



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**LATOURPAD 15
3311 KM 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. Spannendddddd. 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

Rust, sfeer en stadse levendigheid komen hier perfect samen. De buitenkant is al een plaatje, maar binnen word je pas écht verrast.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

62 m²

PERCELOPPERVLAKTE

64 m²

INHOUD

248 m³

BOUWJAAR

1910

BUITENRUIMTE

plaats en terras

PARKEREN

parkeervergunning, betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.



LATOURPAD 15, DORDRECHT

STADS, EIGENTIJD & KNUS

- de woning is de afgelopen jaren grondig aangepakt en helemaal van deze tijd;
- lichte woonkamer met karakteristieke schuiframen en een mooie lichtinval;
- strakke, in 2023 vernieuwde keuken met alle benodigde apparatuur;
- stijlvolle badkamer (2024) in de aanbouw met royale inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset;
- eerste verdieping met twee slaapkamers en een ruime overloop met kastruimte;
- dakterras aan de achterzijde voor dat extra beetje stadse buitenruimte;
- knusse buitenplaats op het westen voor de middag- en avondzon;
- gelegen in een rustig doodlopend straatje, op loopafstand van station en binnenstad;
- woonoppervlak 62 m². Bruto inhoud 248 m³;
- bouwjaar 1910. Eigen grond 64 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang en meterkast met moderne verdeelinstallatie (incl. glasvezelaansluiting). Toegang naar de woonkamer/keuken.

Sfeervolle eetkeuken aan de voorzijde voorzien van een in 2023 nieuw geplaatste keukeninrichting met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, Quooker en koel-/vriescombinatie. Via de karakteristieke schuiframen heb je een mooie lichtinval én een leuke doorkijk naar de straat.

Woonkamer aan de achterzijde met provisiekast onder de trap en toegang naar het tussenportaal in de aanbouw.

De opstelplaats van de wasapparatuur, cv-ketel (Nefit HR, 2021) en toegang naar de badkamer en plaats bevinden zich in de tussenhal.

Stijlvolle badkamer voorzien van beton ciré en deels een hippe tegelwerk wandafwerking, een ruime inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel met spiegel inclusief verlichting en verwarming en een handdoekenradiator. Het wand- en vloertegelwerk, de inloopdouche, wastafelmeubel en spiegel zijn in 2024 vernieuwd.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kastruimte en toegang tot de 2 slaapkamers.

Slaapkamer 1, aan de achterzijde van de woning. Via het raam is het dakterras te bereiken.

Slaapkamer 2, aan de voorzijde van de woning.

Tuin:

Gezellige omsloten tuin/plaats op het zonnige westen.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie pvc op de woon- en slaapverdieping (2024).

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing.



Buitenschilderwerk: 2023.
Gevels: eind 2022 zijn de gevels gereinigd, waar nodig opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.
Verwarming: in 2021 is er een volledig nieuwe cv-installatie (inclusief radiatoren) aangelegd.
Isolatie: dak-, glas- (excl. het bovenraampje van de voordeur) en bodemisolatie.
Energie label: F.

SFEERTJE HOOR!

Bouwjaar: omstreeks 1900.
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
Grondoppervlak: 64 m².
Beschermd stadsgezicht: ja.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 3878.
Oplevering: in overleg.

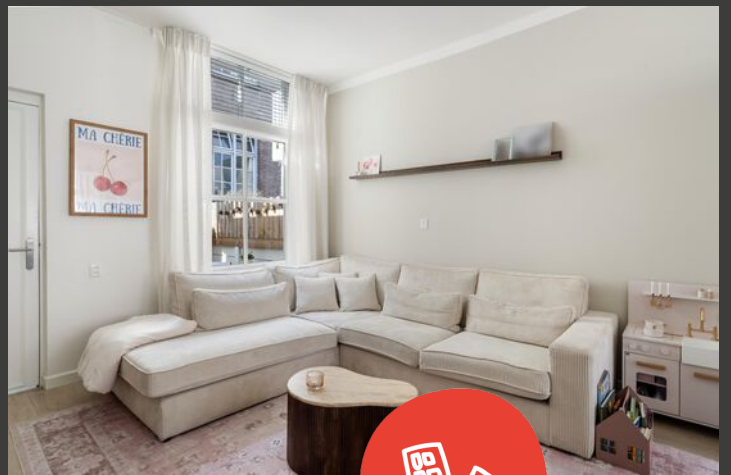


Françoise legt uit

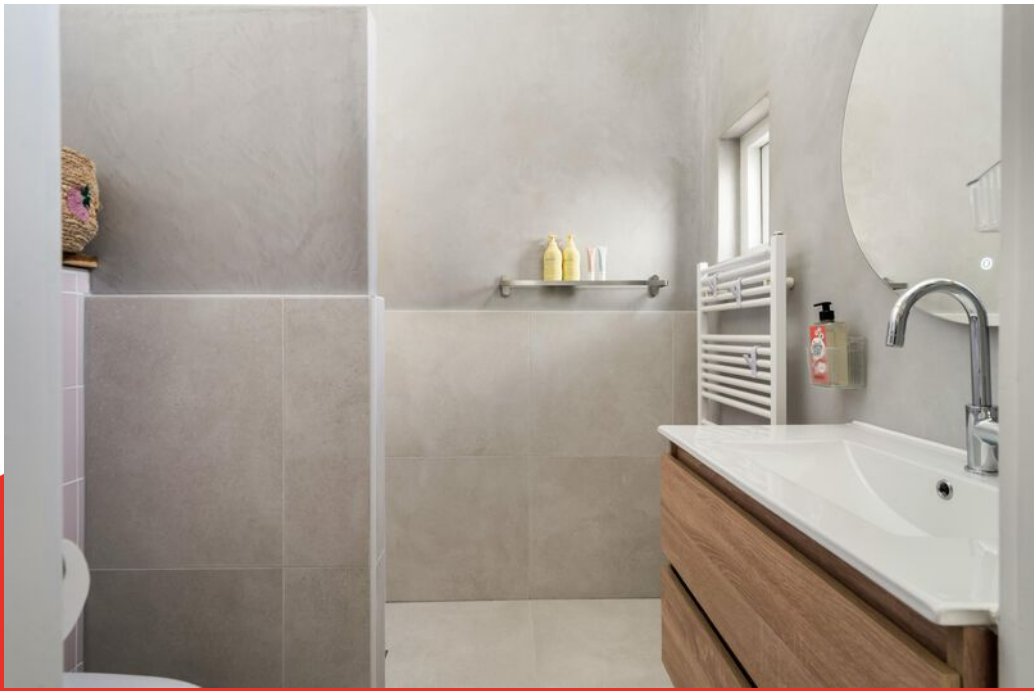
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



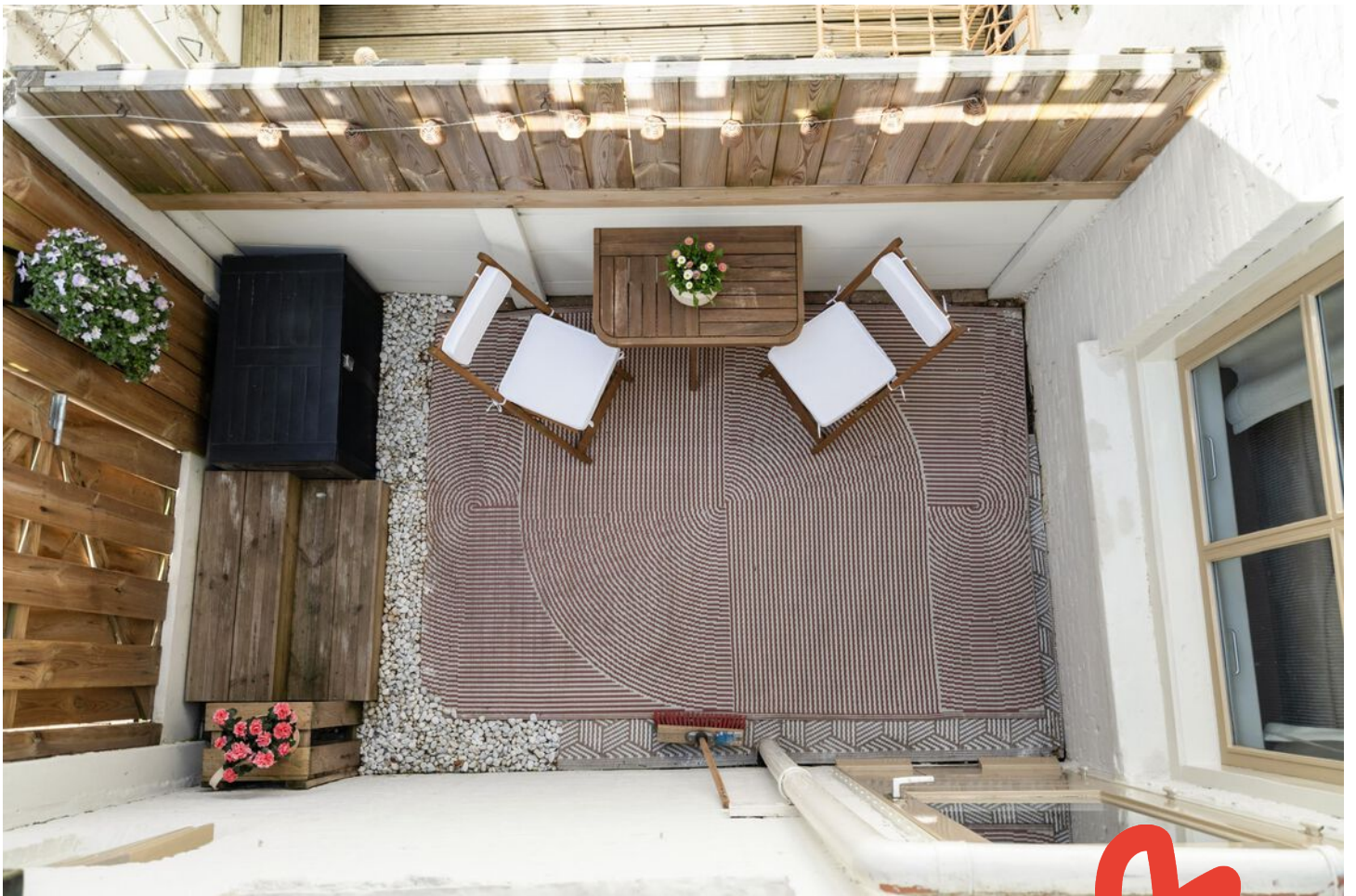










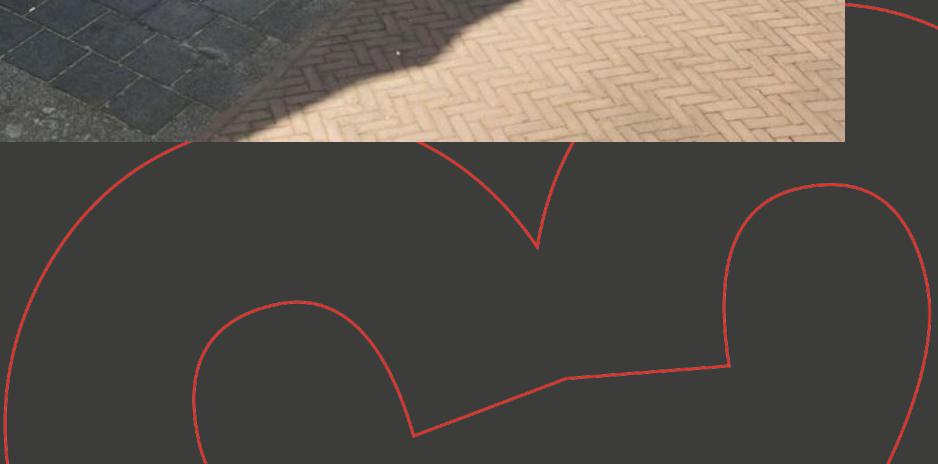






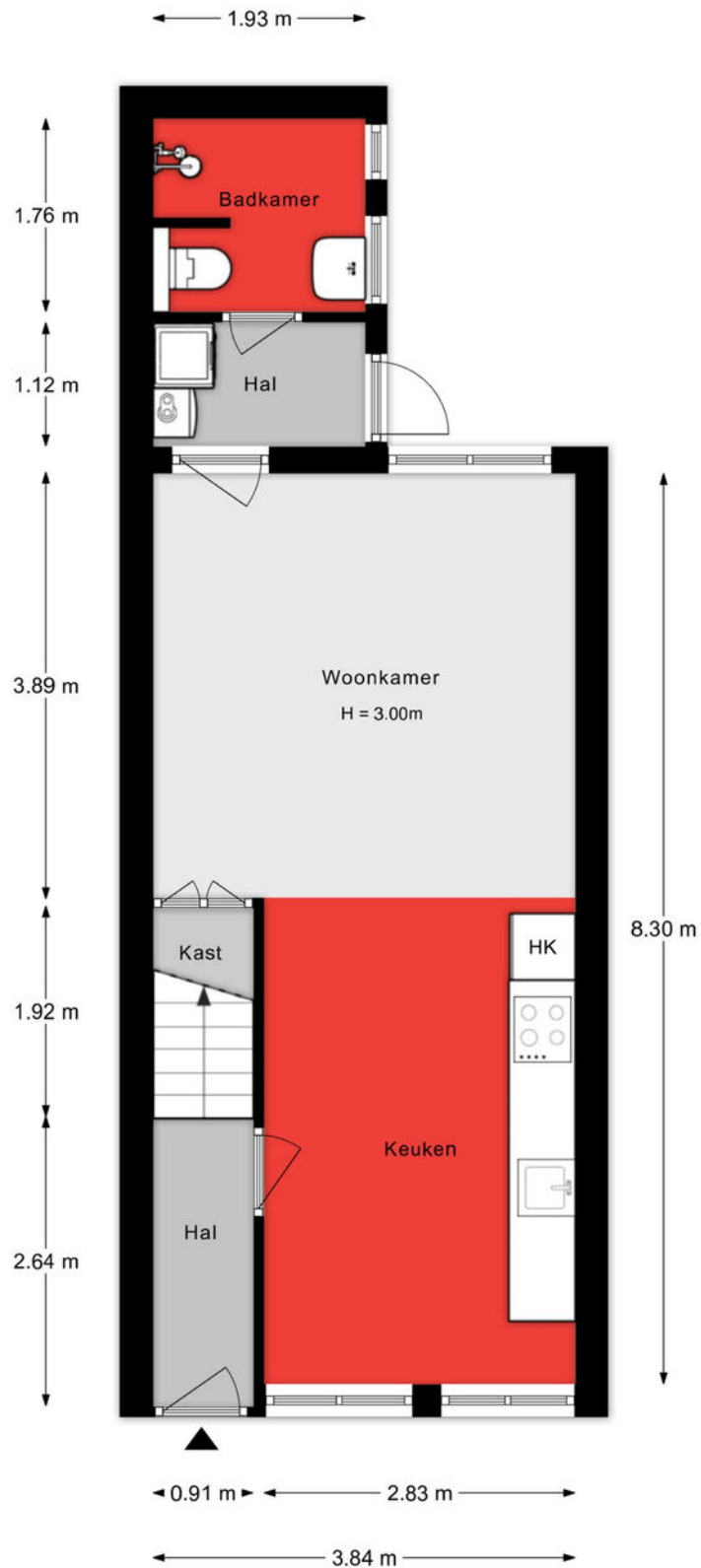






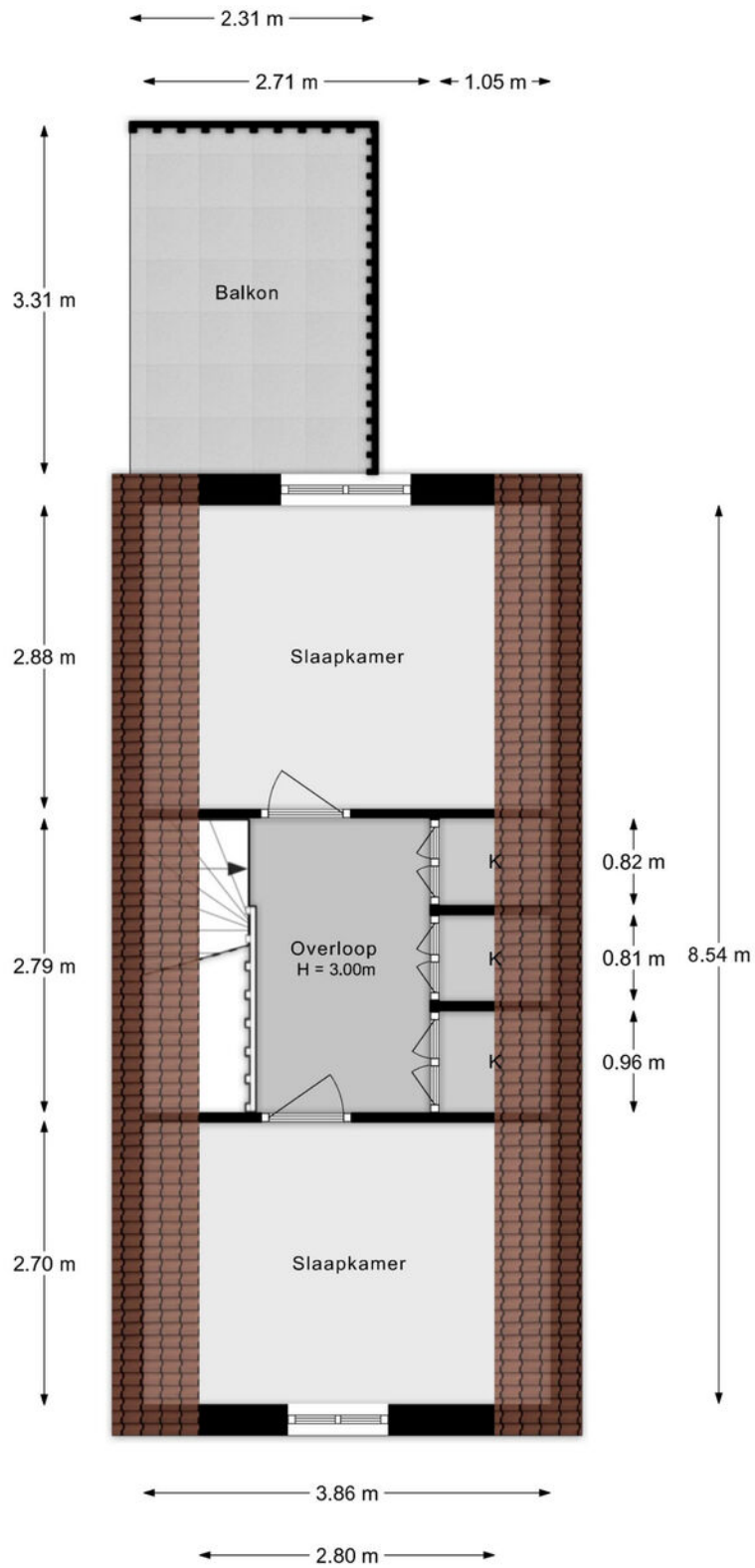


Begane grond



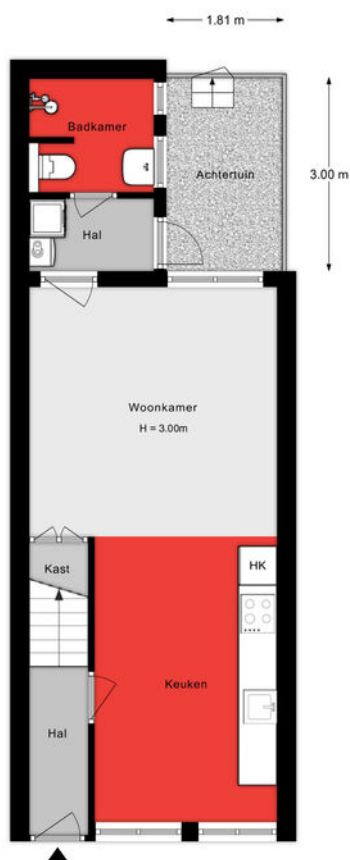
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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



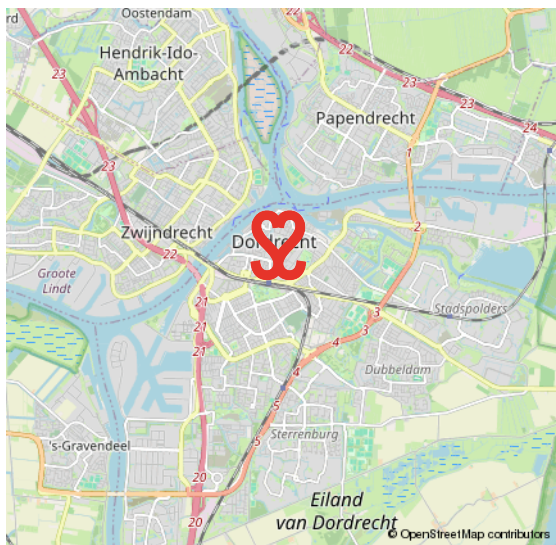
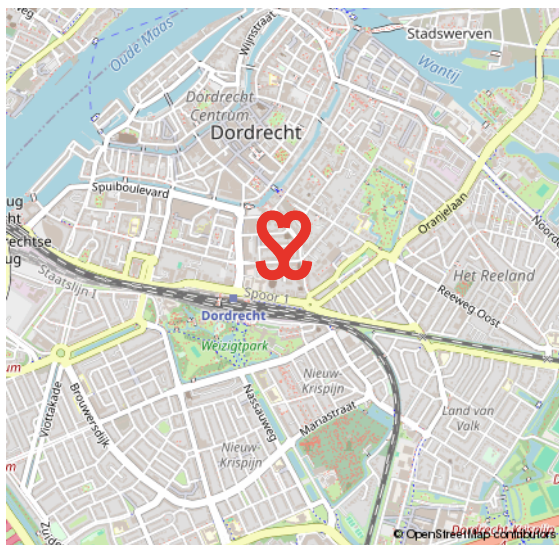
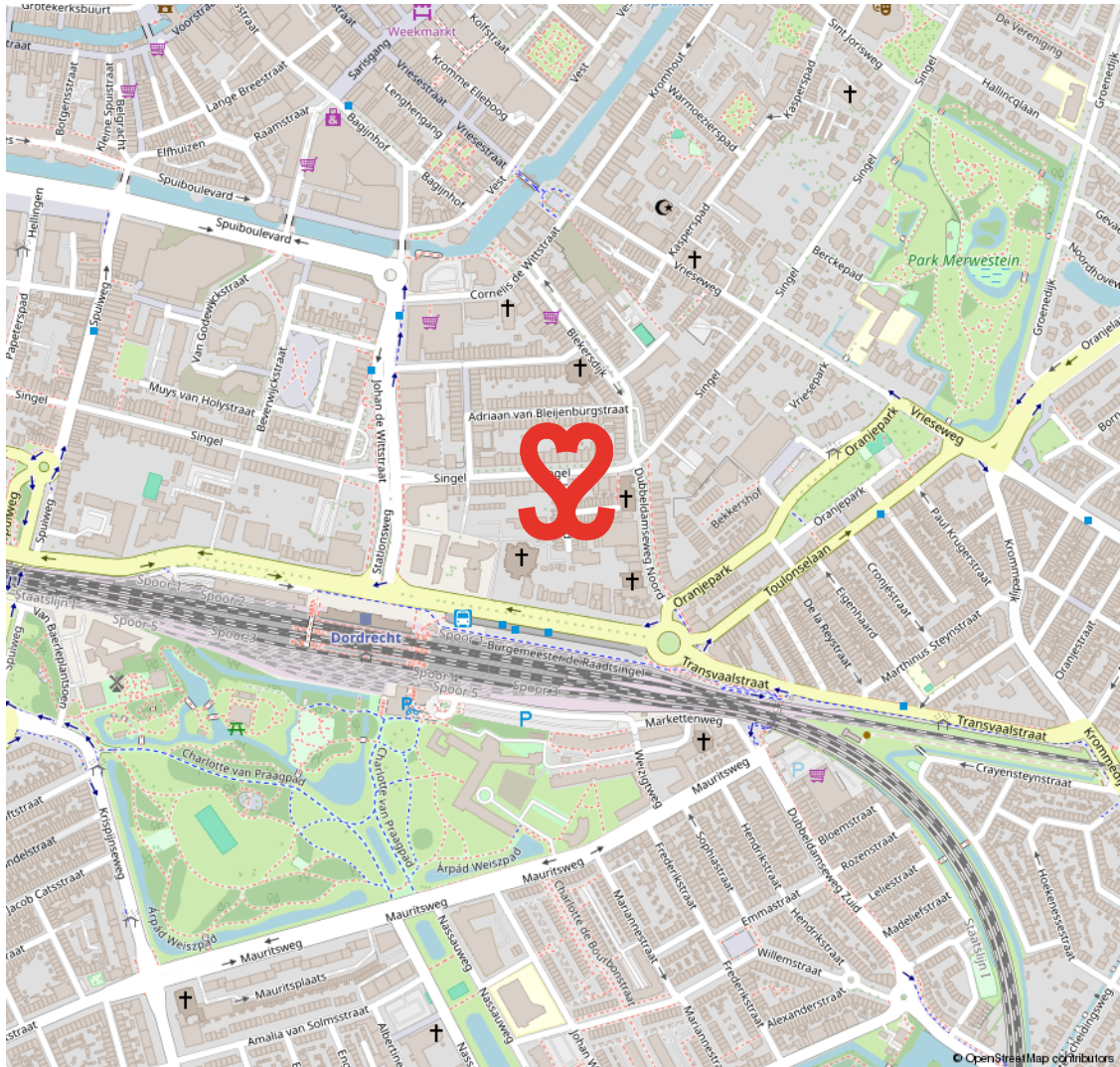
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- Hanglamp boven eettafel		X	
- Overige hanglampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bank (indien niet overgenomen moet deze door het raam naar buiten)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

SITUERING



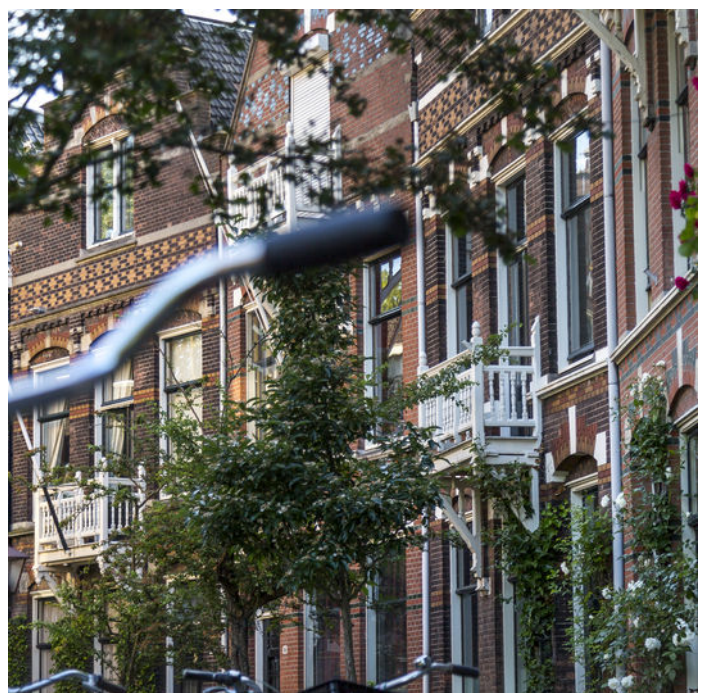
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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://www.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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

