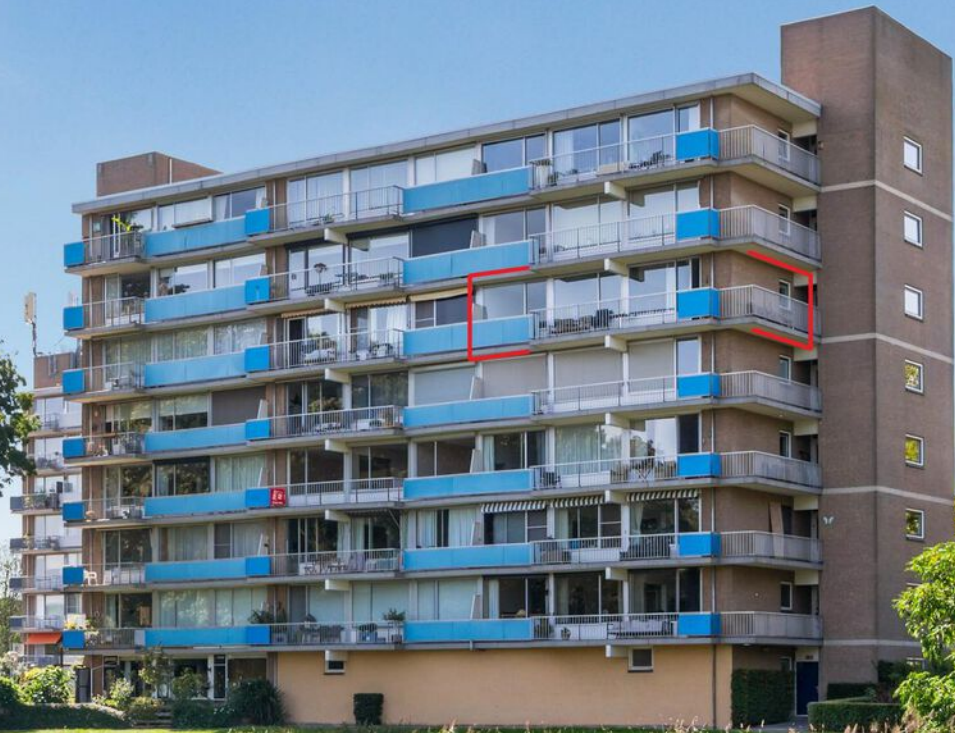




makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NAGTEGAALPLAATS 61
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

Vrij uitzicht, water voor de deur én de binnenstad om de hoek! Dit gelijkvloerse hoekappartement op de vijfde verdieping combineert een vrij uitzicht over De Vlij met een woningbreed balkon en alle stadsvoorzieningen dichtbij.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

INHOUD

256 m³

BOUWJAAR

1977

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



NAGTEGAALPLAATS 61, DORDRECHT

GELIJKVLOERS WONEN OP DE 5E ETAGE MET EEN FANTASTISCH UITZICHT!

.....

- heerlijk licht hoekappartement op de vijfde verdieping van een verzorgd complex met lift;
- fraai vrij uitzicht over waterpartij De Vlij en het omliggende groen, vanuit de woonkamer, slaapkamer én vanaf het woningbrede balkon;
- ruime woonkamer met extra zijraam, schuifpui naar het balkon en een moderne open keuken (2024);
- 3-kamerappartement, thans ingericht met één royale slaapkamer en een aangrenzende eetkamer; de oorspronkelijke tweede slaapkamer is eenvoudig weer te realiseren;
- verder is er een ruime badkamer, separate toiletruimte, provisie-/garderobekast en cv-kast;
- praktische privéberging in de onderbouw van het complex;
- actieve Vereniging van Eigenaars;
- lekker centraal gelegen aan de rand van het centrum, nabij winkels, bioscoop Kinopolis, Vill Augustus en andere dagelijkse voorzieningen;
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 256 m³;
- bouwjaar 1977.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met brievenbussen, bellentableau, lift en toegang tot de bergingen.

Vijfde verdieping:

Entree/hal met meterkast voorzien van een vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting, videointercom en een praktische provisie-/garderobekast. Separate toiletruimte en kast met opstelling van de cv-combiketel (Vaillant VR, 2024).

Heerlijk lichte woonkamer dankzij de hoekligging, het extra zijraam en de grote raampartijen. Via de schuifpui is het woningbrede balkon bereikbaar. Vanuit de woonkamer en de aangrenzende eetkamer kijk je prachtig vrij uit over De Vlij en het omliggende groen. De eetkamer was oorspronkelijk een tweede slaapkamer en kan desgewenst eenvoudig weer worden afgescheiden.

De moderne, in 2024 geplaatste open keuken heeft een hoekopstelling met houtlook werkblad en is voorzien van een oven, inductiekookplaat met afzuigschouw, vaatwasser en 1,5 spoelbak. De losse koelkast blijft achter.

Goede slaapkamer met eveneens weer een prachtig uitzicht.

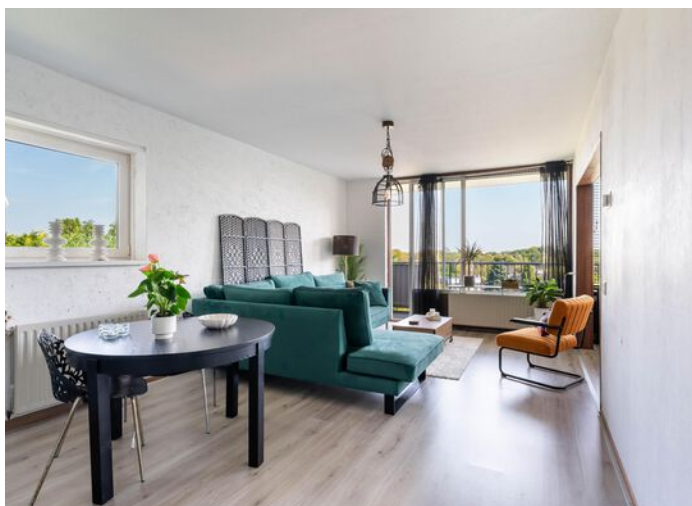
Ruime badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting/opstelplaats voor de wasapparatuur.

Balkon:

Het woningbrede balkon is een heerlijke plek om de dag te beginnen. Hier geniet je van de ochtendzon en vooral van het weidse uitzicht over het water en groen.

Berging:

In de onderbouw bevindt zich een praktische privéberging.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: combinatie van behang en divers stucwerk.

Kozijnen/beglazing: aluminium puien bij het balkon met dubbele beglazing, behoudens de slaapkamer met enkel glas, en een kunststof kozijn in de zijgevel.

Verwarming/warm water: cv-combiketel, Vaillant VR uit 2024 (eigendom).

Vereniging van Eigenaars: actieve VvE; maandelijkse bijdrage € 220,- inclusief bijdrage voor de berging.

BALKON, WOONKAMER & KEUKEN

Energie label: C, geldig tot 29 juni 2036.

Parkeren: middels vergunning of betaald parkeren;

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2338 index 31 & 67.

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

Oplevering: in overleg.



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















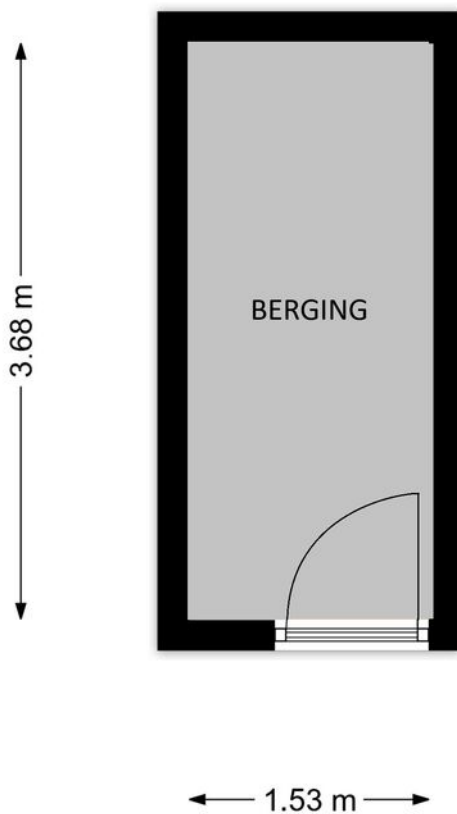


WOONVERDIEPING



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

BERGING



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 | | |
| - vitrages | | | X |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|------------|---|--|--|
| - laminaat | X | | |
|------------|---|--|--|

Woning - Keuken

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 | | |
|----------|---|--|--|

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

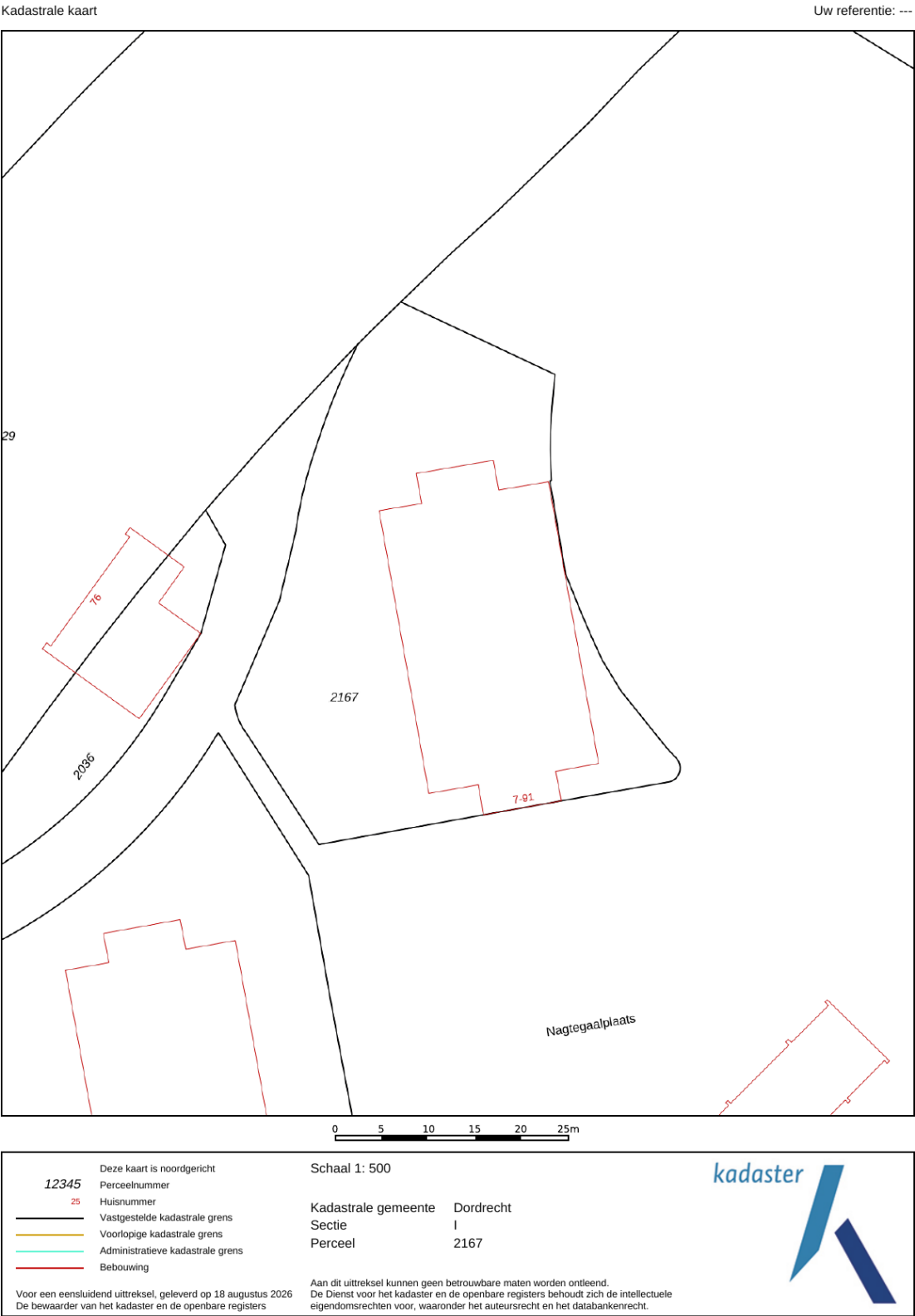
GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

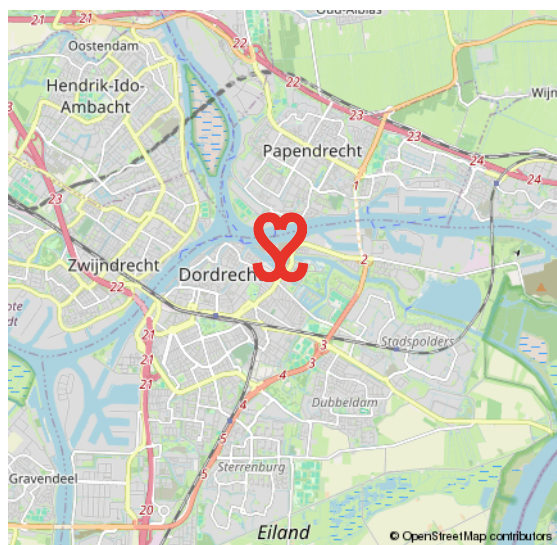
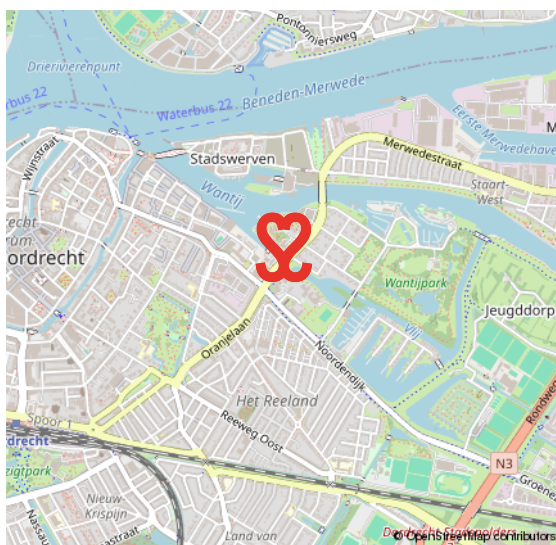
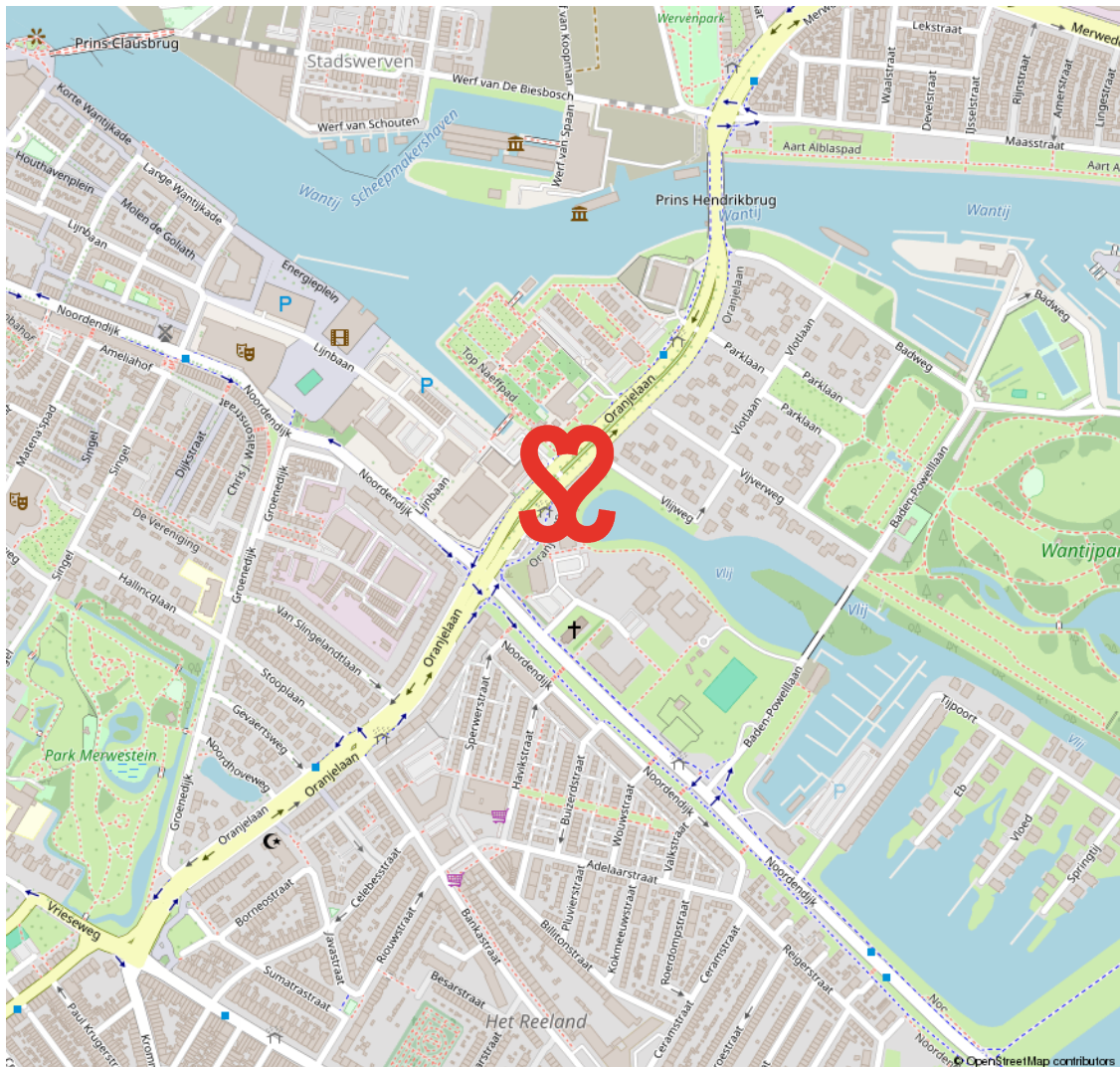
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

KADASTRALE KAART



SITUERING



WANTIJPARK

EXCLUSIEF WONEN OMRINGD DOOR GROEN EN WATER

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.

De wijk is in de jaren vijftig van de vorige eeuw opgebouwd en bestaat uit grote twee onder één kappers en vrijstaande woningen. In 2008 werd het indrukwekkende bouwproject 'Plan Tij' gerealiseerd dat de stad Dordrecht verbindt met de natuur.

**WATER, GROEN EN
LUXE WONEN**



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

