



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**DIEPENBROCKWEG 112
3314 CC 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

Een ruime bovenwoning met potentie op een centrale plek in Oud Krispijn – voor de handige koper die hier echt iets moois van wil maken.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / bovenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

INHOUD

404 m³

BOUWJAAR

1941

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



DIEPENBROCKWEG 112, DORDRECHT

HANDIGE KLUSSERS OPGELET! EEN RUIME BOVENWONING MET POTENTIE

- ruime bovenwoning met veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen;
- een echte kluswoning: de woning dient volledig gemoderniseerd te worden, maar biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- doorzon woonkamer met erker aan de voorzijde en toegang naar het woningbrede balkon aan de achterzijde (zuidoost);
- tevens een dichte keuken, badkamer en toilet op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met drie slaap-/werkkamers en extra berg-/werkruimte;
- zolderverdieping bereikbaar via vaste trap met bergruimte en opstelplaats van de cv-ketel;
- balkon aan de achterzijde over de volle breedte van de woning;
- eigen stenen berging achter het complex;
- gelegen in de wijk Oud-Krispijn nabij scholen, het Weizigtpark, het centrum, NS-station en met een snelle aansluiting op de A16;
- woonoppervlak 104 m² + 13 m² overig inpandige ruimte. Bruto inhoud 404 m³;
- bouwjaar 1941.

Indeling:

Begane grond:

Ruime entree met trapopgang naar de woonverdieping. Meterkast met 4 stoppen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting.

Eerste verdieping:

Overloop met parketvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

Doorzon woonkamer met erker aan de voorzijde en granol wandafwerking. Aan de achterzijde bevindt zich de toegang naar het balkon.

Dichte keuken aan de achterzijde met een verouderde eikenhouten keukenblok voorzien van o.a. een gaskookplaat, oven, koelkast en dubbele spoelbak. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar. Badkamer aan de voorzijde met douche en wastafel (te renoveren).
Separaat toilet.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met afgesloten trapopgang naar de zolderverdieping.

Slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast en dubbel glas.

Werk-/wasruimte aan de voorzijde met aansluiting voor de wasapparatuur.

Slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en vaste kast.

Aan de achterzijde is er tevens een berg-/werkruimte met plavuizenvloer.

Derde verdieping / zolderverdieping:

Voorzolder met dakraam, opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR, 2014 – onderhouden in 2024) en bergruimte achter de knieschotten. Tevens is er nog een extra bergruimte zonder daglicht aanwezig.

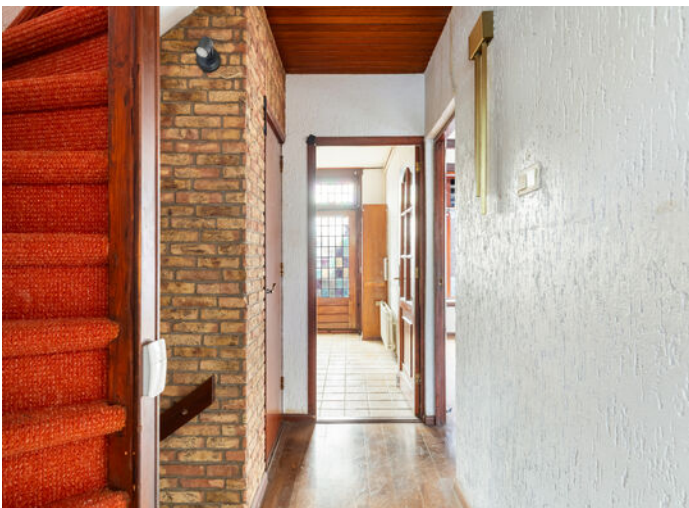
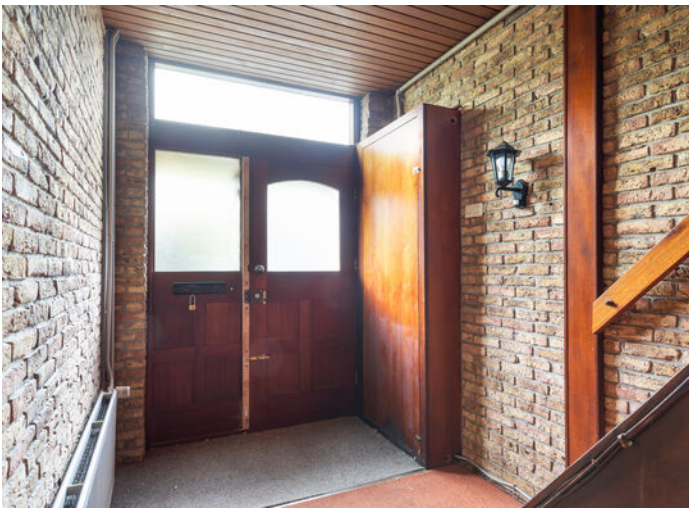
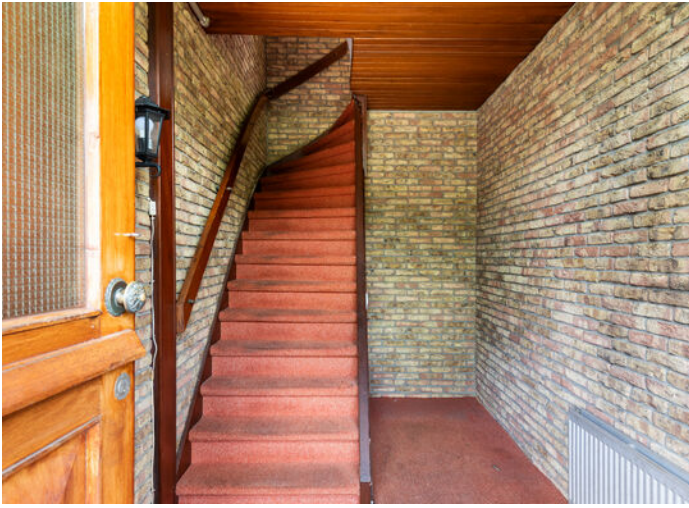
Berging:

Achter het complex staat een vrijstaande stenen berging (vermoedelijk met asbest dakplaten) behorende bij het appartement.

Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer op de woonverdieping, tapijt en zeil op de slaapverdieping en diverse overige vloerafwerkingen.

Wandafwerking: grotendeels granol als wandafwerking.



Kozijnen/beglazing: (hard)houten kozijnen met deels dubbel glas en deels enkel glas.

Verwarming en warm water: via een Remeha Tzerra HR combiketel uit 2014 (eigendom).

Isolatie: mogelijk dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.

VvE: kleinschalige VvE bestaande uit 3 appartementen, niet actief maar er is wel een opstalverzekering aanwezig. Maandelijkse bijdrage € 29,65,-.

Berging: vrijstaande stenen berging achter het complex.

ENTREE BEGANE GROND EN OVERLOOP 1E VERDIEPING

Energielabel: D.

Bouwjaar: 1941.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8630.

Gezien het bouwjaar en de staat van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en 'as-is' clausule opgenomen.

Oplevering: kan desgewenst spoedig.

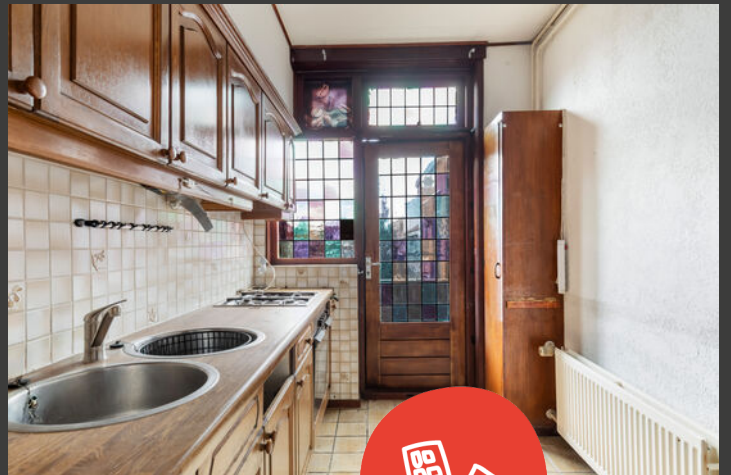


Jeroen legt uit

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

















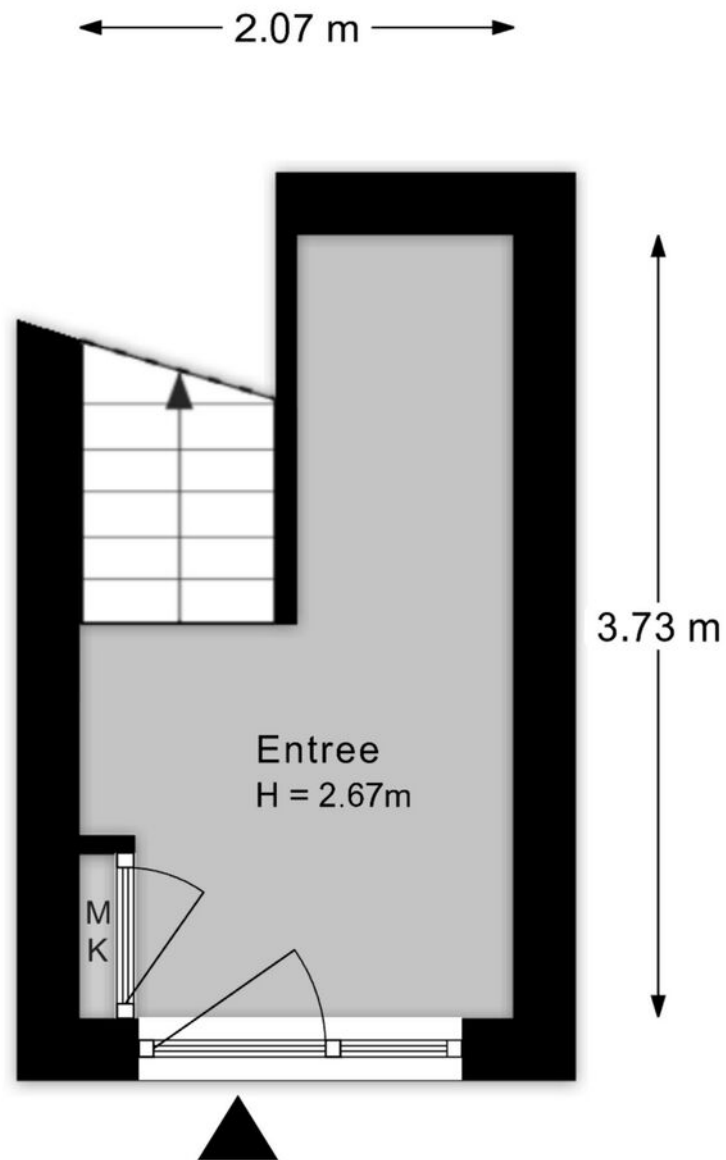






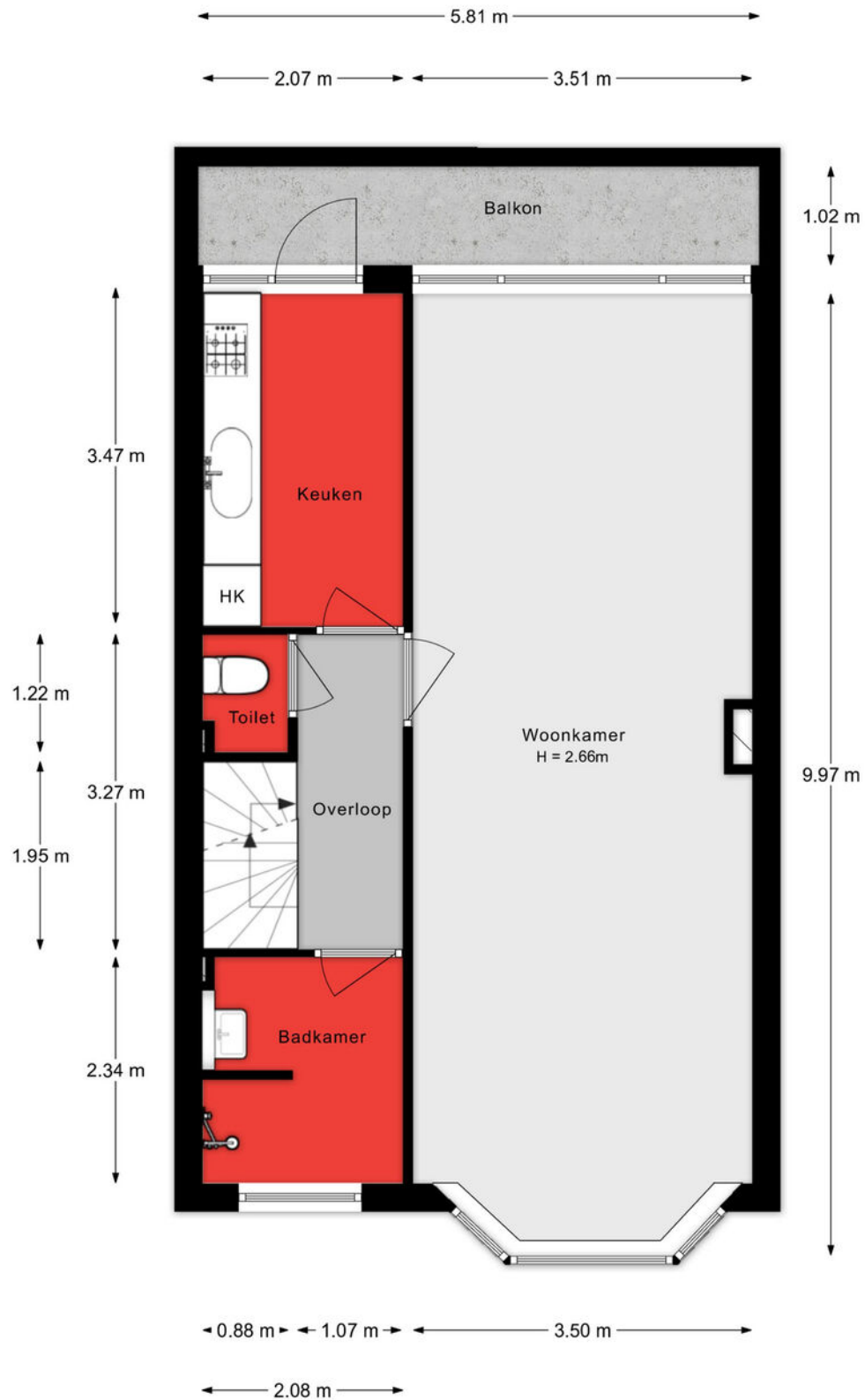


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



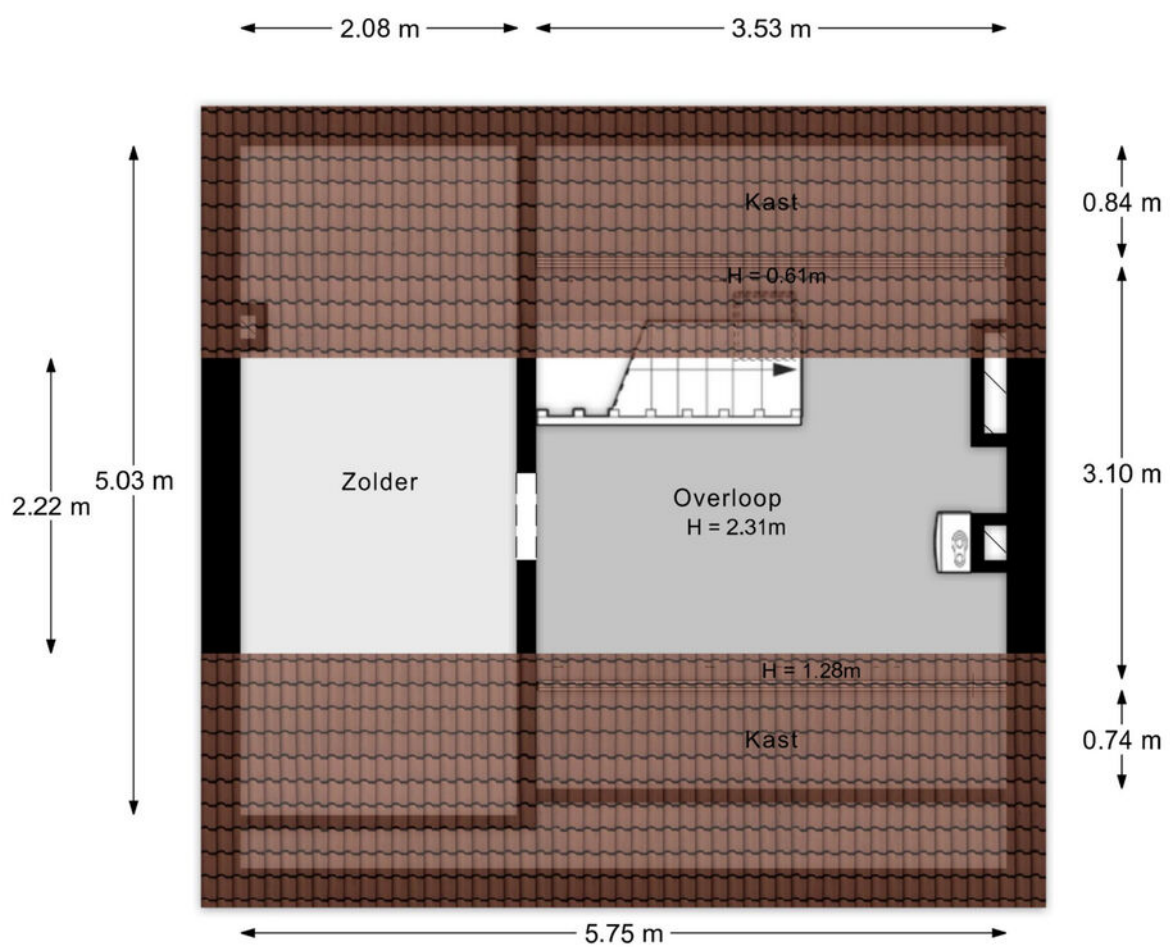
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



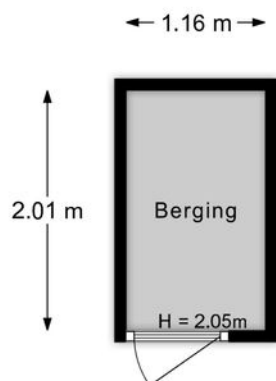
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



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



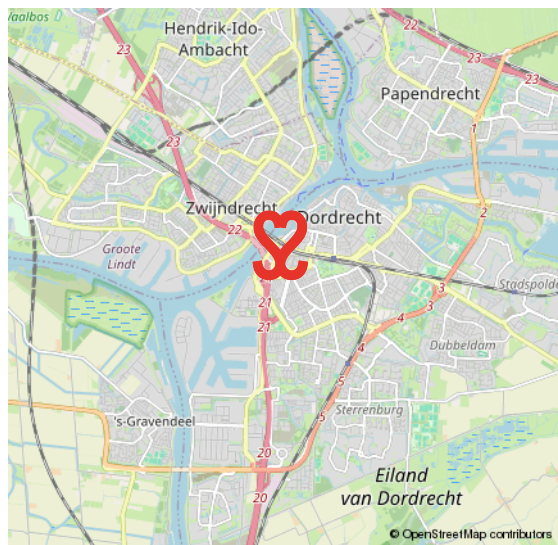
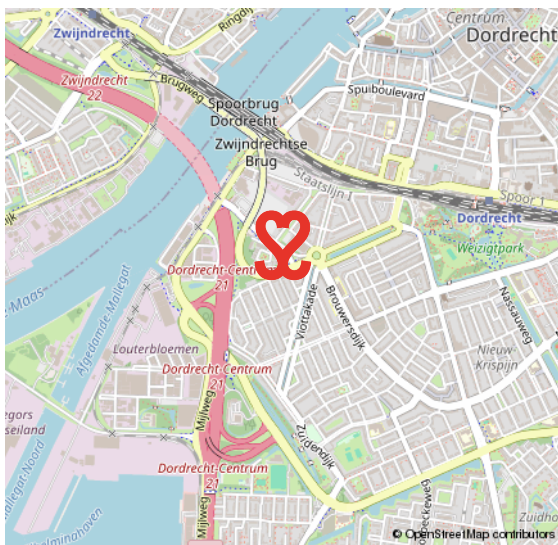
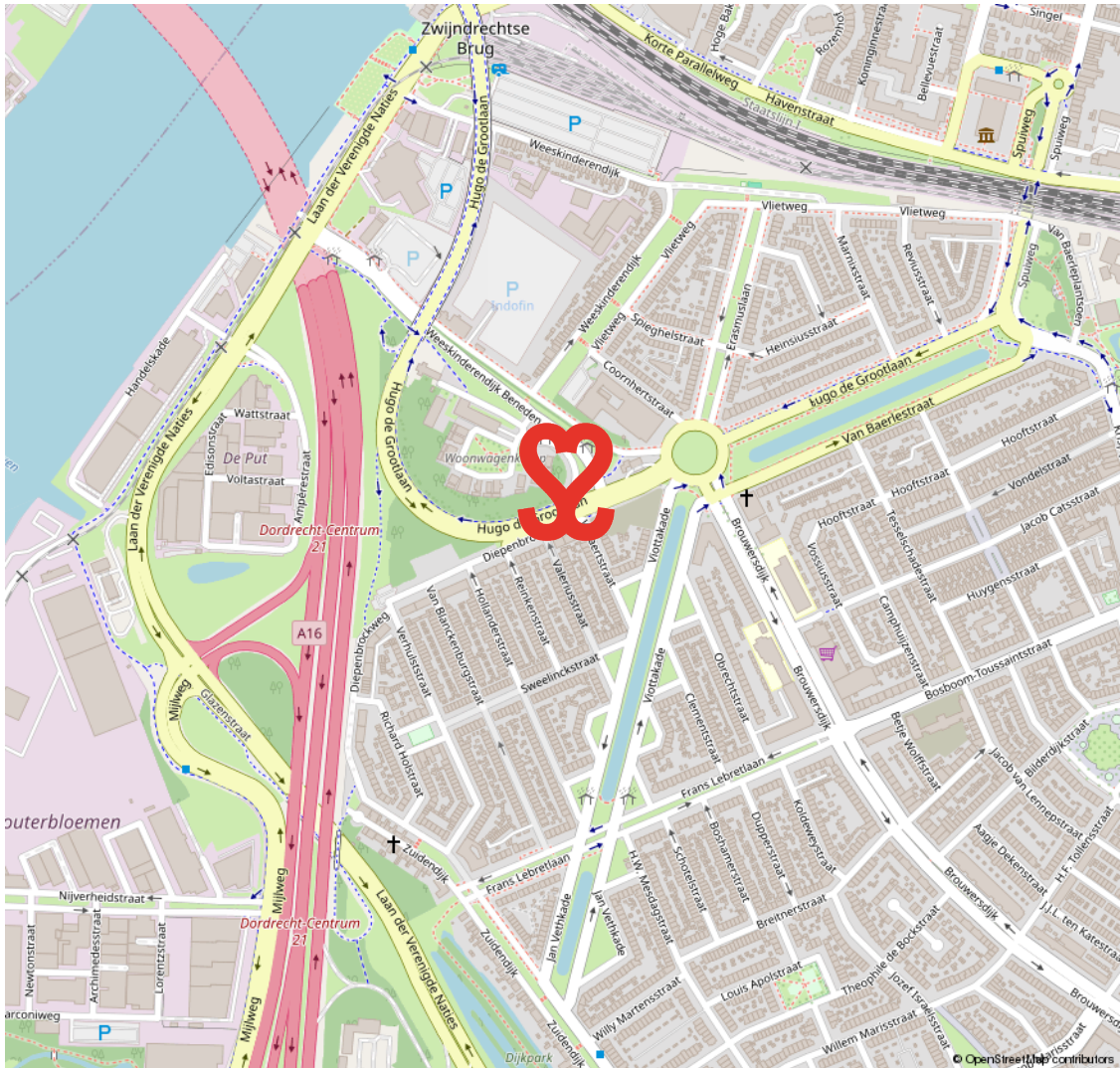
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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://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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

