



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VAN BLANCKENBURGSTRAAT 40
3314 WN 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

Super leuke en sfeervol afgewerkte tussenwoning met uitbouw op fietsafstand van het centrum! Met vernieuwd sanitair, twee goede slaapkamers en keurig aangelegde achtertuin met achterom.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

73 m²

INHOUD

261 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



VAN BLANCKENBURGSTRAAT 40, DORDRECHT

RUIMTE EN SFEER! DAT VIND JE IN DEZE LEUKE JAREN DERTIG WONING

- sfeervolle en lichte woonkamer met half-open keuken;
- half-open keuken in de uitbouw met losse apparatuur;
- modern toilet in tussenthal;
- twee ruime slaapkamers op de verdieping;
- moderne badkamer met inloopdouche;
- bergzolder met hangplaats cv-ketel;
- verzorgd aangelegde achtertuin (NO) met houten berging en achterom;
- gezien afwerkingsniveau instapklaar;
- de actieve Vereniging van Eigenaren zorgt voor het onderhoud aan de buitenzijde van de woning;
- gunstig gelegen t.o.v. winkels, scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer.
- woonoppervlak 74 m². Bruto inhoud 261 m³;
- bouwjaar 1938.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping.

Woonkamer met sfeervolle zithoek, trapkast en doorgang naar de half-open keuken in de uitbouw.

Verzorgde half-open keuken voorzien van veel bergruimte, een losse koelkast, vaatwasser, gas/oven.

Tussenhalletje met modern toilet voorzien van hangcloset.

Eerste verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de zolder.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde. Voorheen twee slaapkamers (deur en kozijn nog aanwezig).

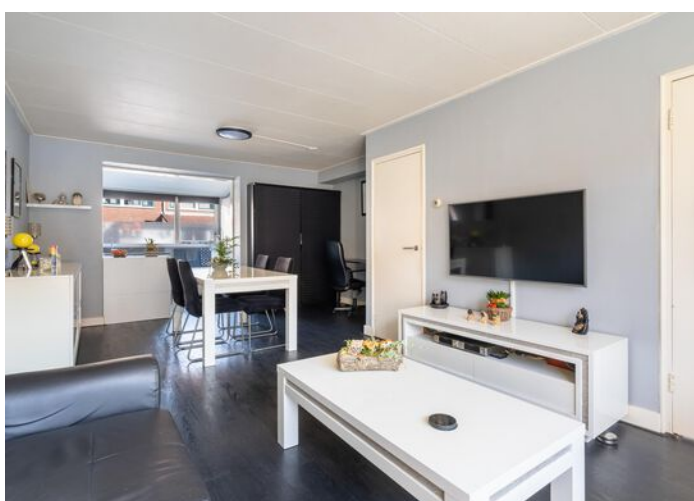
Moderne badkamer met inloopdouche, glazen spatscherm, designradiator, wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasapparatuur. Afwerking middels deels grijs-tint wand- en vloertegelwerk.

Zolderverdieping:

Ruime bergzolder te bereiken middels een vlizotrap. Voorts hangplaats cv-ketel (Intergas, 2014) en unit mechanische ventilatie.

Tuin/berging:

Verzorgd aangelegde achtertuin met strak tegelwerk, vrijstaande houten berging en achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: geheel voorzien van mooie laminaatvloerafwerking.

Wandafwerking: grotendeels granol wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: voorzien van houten kozijnen en ramen met dubbel glas.

Energie label: definitief energielabel F.

INPAKKEN & VERHUIZEN!

Bouwjaar: 1938.

Appartementsrecht: de woning betreft een appartementsrecht. De Vereniging van Eigenaren draagt zorg voor het onderhoud van het casco van de woning (excl. de berging). Er is tevens sprake van een gezamenlijke opstalverzekering. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 115,10.

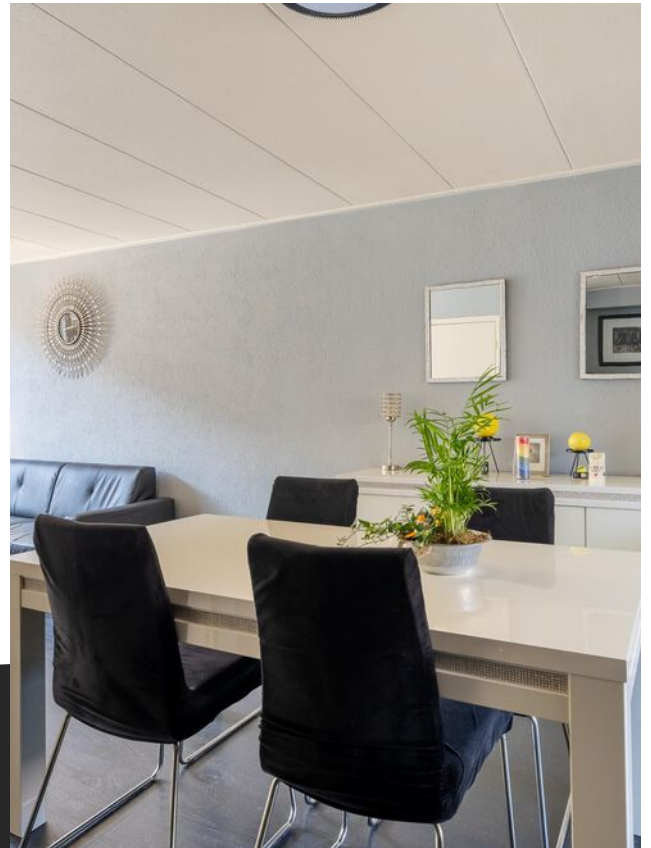
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9505, A-32.

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



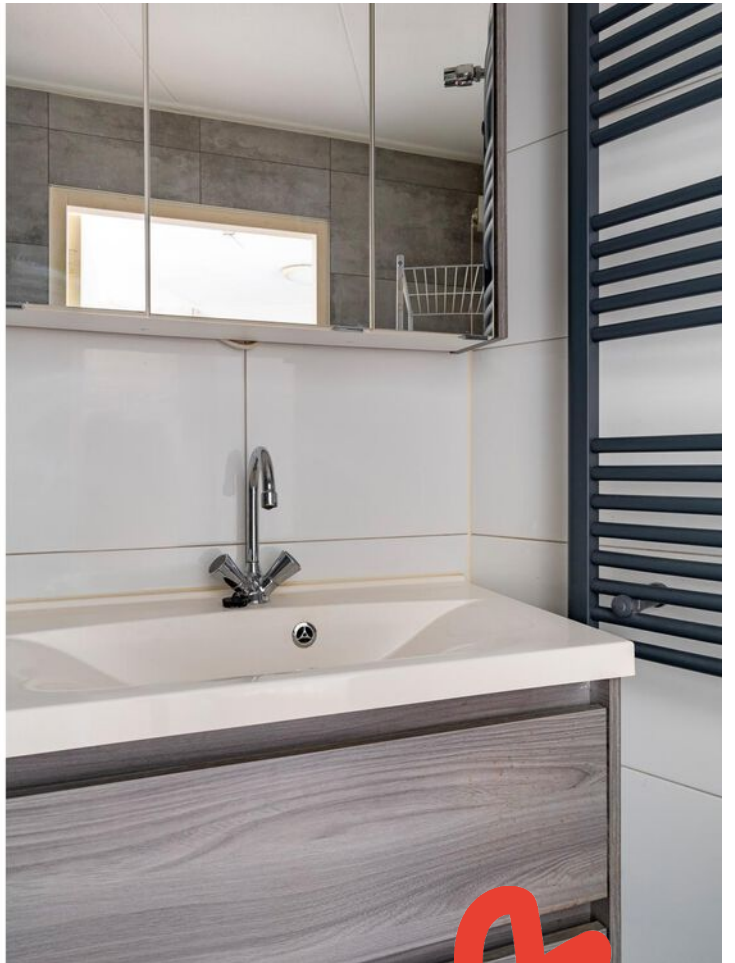


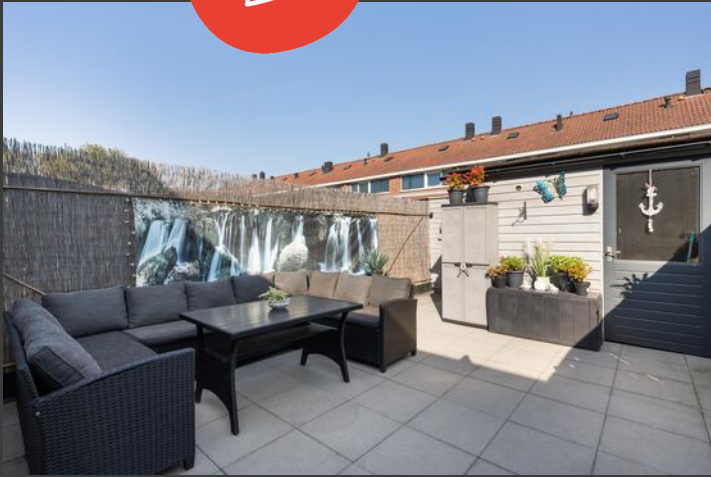






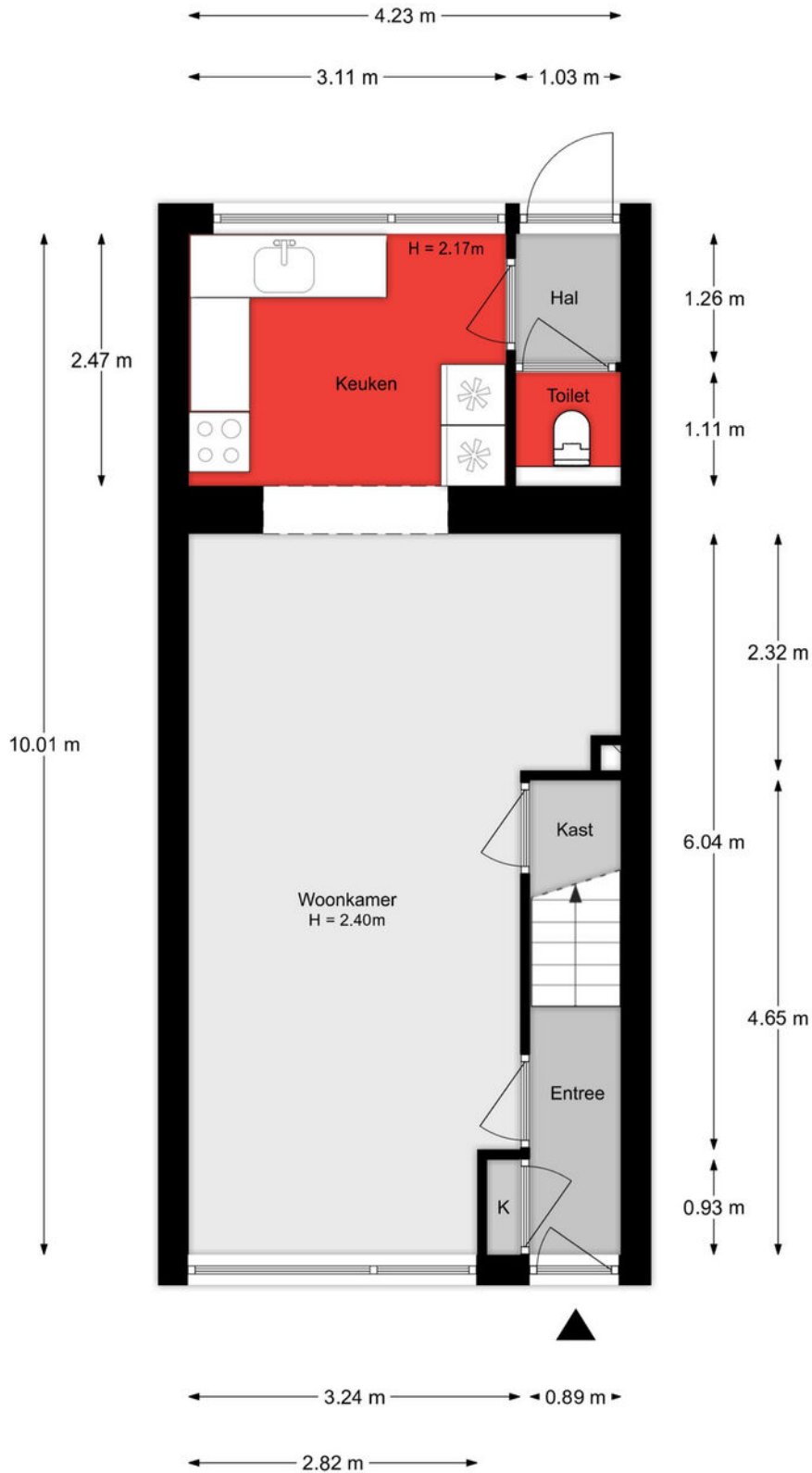






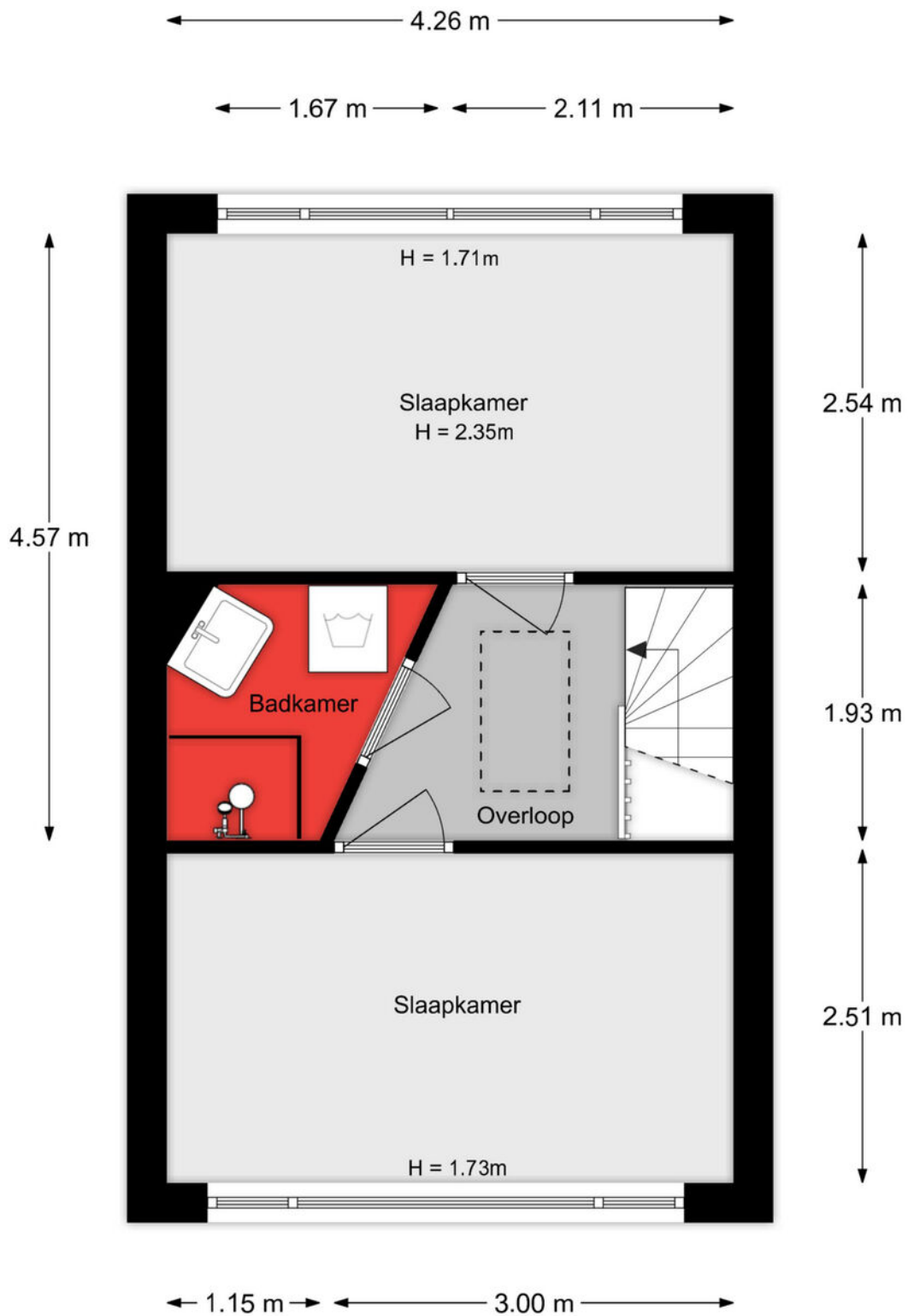


Begane grond



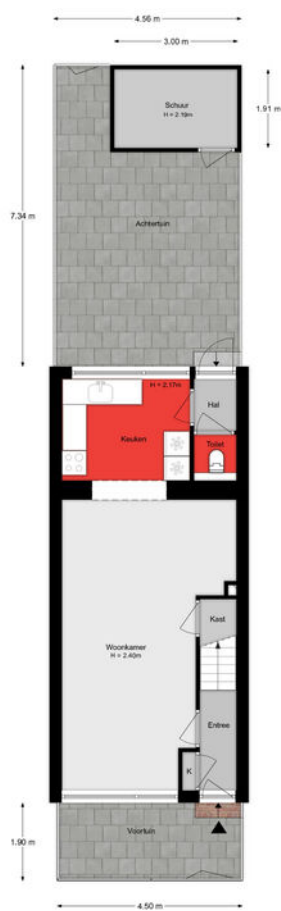
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond 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



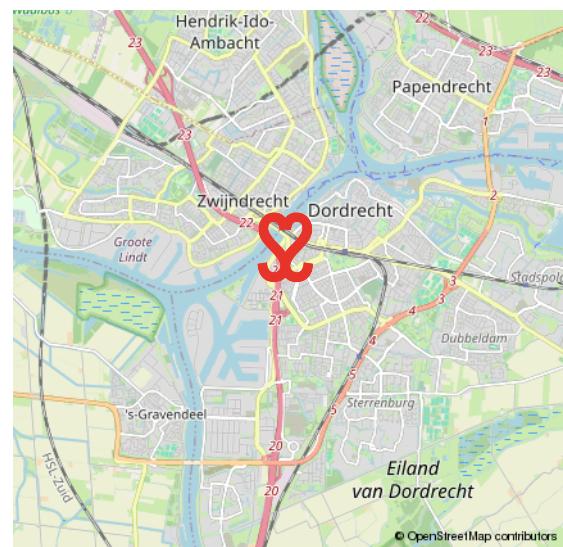
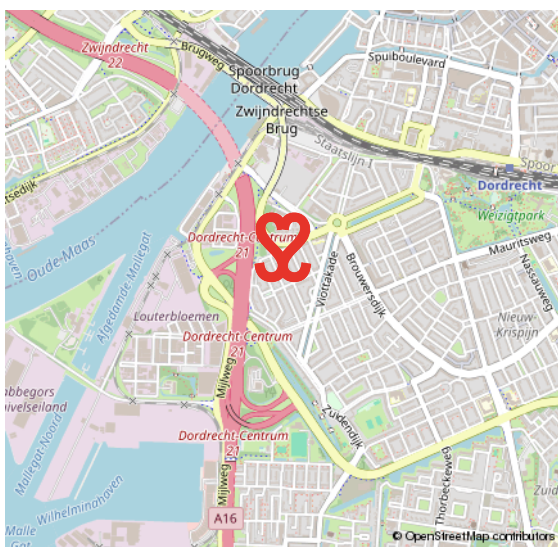
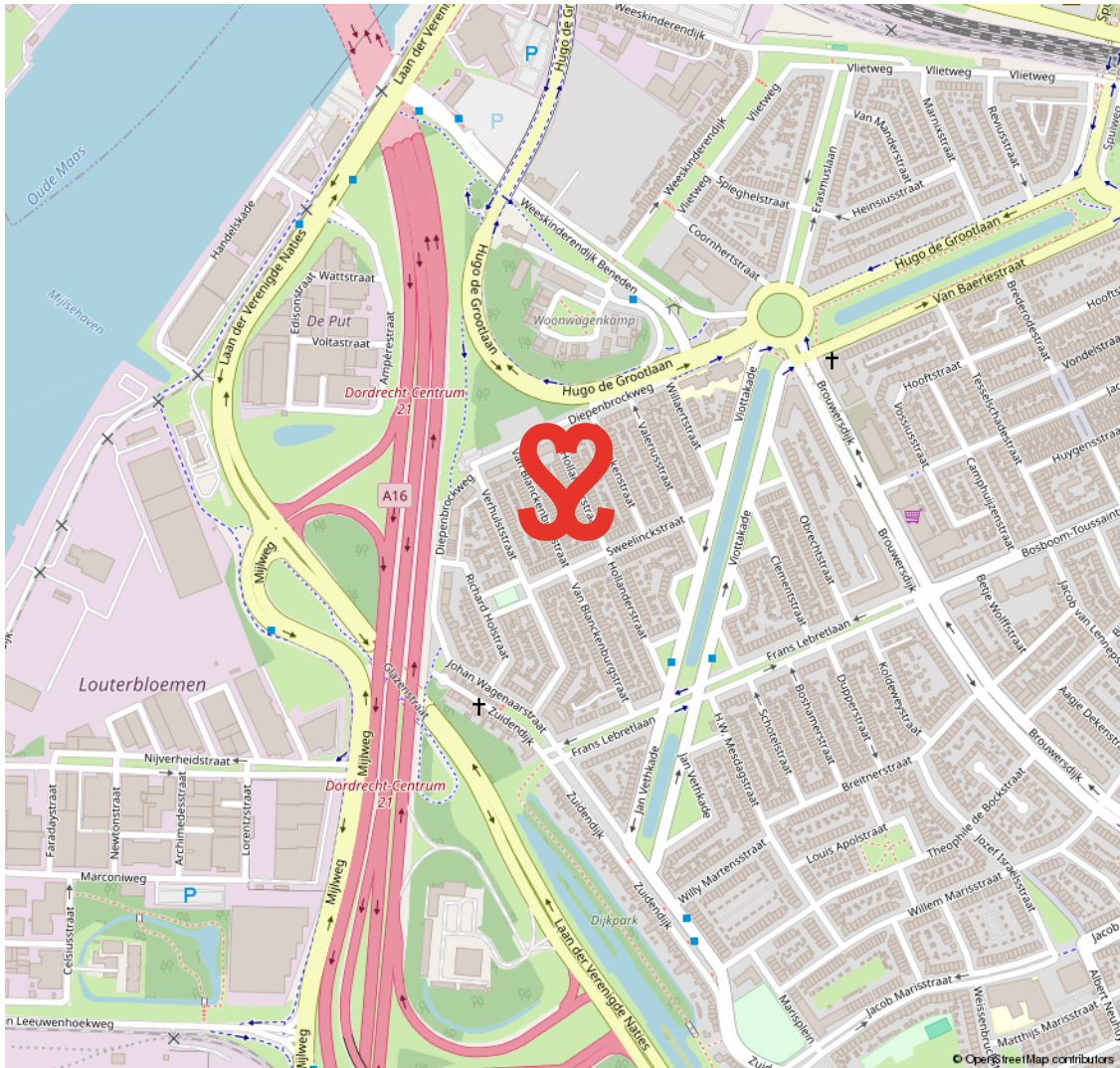
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen begane grond		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte kast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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,

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 TROÛÈL

