



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ABRAHAM KUYPERWEG 12
3317 KD 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

Niet klussen of verbouwen, maar 'direct' verhuizen naar een súper leuk en net appartement! Mét 2 slaapkamers, 2 balkons en 2 ruime bergingen; buitenkans!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

72 m²

INHOUD

225 m³

BOUWJAAR

1967

BUITEN

2 balkons (oost- en west gesitueerd)

BERGING

2 ruime bergingen (kelder en zolderverd.)

VERWARMING

cv-combiketel (2022)

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas. Energielabel C.

VRAAGPRIJS € 239.000 K.K.



ABRAHAM KUYPERWEG 12, DORDRECHT

LEUHEUUUK APPARTEMENT!

SUPER NET & ZO TE BETREKKEN!

- gelegen op de 3e verdieping met fijn uitzicht;
- ruime en lichte woonkamer;
- moderne open keuken v.v. inbouwapparatuur;
- moderne sanitaire ruimten;
- twee slaapkamers;
- vanuit de woonkamer toegang tot de balkons (altijd een zon- of schaduwplekje!);
- heerlijk veel bergruimte door de twee bergingen (t.p.v. kelder en zolderverdieping);
- woonoppervlak 72 m². Bruto inhoud 225 m³;
- bouwjaar 1967;
- gelegen in de wijk Crabbehof nabij diverse winkelcentra, openbaar vervoer (bus en NS Station Zuid), uitvalswegen, sportfaciliteiten en het historische centrum op ca. 10 minuten fietsen.

Indeling:

Derde verdieping:

Entree, hal met toilet, voorraadkast en meterkast (7 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar).

Modern toilet met geheel betegelde wanden, plavuizen, hangend closet, verlaagd plafond met spots, mechanische afzuiging en licht via sensor.

Ruime en lichte woonkamer met aan de voor- en achterzijde een balkon (resp. west en oost gesitueerd).

Open keuken met moderne inrichting in rechte opstelling, betonlook werkblad, houtlook fronten, rvs spoelbak, dubbele onderkast, twee trekladen inclusief besteklade en een bovenkast. Apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, combioven (eind 2024), vaatwasser en koelkast.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met elektrisch bedienbaar rolluik (2018).

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met vaste schuifkast incl. opstelplaats van de cv-combiketel, aansluiting voor wasmachine en wasdroger, kunststof draai-/ kiepraam.

Badkamer met geheel betegelde wanden, plavuizen, douche met thermostaatkraan en drain, wastafel, designradiator, plafond met spots via sensor.

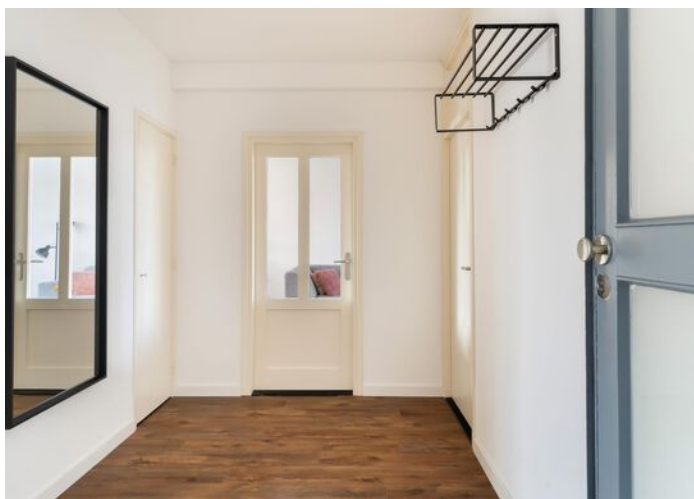
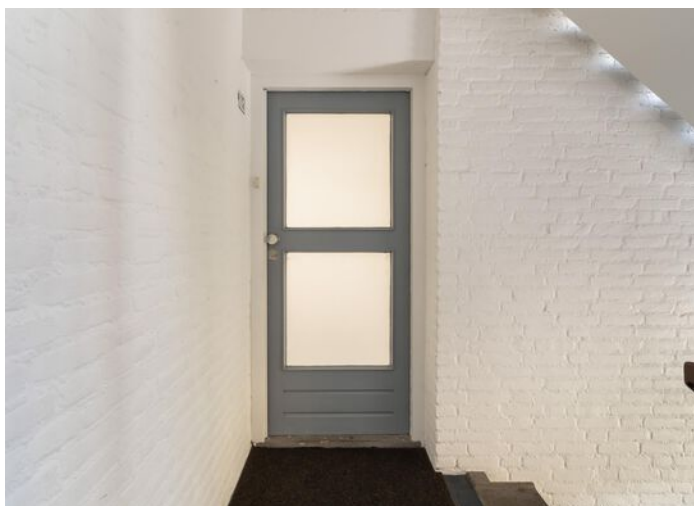
Buiten/berging:

Balkon I: gelegen aan de voorzijde en gesitueerd op het westen.

Balkon II: gelegen aan de achterzijde en gesitueerd op het oosten.

Berging I: gelegen in de kelder en zeer ruim van stuk.

Berging II: gelegen op de zolderverdieping en tevens ruim.



Algemeen:

Vloerafwerking: houtlook
laminaatvloeren en plavuizen ter
plaatse van keuken en sanitaire
ruimten.

Wandafwerking: stucwerk en behang
(slaapkamers) en structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met gedeeltelijk dubbel glas (alle
grote ramen).

Energie label: C.

Glasvezelinternet aansluiting: ja.

KLAAR OM DE REST TE ZIEN!?

Bouwjaar: 1967.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie M, nummer 2475,
appartementsindex 18.

Vereniging van Eigenaars: actieve en
gezonde VvE. Maandelijkse
servicekosten: € 150,-.

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

Oplevering: in overleg / kan snel.



Tim legt uit

Ik ben Tim 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



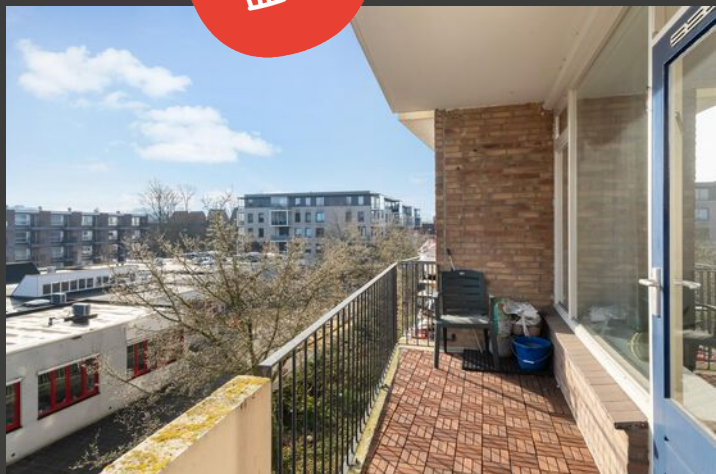












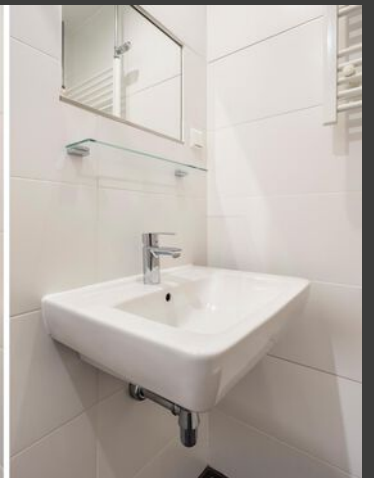
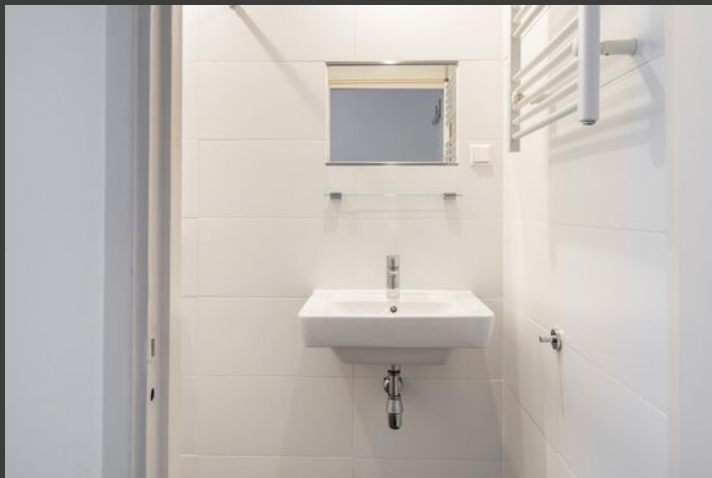












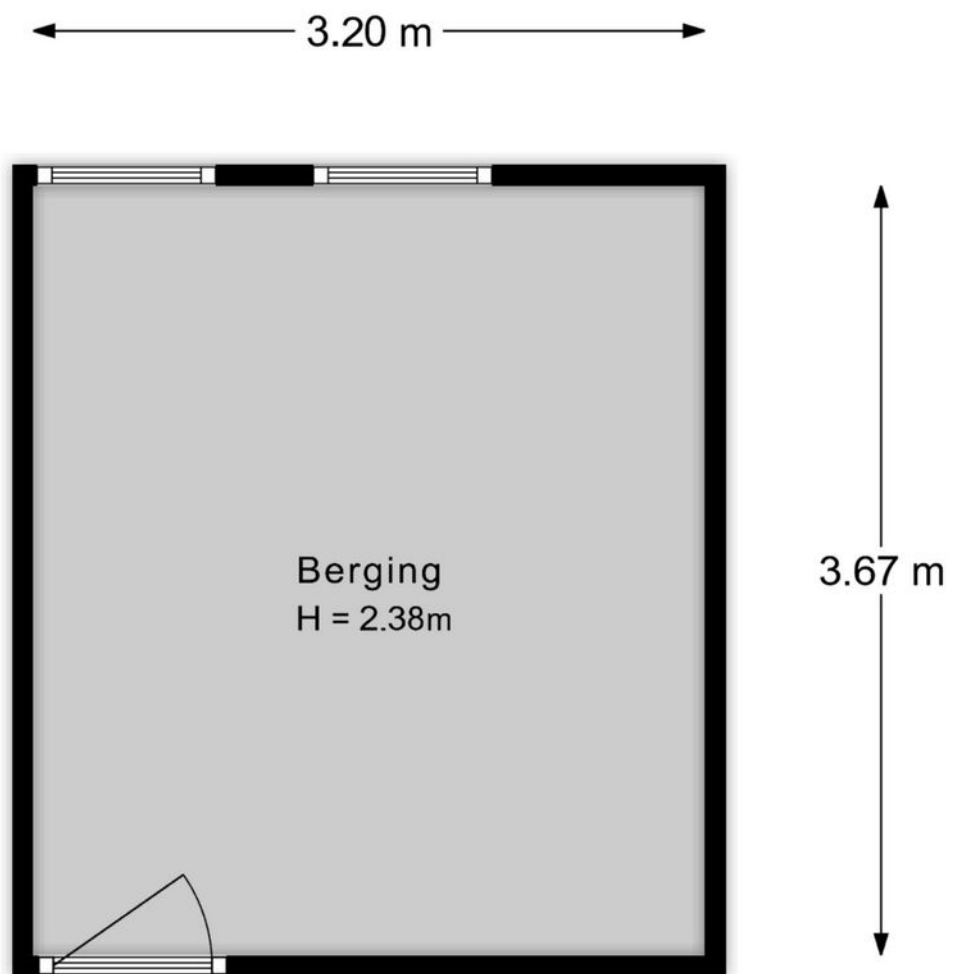


DERDE VERDIEPING



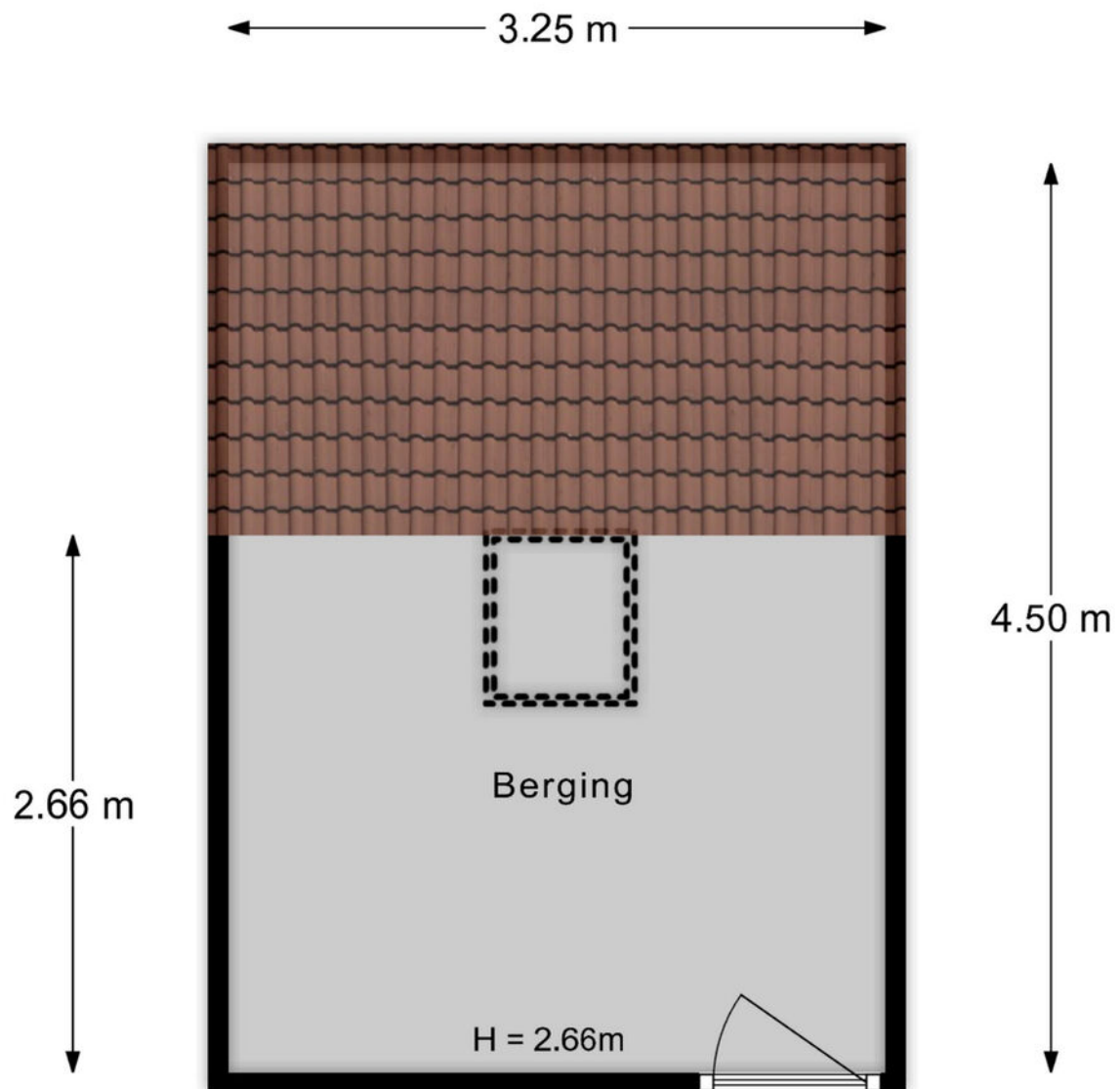
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KELDERBERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

ZOLDERBERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast en wandplanken	X		
- Kast in zolderberging + stellages kelderberging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- Vriezer op zolderberging

X

- Waterkoker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toilethouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- planket

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

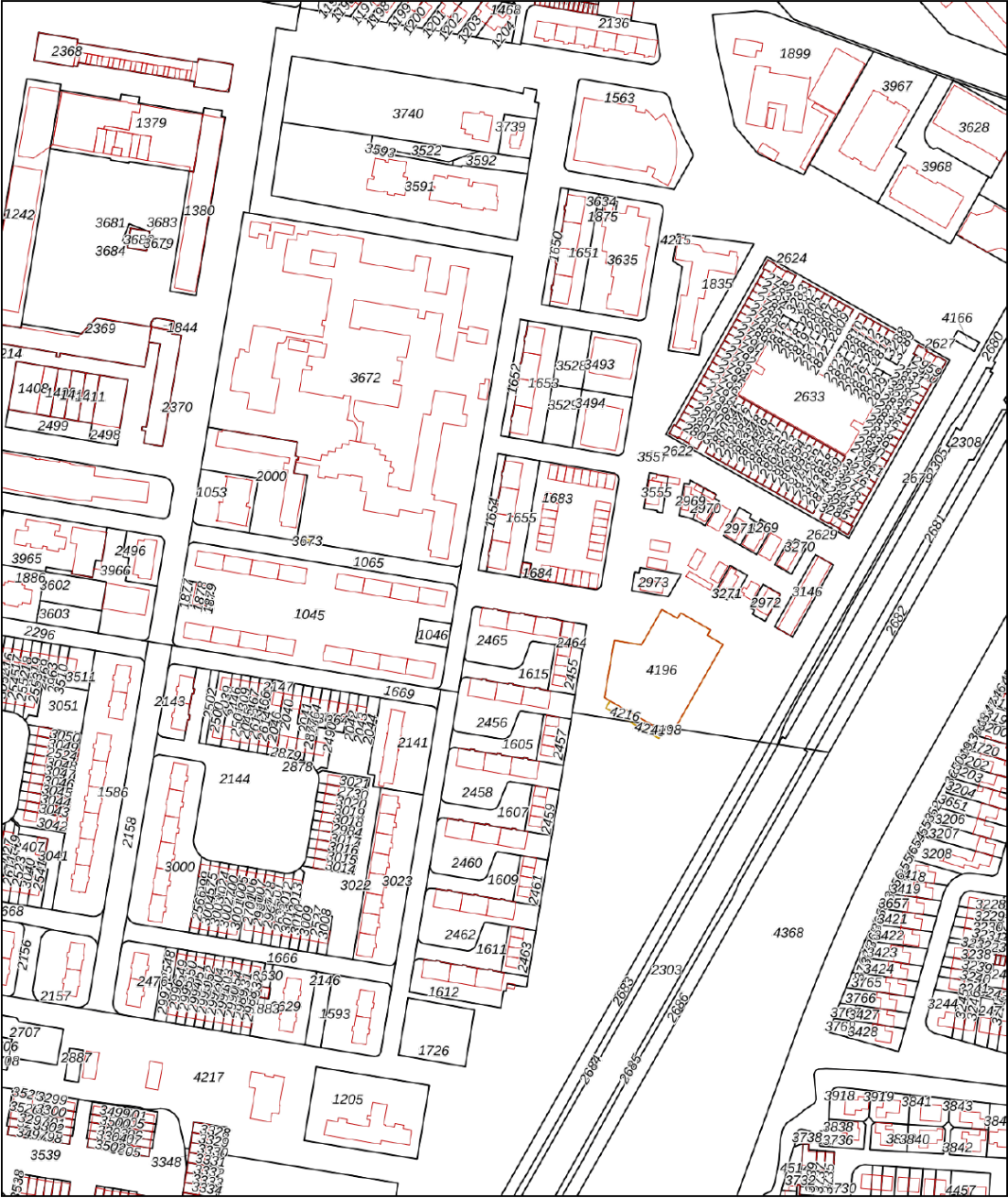
- Houten terrastegels balkon

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: 3200

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie M

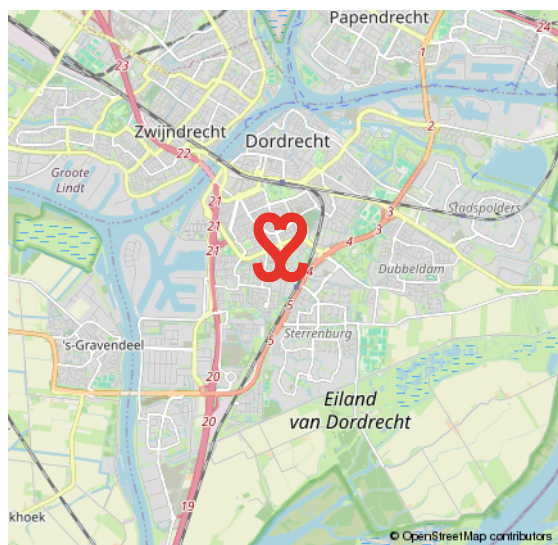
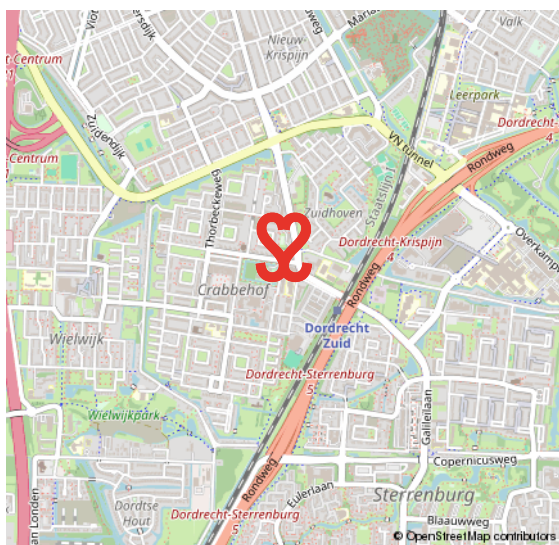
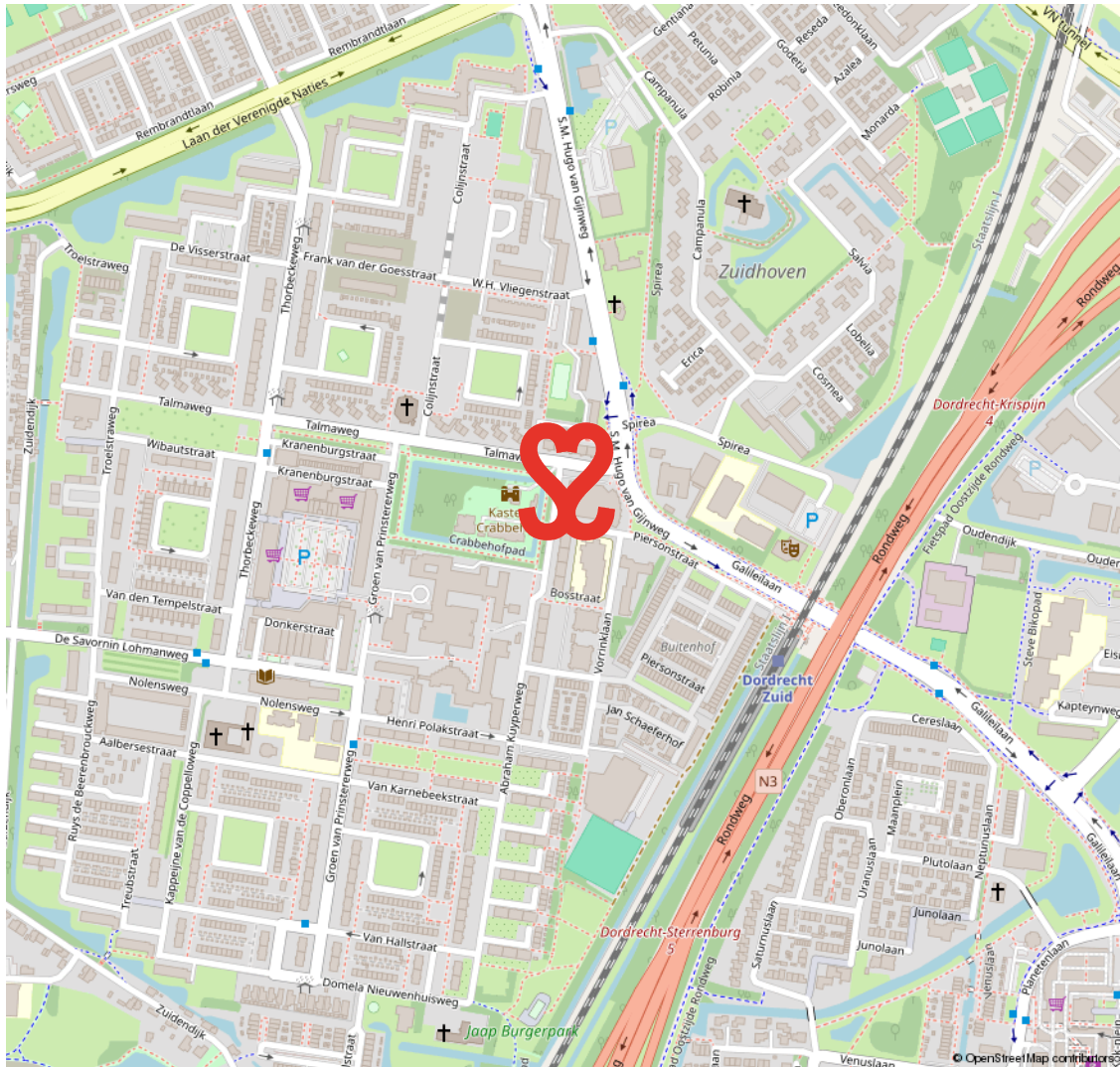
Perceel 2458

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 10 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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://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 TROSSEL

