



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BETHLEHEMPLEIN 22
3311 VB 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

Karaktervol wonen in hartje centrum!
Superleuk stadsappartement gelegen op de
bovenste verdieping met een modern en
licht interieur en sfeervolle authentieke
details, een heerlijk balkon en eigen
berging.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

INHOUD

282 m³

BOUWJAAR

1936

BUITENRUIMTE

balkon

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



BETHLEHEMPLEIN 22, DORDRECHT

#THUISKOMEN!

- gelijkvloers en speels ingedeeld 3-kamer-appartement;
- gelegen op de bovenste (tweede) verdieping en met eigen entree op de eerste verdieping;
- een geweldige combi van authentieke details met een modern wooncomfort;
- sfeervolle woon- en eetkamer, beiden met erker en een prachtige lichtinval en vrij uitzicht over het Bethlehemplein;
- een moderne keuken (2023), toilet en badkamer;
- heerlijk balkon (zuidoost) over de volle breedte aan de achterzijde;
- ruime slaapkamer bereikbaar vanuit de woonkamer via de originele suitescheiding met glas in lood schuifdeuren;
- extra werk-/slaapkamer aan de achterzijde;
- eigen berging op de begane grond;
- super leuke en centrale ligging in het centrum van de stad op loopafstand van het NS station en om de hoek van het kernwinkelgebied;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 282 m³;
- bouwjaar 1936.

Indeling:

Begane grond:

Open portiek met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Achter de hardhouten voordeur bevindt zich de entree/hal met meterkast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Ruime gang met een mooie lichtinval via de raampartij aan de straatzijde, moderne toiletruimte en toegang naar alle overige vertrekken.

Toffe woonkamer over de breedte van het appartement met een dubbele erker en een natuurstenen sierschouw. De woonkamer biedt een vrij uitzicht over de woonomgeving.

Via de originele suitescheiding met glas in lood schuifdeuren bereik je de achtergelegen slaapkamer. De ruim opgezette slaapkamer is voorzien van een natuurstenen sierschouw, openslaande balkondeuren en is eveneens vanuit de gang bereikbaar.

Moderne badkamer met douchecabine met regen- en handdouche en thermostaatkraan, een wastafelmeubel en volledig betegelde wanden en vloer.

Gezellige keuken met een moderne in 2023 geplaatste wandopstelling voorzien van inductiekookplaat, rvs schouw, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Aan de andere zijde bevinden twee nissen met extra kastruimte en een houten werkblad. De keuken biedt tevens toegang tot het balkon.

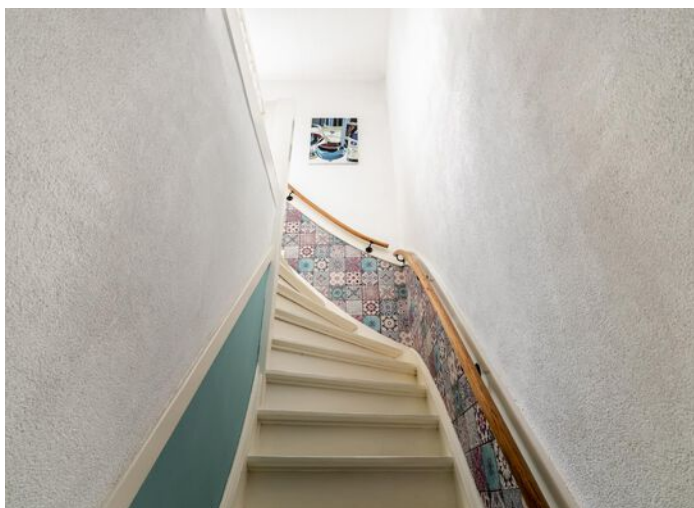
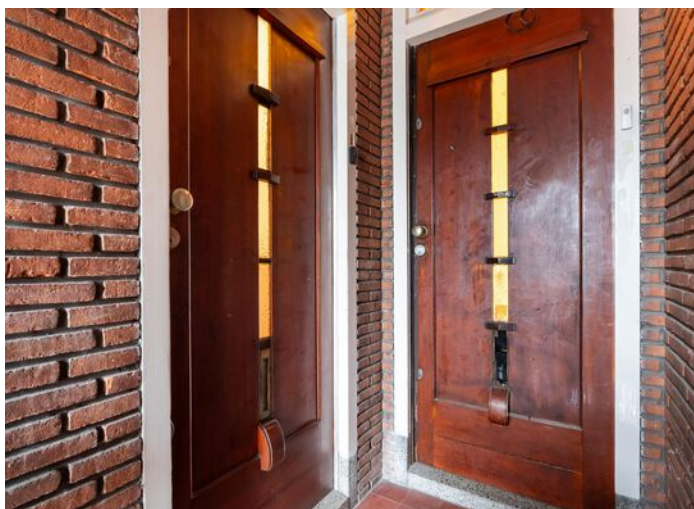
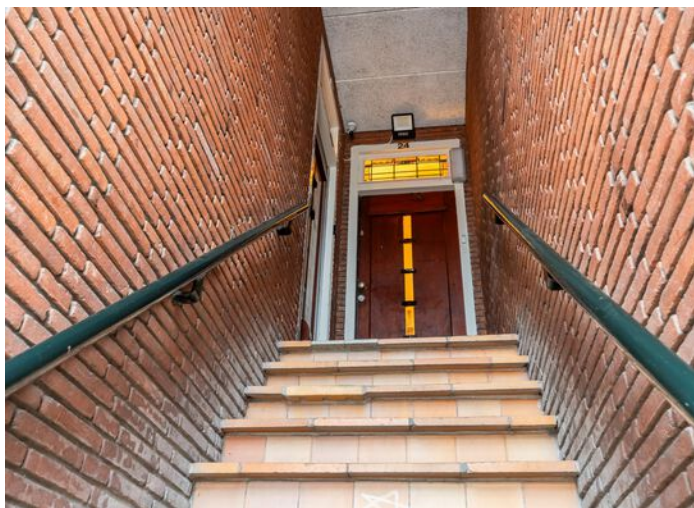
Slaap-/werkkamer 2, gelegen aan de achterzijde met vaste kastruimte, hangplaats cv-ketel (Nefit, 2016) en de opstelplaats van de wasmachine.

Balkon:

Extra breed balkon (volle breedte) gelegen op het zuidoosten.

Berging:

Via de afgesloten poort aan de linkerkant van het complex (Raamstraat) is de aan de achterzijde gelegen berging bereikbaar.



Algemeen:

Vloerafwerking: mooie houten vloerdelen.

Wandafwerking: gestuukte/gesausde wanden.

Kozijnen: houten kozijnen en ramen.

Isolatie: deels voorzien van dubbel glas.

Energie label: F.

Bouwjaar: 1936.

KARAKTER & AUTHENTIEKE DETAILS

Vereniging van Eigenaren: de VVE is actief. De maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt op dit moment € 123,=.

Beschermd stadsgezicht: ja.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 3982, A-17.

Oplevering: in overleg.

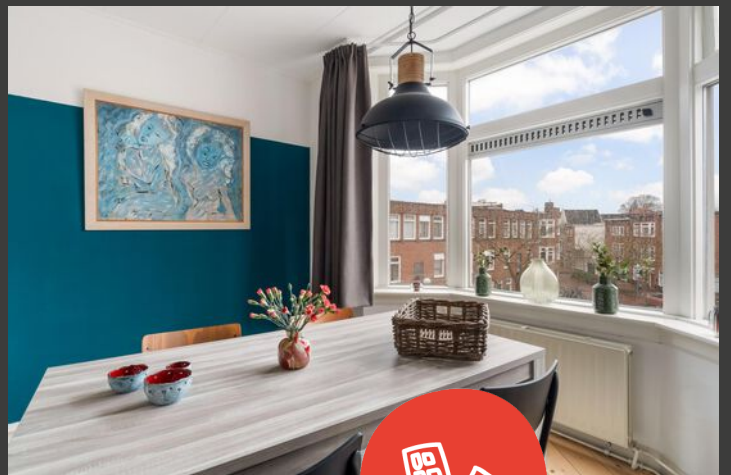


Francoise legt uit

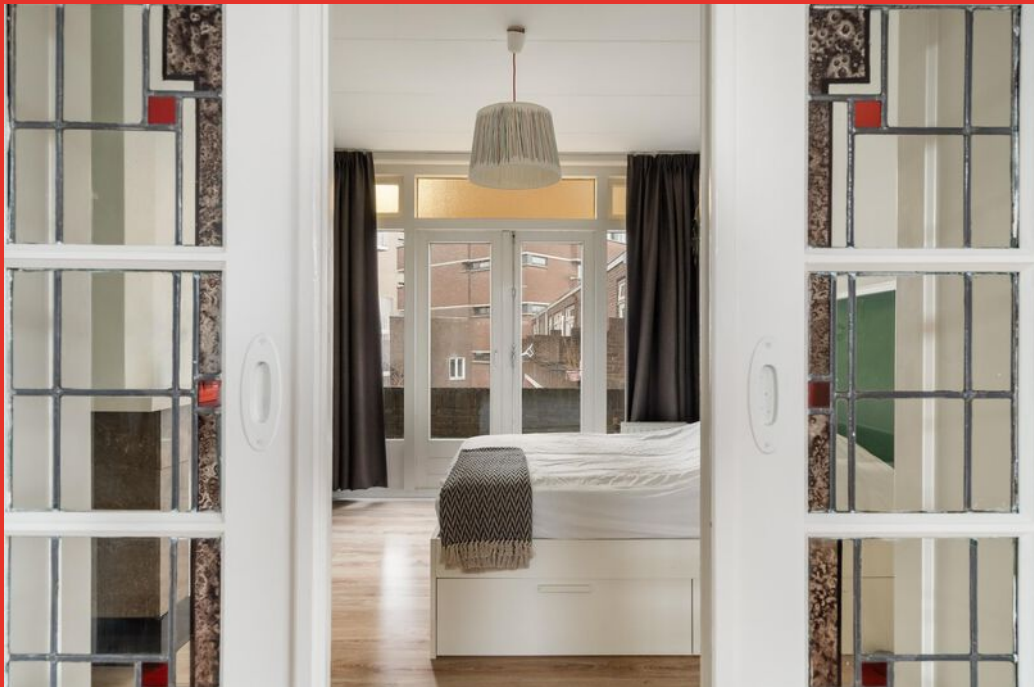
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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







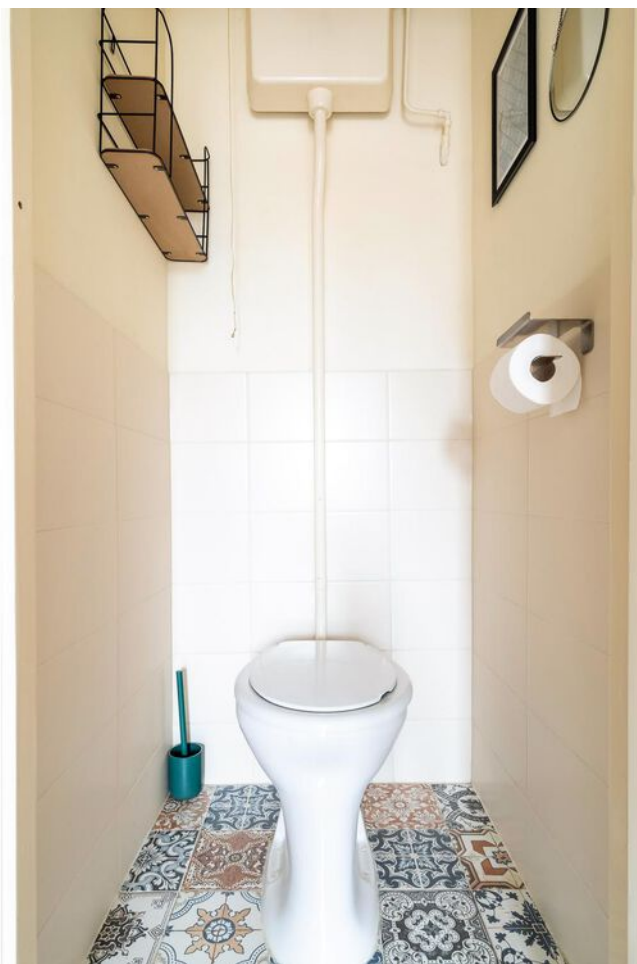


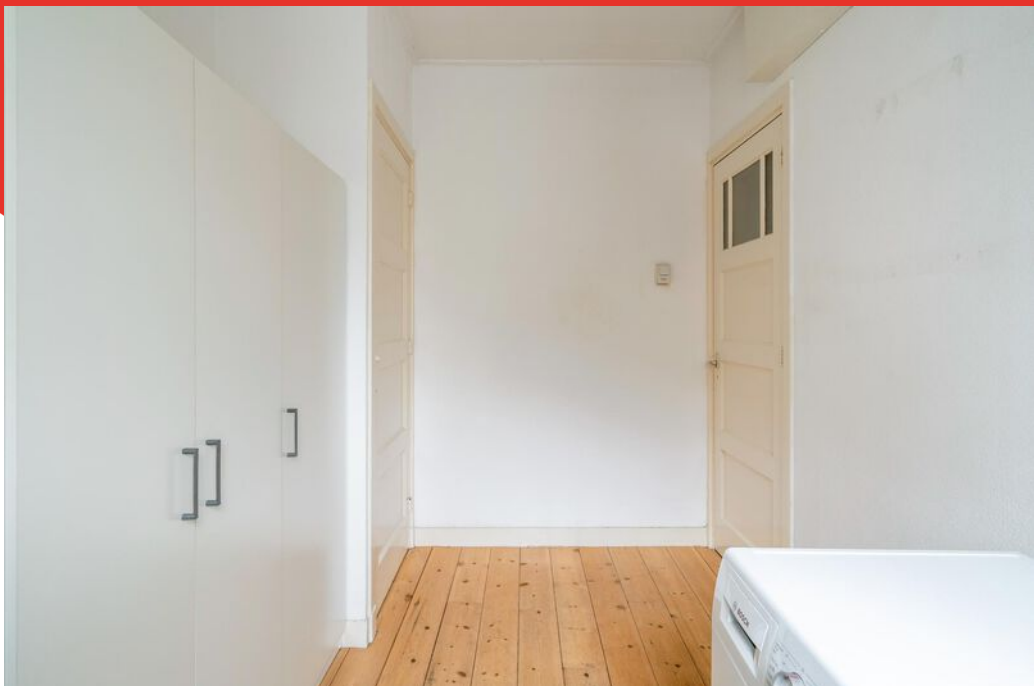
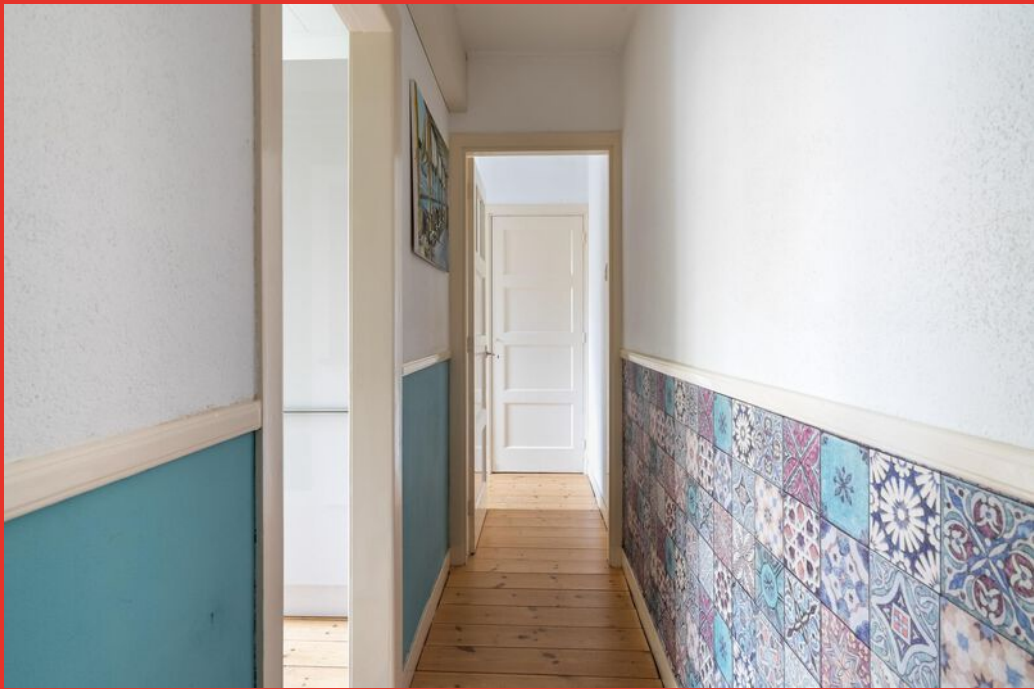






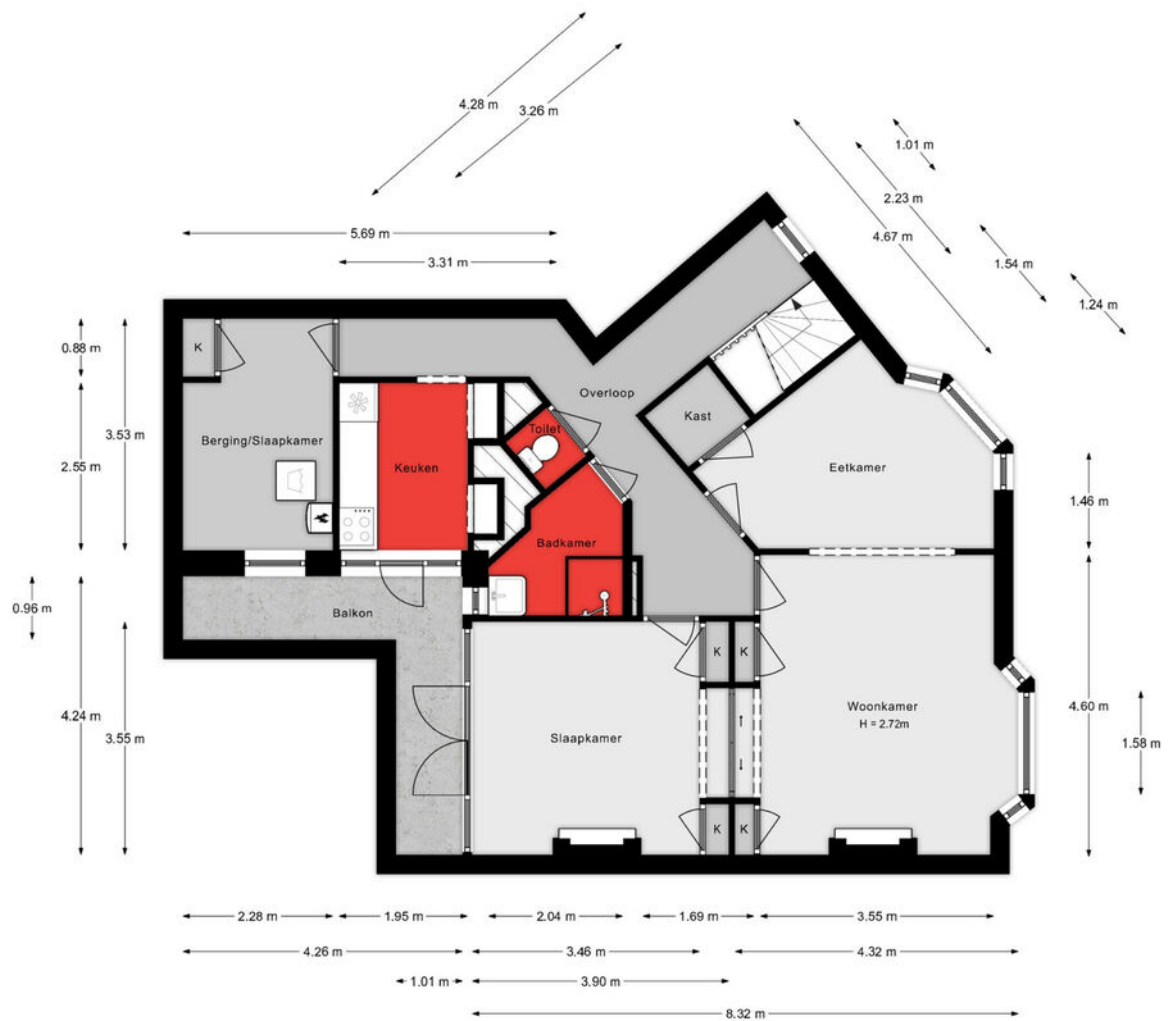






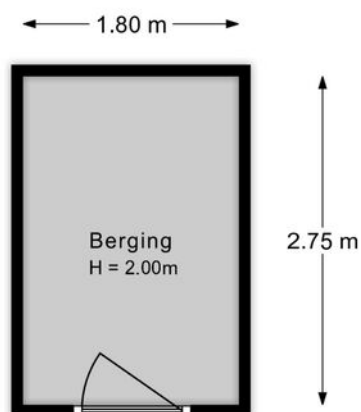


Indeling appartement



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

- Kledingkast werkkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen) X
- laminaat X

Overig, te weten

- Bed incl matrassen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser 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/scherm)

X

- wastafel

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Warmwatervoorziening, te weten

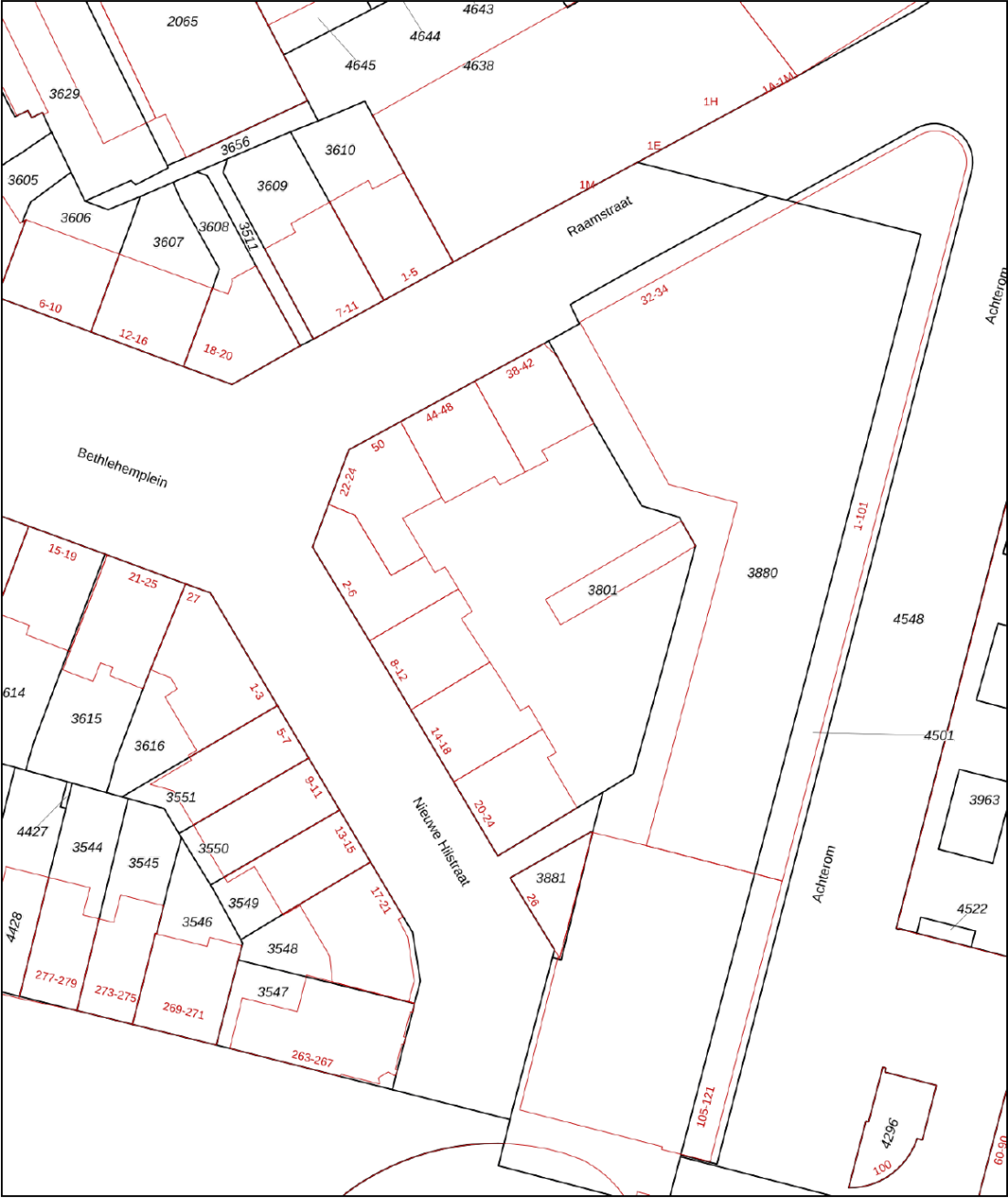
- CV-installatie

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie H

Perceel 3801

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

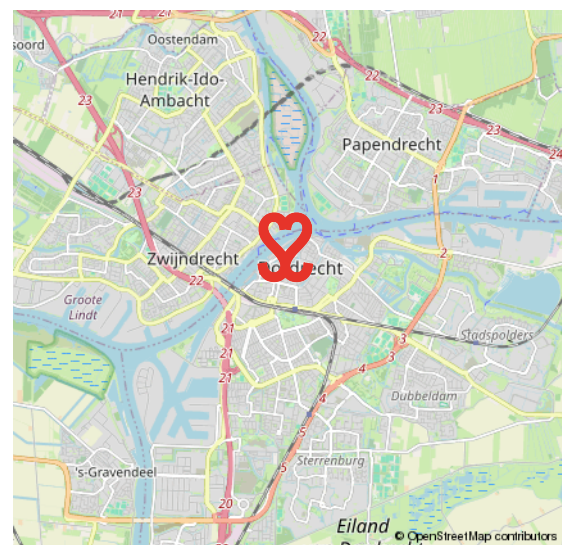
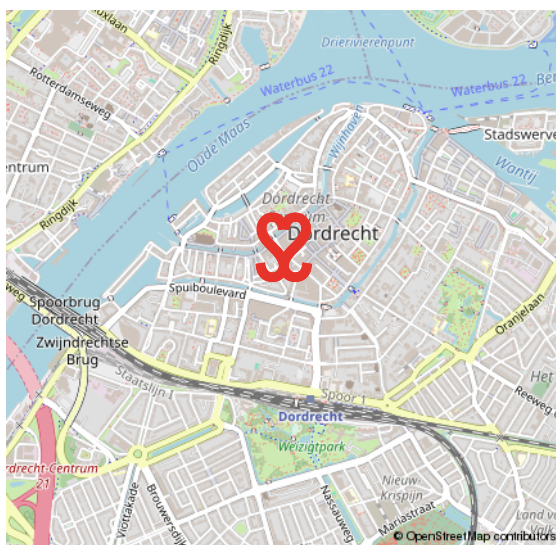
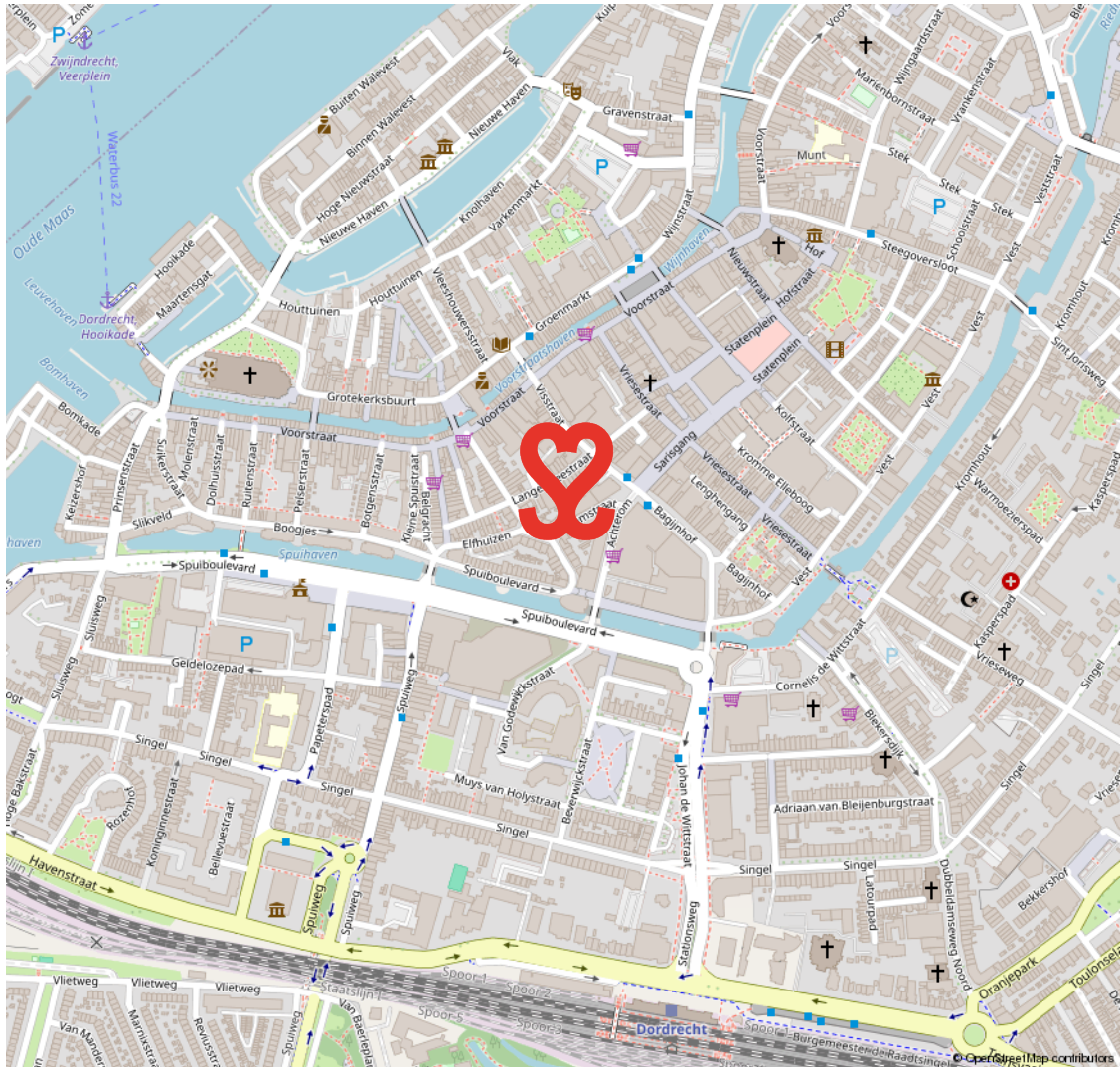
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2024
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**



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

