



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**GROENEDIJK 4
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

BAM, zo zie je ze zelden! Waanzinnig leuk verbouwde én uitgebouwde stadswoning met heerlijke tuin en dakterras gelegen op geliefde locatie aan de rand van het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

80 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

82 m²

INHOUD

230 m³

BOUWJAAR

ca. 1900

TUIN/TERRAS

achtertuintuin en dakterras

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 329.000 K.K.



GROENEDIJK 4, DORDRECHT

SMAAKVOL, STRAK, UITGEBOUWD EN EEN LEUKE STADSTUIN!

- machtig huis op loopafstand van alle centrumvoorzieningen, de waterbus/ferry, Kinopolis, Villa Augustus en cultureel centrum Het Energiehuis;
- vanaf oktober 2020 verbouwd tot een zeer compleet, luxe woonhuis met uitgebouwde woonkamer en grote dakkapel;
- ook isolatie, elektra, leidingwerk, riolering en de begane grondvloer zijn vernieuwd;
- héél toffe, ruime én lichte woonkamer (hoogte plafond 2.82 m.) met open eetkeuken v.v. mooi kookeiland;
- twee slaapkamers met hoge nok gelegen op de verdieping;
- smaakvolle, strakke badkamer met o.a. inloopdouche, ligbad en vloerverwarming;
- hele leuke, beschutte tuin met de nodige zonruutjes én een dakterras waar je van een stads \ uitzicht geniet;
- 8 zonnepanelen;
- rustige ligging onderaan de Groenedijk aan doodlopende weg;
- woonoppervlak 80 m². Bruto inhoud 230 m³;
- bouwjaar 1900. Eigen grond 82 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (7 groepen, 2x 2-fase groep, 2 aardlekschakelaars en 3 hoofdschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting), kast met omvormer zonnepanelen en toiletruimte.

Luxe toilet (2021) met gedeeltelijk betegelde wanden, hangend closet en fonteintje.

Riante, lichte woonkamer met open keuken, sfeervolle schouw met bio-ethanol haardje, plafond

met inbouwverlichting, trapopgang met verlichting en openslaande tuindeuren.

Toffe eetkeuken (2021) met wandopstelling en kookeiland, keramisch blad, betegelde achterwand, spoelbak, 3 onderkasten, 3 bovenkasten, praktische trekladen. Apparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (in blad verzonken), combi-stoomoven met magnetronfunctie, koel-/vriescombinatie (november 2024), vaatwasser. Via openslaande deuren is de tuin bereikbaar.

Bijkeuken/wasruimte met aansluiting voor wasmachine en wasdroger.

Eerste verdieping:

Overloop met dakkapel.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, met balken in het zicht, hoge nok (3.42 m.) en toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde en hoge nok in het zicht.

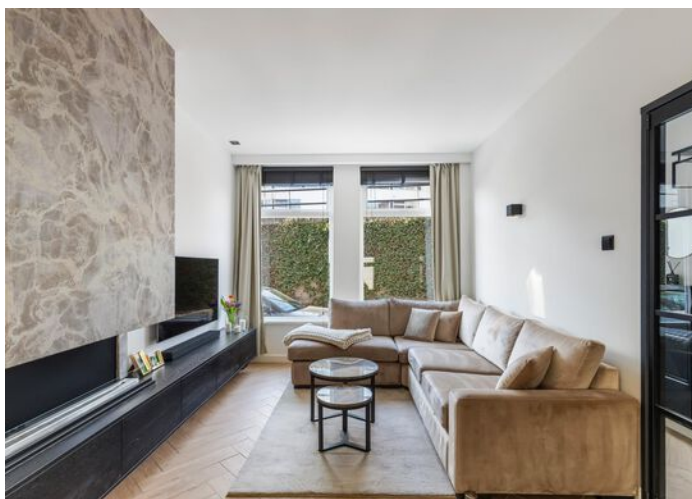
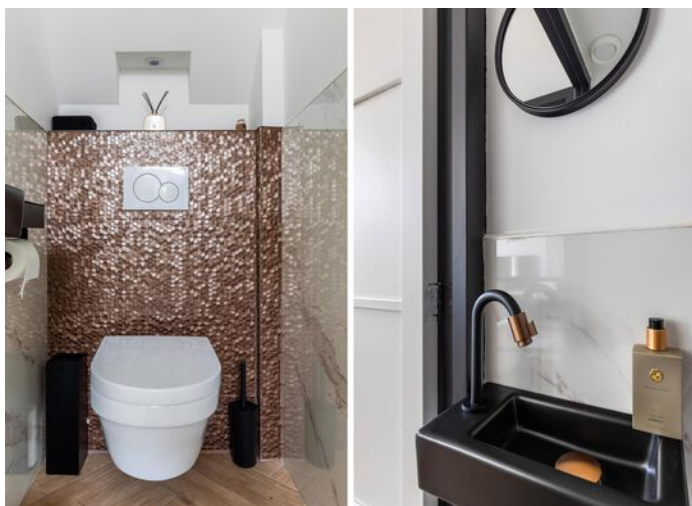
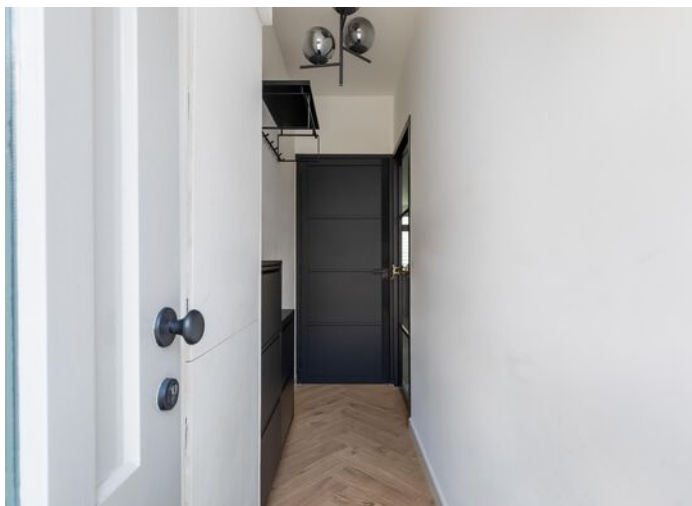
Hele mooie, strakke badkamer (2021) met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset, dakvenster en elektra.

Buitenruimte/ berging:

Tuin: leuke, zonnige stadstuin (oost/zuidoost) met grote tegels en overkapping.

Dakterras: netjes aangelegd met rubbertegels en omheind met een houten balustrade.

Tuinberging bereikbaar vanuit de tuin. Elektra en water aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: houtlook plavuizen (visgraatmotief) en laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie (begane grond).

Begane grondvloer: geïsoleerde stalen broodjes vloer met vloerverwarming. Houten constructie t.p.v. kruipluik.

Kozijnen/beglazing: houten en kunststof kozijnen (grotendeels) met isolerende beglazing (behoudens raam in berging).

WAT EEN PLAATJE!

Zonnepanelen: 2013.

Energie label: C.

Gelegen in gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 5265.

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

Oplevering: in overleg / mogelijk vanaf medio juni 2025.



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





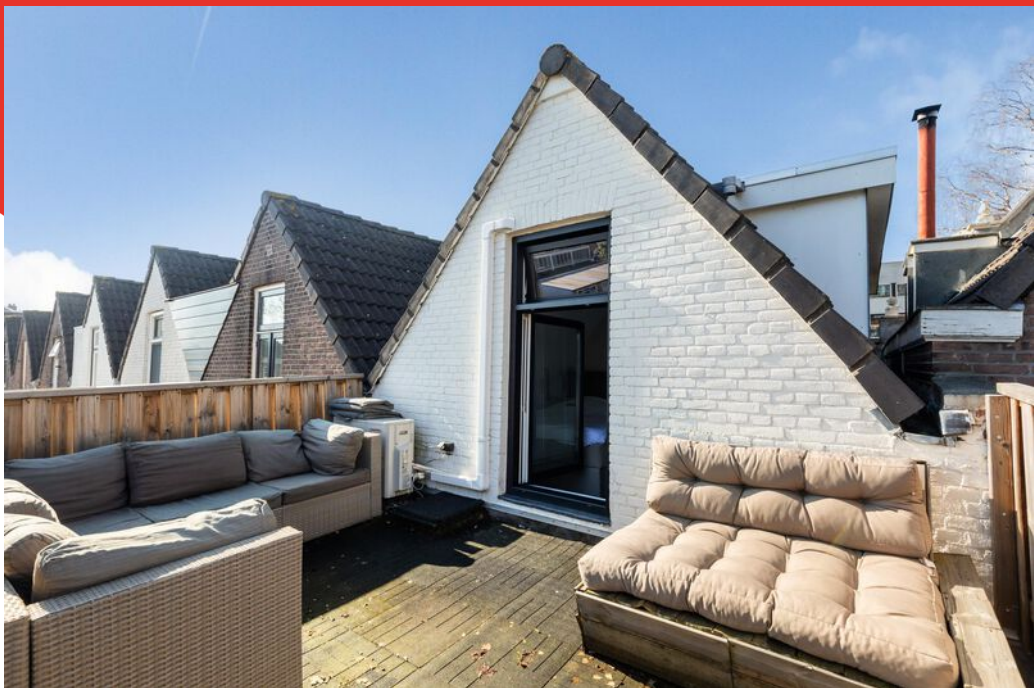












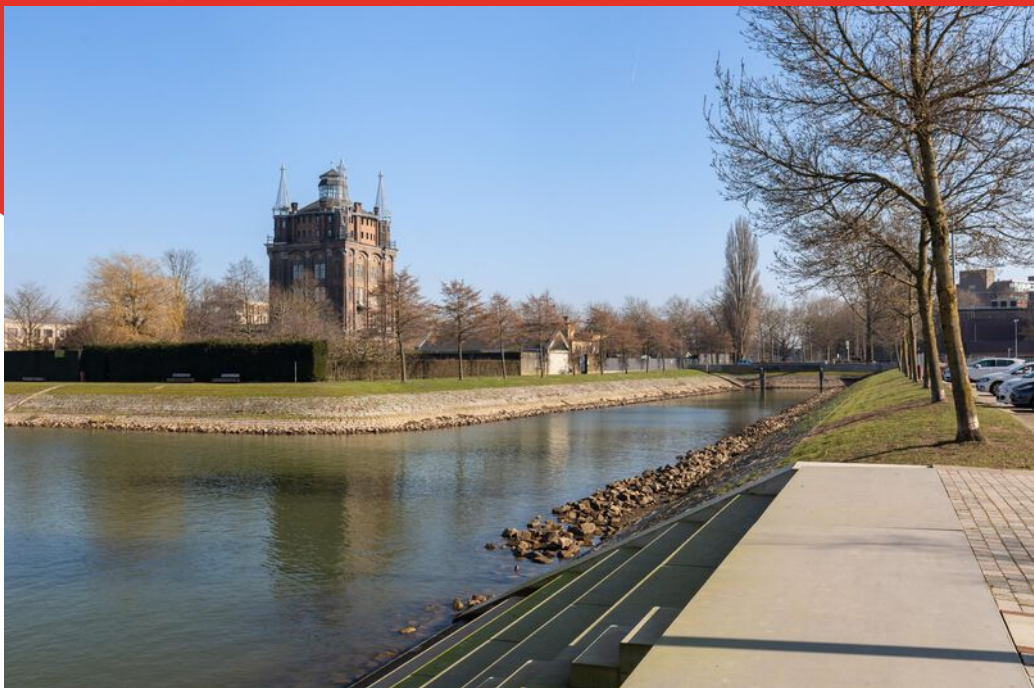
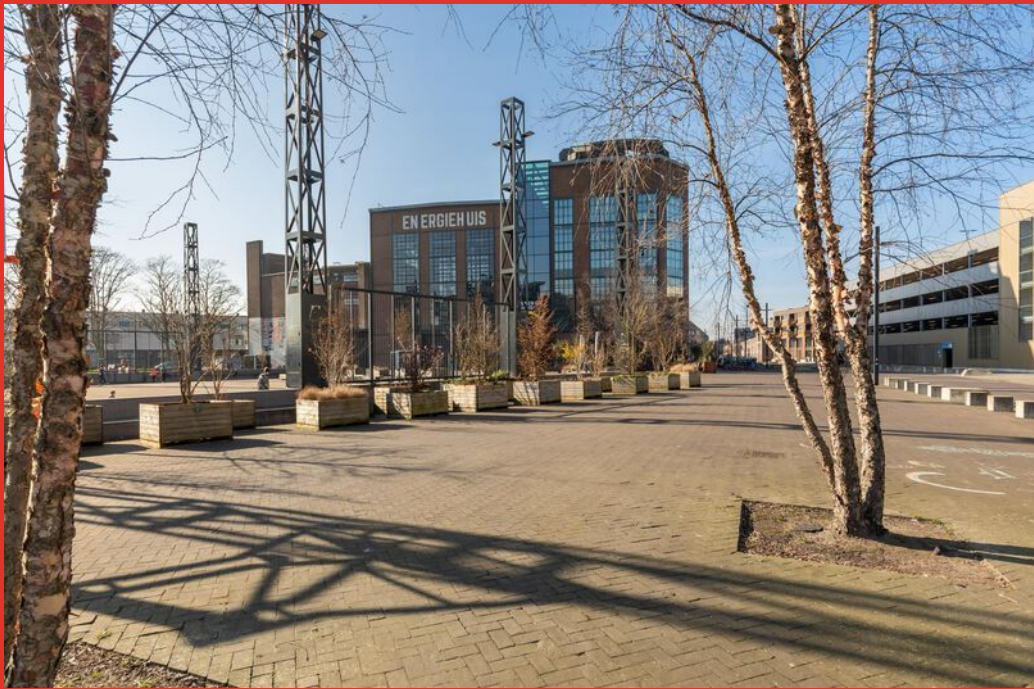




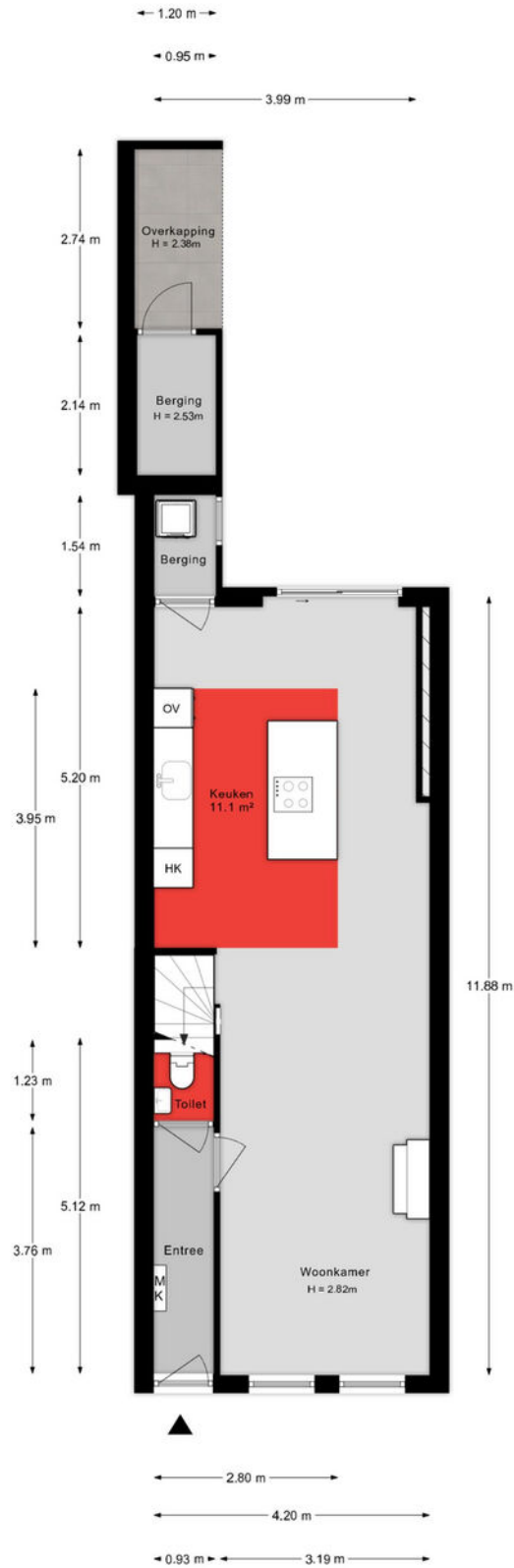






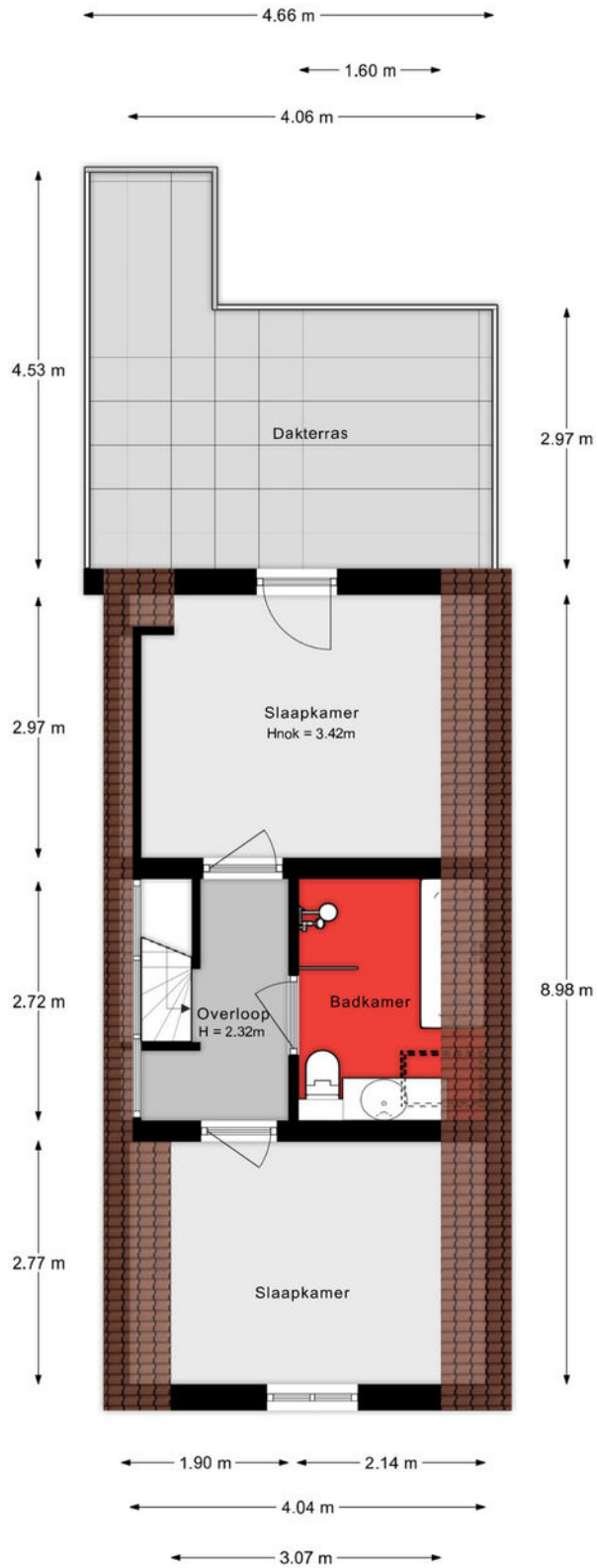


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenaccessoires, te weten			
- Kookeiland	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenedijk 4

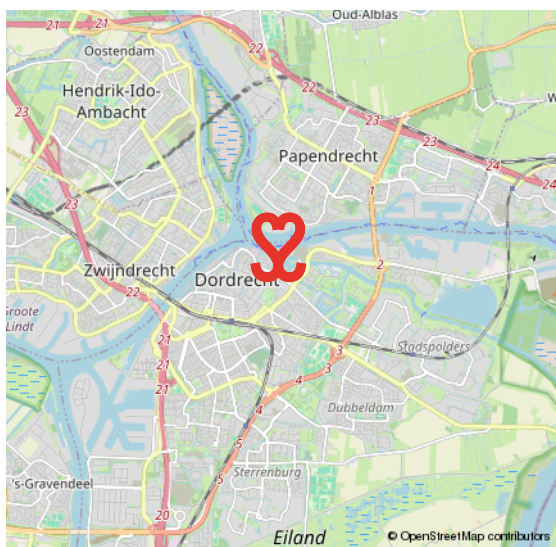
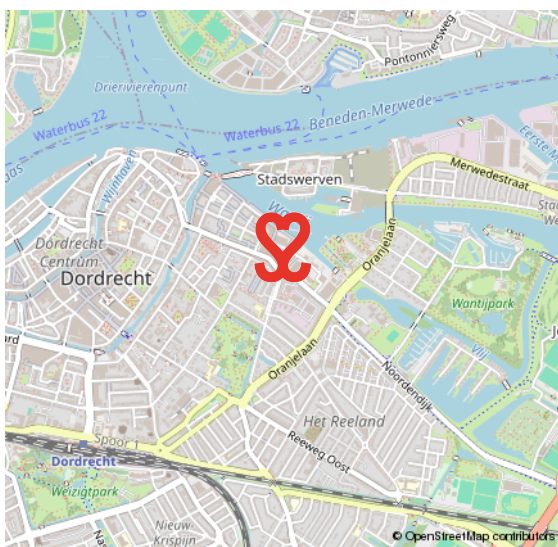
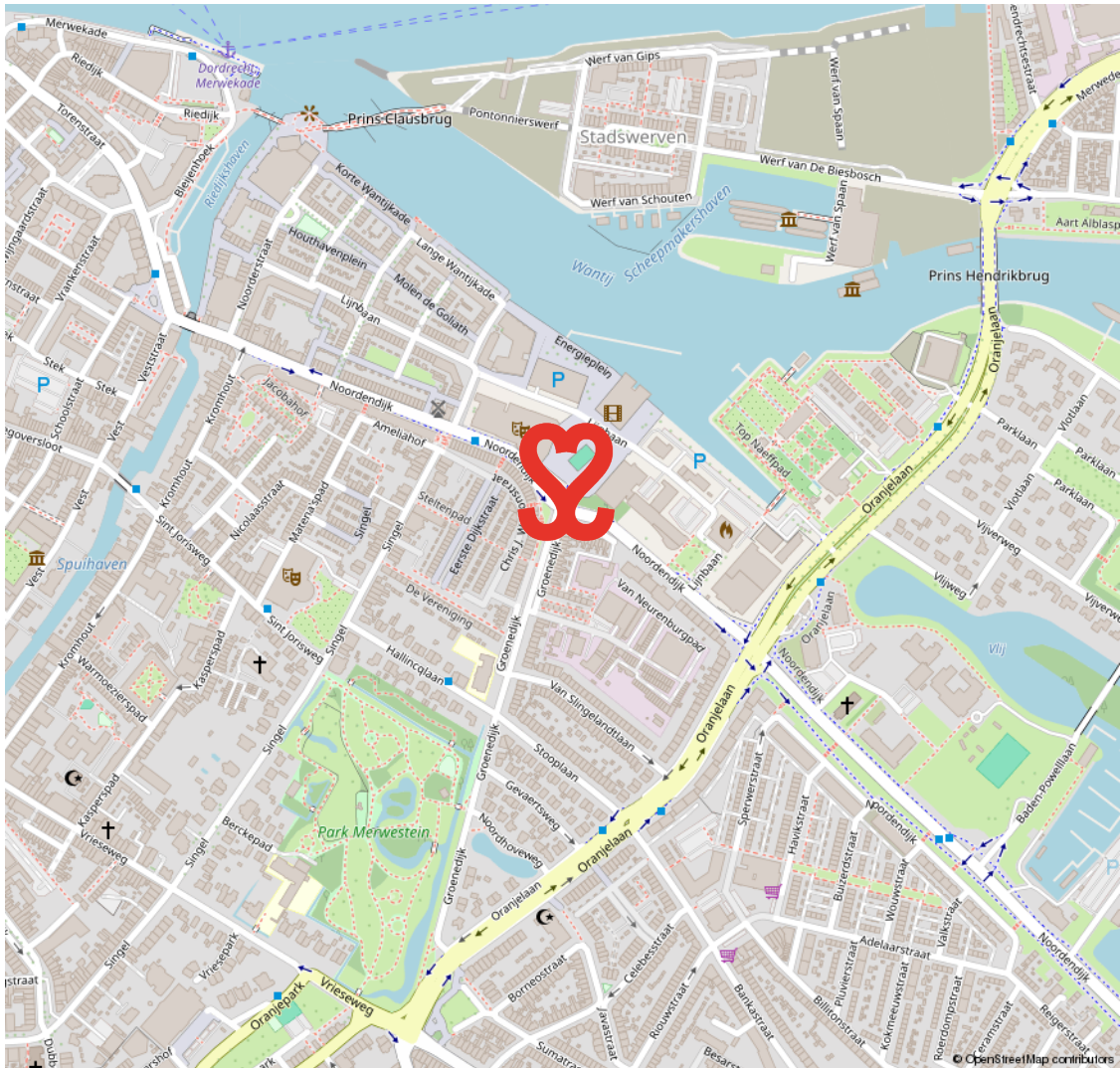


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie C Perceel 5265</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 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



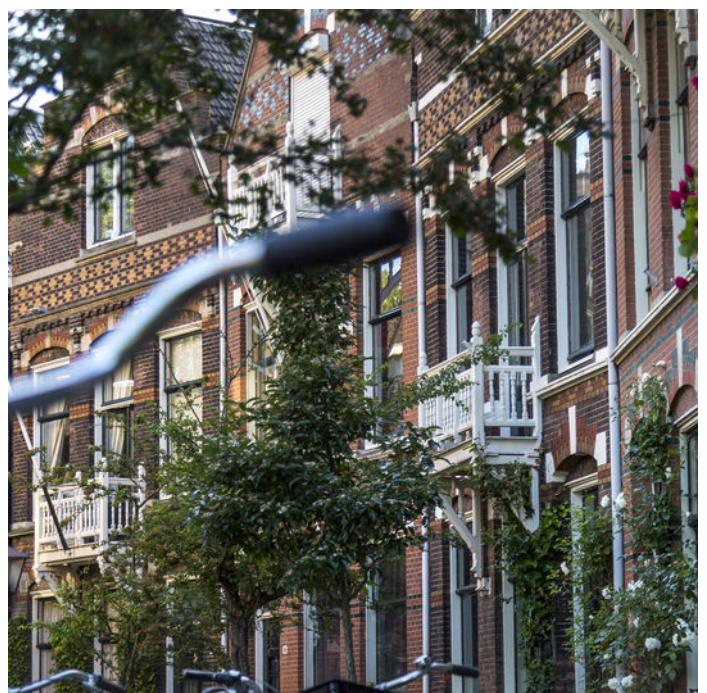
19E EEUWSE SCHIL

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 (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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROST

