



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BEEKMANSTRAAT 61
3313 CB 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

Niet opknappen of verbouwen, maarrr starten in een modern, goed geïsoleerd én gasloos 3-kamer hoekappartement met balkon en een waanzinnig leuk uitzicht op Het Wantij!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

49 m²

INHOUD

167 m³

BOUWJAAR

1965

BALKON

op het noordwesten

GARAGE

geen garage

VERWARMING

blokverwarming (recente cv ketel)

ISOLATIE

HR++ glas en triple glas

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



BEEKMANSTRAAT 61, DORDRECHT

SUUUPER LEUK STARTERSAPPARTEMENT MÉT UITZICHT, BALKON EN BERGING

- geheel gemoderniseerd vanaf 2023 incl. keuken, badkamer, vloeren, meterkast incl. bedradingen en boiler;

- óók het complex is flink verduurzaamd met kunststof kozijnen met HR++ glas en triple glas, én recente verwarmingsketel;

- gelegen op de eerste verdieping van een goed onderhouden en kleinschalig complex, zo zijn bijv. alle gevels opnieuw gevoegd;

- lichte woonkamer (tof uitzicht!) en slaapkamer aan de Wantijzijde, een tweede slaapkamer, badkamer en een dichte keuken met inbouwapparatuur;

- balkon op het westen met de middag- en avondzon en weer dat mooie uitzicht;

- gemeenschappelijke fietsenberging in de onderbouw van het complex én een eigen berging gelegen op de begane grond;

- centrale ligging in de wijk Merwedepolder/De Staart op korte afstand van buurtwinkels, natuurgebied De Merwelanden en uitvalsweg naar het centrum en randweg N3;

- woonoppervlak 49 m². Bouwjaar 1965.

Indeling:

Begane grond:

Centrale afgesloten entree met brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de gemeenschappelijke fietsenberging.

Eerste verdieping:

Hal met meterkast (8 groepen, waarvan 2 reserve, een kookgroep, 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting).

Woonkamer aan de rivierzijde met toegang tot de aangrenzende kamer (te gebruiken als slaapkamer, eet- of werkkamer).

Slaapkamer 1 gelegen aan de rivierzijde, met toegang tot balkon.

Dichte keuken aan de galerijzijde met modern keukenblok voorzien van kunststof inrichting, steenlook blad, houtlook fronten, spoelbak, afzuigunit, inductie kookplaat, combioven. Aansluiting voor vaatwasser is aanwezig.

Slaapkamer 2 gelegen aan de galerijzijde, met grote inloopkast.

Moderne badkamer gelegen in het midden van de woning, met wastafelmeubel, inloopdouche met hand- en stordouche en drain, hangend closet, opstelplaats van de boiler (merk Bosch, 120 liter, eigendom) en aansluiting voor de wasmachine.

Buitenshuis:

Balkon gesitueerd op het westen waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Eigen berging gelegen op de begane grond.

Gemeenschappelijke fietsenberging in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Kozijnen/beglazing: kunststof
kozijnen voorzien van HR++ glas en
triple glas.

Verwarming d.m.v. blokverwarming
(recent vernieuwde ketel).

Energie label: D.

Bouwjaar: 1965.

Verduurzaming: het complex is flink
verduurzaamd m.b.v. een lening van
het Warmtefonds*. Deze lening
eindigt op 1-11-2041.

HELEMAAL INSTAPKLAAR!

Actieve Vereniging van Eigenaren.
Maandelijkse bijdrage € 325,43 per
maand *inbegrepen aflossing lening
Warmtefonds.

Voorschot stookkosten € 74,81,- per
maand.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie I, nummer 2098 A-1.

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

Aantekening Wet Bodem
Bescherming.

Oplevering: indicatie begin april 2026,
in overleg.



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



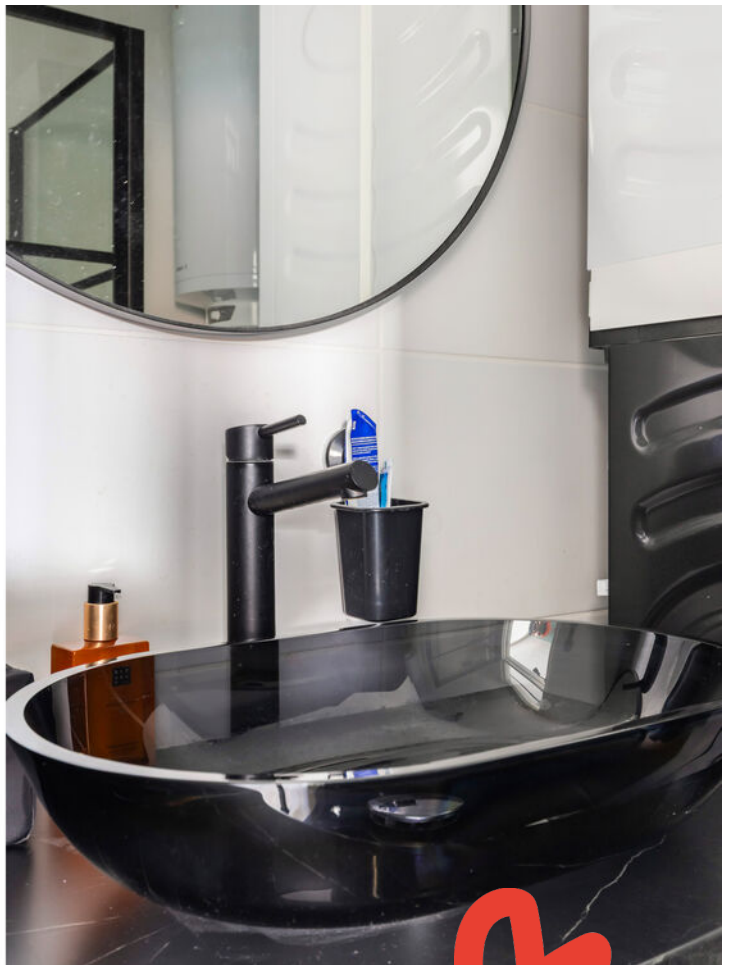


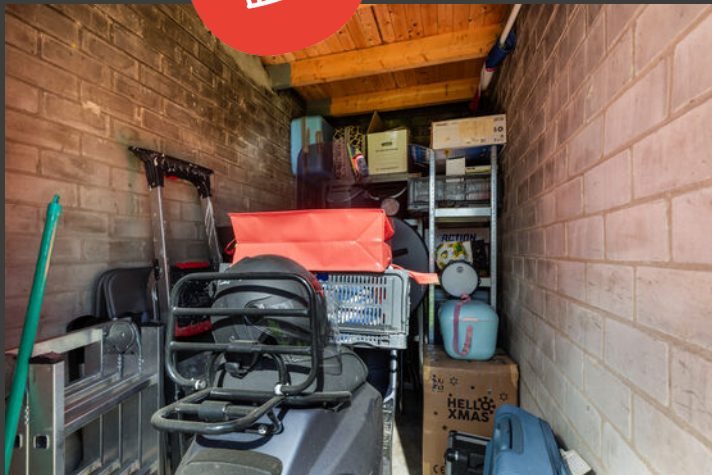














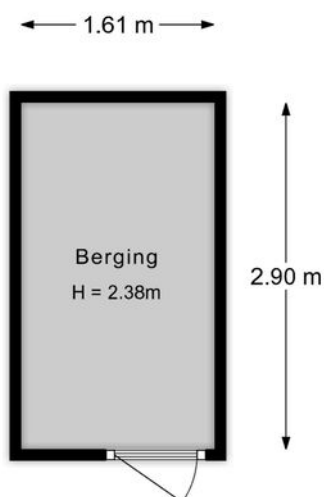


Eerste verdieping



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

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten beide slaapkamers
- Los staande kas keuken

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen
- jaloezieën

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Tv meubel

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Wasmachine		X	
- Droger		X	

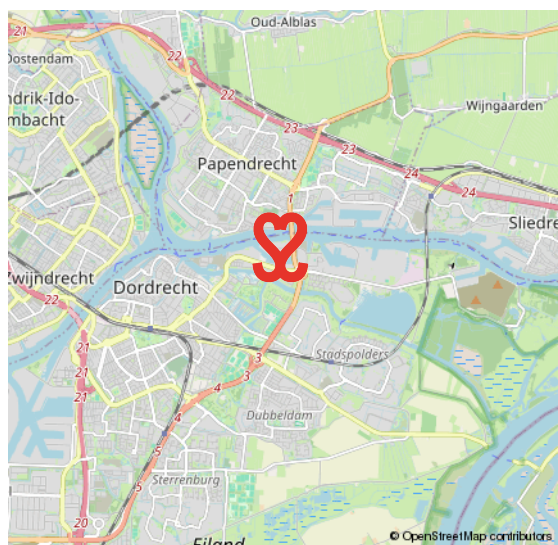
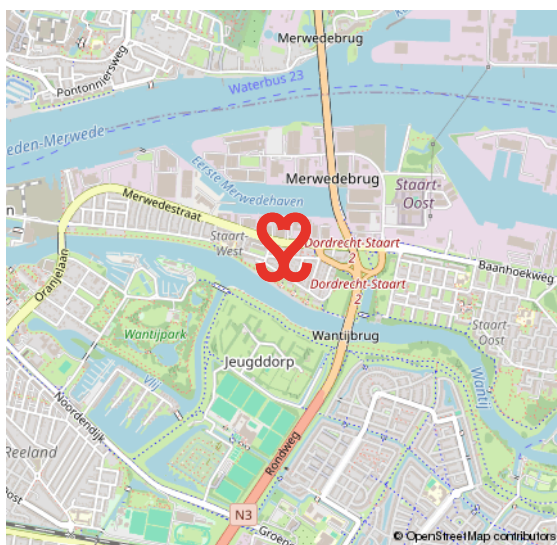
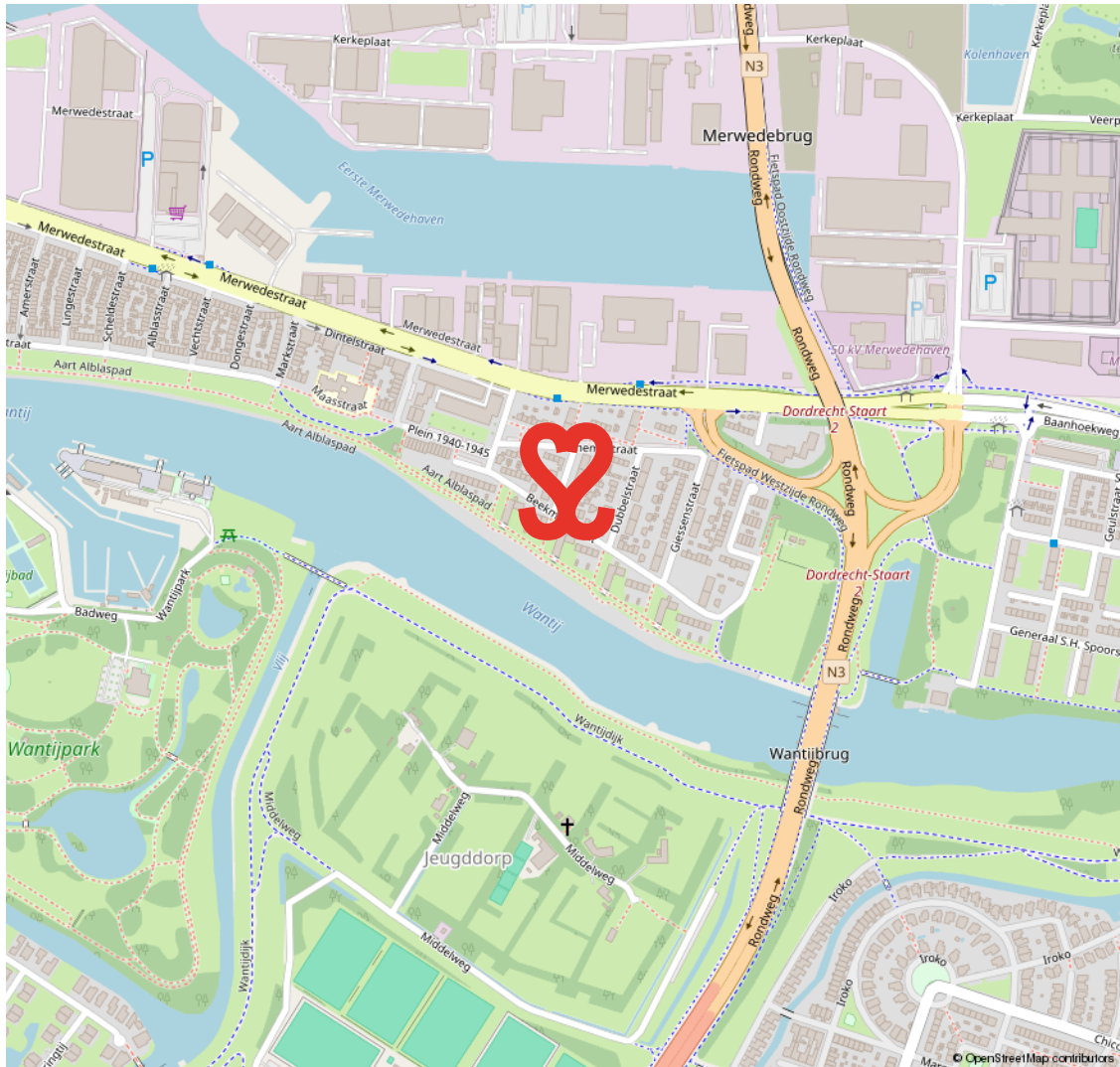
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

KADASTRALE KAART



SITUERING



DE STAART

CENTRAAL WONEN BIJ RIVIER HET WANTIJ

De Staart is de enige wijk van Dordrecht die ten oosten van het Wantij ligt. De wijk werd opgetrokken in de jaren twintig van de vorige eeuw en heeft een gevarieerde groep bewoners. Gelegen aan rivier Het Wantij met een mooie

groene zone en tussen de randweg N3 en het centrum. Aan de Merwedestraat vind je supermarkten en bedrijvigheid.

Een betaalbare woonwijk met veel rijwoningen. Onderdeel van de wijk is De Merwedepolder.

**CENTRAAL,
& NATUUR**



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 TROS

