



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**WERF VAN DE BIESBOSCH 71
3313 DA 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 toch, 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

Stoer, modern en energiezuinig wonen in de hippe wijk Stadswerven met eigen parkeerplaats, aanbouw, dakkapellen én strakke tuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

473 m³

BOUWJAAR

2016

TUIN

achtertuin

PARKEREN

2 eigen parkeerplaatsen

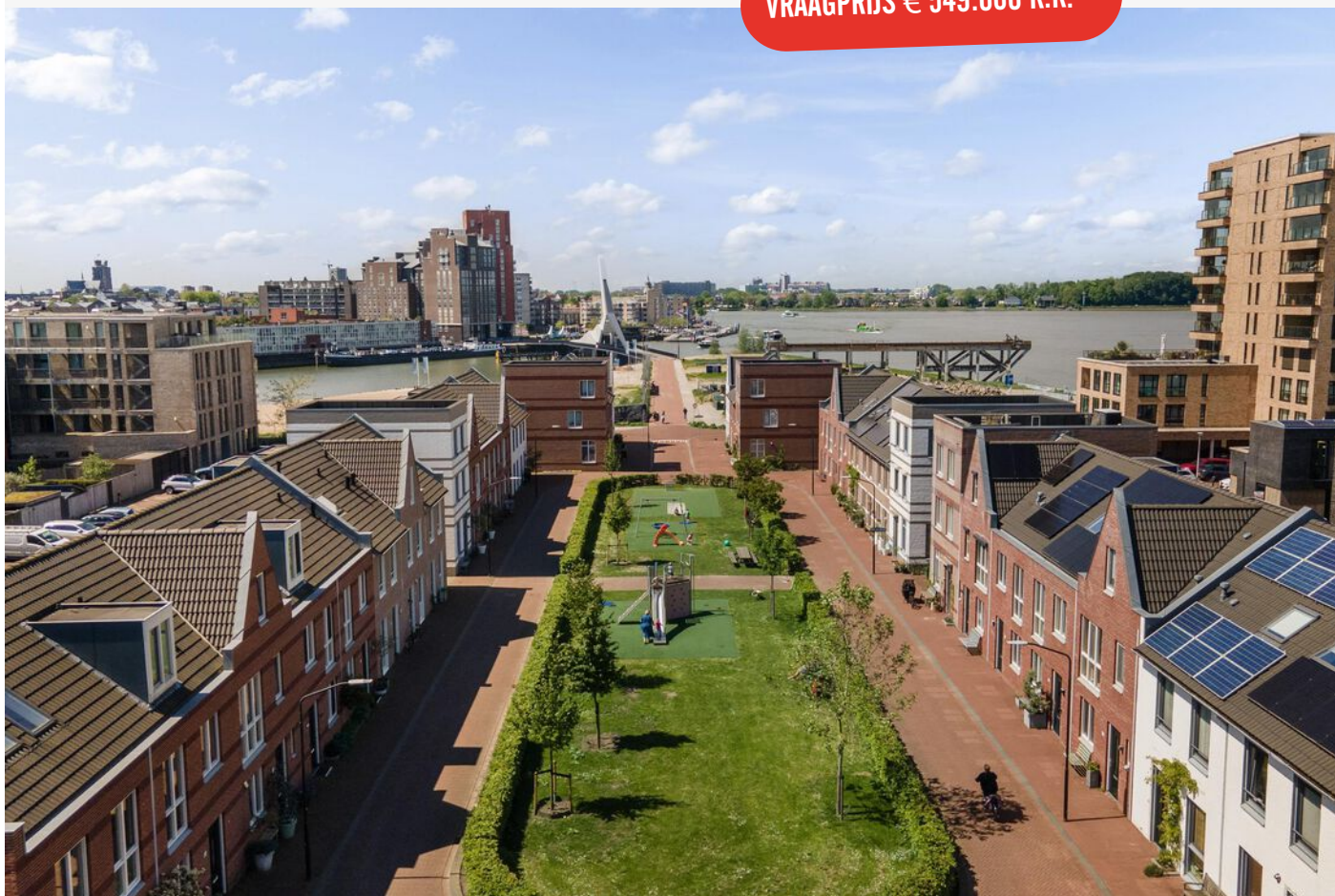
VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 549.000 K.K.



WERF VAN DE BIESBOSCH 71, DORDRECHT

COMFORTABELE GEZINSWONING IN DE JONGE & HIPPE WIJK 'STADSWERVEN'

- ruime woning aan een autovrij gedeelte en speelveldje centraal in de toffe in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk 'De Stadswerven';
- royale woonkamer met aanbouw en openslaande deuren naar de tuin;
- moderne keuken met Quooker, composiet werkblad en inbouwapparatuur;
- volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van vijf zonnepanelen (2020);
- begane grond met gietvloer en vloerverwarming, traprenovatie in eiken en handige trapkast;
- drie slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en wandcloset op de eerste verdieping;
- gave open zolderverdieping met hoge nok, dakkapellen aan voor- en achterzijde en volop indelingsmogelijkheden;
- strak aangelegde achtertuin met sfeervolle overkapping, houten schuur en achterom;
- fijne ruimtelijke en kindvriendelijke ligging aan plantsoen met speelveldje;
- eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein, optie tot aankoop tweede parkeerplaats (€ 25.000,- k.k.);
- gelegen in de gewilde wijk Stadswerven, tussen de Beneden Merwede en het Wantij, met de Prins Clausbrug die je in no-time naar de binnenstad van Dordrecht brengt;
- woonoppervlak 133 m². Bruto inhoud 473 m³;
- bouwjaar 2016. Eigen grond 132 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast (6 groepen + kookgroep), modern toilet (wandcloset + fonteintje) en trapopgang met stoere eiken traprenovatie. Heerlijke, uitgebouwde woonkamer met veel licht,

openslaande deuren naar de tuin en een handige trapkast met inzet draaikast. De vloer is afgewerkt met een gietvloer inclusief vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken (houtlook) met composiet werkblad, Quooker, dubbele wandopstelling, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, magnetron, oven (deels defect) en een leuke koffiecorner.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer. Drie slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet (wandcloset).

Tweede verdieping:

Open zolderruimte met laminaatvloer, hoge nok en dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. Bergruimte achter knieschotten en opstelplaats voor wasapparatuur, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin:

Strak aangelegd, voorzien van een sfeervolle overkapping, houten berging, buitenkraan, elektra en achterom.

Parkeerplaatsen:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eigen parkeerplaats. Deze is gelegen op het afgesloten, mandelige binnenterrein (elektronisch hek vanaf de Werf van Gips). Tevens is er de mogelijkheid om een tweede parkeerplaats op hetzelfde binnenterrein aan te kopen. Deze wordt separaat aangeboden voor een vraagprijs van € 25.000,= kosten koper.



Algemeen:

- Woonoppervlak: 133 m².
- Perceel: 132 m² eigen grond.
- Bouwjaar: 2016.
- Energielabel: A.
- Volledig geïsoleerd, hardhouten kozijnen en ramen.
- Gasloos, stadsverwarming en gedeeltelijk vloerverwarming.
- Vijf zonnepanelen (2020).
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021.
- Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummers 2809, 3075 (mandelig), 3104 en 2842.
- Oplevering: in overleg.

LIGGING IN EEN GEZELLIG HOFJE, KINDVRIENDELIJK AAN EEN SPEELVELD

- Mandelig terrein: ten behoeve van het achtergelegen mandelige (parkeer)terrein wordt momenteel een VVE opgericht. Er zal een bijdrage volgen van € 125,- per jaar.

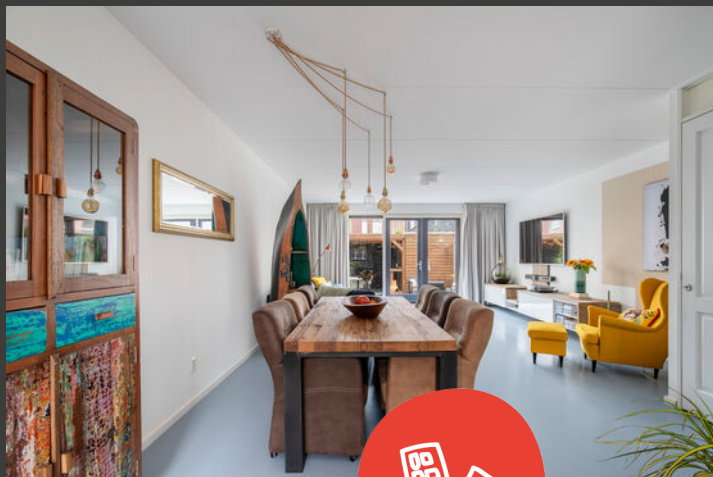


Jeroen legt uit

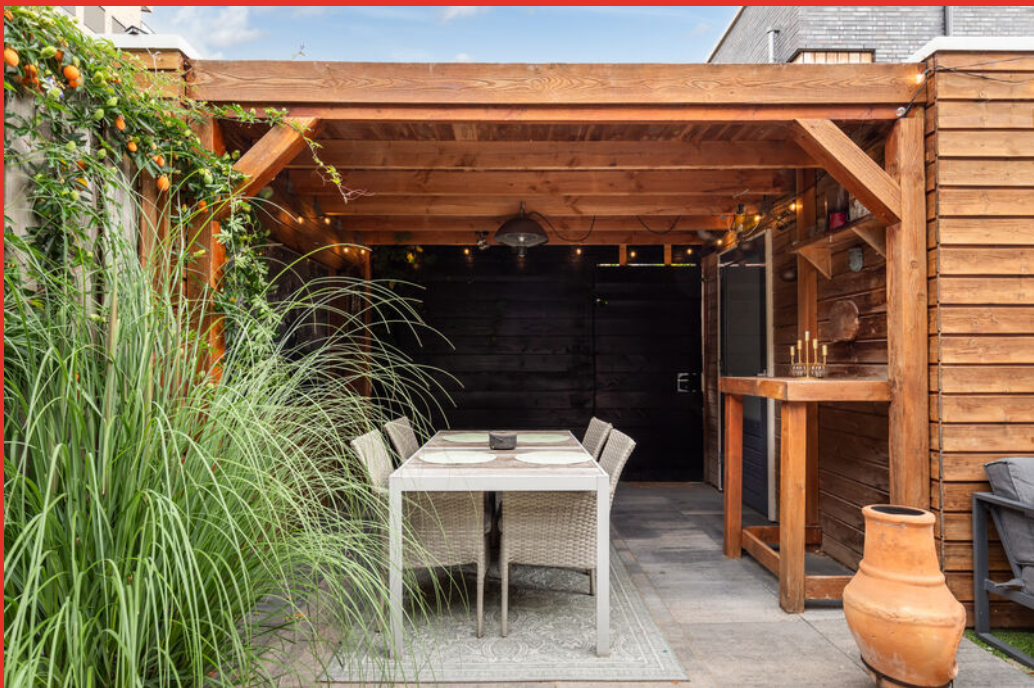
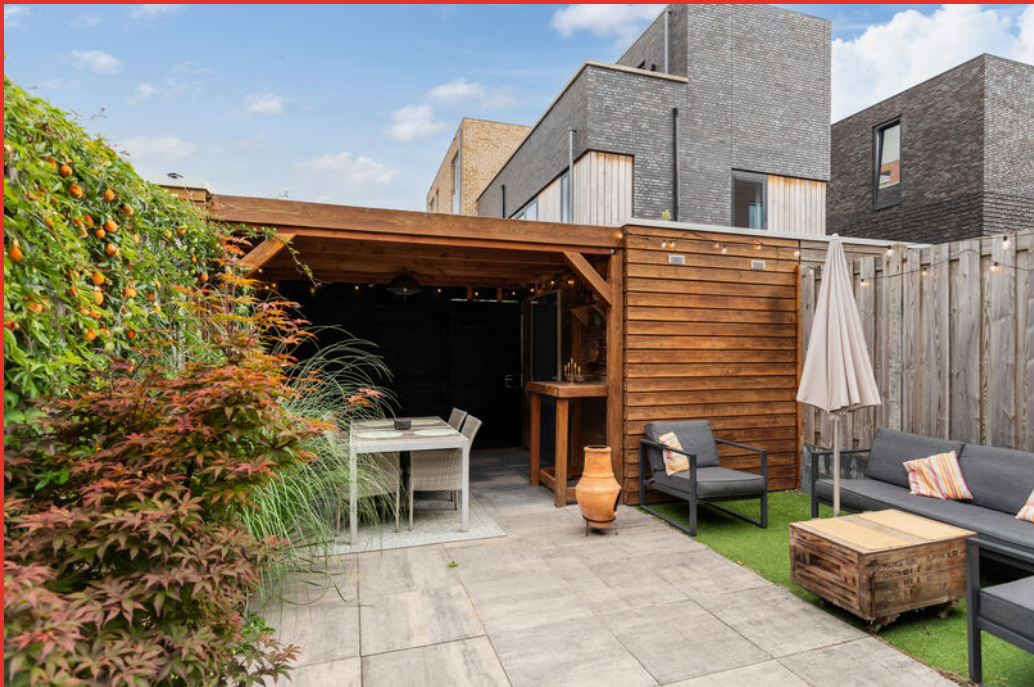
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





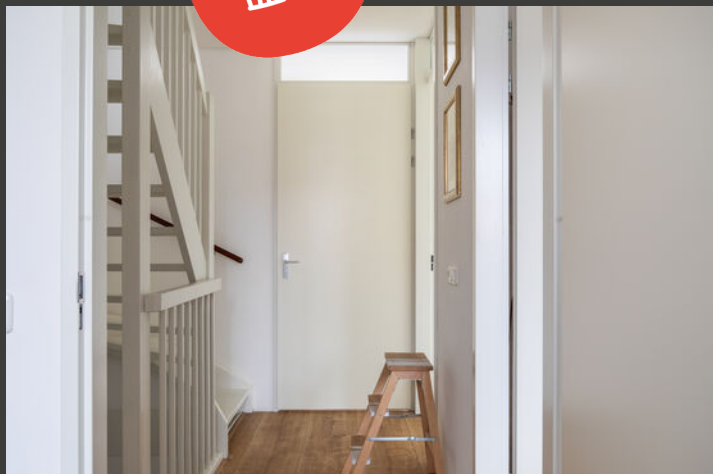




















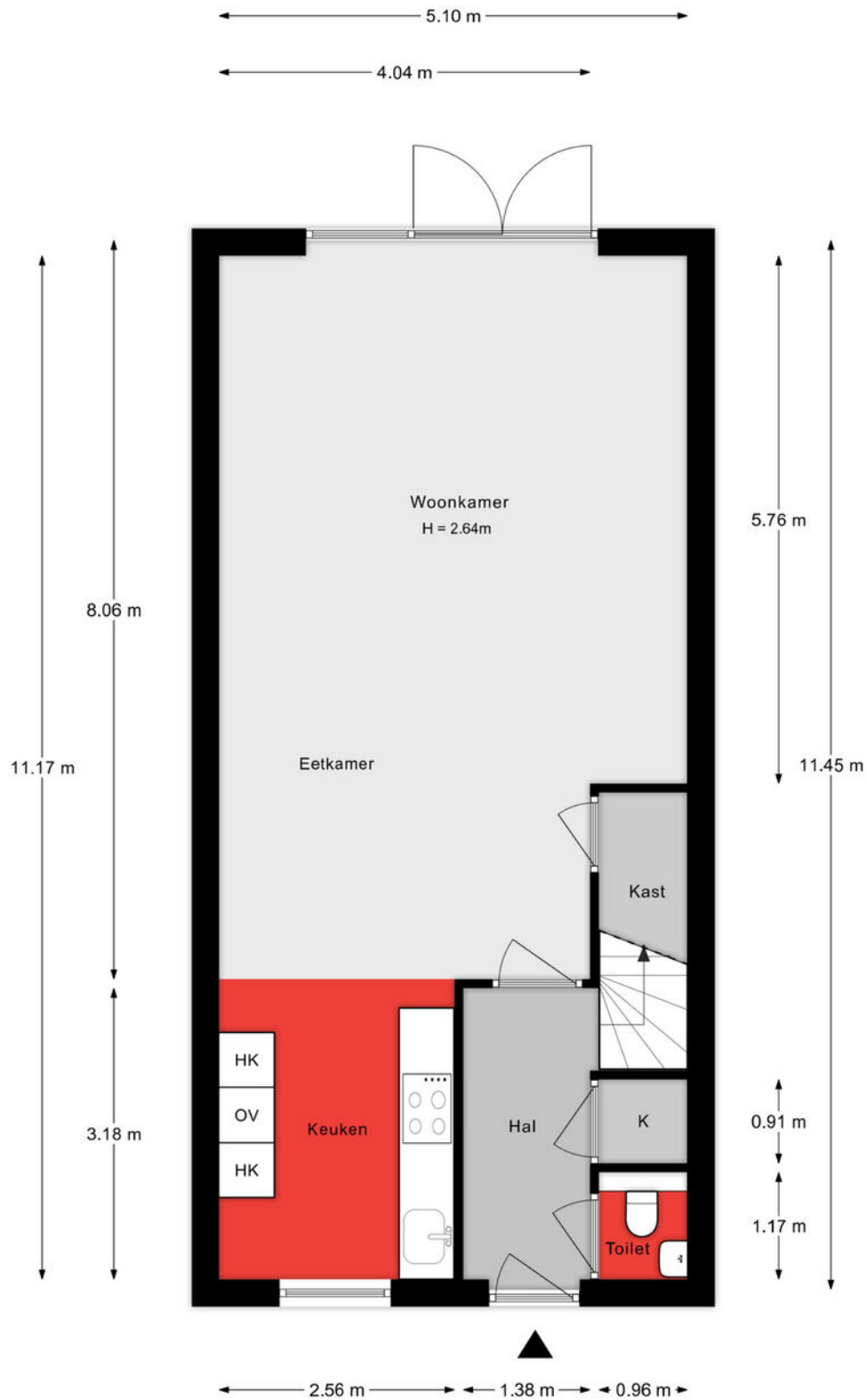






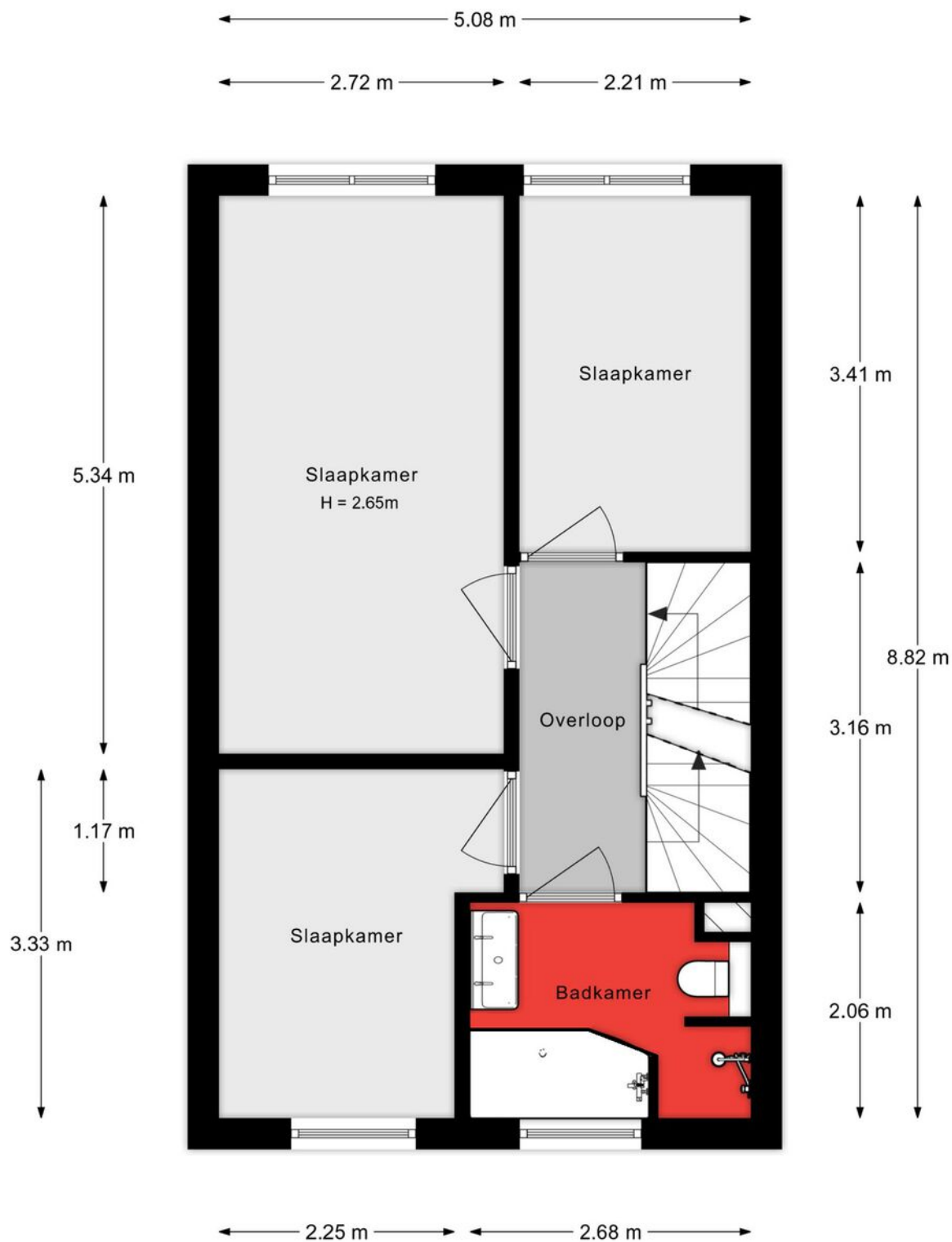


Begane grond



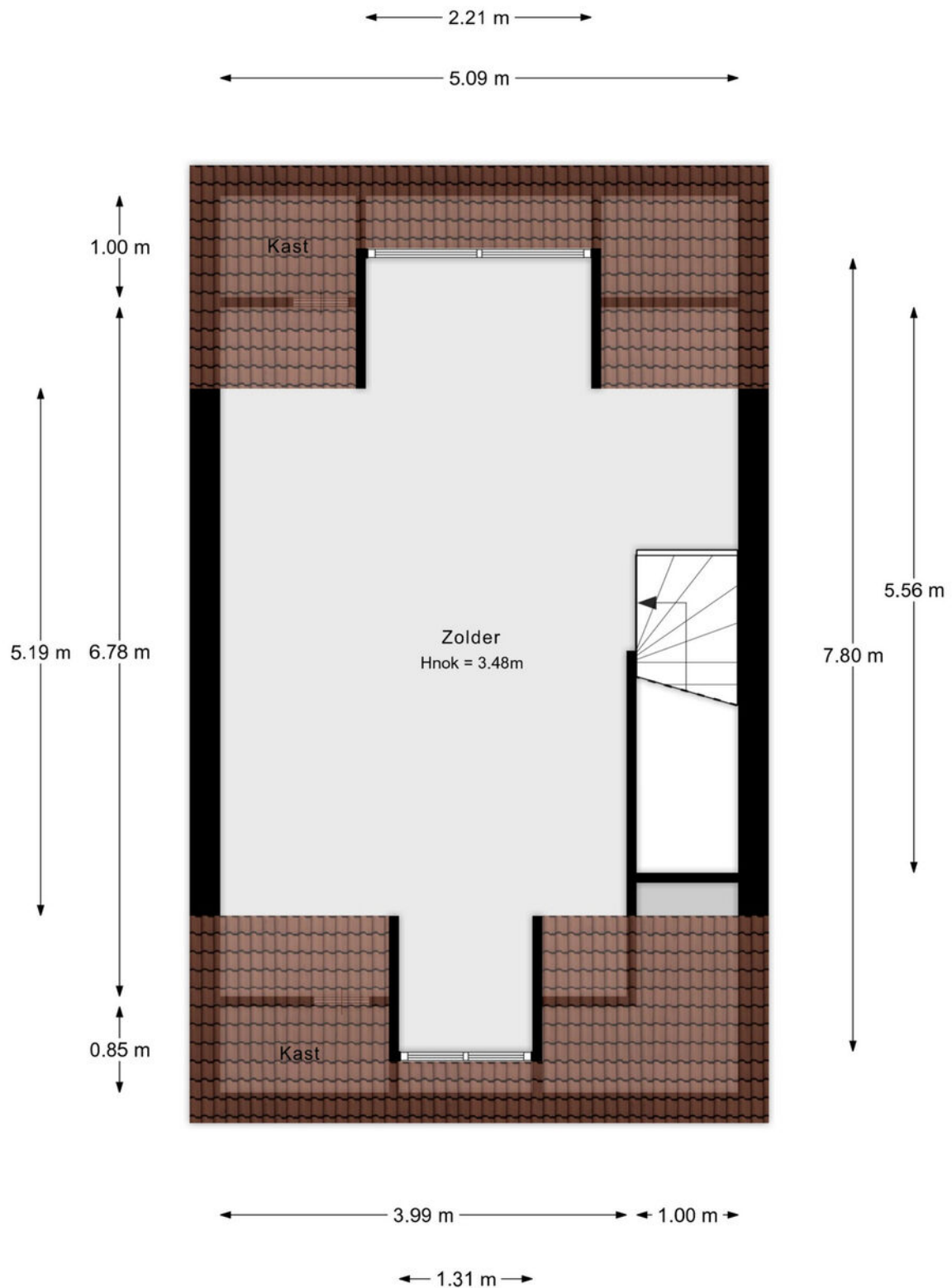
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



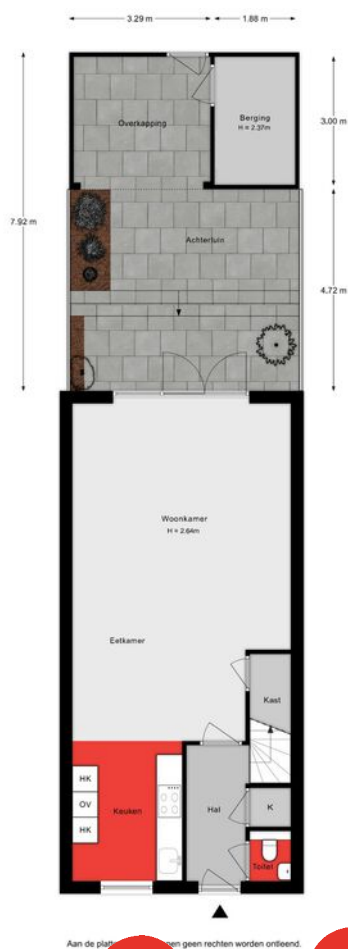
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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
- Plafonnière woonkamer, hal bg, hal 1e, 2 kleine slaapkamers X
- Stijgerhouten lamp trapgat naar zolder X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast in hoofdslaapkamer + kast in kast trapkast X
- Stellingkasten in trapkast en schuur X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- magnetron X
- oven X
- koelkast X
- vriezer X
- vaatwasser X
- Quooker X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

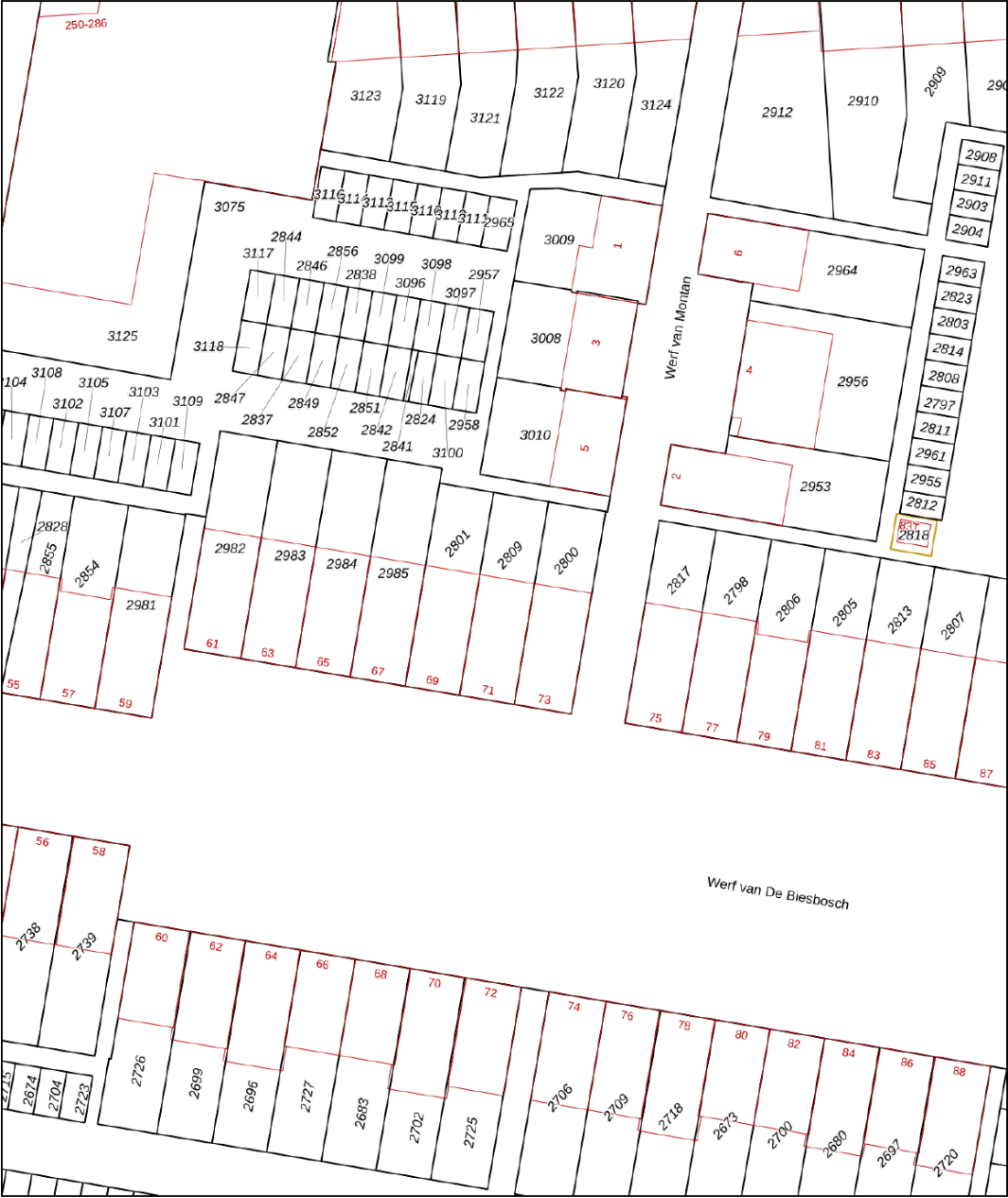
- vlaggenmast(houder)

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

Secie I

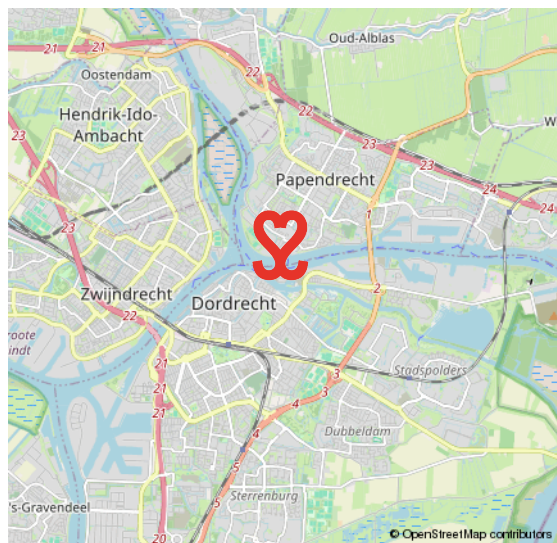
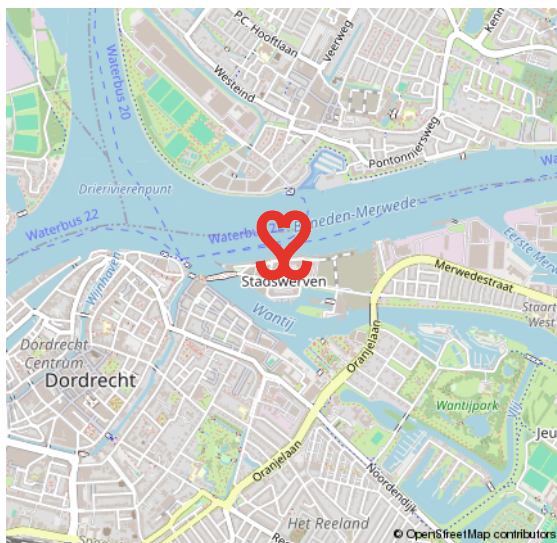
Perceel 2809

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



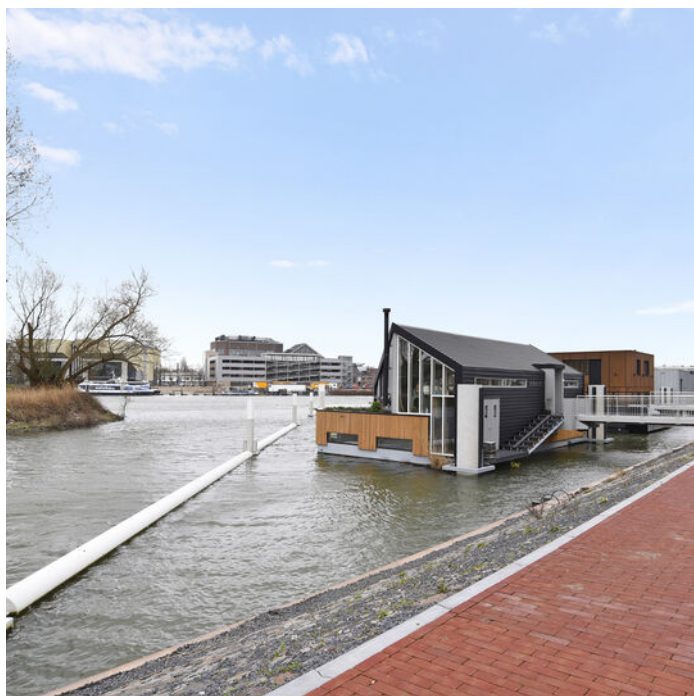
STADSWERVEN

WONEN 'MIDDENIN' HET WATER OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

In de afgelopen jaren is aan de oevers van de Beneden Merwede en Het Wantij een nieuwe stadswijk ontstaan: De Stadswerven. Een wijk met échte stadswoningen, mooie appartementen en unieke watervilla's.

Als bewoner van De Stadswerven fietst of wandel je zo de historische binnenstad in via de Prins Clausbrug. Een 141 meter lange, unieke stadsbrug over Het Wantij, waarin bijzondere technieken en een vernieuwend ontwerp bij elkaar komen. De brug werd ontworpen door René van Zuuk en geopend door Prinses Beatrix op 26 oktober 2021.

STADSWERVEN 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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



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

