



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

IROKO 155
3315 PN DORDRECHT

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Vrijstaande woonvilla met ongekend veel woonruimte (231 m²!), een brede tuin (zuid), een forse garage en voldoende eigen parkeergelegenheid.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

231 m²

PERCELOPPERVLAKTE

475 m²

INHOUD

753 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN

tuin rondom

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.



IROKO 155, DORDRECHT

VRIJSTAAND WONEN IN DEZE ROYALE WOONVILLA IN DE WIJK OUDELANDSHOEK

- vanuit de bouw énorm vergroot: extra breed gebouwd en met forse uitbreidingen op de etages;
- machtige leefruimte op de begane grond met open keuken, serrekamer en zitkamer;
- maar liefst 6 slaapkamers op de verdiepingen;
- 2 badkamers en een waskamer;
- groot dakterras;
- extra ruime garage met bijkeuken/doucheruimte, ook ideaal als praktijkruimte;
- tuin rondom de woning met (dubbele) gemetselde berging en parkeerruimte op eigen terrein;
- volledig geïsoleerd;
- rustig gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Oudelandshoek;
- alle dagelijkse voorzieningen (NS-station, winkels, scholen en aansluiting op uitvalswegen) binnen handbereik;
- tevens ligt de Wantijdijk (wandelen/hardlopen in het buitengebied) op een steenworp afstand;
- woonoppervlak 231 m². Bruto inhoud 753 m³;
- bouwjaar 1998. Eigen grond 475 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. moderne installatie en glasvezelaansluiting), toilet, trapopgang en toegang naar de woonkamer en garage. De hal is recentelijk wat vergroot middels de verplaatsing van een muur. Het toilet is ruim en vernieuwd, uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal is de forse(!) garage te bereiken. De (verwarmde) garage is voorzien van een elektrische segmentdeur, alsmede een zijdeur naar de tuin. Achterin de garage bevindt zich een (douche)ruimte/bijkeuken met wastafel,

opstelplaats voor de wasapparatuur en eveneens een deur naar de tuin.

De royale, speels ingedeelde leefruimte op de begane grond bestaat uit een Z-vormige woonkamer aan de tuinzijde met aangrenzende serre-uitbouw, de ruime keuken aan de voorzijde en daar tussenin een eetgedeelte. De serre is toegankelijk middels een schuifpui en vanuit de serre en woonkamer is de tuin te bereiken (eveneens middels schuifpui).

De keuken is ruim van opzet en beschikt over een in 2023 geplaatste inrichting uitgevoerd met een vaatwasser, inductie kookplaat, zwarte afzuigschouw, barretje en voorraadladen. Daarnaast is er een kastenwand met magnetron, oven en kastruimte. Het erkerraam in de zijgevel van de woning zorgt hier voor extra lichtinval.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kastruimte, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang naar de slaapkamers en badkamer. De badkamer is deels betegeld en voorzien van een toilet, ligbad en wastafel.

Slaapkamer 1, een grote kamer aan de voorzijde van de woning met Frans balkon en airconditioning.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer biedt, middels een schuifpui, toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 4, een kleinere kamer welke eveneens is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

IROKO 155, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Tweede verdieping:

De 2e verdieping is (eveneens) vanuit de bouw aanzienlijk vergroot en beschikt over een riante (2e) badkamer, een waskamer en 2 slaapkamers.

De badkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een whirlpool ligbad en een wastafel op zuil. Er zijn 2 grote dakvensters aangebracht.

In de waskamer bevindt zich het aansluitpunt voor wasapparatuur, alsmede de opstelling van de cv-combiketel (Remeha Calenta uit 2013) en mechanische ventilatie-unit.

Slaapkamer 5, gesitueerd aan de voorzijde van de woning en met doorkijk naar de Wantijdijk.

Slaapkamer 6, eveneens gesitueerd aan de voorzijde van de woning en met extra lichtinval door de zijramen.

Tuin/berging:

De tuin is rondom de woning en biedt aan de voorzijde ruimte om met 3 auto's te parkeren op eigen terrein (zelfs 5 parkeerplaatsen mogelijk om te realiseren).

De achtertuin is gelegen op het zuiden en is aangelegd met gras en (fruit)bomen. Er bevinden zich 2 gemetselde bergingen achterin de tuin en zowel aan de achter- als zijgevel is er een buitenkraantje aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: nieuwe PVC vloer op de begane grond, marmeren vloer ter plaatse van de serre-uitbouw en laminaat op de 1e verdieping.

Parketvloer op de 2e verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk, (glasvlies)behang en spack spuitwerk als wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Elektrische rolluiken: de woning is in 2023 bij de slaapkamers op de 1e verdieping (achterzijde) voorzien van elektrische rolluiken.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6206.

Oplevering: in overleg.



ENTREE WONING MET TRAPOPGANG & TOILET



KENMERKEN

Woonoppervlak: 231 m²

Aantal slaapkamers: 6

Energie label: B

Bouwjaar: 1998

Grondoppervlak: 475 m²

Wijk: Oudelandshoek



Françoise

Françoise vertelt...

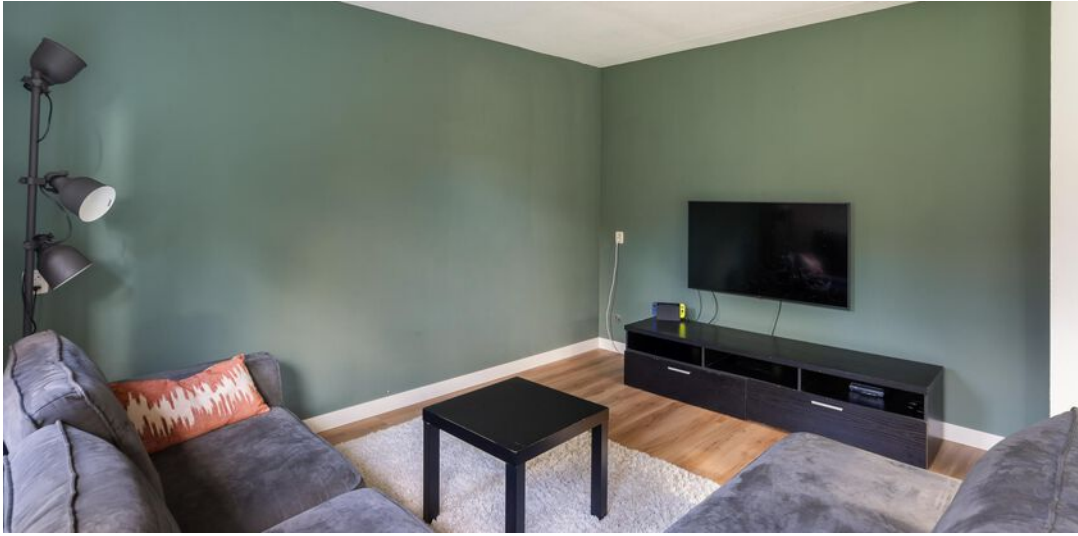
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**RIANTE LEEFRUIMTE
MET SERREKAMER EN
OPEN KEUKEN OP DE
BEGANE GROND**







**FORSE TUIN RONDOM
DE WONING, OP HET
ZUIDEN
GEORIENTEERD**







**MODERNE, IN HET
JAAR 2023
VERNIEUWDE KEUKEN**









**4 SLAAPKAMERS
BEVINDEN ZICH OP DE
1E VERDIEPING EN 2
SLAAPKAMERS OP DE
2E VERDIEPING**









**DE WONING HEEFT
EEN BADKAMER OP DE
1E EN OP DE 2E
VERDIEPING**









**LIGGING DIRECT BIJ
DE GROENE WANDEL-
OMGEVING VAN DE
WANTIJDJK**



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 verhuisd 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

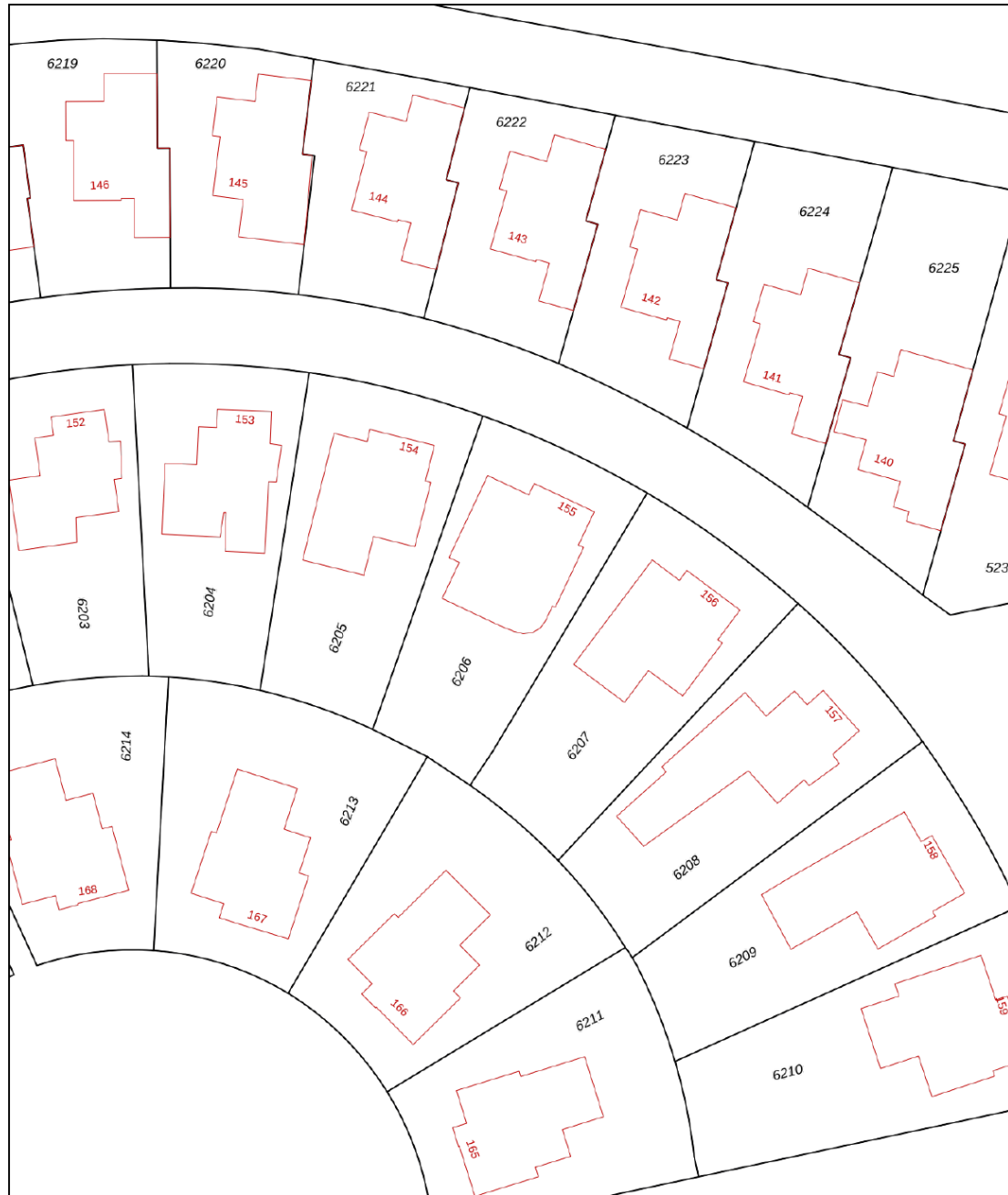
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

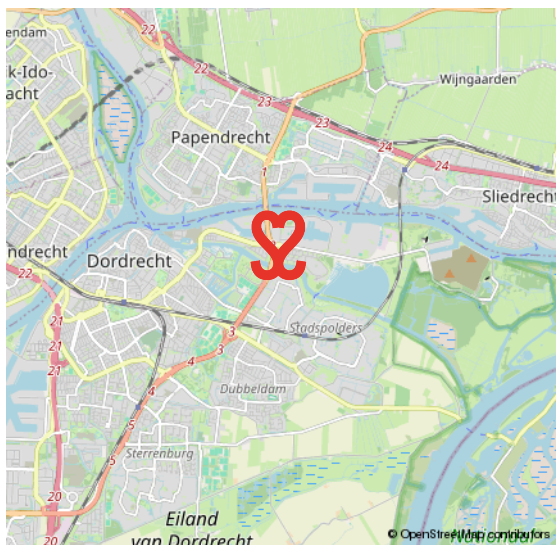
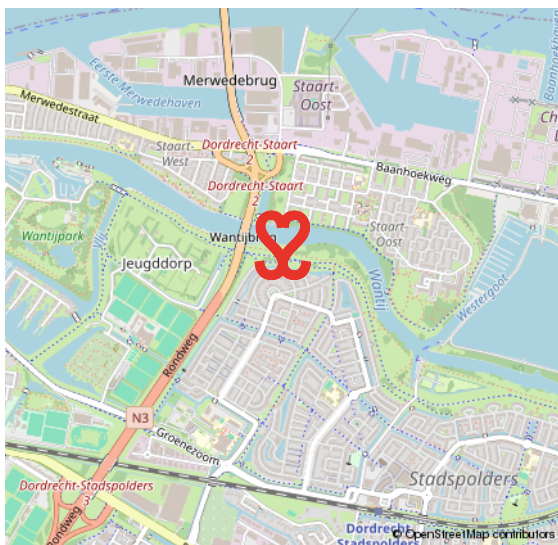
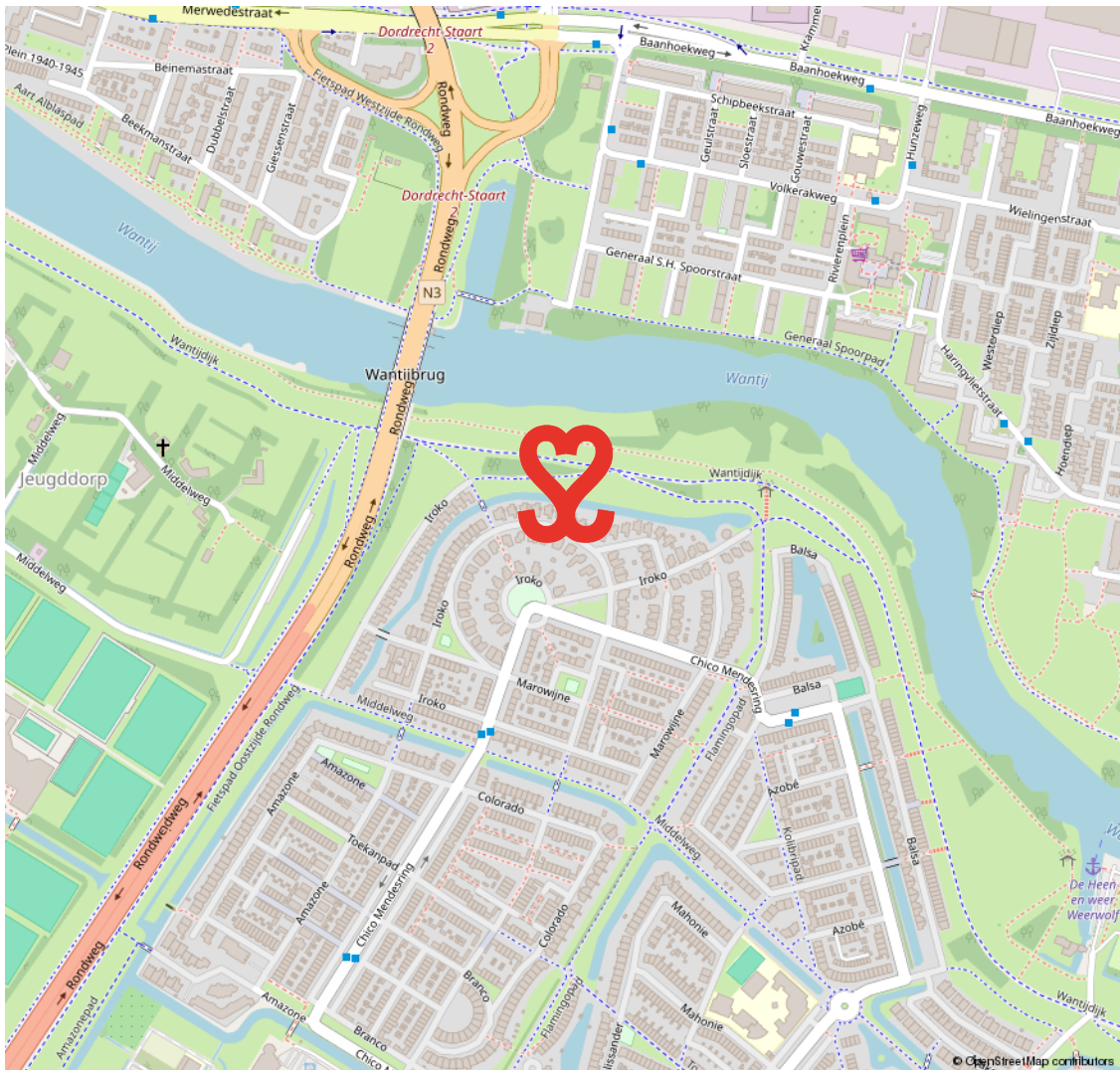


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 6206</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 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



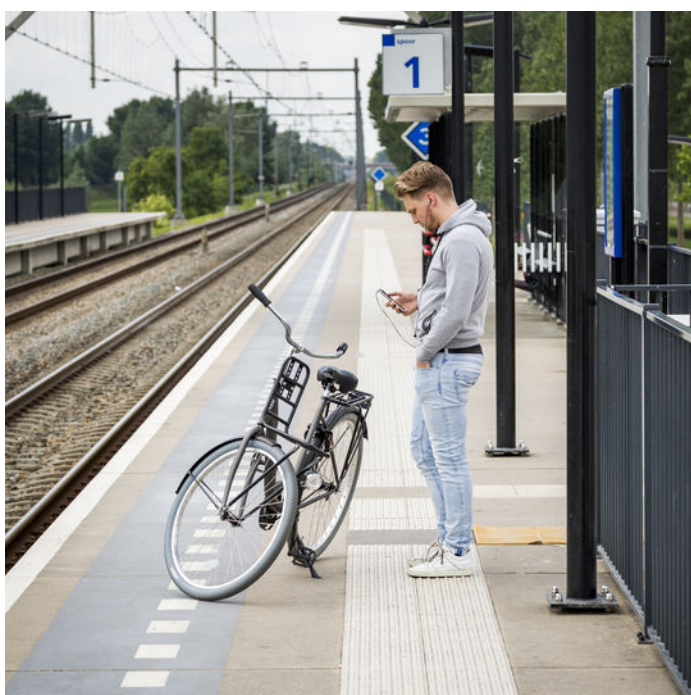
OUDELANDSHOEK

GEZINSWIJK, GRENZEND AAN DE N3 EN HET WANTIJ

Oudelandshoek is een echte gezinswijk, gelegen in het noordoosten van Dordrecht. De wijk is onderdeel van Stadspolders en grenst aan de N3 en rivier Het Wantij. In de jaren negentig van de twintigste eeuw werd deze

wijk gebouwd in een voormalig poldergebied. Daarom is hier nog veel groen en water te vinden. De wijk heeft veel voorzieningen zoals o.a. winkelcentrum De Bieshof, NS station, scholen, een grand-café en een speeltuin.

**GELEGEN IN
EEN VOORMALIGE POLDER**



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."



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!"



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."



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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

