



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ADJUDANT H.P. KOSTERSTRAAT 34
3313 AM DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Klussen, klussen, klussen en dán genieten van deze leuke stek aan de rand van de wijk Merwepolder! 4-kamerappartement van het grote type met twee balkons, vrij uitzicht én een praktische berging op de begane grond!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

68 m²

INHOUD

215 m³

BOUWJAAR

1964

BUITEN

2 balkons (oost en west gesitueerd)

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING & WARM WATER

hier dient koper zorg voor te dragen

ISOLATIE

dubbel glas

BERGING

in de onderbouw

VRAAGPRIJS € 195.000 K.K.



ADJUDANT H.P. KOSTERSTRAAT 34, DORDRECHT

RUIM APPARTEMENT MET 2 BALKONS! EERST KLUSSEN & DAN GENIETEN!

- klussen maar! Alles inrichten en afwerken zoals jij het wilt;
- licht woonkamer met vrij en groen uitzicht;
- dichte keuken;
- drie slaapkamers (of de mogelijkheid tot vergroten van de woonkamer i.c.m. twee slaapkamers);
- badkamer en een separaat toilet;
- twee balkons resp. gesitueerd op het oosten en westen (met altijd een zon- of schaduwplekje!);
- (groten)deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- praktische berging op de begane grond;
- een actieve vereniging van eigenaars;
- ligging nabij rivier Wantij, buurtwinkels, scholen, jachthaven, recreatiegebied De Merwelanden en uitvalswegen N3;
- woonoppervlak 68 m². Bruto inhoud 215 m³;
- bouwjaar 1964.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree/ portiek met trappenhuis en intercom. Tevens toegang tot de afgesloten bergingen.

Tweede verdieping:

Entree, hal met intercom en meterkast (2 groepen en slimme meters).

Lichte woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde.

Dichte keuken aan de achterzijde met eenvoudig keukenblok en opstelplaats van de gasgeiser.

Toegang tot badkamer en balkon I.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met toegang tot badkamer.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, met toegang tot balkon II.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde.

Eenvoudig toilet met gedeeltelijk betegelde wanden en mozaïek tegelvloer.

Badkamer met gedeeltelijk betegelde wanden, douche en wastafel.

Buiten/berging:

Balkon I: ca. 3 m² gelegen aan de voorzijde en gesitueerd op het westen.

Balkon II: ca. 3 m² gelegen aan de achterzijde en gesitueerd op oosten.

Berging: ca. 6 m² gelegen op de begane grond.

Algemeen:

Vloerafwerking: geen noemenswaardige vloerafwerkingen.

Wandafwerking: overwegend behang wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met dubbelglas.

Houten kozijnen met enkel glas ter plaatse van balkon achterzijde en badkamer.



Energie label: E.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2007, appartementsindex 14.

Vereniging van Eigenaars: actieve Vereniging van Eigenaars.
Maandelijks servicekosten € 173,89.

Bijzonderheden:

Verwarming: er is thans geen verwarmingsinstallatie aanwezig. Koper dient hier zelf zorg voor te dragen.

Fijne ligging mét vrij en groen uitzicht!

Warm water: via gasgeiser (huurtoestel).

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

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Projectnotaris: Westvaer notarissen te Rotterdam.

Oplevering: in overleg / kan snel.



Tim legt uit

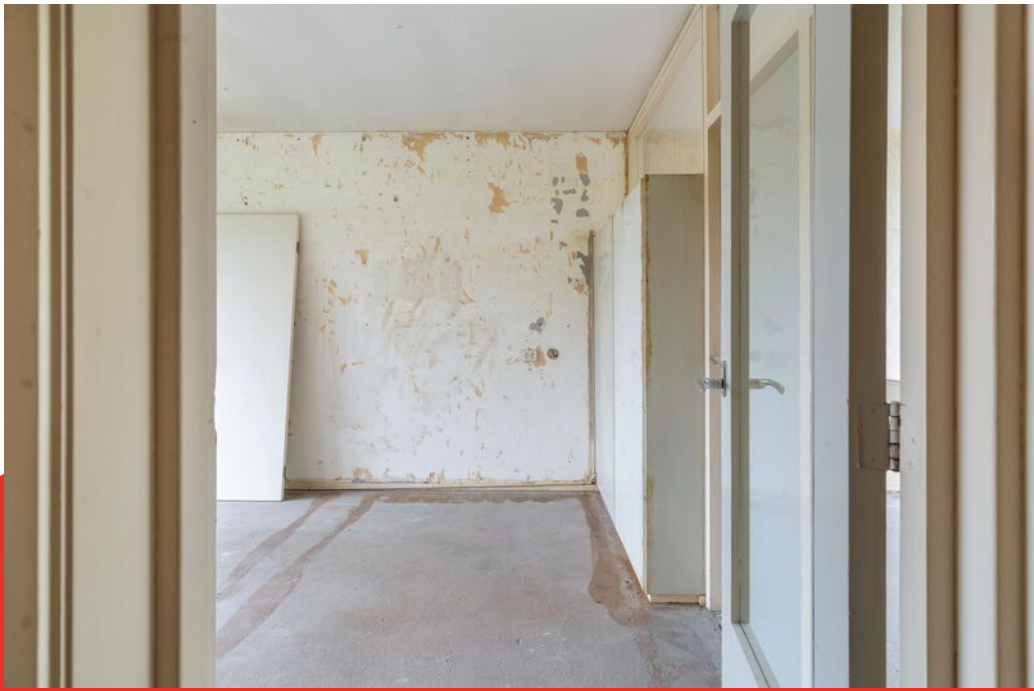
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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













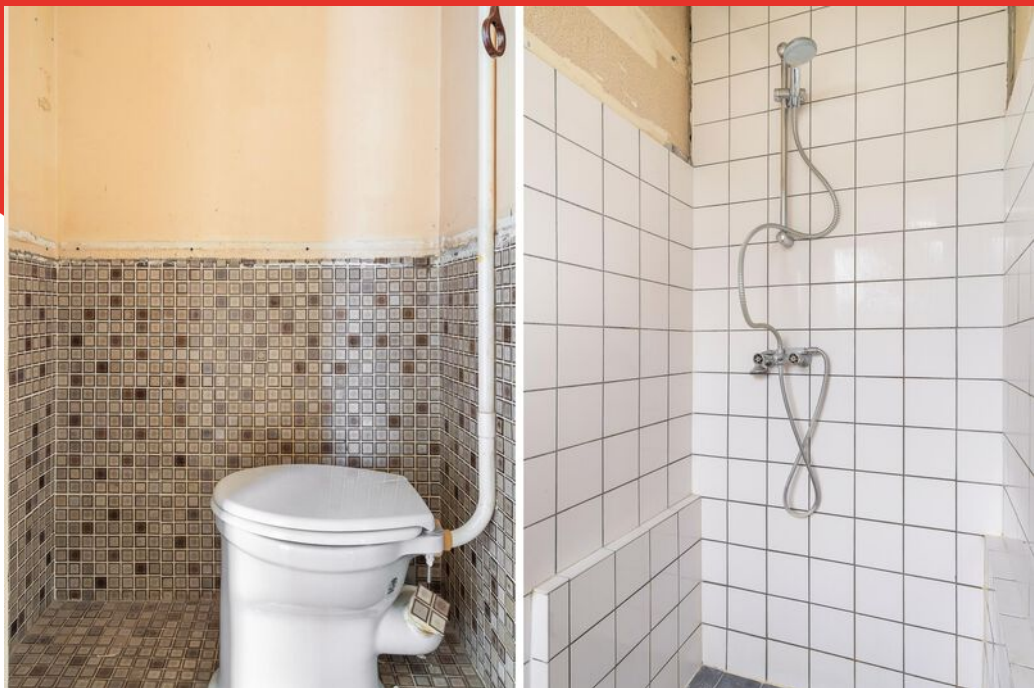








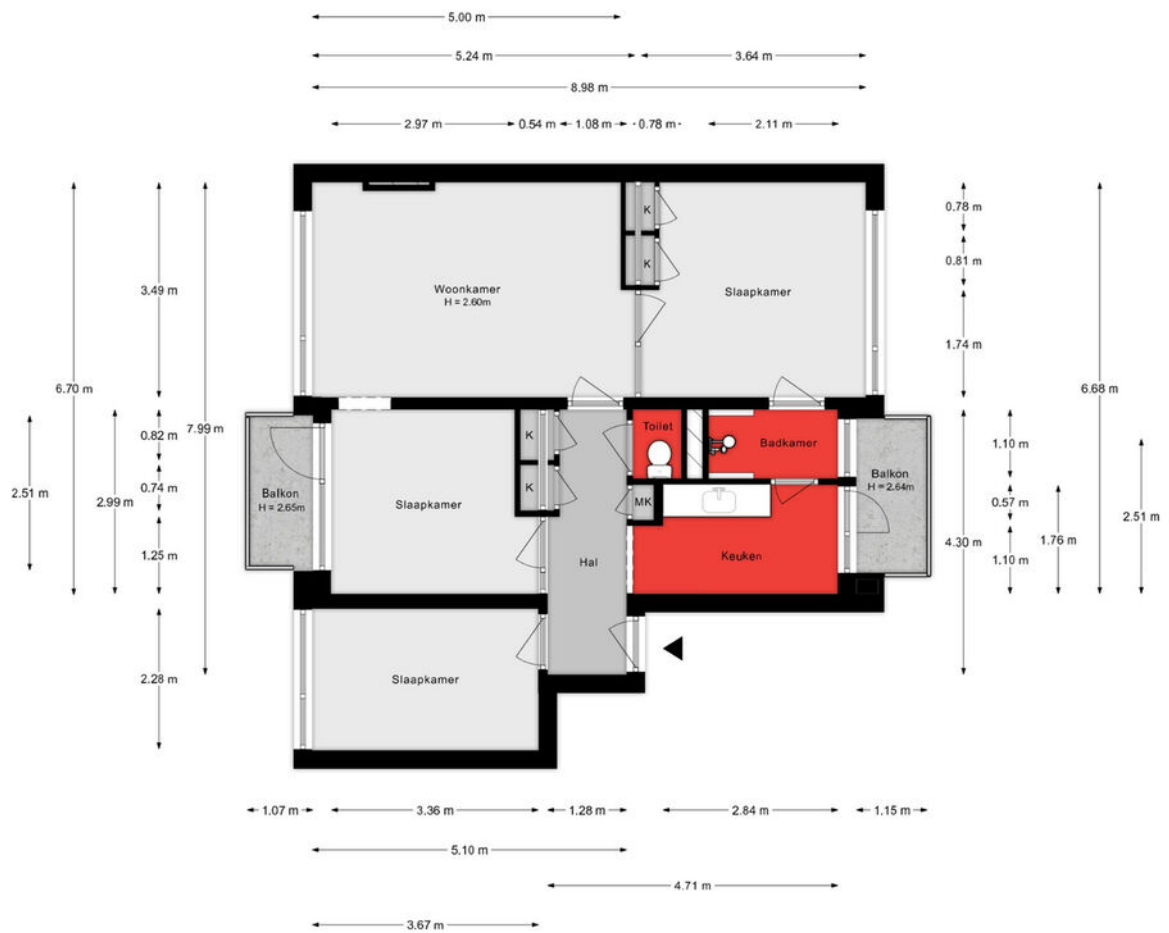






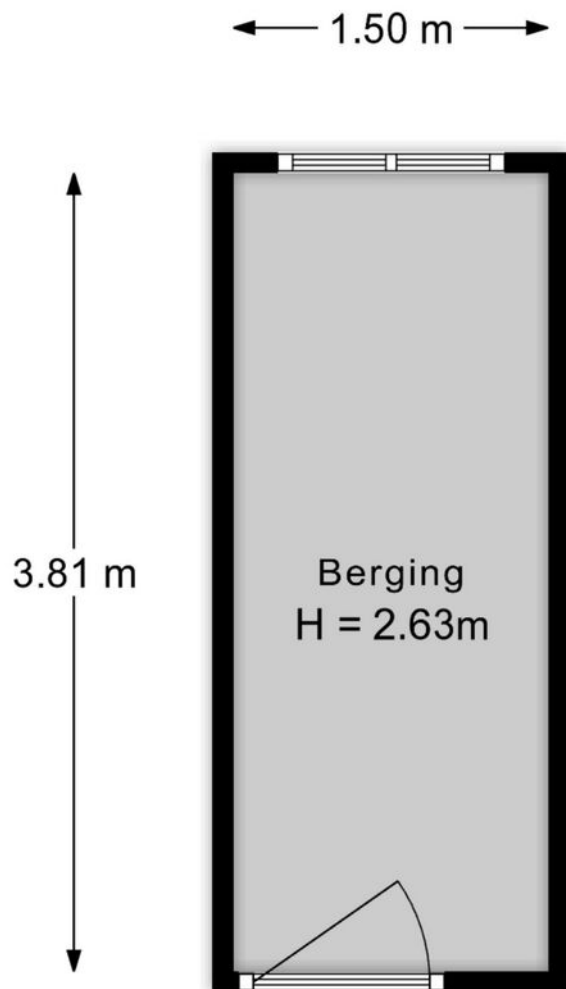


2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

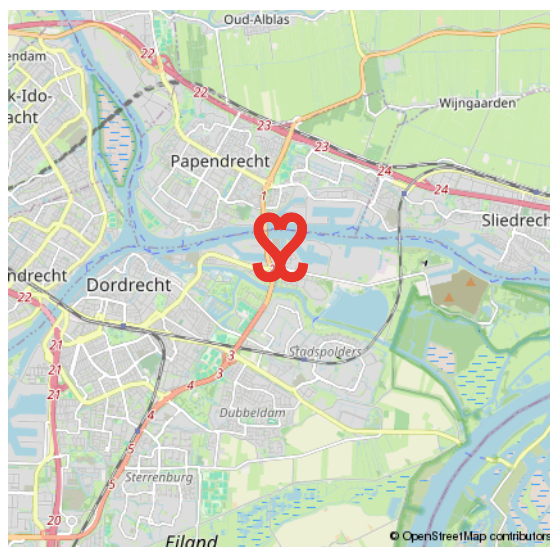
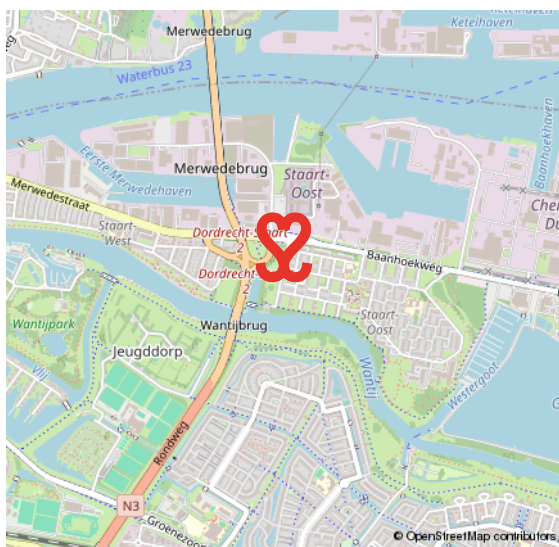
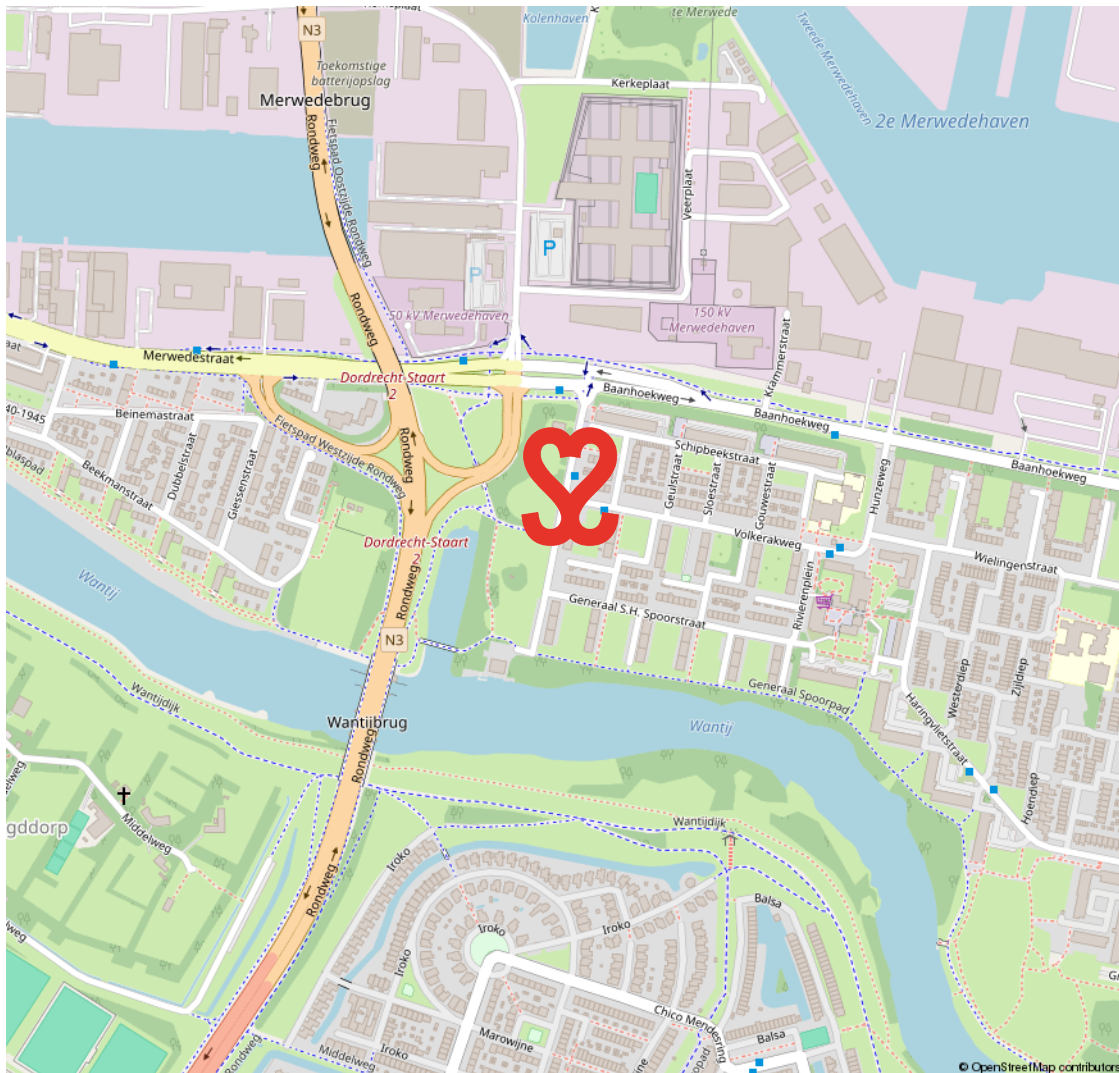


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1743	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 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



DE STAART

CENTRAAL WONEN BIJ RIVIER HET WANTIJ

De Staart is de enige wijk van Dordrecht die ten oosten van het Wantij ligt. De wijk werd opgetrokken in de jaren twintig van de vorige eeuw en heeft een gevarieerde groep bewoners. Gelegen aan rivier Het Wantij met een mooie

groene zone en tussen de randweg N3 en het centrum. Aan de Merwedestraat vind je supermarkten en bedrijvigheid. Een betaalbare woonwijk met veel rijwoningen. Onderdeel van de wijk is De Merwedepolder.

**CENTRAAL,
& NATUUR**



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 TROSZÉL

