



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VAN LIMBURG STIRUMPLANTSOEN 24
3317 GP 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

Instapklaar! Modern afgewerkte
ééngesinswoning met fijne voor- en (diepe)
achtertuint, balkon, aanbouw én garage,
gelegen aan een heerlijk groen plantsoen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

164 m²

INHOUD

270 m³

BOUWJAAR

1958

TUIN

achtertuint, voortuint

GARAGE

garagebox 16 m²

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming in bijkeuken

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel
glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



VAN LIMBURG STIRUMPLANTSOEN 24, DORDRECHT

ZEER COMPLEET HUIS MÉT GARAGE! & WAT EEN LEKKER STEKKIE!

- lichte woonkamer met groen uitzicht en openslaande deuren naar de tuin;
- moderne open keuken v.v. inbouwapparatuur;
- aanbouw waar zich een praktisch bijkeuken bevindt, voorzien van vloerverwarming;
- luxe sanitaire ruimten: begane grond toilet en badkamer met o.a. inloopdouche;
- drie slaapkamer waarvan één met balkon en rolluik, gelegen op verdieping;
- diepe achtertuin met altijd een zon- of schaduwplek in de zomerse maanden (ideaal!);
- kunststof kozijnen (2021) t.p.v. pui woonkamer, aanbouw, badkamer en kleine slaapkamer);
- dak-, muur- én vloerisolatie & geheel voorzien van isolerende beglazing;
- stenen garage van ca. 16 m² met kunststof kozijnen, roldeur (tuinzijde) en elektrische sectionaaldeur;
- woonoppervlak 90 m². Bruto inhoud 270 m³;
- bouwjaar 1958. Eigen grond 164 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (groepenkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, 3-fase aansluiting, slimme meters en glasvezelaansluiting), provisiekeldertje met aluminium trap.

Modern toilet (2022) met gedeeltelijk betegelde

wanden, plavuizen en hangend closet.

Lichte doorzon woonkamer met mooi groen uitzicht aan de voorzijde, openslaande tuindeuren.

Moderne open keuken (2022) met hoeksectie en wandsectie, v.v. houtlook fronten, composiet blad, rvs spoelbak, Quooker, div. onder- en bovenkasten, apothekerskast en apparatuur: afzuigunit, gaskookplaat, grote combioven, koelkast en vaatwasser.

Bijkeuken gelegen in het aanbouwgedeelte met vast werkblad en aansluiting voor wasmachine en wasdroger, stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta cw5, uit 2021).

Verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met deur naar het balkon en een rolluik.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde.

Luxe badkamer (2022) met geheel betegelde wanden, plavuizen, inloopdouchecabine, duo wastafelmeubel, hangend closet, designradiator, plafond met spots en draai-/kiepraam.

Tuin/garage:

Voortuin: gesitueerd op het zuiden en aangelegd met siertegels, split en een gazon.

Achtertuin: gesitueerd op het noorden met volop zon vanuit het zuiden in die zomerse maanden.

Aangelegd met een zonne- én schaduwterras van siertegels, gazon en borderopstand met vijvertje. De tuin is omheind en er is een achterom aanwezig.



Garage: stenen garage v.v. betonvloer, houten dakvloer, elektrisch rolluik en elektrisch sectionaaldeur.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat (hal, woonkamer en slaapkamers) en plavuizen (keuken en bijkeuken).

Wandafwerking: overwegend behang.

Kozijnen/beglazing: achterpui woonkamer, aanbouw, badkamer en kleine slaapkamer.

MODERN WOONCOMFORT

Isolatie: dakisolatie (2021), spouwmuurisolatie (2021), begane grond vloerisolatie (2024).

Dakbedekking: woning en garage vernieuwd (2021).

Energielabel: B.

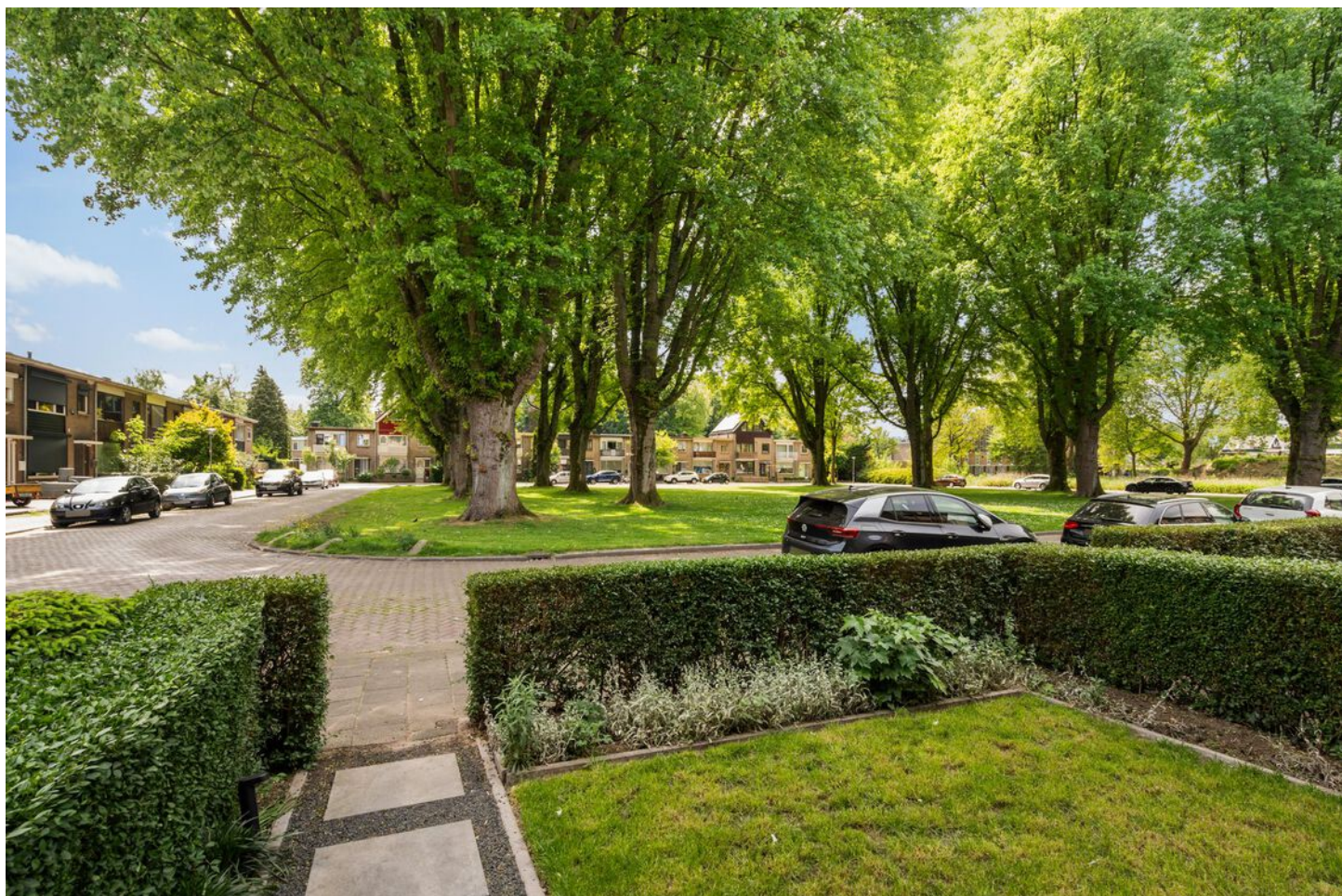
Bouwjaar: 1958.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1166.

Grondoppervlak: 164 m².

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

Oplevering: kan snel, in overleg.

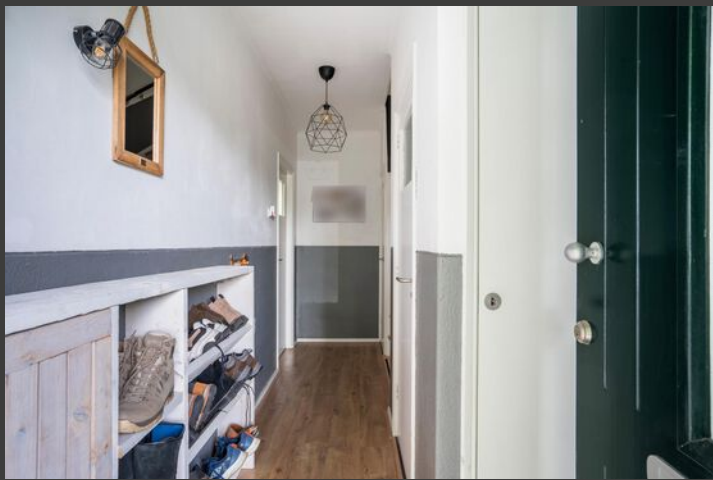
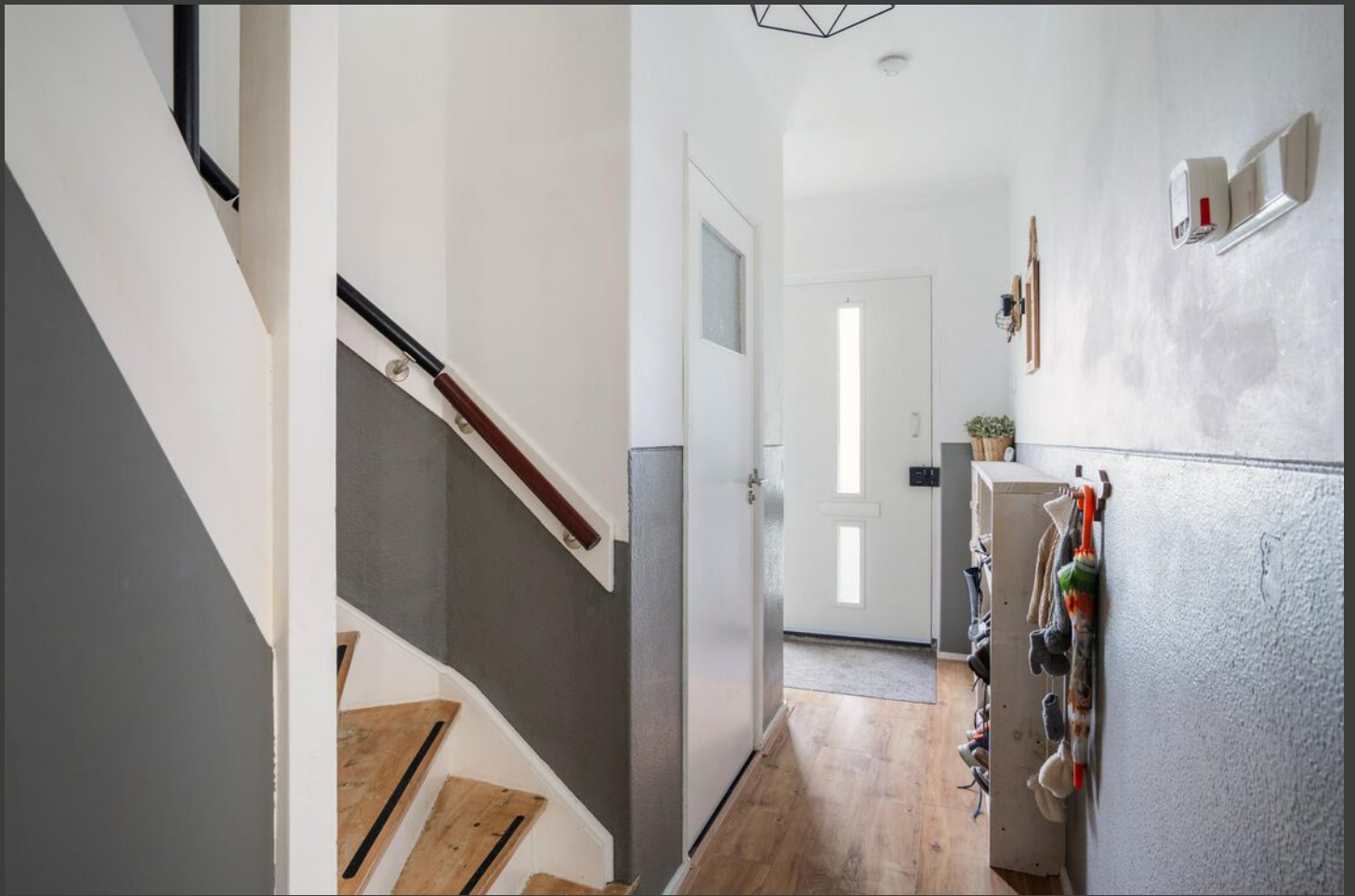


Tim legt uit

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









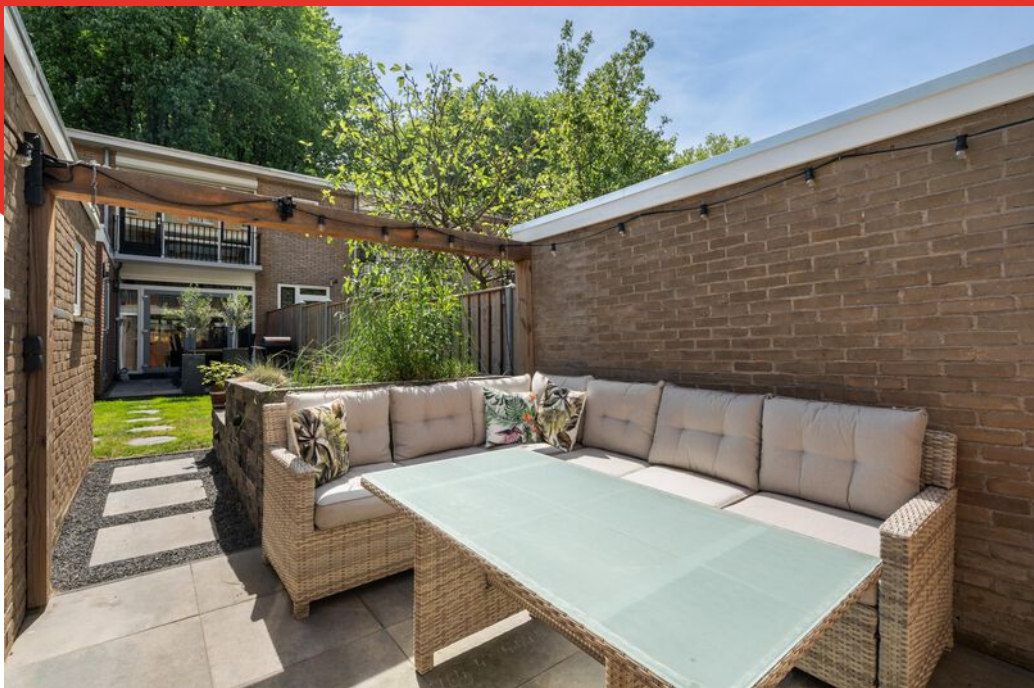










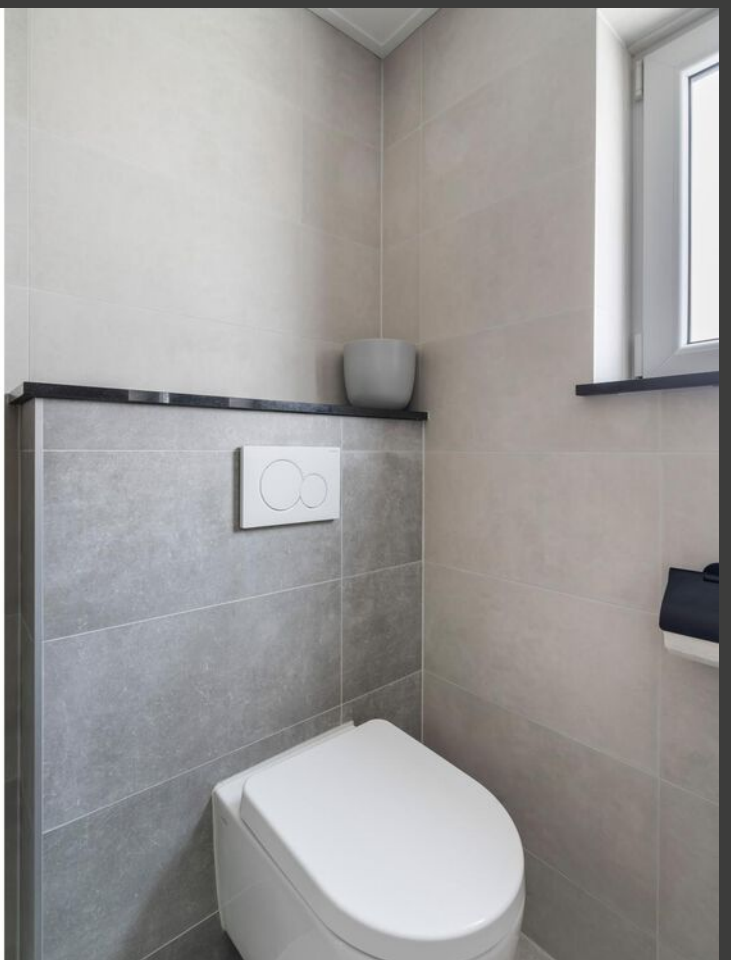
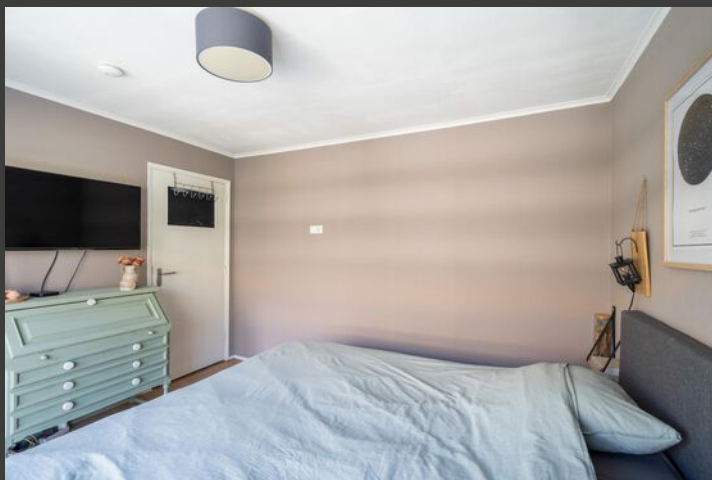


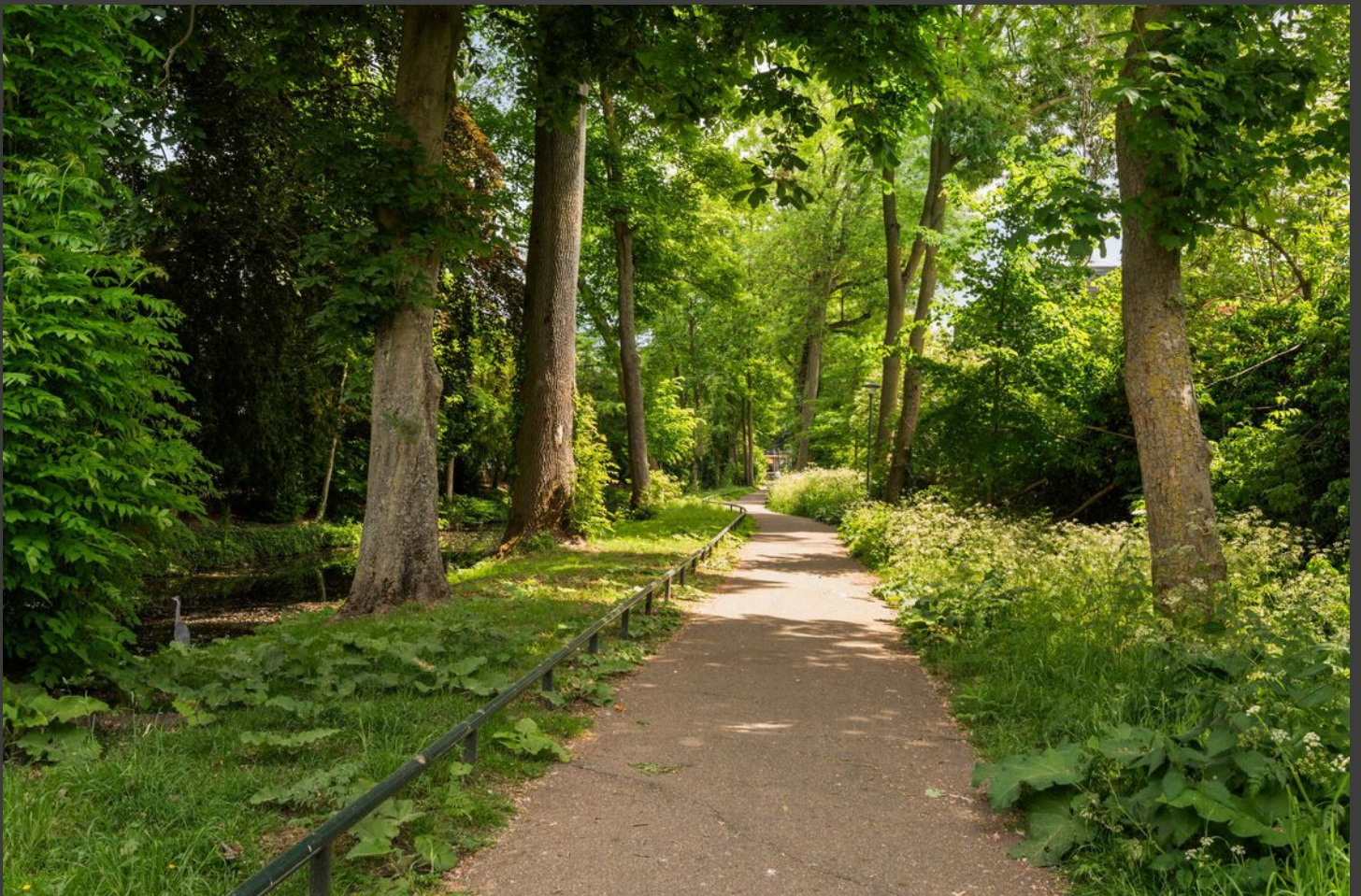




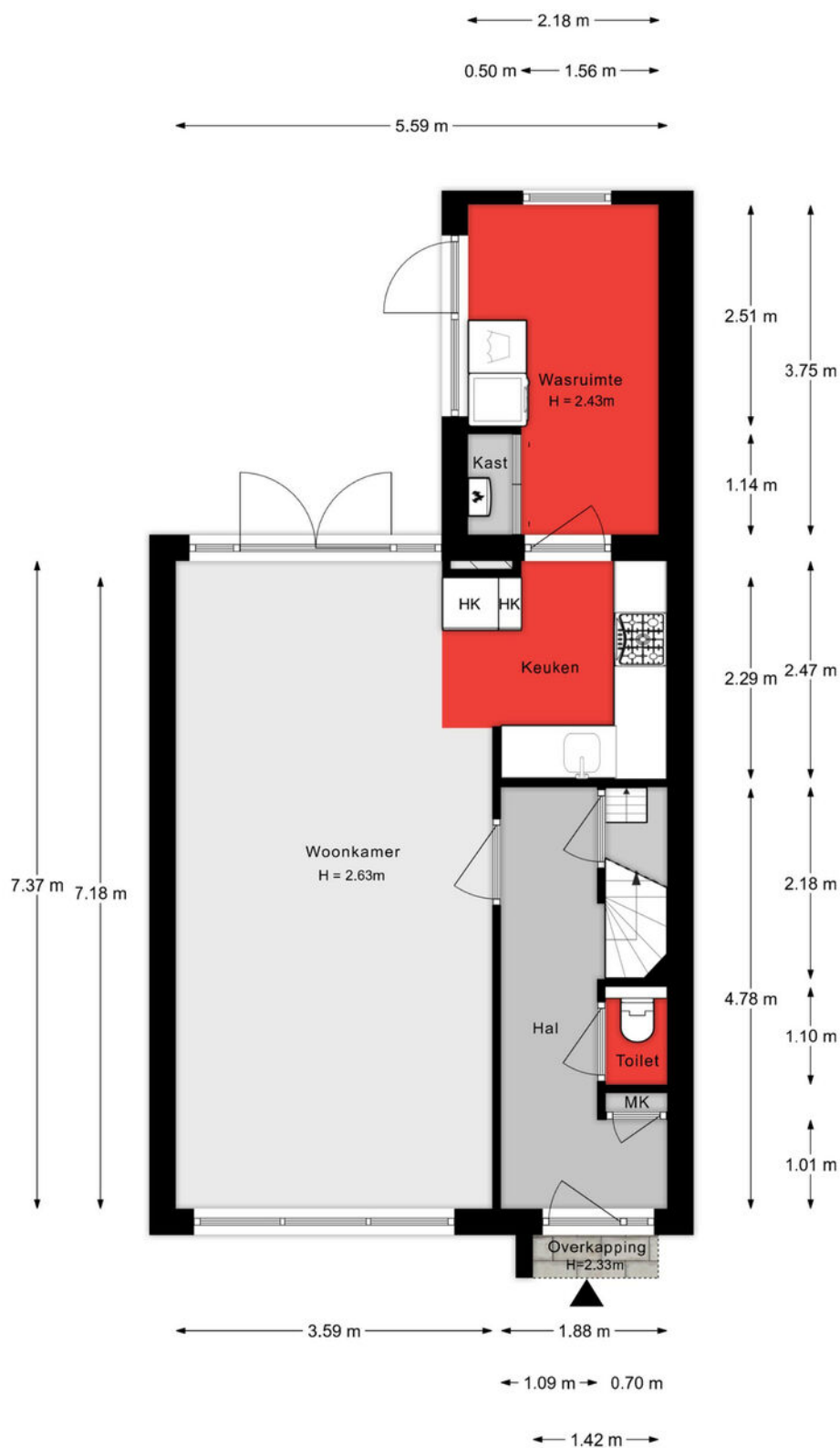








Begane grond



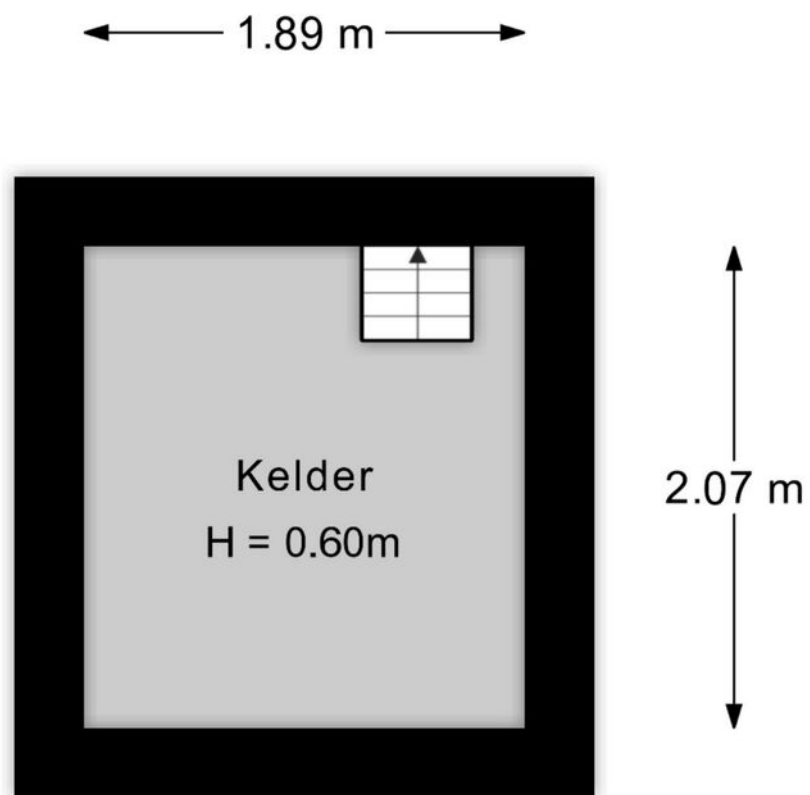
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Provisiekelder



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

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

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toiletrolhouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- 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

Screens

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

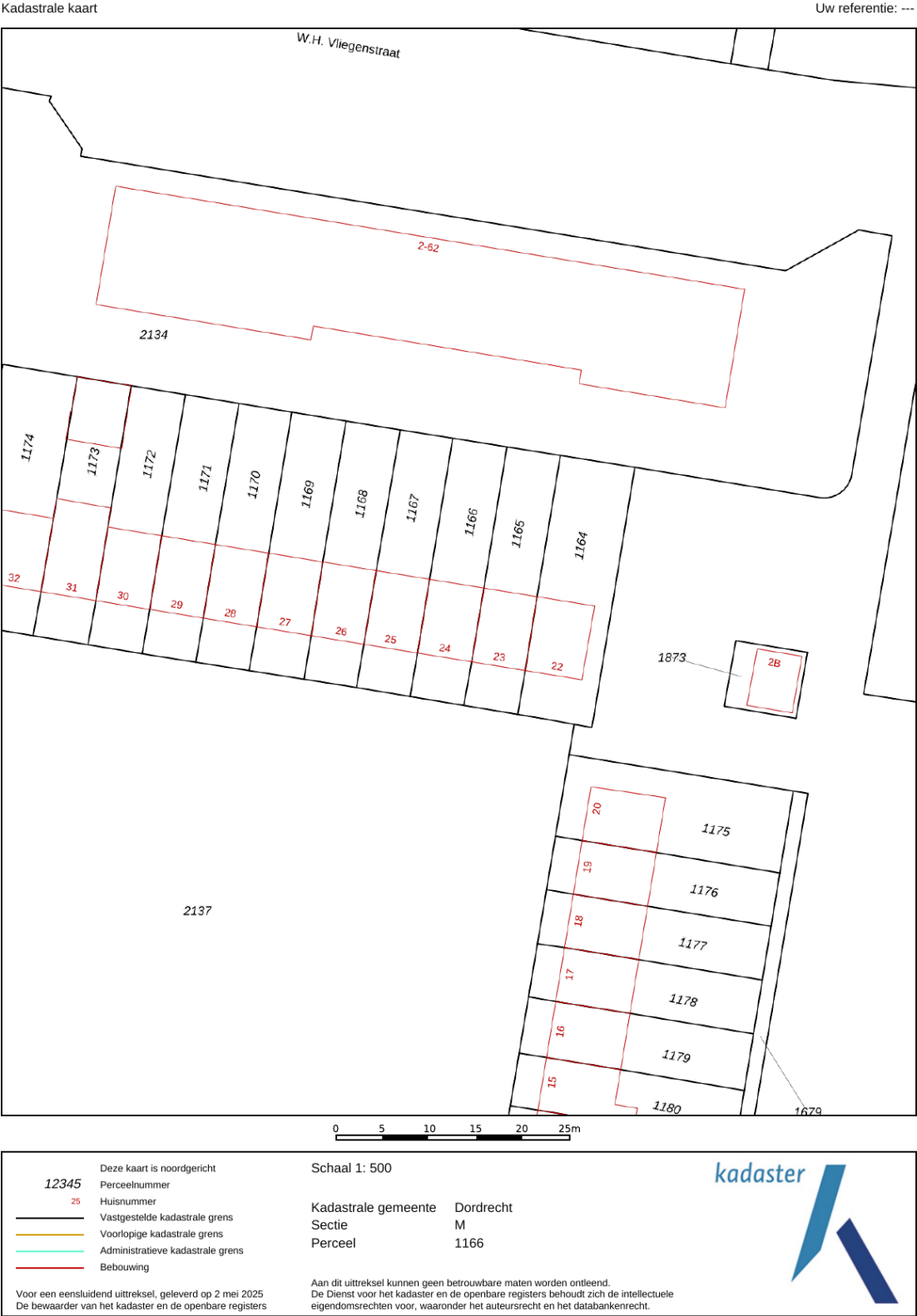
X

Tuin - Bebouwing

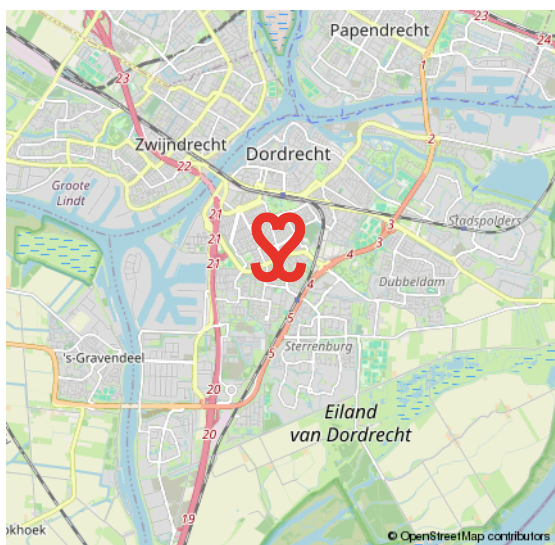
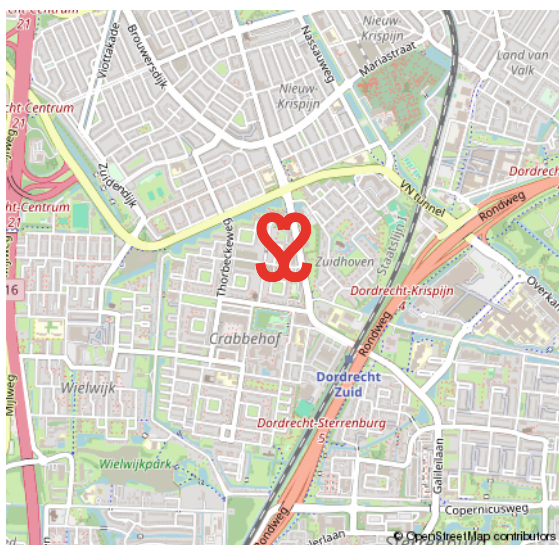
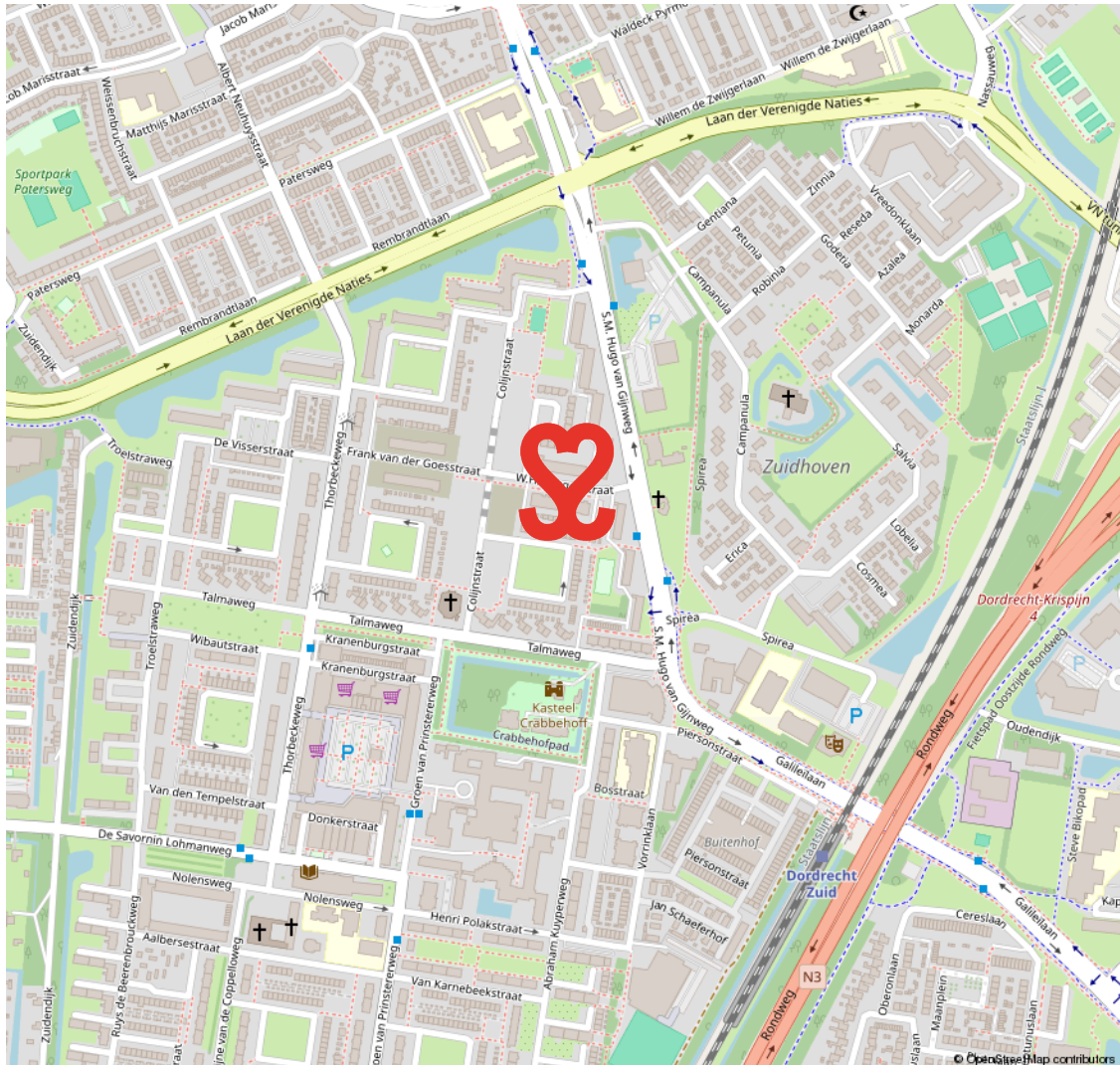
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



CRABBEHOF

JAREN ZESTIG WOONWIJK MET NS-STATION

In de jaren zestig van de vorige eeuw startte de bouw van de wijk Crabbehof. De wijk is vernoemd naar het gelijk-namige kasteeltje dat thans dienst doet als woonhuis. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum. Opvallend zijn de vierkante plantsoenen in deze

wijk, waar het voor kinderen heerlijk buiten spelen is. De kenmerkende jaren zestig portiekflats zijn ook volop aanwezig in deze wijk én er is kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd. De wijk is goed te bereiken en heeft een eigen station.

WINKEL-CENTRUM CENTRAAL IN DE WIJK



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

