



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**MAURITSWEG 270
3314 LT 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

Omschrijving

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

INHOUD

250 m³

BOUWJAAR

1957

BUITEN

balkon op het zuiden

GARAGE

geen garage

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 279.000 K.K.



MAURITSWEG 270, DORDRECHT

SUPER LEUK 4-KAMER APPARTEMENT! & DAT OP ZEER CENTRALE LOCATIE!

- keurig 4-kamerappartement is gelegen op de 1e verdieping van een goed onderhouden, kleinschalig appartementencomplex op 'steenworp' afstand van NS station #locatiehoor;
- sfeervolle en lichte woonkamer met fraai uitzicht op het park #altijdtouitzicht;
- maar liefst 3 goede slaapkamers #rrrrruimte;
- ruime, dichte keuken met toegang naar het balkon;
- overwegend gestucte wanden én plafonds en mooie vloerafwerkingen #instappenmaar;
- heerlijk op het zuiden gelegen balkon;
- kunststof kozijnen (excl. keukenpui) met isolerende beglazing;
- actieve VvE die is bezig met verduurzaming: de kop en achtergevels zijn geïsoleerd. De voorgevels staan op de planning;
- ruime eigen berging v.v. elektra en gemeenschappelijke fietsenstalling in de onderbouw;
- super centraal gelegen tegenover het Weizigtpark, nabij buurtwinkels en op loopafstand van het NS station en het stadscentrum;
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 250 m³;
- bouwjaar 1957.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree, hal met trapopgang naar de appartementen en naar de kelder waar zich de bergingen en fietsenberging bevinden.

Eerste verdieping (indeling appartement):

Entree, ruime hal met intercom, meterkast (met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar), vaste kast, toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer en fontein, toegang tot twee

slaapkamers aan de voorzijde, keuken en woonkamer.

Heerlijk lichte en sfeervolle woonkamer met schouw vrij uitzicht op het Weizigtpark!

Dichte keuken met kunststof inrichting in rechte opstelling, kunststof werkblad, 1,5 rvs spoelbak, veel bergruimte d.m.v. diverse onder- en bovenkasten en laden, aansluiting voor de wasmachine en apparatuur: vlakscherm afzuigunit, gaskookplaat, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vaste keukenbar. Toegang tot het balkon.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met vaste kast.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, met vaste kast en toegang tot de badkamer. Deze kamer is toegankelijk vanuit de woonkamer.

Badkamer met gedeeltelijk betegelde wanden, douche met hand- en stortdouche, wastafel en natuurlijke ventilatie.

Balkon:

Zonnig balkon gelegen op het zuiden met balkonkast, bereikbaar vanuit de keuken.

Berging:

Ruime berging met elektra en stellingkasten in de onderbouw, bereikbaar vanuit de centrale hal. Gemeenschappelijke fietsenberging, tevens in de onderbouw gelegen.



Algemeen:

Vloerafwerking: mooie

laminaatvloeren. In de keuken liggen laminaattegels.

Wandafwerking: overwegend glad gestucte wanden (gesausd) én plafonds.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met dubbele beglazing. Houten pui met dubbele beglazing ter plaatse van de keuken.

Verwarming: blokverwarming.

Warmwater: geiser (Vaillant Turbomach uit 2021, eigendom).

Energie label: D. Hierin is de gevelisolatie nog niet meegenomen.

Bouwjaar: 1957.

WAT EEN LEKKER 'STEKKIE' ZEG!

Vereniging van Eigenaren: de VvE is actief. De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt thans € 148,90 excl. € 75,- voorschot stookkosten.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie P, nummer 455, A-43.

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

Buitenzonwering: ter plaatse van balkon (achterzijde).

Oplevering: kan snel, in overleg.



Tim legt uit

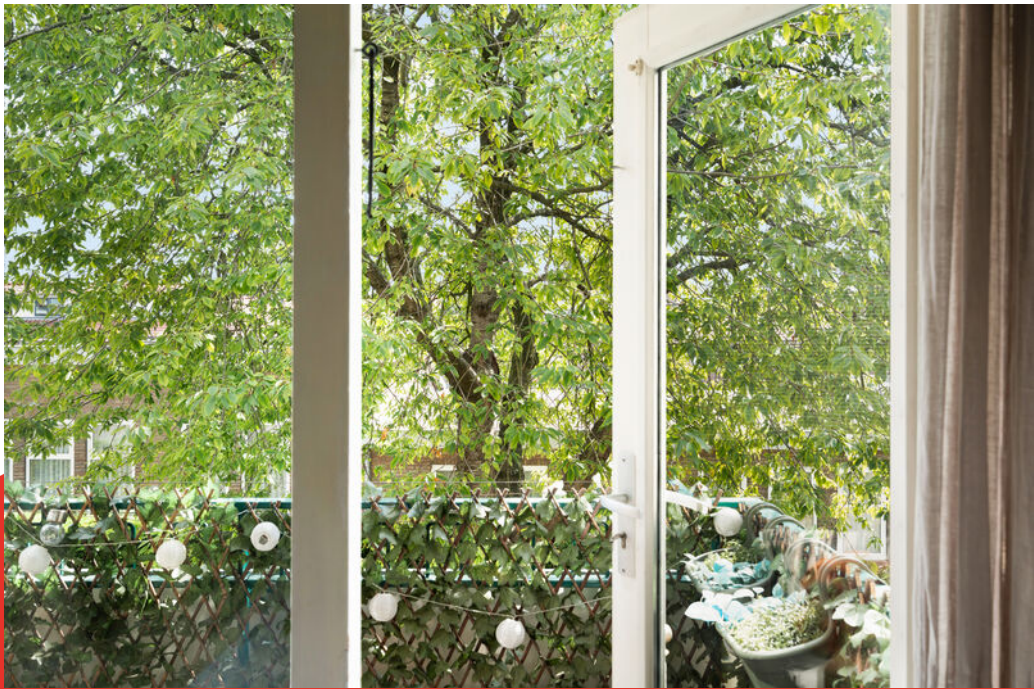
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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



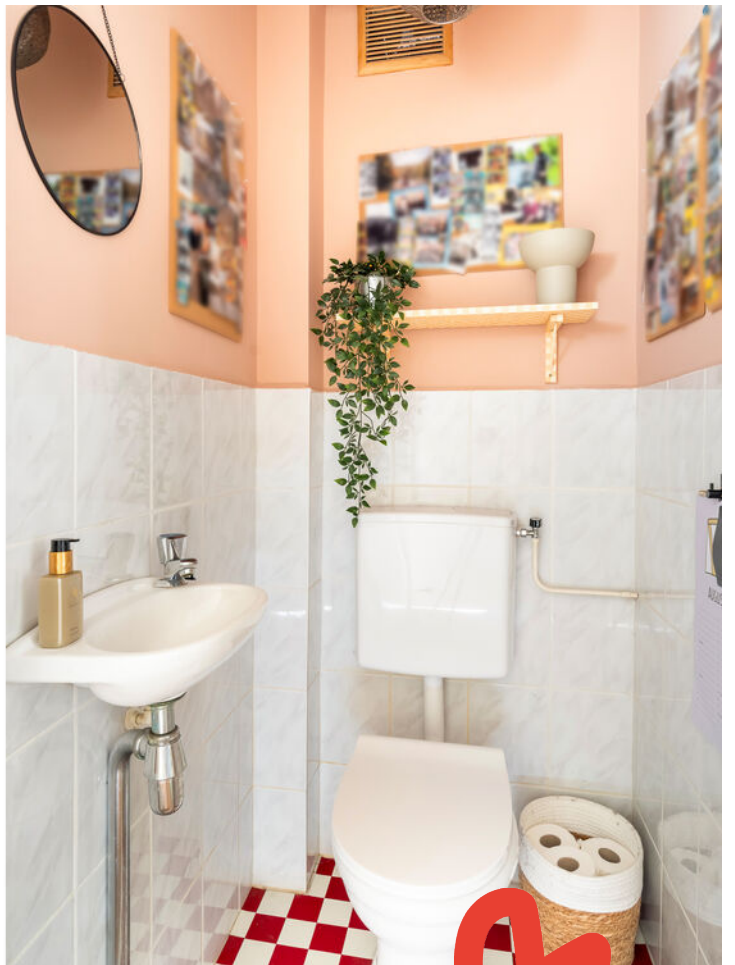


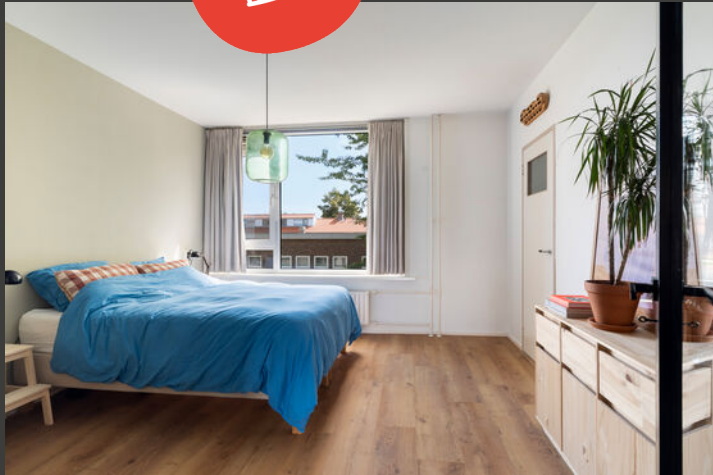




















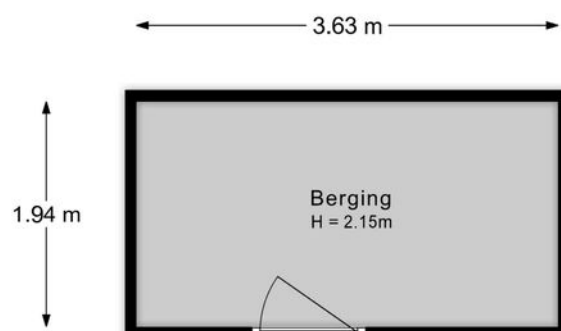


Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

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

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- jaloezieën

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden
- kastenwand kleine kamer
- planken wand berging

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X

X

X

X

X

Keukenaccessoires, te weten

- Keukenbar

X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Waterslot wasautomaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - geiser X

Tuin - Inrichting

- balkon plantenscherm X

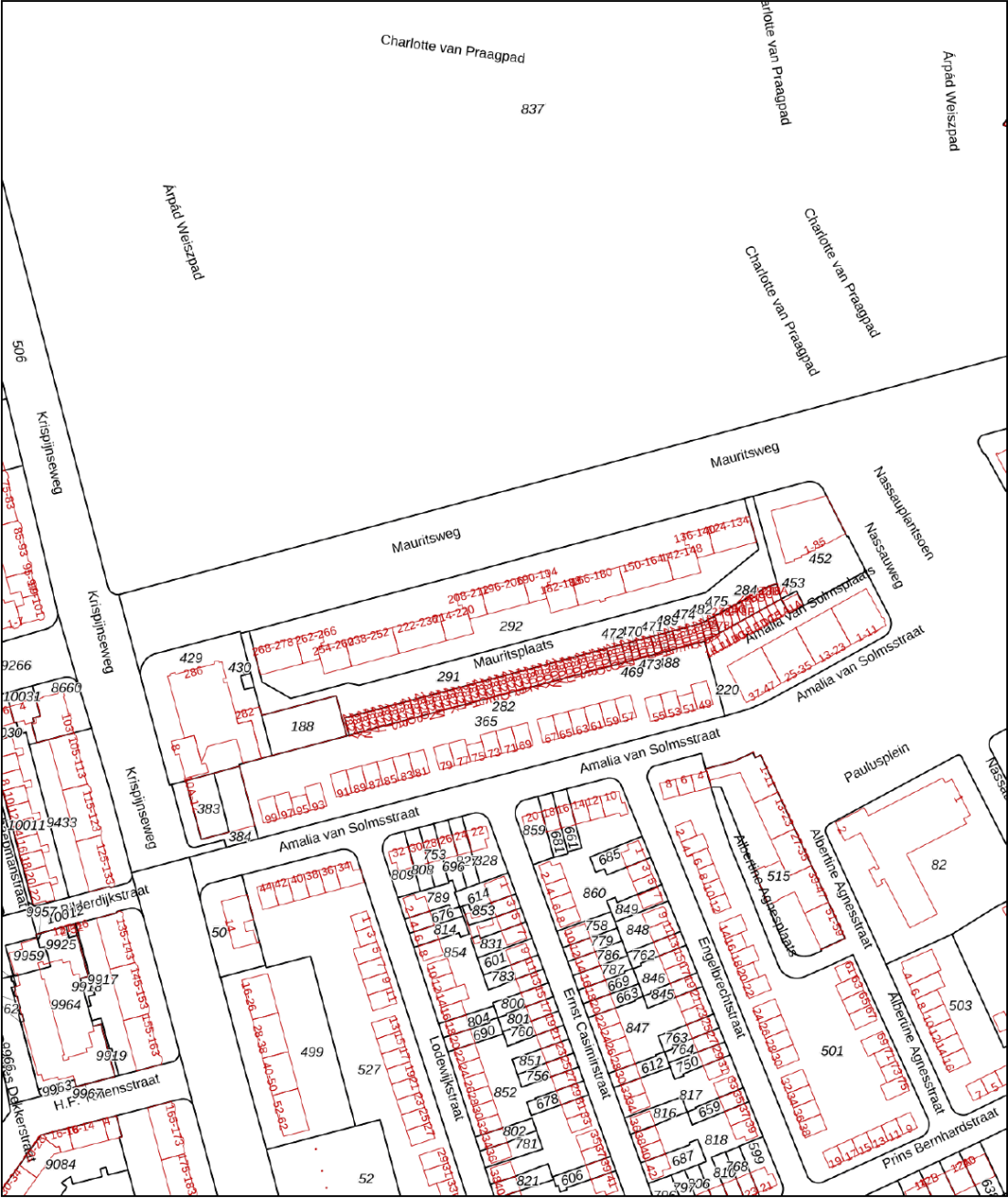
Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie P

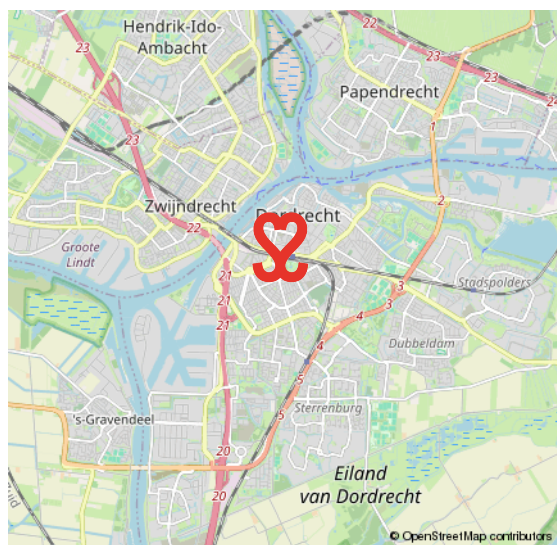
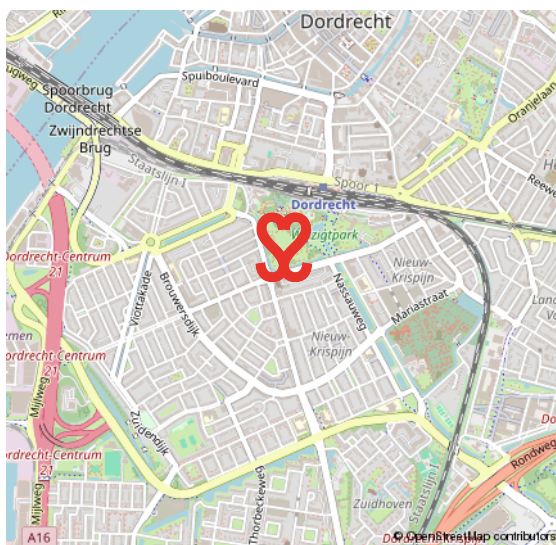
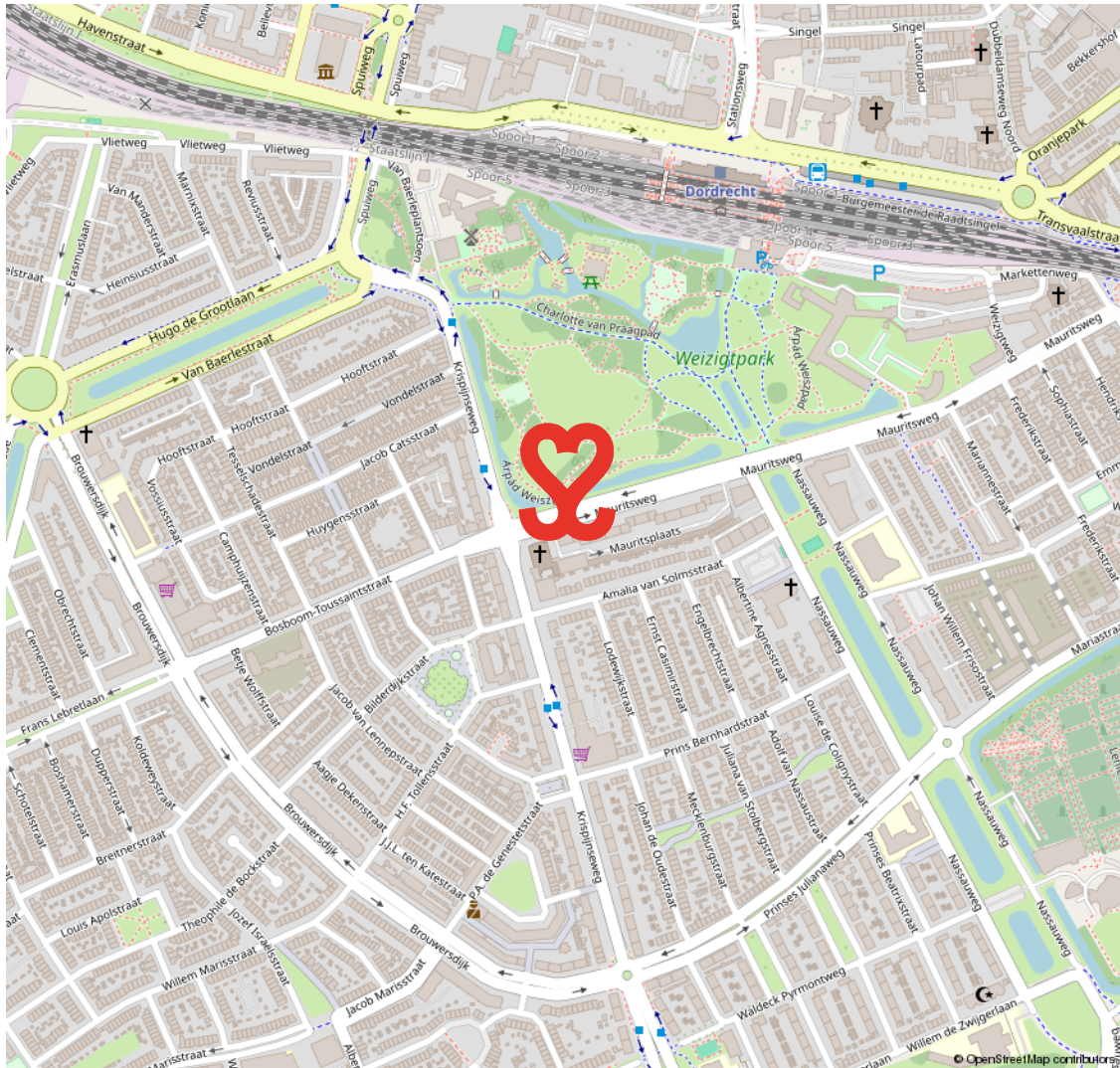
Perceel 292

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



NIEUW KRISPIJN

VOORROORLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijfverpartijen aan de Nassauweg. Het oostelijk deel heeft vooroorlogse woningen met o.a. populaire herenhuizen. Het westelijk deel dateert

van de jaren vijftig uit de vorige eeuw en heeft portiekflats en (gerenoveerde) rijwoningen. In de wijk vind je buurt-winkels, een klein winkelcentrum en het Weizigtpark. Het NS-station en centrum zijn op loopafstand bereikbaar.

PARK EN BEREIKBAAR



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

