



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BUITEN WALEVEST 131
3311 AD 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. 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

Wooo, dit is wel een hele leuke stek om te wonen! Benedenwoning met twee slaapkamers, besloten stadstuin én uitzicht op de Oude Maas en de Grote Kerk!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

91 m²

INHOUD

414 m³

BOUWJAAR

1906

TUIN

achtertuint

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.



BUITEN WALEVEST 131, DORDRECHT

WONEN OP HET MOOISTE PLEKJE IN DE STAD!

- hele leuke ligging ter hoogte van de vaargeul naar de Nieuwe Haven/historische havengebied en vrijwel naast de bekende restaurants met fijne terrasjes Lef en Finns;
- van deze locatie zijn vele oude ansichtkaarten met de veerpont destijds nog 'voor de deur';
- in de jaren zestig volledig gerenoveerd incl. nieuwe voorgevel (destijds in gebruik als architectenbureau en nog vroeger als café);
- In 2011 is het pand wederom gerenoveerd en gesplitst in twee appartementsrechten;
- lekker licht huis met woon-/leefruimte aan de voorzijde;
- twee slaapkamers aan de achterzijde;
- nette keuken met inbouwapparatuur en badkamer;
- stadstuin en ruime berging;
- woonoppervlak 91 m². Bruto inhoud 414 m³;
- bouwjaar omstreeks 1906.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met de trapopgang naar de bovenwoning, meterkasten en toegang naar het beneden appartement. De meterkast van nummer 131 is vernieuwd en voorzien van 10 groepen (inclusief een kookgroep) en kabelaansluiting voor het internet en de televisie.

Indeling appartement:

Royale L-vormige woonkamer voorzien van een grote raampartij aan de voorzijde met een geweldig vrij uitzicht op de Oude Maas en de ingang naar de Nieuwe Haven. Het bijna drie meter hoge plafond geeft een mooi ruimtelijk gevoel.

Achterin de woonkamer bevindt zich de binnenhal van waaruit de half open keuken en beide slaapkamers zijn te bereiken. De keuken is voorzien van een nette witte kunststof inrichting in L-opstelling met de volgende inbouwapparatuur: elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De keuken biedt weer een leuke doorkijk naar de woonkamer.

Vanuit de woonkamer is eveneens de tweede binnenhal bereikbaar met het toilet en de badkamer. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een fonteintje. De nette badkamer beschikt over een douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, automatische afzuiging, volledig betegelde wanden en vloer en een lichtkoepel.

Ruime slaapkamer, gelegen aan de achterzijde en voorzien van een wastafel, twee lichtkoepels en toegang naar de tuin.

Tweede slaapkamer, ook aan de achterzijde gelegen, voorzien van drie lichtkoepels en toegang naar de tuin.

Tuin/berging:

Fijne en besloten stadstuin (20 m²), gelegen op het noordoosten. Vanuit de tuin kom je in de aangebouwde stenen berging. De berging is voorzien van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2011), wasmachine aansluiting, een radiator en volop bergruimte.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: grotendeels stuc-/
sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten en
kunststof kozijnen en ramen met
dubbel glas. Enkele beglazing ter
plaatse van de bovenramen en het
zijraam in de woonkamer.

Dak: circa 4 à 5 jaar geleden is het
pand voorzien van nieuwe dakpannen
inclusief dakisolatie.

Energie label: F.

A ROOM WITH A VIEW

Bouwjaar: 1906 (gerenoveerd in de
jaren zestig en in 2011). In 2011 is het
pand ook gesplitst in twee
appartementenrechten.

Vereniging van Eigenaren: de VVE is in
oprichting. De maandelijkse bijdrage
wordt vastgesteld op € 145,-.

Kadastrale gegevens:
gemeente Dordrecht, sectie F,
nummer 3030, A-1.

Beschermd stadsgezicht: ja.

Gezien het bouwjaar van de woning
wordt er in de koopovereenkomst een
ouderdomsclausule opgenomen.

Ook zal er een niet
zelfbewoningsclausule opgenomen
worden.

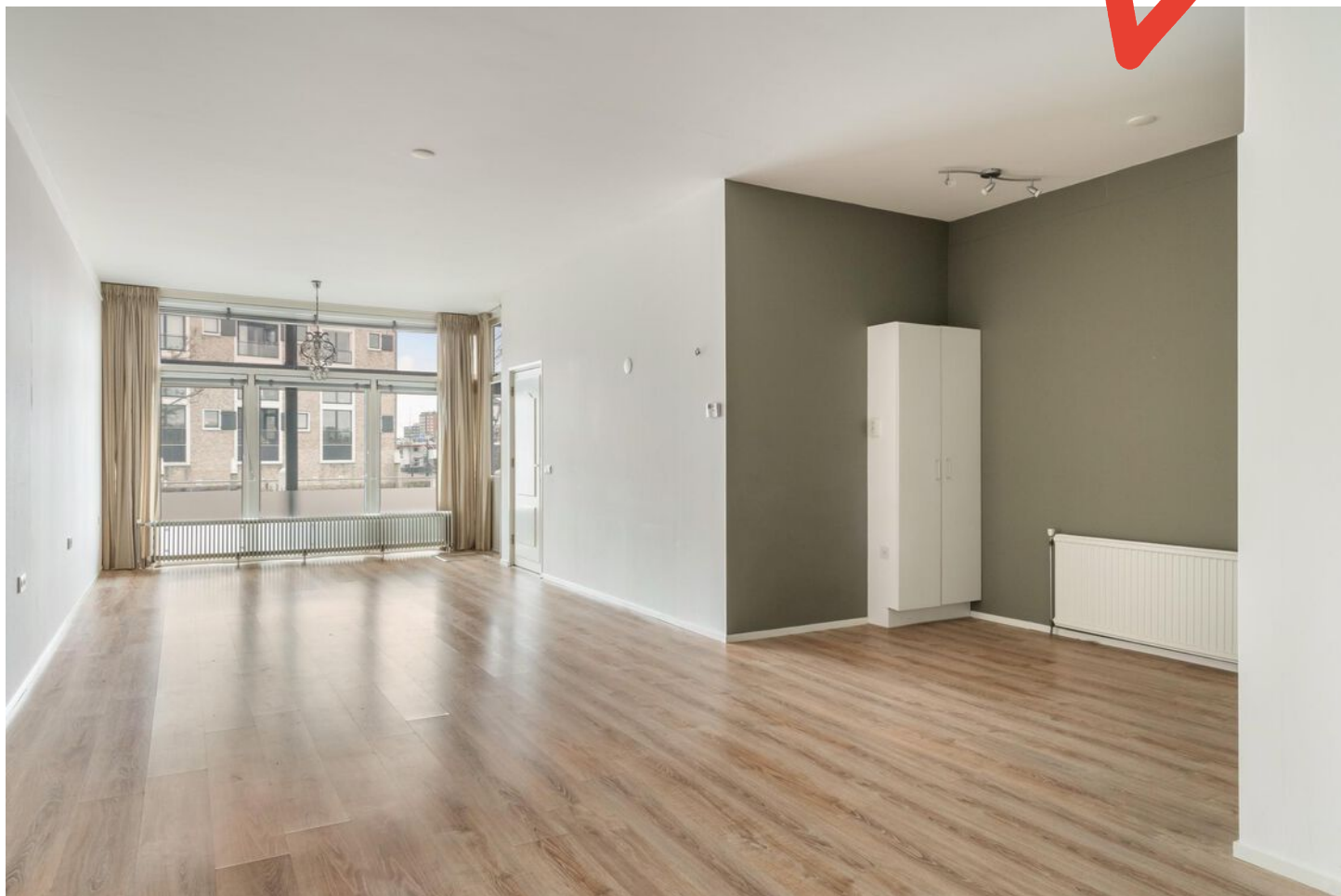
Oplevering: op korte termijn mogelijk.

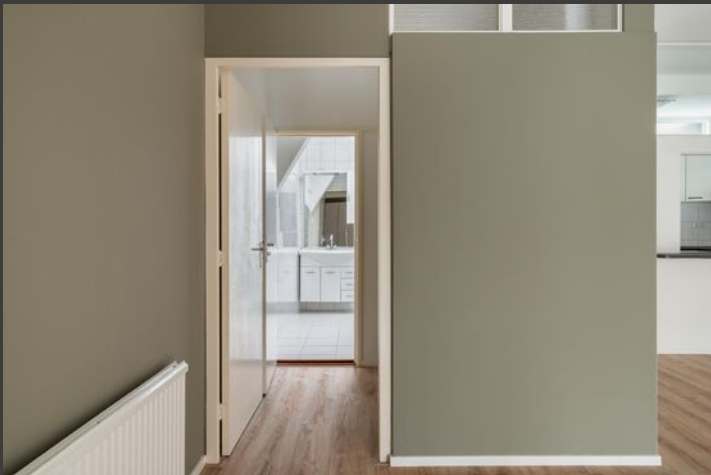


Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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



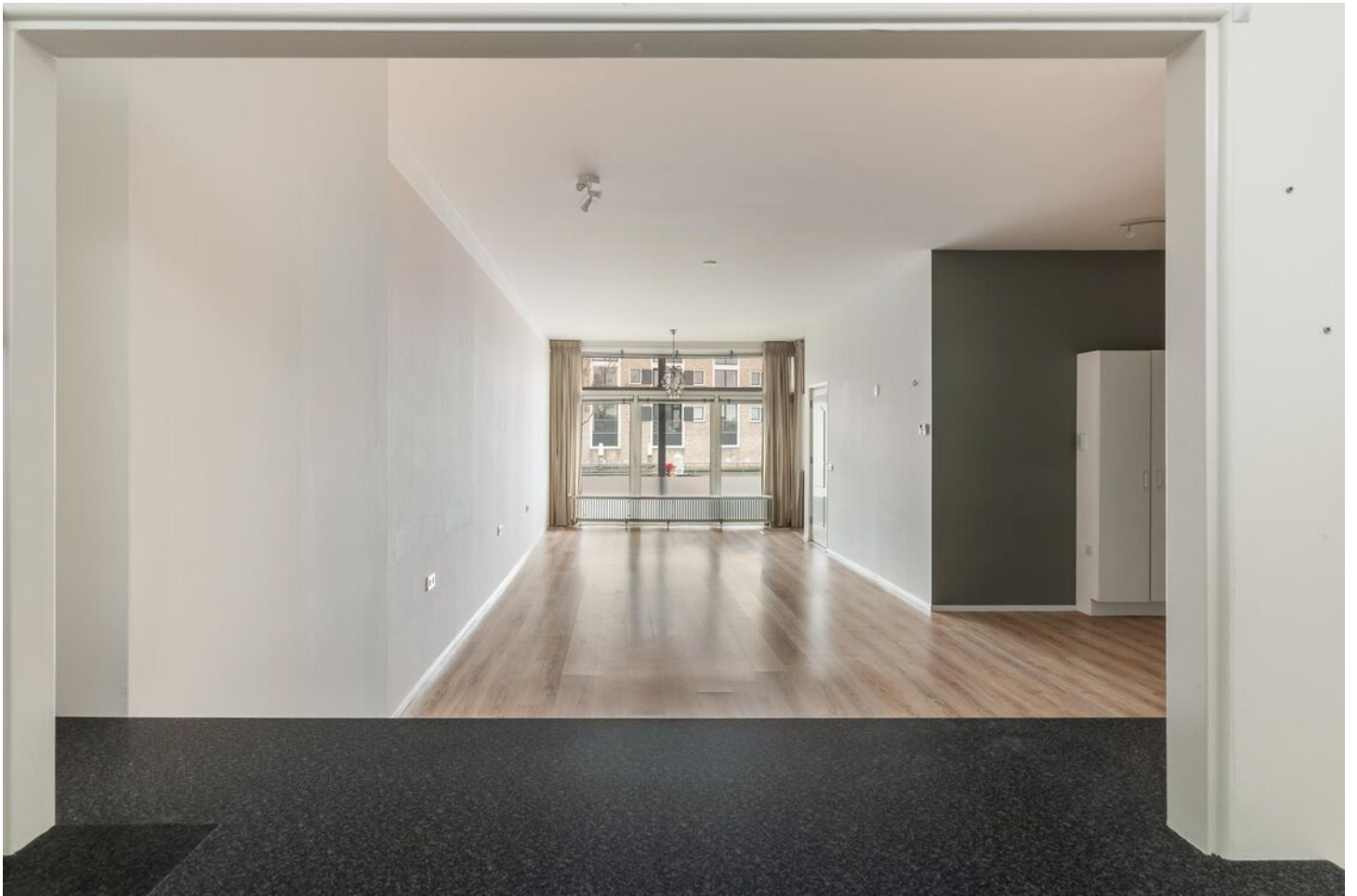


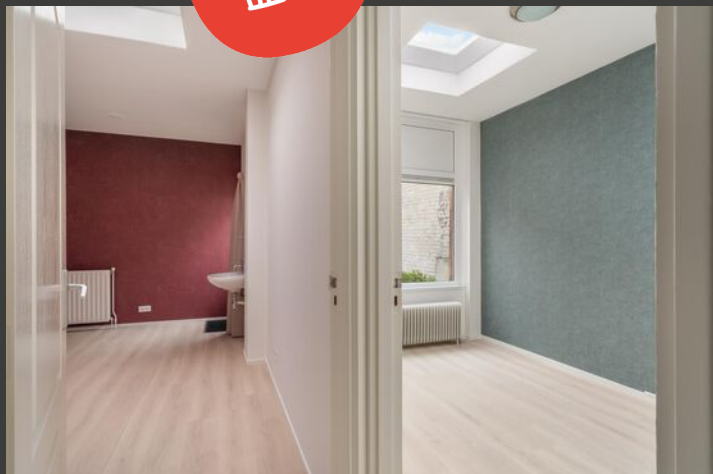


















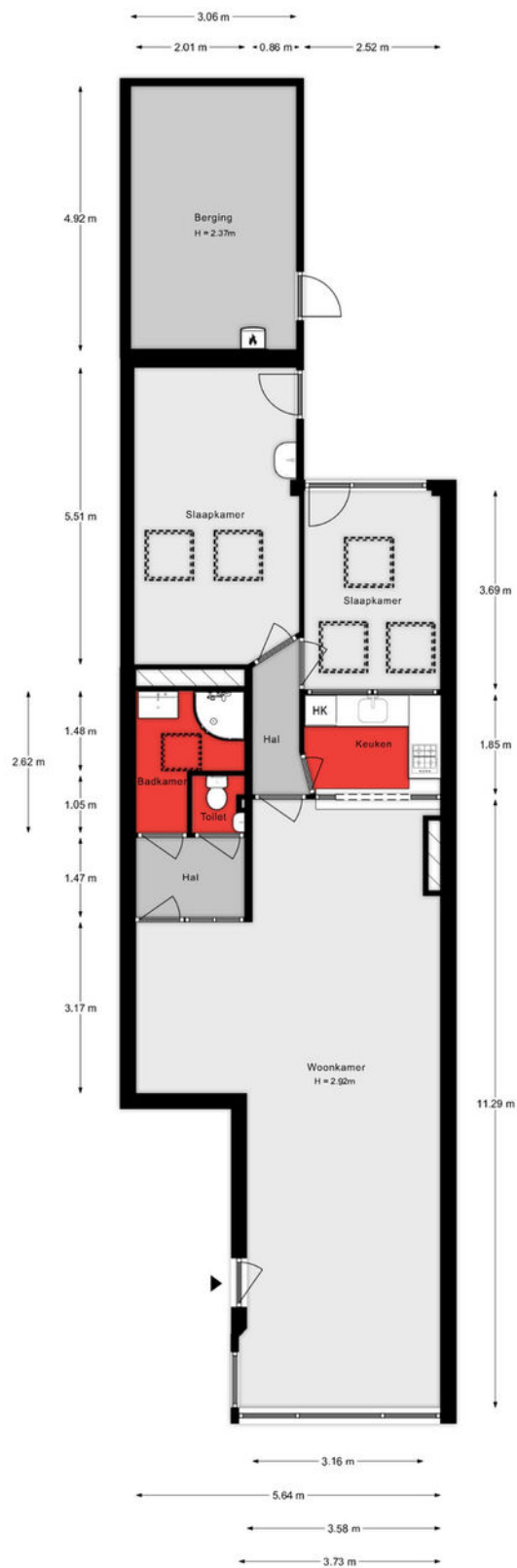






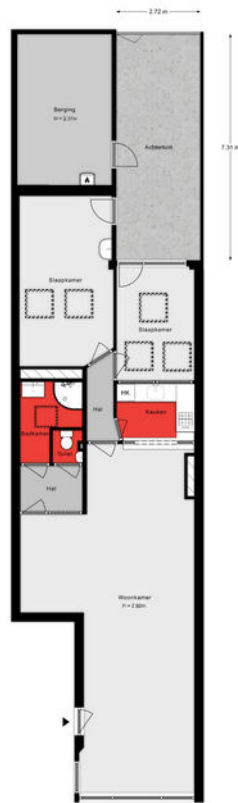


Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie



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)

Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

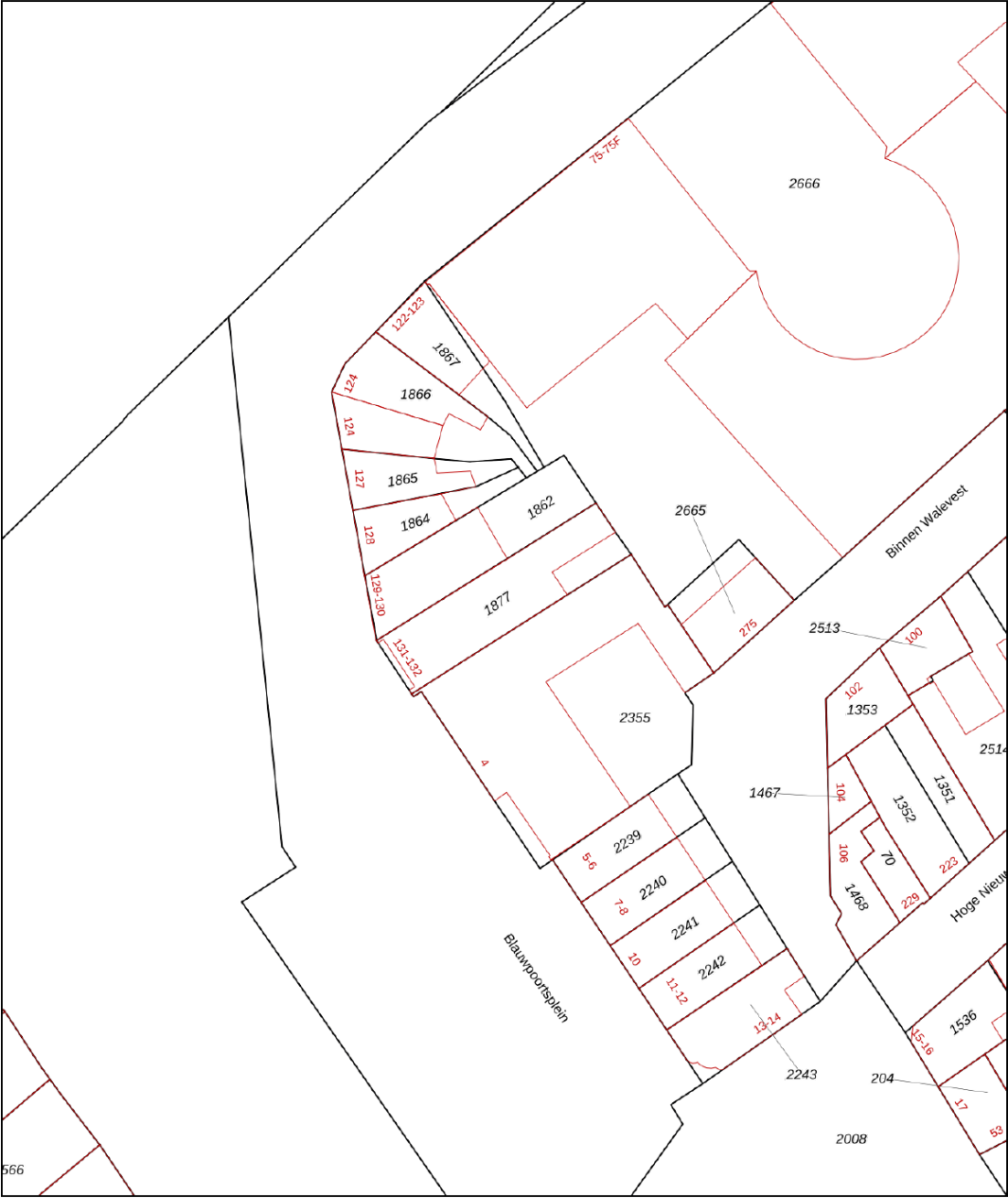
Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie F

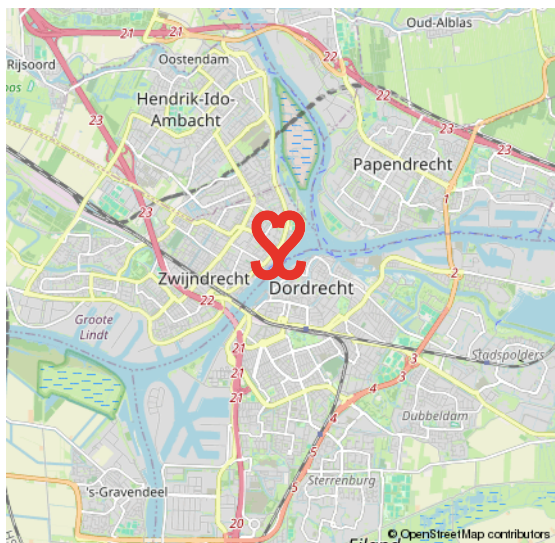
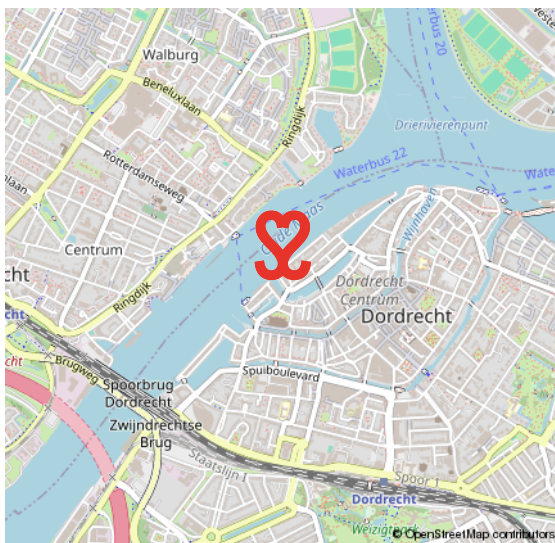
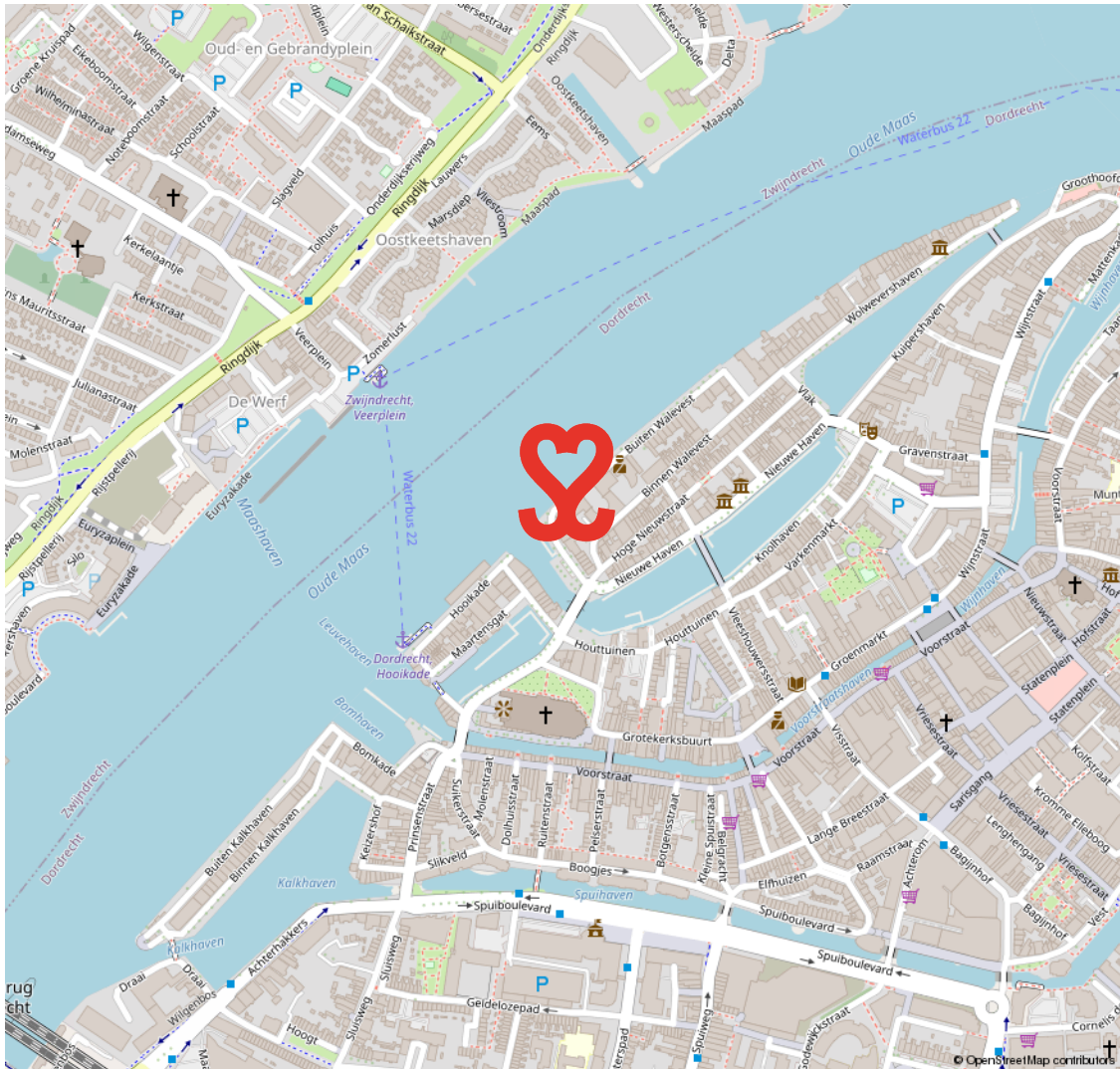
Perceel 1877

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig culturaanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUW

