



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**BUITEN WALEVEST 132
3311 AD 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

Magnifiek plekje! Royale, deels te renoveren bovenwoning met maar liefst twee buitenruimtes, vier kamers op de slaapverdieping, een vliering én een fenomenaal uitzicht op de Oude Maas en de Grote Kerk!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

bovenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

123 m²

INHOUD

463 m³

BOUWJAAR

1906

BUITENRUIMTE

loggia en balkon

PARKEREN

parkeervergunning en betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

geen

VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.



BUITEN WALEVEST 132, DORDRECHT

EEN PLEK OM VERLIEFD OP TE WORDEN!

- fantastische ligging aan de rivier, de vaargeul naar de Nieuwe Haven en om de hoek van het historische havengebied;
- vrijwel naast de bekende restaurants met fijne terrasjes Lef en Finns;
- een plek vol historie! Ooit lag de veerpont 'voor de deur', zoals te zien is op talloze oude ansichtkaarten;
- in de jaren '60 gerenoveerd, inclusief een nieuwe voorgevel – toen nog in gebruik als architectenbureau, en daarvoor zelfs als café!
- in 2011 opnieuw onder handen genomen en opgesplitst in twee appartementsrechten;
- eerste verdieping met half open keuken en een riante woonkamer voorzien van een mooie lichtinval en rivierzicht;
- een zonnige loggia met vrij uitzicht aan de voorzijde en een tweede terras aan de achterzijde;
- vier kamers, inloopkast en een nette badkamer op de tweede verdieping;
- extra opbergruimte op de vliering;
- woonoppervlak 123 m². Bruto inhoud 463 m³;
- bouwjaar omstreeks 1906.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met de meterkasten, toegang naar het beneden appartement en de trapopgang naar de bovenwoning. De meterkast is vernieuwd en voorzien van een kookgroep en kabel aansluiting voor het internet en de televisie.

Eerste verdieping (indeling bovenwoning):

Ruime hal met toilet, een afgesloten trapopgang naar de slaapverdieping en toegang naar de woonkamer. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een fonteintje.

Riante en lichte woonkamer met intercom, vaste kast en een hoog plafond en een fenomenaal uitzicht op de Oude Maas en de ingang van de Nieuwe Haven. De woonverdieping heeft maar liefst twee buitenruimtes! Een op het zuidwesten gelegen loggia aan de voorzijde. Via de openslaande deuren is het tweede terras (no) aan de achterzijde toegankelijk.

Half open keuken aan de achterzijde met een wit kunststof keukenblok in hoekopstelling inclusief een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een voorraadkast.

Tweede verdieping:

Overloop met raam aan de achterzijde, inloopkast en vaste kast met cv-ketel (Remeha Avanta, 2011).

Woningbrede slaapkamer aan de voorzijde. Het is hier heerlijk wakker worden met uitzicht op het water.

Multifunctioneel zijkamertje met kunststof Velux dakraam.

Tussenkamer voorzien van daklicht.

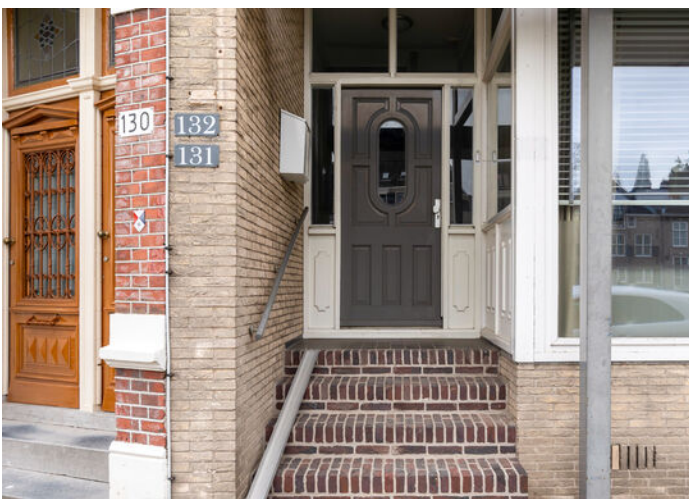
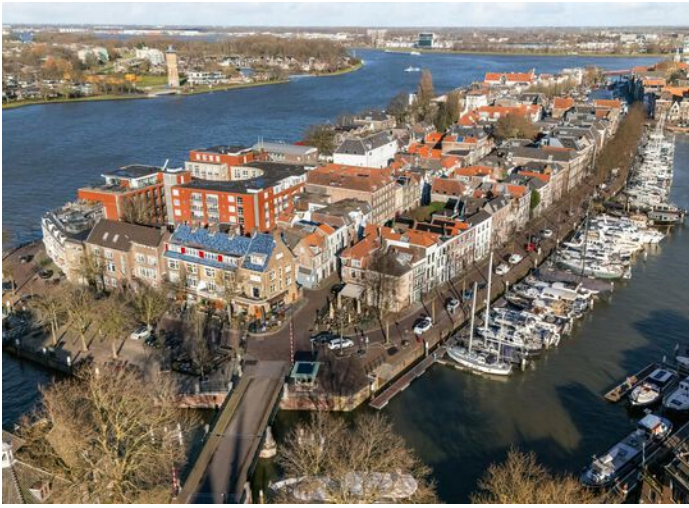
Slaapkamer achterzijde met luik en vlizotrap naar de vliering.

Volledig betegelde badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, toilet en wasmachine aansluiting.

Vliering:

Bereikbaar vanuit de slaapkamer aan de achterzijde.

De vliering is ca. 1.10 m hoog, biedt praktische opbergruimte en is voorzien van een dakraam.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: grotendeels stuc-/sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkel glas (excl. het Velux dakraam). De kozijnen behoeven onderhoud.

Dak: circa 5 jaar geleden is het pand voorzien van nieuwe dakpannen.

Energie label: F.

Bouwjaar: 1906 (gerenoveerd in de jaren zestig en in 2011). In 2011 is het pand ook gesplitst in twee appartementsrechten.

RUIMTE & UITZICHT

Vereniging van Eigenaren: de VVE is recent opgericht. Er is een maandelijkse bijdrage vastgesteld van € 218,=.

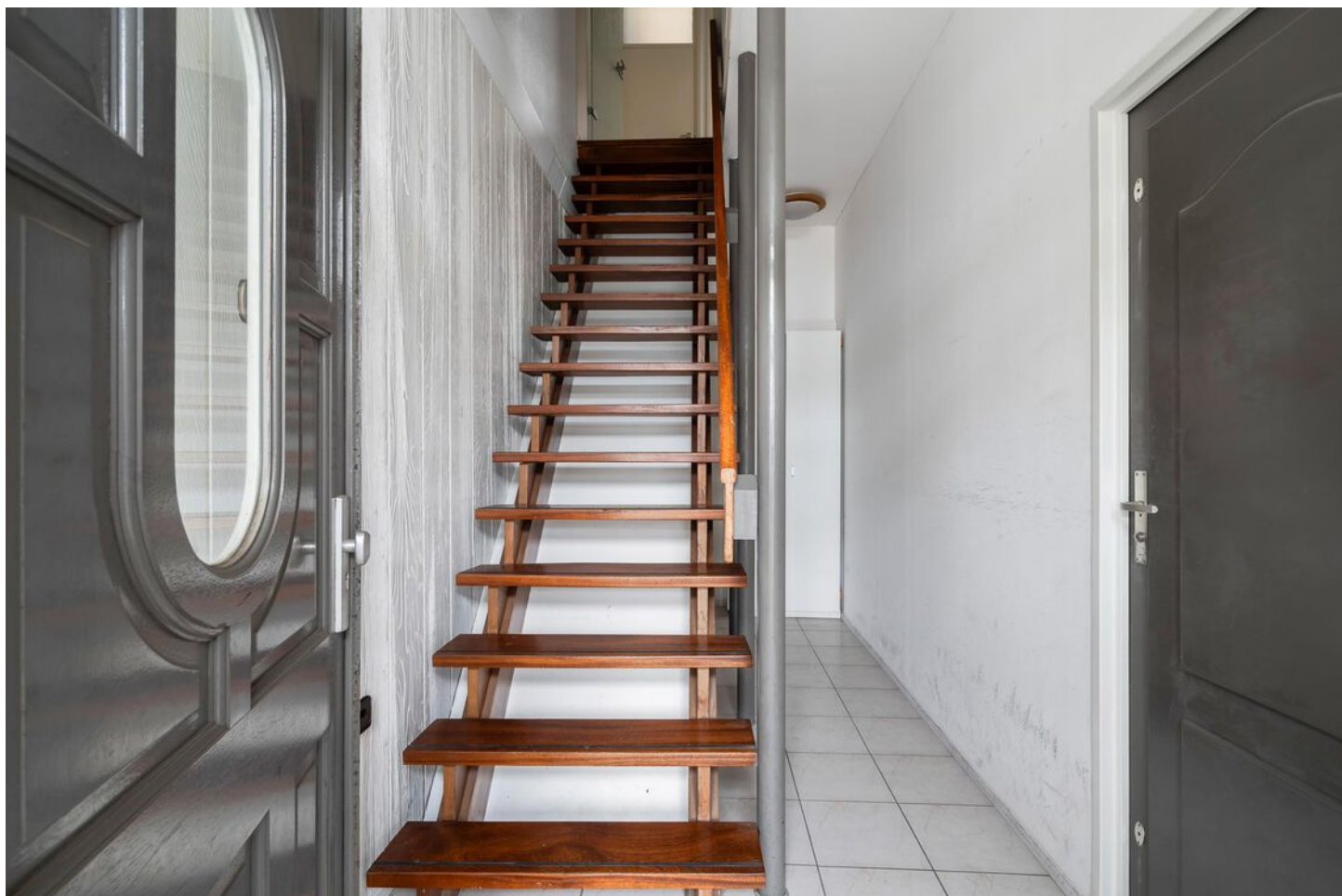
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 3030, A-2.

Beschermd stadsgezicht: ja.

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

Ook zal er een niet zelfbewoningsclausule opgenomen worden.

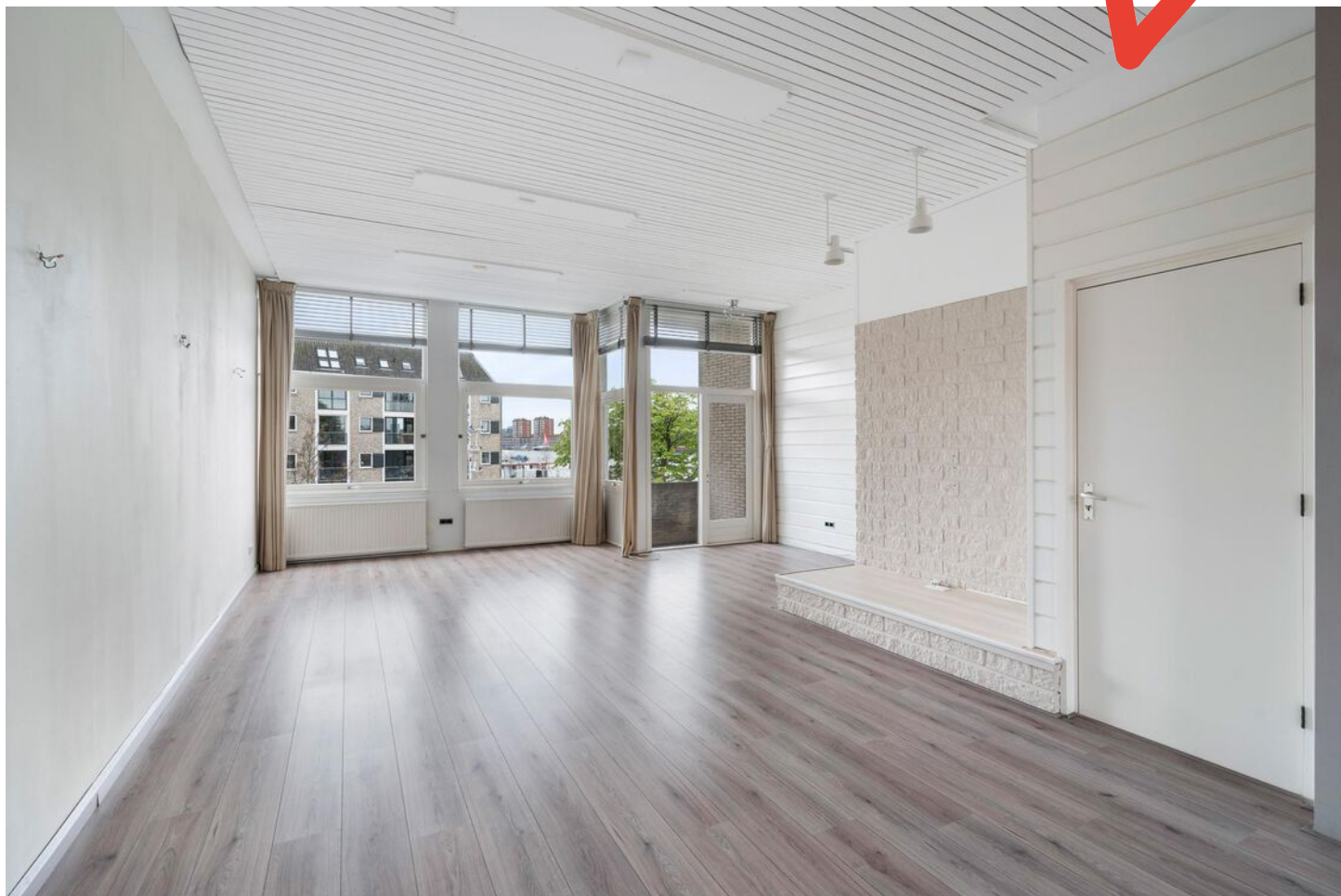
Oplevering: op korte termijn mogelijk.

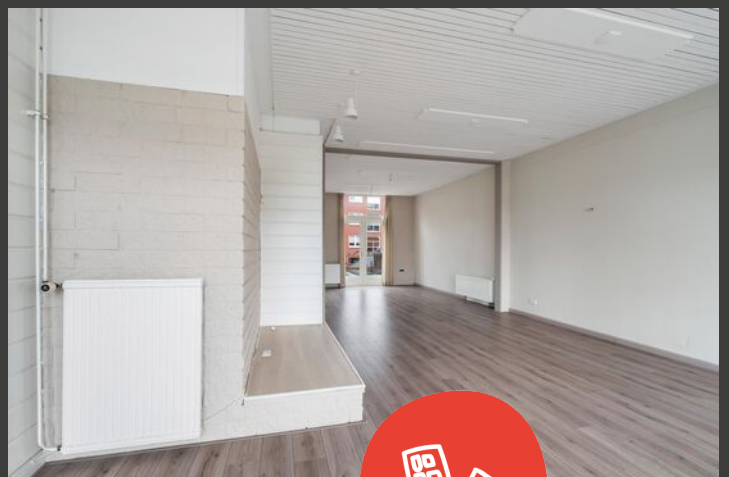


Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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

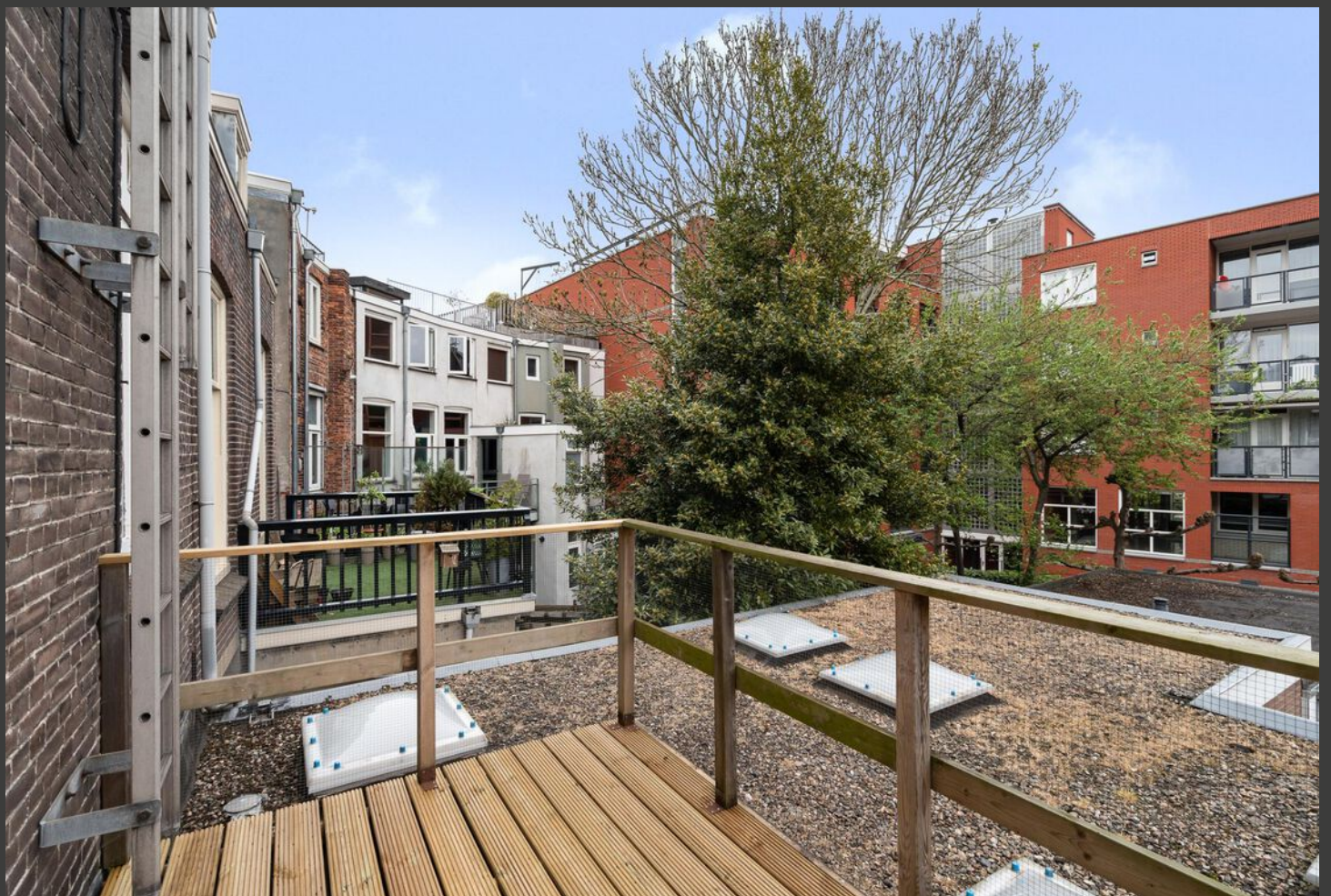
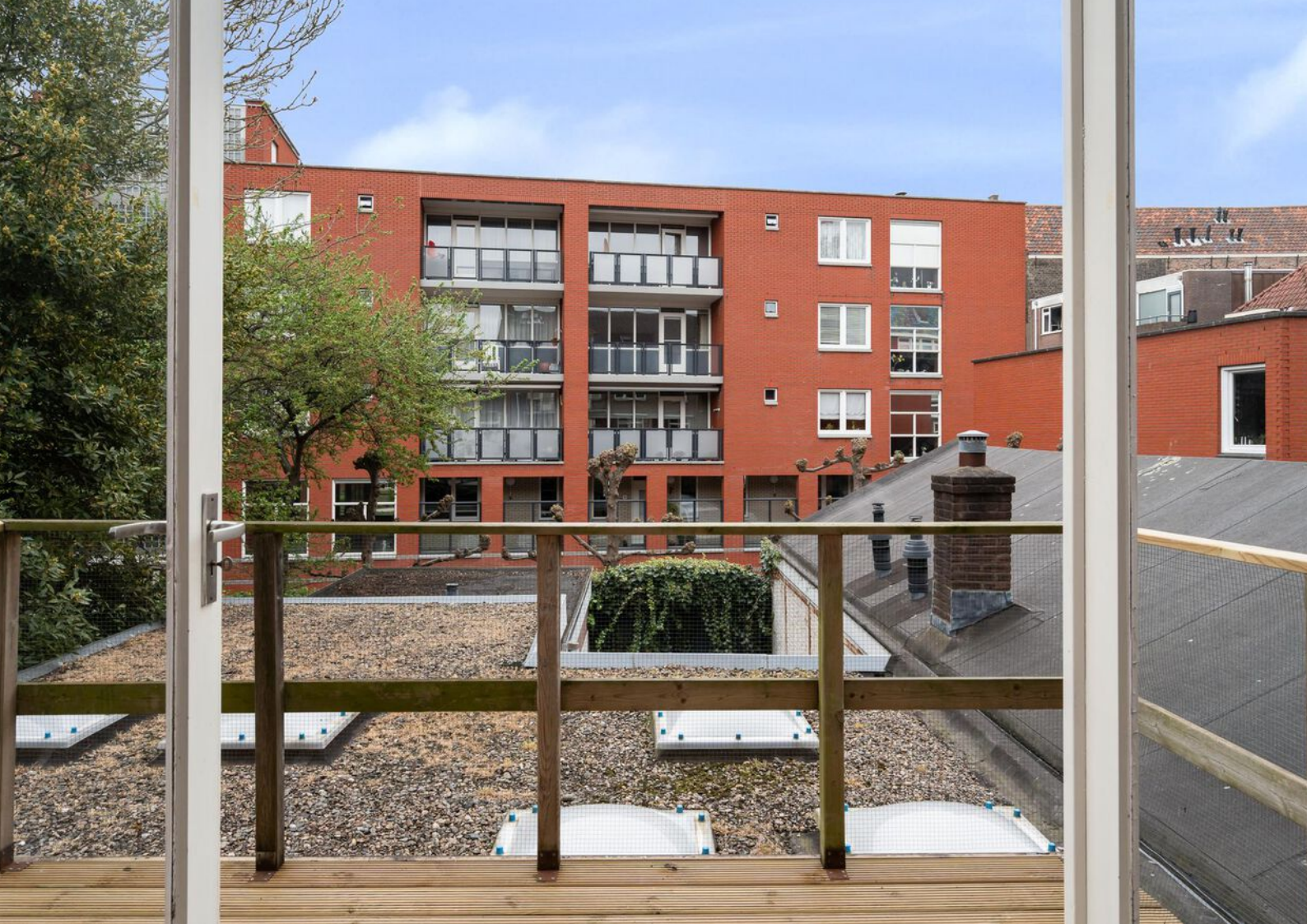






















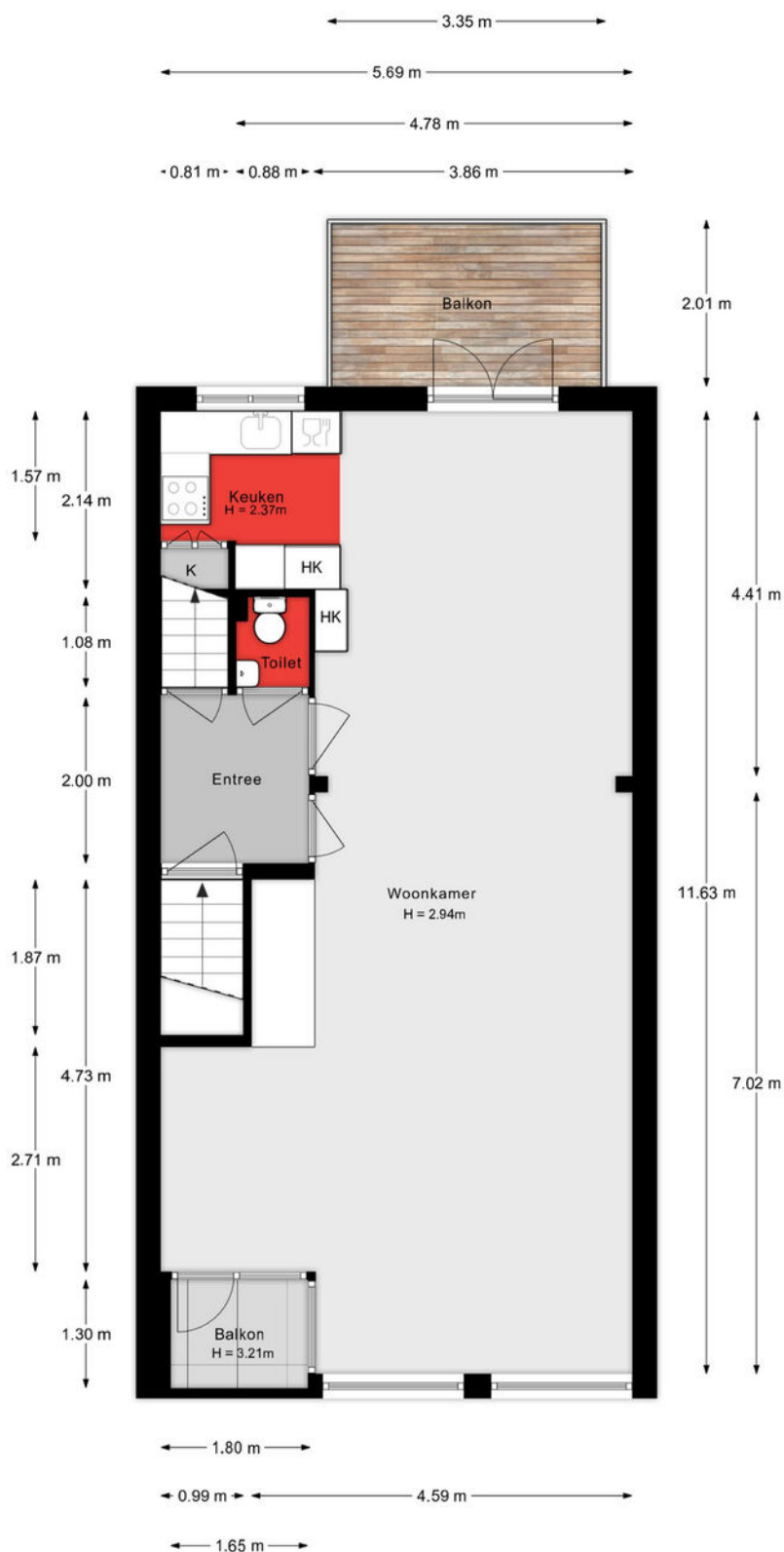






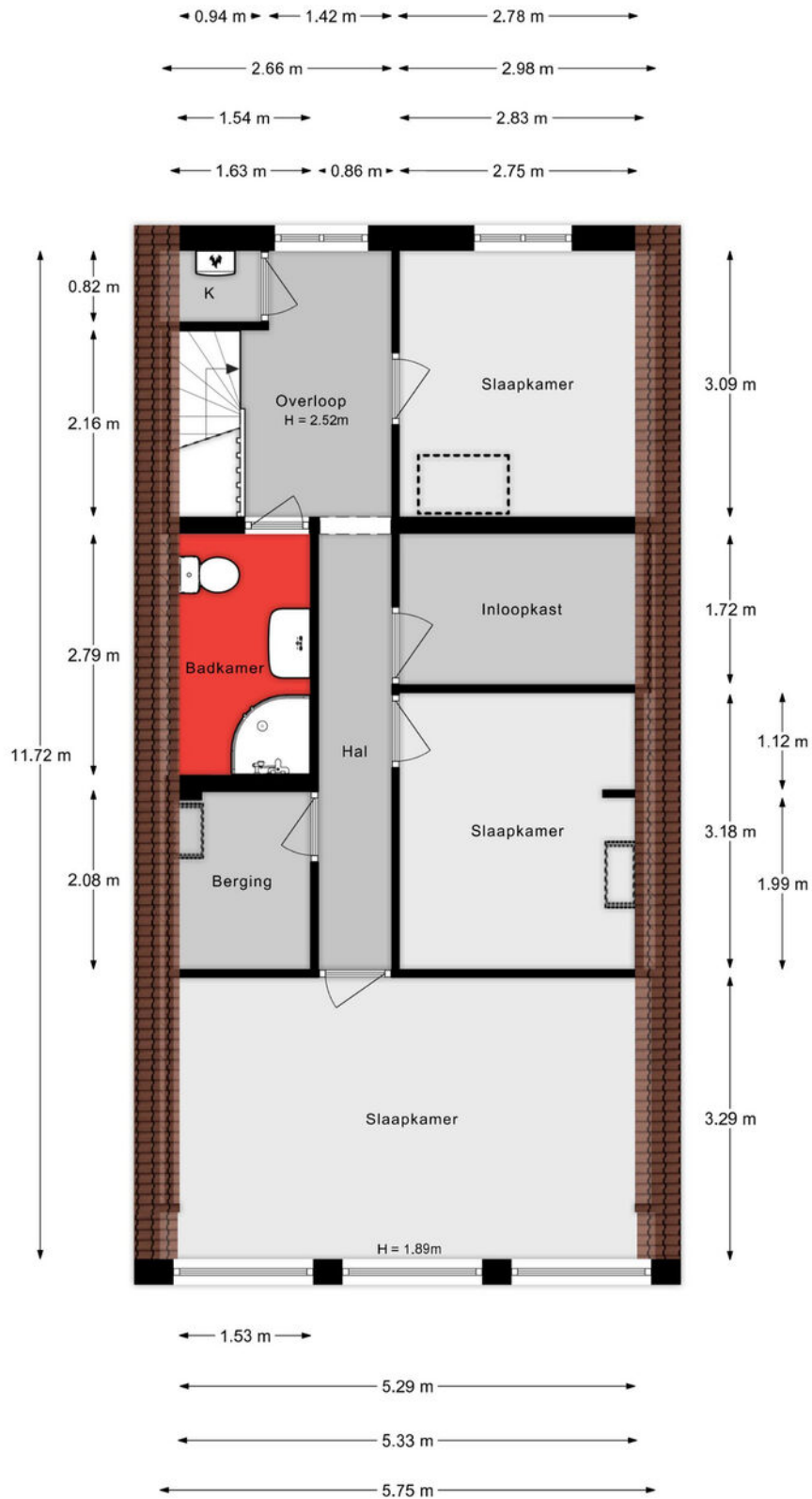


Eerste verdieping



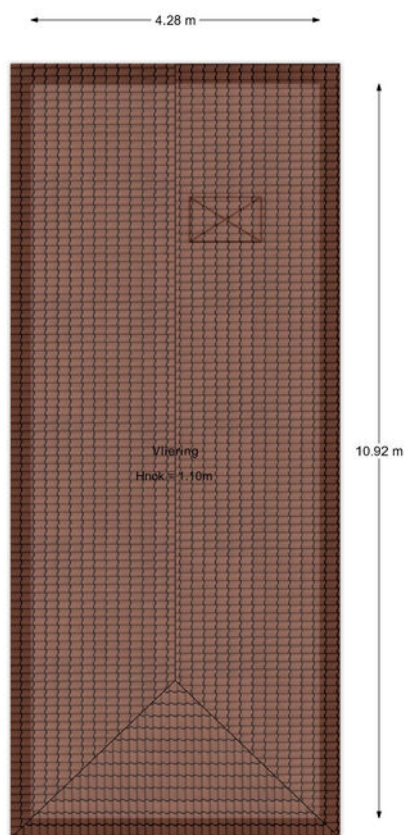
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- magnetron X
- koelkast X
- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

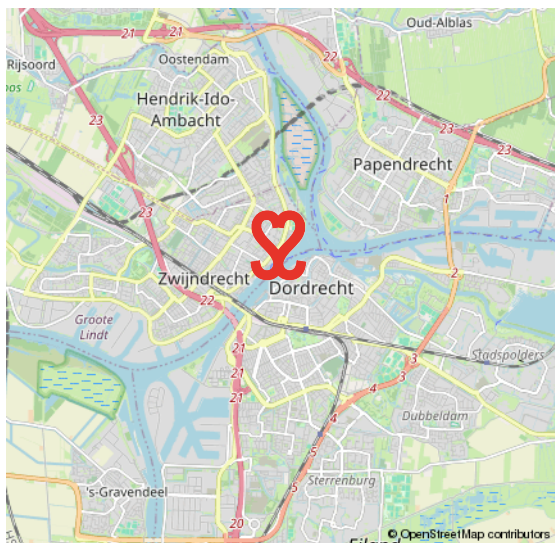
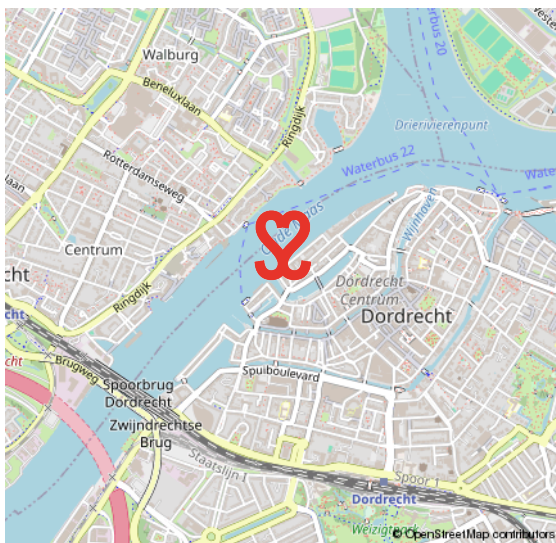
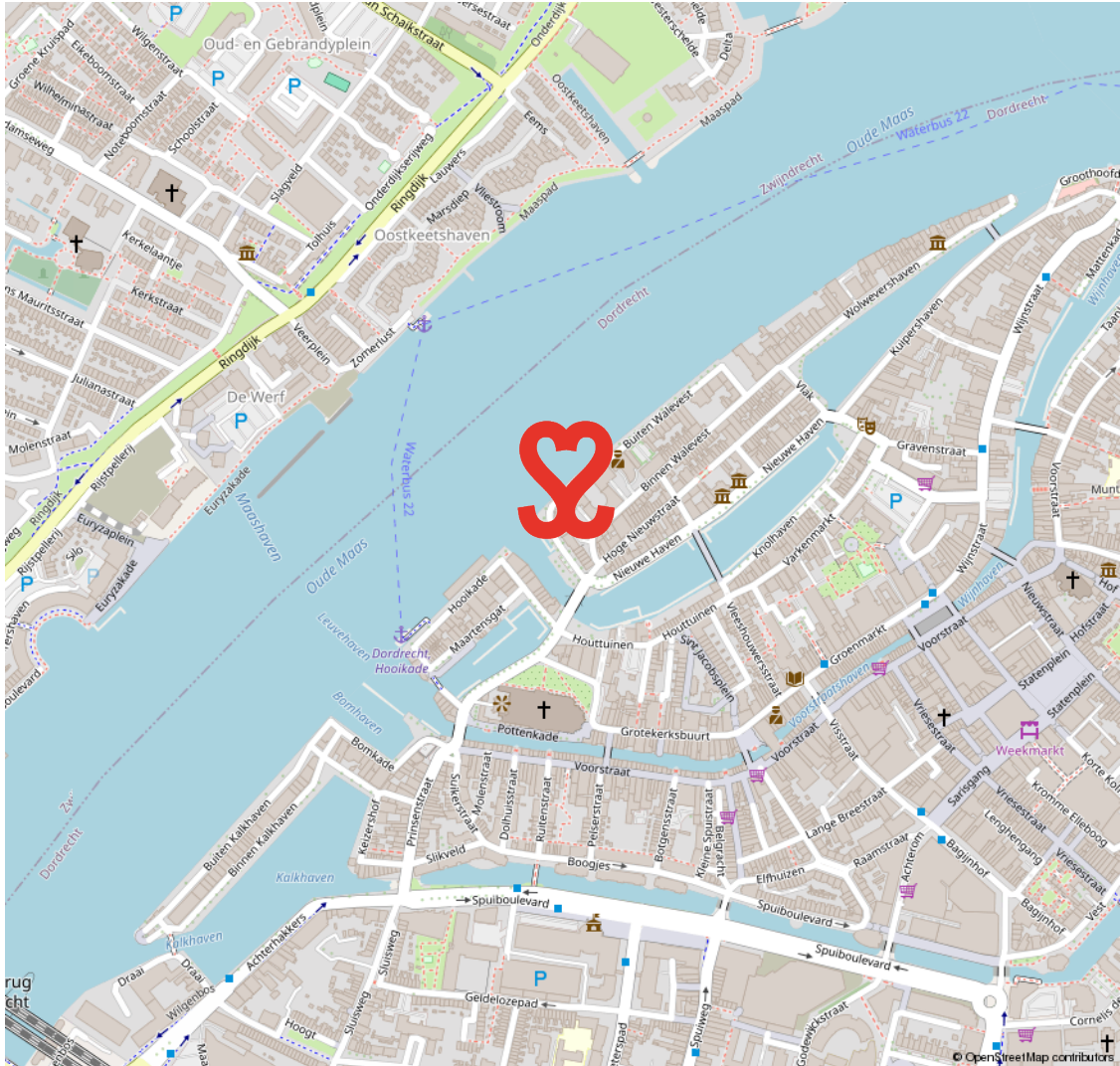
- boiler

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig culturaanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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 TROÛÈL

