



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NOORDENDIJK 89 13
3311 RM 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

ZIEN! Verrassend ruim 3-kamer appartement met zonnig balkon en eigen berging, gelegen in appartementencomplex mét lift aan de rand van het historische centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

60 m²

INHOUD

180 m³

BOUWJAAR

1986

BUITEN

balkon

PARKEREN

betaald of middels vergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd. Energielabel B.

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



NOORDENDIJK 89 13, DORDRECHT

COMFORTABEL WONEN MET LIFT! & DÁT IN HET CENTRUM!

ZIEN! Verrassend ruim 3-kamer appartement met zonnig balkon en eigen berging, gelegen in appartementencomplex mét lift aan de rand van het historische centrum.

- betaalbaar wonen in gelijkvloerse woning aan de rand van het centrum;
- goede isolatievoorzieningen (energielabel B);
- ruime en lichte woonkamer met open keuken, vrij uitzicht én toegang tot balkon;
- zonnig balkon gelegen op zuidwesten;
- twee prima slaapkamers;
- badkamer met inloopdouche;
- eigen berging in de onderbouw van het appartementencomplex;
- gelegen op loopafstand van o.a. het Dordtse centrum, historisch havengebied, bioscoop, Het Energiehuis en goede aansluiting op uitvalswegen;
- woonoppervlak 60 m². Bruto inhoud 180 m³;
- bouwjaar 1986.

Indeling:

Begane grond:

Centrale afgesloten entree met brievenbussen, lift en trapopgang.

Eerste verdieping:

Entree, hal met plavuizen, meterkast met 3 groepen en aardlekschakelaar, stookkast met opstelplaats cv-combiketel (Viesmann, 2013) en toiletruimte;

Toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer en fontein;

Royale, lichte woonkamer met open keuken, vrij uitzicht en toegang tot balkon;

Open keuken met kunststof inrichting in rechte opstelling, onderkasten, bovenkasten, rvs spoelbak.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde;

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde;

Badkamer gelegen in het midden van de woning, met geheel betegelde wanden, plavuizen, inloopdouche met hand- en regendouche, wastafel op plank, plafond met spots en aansluiting voor de wasmachine.

Balkon/berging:

Balkon ca. 4 m².

Berging: ca. 6 m², gelegen in de onderbouw van het appartementencomplex, voorzien van elektra en een raam.



Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen (hal en sanitaire ruimten) en laminaat (woonkamer en slaapkamers).

Wandafwerking: gladde wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (extra dik glas aan de voorzijde).

Energie label: B.

Bouwjaar: 1986.

TOPPLEKJE!

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 152,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6987, A18.

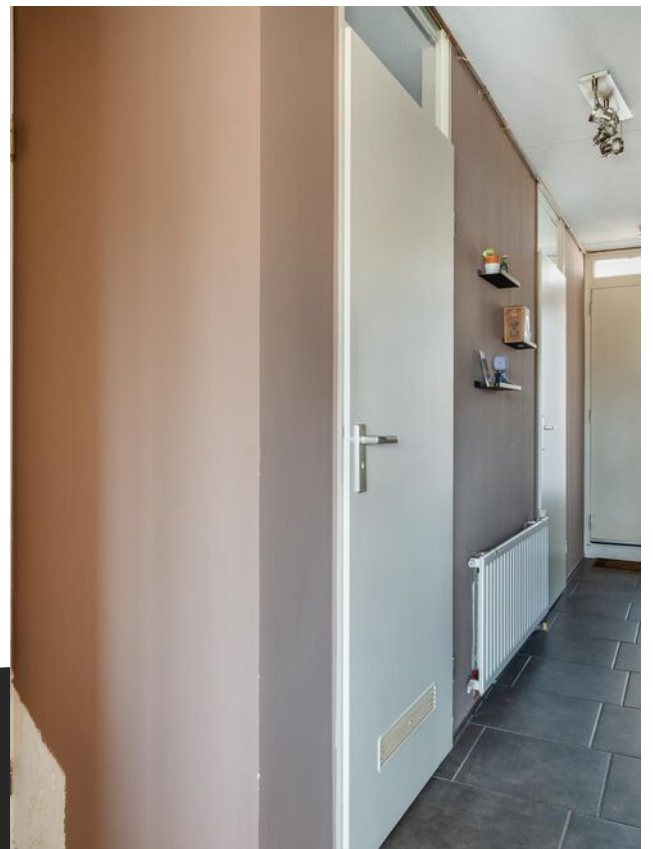
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg / kan snel.

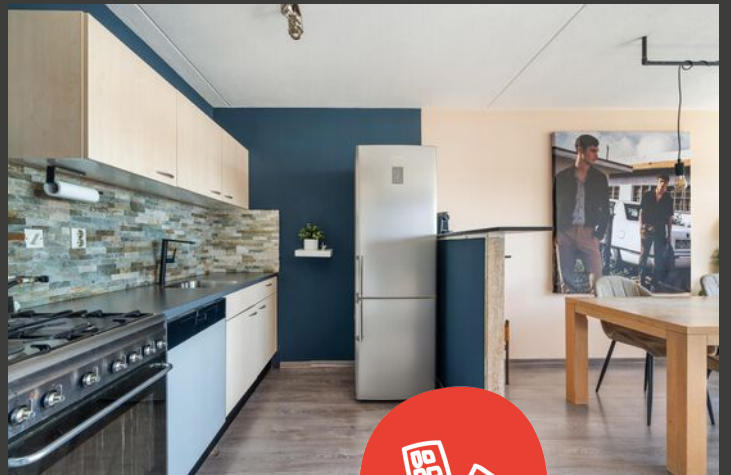


Tim legt uit

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









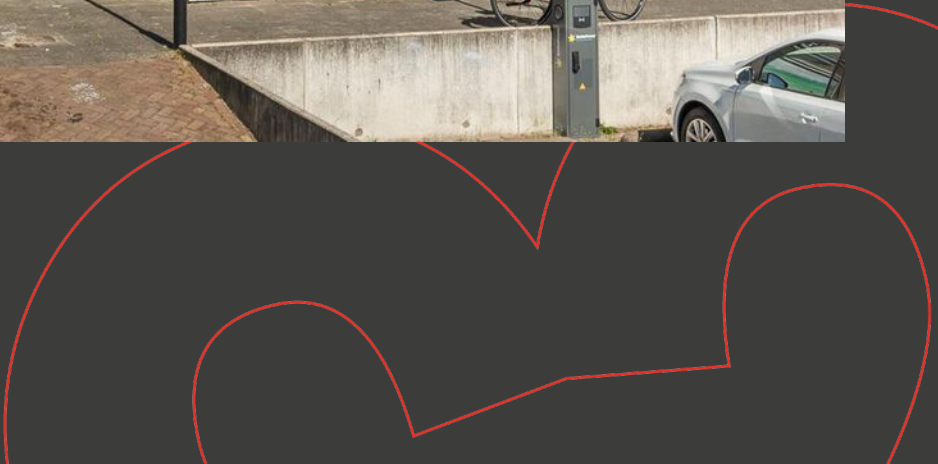




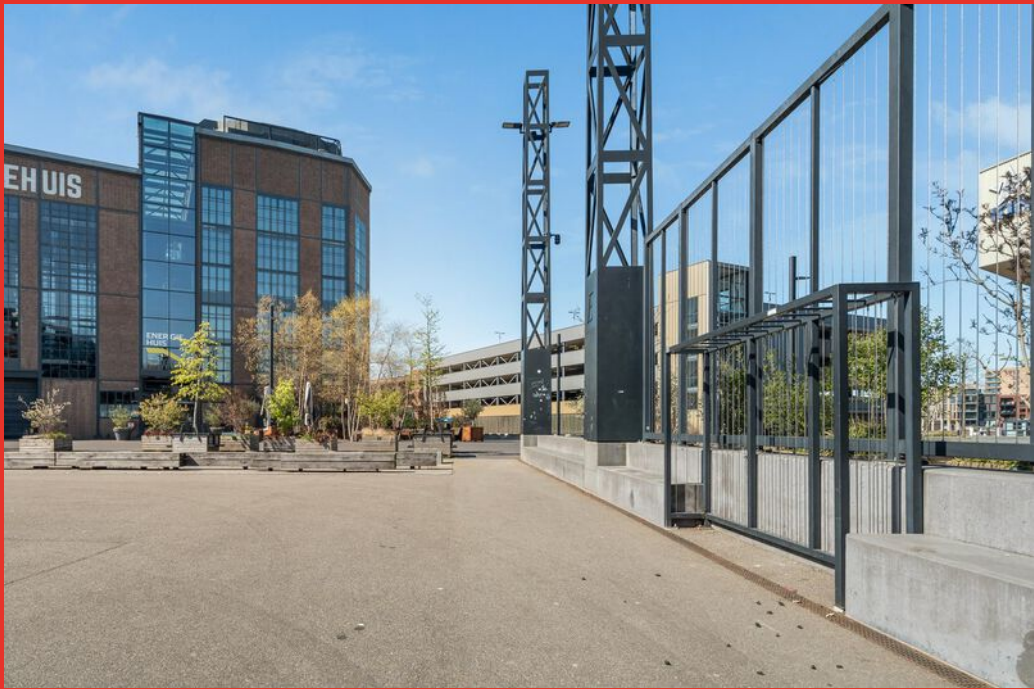




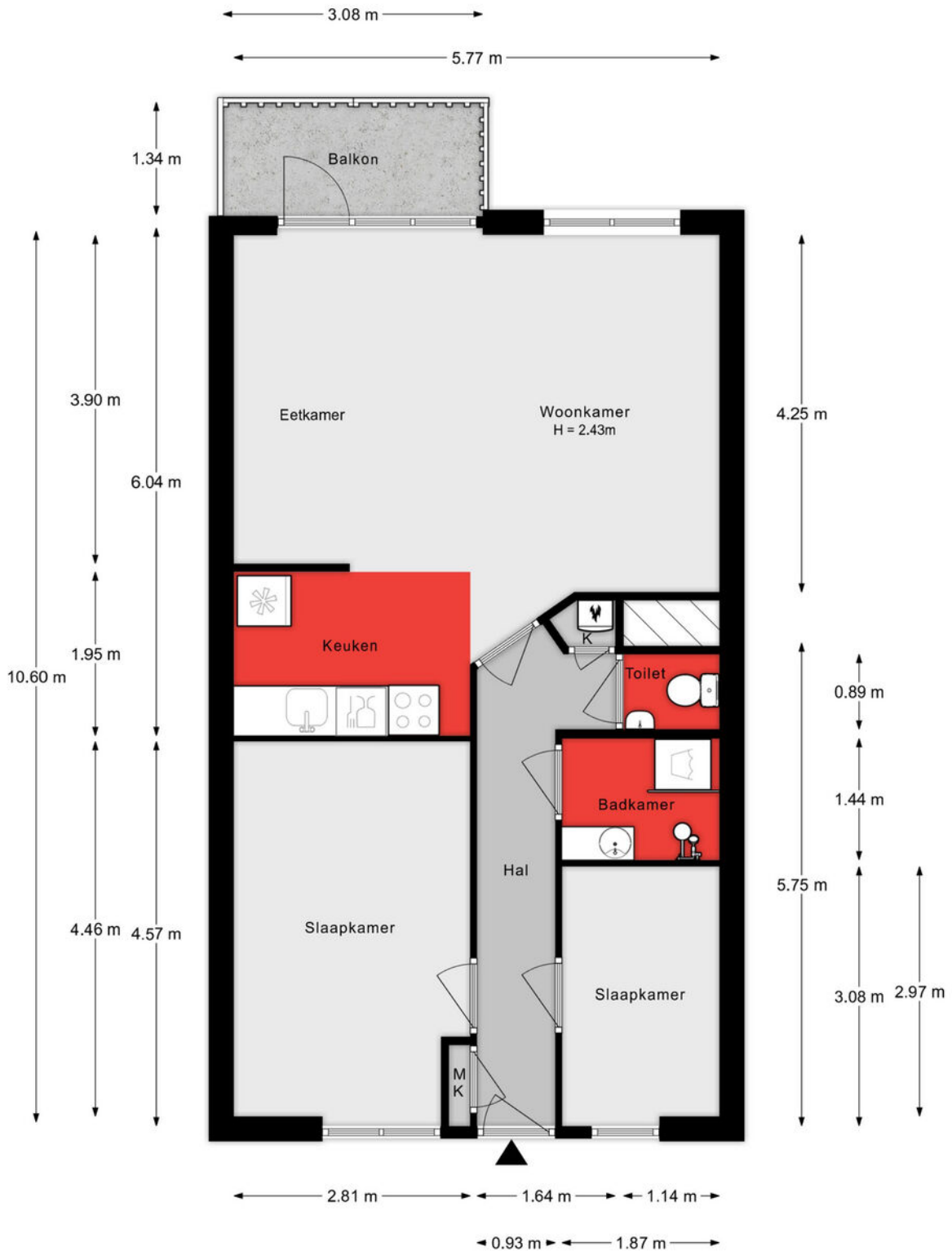






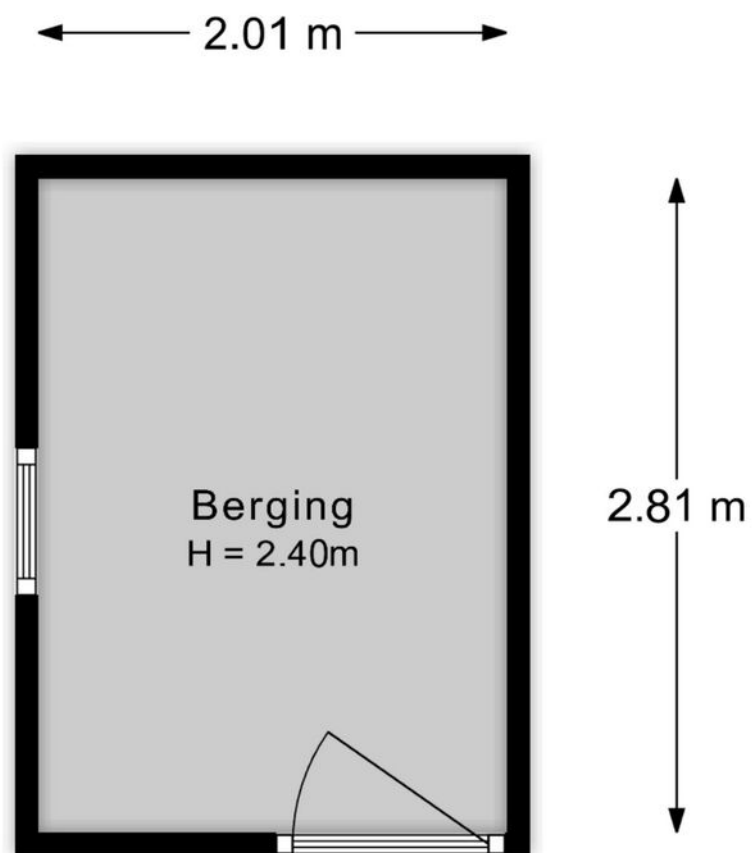


Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- schilderij ophangstelsel		X	
- Toon van Eneco	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- oven			X
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Toon Eneco	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

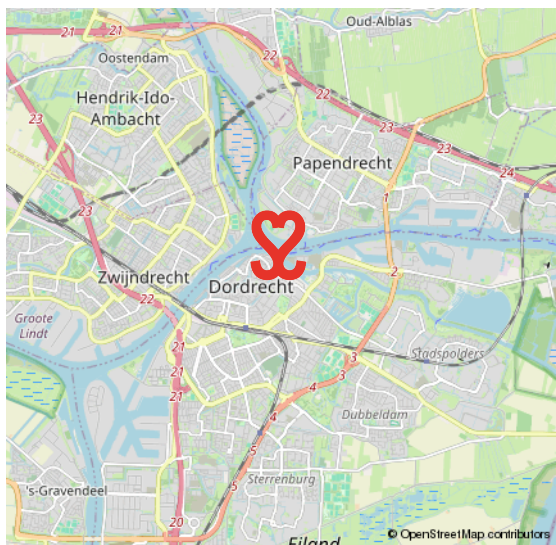
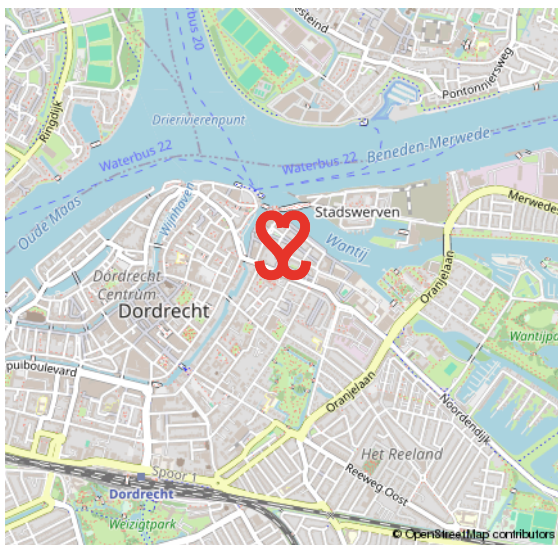
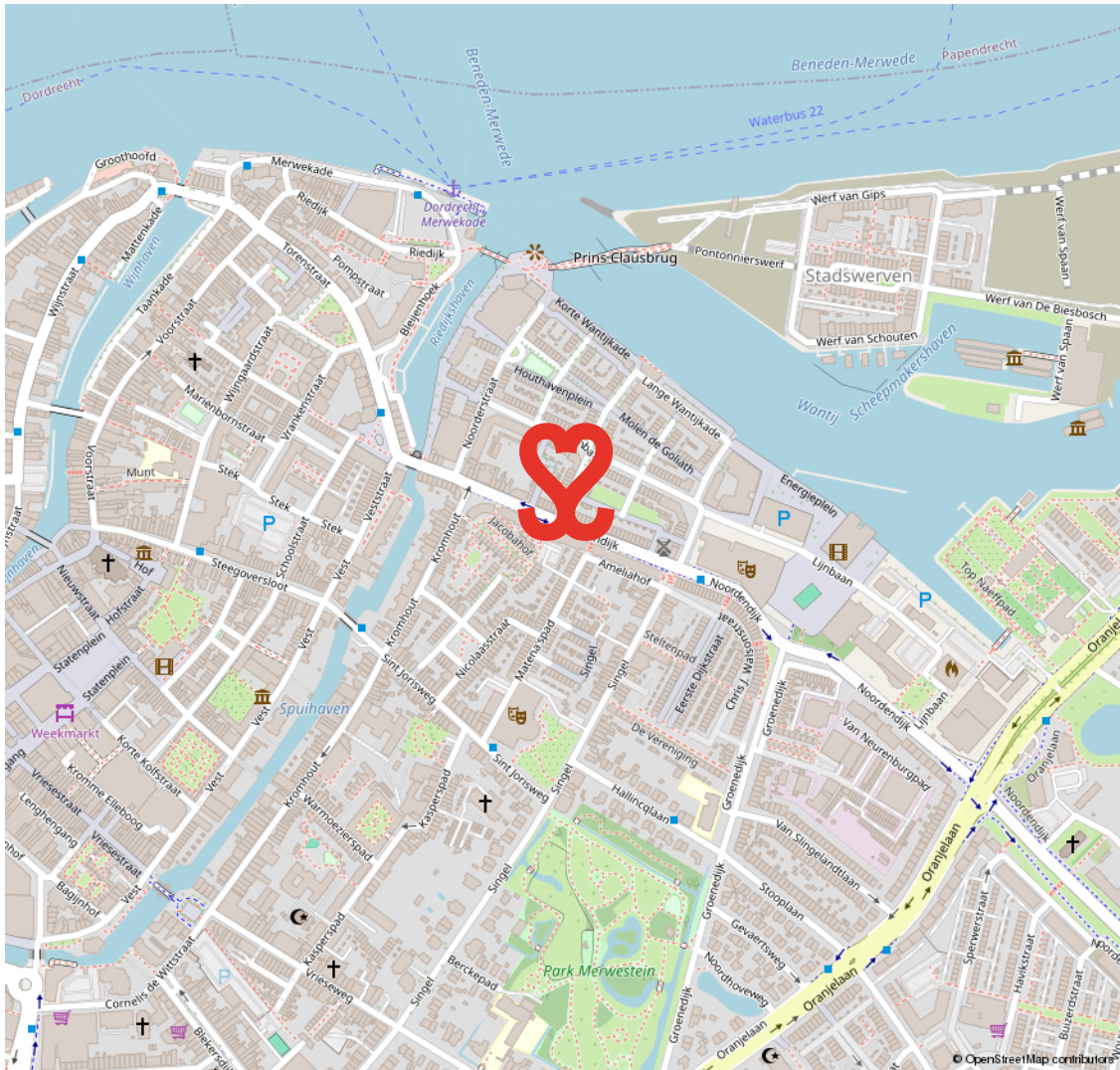
Uw referentie: ---



<p>12345 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 6831</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



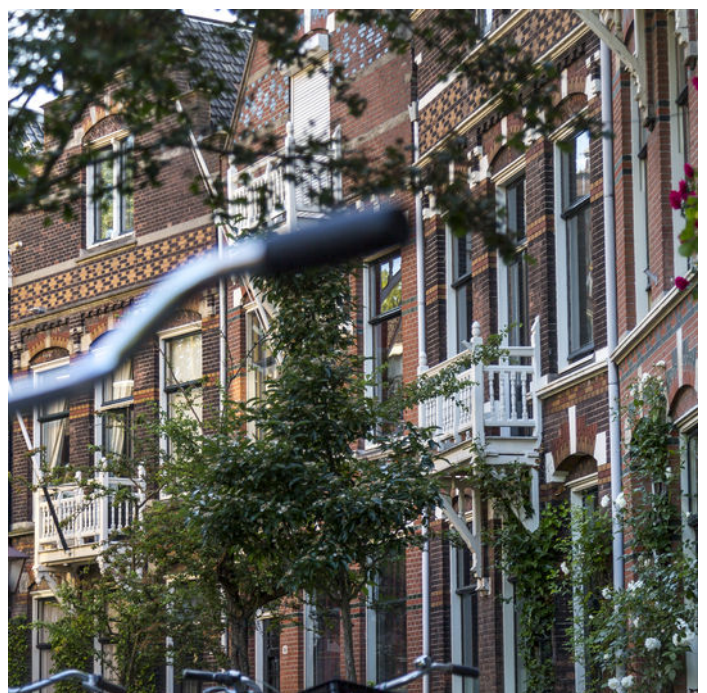
19E EEUWSE SCHIL

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 (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

