



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**TROELSTRAWEG 90  
3317 TK 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. 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

Heerlijk 3-kamer hoekappartement met zonnig balkon, ruime loggia en twee slaapkamers, gelegen in een keurig verzorgd appartementencomplex in de wijk Crabbefhof.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

59 m<sup>2</sup>

### INHOUD

199 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1959

### BUITENRUIMTE

balkon aan de achterzijde (west)

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 200.000 K.K.



TROELSTRAWEG 90, DORDRECHT

# HEERLIJK 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT MET UITZICHT OP HET GROEN

---

- gelegen op de vierde (bovenste) verdieping van een kleinschalig complex;
- heerlijk lichte woonkamer met uitzicht op het groen;
- moderne, gesloten keuken met rechte wandopstelling v.v. inbouwapparatuur;
- badkamer voorzien van douche en wastafel;
- twee prima slaapkamers, separaat toilet en ruime loggia;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- centrale ligging direct nabij o.a. winkelcentra Crabbehof en Wielwijk;
- woonoppervlak 59 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 199 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1959.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten hal met bellentableau, brievenbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang naar de appartementen.

Vierde verdieping:

Entree in hal met meterkast, moderne toiletruimte voorzien van staand closet en voorraadmast.

Heerlijk lichte woonkamer met extra raam dankzij de hoekligging en toegang tot de (slaap)kamer aan de achterzijde.

Moderne keuken met stoere, zwarte kastfronten, kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur, te weten: 4-pits gasfornuis, oven, spoelbak, vaatwasser, wasmachine aansluiting en de aansluiting voor de cv-ketel (Remeha Avanta, 2010).

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de achterzijde met toegang naar de badkamer.

Nette badkamer voorzien van douche en wastafel.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van het complex met toegang tot de ruime loggia.

Berging:

Eigen berging in de onderbouw van het complex voorzien van elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: een combinatie van spuitwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: grotendeels aluminium kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: G.

Bouwjaar: 1959.

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 111,39 per maand.

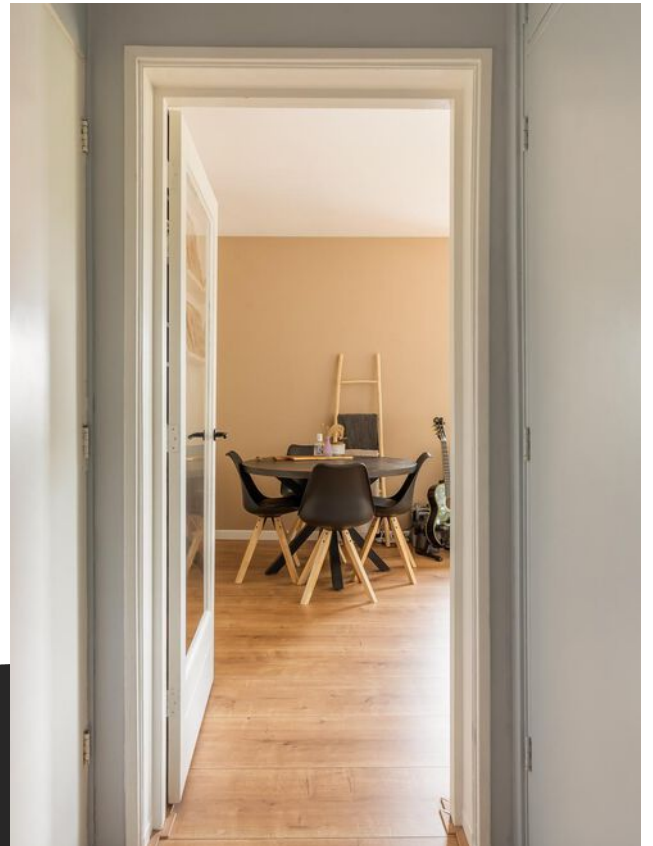
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2403, A-45.

Oplevering: in overleg.

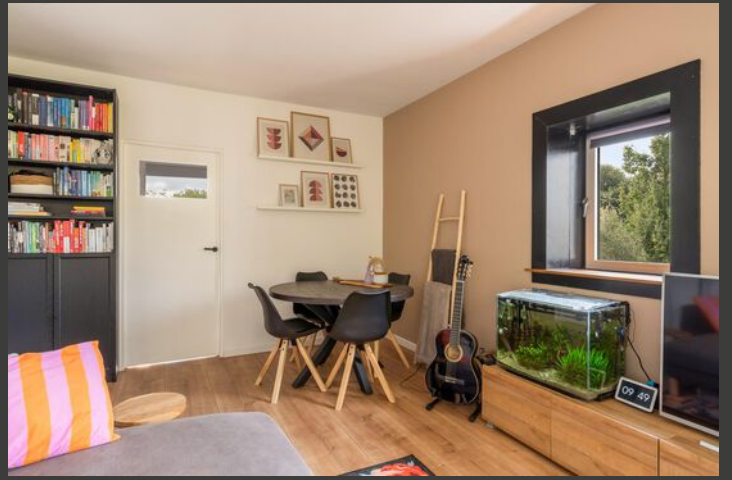


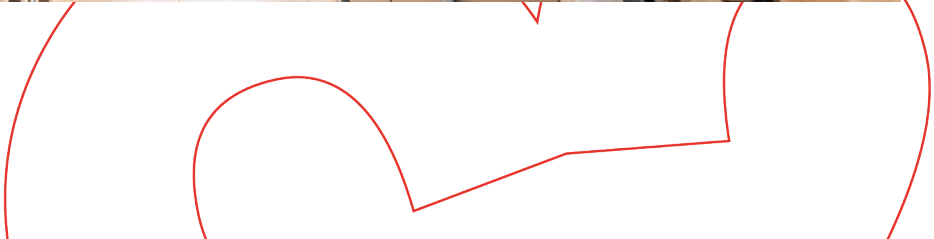
## Melissa legt uit

Ik ben Melissa 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

















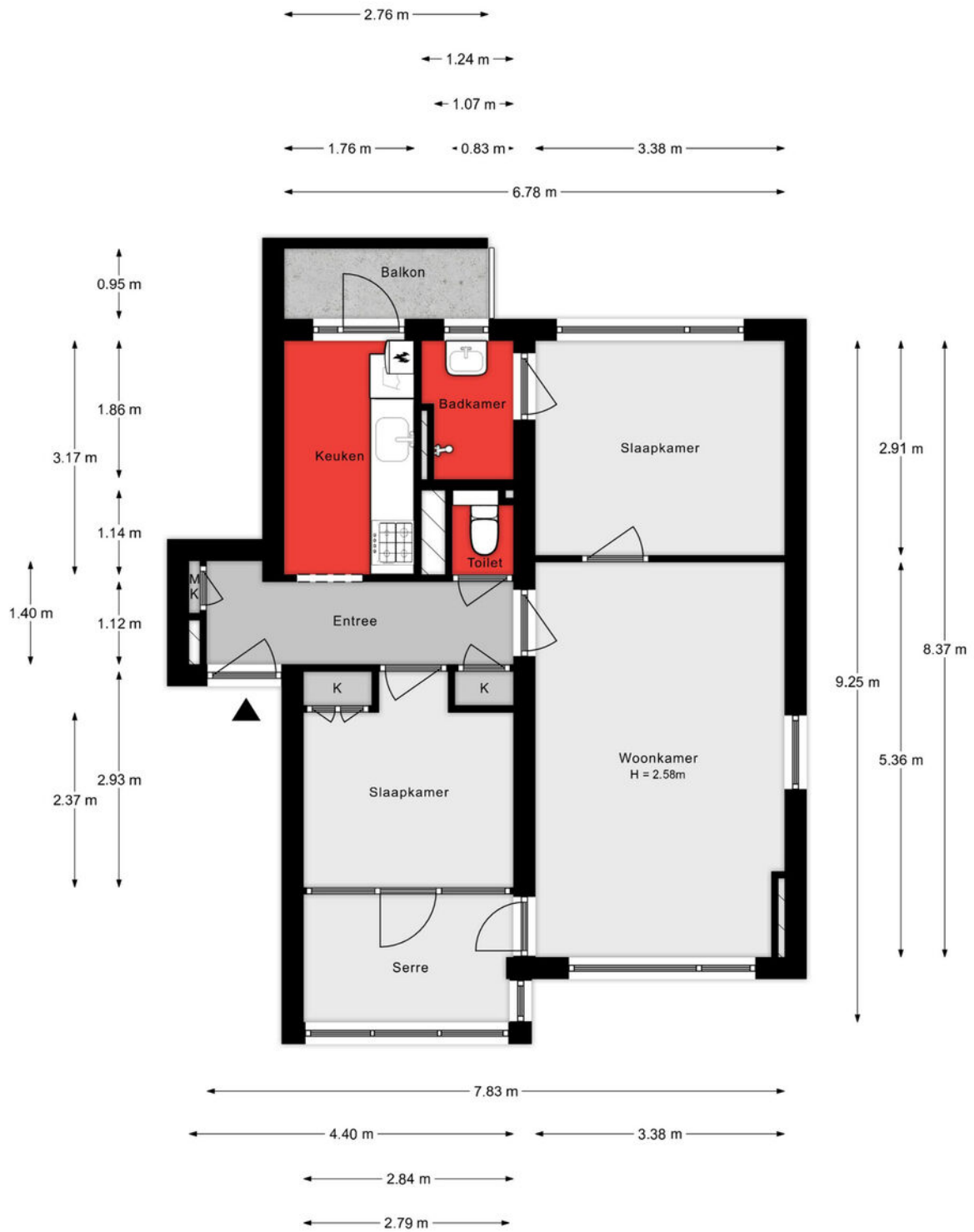








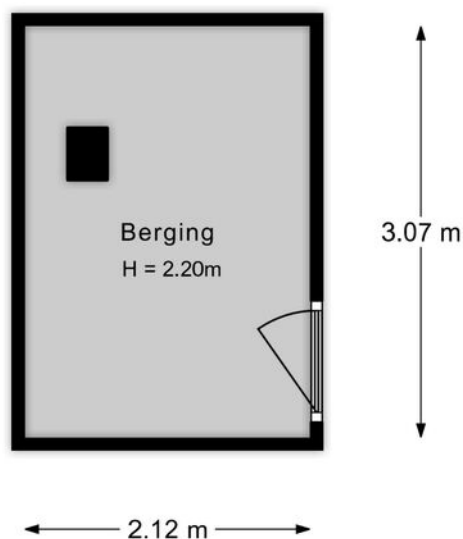
# APPARTEMENT



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>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

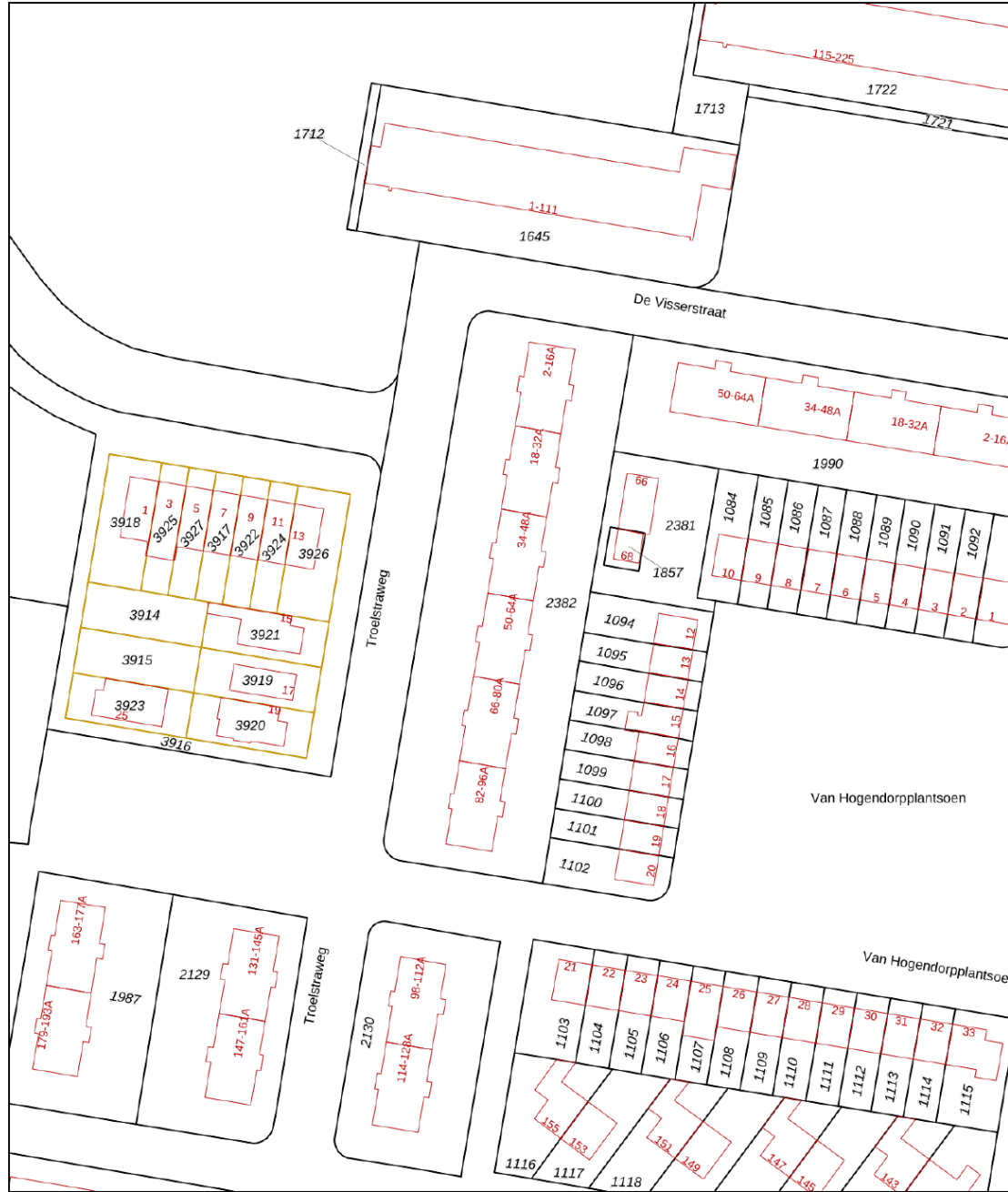
# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

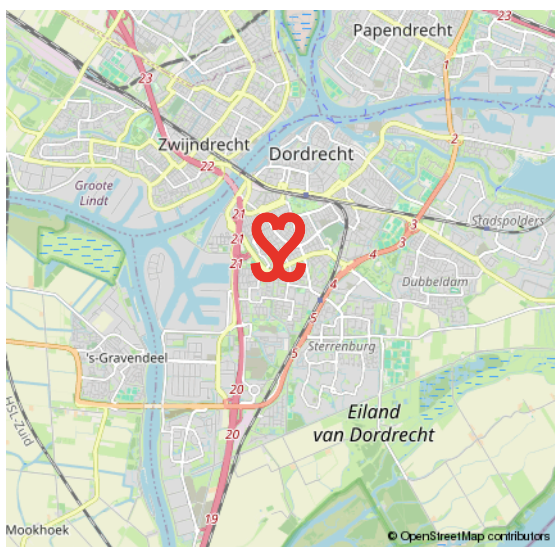
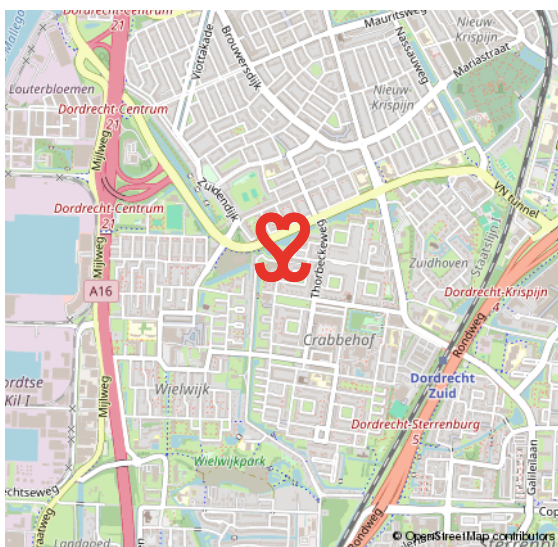
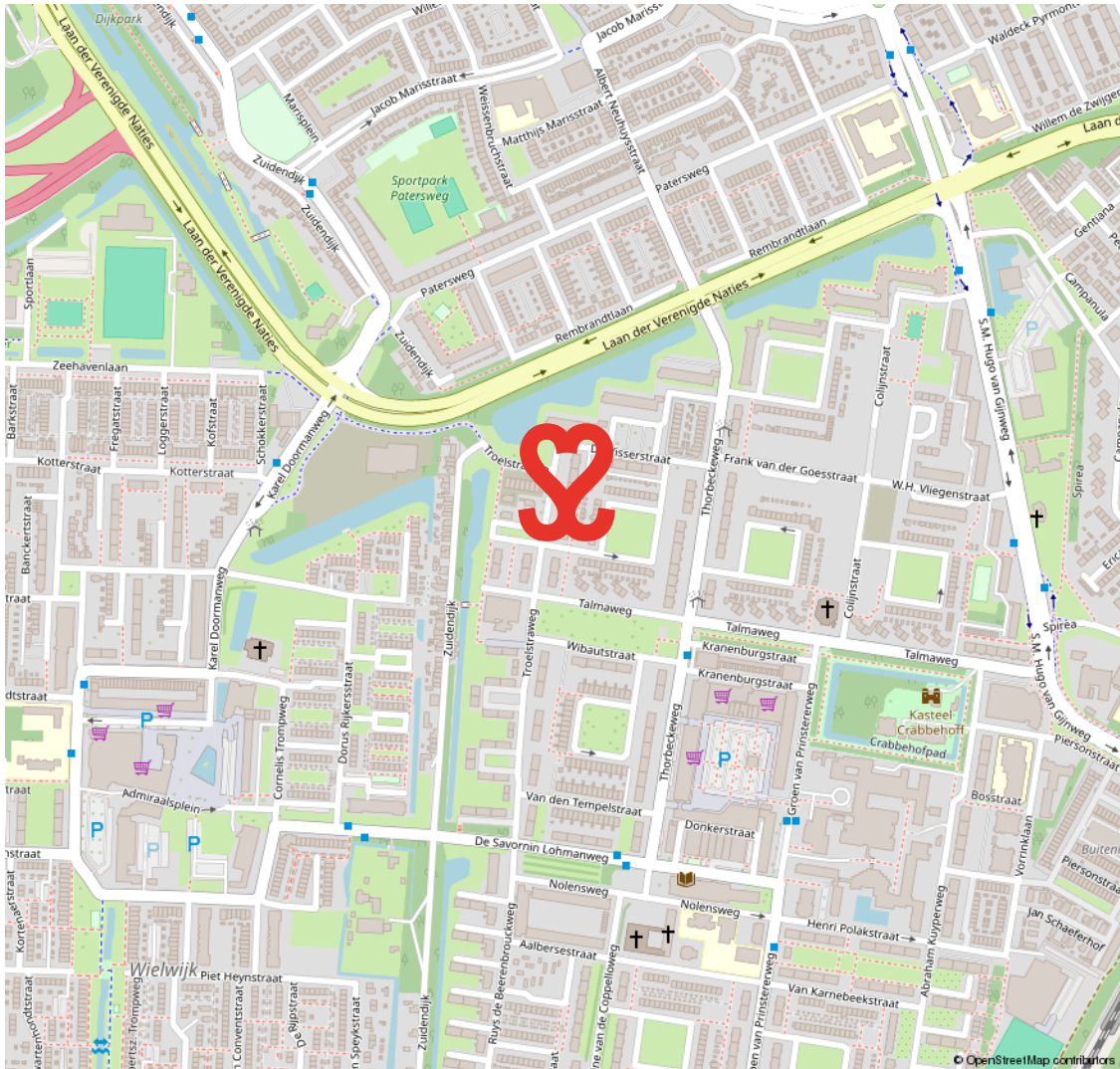


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000  Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie M Perceel 2382	
--------------------	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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



# CRABBEHOF

## JAREN ZESTIG WOONWIJK MET NS-STATION

In de jaren zestig van de vorige eeuw startte de bouw van de wijk Crabbehof. De wijk is vernoemd naar het gelijk-namige kasteeltje dat thans dienst doet als woonhuis. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum. Opvallend zijn de vierkante plantsoenen in deze

wijk, waar het voor kinderen heerlijk buiten spelen is. De kenmerkende jaren zestig portiekflats zijn ook volop aanwezig in deze wijk én er is kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd. De wijk is goed te bereiken en heeft een eigen station.

**WINKEL-CENTRUM  
CENTRAAL IN DE WIJK**



# 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. 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 TROUWEL**

