



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**NIEUWSTRAAT 9
3311 XR 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

Héél toffe, hippe stads- benedenwoning in hartje binnenstad met slaapkamer, gave tuinkamer, een stadstuin en moderne keuken/badkamer.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / benedenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

INHOUD

294 m³

BOUWJAAR

1908

BUITENRUIMTE

binnenplaats

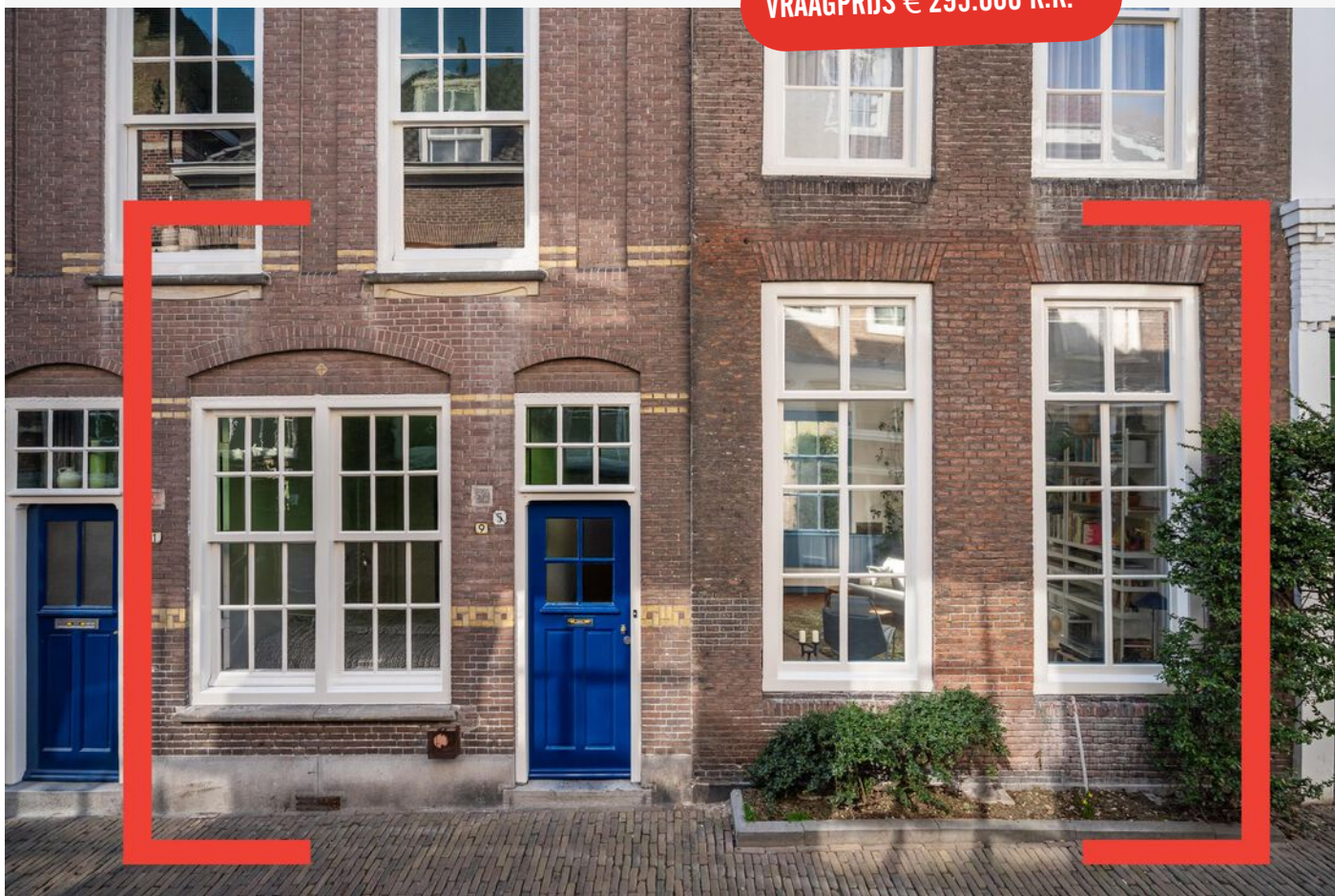
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



NIEUWSTRAAT 9, DORDRECHT

BIJZONDER FRAAI STADSAPPARTEMENT IN HARTJE HISTORISCHE BINNENSTAD

- authentiek & sfeer uitademend stadsappartement in een hypermoderne jas!
- kant-en-klaar dus zó te betrekken;
- rustig wonen en toch léttelijk om de hoek van het levendige Statenplein met winkels en terrassen;
- fijne ruime woonkamer met hoog plafond;
- dichte eetkeuken met gave, recent geplaatste keukenopstelling;
- slaapkamer én multifunctionele tuinkamer/atelier;
- moderne badkamer;
- tot rust komen doe je in de te gekke stadstuin;
- ligging in de levendige binnenstad, direct bij de winkels, gezellige terrassen en uitgaansgelegenheden zoals cinema De Witt;
- voorts op loopafstand van het NS-station, de Waterbus en busstation;
- woonoppervlak 76 m². Bruto inhoud 294 m³;
- bouwjaar 1908.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. vernieuwde installatie). De hal biedt toegang tot de woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer.

Mooie ruimtelijke woonkamer met hoog plafond, parketvloer en veel lichtinval dankzij de hoge raampartijen.

Slaapkamer aan de voorzijde van het appartement, voorzien van schuiframen (met luiken) en trapkast met aansluitpunt voor de wasmachine.

Vernieuwde badkamer met inloopdouche, wandcloset en fonteintje.

Gave, stijlvolle dichte keuken met in het jaar 2020 geplaatste keukenopstelling. De keuken beschikt over een hoekopstelling met fornuis (v.v. dubbele oven/stoomoven en 6-pits gaskookplaat), vaatwasser, ladekoelkast, originele kast en muurkastjes.

Vanuit de keuken is de tuinkamer te bereiken.

De (verwarmde) tuinkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en leent zich voor diverse doeleinden: bijvoorbeeld als atelier, een slaapkamer of gewoon als gezellige zit-/tuinkamer. Vanuit deze kamer is de stadstuin te bereiken. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-combiketel, alsmede een aansluitpunt voor de wasmachine.

Tuin:

Leuke, omsloten stadstuin, rustig gelegen doch met de gezellige weerklink van de markt. De tuin is voornamelijk bestraat met waalsteentjes.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de hal en keuken, houten vloer / parketvloer ter plaatse van de slaap- en woonkamer en betonvloer in de tuinkamer.

Wandafwerking: stucwerk.

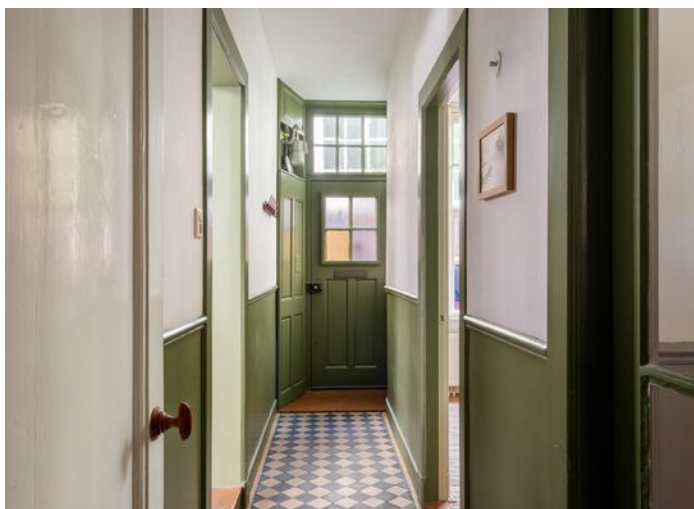
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele en dubbele HR++ beglazing (tuinkamer, badkamer en hal). Gepoedercoat stalen kozijnen in de tuinkamer.

Energie label: G (nog opgesteld vóór de modernisering).

Vereniging van Eigenaars: actieve vereniging, maandelijkse bijdrage € 80,- per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4594.

Oplevering: in overleg / indicatie juni 2025.



**NIEUWSTRAAT
EN ENTREE/HAL
MET TOEGANG
TOT DE FRAAIE
EETKEUKEN**



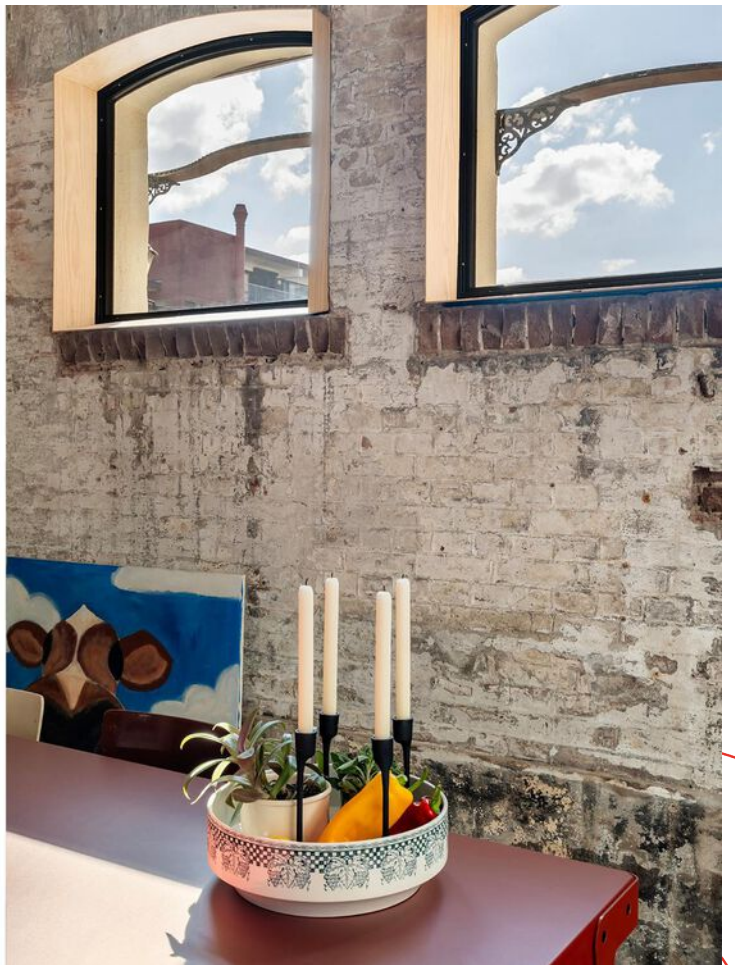
Jeroen legt uit

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



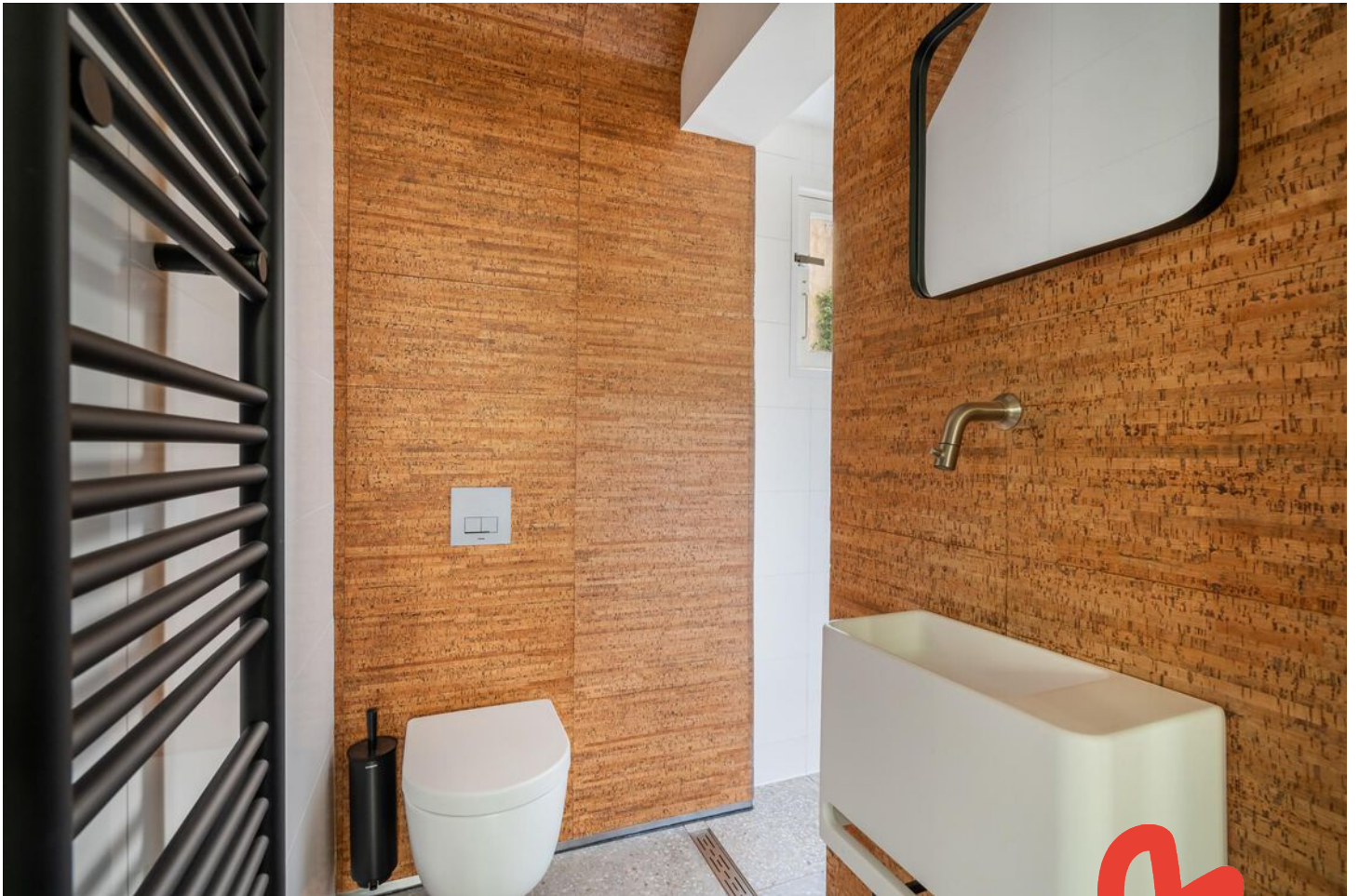
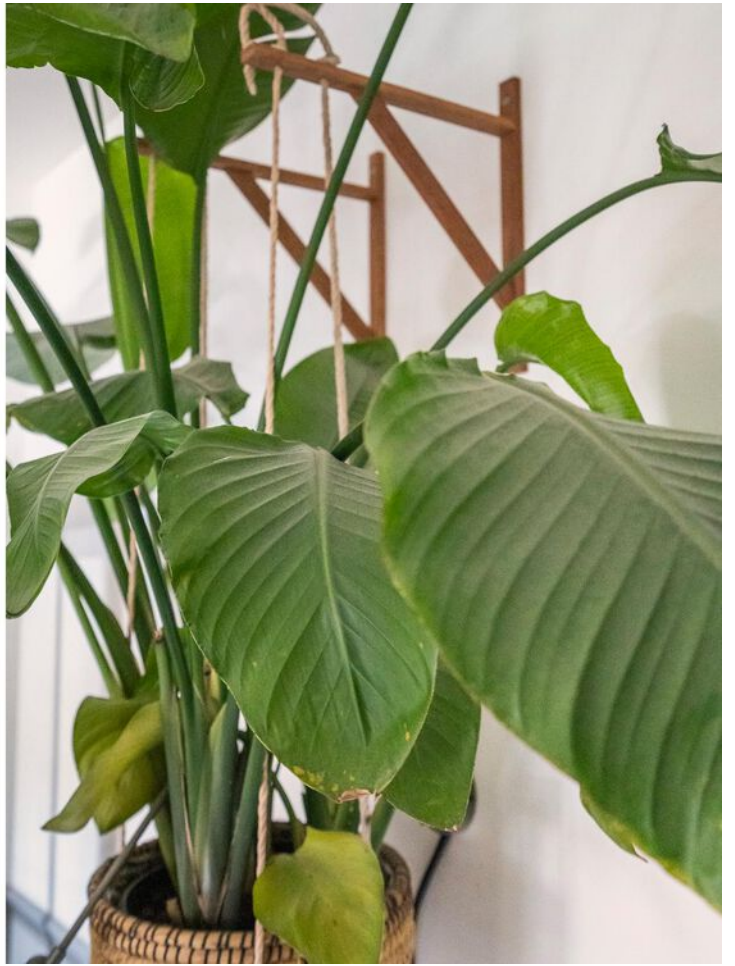


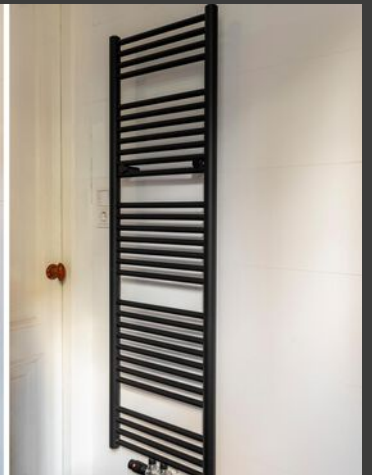




















PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- spiegel + opbouwspot + hanglamp badkamer

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- inrichting trapkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- Dubbel plissé gordijnen woonkamer voorzijde

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- diverse reserve materialen voor kleine reparaties
(parketdelen, tegels badkamer, aanrechtblad keuken,
originele bakstenen van gevel, kurk)

X

- kokosmat entree

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- waterkoker

X

- losse vriezer in trapkast

X

Keukenaccessoires, te weten

- hangplant beugel keuken

X

- prullenbak

X

- originele vaste kast

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

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- spiegel + opbouwspot + hanglamp badkamer

X

- wasmachine

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- raamfolie voorzijde

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- tuinmeubels

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie H

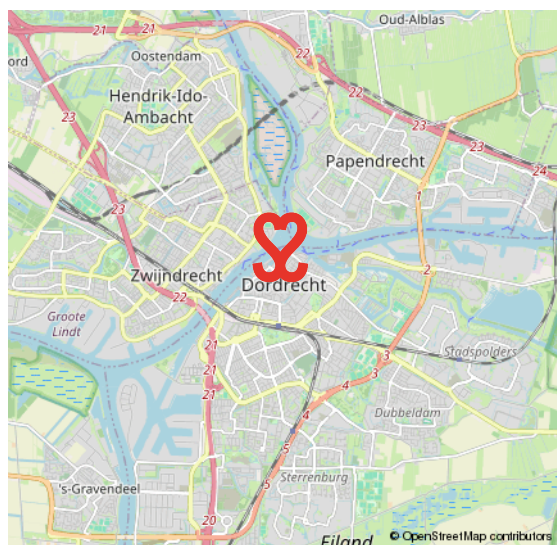
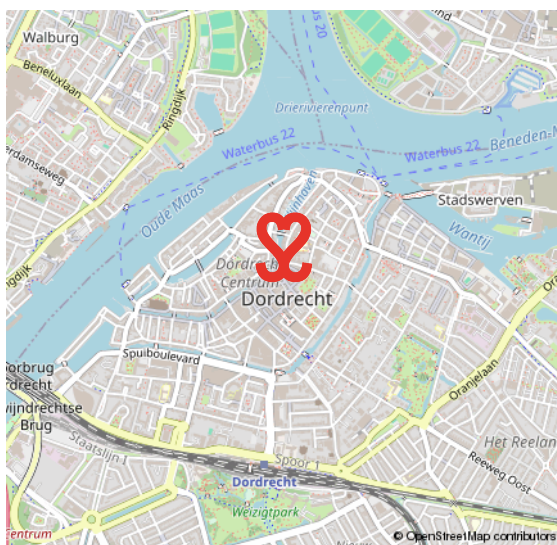
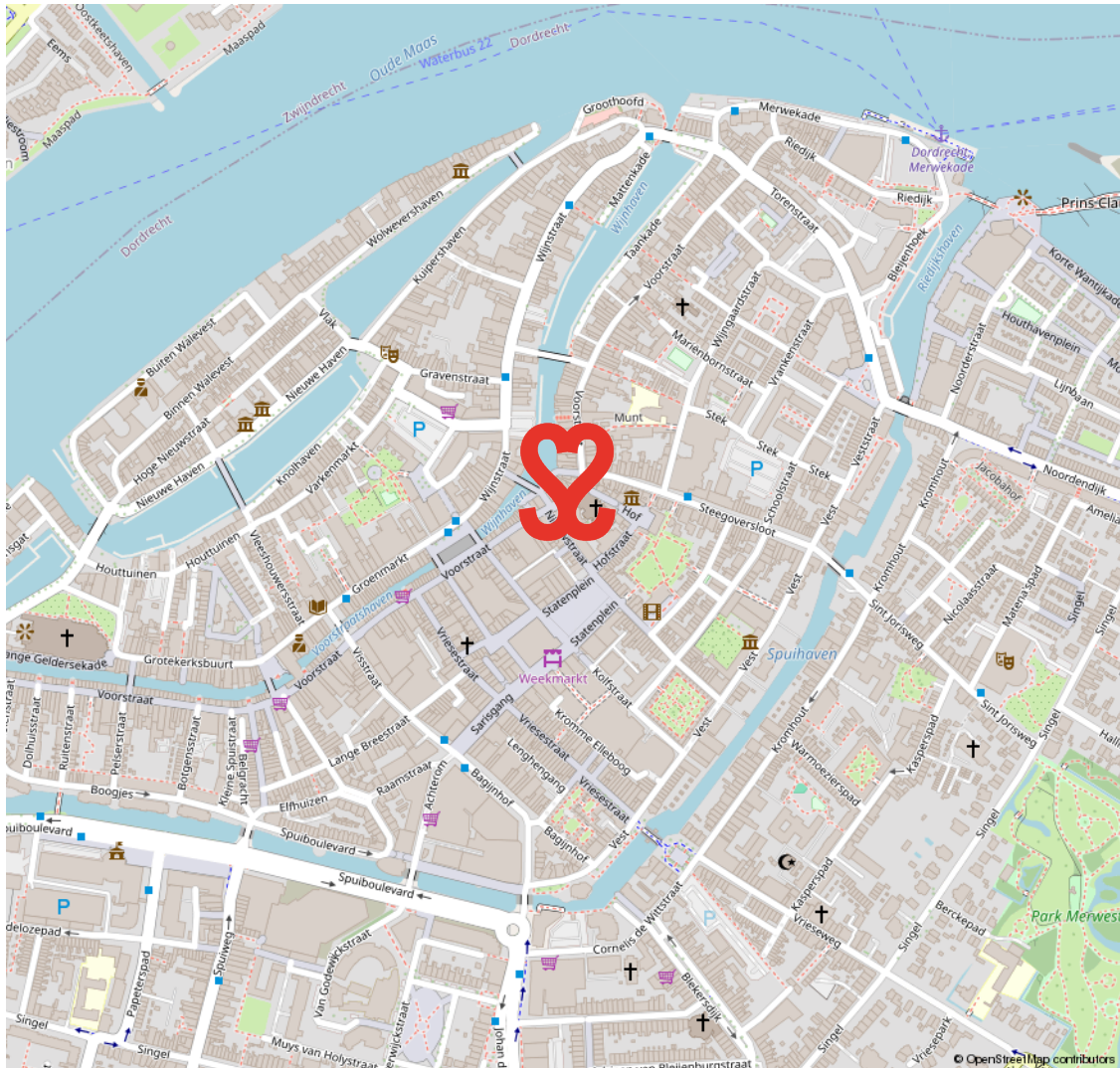
Perceel 3089

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 culturaanbod, 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



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

