



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BEEKMANSTRAAT 187
3313 CD 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

Wát een stek! Op een fantastisch locatie gelegen gezinswoning met diepe tuin (zuid), uitkijkend over rivier Het Wantij en de groene omgeving.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

PERCEELOPPERVLAKE

202 m²

INHOUD

394 m³

BOUWJAAR

1953

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



BEEKMANSTRAAT 187, DORDRECHT

AAN RIVIER 'HET WANTIJ' GELEGEN, KANT-EN-KLARE ÉÉNGEZINSWONING

.....

- ruim type ééngeswoning met speelse indeling;
- de grote plus: aan de achterzijde kijkend op het vaarwater van Het Wantij!
- mooie diepe tuin, gelegen op het zuiden;
- sfeervolle woonkamer en open keuken op de begane grond;
- 3 goede slaapkamers en een heel stoere badkamer op de verdieping;
- mogelijkheid tot creëren van een extra woonruimte onder de kap;
- o.a. zijn recent bijna alle kozijnen vervangen door kunststof met HR++ beglazing, is het dak geïsoleerd en voorzien van nieuwe zinken goten;
- gelegen dichtbij de uitgaansgelegenheden in De Stadswerven en Villa Augustus;
- voorts dichtbij 2 grote supermarkten, basisschool, het centrum en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 90 m² + 17 m² overig inpandige ruimte (zolder). Bruto inhoud 394 m³;
- bouwjaar 1953. Eigen grond 202 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in een heel ruime hal met trapopgang, trapkast, toilet, meterkast (v.v. vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting) en toegang tot de woonkamer.

De woonruimte op de begane grond bestond van origine uit maar liefst 3 compartimenten, maar is thans samengevoegd tot één open ruimte waardoor er een heel prettige, lichte en speelse ingedeelde leefruimte is ontstaan. Via de openslaande deuren (met roedes) is de tuin te bereiken. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken welke beschikt over een nette hoekopstelling met barretje. Voort is er een 5-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, 1½ spoelunit, vaatwasser, koelkast, vriezer en oven.

Eerste verdieping:

Overloop welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers, de prachtige badkamer en de zolderverdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich de grootste slaapkamer met 3 vaste kasten alsmede de 2e slaapkamer (ook met vaste kastruimte), beide met een deur naar het balkon vanwaar je een fantastisch uitzicht hebt op de rivier!

De 3e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, is eveneens ruim en beschikt eveneens over vaste kastruimte. Ook bevindt zich hier het aansluitpunt voor de wasmachine.

De badkamer is in het jaar 2021 heel stoer gemoderniseerd en is voorzien van een douche (v.v. regen- en handdouche), 2e toilet en een wasmeubel. De vloer is belegd met houtlook plavuizen in visgraatmotief en de wanden hebben een marmerlook tegel.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping bestaat thans uit grote open ruimte onder de kap en is bereikbaar middels een smalle trap. Deze verdieping is thans een bergzolder (v.v. dakisolatie en klein dakvenster), maar biedt zéker de mogelijkheid om het woonoppervlak aanzienlijk uit te breiden en bijvoorbeeld een extra slaapkamer te creëren (middels plaatsing dakkapel). Hier bevindt zich tevens de cv-combiketel (Remeha HR uit 2019).

Tuin/berging:

Wat een zalige tuin! Gesitueerd op het zonnige zuiden, heerlijk diep en uitkijkend op rivier Het Wantij en de omliggende groene omgeving. De tuin beschikt over een niveauverschil, nieuwe schutting met witte plantenbakken en kunstgras met pergola. Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging met



pannendak. Ook is er een achterom aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloeren (behoudens plavuizen in de hal en natte ruimtes).

Wandafwerking: stucwerk / spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: kunststof en houten kozijnen, voornamelijk met HR ++ beglazing (behoudens de openslaande tuindeuren met HR glas).

RUIME ENTREE/ HAL EN WOONKAMER

Energie label: C.

Bouwjaar: 1953.

Grondoppervlak: 202 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2469.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht is van toepassing.

Oplevering: in overleg / indicatie september 2025.

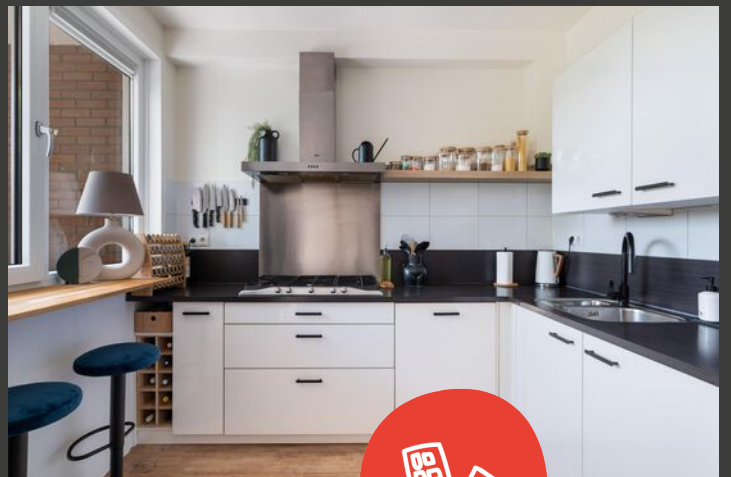


Jeroen legt uit

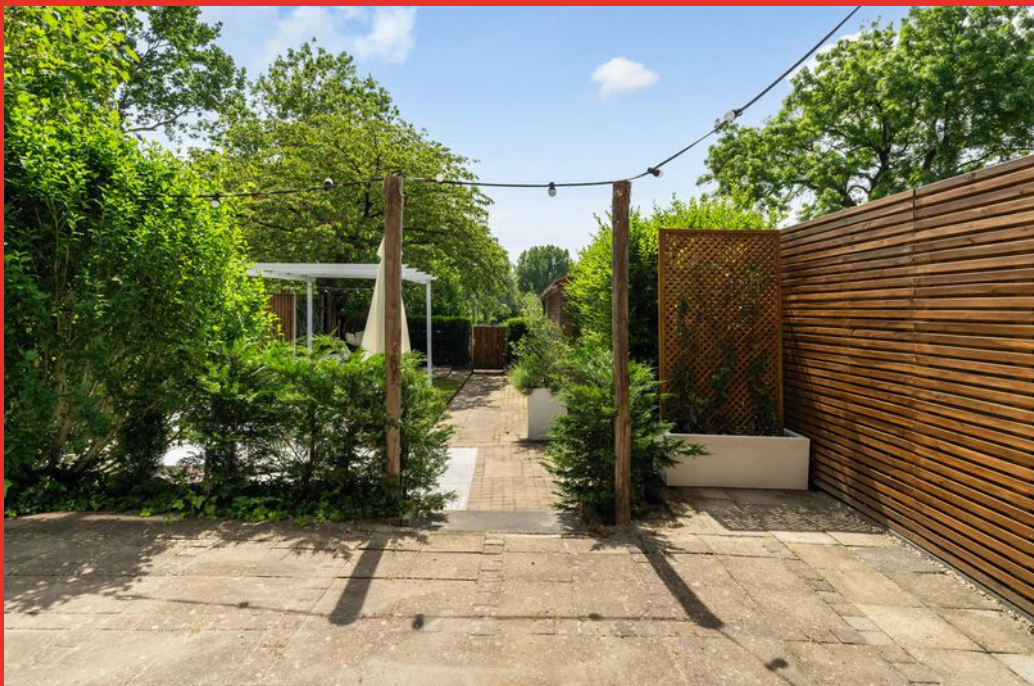
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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



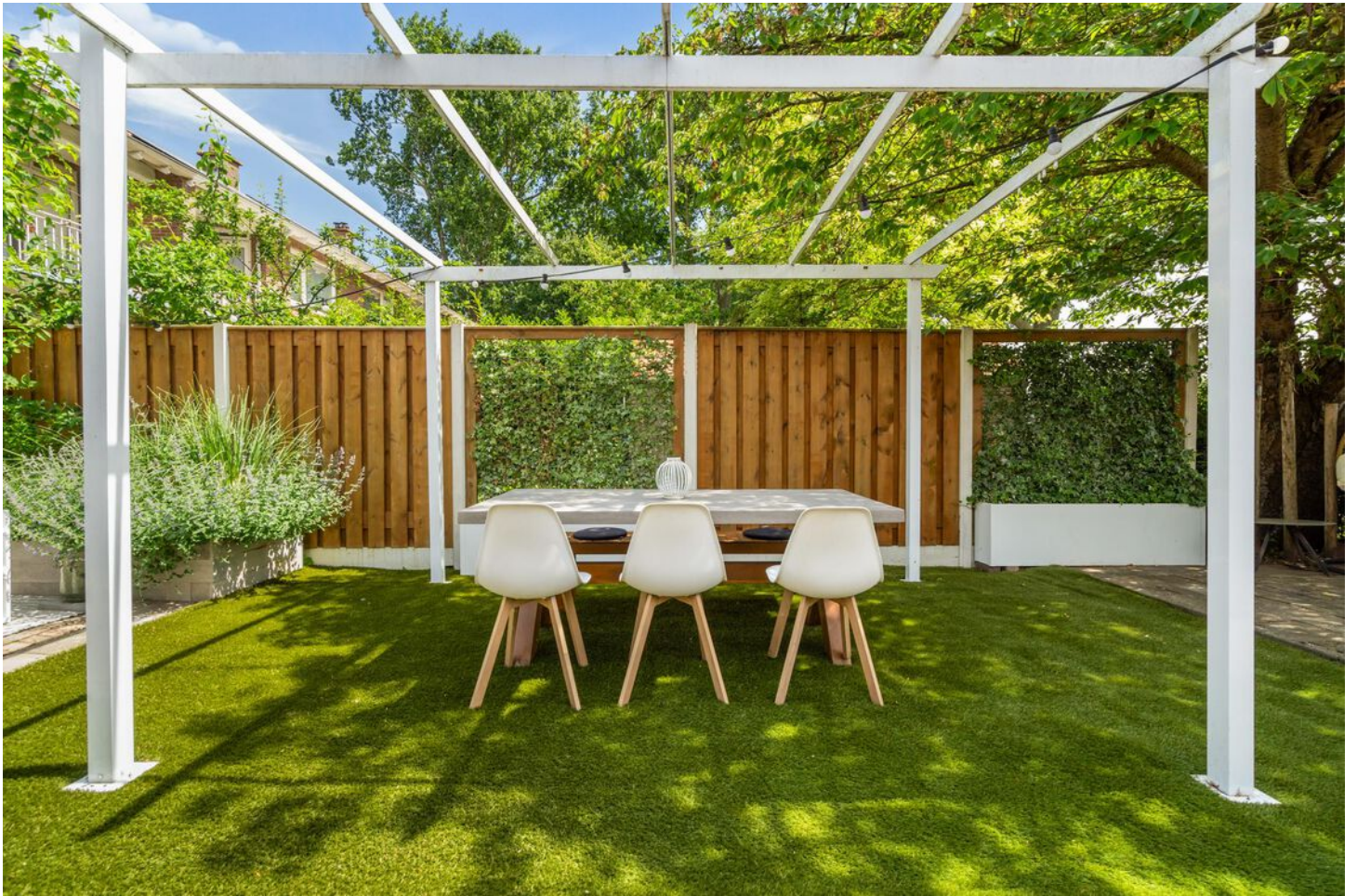




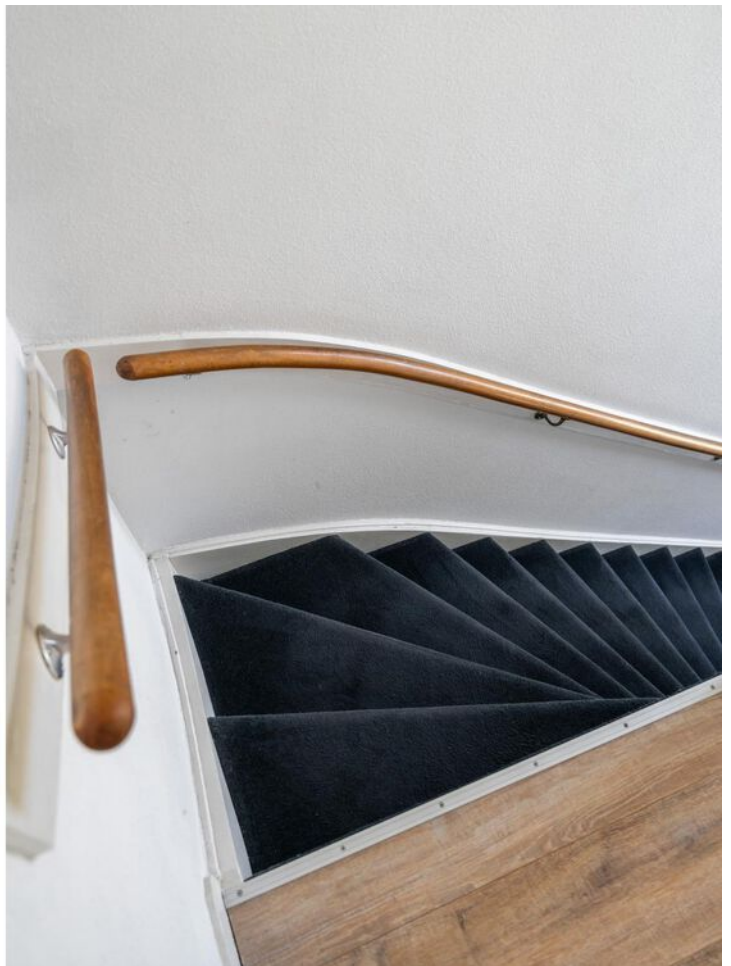
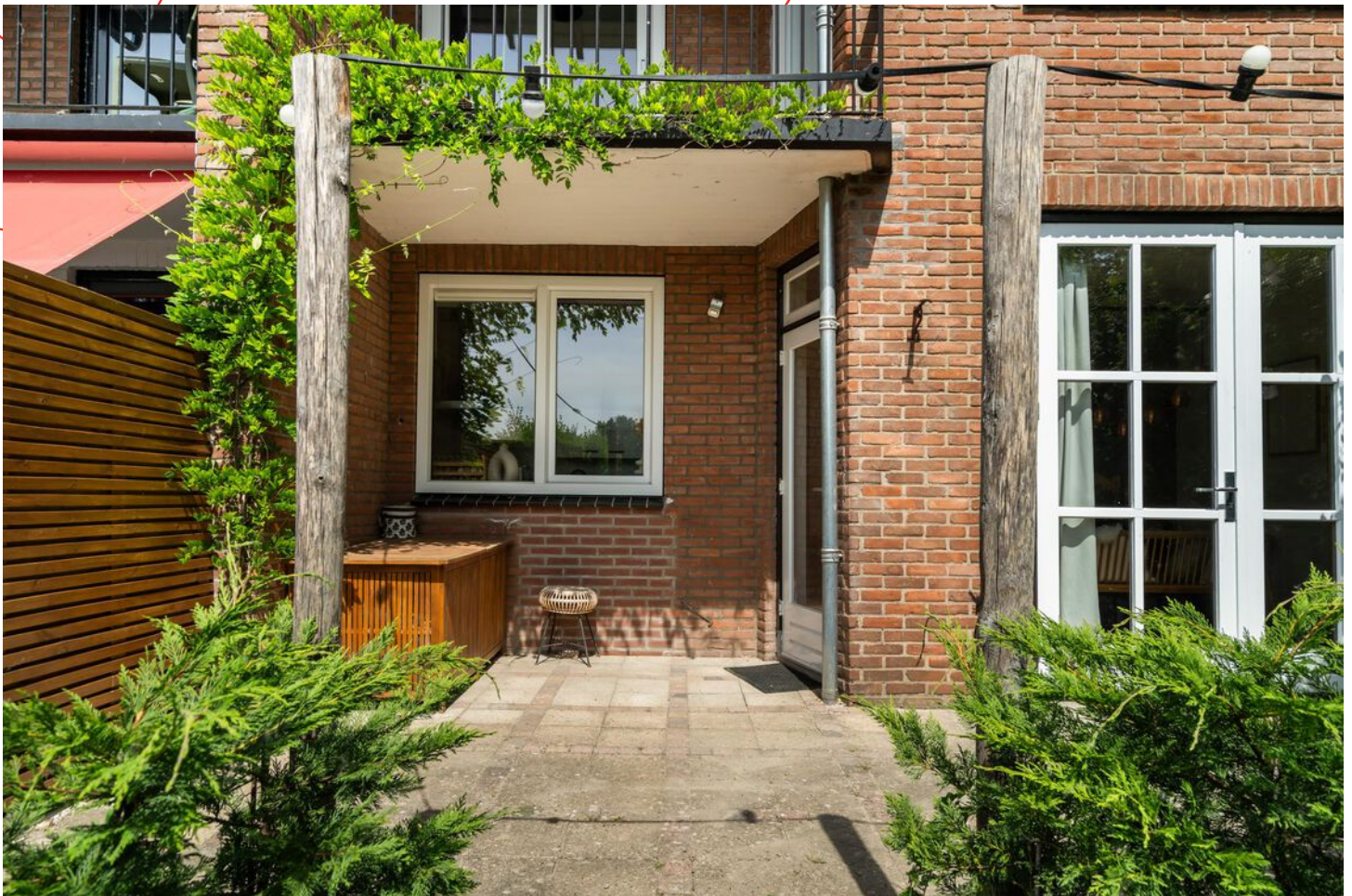












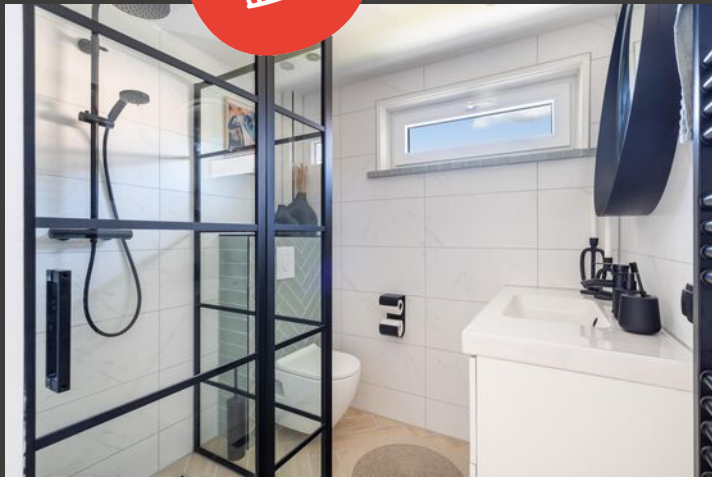






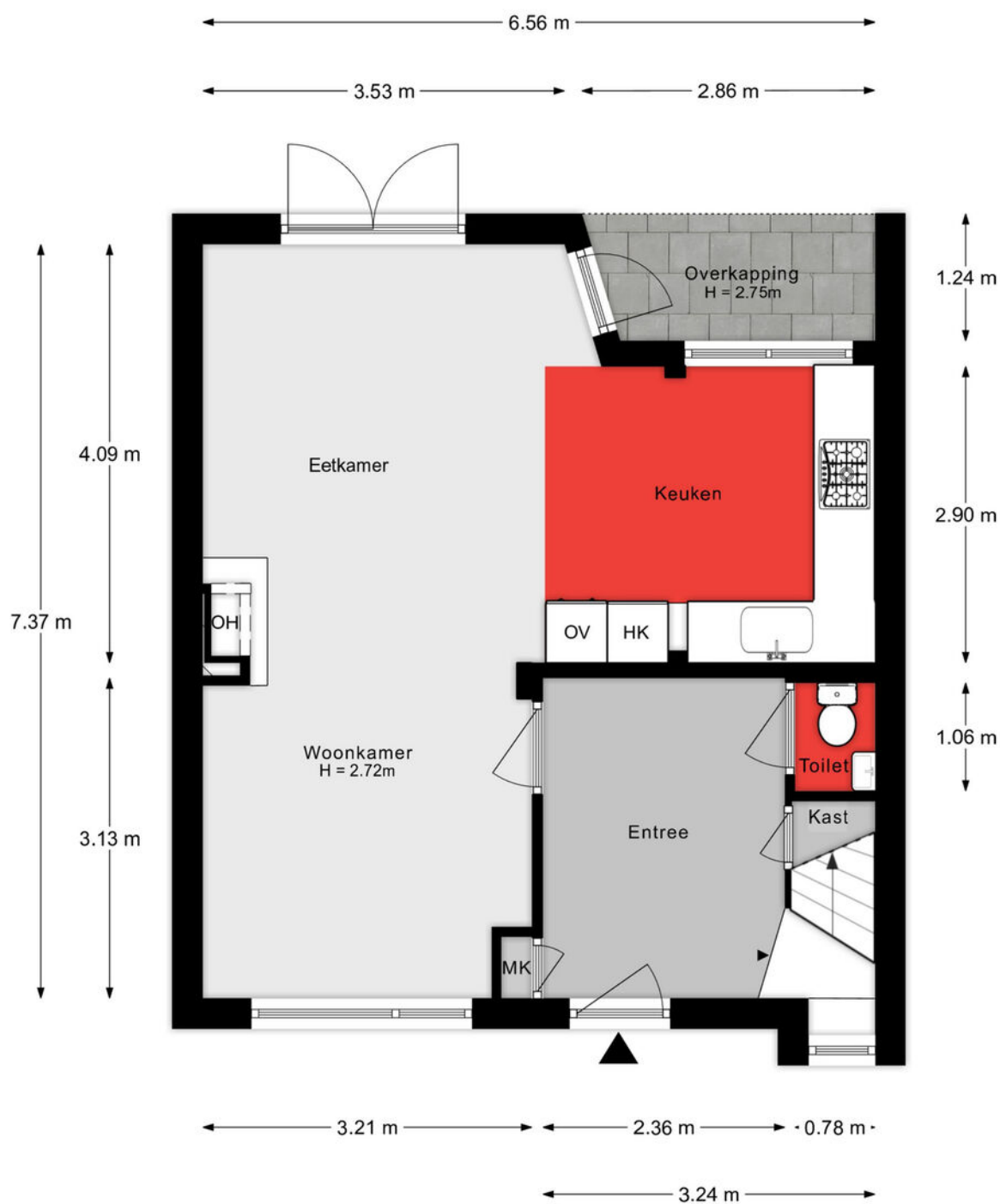








Begane grond



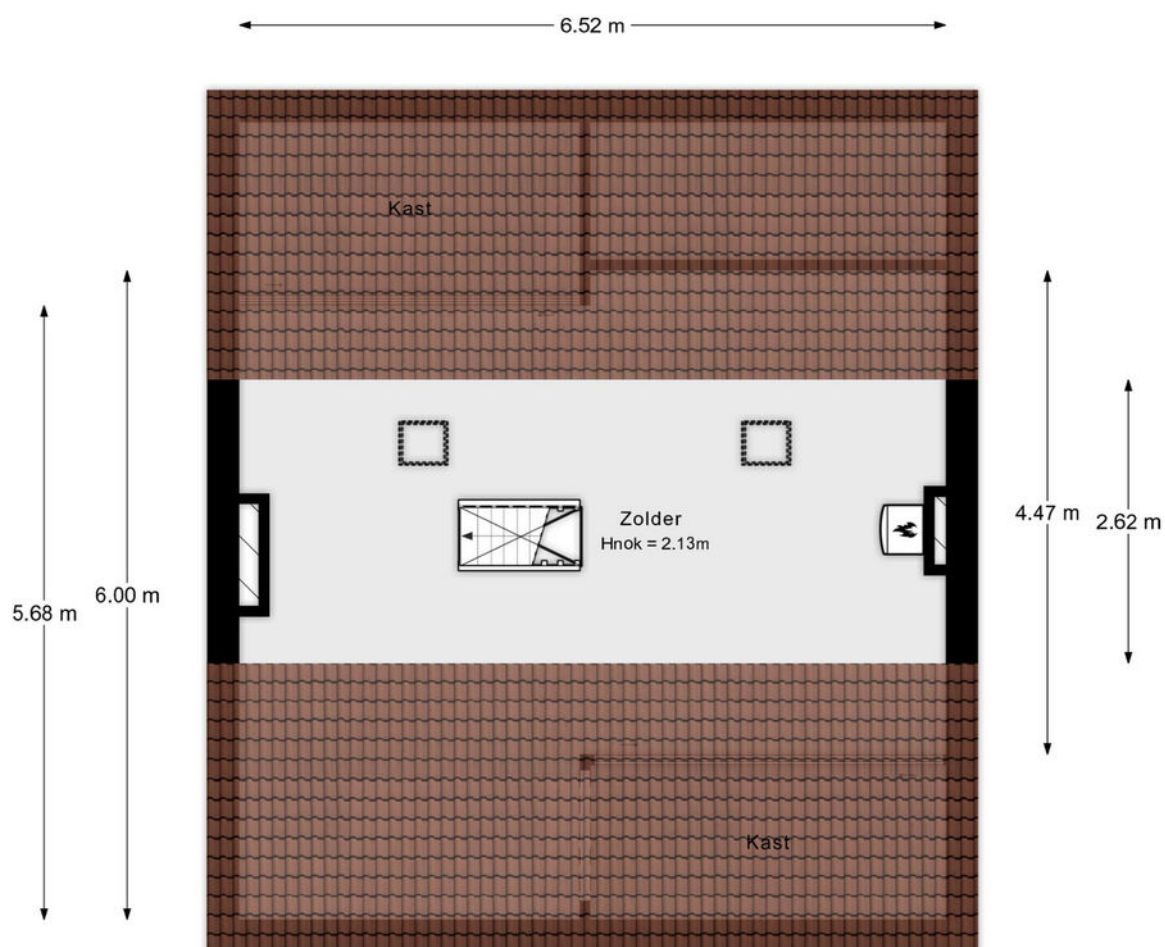
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

(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

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Gordijnen openslaande deuren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- Badkamerspiegel

X

- Spiegel geplakt op kastdeur kleine slaapkamer achterzijde

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank naast afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Verlichte badkamerspiegel	X		
- Elektrische design radiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

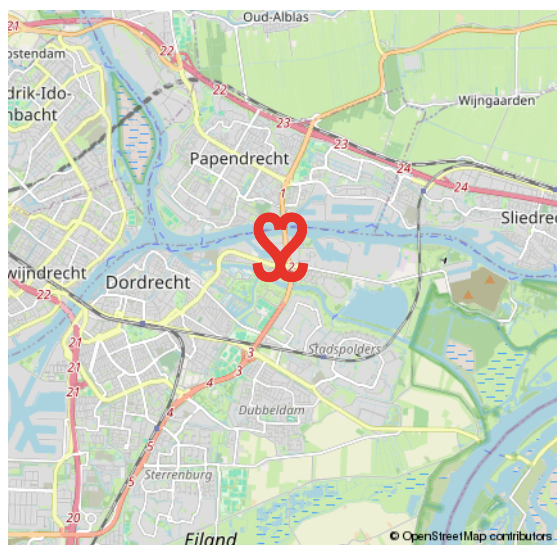
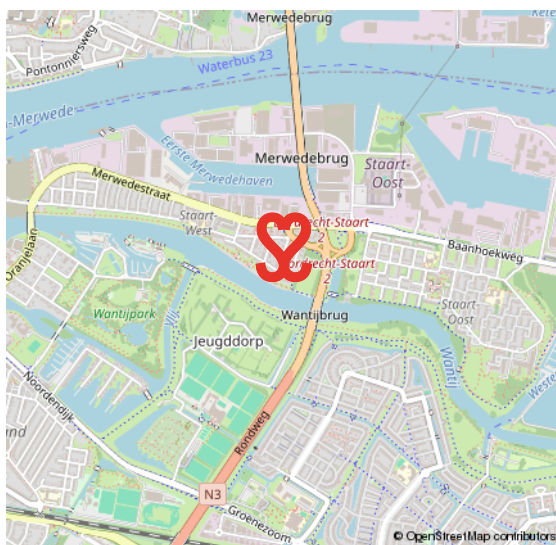
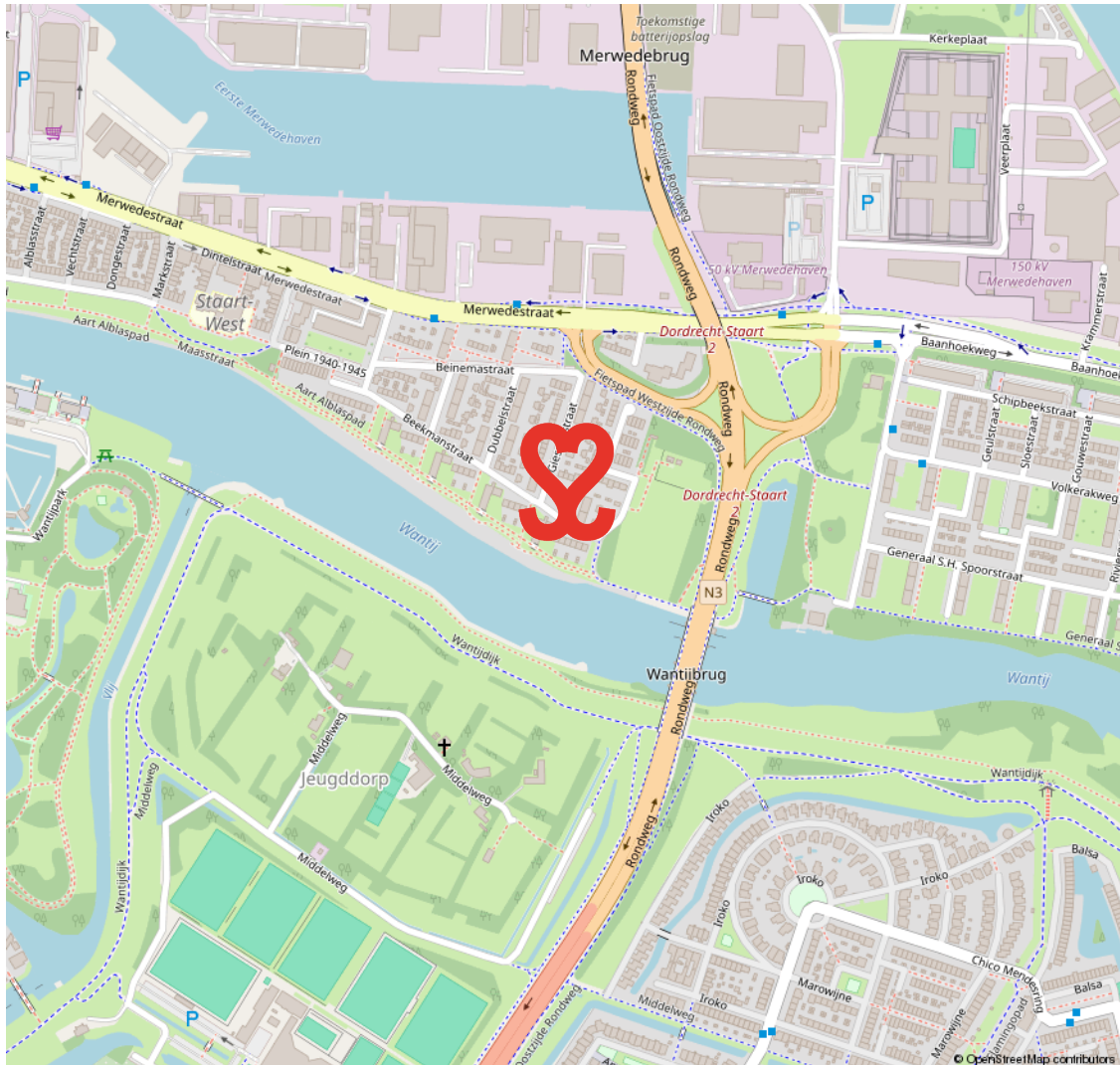
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losstaande olijfbom en Toscaanse jasmijn (indien het ons lukt)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Hangende kastje, vaste planken en vlivering met wat extra dakpannen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Witte pergola / overkapping en bijbehorend schaduw doek	X		
- Kleine hoeveelheid overgebleven tegels, zand en tuinaarde	X		

KADASTRALE KAART



SITUERING



DE STAART

CENTRAAL WONEN BIJ RIVIER HET WANTIJ

De Staart is de enige wijk van Dordrecht die ten oosten van het Wantij ligt. De wijk werd opgetrokken in de jaren twintig van de vorige eeuw en heeft een gevarieerde groep bewoners. Gelegen aan rivier Het Wantij met een mooie

groene zone en tussen de randweg N3 en het centrum. Aan de Merwedestraat vind je supermarkten en bedrijvigheid.

Een betaalbare woonwijk met veel rijwoningen. Onderdeel van de wijk is De Merwedepolder.

**CENTRAAL,
& NATUUR**



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 TROSSEL

