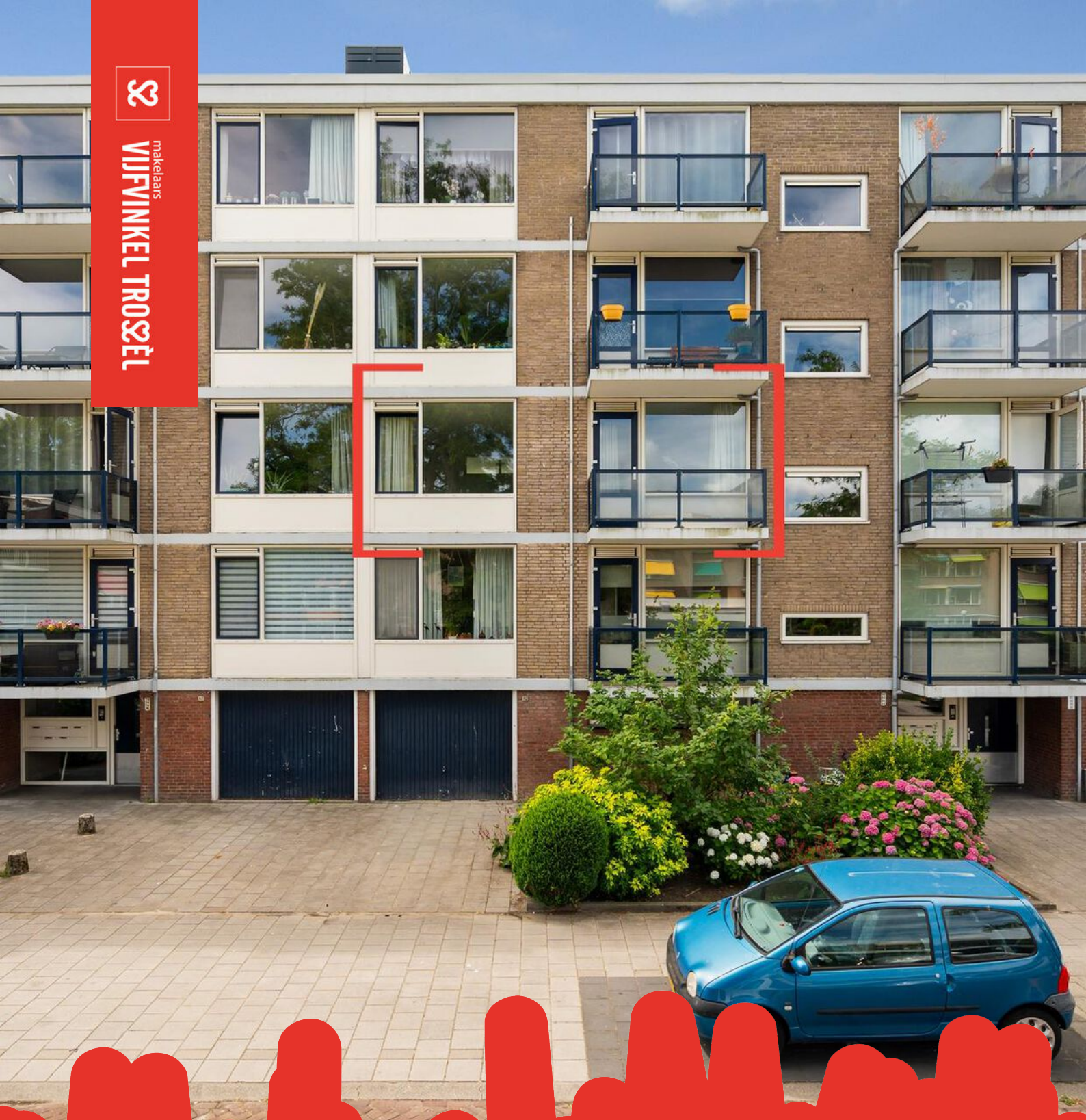




makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HENRI POLAKSTRAAT 86
3317 KR 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

Heerlijk licht 3-kamerappartement met vrij uitzicht én twee balkons, op loopafstand van de winkels, NS-station en sportcomplex in de wijk Crabbefhof.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

65 m²

INHOUD

209 m³

BOUWJAAR

1963

BUITENRUIMTE

2 balkon (zuid en noord)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



HENRI POLAKSTRAAT 86, DORDRECHT

FIJN 3-KAMERAPPARTEMENT OP EEN LEUKE LOCATIE IN DE WIJK CRABBEHOF

.....

- ideaal appartement om je wooncarrière te beginnen!
- gelegen op de 2e verdieping met zicht op groen en een vijver aan de voorzijde;
- twee balkons: aan voor- én achterzijde;
- twee slaapkamers;
- nette keuken en doucheruimte;
- volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- wandafwerking met modern glad stucwerk en vloerafwerking met laminaat;
- een keurig wooncomplex met een gezonde, actieve VvE;
- snel beschikbaar indien gewenst;
- op loopafstand van winkelcentrum Crabbehof, basisscholen en NS-station Dordrecht Zuid;
- eigen berging in de onderbouw;
- woonoppervlak 65 m². Bruto inhoud 209 m³;
- bouwjaar 1963.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met brievenbussen, trapopgang en toegang tot de bergingen.

2e verdieping:

Entree/hal met vaste kast, intercom met video en toegang tot toilet, keuken, woonkamer en één van de slaapkamers.

De dichte keuken is uitgevoerd met witte frontjes, een wandopstelling met spoelunit, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, wasmachineaansluiting en opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Tzerra HR, 2012). Vanuit de keuken is het balkon aan de achterzijde bereikbaar, gesitueerd op het zonnige zuiden met zicht op de binnentuin. Vanuit de

keuken bereik je tevens de doucheruimte, welke is betegeld in wit/grijs kleurstelling en voorzien van een wastafelmeubel en handdoekradiator.

De woonkamer is licht en ruim, heeft een glasvezelaansluiting en uitzicht op het groen en de vijver aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer aan de achterzijde bereikbaar.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt toegang tot het balkon aan de noordzijde.

De meterkast (4 groepen en aardlekschakelaar) bevindt zich buiten de woning, naast de entree in het portiek.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Energielabel: C.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1776, index 140.

Cv-ketel: Remeha Tzerra, eigendom, bouwjaar 2012.

Actieve VvE: periodieke bijdrage van € 175,45,- per maand.

Er wordt een zelf niet bewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Oplevering: per direct beschikbaar.



**PORTIEK/
TRAPPENHUIS
COMPLEX**

**ENTREE/HAL &
WOONKAMER**



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

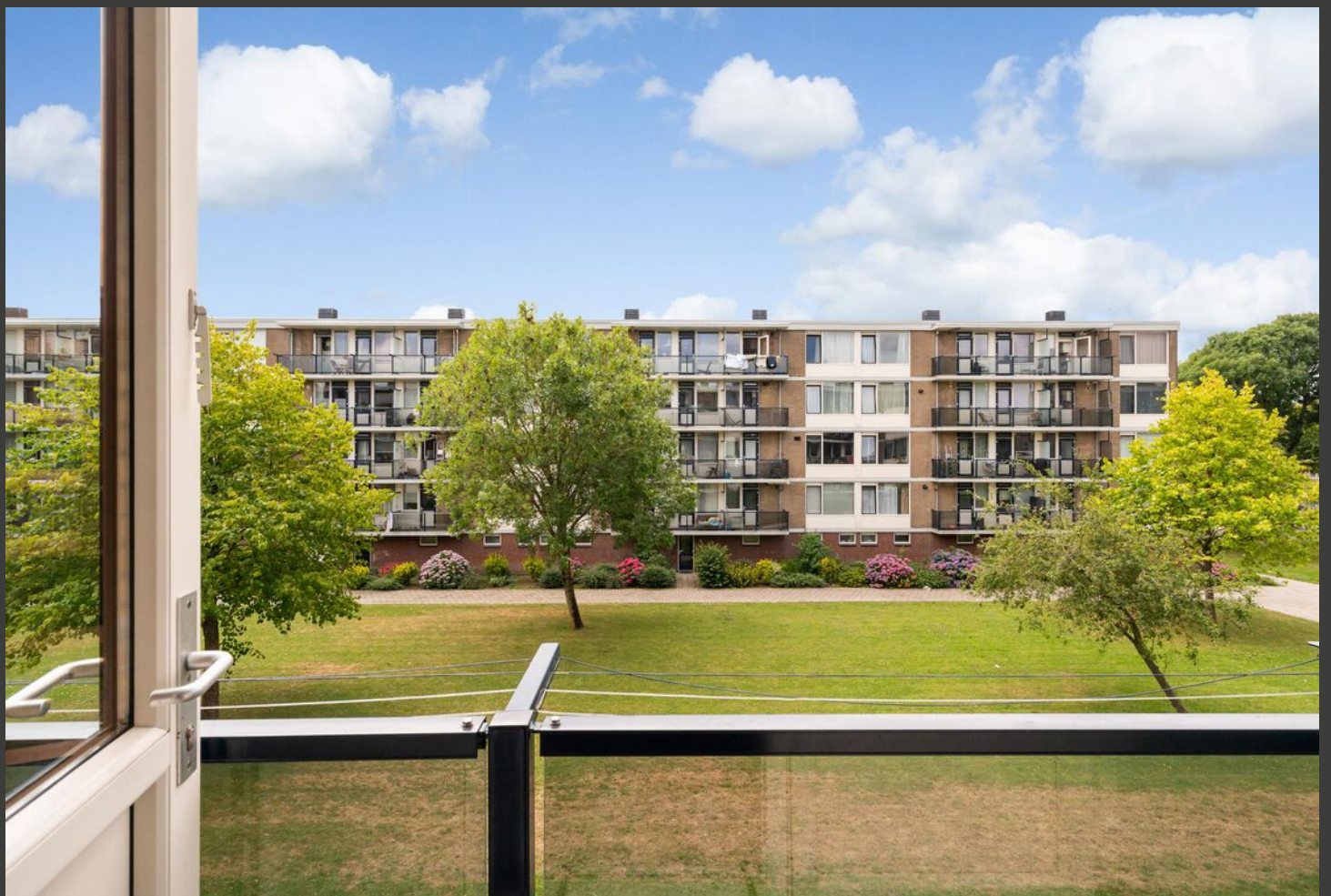




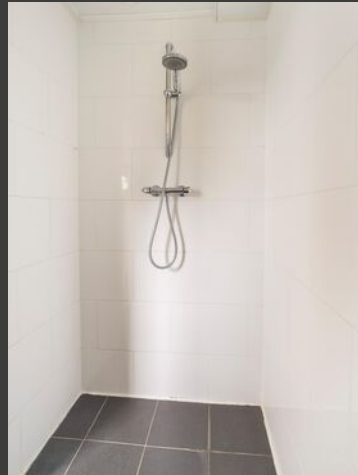
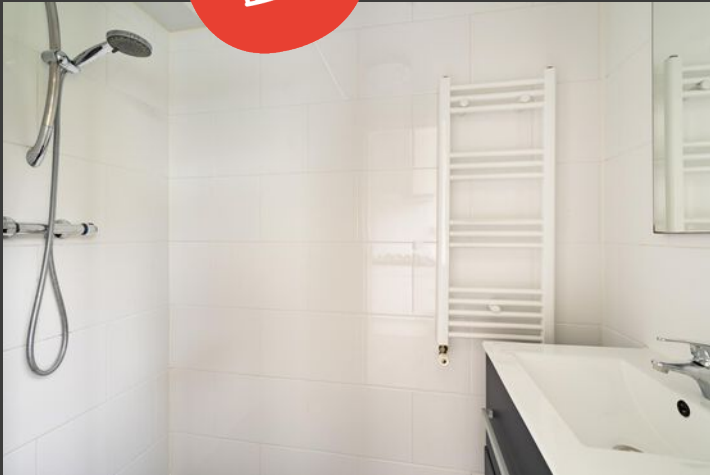














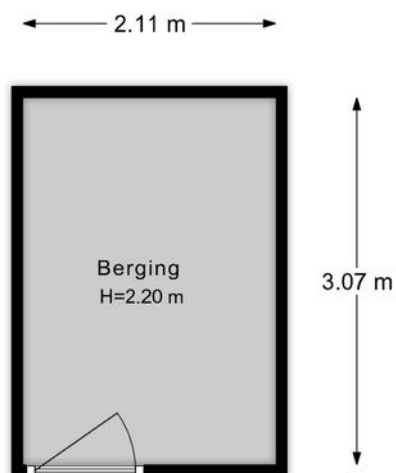


WOONLAAG



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

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

- afzuigkap

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Klok)thermostaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

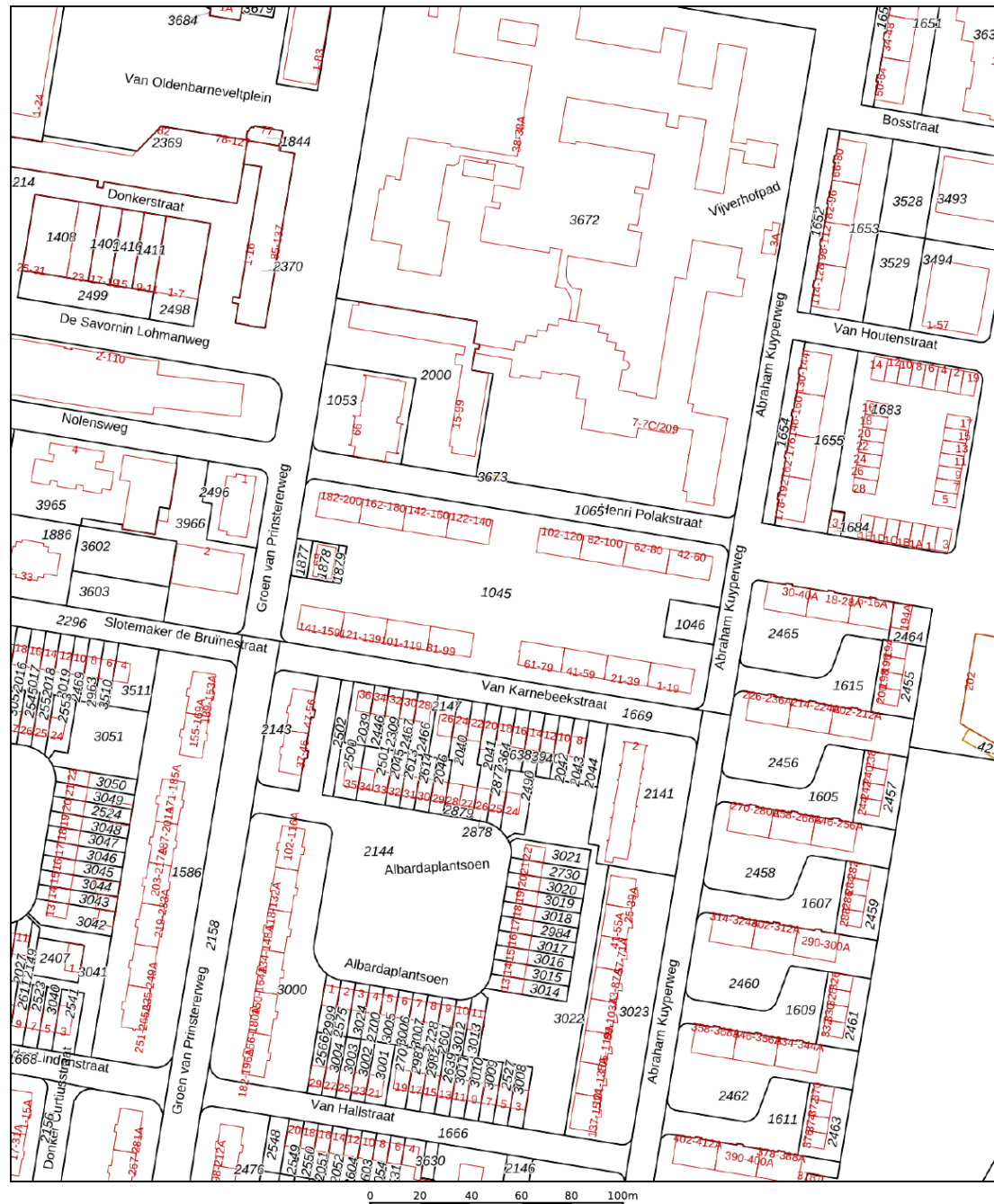
- CV-installatie

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadestrale gemeente Dordrecht

Kadas
Coating

Sectie
Perceel

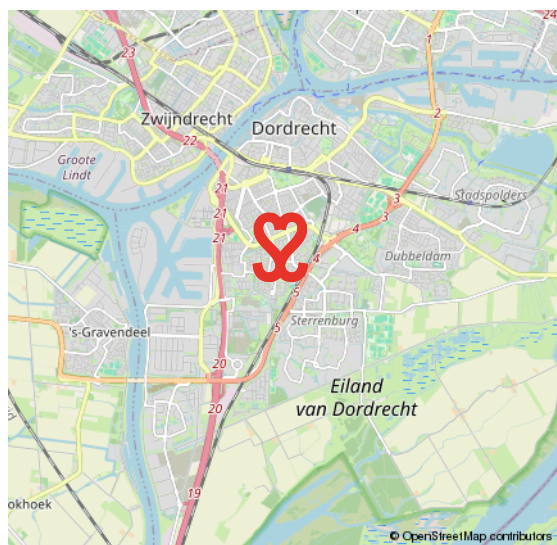
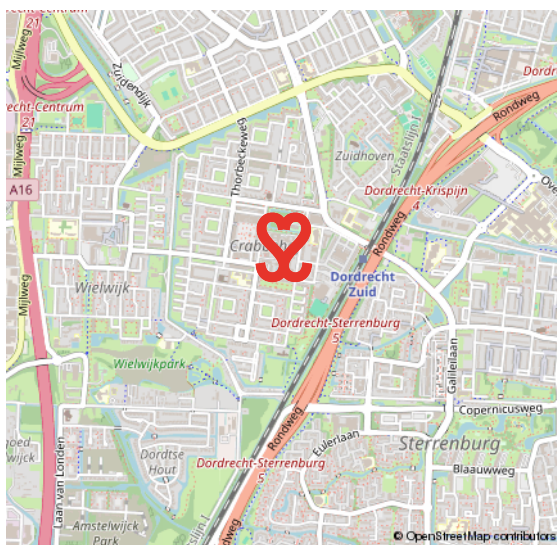
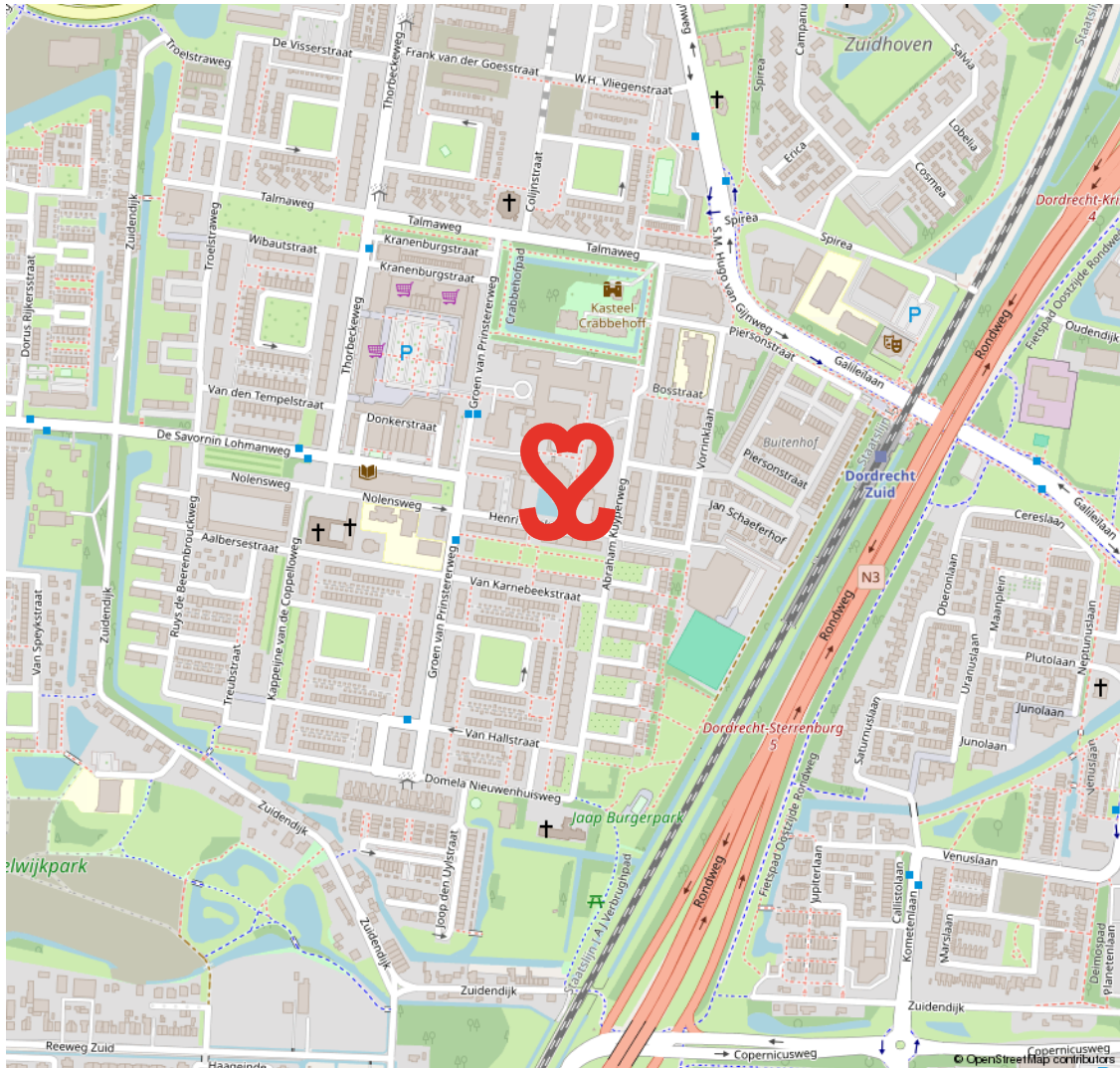
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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

