



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NOORDENDIJK 135 A
3311 RN 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

Ruim, tof verbouwd, speels, zonnepanelen, een giga garage én parkeren op eigen terrein! Deze stadswoning, gelegen om de hoek van het centrum, heeft het allemaal.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6 (inclusief kamer benedendijks)

WOONOPPERVLAKTE

111 m²

PERCEELOPPERVLAKE

98 m²

INHOUD

571 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN

terras en achtertuin/parking

GARAGE

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 499.000 K.K.



NOORDENDIJK 135 A, DORDRECHT

MODERN WONEN MET ALLE CENTRUM-VOORZIENINGEN OP LOOPAFSTAND

- inpakken en 'moven' maar!
- in de afgelopen jaren aanzienlijk gerenoveerd met o.a. een vernieuwde keukeninrichting, twee nieuwe badkamers, nieuw toilet, nieuwe vloerafwerkingen en nieuwe cv-ketel, you name it;
- ook aan energiezuinigheid is gedacht met de plaatsing van 10 zonnepanelen in 2022 en (deels) nieuwe kunststof kozijnen met triple beglazing;
- begane grond/dijkniveau met entree, woonkamer voorzien van vide en een machtige keukeninrichting aan de voorzijde;
- ruim en zonnig terras (zuidwest) grenzend aan de woonkamer;
- eerste verdieping met slaapkamer, badkamer en multifunctioneel te gebruiken, lichte videkamer;
- twee slaapkamers en een tweede badkamer op de tweede verdieping;
- uitzonderlijke grote (en hoge) garage verdeeld in twee compartimenten met een separate multifunctionele ruimte met wateraansluiting, verwarming en elektra;
- parkeergelegenheid op eigen erf en een tweede entree benedendijks;
- gelegen op loopafstand van het stadscentrum, de waterbus/ferry, Villa Augustus, cultureel centrum Het Energiehuis, bioscoop Kinepolis, schouwburg Kunstmin, het Merwesteinpark én het Wantijpark;
- woonoppervlak 111 m² + 39 m² benedendijks/ garage. Bruto inhoud 571 m³;
- bouwjaar 1998. Eigen grond 98 m².

Indeling:

Dijkniveau:

Entree/hal met moderne toiletruimte en trap naar de garage benedendijks aan de Chris J. Walsonstraat. Woonkamer met openslaande deuren naar het terras, een leuke lichtinval via de hoge raampartijen en vide, trapopgang naar de eerste verdieping.

Machtige keukeninrichting met mat zwarte kastfronten, keramiek wit gemarmerd werkblad, inbouwapparatuur t.w. inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Separaat blok met oven, magnetron, koelkast, vriezer en kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Videruimte aan de achterzijde met veel lichtinval en een stadse doorkijk richting het centrum. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken, denk aan een werk-/tv- of speelruimte.

Badkamer 1, met inloofdouche, wastafelmeubel, handdoekenradiator en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met bergkast.

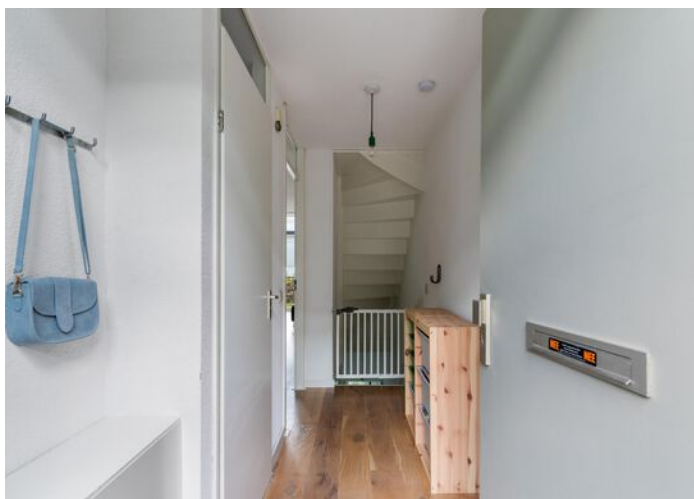
Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde.

Tweede moderne badkamer met doucheruimte, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

Benedendijks/garage (Chris J. Walsonstraat):

Separate (tweede) entree met meterkast, trapopgang naar de woonverdieping en toegang tot de garage. Grote (en hoge, 3.40 meter) garage met bergkast, elektra en een kanteldeur. De garage is opgesplitst en heeft aan de achterzijde een separate grote kamer die thans in gebruik is als logeerruimte. Deze ruimte heeft wateraansluiting, elektra, een schuifwandkast en verwarming. De tussenwand, bestaande uit een houten constructie met isolatie en gipsplaat, is gemakkelijk te verwijderen indien wenselijk.



Parkeren/tuin:

Benedendijks parkeergelegenheid op eigen erf en een gedeelte is in gebruik als tuin.

Algemeen:

Vloerafwerking: woonverdieping parketvloer met vloerverwarming, overig laminaat vloeren en betonvloer in garage.

Kozijnen/beglazing: grotendeels kunststof kozijnen met HR++ en triple beglazing en deels houten kozijnen met dubbel glas (benedendijks en dijkniveau begane grond).

Gerenoveerd, geïsoleerd en tip top onderhouden

De voorgevel is in 2025 chemisch gereinigd.

Energielabel: B. Na vaststelling van het energielabel zijn nog nieuwe energiebesparende maatregelen getroffen.

10 zonnepanelen geplaatst in 2022 (met garantie).

Recht van opstal t.b.v. Waterschap Hollandse Delta.

Bouwjaar: 1998.

Grondoppervlak: 98 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6491.

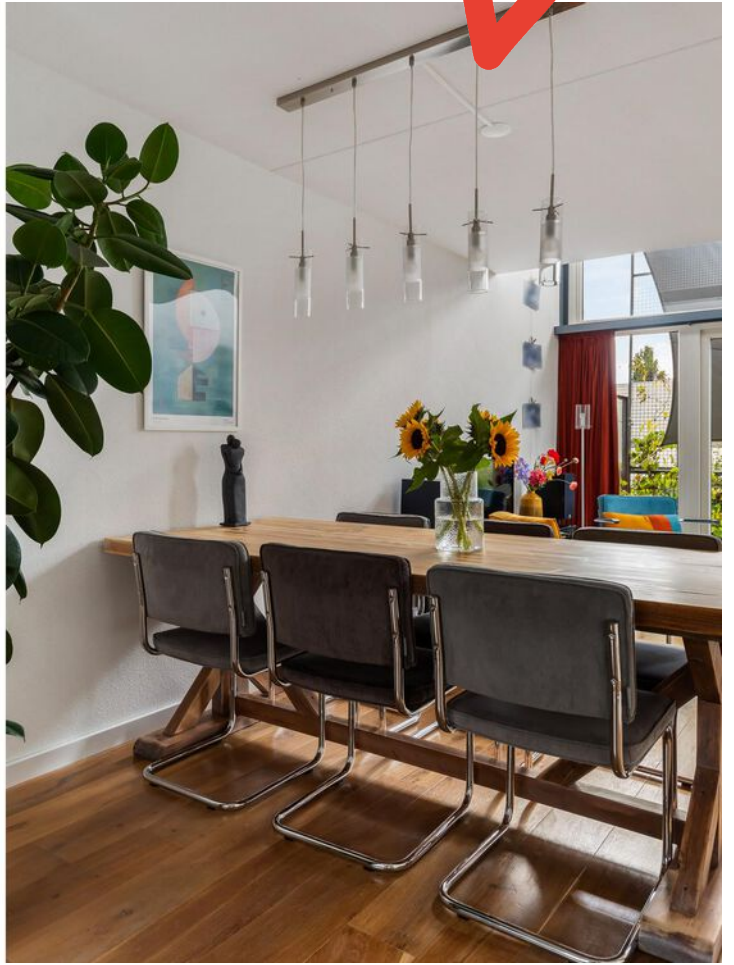
Oplevering: in overleg.



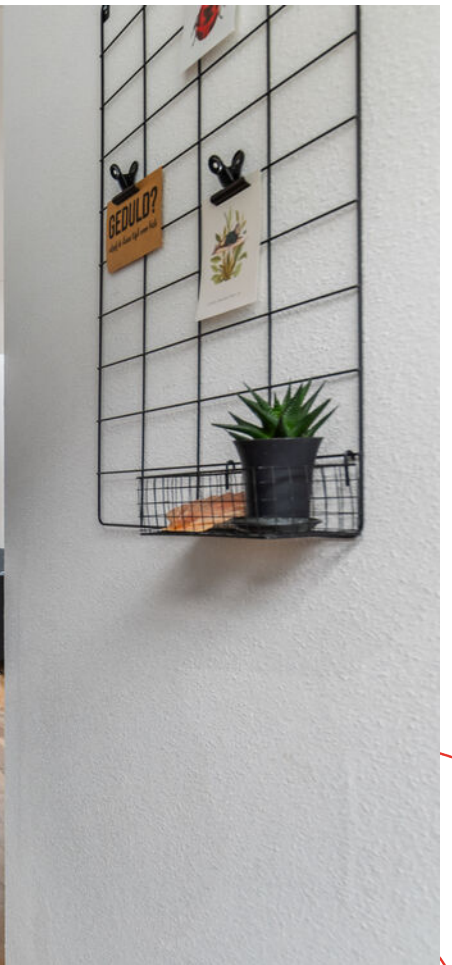
Saskia legt uit

Ik ben Saskia 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

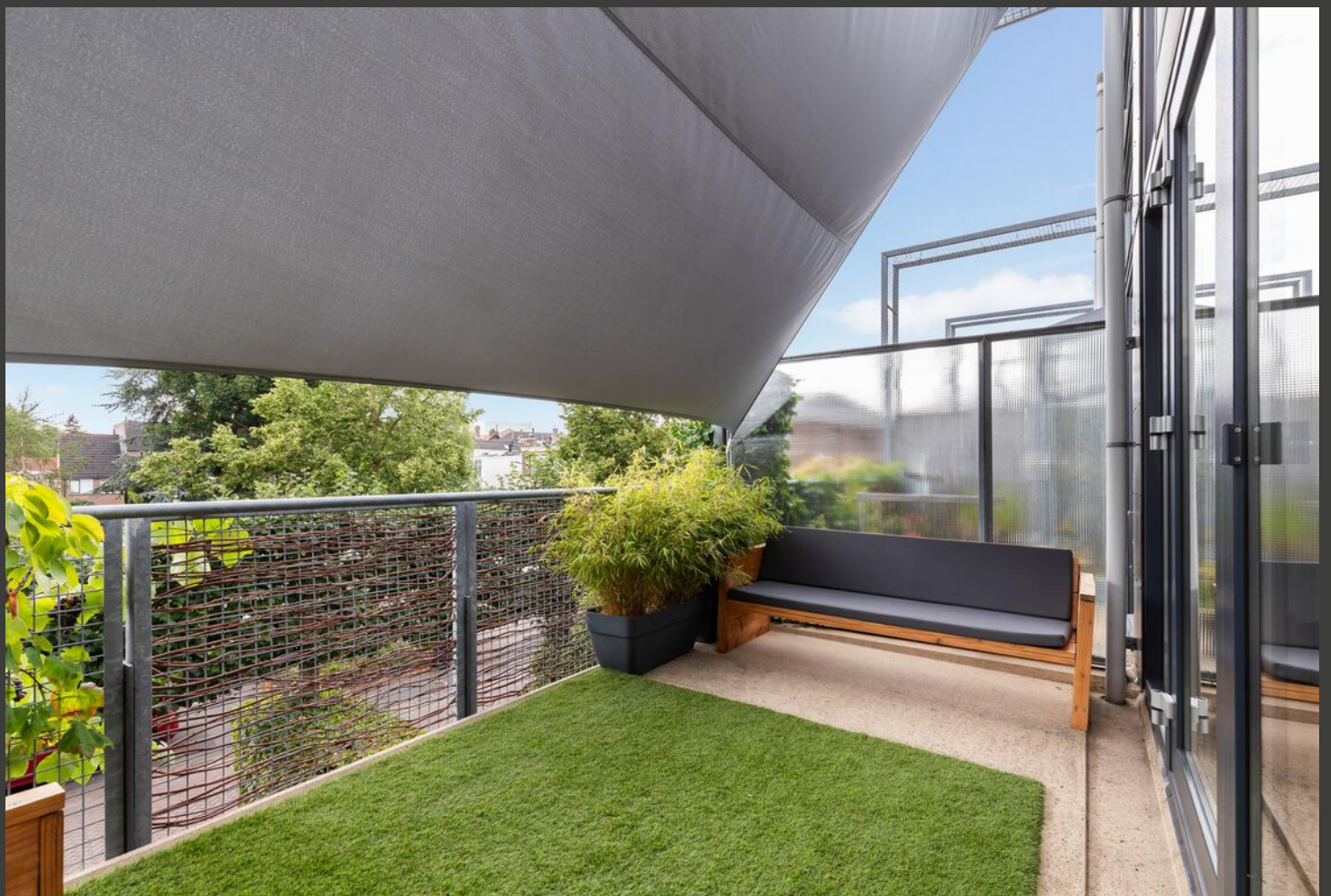


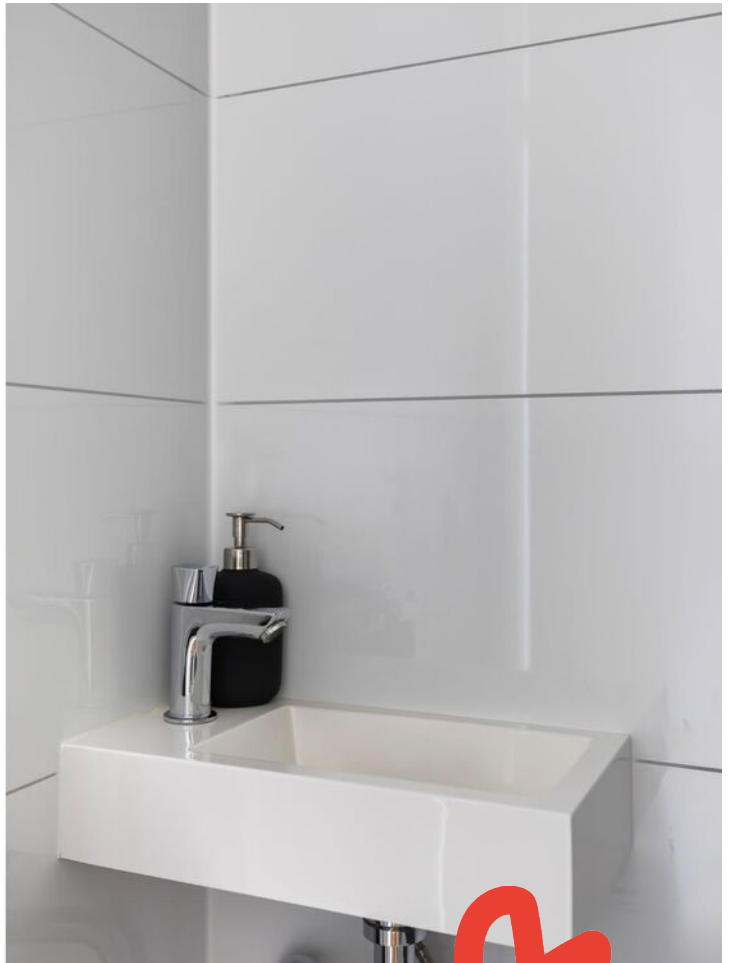




























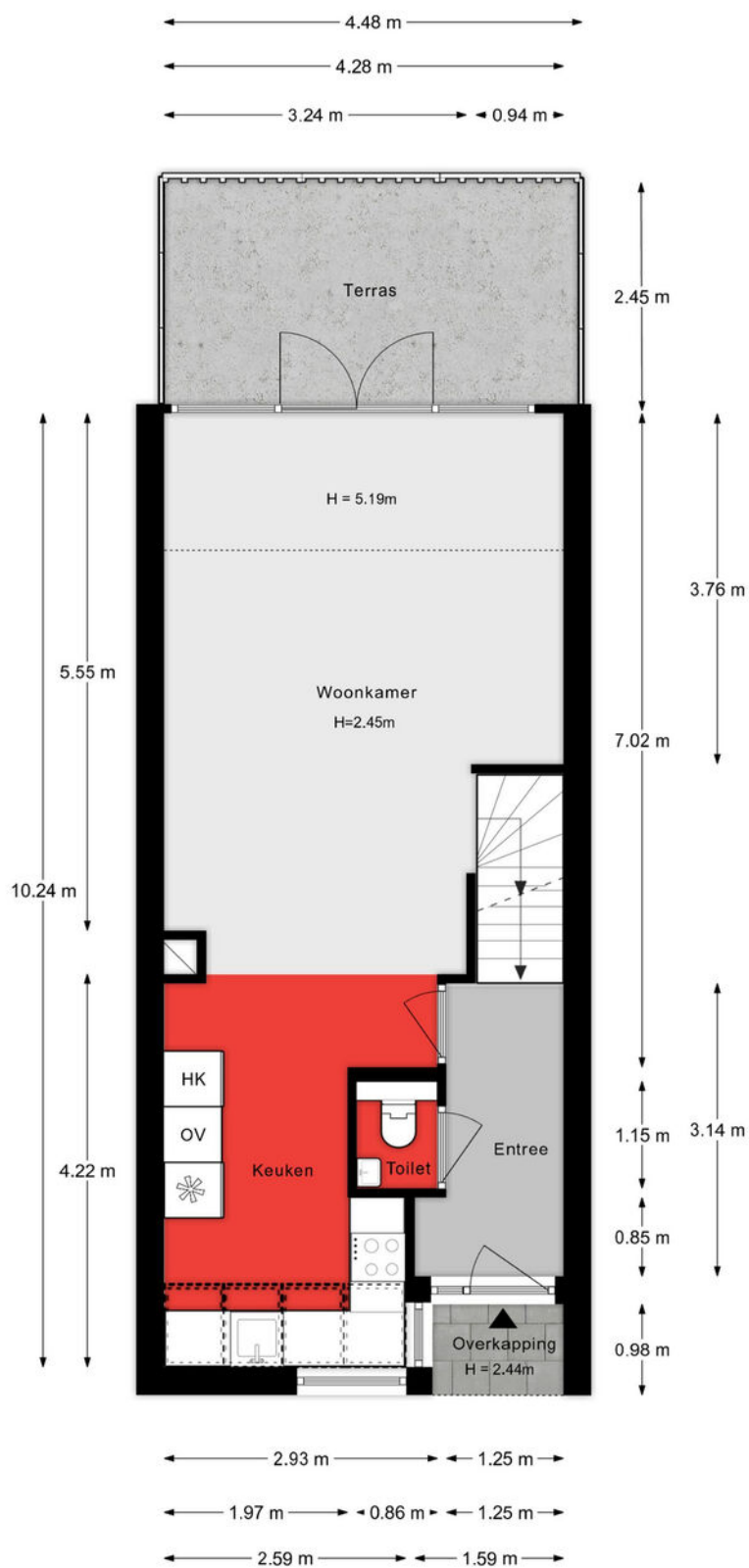






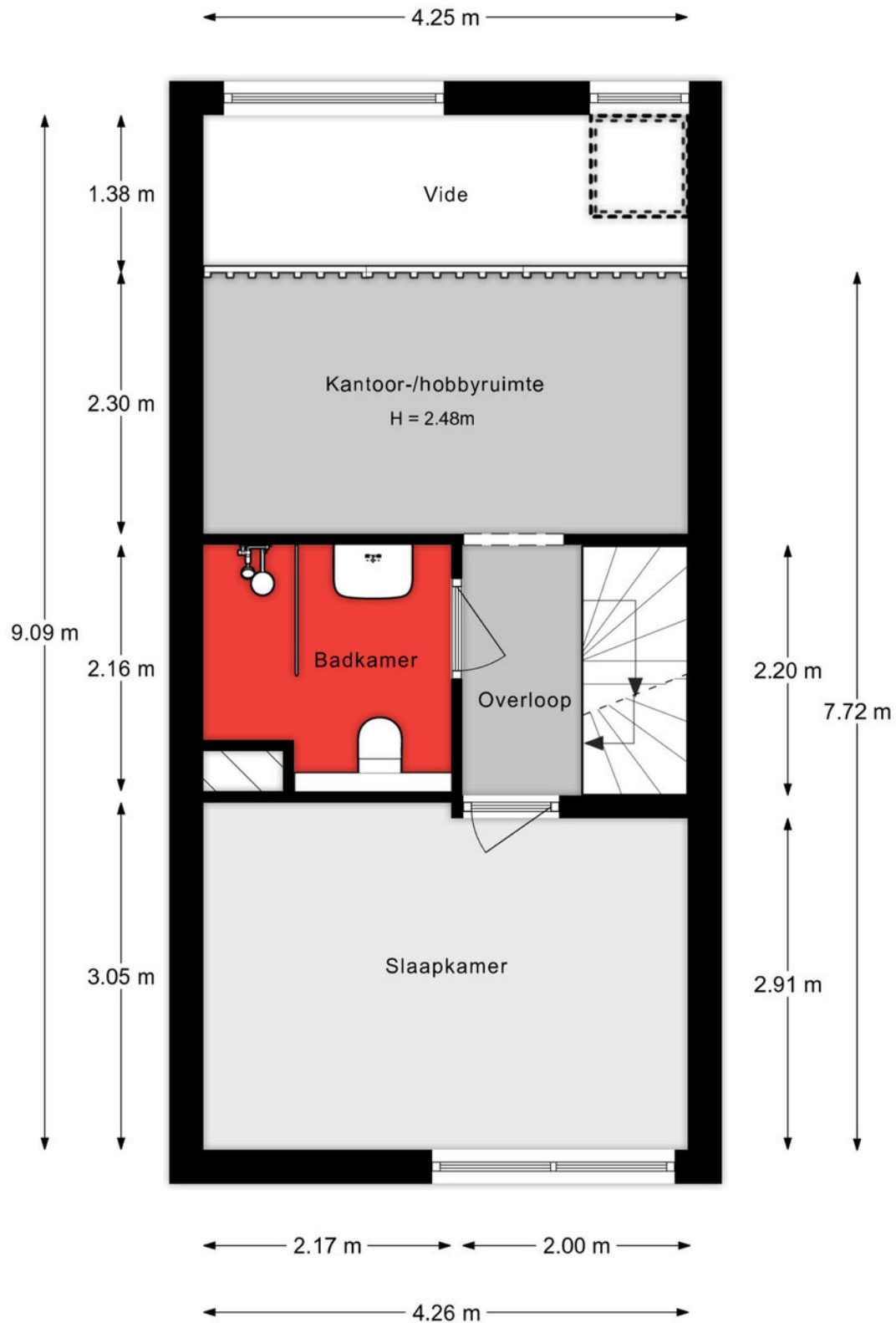


Begane grond/dijkniveau



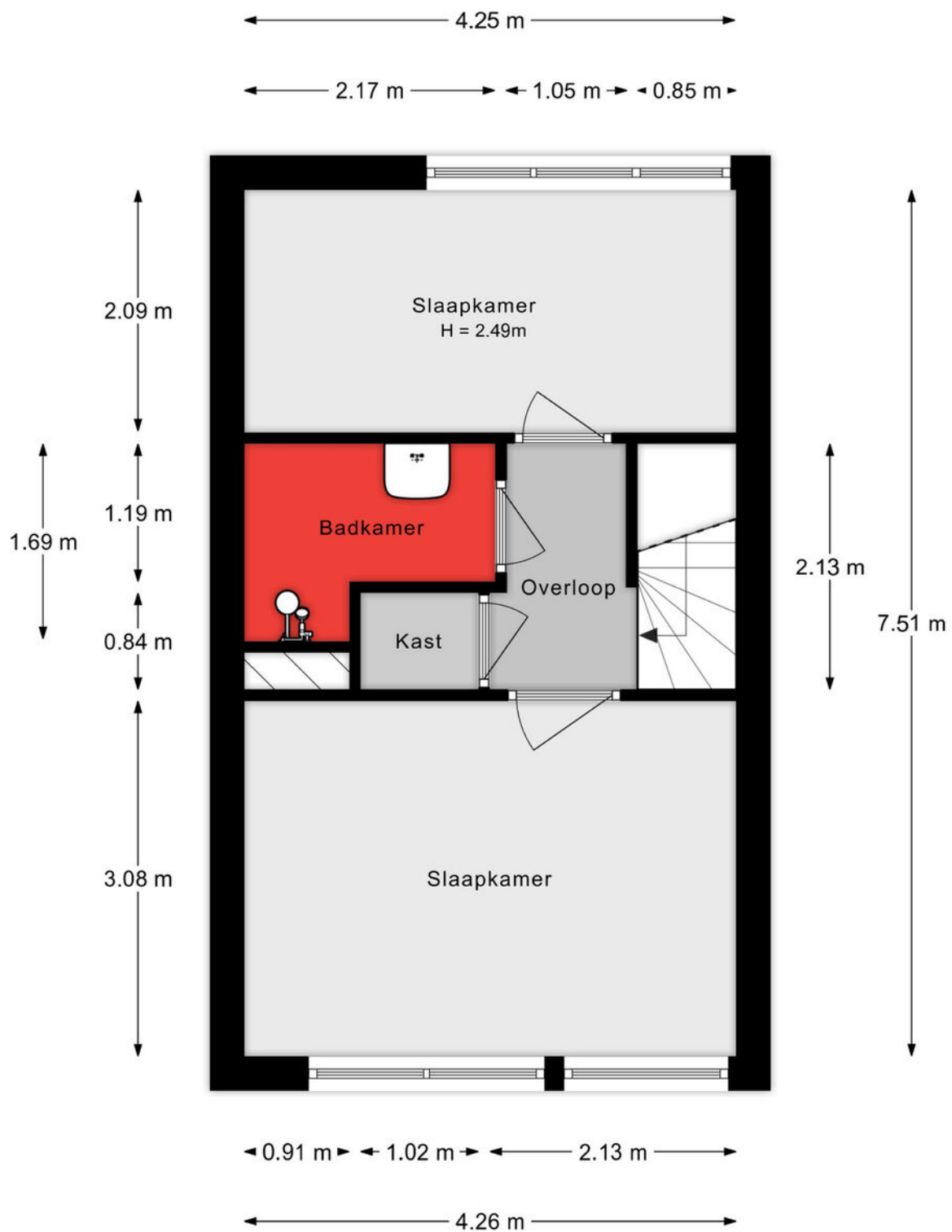
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



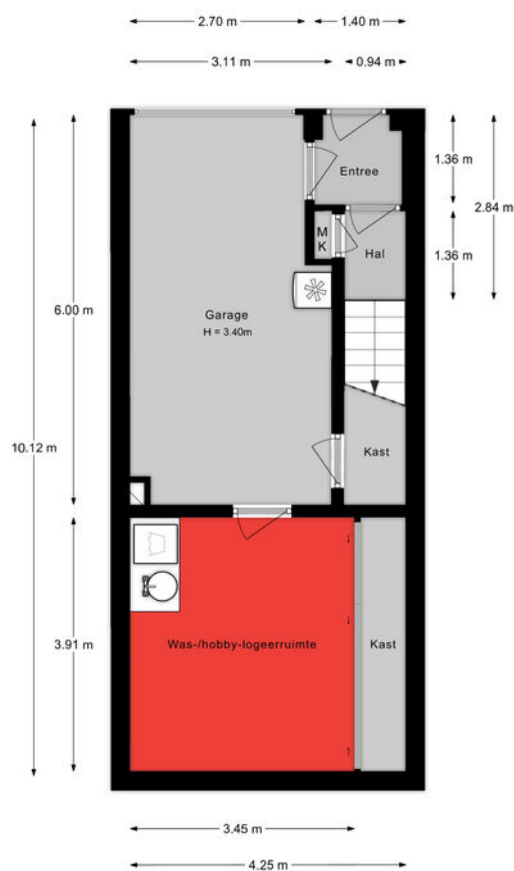
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Benedendijks/garage



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

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast (schuifdeuren) in multifunctionele ruimte
- rekken en planken in kasten

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- parketvloer
- laminaat

X

X

X

Overig, te weten

- Werkbanken inclusief wasbak in multifunctionele ruimte.

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- oven
- koelkast
- vriezer

X

X

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vaatwasser

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

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

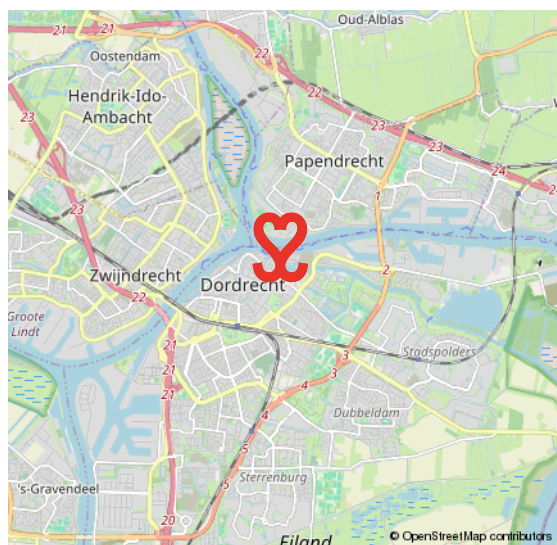
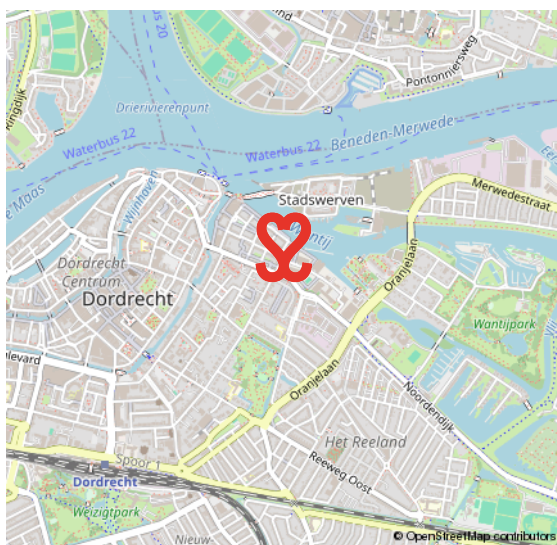
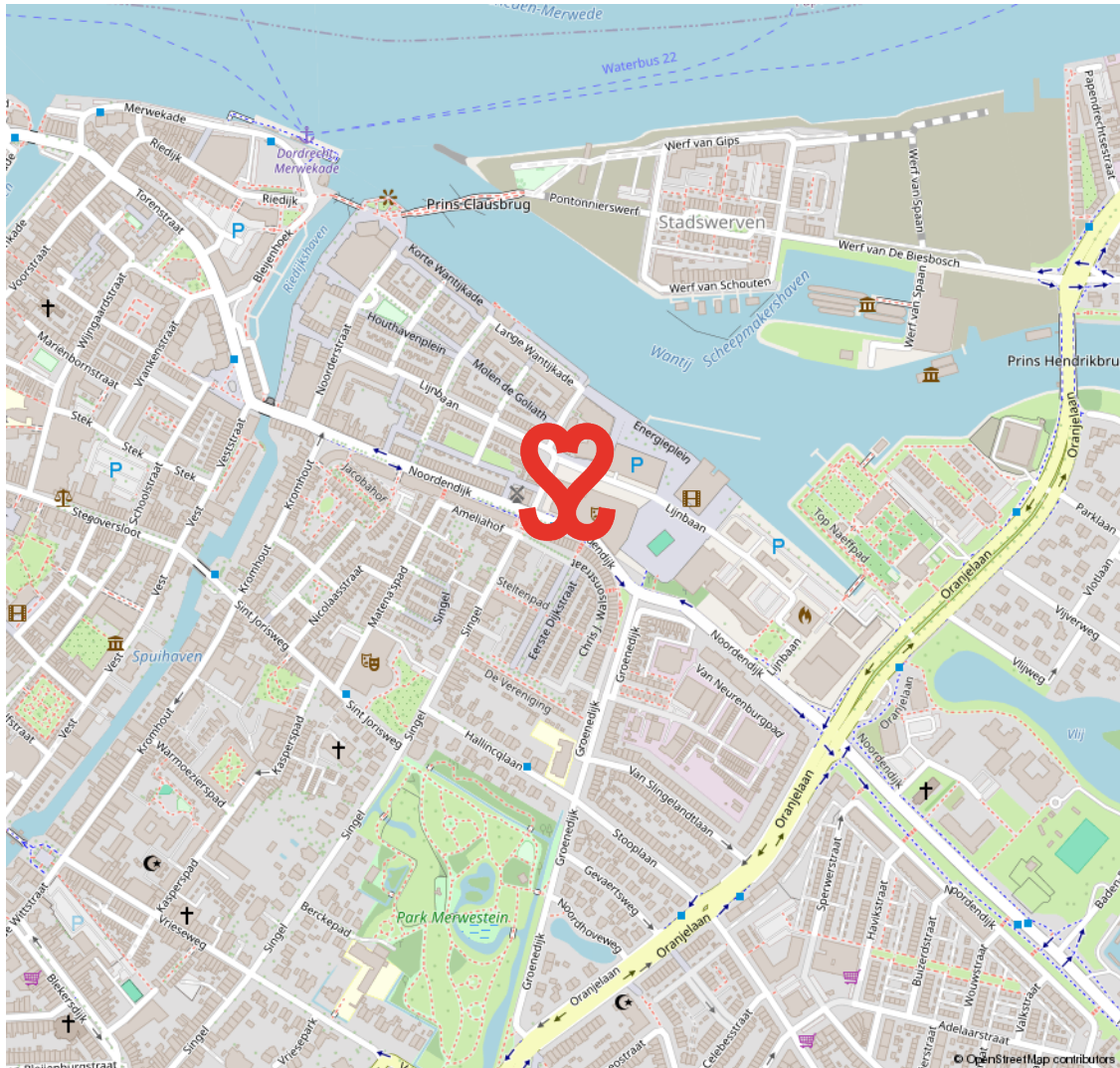
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



SITUERING



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijkere heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig culturaanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH 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.





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 TROSËL

