



makelaars
VIJFINKEL TROSEL



TE KOOP

**NAGTEGAALPLAATS 171
3312 AC 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

Comfortabel, hip en gelijkvloers wonen aan de rand van het centrum met vrij uitzicht én alles binnen handbereik!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

80 m²

INHOUD

253 m³

BOUWJAAR

1977

BUITENRUIMTE

appartementbreed balkon

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



NAGTEGAALPLAATS 171, DORDRECHT

GELIJKVLOERS WONEN IN EEN HEERLIJK APPARTEMENT NABIJ HET CENTRUM

- heerlijk licht 3-kamer hoekappartement op de bovenste verdieping van een verzorgd complex met lift;
- gave woonkamer met veel lichtinval, open keuken (2019) en toegang tot brede balkon met een mooi/vrij uitzicht;
- 2 goede slaapkamers;
- moderne badkamer (2019) met inloopdouche, dubbele wastafel en handdoekradiator;
- toilet (2019), moderne afwerkingen en voorzien van glasvezel en videointercom;
- appartementsbreed balkon met vrij uitzicht over het park;
- ligging op fraaie locatie: praktisch aan de rand van het centrum, dichtbij winkels, bioscoop Kinepolis en restaurant Villa Augustus;
- parkeren middels vergunning of betaald parkeren;
- actieve, gezonde VvE;
- woonoppervlak 80 m². Bruto inhoud 253 m³;
- bouwjaar 1977.

Indeling

Begane grond:

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

7e verdieping:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), videointercom en garderobekast.

Modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Ketelkast met Nefit HR combiketel (2019, eigendom) en opstelplaats voor de wasapparatuur.

Woonkamer: heerlijk licht door de hoekligging met extra raam, moderne wandafwerking en laminaatvloer. Via de schuifpui toegang tot het

balkon.

Open keuken (2019) in matzwarte hoekopstelling, voorzien van inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en recirculatie-afzuigkap.

Slaapkamer I: een ruime kamer, voorzien van glasvliesbehang.

Slaapkamer II: eveneens goed bemeten.

Badkamer: in 2019 vernieuwde, modern ingerichte badkamer met inloopdouche (regen- en handdouche), handdoekradiator en wastafelmeubel met twee waskommen.

Balkon:

Breed balkon (oosten), voorzien van kunstgras, met een fantastisch vrij uitzicht over het park.

Berging:

Het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw van het complex.

Algemeen

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad stucwerk en glasvliesbehang.

Bouwjaar: 1977.

Energie label: B (geldig tot 16-07-2035).

Kozijnen: aluminium puien (voorzien van recent geplaatst HR++ beglazing) bij balkon en kunststof kozijn in de zijgevel.

Verwarming: middels cv-ketel: Nefit HR, 2019 (eigendom).

Vereniging van Eigenaars: actieve vve, maandelijks VvE-bijdrage: € 226,66.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2337.



**ENTREE
COMPLEX,
PORTIEK EN
ENTREE
APPARTEMENT**



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









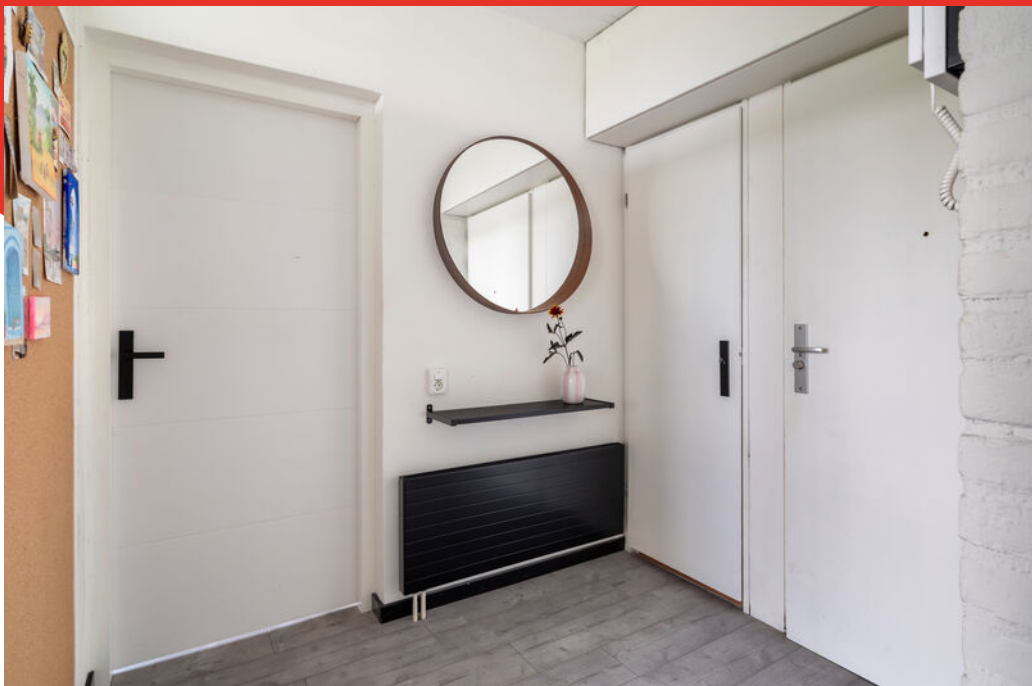
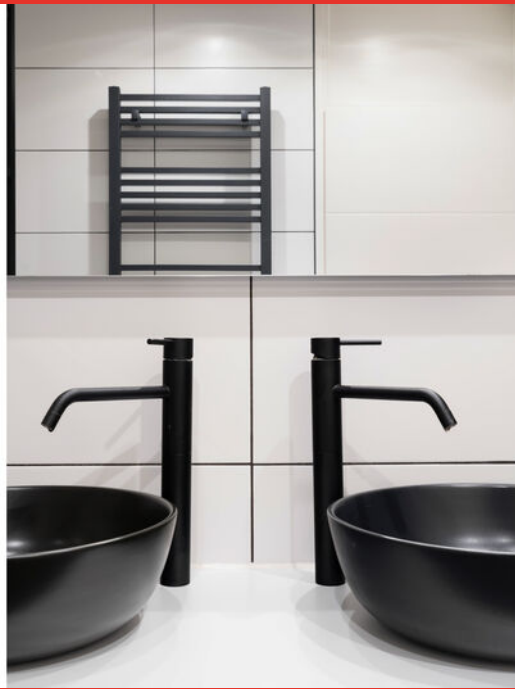
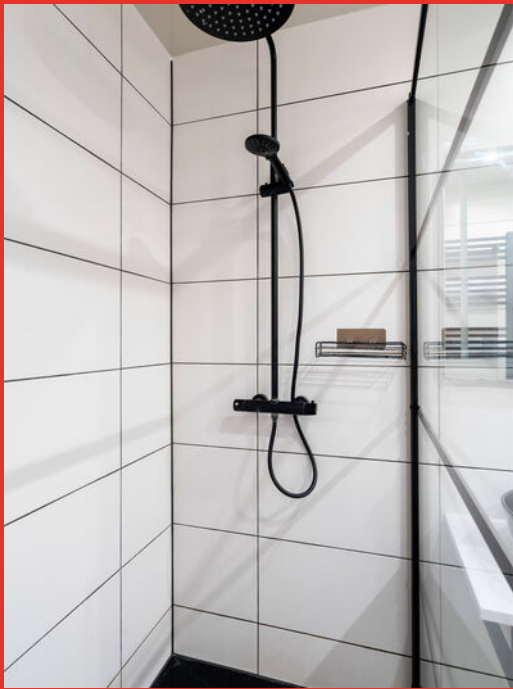














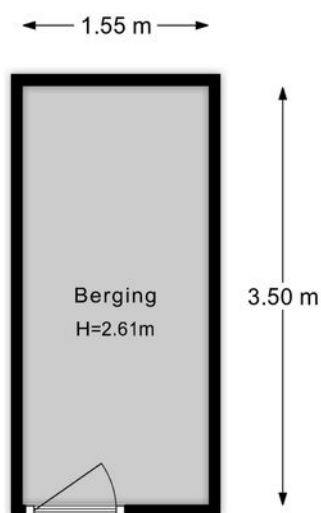


Woonverdieping



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- staande lampen woonkamer

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax kasten slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Bank

X

- Eettafel + stoelen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- magnetron

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

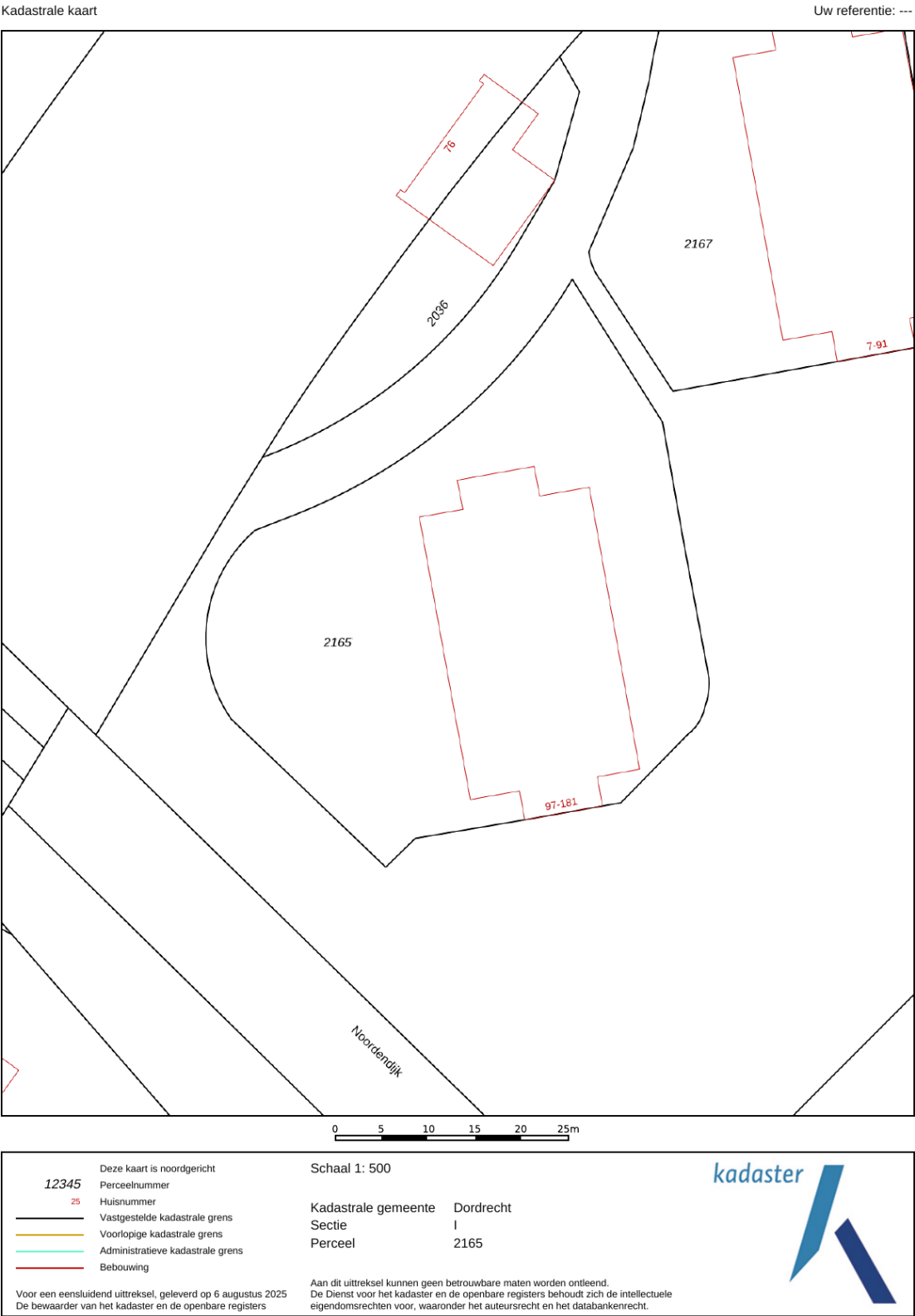
Badkamer met de volgende toebehoren

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

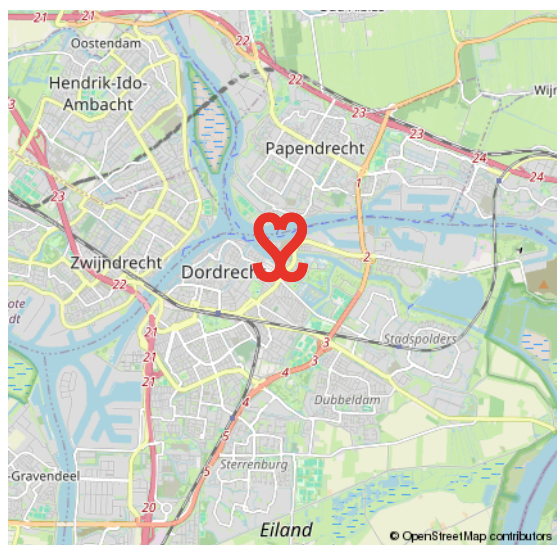
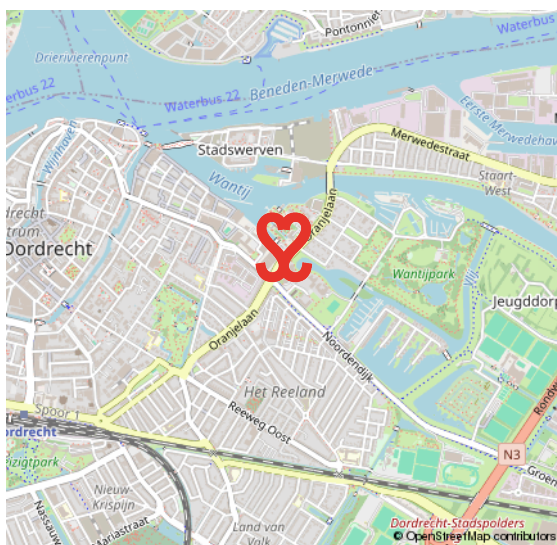
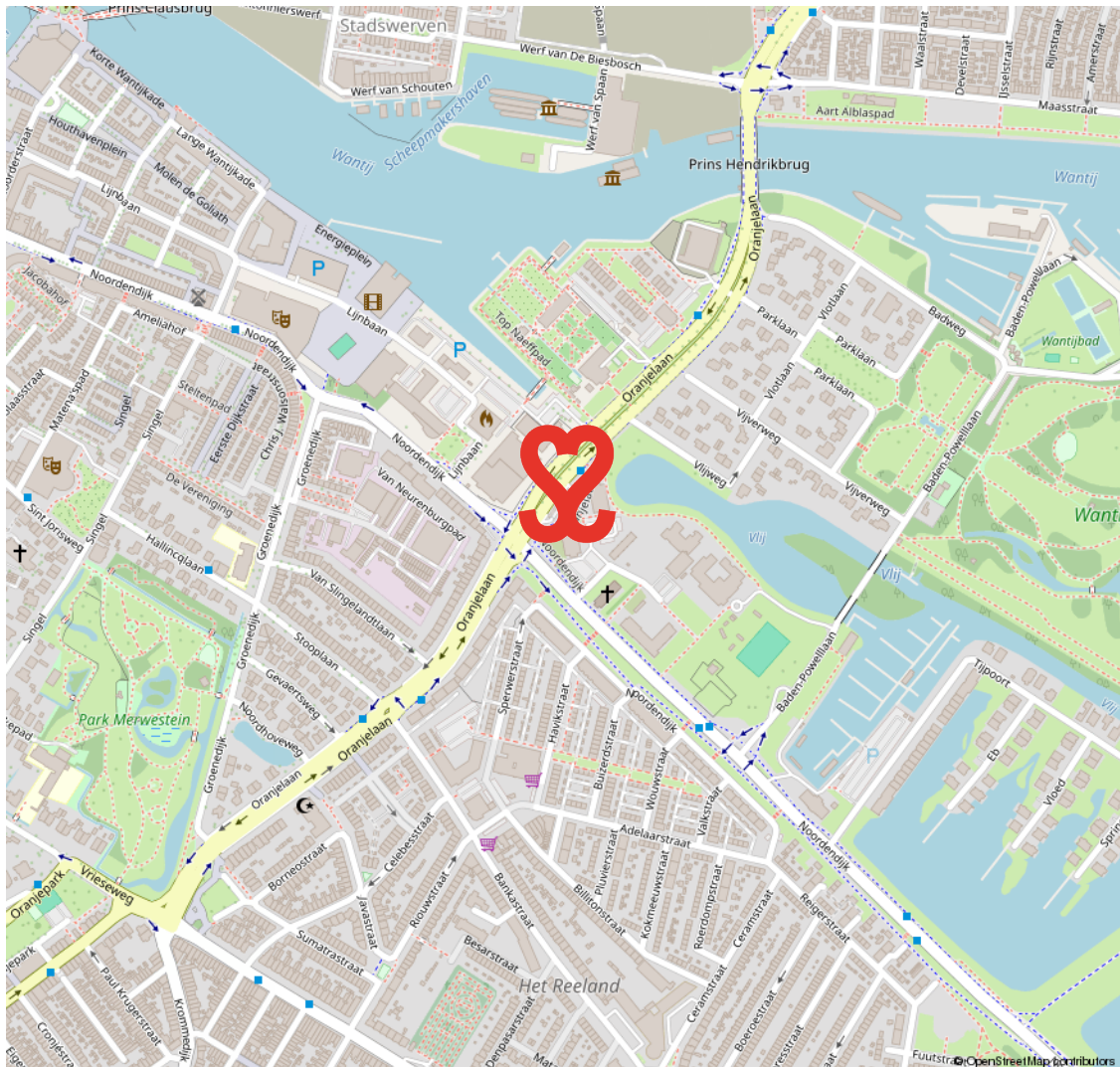
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Zonwering buiten X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

KADASTRALE KAART



SITUERING



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

