



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**KROMMEDIJK 115
3312 LC 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

Súper sfeervolle hoekwoning met leuke tuin op een zeer verrassende locatie nabij het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

2, waarvan 1 slaapkamer

WOONOPPERVLAKTE

58 m²

PERCELOPPERVLAKTE

131 m²

INHOUD

185 m³

BOUWJAAR

1890

TUIN

voortuin, zijpand en achtertuin

PARKEREN

openbaar (gratis)

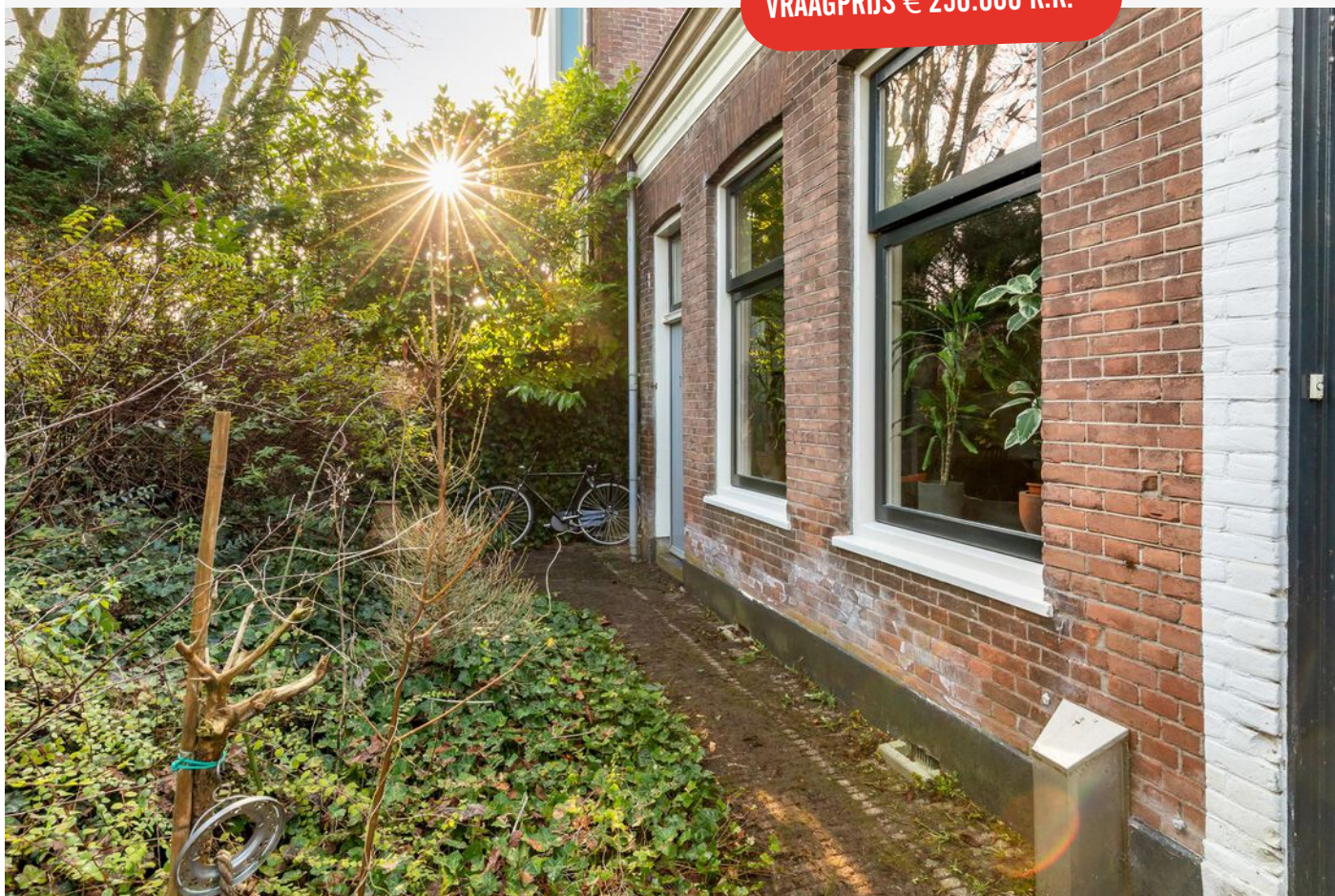
VERWARMING

cv-combiketel (huurtoestel)

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie en overwegend dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



KROMMEDIJK 115, DORDRECHT

WÁÁÁT EEN CHARMANTE WONING! MÉT LEKKERE TUIN, NABIJ 'T CENTRUM!

- een buitenkans voor de handige koper onder ons!

- karaktervol wonen onderaan de Krommedijk op 'steenworp' afstand van de historische binnenstad en het centraal station;

- charmante woonkamer met hoog balkenplafond;

- leuke eetkeuken grenzend aan de achtertuin;

- overloop/wasruimte, één slaapkamer en badkamer gelegen op de verdieping;

- bijzonder veel privacy door de leuke, onopvallende ligging;

- voortuin, een heerlijk zonnige tuin op het zuidwesten én een zijpad met achterom;

- de woning behoeft (achterstallig) onderhoud;

- woonoppervlak 58 m². Bruto inhoud 185 m³;

- bouwjaar 1890. Eigen grond 131 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaar, hoofdschakelaar), trapopgang en schuifdeur naar de woonkamer.

Woonkamer, sfeervol en privacyvol, met hoog balkonplafond, eiken vloerdelen en schouw.

Intieme eetkeuken met ornamentenplafond, stoer keukenblok van staal met trekladen, houten blad en grote spoelbak.

Portaal met toegang naar de tuin en het toilet. Toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, hangend closet en raampje.

Verdieping:

Overloop met dakkapel, opstelplaats van de cv-combiketel (huurtoestel, merk Intergas, type hre, geïnstalleerd in 2023).

Slaapkamer met twee dakkapellen, twee ingebouwde kasten en toegang tot de badkamer.

Badkamer met dakkapel, betegelde wanden, tegelvloer, douche, wastafelmeubel (waskom op houten plank en inbouwkraan) en radiator.

Tuin/berging:

Voortuin gesitueerd op het noordoosten, aangelegd met een pad van sierklinkers en een grote plantenborder.

Ruime tuin gesitueerd op het zonnige zuidwesten, aangelegd met klinkers, tegels, een border met een boompje. De tuin is omheind met houten delen en staalgaas v.v. klimop. Achterom aanwezig via de zij- en achterzijde.

Oude stenen berging met betonvloer, houten dakvloer en stalraampje.



Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen (woonkamer), vinyl (keuken) en laminaat (verdieping).

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing (behoudens toiletraampje en deur naar de tuin).

Energie label: F.

Bouwjaar: 1890.

Fundering: "op staal".

LICHTE RUIMTEN & SUPER SFEERVOL!

Vloerconstructies: geïsoleerde stalen broodjesvloer (nagenoeg gehele begane grond) en hout (portaal/ toilet begane grond en verdieping).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 3492.
Grondoppervlak: 131 m².

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

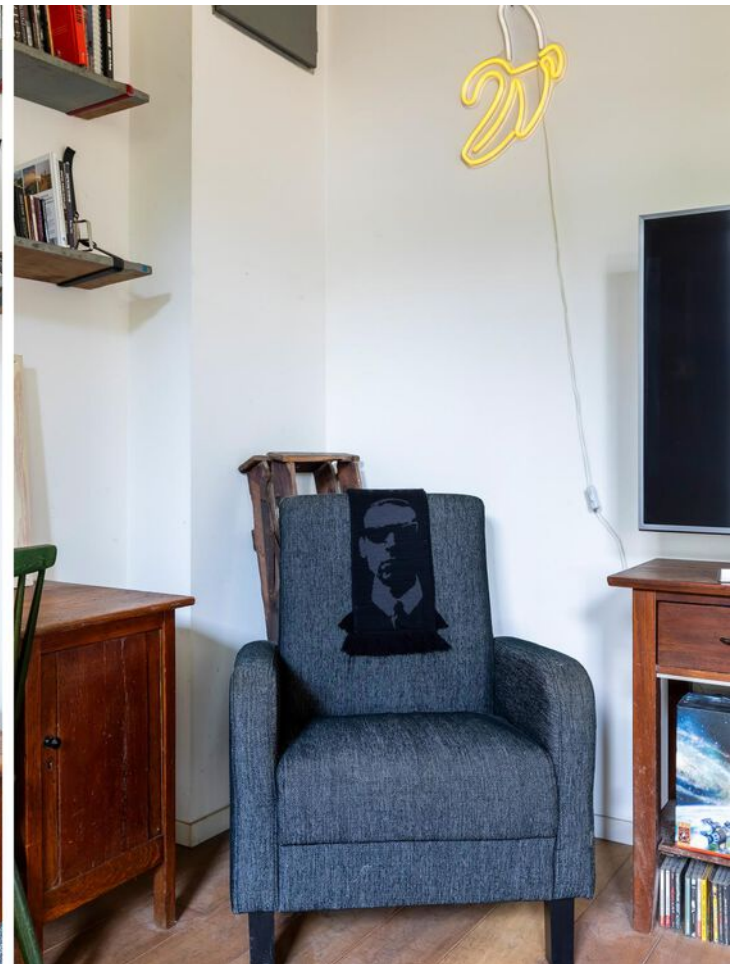
Oplevering: in overleg / kan snel.



Tim legt uit

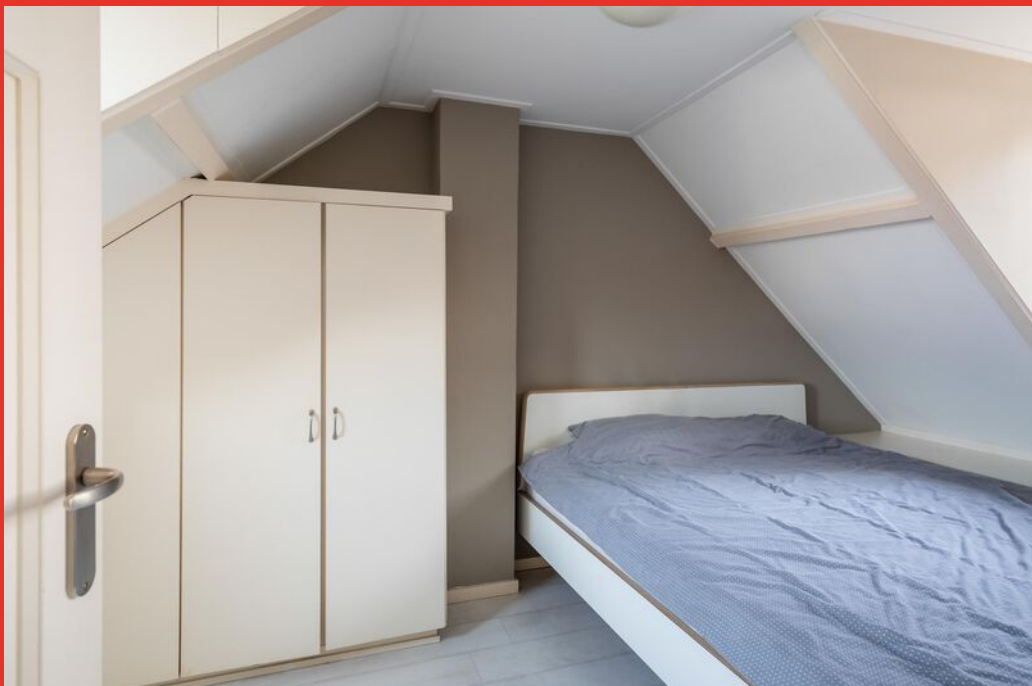
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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











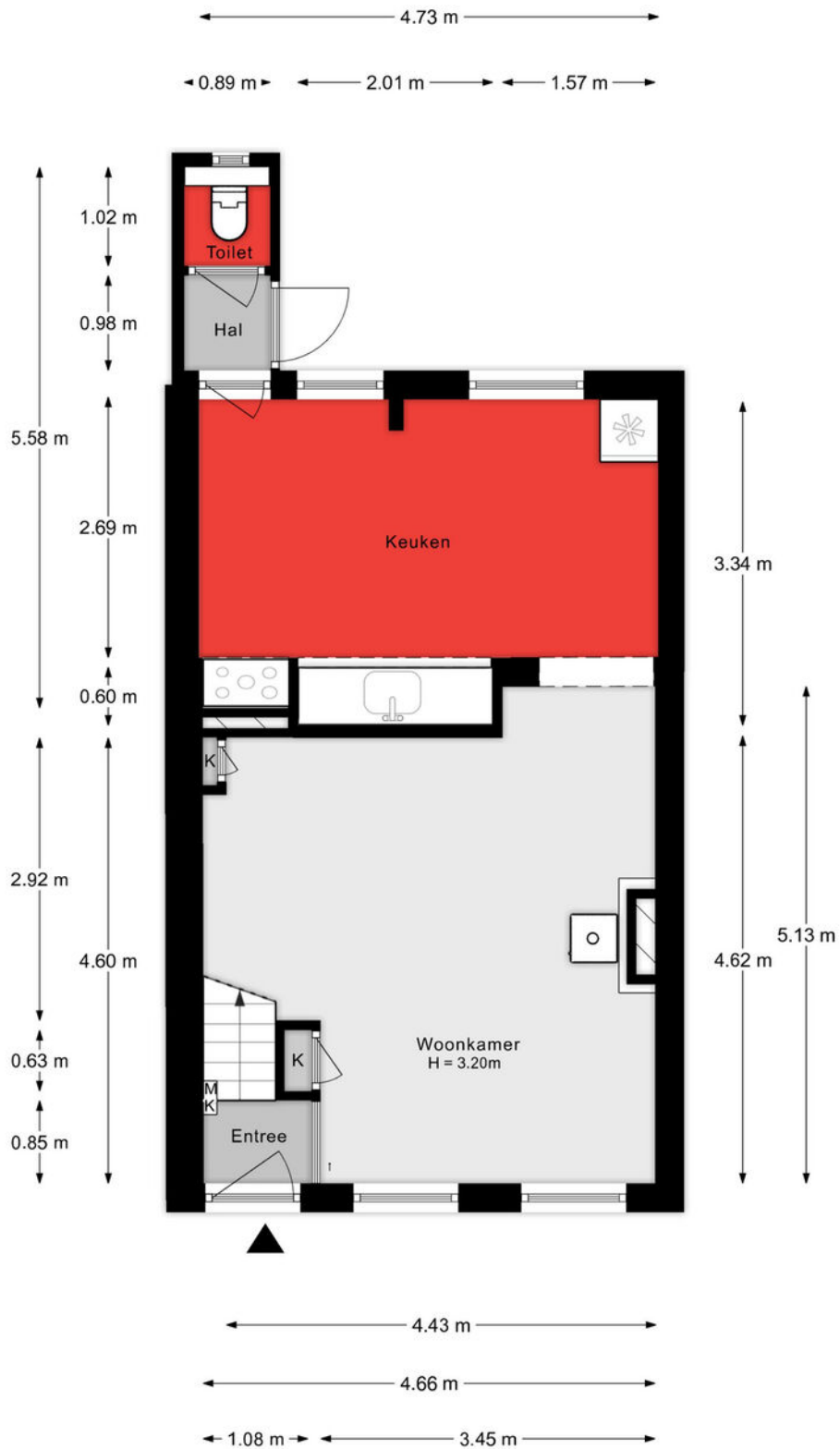






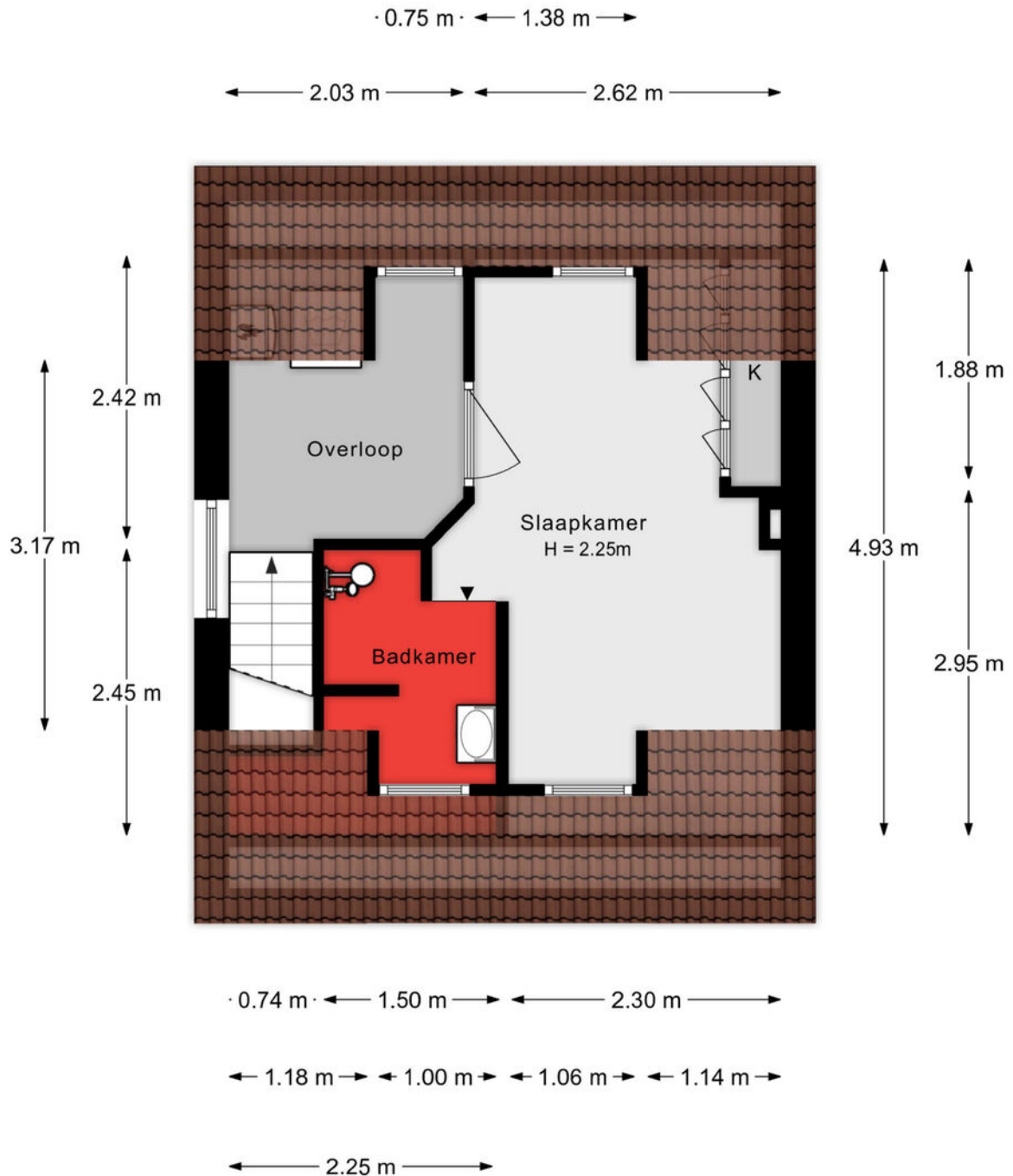


Begane grond



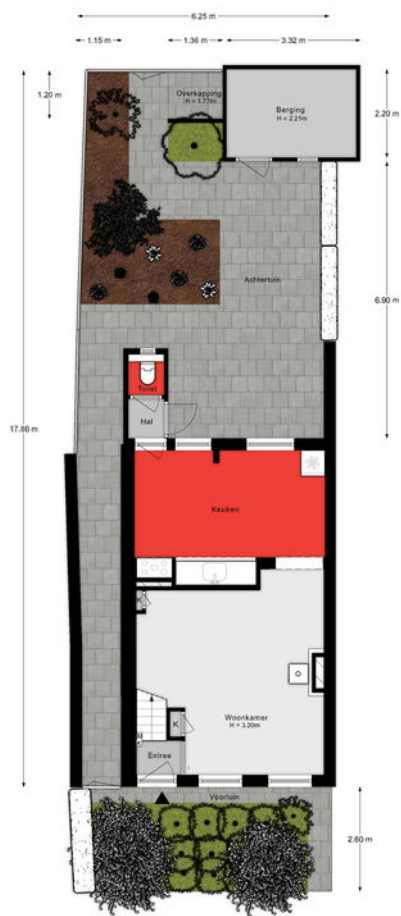
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de platen worden geen rechten worden ontbond.

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			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

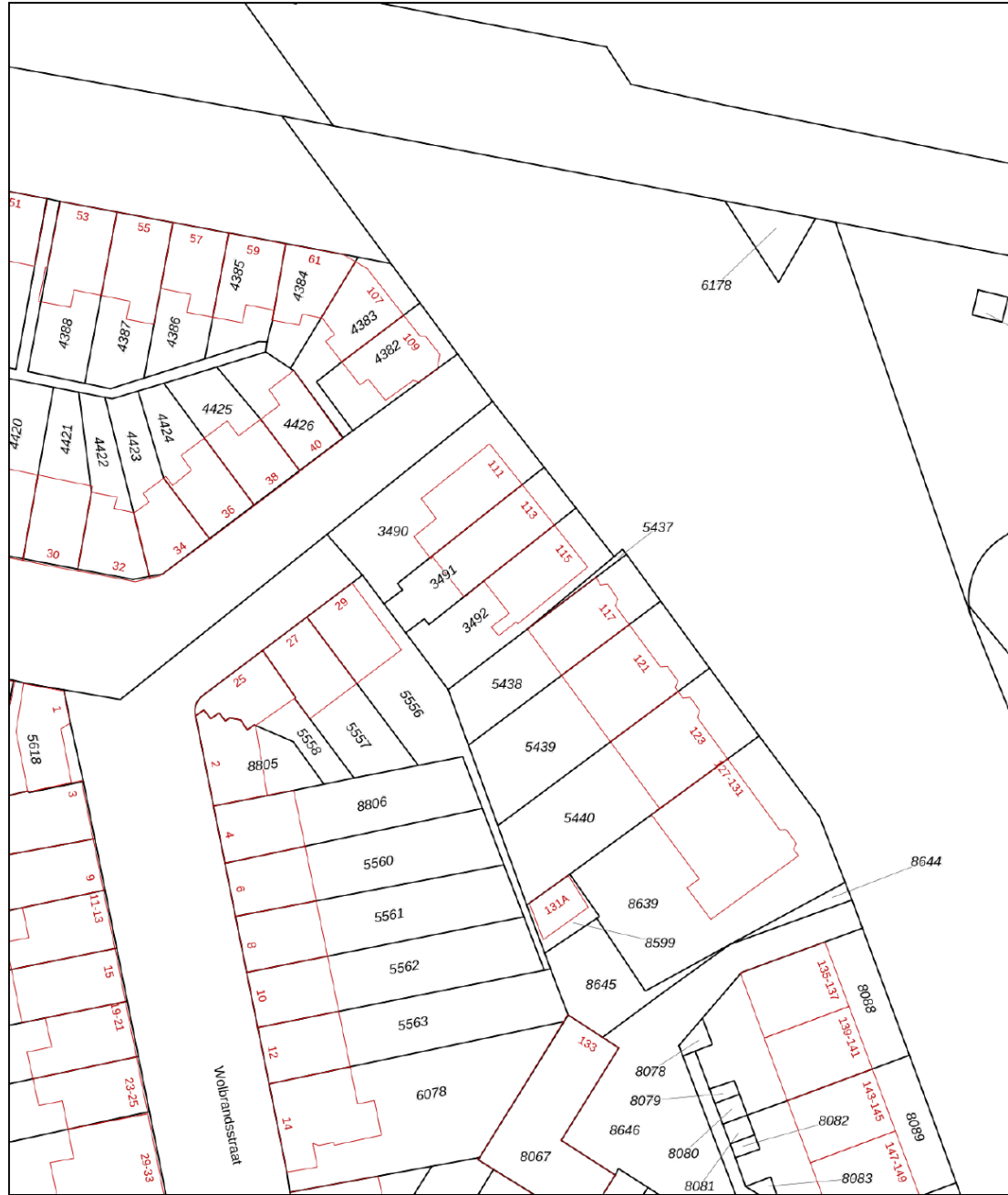
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

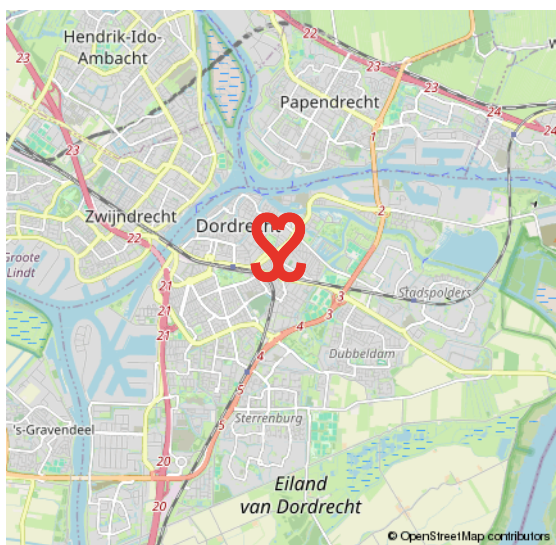
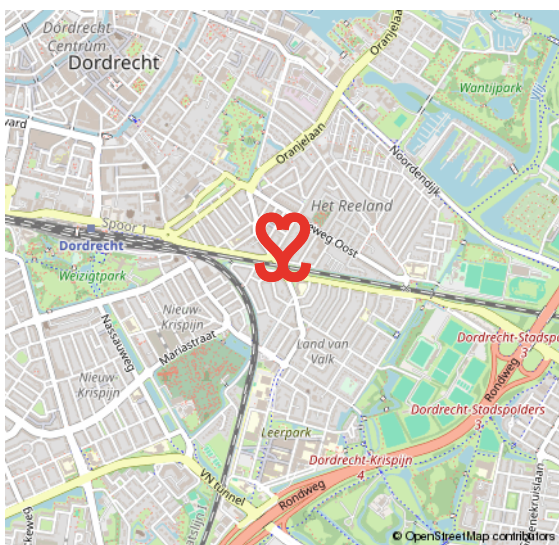
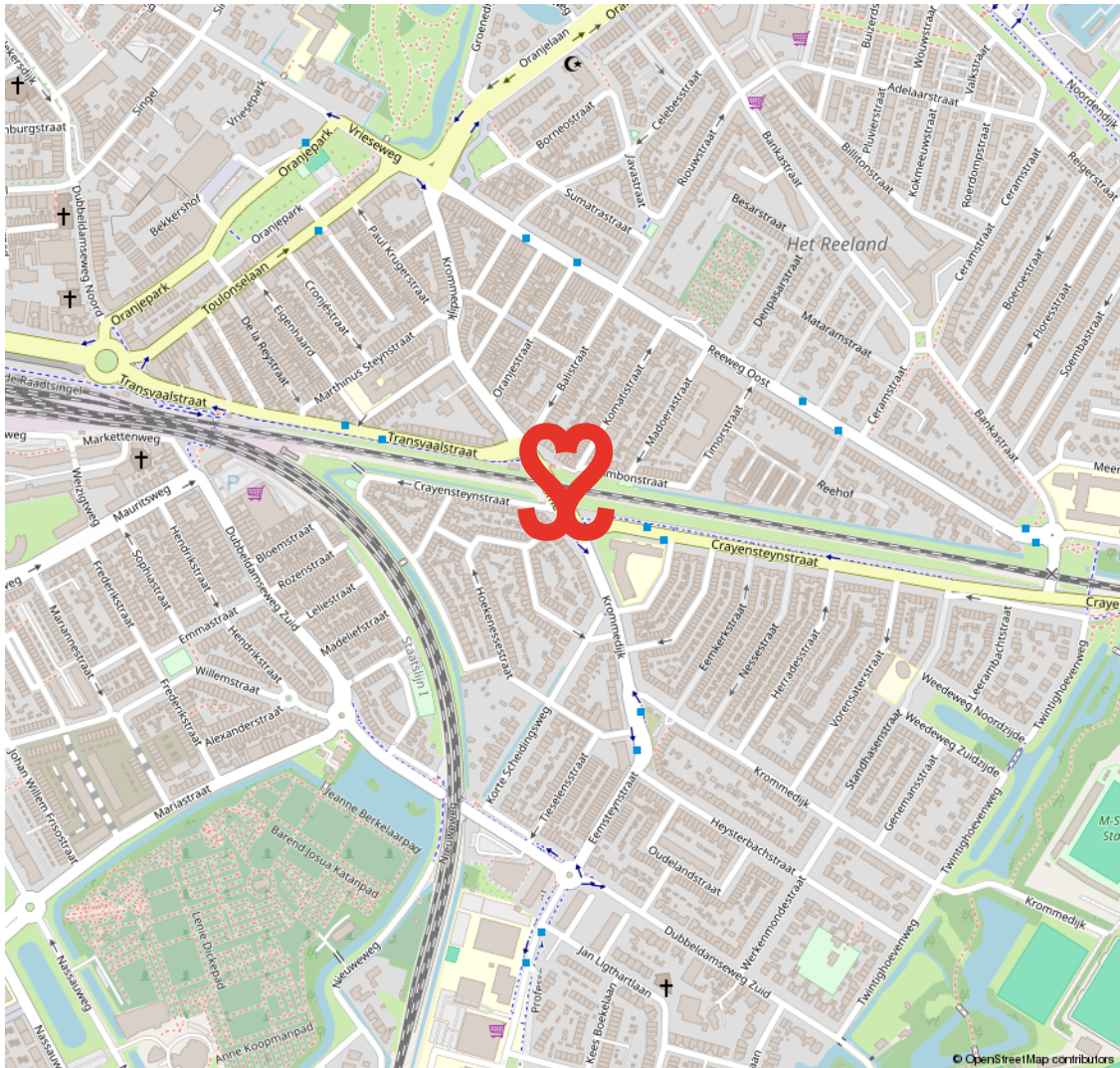
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3492</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



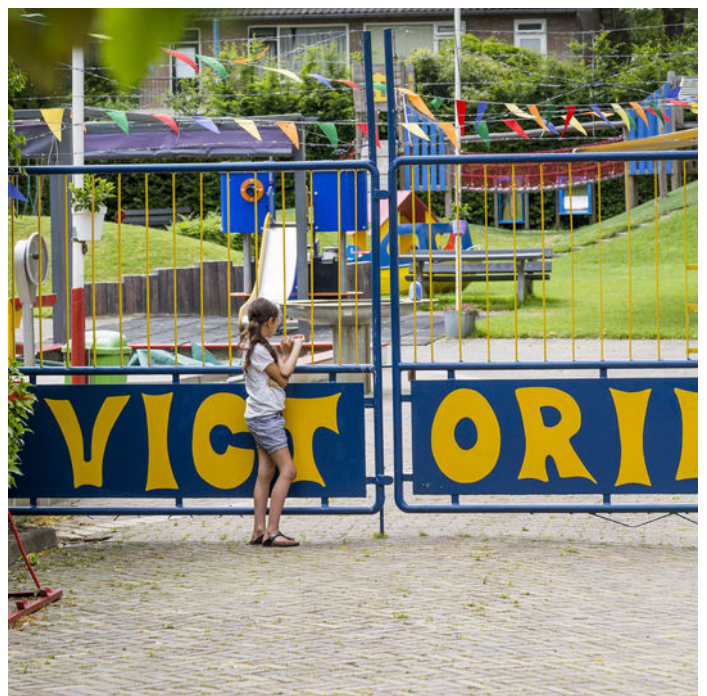
LAND VAN VALK

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://www.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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

