



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**FRANS LEBRETLAAN 1 J  
3314 EB 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

Gelijkvloers wonen op de 2e verdieping aan de groene Frans Lebretilaan met alles binnen handbereik!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

82 m<sup>2</sup>

### INHOUD

264 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2007

### BUITENRUIMTE

terras van ca. 7 m<sup>2</sup>

### PARKEREN

eigen parkeerplaats

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



FRANS LEBRETLAAN 1 J, DORDRECHT

# LEVENSLLOOP BESTENDIG WONEN IN EEN REPRESENTATIEF WOONCOMPLEX

- zéér comfortabel en levensloopbestendig 3-kamerappartement in een héél verzorgd complex;
- gelegen op de 2e verdieping, volledig gelijkvloers ingedeeld;
- mét eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein en een berging op de begane grond;
- fijne woonkamer met schuifpui naar het terras (ca. 7m<sup>2</sup>) met zicht op de brede, groene Frans Lebretilaan;
- open keuken met inbouwapparatuur;
- twee slaapkamers en een ruime badkamer;
- ruim balkon met composiet vlonderdelen en zonnescrm;
- volledig geïsoleerd, gebouwd in 2006 en voorzien energielabel A++;
- mooie ligging in de wijk Oud-Krispijn, direct om de hoek van een grote supermarkt en drogisterij;
- voorts nabij buurtwinkels, Weizigtpark, NS-station en het centrum van Dordrecht;
- woonoppervlak 82 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 264 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2007.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met bellen- en brievenbussentableau en toegang tot de lift, trap en bergingen.

2e verdieping:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), waskast met opstelling van de cv-combiketel (Ferrol, 2015) en WTW-unit en een nette toiletruimte met wandcloset en fontein. Vanuit de hal zijn alle vertrekken te bereiken.

Lichte woonkamer met spack wandafwerking en aluminium schuifpui naar het balkon. Het balkon is voorzien van composiet vlonderdelen, een

handbediend zonnescrm en elektrische screens. Vrij uitzicht op de groene laan.

Open keuken in L-vorm met composiet werkblad, rvs spoelunit en inbouwapparatuur: koel-/vriescombinatie, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, combimagnetron en afzuigschouw.

Ruime badkamer met douche, wastafelmeubel, handdoekenradiator en laminaatafwerking in tegel-look.

Twee slaapkamers, beide gelegen aan de galerzijde en afgewerkt met laminaatvloeren en behang/glasvlies.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: spack en behang/glasvlies.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbel glas, aluminium schuifpui.

Verwarming en warm water: cv-combiketel (Ferrol, 2015).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Voorzieningen: lift, glasvezel, buitenzonwering en balansventilatie.

Parkeren: eigen parkeerplaats op afgesloten terrein.

Berging: eigen berging in de onderbouw.

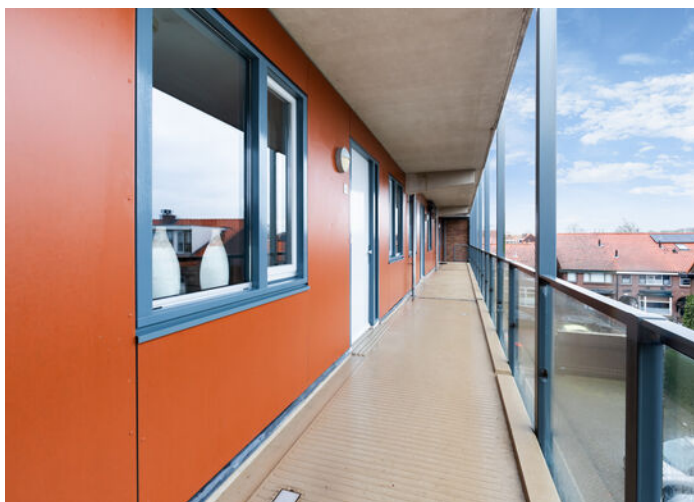
VvE: actief en gezond, met een periodieke bijdrage van € 145,51.

Energielabel: A++.

Bouwjaar: 2007.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9503.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst op korte termijn.



## ENTREE COMPLEX MET LIFT EN TRAPPENHUIS

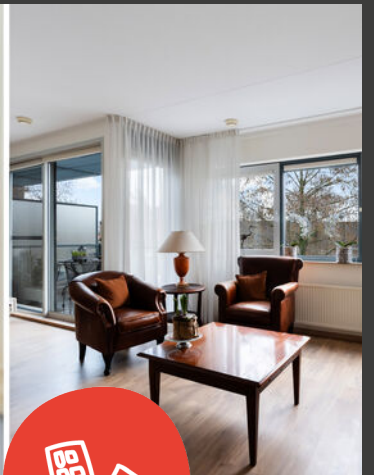
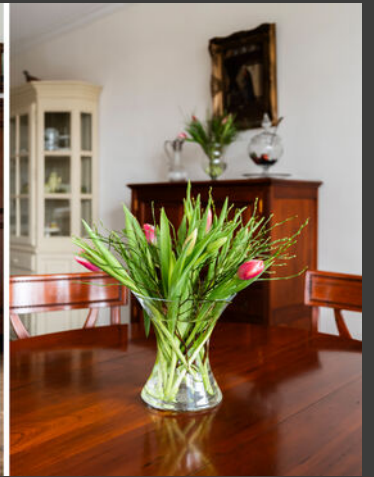


## Jeroen legt uit

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























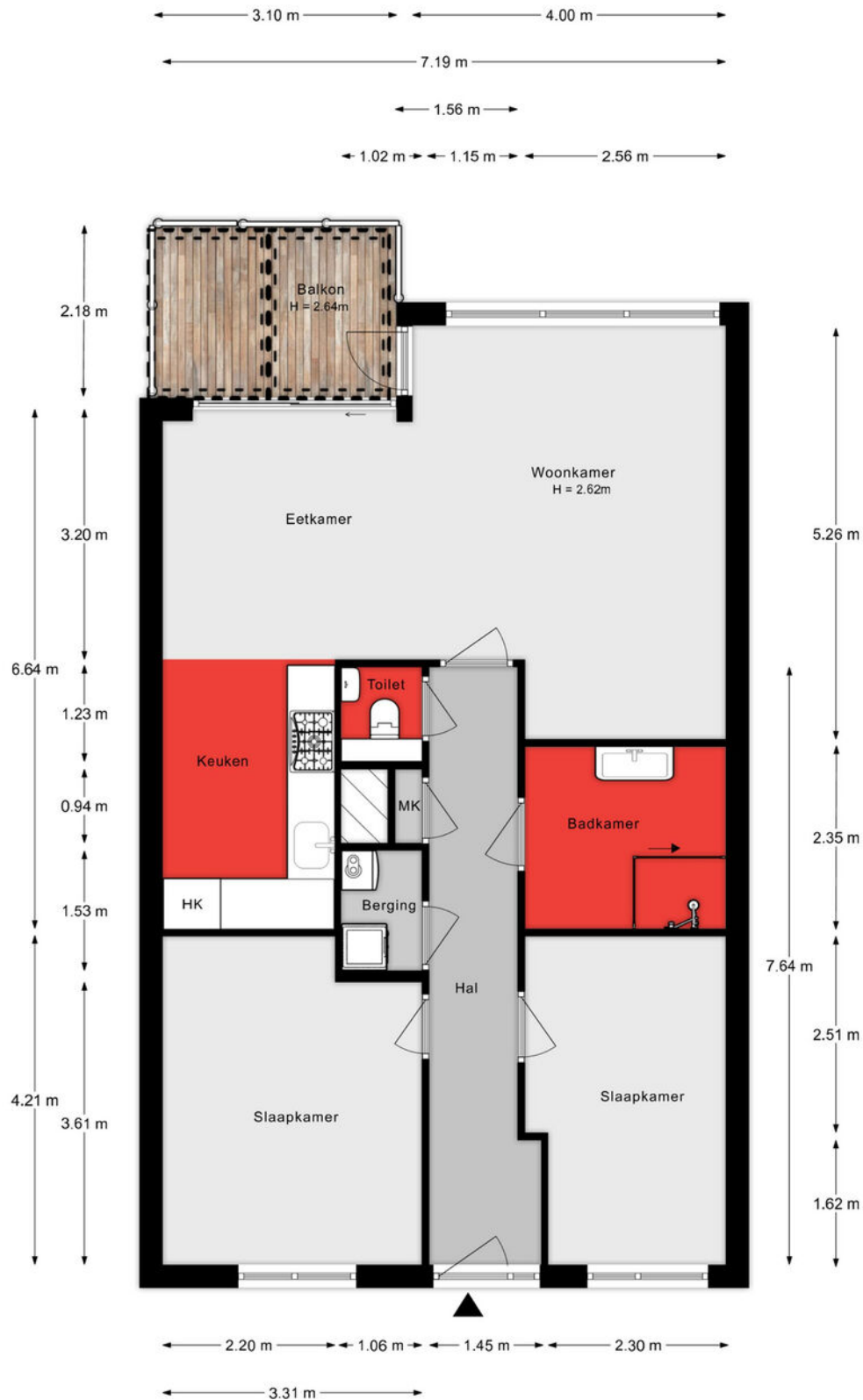






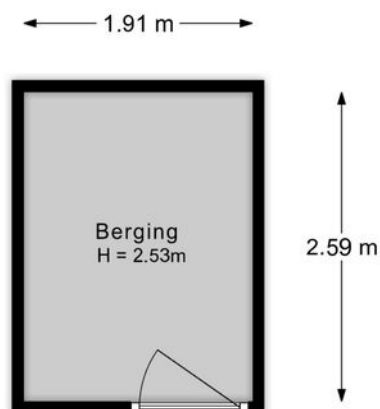


# Woonverdieping



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

Verlichting, te weten

- |                                        |   |   |  |
|----------------------------------------|---|---|--|
| - inbouwspots/dimmers                  | X |   |  |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X |   |  |
| - losse (hang)lampen                   |   | X |  |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- |                            |   |  |  |
|----------------------------|---|--|--|
| - gordijnrails             | X |  |  |
| - gordijnen                | X |  |  |
| - vitrages                 | X |  |  |
| - rolgordijnen             | X |  |  |
| - jaloezieën               | X |  |  |
| - (losse) horren/rolhorren | X |  |  |

Vloerdecoratie, te weten

- |            |   |  |  |
|------------|---|--|--|
| - laminaat | X |  |  |
|------------|---|--|--|

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- |                             |   |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|
| - (gas)fornuis              | X |  |  |
| - afzuigkap                 | X |  |  |
| - combi-oven/combimagnetron | X |  |  |
| - koelkast                  | X |  |  |
| - vriezer                   | X |  |  |
| - vaatwasser                | X |  |  |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- |                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| - toilet          | X |  |  |
| - toiletrolhouder | X |  |  |

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internet aansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

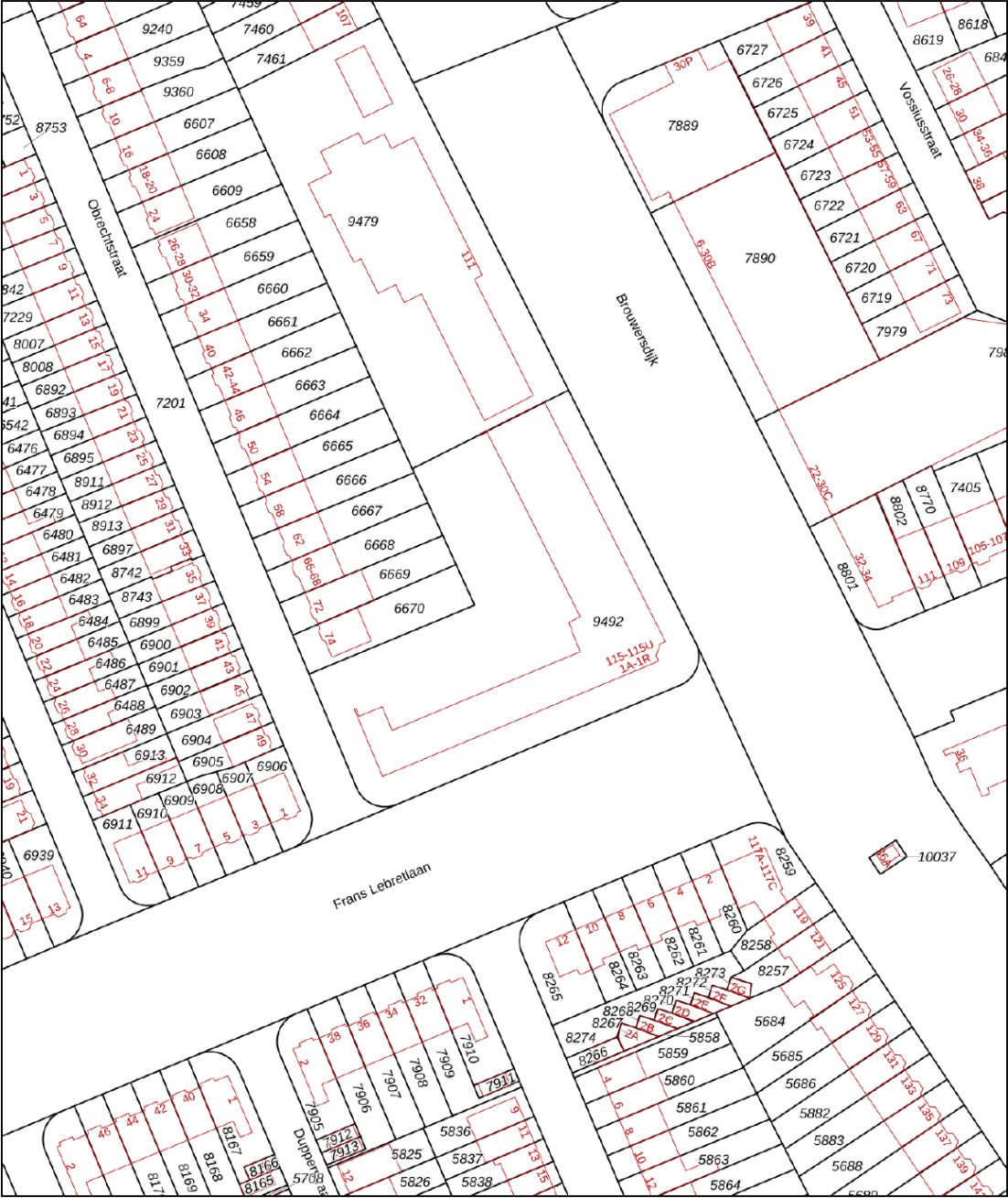
- CV-installatie

X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

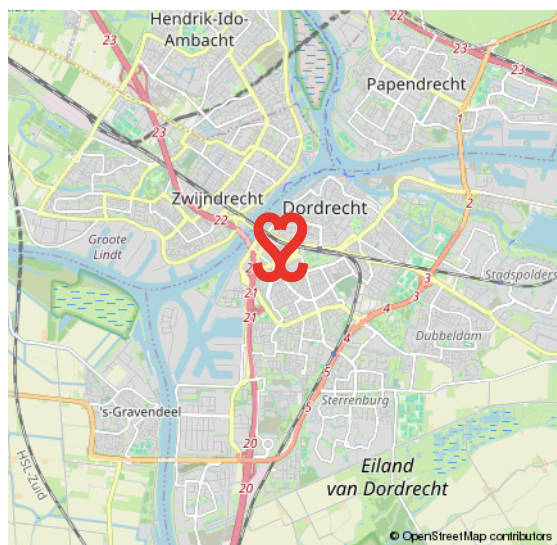
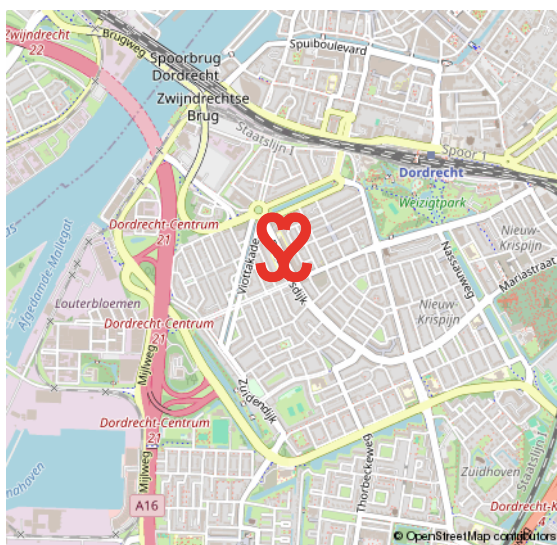
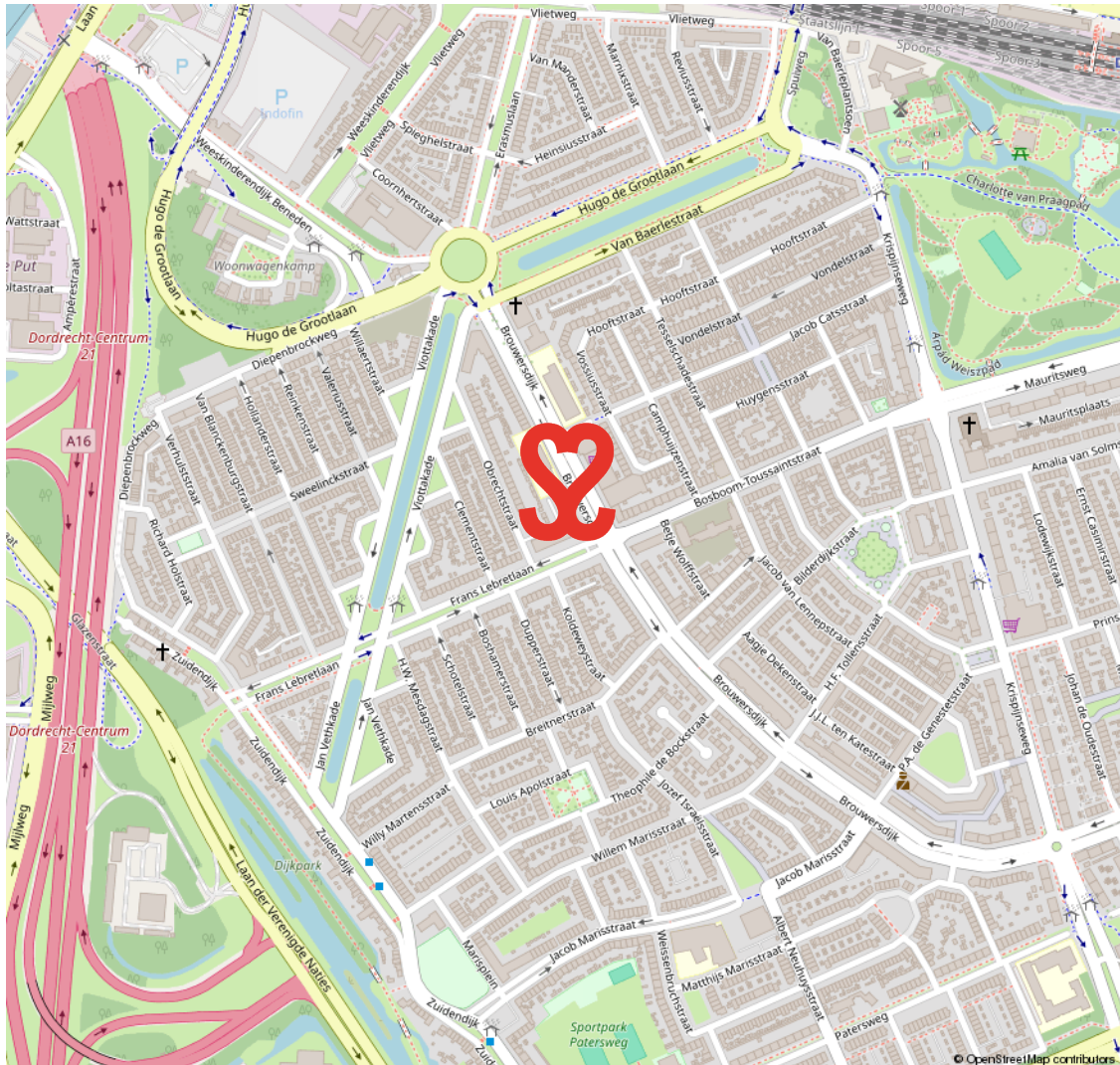
Perceel 9492

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 TROÛÈL**

