



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**HOEKENESSESTRAAT 49 B
3312 PG 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

Comfortabel, ruim, licht, hip én instapklaar!
Deze verrassende 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers en heerlijke tuin op het westen is gelegen in geliefde buurt op korte afstand van NS-station en het centrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

117 m²

PERCEELOPPERVLAKE

97 m²

INHOUD

350 m³

BOUWJAAR

1999

TUIN

achtertuin op het westen

PARKEREN

openbaar parkeren (thans gratis)

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dubbel glas, volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



HOEKENESSESTRAAT 49 B, DORDRECHT

BAM! INSTAPKLAAR WONEN OP SUPER CENTRALE LOCATIE!

- modern wonen in karakteristieke woonwijk Land van Valk, dát doe je in deze frisse eengezinswoning;
- verrassende lichte en ruime woonkamer met zijramen en openslaande tuindeuren;
- drie slaapkamers en een hippe badkamer met douche en ligbad op de eerste verdieping;
- toffe tweede verdieping met vierde slaapkamer, hoge nok, vier Velux ramen én extra doucheruimte;
- goede isolatiewaarden, airco (grote slaapkamer), 10 zonnepanelen, energielabel A;
- instapklaar! gestucte wanden en plafonds, alsmede mooie doorgelegde vloeren door de gehele woning;
- veel (zij)ramen dus een fijne, lichte woning;
- heerlijk zonnige tuin op het westen met berging én achterom;
- woonoppervlak 117 m². Bruto inhoud 350 m³;
- bouwjaar 1999. Eigen grond 97 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met garderobenis, meterkast met 3-fase aansluiting, trapopgang en toegang tot de toiletruimte en woonkamer.

Moderne toiletruimte met in visgraat motief betegelde achterwand, verder witte wandtegels, plavuizenvloer, hangcloset en hoekfonteintje.

Lekker ruime woonkamer met veel lichtinval, zijramen en openslaande deuren naar de tuin. Ook is er een praktische trapkast aanwezig.

Open keuken met kunststof inrichting, steenlook blad, 1,5 rvs spoelbak, onder- en bovenkasten en diverse trekladen. Apparatuur: gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Ook in de keuken is een zijraam aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 is een royale kamer aan de voorzijde, voorzien van een Frans balkon en airconditioning.

Slaapkamer 2 en 3 bevinden zich aan de achterzijde, waarvan één kamer eveneens beschikt over een Frans balkon.

Hippe en compleet uitgevoerde badkamer met volledig betegelde wanden, plavuizen, hangcloset, ligbad, ruime douchecabine met hand- en stortdouche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de vierde slaapkamer en was-/stookruimte.

Verrassend ruime zolderkamer met een nokhoogte van circa 3.12 meter, vier Velux dakramen, zijraam en bergruimte achter de schotten. Een mooie extra is de aanwezigheid van een 2e douche. Achter de saunaruimte bevindt zich nog opslagruimte.

Was-/stookruimte met plavuizen, Velux dakraam, aansluitingen voor wasmachine en wasdroger, opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit, 2017), box centraal mechanische ventilatie, omvormer zonnepanelen en vliering.



Tuin/berging:

Achtertuintje gesitueerd op het westen en aangelegd met sierbestrating en houten borderopstanden. Omheind met houten delen enerzijds en groen met stenen opstand anderzijds.

Algemeen:

Vloerafwerking: doorgelegde pvc-laminaatvloeren.

Wandafwerking: gestucte wanden en plafonds.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

LICHT, HIP, RUIM & GOEDE TUIN!

Buitenschildwerk in 2024 uitgevoerd.

Zonnepanelen: 10 zonnepanelen.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1999.

Grondoppervlak: 97 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9402.

Oplevering: in overleg

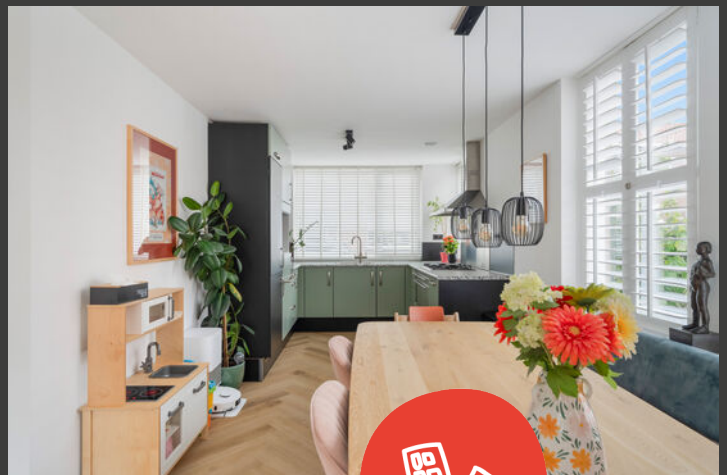


Tim legt uit

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





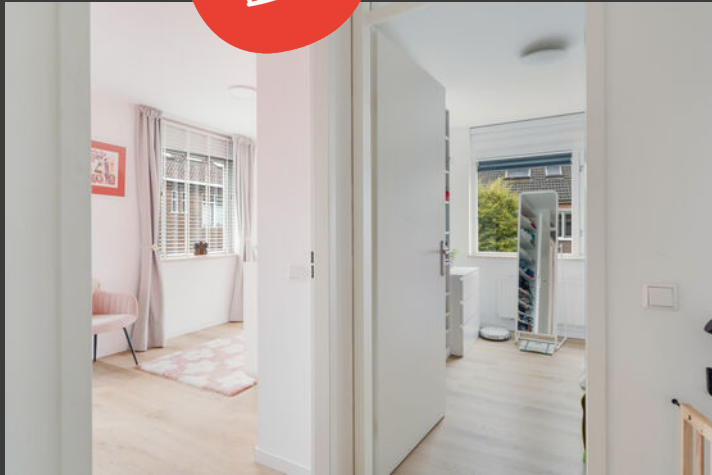




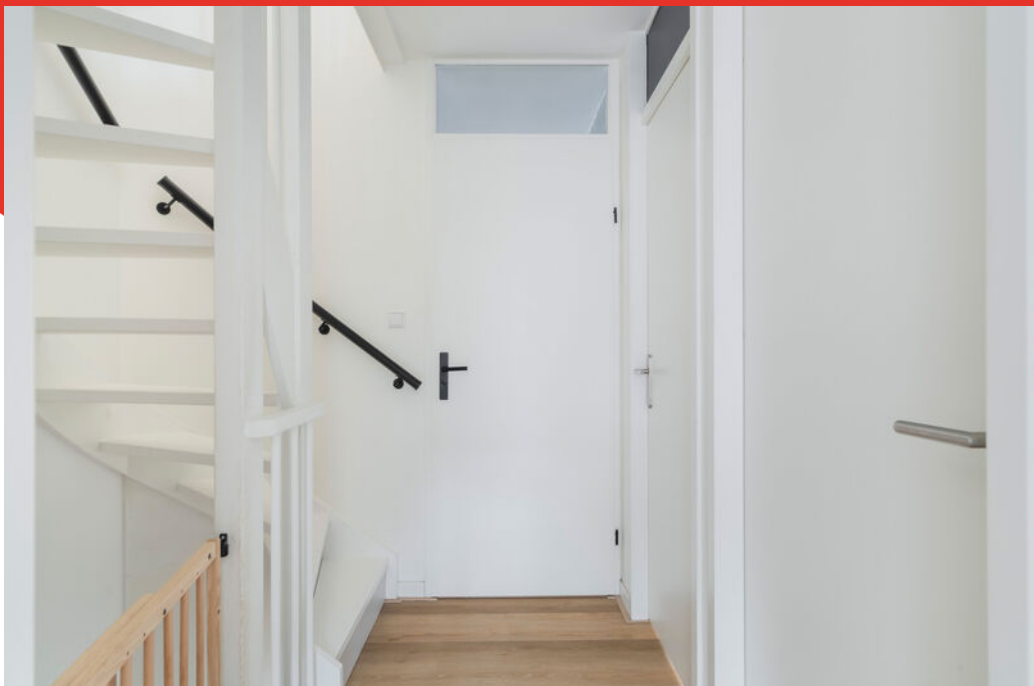
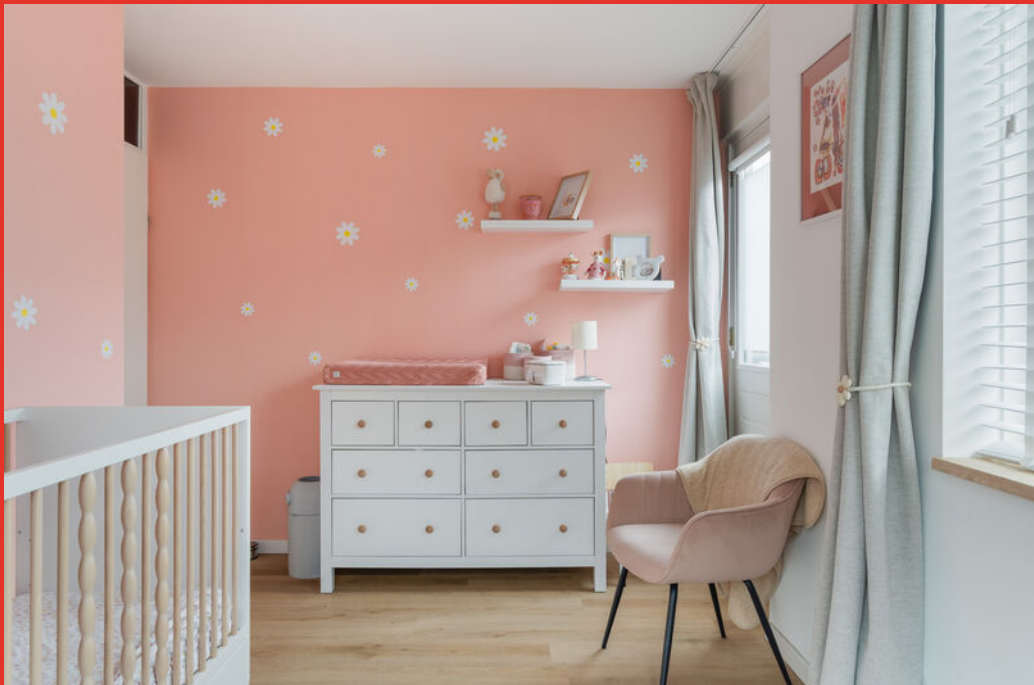
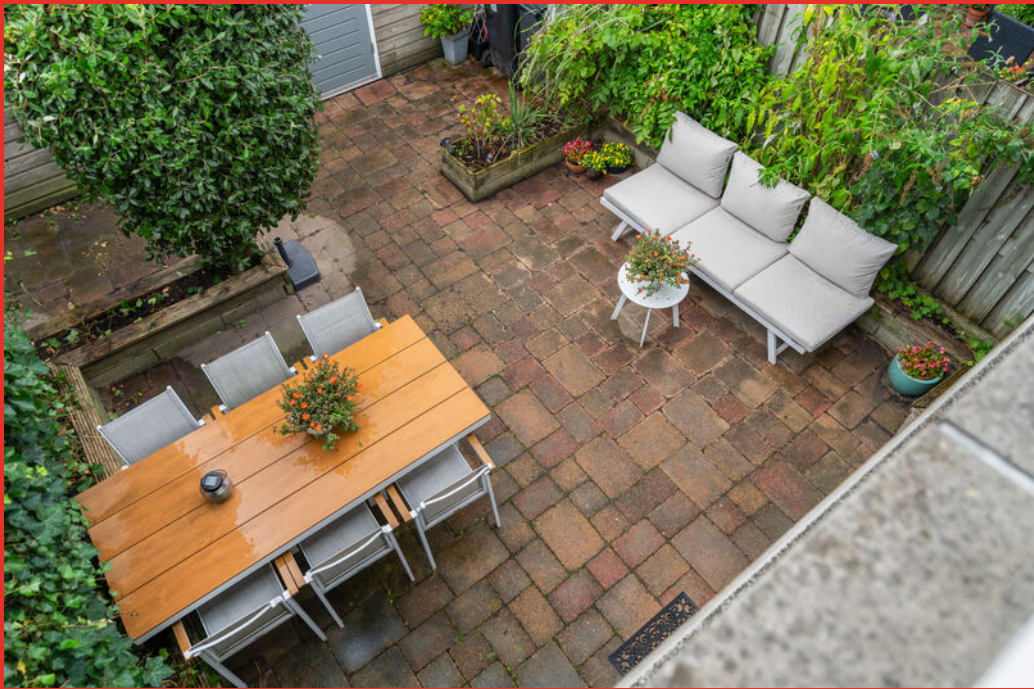










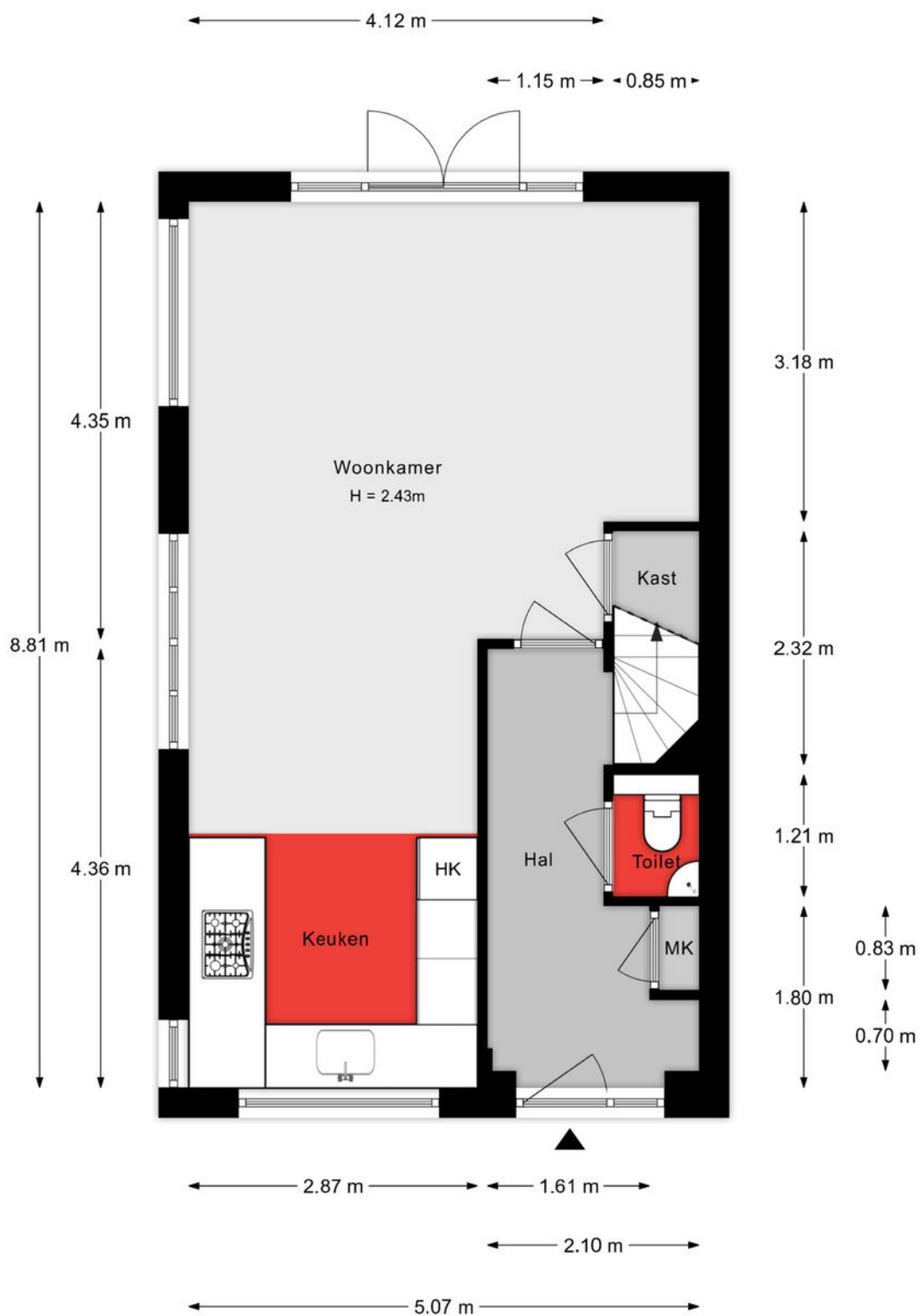






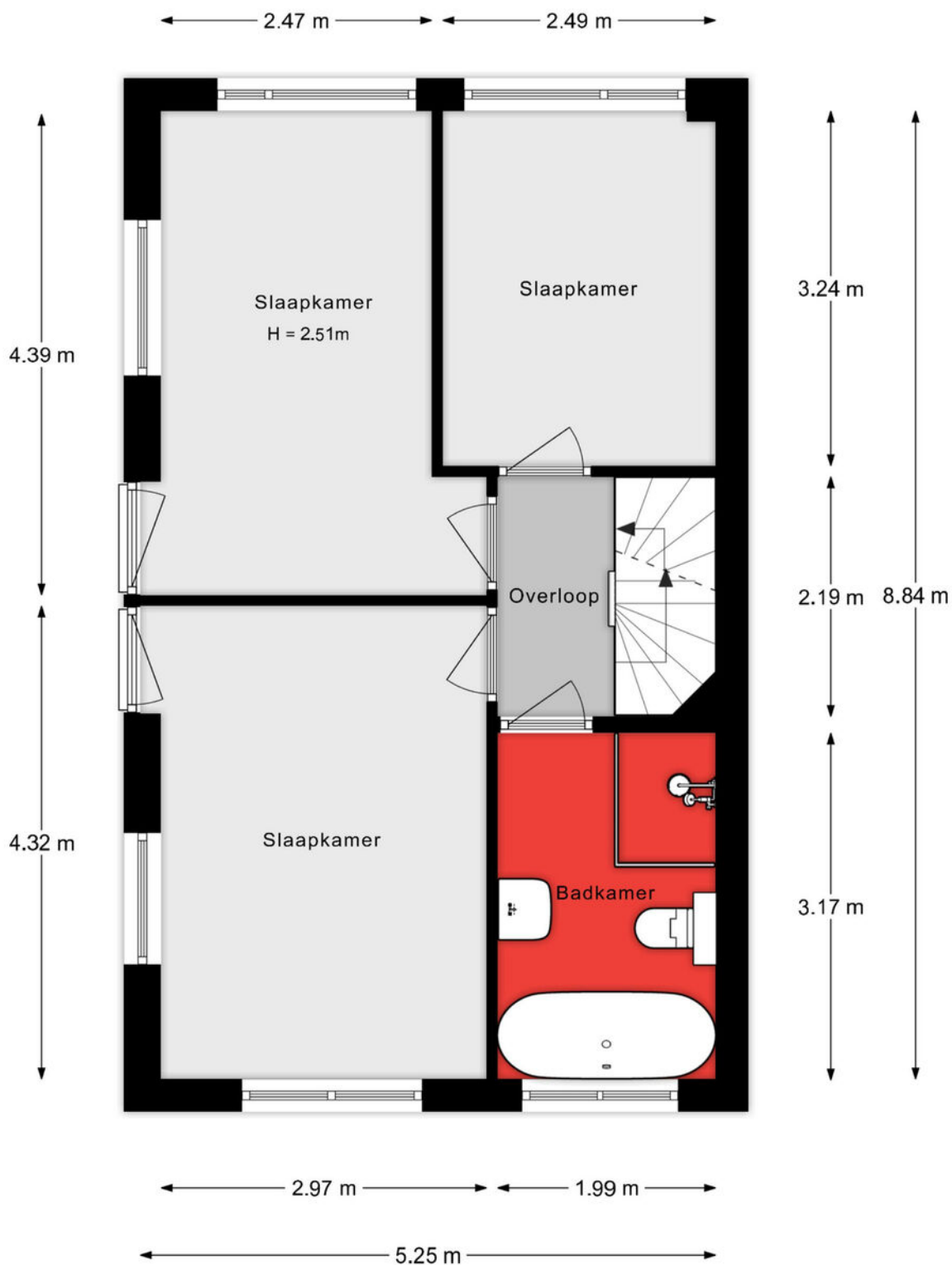


Begane grond



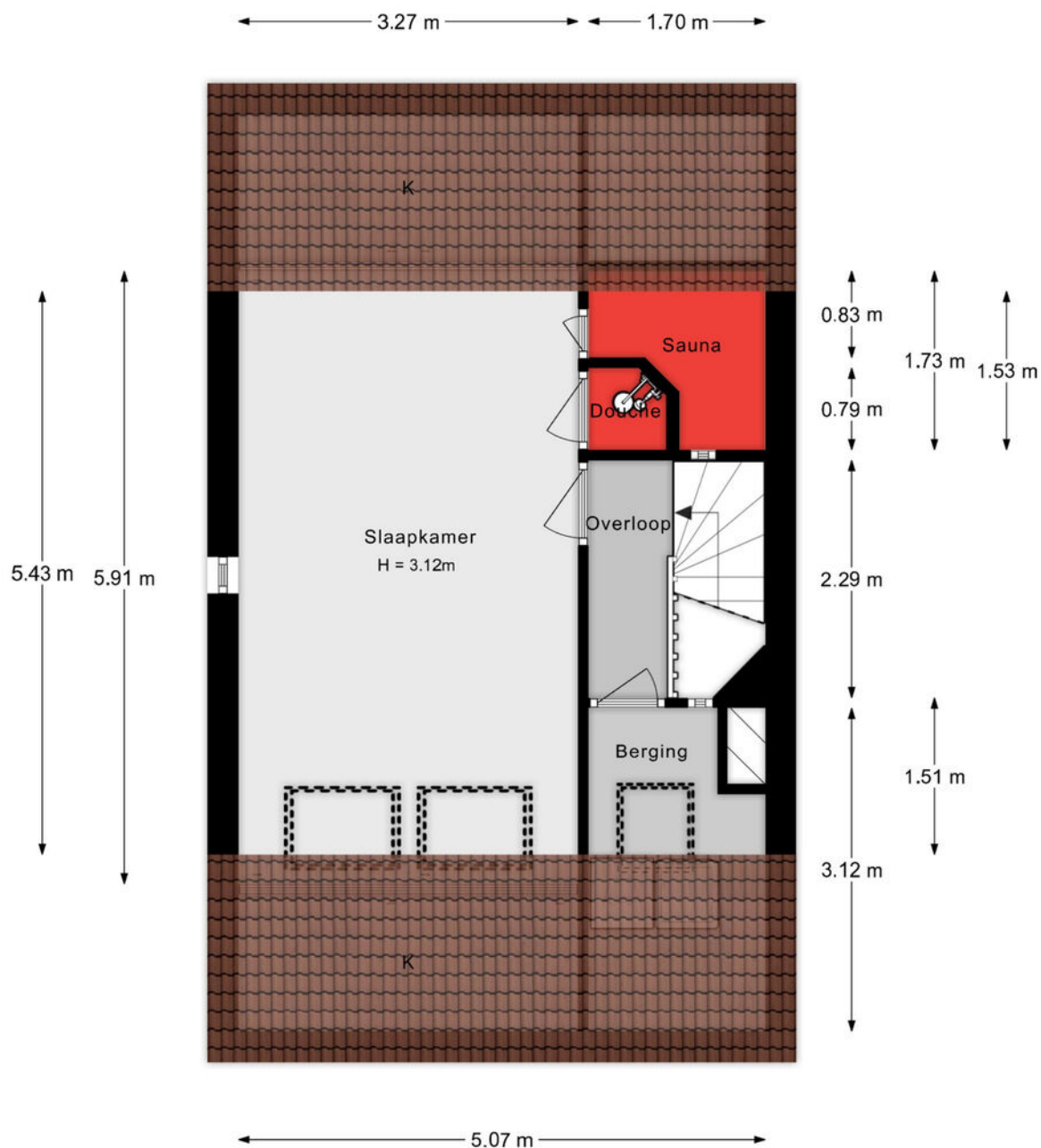
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



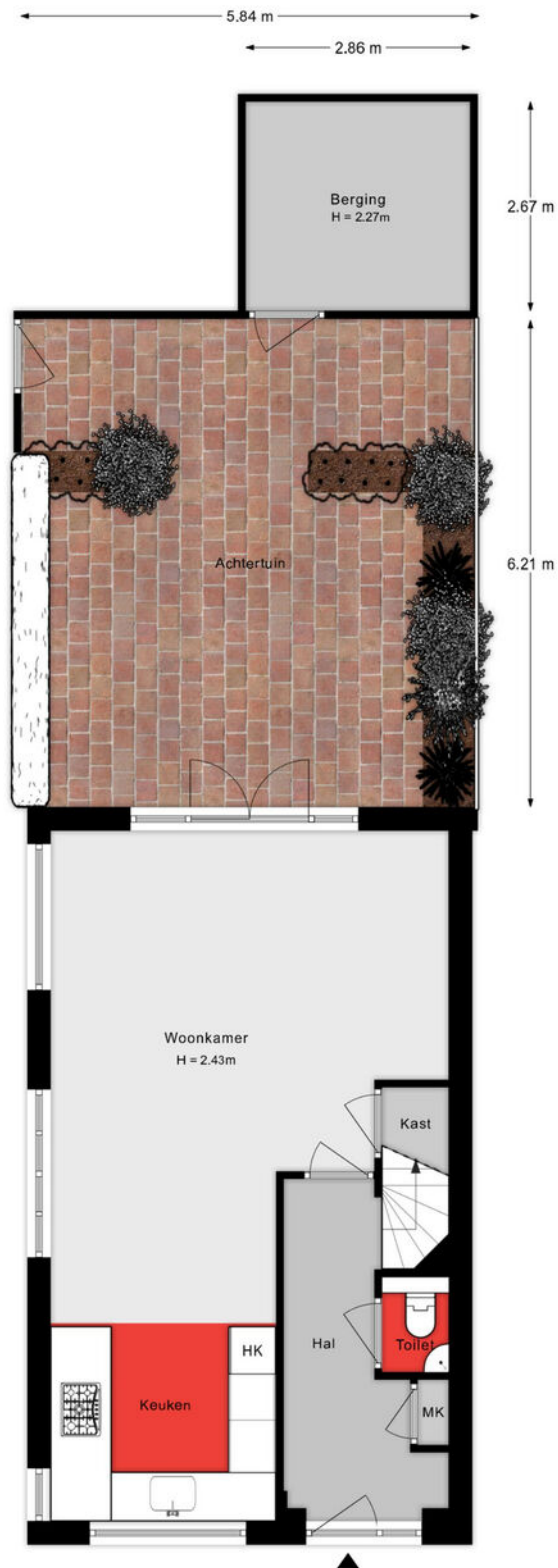
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



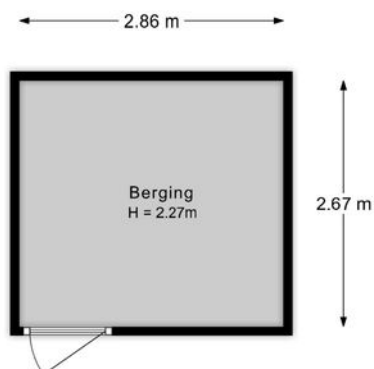
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatie



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

Berging



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

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC vloer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- Kookendwaterkraan

X

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

X

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet

X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
- CV-installatie

X
X

X
X
X
X

X

X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

X
X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting

X

Tuin - Behouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

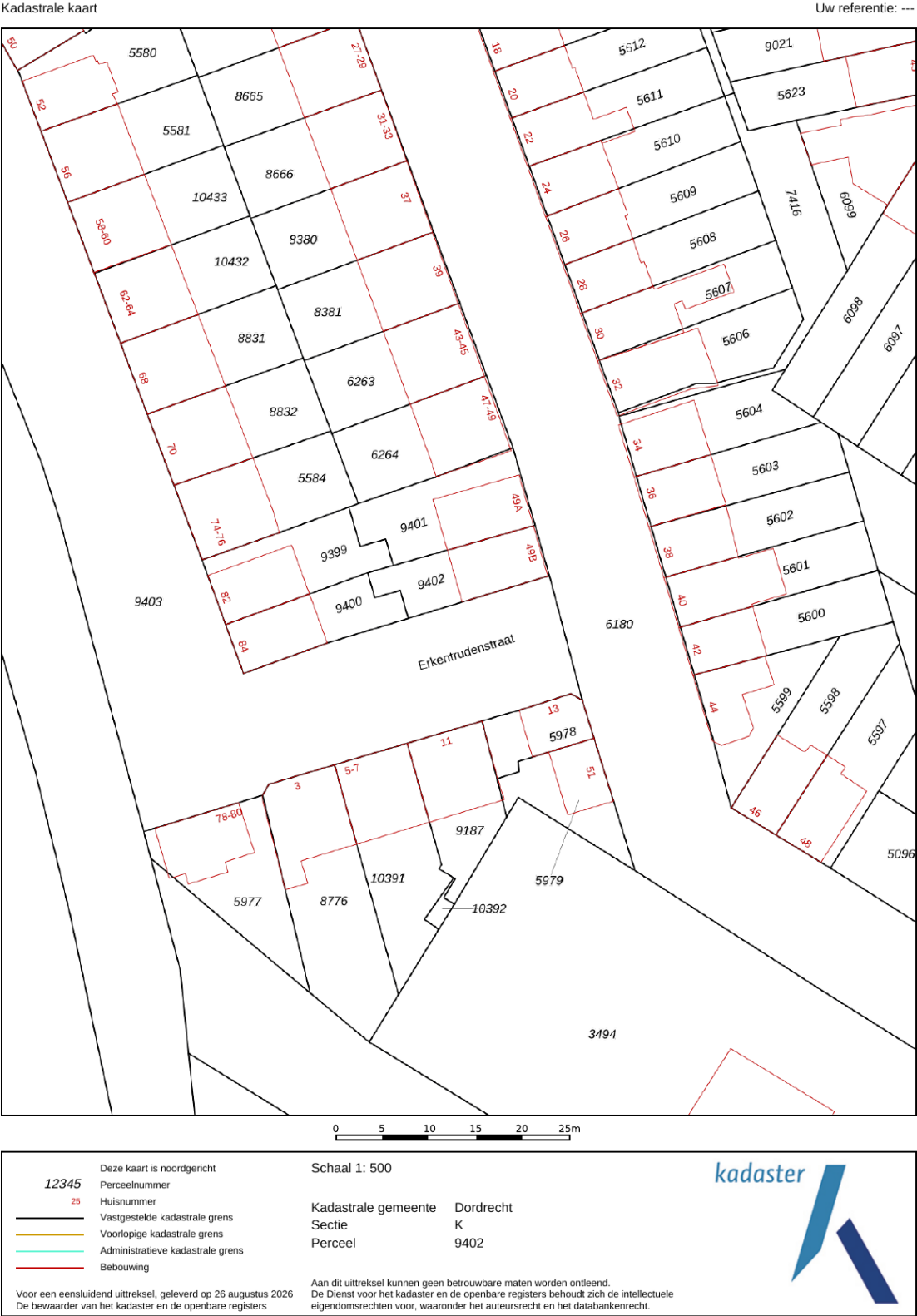
X
X

Tuin - Overig

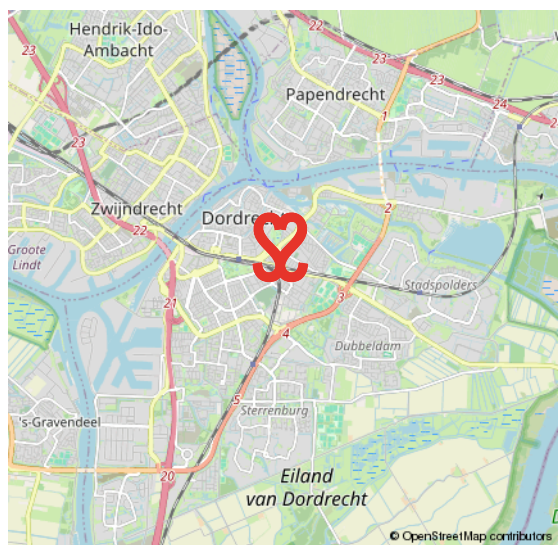
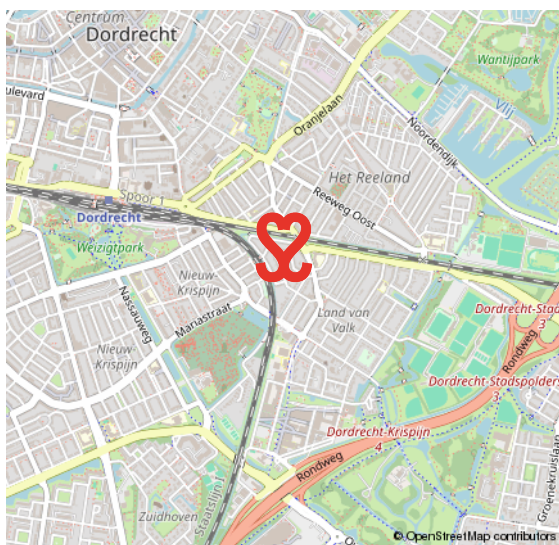
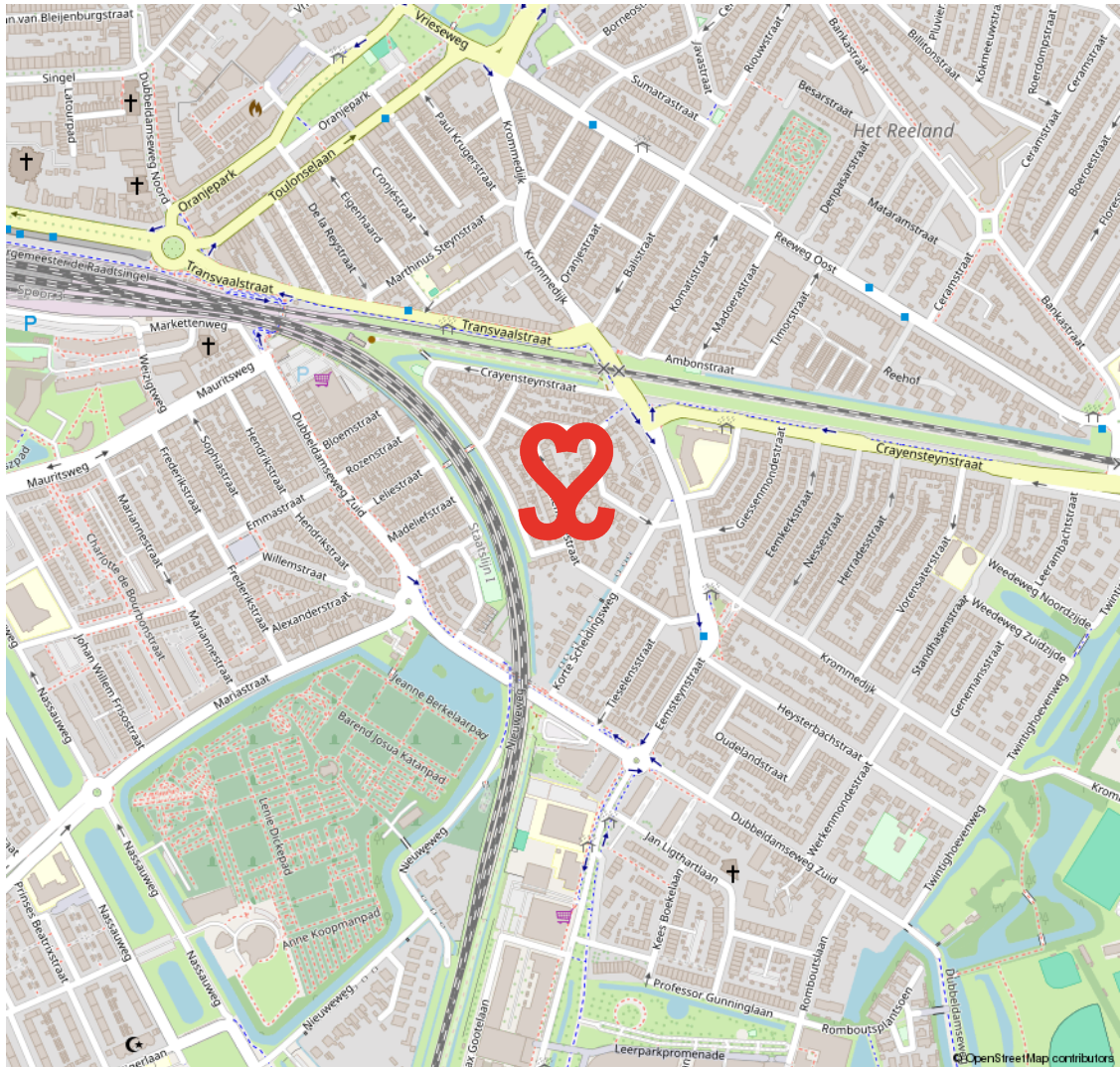
- Overige tuin, te weten
- (sier)hek

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 TROÛÈL

