



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**RESEDA 6
3317 HP 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

Rustig wonen in de ruim opgezette en groene woonwijk Zuidhoven! Dat kan in deze heerlijke tussenwoning met vier slaapkamers én de mogelijkheid voor het kopen van een garage.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

106 m²

PERCELOPPERVLAKTE

167 m²

INHOUD

375 m³

BOUWJAAR

1963

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

vrijstaand steen (optioneel)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak- en vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



RESEDA 6, DORDRECHT

RUSTIG WONEN IN EEN VERZORGDE GEZINSWONING IN DE WIJK ZUIDHOVEN

- in de populaire en centraal gesitueerde wijk Zuidhoven gelegen tussenwoning;
- lichte doorzonkamer met open haard en deur naar de tuin;
- gesloten keuken voorzien van dubbele wandopstelling met inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met drie slaapkamers, balkon en badkamer;
- tweede verdieping met praktische voorzolder en vierde slaapkamer;
- heerlijk zonnige achtertuin (zo) met stenen berging;
- grotendeels voorzien van dubbele beglazing, dak- en vloerisolatie;
- garage op het plein aan de voorzijde (optioneel bij te kopen **);
- gezien ligging opvallend veel privacy in en om de woning;
- gelegen in de kindvriendelijke wijk Zuidhoven, nabij uitvalswegen en station Zuid;
- woonoppervlak 106 m². Bruto inhoud 375 m³;
- bouwjaar 1963. Eigen grond 169 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (5 groepen inclusief kookgroep en glasvezelaansluiting), provisiekelder en trapopgang naar de eerste verdieping. Eenvoudige toiletruimte voorzien van staand closet.

Doorzon woonkamer voorzien van open haard (thans niet in gebruik) met aan de voorzijde zicht op groen.

Dichte keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt over een nette inrichting met veel kastruimte en een inductie kookplaat en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een vaste kast.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Vanuit deze kamer is het balkon aan de voorzijde te bereiken.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde.

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine (v.v. thermostatische mengkraan) en wastafel.

Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met Velux dakraam, aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha, 2019).

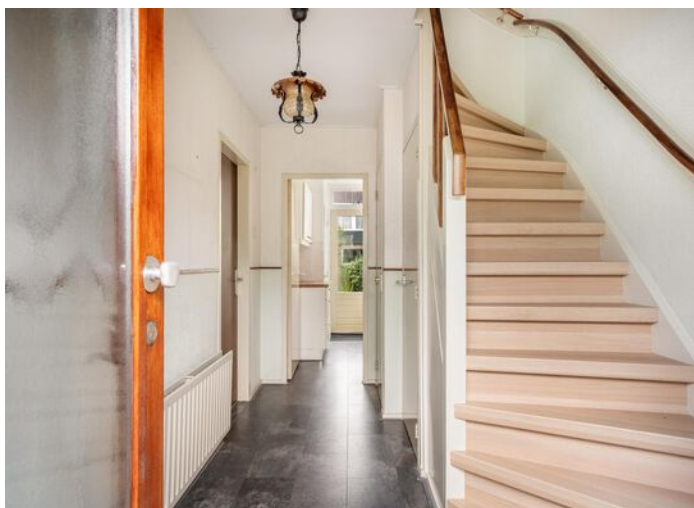
Slaapkamer 4, een ruime zolderkamer met dakkapel en berguimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:

De heerlijk, diepe voortuin is rustig gelegen aan het voetpad. De achtertuin (zuidoost) is voorzien van sierbestrating, vaste beplanting, achterom alsmede een stenen berging met elektra.

** Garage (optioneel):

Stenen garage, gelegen op het plein aan de voorzijde, voorzien van een recent vernieuwde stalen kanteldeur. Optioneel bij te kopen voor een vraagprijs van € 39.000,= kosten koper.



Algemeen:

Vloerafwerking: de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van een laminaat vloer en de tweede verdieping is voorzien van tapijt.

Wandafwerking: een combinatie van granol en behang.

Kozijnen/beglazing: vrijwel volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

Energie label: C.

HEERLIJK GROEN GELEGEN

Bouwjaar: 1963.

Asbest: hecht gebonden asbest ter plaatse van de afvoer in de kruipruimte en de riolering.

Grondoppervlak: 167 m².

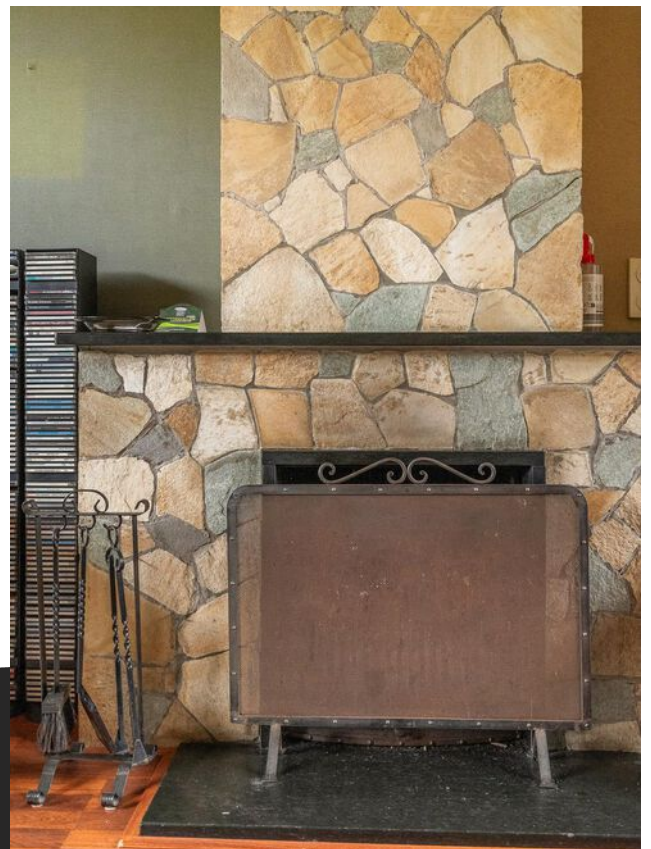
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 2671.

Oplevering: in overleg.

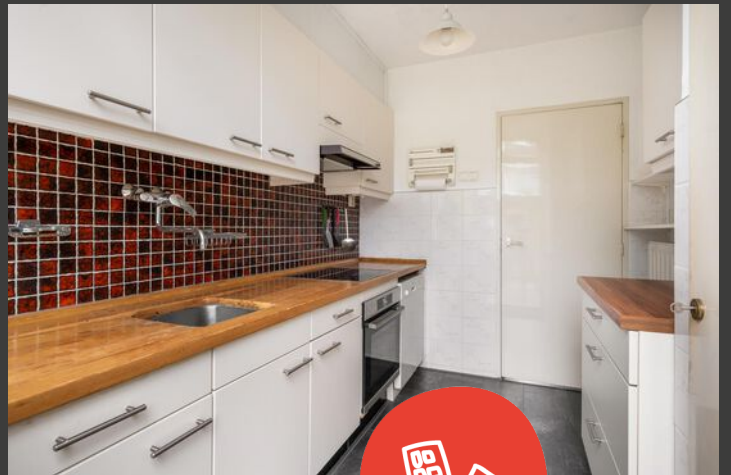


Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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















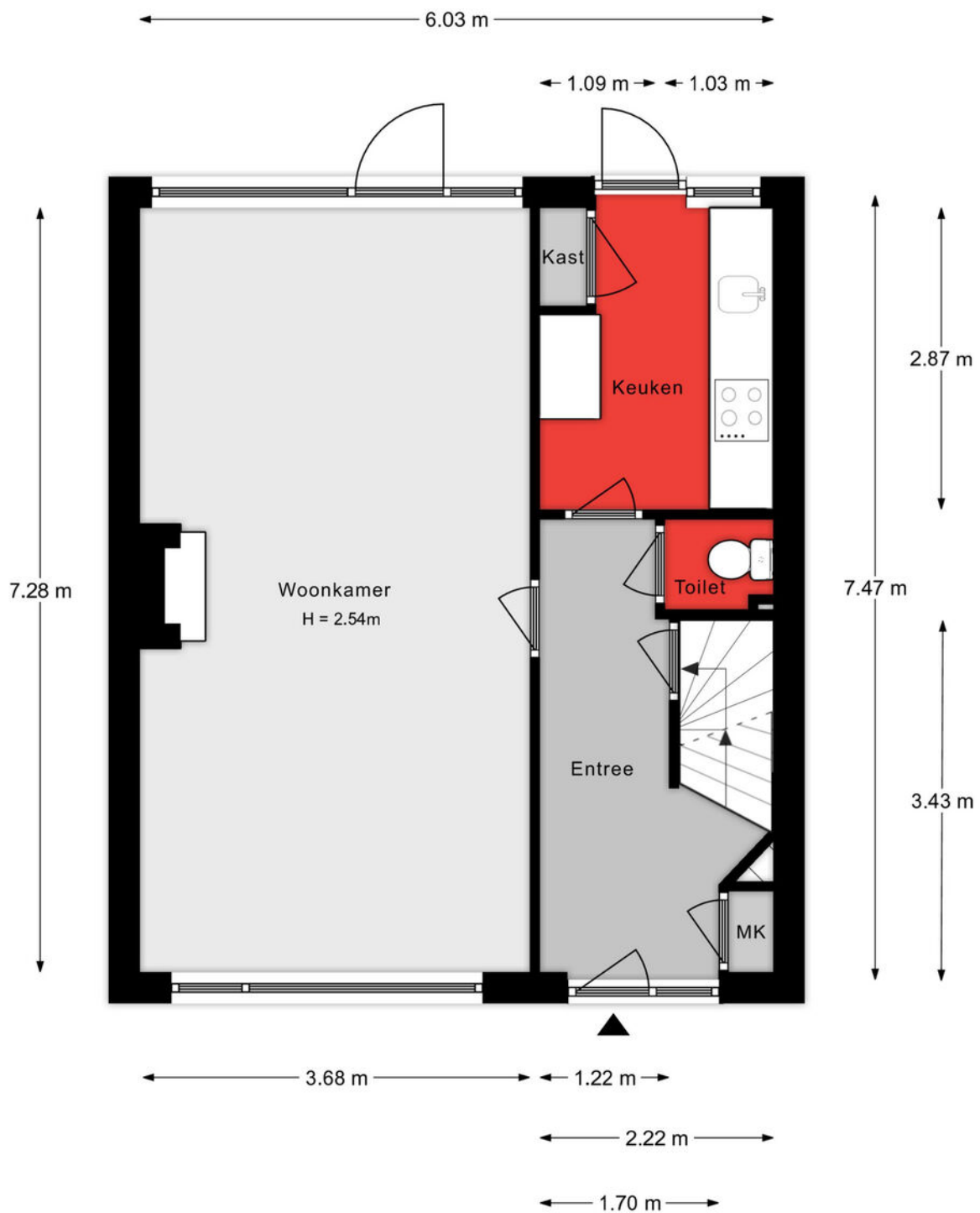






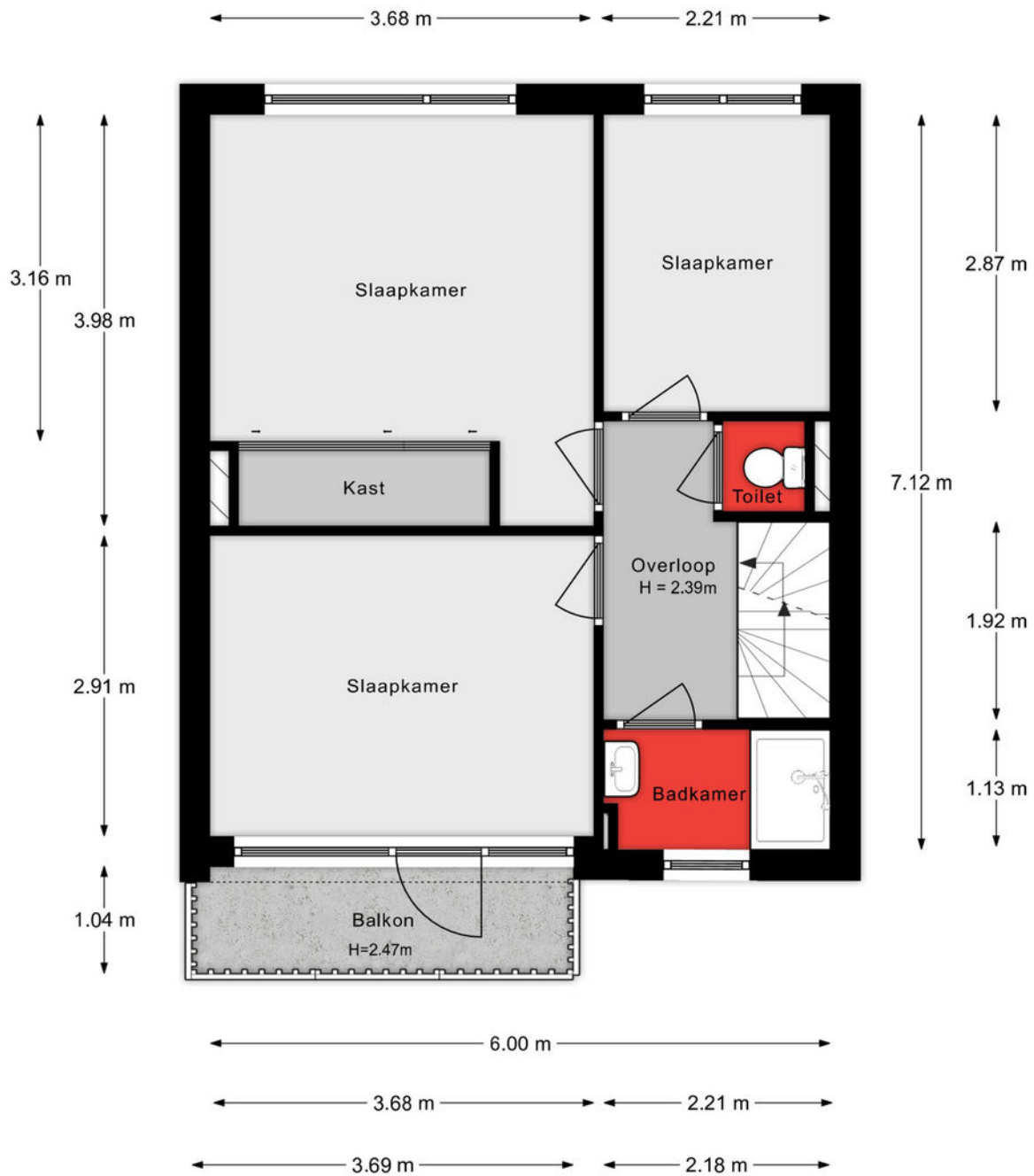


Begane grond



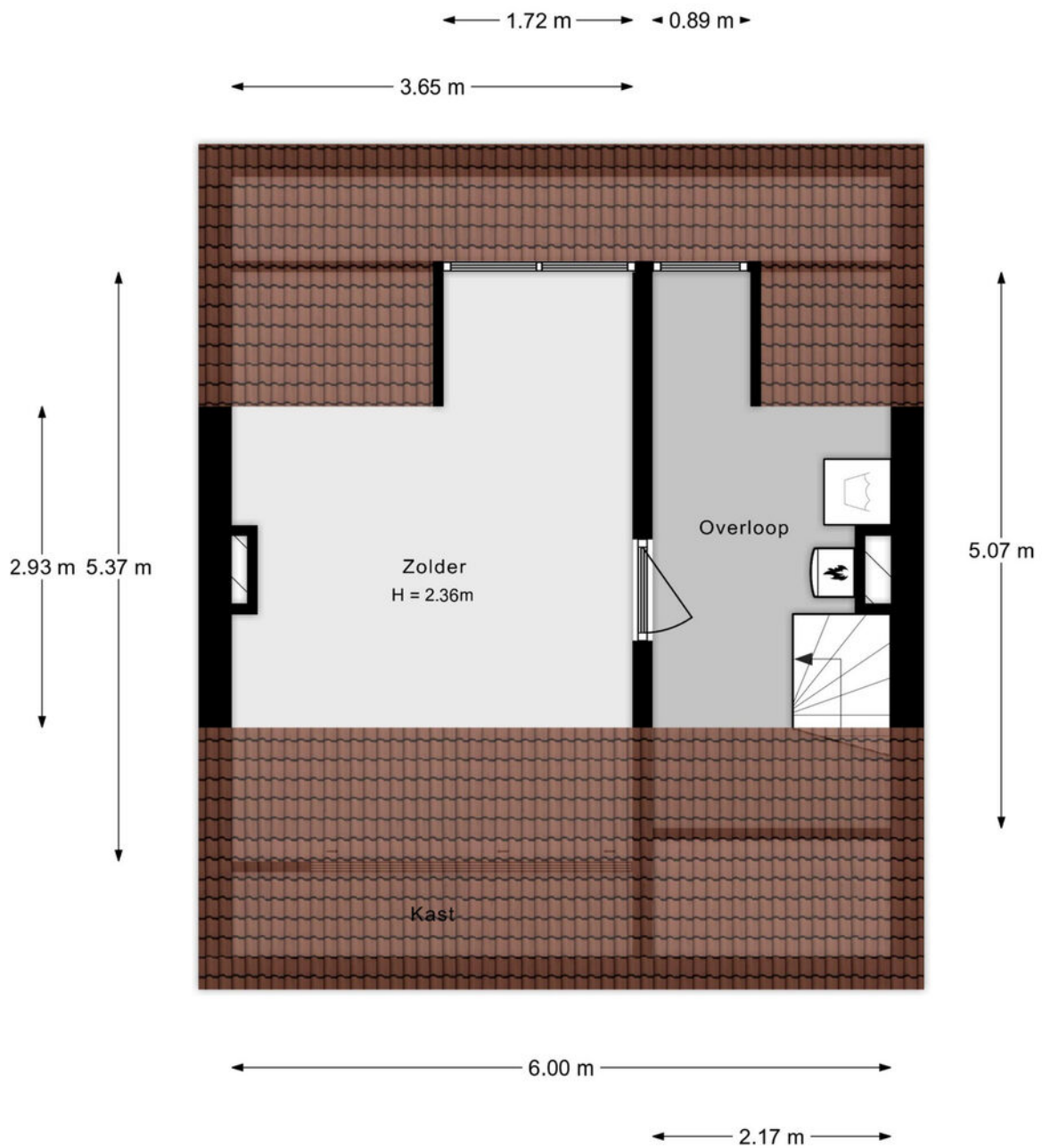
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op de grote slaapkamer 1e verdieping achterzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Tonzon vloerisolatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubilair	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

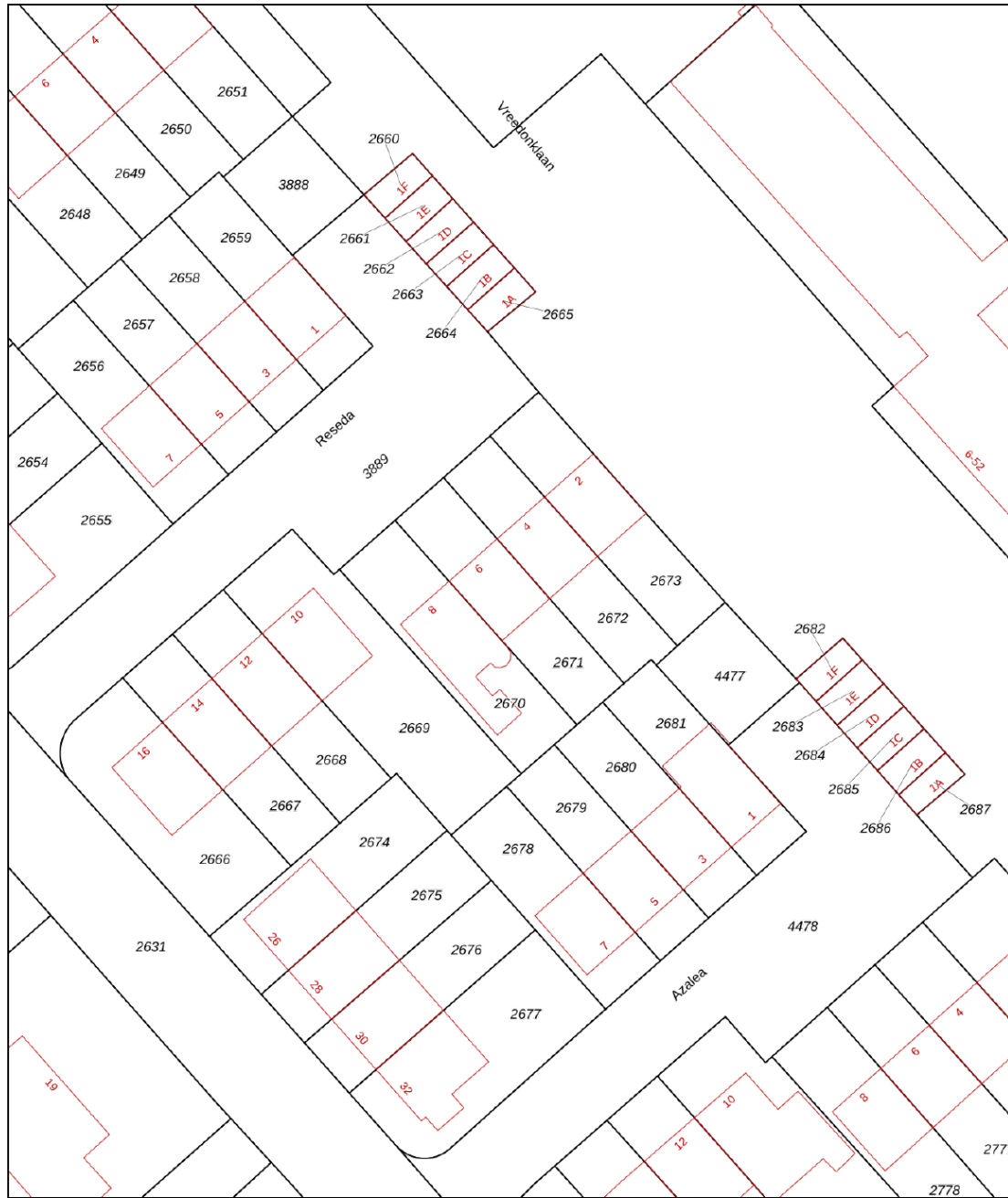
LIJST VAN ZAKEN


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		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

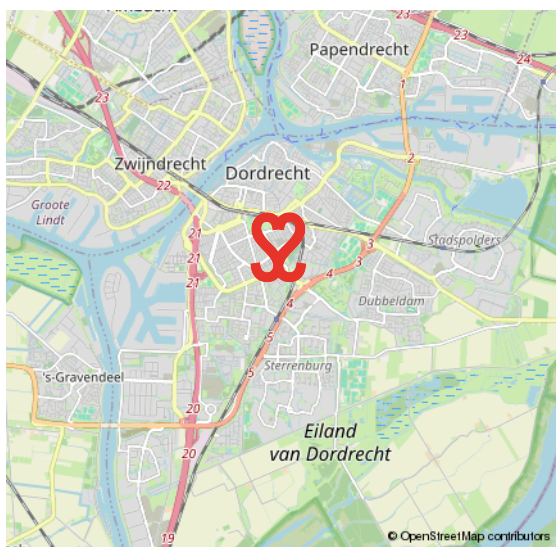
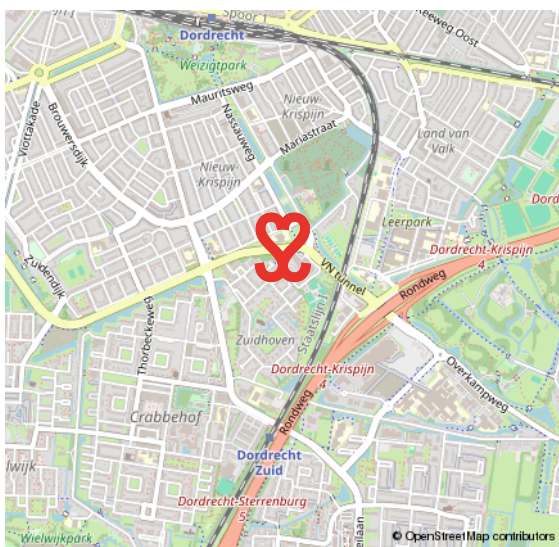
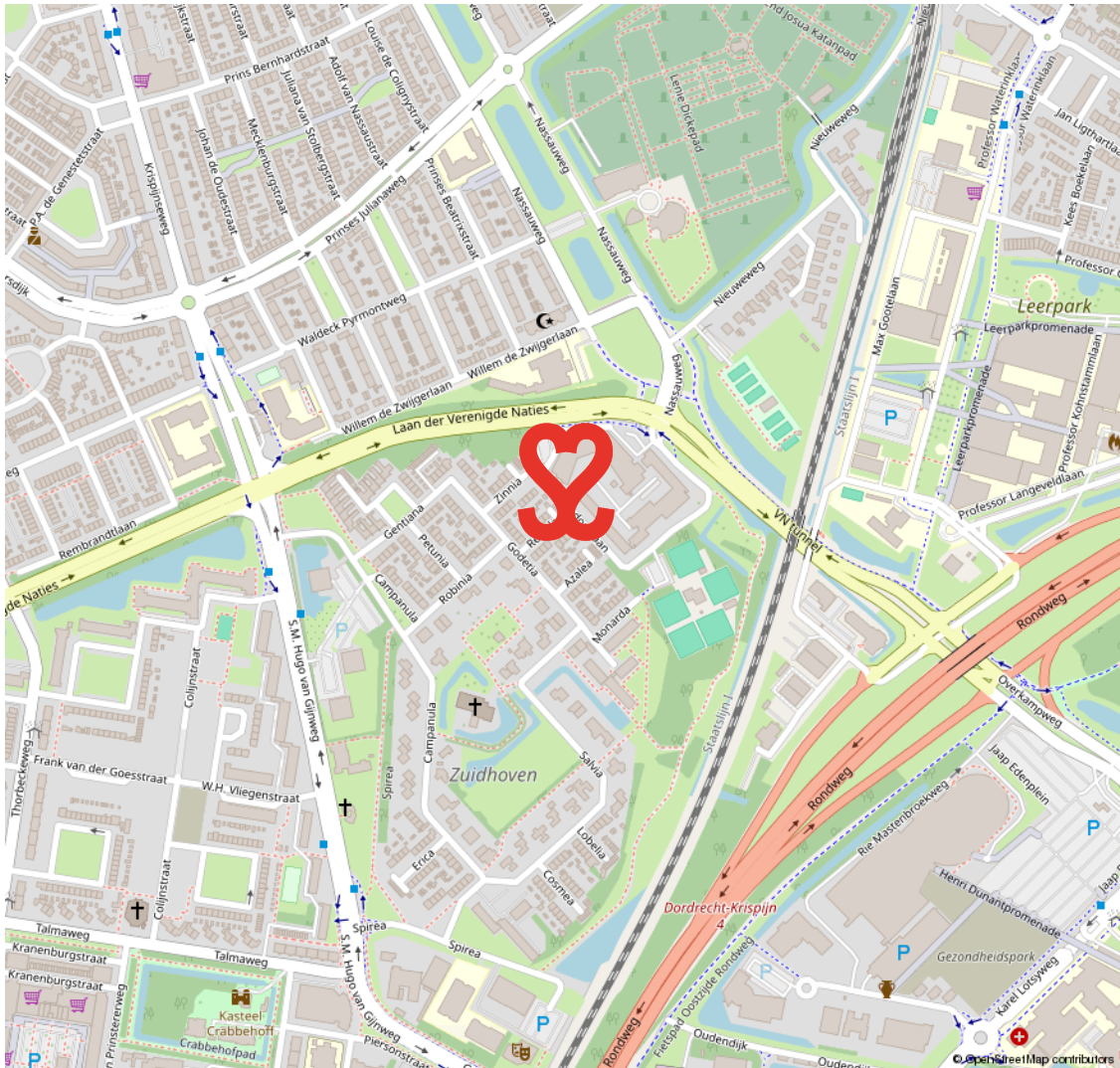


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2671</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 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



ZUIDHOVEN

VRIJSTAANDE WONINGEN, GROTE RIJWONINGEN EN VEEL GROEN

De naam Zuidhoven is vernoemd naar een oude boerderij die vandaag de dag dienst doet als manege. Een mooie, kleinschalige en ruim opgezette woon-wijk met veel groen, gebouwd in de jaren zestig. De wijk wordt gedomineerd

door vrijstaande huizen en grote rijwoningen. In de wijk liggen o.a. een kerk, zorgcentrum en tennisvereniging. De winkelcentra Crabbefhof en Sterrenburg én station Zuid zijn in de directe nabijheid te vinden.

**RUIMTE &
VEEL 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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

