



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VINCENT VAN GOGHSTRAAT 96
3314 TV 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

Superleuk, gemoderniseerd jaren '30 woonhuis met uitbouw, twee slaapkamers en ruime voor- en zonnige achtertuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

71 m²

PERCEELOPPERVLAKE

103 m²

INHOUD

259 m³

BOUWJAAR

1930

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 259.000 K.K.



VINCENT VAN GOGHSTRAAT 96, DORDRECHT

SPULLEN INPAKKEN & VERHUIZEN MAAR!

- modern, licht en strak interieur;
- woonkamer, nette open keuken en eetkamer met openslaande tuindeuren in de uitbouw;
- twee slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste etage;
- de vloering biedt volop bergruimte;
- volledig voorzien van kunststof (excl. voordeur) kozijnen met isolerende beglazing;
- strak gestuukte wanden en plafonds alsmede laminaat vloerafwerkingen;
- kortom, spullen inpakken en verhuizen maar!
- heerlijk ruime voor- en achtertuin met berging en achterom;
- kindvriendelijke en gemoedelijke woonomgeving met volop speelgelegenheid en scholen;
- ook de supermarkt, het Weizigtpark, NS station, uitvalswegen en het stadscentrum liggen binnen handbereik;
- woonoppervlak 71 m². Bruto inhoud 259 m³;
- bouwjaar 1930. Eigen grond 103 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (vernieuwd in 2023, 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), LED inbouwverlichting in het plafond en trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer aan de voorzijde met veel lichtinval via de grote raampartij en LED inbouwverlichting. De open keuken verbindt de woonkamer met het eetgedeelte in de uitbouw aan de achterzijde.

De keuken is voorzien van een nette, L-vormige inrichting met gaskookplaat, vlakscherm en oven. Vanuit de keuken is de binnenhal bereikbaar waar zich de aansluiting voor de vaatwasser en het toilet bevinden. Moderne toiletruimte met wandcloset, fonteintje, automatische afzuiging, verwarming en volledig betegelde wanden en vloer.

Het gezellige eetgedeelte bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde. De grote kastenwand biedt praktische opbergruimte. Via de openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar beide slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, met cv-kast (Remeha Tzerra, 2014) en luik met vlizotrap naar de vloering.

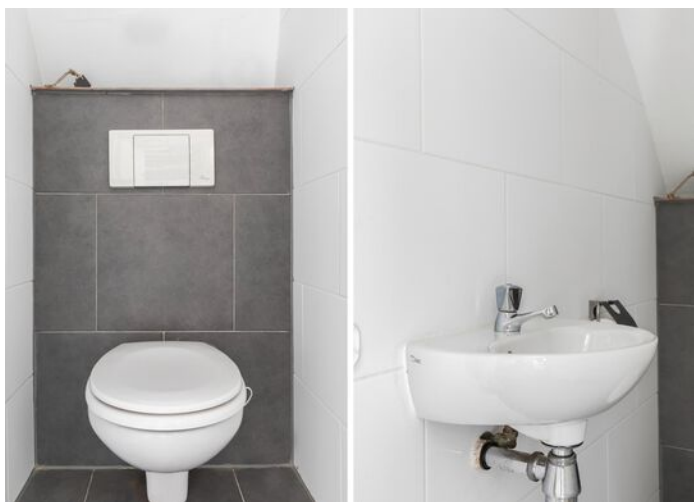
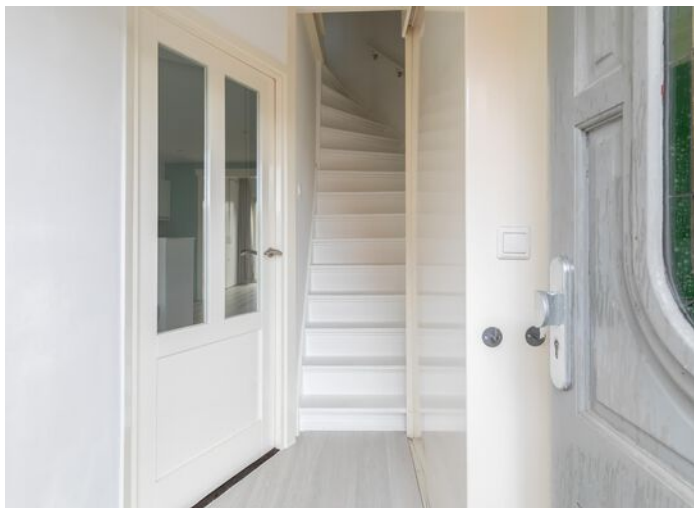
Aan de achterzijde bevindt zich, in een voormalige slaapkamer, de moderne badkamer met douchecabine (vernieuwd in 2024), wastafelmeubel, handdoekenradiator en wasmachine aansluiting. Het geheel is volledig betegeld.

Vloering:

Volop bergruimte op de vloering.

Tuin/berging:

Ruime, nagenoeg volledig betegelde voortuin. Ook de achtertuin is ruim van opzet, betegeld, gelegen op het zuidoosten en voorzien van een stenen berging met elektra en een achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat. Tegelvloer in de binnenhal op de begane grond.

Wand-/plafondafwerking: strak gestuukte wanden en plafonds.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing (excl. de voordeur).

Dak: in 2021 zijn de pannen inclusief panlatten vernieuwd.

MODERN INTERIEUR

Energie label: E.

Bouwjaar: 1930.

Grondoppervlak: 103 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 5899.

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

Oplevering: in overleg.

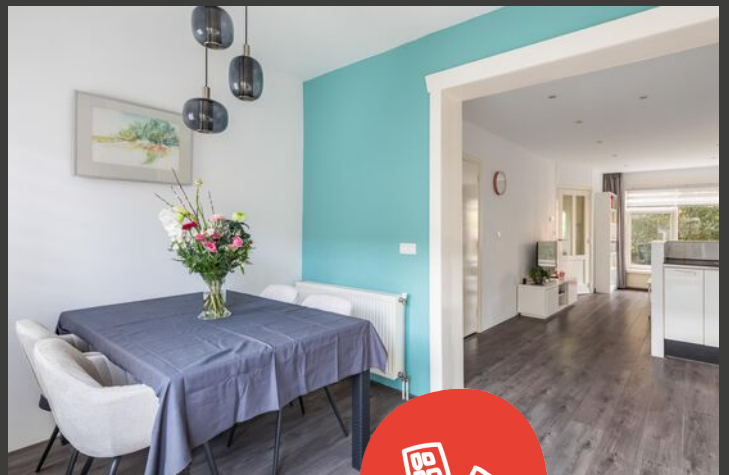
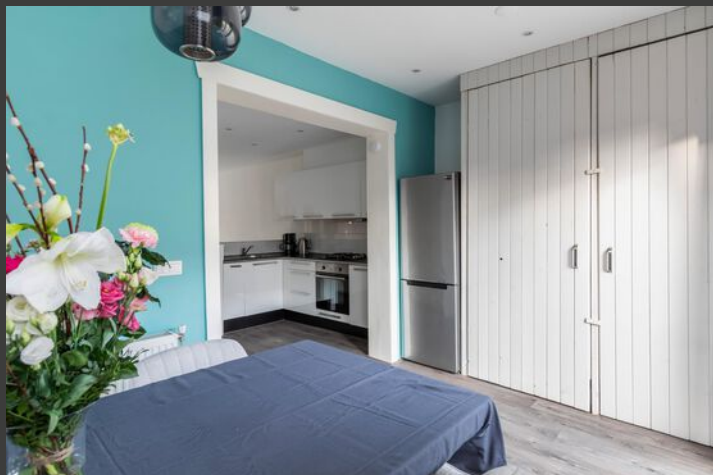


Françoise legt uit

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









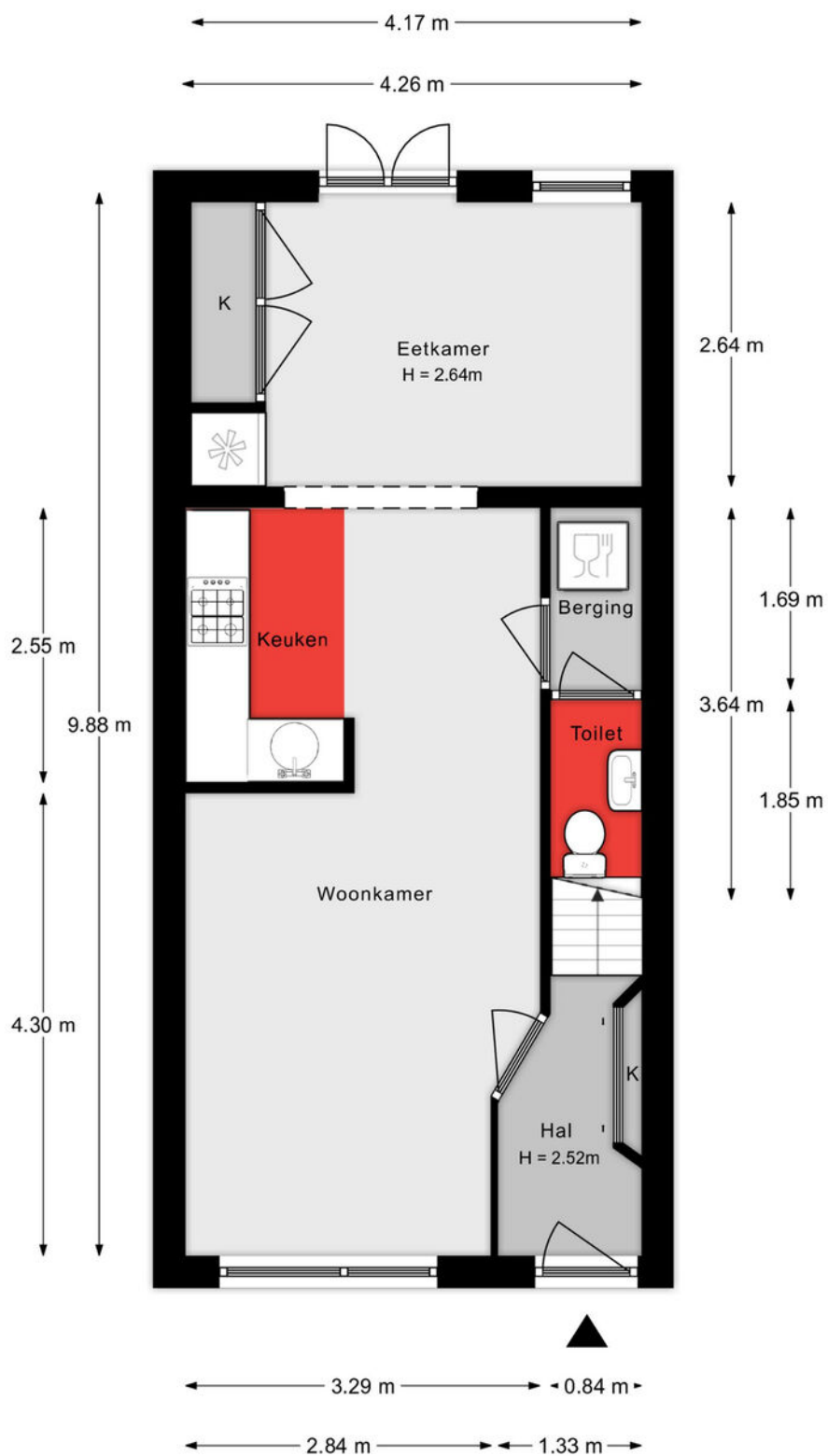






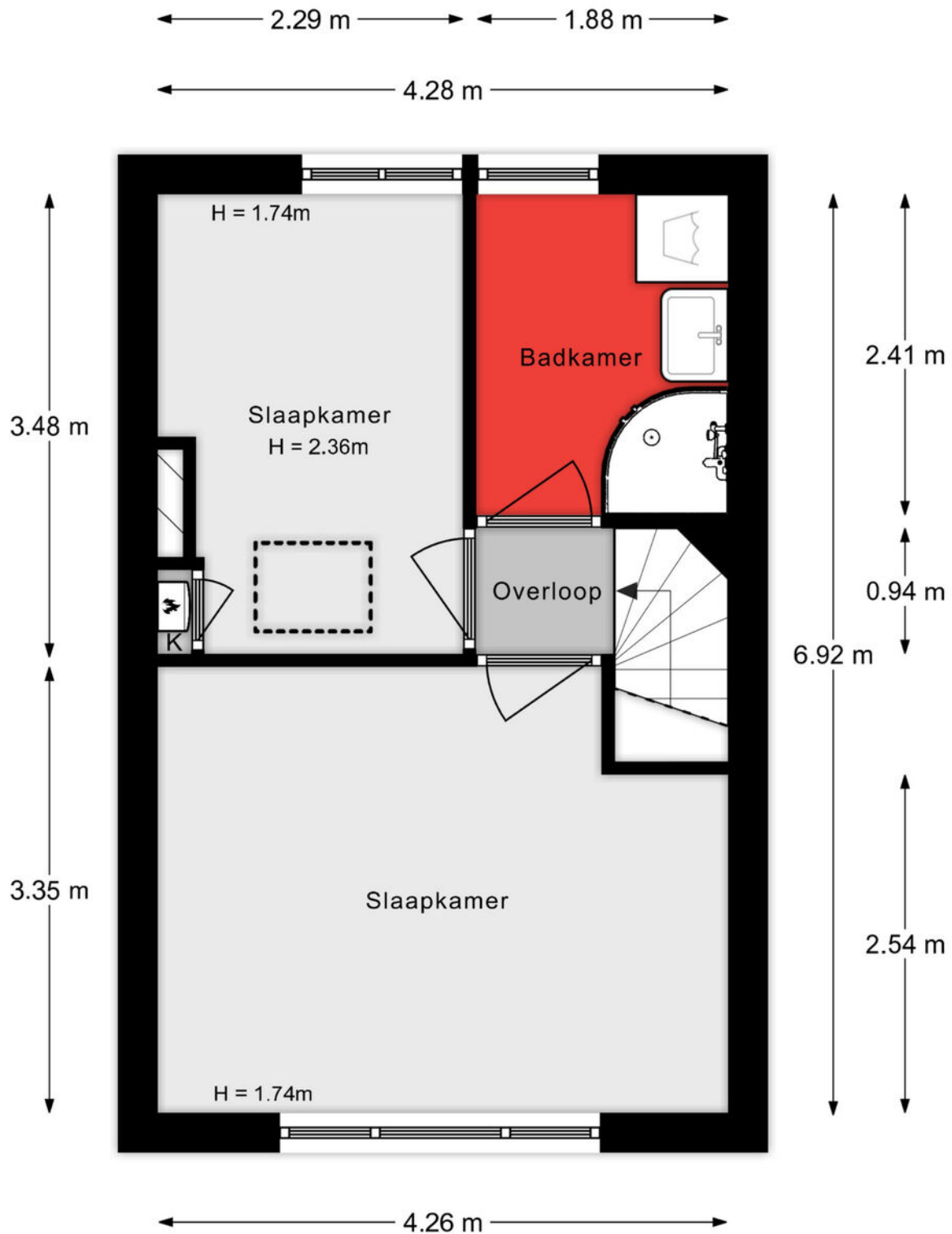


Begane grond



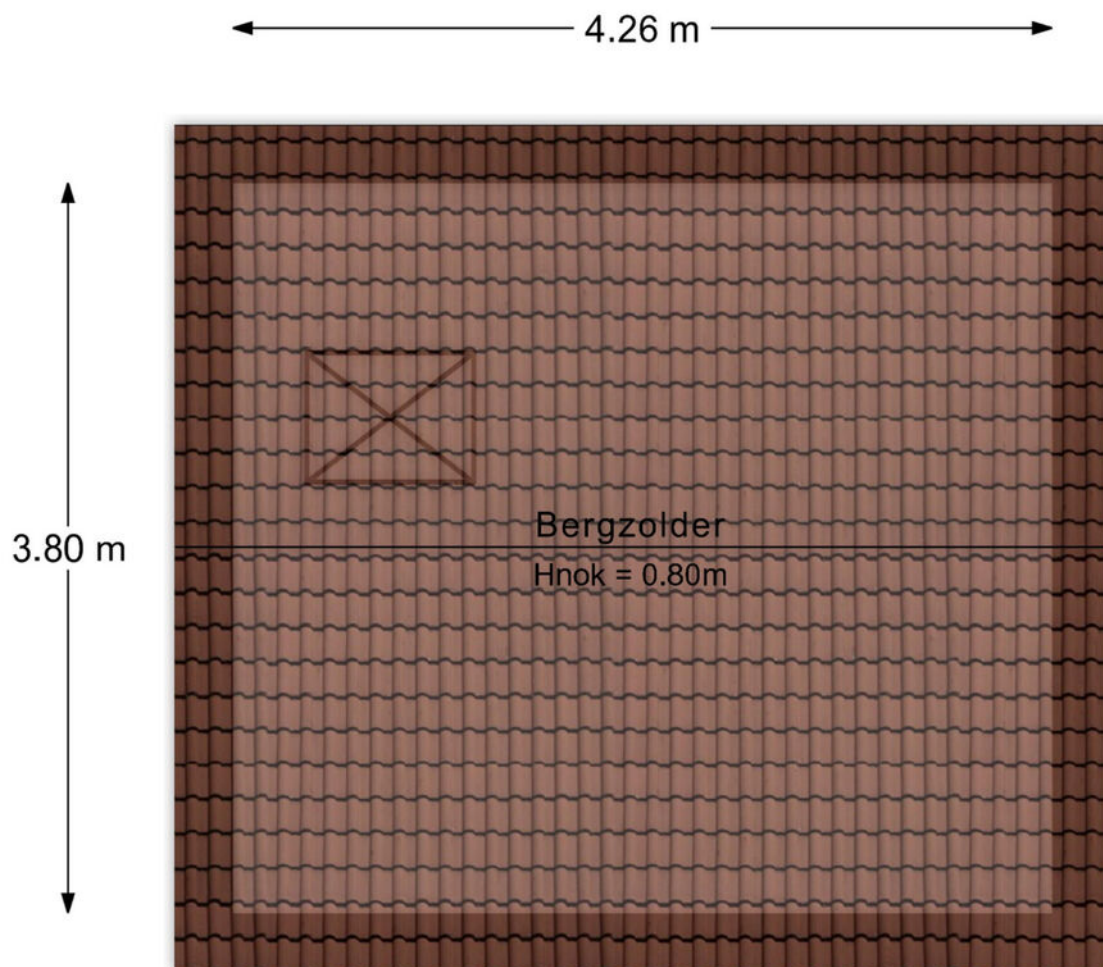
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



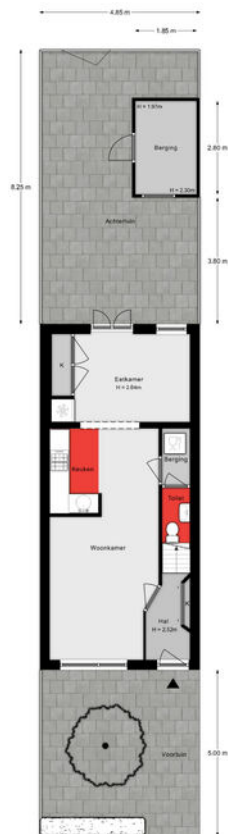
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

Tuin - Behouwing

- Tuinhuis/buitenberging X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

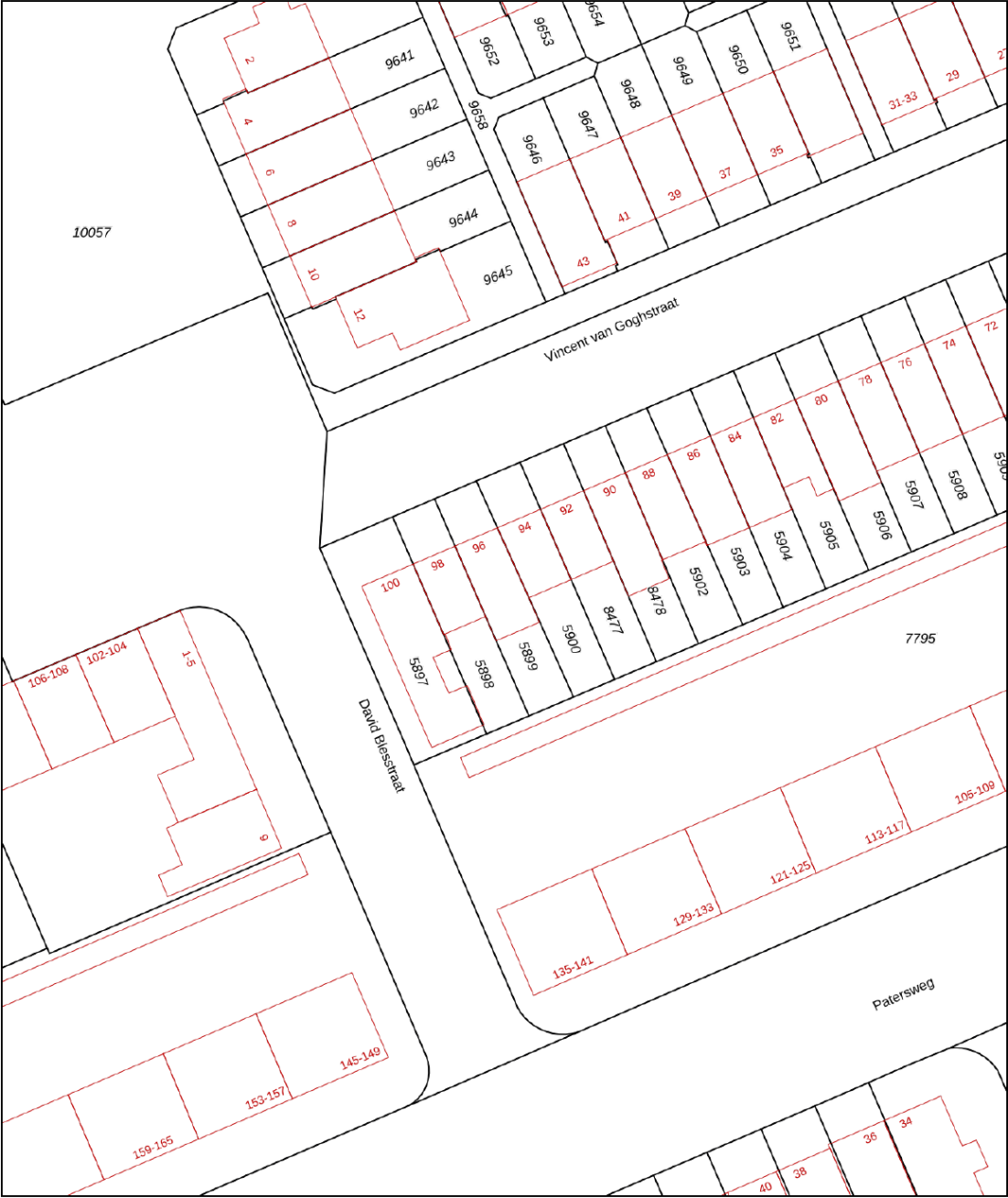
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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 K

Perceel 5899

kadaster

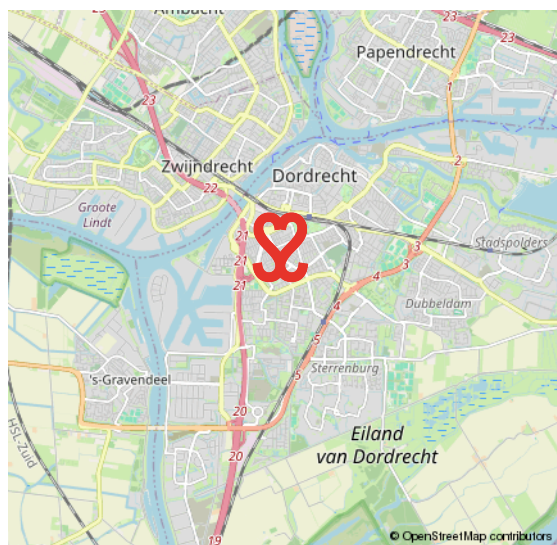
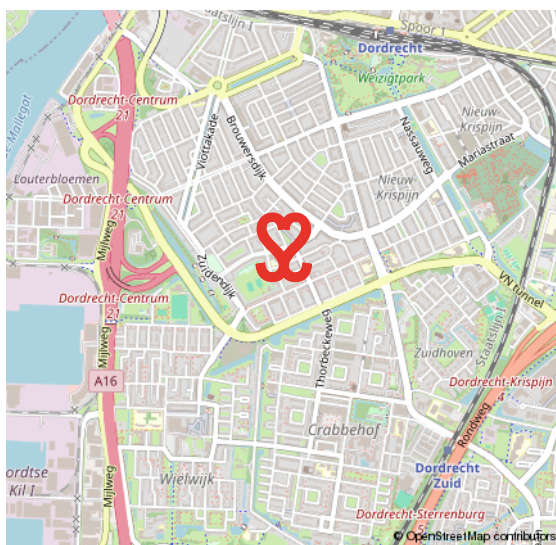
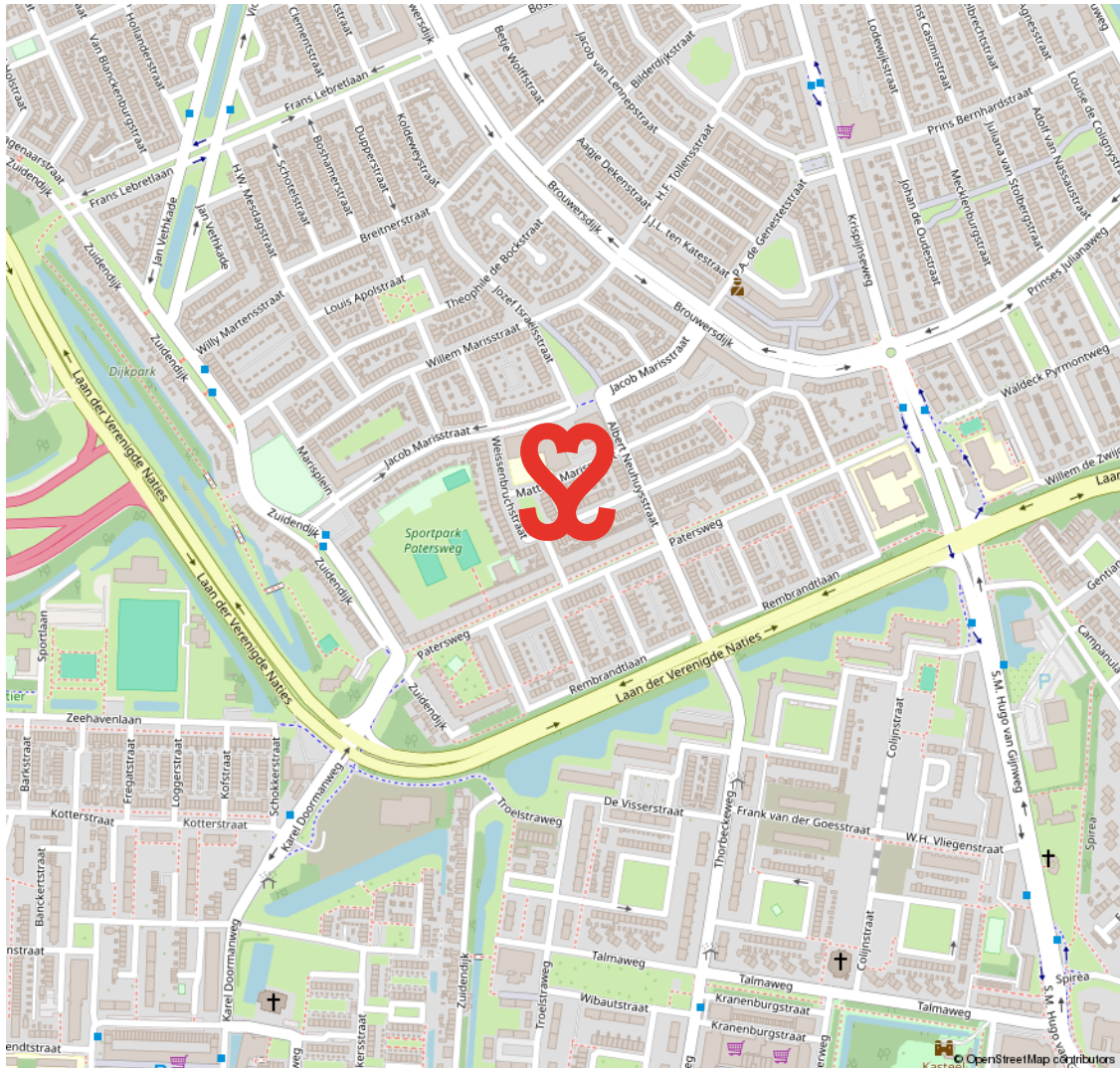
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2024

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



oud krispijn

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

KARAKTER & BEREIKBAAR



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

