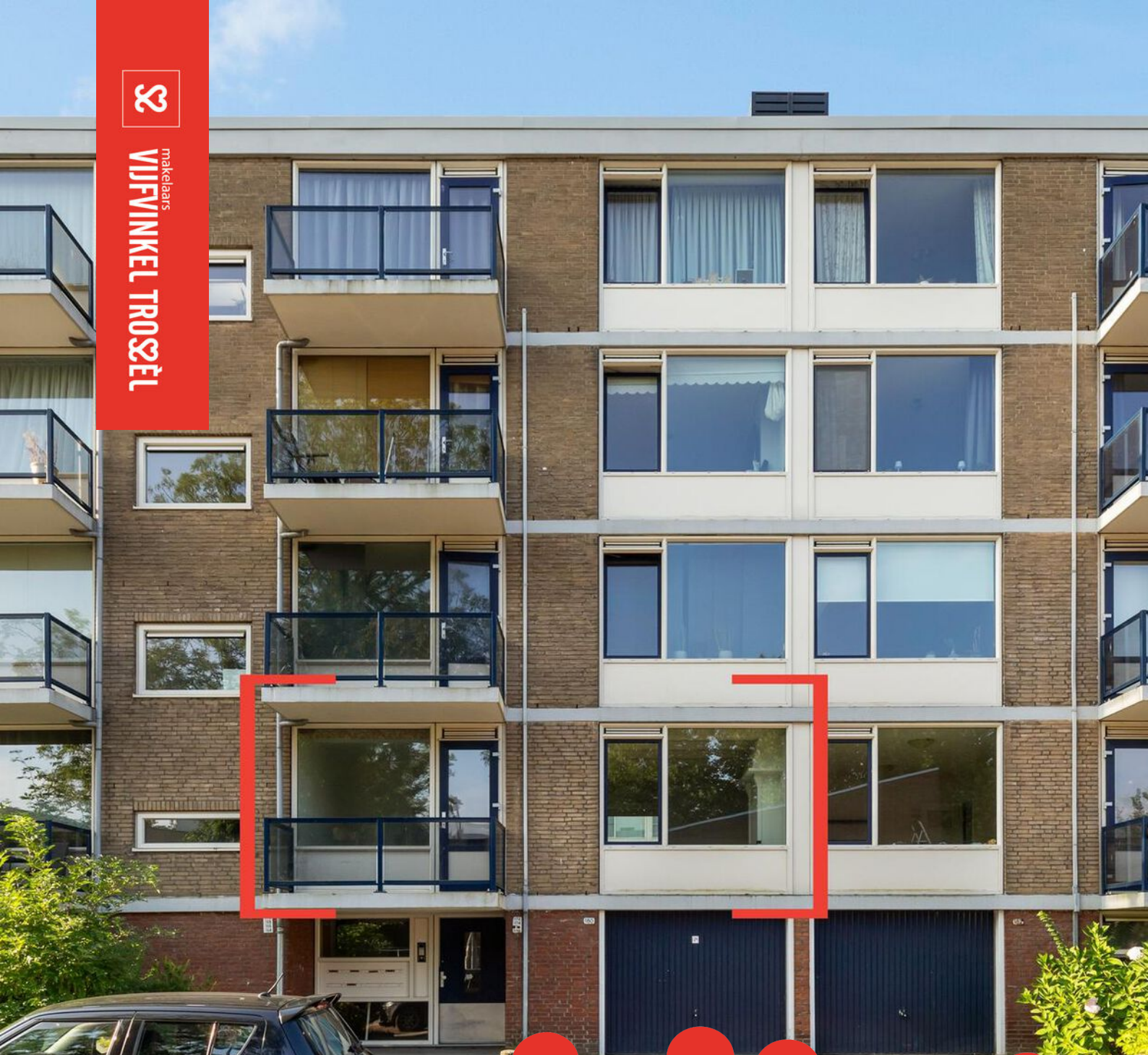




makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HENRI POLAKSTRAAT 178
3317 KS DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Ruim en licht 3-kamerappartement (grote type!) met twee balkons en grote berging, rustig en centraal gelegen in keurig appartementencomplex in de wijk Crabbefhof.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

75 m²

INHOUD

232 m³

BOUWJAAR

1962

BALKON

twee balkons

BERGING

eigen box

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig dubbel glas

VRAAGPRIJS € 229.000 K.K.



HENRI POLAKSTRAAT 178, DORDRECHT

COMFORTABEL EN LEKKER RUIM WONEN IN REPRESENTATIEF COMPLEX

- leeg en fris dus instapklaar én snel beschikbaar indien gewenst!
- lekker comfortabel wonen op de eerste verdieping van een verzorgd complex;
- ruime, vergrote woonkamer en een dichte keuken;
- twee slaapkamers;
- betegelde doucheruimte;
- twee balkons (één aan de zuidzijde en één aan de noordzijde);
- voorzien van CV-installatie (2021);
- volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- een opvallend grote eigen berging (14 m²) in de onderbouw van het complex;
- rustige ligging met mooi plantsoen aan de achterzijde;
- gelegen direct nabij winkelcentrum Crabbehof en centrale ligging t.o.v. openbaar vervoer, uitvalswegen (N3 en A16) en NS-station Dordrecht Zuid;
- woonoppervlak 75 m². Bruto inhoud 232 m³;
- bouwjaar 1962.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de gezamenlijke hal met intercom, brievenbussen en toegang tot de bergingen in de onderbouw.

Eerste verdieping

Entree, ruime hal met toilet en vaste kast. Meterkast naast de voordeur in het portiek.

Standaard uitgevoerd toilet.

Vergrote woonkamer door samenvoeging met een voormalige slaapkamer, voorzien van een keurig balkenplafond, (oude) schouw van voormalige kachel en kastenwand waarmee een leuke, kleine afscheiding tussen voor- en achterkamer is ontstaan. Aan de achterzijde is een afgesloten kast met de opstelplaats van de cv-ketel.

Dichte keuken met opstelling aan twee zijden en diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde en de doucheruimte.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met wasmachineaansluiting en toegang tot het balkon.

Badkamer met wastafelmeubel en doucheruimte.

Berging:

Eigen ruime berging in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: in 2021 geheel voorzien een nieuwe laminaatvloer (m.u.v. de sanitaire ruimtes).

Kozijnen/beglazing: geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

'Niet zelfbewoningsclausule' en ouderdomsclausule van toepassing.

RUSTIGE LIGGING IN DE WIJK CRABBEHOF

Energie label: C.

Bouwjaar: 1962.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage bedraagt thans € 183,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1776 A-91.

Oplevering: kan spoedig



KENMERKEN

- EEN LICHT APPARTEMENT
- VERGROTE WOONKAMER
- TWEE SLAAPKAMERS EN TWEE BALKONS
- CV UIT 2021
- VOLLEDIG KUNSTSTOF KOZIJNEN MET ISOLERENDE BEGLAZING



Saskia

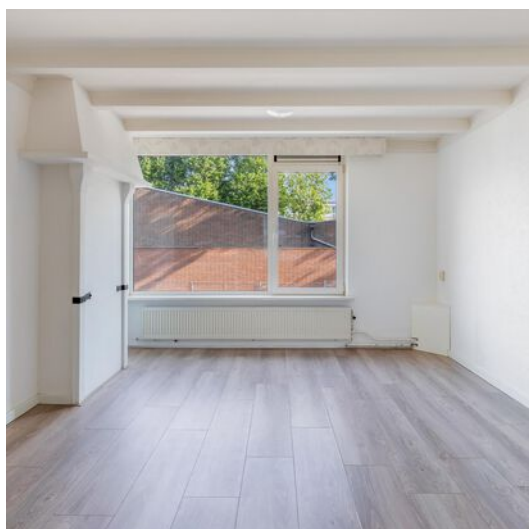
Saskia vertelt...

Hoi! Ik ben Saskia, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



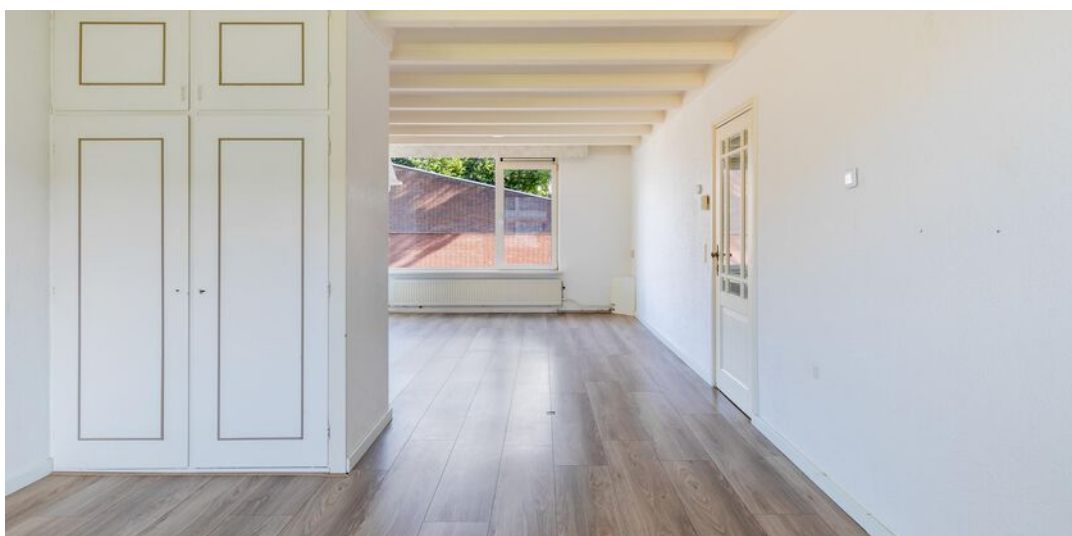
LICHTE WOONKAMER







**SPEELSE SCHEIDING
IN WOONKAMER MET
VASTE KASTRUIMTE**

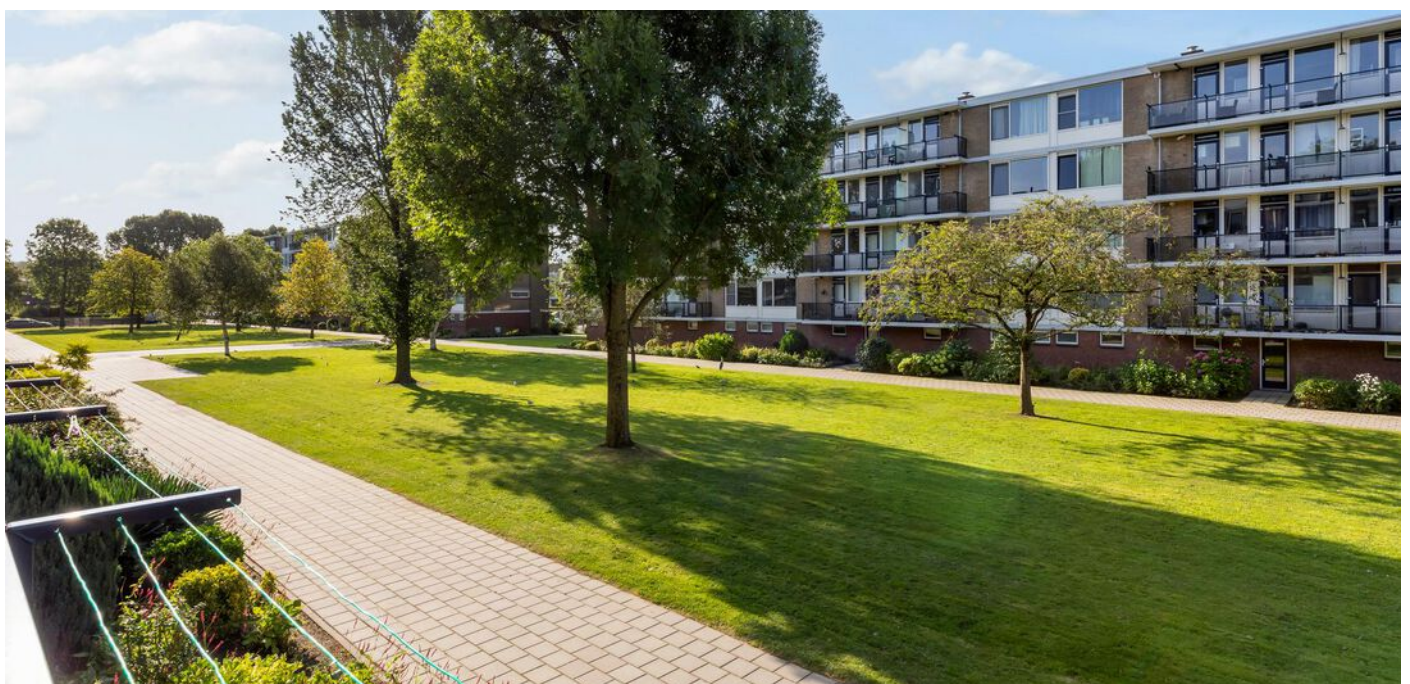






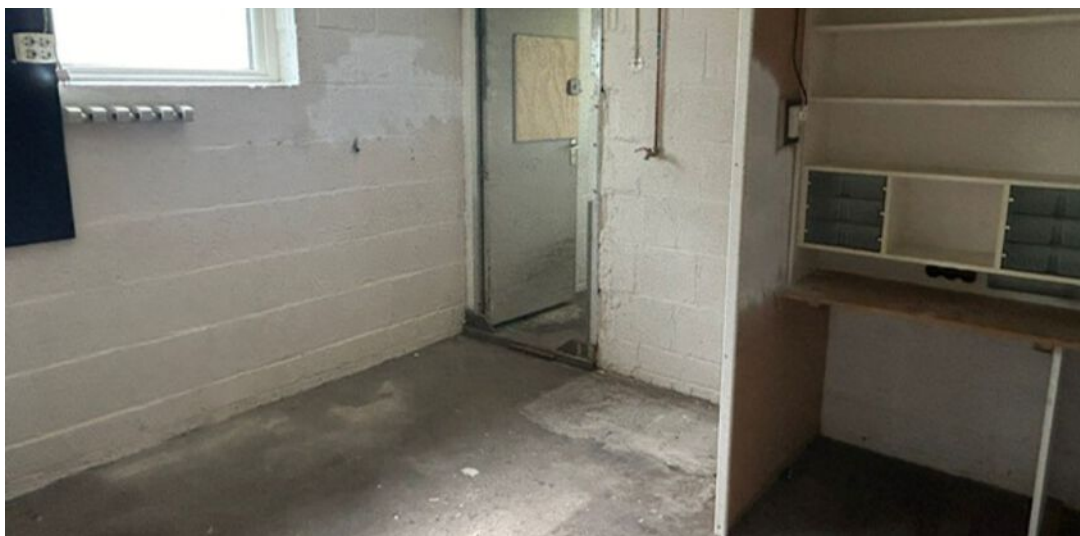


**MOOI PLANTSOEN AAN
DE ACHTERZIJD**





**OPVALLEND GROTE
BERGING**





WINKELS OM DE HOEK



Indeling appartement 1e verdieping



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 verhuisd 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			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

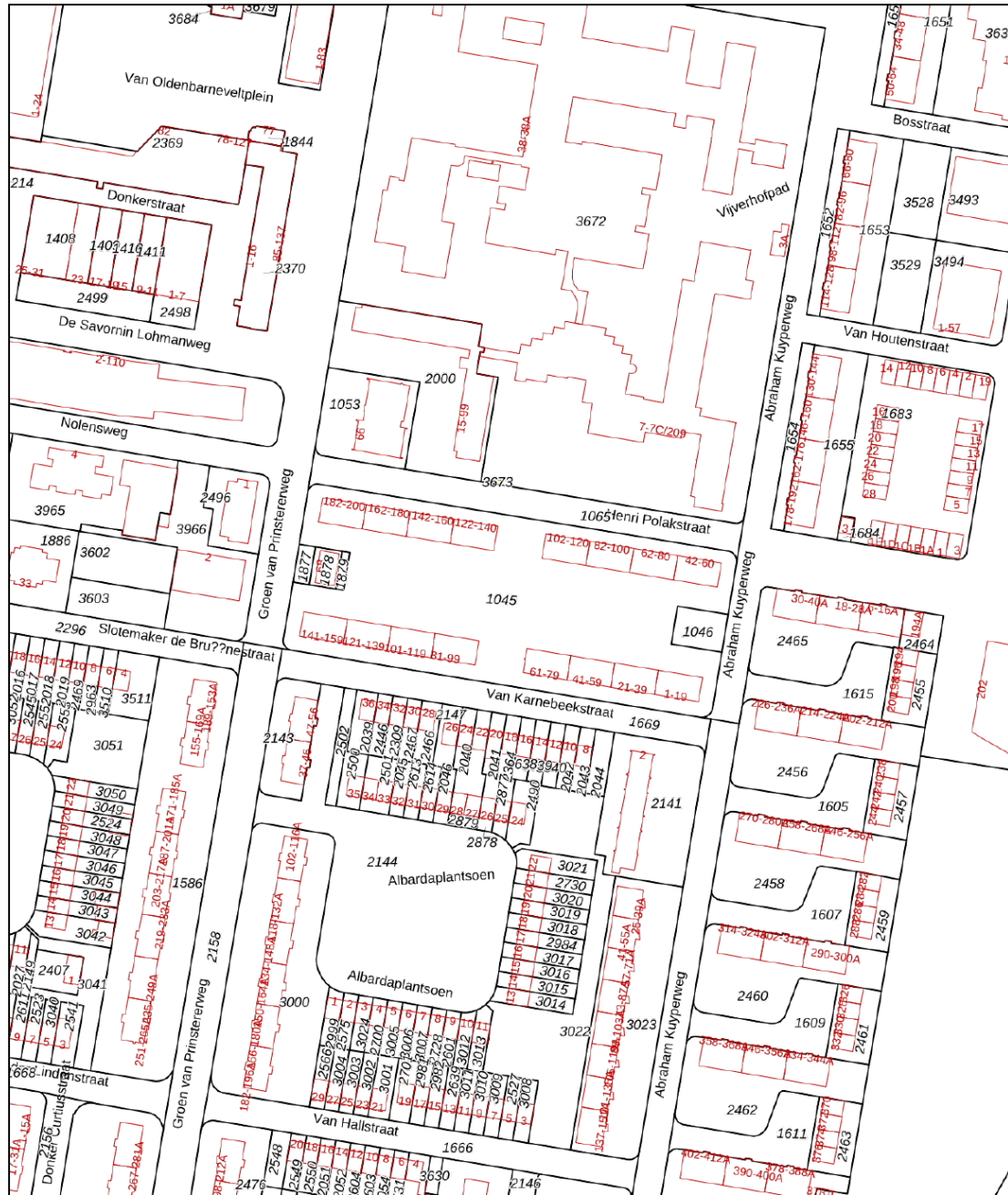
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Secctie M

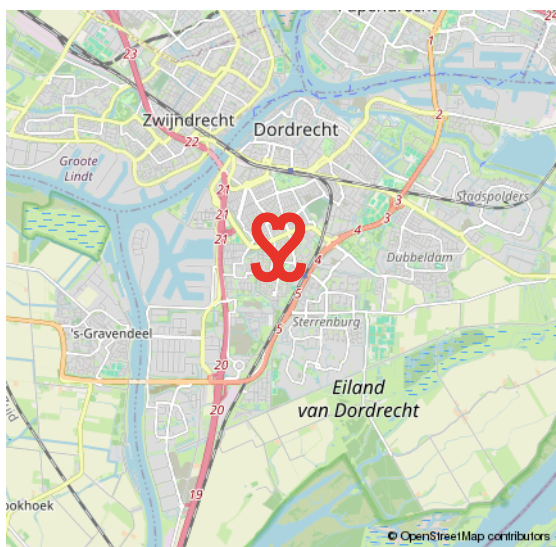
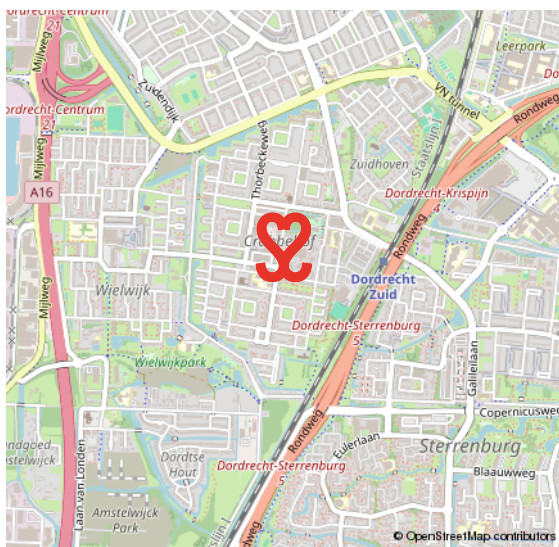
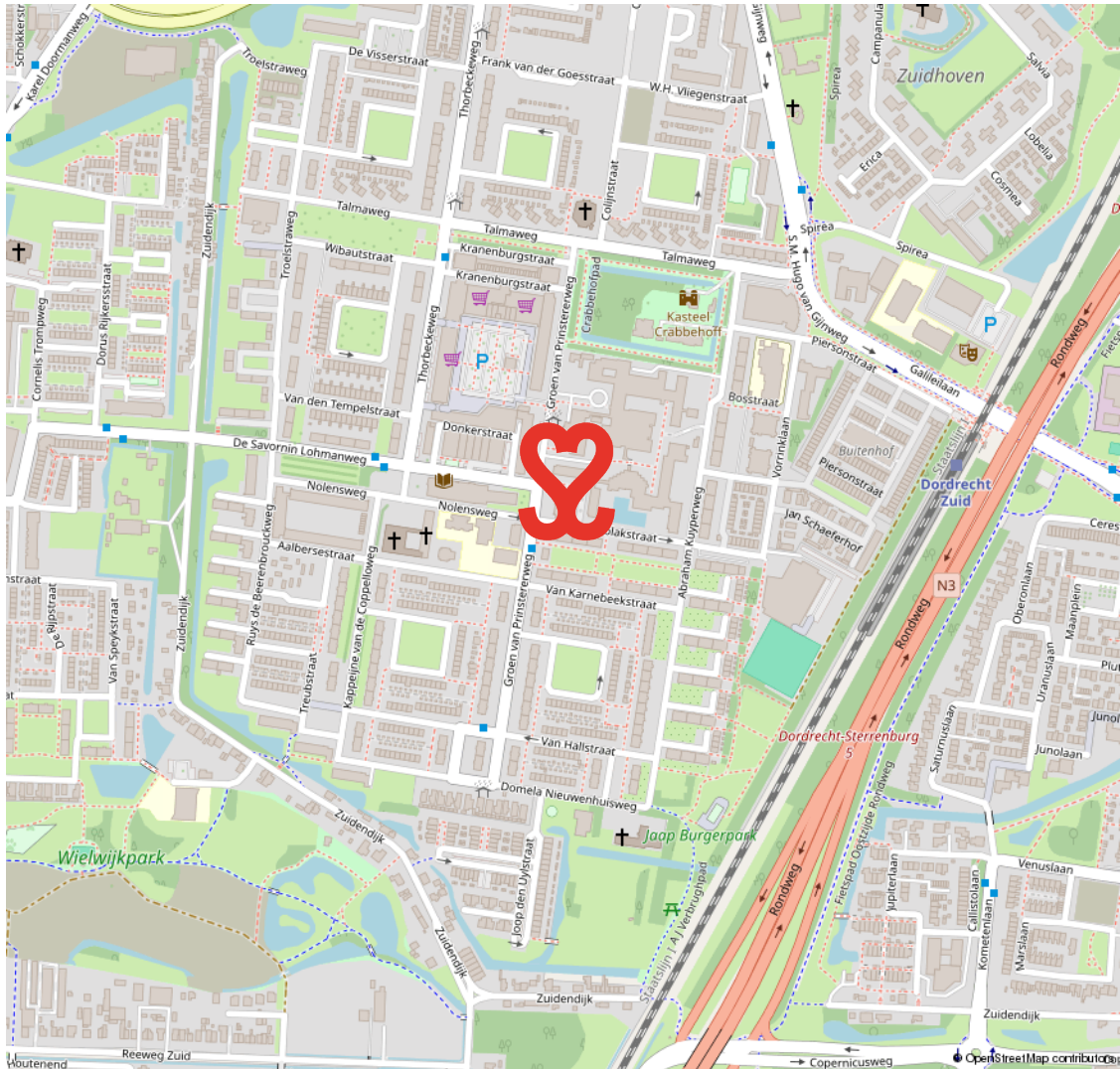
Perceel 1046



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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.

**WINKELCENTRUM
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 (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."



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

