



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NESSESTRAAT 57
3312 NR 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

Super leuke 4-kamer ééngezinswoning van het grote type mét tuin! Hier vind je modern wooncomfort in een gezellig buurtje in de populaire wijk 'Land van Valk', nabij NS station en het centrum van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

75 m²

PERCEELOPPERVLAKE

118 m²

INHOUD

220 m³

BOUWJAAR

1931

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-combiketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.



NESSESTRAAT 57, DORDRECHT

WAT EEN SNOEPJE! EN DÁT NABIJ HET CENTRUM!

- verrassend leuke en extra brede woning op geliefde woonlocatie;
- goede isolatievoorzieningen en 6 zonnepanelen, energielabel A1;
- sfeervolle woonkamer met glas-in-lood bovenlichten en moderne open keuken;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een praktische bergvliering;
- luxe badkamer (1e verdieping) en een modern toilet uit 2023 (begane grond);
- héél leuk aangelegde, zonnige achtertuin met geïsoleerd bijgebouw en achterom;
- ligging in de wijk Reeland, 'Land van Valk', op korte afstand van het centrum, NS-station, winkels, meerdere scholen en de oprit van randweg N3;
- woonoppervlak 75 m². Bruto inhoud 250 m³;
- bouwjaar 1931. Eigen grond 118 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/ hal met toilet en meterkast v.v. 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting. Modern toilet met geheel betegelde wanden en hangend closet.

Sfeervolle woonkamer met glas-in-lood bovenlichten, stucplafond, trapkast en airco ter plaatse van de open keuken.

Open keuken aan de achterzijde met inrichting in hoekopstelling, houten fronten, div. onder en bovenkasten, apparatuur: Quooker, afzuigunit, 6-pits gasfornuis met oven, koel-/vriescombinatie (oud) en vaatwasser (2022). Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar de bergvliering en stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas, 2018).

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, voorzien van airco.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, voorzien van airco en plisséhorren.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde, met plisséhorren. Deze kamer is thans in gebruik als was-/kleedkamer.

Moderne en luxe badkamer met geheel betegelde wanden, leuke tegelvloer, wastafelmeubel met kom, inloopdouche incl. hand- en stortdouche, afzuiging, voorraadmast en draai-/kiepraam.

Bergzolder:

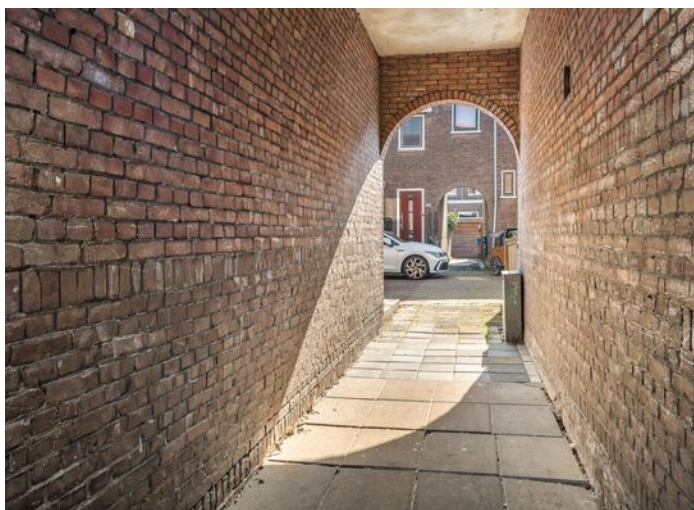
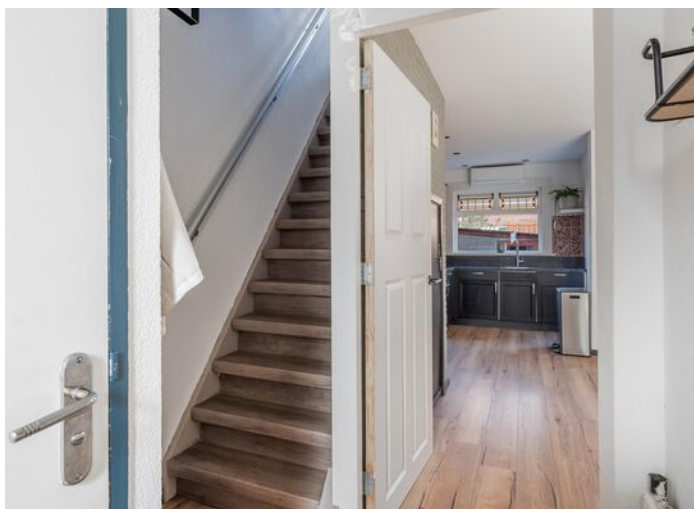
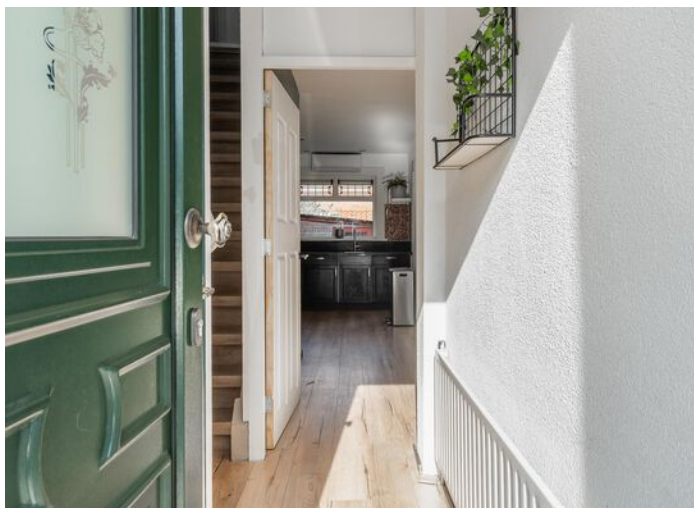
De woning beschikt over een bergzolder, te bereiken middels een vlizotrap via het luik op de overloop.

Tuin/berging:

Voortuin gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met sierbestrating.

Leuke achtertuin gesitueerd op het noordwesten en aangelegd met siertegels en kunstgras. De tuin is omheind met houten delen. De achterom is middels een zijpoort te bereiken.

Geïsoleerde en verwarmde stenen berging voorzien van elektra en water.



Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaat.

Wandafwerking: o.a. spachtelputz en behang.

Zonwering: ter plaatse van begane grond rolluiken (achterzijde) en elektrisch zonneschermb (voorzijde).

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met HR++ glas. Glas-in-loodramen zijn in dubbele beglazing uitgevoerd.

Energie label: A.

MODERN WONEN MÉT CHARME

Duurzaamheid: de woning beschikt over 7 zonnepanelen (gelegd in 2023), spouwmuurisolatie, HR++ beglazing en dakisolatie.

Bouwjaar: 1931.

Grondoppervlak: 118 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1459.

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

Oplevering: in overleg/ kan snel.

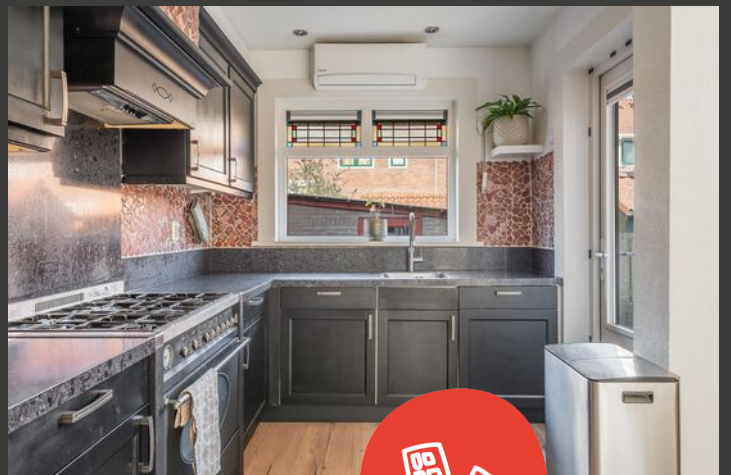


Tim legt uit

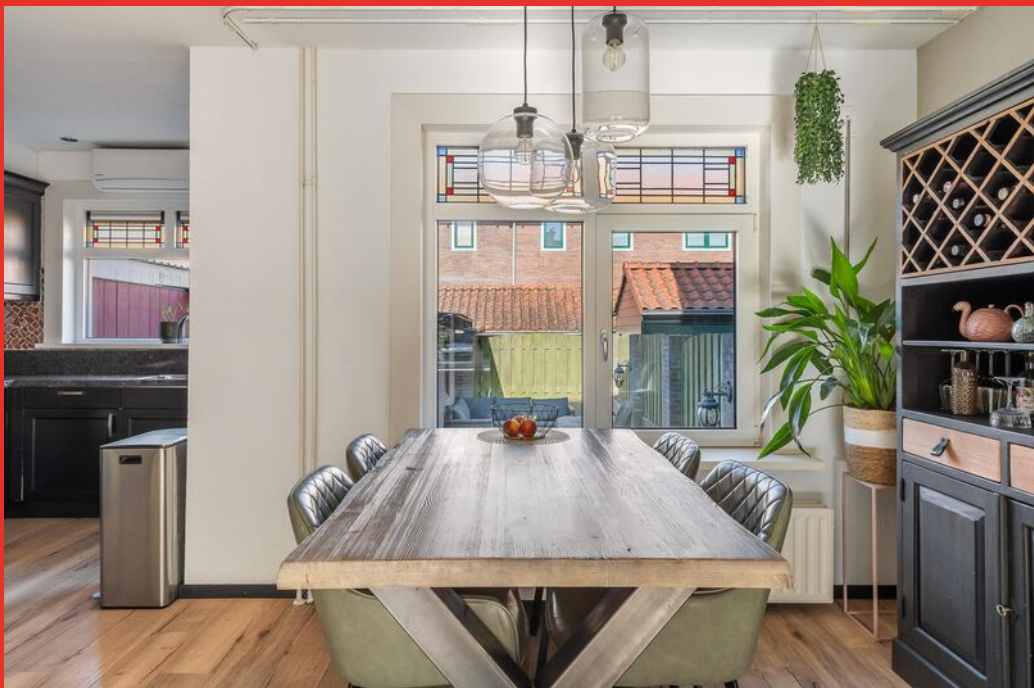
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600

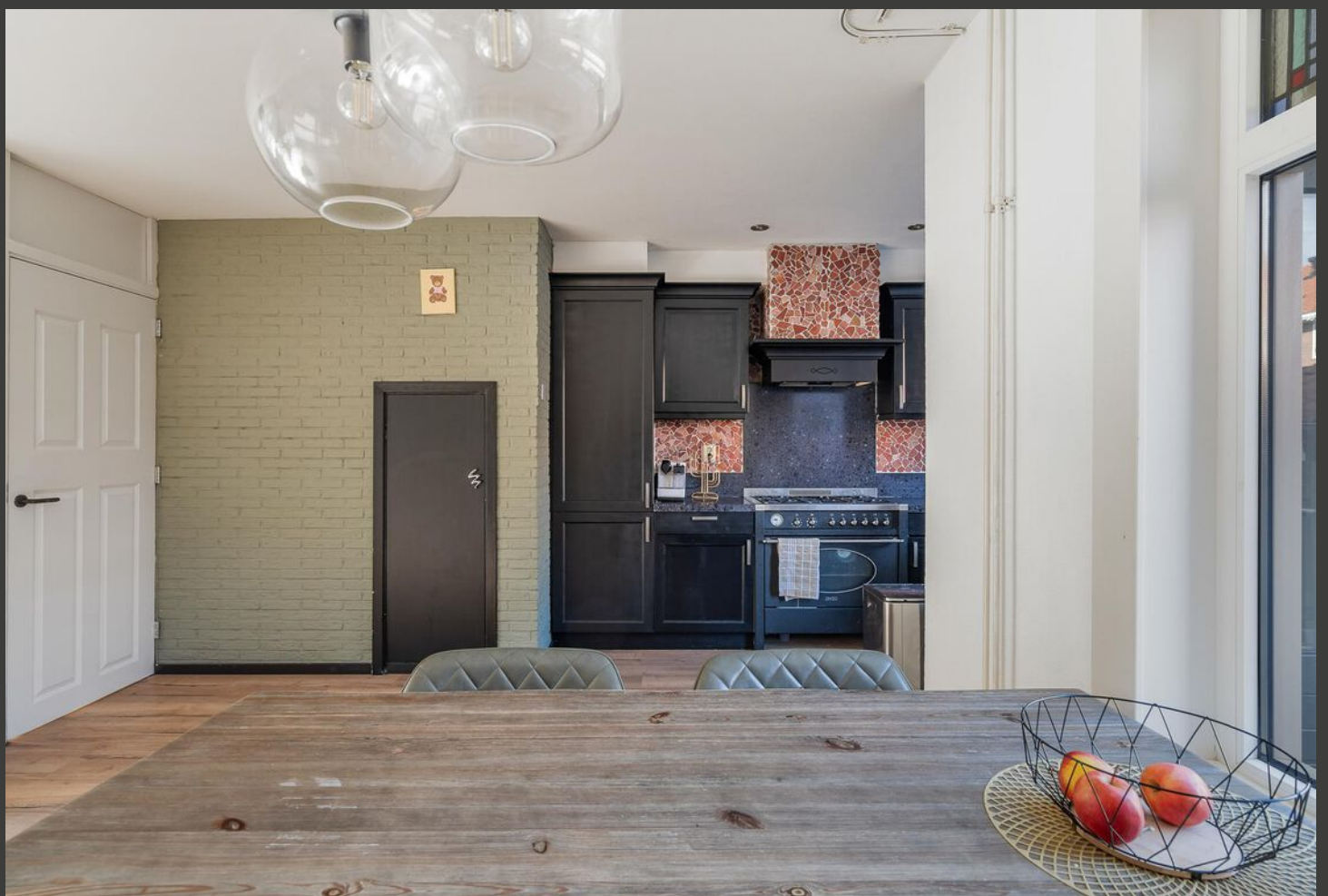


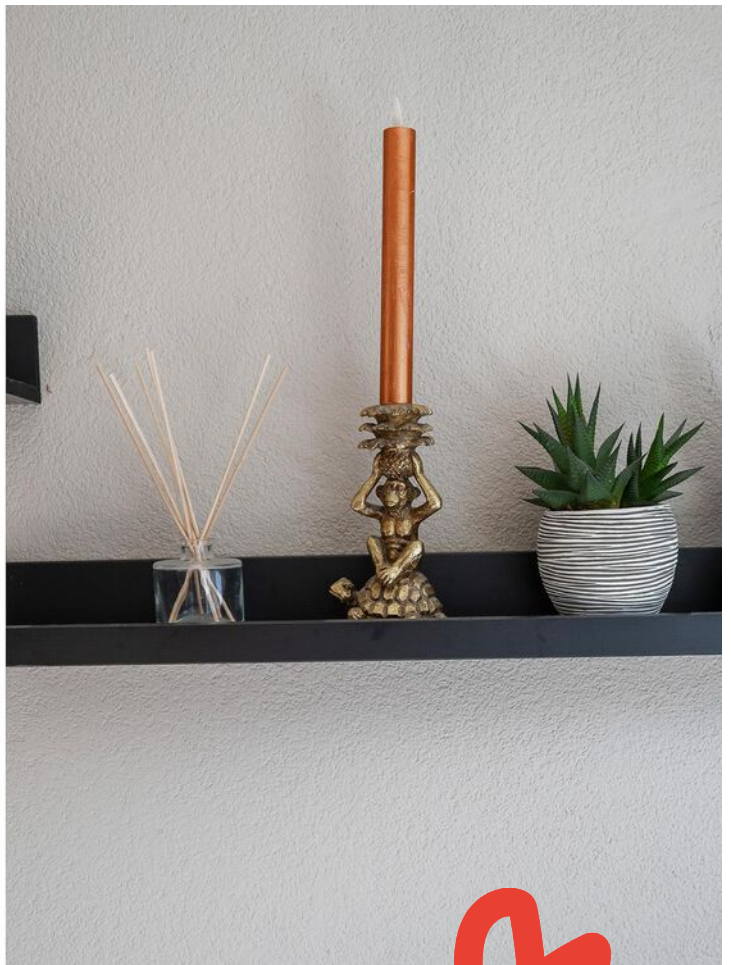
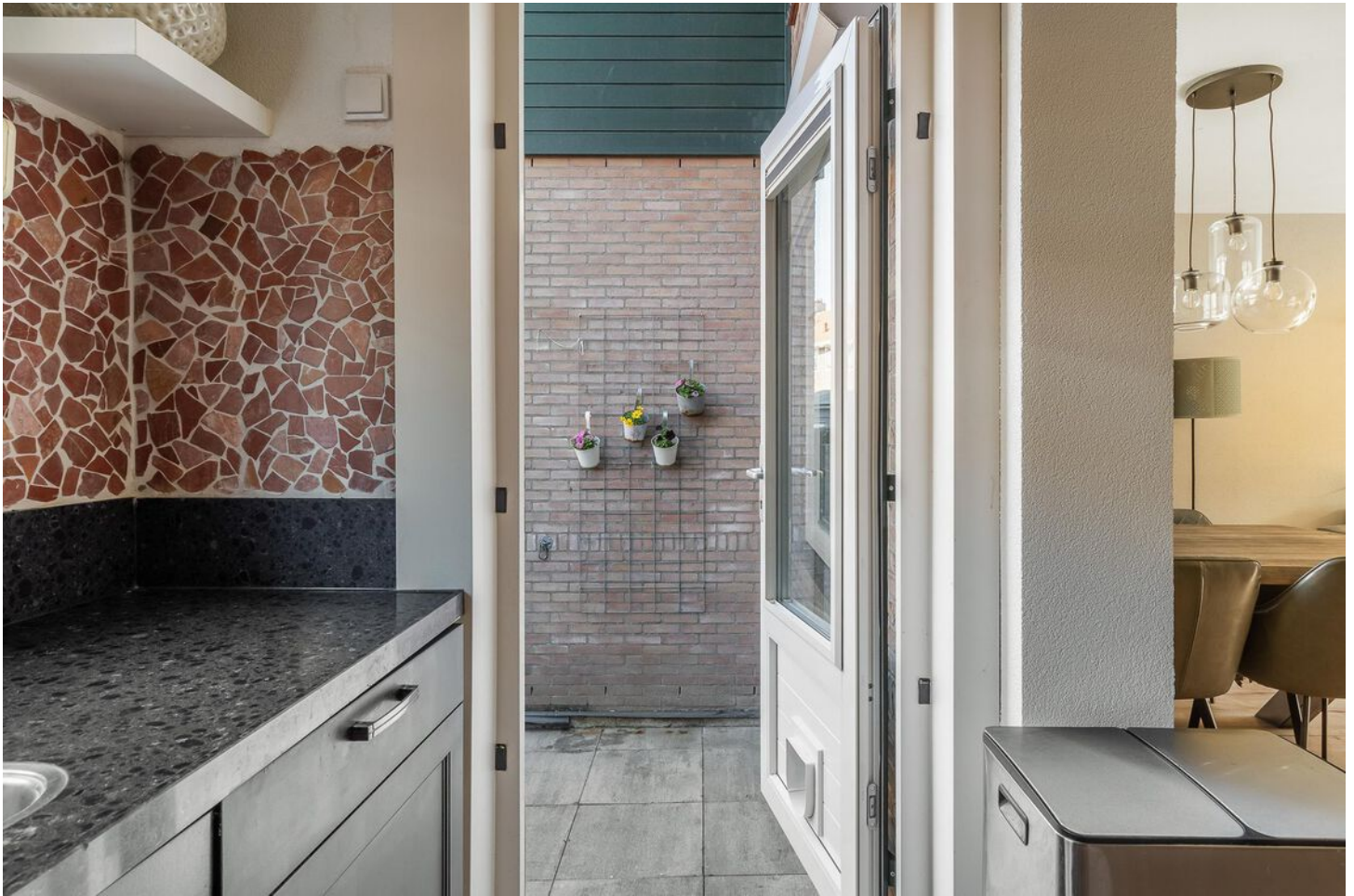


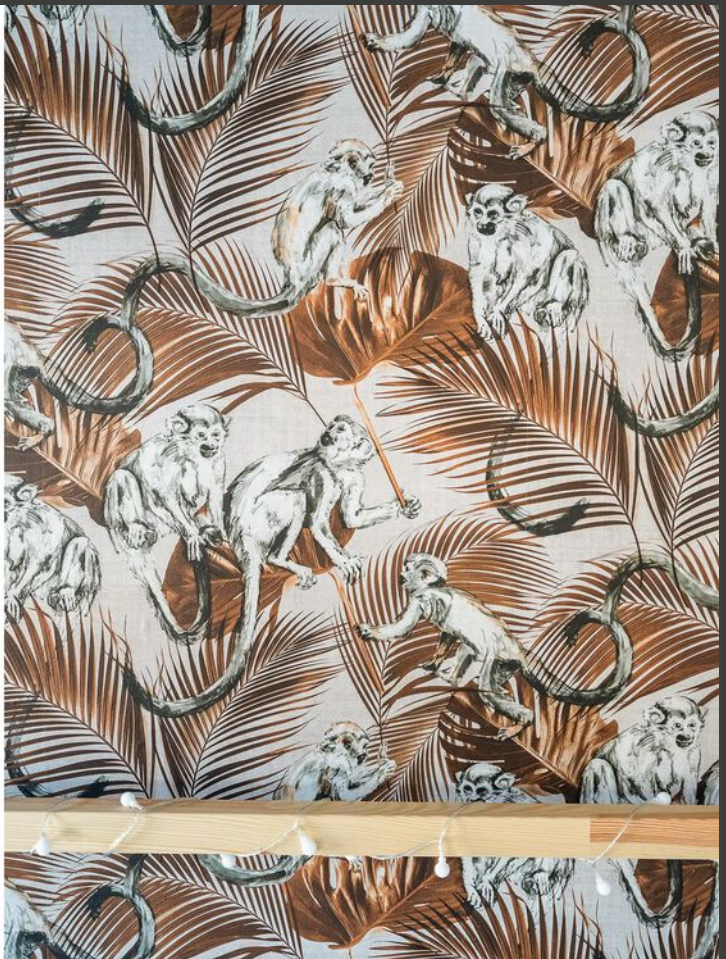
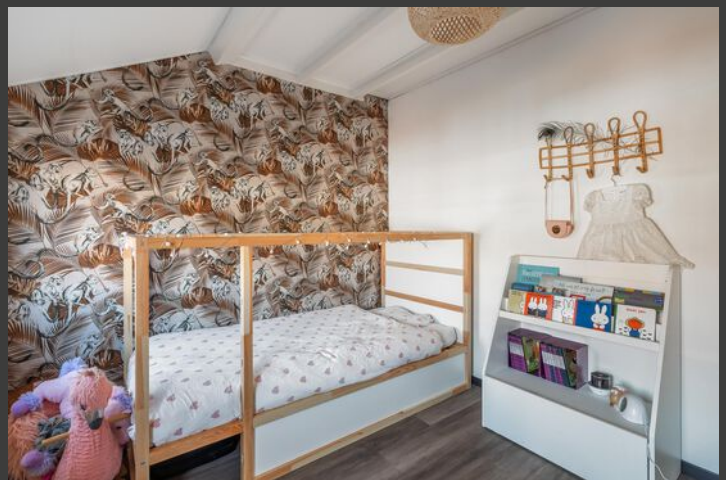
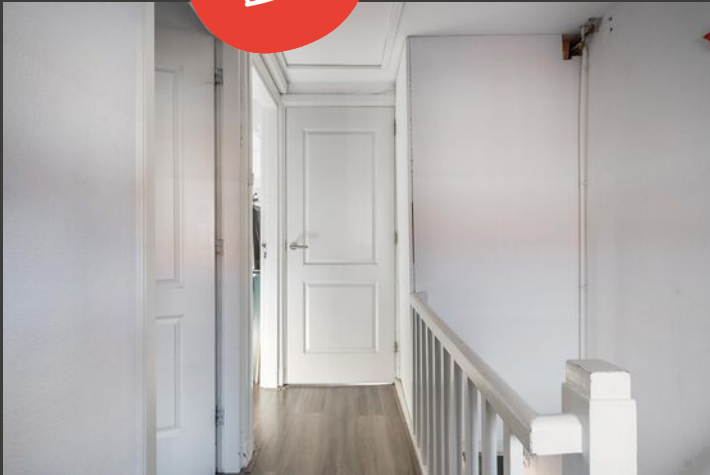














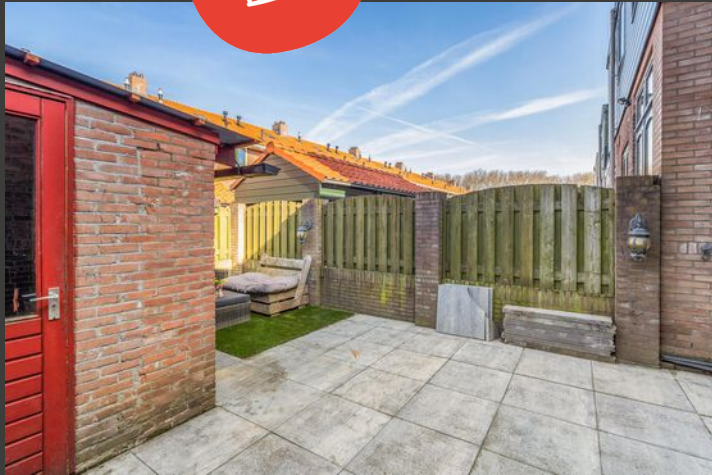




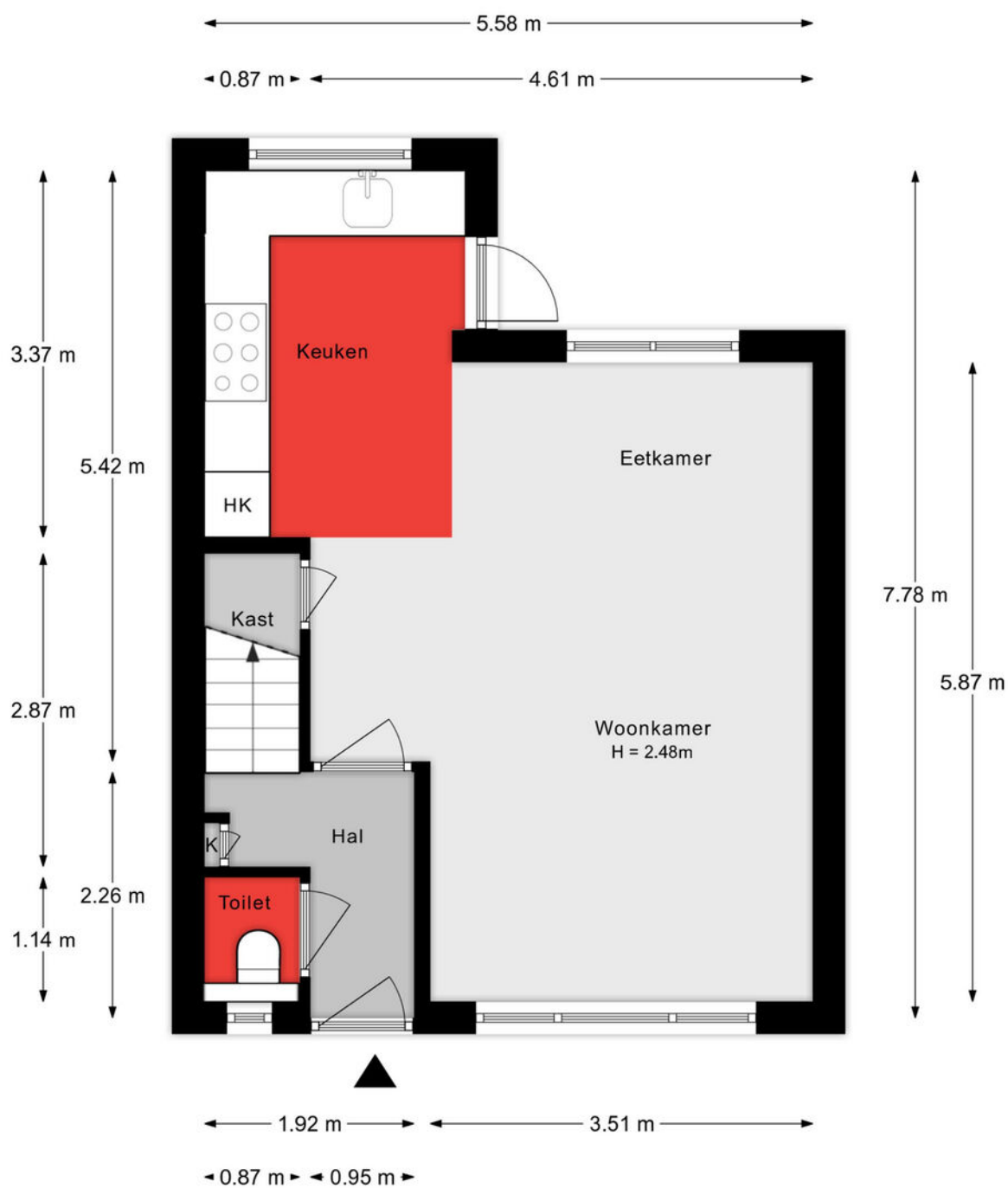








Begane grond



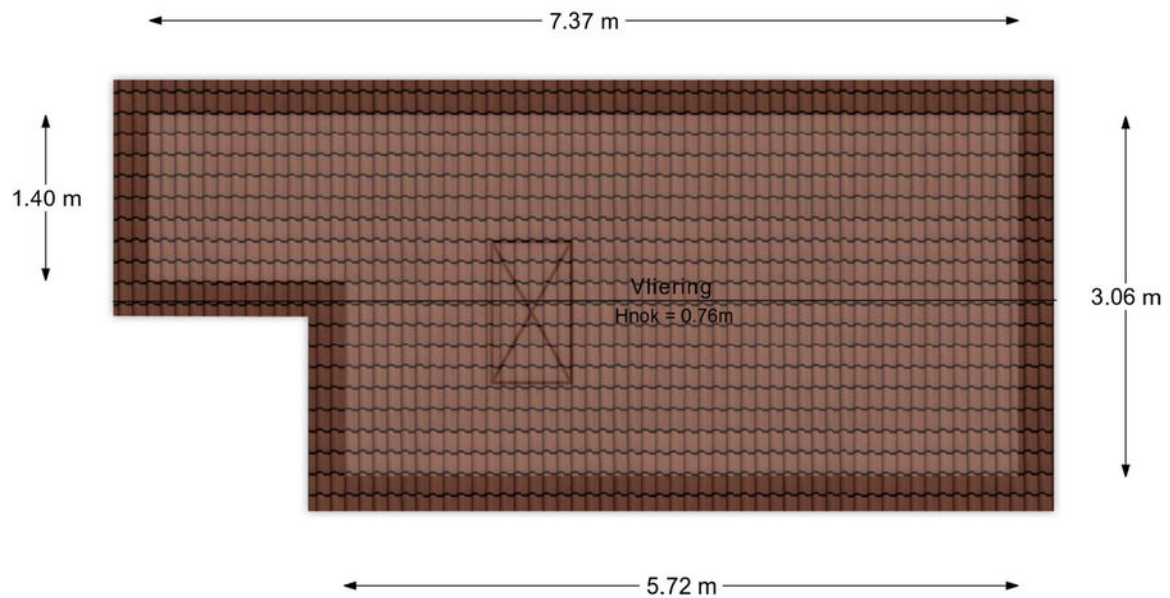
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



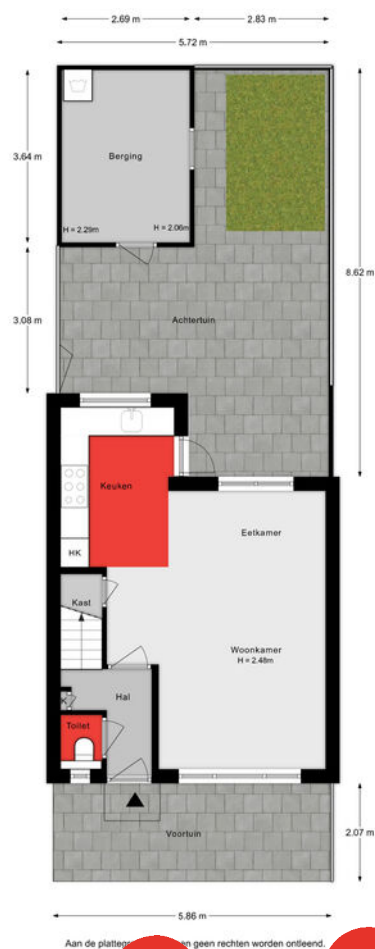
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Alarminstallatie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

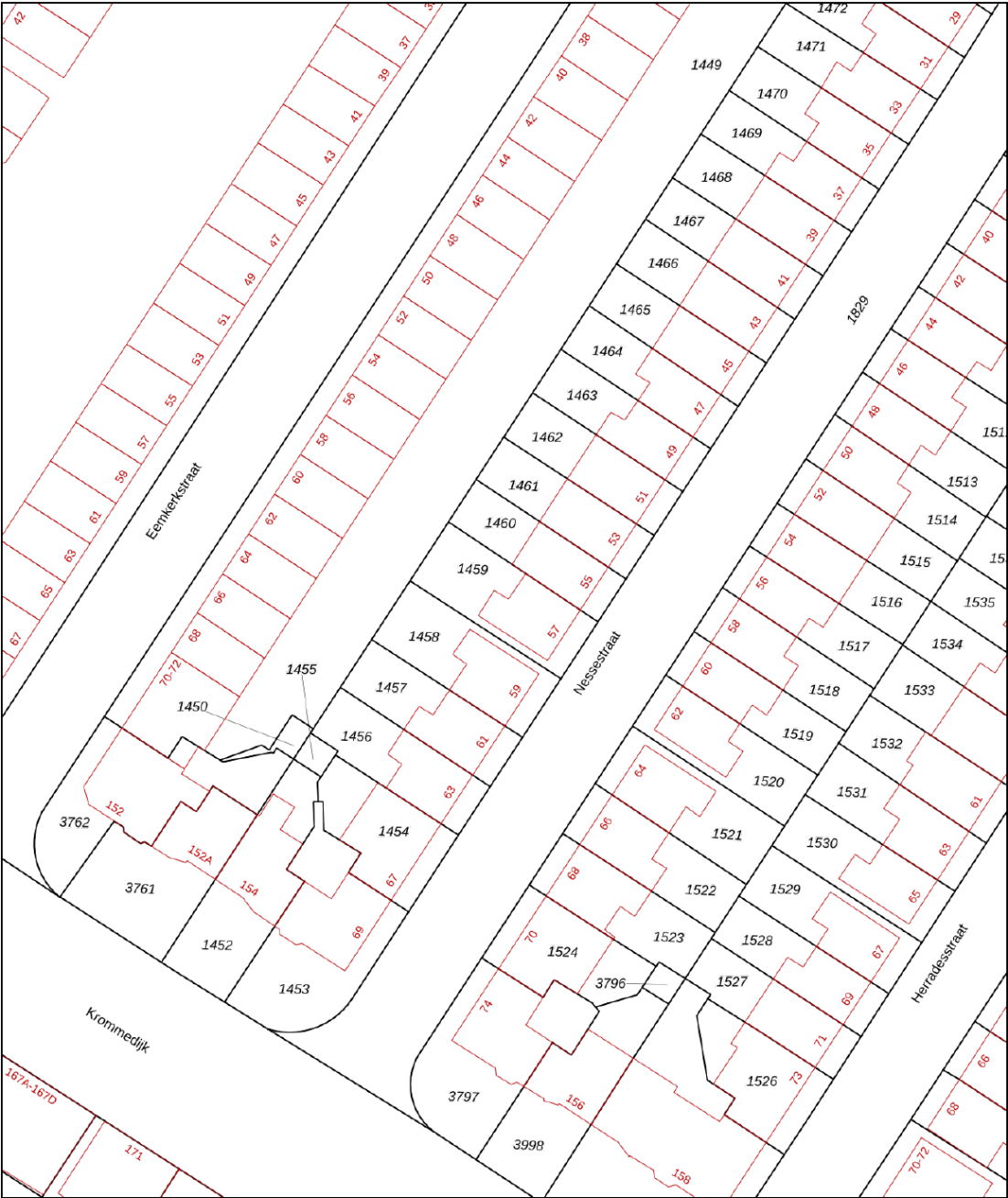
- (sier)hek

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 N

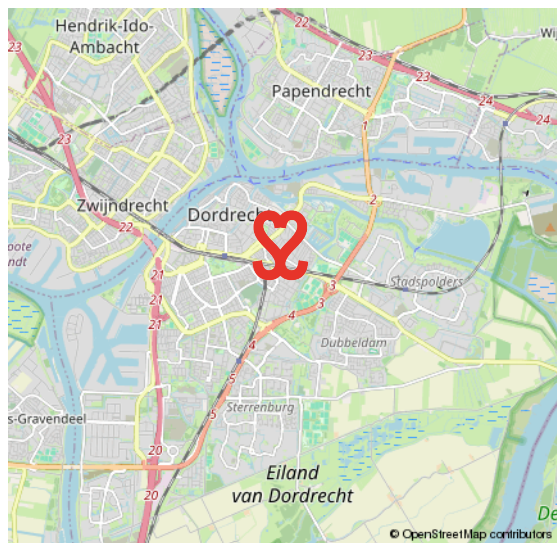
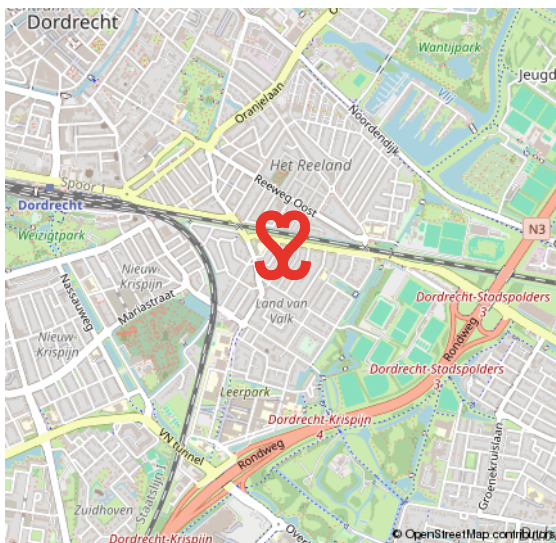
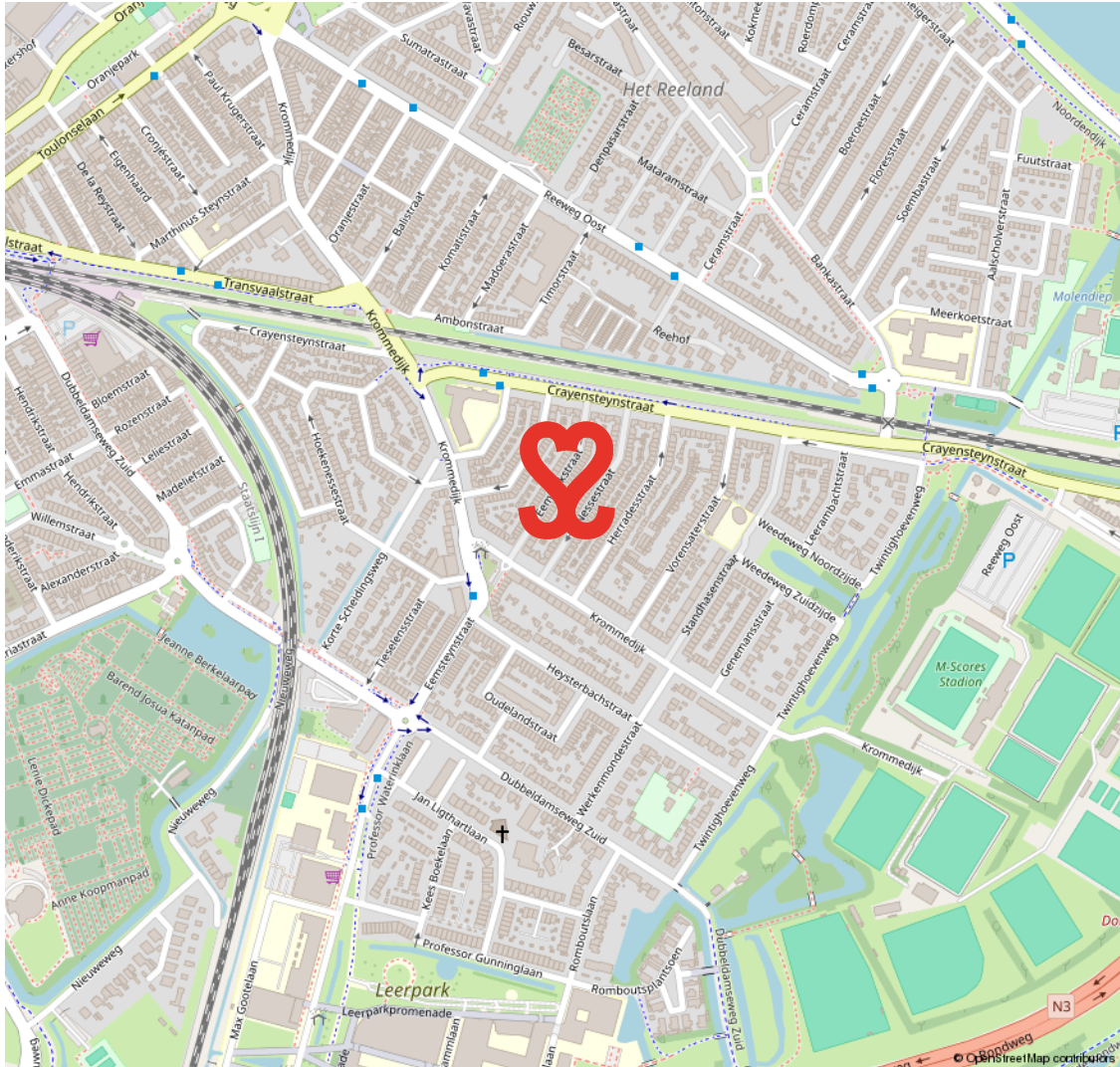
Perceel 1459

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 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



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

