



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**KROMMEDIJK 135
3312 LC 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

Verrassend ruim appartement (maisonnette) met 4 kamers en een heerlijke tuin, gesitueerd op de begane grond (bel-etage) en souterrain van een kleinschalig wooncomplex nabij het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

benedenwoning met onderhuis

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

100 m²

INHOUD

343 m³

BOUWJAAR

1956

TUIN

achtertuint, voortuin

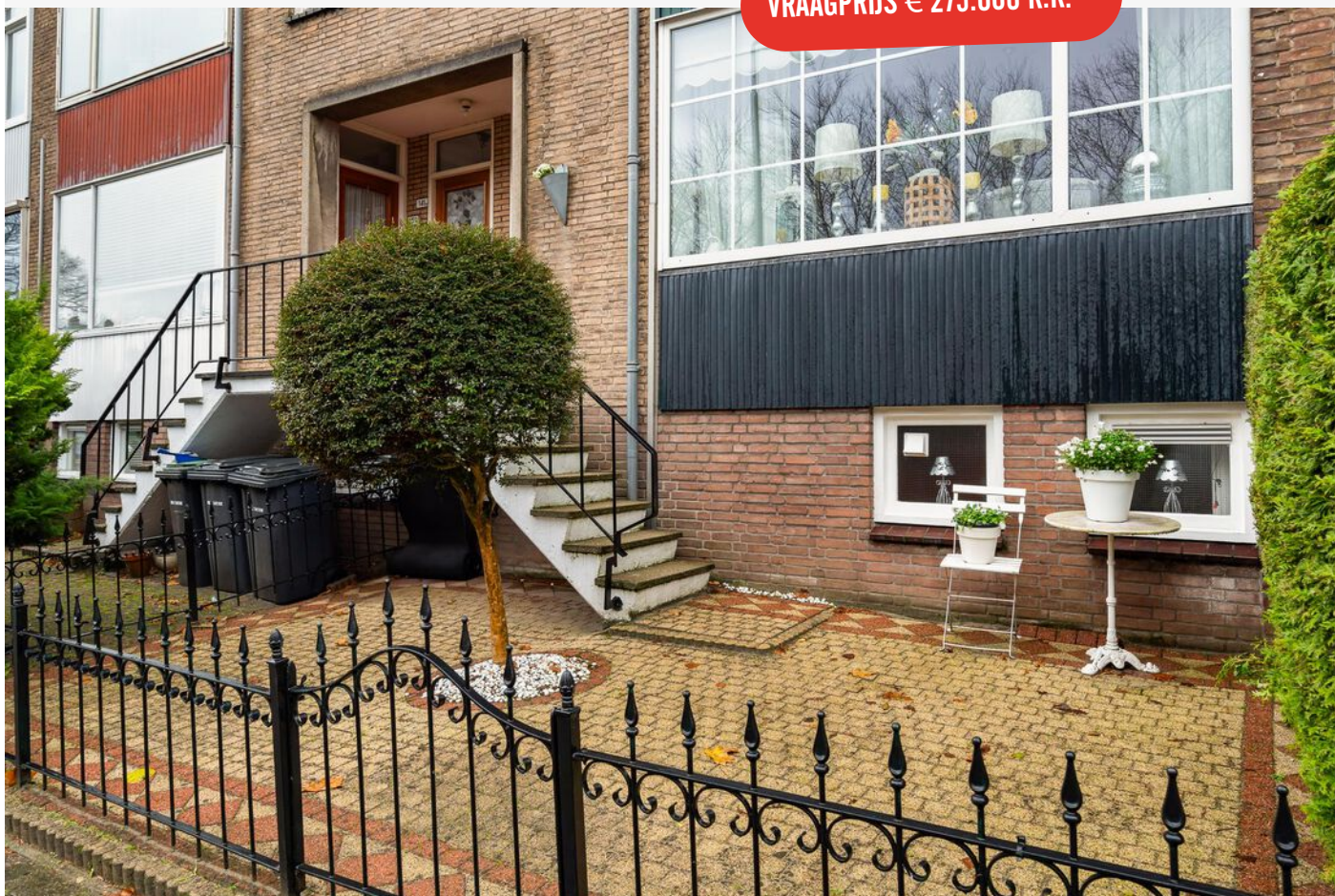
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE/ENERGIELABEL

gedeeltelijk dubbel glas (energielabel D).

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



KROMMEDIJK 135, DORDRECHT

SUPERLEUKE EN VERRASSEND RUIME BENEDENWONING(2 LAAGS) MET TUIN!

- héél centraal gelegen tweelaags beneden appartement dichtbij het centrum van Dordt!
- lichte doorzon woonkamer met balkon en halfopen keuken op de woonverdieping;
- slaapverdieping (souterrain, 2.42 m hoog!) met 3 kamers, toilet en badkamer;
- vanuit het souterrain is de zonnige achtertuin met berging en achterom bereikbaar;
- ook aan de voorzijde bevindt zich een mooie tuin;
- ligging in de populaire wijk 'Land van Valk', onderdeel van Het Reeland;
- zeer gunstige ligging t.o.v. het stadscentrum, NS-station en de N3 richting Rotterdam, Gorinchem en Breda;
- woonoppervlak 100 m². Bruto inhoud 343 m³;
- bouwjaar 1956.

Indeling:

Bel-etage:

Entree/hal met meterkast (5 automatische schakelaars inclusief kookgroep en aardlekschakelaar). Gang met toilet, trap naar het souterrain en toegang naar de woonkamer.

De (doorzon) woonkamer beschikt over een schouw met elektrisch haardje en aan de achterzijde is er, middels openslaande deuren, toegang naar het balkon. Het balkon beschikt over een zonneschermb (elektrisch) en -screen (handmatig) en ook is er een vaste bergkast aanwezig.

De halfopen keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een hoekopstelling met koel-/vriescombinatie, vaatwasser, magnetron, keramische kookplaat en vlak scherm afzuiginstallatie. Ook vanuit de keuken is het balkon te bereiken.

Souterrain (2.42 m hoog):

Overloop met trapkast en deels betegelde toiletruimte.

Twee slaapkamers aan de achterzijde, beiden voorzien van vaste kastruimte en toegang naar de tuin.

Multifunctionele kamer aan de voorzijde met wasmachine aansluiting, vaste kast en kast met cv-ketel (Remeha Avanta, 2011).

Badkamer aan de voorzijde voorzien van douchegelegenheid met thermostaatkraan en een wastafel.

Tuin/berging:

Het appartement beschikt over een voortuin (met recht van overpad t.b.v. de burens) en een keurig bestrate achtertuin (zw), te bereiken vanuit de slaapkamers. In de tuin bevindt zich een houten chaletberging (v.v. elektra) en ook is er een achterom aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen vloer op de bel-etage en tapijt en laminaat ter plaatse van het souterrain.

Wandafwerking: divers stucwerk en behang als wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing ter plaatse van de woonkamer en keuken. Houten kozijnen en ramen met enkele beglazing in de overige ruimtes.

Buitenschilderwerk: in 2020 uitgevoerd.

MET ZORG EN LIEFDE ONDERHOUDEN

Vereniging van Eigenaren: de VvE omvat vier appartementsrechten. Er wordt niet gespaard voor gemeenschappelijk onderhoud en er is geen sprake van een gemeenschappelijke opstalverzekering. De VvE is niet actief.

Fundering: houten paalfundering met betonnen oplangers. Eindrapportage uit 2006 aanwezig waarbij de fundering in goede staat is bevonden, handhavingstermijn meer dan 25 jaar. Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8109, A-2 alsmede nummer 8084 (het 1/8e onverdeeld aandeel in een gang gelegen aan de achterzijde van het gebouw).

Oplevering: in overleg.



Françoise legt uit

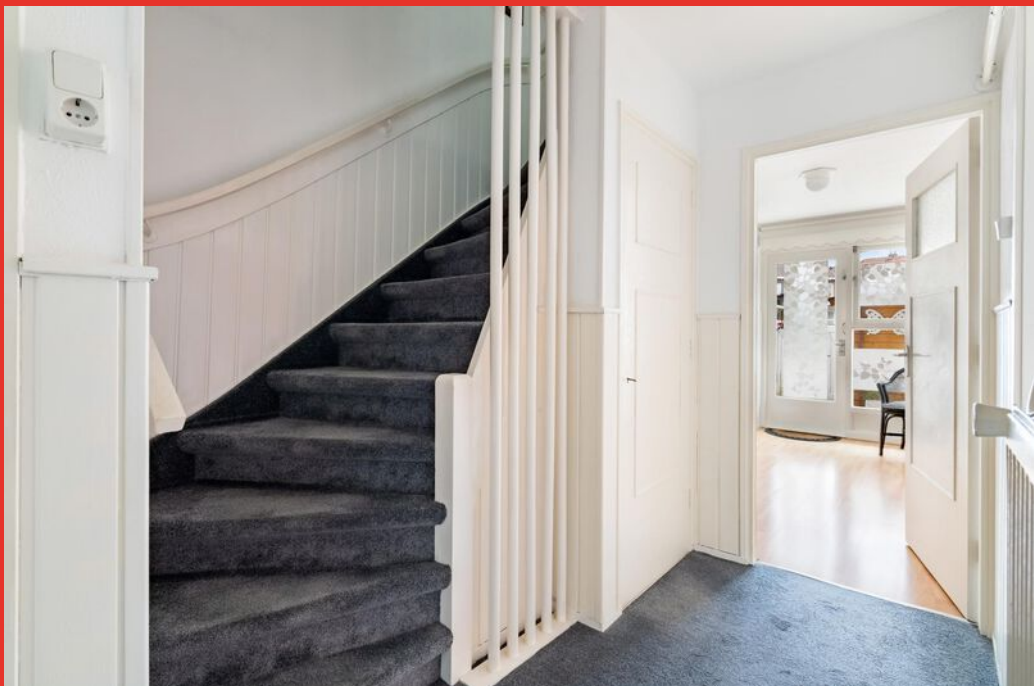
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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

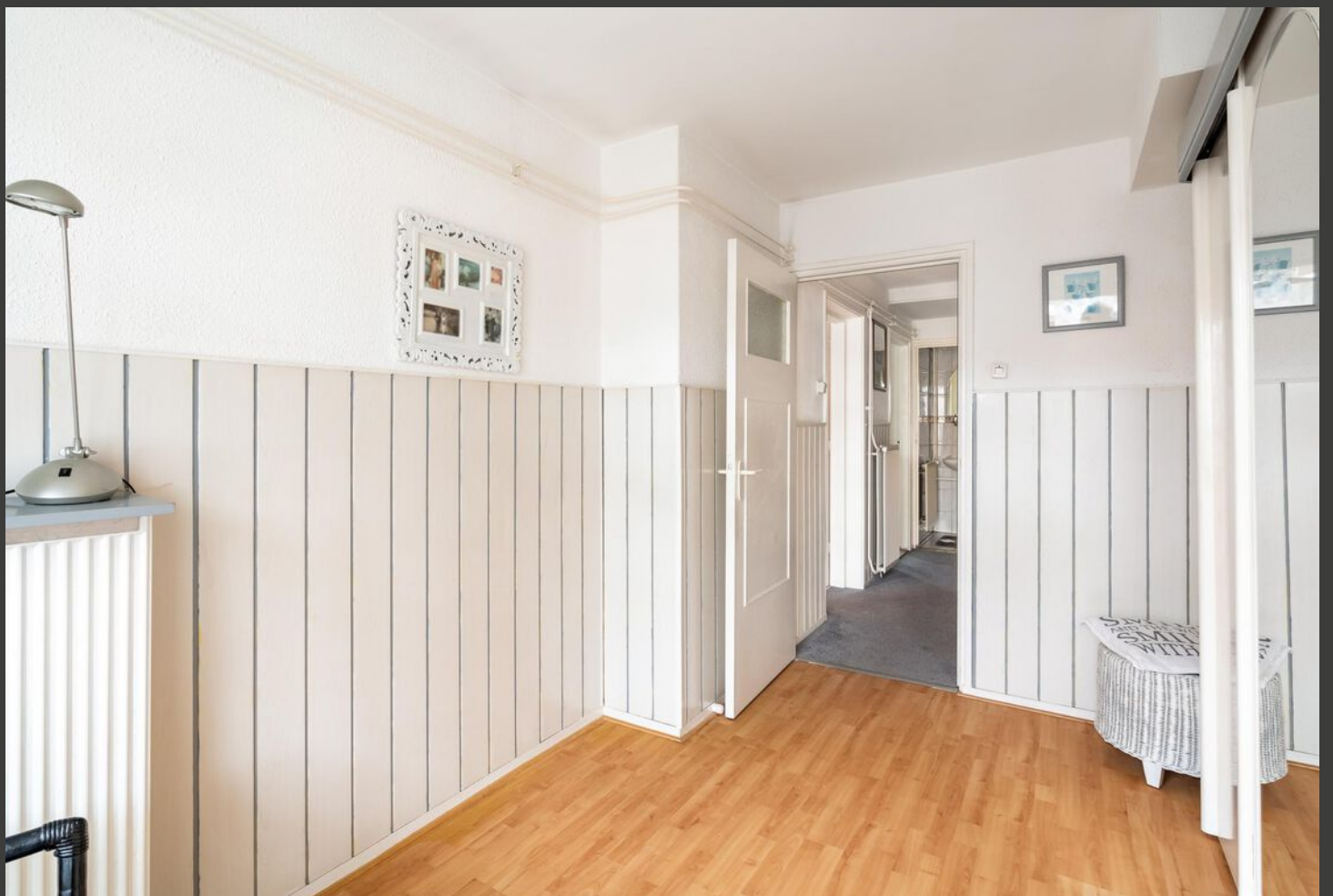




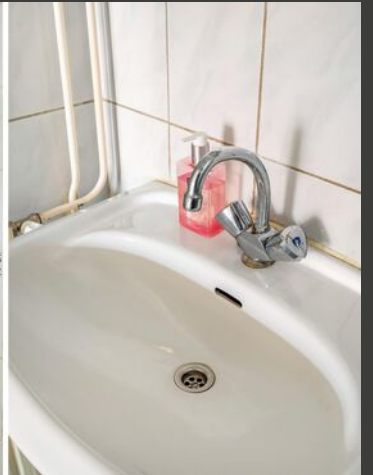










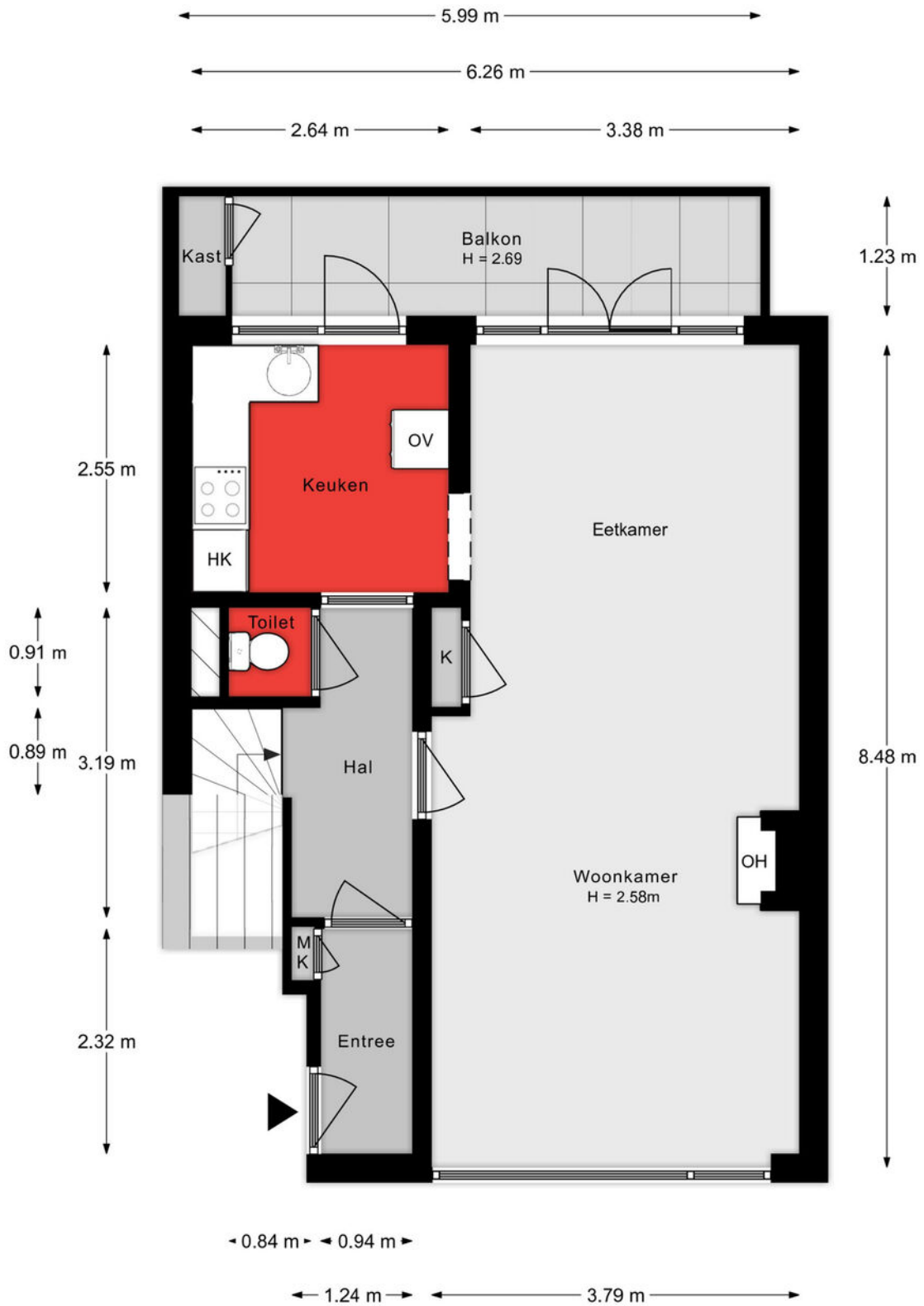






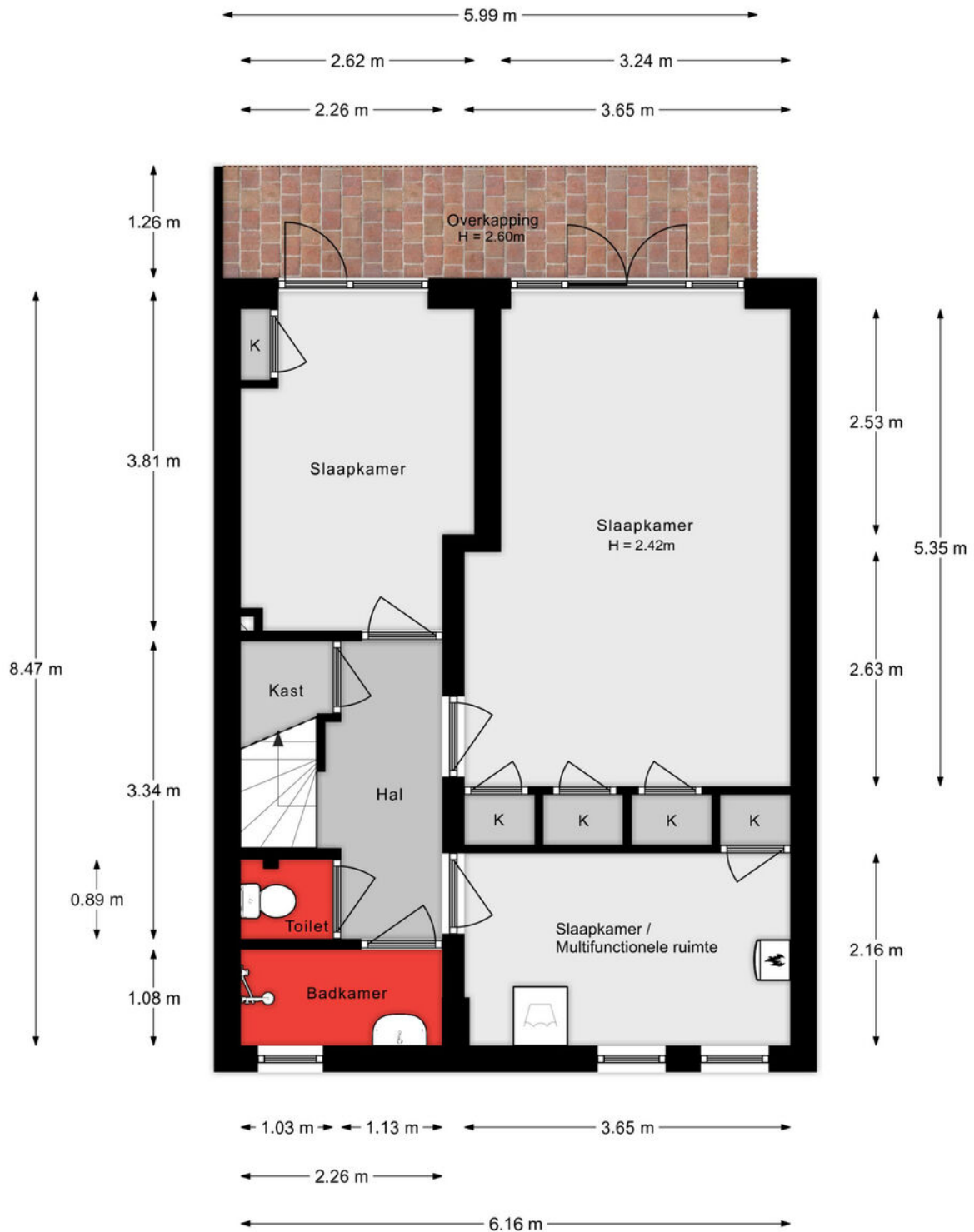


Begane grond



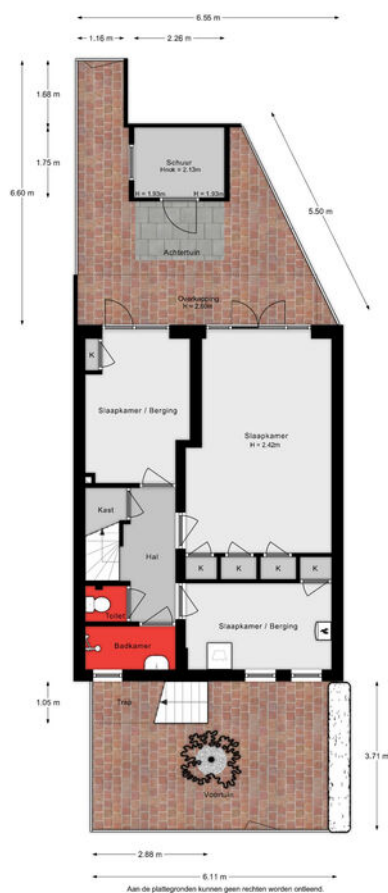
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain (slaapverdieping)



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			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische openhaard, geeft warmte en koelte	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

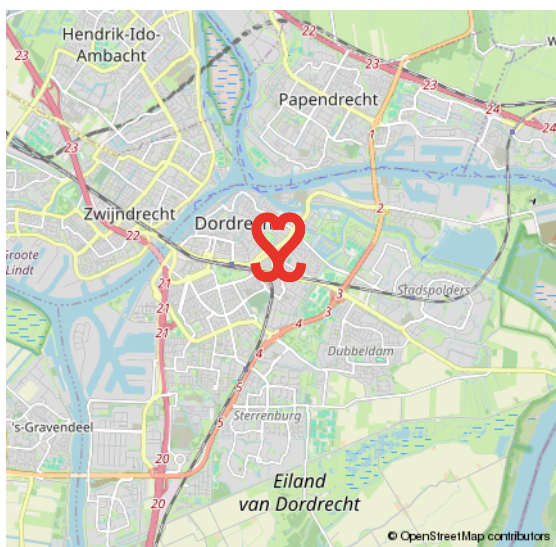
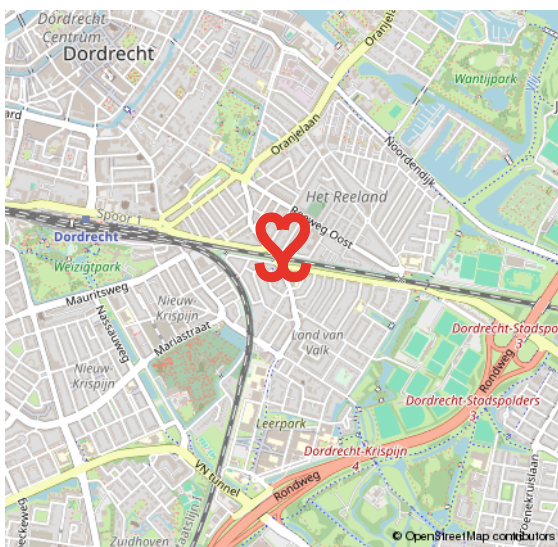
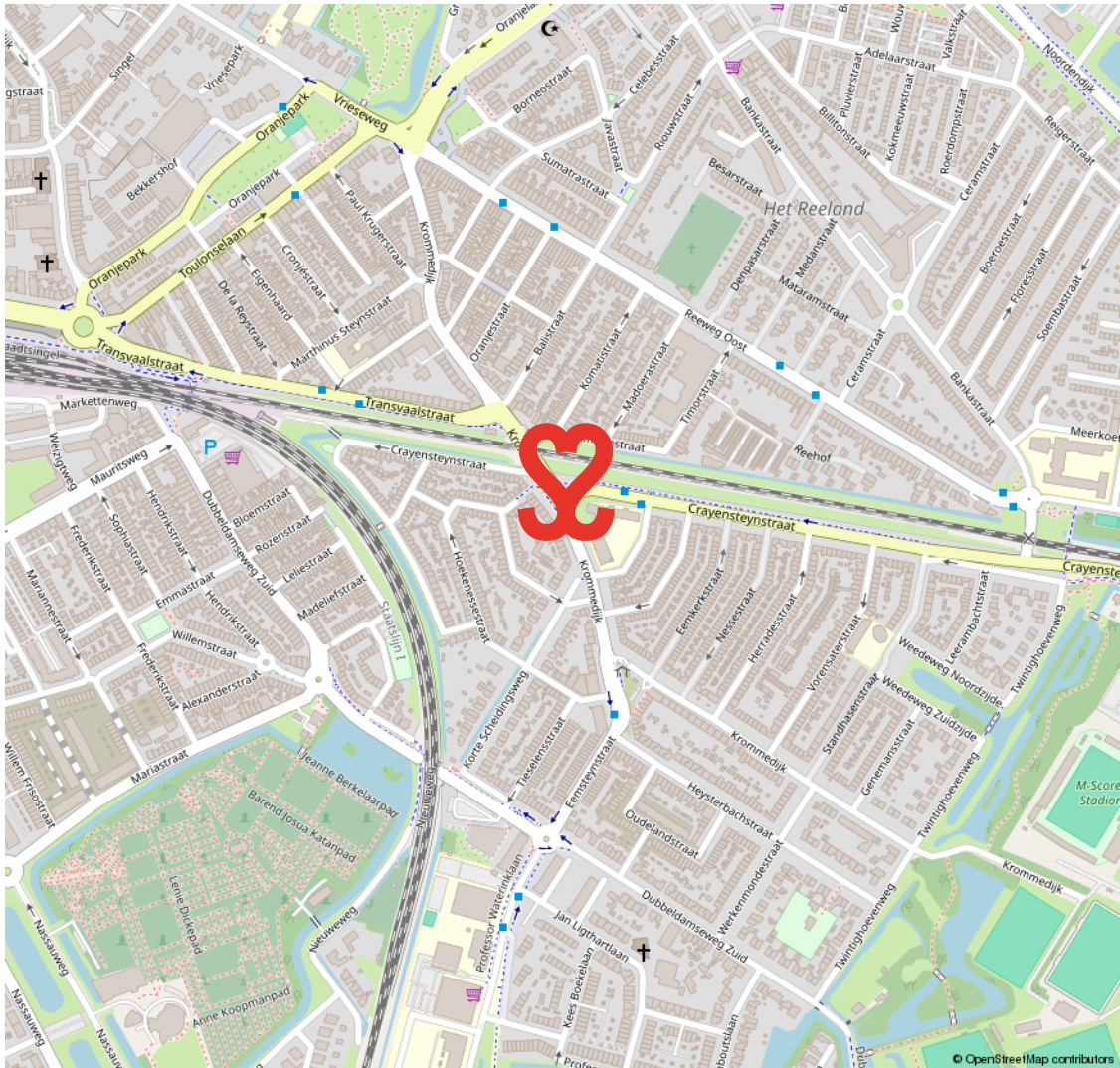
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie K
 Perceel 8088



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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



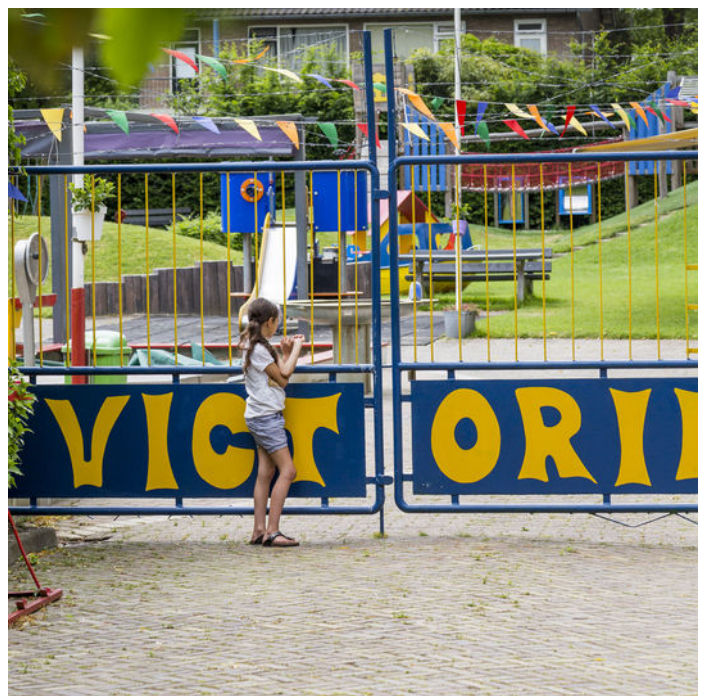
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

