



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MAURITSWEG 76
3314 JH DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Speels, licht en verzorgd woonhuis met gave woonkeuken, 3 slaapkamers, tuin en een groen uitzicht op het Weizigtpark, gelegen dichtbij het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

113 m²

PERCELOPPERVLAKTE

86 m²

INHOUD

408 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 360.000 K.K.



MAURITSWEG 76, DORDRECHT

DICHTBIJ HET CENTRUM GELEGEN, GOED ONDERHOUDEN ÉÉNGEZINSWONING

- comfortabele woning met een leuke speelse indeling;
- gelegen aan het Weizigtpark, dus op loopafstand van het NS-station en stadscentrum;
- energiezuinig label A, geheel geïsoleerd en zelfs deels met triple glas!
- woonkamer op de bel-etage met niveauverschil en balkon;
- lekker lang tafelen in de woonkeuken in het onderhuis, met toegang naar de tuin;
- in pandige berging met de opstelplaats van de cv-ketel en wasapparatuur;
- 3 slaapkamers en een mooie badkamer op de 1e verdieping;
- zonnig balkon én keurig aangelegde achtertuin;
- zeer gunstig gelegen t.o.v. buurtwinkels, stadscentrum, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 113 m². Bruto inhoud 408 m³;
- bouwjaar 1998. Eigen grond 86 m².

Indeling:

Begane grond/bel-etage:

Entree in hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De doorzon woonkamer beschikt over heerlijk veel lichtinval en een leuk niveauverschil. Aan de achter(tuin)zijde bevindt zich een balkon.

Onderhuis:

In het onderhuis is er de fantastische woonkeuken, voorheen bestaande uit 2 kamers. In deze prettige ruimte kun je gezellig tafelen en is beschikt over een moderne keukenopstelling, alsmede toegang tot de achtertuin (middels dubbele deuren), het toilet en de in pandige berging. De keuken is in het jaar

2019 vernieuwd en voorzien van een magnetron, oven, inductie kookplaat en rvs afzuiginstallatie. Voorts is er een dubbele spoelunit en losse koelkast.

De berging biedt ruimte om bijv. fietsen te stallen, maar ook bevindt zich hier de opstelling van de wasapparatuur en cv-combiketel (HR uit 2019).

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kastruimte (mogelijkheid tot creëren toilet, aansluitingen aanwezig).

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde.

Nette, volledige betegelde badkamer voorzien van een wasmeubel met dubbele kraan en ruime douche met regen- en handdouche en ingebouwde kraan.

Tuin/berging:

Zonnige tuin gesitueerd op het zuid-zuidoosten met een heerlijk terras, veel groen en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: PVC vloer in de keuken, tapijt in de woonkamer en kurk en tapijt op de slaapverdieping.

Wandafwerking: voornamelijk behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing behoudens de ramen aan de achterzijde op de eerste verdieping welke voorzien zijn van kunststof kozijnen met HR+++ beglazing.

Energie label: A.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 8 zonnepanelen (2020).

Oplevering: in overleg / 1e kwartaal 2025.

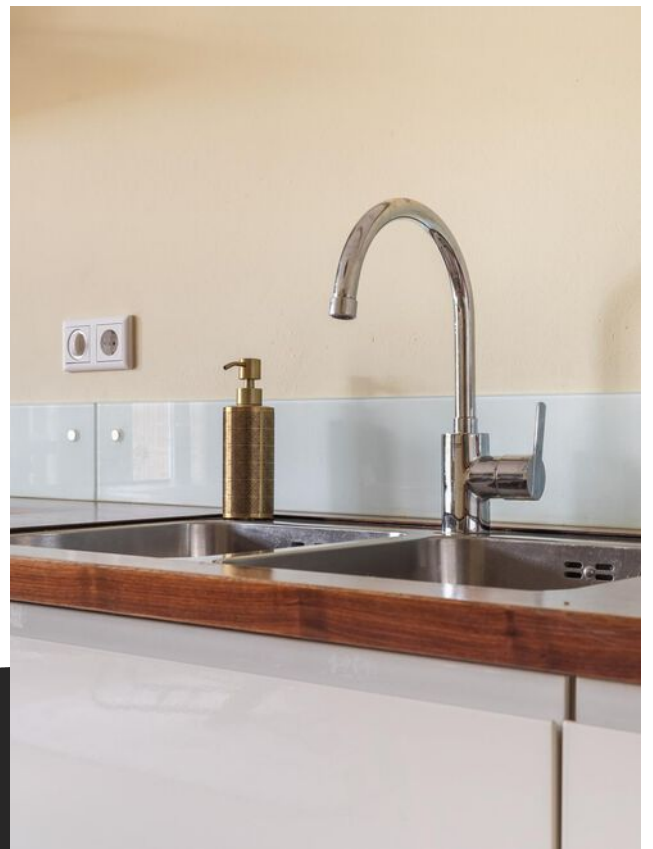


**GAVE
WOONKEUKEN IN
HET ONDERHUIS,
GRENZEND AAN
DE ACHTERTUIN**



Jeroen legt uit

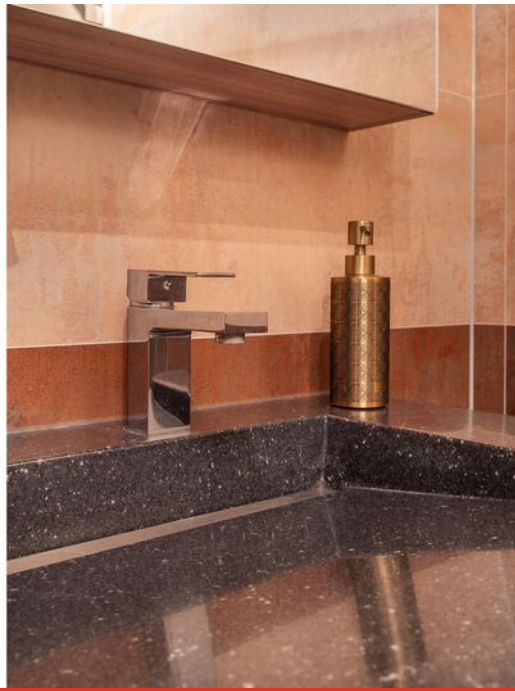
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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



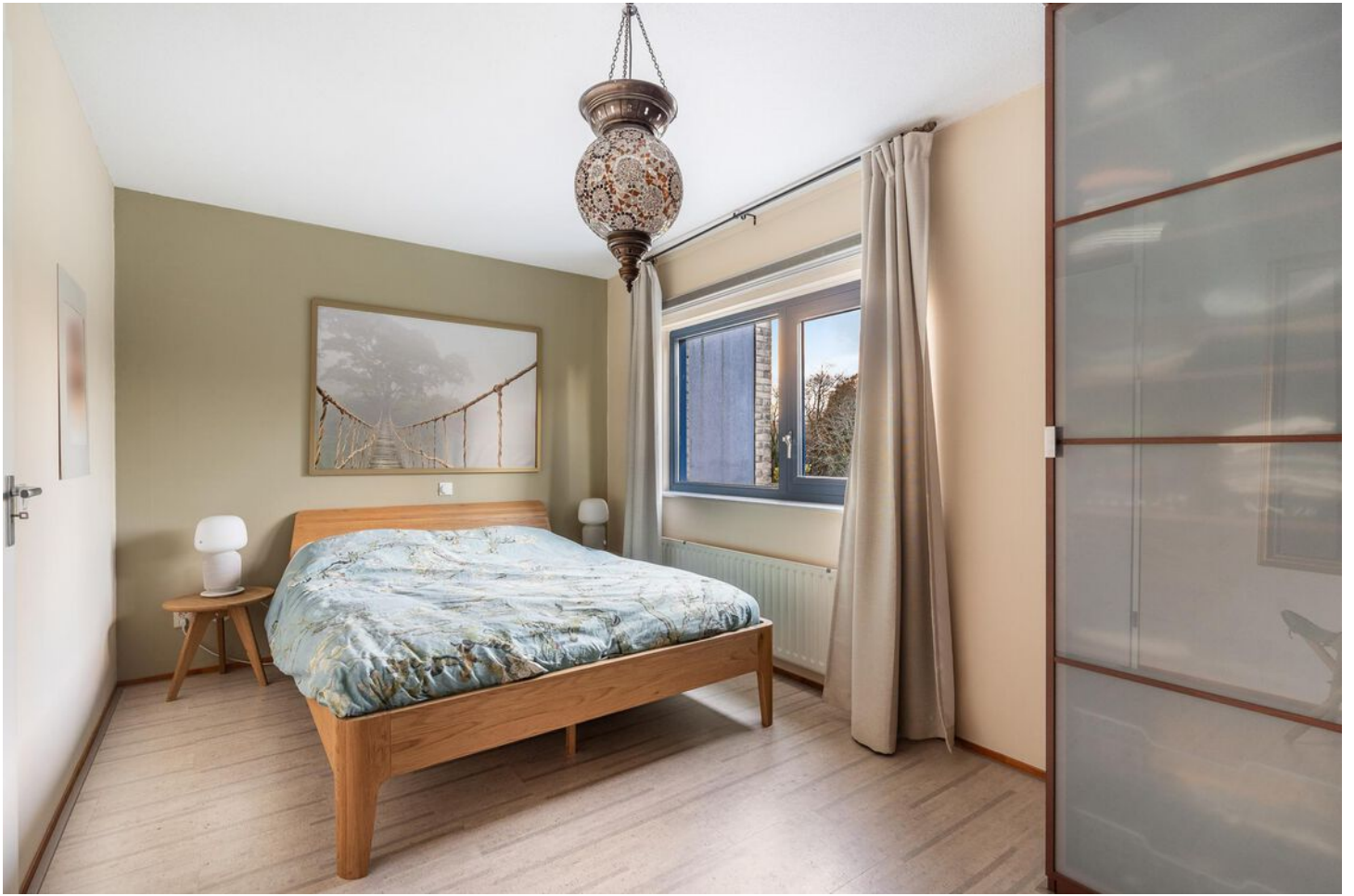






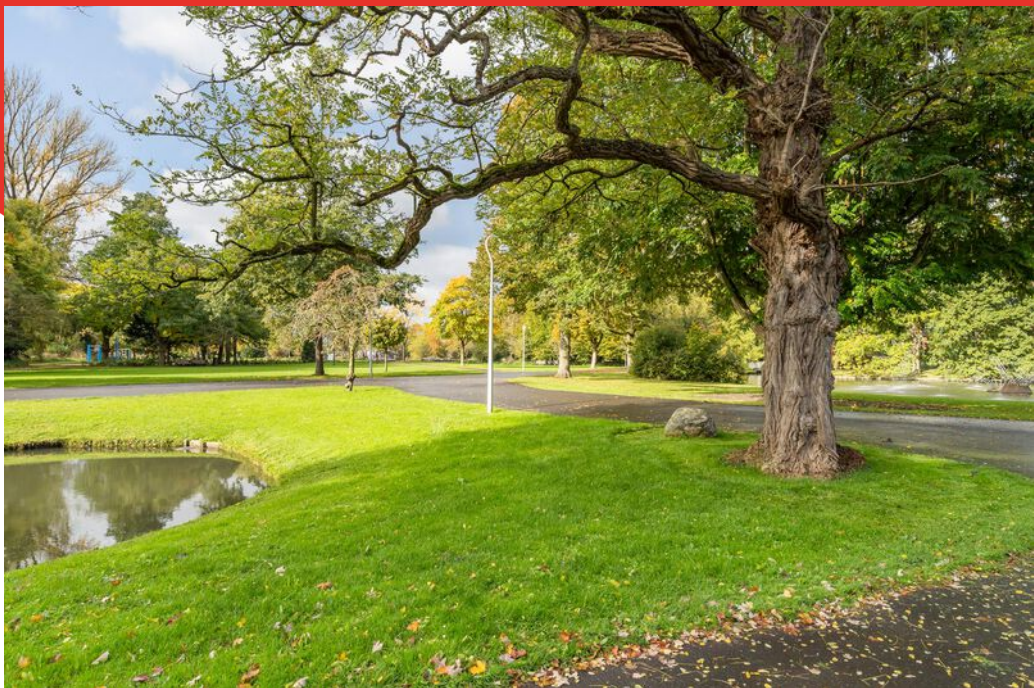




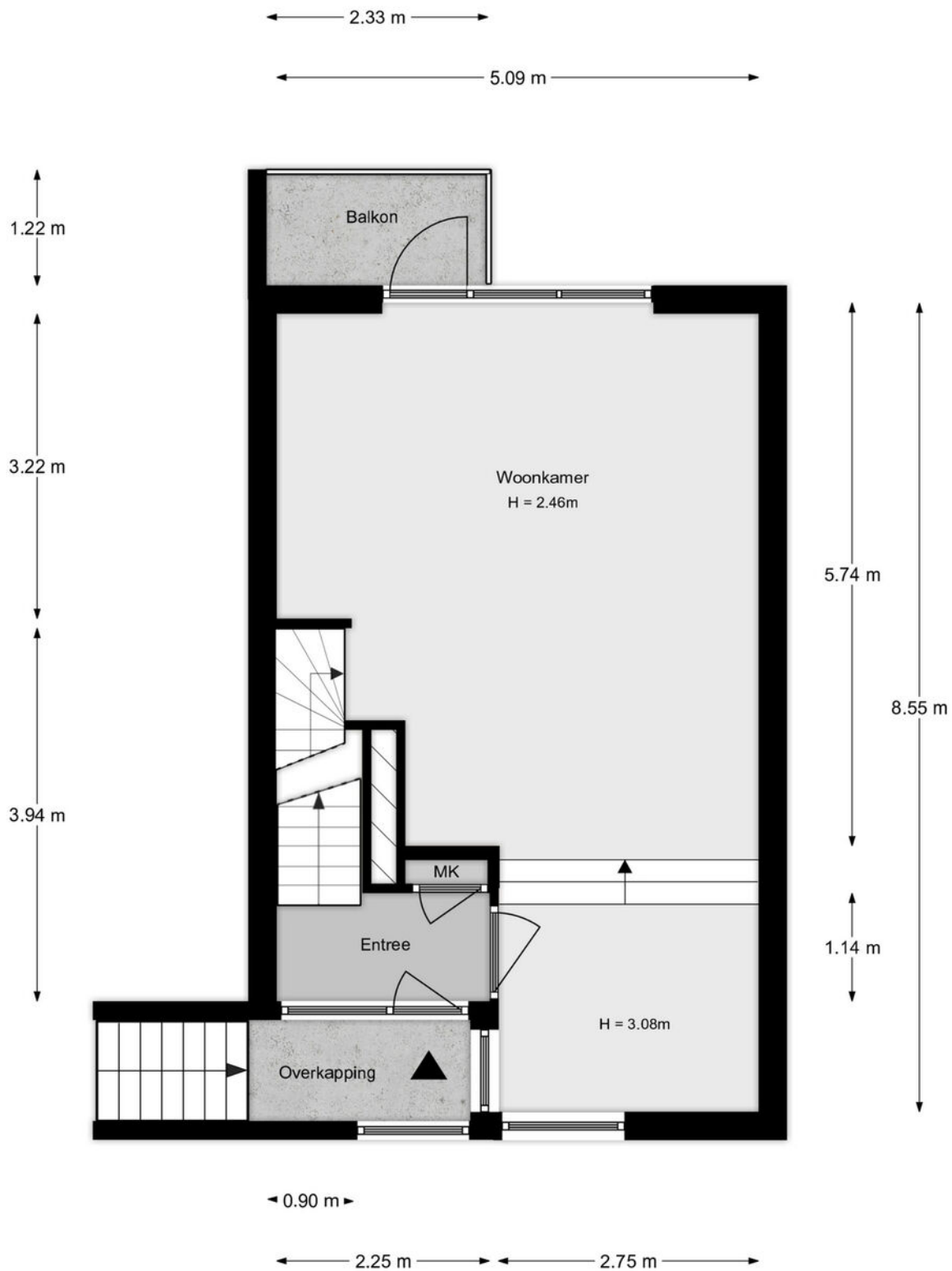






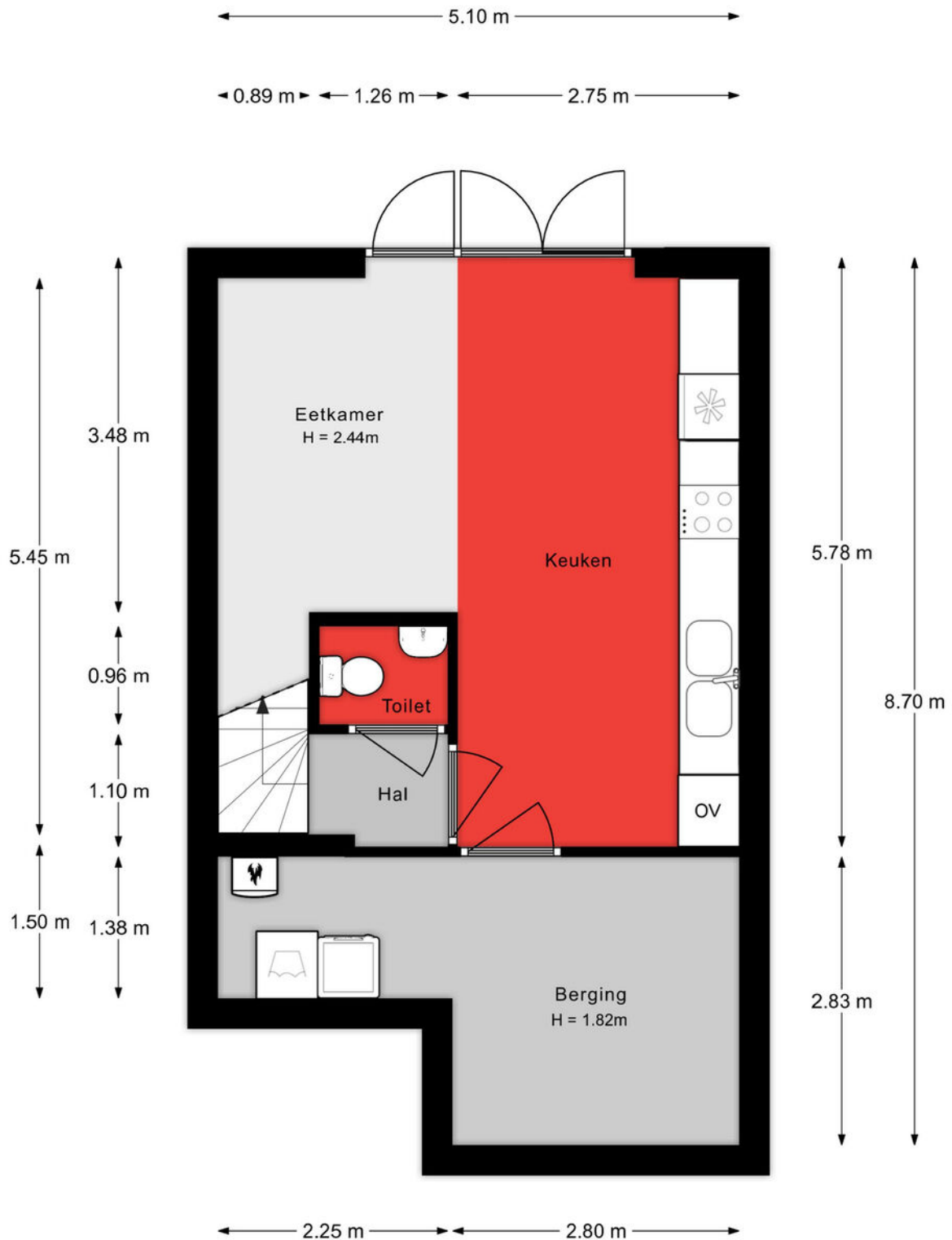


Bel-etage



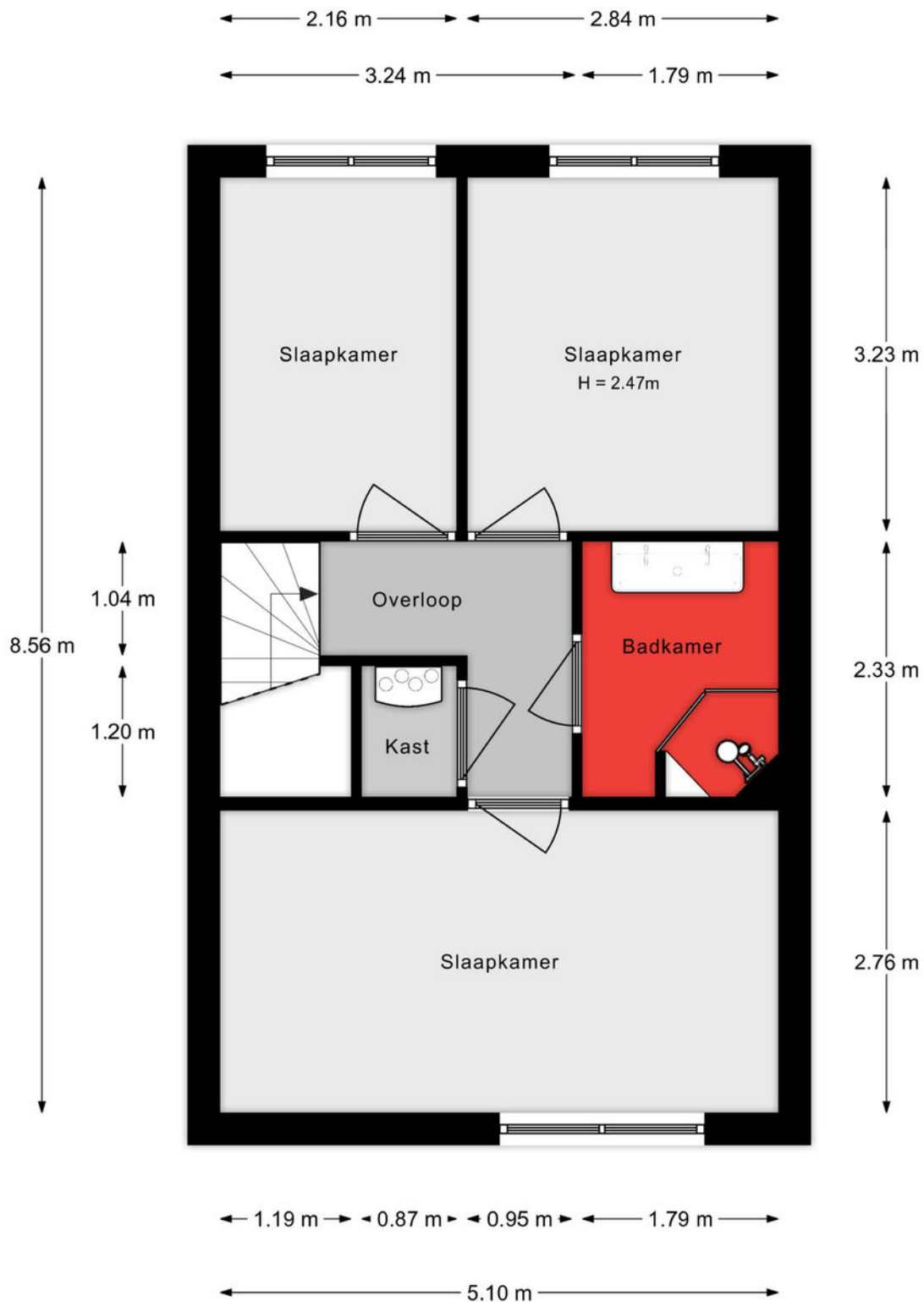
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



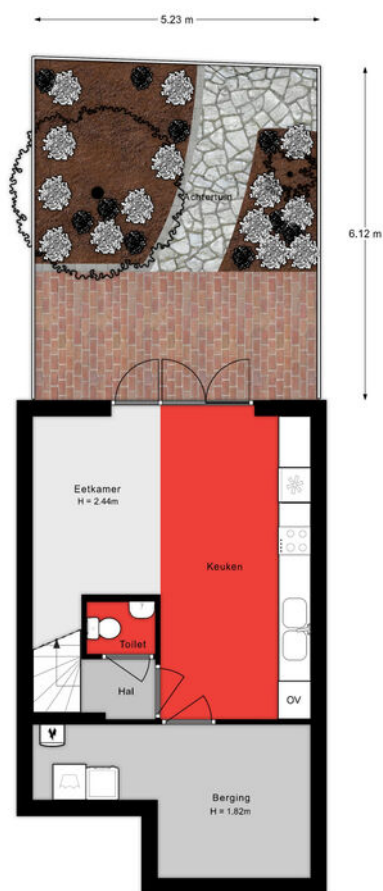
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen 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)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast hoofdslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Kurk-PVC vloer keuken	X		
- kurkvloer overloop en hoofdslaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

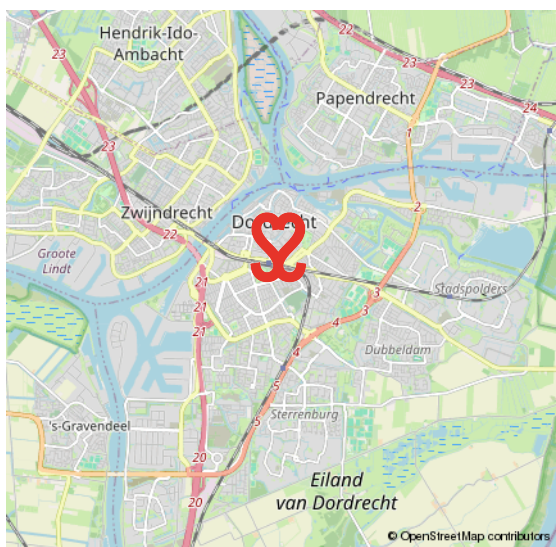
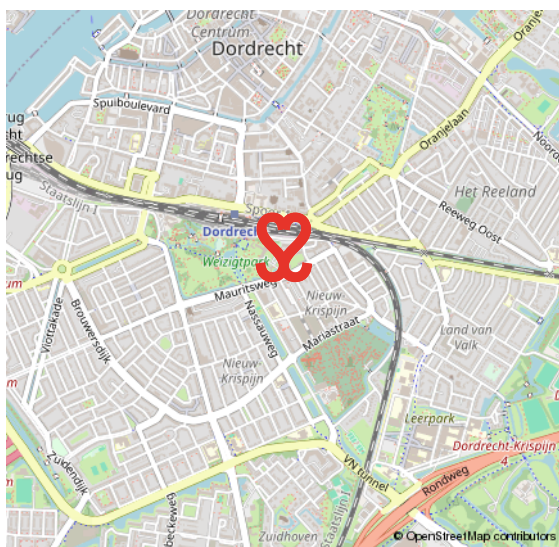
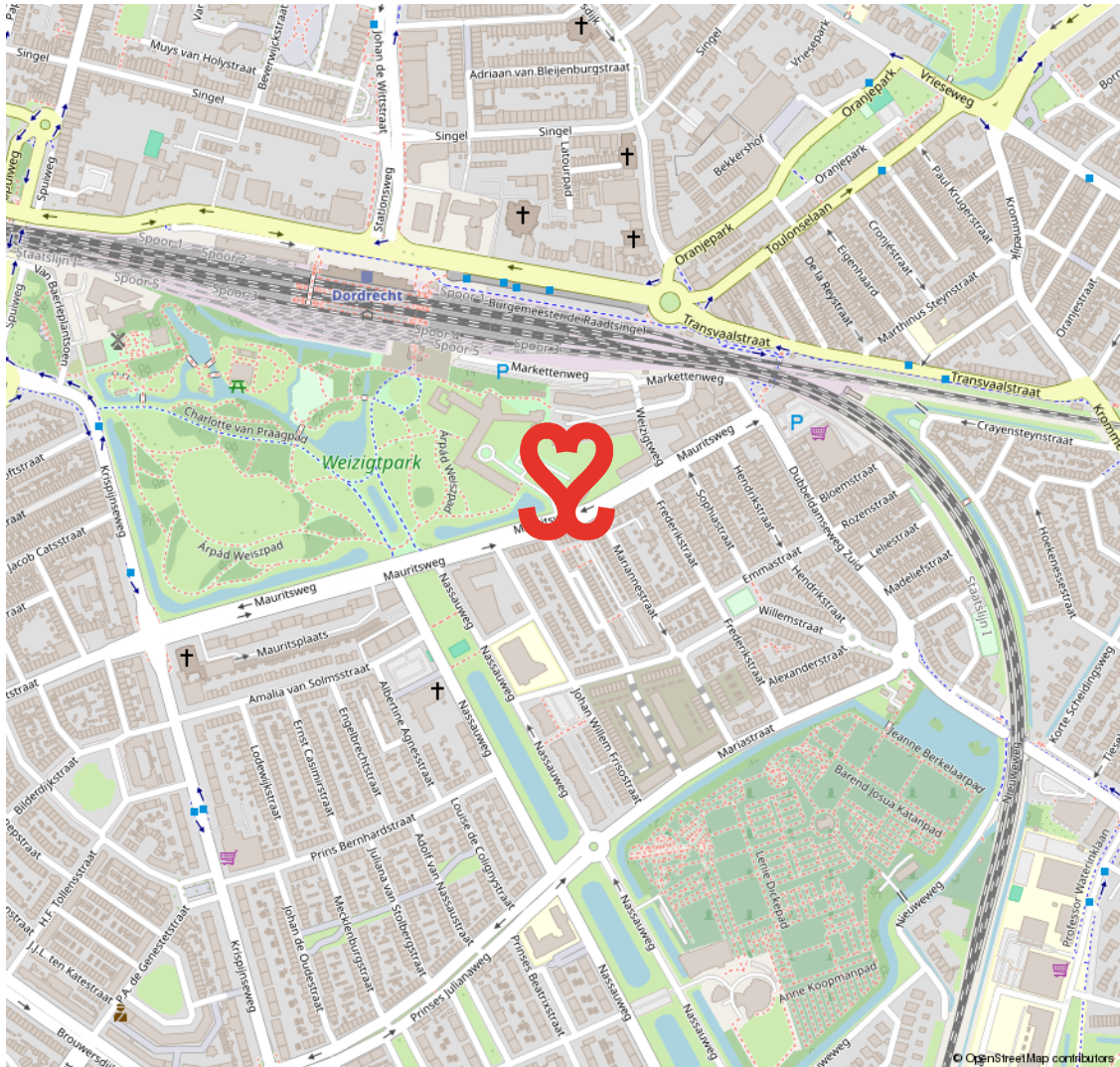


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Secctie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 548	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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



NIEUW KRISPIJN

VOORROLOGSE 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 (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://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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

