



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**FRANS LEBRETLAAN 23
3314 EB DORDRECHT**

VIJFVINKEL.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

Jaren '30 ééngesinswoning met gave diepe achtertuin, gelegen aan de geliefde Frans Lebretilaan op korte afstand van het NS-station en centrum van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

132 m²

PERCELOPPERVLAKTE

204 m²

INHOUD

473 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



FRANS LEBRETLAAN 23, DORDRECHT

GAVE JAREN '30 WONING MET MOOIE DIEPE ACHTERTUIN IN OUD-KRISPIJN

- reeds op vele fronten gemoderniseerde '30 woning aan de groene Frans Lebretilaan;
- mooie diepe tuin met een stenen berging én geïsoleerde chalet met airco!
- in het jaar 2018 gemoderniseerde benedenverdieping, o.a. vernieuwde keuken en toilet;
- leuke jaren '30 details zoals de erker, lijstwerk plafond, paneeldeuren en en-suite scheiding;
- begane grond met strakke afwerkingen, openslaande tuindeuren en open keuken;
- héél stoere badkamer!
- 5 slaapkamers op de verdiepingen;
- mooi gelegen aan een brede en groene laan in karakteristieke woonomgeving;
- centrale ligging nabij scholen, uitvalswegen, supermarkt, het Weizigtpark, NS-station en het centrum;
- woonoppervlak 132 m². Bruto inhoud 473 m³;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 204 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in vestibule met meterkast met glasvezelaansluiting.

Gang met trapopgang, modern toilet (v.v. wandcloset en fonteintje, vernieuwd in 2018), trapkast en deur naar de woonkamer.

Woonkamer bestaande uit een sfeervolle en-suite waarbij de voorkamer beschikt over een erker en de achterkamer over openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich ook de (in 2018 vernieuwde) open keuken voorzien van vaatwasser, Boretti fornuis met dubbele oven, Quooker, koelkast en praktische Le mans hoekkast.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de badkamer en de 3 slaapkamers.

Slaapkamer 1, een ruime kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze kamer is het balkon te bereiken.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer (met erker) welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3, een kleinere kamer aan de achterzijde van de woning.

Stoere badkamer met inloopdouche (met stort- en handdouche), wasmeubel met 2 (inbouw)kranen en natuurstenen wasbak en een wandcloset. Ook is er een spiegelkast met stopcontact, elektrische vloerverwarming, ingebouwde LED verlichting en mooie shutters. De badkamer is deels afgewerkt met betonciré.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met dakkapel in het voordakvlak en wasgedeelte aan de achterzijde. Tevens opstelling van de cv-combiketel en een gootsteentje. Middels luik is de bergzolder te bereiken (stahoogte onder de nok).

Slaapkamer 4, gesitueerd aan de voorzijde en vergroot middels de dakkapel.

Slaapkamer 5, gesitueerd aan de achterzijde, eveneens met dakkapel en voorzien van vaste kastruimte.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een diepe voor- en achtertuin. De achtertuin is dieper dan de meeste woningen in de straat en is in het jaar 2020 voor een



groot deel opnieuw aangelegd met grote stoere tegels en divers groen. Er bevindt zich een stenen berging (v.v. elektra) in de tuin, alsmede een geïsoleerde chalet welke is voorzien van airconditioning (thans in gebruik als muziekstudio). Ook is er een fietsenoverkapping, achterom en overkapt gedeelte (stalling/bergruimte) achterin de tuin.

Algemeen:

Vloerafwerking: lamelparket op de begane grond, combinatie van parket, laminaat en houten vloerplanken op de 1e verdieping en laminaat op de 2e verdieping.

ENTREE IN VESTIBULE

Wandafwerking: voornamelijk glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing (behoudens de voordeur). Voorzetramen ter plaatse van het glas-in-lood in het achterkozijn.

Grondoppervlak: 204 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6944.

Oplevering: in overleg.

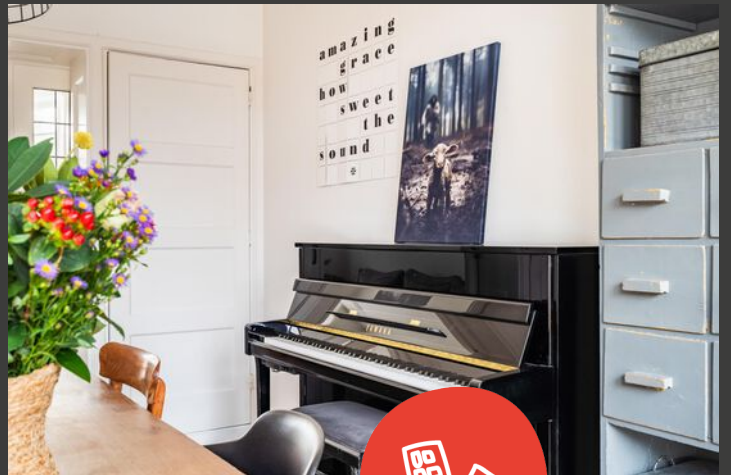


Jeroen legt uit

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



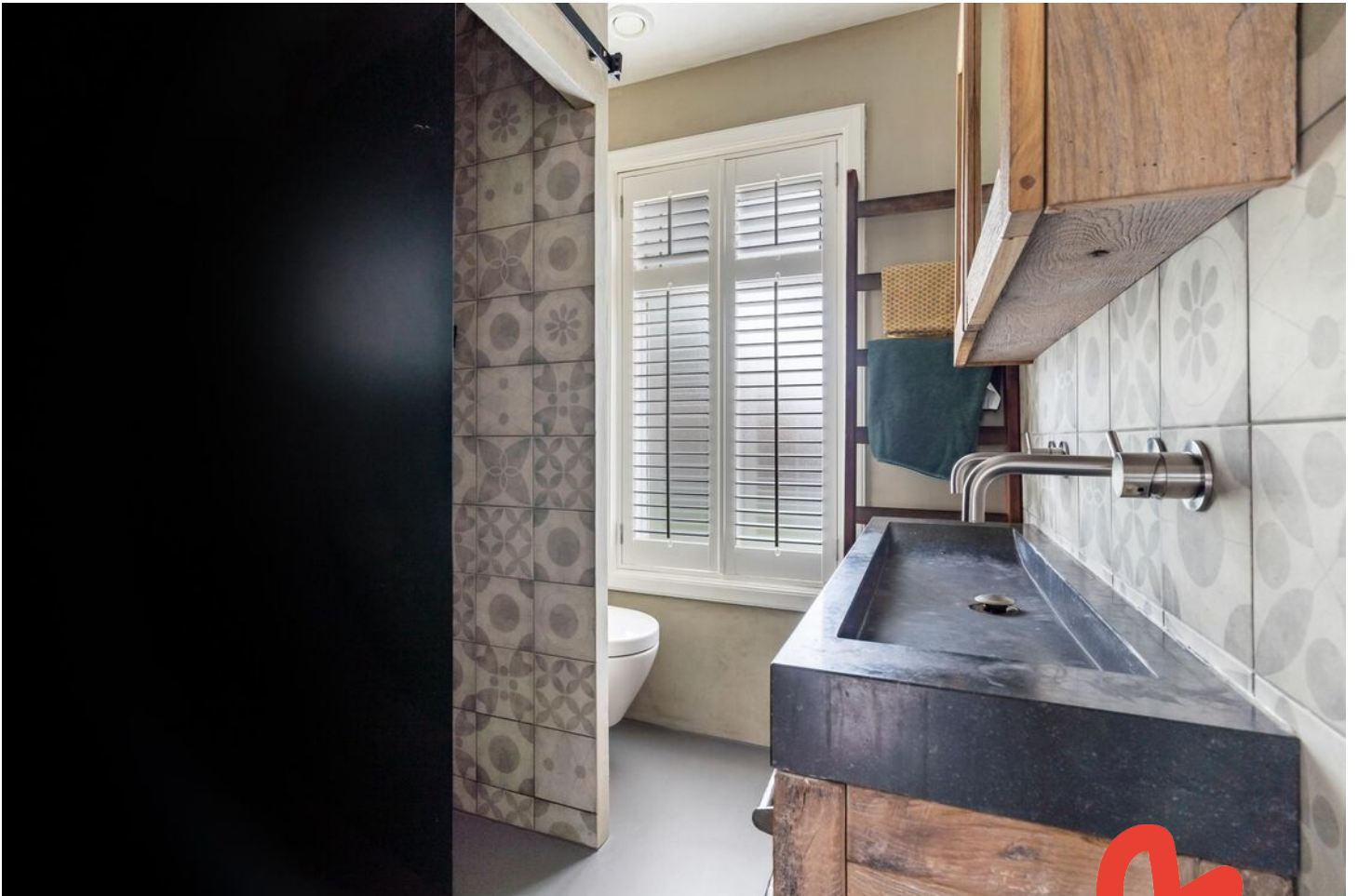
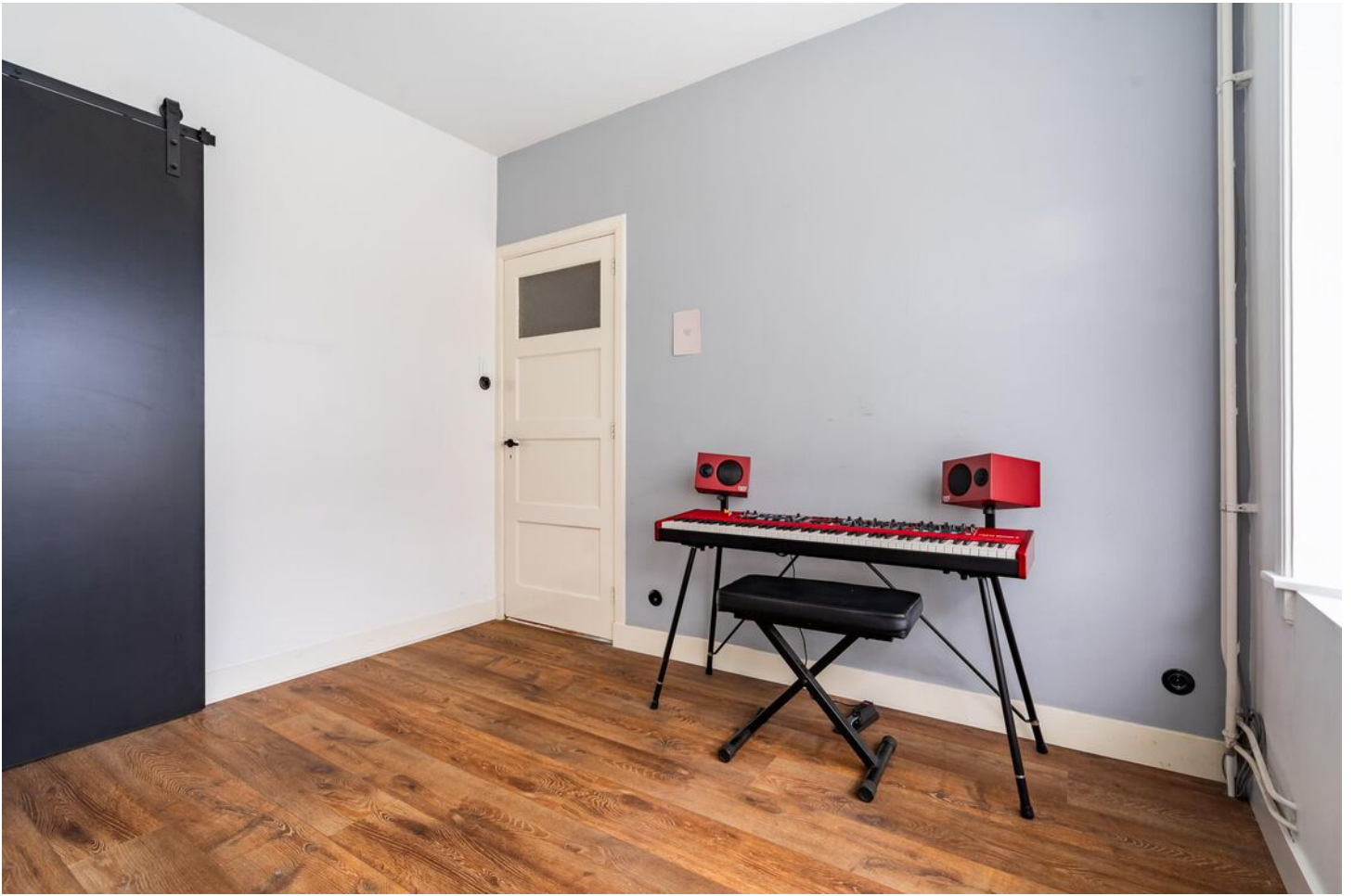










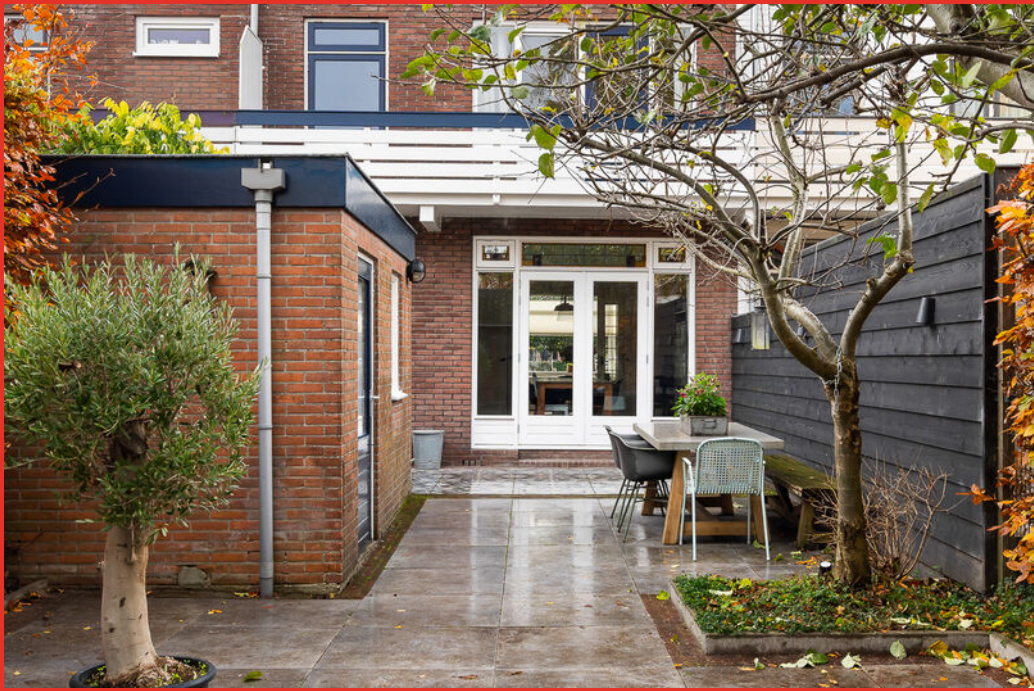




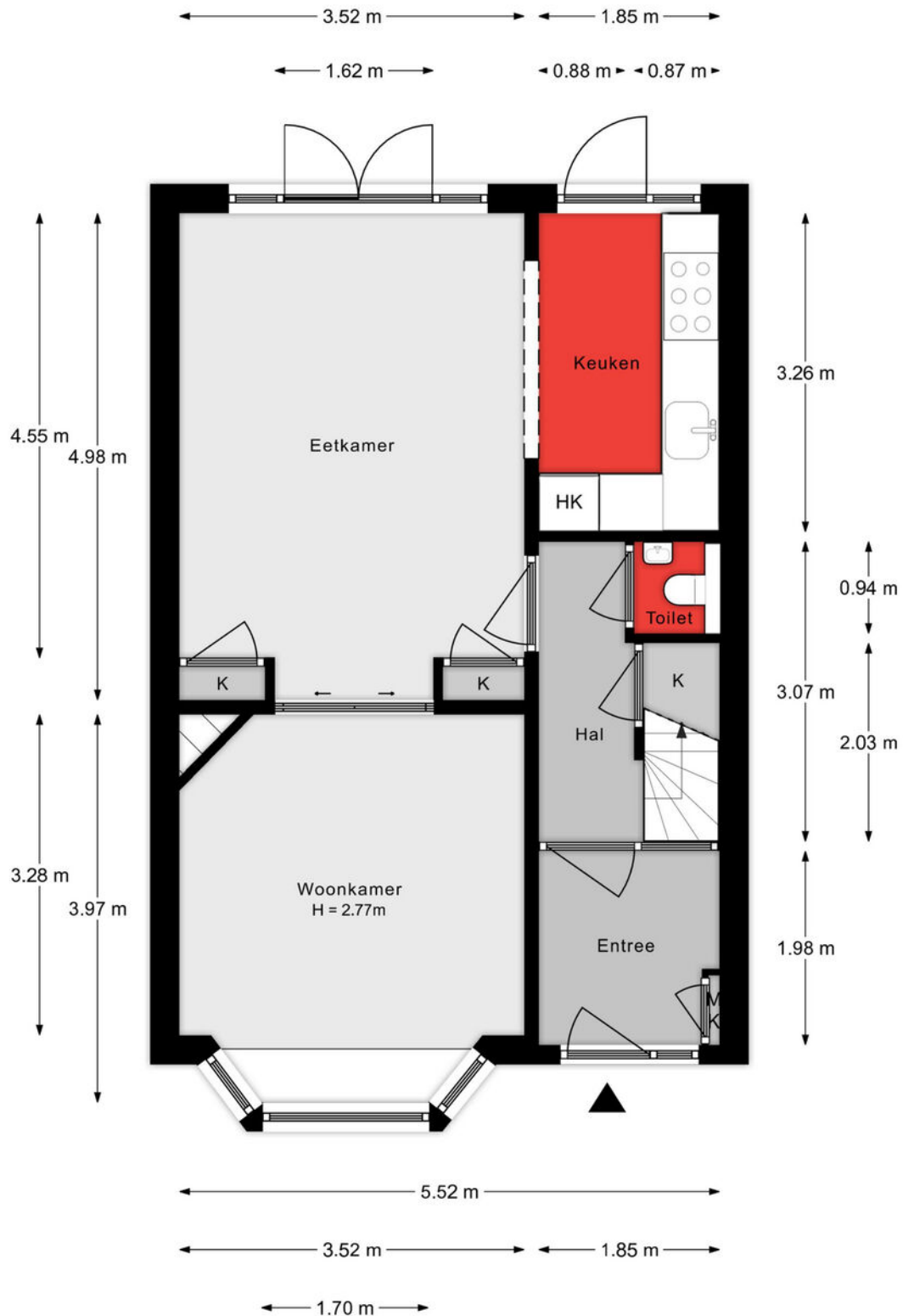






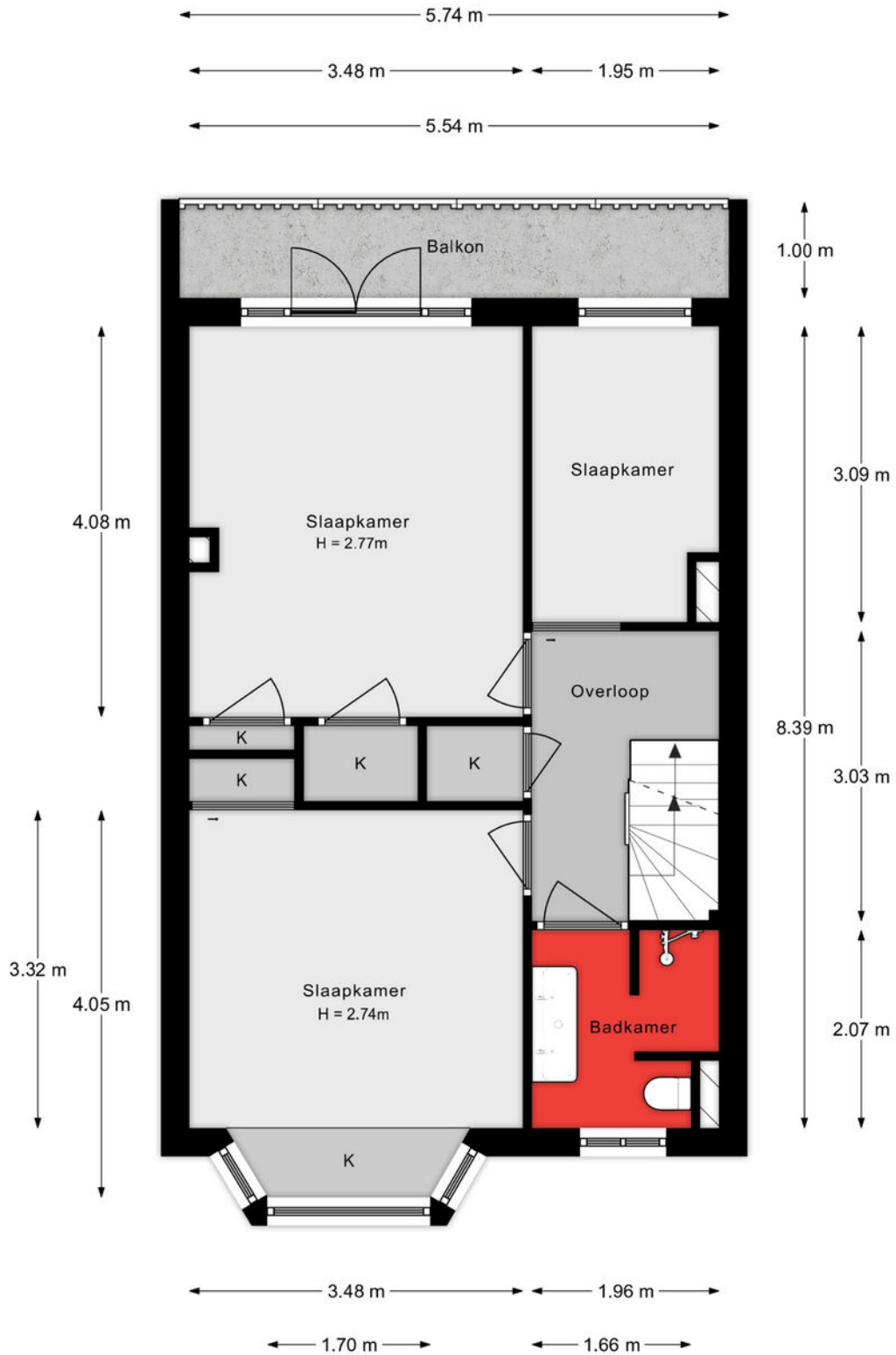


Begane grond



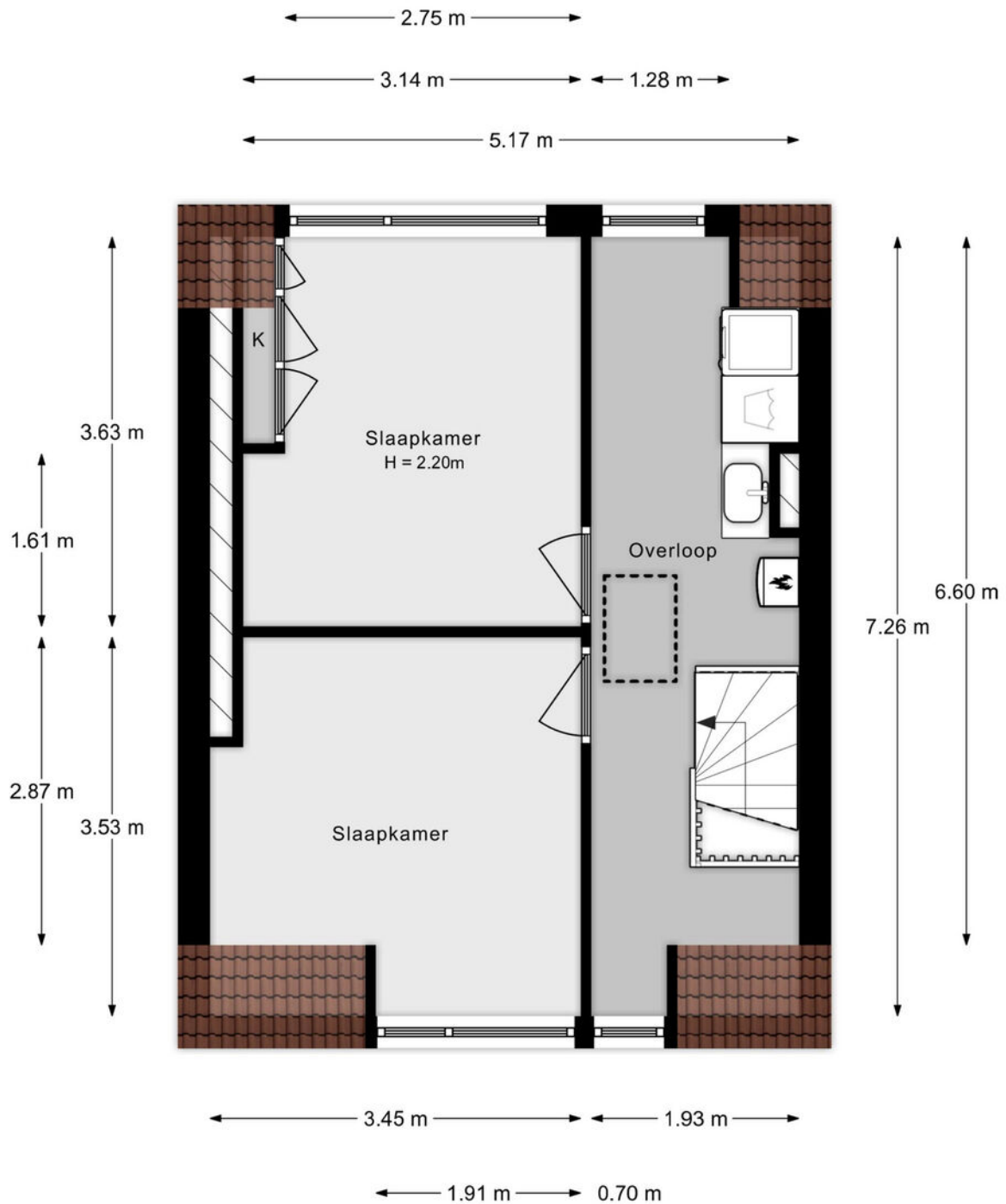
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

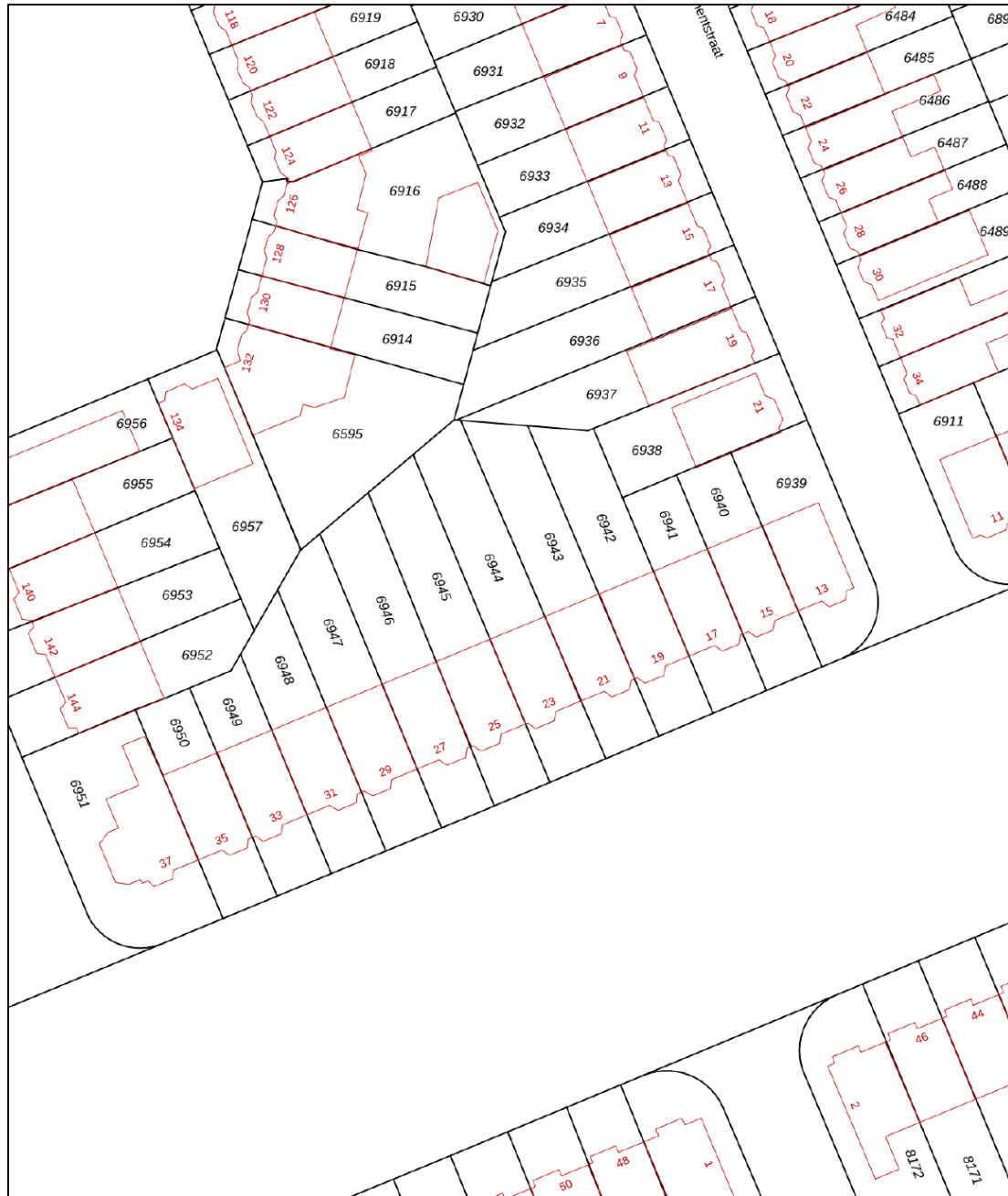
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

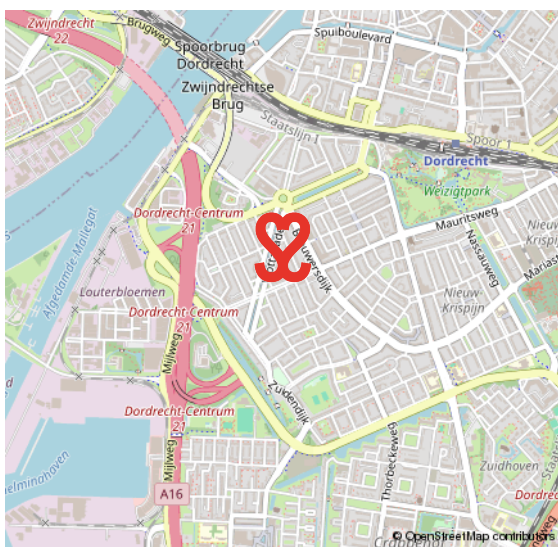
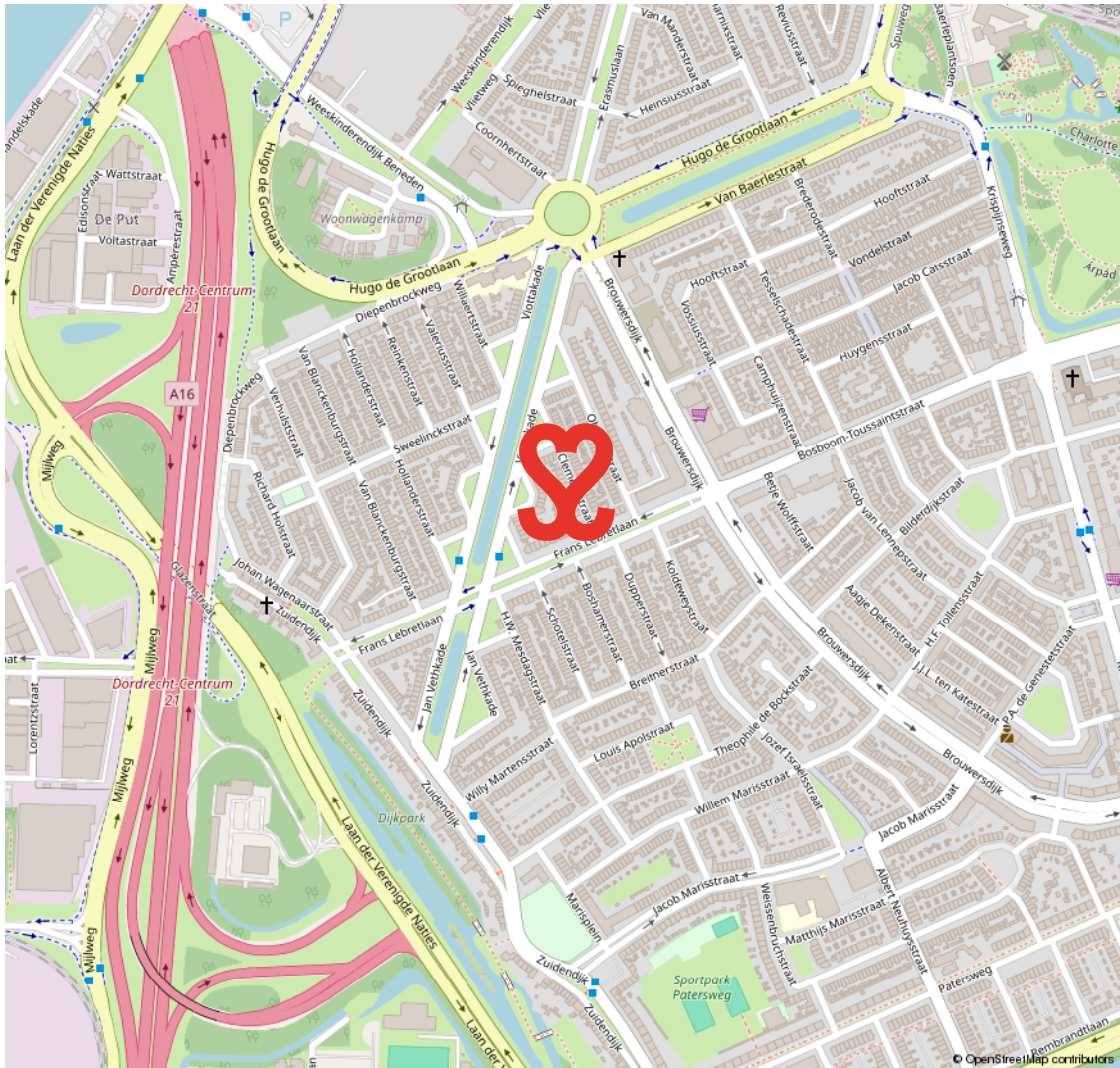


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6944</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 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



oud krispijn

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

**KARAKTER &
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://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

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROST

