



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BOOGJES 163
3311 VC 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. 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!

DE WONING

Wat een leuke plek! Dit instapklare 2-kamerappartement ligt op de bovenste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex midden in de historische binnenstad.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

65 m²

INHOUD

225 m³

BOUWJAAR

1989

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



BOOGJES 163, DORDRECHT

TOF STADSAPPARTEMENT MIDDEN IN HET HISTORISCHE CENTRUM

- supergaaf en instapklaar stadsappartement op de bovenste verdieping van een kleinschalig complex in de historische binnenstad;
- hier woon je om de hoek van de karakteristieke straatjes, gezellige terrassen en monumentale panden, terwijl je thuis geniet van rust & privacy;
- wonen onder de kap met veel sfeer, lichtinval en een toffe indeling;
- gezellige woonkamer met openslaande deuren met Frans balkon;
- open keuken met marmerlook werkblad en diverse apparatuur;
- royale slaapkamer (voorheen twee kamers) met als eyecatcher de en-suite badkamer;
- open badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche & elektrische vloerverwarming;
- praktische bergzolder bereikbaar via vlizoluik én een eigen berging op de begane grond;
- prachtige ligging in de historische binnenstad met uitzicht over de karakteristieke stadsdaken én de Grote Kerk
- vanuit de slaapkamer kijk je tevens uit over de groene omgeving aan de achterzijde;
- woonoppervlak 65 m². Bruto inhoud 225 m³;
- bouwjaar 1989.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met brievenbussentableau, trapopgang en bergingen.

Tweede verdieping (bovenste woonlaag):

Entree in hal met meterkast, praktische werkkast, kast met huurboiler (120 liter), toegang tot de bergzolder middels een luik en een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Gezellige woonkamer aan de voorzijde met strakke wandafwerking, laminaatvloer, vernieuwde radiator en veel lichtinval. De openslaande deuren met Franse balkon maken het plaatje hier compleet!

Nette open hoekkeuken voorzien van antracietkleurige fronten, marmerlook werkblad, combi-oven, koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasseraansluiting en een dakraam voor extra lichtinval.

Royale slaapkamer (voorheen 2 kamers) aan de achterzijde met veel raampartijen/lichtinval en een prachtig uitzicht richting de Grote Kerk, de omliggende historische bebouwing en de groene omgeving aan de achterzijde. De grote kledingkast blijft achter.

De slaapkamer staat in directe verbinding met de stijlvolle en-suite badkamer. Deze is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche met hand- en regendouche, inbouwkransen, wastafelmeubel met waskom, aansluiting voor de wasapparatuur en elektrische vloerverwarming. Een heerlijk rustige plek om de dag te beginnen of juist af te sluiten.

Berging:

Op de begane grond bevindt zich een eigen berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Isolatie: dakisolatie en dubbele beglazing.

Verwarming: blokverwarming.



Warm water: huurboiler (120 liter),
circa € 23,- per maand.

Vereniging van Eigenaren: actieve
Vereniging van Eigenaren. De
maandelijkse bijdrage bedraagt €
225,- inclusief voorschot stookkosten.

Gelegen in een beschermd
stadsgezicht.

Energie label: D.

LIVING MET FRANS BALKON

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie E, nummer 1264
index 5.

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

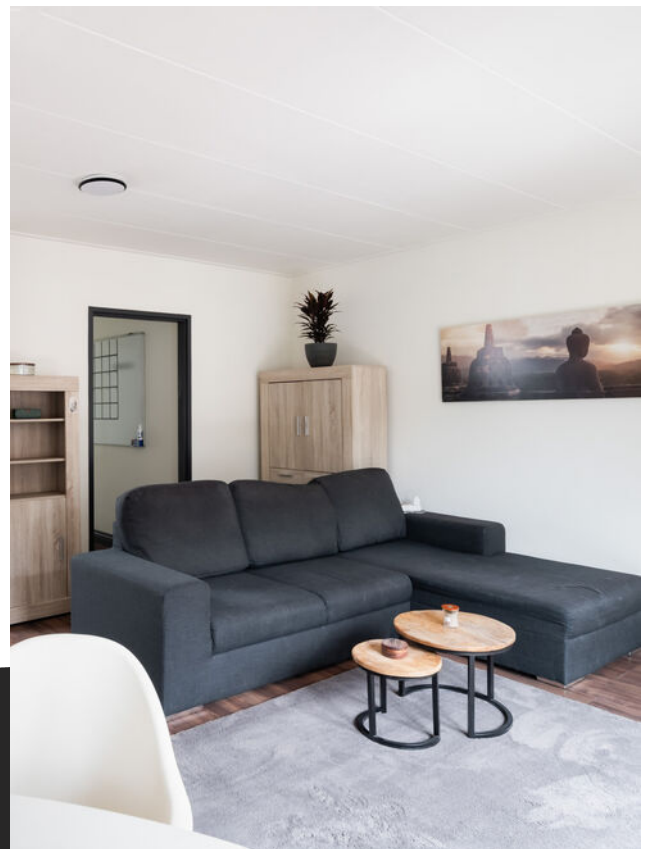
Oplevering: in overleg, desgewenst
op korte termijn mogelijk.





Jeroen legt uit

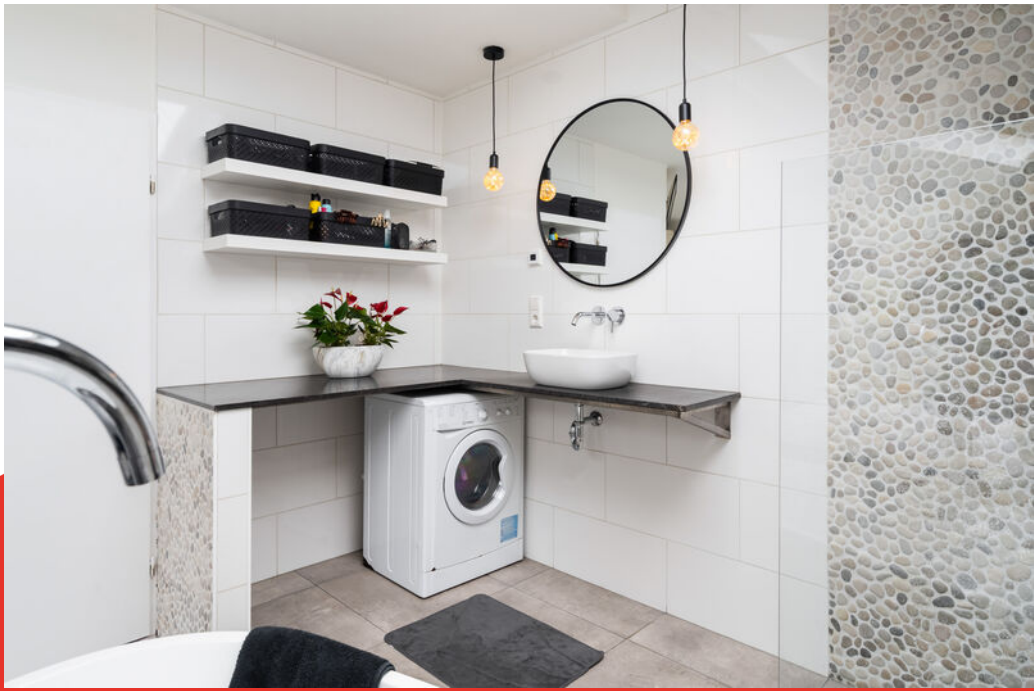
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

















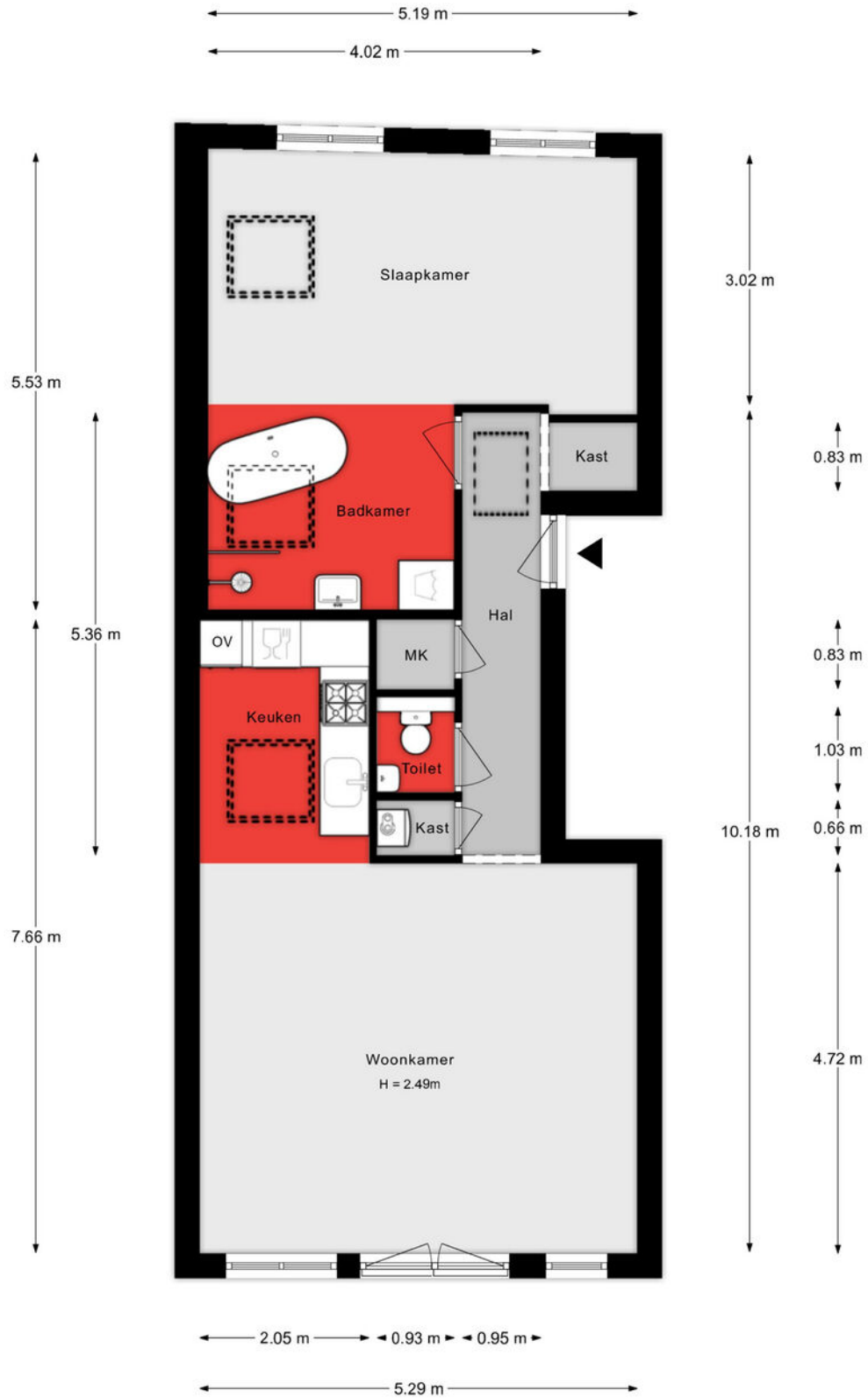






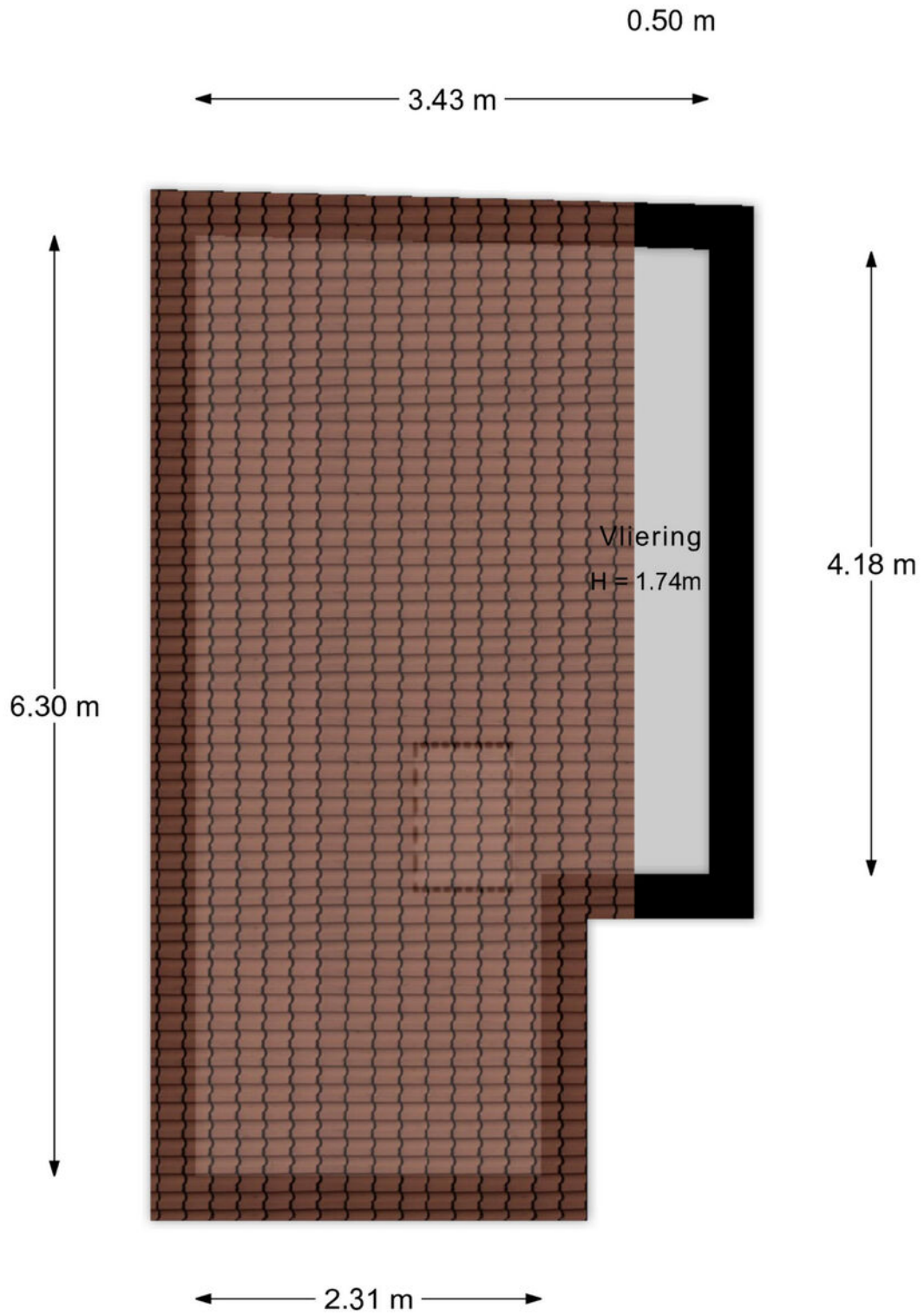


Woonverdieping



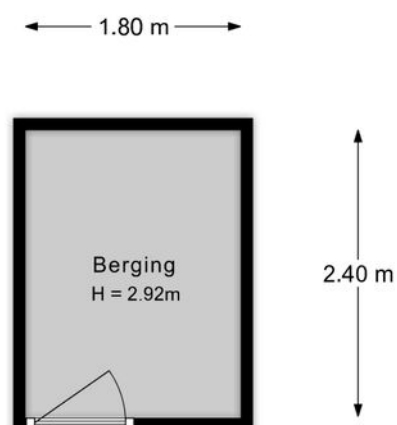
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			

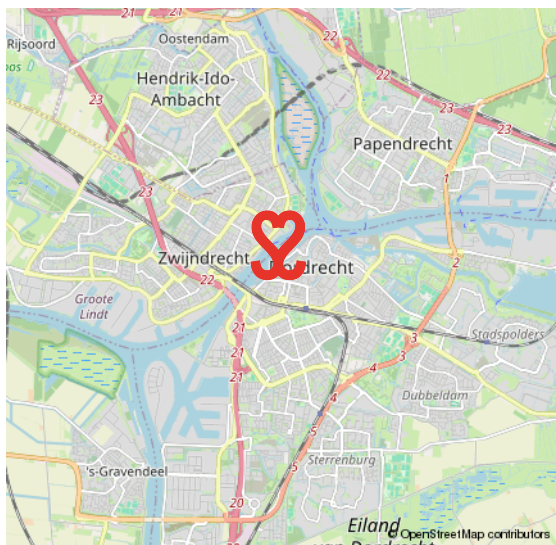
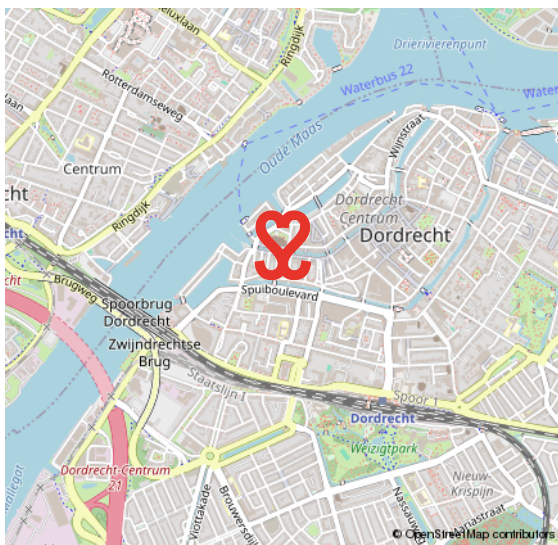
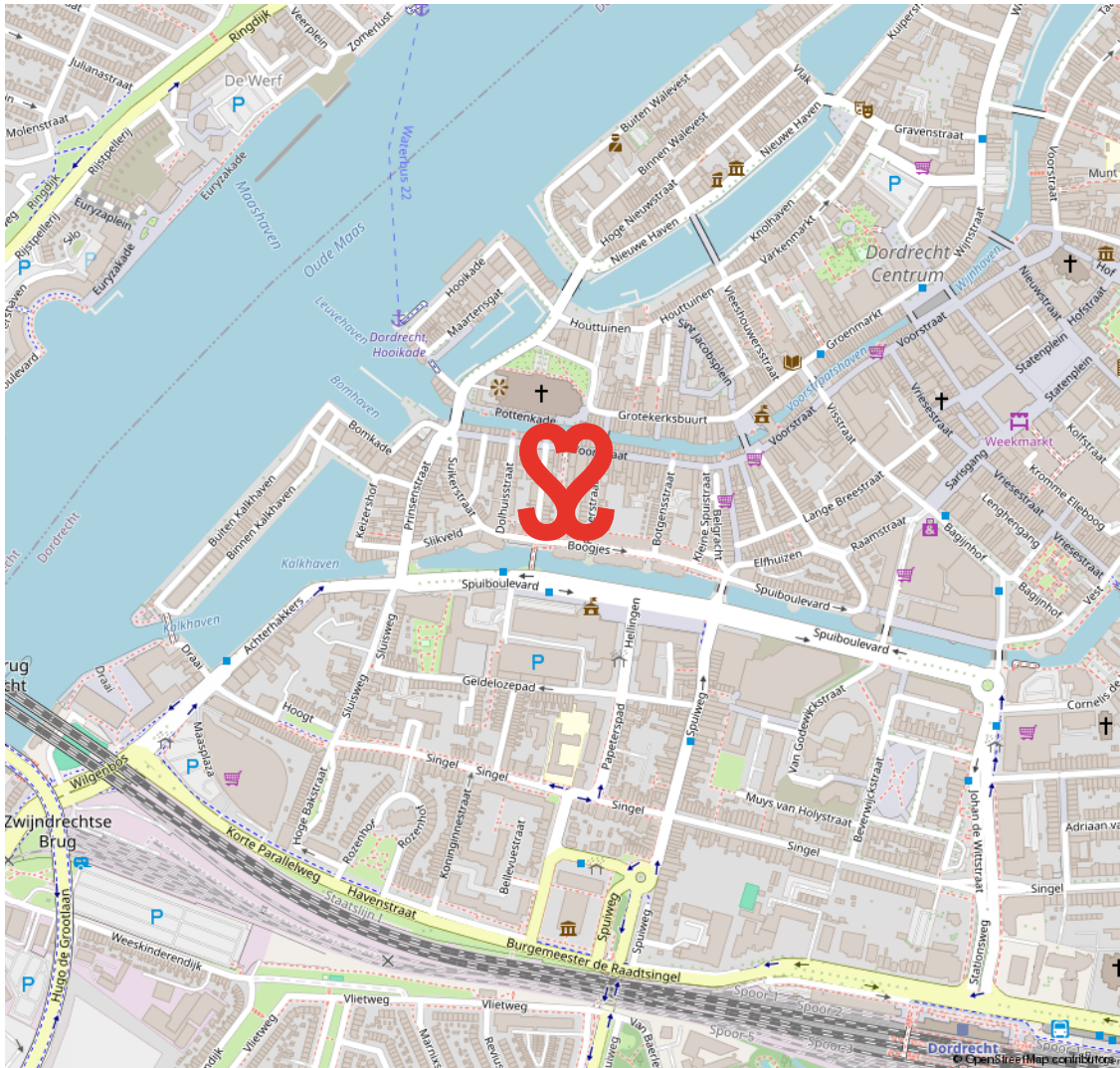
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



SITUERING



CENTRUM

HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

HISTORISCH DORDRECHT



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

