



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL

TE KOOP

**HARINGVLIETSTRAAT 129
3313 EB DORDRECHT**

VIJFINKEL.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 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

Buitenkans! Volledig gemoderniseerd appartement met ruim terras (westen), eigen berging én fantastisch uitzicht op rivier het Wantij, gelegen op de topverdieping van een complex met lift!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

82 m²

INHOUD

260 m³

BOUWJAAR

1975

TUIN

geen tuin

PARKEREN

vrij parkeren op het voorgelegen parkeerterrein

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas, gedeeltelijk HR++ glas

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



HARINGVLIETSTRAAT 129, DORDRECHT

NIET KLUSSEN OF VERBOUWEN, MAAR ZORGELOOS WONEN & GENIETEN!

.....

- gelegen op de 5e en bovenste verdieping van een goed onderhouden complex met lift;
- volledig gemoderniseerd dus helemaal instapklaar;
- heerlijk lichte woonkamer met open keuken, eetkamer én fraai uitzicht op de rivier;
- moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur (2024);
- ruime eetkamer die desgewenst als tweede slaapkamer gebruikt worden;
- royale slaapkamer met rolluik;
- moderne badkamer én separate toiletruimte;
- mooie laminaatvloer incl. hoge plinten door het gehele appartement (2023);
- heerlijk op het westen gesitueerd terras met middag- en avondzon;
- eigen berging op de begane grond van het complex;
- vrij parkeren op het voorgelegen parkeerterrein;
- prachtige en rustige ligging in de wijk Merwedepolder nabij supermarkt, uitvalsweg N3 en natuurgebied De Merwelanden;
- woonoppervlak 82 m². Bruto inhoud 260 m³;
- bouwjaar 1975.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen en toegang naar de binnenhal met lift, trapopgang en naar de inpandige bergingen.

Vijfde verdieping:

Entree/hal voorzien van meterkast (groepenkast vernieuwd in 2024 en v.v. acht groepen incl. kookgroep, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar. Verder slimme meters en glasvezelaansluiting), bergkast en garderobenis.

Royale en lichte woonkamer met open keuken en fantastisch uitzicht. Vanuit de woonkamer zijn de eetkamer en het terras bereikbaar.

Ruime eetkamer (voorheen twee slaapkamers) die desgewenst weer eenvoudig tot één slaapkamer is terug te brengen.

Mooie, moderne open keuken met kunststof inrichting in dubbele wandopstelling, houtlook fronten, kunststof werkblad, spoelbak, betegelde achterwand, praktische trekladen, bovenkasten en apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, combioven koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Binnenhal met video-intercom, bergkast en toiletruimte.

Modern toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer, hangend closet en fontein.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met rolluik.

Moderne badkamer, geheel betegeld (2024), met inloofdouche, wastafelmeubel (2024) en aansluiting voor wasmachine en wasdroger.

Terras:

Ruim terras, gesitueerd op het westen, met wederom fantastisch vrij uitzicht op/ over rivier het Wantij.

Berging:

Eigen berging op de begane grond, v.v. elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: moderne houtlook
laminaatvloer incl. hoge plinten
(2023).

Wandafwerking: behang
wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met isolerende beglazing (behoudens
voor deur). HR++ glas ter plaatse van
keuken en slaapkamer (voorzijde).

Buitenschildwerk: uitgevoerd in 2023.

Energie label: D

Bouwjaar: 1975.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie R, nummer 2256,
A-59.

WÁT EEN FRAAI UITZICHT!

Verenging van Eigenaren: actieve VvE.

De VvE bijdrage bedraagt thans €
200,19 exclusief € 84,58 voorschot
stookkosten per maand.

Verwarming en warmwater:
blokverwarming (ketel vernieuwd in
juli 2025).

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

Oplevering: in overleg (op korte
termijn mogelijk).

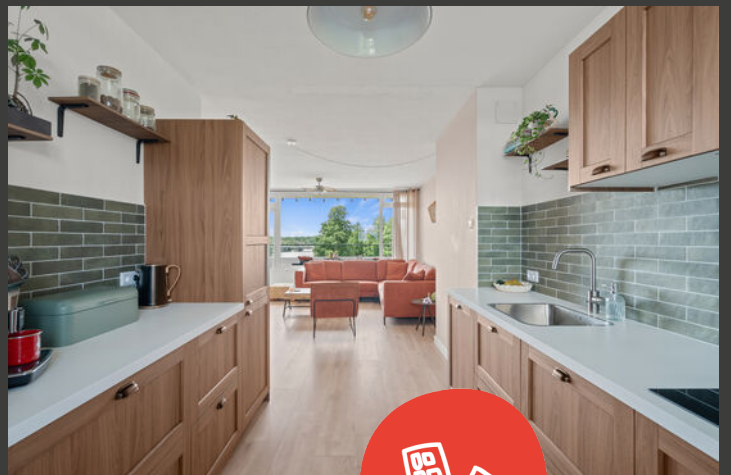


Tim legt uit

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





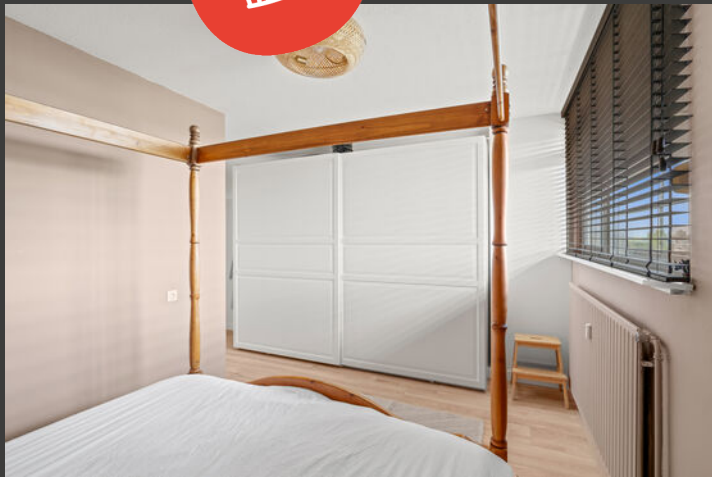


















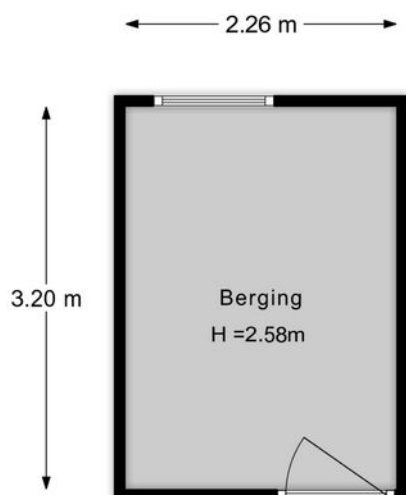


Vijfde verdieping



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast
- Buffetkast

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden
- Bank
- Eetkamerset
- Salontafel

X

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

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

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Tuin - Inrichting

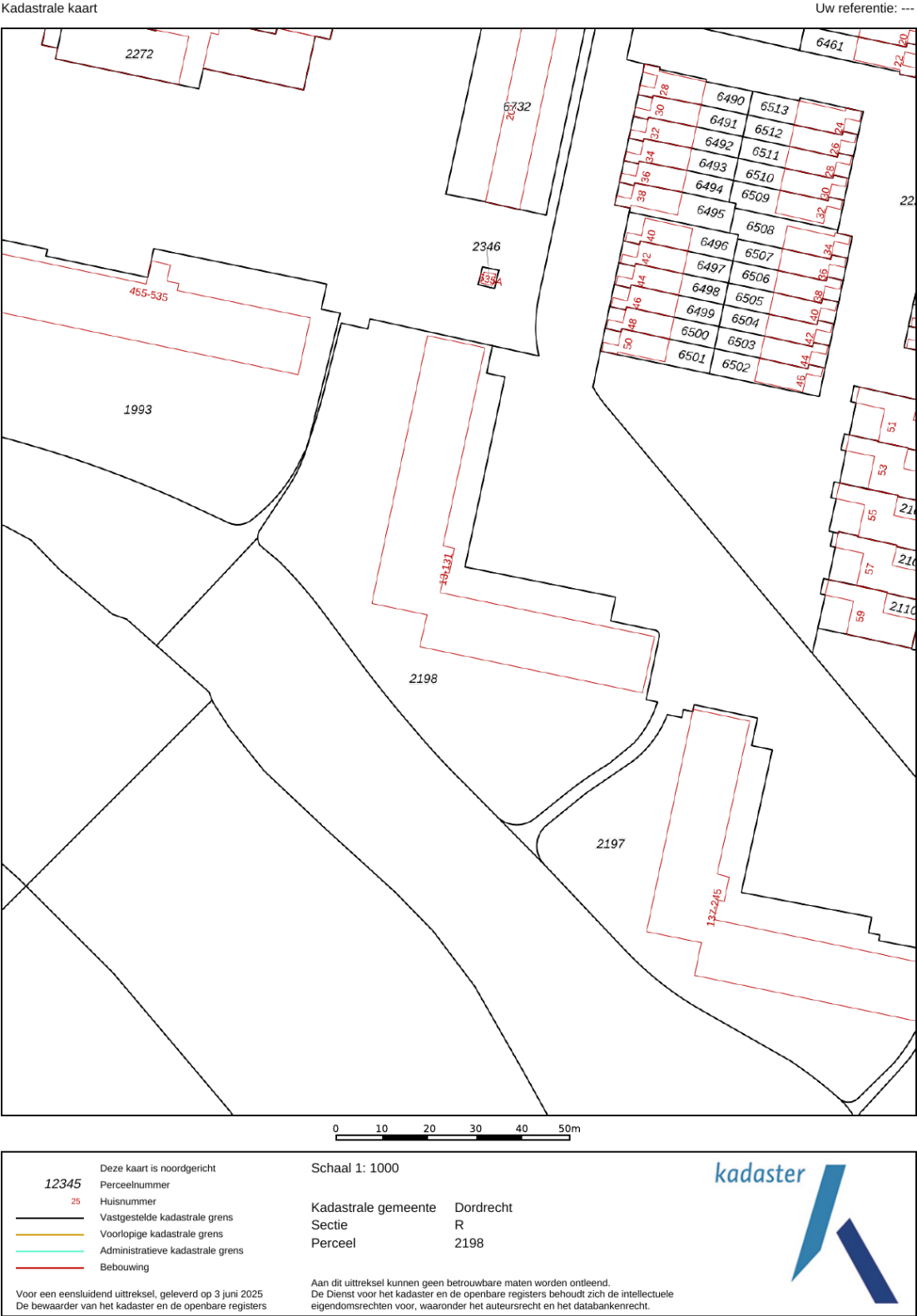
Tuinaanleg/bestrating

X

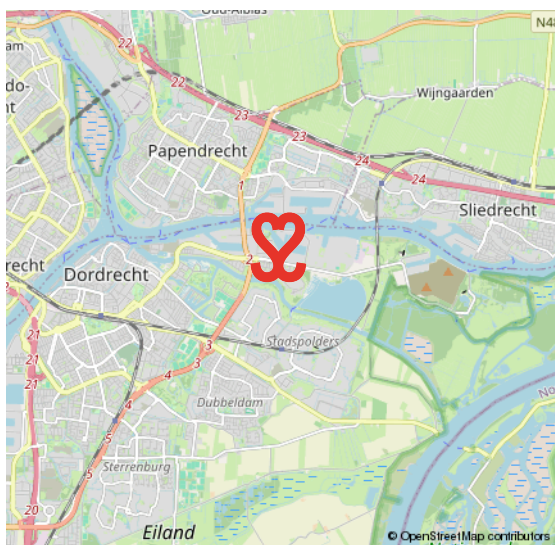
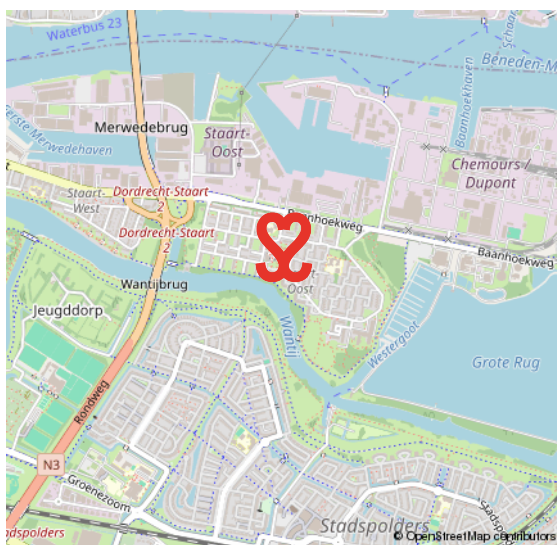
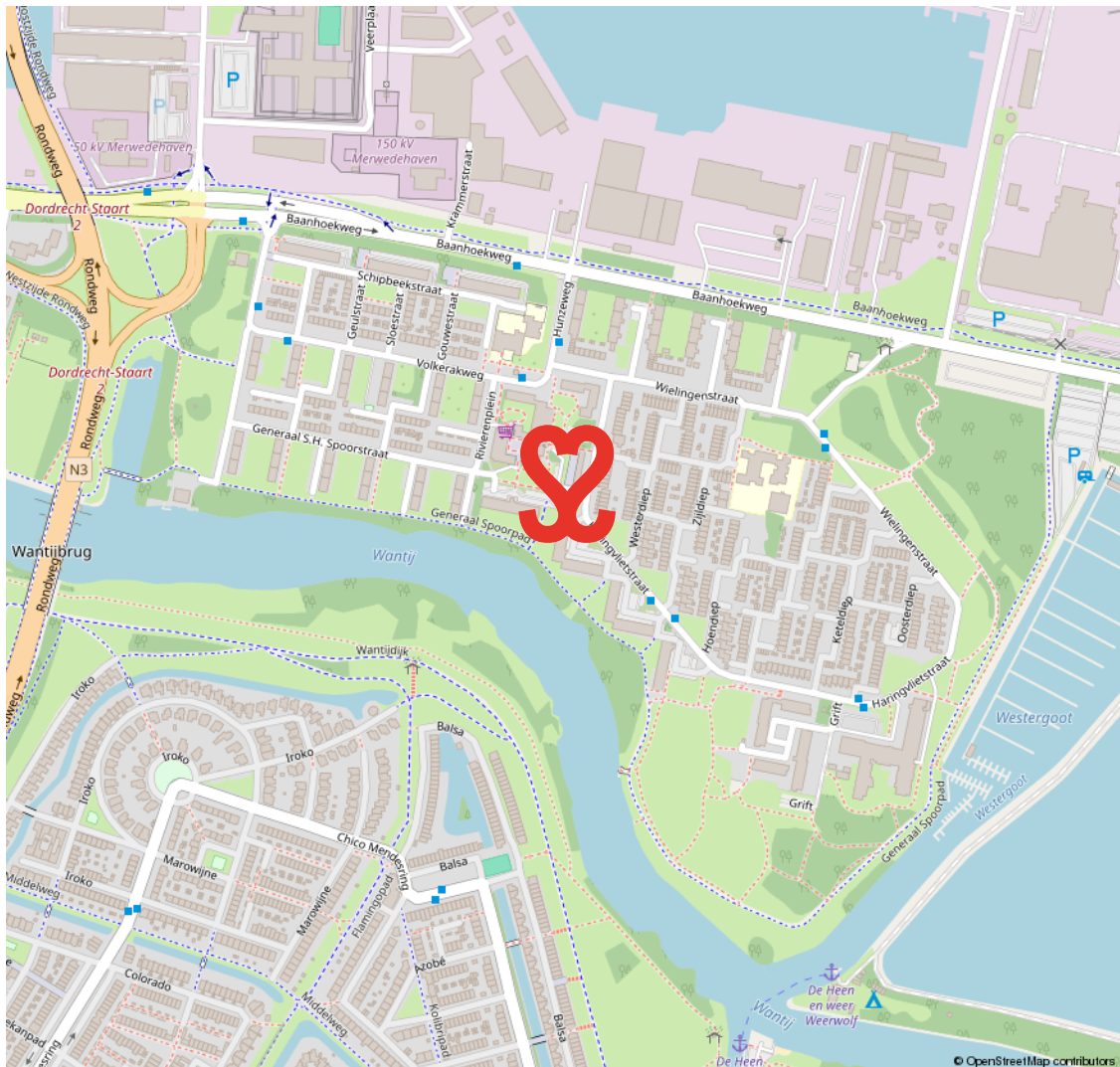
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART



SITUERING



MERWEDEPOLDER

VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER
EN GROEN**



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

