



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**

# TE KOOP

**WOLBRANDSSTRAAT 33  
3312 PV DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trosselletjes

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

Modern, hip en fris jaren'30 appartement (benedenwoning) met een heerlijke tuin en twee slaapkamers, gesitueerd op een geliefde locatie in 't Land van Valk.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

48 m<sup>2</sup>

### INHOUD

186 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1930

### TUIN

achtertuin

### PARKEREN

openbaar parkeren

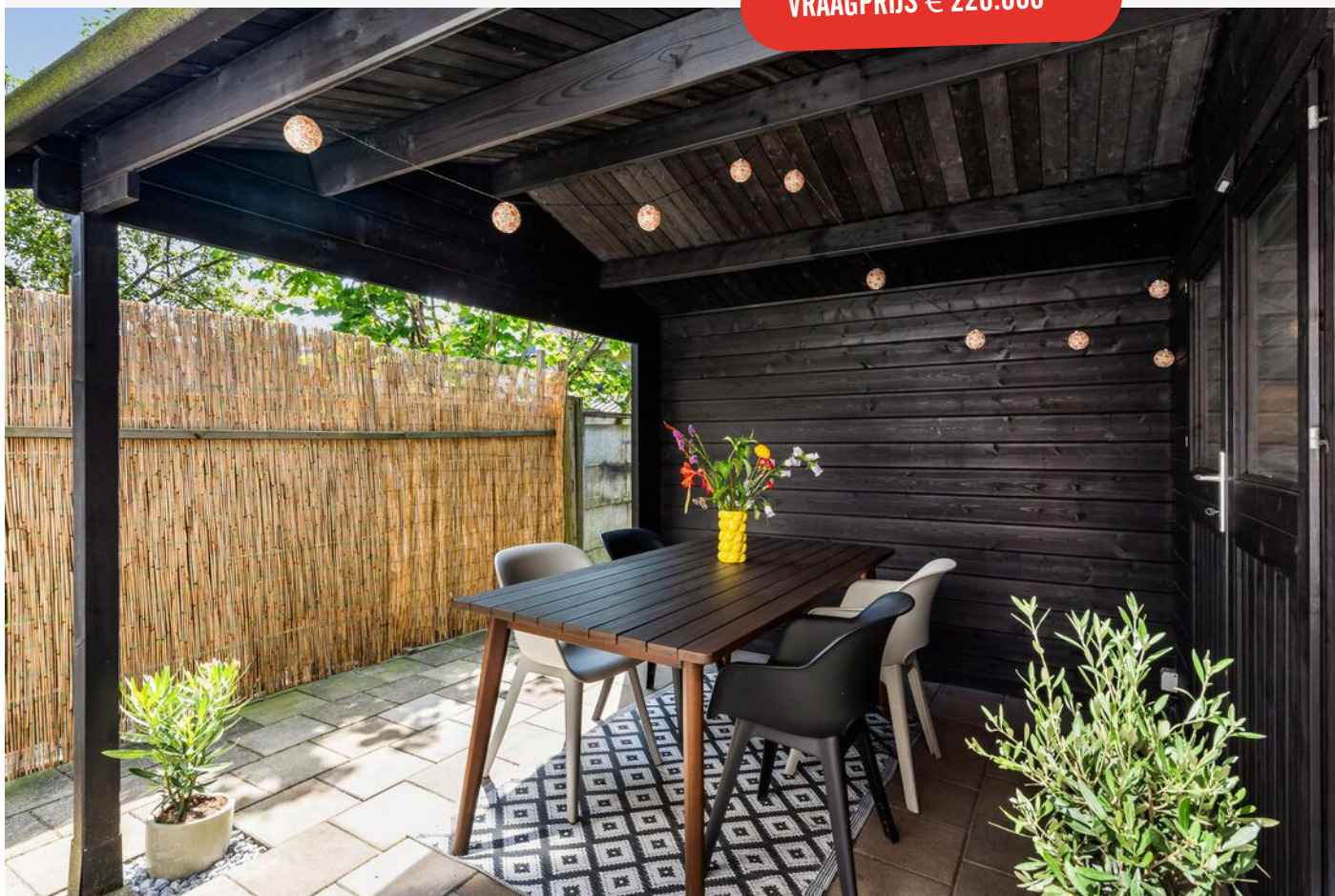
### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 220.000



WOLBRANDSSTRAAT 33, DORDRECHT

# CHARMANTE BENEDENWONING MÉT TUIN IN HET GELIEFDE LAND VAN VALK

- sfeervolle woonkamer gesitueerd aan de achterzijde (tuinzijde);
- nette, gesloten keuken v.v. inbouwapparatuur;
- ruime slaapkamer op de begane grond;
- complete badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel;
- extra slaap-/werkkamer op de eerste verdieping;
- zonnige tuin met gezellige overkapping, houten berging en achterom;
- fijne ligging in het Reeland nabij scholen, het NS-station, centrum en uitvalswegen richting de A15 en A16;
- woonoppervlak 48 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 186 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1930.

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en trapkast met de opstelplaats van de wasmachine.

Sfeervolle woonkamer gesitueerd aan de achterzijde.

Gesloten, nette keuken gesitueerd aan de achterzijde voorzien van oven, 4-pitsgasfornuis, losse koelkast en cv-kast (Nefit, 2024). In de keuken bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

Nette badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel.

Ruime slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde.

Eerste verdieping:

Slaap-/werkkamer voorzien van vaste kast.

Tuin/berging:

Heerlijke achtertuin, gesitueerd op het westen, voorzien van een vrijstaande houten berging en achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing behoudens het glas-in-lood welke voorzien zijn van voorzetramen.

Energielabel: D (voor plaatsing spouwmuurisolatie én nieuwe cv-installatie).

Bouwjaar: 1930.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 100,00 per maand.

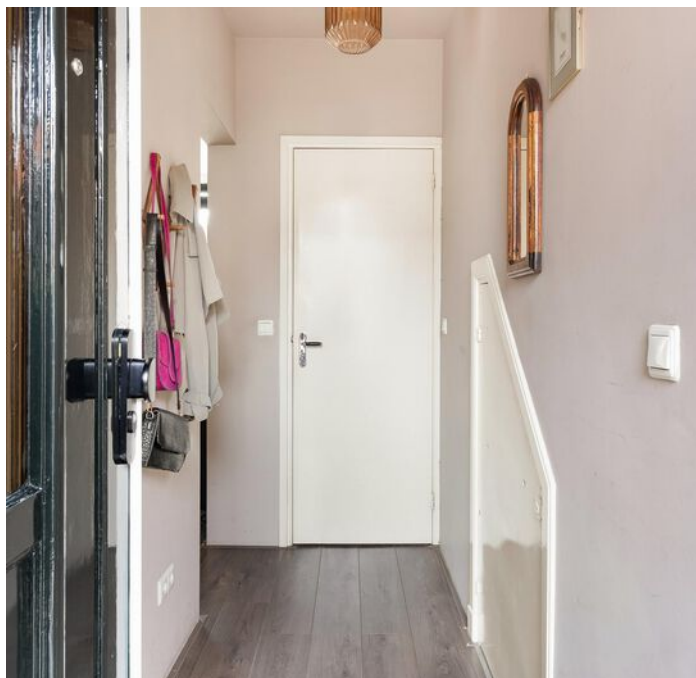
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8884, A-7.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- heerlijk thuiskomen!
- living met strakke afwerkingen;
- gesloten keuken v.v. inbouwapparatuur;
- nette badkamer op de begane grond;
- twee (slaap)kamers;
- sfeervolle en gezellige achtertuin;
- perfect gelegen nabij het historisch centrum, NS-station en uitvalswegen.



Melissa

## Melissa vertelt...

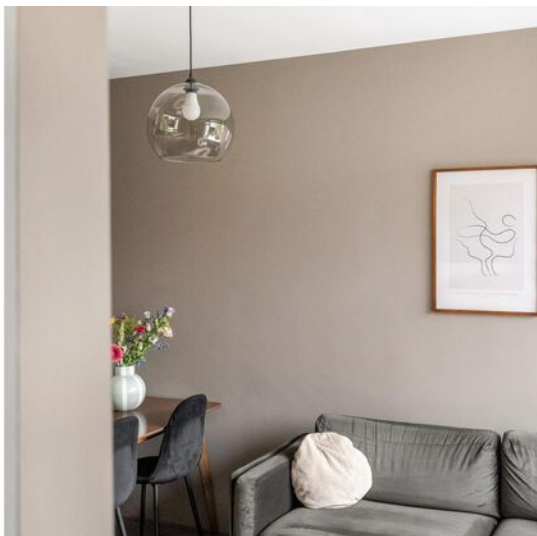
Hoi! Ik ben Melissa, één van die vakidioten. Leuk huis hè! Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over. Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**WAT EEN SFEER!**







**GESLOTEN KEUKEN**









**NETTE BADKAMER,  
RUIME SLAAPKAMER  
EN EXTRA SLAAP-/  
WERKKAMER**



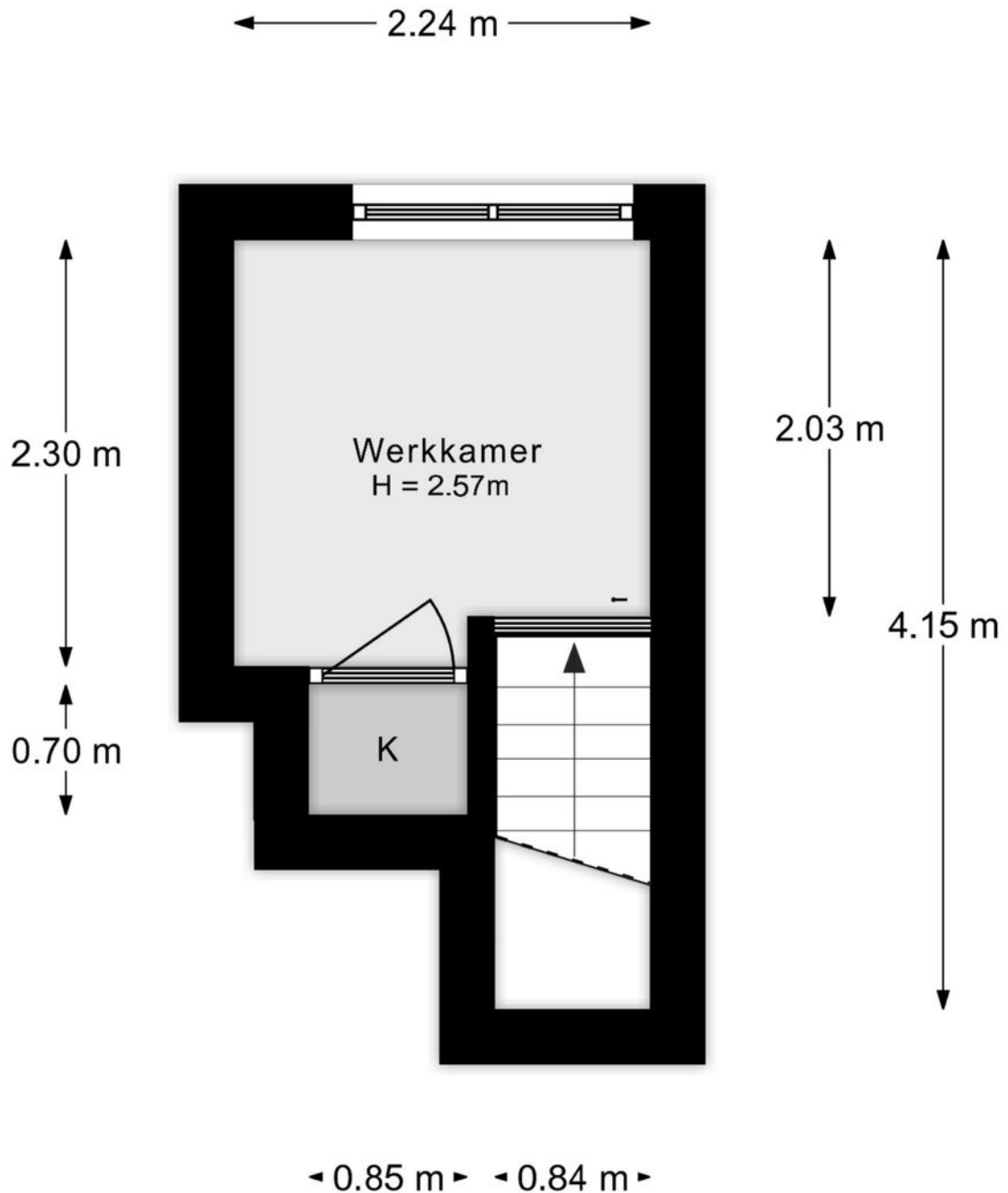


# BEGANE GROND



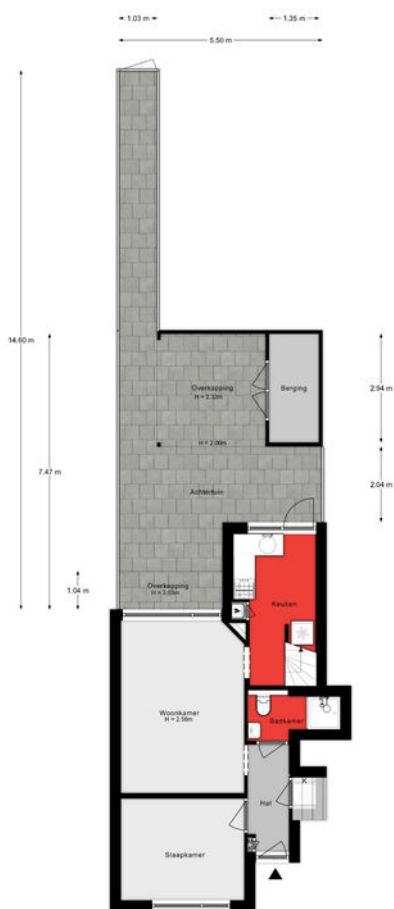
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Achtertuin 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Spiegel op slaapkamerdeur	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

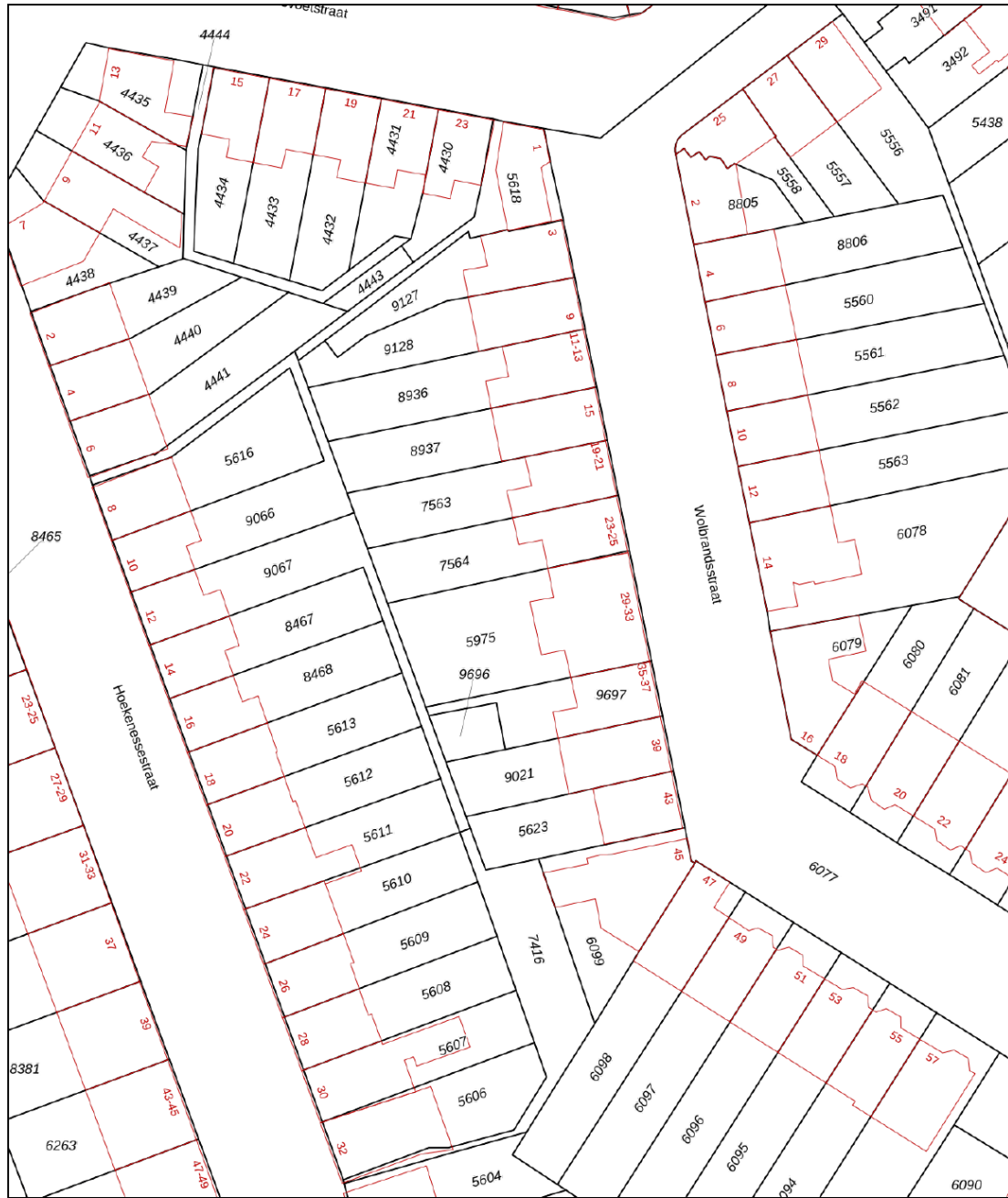
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Houten handdoekrek		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Losse priklichten		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

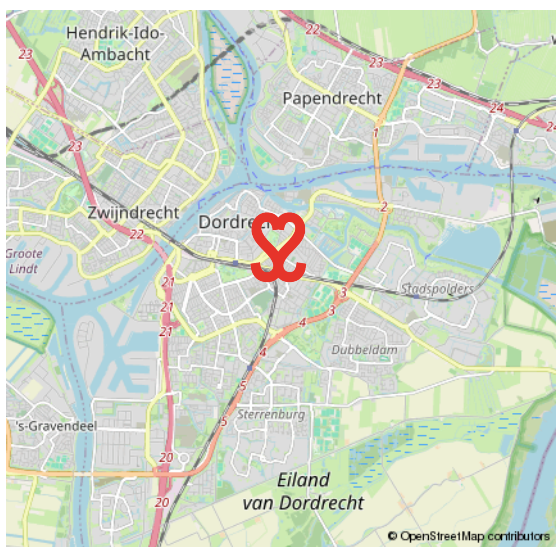
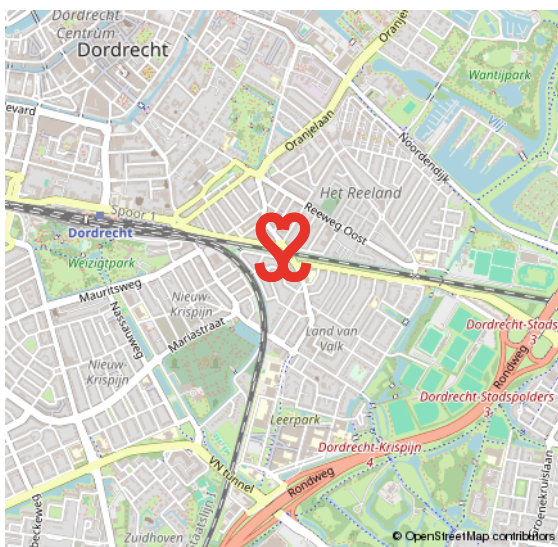
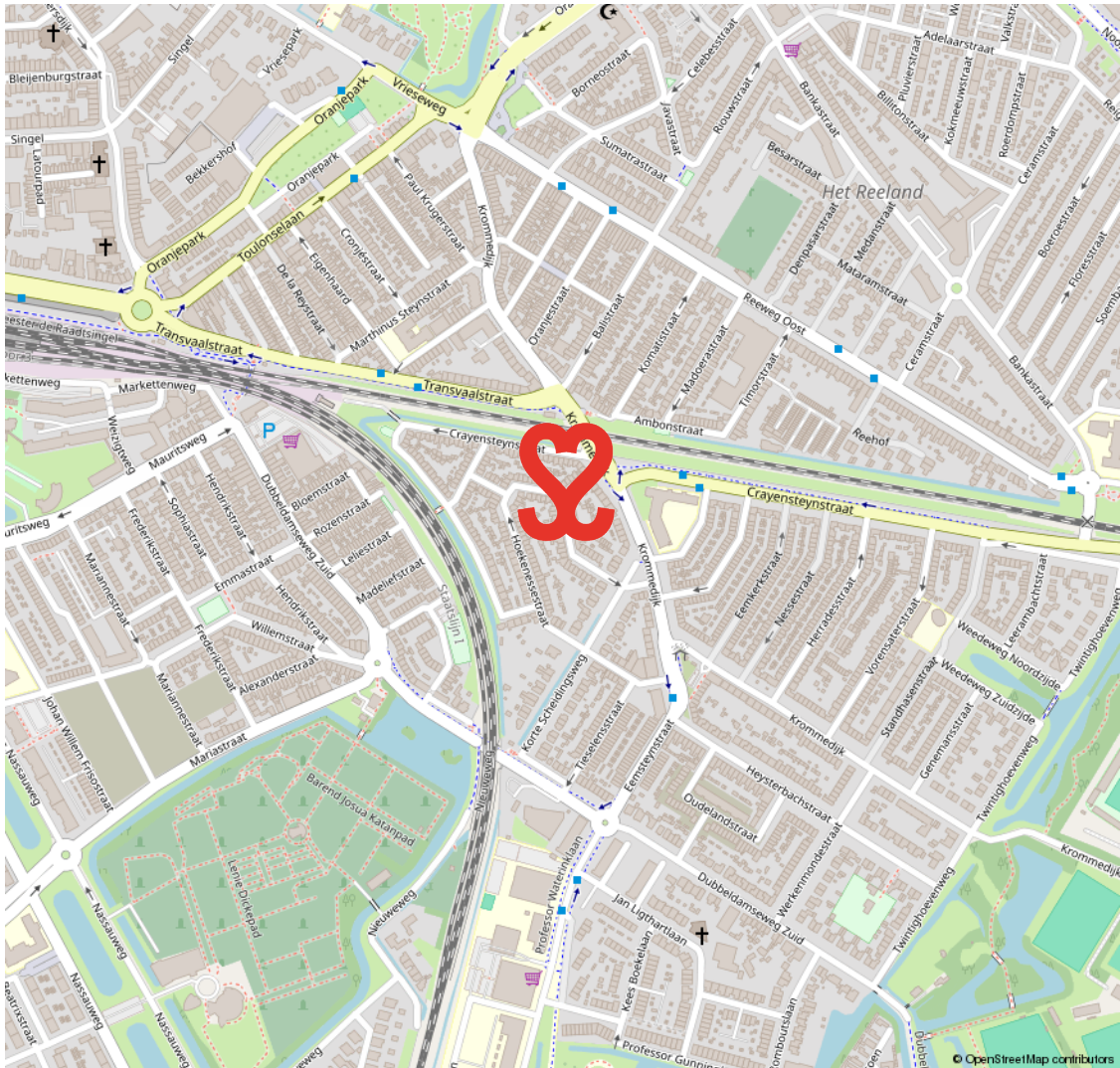
Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie K  
 Perceel 5975



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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



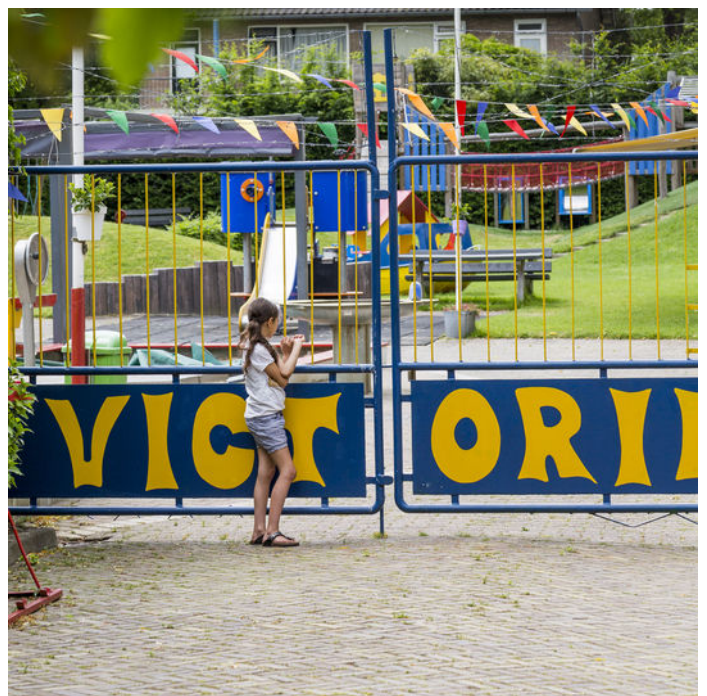
# LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en 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 het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN  
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 (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://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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

