



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**JACOB VAN HEEMSKERCKSTRAAT 36
3317 VM 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

Comfortabel wonen in deze jonge, speels ingedeelde ééngezinswoning met eigen parkeerplaats, forse garage en zonnig terras!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / split-level

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCEELOPPERVLAKE

45 m²

INHOUD

509 m³

BOUWJAAR

2008

TUIN

zonneterras

PARKEREN

in pandige garage & eigen parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



JACOB VAN HEEMSKERCKSTRAAT 36, DORDRECHT

RUIME EN SPEELS INGEDEELDE SPLIT-/LEVELWONING IN DE WIJK WIELWIJK

- energiezuinige, heerlijk lichte split-level woning uit 2008 met veel leefruimte;
- geheel geïsoleerd (energielabel A) en voorzien van 6 zonnepanelen (2022);
- 3 ruime slaapkamers;
- heerlijk terras grenzend aan de woonkamer, gesitueerd op het zuiden;
- fijne woonkeuken compleet met inbouwapparatuur;
- héél praktisch: een forse inpandige garage met elektrische deur én een eigen parkeerplaats;
- moderne badkamer met ligbad en douche;
- volledig geïsoleerd, zuinig energielabel A;
- mooie extra's zoals airconditioning en waterontharder;
- ligging letterlijk om de hoek van het Admiraalsplein met diverse winkels zoals 2 grote supermarkten, een bakker etc.;
- voorts nabij uitvalsweg A16, het centrum en diverse scholen;
- woonoppervlak 116 m². Bruto inhoud 509 m³;
- bouwjaar 2008. Eigen grond 45 m².

Indeling:

Begane grond / Bel-etage:

Entree in hal met laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking, meterkast (7 groepen) met glasvezelaansluiting en een waterontharder. Toilet met fonteintje.

Vanuit de hal is er toegang tot de lageregelegen garage en een niveau hoger gelegen woonkamer.

Inpandige garage (halve verdieping lager):

Riante inpandige garage met laminaatvloer, gootsteen, wasmachineaansluiting, elektrische segmentdeur én loopdeur naar de eigen

parkeerplaats achter de woning. Tevens vlizoluik naar een bergvloering.

Eerste verdieping (achterzijde):

Woonkamer met schuifpui naar het zonnige terras (voorzien van vlonderplanken) en trap naar de woonkeuken.

Woonkeuken (halve verdieping hoger):

Open woonkeuken aan de voorzijde van de woning met Frans balkon. De keuken beschikt over een opstelling in rode kleurstelling met composiet werkblad, recent vernieuwde vaatwasser en koelkast, 5-pits gaskookplaat, 1,5 spoelunit en moderne afzuigkap met plasmafilter. Extra wandopstelling met magnetron en oven.

Tweede verdieping:

Overloop met toilet. Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, met Frans balkon en draai-/kiepraam.

Een halve verdieping hoger (voorzijde):

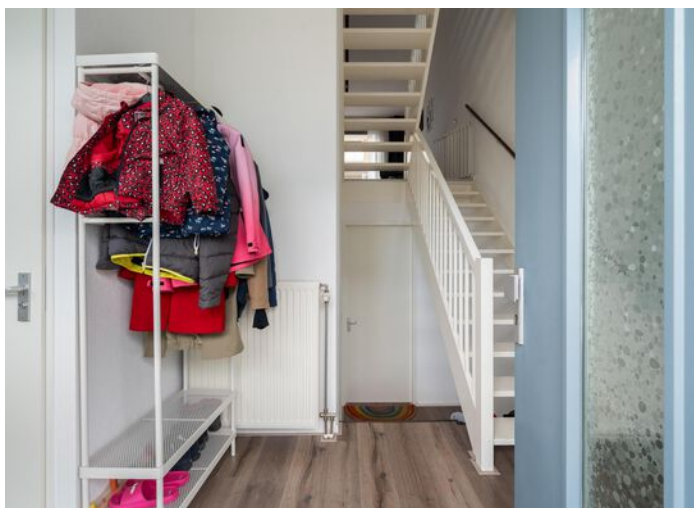
Slaapkamer, eveneens met Frans balkon.

Moderne badkamer (uit ca. 2019) met houtlook vloertegels, ligbad, hand- en regendouche, wasmeubel en handdoekradiator.

Derde verdieping (bovenste etage):

Overloop met dakkoepel voor extra lichtinval.

Derde slaapkamer aan de achterzijde, ook weer met een Frans balkon. Aparte wasruimte met veel bergruimte, aansluiting wasapparatuur, cv-opstelling (Remeha Calanta HR uit 2016) en vernieuwde mechanische ventilatie-unit.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op alle verdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen (behoudens de houten voordeur) met isolerende beglazing.

Energie label: A.

Mooie extra's: 6 zonnepanelen (2022), airco op bovenste etage, waterontharder, terras op zuiden en een eigen parkeerplek.

ENTREE/BEL- ETAGE MET TOILET EN TRAPPGANG

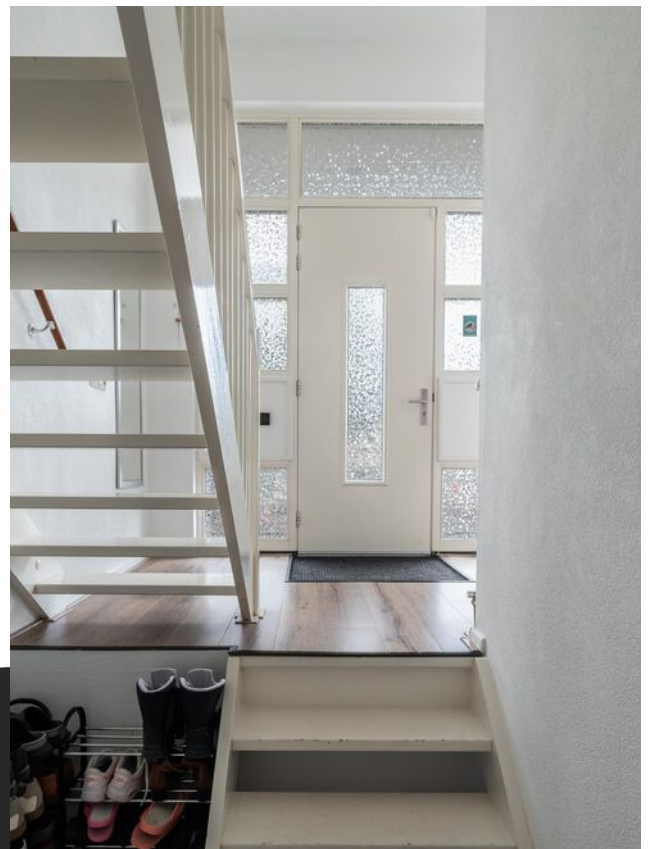
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummers 2917 (21 m²) en 2934 (24 m²), alsmede 2635 index 9 en 1/63e aandeel in een mandelig perceel.

Oplevering: in overleg.

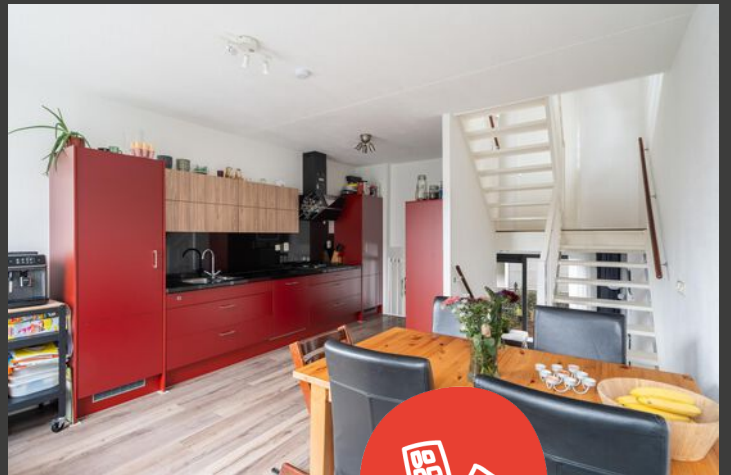


Jeroen legt uit

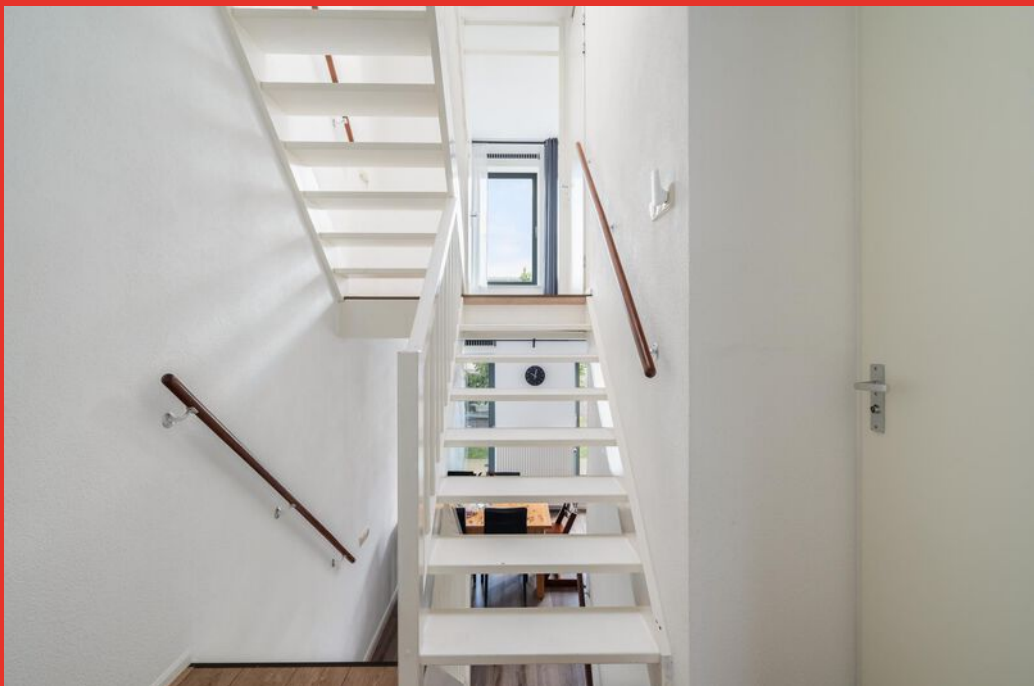
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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



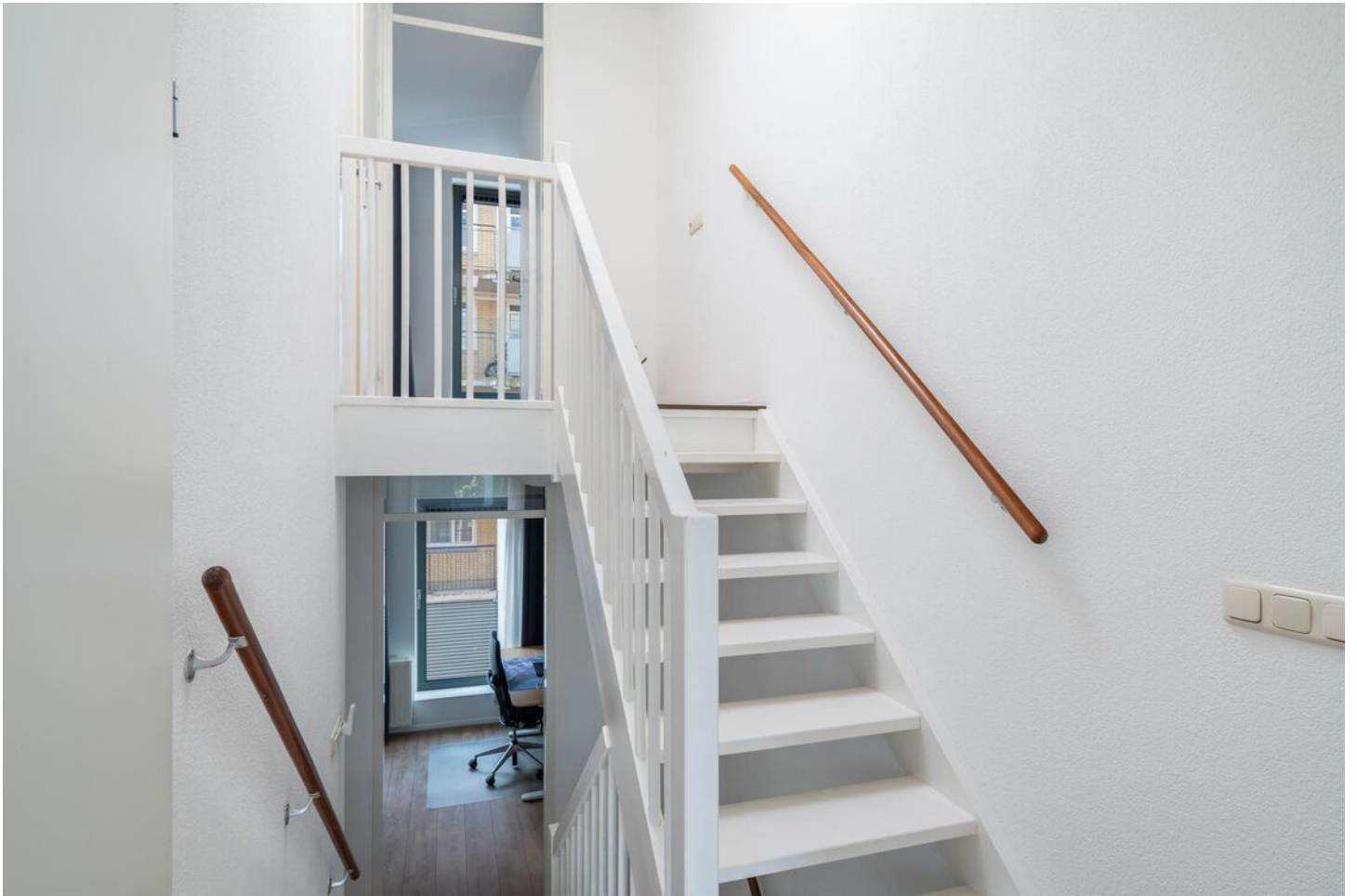


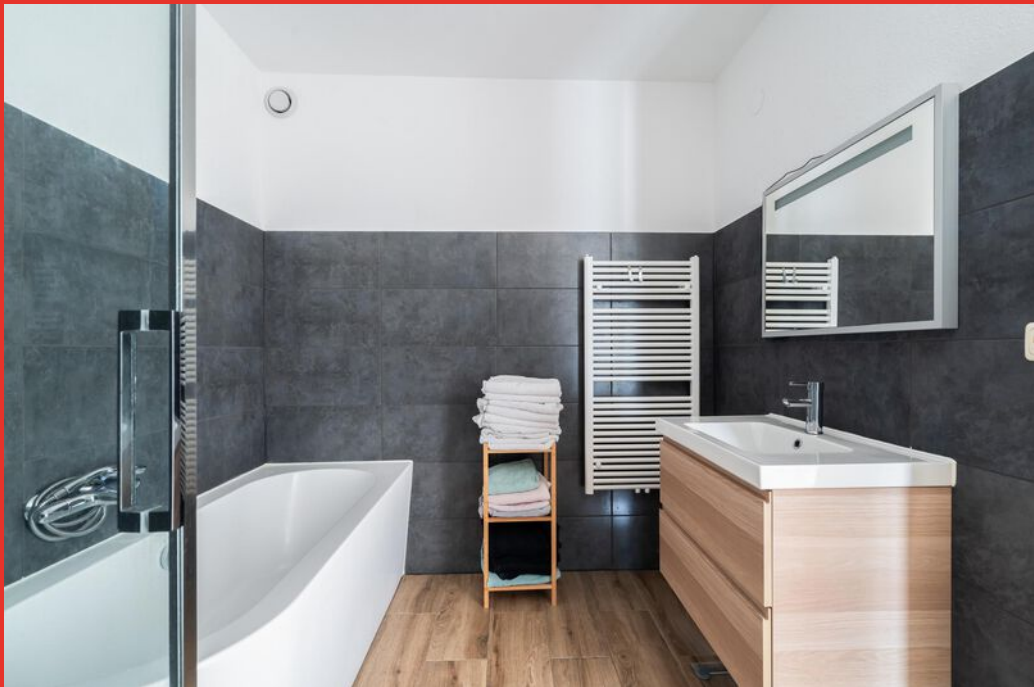














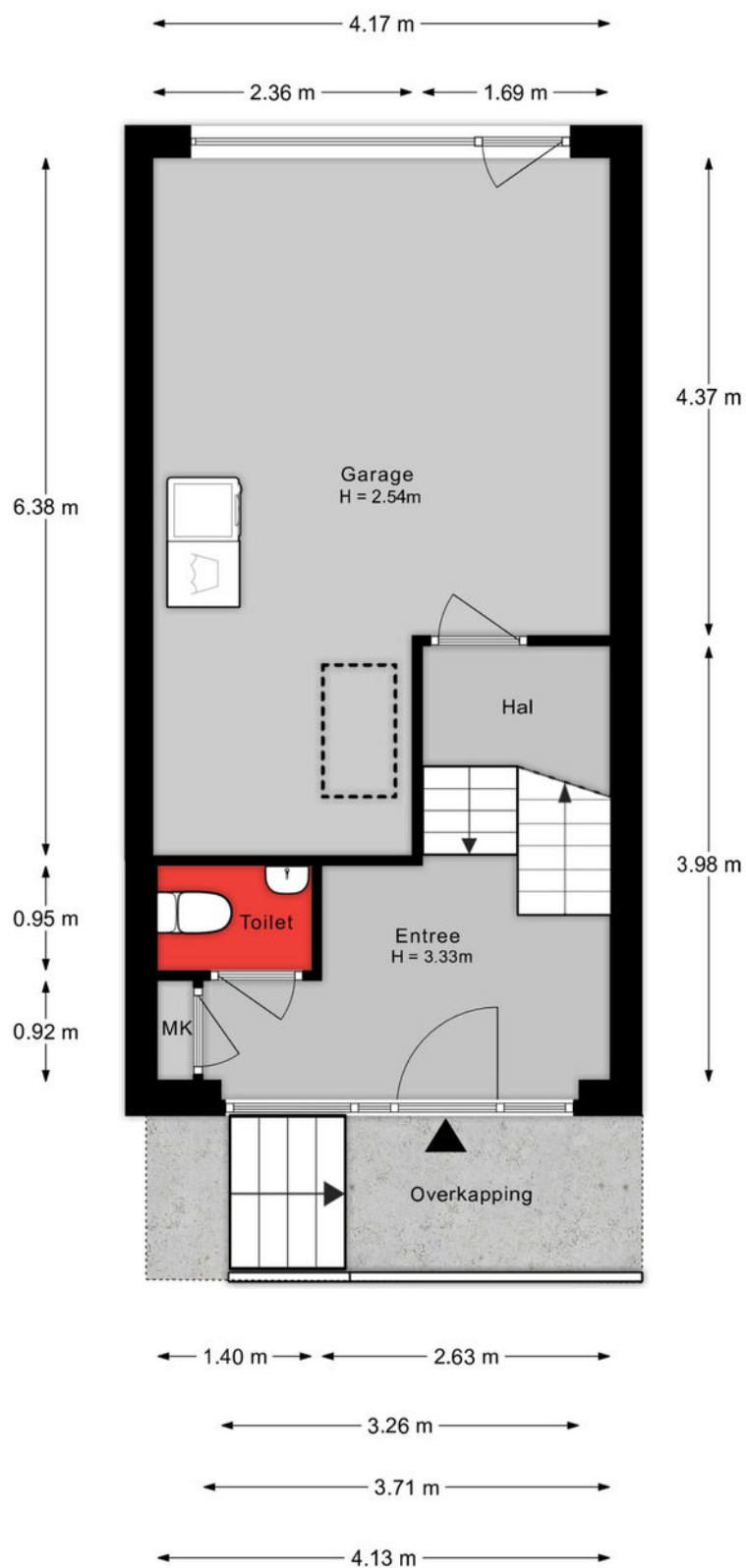






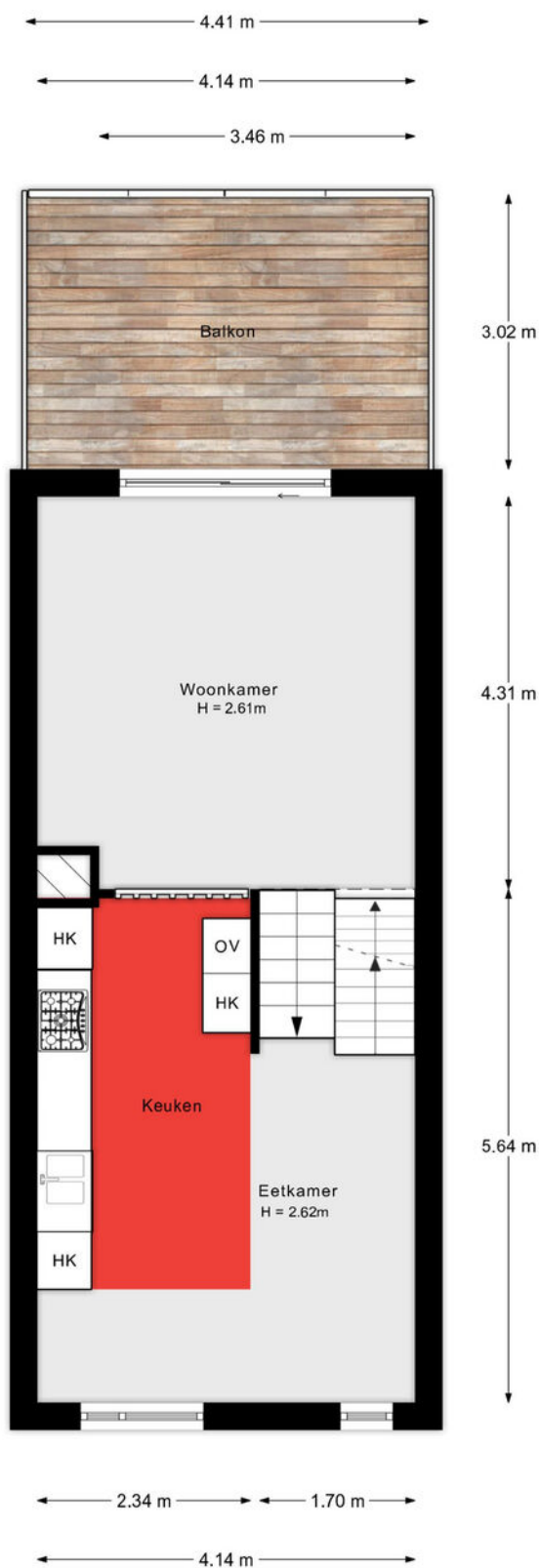


Begane grond



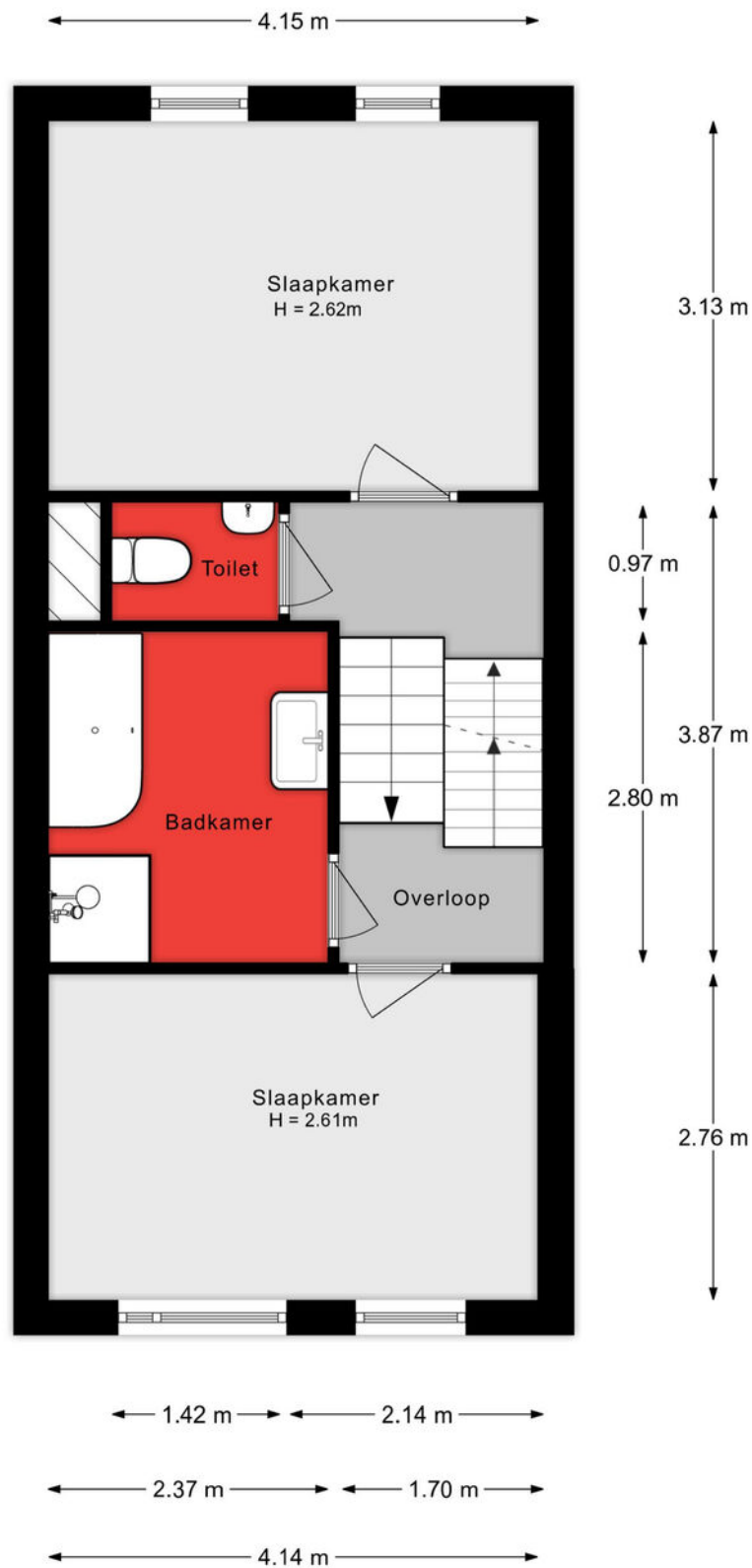
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping

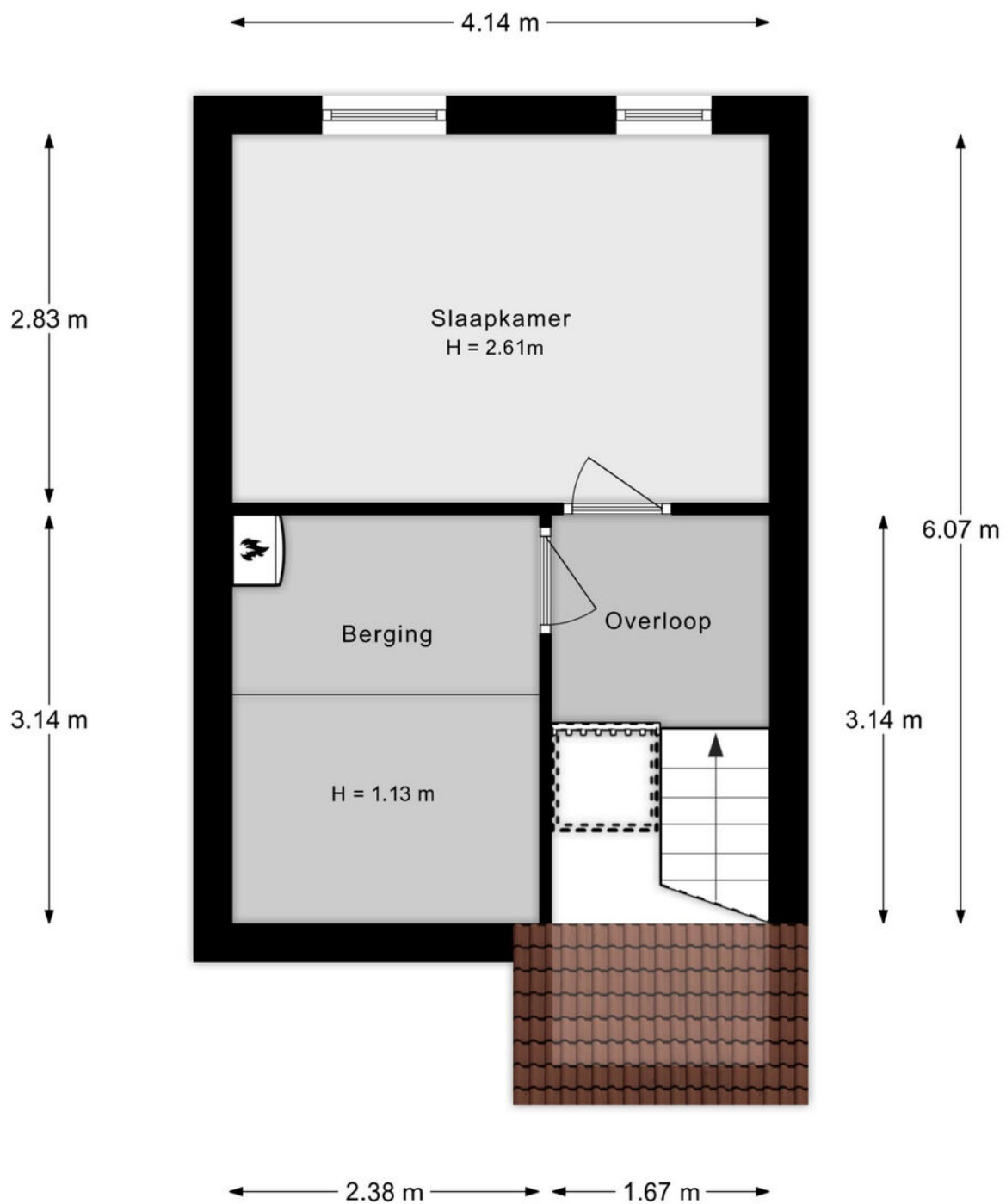


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2e verdieping

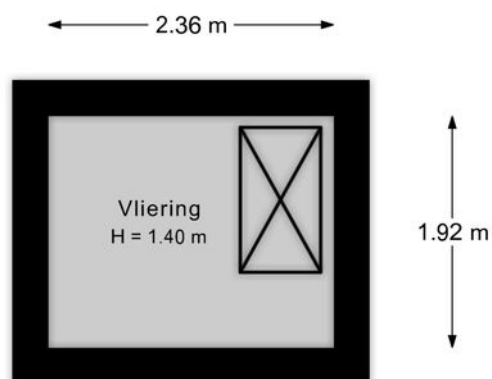


3e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

bergvloering



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Grote kast in de werkkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- Groot deel van de inboedel X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie

X

Tuin - Inrichting

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

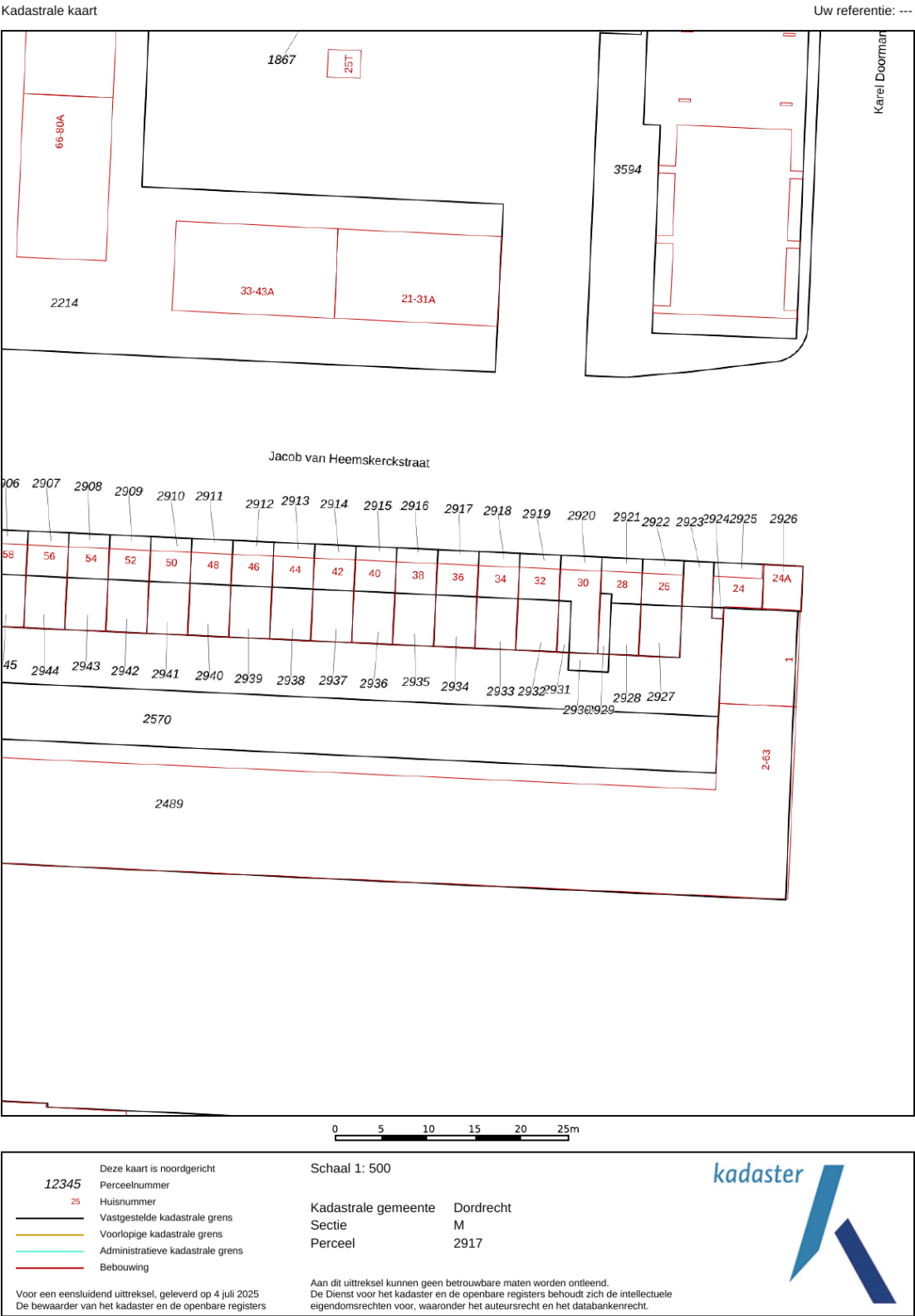
- (sier)hek

X

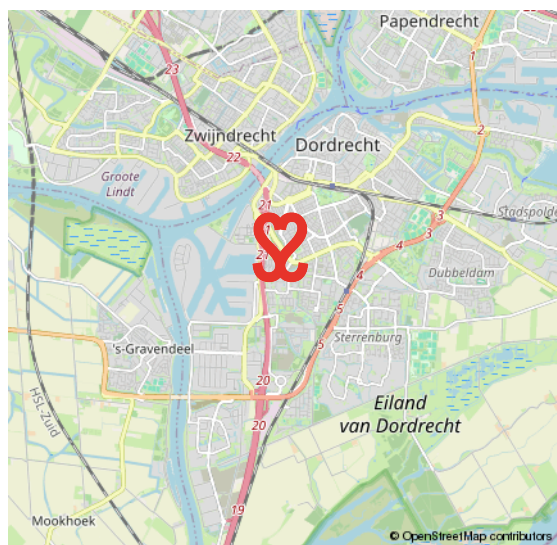
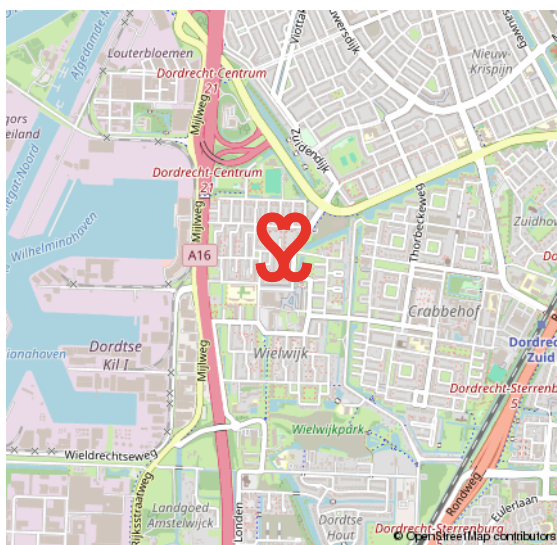
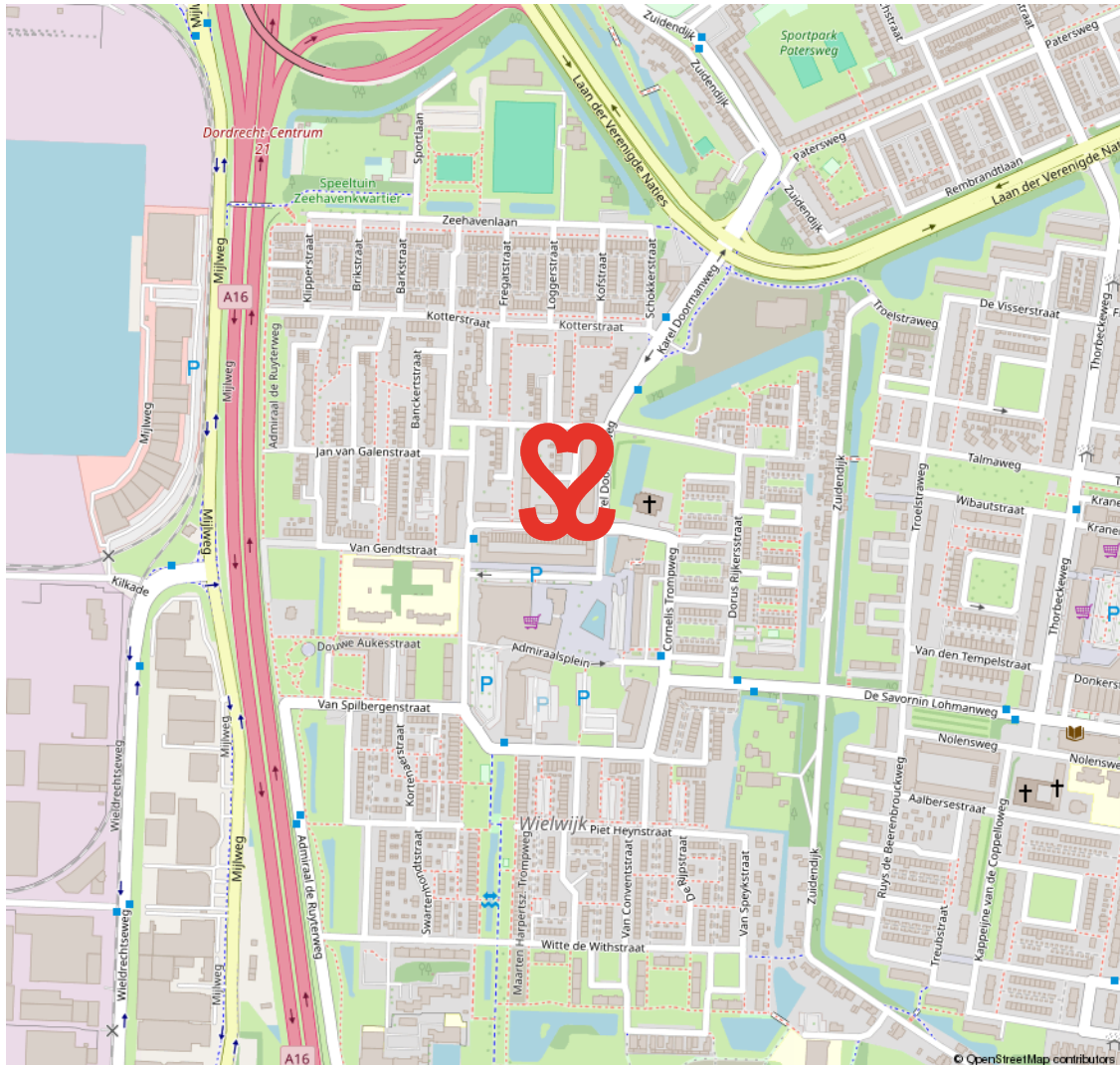
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



WIELWIJK

ADMIRAALSPLEIN, HET KLOPPEND HART

In het zuidwesten van Dordrecht, aan de A16, ligt de wijk Wielwijk. Een naoorlogse wijk die uit zowel koop- als huur-woningen bestaat. De verouderde en eenzijdige woningvoorraad heeft geleid tot herstructurering. De transformatie

is van start gegaan met het icoonproject, Het Admiraalsplein, thans het kloppend hart van de wijk. Inmiddels is er op meerdere plekken nieuwbouw gerealiseerd. Het Wielwijkpark zorgt voor een flinke dosis groen in de wijk.

**ZUIDWEST
DORDRECHT**



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

