



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SCHAPERSTRAAT 5
3317 LN DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantooroggie 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

Handige Harry's en Henriëttes opgelet!
Deze 2-laagse kluswoning met voor- en
achtertuin biedt súper veel potentie om fijn
te kunnen wonen! Pak jij deze kans?

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

PERCELOPPERVLAKTE

140 m²

INHOUD

275 m³

BOUWJAAR

1963

TUIN

voor- en achtertuin

PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



SCHAPERSTRAAT 5, DORDRECHT

Klussen mærrrrrrr!

En dán heerlijk wonen & genieten!

In opdracht van Stichting Trivire bieden wij, **UITSLUITEND AAN HUURDERS** van een woningcorporatie binnen de regio Drechtsteden, onderstaande woning aan. - Reageren op deze woning kan tot uiterlijk 24 maart 2025.

LET OP! Alleen kandidaten die voldoen aan onderstaande voorwaarden komen in aanmerking voor een bezichtiging:

- * U huurt op dit moment een woning van een woningcorporatie binnen de regio Drechtsteden. Onder huurder(s) wordt verstaan hoofdhuurders (inwonende kinderen en/of familieleden vallen hier niet onder).
- * Inkomenseis: meerpersoonshuishoudens met maximaal bruto inkomen van € 75.000,= per jaar.

Verkoopvoorwaarden:

- huurders van Trivire komen in aanmerking voor voorrang, indien zij een sociale huurwoning achterlaten. Hiermee wordt de doorstroming gestimuleerd;
- Bij meerdere kandidaten vindt de toewijzing plaats op basis van duur van bewoning van de huidige huurwoning gerekend vanaf de ingangsdatum van het huurcontract. De toewijzing en controle hierop is in opdracht van Stichting Trivire;
- Op het moment dat de huurder de woning aankoopt en de financiering rond is, verplicht huurder zich tot medewerking aan het beëindigen van de huidige huurovereenkomst. Hiertoe zullen huurder en de desbetreffende woningcorporatie uit de Drechtsteden een beëindigingsovereenkomst sluiten;
- De toekomstige koper gaat de woning zelf bewonen, met een minimale periode van 5 jaar. In die 5 jaar mag de woning niet verkocht of verhuurd worden;

- Er wordt een inkomenseis gesteld van maximaal € 75.000,= per jaar;
- Projectnotaris: Notariskantoor Merwestein;
- Reageren op deze woning kan tot uiterlijk 24 maart 2025.

Highlights van de woning:

- in de wijk Crabbefhof gelegen gezinswoning gelegen nabij winkelcentrum en een groot park;
- maar liefst 4 slaapkamers gesitueerd op de verdieping;
- ruime voortuin én achtertuin met royale berging;
- geheel voorzien van dubbel glas;
- verbouwen, afwerken en inrichten zoals jij het wilt;
- woonoppervlak 89 m². Bruto inhoud 275 m³;
- bouwjaar 1963. Eigen grond 140 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met toilet, meter-/bergkast met verdeelinrichting elektra (3 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting), deur naar keuken en woonkamer.

Toilet met deels betegelde wanden en fonteintje.

Doorzon woonkamer met sierschouw, deur naar de keuken en de tuin.

Dichte keuken gelegen aan de achterzijde, met recent keukenblok (2021) incl. 3 onder- en 3 bovenkasten, aansluiting voor wasmachine of vaatwasser. Deur naar de tuin. Trap-/voorraadkast.



Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde met vaste kast.

Slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde.

Badkamer gelegen in het midden van de woning, met granitovloer, deels betegelde wanden, wastafel en douche.

Tuin/berging:

Ruime, betegelde voortuin (zuid)

Altijd een zon- of schaduwplekje in de tuinen!

Achtertuintje gesitueerd op het noorden en voorzien van betegeling, houten schuttingdelen en een achterom. Stenen berging, ruim van stuk, met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta uit 2005).

Algemeen:

Vloerafwerking: o.a. vinylvloer.

Wandafwerking: granol en behang.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen met dubbel glas.

Energie label: D.

Bouwjaar: 1963.

Grondoppervlak: 140 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1995.

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

Oplevering: de woning staat leeg, dus de oplevering kan op korte termijn



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





















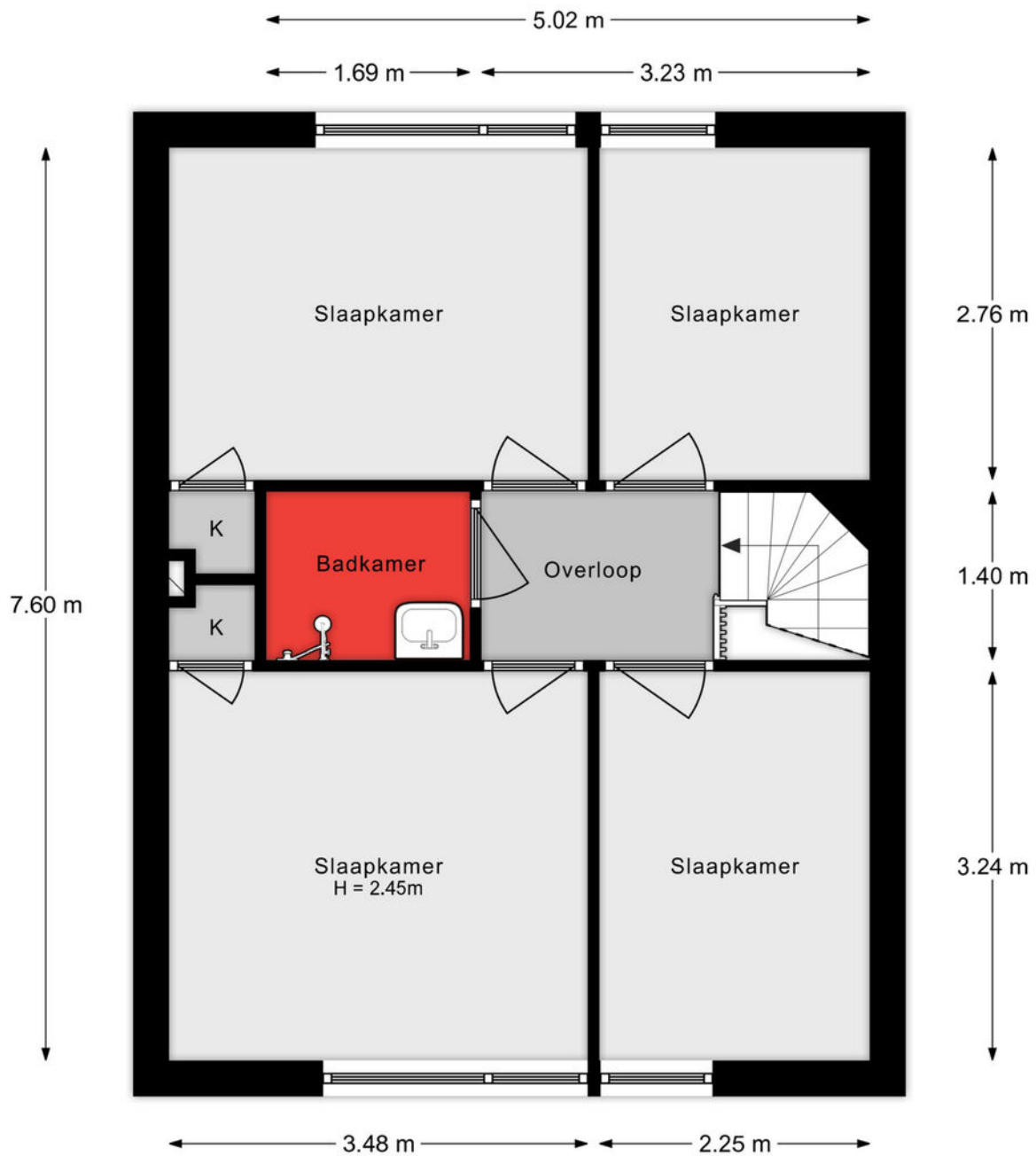


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste 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.

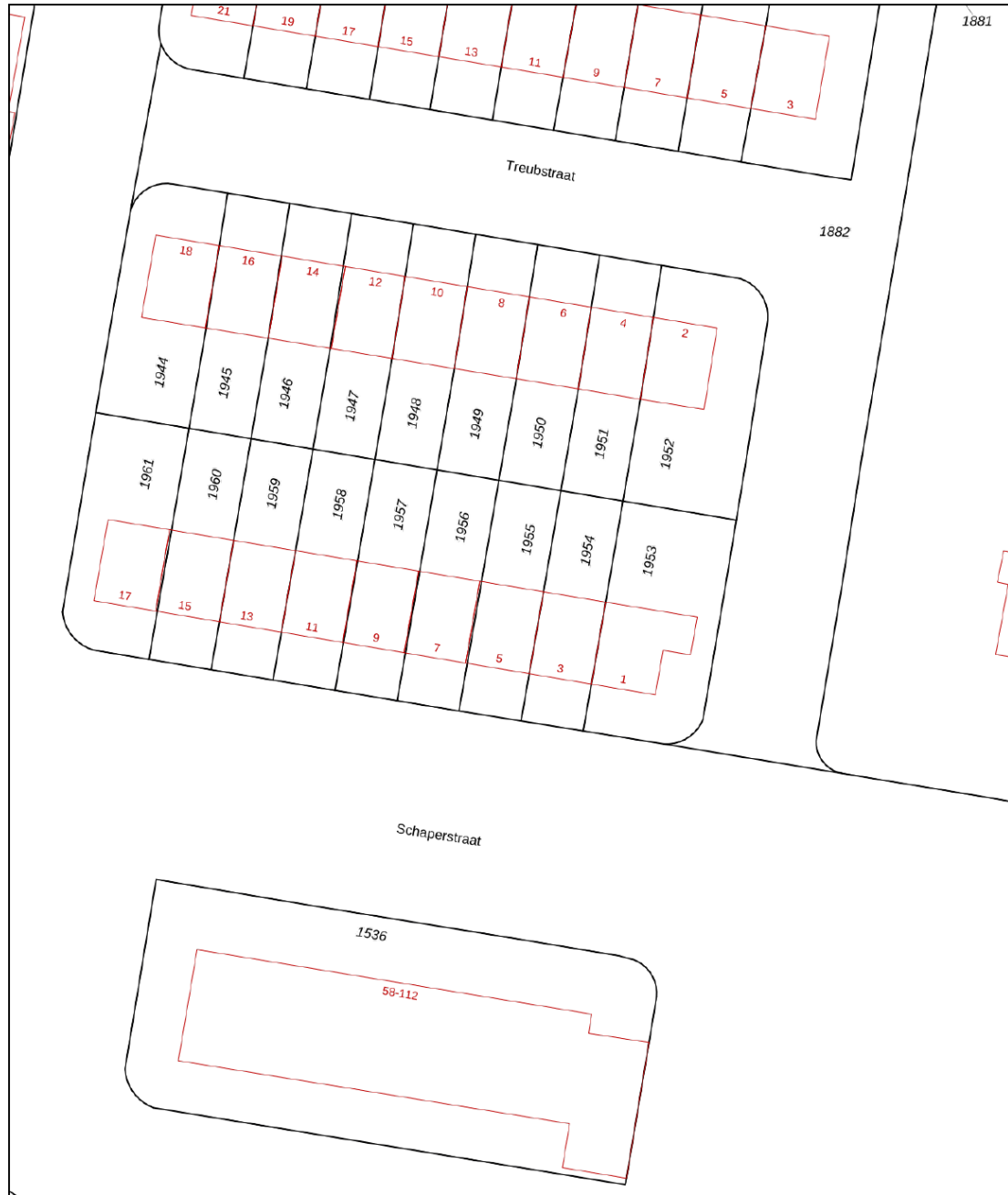
CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

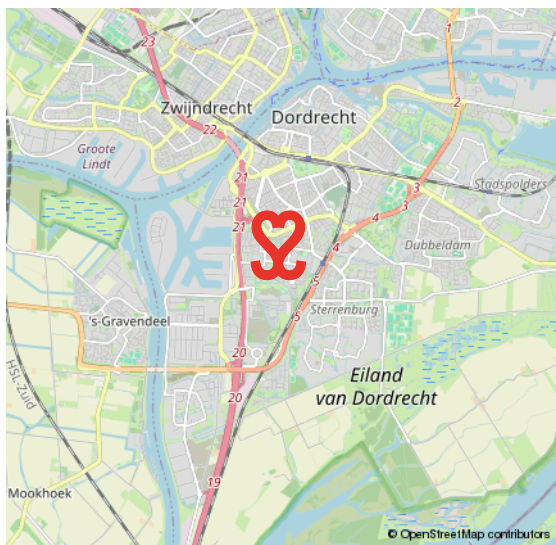
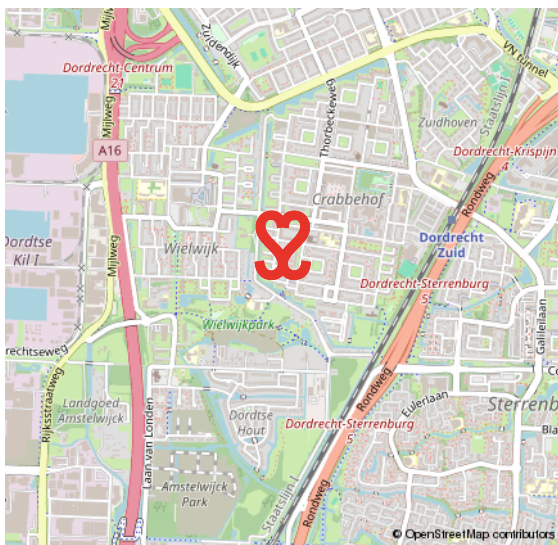
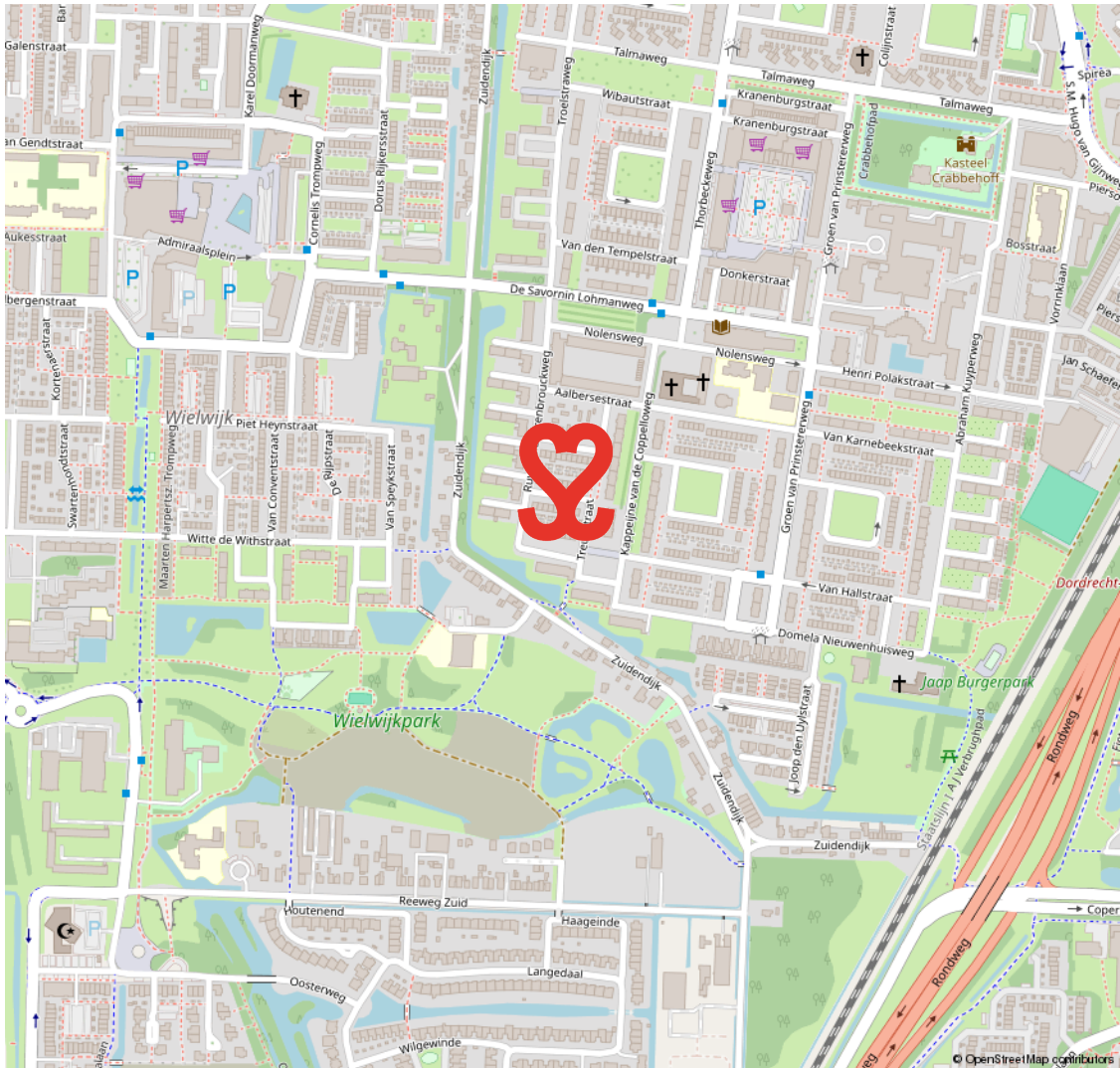


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1955	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 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



CRABBEHOF

JAREN ZESTIG WOONWIJK MET NS-STATION

In de jaren zestig van de vorige eeuw startte de bouw van de wijk Crabbehof. De wijk is vernoemd naar het gelijk-namige kasteeltje dat thans dienst doet als woonhuis. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum. Opvallend zijn de vierkante plantsoenen in deze

wijk, waar het voor kinderen heerlijk buiten spelen is. De kenmerkende jaren zestig portiekflats zijn ook volop aanwezig in deze wijk én er is kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd. De wijk is goed te bereiken en heeft een eigen station.

**WINKEL-CENTRUM
CENTRAAL IN DE WIJK**



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 TROUWEL

