



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**PROF. WATERINKLAAN 35
3312 KM 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. 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

Modern, ruim én comfortabel 5-kamerappartement op de vierde (bovenste) woonlaag met fijn uitzicht, heerlijk balkon, grote berging in de onderbouw en centraal gelegen ten opzichte van alle voorzieningen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

INHOUD

300 m³

BOUWJAAR

1972

BALKON

op het zuidoosten

BERGING

in de onderbouw

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



PROF. WATERINKLAAN 35, DORDRECHT

RUIM WONEN OP CENTRALE LOCATIE! MET BALKON, BERGING EN UITZICHT!

- gelegen op vierde (bovenste) verdieping en bereikbaar per lift;
- een fijne, royale leefruimte met woonkamer en eetkamer;
- ruim balkon (zuidoosten) met een vrij uitzicht over de woonomgeving;
- moderne keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur;
- maar liefst drie slaapkamers;
- de eetkamer kan, indien gewenst, worden gebruikt als vierde (slaap)kamer;
- verzorgde badkamer met douche en een moderne, separate toiletruimte;
- volledig voorzien van isolerende beglazing;
- ruime eigen berging in de onderbouw van het complex;
- parkeerterrein aan de achterzijde van het complex;
- fijne woonomgeving (Land van Valk/Leerpark) met bushalte en supermarkt om de hoek;
- tevens centraal gelegen ten opzichte van het NS station, Weizigtpark, centrum, ziekenhuis, sportboulevard en uitvalswegen;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 300 m³;
- bouwjaar 1972.

Indeling:

Begane grond:

Ruime centrale hal met brievenbussen en toegang naar de bergingen en binnenhal met lift en trapopgang.

Vierde verdieping (indeling appartement):

Entree/hal met moderne meterkast (8 groepen incl. kookgroep, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting) en toegang naar de woonkamer.

Royale woonkamer met vaste kast en aangrenzend de eetkamer. Vanuit de woonkamer is het balkon toegankelijk.

Balkon over de volle breedte van het appartement en gelegen op het zuidoosten. Het balkon biedt wederom een fijn uitzicht over de woonomgeving.

Dichte keuken gelegen aan de galerijzijde met moderne kunststof inrichting in dubbele wandopstelling, houtlook werkblad, div. onder- en bovenkasten, laden, brede vlakscherm afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, diverse onderkasten en laden. Extra wandsectie met werkblad, oven, magnetron, wasmachine en wasdroger.

Heerlijk ruime en lichte eetkamer met vrij uitzicht (mogelijkheid tot maken van vierde slaapkamer) met toegang naar de grote slaapkamer.

Ruime slaapkamer gelegen aan de balkonzijde.

Tussenhal met toiletruimte, toegang tot de badkamer en slaapkamers 2 en 3.

Moderne toiletruimte met wandpanelen, hangend closet en fontein.

Nette badkamer met geheel betegelde wanden, douche en wastafelmeubel.

Slaapkamer 2, gelegen aan de balkonzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de galerijzijde.



Berging:

Eigen berging voorzien van elektra gelegen in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

Vloerafwerking: vinyl (hal en keuken) en mooie laminaatvloer exclusief de sanitaire ruimtes.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van glasvezelbehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas.

Buitenzonwering: twee rolluiken (slaapkamers balkonzijde), zonnescrm (woonkamer) en screens (keuken en eetkamer).

GELIEFDE WOONLOCATIE

Verwarming en warm water voorziening: via de blokverwarming.

Energie label: D.

Bouwjaar: 1972.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 319,27 exclusief € 122,90 voorschot stookkosten per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4606, A-18 (appartement) en A-44 (berging).

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

Oplevering: in overleg, kan snel.



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























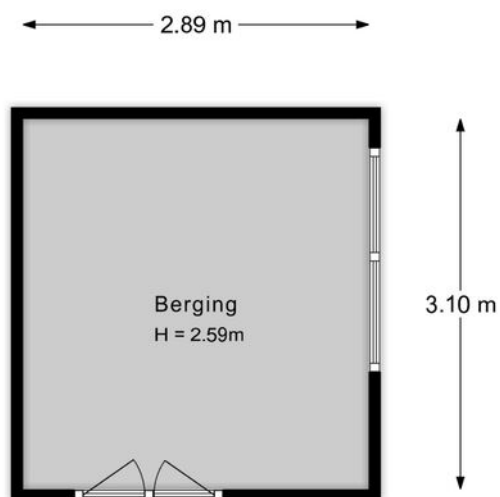




Vierde verdieping



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 X
- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kledingkasten X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- magnetron X
- oven X
- koelkast X
- vriezer X
- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

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

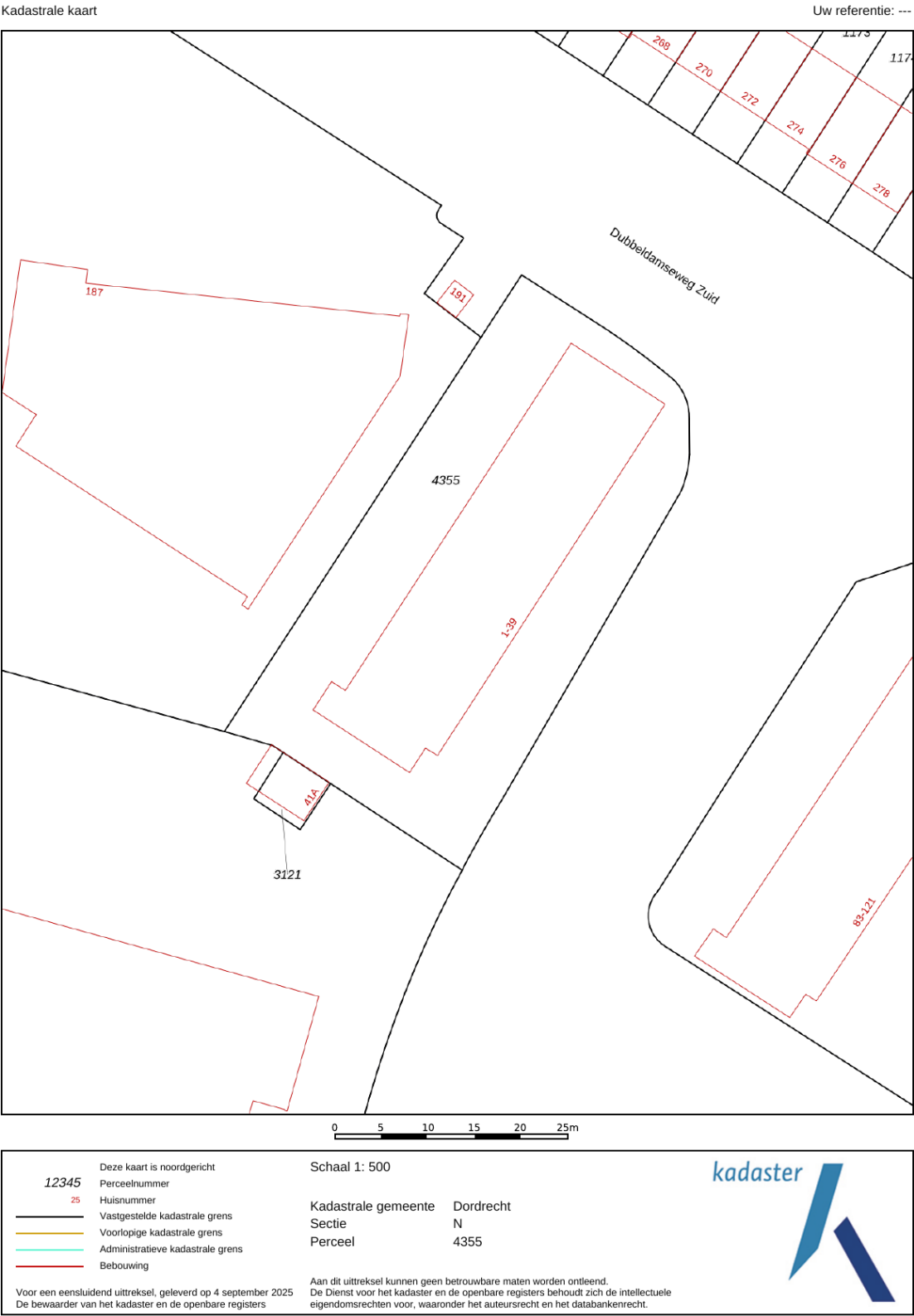
Badkamer met de volgende toebehoren

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

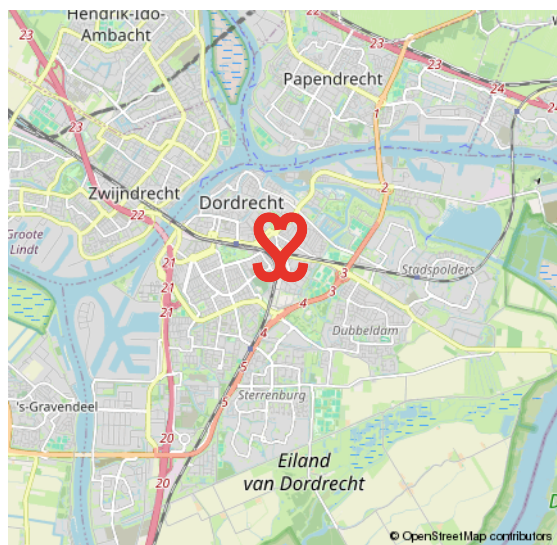
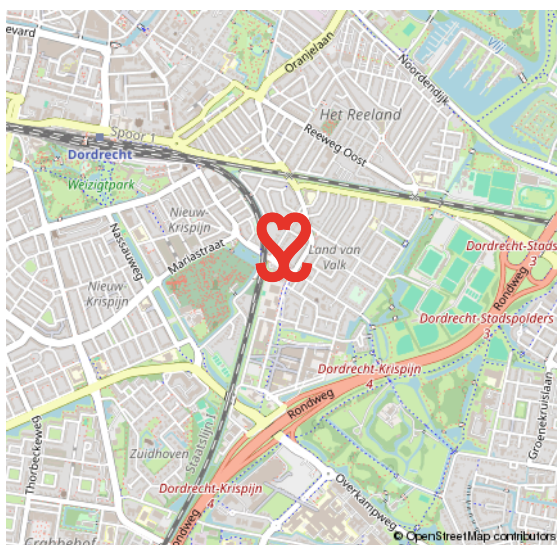
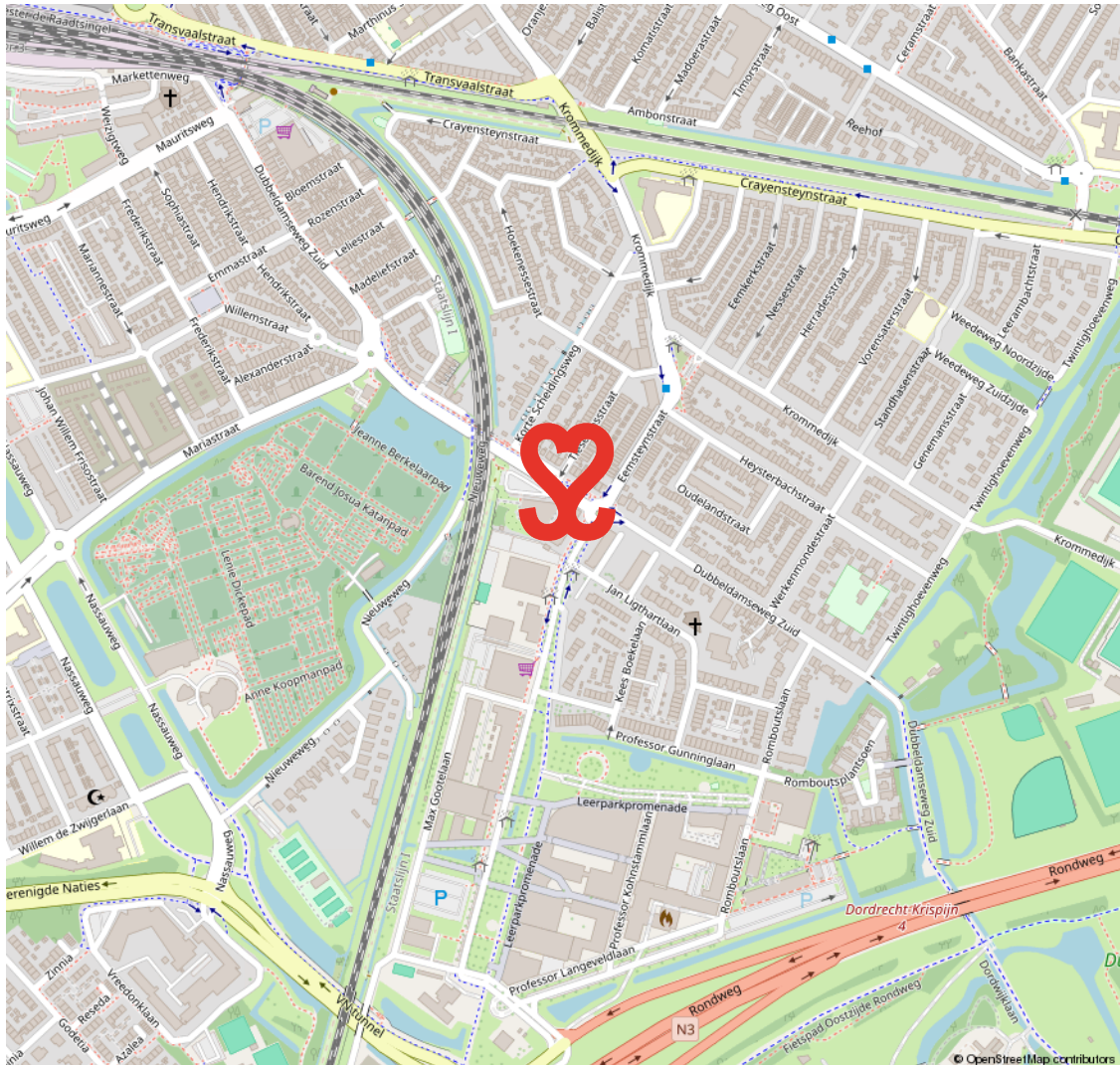
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Screens	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X

KADASTRALE KAART



SITUERING



LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

ONDERDEEL VAN
HET REELAND



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

