



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HUNZEWEG 38
3313 BB 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

Klussers opgelet! Heerlijk ruim en licht 3-kamer hoekappartement (voorheen 4-kamer) met vrij uitzicht, twee balkons én een ruime berging in de onderbouw, gesitueerd op de 3e en tevens bovenste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

74 m²

INHOUD

235 m³

BOUWJAAR

1967

BUITEN

twee balkons (oost en west gesitueerd)

PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 205.000 K.K.



HUNZEWEG 38, DORDRECHT

KLUSSEN MAAARRRRR!

DAARNA HEERLIJK WONEN & GENIETEN!

.....

- klussen maar, alles inrichten en afwerken zoals jij het wilt;
- (extra) ruime doorzonkamer dankzij het toevoegen van een slaapkamer;
- dichte keuken;
- twee prima slaapkamers;
- nette badkamer en een separaat toilet;
- twee balkons resp. gesitueerd op het oosten en westen (altijd een zon- of schaduwplekje!);
- (grooten)deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- ruime en praktisch berging in de onderbouw;
- een actieve en gezonde vereniging van eigenaars;
- ligging nabij de buurtwinkels, scholen, jachthaven, recreatiegebied De Merwelanden en uitvalswegen N3;
- woonoppervlak 74 m². Bruto inhoud 236 m³;
- bouwjaar 1967.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree/ portiek met trappenhuis, lift en intercom. Tevens toegang tot de afgesloten bergingen.

Derde verdieping:

Centrale hal met meterkast (3 groepen en hoofdschakelaar).

Entree, hal met intercom.

Grote doorzon woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde.

Dichte keuken aan de achterzijde met kunststof keukenblok incl. 3 onderkastjes en gasaansluiting, gedeeltelijk betegelde wanden, wasmachine aansluiting en deur naar balkon.

Binnenhal met eenvoudig toilet voorzien van gedeeltelijk betegelde wanden en fonteintje.

Nette badkamer met gedeeltelijk betegelde wanden, douche en wastafel.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met deur naar balkon.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde.

Buiten/berging:

Balkon I: ca. 2,4 m², gelegen aan de achterzijde en gesitueerd op het oosten.

Balkon II: ca. 3,1 m² gelegen aan de voorzijde en gesitueerd op het westen.

Berging: ca. 8 m² gelegen op de begane grond.

Algemeen:

Vloerafwerking: geen noemenswaardige vloerafwerkingen.

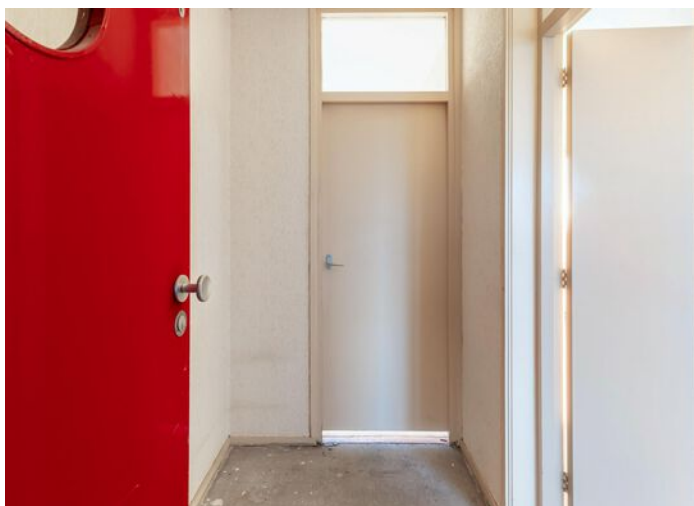
Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met dubbelglas. Houten kozijnen met enkel glas ter plaatse van keuken en slaapkamer voorzijde.

Energie label: F.

Bouwjaar: 1967.

Vereniging van Eigenaars: actie Vereniging van Eigenaars. Maandelijks servicekosten € 154,54 en voorschot stookkosten € 133,46.



Verwarming: via HVC
stadsverwarming.

Warm water: er is thans geen warm
water voorziening aanwezig. Deze
dient koper zelf te plaatsen.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie R, nummer 2271,
appartementsindex 21.

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

LEKKER LICHT APPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT!

De verkoper heeft de woning niet zelf
bewoond . Derhalve zal er een zgn.
'niet zelfbewoningsclausule' in de
koopovereenkomst worden
opgenomen.

Projectnotaris: Westvaer notarissen te
Rotterdam

Oplevering: in overleg / kan snel.



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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



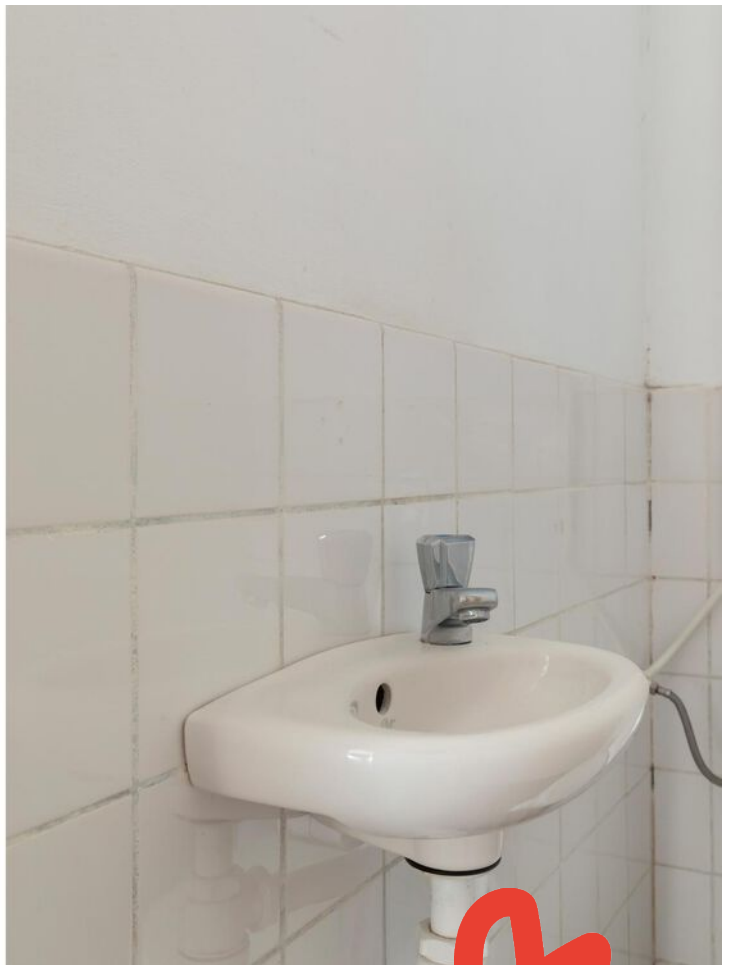












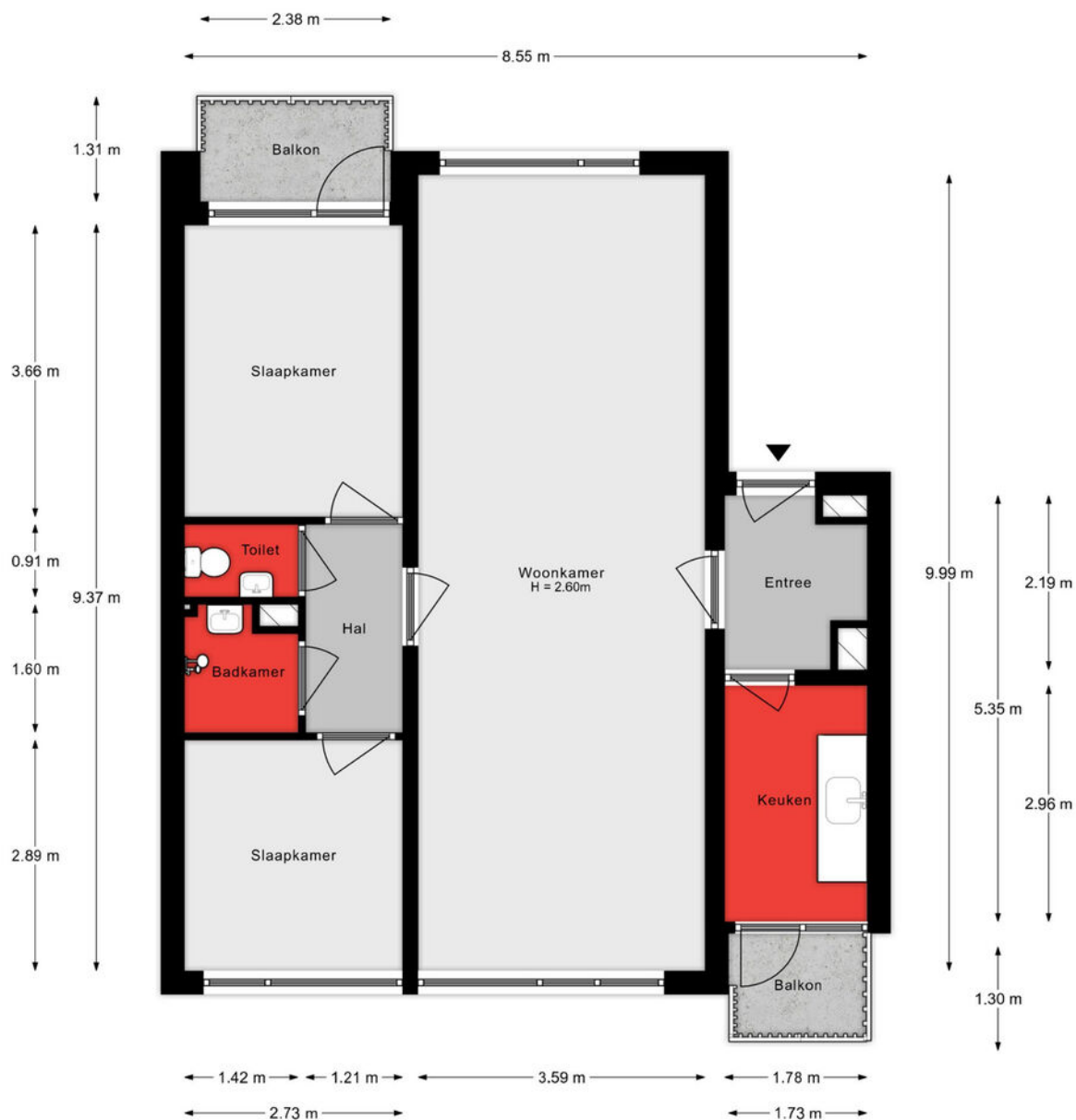








3e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

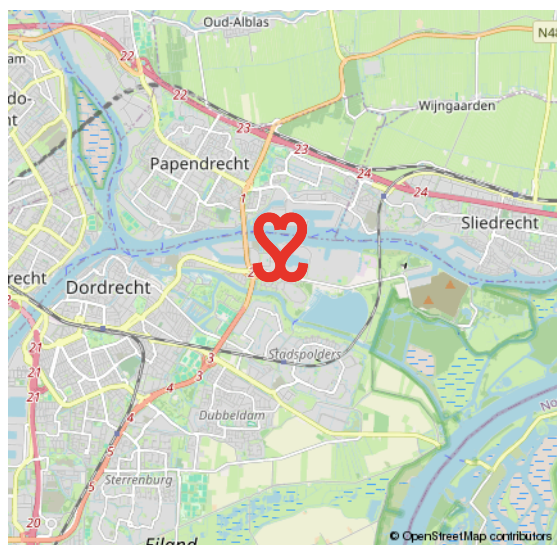
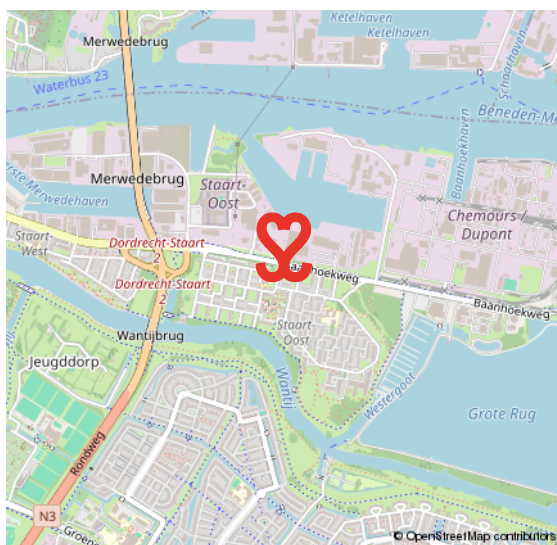
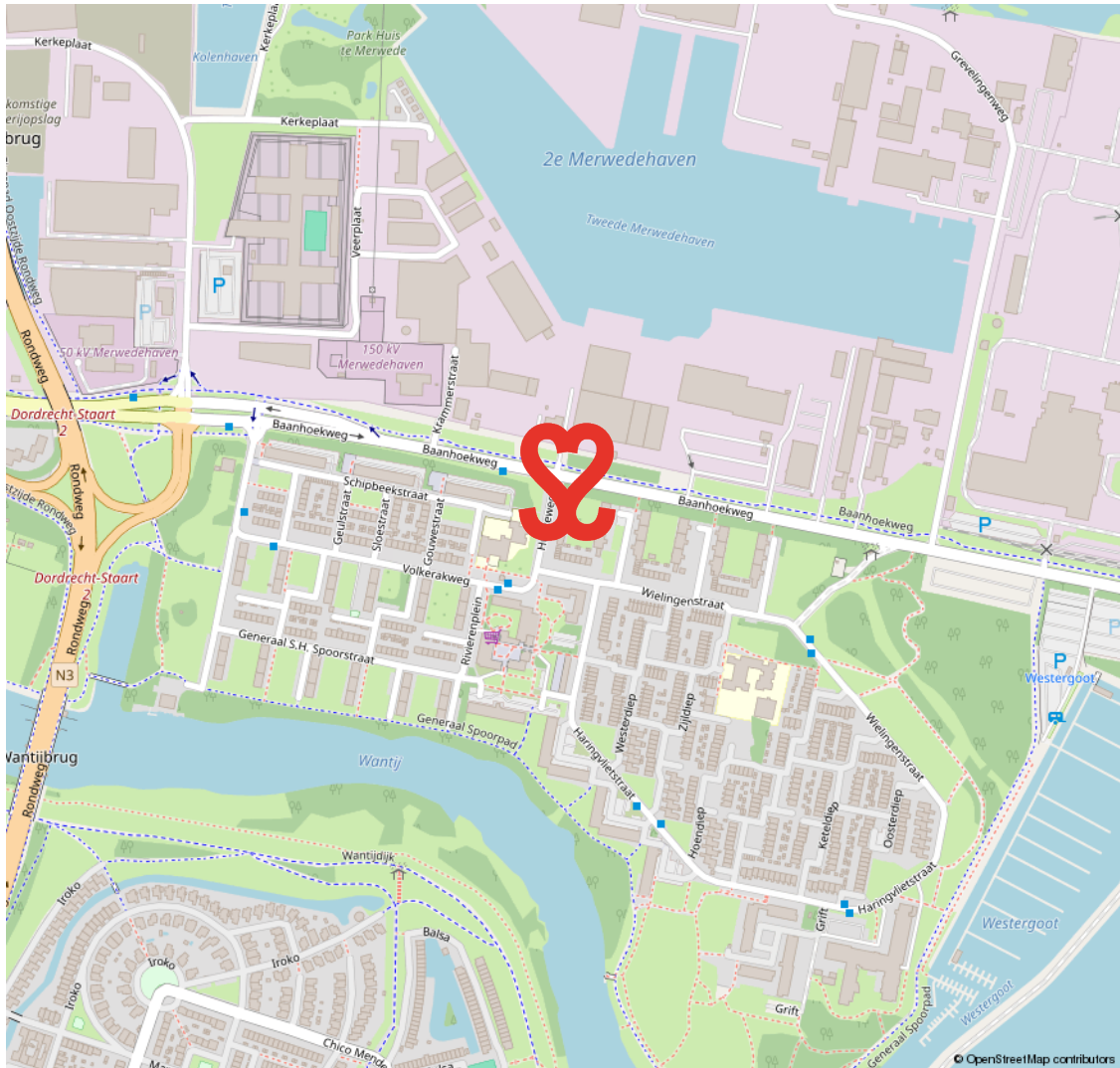
Sectie R

Perceel 2208

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

SITUERING



DE STAART

CENTRAAL WONEN BIJ RIVIER HET WANTIJ

De Staart is de enige wijk van Dordrecht die ten oosten van het Wantij ligt. De wijk werd opgetrokken in de jaren twintig van de vorige eeuw en heeft een gevarieerde groep bewoners. Gelegen aan rivier Het Wantij met een mooie

groene zone en tussen de randweg N3 en het centrum. Aan de Merwedestraat vind je supermarkten en bedrijvigheid.

Een betaalbare woonwijk met veel rijwoningen. Onderdeel van de wijk is De Merwedepolder.

**CENTRAAL,
& NATUUR**



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 TROSSEL

