



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**MAURITSWEG 106 A  
3314 JH 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

Comfortabel en uitzicht!  
3-kamerappartement met een heerlijk vrij  
en groen uitzicht op het Weizigtpark, terras  
en eigen parkeerplaats

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

113 m<sup>2</sup>

### INHOUD

357 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2012

### TERRAS

10 m<sup>2</sup>

### GARAGE

parkeerplaats

### VERWARMING

stadsverwarming

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



**MAURITSWEG 106 A, DORDRECHT**

# **RUIM, COMFORTABEL, PARKEERPLAATS ÉN UITZICHT OP HET WEIZIGTPARK**

---

- gelegen op de tweede verdieping van het representatieve complex "De Prinsemarij";
- het grootste woningtype in dit complex;
- het complex heeft een afgesloten, semi-overdekte parkeergarage en een lift;
- royale woonkamer met mooie plafondhoge glazen pui en uitzicht op het park;
- terras grenzend aan de woonkamer;
- open keuken met inbouwapparatuur;
- ruime hal, twee slaapkamers, badkamer en een separaat toilet;
- comfortabele vloerverwarming;
- volledig geïsoleerd en aangesloten op de restwarmteverwarming, energielabel A+;
- eigen overdekte parkeerplaats in de onderbouw alsmede een eigen berging;
- levensloopbestendig wonen;
- diverse faciliteiten aanwezig in het complex (o.a. ontmoetingsruimte, winkeltje, bibliotheek);
- zeer gunstig gelegen t.o.v. buurtwinkels, stadscentrum, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 113 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 357 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2012.

#### Indeling:

#### Begane grond:

Centrale entree/hal met bellentableau, lift, trappenhuis en toegang tot de bergingen en parkeerplaatsen in de onderbouw.

#### Tweede verdieping (indeling appartement):

Ruime hal met meterkast, toilet en inpandige berging/wasruimte met unit mechanische ventilatie en unit HVC (verwarming en warmwater voorziening).

Slaapkamer 1, gelegen aan de galerijzijde, met vaste kastenwand.

Toilet met wandcloset en fonteintje.

Ruime badkamer met doucheruimte en wastafel.

Grote woonkamer met hoge glazen pui aan de zijde van het Weizigtpark. Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar én de tweede slaapkamer.

Nette (open) keuken in hoekopstelling met ingebouwde keramische kookplaat, afzuigschouw, oven en koelkast.

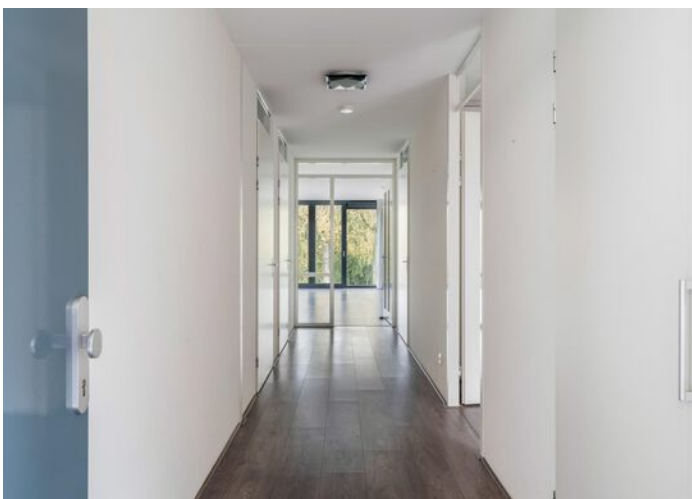
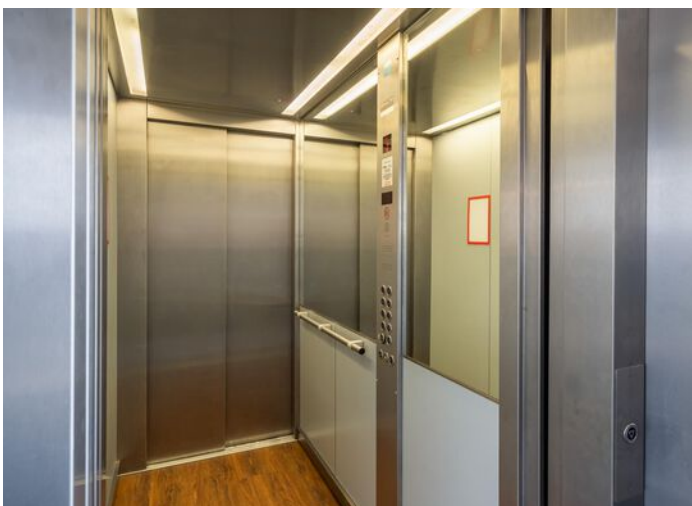
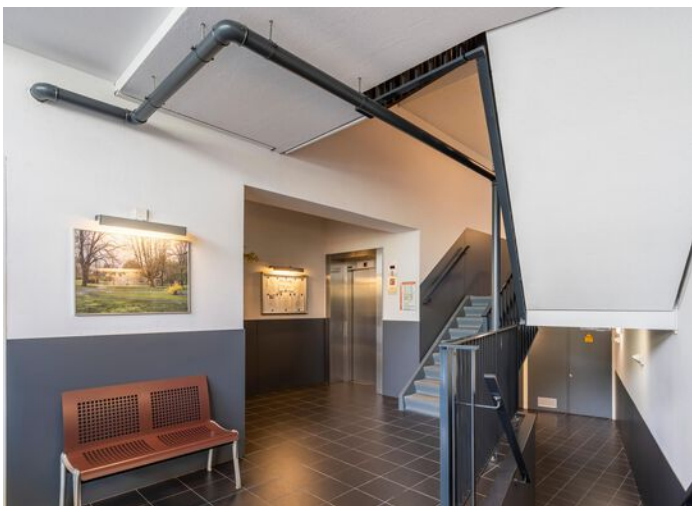
Slaapkamer 2, grenzend aan de woonkamer met schuifpui naar het terras.

#### Terras:

Op het noordwesten gelegen terras met een mooi vrij uitzicht over het Weizigtpark. Het terras is bereikbaar vanuit de woonkamer en slaapkamer 2.

#### Parkeerplaats/berging:

Eigen parkeerplaats in de semi-overdekte parkeergarage. Ook heeft het appartement een eigen berging in de onderbouw van het complex. In de onderbouw is er een gemeenschappelijke ruimte met oplaadpunten voor elektrische fietsen. De onderbouw is per lift bereikbaar.



Algemeen:  
Vloerafwerking: laminaat  
vloerafwerking m.u.v. de sanitaire  
ruimten.

Wandafwerking: spachtelputz  
wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: hardhouten  
kozijnen en ramen.

Energielabel: A+

## REPRESENTATIEF COMPLEX

Vereniging van Eigenaren: de  
maandelijkse bijdrage aan de VvE  
bedraagt thans € 224,39.

Kadastrale gegevens: gemeente  
Dordrecht, sectie P, nummer 720, A-34  
(appartement) alsmede A-119  
(parkeerplaats).

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



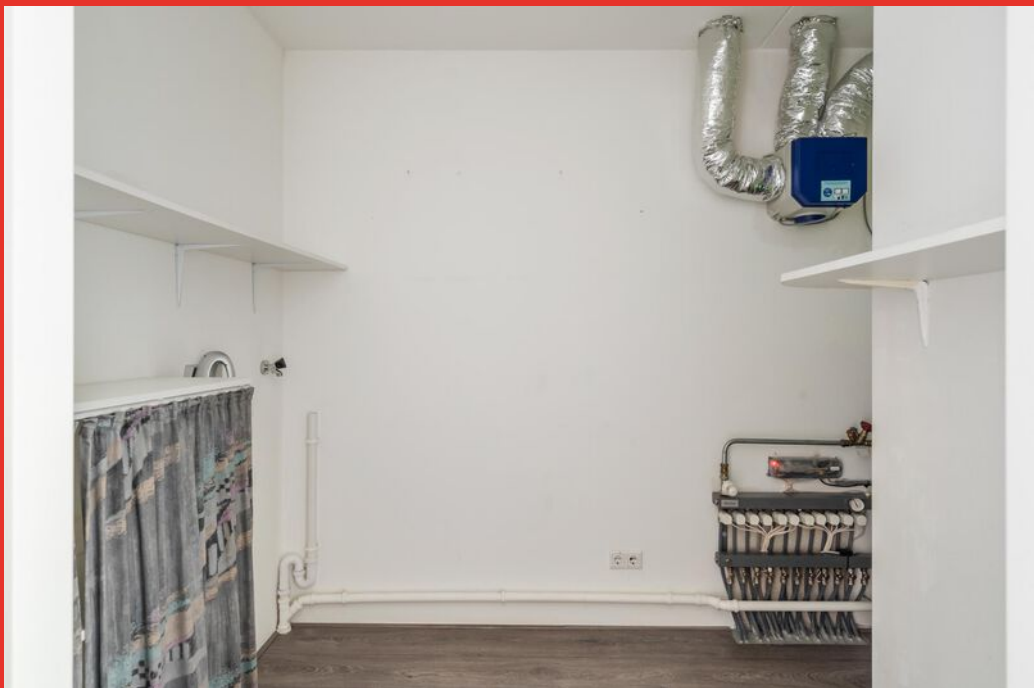
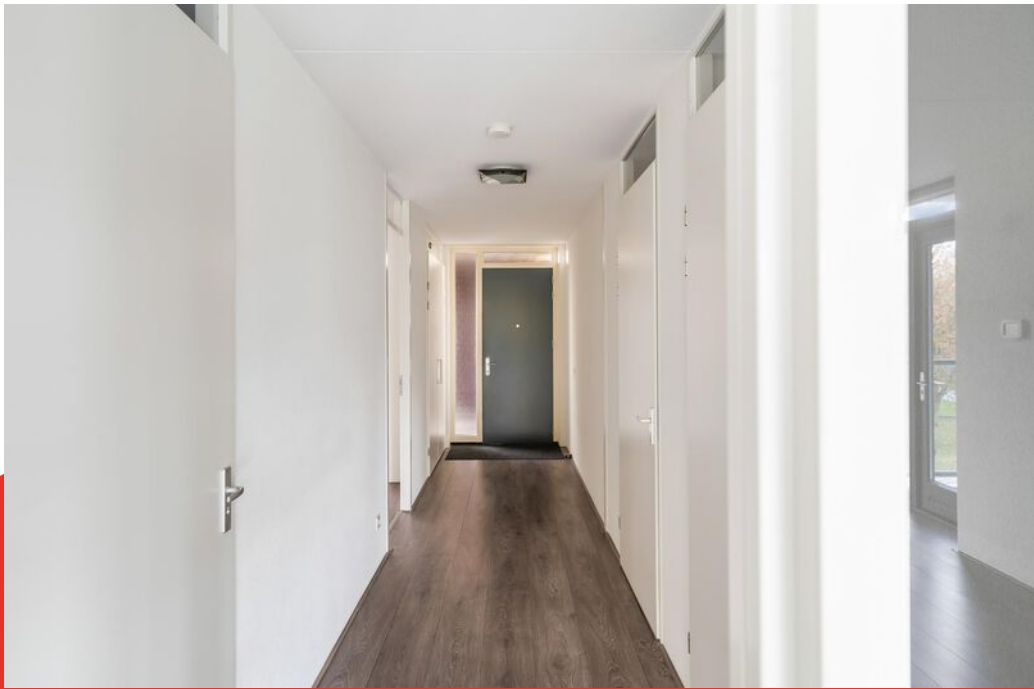








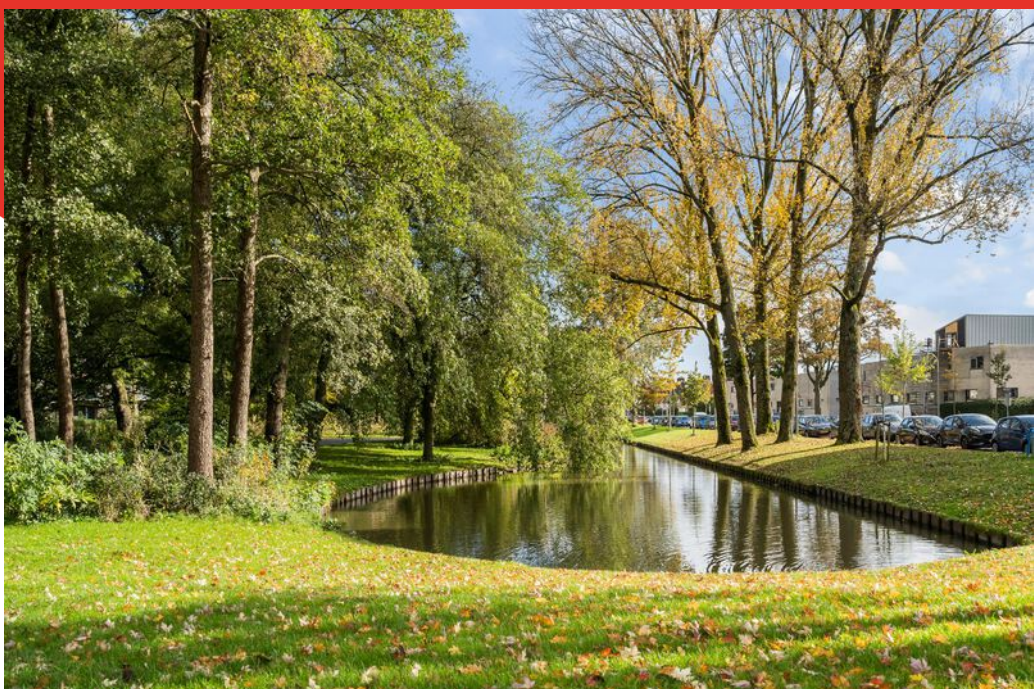
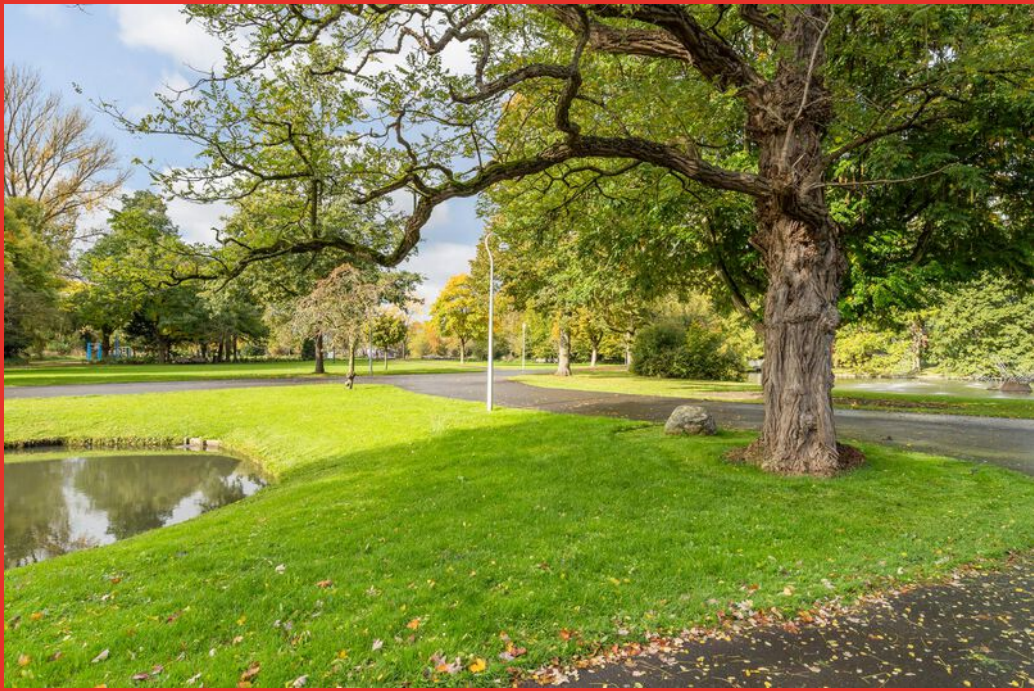


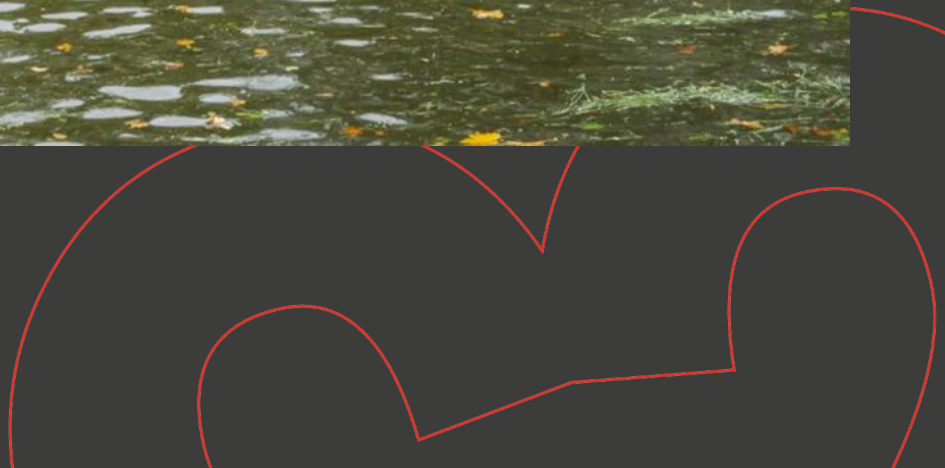




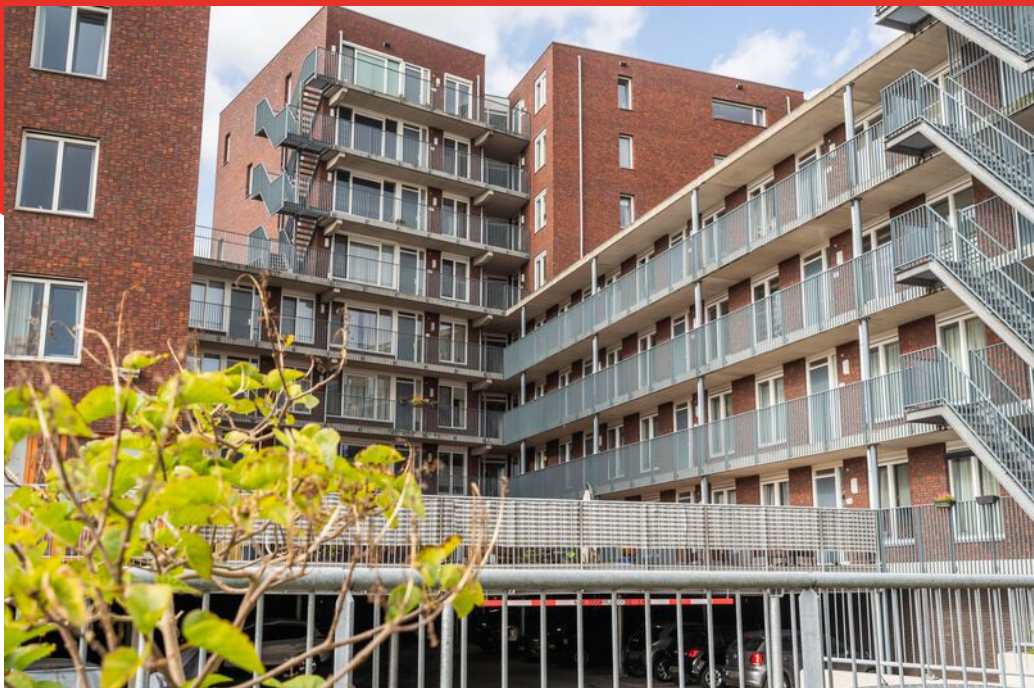
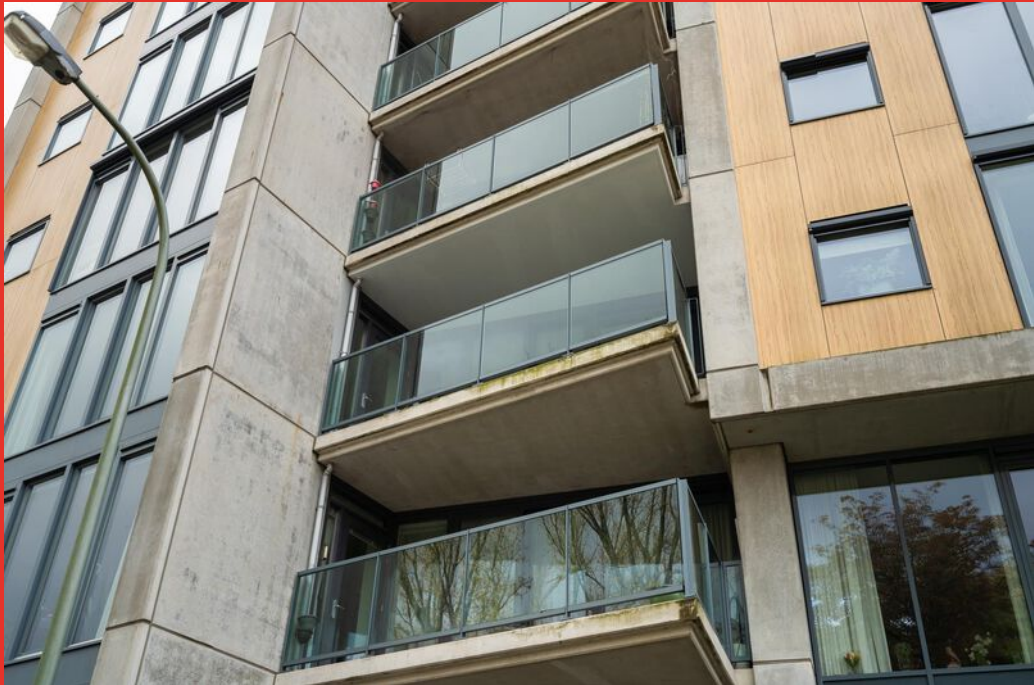
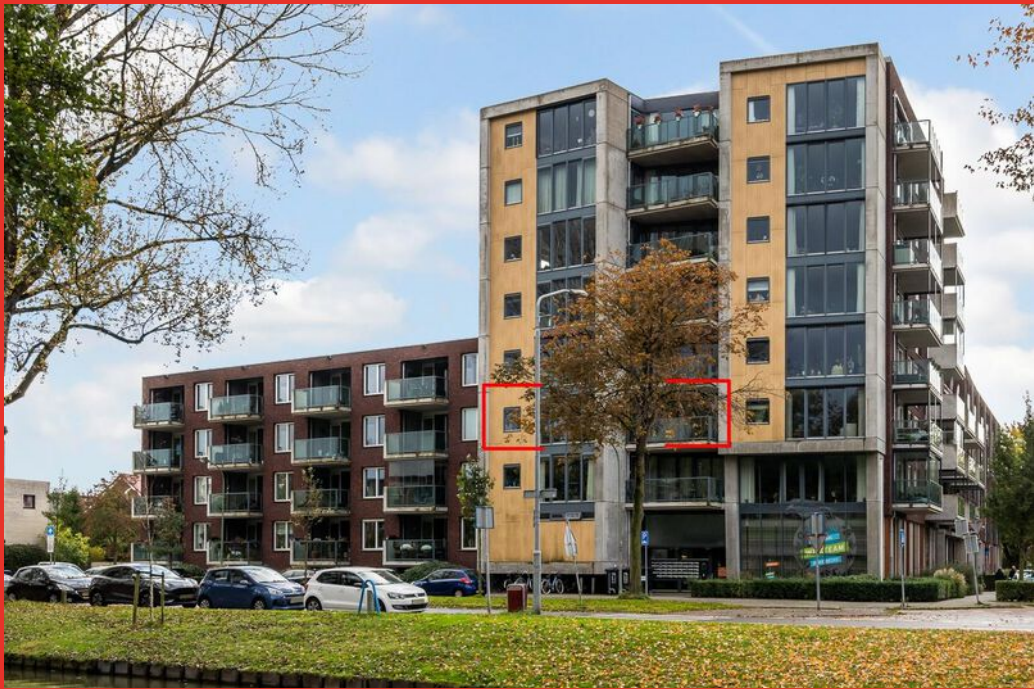












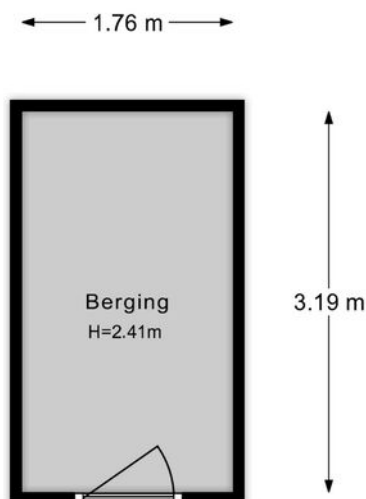


# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Berging



Aan de plattegronden 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 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



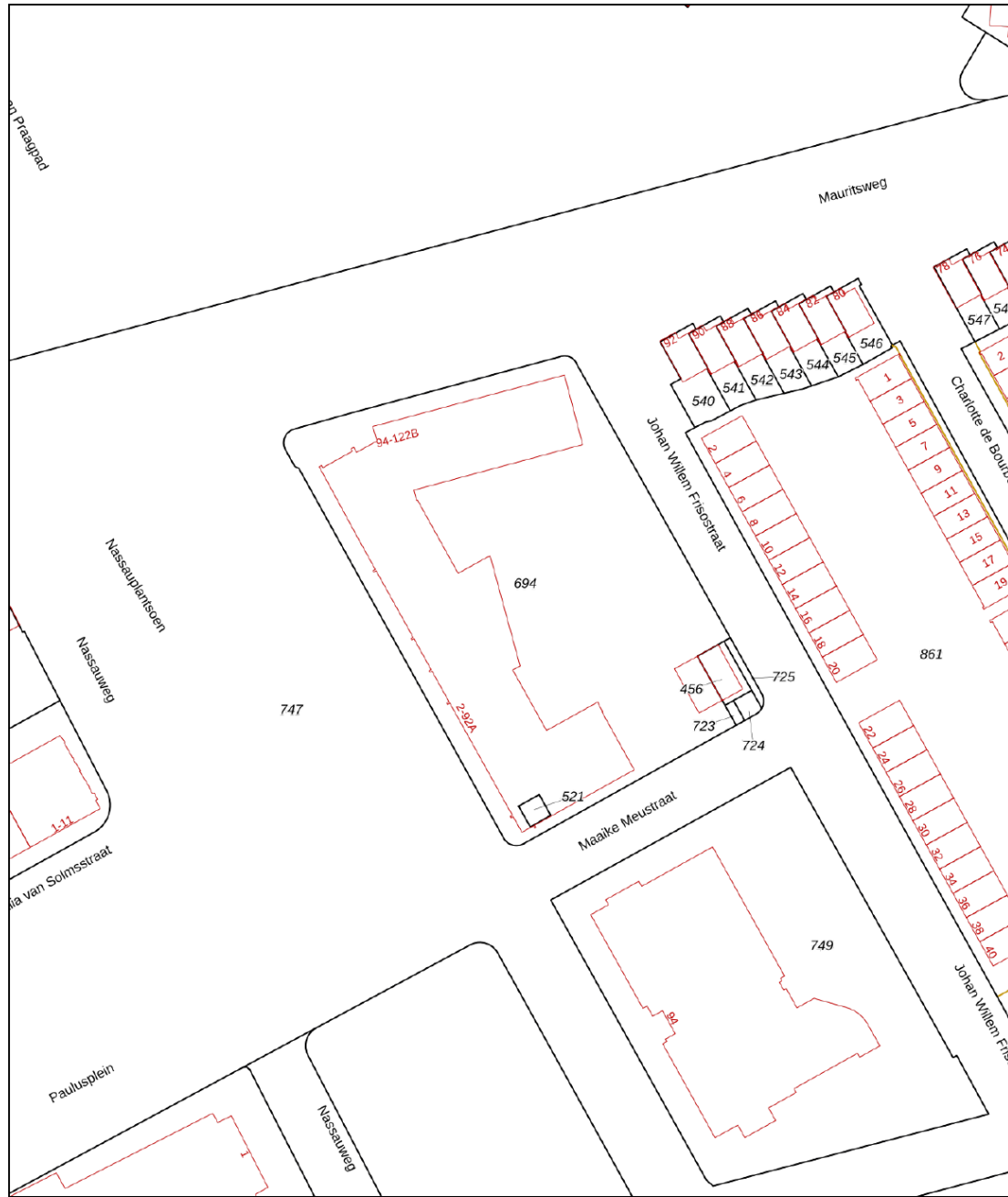
# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

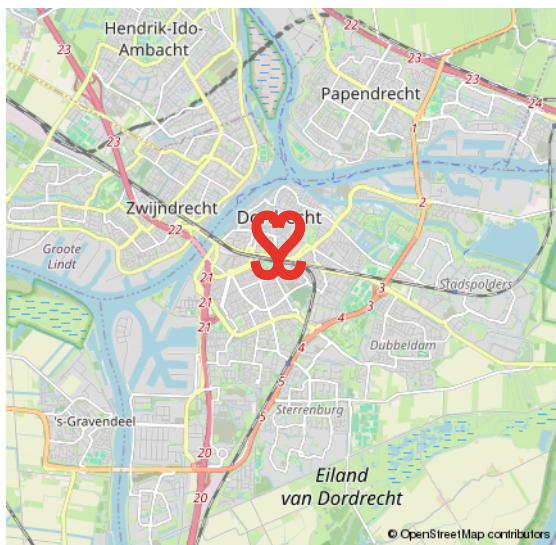
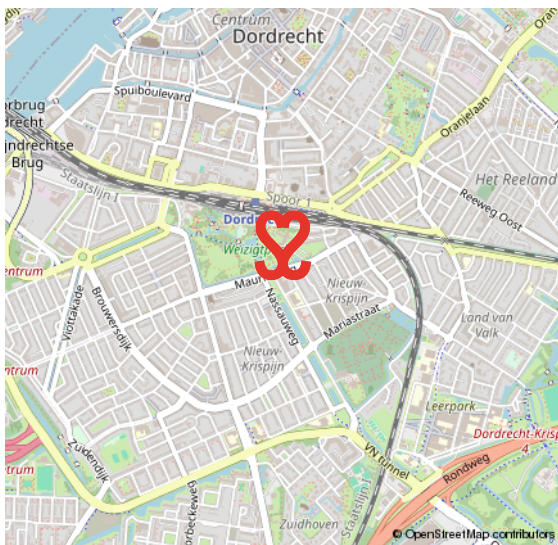
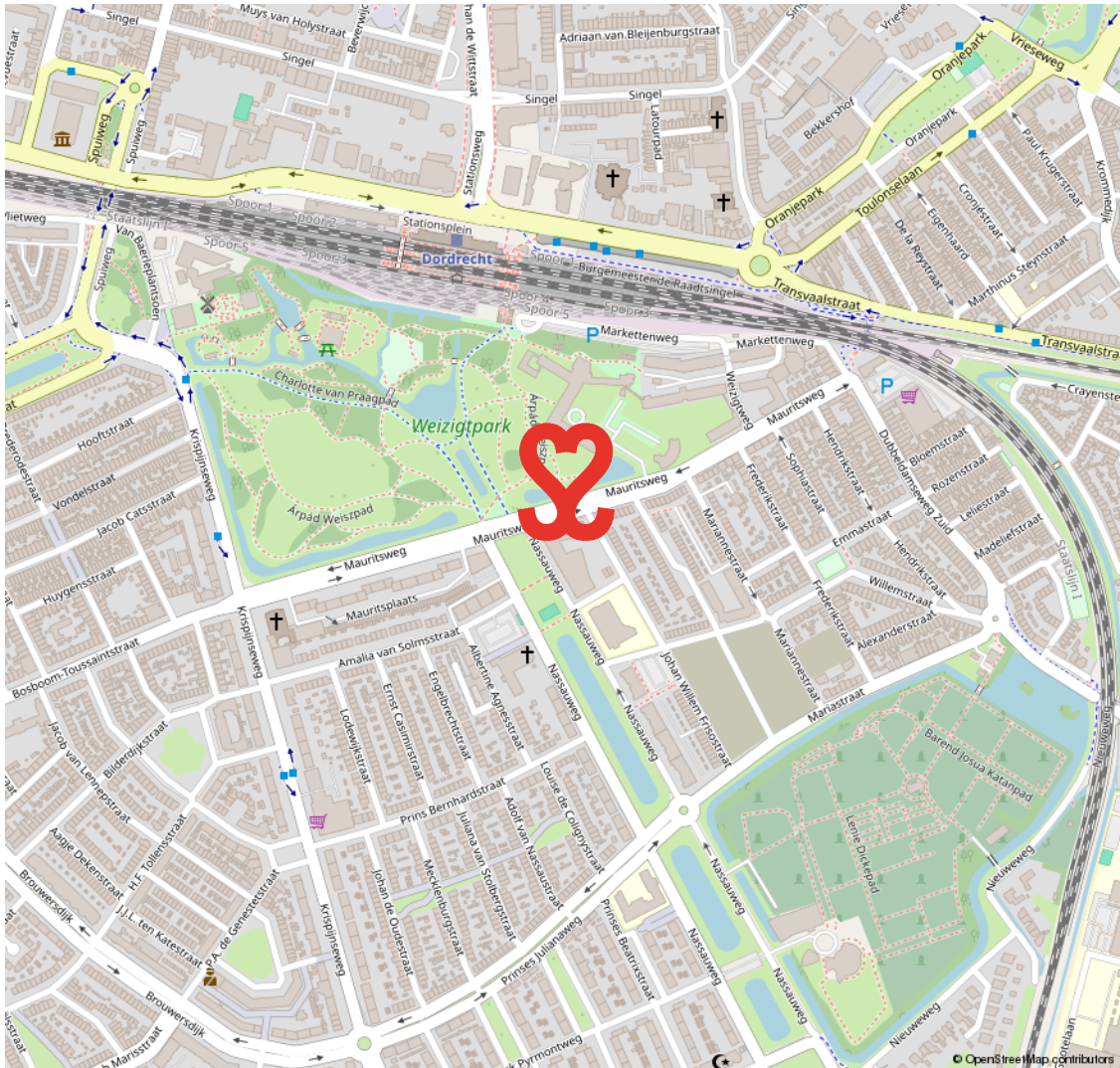
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 694</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# SITUERING



# NIEUW KRISPIJN

## VOORROORLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijverpartijen aan de Nassauweg. Het oostelijk deel heeft vooroorlogse woningen met o.a. populaire herenhuizen. Het westelijk deel dateert

van de jaren vijftig uit de vorige eeuw en heeft portiekflats en (gerenoveerde) rijwoningen. In de wijk vind je buurt-winkels, een klein winkelcentrum en het Weizigpark. Het NS-station en centrum zijn op loopafstand bereikbaar.

**PARK EN  
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 (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://www.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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





# EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

