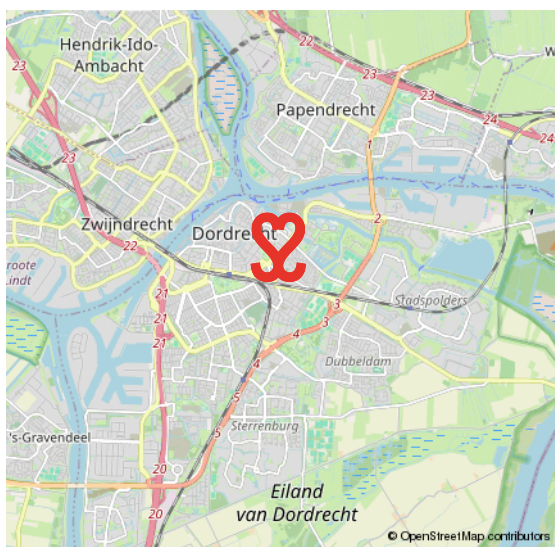
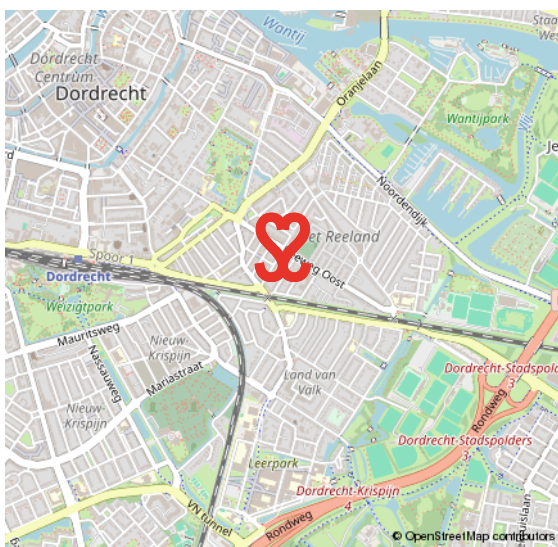
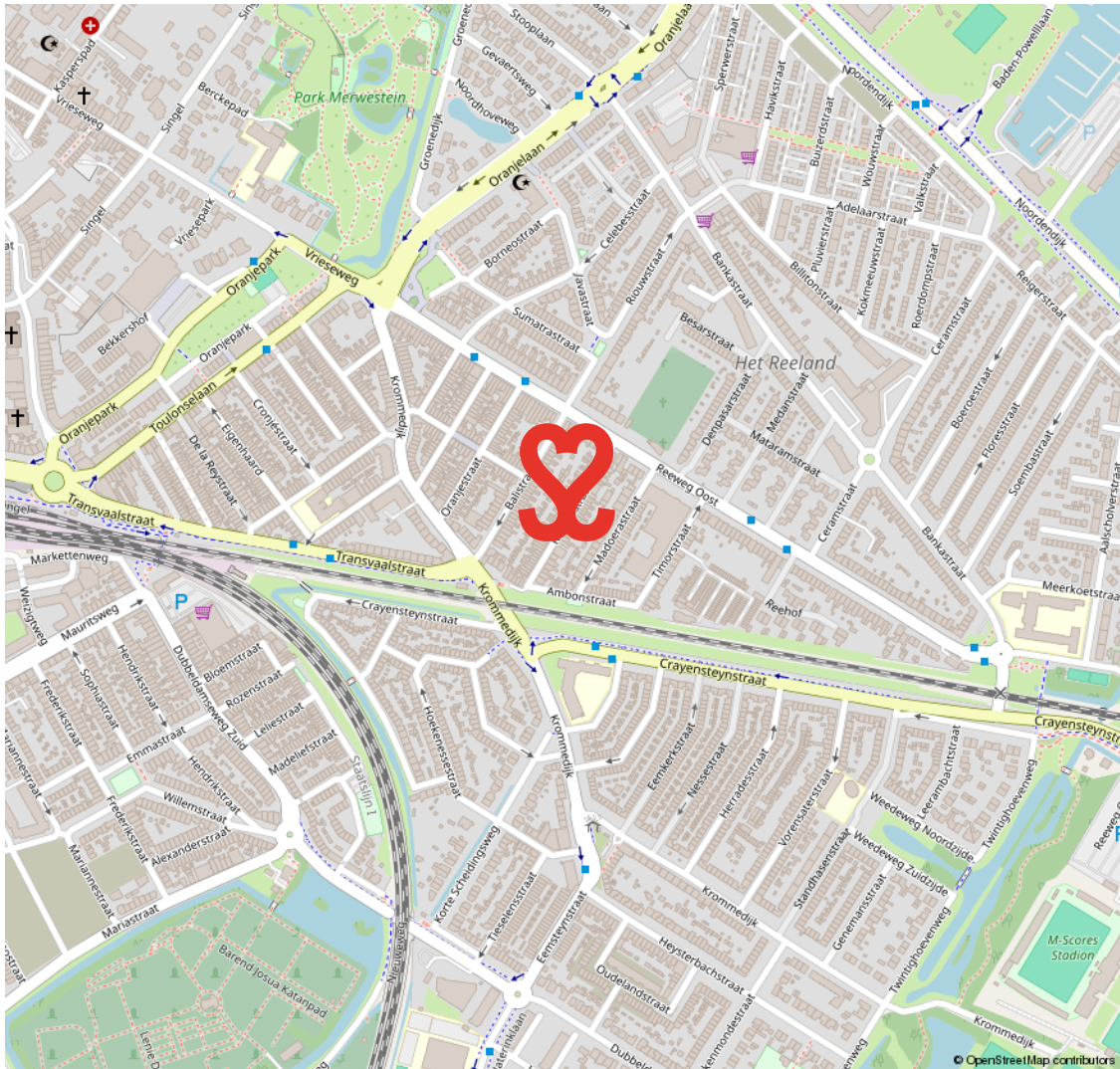


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 690</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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



INDISCHE BUURT

KARAKTERVOL EN CENTRAAL WONEN

De Indische buurt maakt deel uit van de wijk Het Reeland. De wijk is opgebouwd eind negentiende eeuw, begin twintigste eeuw en heeft een gevarieerd woningaanbod. Een geliefde woonwijk vanwege de karakteristieke bouwstijl en de centrale ligging nabij het centrum en het NS-station.

Daarbij is de wijk goed van buitenaf bereikbaar via de randweg N3. Aan de Reeweg Oost tref je leuke buurtwinkels voor de dagelijkse levensbehoeften. Ook heeft deze wijk middelbaar onderwijs te bieden aan het Halmaheiraplein en zijn er sportvelden te vinden.

RUIM AANBOD VAN VOORZIENINGEN IN DE BUURT



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 TROUWEL

