



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**JACOB CATSSTRAAT 71
3314 ZD 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 aantrekkelijk geprijsde (hoek)woning die je naar eigen hand kunt zetten, gelegen op centrale locatie dichtbij het centrum en NS-station!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

109 m²

PERCELOPPERVLAKTE

82 m²

INHOUD

370 m³

BOUWJAAR

1923

TUIN

achtertuint

PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



JACOB CATSSTRAAT 71, DORDRECHT

WAT EEN POTENTIE! KLUSSEN MARRRRRR

- buitenkans voor de handige koper onder ons!
- karakteristieke jaren-20 architectuur met volop klus
- en moderniseringsmogelijkheden;
- centraal gelegen op om de hoek van het centrum,
NS-station en het Weizigtpark;
- verrassend ruime en lichte woonkamer met open
keuken;
- maar liefst 3 slaapkamers op de verdieping;
- én een multifunctionele kamer op de begane
grond voor slapen, werken of hobby's;
- voorzien van airconditioning en 8 zonnepanelen;
- de woning behoeft (achterstallig) onderhoud;
- woonoppervlak 109 m². Bruto inhoud 370 m³;
- bouwjaar 1923. Eigen grond 82 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree op de hoek van de woning, ruime hal met veel (berg)ruimte en glas-in-looddeur naar de woonkamer.

Heerlijk ruime, hoge én lichte woonkamer met open keuken.

Open keuken met kunststof inrichting in hoekopstelling, werkblad, 1,5 rvs spoelbak, div. onder- en bovenkasten, laden en apparatuur:

afzuigunit, gaskookplaat, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser. In de keuken is airco aanwezig.

Hal met trapopgang naar de verdieping, toiletruimte en toegang tot een multifunctionele (slaap)kamer en wasruimte.

Toilet met gestucte wanden.

Wasruimte met toegang tot een ruime bergyliering, aansluiting voor de wasapparatuur en deur naar de tuin.

Multifunctionele kamer op de begane grond! Ideaal voor iemand die slecht te been is, voor hobby's, praktijk of kantoor aan huis, aan jou de keuze. Er is een wateraansluiting aanwezig én een deur naar buiten.

Verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde. Heerlijke ruime kamer met drie raamvensters.

Slaapkamer 2 gelegen in het midden van de woning, met airco.

Slaapkamer 3 gelegen in het midden van de woning.

Badkamer gelegen aan de achterzijde, met glas-in-loodramen met voorzetramen, groot zijraam met uitzetraam, geheel betegelde wanden, plavuizenvloer, duo hoekbad met douche, wastafelmeubel en hangend closet.

Tuin:

Achtertuintje gesitueerd op het noordwesten. Klein maar fijn! Na het opnieuw aanleggen van de tuin maak je hier een heerlijk knusse stek van.



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer (entreehal) en laminaat.

Wandafwerking: overwegend gesausde wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing (m.u.v. glas-in-loodramen).

Zonnepanelen: 8 stuks uit 2021 (eigendom).

Energie label: E.

SUPER CENTRALE LIGGING

Airco: Mitsubishi ter plaatse van keuken, leeftijd niet bekend.

Bouwjaar: 1923.

Grondoppervlak: 82 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 4961.

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

Oplevering: in overleg.

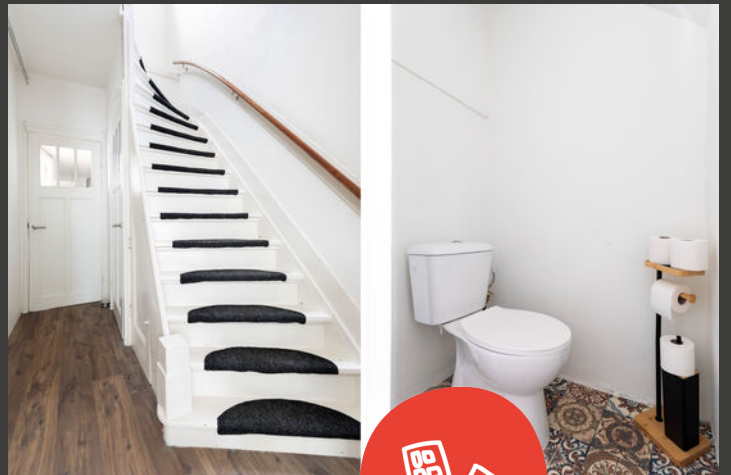


Tim legt uit

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















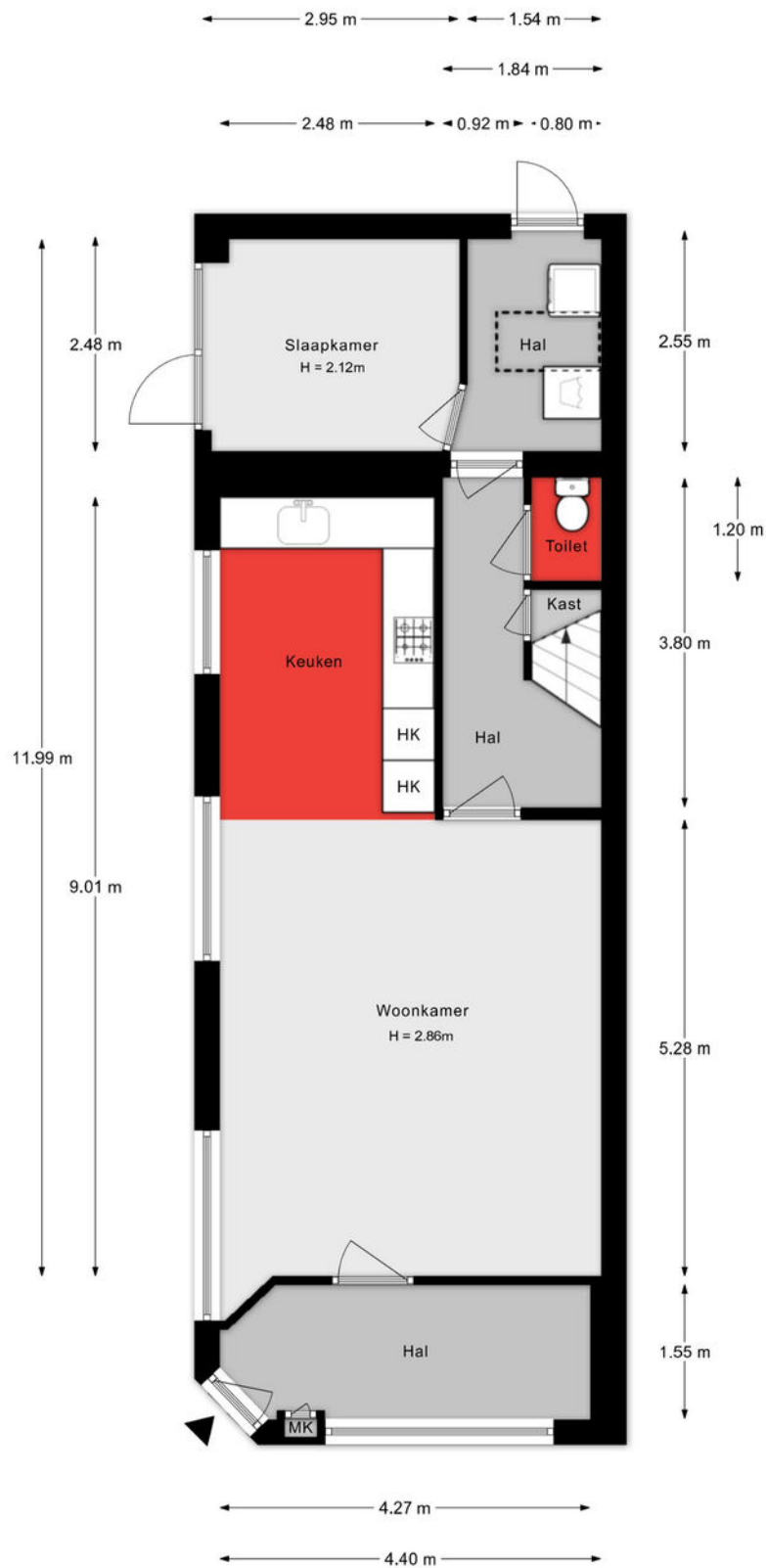






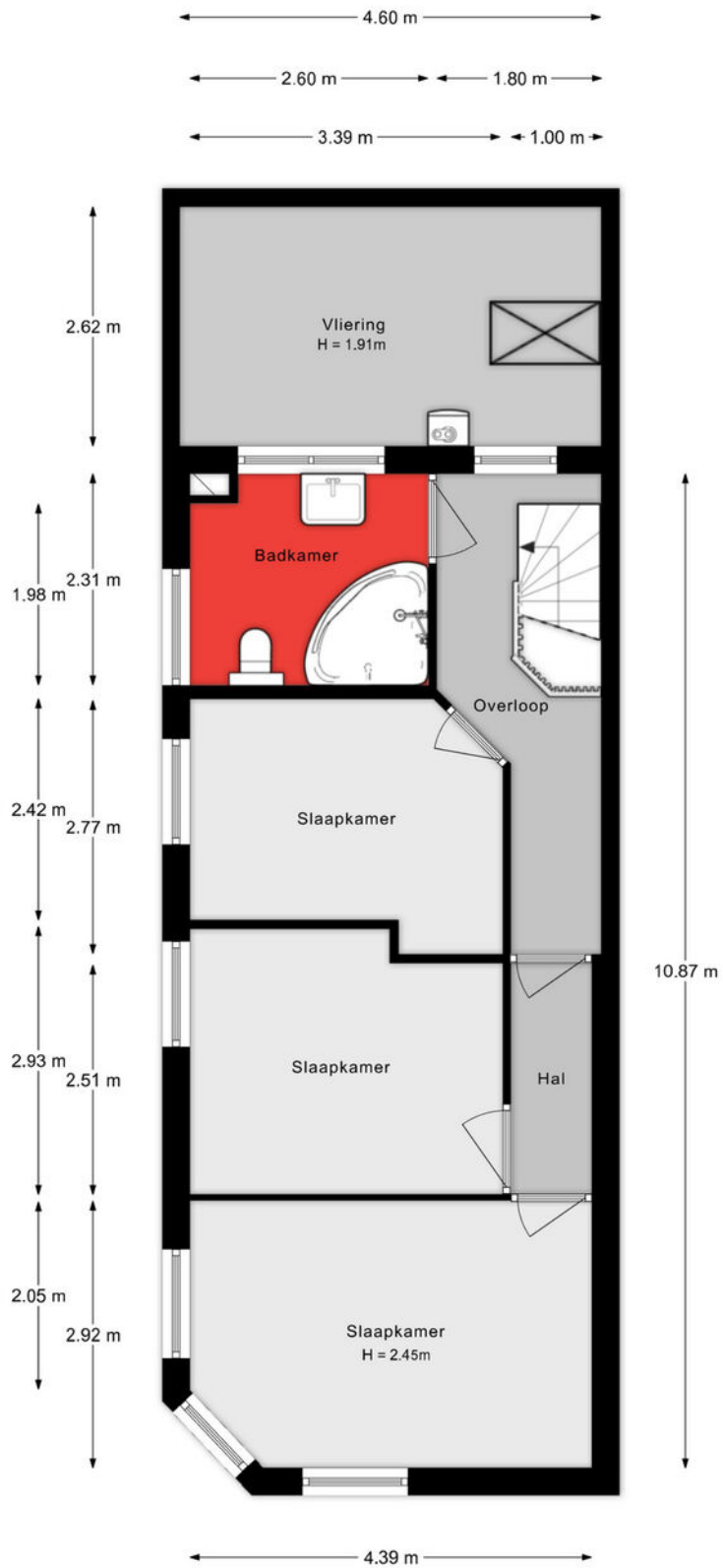


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen zaken 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



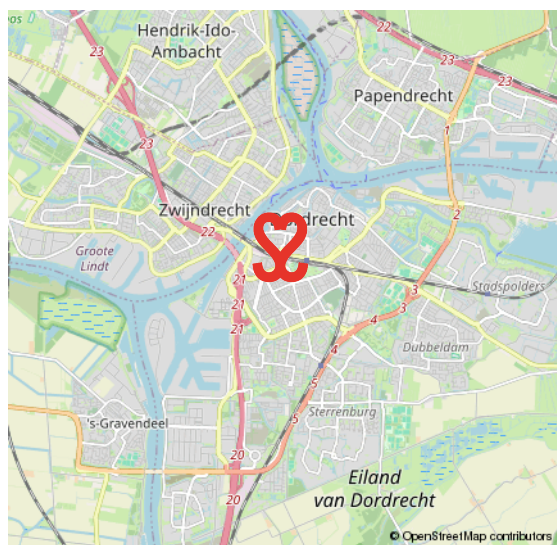
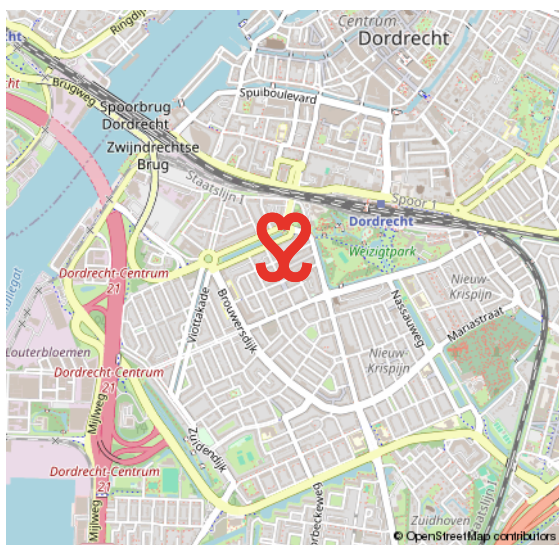
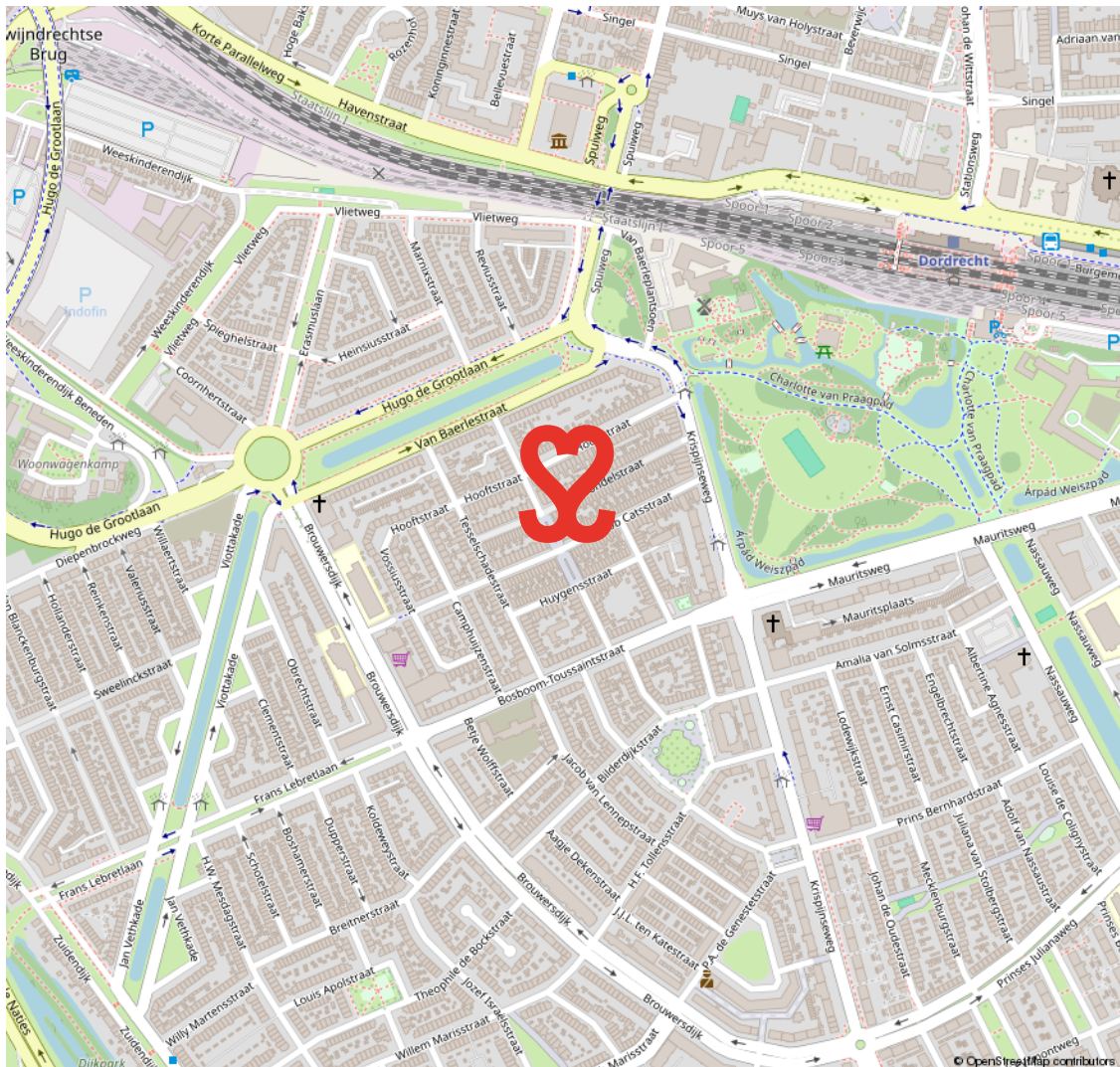
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Kastjes	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Behouwing			
Afdakje fietsen	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://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 TROÛÈL

