



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**ROZENSTRAAT 24  
3314 ZT 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. Spannendddd. 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

Strak, strakker, strakst! In 2023(!) prachtig gerenoveerde tussenwoning met 3 goede slaapkamers én een tuin, gelegen in de Bloemenbuurt dichtbij het centrum en NS-station.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

83 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

74 m<sup>2</sup>

### INHOUD

308 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1932

### TUIN

achtertuin

### VERWARMING/KOELING

c.v.-ketel, airco

### ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



ROZENSTRAAT 24, DORDRECHT

# PUNTJE-GAAF(!) GEMODERNISEERDE WONING IN DE WIJK NIEUW-KRISPIJN

- hélemaal van deze tijd, dus zó te betrekken en voorzien van mooie luxe extra's!
- o.a. voorzien van luxe keuken, gaaf sanitair, isolatie, nieuw leidingwerk en eigentijdse afwerkingen;
- heerlijk hoog plafond en openslaande deuren op de begane grond;
- 2 slaapkamers en een luxe badkamer op de 1e verdieping;
- nog eens een goede 3e slaapkamers op de 2e verdieping;
- voorzien van vloer-, glas- en dakisolatie;
- omsloten tuin met kunstgras en strakke betegeling;
- airconditioning op zowel de begane grond als op de verdieping;
- letterlijk om de hoek van diverse buurtwinkels, waaronder een grote supermarkt;
- voorts op loopafstand van het NS-station en centrum van Dordrecht;
- woonoppervlak 83 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 308 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1932. Eigen grond 74 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), modern toilet met fonteintje en middels een stoere staallook deur toegang tot de woonkamer.

De woonkamer geeft een mooie ruimtelijke beleving dankzij het hoge plafond, maar ook omdat de (open) trapopgang naar de verdieping praktisch naar de zijgevel is verlegd. Aan de achterzijde zijn er openslaande tuindeuren. Ook is er airconditioning aanwezig.

De luxe, matzwarte keuken is gesitueerd in de aanbouw en is voorzien van een vaatwasser,

inductie kookplaat met design afzuigschouw, combi-oven en koel-/vriescombinatie. Het werkblad heeft een mooie marmerlook.

Achter de keuken is er een nis met opstelling van de cv-combiketel, de waskast alsmede de deur naar de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer en de 2 slaapkamers.

De badkamer is héél gaaf gemoderniseerd en uitgevoerd met een ruime inloofdouche (v.v. hand- en regendouche), wandcloset en houten wasmeubel met dubbele waskom. Ook is er een elektrisch radiatorpaneel aanwezig.

Slaapkamer I, een ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt maar liefst over 2 inbouwkasten en 2 schuifwandkasten.

### Tweede verdieping:

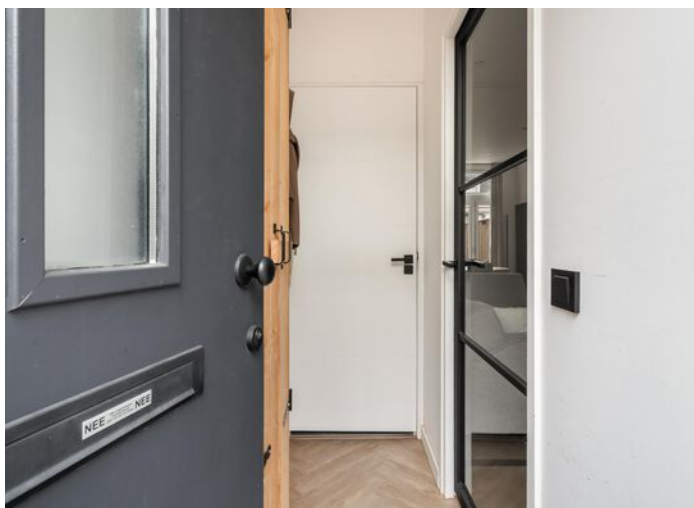
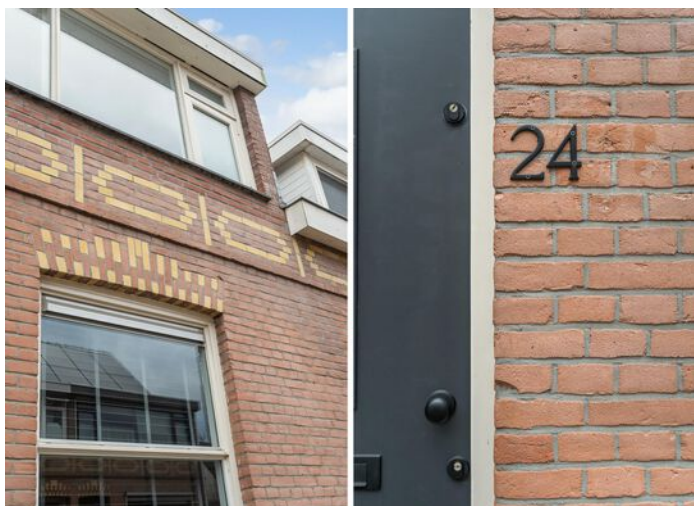
De tweede verdieping bestaat uit een goede 3e open slaapkamer met dakraam (v.v. verduisteringsgordijn) en airconditioning.

### Tuin:

De woning beschikt over een omsloten achtertuin. De tuin is aangelegd met strakke betegeling en kunstgras. Ook zijn er nieuwe schuttingdelen geplaatst.

### Algemeen:

Modernisering: in het jaar 2023 is de woning vrijwel geheel gerenoveerd. Hierbij is o.a. de indeling gewijzigd, is er isolatie aangebracht, is het sanitair en



de keuken vernieuwd en is de woning voorzien van nieuwe strakke afwerkingen. Ook zijn de vloerbalken waar nodig vernieuwd, is er airconditioning aangebracht en is de tuin opnieuw aangelegd.

Vloerafwerking: visgraat PVC vloer op de begane grond en laminaat op de verdiepingen.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

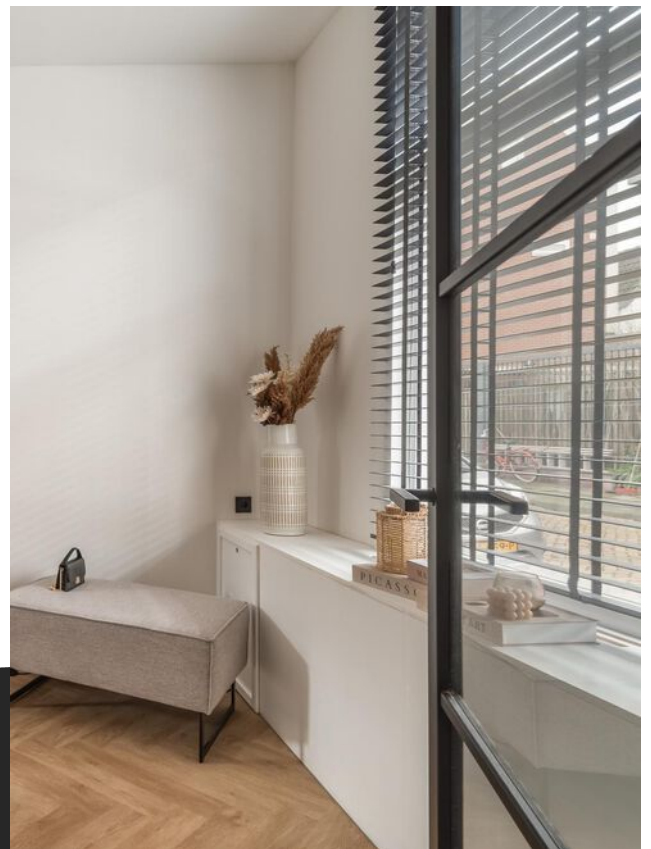
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2109.

## ENTREE/HAL MET TOILET EN STOERE DEUR NAAR DE WOONKAMER

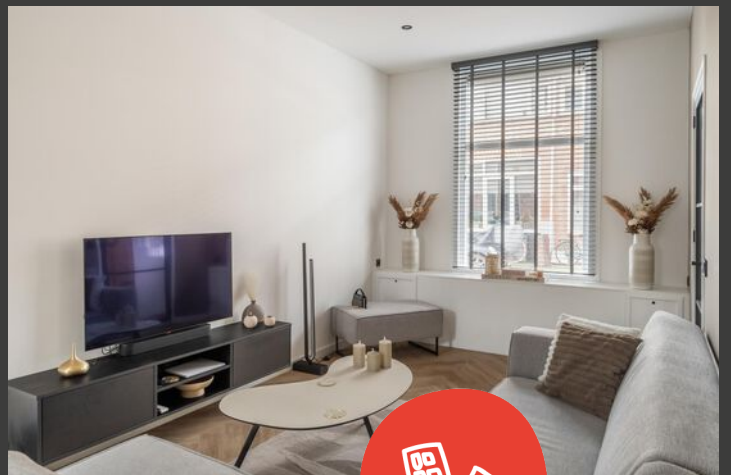


## Jeroen legt uit

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







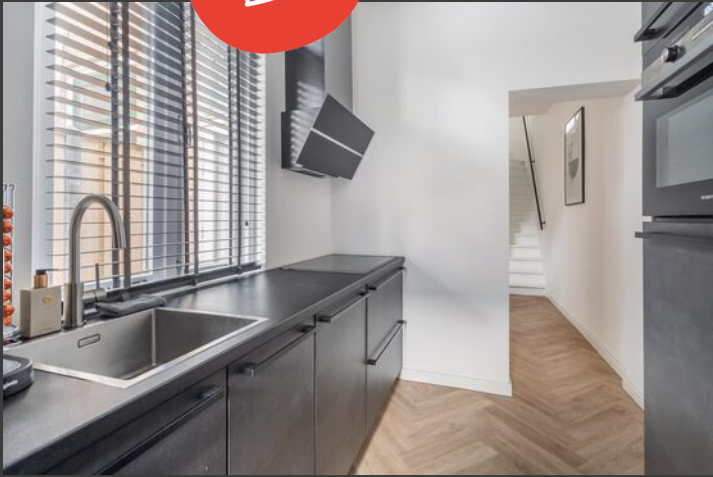










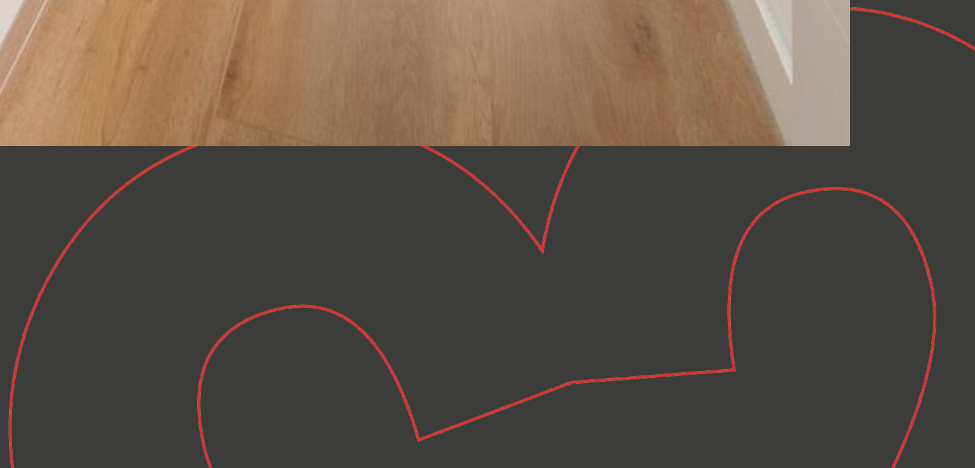


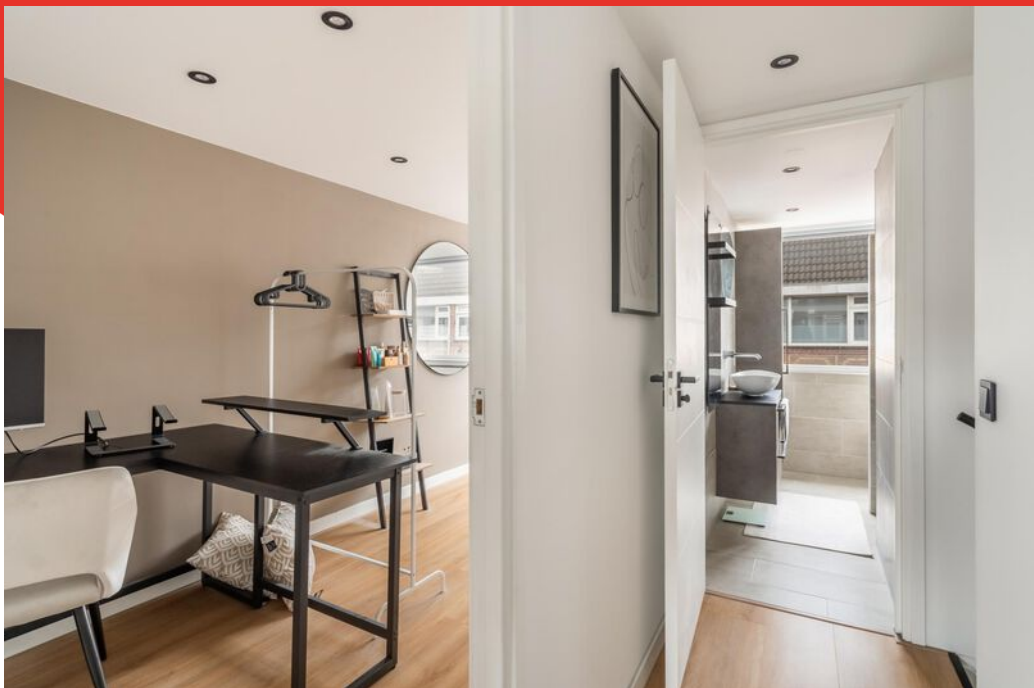








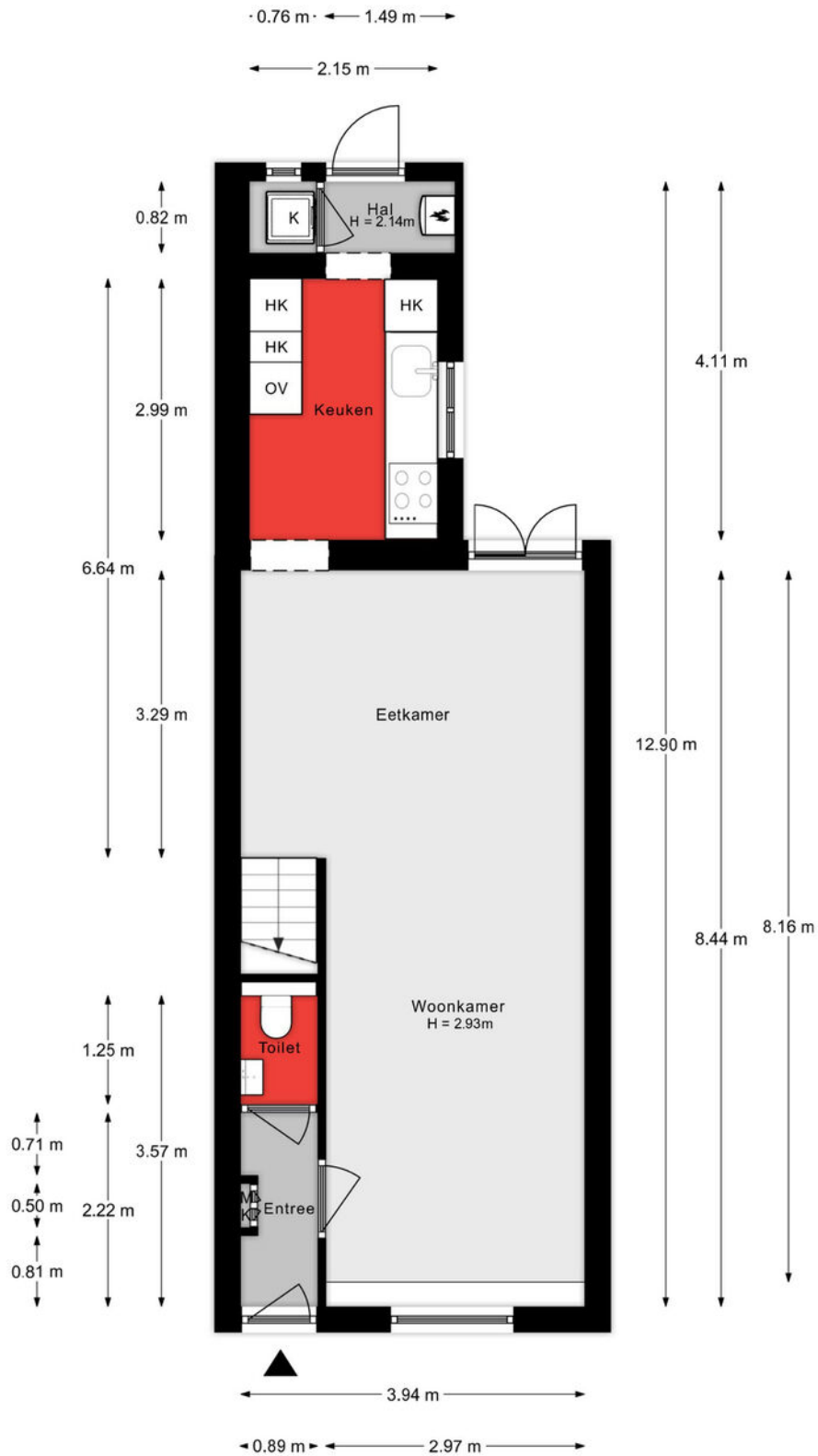






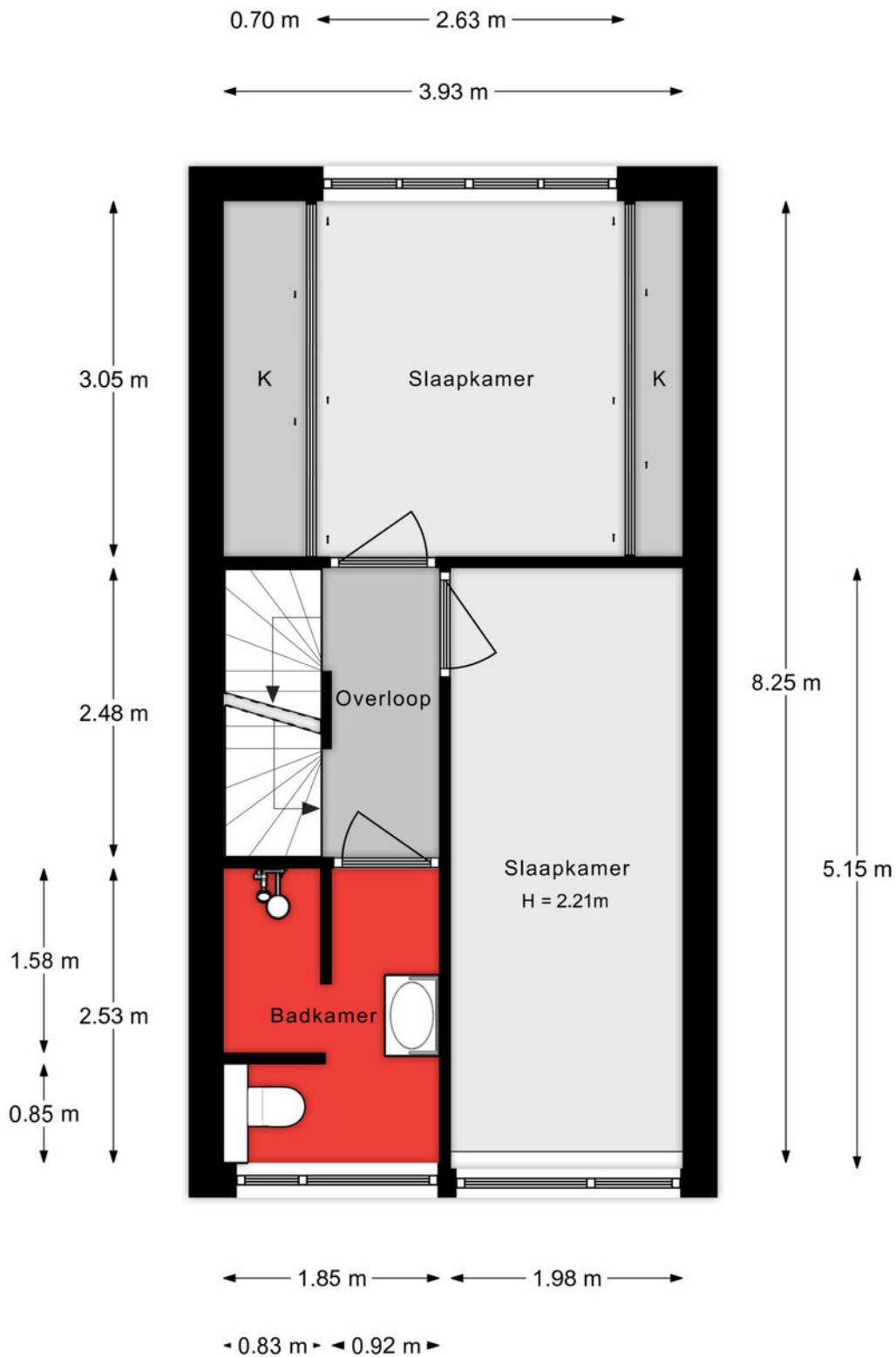


# Begane grond



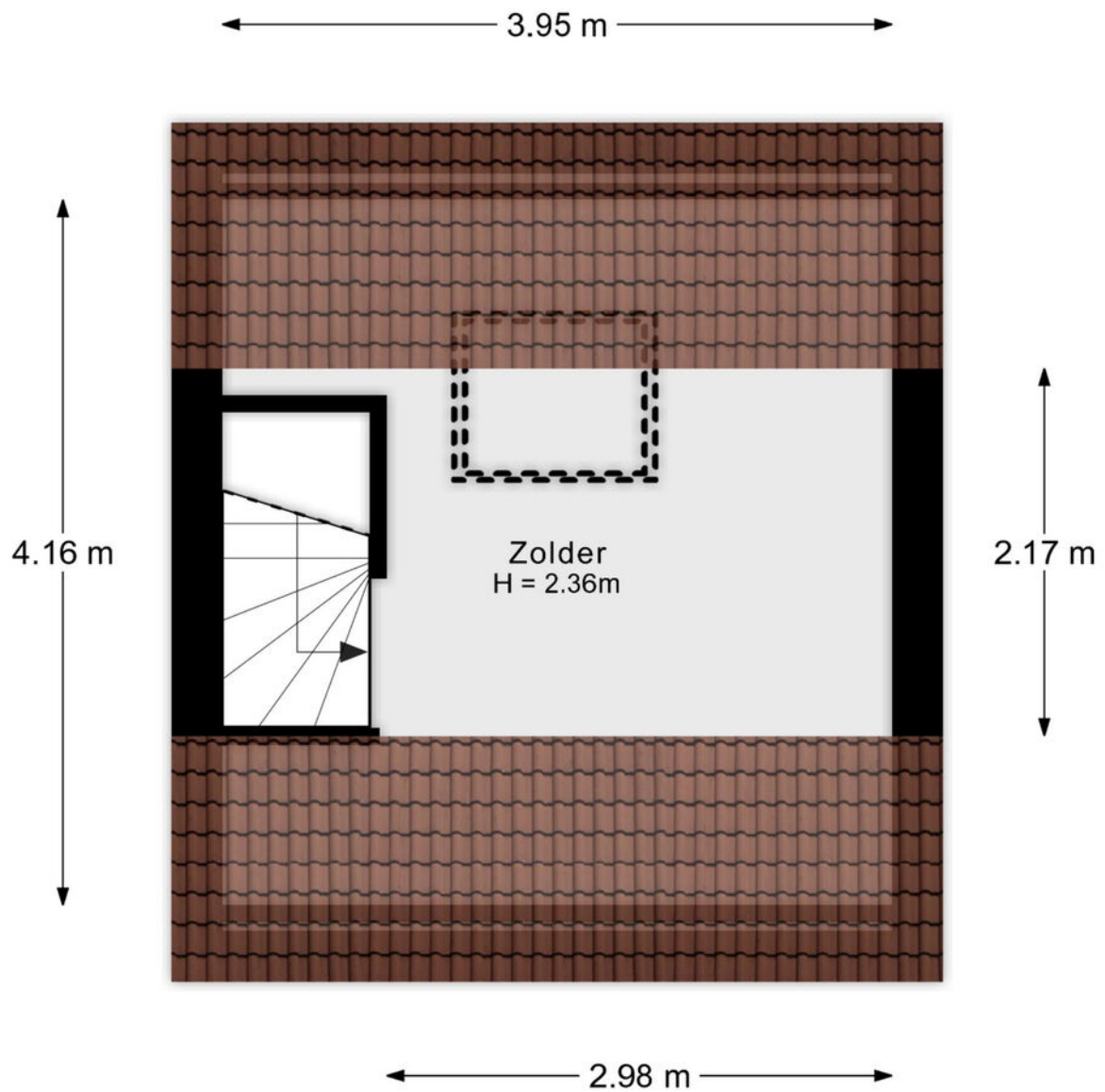
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Situatie



Aan de plattegrond worden 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- Hor bij openslaande deuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

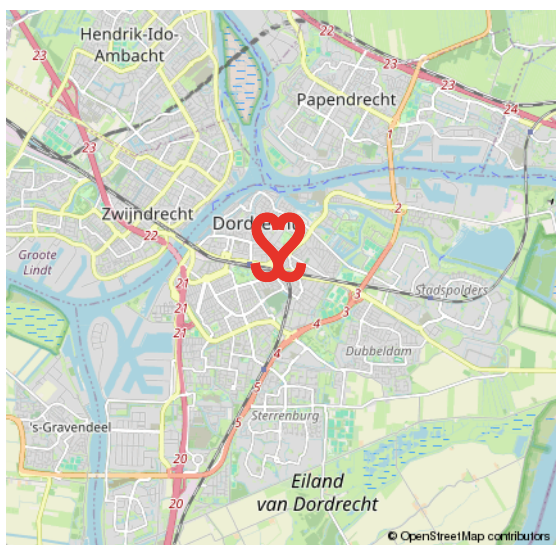
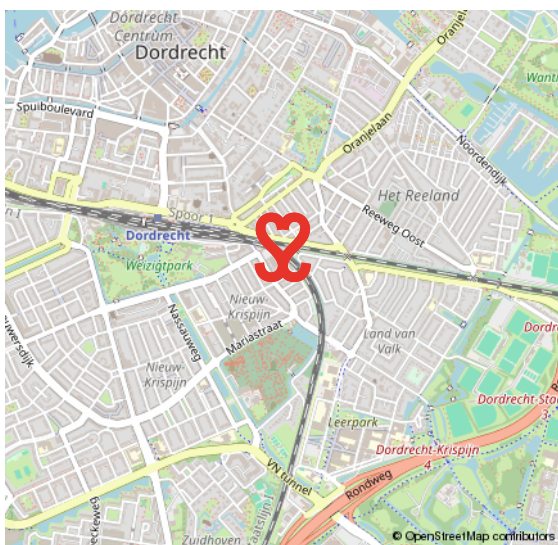
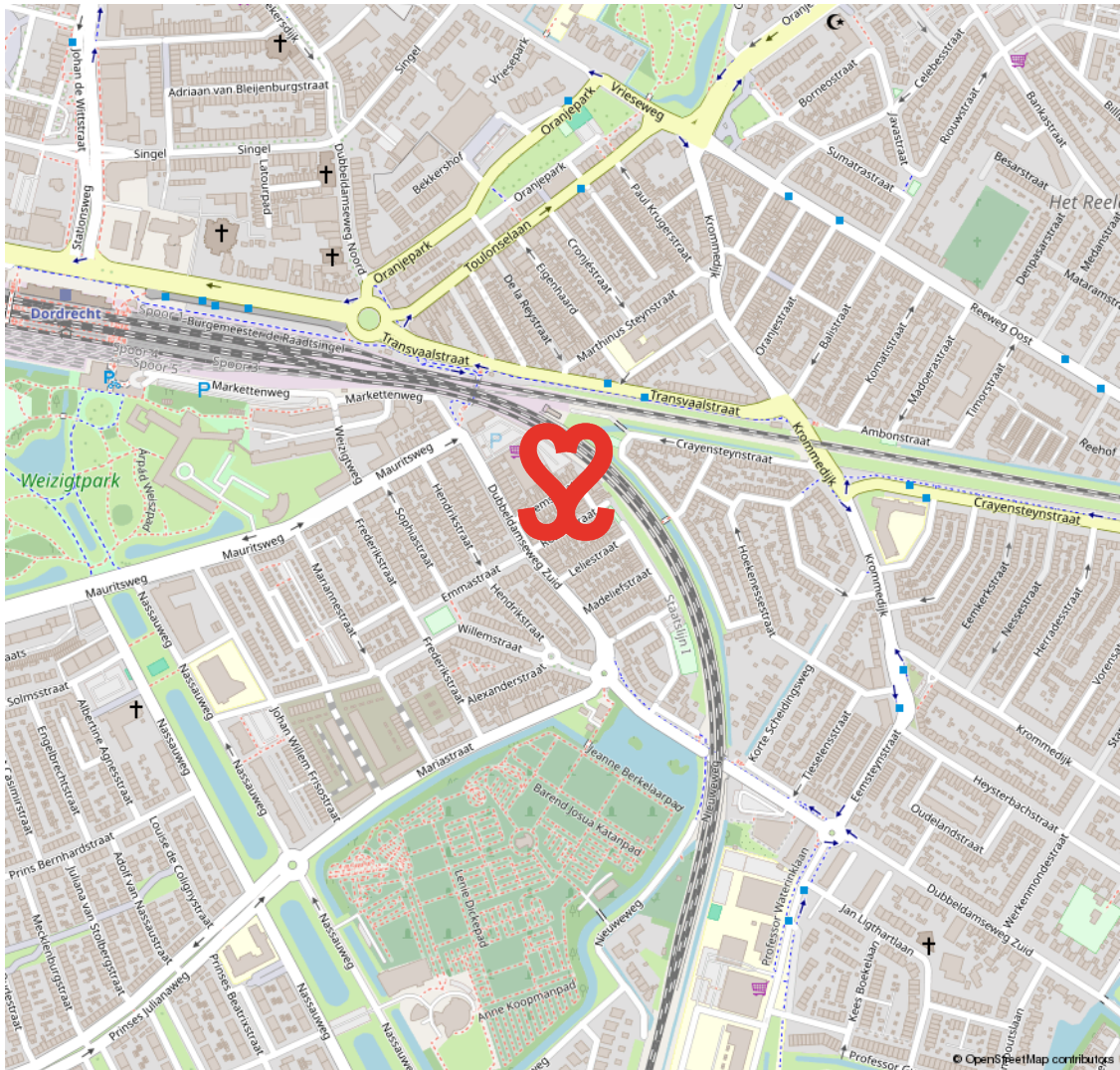


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2109</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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



# NIEUW KRISPIJN

## VOORROLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijverpartijen aan de Nassauweg. Het oostelijk deel heeft vooroorlogse woningen met o.a. populaire herenhuizen. Het westelijk deel dateert

van de jaren vijftig uit de vorige eeuw en heeft portiekflats en (gerenoveerde) rijwoningen. In de wijk vind je buurt-winkels, een klein winkelcentrum en het Weizigpark. Het NS-station en centrum zijn op loopafstand bereikbaar.

**PARK EN  
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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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 MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROSZÉL**

