



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

HOGЕ NIEUWSTRAAT 99/101
3311 AJ 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

Klusliefhebbers opgelet! In het historische centrum, om de hoek van het havengebied, gelegen monumentaal stadspand met inpandige garage/loods op de begane grond en een 3-kamer bovenwoning met terras.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

75 m²

PERCEELOPPERVLAKE

44 m²

INHOUD

401 m³

BOUWJAAR

1800

BUITENRUIMTE

dakterras (7,6 m²)

GARAGE/LODDS

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 319.000 K.K.



HOGHE NIEUWSTRAAT 99/101 O ONG, DORDRECHT

TOF PLEKJE MET VOLOP POTENTIE!

- ideaal pand voor de klusser/hobbyist óf iemand die in de stad wil wonen en veel bergruimte zoekt;
- diepe garage/loods op de begane grond, handig voor het parkeren van je auto, motor of als hobby-/opslagruimte;
- woonkamer, dichte eetkeuken en eenvoudige badkamer op de eerste verdieping;
- vanuit de keuken bereikbaar dakterras (7,6 m²);
- een ruime overloop met dakkapel en twee slaapkamers onder de kap op de tweede verdieping;
- de koper dient rekening te houden met renovatie- en moderniseringswerkzaamheden;
- om de hoek van Lef, Finn's en nog heel veel andere leuke restaurants én alle stadsvoorzieningen;
- wonen in het havengebied is wonen op een toplocatie in de historische binnenstad, op loopafstand van de winkels, terrassen, uitgaansgelegenheden en het NS-station;
- woonoppervlak 75 m² + 43 m² garage/loods (overige inpandige ruimte). Bruto inhoud 401 m³;
- bouwjaar omstreeks 1800. Eigen grond 44 m².

Indeling:

Begane grond:

De garage/loods (43 m²) is toegankelijk vanaf de straatzijde middels dubbele deuren en vanuit de entree/hal van de bovenwoning. In de garage bevinden zich de meterkast met een moderne verdeelinstallatie, een trapkast en een eenvoudige toiletruimte.

De bovenwoning heeft ook een eigen toegangsdeur vanaf de Hoge Nieuwstraat.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang naar de woonkamer, eetkeuken en badkamer.

Woonkamer aan de voorkant.

Eetkeuken achterzijde met een eenvoudige keukeninrichting, hangplaats cv-ketel (Ferroli, bouwjaar vermoedelijk 2016) en toegang naar het dakterras. Het dakterras (7,6 m²) is gelegen op het noordwesten.

Eenvoudige badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet en automatische afzuiging.

Tweede verdieping:

Overloop met dakkapel in het zijdakvlak.

Twee slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de voorkant is voorzien van een schuifwandkast.

Algemeen:

Vloerafwerking: onafgewerkte betonvloer in de garage/loods en laminaat ter plaatse van de bovenwoning.

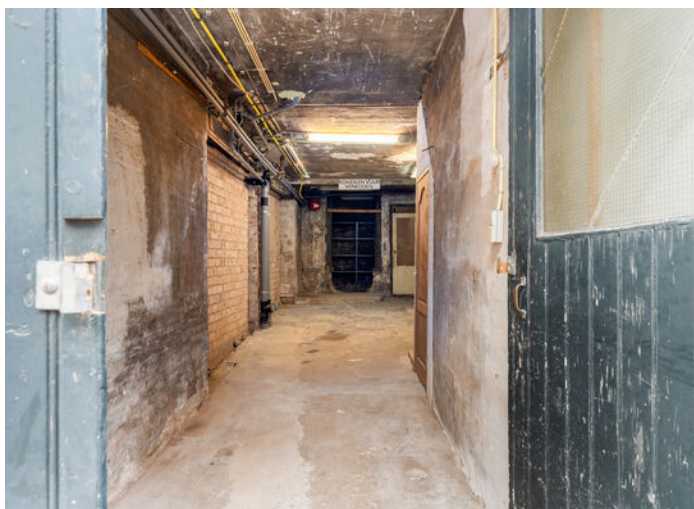
Wandafwerking: diverse wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkele beglazing exclusief de ramen in de eetkeuken en de dakkapel.

Asbest: asbest betimmering ter plaatse van de garage.

Bouwjaar: circa 1800.

Erfdienstbaarheden: er zijn erfdienstbaarheden gevestigd voor het hebben en (onder)houden van de riolering, hoofdwaterleiding en hemelwaterafvoer (tussen huisnummers 99/101 en 103).



Monument: rijksmonument en beschermd stadsgezicht.

*Woonhuissubsidie: deze is bedoeld als een tegemoetkoming in de instandhoudingskosten voor rijksmonumenten met een woonfunctie. Subsidiabele onderhoudskosten zijn bijvoorbeeld de kosten die gemaakt moeten worden voor het onderhoud van het dak, de gevel, fundering en constructie, kozijnen en schilderwerk constructies van het rijksmonument met woonfunctie. Meer informatie zie www.cultureelerfgoed.nl.

GARAGE/LOODS (43 M²)

Energie label: G.

Grondoppervlak: 44 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 81.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst snel.

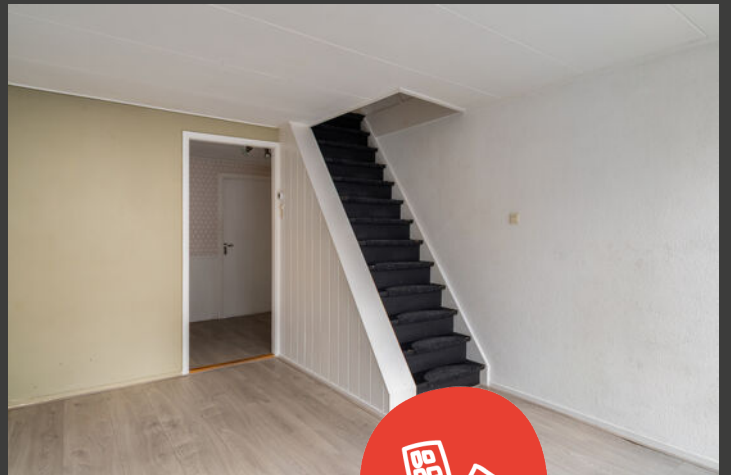


Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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

















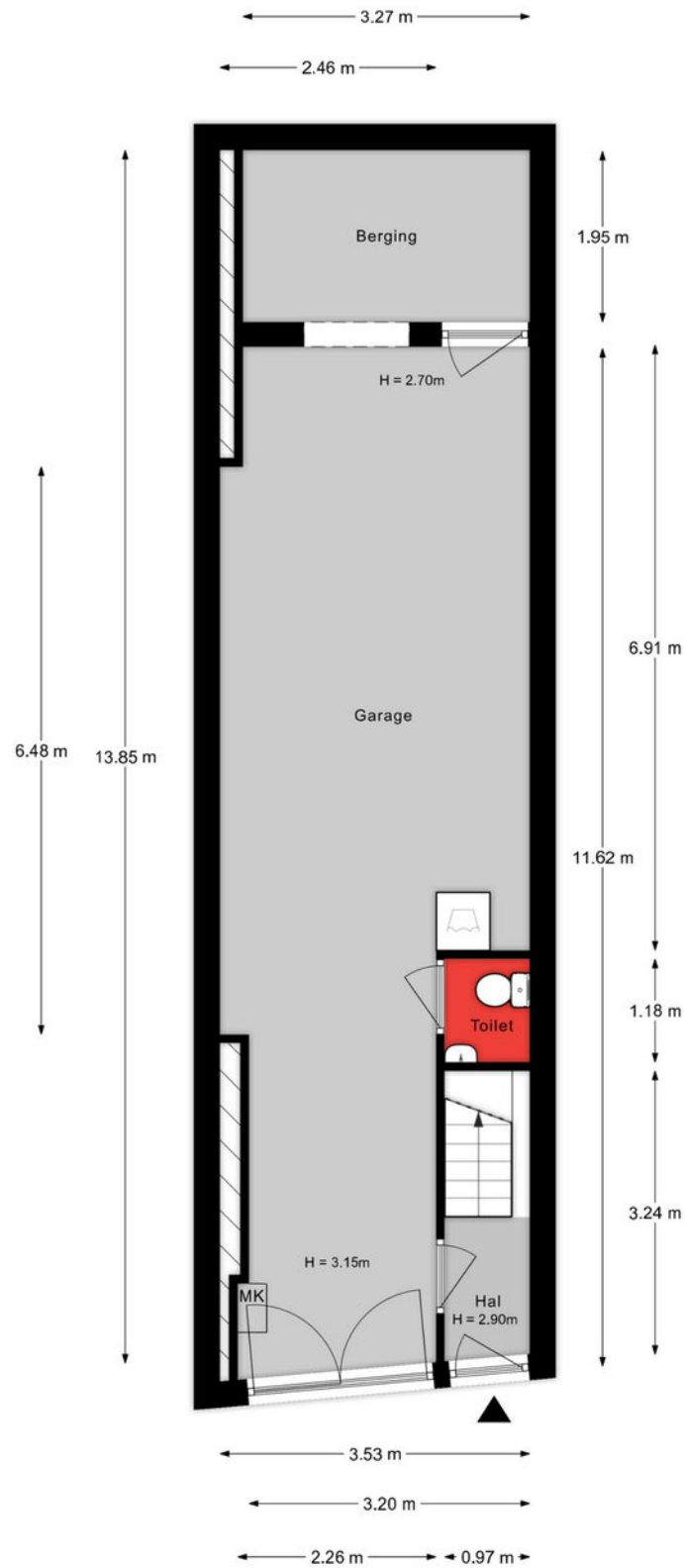






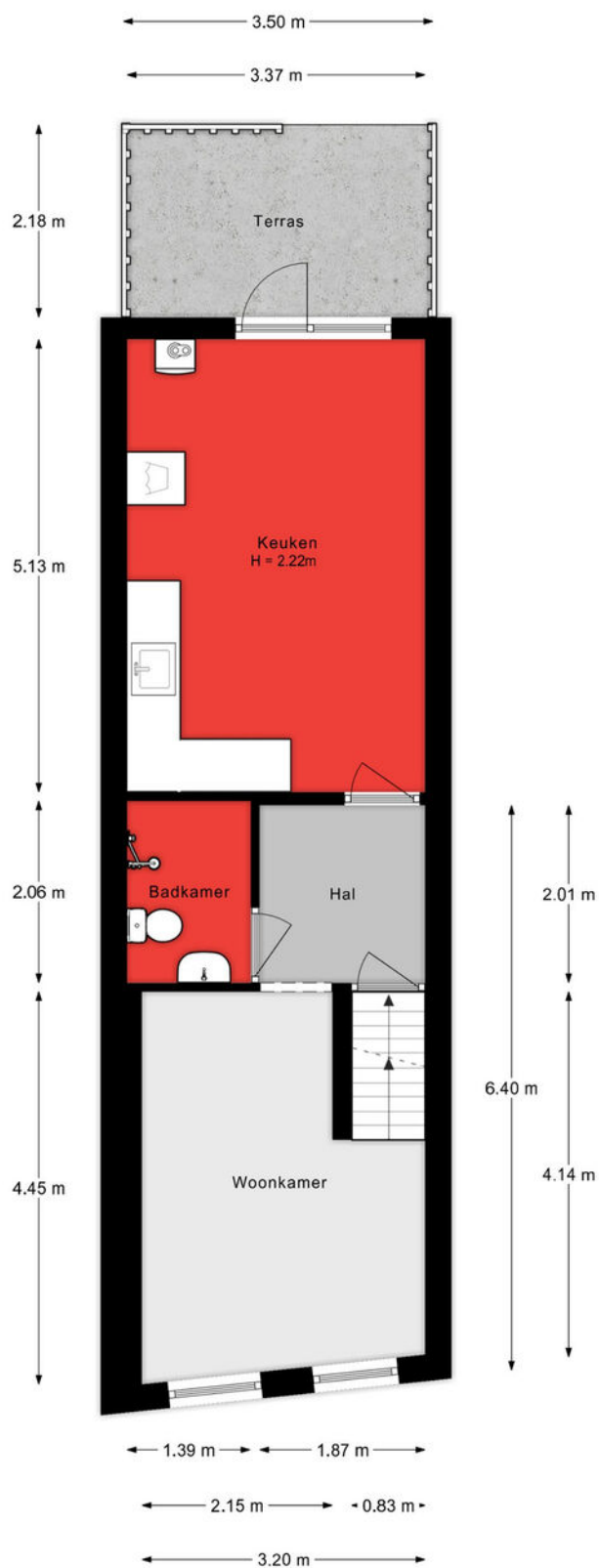


Begane grond



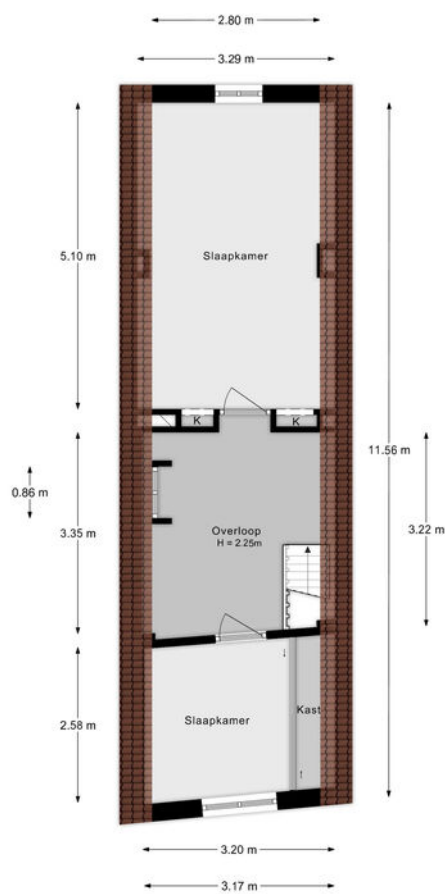
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Bebouwing

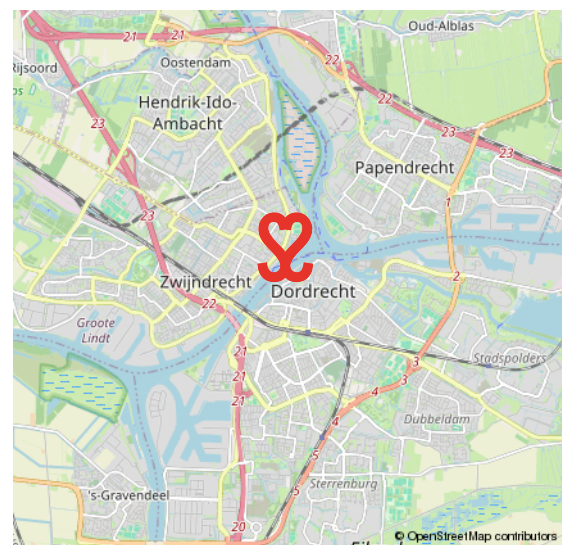
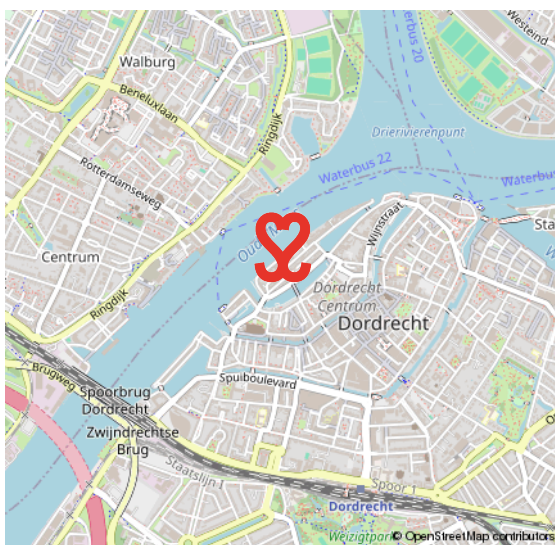
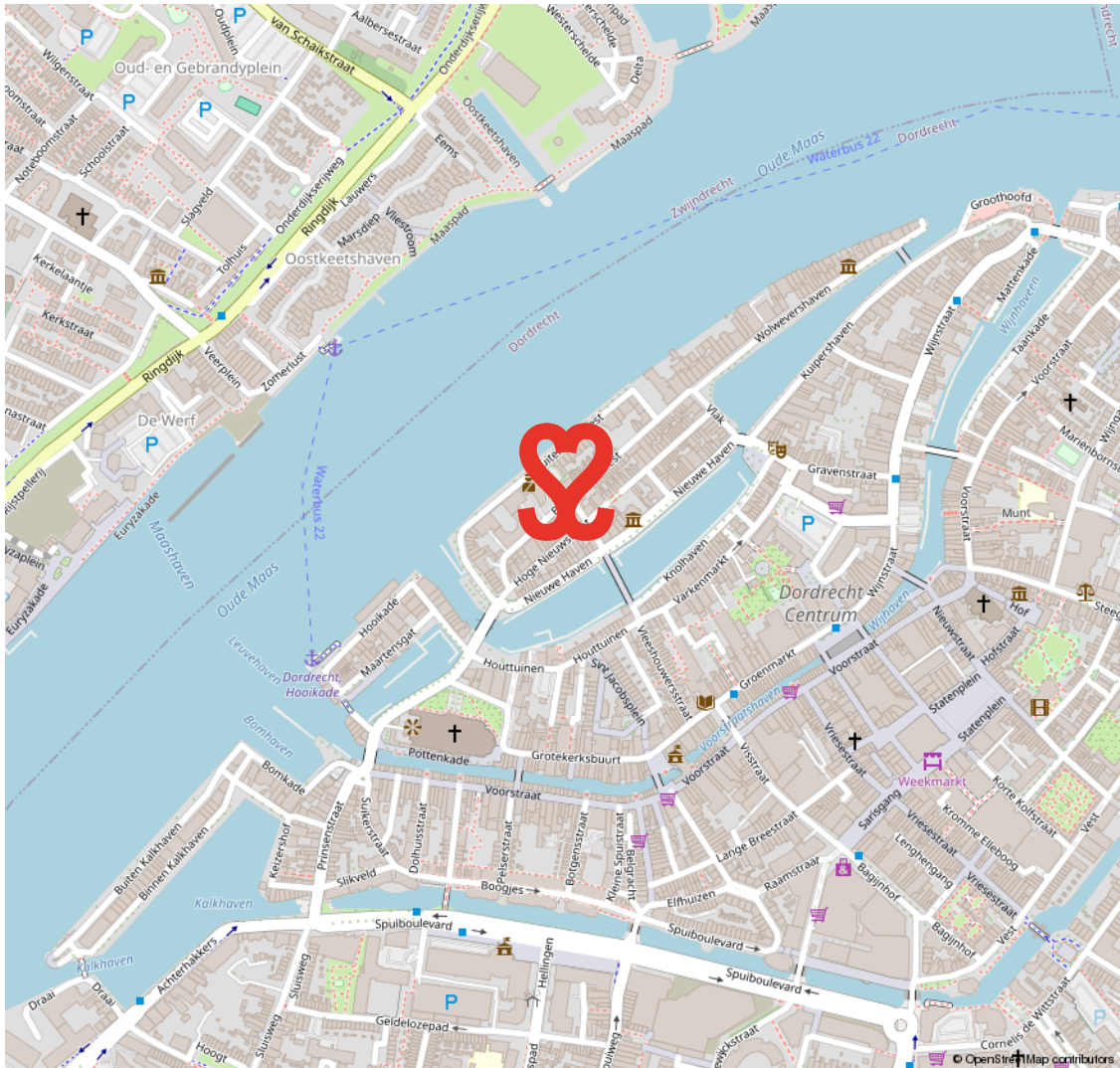
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART



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 rijker 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.



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

