



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**GROENEDIJK 32
3311 DB 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

Karakteristieke en verrassend ruime drielaagse bovenwoning vol licht, sfeer en meerdere buitenruimtes op een toplocatie aan de rand van de binnenstad.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

100 m²

INHOUD

369 m³

BOUWJAAR

1928

BUITENRUIMTE

2 balkons en dakterras

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 299.500 K.K.



GROENEDIJK 32, DORDRECHT

RUIMTE, LICHT, SFEER EN EEN HELE TOFFE WOONKEUKEN

- heerlijk lichte en speelse bovenwoning dankzij de hoekligging met raampartijen aan drie zijden;
- genieten van buiten op meerdere plekken: balkon aan de woonkeuken, tweede balkon én een royaal dakterras op de slaapverdieping;
- 1e verdieping met sfeervolle woonkamer met erker en grote eetkeuken met houtkachel en toegang naar het balkon;
- 2e verdieping met twee slaapkamers, badkamer, toilet en toegang tot het balkon én dakterras;
- 3e verdieping met een gave open zolderruimte met zichtbare spanten en dakkapel;
- vernieuwde fundering (ca. 2012), nieuw pannendak met isolatie (2020) en recent onderhoud aan gevel en dakterras en balkon;
- gelegen in een superleuke en levendige woonomgeving aan de rand van het historische centrum met o.a. theater Kunstmin, Merwesteinpark, horeca en de waterbus op loopafstand;
- woonoppervlak 100 m². Bruto inhoud 369 m³;
- bouwjaar 1928;

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree/hal (huisnummer 30) met authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, granitovloer en een fraai lijstwerk plafond. Binnenhal met moderne meterkast en trapopgang naar de woning.

1e verdieping:

Overloop met moderne toiletruimte en trapopgang. Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met erker, glas-in-lood bovenlichten, zijraam, strak gestuukte wanden en vaste kast.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkeuken met veel lichtinval via de zijramen.

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een Smeg 6-pits gasfornuis met dubbele oven, vaatwasser, Quooker en kastruimte. Vanuit hier toegang tot het balkon. Ook is er een gezellige houtkachel aanwezig.

2e verdieping:

Overloop met tweede moderne toiletruimte en trap naar de zolder.

Badkamer aan de achterzijde voorzien van douche, wastafel, handdoekenradiator en wasmachineaansluiting, met directe toegang tot het dakterras.

Werk-/slaapkamer aan de achterzijde met zijraam en deur naar het dakterras.

Slaapkamer aan de voorzijde met zijraam, vaste kast en openslaande deuren naar het balkon.

3e verdieping (zolder):

Mooie open ruimte met zichtbare spanten, dakkapel aan de voorzijde, zijraam en opstelling van de cv-ketel (Bosch, 2011) en mechanische ventilatie. Een heerlijke extra ruimte voor werken, slapen of hobby.

Buitenruimtes:

Meerdere buitenplekken maken dit appartement echt uniek! Een balkon (zuidoost) direct aan de woonkeuken, een tweede balkon (noordwest) bij de slaapkamer en een ruim dakterras (15m², zuidoost) aan de achterzijde waar je volop van de zon kunt genieten. Op het dakterras ontbreekt een deel van de omheining. De voortuin is voor gemeenschappelijk gebruik.

Berging:

Eigen houten berging aan de achterzijde van het pand.

GROENEDIJK 32, DORDRECHT

OM DE HOEK VAN DE STAD, WATERBUS, PARK EN CULTUUR.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de woon- en slaapverdiepingen, vloerbedekking in de slaapkamer voorzien van wit geschilderde houten vloerdelen op zolder.

Wandafwerking: voornamelijk gestuukte en gesausde wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.

Buitenschilderwerk: staat gepland voor zomer 2026.

Dak: in 2020 is het pand voorzien van een nieuw pannendak inclusief dakisolatie (aan de buitenzijde). De dakbedekking van het balkon en dakterras is in 2025 vernieuwd.

Gevel: begin 2025 zijn de gevels van het pand hersteld (herstel van het metselwerk en deels nieuw voegwerk), gereinigd en geïmpregneerd.

Fundering: omstreeks 2012 is de fundering vernieuwd (buispalen gevuld met beton).

Gasaansluiting: er is één hoofdaansluiting voor gas (deze bevindt zich in het onderhuis van de benedenwoning). De gasaansluiting wordt gedeeld met de benedenwoning (nummer 30). De bovenwoning maakt gebruik van een tussenmeter. Het voorschot en de eindafrekening lopen via de VVE. Het voorschot stookkosten bedraagt € 140,- per maand.

Karakteristiek pand: o.a. glas in lood, granitovloer en lijstwerk plafond in de entree;

Isolatie: dak- en gevelisolatie en grotendeels dubbel glas.

Energielabel: C.

Vereniging van Eigenaren: actieve vereniging. Aan de VVE betaal je € 135,- per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6915, A-2.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Ook zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.



**Authentieke
sfeer, eigentijds
wonen!**



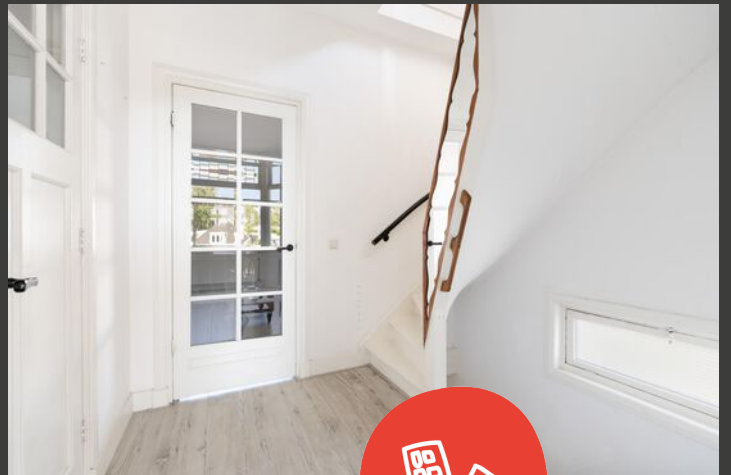
Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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

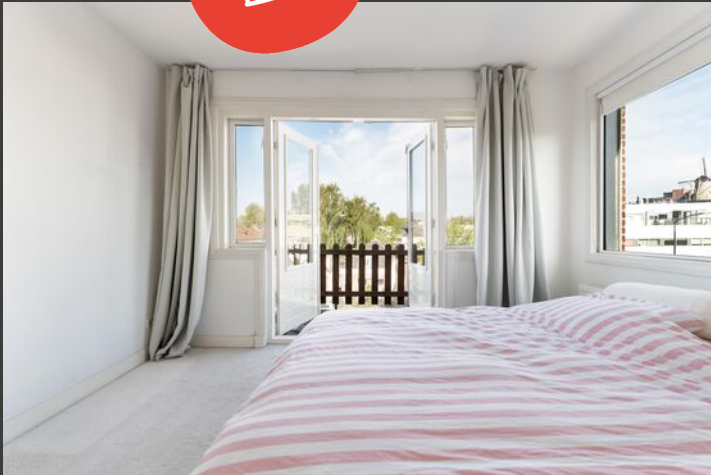
















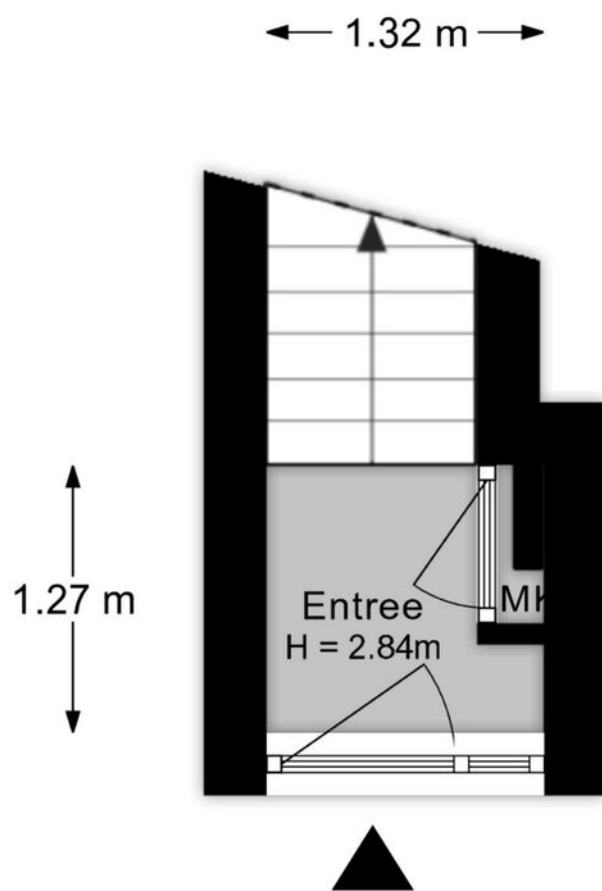






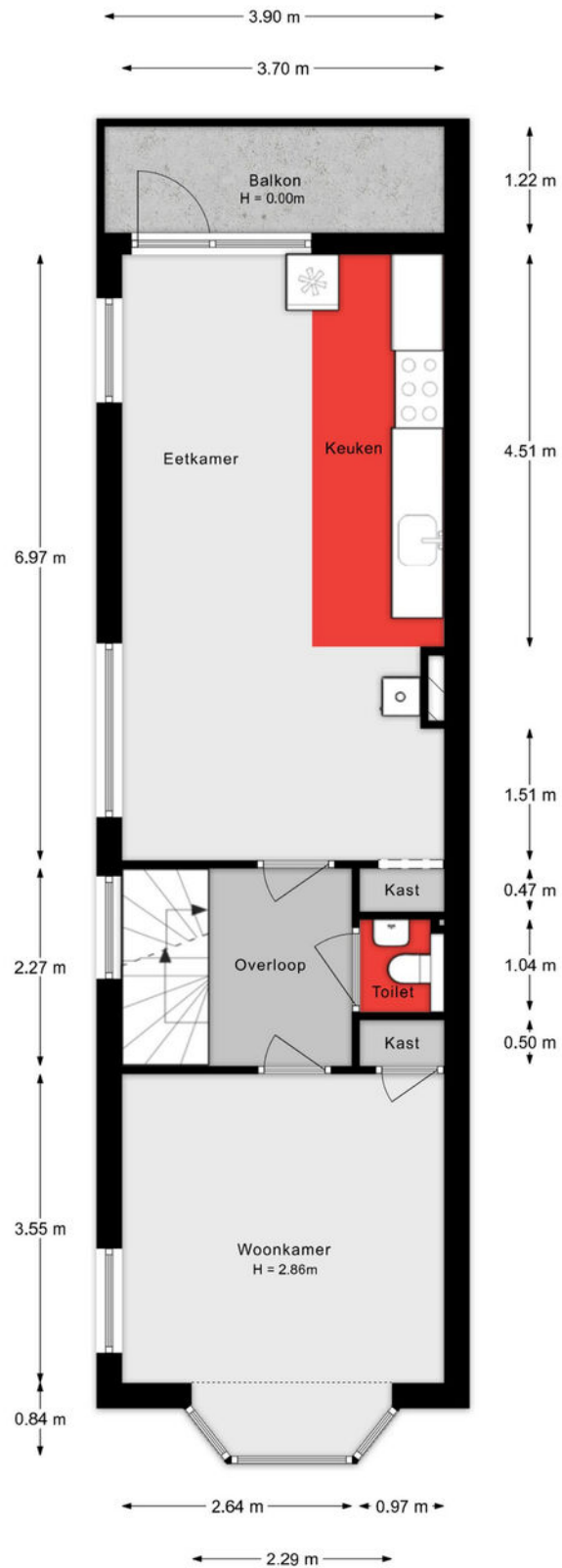


Begane grond



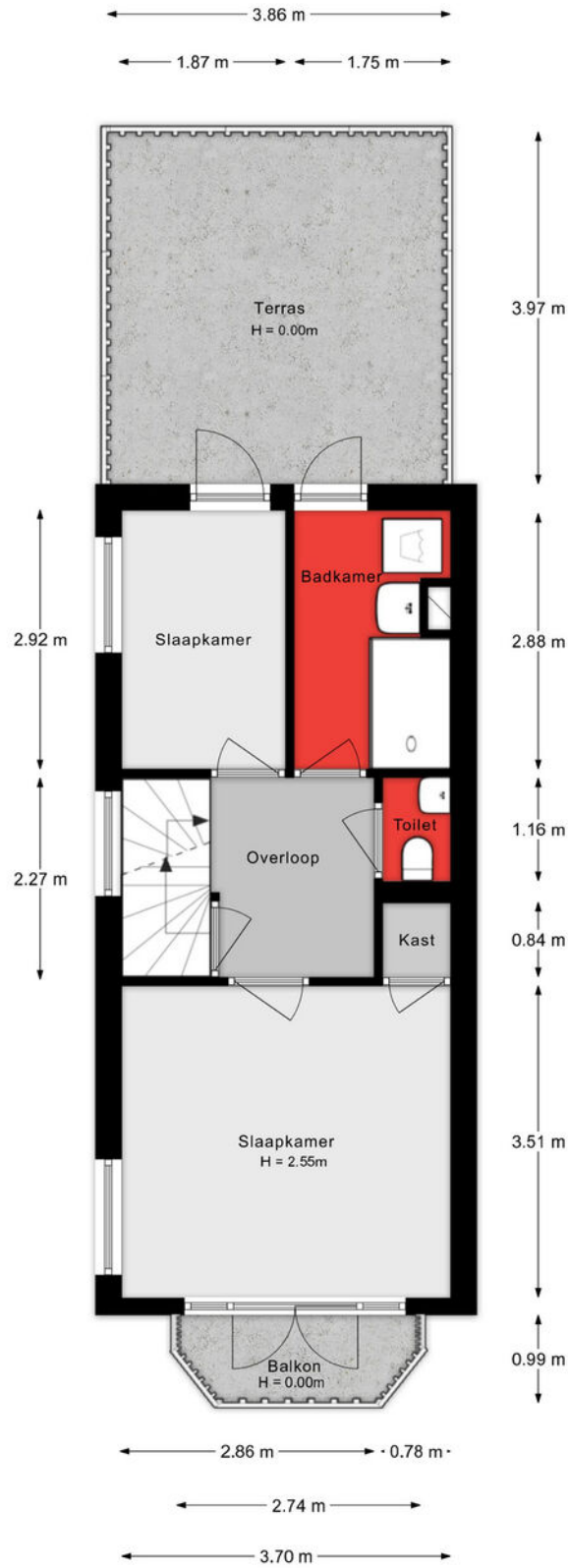
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



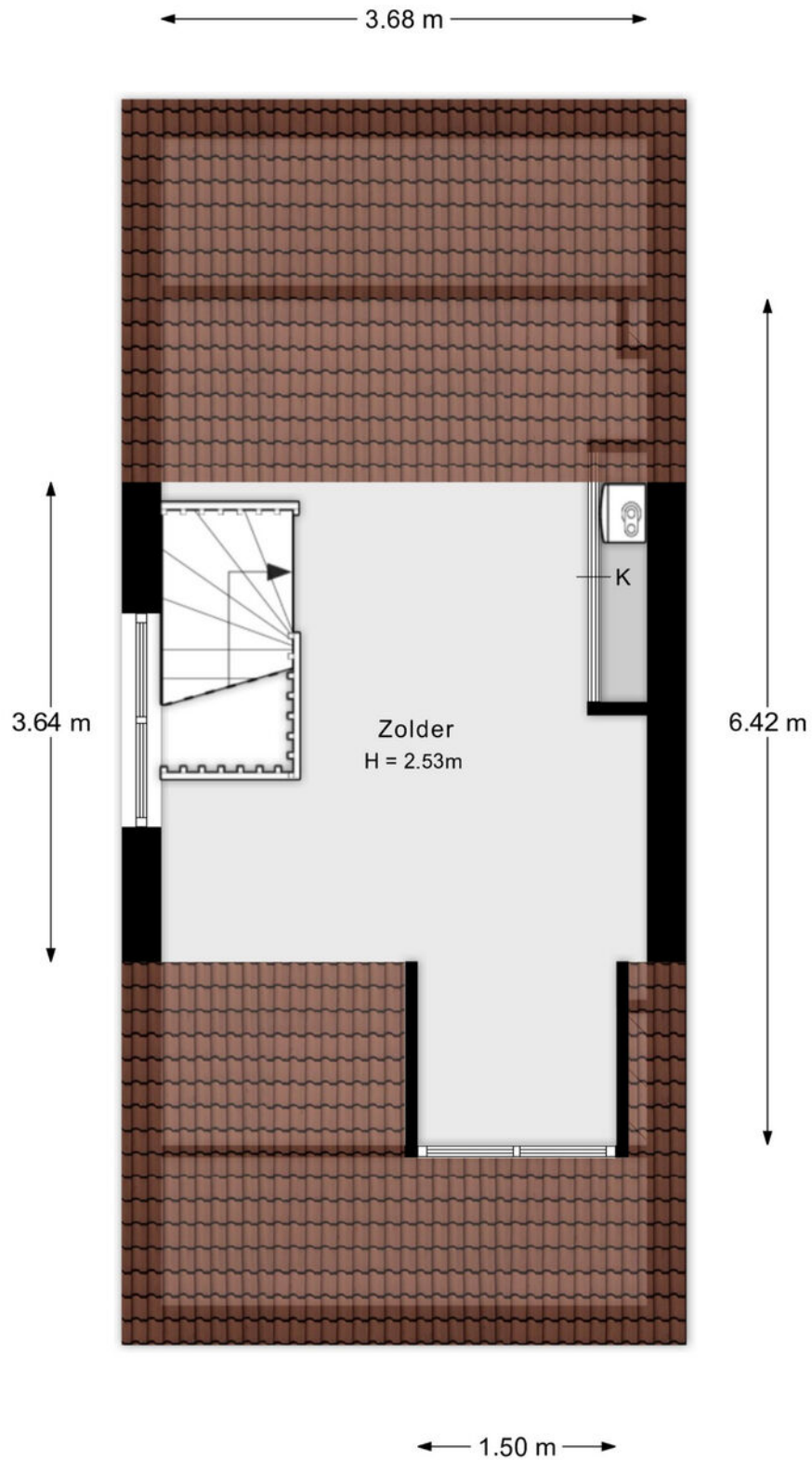
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



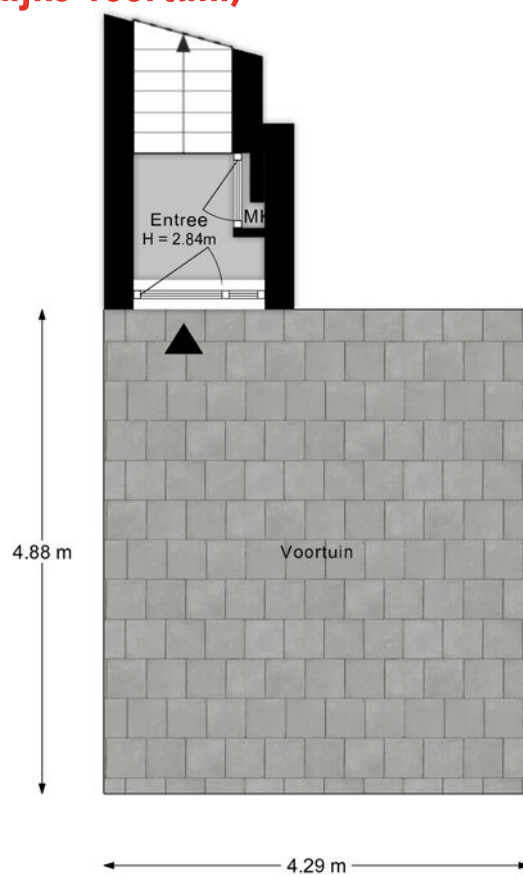
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie (gemeenschappelijke voortuin)



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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

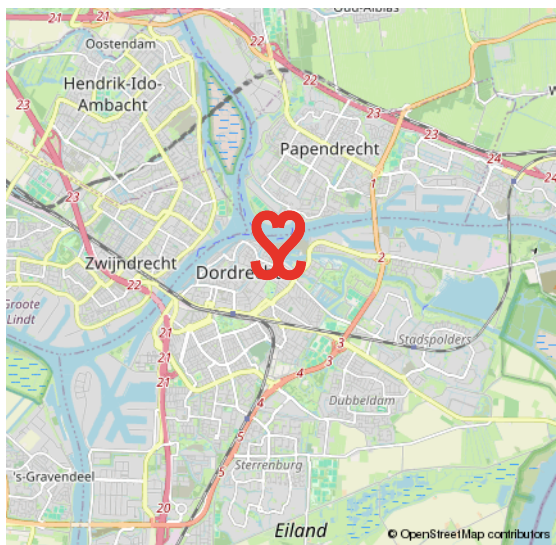
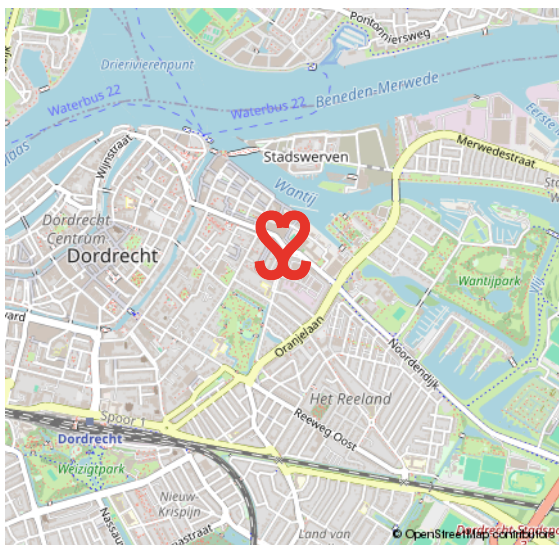
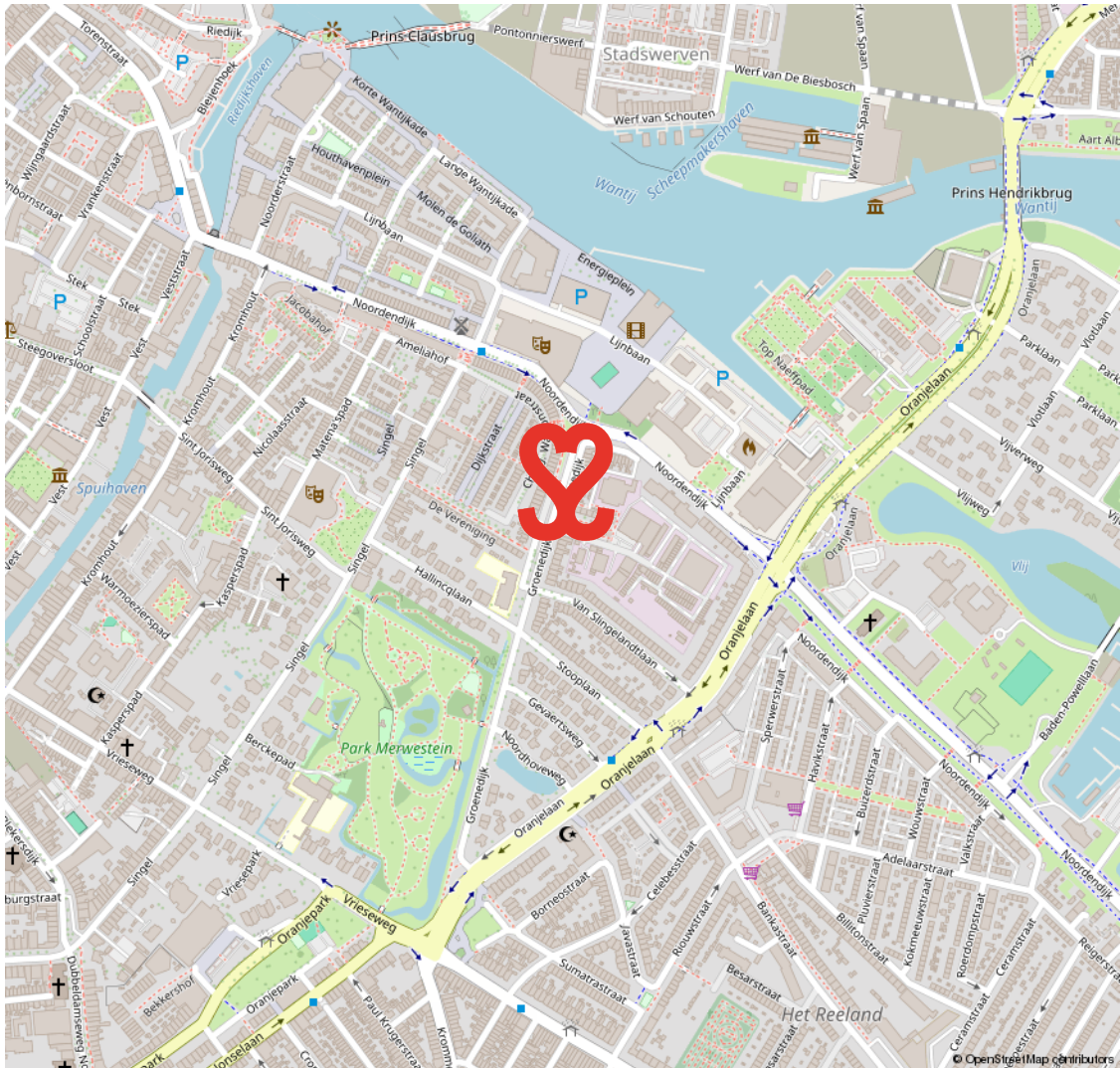


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5200</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

SITUERING



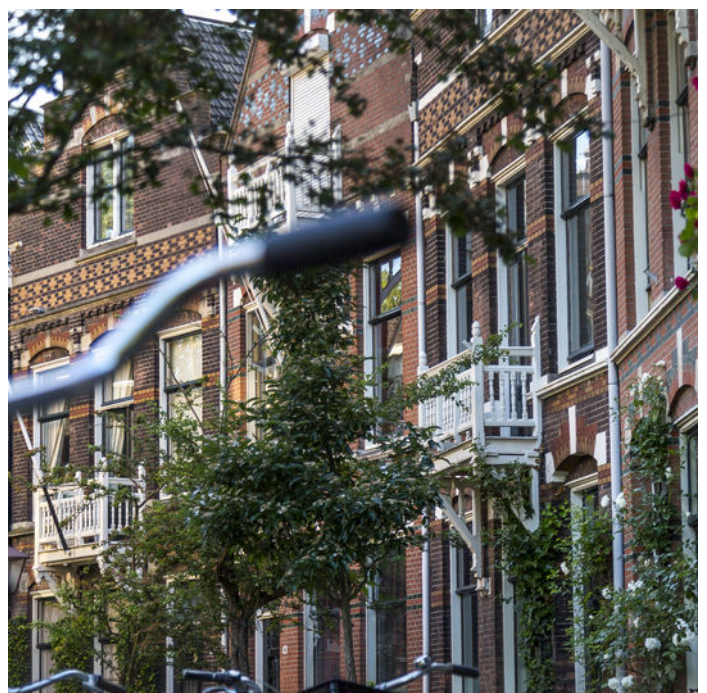
19E EEUWSE SCHIL

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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

