



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZUIDENDIJK 69
3314 CR DORDRECHT**

VIJFINKEL.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!

DIT HUIS

Wat een leuk huis, wat een fijne plek! Deze charmante 2-onder-1-kapwoning uit 1924 met souterrain combineert karakter met een zonnige tuin en een supercentrale ligging.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5 (incl. 3 slaapkamers en souterrain)

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

PERCEELOPPERVLAKE

113 m²

INHOUD

406 m³

BOUWJAAR

1924

TUIN

achtertuin, zijpad en balkon

VERWARMING

c.v.-combiketel

VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.



ZUIDENDIJK 69, DORDRECHT

Sfeertje? Check. Plek? Check. En helemaal klaar voor jou!

- verrassende en heerlijk lichte leefruimte met een volledig vrij en 'groen' uitzicht op o.a. de waterpartij aan de Jan Vethkade;
- in het verleden is de woning vergroot door een uitbreiding aan de achterzijde en een extra verdieping;
- begane grond/dijkniveau met woonkamer, eetkeuken met speels niveauverschil en aangrenzend balkon;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping met grote dakkapel aan de voorzijde;
- multifunctioneel en naar eigen wens te gebruiken/ in te richten souterrain (bijv. kastruimte, slaapkamer) met praktische kelder op stahoogte, berging en stook- en wasruimte;
- nette, complete badkamer in het souterrain;
- buiten toeven doe je hier op het grote balkon of in de zonnige tuin met vlonderterras en overkapte lounge-ruimte;
- ruime vrijstaande houten berging met sedumdak in de tuin;
- centrale ligging aan de rand van Dordrecht, nabij het centrum, NS-station, winkels en uitvalswegen;
- woonoppervlak 89 m², 14 m² overige inpandige ruimte. Bruto inhoud 406 m³;
- bouwjaar 1924. Eigen grond 113 m².

Indeling:

Begane grond (dijkniveau):

Entree met meterkast en toilet.

De woonkamer is prettig licht en biedt een fijne zitruimte. De eetkeuken staat in directe verbinding met de leefruimte en is uitgerust met een hoek opgestelde inrichting met diverse inbouwapparatuur. Speelse indeling vanwege het niveauverschil tussen de woonkamer en keuken!

Vanuit de keuken is het ruime balkon bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met bergruimte en waskom.

Twee slaapkamers aan de achterzijde (waarvan één met bergruimte met schuifschotten) en een slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel, airco en vaste bergruimte.

Souterrain:

Multifunctionele ruimte, door de huidige bewoners in gebruik als kleedkamer met vaste kastenwand, stook-/wasruimte en een uitstekende bergruimte (kelder) op stahoogte bestaande uit twee compartimenten.

Dankzij de stahoogte en de praktische indeling is dit een waardevolle aanvulling op de woonruimte; ideaal als extra slaapkamer, voor opslag, hobby of werk aan huis.

De ruime badkamer is gesitueerd in het souterrain en compleet uitgevoerd met een ligbad (met douchegedeelte), wastafel- en bergmeubel en toilet.

De ruime badkamer is gesitueerd in het souterrain en compleet uitgevoerd met een ligbad (met douchegedeelte), wastafel- en bergmeubel en toilet.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een achtertuin met een gunstige ligging op het zuidwesten én een zijpad. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon op het vlonderterras of in de overkapte lounge-ruimte.

Vrijstaande houten berging (8 m²) met sedum dak in de tuin, ideaal voor fietsen en tuingeredschap.



Algemeen:

Vloerafwerking: houten parketvloer (begane grond en verdieping) en laminaat (entreehal en souterrain) m.u.v. de sanitaire ruimtes en opslag souterrain.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels HR-glas.

CV-ketel: Intergas Kombi Compact 28HRE CW5

Energie label: D (geldig tot 20-09-2029).

ZONNIGE TUIN IN HET GROEN EN EEN GROOT BALKON

Rolluiken: elektrisch rolluik ter plaatse van de keuken, handmatig rolluik t.p.v. souterrain (achterzijde).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie L, nummer 1424.

Perceel tuin: het achterste deel van de tuin (24 m²) is eigendom van de gemeente en wordt gehuurd voor een bedrag van € 4,40 per vierkante meter.

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

Oplevering: juni 2026.



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























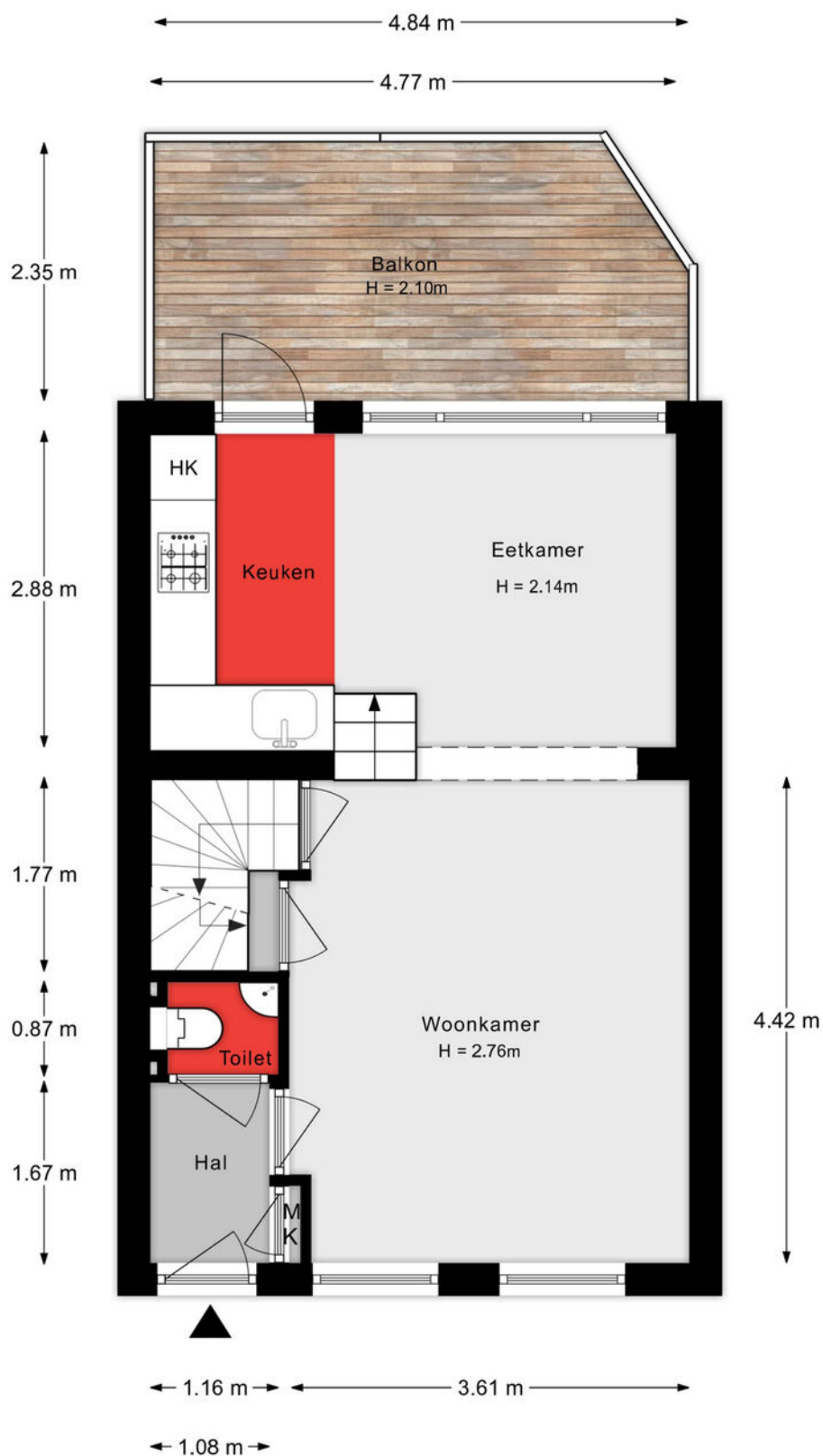






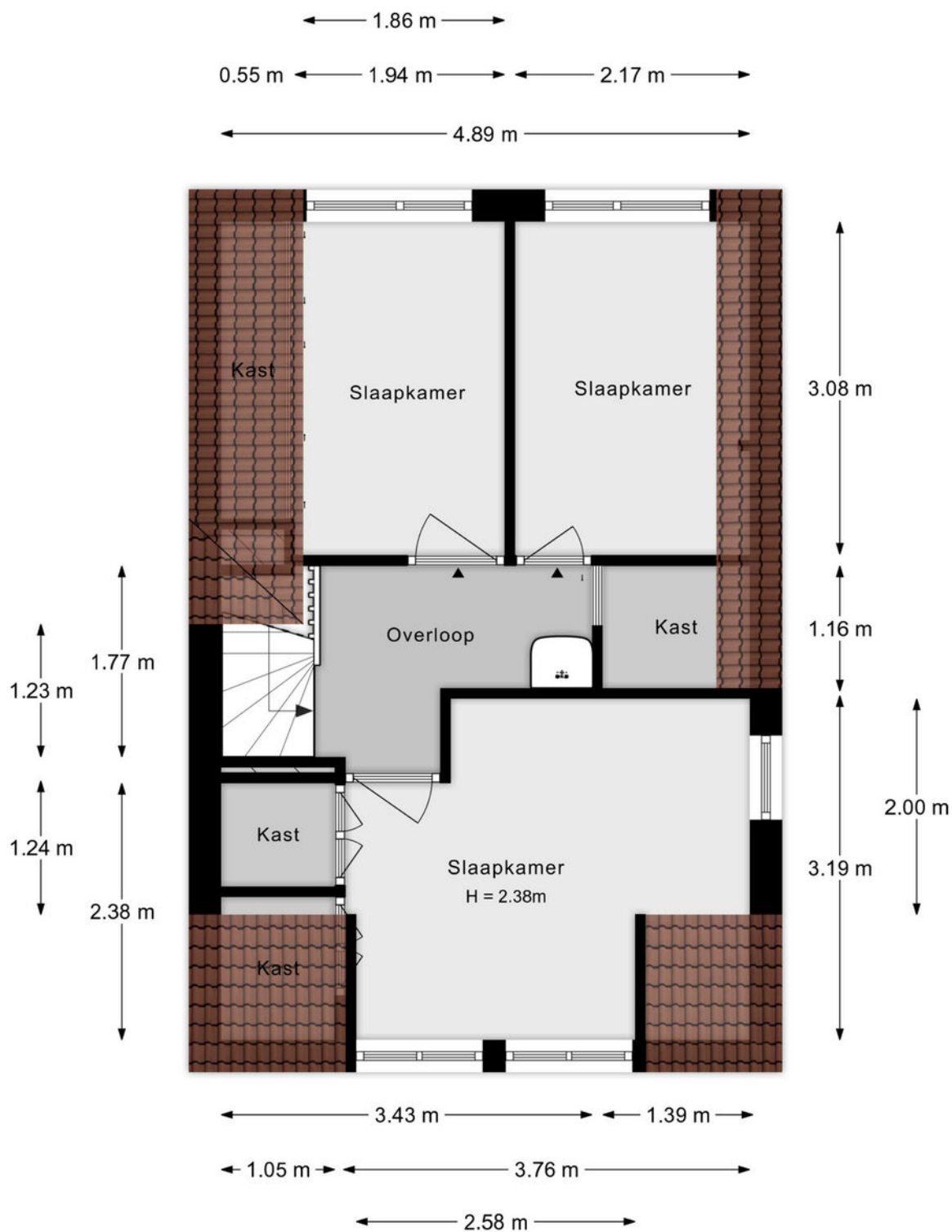


Begane grond



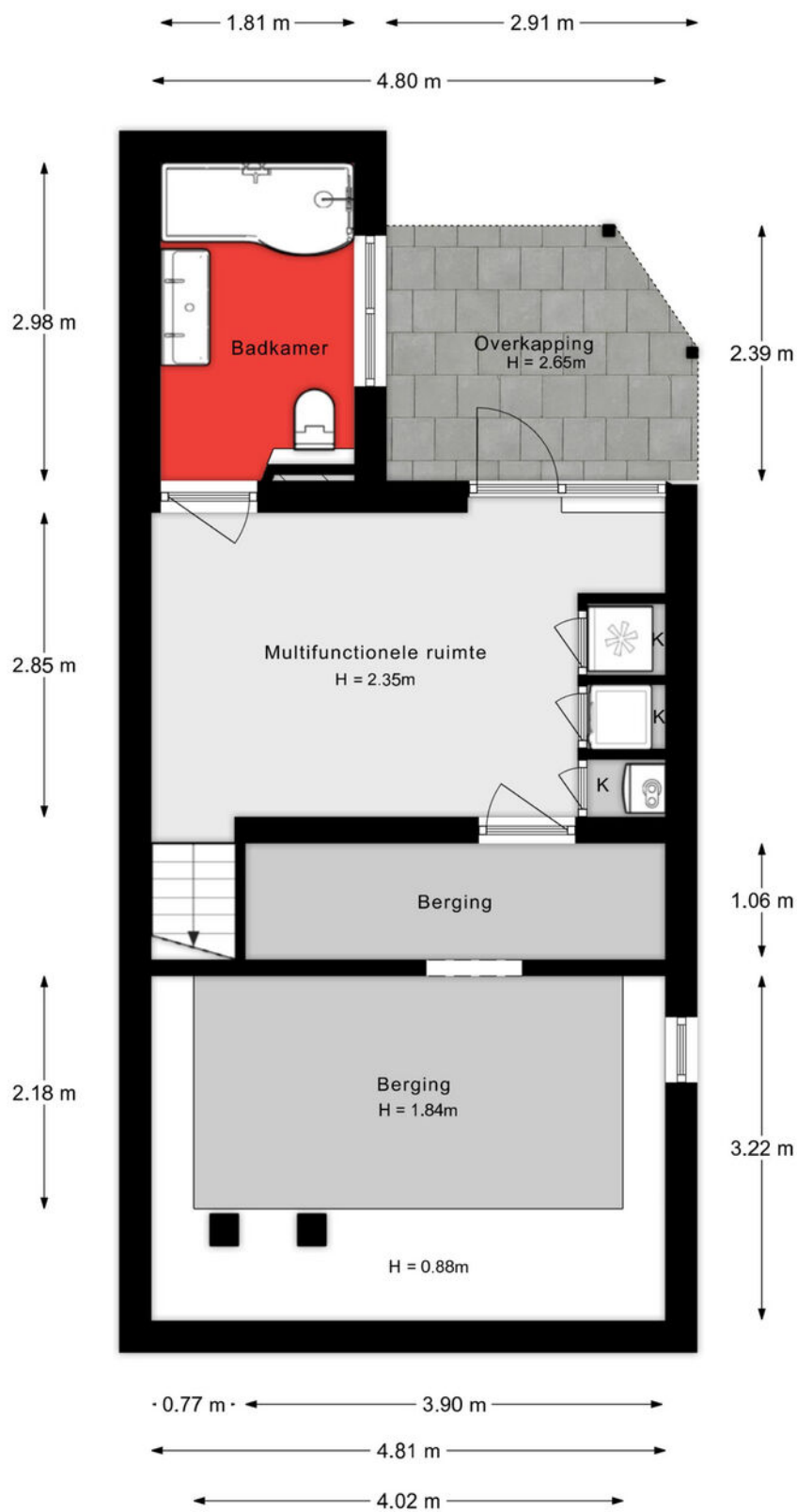
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain



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

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Hangend tv-meubel X
- Plank kinderkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X
- jaloezieën X
- Gordijn + rails grote slaapkamer X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- parketvloer X
- laminaat X
- Deurmat voordeur X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem X
- Kapstok knoppen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel + verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- Slimme thermostaatknoppen

X

- Slimme thermostaat

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Boom in midden van grasveld

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Ombouw buitenkraan

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

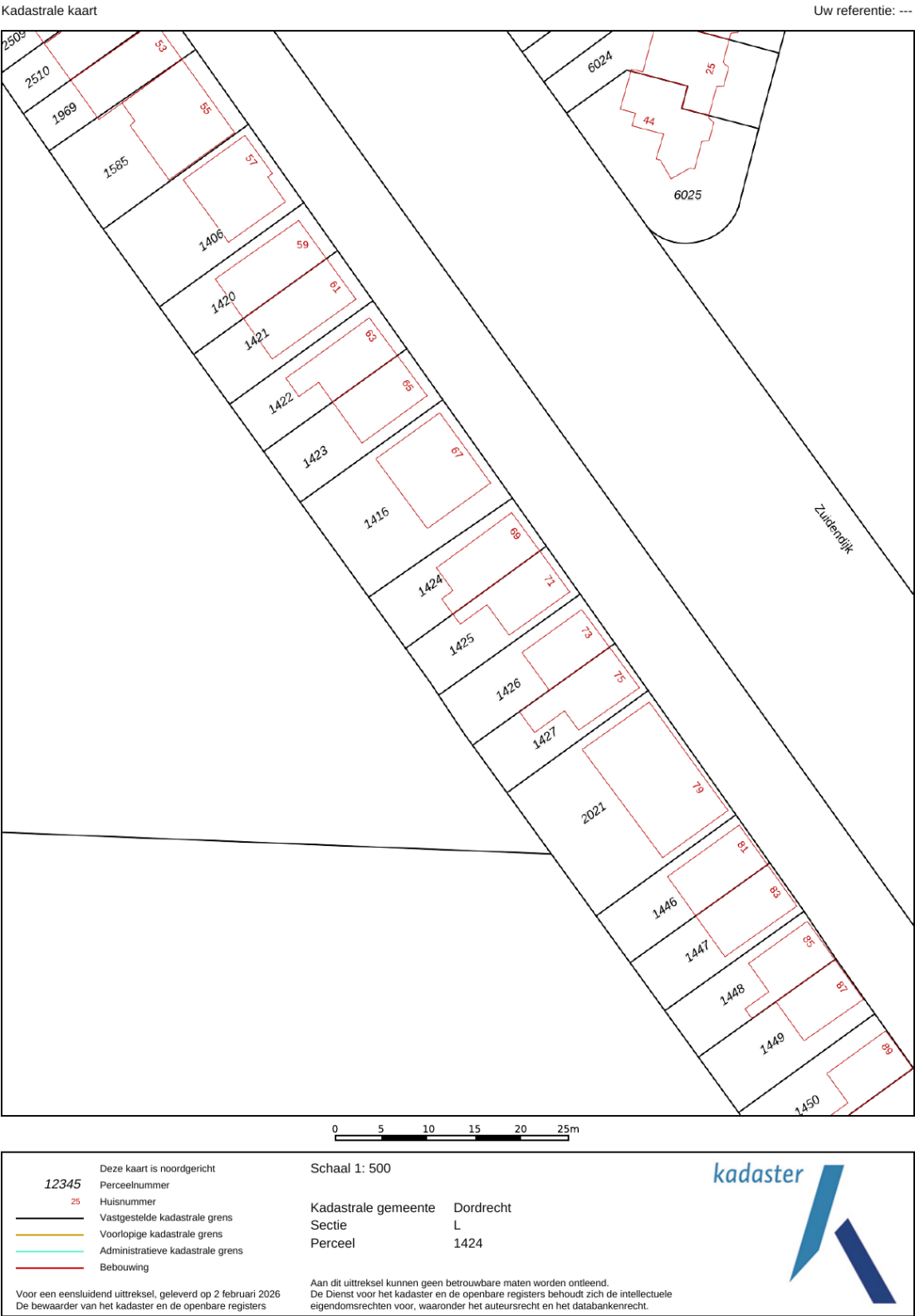
- Losse siertenen

X

- Boom in grasveld

X

KADASTRALE KAART



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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

