



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**DE VERENIGING 9
3311 SB 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

Op een zéér trendy locatie gelegen stadswoning met diepe tuin, gelegen aan het rijksmonumentale hof "De Vereniging" in het centrum van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

113 m²

PERCEELOPPERVLAKE

219 m²

INHOUD

423 m³

BOUWJAAR

1864

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, deels dubbel glas (dakvensters)

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



DE VERENIGING 9, DORDRECHT

CHARMANTE STADSWONING OP EEN FANTASTISCHE 'STEK' IN HET CENTRUM

- aan een pittoresk en héél rustig woonhof gelegen tussenwoning, doch om de hoek van de vele stadsvoorzieningen!
- het hof De Vereniging is gebouwd omstreeks 1864 en kent een bijzondere historie;
- op loopafstand van o.a. schouwburg Kunstmin, het stadscentrum, park Merwestein en diverse eet- en uitgaansgelegenheden;
- de woning beschikt over 2 heerlijk diepe tuinen, totale perceel maar liefst 219 m²;
- begane grond met sfeervolle leefruimte met open keuken;
- 2 slaapkamers en de badkamer op de 1e verdieping;
- in het jaar 2022 opgeknapte zolderverdieping met ruime open kamer;
- altijd zéér correct onderhouden;
- in de afgelopen jaren onder andere voorzien van dakisolatie, nieuwe cv-combiketel, vernieuwde groepenkast en recent buitenschilderwerk (2024);
- op loopafstand van de binnenstad gelegen en in de nabijheid van het NS-station en de Waterbus naar o.a. Rotterdam;
- woonoppervlak 113 m². Bruto inhoud 423 m³;
- bouwjaar 1864. Eigen grond 219 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met toilet, meterkast (v.v. vernieuwde verdeelinstallatie) en trapopgang middels spiltrap.

Heerlijk lichte woonkamer met hoog plafond en veel raampartijen. Zowel aan de voor- als achterzijde biedt de woonkamer zicht op de groene omgeving. In de woonkamer bevindt zich, middels een toog gescheiden, de open keuken. De keuken beschikt

over een keurige hoekopstelling welke is voorzien van een vaatwasser (2022), rvs spoelunit, 4-pits gaskookplaat, boiler en combi-oven (2018). In het jaar 2021 zijn de frontjes vernieuwd en het blad is voorzien van zwart composiet.

Eerste verdieping:

Overloop met toilet en toegang tot de slaapkamers.

Slaapkamer I, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van vaste inbouwkasten. Vanuit deze kamer is de badkamer te bereiken.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en eveneens met doorgang naar de badkamer.

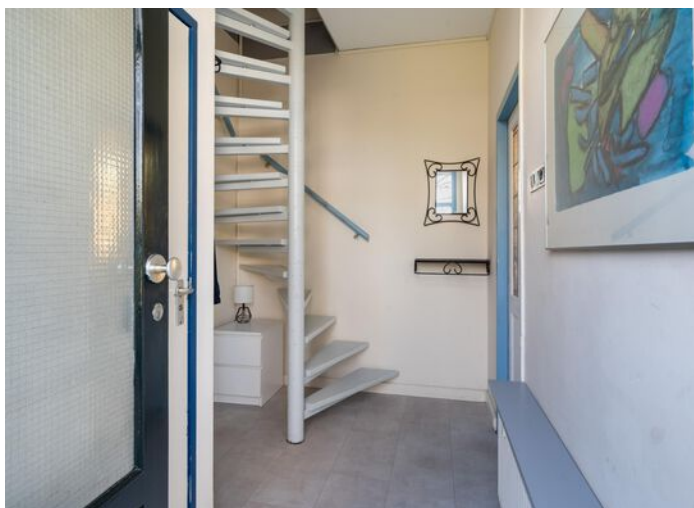
De badkamer is in het jaar 2015 vernieuwd en is voorzien van een douche, wasmeubel met dubbele kraan en opstelplaats voor de wasapparatuur. Ook is er een designradiator.

Tweede verdieping:

Ruime open zolderkamer onder de kap. Deze ruimte is in het jaar 2022 voorzien van nieuwe vloer- en wandafwerkingen en ook zijn het dak en de muur voorzien van isolatie. Daarnaast zijn er 3 dakvensters geplaatst. Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HR uit 2023).

Tuin/berging:

De woning heeft de beschikking over 2 diepe tuinen. De tuin aan de achterzijde is gesitueerd op het zuidwesten en beschikt over een grote, houten chaletberging v.v. elektra en met een aangebouwde fietsenoverkapping. De (eveneens diepe) voortuin beschikt over een zitje. Beide tuinen zijn omringd door veel groen.



Algemeen:

Vloerafwerking: PVC vloerafwerking op de begane grond en laminaat ter plaatse van de verdiepingen.

Wandafwerking: stucwerk en houten wandbetimmering.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele beglazing (behoudens dubbele beglazing in de dakvensters).

Buitenschilderwerk: in 2024

uitgevoerd.

Isolatie: de zolderverdieping is in het jaar 2022 voorzien van muur- en dakisolatie.

VOORZIJD WONING MET ENTREE EN WOONKAMER

Bouwjaar: 1864.

Grondoppervlak: 219 m².

Monument: de woning is aangewezen als Rijksmonument.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6031.

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

Oplevering: in overleg.

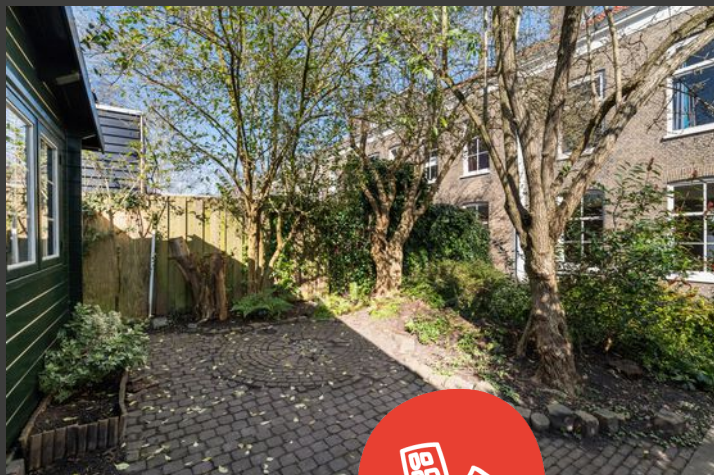


Jeroen legt uit

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





















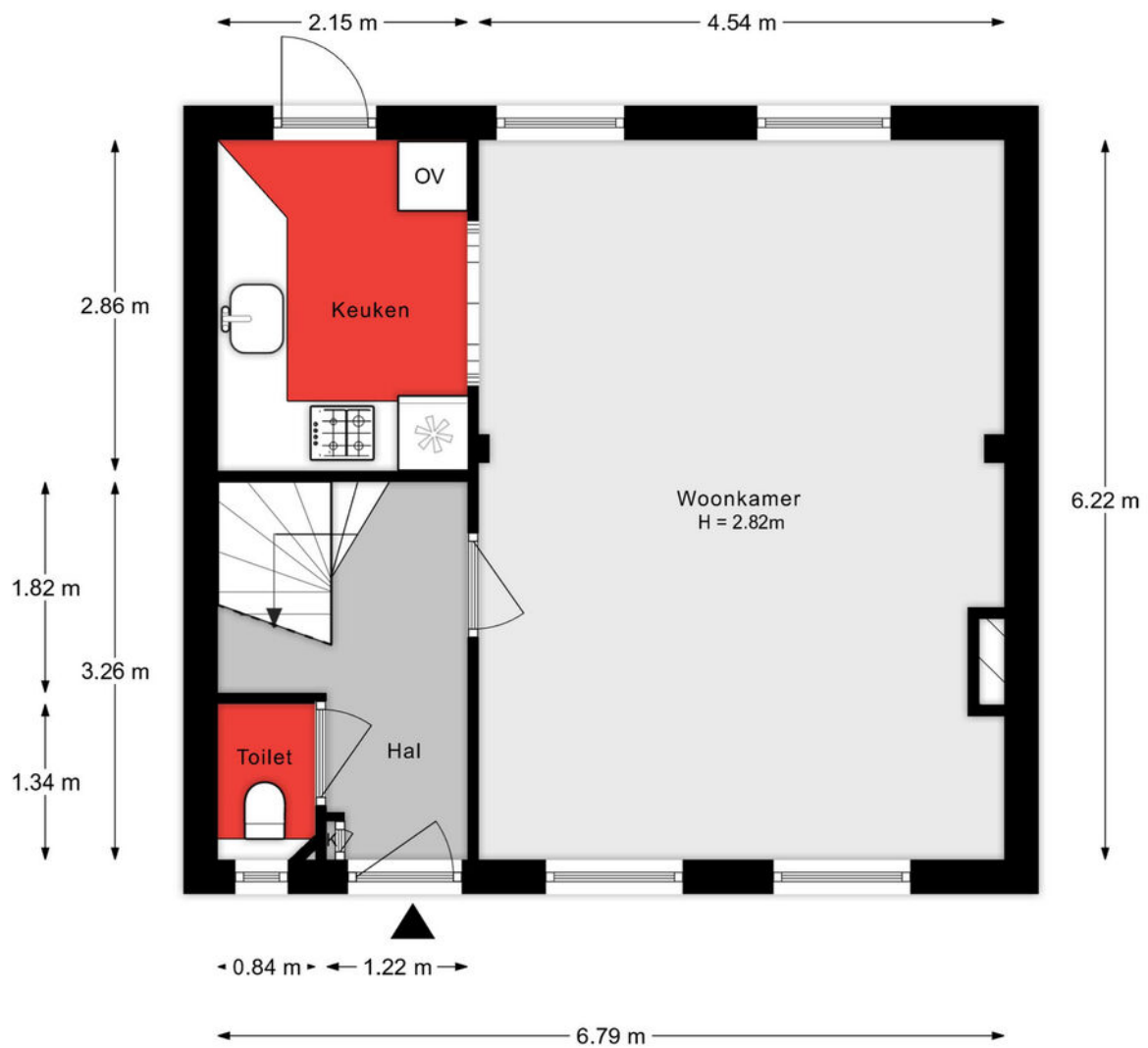








Begane grond



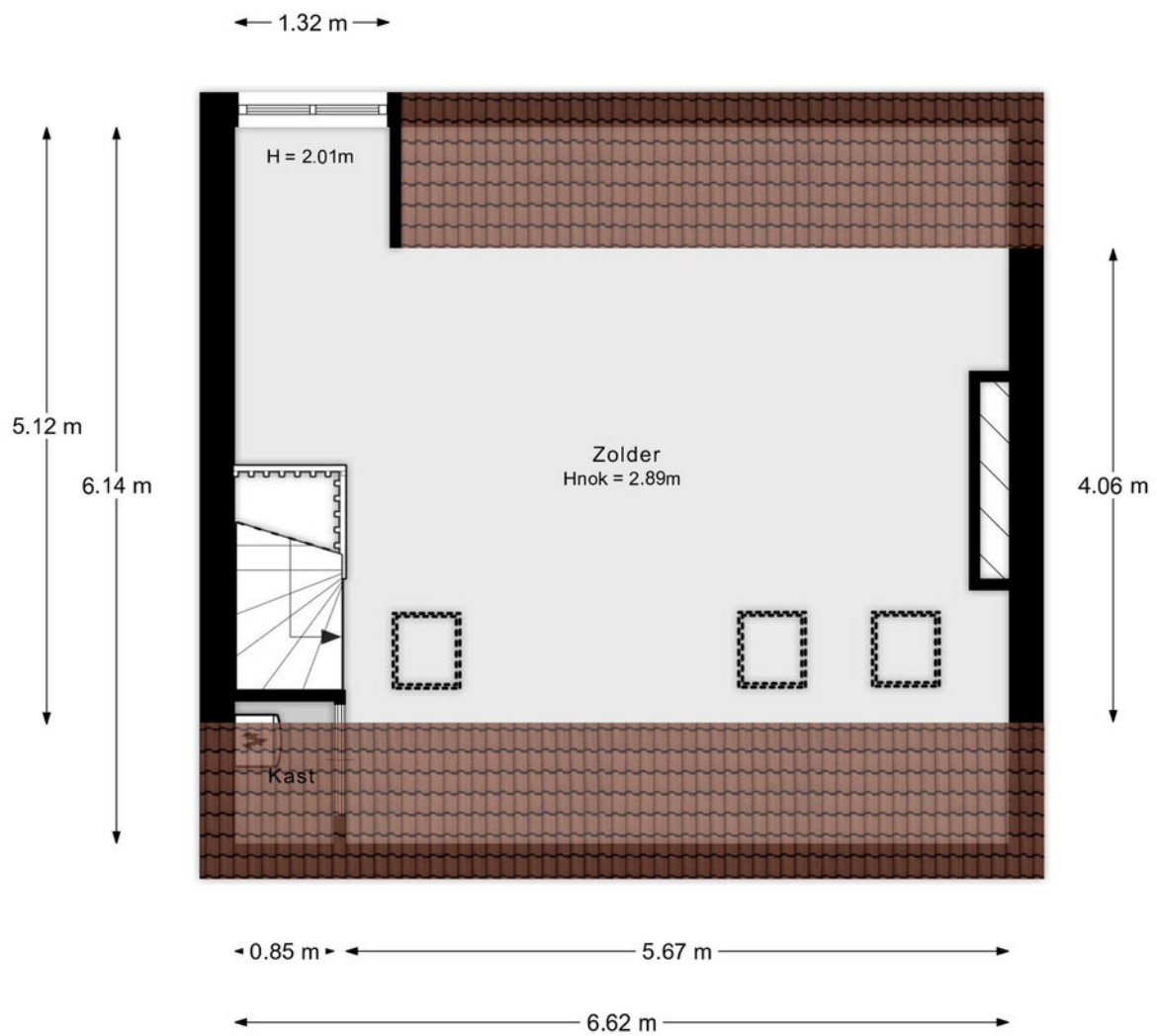
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- TL verlichting zolder, plafondlamp badkamer, spotjes onderkant keukenkast	X		
- plafondverlichting gang beneden en gang 1ste etage, toilet begane grond en 1ste etage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloerbedekking begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat X
- Waterslot wasautomaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - Inbouwboiler keuken X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- radiatorfolie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 C

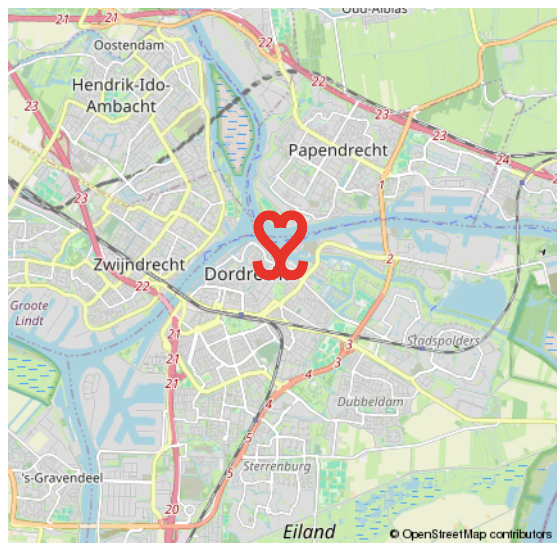
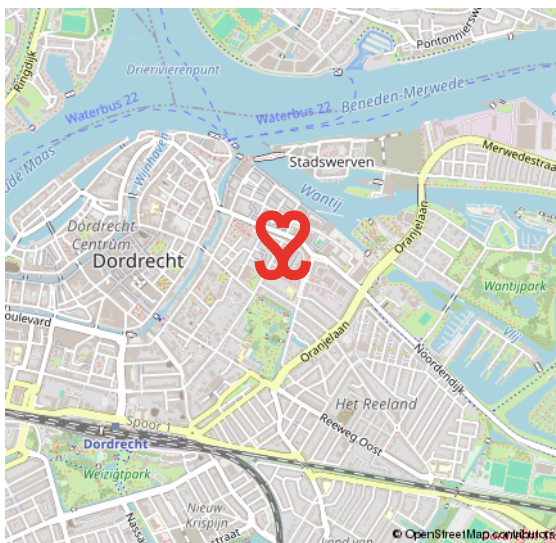
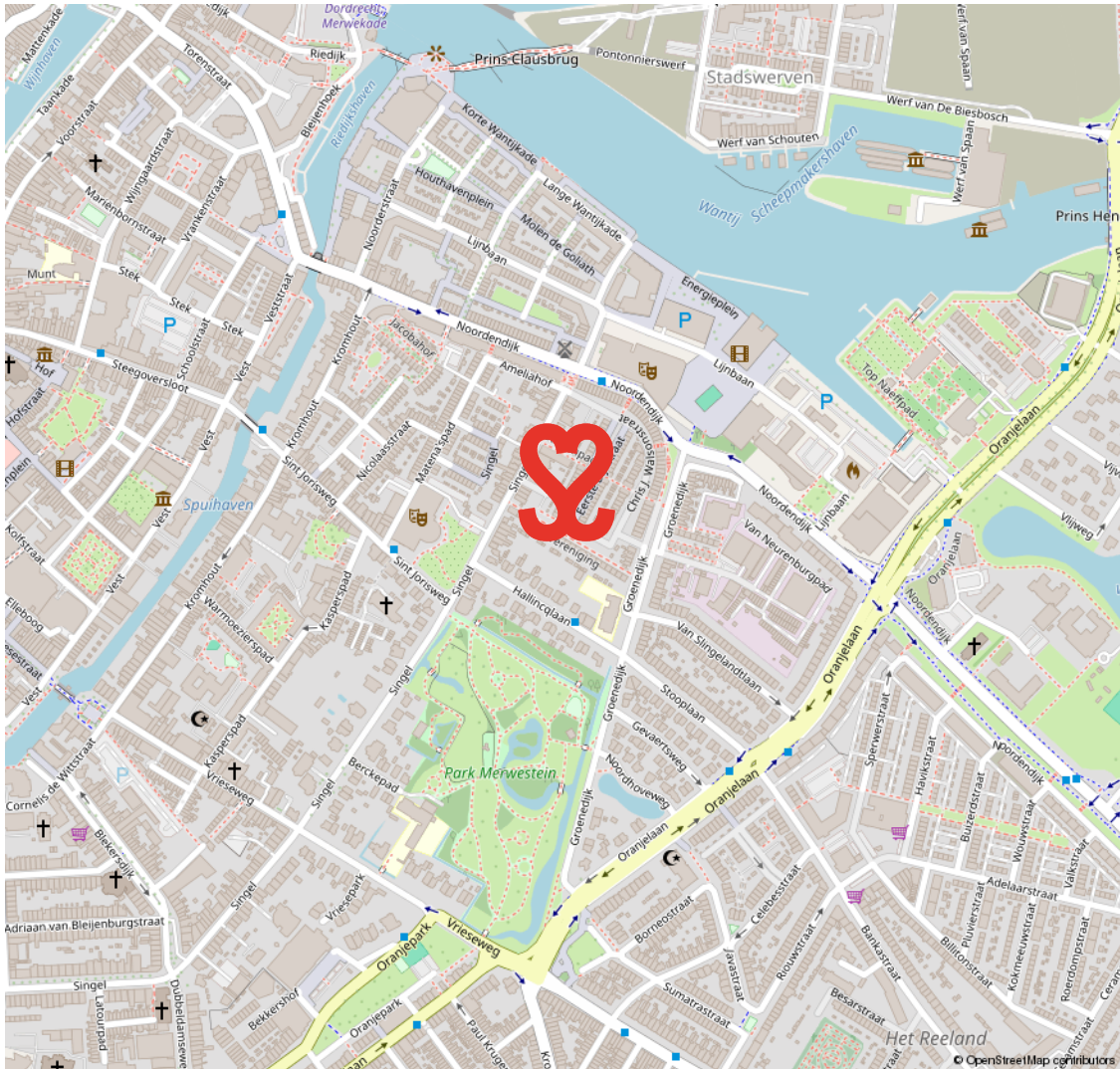
Perceel 6031

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



NOORDFLANK

TUSSEN HET CENTRUM EN HET WATER

De Noordflank ligt aan de noordzijde van de stad, aan weerskanten van de Noordendijk, één van de toegangswegen tot de binnenstad. De wijk bestaat uit verschillende buurten met ieder een eigen karakter, zoals de Bleijenhoek, het Lijnbaangebied en het noordelijke

gedeelte van de 19e Eeuwse Schil. In deze buurt heeft door de jaren heen veel stadsvernieuwing plaatsgevonden. Wonen in de Noordflank is wonen op loop- en fietsafstand van alle wenselijke centrumvoorzieningen. En wat dacht je van een tripje met de Fast Ferry naar Rotterdam.

LOOPAFSTAND CENTRUM EN DE WATERBUS



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 TROÛÈL

