



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZUIDENDIJK 173
3314 CT 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

Super toffe, vrijstaande dijkwoning mét royale serre aanbouw, onderhuis, bijgebouw/berging en een heerlijke tuin op het zuidwesten!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

117 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

235 m²

INHOUD

385 m³

BOUWJAAR

voor 1906

TUIN

op het zuidwesten

BERGING

in onderhuis en grote tuinberging

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel, airco en elektrische radiatoren

ISOLATIE

geheel voorzien van dubbel glas

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



ZUIDENDIJK 173, DORDRECHT

WAT EEN TOF DIJKHUIS IS DIT! EN WAT EEN PLEKJE!

- fraai gelegen dijkwoning waarbij de achterzijde grenst aan, én uitkijkt op een groene omgeving;

- charmante gevel met daarachter een modern, licht en sfeervol interieur;

- begane grond met sfeervolle woonkamer, ruime en lichte serre, open keuken, veranda/ balkon én twee slaapkamers;

- óók gelijkvloers wonen of mantelzorg behoort tot de mogelijkheden op de begane grond*;

- eerste verdieping met nog twee kamers, badkamer met ligbad en douche, inpandige berging en balkon;

- in het onderhuis bevindt zich een verwarmde werk- of hobbyruimte van 11 m² en een opslagruimte. Ideaal voor een bedrijfje aan huis!;

- heerlijk ruime tuin op zuidwesten met achterom naar het achter gelegen groen en een achterom naar de dijk;

- grote berging van 21 m², perfect voor klussers en/ of hobbyisten;

- leuke extra's zoals 19 zonnepanelen, div. rolluiken en airco;

- centraal gelegen ten opzichte van scholen, supermarkten en voorzieningen van diverse wijken;

- een kleine tien minuten fietsen en je zit in hartje binnenstad. Ook zijn de op- en afrit van de A16 om de hoek gelegen;

- een fijne wandeling kan in het achtergelegen parkje;

- woonoppervlak 117 m². Bruto inhoud 385 m³;

- bouwjaar voor 1906. Eigen grond 235 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/ portaal, centrale hal met meterkast (11 groepen incl. kookgroep, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, slimme meters en glasvezelinternet), garderobe, toiletruimte, trapkast en trapopgang.

Moderne toiletruimte met geheel betegelde wanden, plavuizen, hangend closet en fontein.

Sfeervolle woonkamer met mooie houten vloer, houtkachel en een strak spanplafond.

Royale, lichte serre met dubbele schuifpui naar de veranda/ balkon, convectorput, airco en heerlijk groen uitzicht.

Moderne open keuken in u-opstelling met een mooi hardstenen werkblad, dubbele spoelbak, onderkasten, carrouselkast, apothekerskast, bovenkast en apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasmachine. Vaste eetbar. In de achterwand van de keuken zit een stalraampje die een doorkijk geeft naar de hal.

ZUIDENDIJK 173, DORDRECHT

GOEDE VOORZIENINGEN & EEN TOF UITZICHT

Slaapkamer 1 aan de achterzijde, met inbouwkast, wastafel en rolluik.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde, thans in gebruik als kastenkamer, met rolluik.

Eerste verdieping:

Overloop met omvormer zonnepanelen hoofddak, deur naar een (zeem)balkon en was-/stookruimte met aansluiting voor wasmachine en opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant 2011).

Slaapkamer 3 met Velux dakraam, rolluik en toegang tot (slaap)kamer 4.

(Slaap)kamer 4, toegankelijk via slaapkamer 3, met Velux dakraam incl. rolluik en vaste kast.

Moderne badkamer met geheel betegelde wanden, plavuizen, ligbad, inloopdouche, duo wastafelmeubel, designradiator en een raam.

Onderhuis:

Onderhuis te gebruiken als bijv. een werk- of hobbyruimte, met elektrische verwarming, tegelvloer, balkonplafond met inbouwverlichting, pantry met rvs blad incl. spoelbak en koelkast, toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden en Sanibroyeur.

Het betreft een fijne ruimte, ideaal voor een bedrijf aan huis of thuiswerken.

Luik naar inpandige opslagruimte.

Onder het huis bevindt zich nog een opslagruimte.

Tuin/berging:

Veranda/ balkon: gesitueerd op het zuidwesten, dus genieten van middag- en avondzon.

Achtertuint: heerlijk ruime en zonnige achtertuin gesitueerd op het zuidwesten, aangelegd met sierbestrating en een grote vaste plantenborder. Buitenkraan en achterom (naar parkje en naar de dijk) zijn aanwezig.

Bijgebouw/ berging: ruime berging van 21 m², opgebouwd uit betonsegmenten en deels afgewerkt met kunststof delen, raampjes met draadglas, omvormer van de zonnepanelen die het dak van de berging liggen.



Algemeen:

*Ter plaatse van de slaapkamers op de begane grond kan één slaapkamer met 2e badkamer gerealiseerd worden. De aan- en afvoer van water zijn reeds in beide kamers aanwezig.

Vloerafwerking: fraaie eikenhouten vloer (begane grond), behoudens laminaat op de slaapkamers (begane grond en verdieping). Tegelvloer in onderhuis.

Wandafwerking: spachelputz (woonkamer) en glasvezelbehang (slaapkamers).

WIJ ZIJN VERLIEFD! JIJ OOK?

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. Glas-in-loodramen met voorzetruiten.

Zonwering: rolluiken ter plaatse van de serre en slaapkamers begane grond. Dakramen zijn ook voorzien van rolluik. Screen ter plaatse van slaapkamer 3.

Zonnepanelen: 19 stuks.

Energielabel: F.

Bouwjaar: voor 1906.

Grondoppervlak: 235 m².

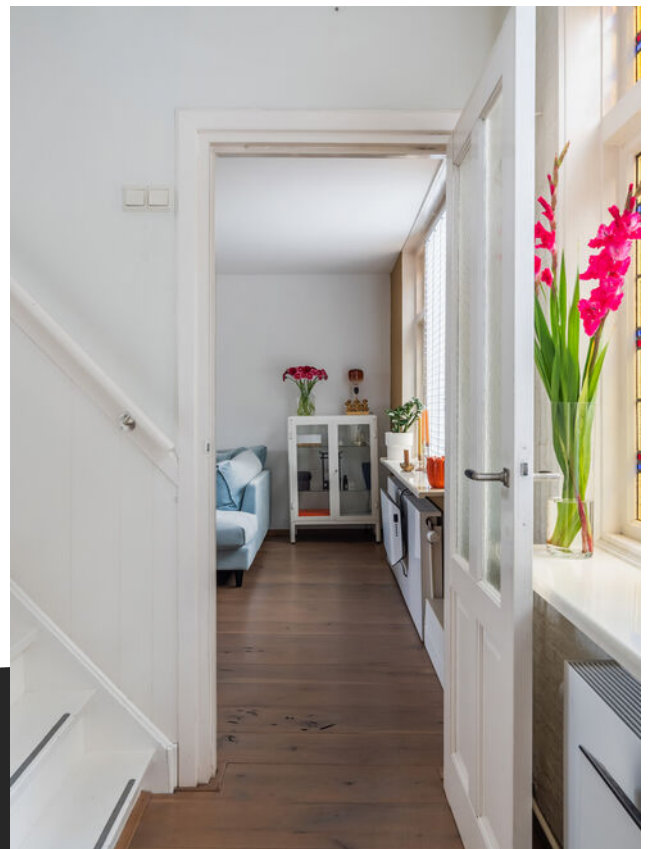
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8519.

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

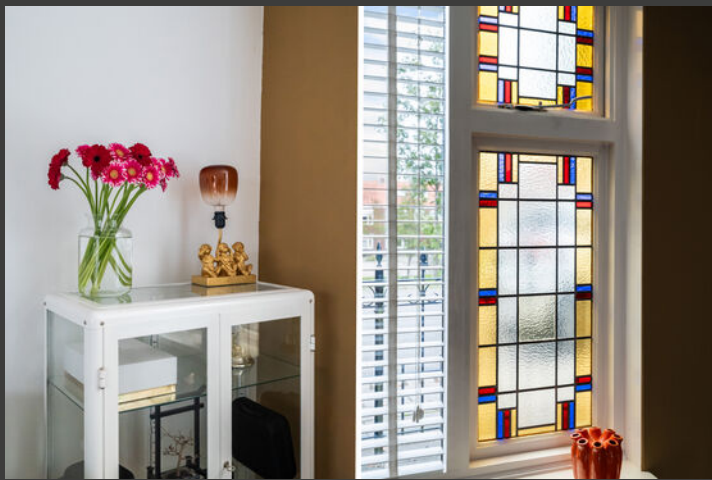


Tim legt uit

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















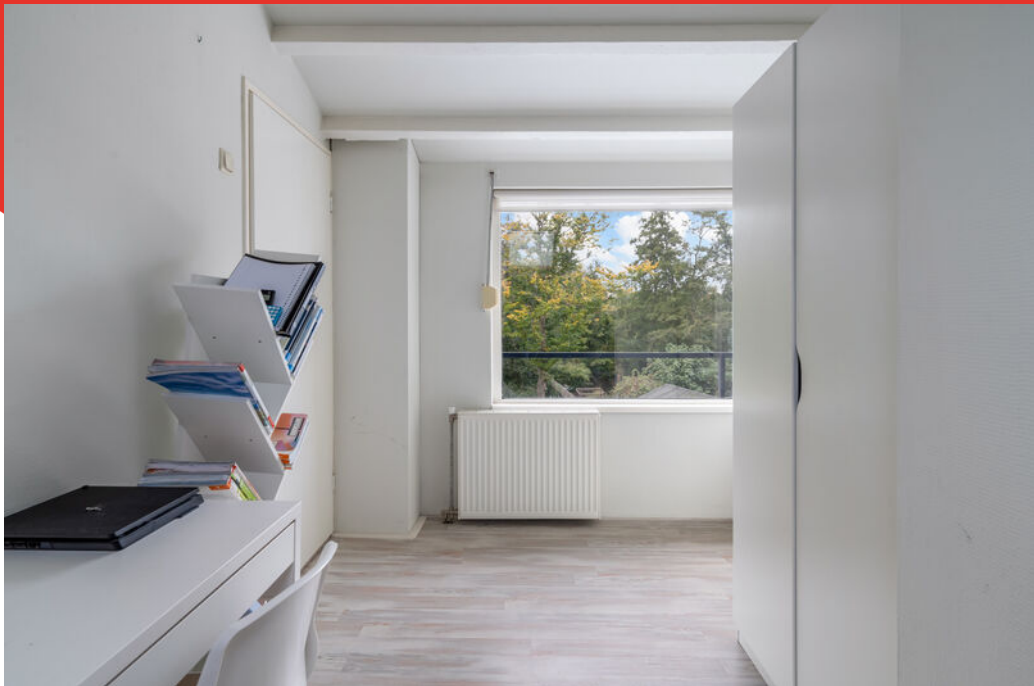








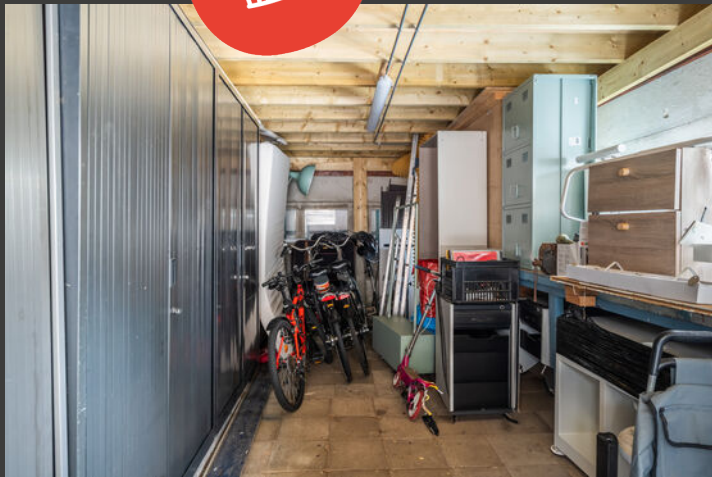


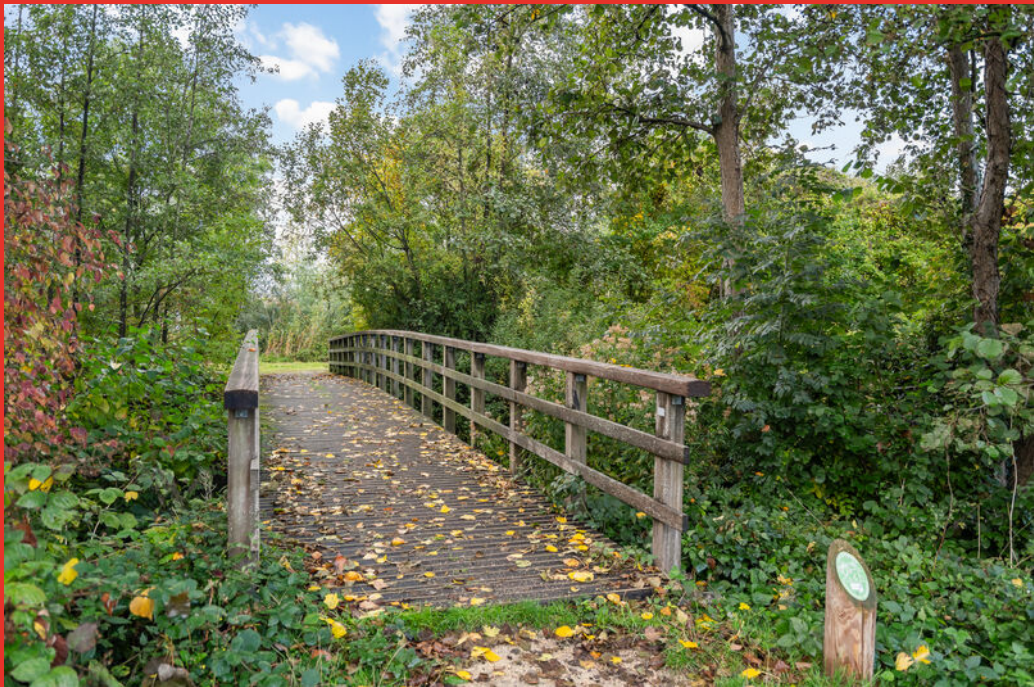




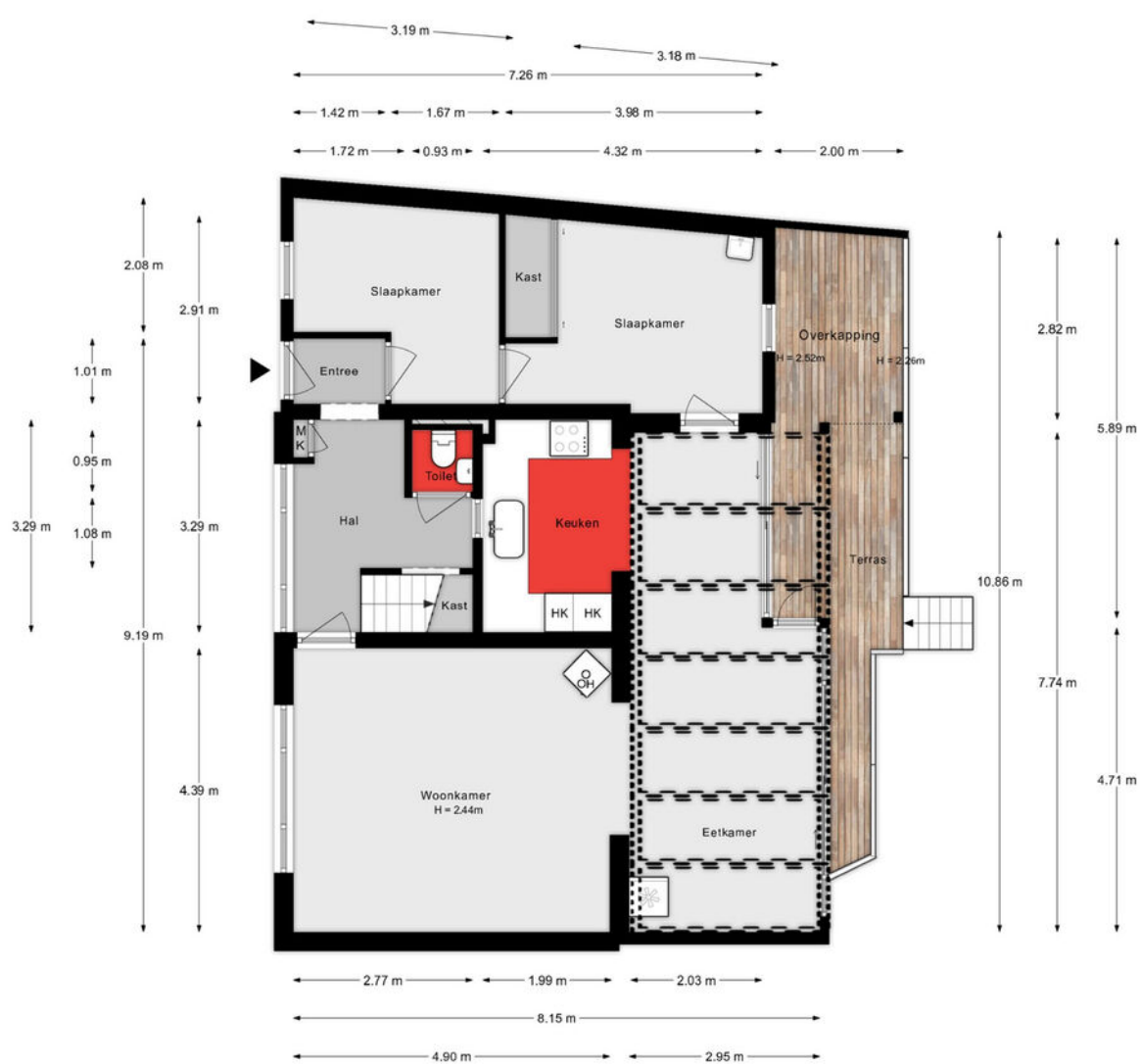






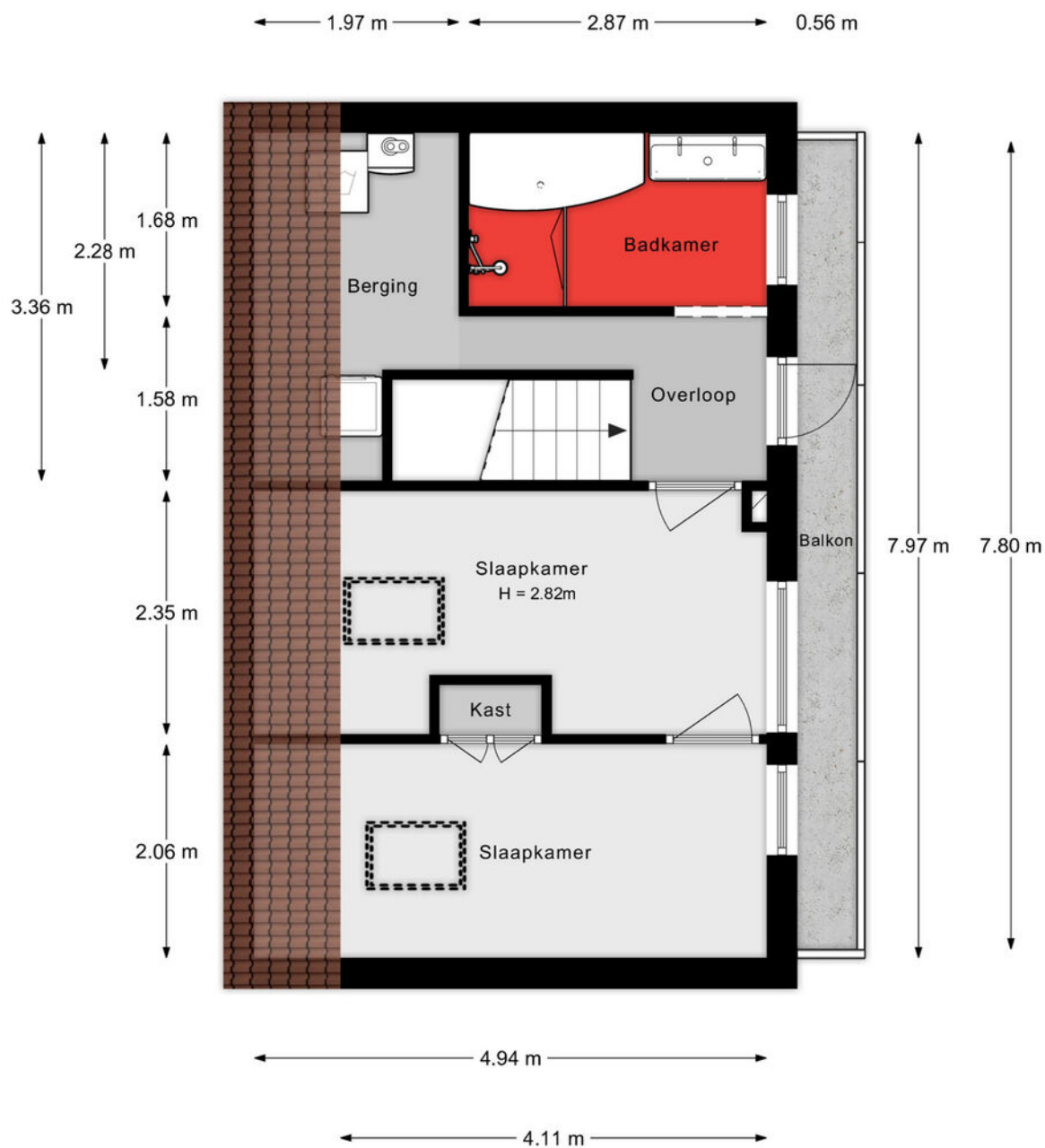


Begane grond



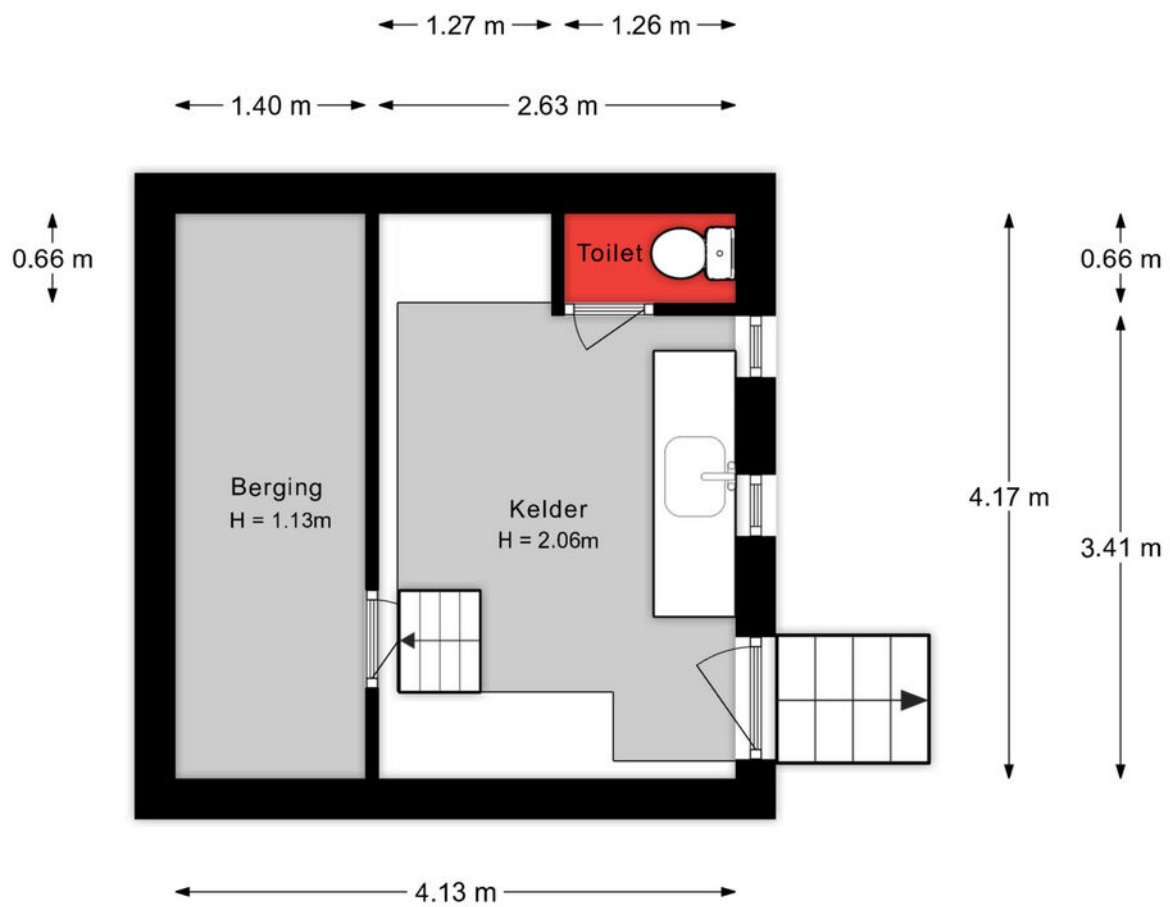
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

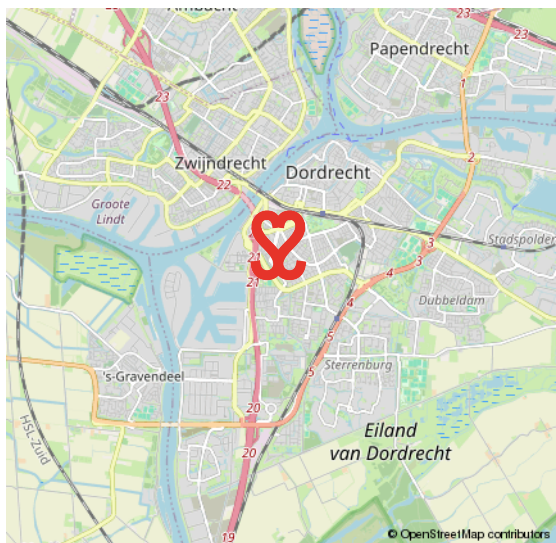
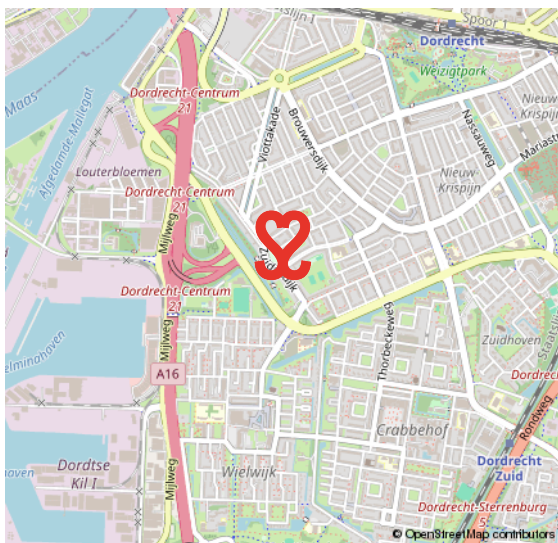
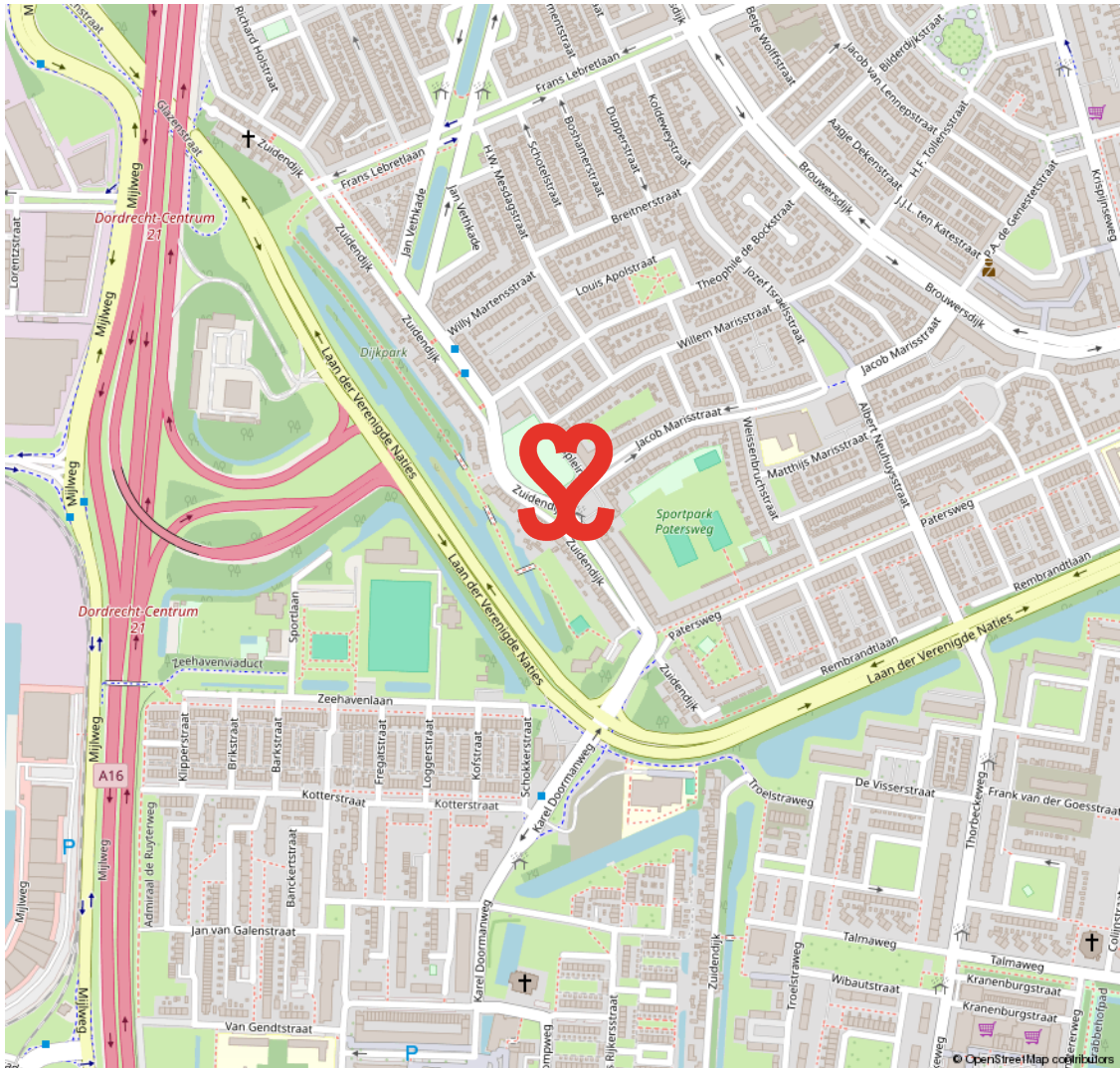
X

- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

SITUERING



oud krispijn

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

KARAKTER & BEREIKBAAR



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 TROSSEL

