



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NAGTEGAALPLAATS 87
3312 AC 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

Gelijksvloers wonen met uitzicht! Dit lichte hoekappartement op de bovenste verdieping combineert comfort, een heerlijk zonnig balkon én een verrassend vrij uitzicht over de stad tot aan het Wantij.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

INHOUD

255 m³

BOUWJAAR

1977

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



NAGTEGAALPLAATS 87, DORDRECHT

PRACHTIG UITZICHT VANAF EEN RUIM BALKON & EEN IDEALE LOCATIE!

- 3-kamerappartement gelegen op de zevende (bovenste) verdieping van een keurig onderhouden complex met lift;
- ruime woonkamer met aangrenzende eetkamer. De eetkamer is op eenvoudige wijze weer terug te brengen tot de oorspronkelijke tweede slaapkamer;
- zonnig woningbreed balkon met een prachtig vrij uitzicht over de stad en een leuke doorkijk richting het Wantij, Villa Augustus en de iconische Prins Clausbrug;
- nette open keuken met inbouwapparatuur;
- ruime slaapkamer, complete badkamer en apart toilet;
- eigen berging in de onderbouw;
- aluminium kozijnen met isolerende beglazing (in 2025 voorzien van HR beglazing);
- actieve Vereniging van Eigenaren;
- gelegen op een centrale locatie, op loop-/fietsafstand van het historische centrum, Villa Augustus, het Wantijpark en nabij NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 255 m³;
- bouwjaar 1977.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten centrale entree met bellentableau, video-intercom, brievenbussen, liftinstallatie en toegang tot de bergingen.

Indeling appartement (zevende verdieping):

Ruime entree/hal met videofoon, meterkast met glasvezelaansluiting, vaste kast, provisiekast en cv-kast met Bosch VR-combiketel (geïnstalleerd in 2010).

Deels betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

Ruime slaapkamer grenzend aan het balkon.

Volledig betegelde badkamer voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandkast, handdoekenradiator, wasmachineaansluiting en een plafond met inbouwverlichting.

De nette open keuken is uitgevoerd met een IKEA keukeninrichting voorzien van een gaskookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en veel kastruimte. De geïntegreerde bar/eettafel maakt de keuken extra praktisch. Via het zijraam geniet je van een verrassend leuke doorkijk richting het Wantij, de Merwede, Villa Augustus en de Prins Clausbrug.

Ruime woonkamer met veel lichtinval via de grote schuifpui en het extra zijraam. De voormalige tweede slaapkamer is bij de woonkamer gevoegd waardoor een royale leefruimte met aparte eetkamer is ontstaan. Via de schuifpui bereik je het balkon.

Balkon:

Het woningbrede balkon is gelegen op de zonzijde (zuidwesten) en biedt een heerlijk vrij uitzicht over de stad. Dankzij de elektrisch bedienbare zonneschermen is het hier ook op warme dagen aangenaam vertoeven.

Berging:

In de onderbouw van het appartementencomplex bevindt zich een eigen berging.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. De ramen in de woon-, eet- en slaapkamer zijn in 2025 voorzien van HR isolerende beglazing. Het zijraam bij de keuken is uitgevoerd in kunststof.

Zonwering: elektrisch bedienbare zonneschermen ter plaatse van de woon-, eet- en slaapkamer.

Vereniging van Eigenaren: actieve VvE. , bijdrage circa € 220,- per maand.

Energie label: D.

Bouwjaar: 1977.

RUIM EN LICHT APPARTEMENT!

Kadastrale gegevens: gemeente

Dordrecht, sectie I, nummer 2338.

A-40 (appartement) en A-46 (berging).

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

Oplevering: in overleg / kan desgewenst spoedig.



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

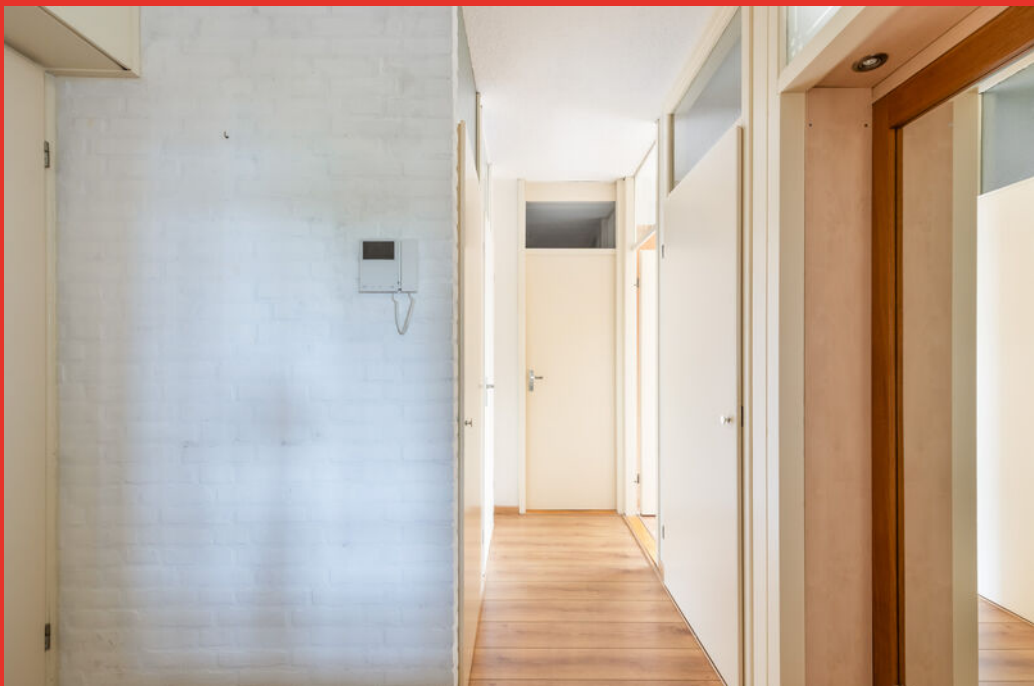












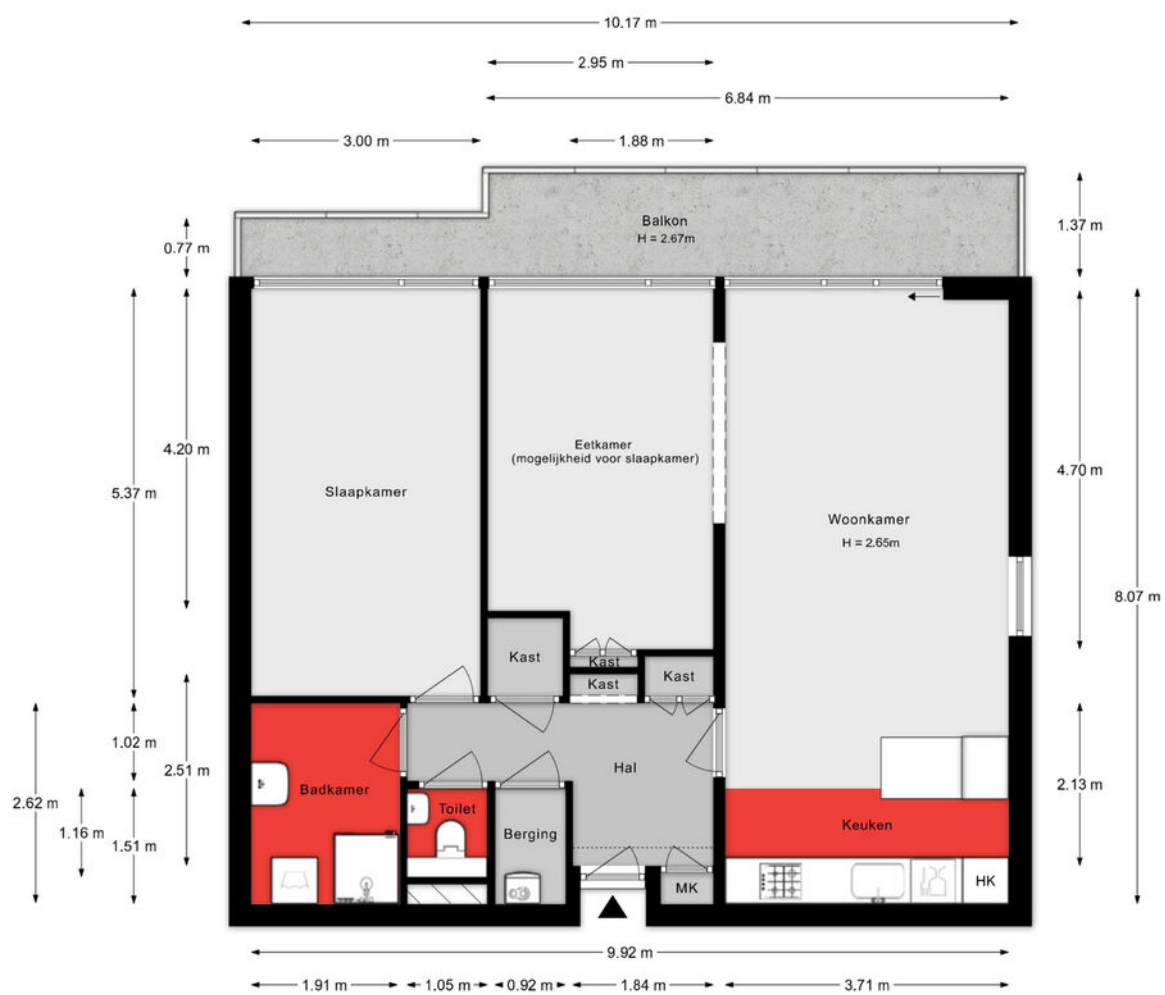






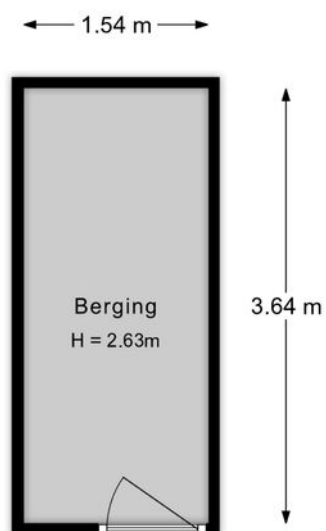


Indeling appartement (zevende verdieping)



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten in slaapkamer X
- Secrétaire X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- koel-vriescombinatie X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

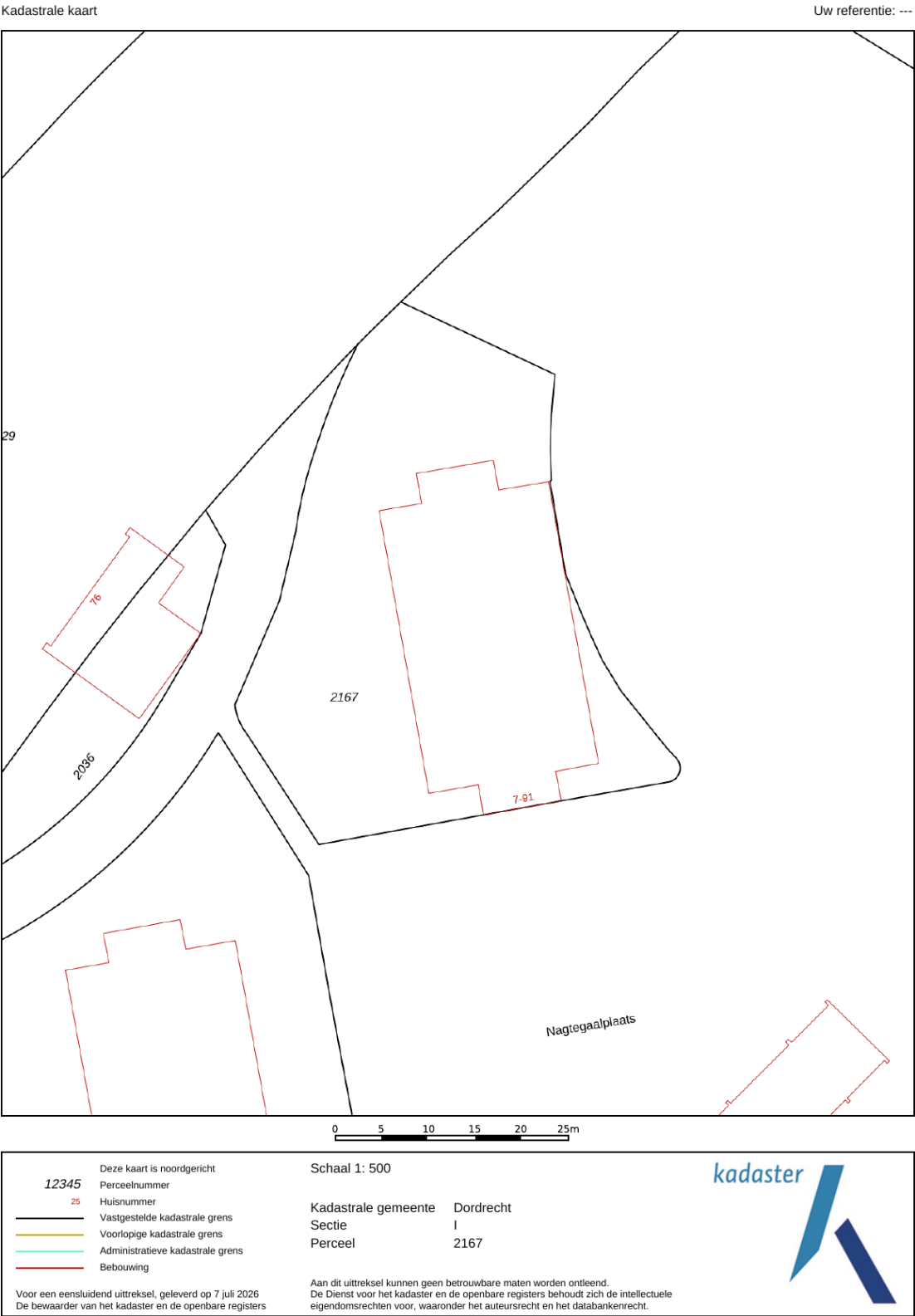
X

Tuin - Bebouwing

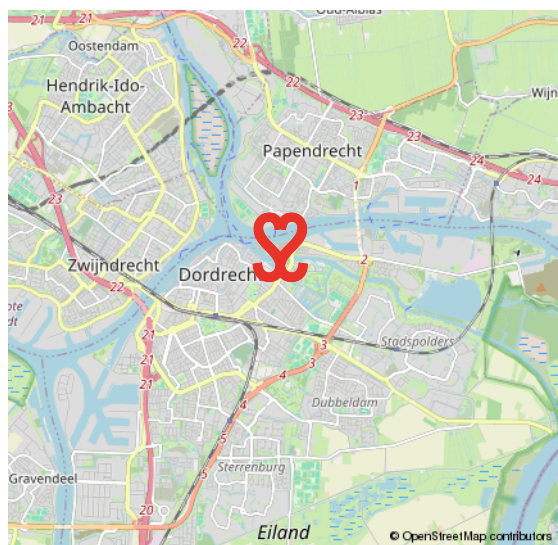
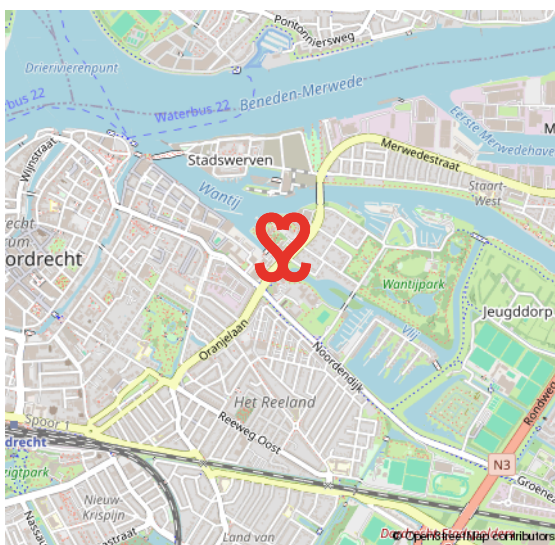
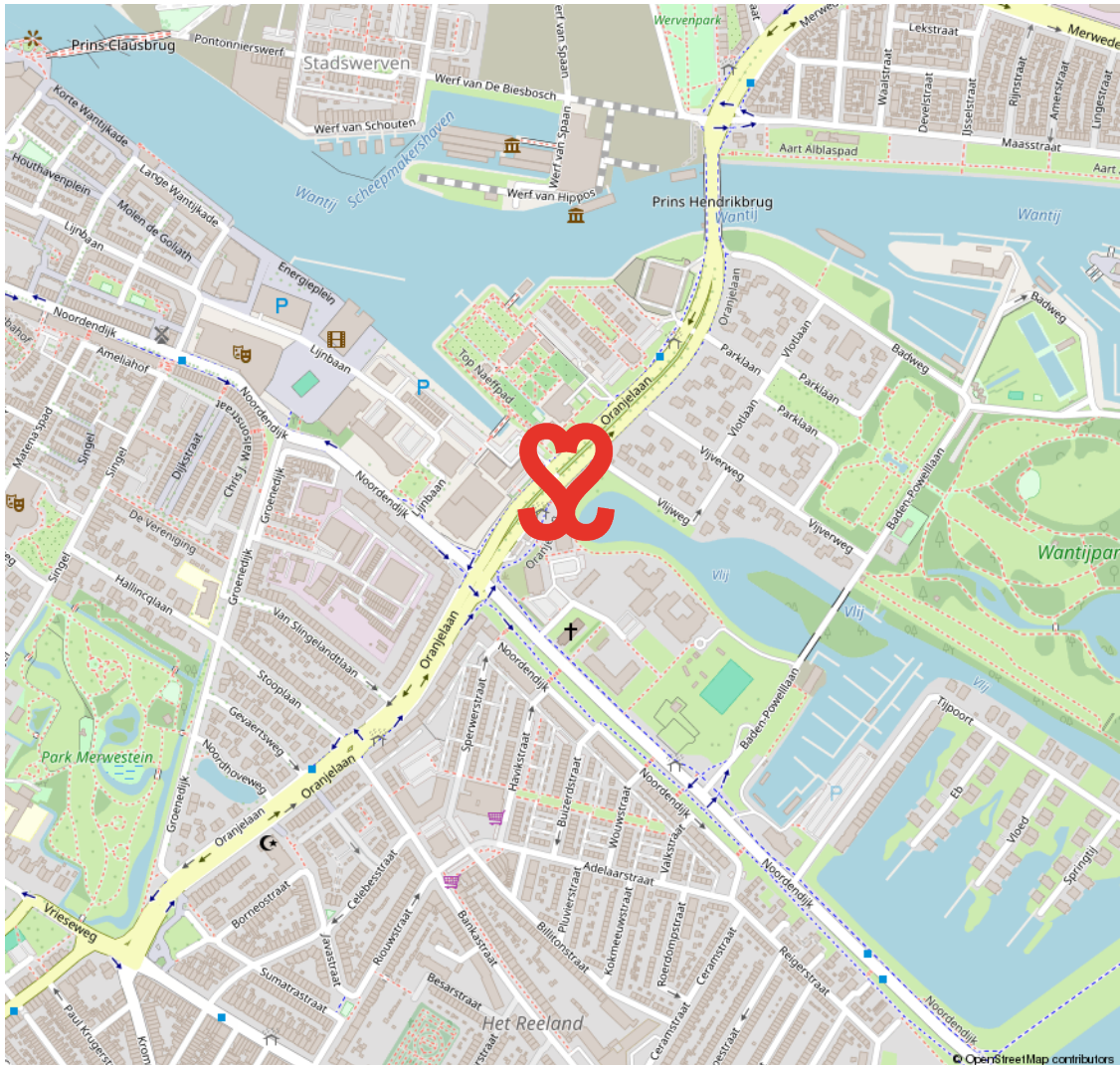
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



WANTIJPARK EN OMGEVING

RUSTIG WONEN OP EEN IDEALE PLEK, MET HET WANTIJPARK OM DE HOEK

In de Wantijbuurt, genoemd naar het aangelegen Wantij, dat het Eiland van Dordrecht in tweeën deelt, tref je een ruim opgezette en zeer groene woonwijk met onder andere het alom bekende Wantijpark en het Wantijbad.

Nagtegaalplaats 87 ligt op een rustige en groene locatie aan de rand van de Wantijbuurt. Vanuit het appartement wandel je in vijf minuten naar het Wantijpark, terwijl de Vogelbuurt, waar zich veel voorzieningen bevinden, ook op loopafstand ligt. Daarnaast is ook de historische binnenstad van Dordrecht snel en eenvoudig bereikbaar.

DICHTBIJ DE STAD



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

