



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**JAN VETHKADE 22
3314 EJ 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. 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

Sfeervolle en goed onderhouden jaren '30 woning met drie ruime slaapkamers, fraaie tuin en een mooie vrije ligging aan een plantsoen en groene singel.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCELOPPERVLAKTE

144 m²

INHOUD

363 m³

BOUWJAAR

1933

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muur- en vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



JAN VETHKADE 22, DORDRECHT

HIER KOM JE THUIS!

- woonkamer met erker en schuifpui naar de achtertuin;
- moderne, half open keuken met inbouwapparatuur;
- op de eerste verdieping bevinden zich de wasruimte en twee royale slaapkamers, waarvan één met erker!
- ruime badkamer (in voormalige slaapkamer) voorzien van ligbad, douchecabine en toilet;
- royale tweede verdieping met twee dakkapellen en volop bergruimte;
- beschutte voortuin en fraai aangelegde achtertuin met ruime berging en achterom;
- onderhoudsvriendelijk dankzij de kunststof kozijnen en ramen;
- energiezuinig! Isolerende beglazing en recent voorzien van spouwmuur- en vloerisolatie (energielabel C);
- geliefde woonomgeving en centraal gelegen t.o.v. het Weizigt park, NS station, centrum en uitvalsweg;
- op loopafstand van scholen en supermarkt;
- woonoppervlak 110 m². Bruto inhoud 363 m³;
- bouwjaar 1933. Eigen grond 144 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree voorzien van meterkast (modern, 8 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), trapopgang, provisiekast en royale toiletruimte met wasbakje en kastruimte.

Sfeervolle woonkamer met erker aan de voorzijde en schuifpui met toegang tot de tuin aan de achterzijde.

De half open keuken is voorzien van een nette keukeninrichting in hoekopstelling met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met vlakscherm, combi-oven (ca. 2 jaar oud), koelkast met vriesvak en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

De twee slaapkamers op deze verdieping zijn beiden ruim van opzet. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een erker met ingebouwde erkerbank.

De badkamer is verplaatst naar de achterzijde (in een voormalige slaapkamer) en beschikt over een ligbad, douchecabine met extra jets, wastafelmeubel, wandkast en wandcloset

In de voormalige badkamer is een wasruimte gecreëerd.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte aan de voorzijde en een bergkast aan de achterzijde met de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha 2023).

Leuke derde slaapkamer met hoge nok, bergruimte en een dakkapel aan zowel de voor als achterzijde.

De kamer is tevens voorzien van een praktisch wastafelmeubel.

JAN VETHKADE 22, DORDRECHT

MOOI PLEKJE!

.....

Tuin/berging:

Beschutte en mooi aangelegde voortuin met buitenkraan en irrigatiesysteem. De beukenhaag zorgt voor veel privacy. Niet alleen aan de voortuin is te zien dat de eigenaren liefde hebben voor de natuur. Ook de achtertuin (NO) met achterom is mooi aangelegd en voorzien van een buitenkraan en irrigatiesysteem. Vanaf het voorjaar/de zomer kan je volop genieten van o.a. de appelboom, vlierbessen- en vlinderstruik, prachtige witte anemonen en de blauwe regens langs de pergola. Op één van de twee terrassen is altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. Het terras aan de achterzijde is voorzien van een schaduwdoek. De ruime houten berging beschikt over elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie eiken lamelparketvloer (2017) op de woonverdieping. Beide slaapverdiepingen zijn voorzien van laminaat.

Buitenzonwering: screens (handmatig) bij de erker in de woonkamer. Elektrisch bedienbare zonwering schuifpui achterzijde. De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Kozijnen: kunststof kozijnen en ramen.

Gevel: in februari 2025 is het metselwerk ter plaatse van beide erkers vernieuwd en geïmpregneerd. Tevens zijn er stalen lateien geplaatst boven beide erkerkozijnen.

Isolatie: gevel-, vloer- en glisolatie.

Radiatoren: de radiatoren in de woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van slimme radiator knoppen (tado).

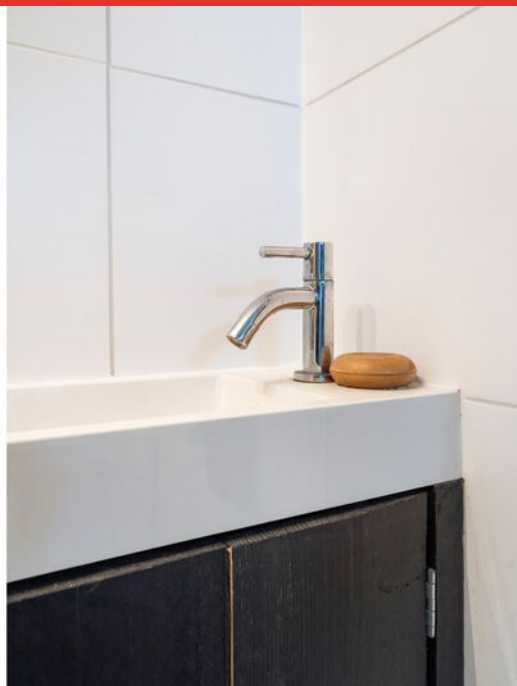
Energielabel: C.

Bouwjaar: 1933.

Grondoppervlak: 144 m² alsmede het 1/18e onverdeeld aandeel in een perceel gang (totaal groot 127 m²).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummers 6160 (woning) en 6175 (gang).

Oplevering: medio maart 2025.





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



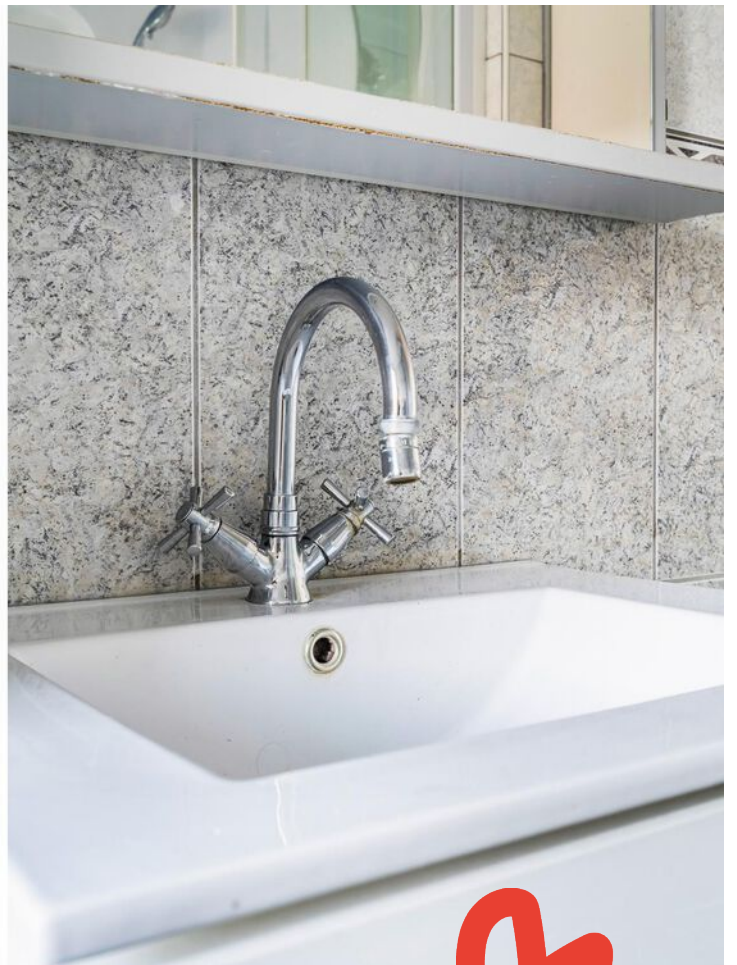


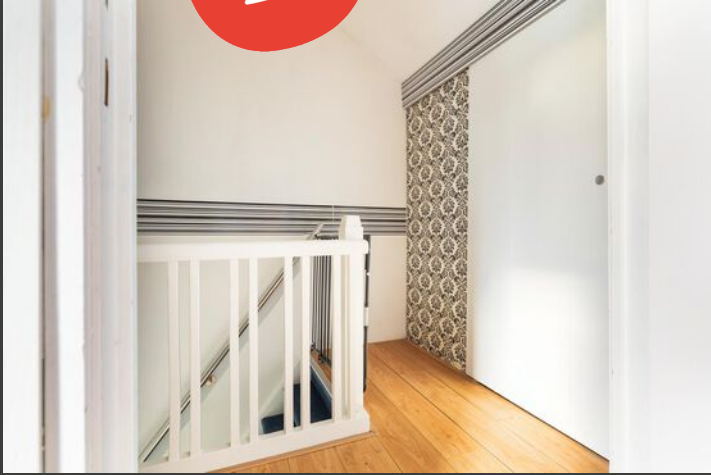










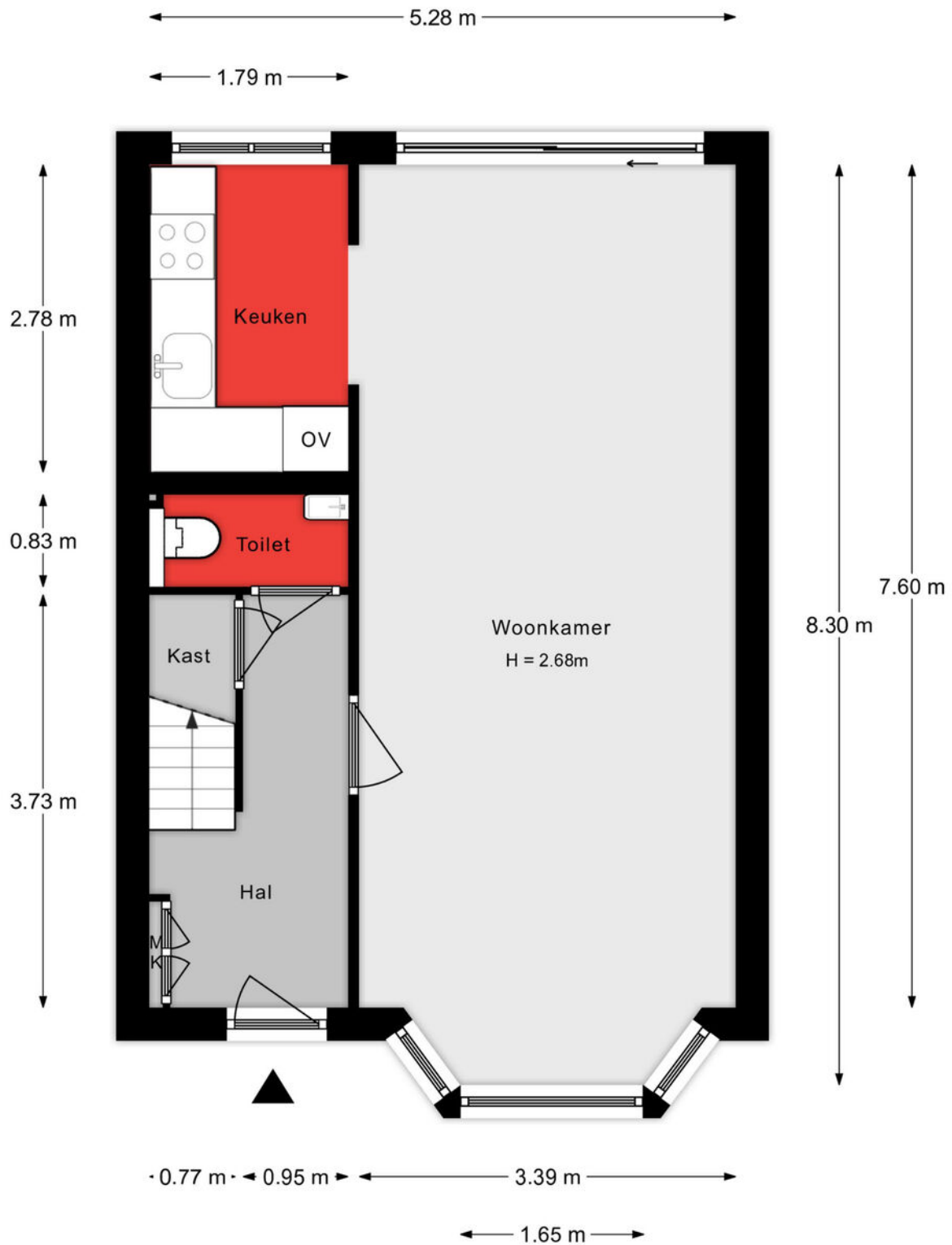






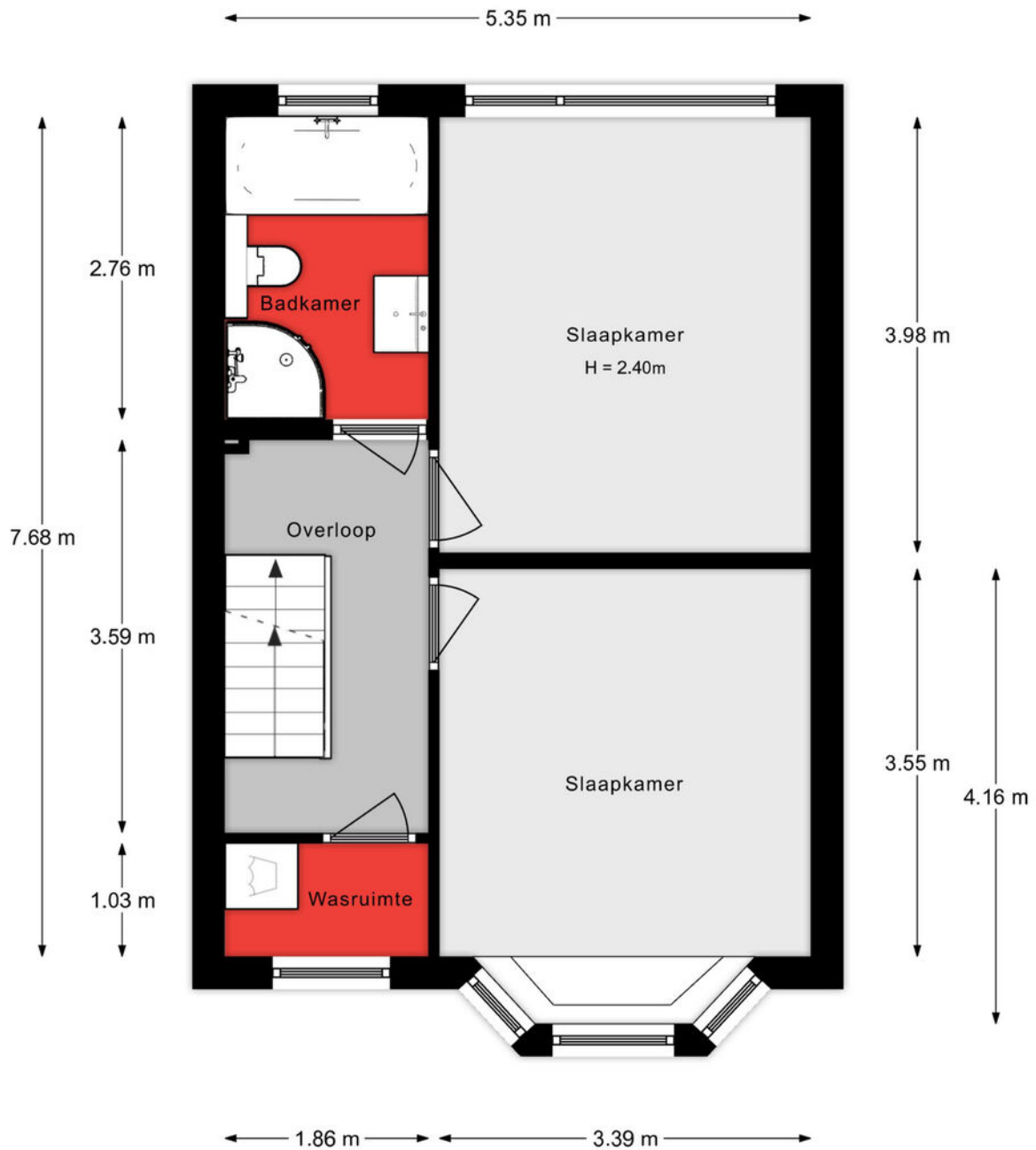


Begane grond



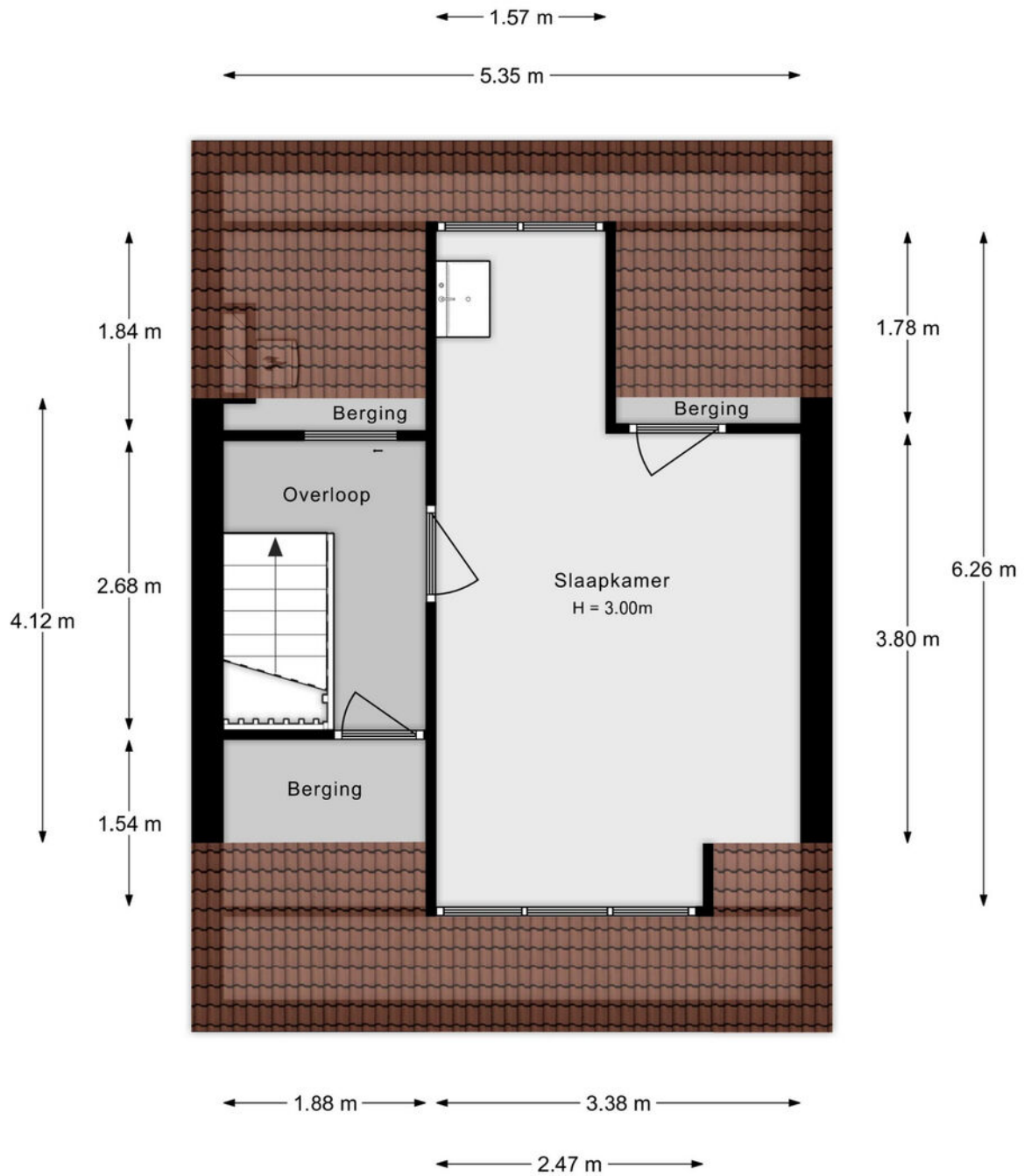
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast slaapkamer, planken woonkamer	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

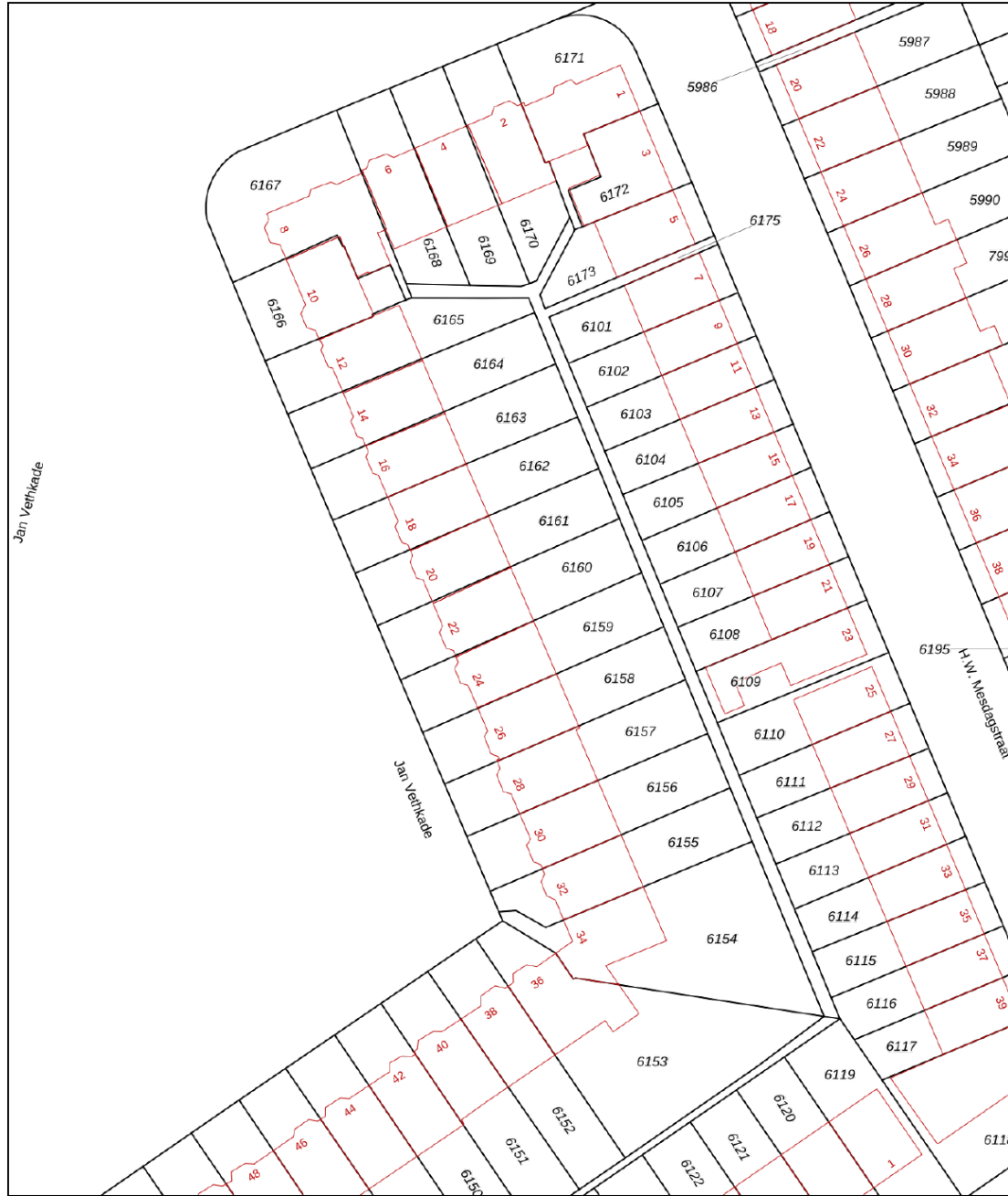
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuinkastje + moestuinbak, tuinsetje voortuin, potten		X	
Vriezer, overige kastjes (behalve stellagekast, zie boven)		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungeset + harmonica schaduw scherm, irrigatie, tuinslang, grote vierkante bloembak voor	X		
- Tuinset (tafel en 4 stoelen)			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

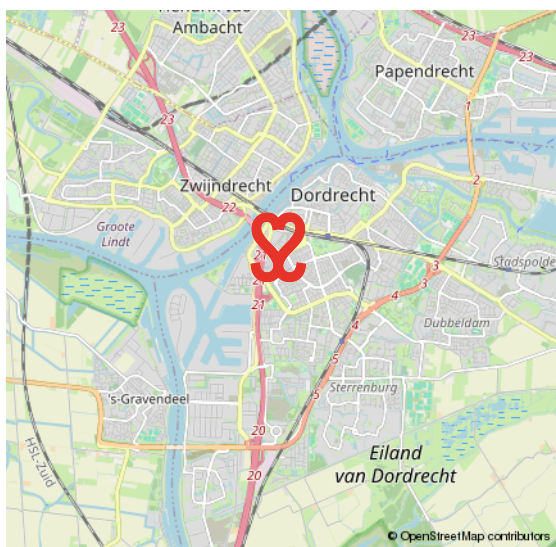
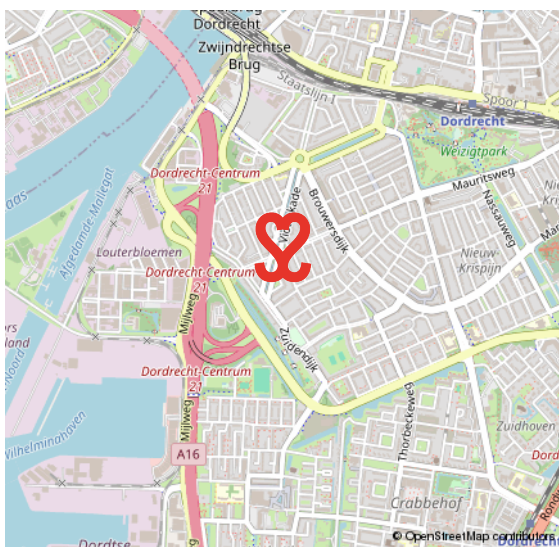
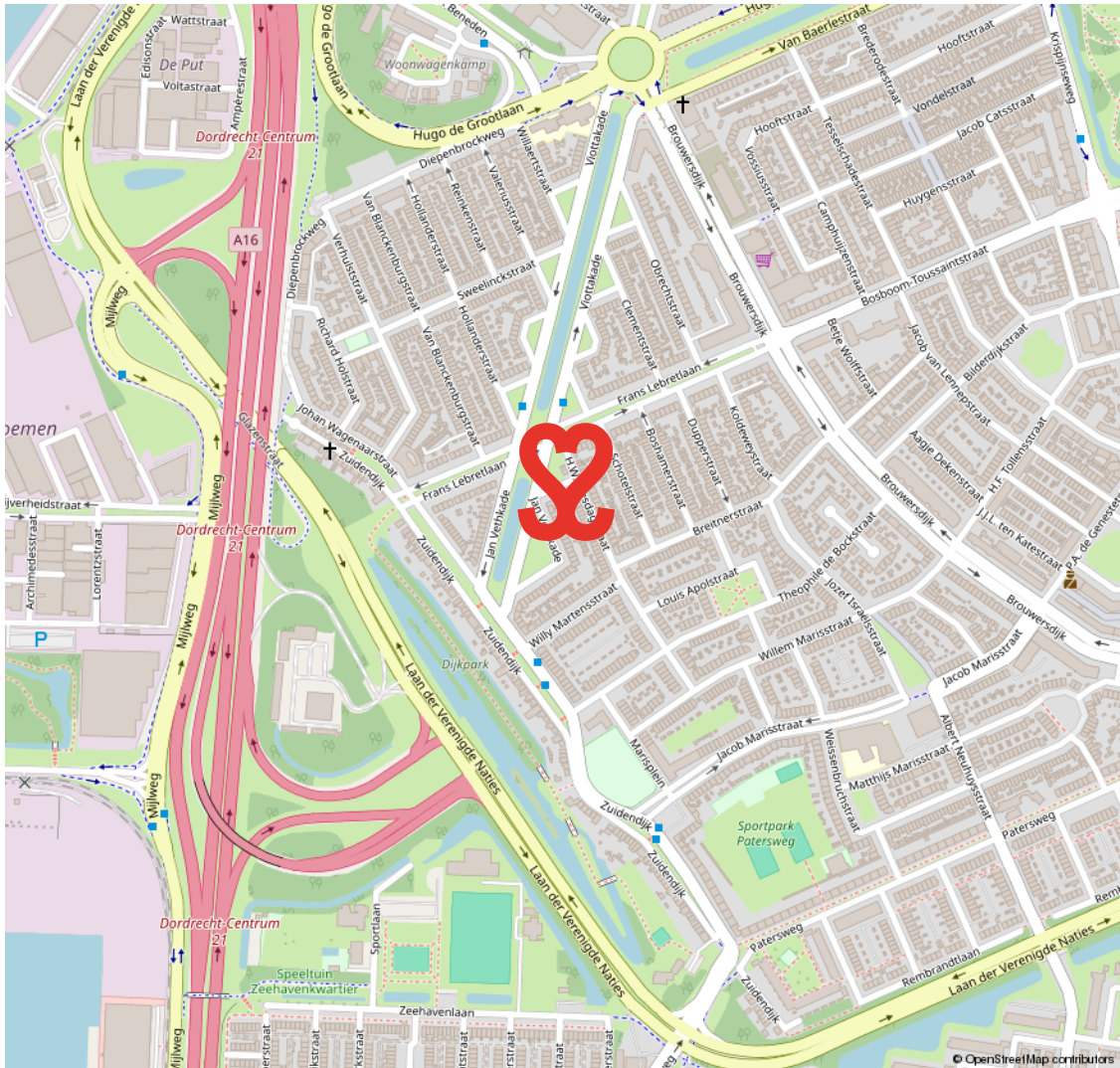


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 6160	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht		
	Huisnummer	Sectie K		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6160		
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 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



oud krispijn

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

KARAKTER & BEREIKBAAR



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.

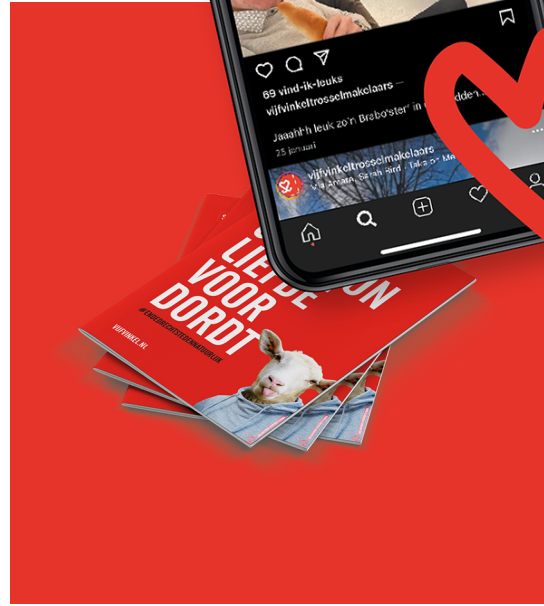
"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

