



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**PROF. WATERINKLAAN 25
3312 KM 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

Ruimte, comfort én vrij uitzicht op een centrale plek! Dit keurig onderhouden 5-kamerappartement biedt maar liefst 100 m² woonplezier, drie slaapkamers, een ruime woonkamer met aangrenzende eetkamer, een heerlijk balkon op het zuidoosten én een grote eigen berging in de onderbouw.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement (gelijkvloers)

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

100 m²

INHOUD

311 m³

BOUWJAAR

1972

BUITENRUIMTE:

balkon

BERGING:

eigen berging in de onderbouw

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 299.000 K.K.



PROF. WATERINKLAAN 25, DORDRECHT

RUIM WONEN OP EEN HEERLIJKE CENTRALE PLEK!

- gelegen op de derde verdieping en bereikbaar per lift;
- een fijne, royale leefruimte met woonkamer én eetkamer;
- ruim balkon (zuidoosten) met een vrij uitzicht over de woonomgeving;
- keurige keukeninrichting voorzien van complete inbouwapparatuur;
- maar liefst drie slaapkamers;
- de eetkamer kan, indien gewenst, worden gebruikt als vierde (slaap)kamer;
- nette badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- separate toiletruimte;
- volledig voorzien van isolerende beglazing;
- grote eigen berging (12 m²) in de onderbouw van het complex;
- parkeerterrein aan de achterzijde van het complex;
- geliefde woonomgeving (Land van Valk/Leerpark) met bushalte en supermarkt om de hoek;
- tevens centraal gelegen ten opzichte van het NS-station, Weizigtpark, centrum, ziekenhuis, Sportboulevard en uitvalswegen;
- woonoppervlak 100 m². Bruto inhoud 311 m³;
- bouwjaar 1972.

Indeling:

Begane grond:

Ruime centrale hal met brievenbussen en toegang naar de bergingen en binnenhal met lift en trapopgang.

Derde verdieping (indeling appartement):

Entree/hal met moderne meterkast (6 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en toegang naar de woonkamer.

Mooie lichte woonkamer met videofoon, vaste kast, deur naar het balkon en aangrenzend de eetkamer (voormalige slaapkamer).

Balkon (zuidoost) over de volle breedte van het appartement. Het balkon biedt een mooi uitzicht over de woonomgeving.

Half open keuken gelegen aan de galerijzijde met nette kunststof inrichting voorzien van een inductiekookplaat, vlakscherf (afzuiging), oven en koel-/vriescombinatie. Extra werkblad met aan de onderzijde de opstelplaats van de wasapparatuur.

Heerlijk ruime en lichte eetkamer (mogelijkheid voor het maken van vierde slaapkamer). De eetkamer is een mooie verlenging van de leefruimte. Vanuit de eetkamer zijn de slaapkamer en binnenhal bereikbaar.

Slaapkamer 1, bereikbaar vanuit de eetkamer, gelegen aan de balkonzijde voorzien van een praktische kledingkast.

Binnenhal met toiletruimte, toegang tot de badkamer en de twee andere slaapkamers.

Betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Nette, volledig betegelde badkamer voorzien van inloopdouche met thermostaatkraan, zitje en glazen deur, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

Slaapkamer 2, gelegen aan de balkonzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de galerijzijde met kledingkast.



Berging:

Grote berging (12 m²) met elektra gelegen in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat exclusief de sanitaire ruimtes en de keuken.

Vinylvloer in de keuken.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van behang. Een glad gestuukte wand in de grote slaapkamer aan de balkonzijde en spachtelputz in de slaapkamer aan de galerijzijde.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas.

VERZORGD COMPLEX MET LIFT

Buitenzonwering: elektrisch

bedienbaar zonnescerm ter plaatse van de woonkamer.

Verwarming en warm water

voorziening: via de blokverwarming.

Energielabel: D.

Bouwjaar: 1972.

Vereniging van Eigenaren: aan de VVE betaal je op dit moment € 319,27 per maand exclusief € 122,90 voorschot stookkosten.

Kadastrale gegevens: gemeente

Dordrecht, sectie N, nummer 4608,

A-13 (appartement) en A-36 (berging).

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

Oplevering: in overleg, kan snel.

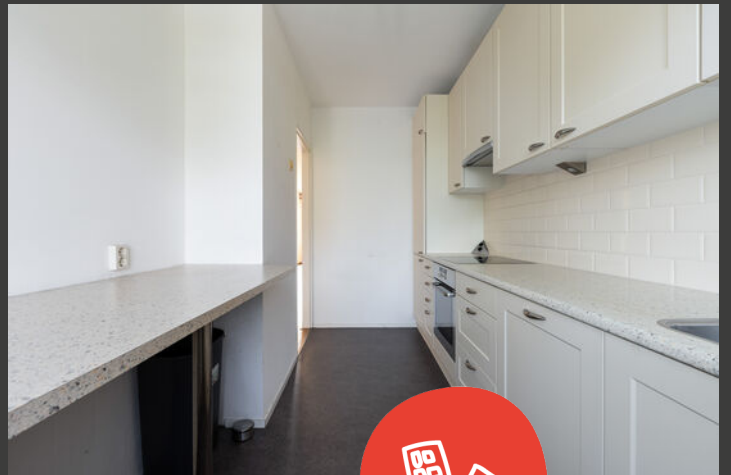


Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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





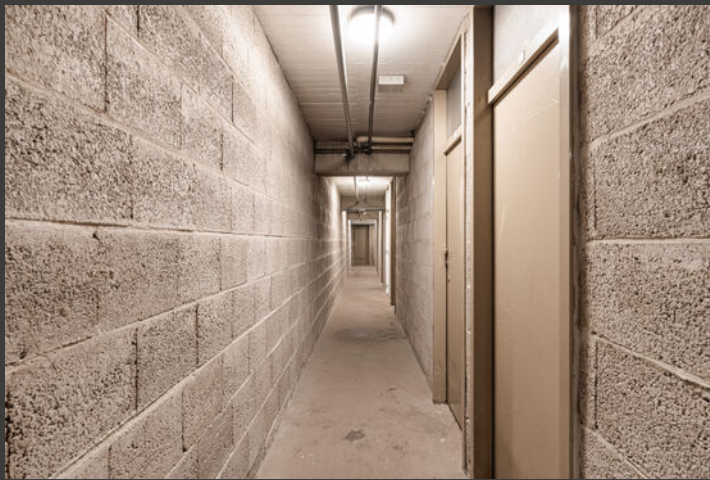














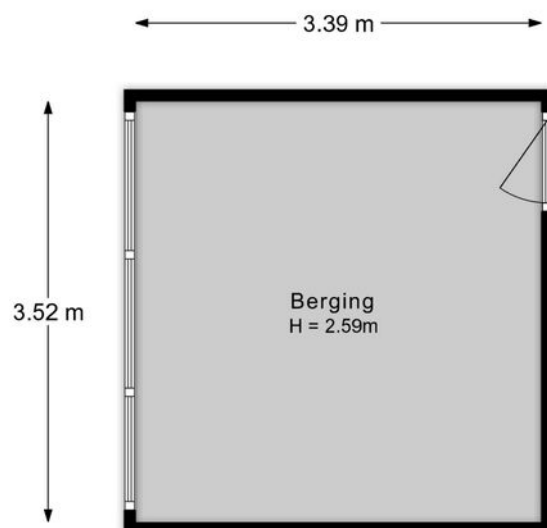


Indeling appartement (3e verdieping)



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

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 2 KLEDINGKASTEN

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

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

- douche (cabine/scherm)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder

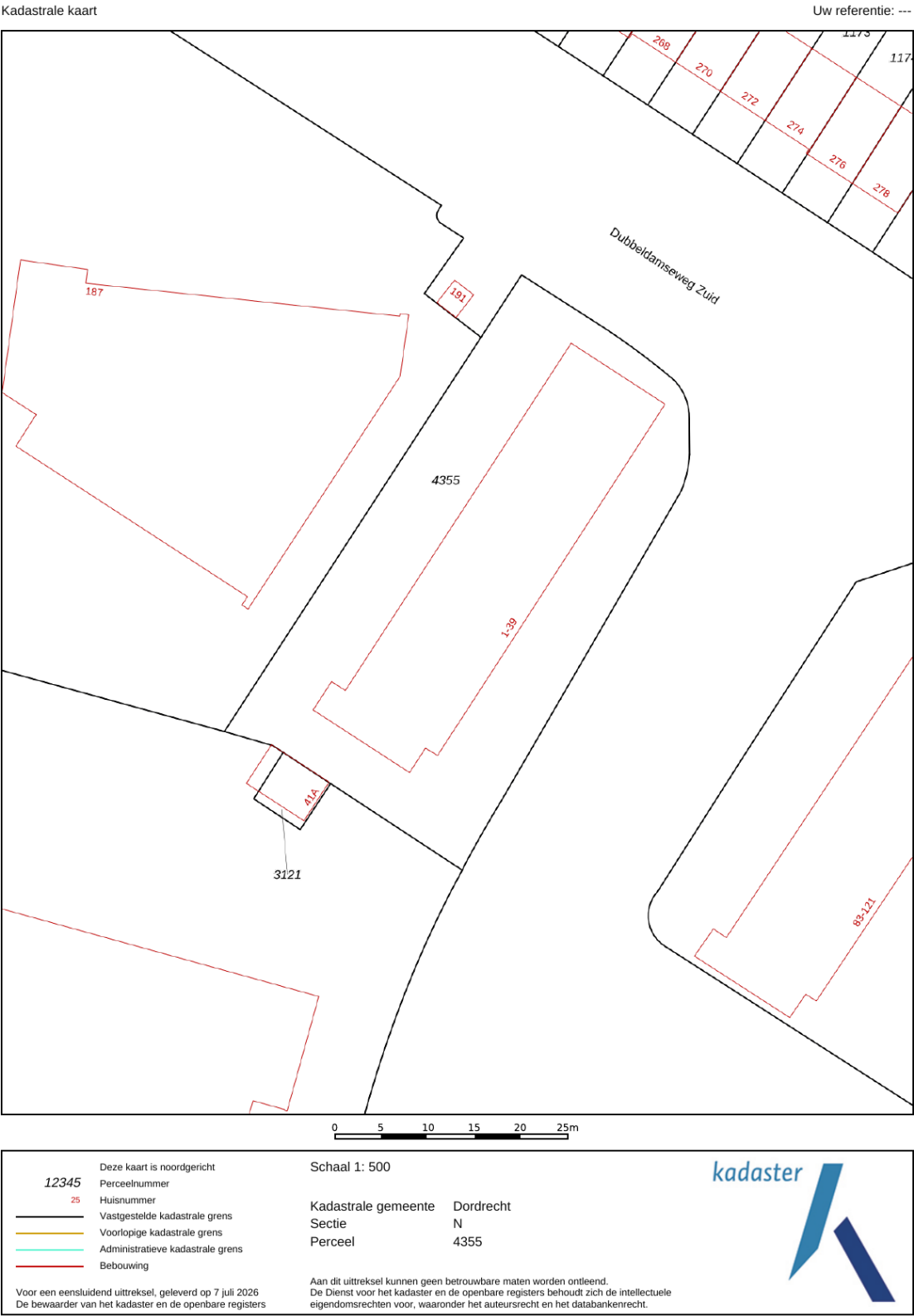
X
X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

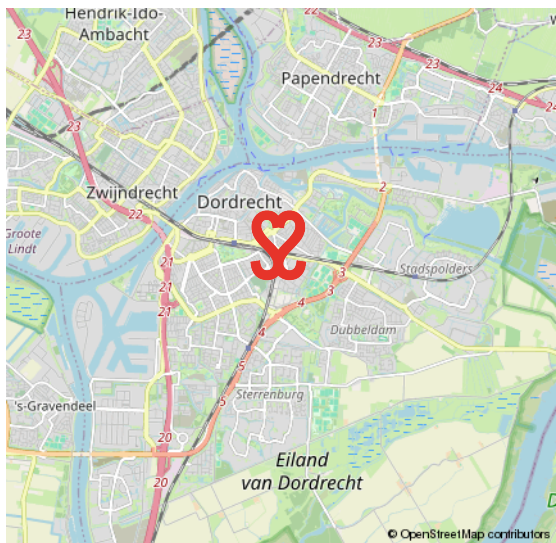
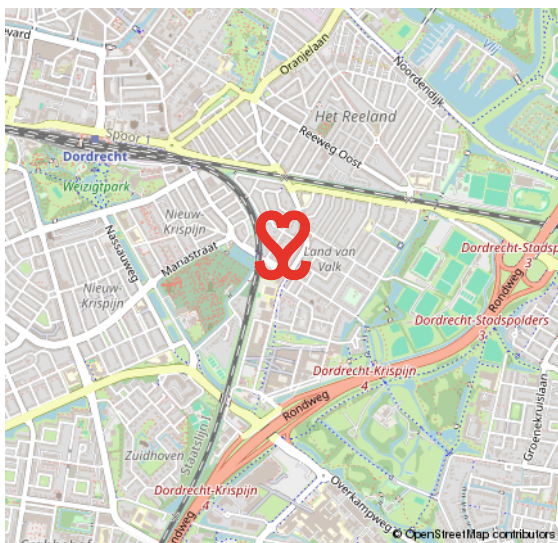
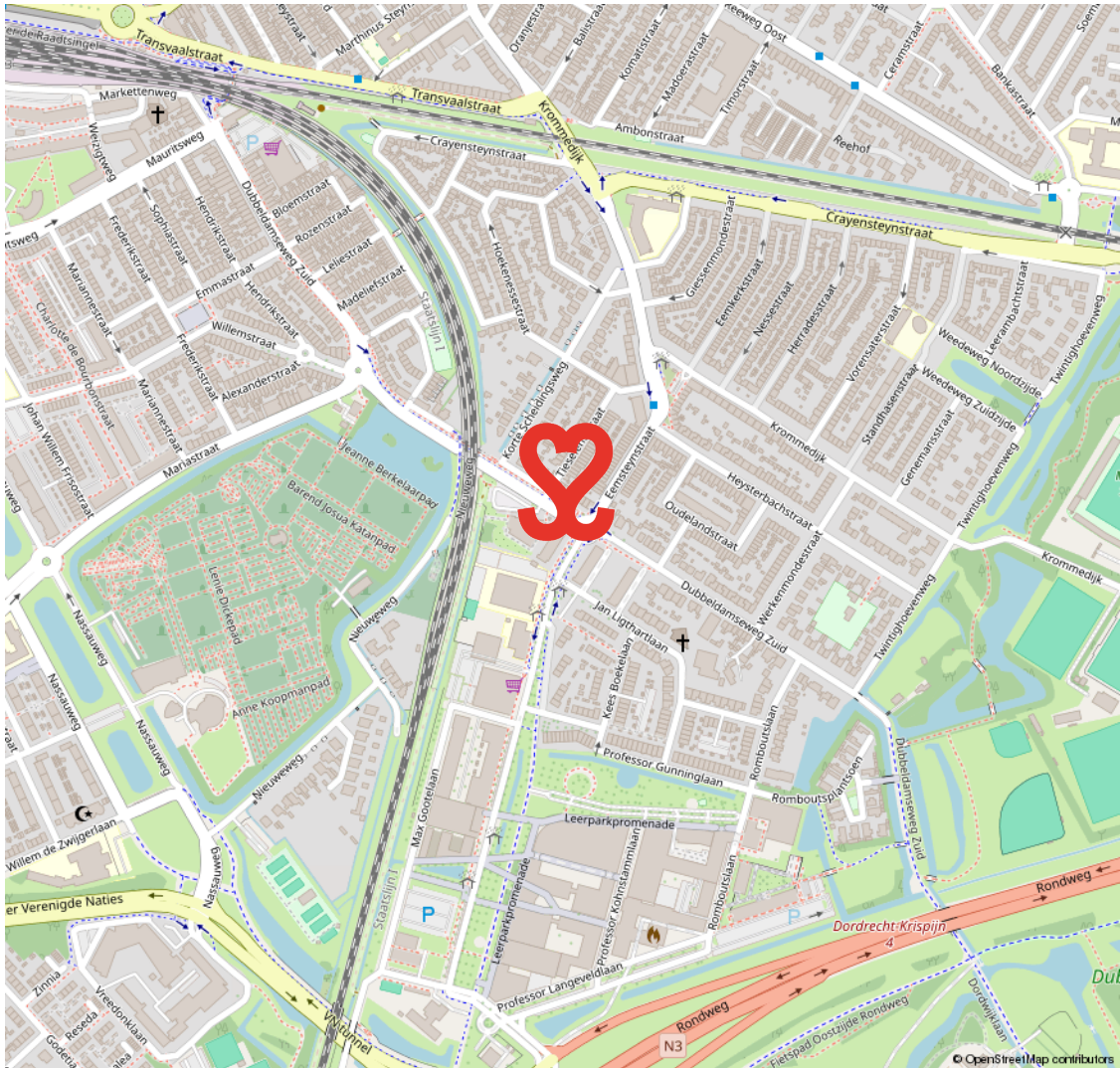
- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X
X
X
X

KADASTRALE KAART



SITUERING



LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

ONDERDEEL VAN
HET REELAND



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 TROSSEL

