



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**JAN VETHKADE 54
3314 EJ 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

Comfortabel wonen in deze gemoderniseerde jaren '30 woning met 4 slaapkamers, tuin en een vrij uitzicht over veel groen, gelegen op korte afstand van het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

111 m²

PERCELOPPERVLAKTE

145 m²

INHOUD

388 m³

BOUWJAAR

1933

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 385.000 K.K.



JAN VETHKADE 54, DORDRECHT

GOED ONDERHOUDEN JAREN '30 WONING IN DE WIJK OUD-KRISPIJN

- sfeervolle woonkamer met erker en houtkachel;
- open keuken (2019) met inbouwapparatuur;
- 2 slaapkamers en een toffe badkamer (2020) op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met eveneens 2 slaapkamers;
- mooie extra's zoals airconditioning, rolluiken en houtkachel;
- jaren '30 details zoals erker, glas-in-lood, lijstplafonds en paneeldeuren;
- achtertuin op het zuidoosten met gezellige overkapping, berging en achterom;
- prachtig vrij uitzicht op de waterpartij en groenvoorziening voor de deur;
- gelegen op geliefde plek dichtbij het centrum, NS-station, uitvalswegen en scholen;
- woonoppervlak 111 m². Bruto inhoud 388 m³;
- bouwjaar 1933. Eigen grond 145 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), trapkast en modern toilet. Middels een schuifdeur bereik je de heerlijk lichte, doorzon woonkamer. Aan de voorzijde is er de erker met mooi glas-in-lood glas en een erkerbank. Aan de achterzijde is er de gezellige houtkachel en openslaande deuren naar de tuin (eveneens met glas-in-lood bovenlichten).

Open keuken, middels toog gescheiden van de woonkamer, en uitgevoerd met een L-vormige opstelling met oven, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, rvs afzuigschouw, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en spoelunit. Voorts zijn er diverse boven- en onderkastjes en ook vanuit de keuken is de tuin te bereiken.

Eerste verdieping:

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

Slaapkamer 1, een ruime kamer aan de achterzijde van de woning welke is voorzien van airconditioning en elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, eveneens ruim en voorzien van een erker vanwaar je een prachtig vrij uitzicht over de groene singel hebt.

Luxe badkamer, in 2020 vernieuwd en voorzien van een inlopdouche met hand- en regendouche en nis met verlichting. Voorts is er een ligbad, 2e toilet, wasmeubel met dubbele kraan en spiegelkast (met verlichting) en een handdoekradiator. In het plafond zijn ingebouwde LED spotjes aanwezig.

Tweede verdieping:

Overloop met zoldertje, kast met opstelling van de wasapparatuur en cv-combiketel en toegang tot de 2 slaapkamers.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, vergroot middels de plaatsing van een dakkapel en voorzien van airconditioning.

Slaapkamer 4, gesitueerd aan de voorzijde van voorzien van een dakvenster.

Tuin/berging:

Heerlijk op het zuidoosten gelegen achtertuin met elektrisch zonnescherm, terras, kunstgras en terras met overkapping grenzend aan de schuur. De overkapping beschikt over verlichting en via de stenen schuur is het achterom aanwezig.



Vloerafwerking: laminaat.
Wandafwerking: stuc en behang.

Rolluiken: de woning is grotendeels voorzien van rolluiken (deels handbediend deels elektrisch).

Airconditioning: in 2021 is de woning op de 1e en 2e verdieping voorzien van airconditioning.

Kozijnen/beglazing: voornamelijk houten kozijnen met dubbele beglazing (voorzetramen bij sommige glas-in-loodramen). De dakkapel op de 2e verdieping is voorzien van kunststof kozijnwerk.

ENTREE/HAL MET TRAPOPGANG

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6144.

Oplevering: in overleg / 1e kwartaal 2025.

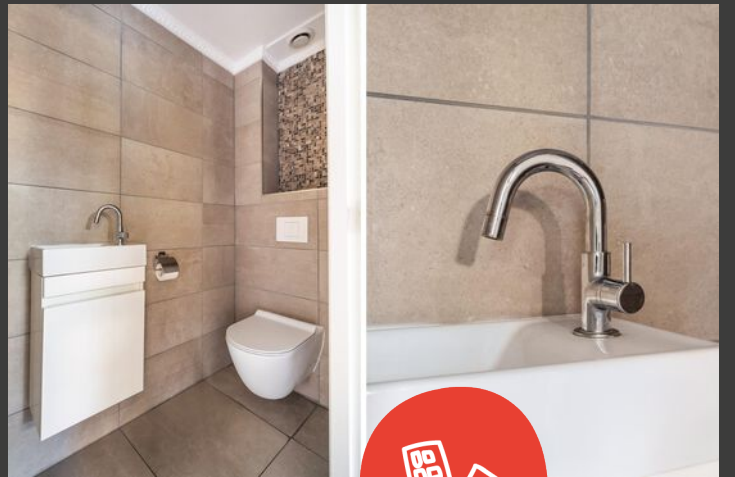


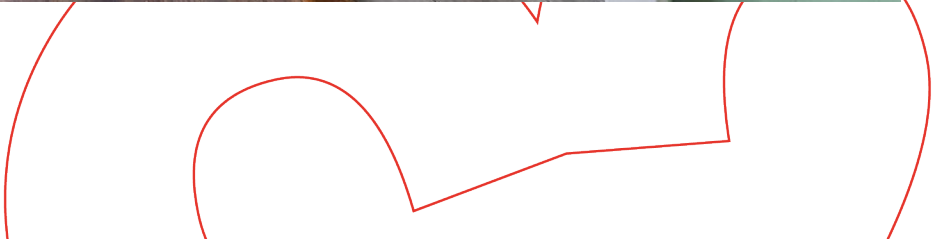
Jeroen legt uit

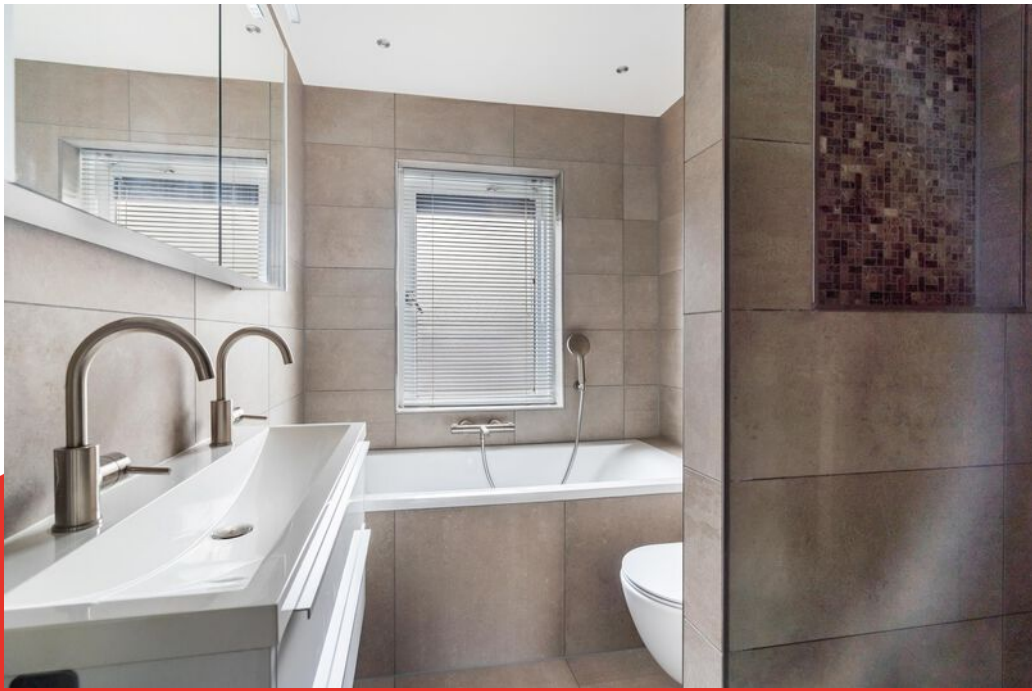
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

















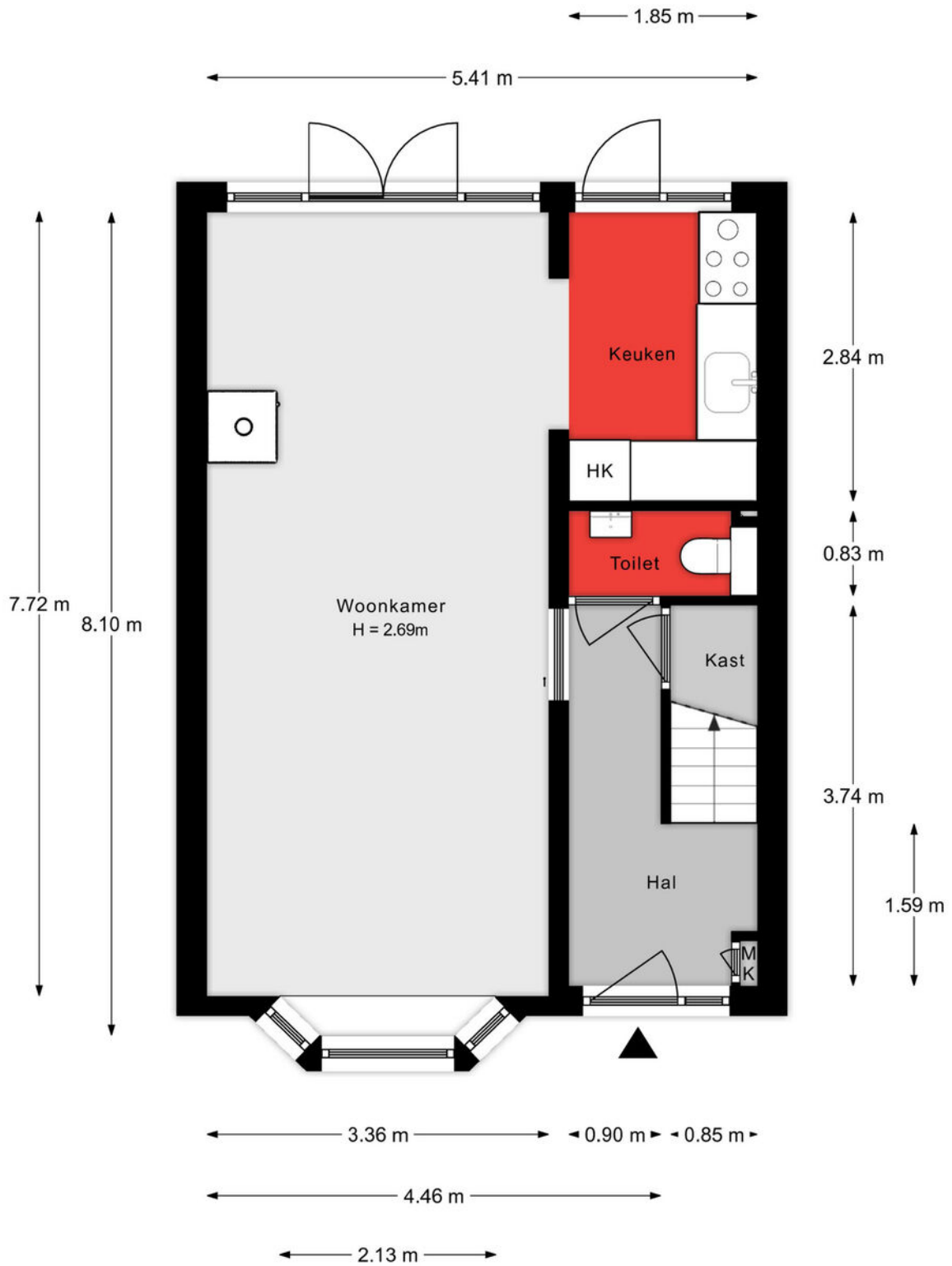






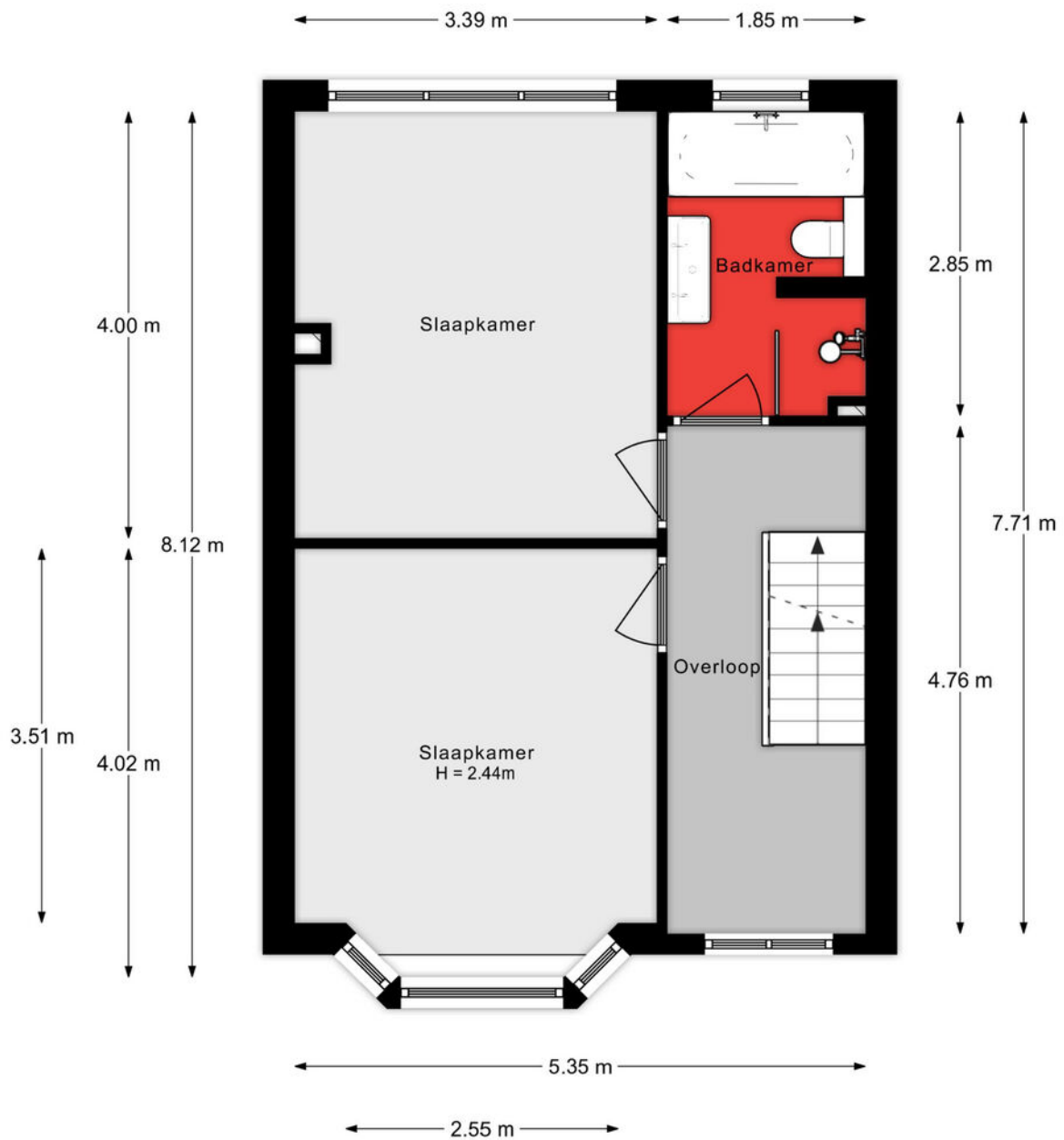


Begane grond



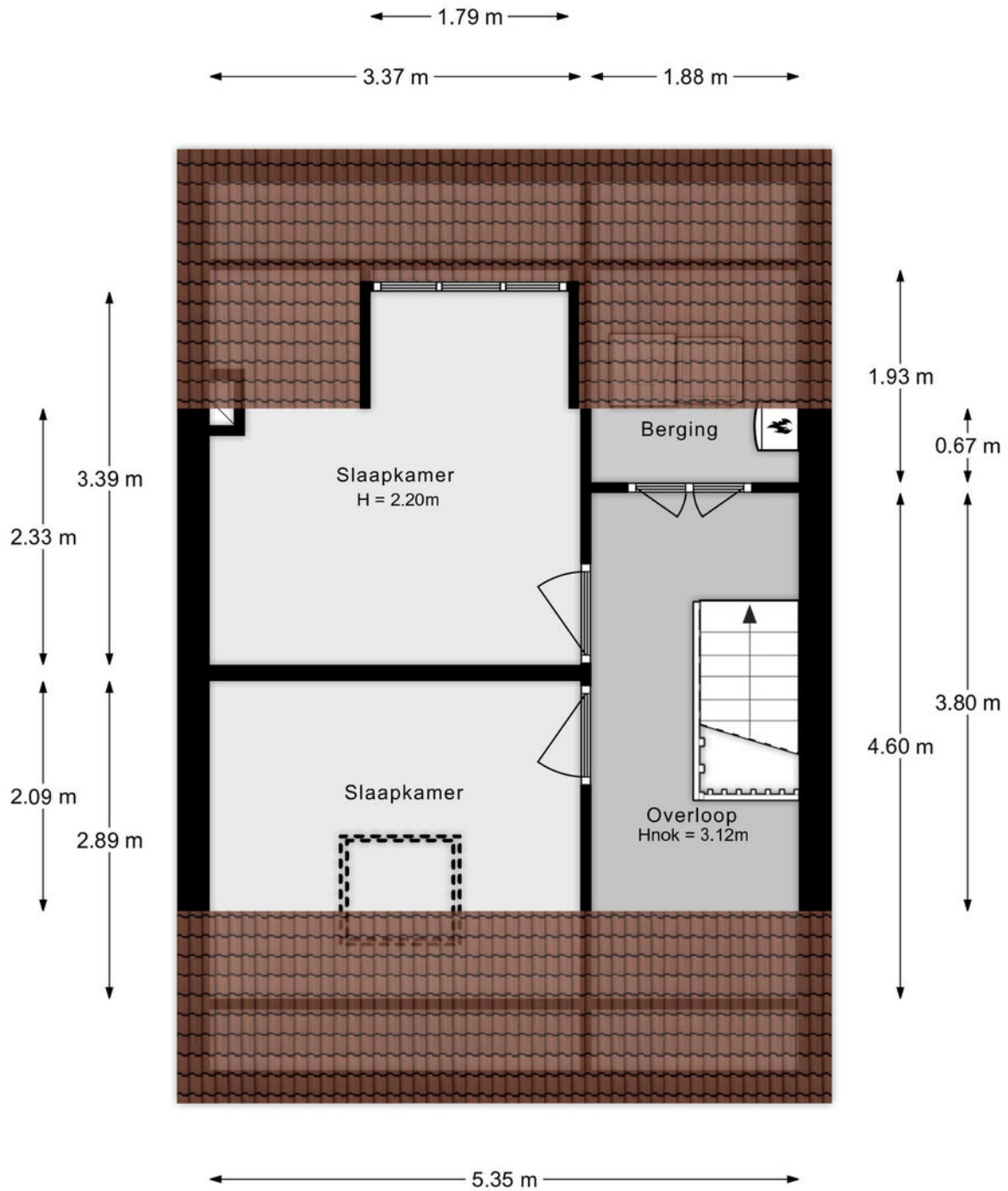
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten op slaapkamers	X		
- Deuren kast kinderkamer 1e etage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

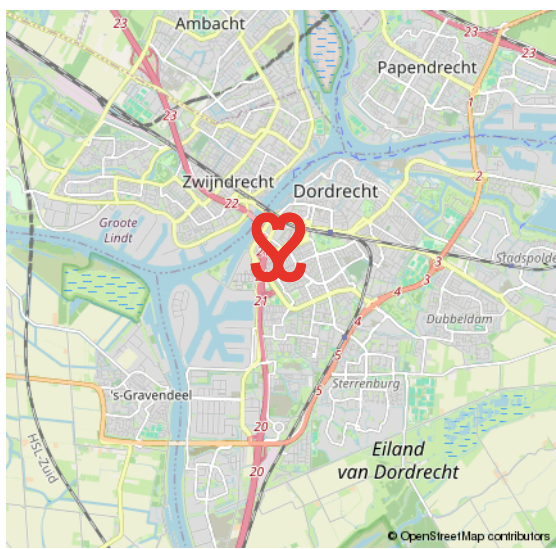
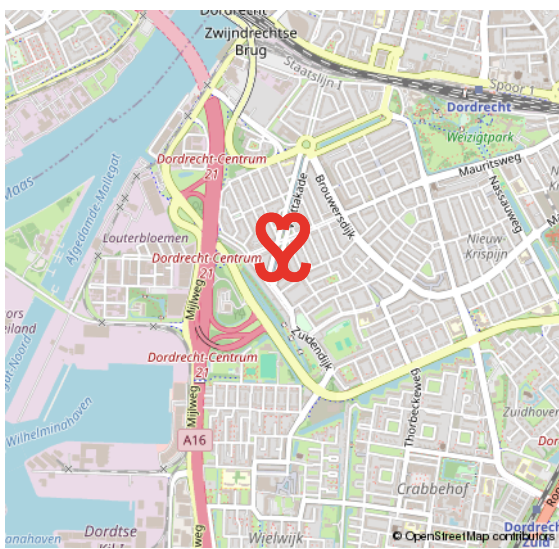
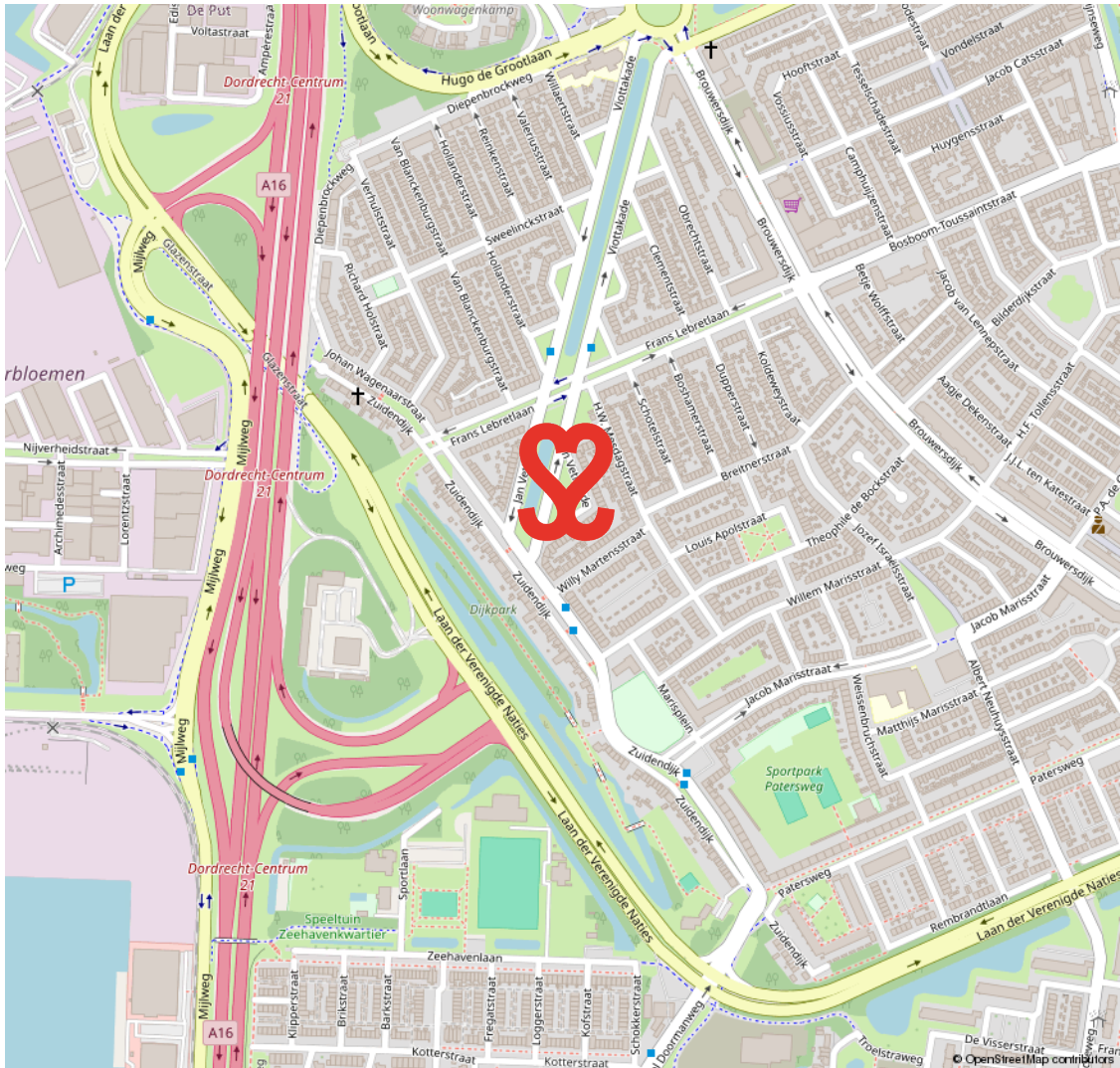
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuinset onder overkapping en tafel en stoelen		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!"

 9,0

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

