



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**DAMSTERDIEP 44  
3313 TB 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

Fijne eengezinswoning met een royale leefruimte, drie goede slaapkamers en een zonnige tuin, gelegen aan een rustig woonerf in de wijk Merwedepolder.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

101 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

117 m<sup>2</sup>

### INHOUD

345 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1975

### TUIN

achtertuin

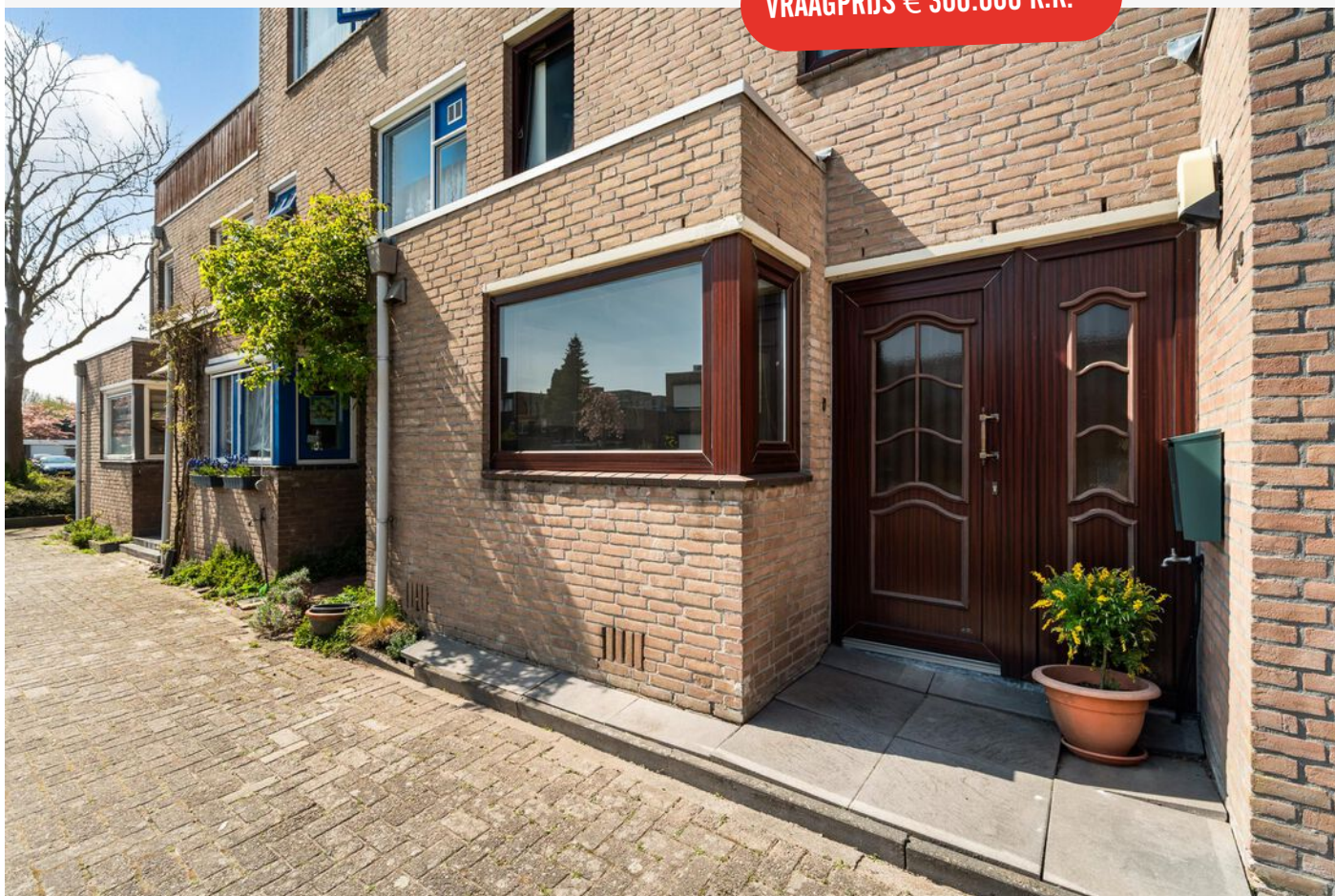
### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



**DAMSTERDIEP 44, DORDRECHT**

# Ruime eengezinswoning met zonnige tuin en drie slaapkamers

---

- tuingerichte woonkamer met schuifpui naar de achtertuin;
- ruime keuken met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer op de eerste verdieping;
- zonnige achtertuin voorzien van een stenen berging en achterom;
- volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- gelegen op een rustige locatie nabij recreatiegebied 'De Merwelanden' en rivier 'Het Wantij';
- supermarkt, bushalte en basisschool in de directe omgeving;
- vrijwel directe aansluiting op Randweg N3 (richting A15 en A16);
- woonoppervlak 101 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 345 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 117 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast (5 groepen, kookgroep en glasvezelaansluiting) en toilet met fonteintje.

Tuingerichte, ruime woonkamer met schuifpui, trapkast en trapopgang.

Via de schuifdeur is de aan de voorzijde gelegen keuken bereikbaar. De keuken is voorzien van een kunststof inrichting in L-opstelling met inductiekookplaat, vlakscherm, vaatwasser, oven, magnetron en koel-/vriescombinatie.

### Eerste verdieping:

Overloop voorzien van cv-kast (Remeha Tzerra, 2017).

Drie slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kastenwand.

Gedateerde, deels betegelde badkamer met ligbad, wastafel, toilet en wasmachine aansluiting.

### Tuin/berging:

De zonnige achtertuin (w/nw) is voorzien van een terras, een border met vaste beplanting, een buitenkraan, stenen berging en een achterom.

### Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de hal en keuken. De woonkamer is voorzien van een mozaïek parketvloer. Op de eerste verdieping ligt een laminaatvloer (2022) in beide slaapkamers aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vloerbedekking.

Wandafwerking: een combinatie van spachtelputz, structuurverf en behang.

Kozijnen/beglazing: kunststof met isolerende beglazing.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1975.

Grondoppervlak: 117 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3973.

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

Oplevering: in overleg.



# RUIME WOONKAMER MET SCHUIFFUI



## Françoise legt uit

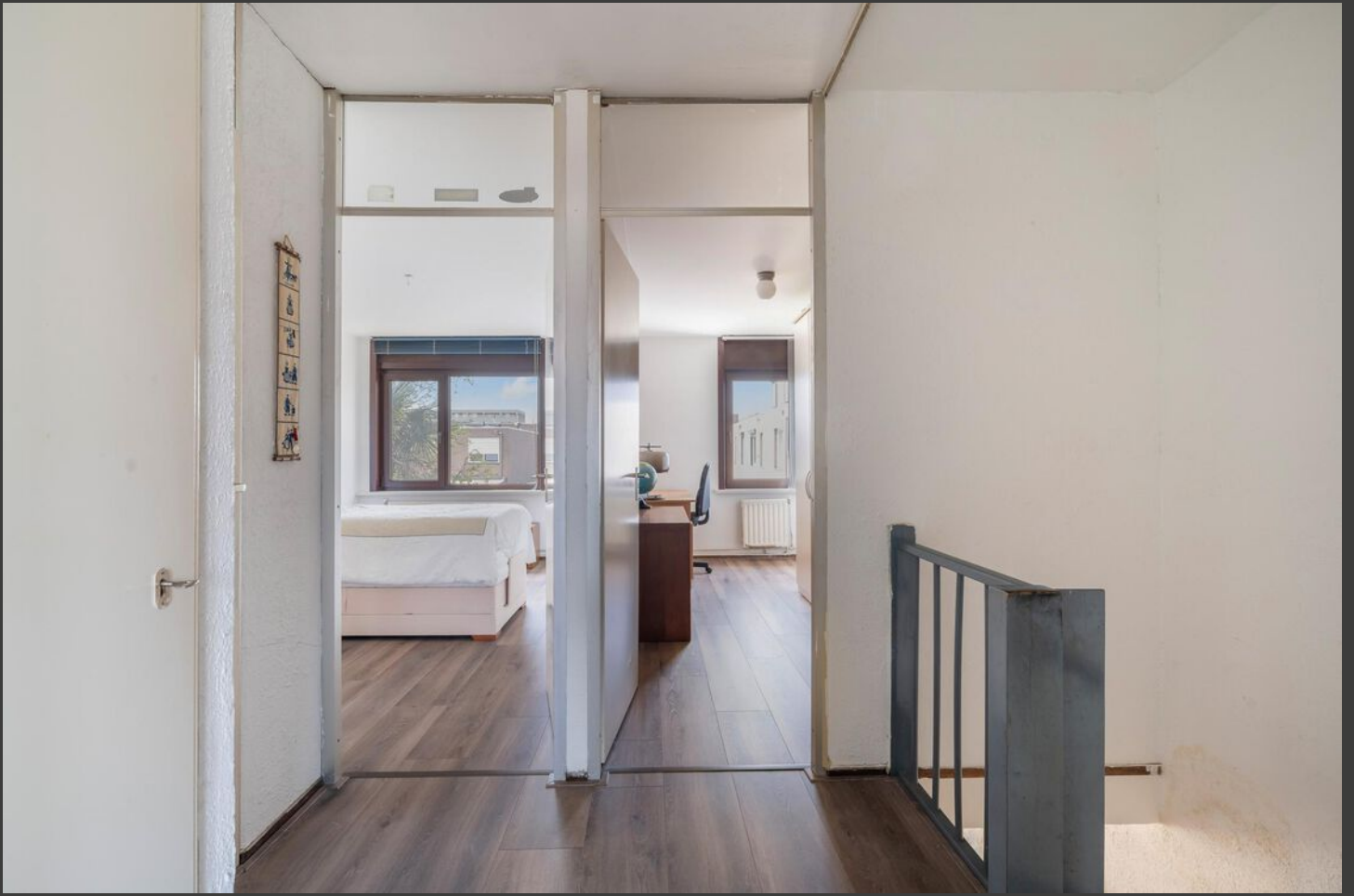
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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

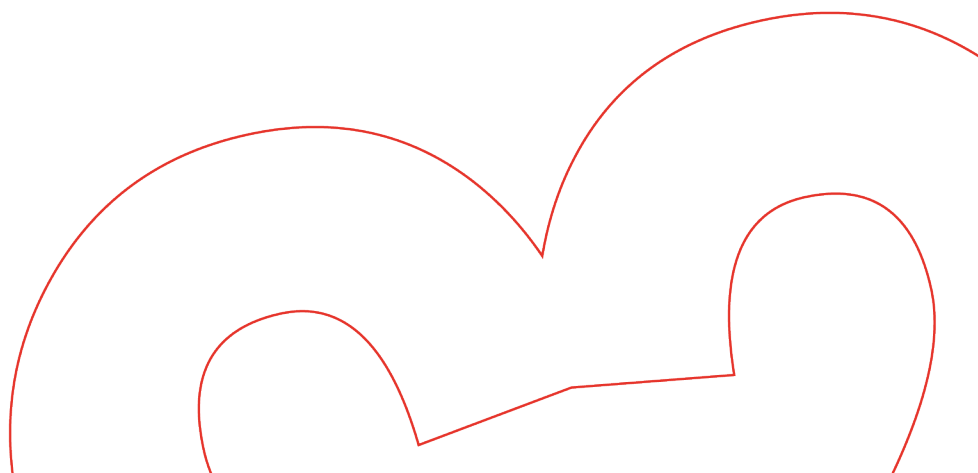












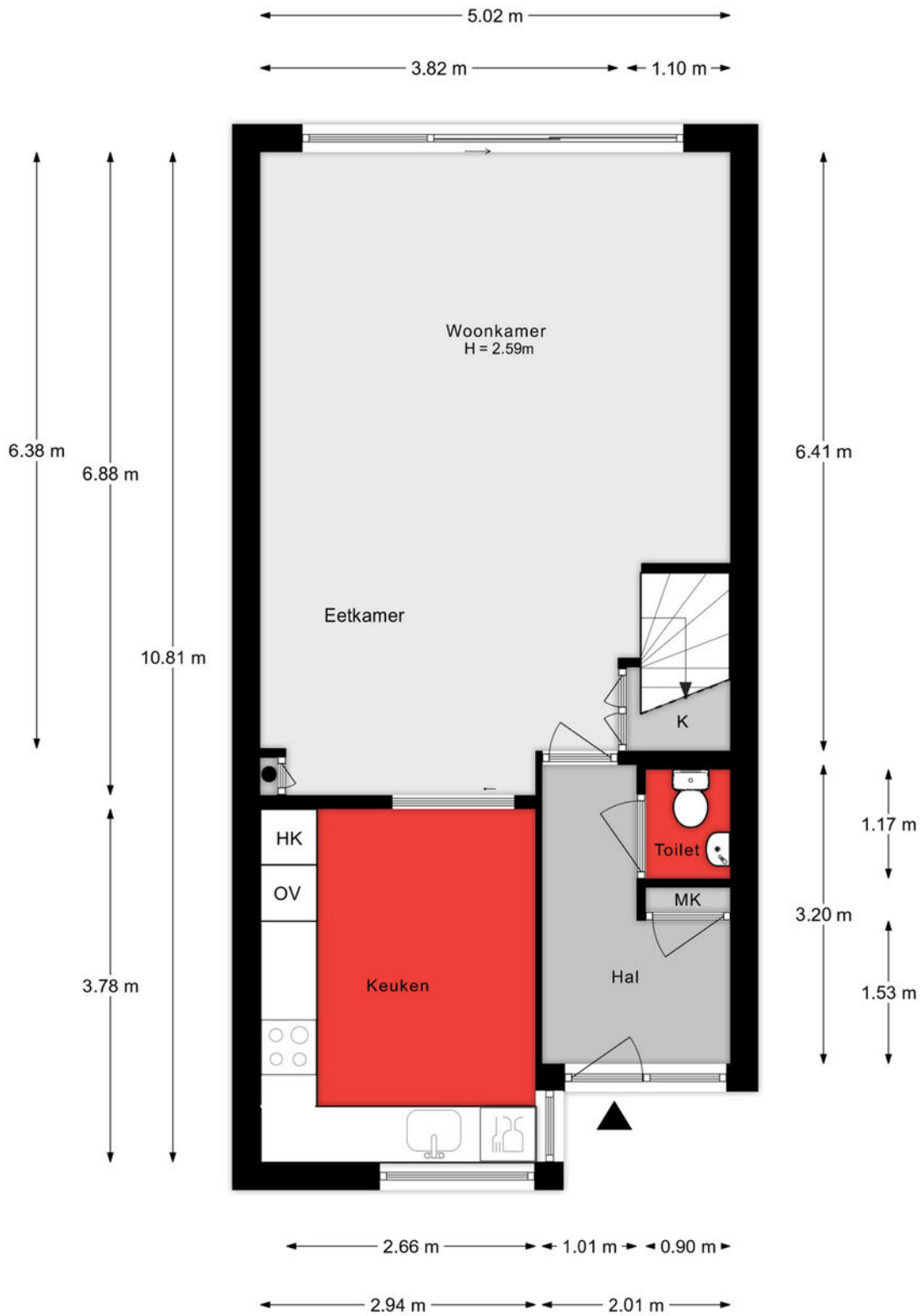






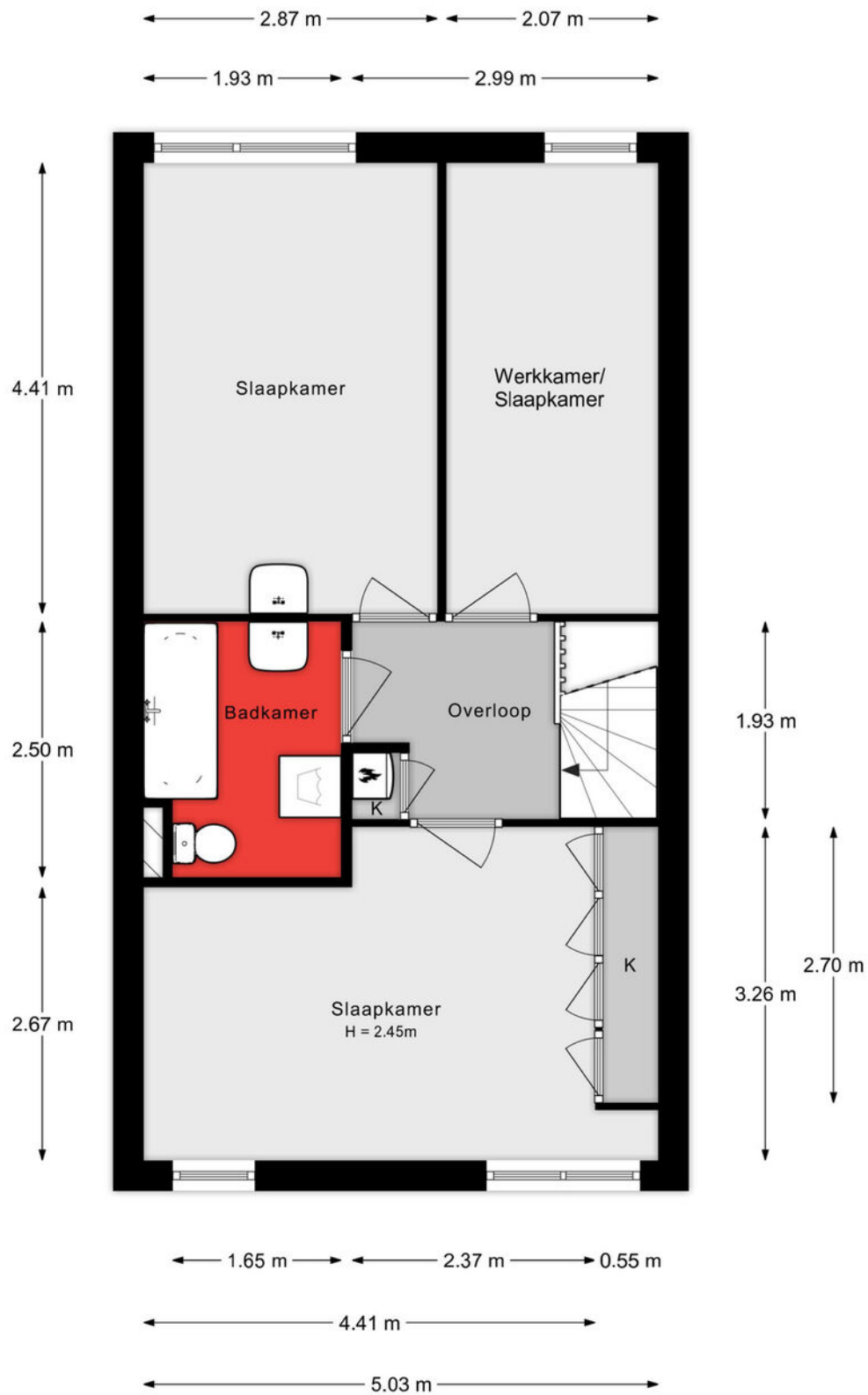


# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

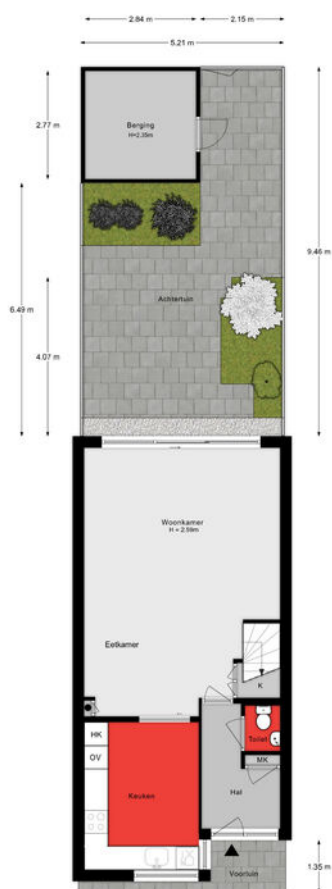
# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Damsterdiep 44

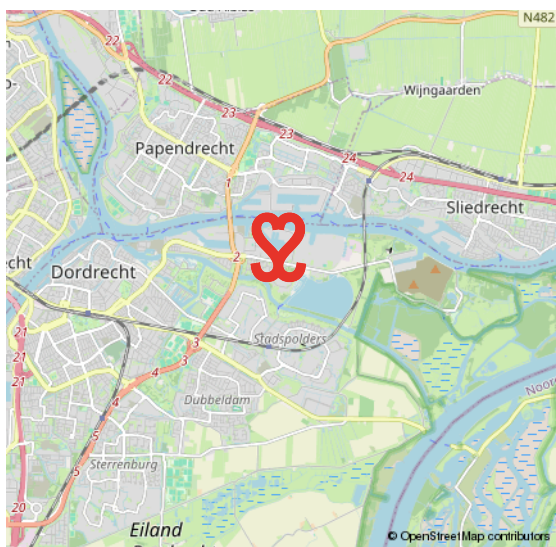
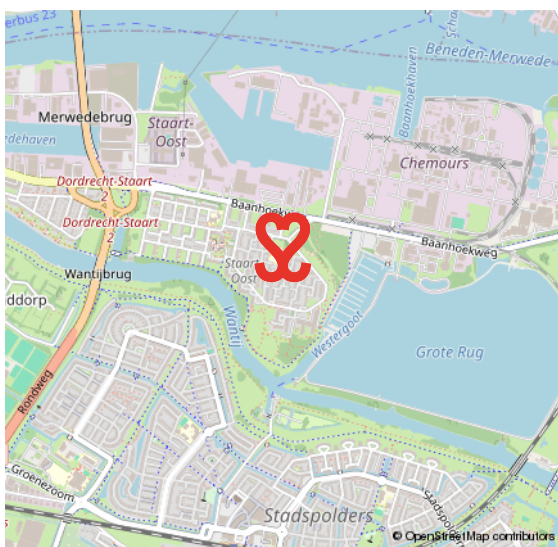
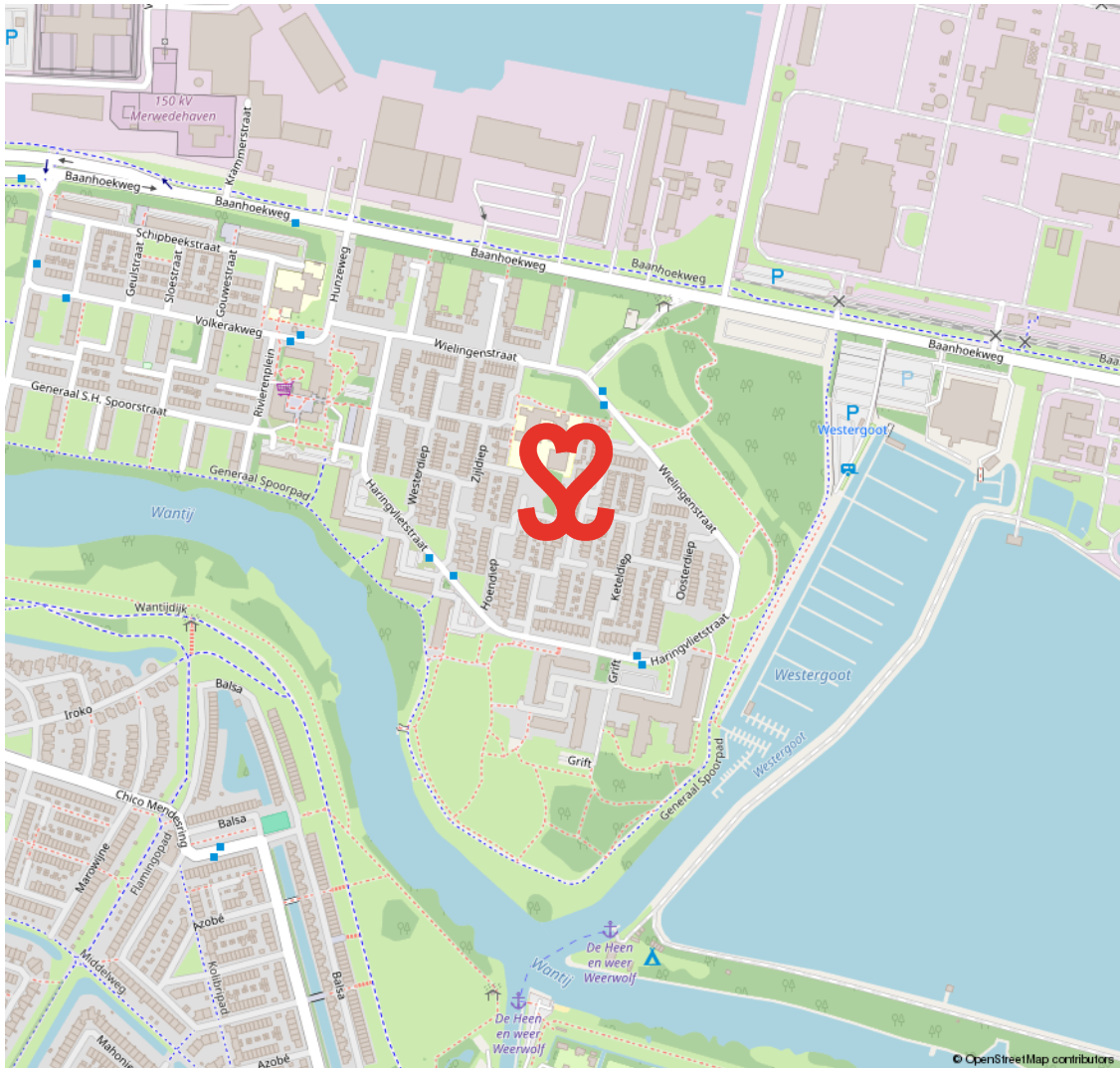


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie R Perceel 3973	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025  
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



# MERWEDEPOLDER

## VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

## GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER  
EN GROEN**



# 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://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 TROÛÈL**

