



makelaars

**VIJFINKEL TROESÈL**



**TE KOOP**  
**MAARTEN HARPERTSZ.**  
**TROMPWEG 49**



#DREAMTEAM

## VIJFINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfinkel Trossèl Makelaars, een modern makelaarskantoor uit Dordrecht. Met enthousiaste mensen en een prachtig kantoor aan de Vriesestraat 168 in Dordrecht. Maar genoeg over ons, laten we het over de woning hebben!

## WAAROM DEZE BROCHURE?

Over een paar jaar zie je deze brochure misschien op je eettafel liggen. Denk dan nog maar eens aan ons terug. In deze brochure lees je meer over (misschien wel) de woning van je dromen! Dat kan toch ook op internet? Dat klopt, maar hier kunnen we net wat meer info kwijt over de woning om je zo het complete plaatje te geven. Mocht je aan de hand van de informatie nog vragen hebben horen we het graag. Veel leesplezier!

## DE WONING

Energiezuinig, riant en modern wonen in deze in 2020 gerealiseerde eindwoning voorzien van 10 zonnepanelen (ter overname), 6 slaapkamers en heerlijke tuin op het westen!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

eindwoning

### AANTAL KAMERS

7

### WOONOPPERVLAKTE

153 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

121 m<sup>2</sup>

### INHOUD

541 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2020

### TUIN

achtertuin

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



MAARTEN HARPERTSZ. TROMPWEG 49, DORDRECHT

# ZÉÉR ROYAAL WONEN AAN DE TROMPTUINEN!

- fantastische ligging aan de Tromptuinen met waterpartijen, paden en twee speelplekken en veel groen!
- energiezuinig (energielabel A) en uitstekend onderhouden woonhuis;
- gasloos, volledig geïsoleerd en v.v. WTW-installatie en vloerverwarming via stadsverwarming;
- tuingerichte living met moderne, half open keuken met inbouwapparatuur;
- zes slaapkamers verdeeld over de eerste- en tweede verdieping;
- luxe badkamer voorzien van inloopdouche, wandcloset, ligbad en wastafelmeubel;
- praktische was-/technische ruimte op de tweede verdieping;
- strakke achtertuin gesitueerd op het westen met berging en achterom;
- winkelcentrum, huisarts, thuiszorg, scholen en bushalte direct om de hoek;
- vrijwel directe aansluiting op uitvalsweg richting rijksweg A16;
- woonoppervlak 153 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 541 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2020. Eigen grond 121 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree in hal met meterkast (10 groepen inclusief kookgroep), toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet voorzien van wandcloset en fonteintje.

Tuingerichte woonkamer (extra groot door de uitbouw) met trapkast met de unit van de vloerverwarming.

Moderne keuken aan de voorzijde van de woning voorzien van eiland met voorraadladen en L-vormige inrichting met diverse inbouwapparatuur zoals o.a. grote koelkast, oven, combi-oven, inductiekookplaat, recirculatie afzuigkap, kokend waterkraan en vaatwasser.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van extra zijraam.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde.

Ruime en complete badkamer voorzien van stoer tegelwerk, inloopdouche, wandcloset, ruim ligbad, wastafelmeubel met dubbele wasbak, spiegel met verlichting en vloerverwarming.

### Tweede verdieping:

Overloop met binnen-berging/technische ruimte met de wasmachine aansluiting, opstelplaats van de unit van de stadsverwarming, de unit van de vloerverwarming, mechanische ventilatie en twee omvormers voor de zonnepanelen.

Slaapkamer 4, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 5, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 6, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van erkerraam.

MAARTEN HARPERTSZ. TROMPWEG 49, DORDRECHT

# VERVOLG INDELING

---

**Tuin/berging:**

De zonnige en strak aangelegde achtertuin is gesitueerd op het westen en voorzien van kunstgras, overkapping met houten vlonderterras, buitenkraan, vrijstaande houten berging met elektra en achterom. Tevens is er de voorbereiding aanwezig voor een elektrische zonwering.

**Algemeen:**

**Vloerafwerking:** de begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer, de eerste- en tweede verdieping zijn voorzien van laminaat vloerafwerking (het laminaat op de 2e verdieping zal worden verwijderd)..

**Wandafwerking:** volledig voorzien van stucwerk.

**Vloerverwarming:** de gehele woning is voorzien van vloerverwarming met zone verwarming.

**Kozijnen/beglazing:** kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas en voorzethorren.

**Zonnepanelen:** 10 zonnepanelen (ter overname).

**Energie label:** A.

**Bouwjaar:** 2020.

**Grondoppervlak:** 121 m<sup>2</sup>.

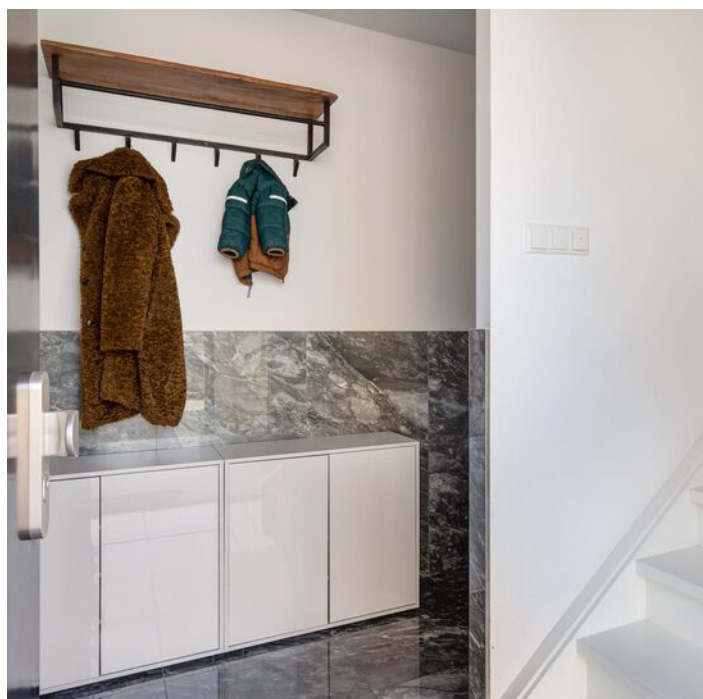
**Kadastrale gegevens:** gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 3891.

**Oplevering:** in overleg.



## KENMERKEN

- superleuke ligging aan de Tromptuinen;
- royale & energiezuinige eindwoning;
- moderne keuken en badkamer;
- totaal 6 slaapkamer(s);
- heerlijke tuin op het westen.



## FRANCOISE 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



**LIVING MET MODERNE,  
HALFOPEN KEUKEN**



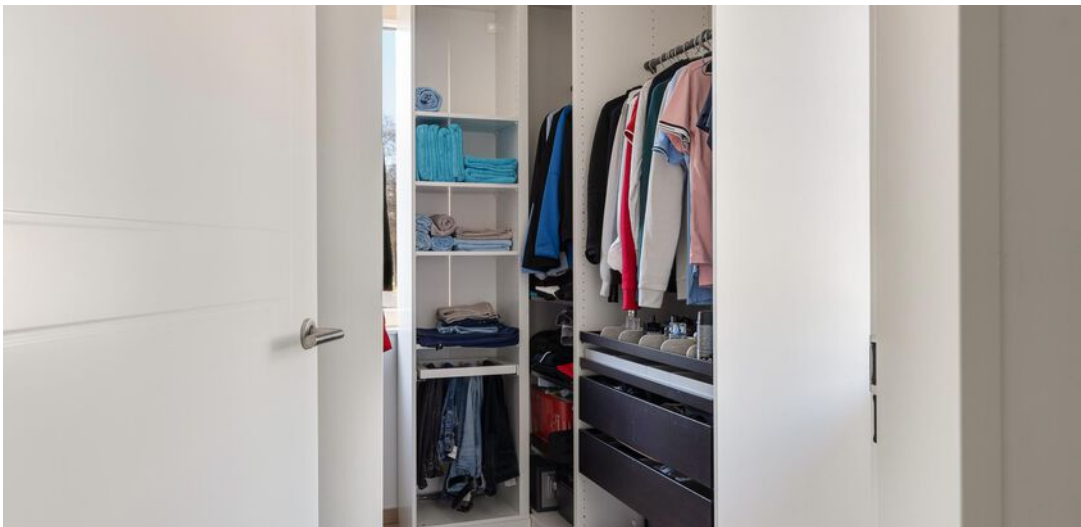




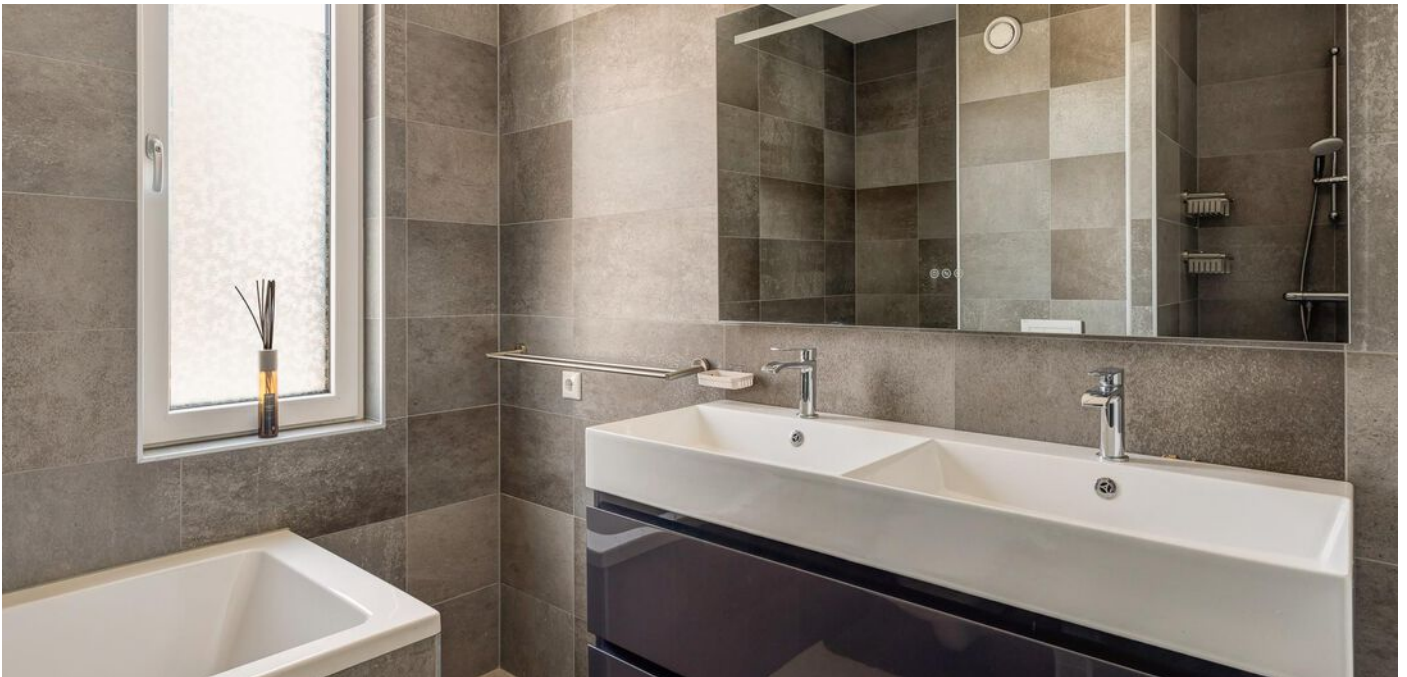


**EERSTE  
VERDIEPING**





**LUXE & COMPLETE  
BADKAMER**





**TWEEDE  
VERDIEPING**





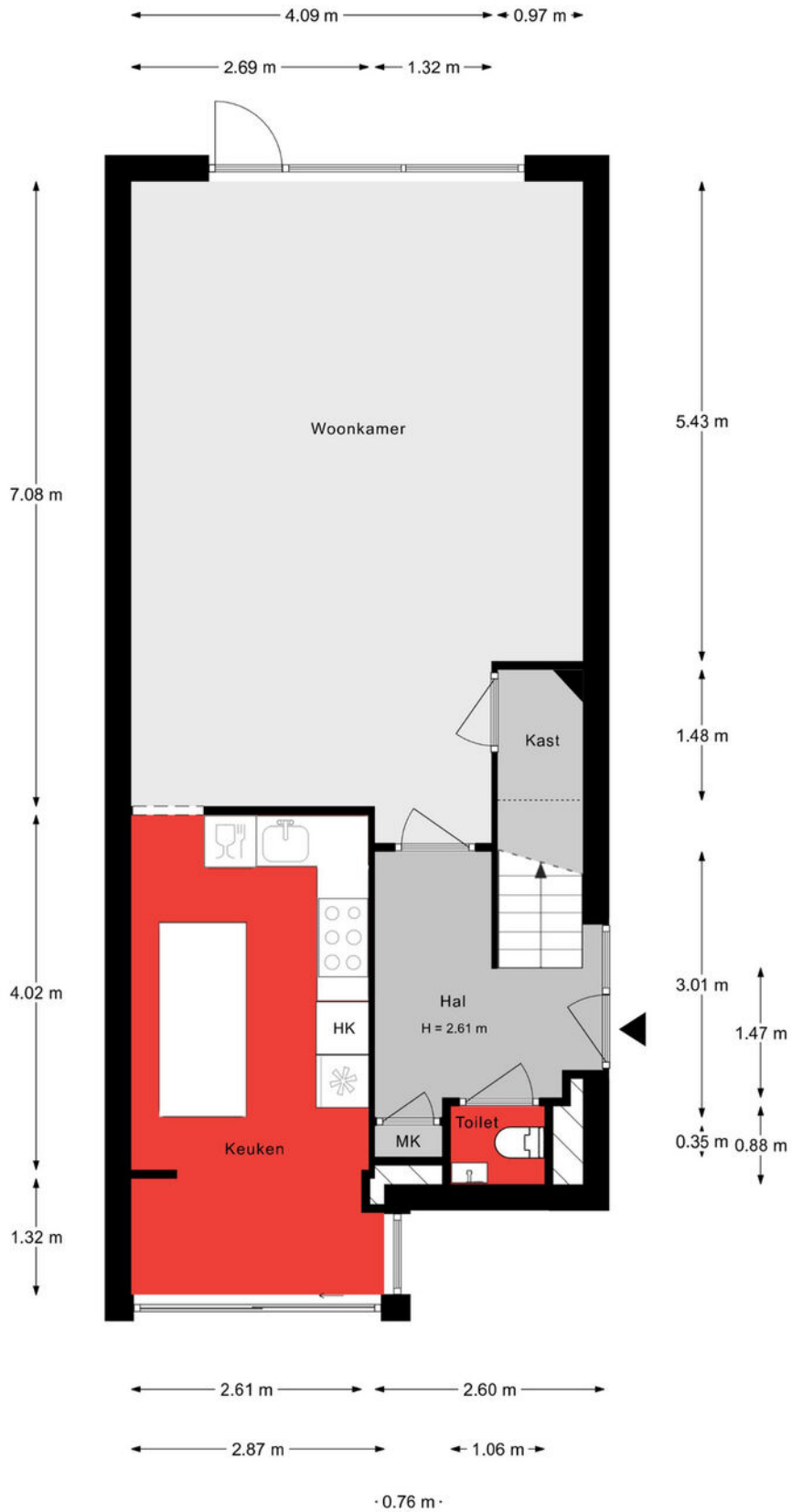
**STRAK AANGELEGDE TUIN  
GELEGEN OP HET WESTEN**





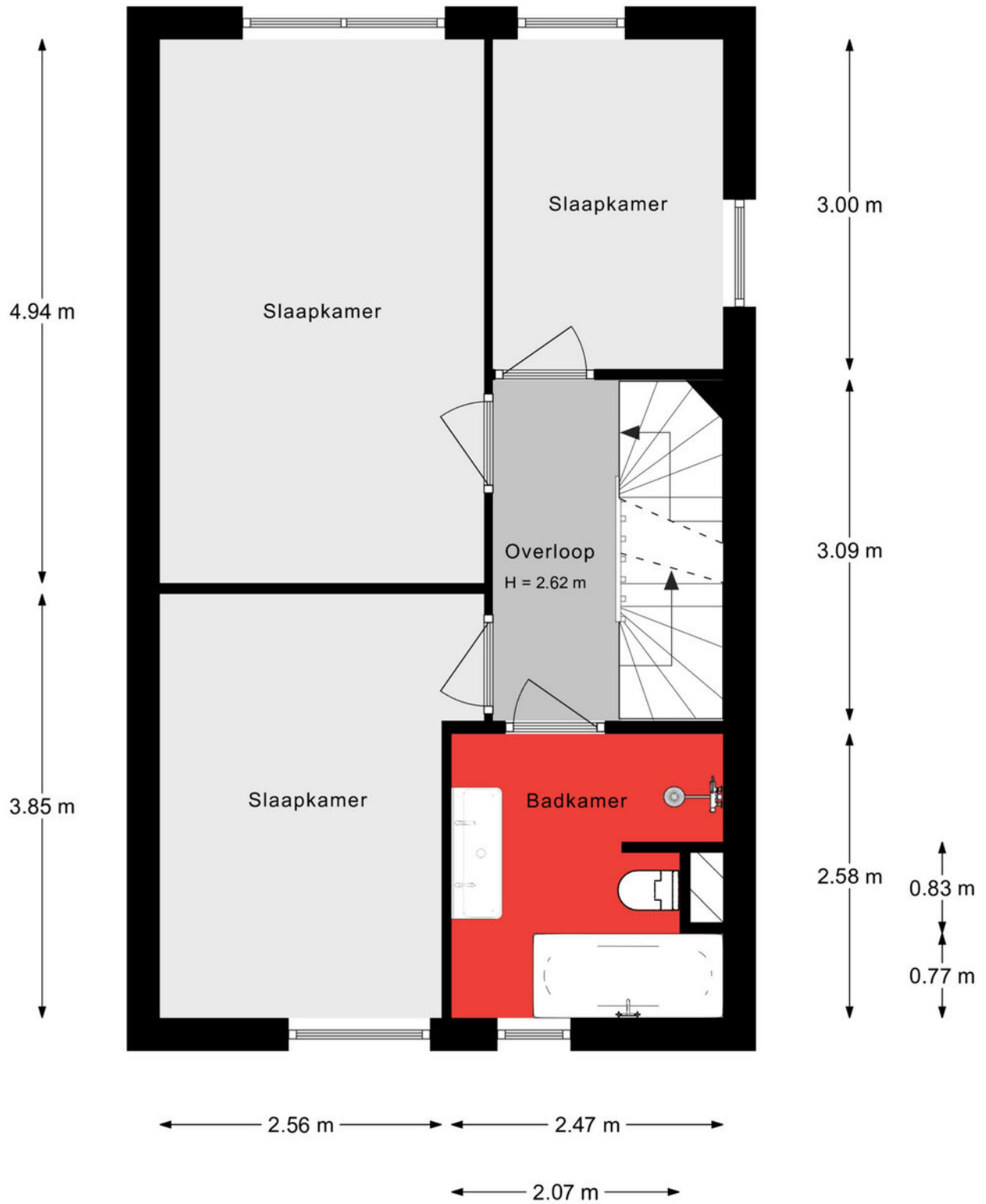


# BEGANE GROND

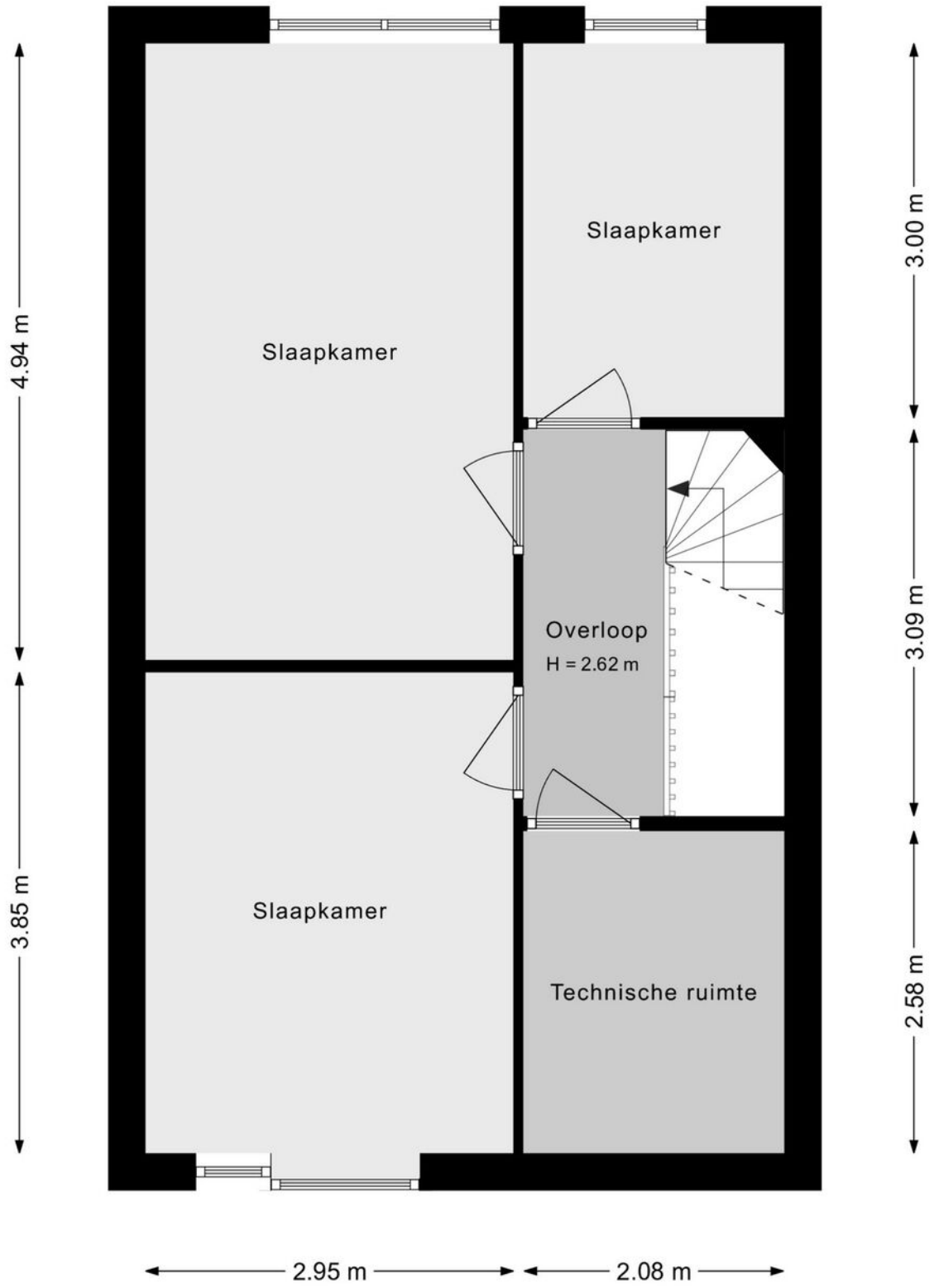




**EERSTE VERDIEPING**



**TWEEDE VERDIEPING**



## SITUATIE



## ROERENDE ZAKEN

Roerende zaken is een beetje een vakterm. Met roerende zaken bedoelen we zaken die niet 'nagelvast' aan het huis bevestigd zijn. Om die zaken te verplaatsen hoef je niet te slopen. Je moet denken aan meubilair, maar bijvoorbeeld ook aan een vloer.

De verkoper geeft door middel van deze lijst aan welke zaken achterblijven of bijvoorbeeld overgenomen kunnen worden. In het geval van overname komt de verkoper samen met de koper een acceptabele prijs overeen!

[Sla de pagina om voor de lijst met roerende zaken >](#)

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- 2e verdieping laminaat		X	
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

### Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



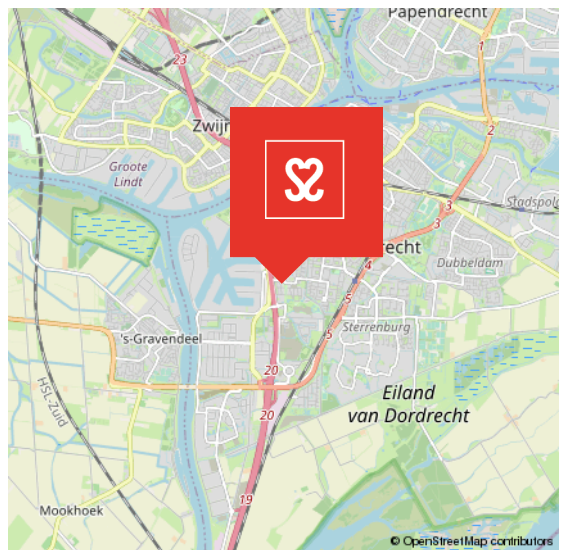
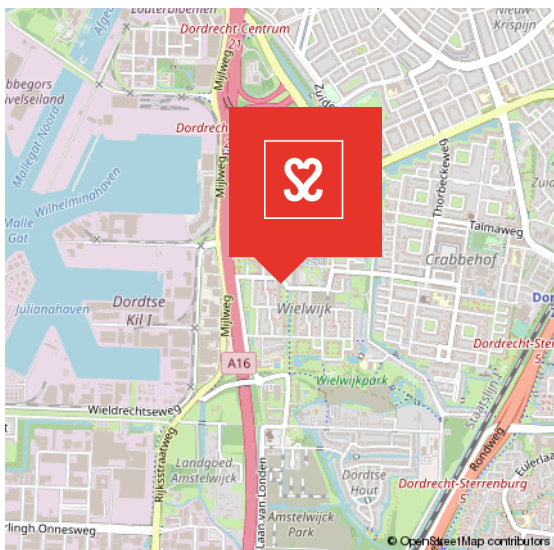
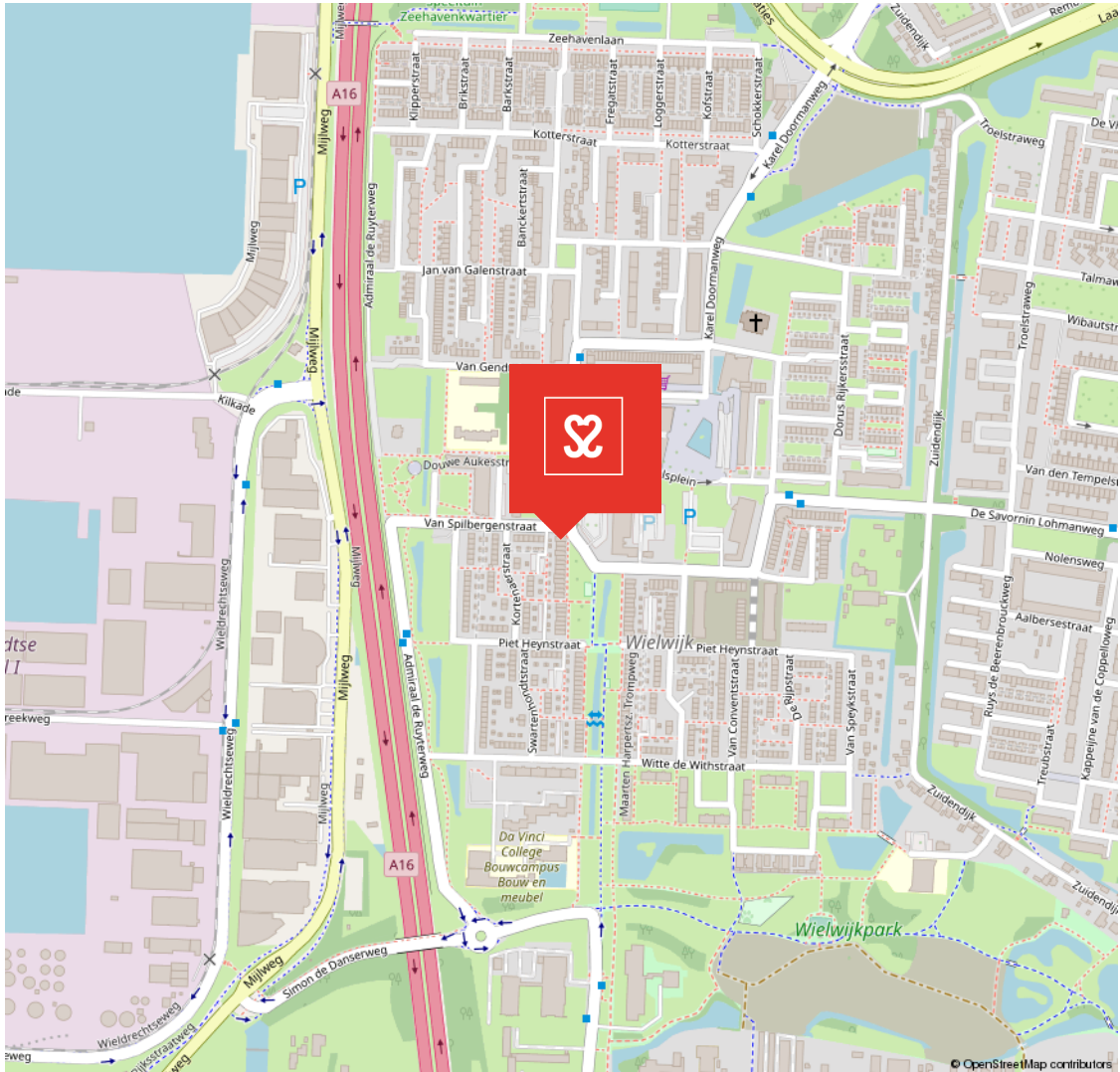
- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie M  
Perceel 3891



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2023  
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





## WIELWIJK

### ADMIRAALSPLEIN, HET KLOPPEND HART

In het zuidwesten van Dordrecht, aan de A16, ligt de wijk Wielwijk. Een naoorlogse wijk die uit zowel koop- als huur-woningen bestaat. De verouderde en eenzijdige woningvoorraad heeft geleid tot herstructurering. De transformatie

is van start gegaan met het icoonproject, Het Admiraalsplein, thans het kloppend hart van de wijk. Inmiddels is er op meerdere plekken nieuwbouw gerealiseerd. Het Wielwijkpark zorgt voor een flinke dosis groen in de wijk.

## ZUIDWEST 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 (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.



# Het resultaat.

## HET RESULTAAT

Meer dan 300 verkopers  
gaven ons samen een 9,2  
op Funda.

# 9,2

9,8

“ Vijfvinkel Trossèl is een fijn makelaarskantoor met zeer goede lokale marktkennis. Alle contacten verliepen zeer goed en de bereikbaarheid van het kantoor is uitstekend! Wij bevelen deze makelaar en dit kantoor zeker aan. ”

**Verkoper van Komatistraat 24**

10.0

“ Super contact, duidelijk en persoonlijk! Vijfvinkel Trossèl neemt echt de tijd voor een goede begeleiding met een mooi resultaat! ”

**Verkoper van Burgemeester de Raadsingel 205**

10.0

“ Wat een top makelaar! Persoonlijk en zeer deskundig. We zijn volledig ontzorgd binnen het verkoopproces, wat heeft geresulteerd in een uitstekende verkoop van mijn woning, zonder enige stress. Ik raad Vijfvinkel Trossèl dan ook iedereen aan!! ”

**Verkoper van Slangenburg**

9,0

“Niets anders dan een top ervaring bij Vijfvinkel Trossèl”

**Koper van Noordendijk**

8.0

“ Vriendelijk personeel en alles tot in de puntjes verzorgd. Een moderne makelaar met service van deze tijd. Staan altijd voor je klaar echt een aanrader. Dik tevreden! ”

**Verkoper van Schipbeekstraat 142**

**funda**

Bekijk alle recensies op Funda:  
[funda.nl/makelaars/dordrecht/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

Wist je dat Vijfvinkel 2x zoveel bereik heeft op Funda dan de gemiddelde makelaar in Dordt? Nu wel.

**Adresgegevens**  
Vriesestraat 168  
3311 NS Dordrecht

**Contactgegevens**  
info@vijfvinkel.nl  
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website  
**[www.vijfvinkel.nl](http://www.vijfvinkel.nl)**

