



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BANKASTRAAT 237
3312 GB 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

Woonplezier met karakter! Deze sfeervolle jaren '30 woning met bijzonder diepe(!) tuin, kelder én dakterras biedt alles wat je zoekt en ligt op een centrale toplocatie.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

jaren '30 tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

96 m²

PERCEELOPPERVLAKE

235 m²

INHOUD

370 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

diepe achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, deels dakisolatie

VRAAGPRIJS € 459.000 K.K.



BANKASTRAAT 237, DORDRECHT

JAREN '30 WONING MET EEN MACHTIGE ACHTERTUIN, DICHTBIJ HET CENTRUM

.....

- sfeervol wonen aan een gewilde, groene straat op korte afstand van de binnenstad;
- fantastische achtertuin van ruim 25 meter diep met vlonderterras, groenborders en houten berging;
- goede isolatievoorzieningen zoals spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en 3 zonnepanelen;
- ruime en lichte doorzon woonkamer met erker, massief eiken vloer en openslaande deuren naar de tuin;
- keuken in de uitbouw aan de achterzijde van de woning;
- kelder met toiletruimte en bergruimte, waterdicht gemaakt (garantie t/m 2028);
- vier slaapkamers en een complete badkamer verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- superleuke, groene woonomgeving op loopafstand van buurtwinkels, scholen, het Merwesteinpark en sportpark Reeweg;
- voorts centraal gelegen ten opzicht van het NS-station, stadscentrum en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 96 m². Bruto inhoud 370 m³;
- bouwjaar 1938. Eigen grond 235 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met originele tegelvloer en tegellambrisering, meterkast met moderne groepenkast/
glasvezelaansluiting en trapopgang naar de 1e verdieping.
Doorzonwoonkamer met erker aan de voorzijde, glad gestuukte wanden/plafonds, convectorput en massief eiken vloer. Aan de achterzijde zijn er openslaande deuren naar het vlonderterras.
Open keuken in de uitbouw met 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven en

koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken toegang tot terras en kelder.

De praktische kelder (waterdicht en sta niveau) met bergruimte en moderne toiletruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot het dakterras, kijkend over het binnenterrein en gelegen op de zon (zuidwesten).

Grote slaapkamer aan de voorzijde met erker, strakke afwerkingen en laminaatvloer.

Tweede slaapkamer aan de achterzijde met eveneens glad stucwerk.

Ruime badkamer in het midden van de woning voorzien van inloepdouche, ligbad, wandcloset, breed wastafelmeubel met dubbele kraan, elektrische vloerverwarming en inbouwspots.

Tweede verdieping:

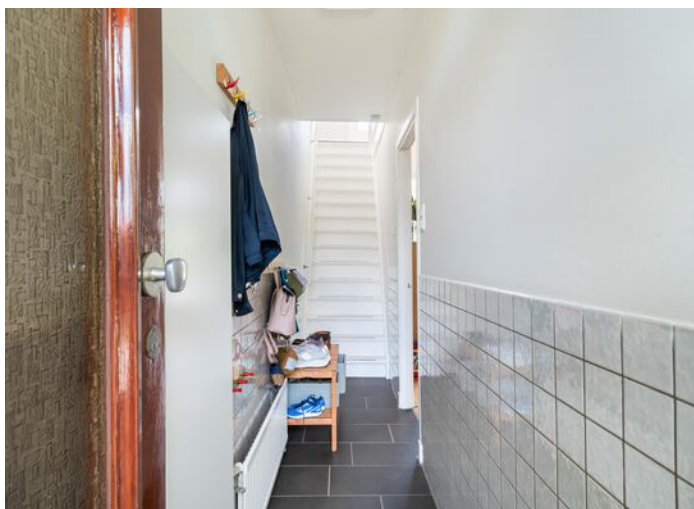
Overloop met dakkapel en elektrisch bedienbaar screen, aansluiting voor wasmachine en opstelplaats cv-ketel (Remeha Tzerra, 2017).

Slaapkamer aan de voorzijde, v.v. (kunststof) dakkapel.

Slaapkamer achterzijde met dakkapel v.v. een elektrisch screen. Beide kamers voorzien van glasvliesbehang en laminaat.

Tuin/berging:

Wat een buitenkans! De achtertuin van ruim 25 meter diep heeft verhoogd vlonderterras aan de woning, lager gelegen betegeld gedeelte, groene borders en een overkapt stuk voor bergruimte en met 3 zonnepanelen op het dak. Achterin de tuin staat een houten berging met garagedeur (niet toegankelijk met auto). Er is een zijpoort aanwezig. Ook is er een groen aangelegde voortuin.



Algemeen:

Vloerafwerking: massief eiken vloer in de woonkamer, laminaat op de verdiepingen.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: voornamelijk houten en deels ook kunststof kozijnen met dubbel glas, deels HR++ beglazing.

Energielabel: C.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1654.

Verwarming en warm water: cv-ketel Remeha Tzerra HR uit 2017 (eigendom).

VOORTUIN, ENTREE EN WOONKAMER

Isolatie: spouwmuurisolatie met certificaat, vloerisolatie (2017), dubbel glas/HR++ glas, deels dakisolatie. Buitenschilderwerk: bijgewerkt in voorjaar 2024.

Zonnepanelen: 3 stuks, los geplaatst (met stekker).

Fundering: houten palen met betonoplangers, funderingsonderzoek (Wareco 2002) met handhavingstermijn >25 jaar.

Extra weetjes: paneeldeuren aanwezig, erker aan de voorzijde op de begane grond en 1e verdieping en recht van overpad in de achtertuin (wordt in basis geen gebruik van gemaakt).

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Oplevering: in overleg.



Jeroen legt uit

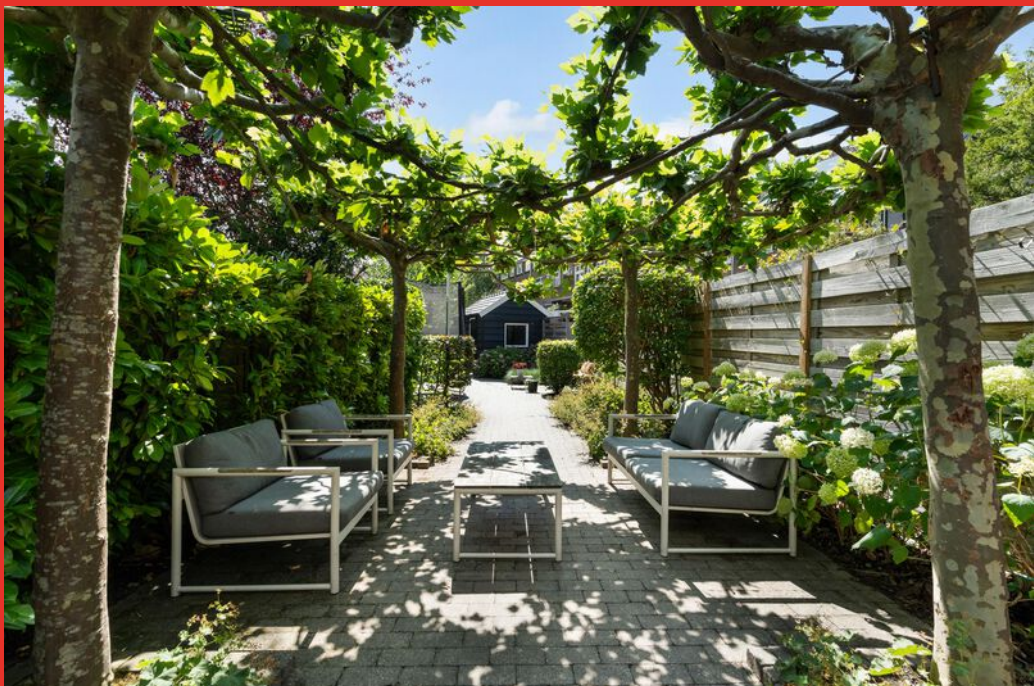
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

















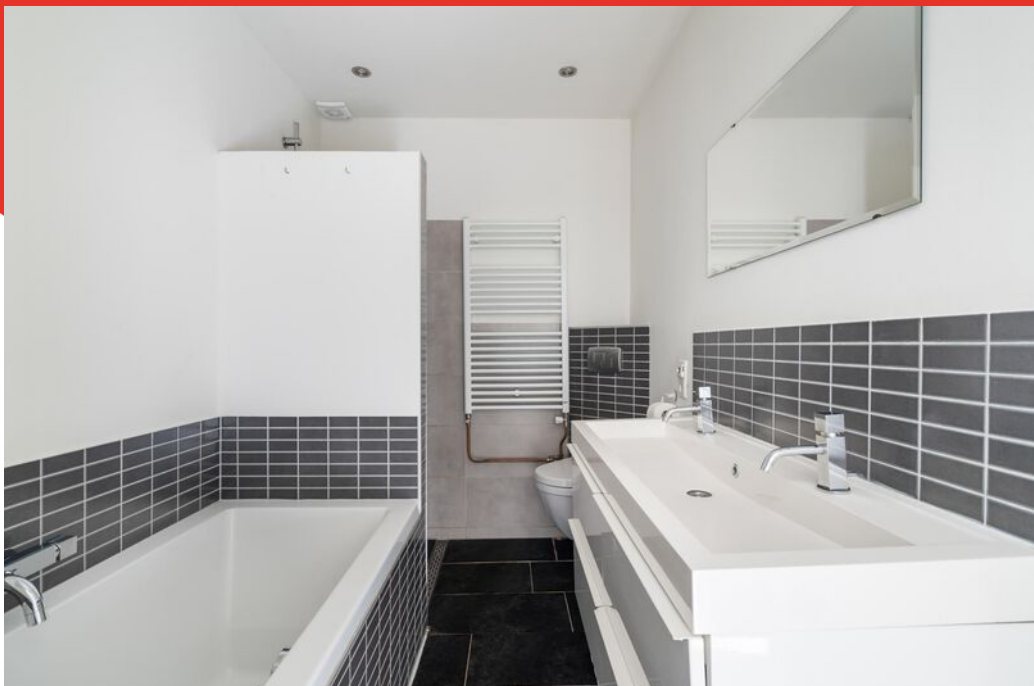




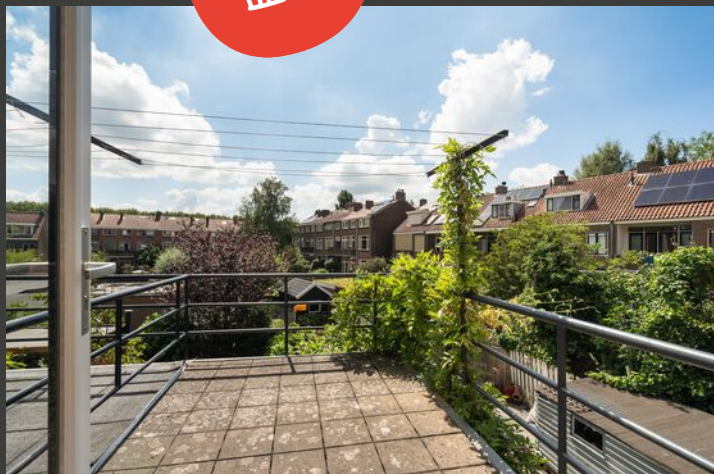




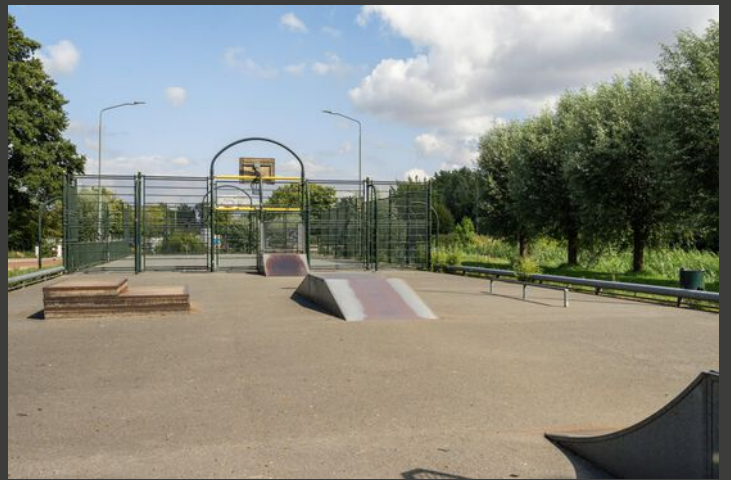




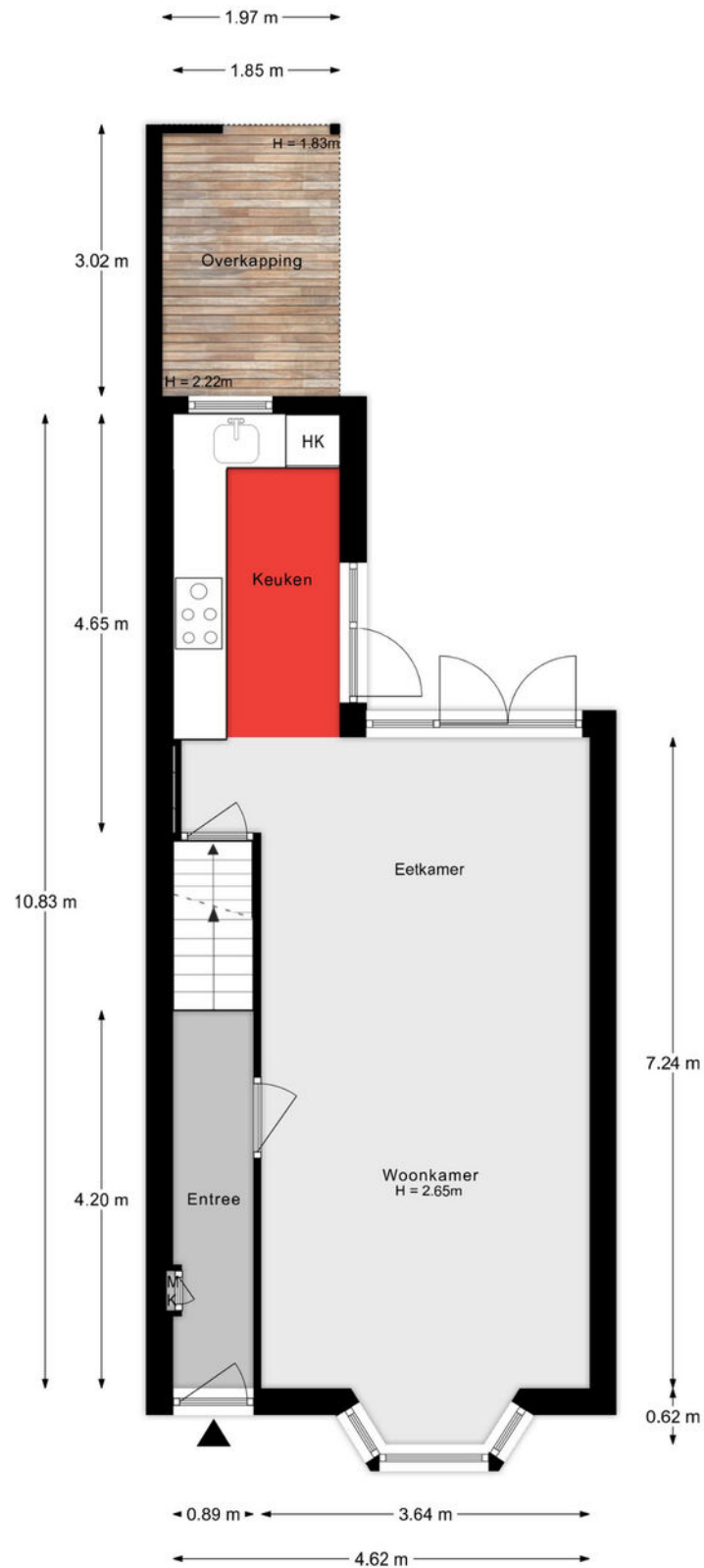






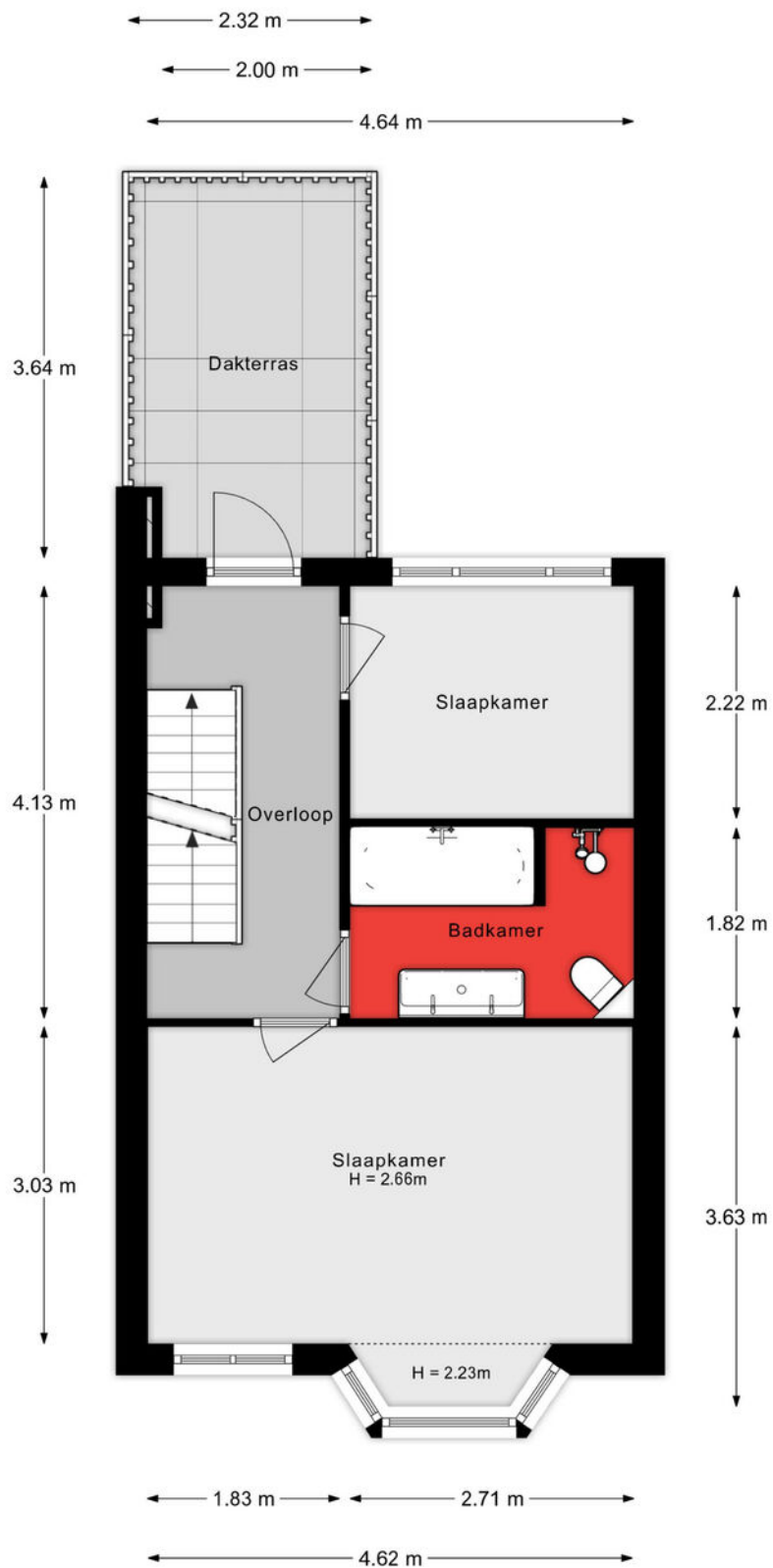


Begane grond



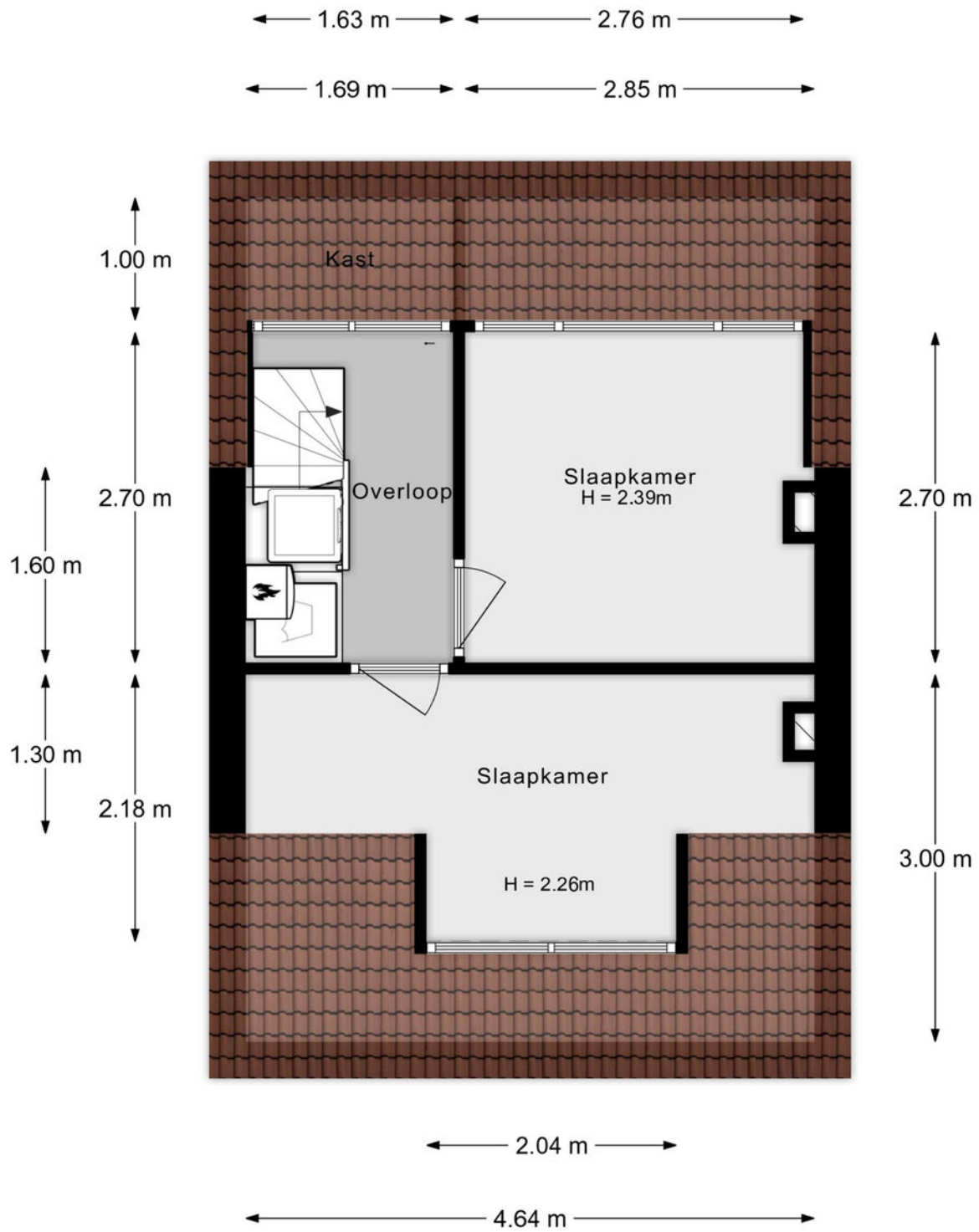
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



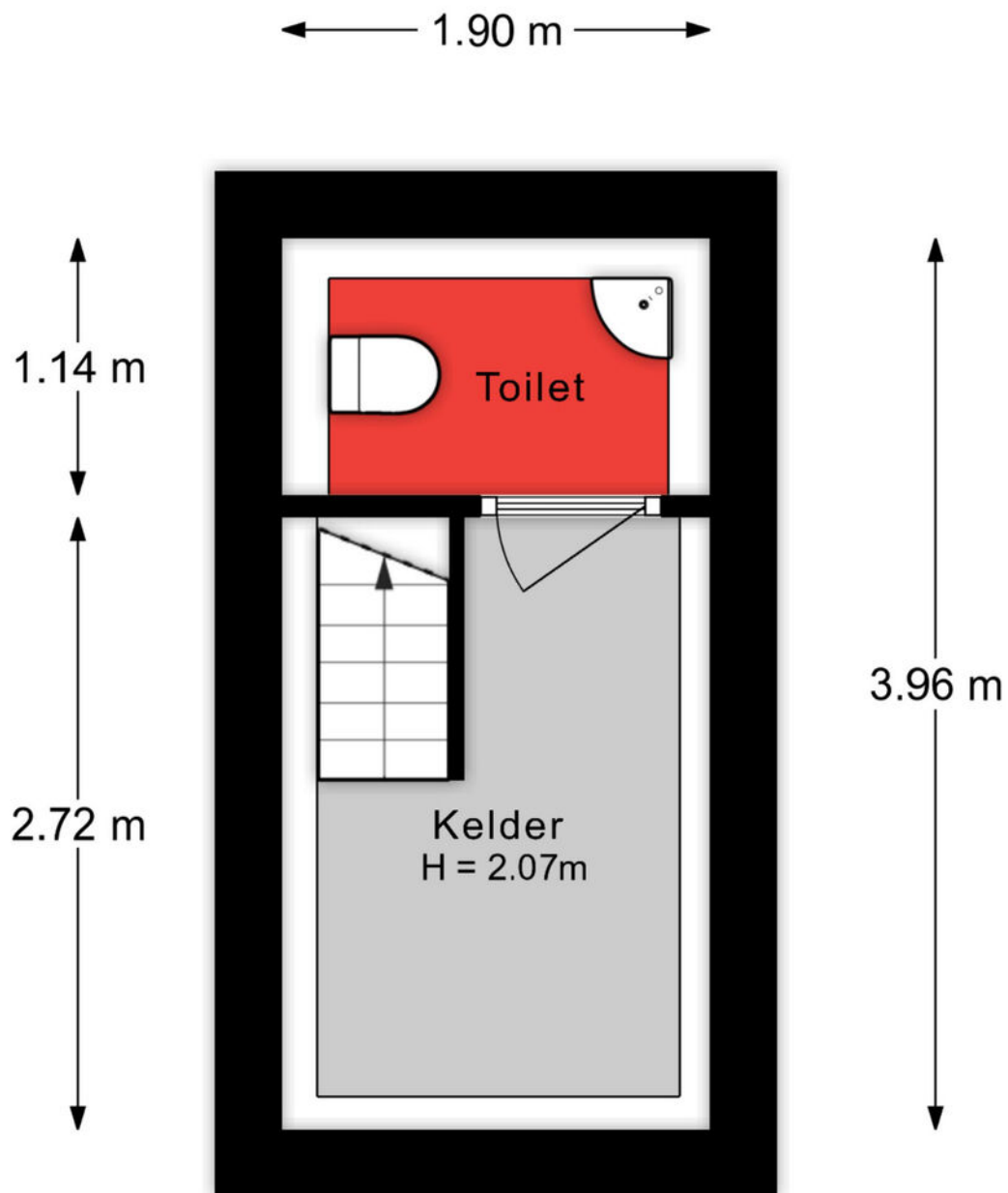
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kastenwand in slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Screens X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Zonnepanelen X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - geiser X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

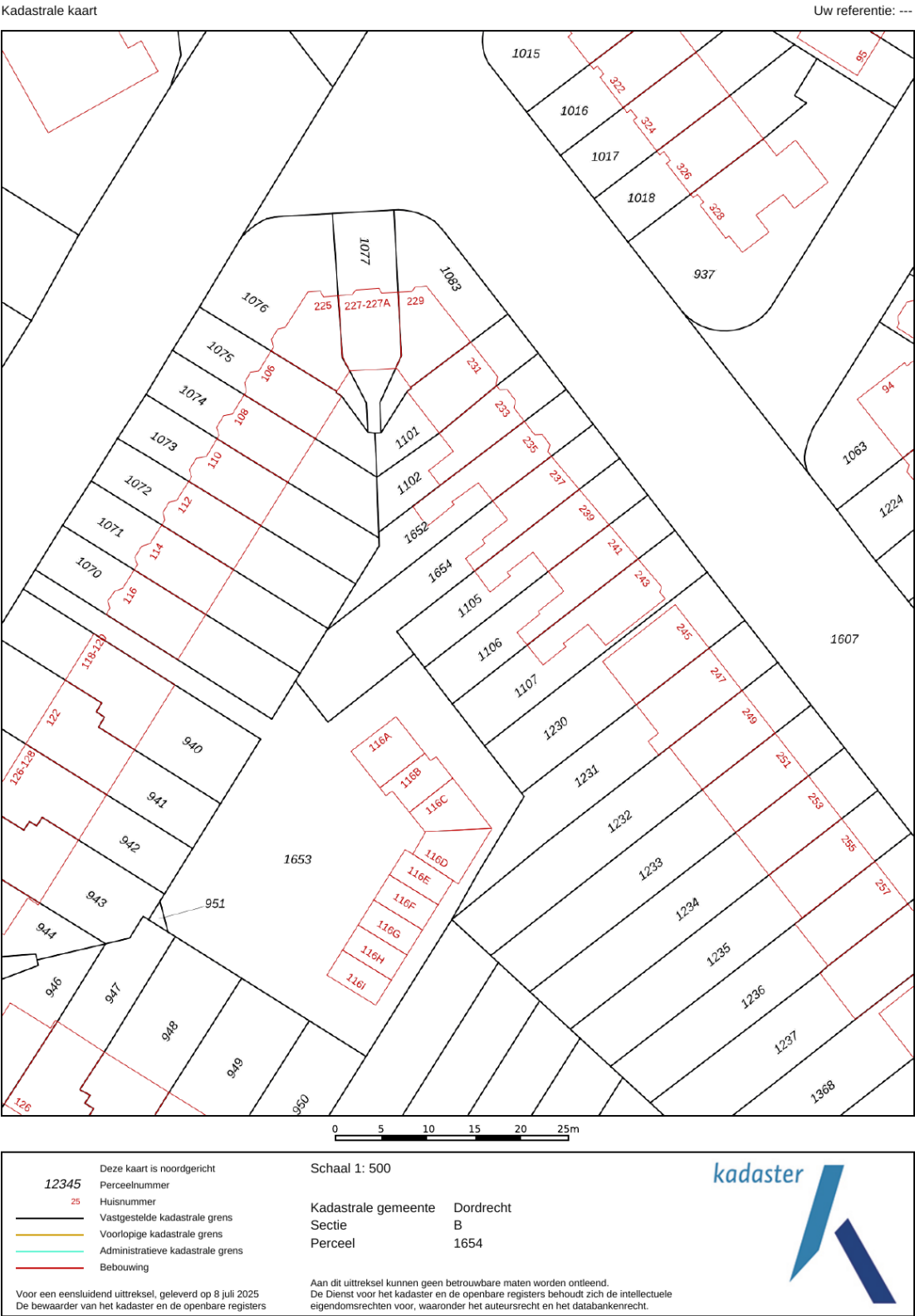
- (sier)hek

X

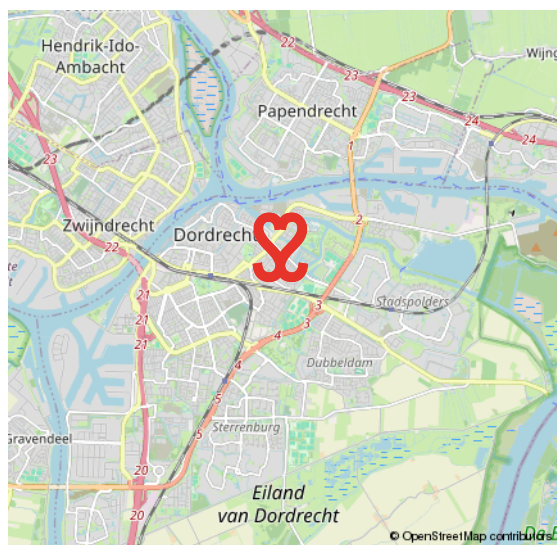
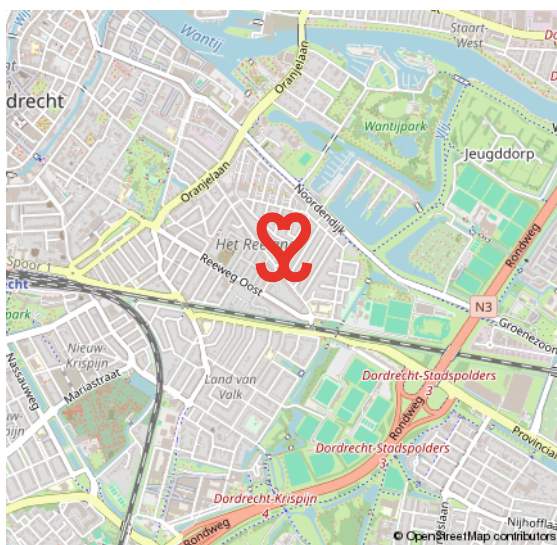
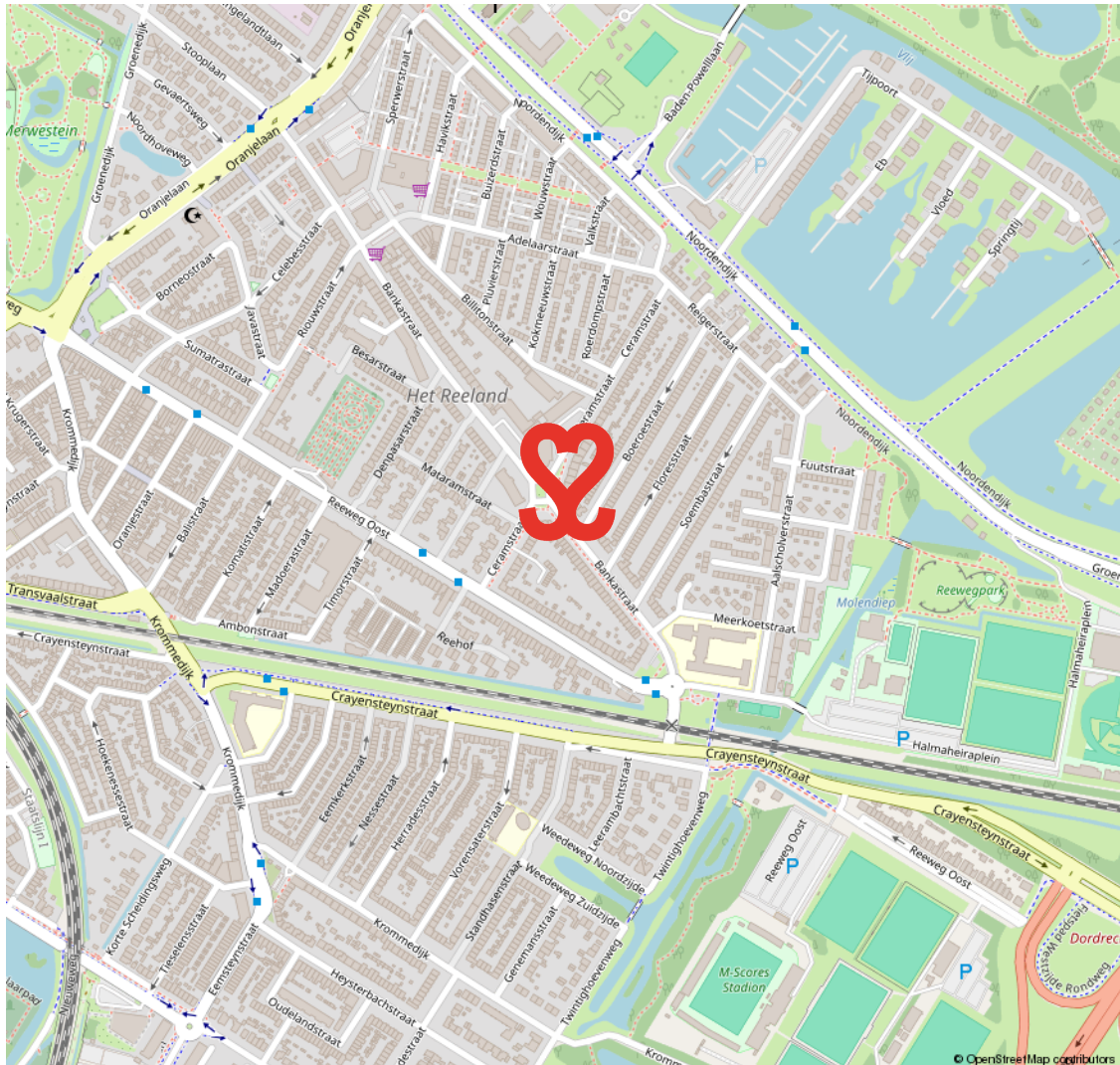
- Trampoline 250 cm

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



HET REELAND / VOGELBUURT

VLAKBIJ HET CENTRUM EN NS-STATION

De Vogelbuurt vormt samen met de Indische buurt min of meer één buurt. Deze buurten liggen tussen de Noordendijk en de Krommedijk. De Vogelbuurt is opgebouwd in de jaren vijftig van de vorige eeuw en bestaat

met name uit portiekwoningen.

Buurtwinkels vind je aan het Vogelplein en de Reeweg Oost. Het centrum en het NS-station zijn binnen handbereik. En ook gelegen direct nabij de randweg N3.

**BUURTWINKELS,
CENTRALE LIGGING**



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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUW

