



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**GROENEDIJK 30  
3311 DB 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

Hele leuke benedenwoning met souterrain, balkon en tuin op loopafstand van de historische binnenstad!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

benedenwoning met onderhuis

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

91 m<sup>2</sup>

### INHOUD

349 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1928

### TUIN

achtertuint en gemeenschappelijke voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### ISOLATIE

dak-, gevel- en grotendeels glasiolatie.

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



GROENEDIJK 30, DORDRECHT

# STOER WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

---

- écht apart wonen op deze lekker centrale plek nabij het centrum, alle culturele voorzieningen, restaurants en terrassen en de waterbus/ferry;
- ruime hal/voorkamer die multifunctioneel in gebruik genomen kan worden. Denk aan een toffe afgescheiden werkkamer;
- stoere leefruimte aan de achterzijde bestaande uit keukengedeelte en zitruimte met een ruim aangrenzend balkon (zuidoost);
- onderhuis met ruime lichttoetreding, een slaapkamer, een tweede multifunctionele ruimte én gave badkamer;
- voortuin en in 2021 aangelegde achtertuin met overkapping voor de fietsen en een achterom. De achtertuin is bereikbaar vanuit het onderhuis en het balkon;
- gezamenlijke entree met de bovenwoning nummer 32;
- woonoppervlak 91 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 349 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1928.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree/hal met authentieke glas in lood ramen, opgang naar bovenwoning en de entree naar de benedenwoning.

Indeling benedenwoning:

Begane grond:

Hal/voorkamer voorzien van vaste kastruimte, mogelijkheid voor bijvoorbeeld een werkplek, een moderne toiletruimte (2023) met wandcloset en fonteintje en toegang naar het leefgedeelte.

De stoere leefruimte is voorzien van een open keuken en zitgedeelte, meterkast (modern en met glasvezelaansluiting) en een afgesloten toegang naar het onderhuis. De open keuken beschikt over zijramen, een industriële keukeninrichting met gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Het zitgedeelte biedt via de openslaande deuren toegang naar het balkon met een trap naar de lager gelegen tuin.

Onderhuis (2.40 m hoog):

Multifunctionele ruimte (slaap-/werk-/hobby-/bergkamer), zijramen, twee royale vaste kasten en cv-/waskast met Bosch cv-ketel (circa 2012) en wasmachine aansluiting.

Super toffe badkamer (2023) voorzien van gietvloer met elektrische vloerverwarming, stoere Fibo wandpanelen (beton Ciré look), inloepdouche met glazen wand en thermostaatkraan, wasmeubel, wandcloset en zijraam.

Slaapkamer met vaste kastruimte en openslaande deuren naar de achtertuin.

Balkon:

Het balkon (zuidoost) is in 2020 vernieuwd. Een heerlijke plek om de dag te starten met je eerste kopje koffie of thee.

GROENEDIJK 30, DORDRECHT

# BUITENLIEFHEBBERS OPGELET!

## EEN TUIN & BALKON

---

### Tuin:

Naast het balkon zijn er ook nog een voor- en achtertuin! De achtertuin (zo) is in 2021 opnieuw aangelegd en o.a. voorzien van sfeervolle verlichting, elektra, siergrind én een achterom. De voormalige berging is weggehaald waardoor de tuin is vergroot. Er is een overkapping gemaakt voor de fiets(en). De tuin is zowel vanuit het onderhuis als vanaf het balkon op de woonverdieping bereikbaar. Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de gemeenschappelijke voortuin.

### Algemeen:

Vloerafwerking: stoere betonvloer.

Wandafwerking: sauswerk.

Kozijnen: houten kozijnen en ramen.

Dak: in 2020 is het pand voorzien van een nieuw pannen dak inclusief dakisolatie (aan de buitenzijde)

Gevel: begin 2025 zijn de gevels van het pand hersteld (herstel van het metselwerk en deels nieuw voegwerk), gereinigd en geïmpregneerd.

Fundering: omstreeks 2012 is de fundering vernieuwd (buispalen gevuld met beton).

Gasaansluiting: er is één hoofdaansluiting voor gas (deze bevindt zich in het onderhuis). De gasaansluiting wordt gedeeld met de bovenwoning (nummer 32). De bovenwoning maakt gebruik van een tussenmeter. Het voorschot en de eindafrekening lopen via de VVE.

Isolatie: dak-, grotendeels glas- en zijgevelisolatie.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1928.

Vereniging van Eigenaren: de huidige maandelijkse bijdrage bedraagt op dit moment € 85,= (exclusief voorschot stookkosten).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6915, A-1.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Tevens zal er een niet-zelwbewoningsclausule worden opgenomen.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.

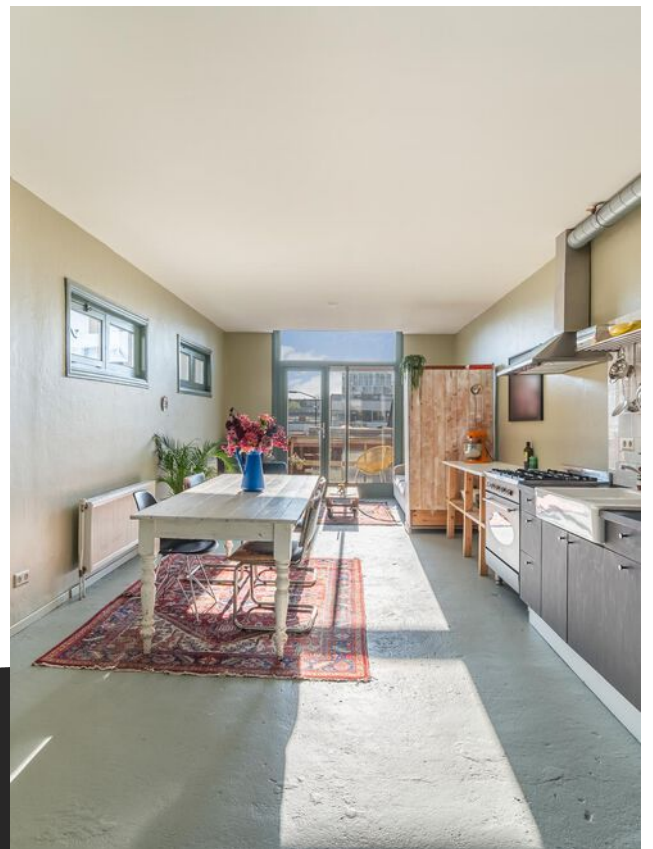


## STOER & KARAKTER



## Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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

















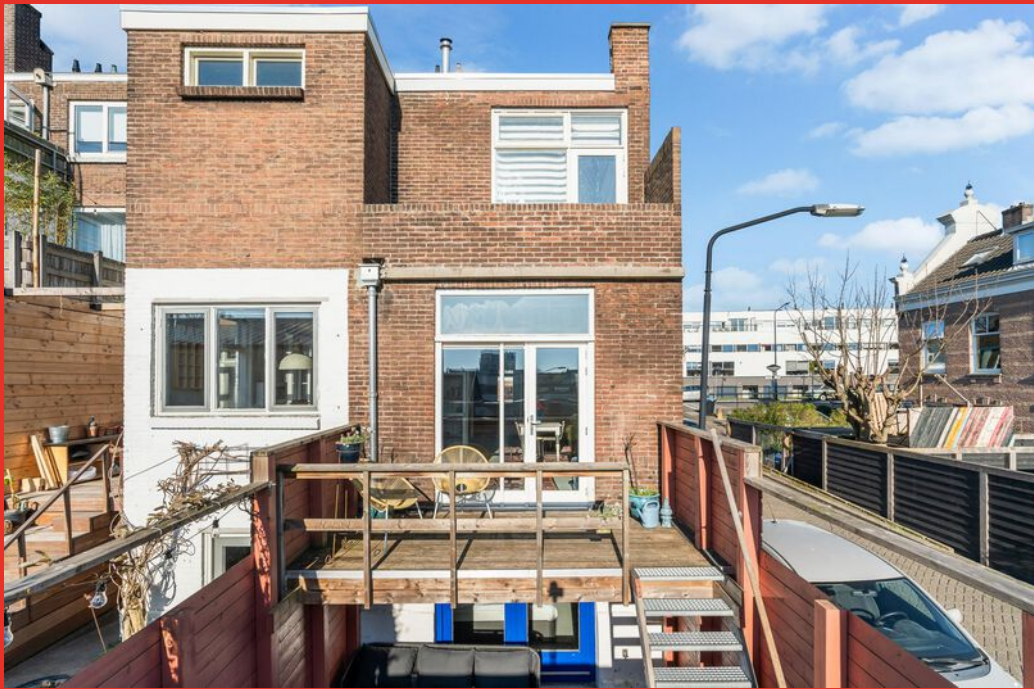








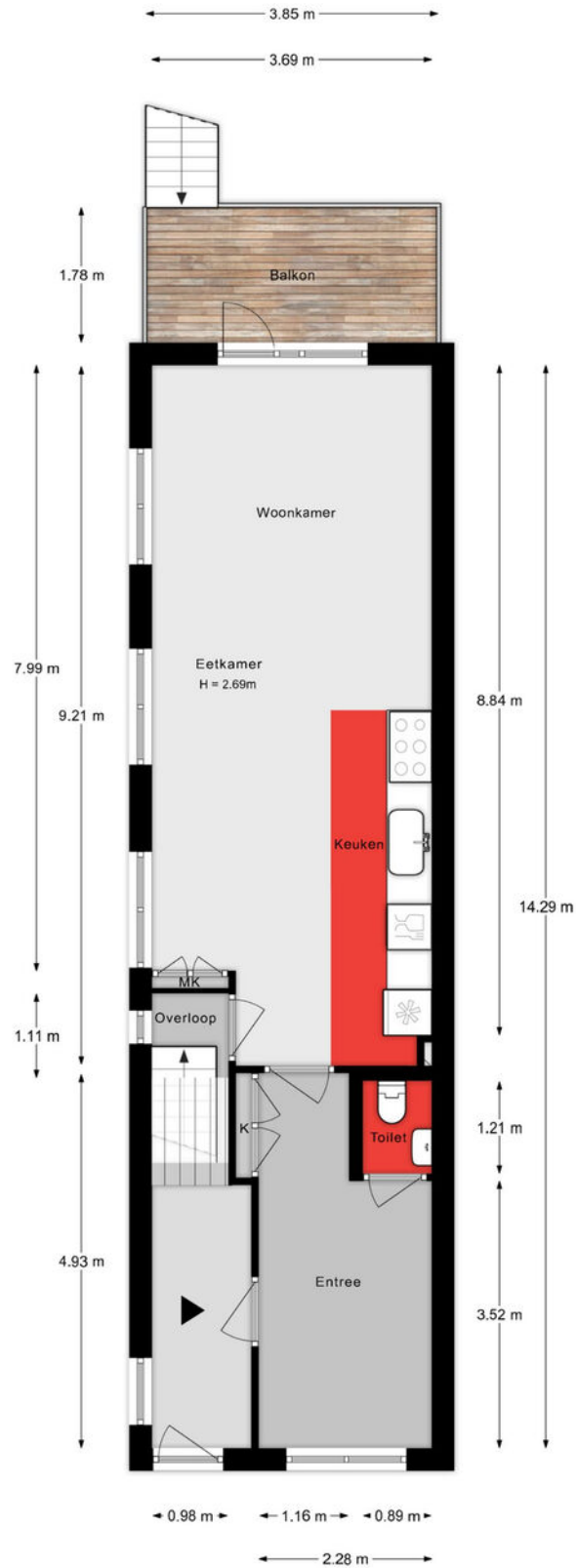






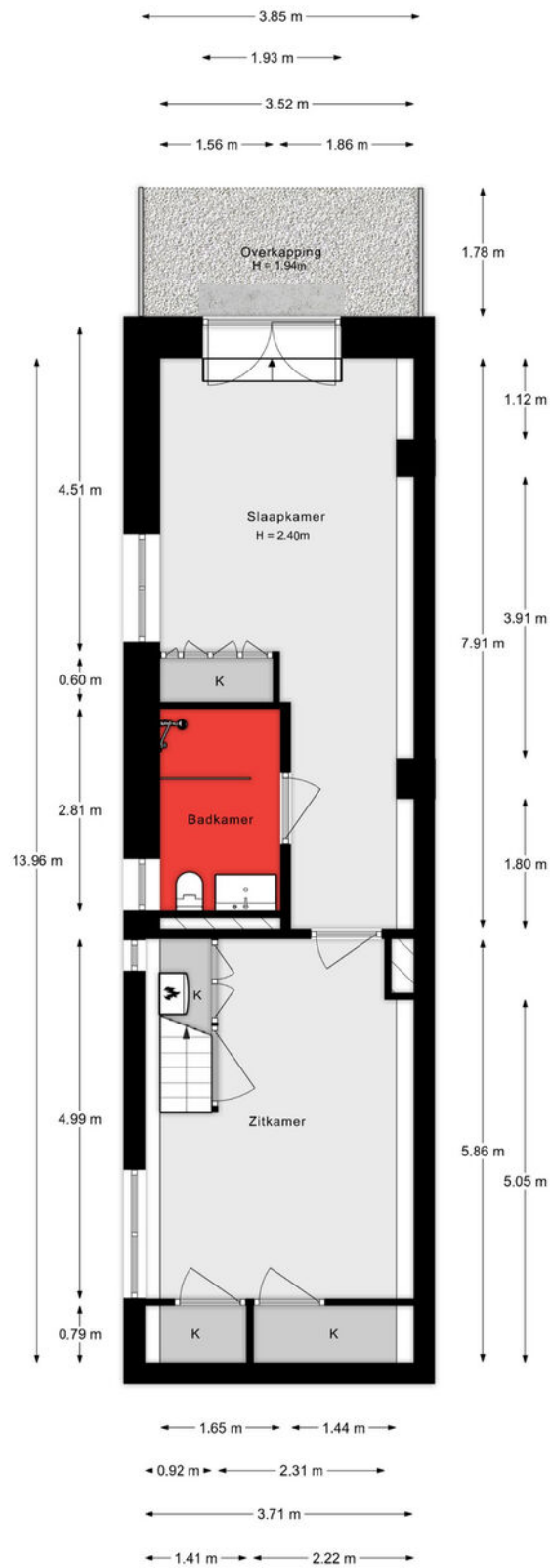


# Begane grond



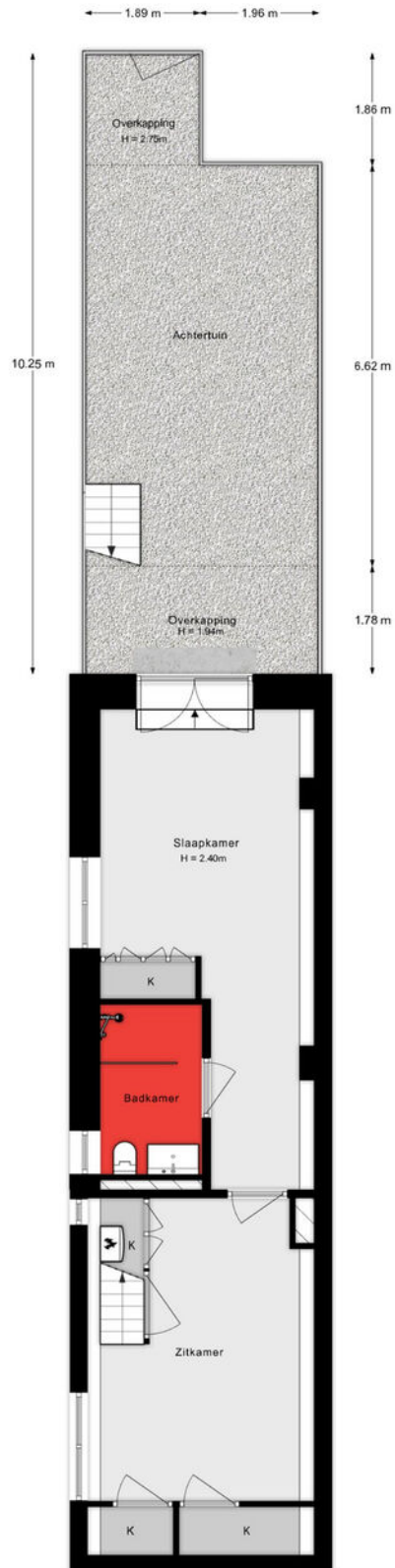
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Onderhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie onderhuis met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Situatie begane grond met gemeenschappelijke voortuin



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

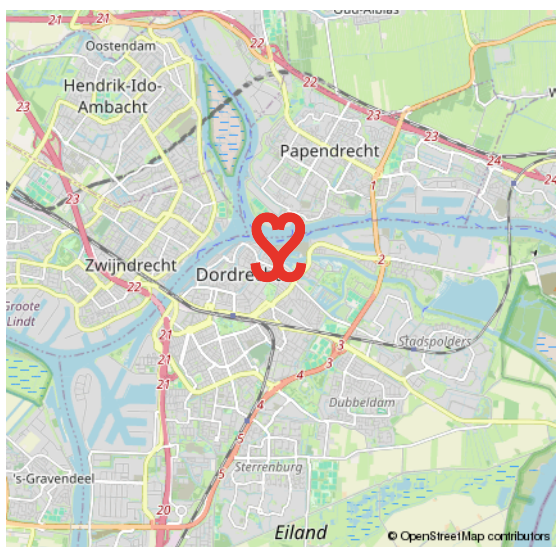
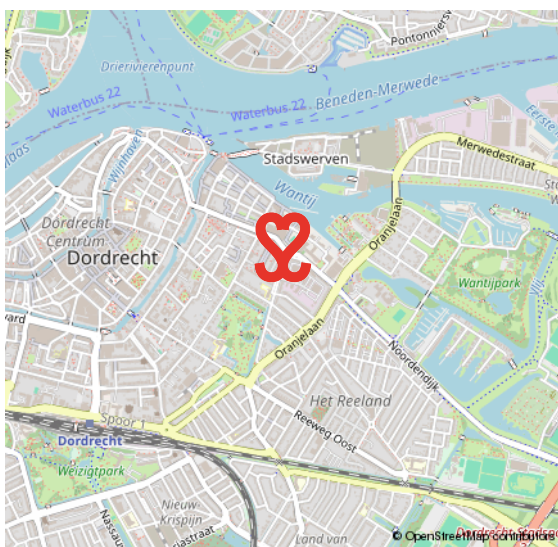
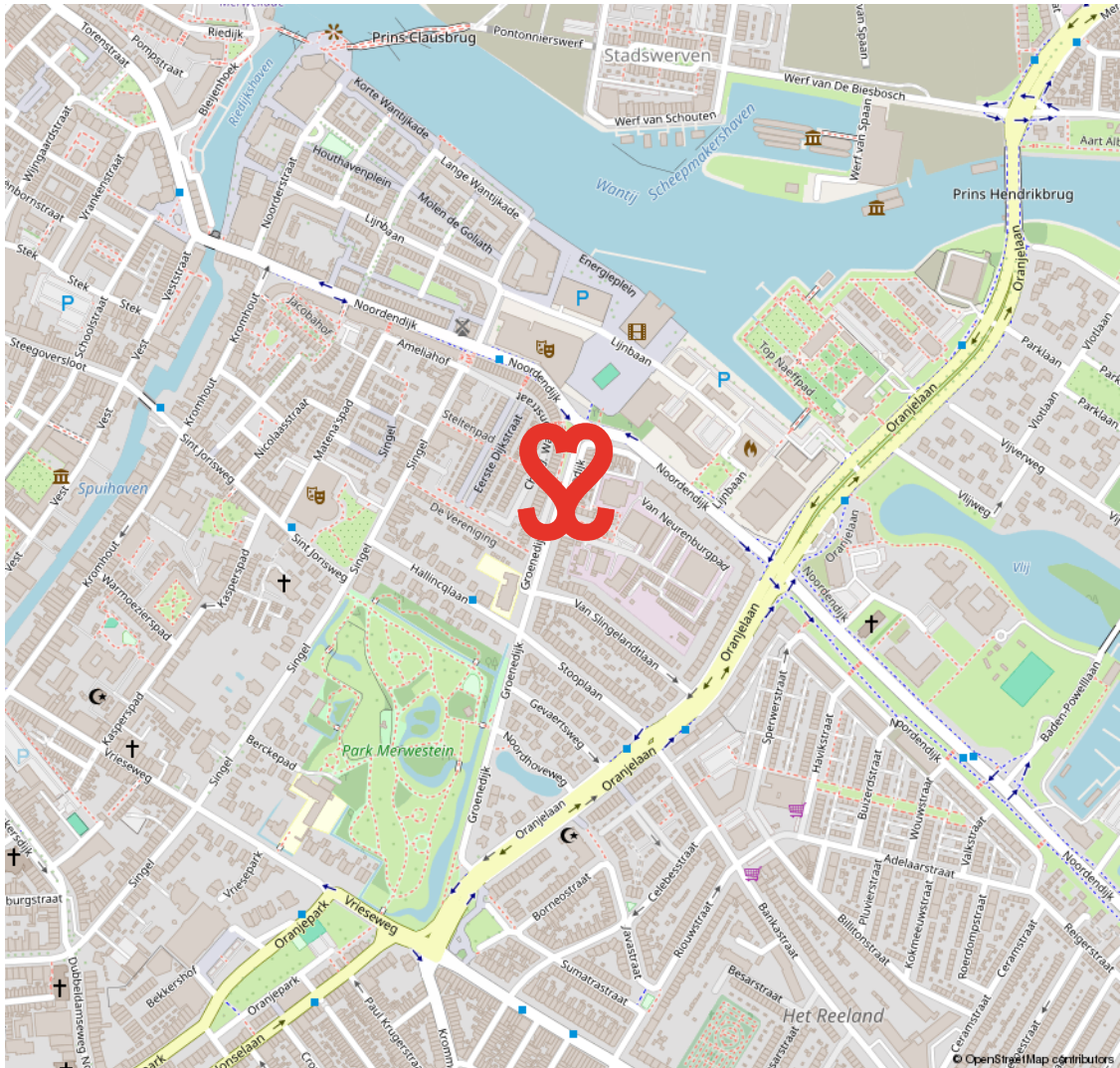


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5200</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025  
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



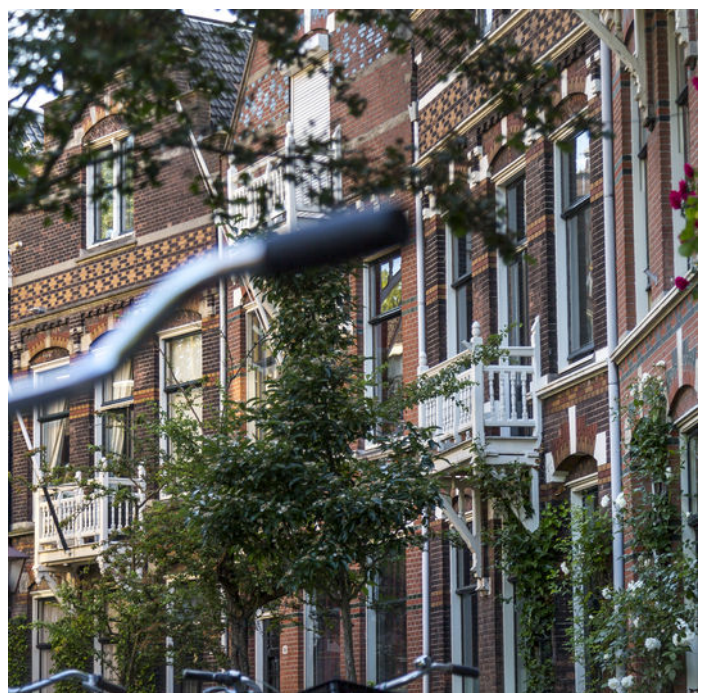
# 19E EEUWSE SCHIL

## RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

## DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

