



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**GROENEDIJK 66
3311 DC 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. 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 toch, 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

Dit is wonen! Luxe, karakter én duurzaamheid komen hier perfect samen in deze héél toffe gezinswoning in hartje Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

146 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

147 m²

INHOUD

552 m³

BOUWJAAR

1921

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel / warmtepomp, vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



GROENEDIJK 66, DORDRECHT

COMPLEET LUXE GERENOVEERDE JAREN '20 WONING IN HET CENTRUM!

- in 2021/2022 volledig hoogwaardig/stoer gerenoveerd, aangebouwd én compleet verduurzaamd;
- energielabel A(!) dankzij hybride warmtepomp, volledige isolatie en 10 zonnepanelen;
- speelse, lichte woonkamer met erker, stoere zwartstalen deur en extra ruimte dankzij de aanbouw;
- luxe, compleet uitgevoerde keuken (2022) met o.a. een kookeiland, wijnkoeler, Quooker en stoomoven;
- hotelchique badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet;
- 4 ruime slaapkamers verdeeld over de 2 verdiepingen;
- de 1e verdieping biedt 2 slaapkamers, waarvan één met walk-in-closet;
- de 2e verdieping beschikt eveneens over 2 ruime slaapkamers en een aparte was-/techniekrimte;
- strak aangelegde voor- en achtertuin met overkapping, houten berging en achterom;
- gelegen aan een groene laan in beschermd stadsgebied, op loopafstand van het NS-station, winkels, park Merwestein en Schouwburg Kunstmin;
- woonoppervlak 146 m². bruto inhoud 552 m³;
- bouwjaar 1921. eigen grond 147 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met garderobe en zwartstalen tussendeur naar de gang.

Toilet modern met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer, ruim en met erker en speels niveauverschil: zitgedeelte aan de voorzijde en eetgedeelte aan de achterzijde.

Luxe open woonkeuken (2022) met eiland en wandopstelling v.v. veel kastruimte, matzwarte fronten, wijnkoeler, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi- en stoomoven en provisiekast (trapkast). Middels openslaande deuren is de tuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. Slaapkamer 1, een grote kamer aan de voorzijde met erker en walk-in-closet.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde en met deur naar een mogelijk dakterras (thans geen omheining/vergunning).

Hotelchique badkamer in het midden van de woning, compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergzolder en toegang tot de 2 slaapkamers en de was-/bergruimte.

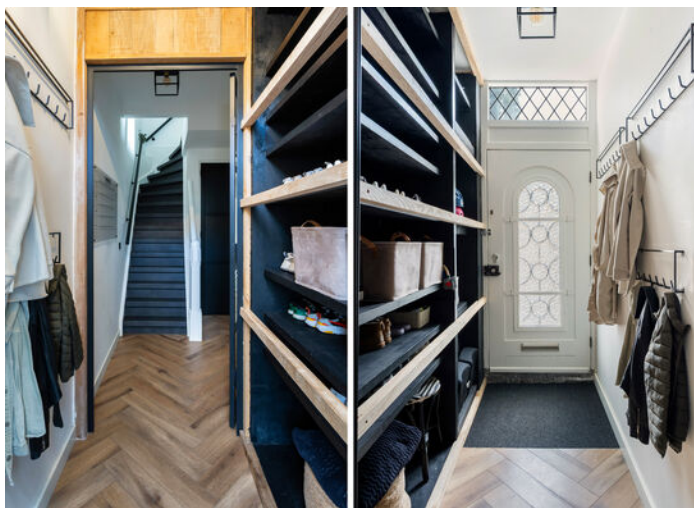
De slaapkamers bevinden zich aan de voor en achterzijde van de woning.

In de was-/techniekrimte vindt je de opstelling van de Remeha hybride warmtepomp, omvormer zonnepanelen en mv-unit (allen uit 2022).

Tuin/berging:

Strak aangelegde achtertuin met grote tegels, kunstgras, niveauverschil, houten berging met gezellige overkapping en een achterom.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin met praktische overkapping voor fietsen en laadpaal (ter overname).



Algemeen:

Vloerafwerking: pvc vloer door de gehele woning.

Wandafwerking: strak glad stucwerk (wanden en plafonds).

Verbouwing 2021/2022: de woning is volledig gerenoveerd waarbij onder andere de complete indeling is gewijzigd, de voorgevel opnieuw is opgetrokken, de woning is uitgebouwd, volledig is geïsoleerd en het leiding-/installatiewerk en de complete inrichting zijn vernieuwd.

Vloerverwarming: de gehele woning is voorzien van vloerverwarming (met zone-regeling).

ENTREE/HAL EN LIVING MET ZITKAMER

Elektra: volledig vernieuwde installatie.

Zonnepanelen: 10 panelen (2021).

Gevel: voorgevel opnieuw opgetrokken in 2022.

Schilderwerk: geheel uitgevoerd in 2021/2022 en deels ook in 2025.

Ligging: gelegen in de 19e-eeuwse schil van Dordrecht in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Energie label: A.

Bouwjaar: 1921 (renovatie 2021/2022)

Fundering: houten paalfundering met betonnen opslagers. Rapportage aanwezig (eindconclusie 2006): er zijn geen maatregelen nodig ter verbetering van de fundering.

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

Oplevering: in overleg.



Jeroen legt uit

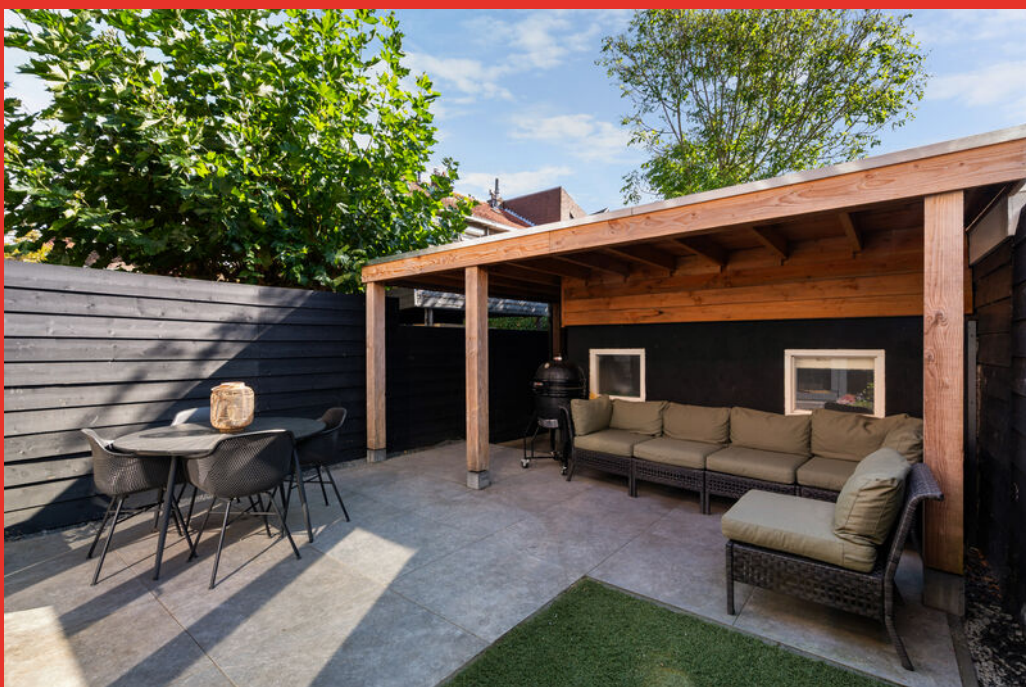
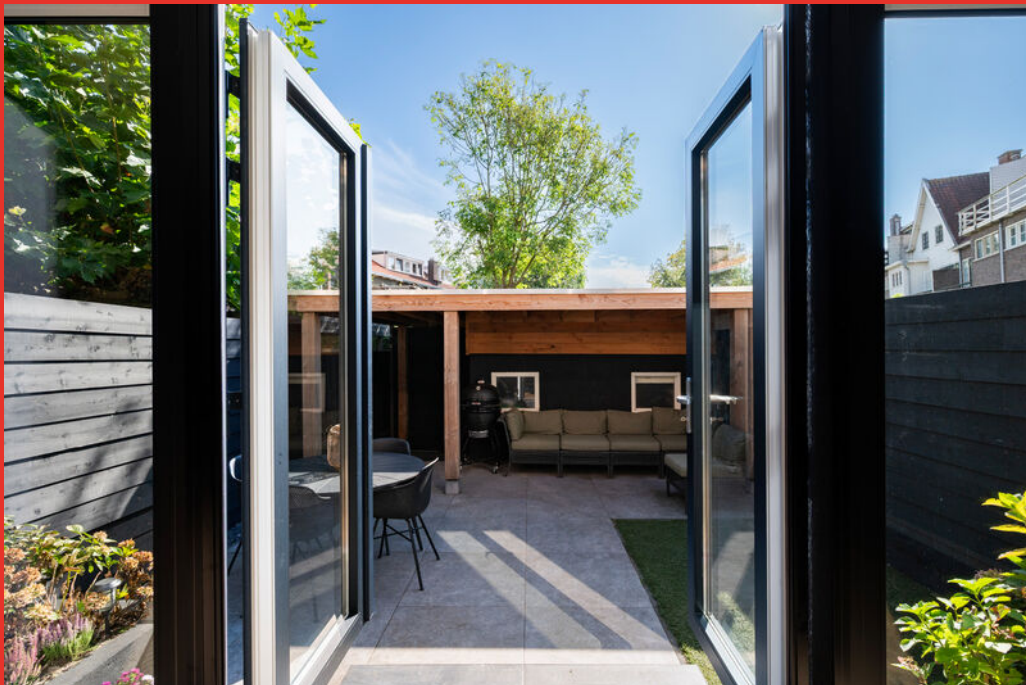
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





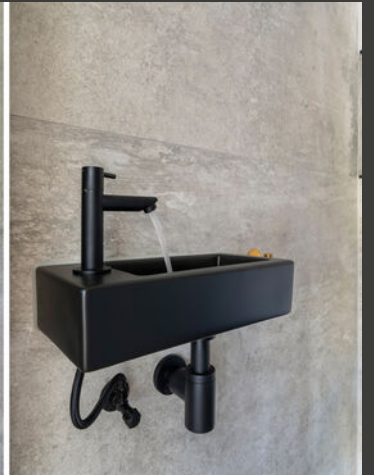
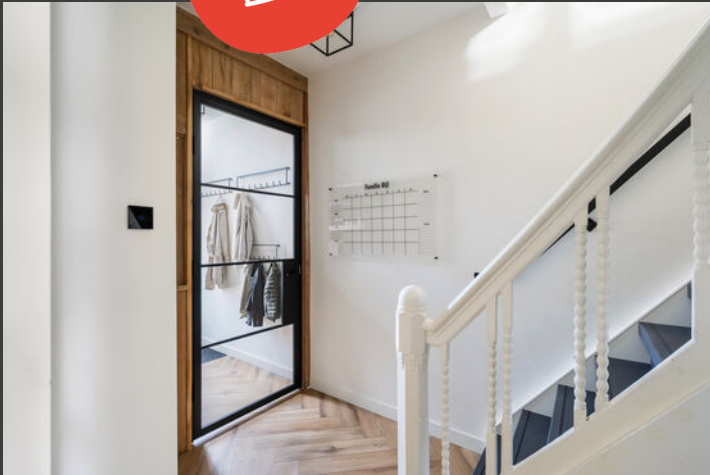










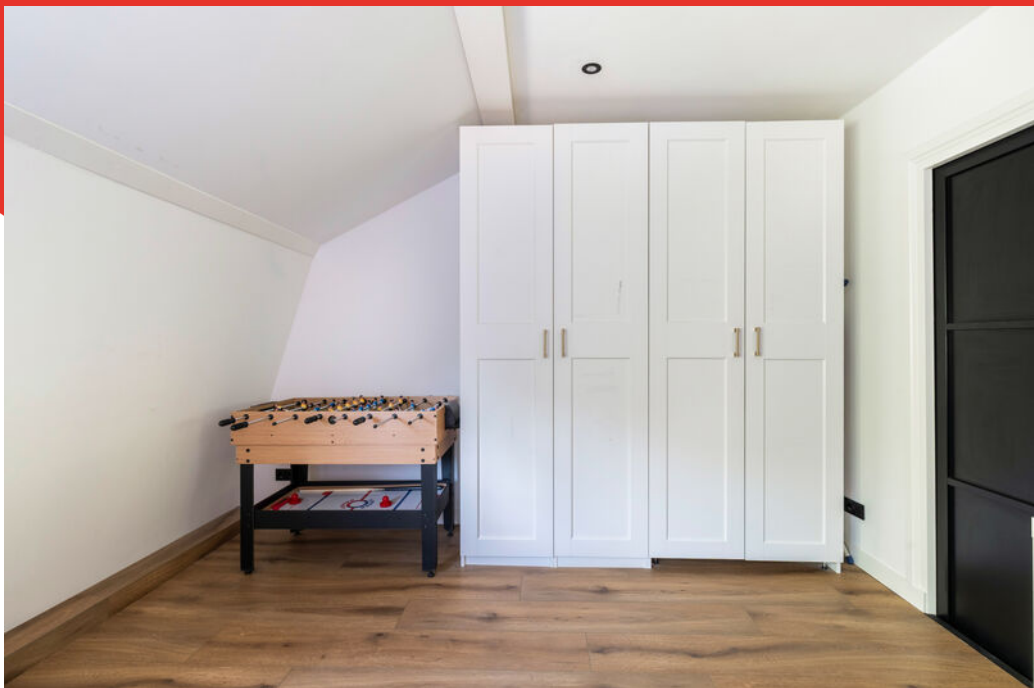








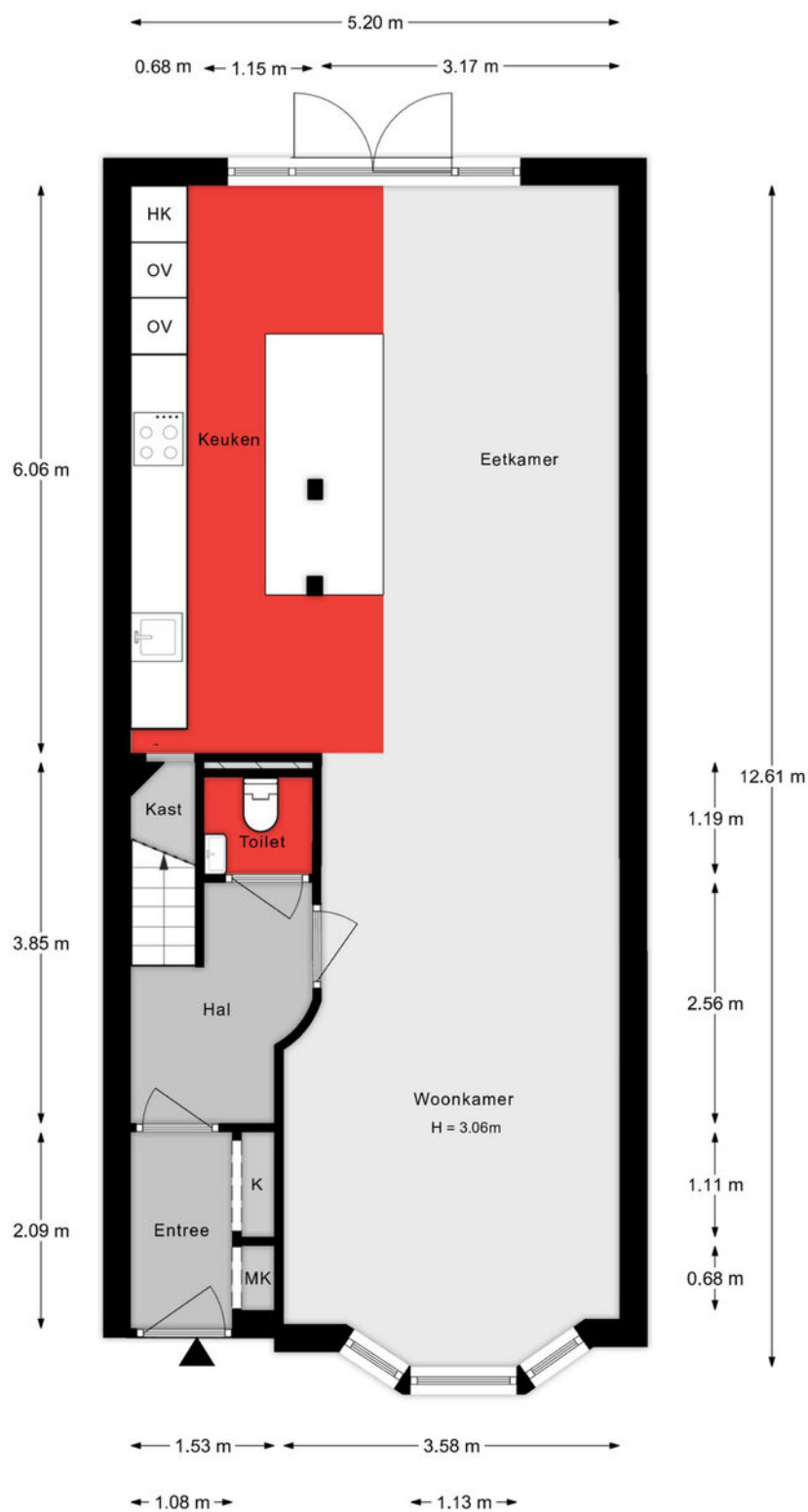






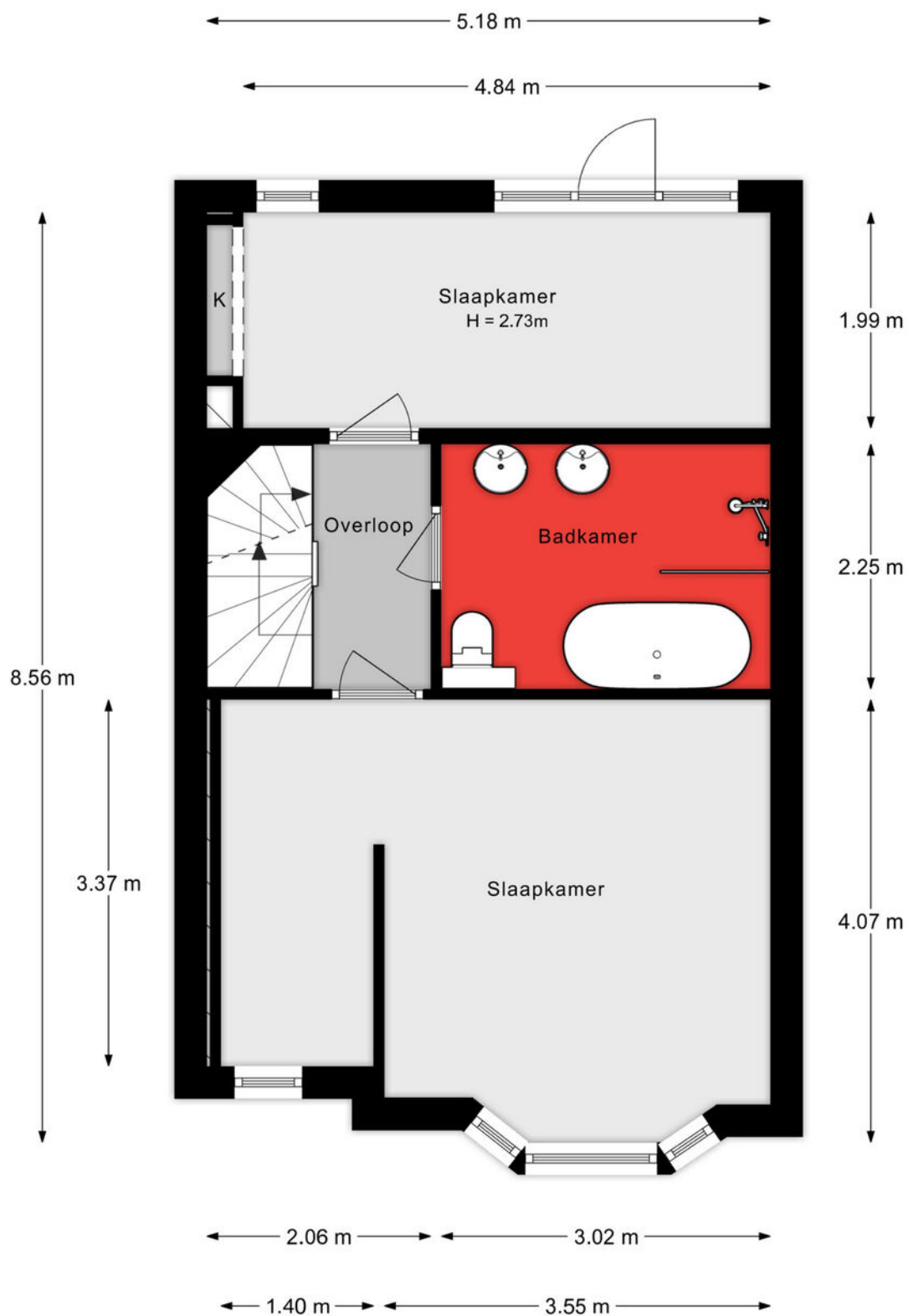


Begane grond



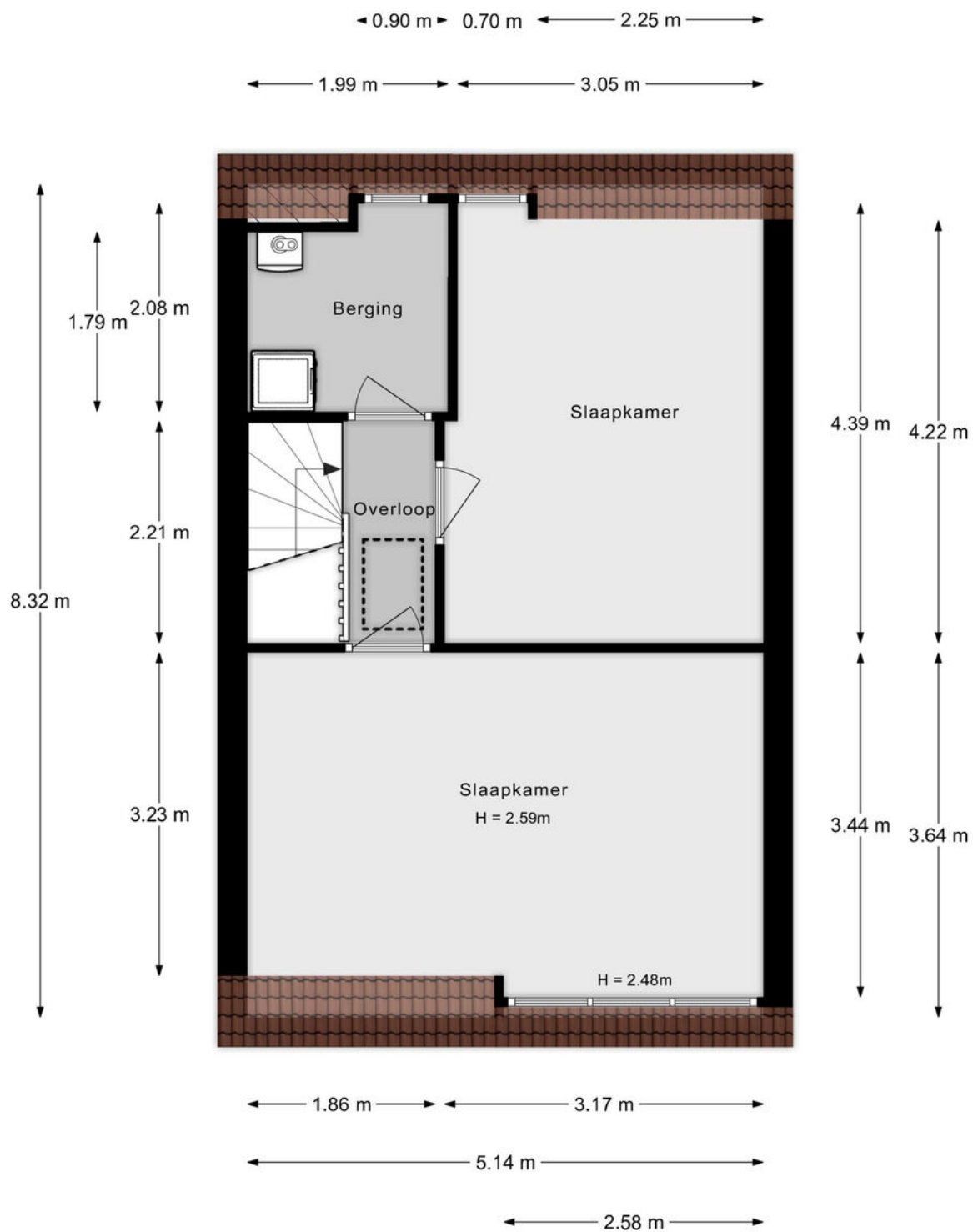
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Zwarte kasten slaapkamer 1e verdieping X
- Kasten slaapkamers 2e verdieping X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- vitrages X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC-vloer X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer X
- vaatwasser X
- Quooker X
- Wijnkoeler X
- Elektrische kookplaat met afzuiging X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Rolluiken X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat X
- Zonnepanelen X
- Oplaadpunt elektrische auto X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - Hybride warmtepomp X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Bepanting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

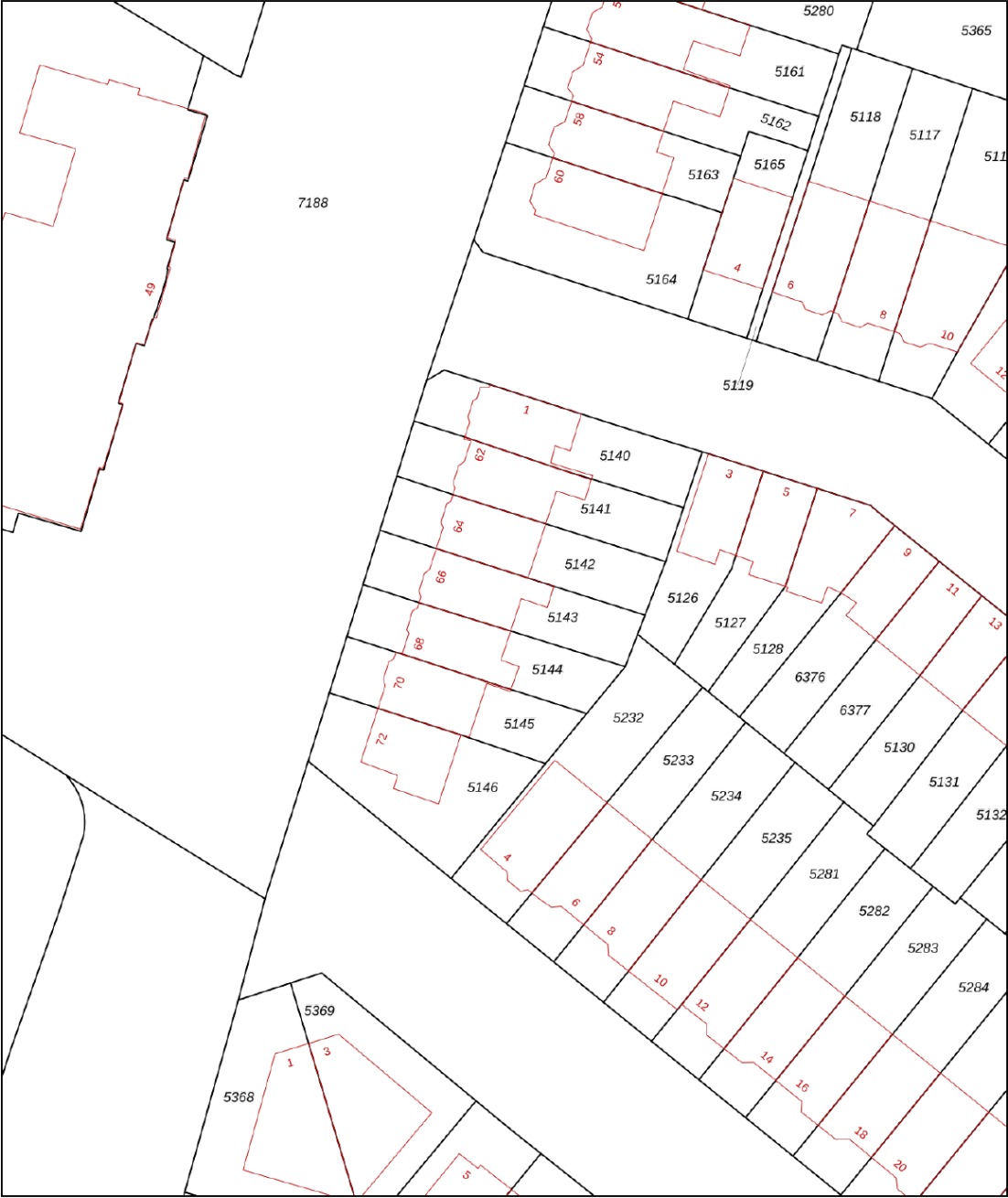
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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

Sectie

Perceel

Dordrecht

C

5143

kadaster

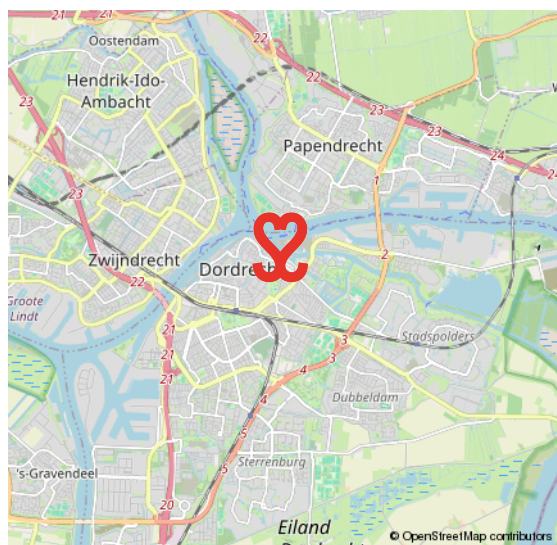
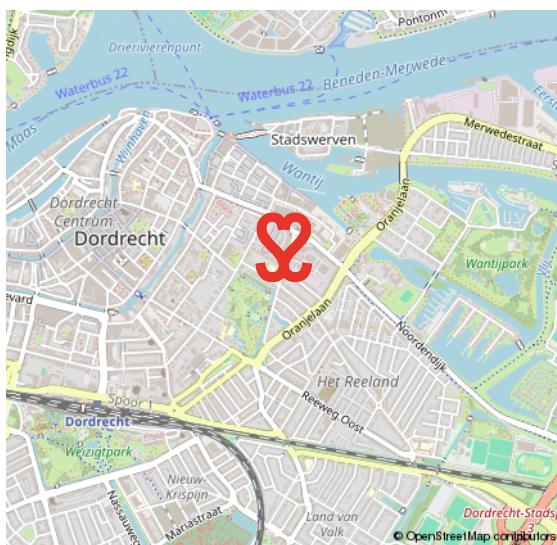
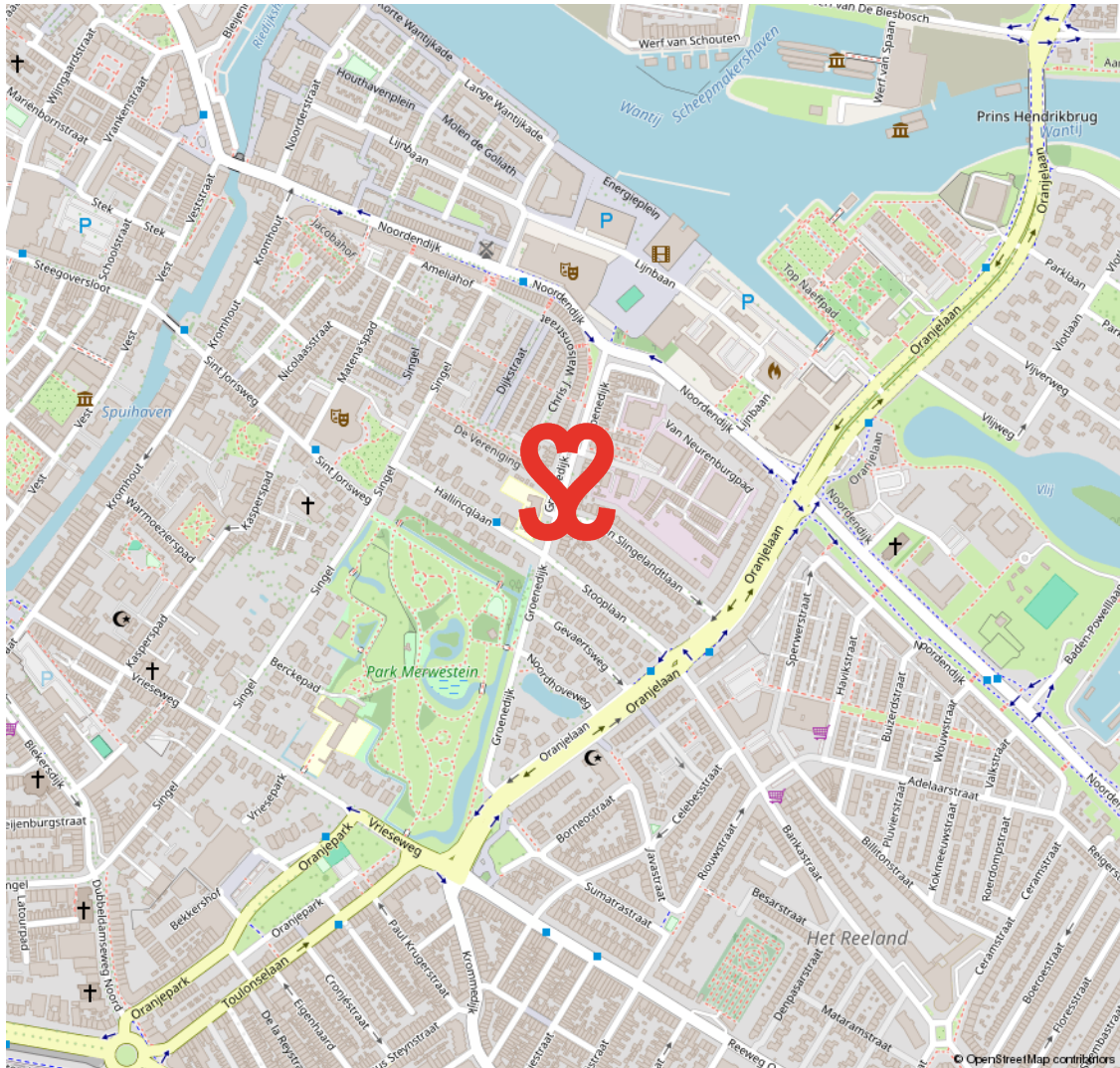
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025

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



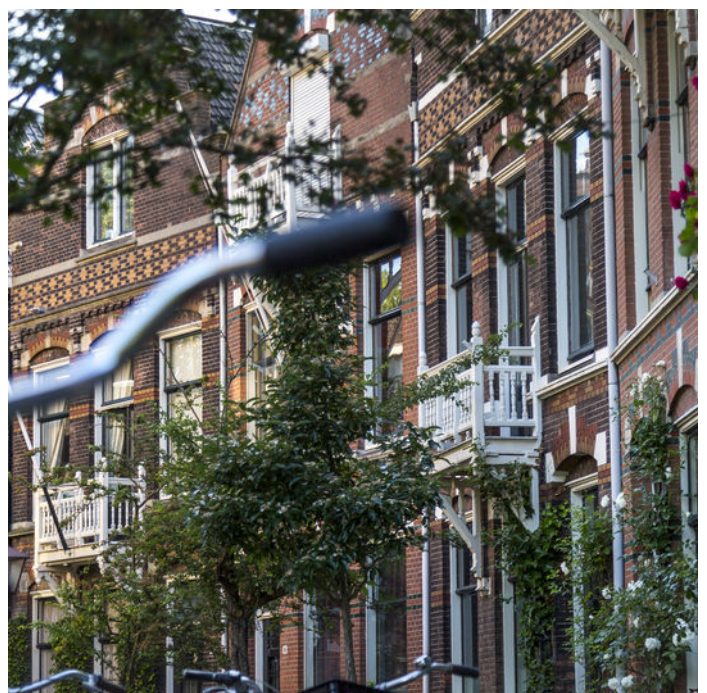
19E EEUWSE SCHIL

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 Raadsingel, 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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

