



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**CRAYENSTEYNSTRAAT 111
3312 NA 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

Piekfijn verzorgde jaren '30 woning met verrassend veel ruimte, gelegen in de wijk Het Reeland / Land van Valk, dichtbij het centrum en NS-station van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

jaren '30 tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

156 m²

INHOUD

351 m³

BOUWJAAR

1934

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel / airco

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



CRAYENSTEYNSTRAAT 111, DORDRECHT

DEGELIJK ONDERHOUDEN EN VERGROTE GEZINSWONING IN HET LAND VAN VALK

.....

- met veel zorg en liefde onderhouden, sfeervolle jaren '30 gezinswoning;
- voorzien van mooie extra's zoals zonnepanelen en airconditioning;
- energiezuinig label B!
- ruime doorzon woonkamer met balkenplafond, glas-in-loodramen (in het dubbele glas) en lijst met sfeerverlichting;
- extra veel woonruimte op de verdieping dankzij de grote dakuitbouw!
- 3 (slaap)kamers en een ruime badkamer op de 1e verdieping;
- bergzolder onder de kap;
- diepe voortuin en heerlijk op de zon gesitueerde achtertuin met (geïsoleerd) tuinhuis;
- centraal gelegen ten opzichte van basisschool, speeltuin, uitvalswegen, NS-station en het stadscentrum;
- woonoppervlak 90 m². Bruto inhoud 351 m³;
- bouwjaar 1932. Eigen grond 156 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, meterkast (v.v. vernieuwde installatie en glasvezelaansluiting), trapkast met opstelplaats voor de wasmachine, schoenenkast en toilet v.v. wandcloset.

Doorzon woonkamer met balkenplafond en wandlijst met sfeerverlichting. Ook beschikt de woonkamer over airconditioning (ook verwarmen mogelijk). De wanden zijn mooi glad gestuukt en de vloer is belegd met laminaat.

Middels toeg is de keuken aan de achterzijde te bereiken. De keuken beschikt over een hoekopstelling met combi-oven, koelkast, inductie kookplaat (2025), afzuiginstallatie, rvs spoelunit en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergzolder en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I, een grote kamer aan de achterzijde van de woning. Doordat de woning aan de achterzijde is voorzien van een dakopbouw is deze kamer aanzienlijk ruimer geworden. Het plafond is voorzien van ingebouwde lichtspotjes, er is een inbouwkast aanwezig en ook beschikt deze kamer over airconditioning.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaap-/werkkamer III, eveneens gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Moderne badkamer, eveneens vergroot door de dakuitbouw en voorzien van een extra brede douche, wasmeubel, wandcloset en handdoekradiator. In het plafond zijn lichtspotjes ingebouwd en ook is er mechanische afzuiging aanwezig.

Bergzolder:

Middels de vlizotrap op de overloop is de bergzolder te bereiken. Deze ruimte is beloopbaar en ook bevindt zich hier de cv-combiketel (Remeha HR uit 2016).

Tuin/berging:

De woning beschikt over een heerlijke voor- en achtertuin. De achtertuin is gunstig op het zuiden gesitueerd en beschikt over een zonnesherm, kraantje en achterom. Super praktisch is het (geïsoleerde) tuinhuis met elektra en 1,5 meter luifel/overkapping aan de voorzijde.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat in de woonkamer/hal en op de slaapverdieping. Tapijttegels in de keuken.

Wandafwerking: divers stucwerk en behang als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Het aanwezige glas-in-lood is in de spouw van het dubbele glas geplaatst.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 10 zonnepanelen.

VOORTUIN, ENTREE/HAL EN WOONKAMER

Airconditioning: op zowel de begane grond als op de verdieping is airconditioning aanwezig, waarmee er tevens kan worden verwarmd.

Isolatie: naast het dubbele glas is de woning voorzien van dak- en vloerisolatie.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1932.

Fundering: houten paalfundering, in 2007 beoordeeld als goed.

Handhavingstermijn 25 jaar of langer.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1696.

Oplevering: in overleg.



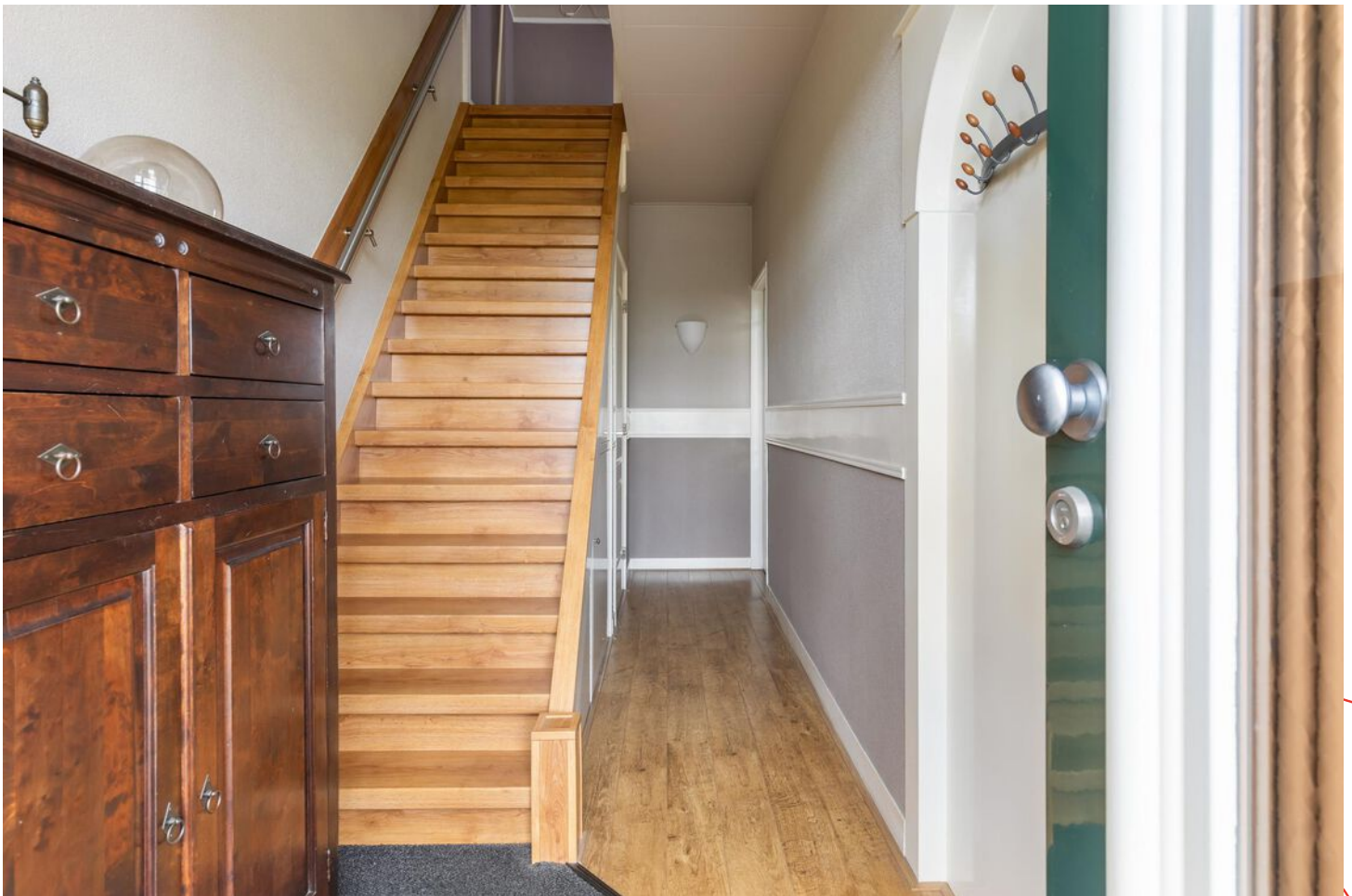
Jeroen legt uit

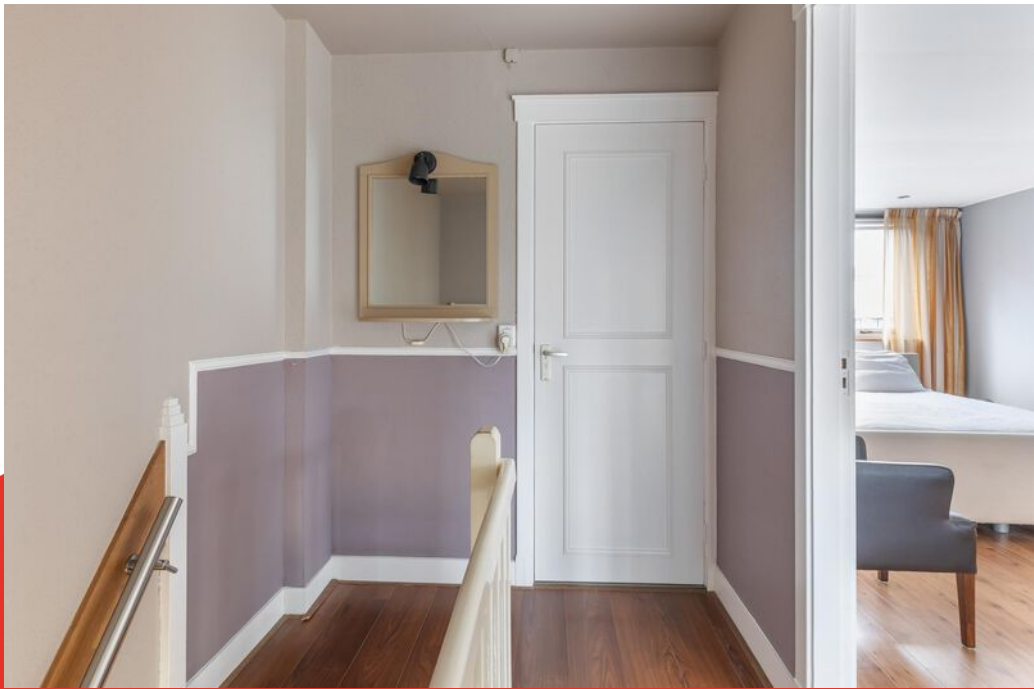
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





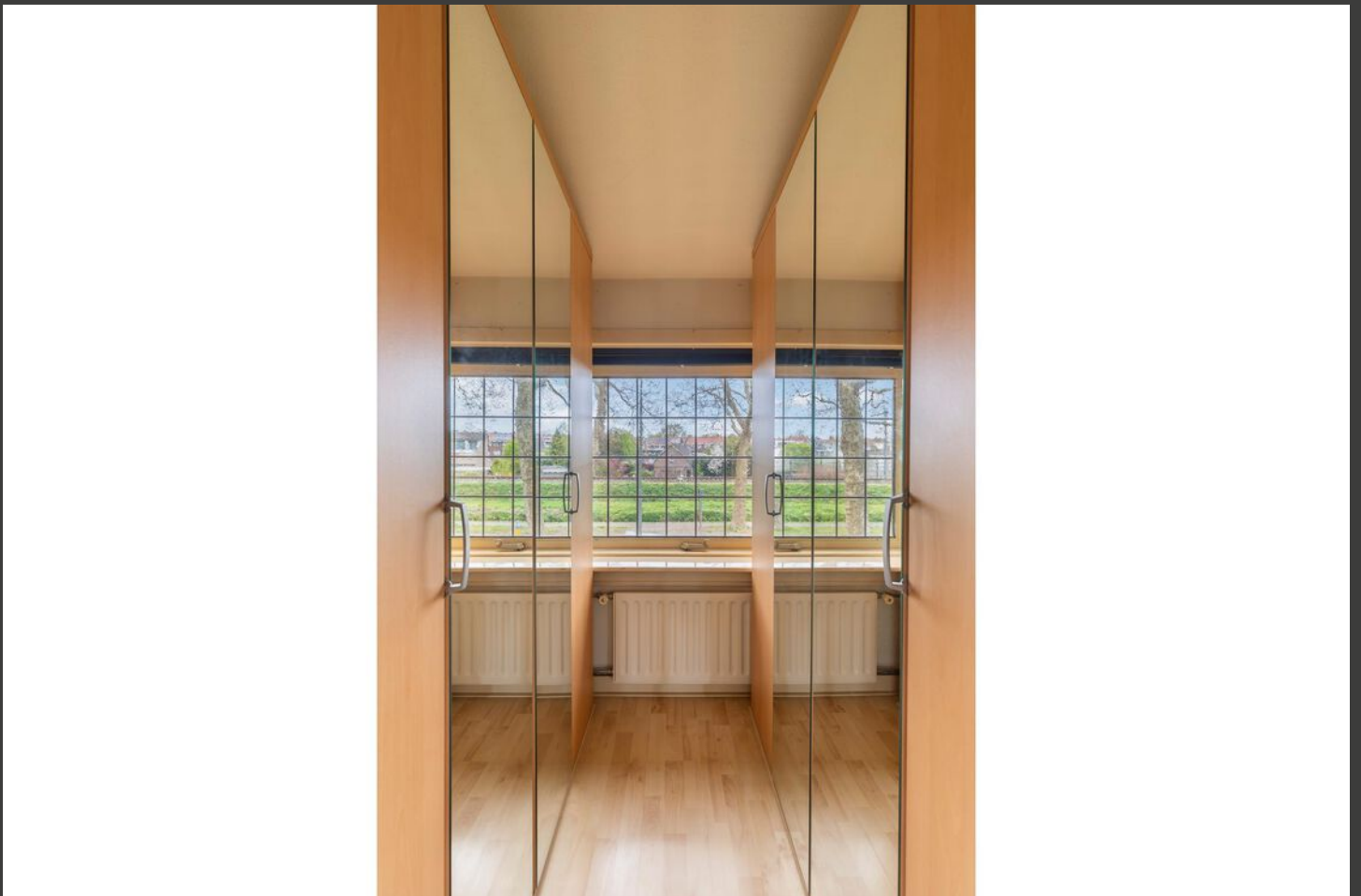
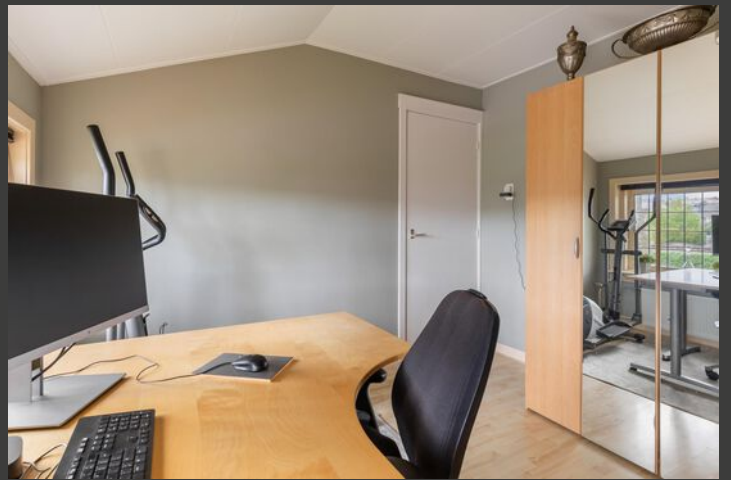
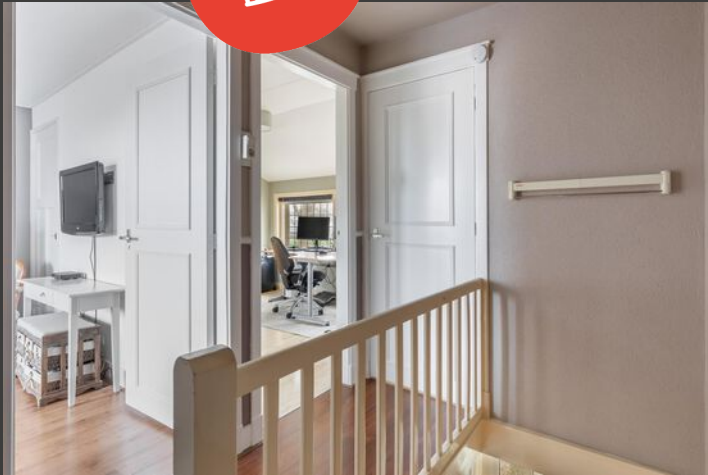
















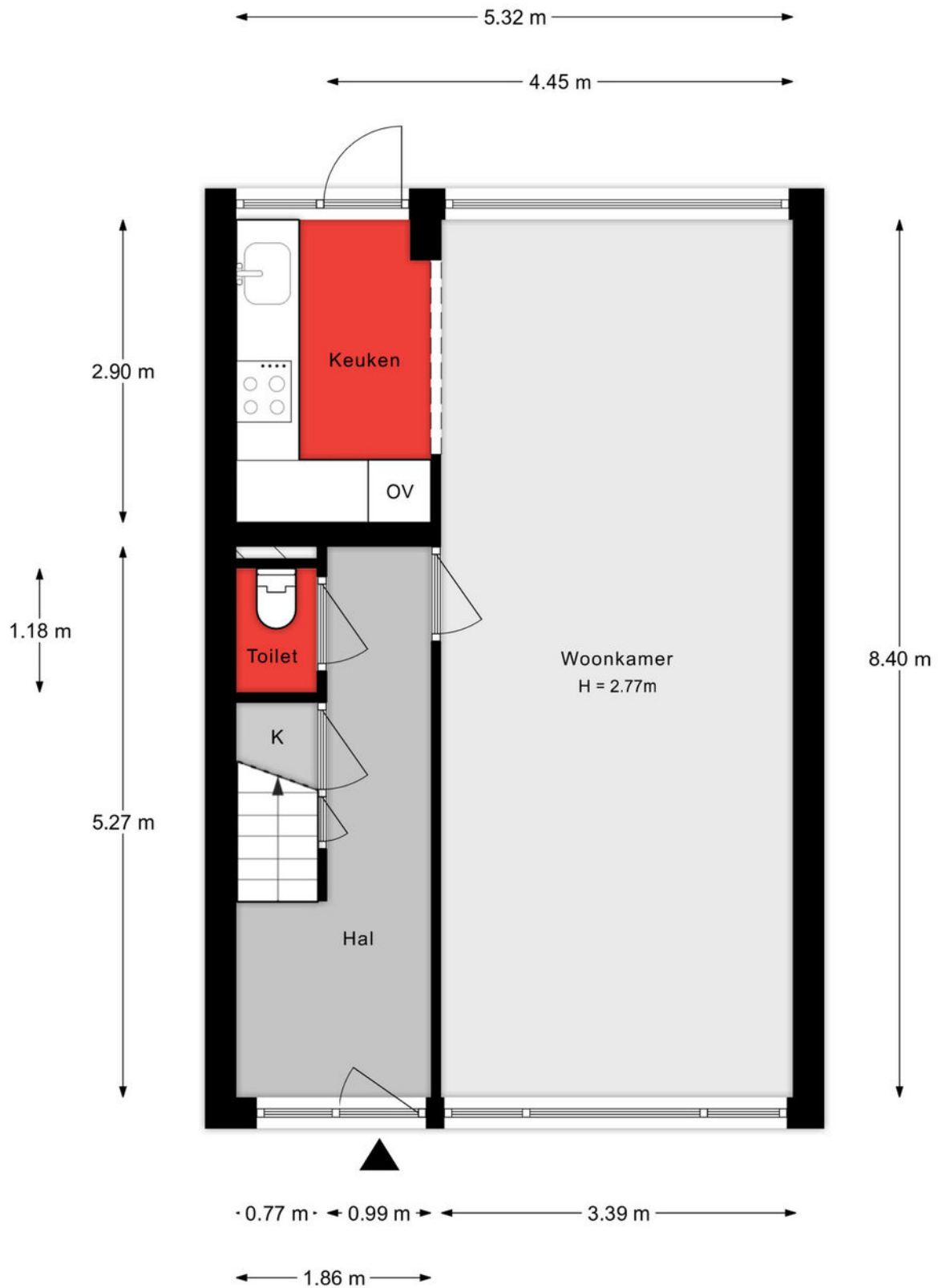








Begane grond

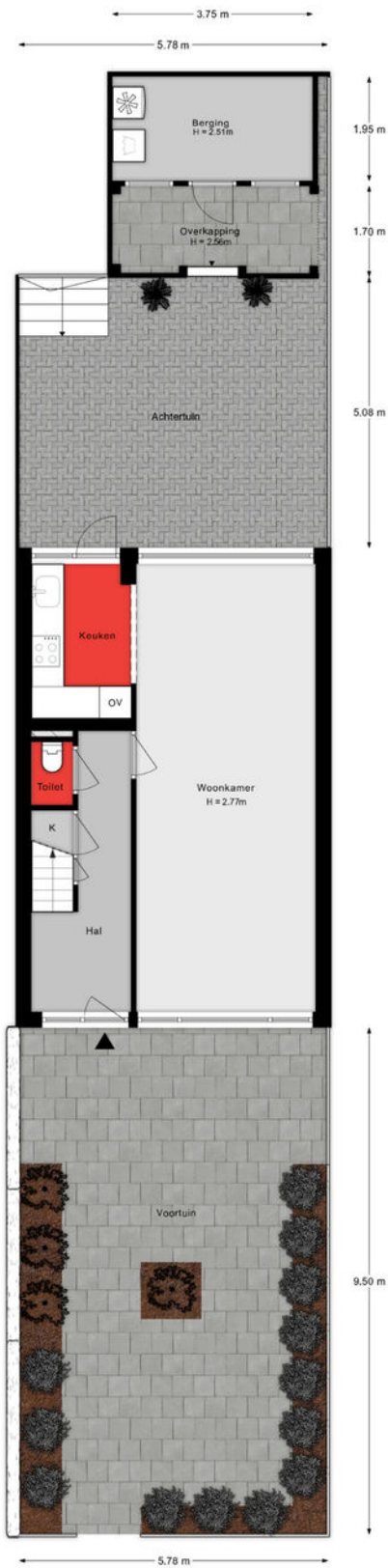


1e verdieping



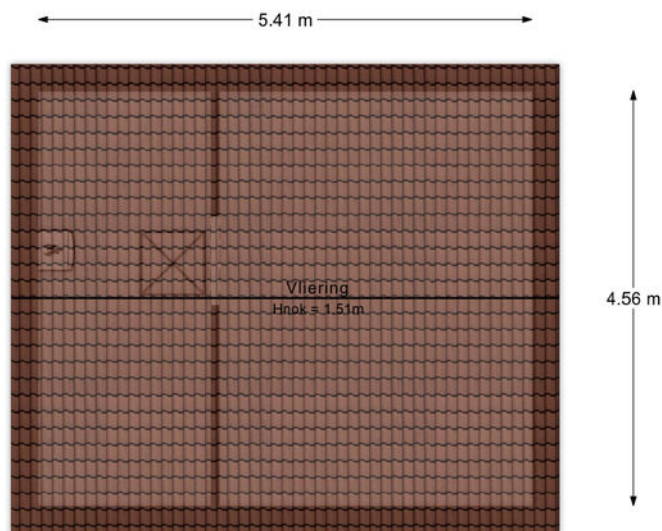
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Tuinset/potten/ladders, opbergkisten voor- en achter

X

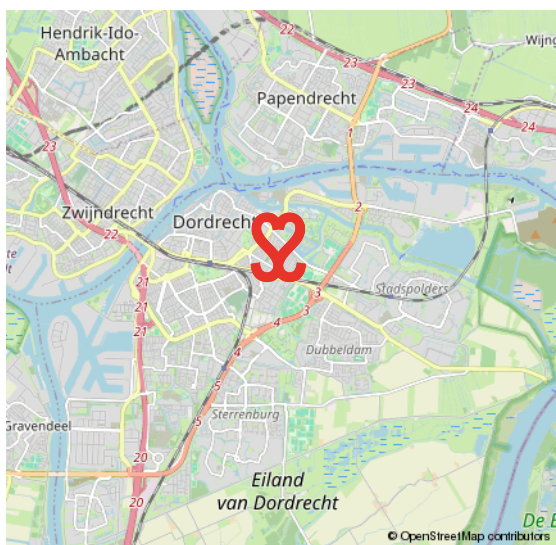
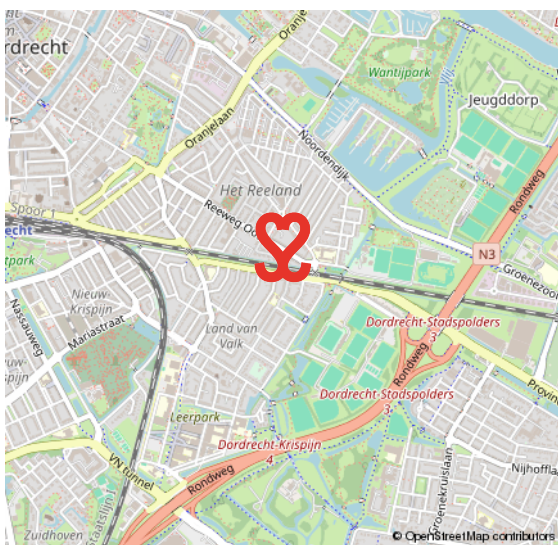
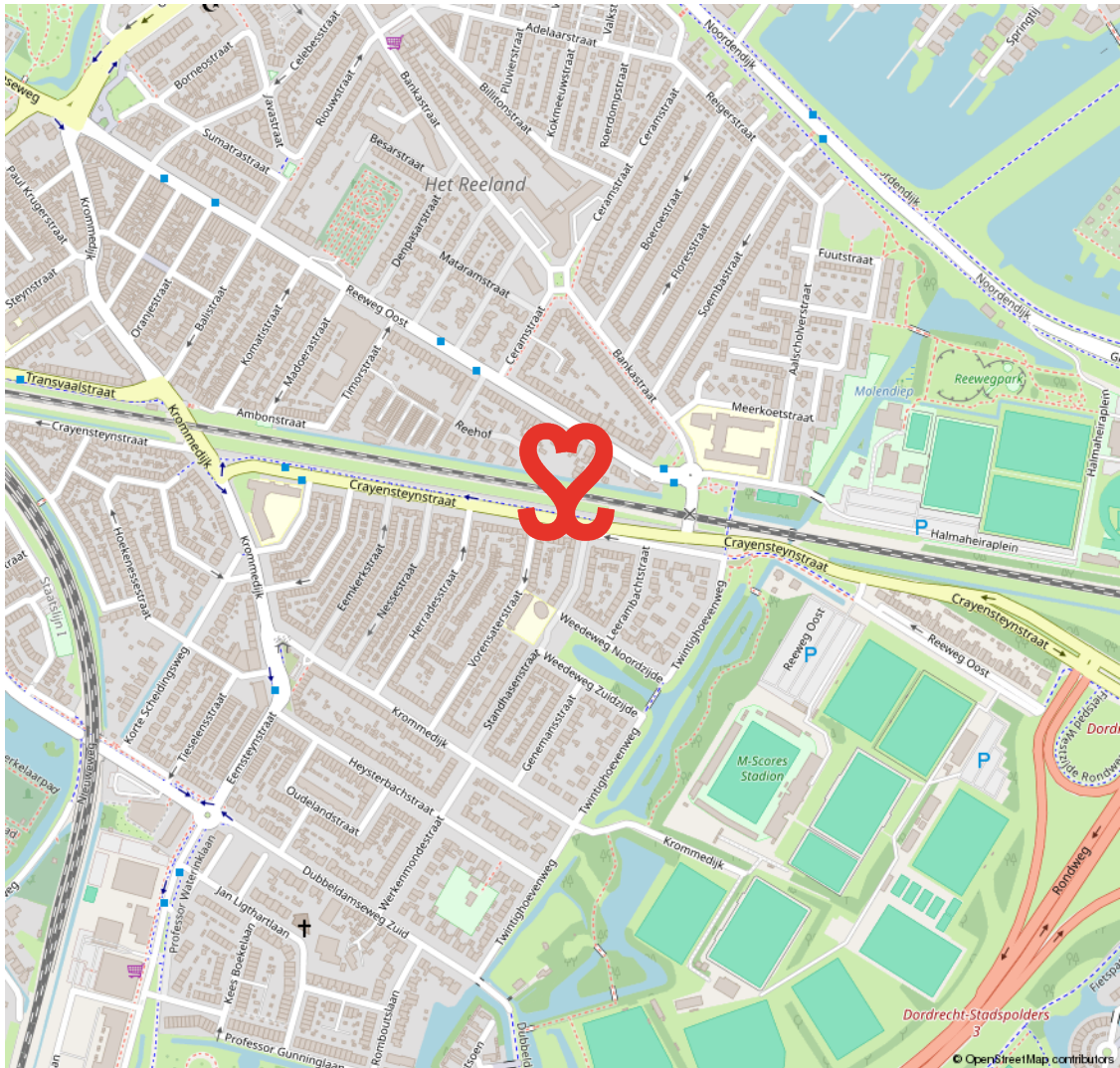
- parasol

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

ONDERDEEL VAN
HET REELAND



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

