



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**BORIS PASTERNAK-ERF 281  
3315 BW 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

Start je wooncarrière in deze té gekke woning die waarschijnlijk al je starterswensen vervult: aan het water, een eigen oprit en 3 slaapkamers, gelegen in de wijk Stadspolders.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

89 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKTE

127 m<sup>2</sup>

### INHOUD

302 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1983

### TUIN

achtertuint, voortuin

### PARKEREN

oprit voor de deur

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 320.000 K.K.**



**BORIS PASTERNAK-ERF 281, DORDRECHT**

# GAAF AAN HET WATER GELEGEN WONING MET OPRIT IN DE WIJK STADSPOLDERS

---

- toffe 2-laagse ééngezinwoning met een héél stoer ingerichte benedenverdieping!
- gietvloer v.v. vloerverwarming en gladde wand- en plafondafwerking op de begane grond;
- tuingerichte woonkamer en moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- 3 slaapkamers en de badkamer op de verdieping;
- gaaf aan het water gelegen, zonnige achtertuin (ZW);
- eigen parkeergelegenheid en berging voor de deur;
- gelegen tegenover een speelveldje en nabij basisscholen, buurtwinkels en uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- voorts gunstig gelegen ten opzichte van het buitengebied van Dordrecht;
- woonoppervlak 89 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 302 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1983. Eigen grond 127 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met toilet (v.v. hangcloset), trapopgang, kast met opstelling van de cv-combiketel, garderobekast en meterkast (met glasvezelaansluiting).

Tuingerichte woonkamer met praktische trapkast en deur naar de achtertuin. Het zwevende tv-dressoir alsmede de jaloezieën/raambekleding blijven in de woning achter.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken met stoere hoekopstelling v.v. marmerlook werkblad en hoogglans witte frontjes. De apparatuur bestaat uit een vaatwasser, combi-oven, 4-laden vriezer, koelkast, inductie kookplaat en

afzuiginstallatie. Voort is er een zwarte spoelbak, lekker veel kastruimte en een buffetkast (25 cm diepte) aan de wand.

### Eerste verdieping:

Overloop welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I, een grote kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer III is een kleinere kamer welke eveneens aan de achterzijde is gesitueerd.

Nette badkamer aan de voorzijde, volledig betegeld en voorzien van toilet, douche (met regen- en handdouche), wastafelmeubel met 2 kranen en aansluitpunt voor de wasmachine.

### Tuin/berging:

De woning beschikt over een op het zuidwesten gelegen achtertuin, strak aangelegd en grenzend aan een waterpartij. Aan de achterzijde is er een trap naar het aan het water gelegen terras. Voorts is de tuin betegeld en voorzien van een buitenkraantje en zonnenscherm.

Aan de voorzijde bevindt zich de eigen oprit alsmede de vrijstaande stenen berging. Ook hier is er een buitenkraantje aanwezig.

### Algemeen:

Vloerafwerking: stoere gietvloer met vloerverwarming op de begane grond en laminaat ter plaatse van de 1e verdieping.

Wandafwerking: modern glad stucwerk op de begane grond en overloop en glasvliesbehang in de slaapkamers.



Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2541.

Oplevering: in overleg.



## OPRIT, ENTREE/HAL EN WOONKAMER





## KENMERKEN

Woonoppervlak: 89 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers: 3

Energie label: C

Bouwjaar: 1983

Grondoppervlak: 127 m<sup>2</sup>

Wijk: Stadspolders



Melissa

## Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, 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.

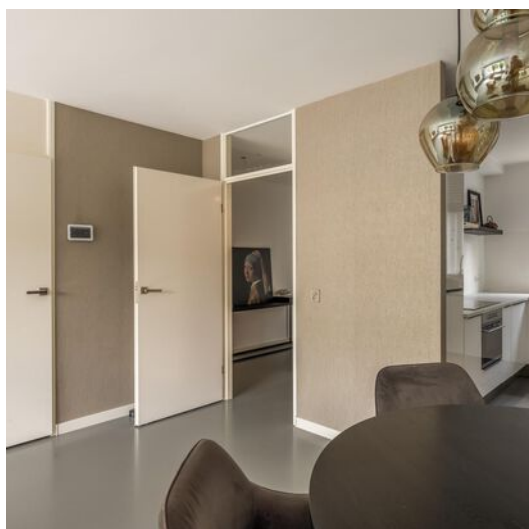
Nog meer info opslurpen?

Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**WOONKAMER MET  
VLOERVERWARMING**

**LUXE KEUKEN**









**GAVE TUIN, GUNSTIG  
OP DE ZON EN AAN  
HET WATER GELEGEN**







**TERRAS MET VRIJ  
ZICHT OP HET WATER**





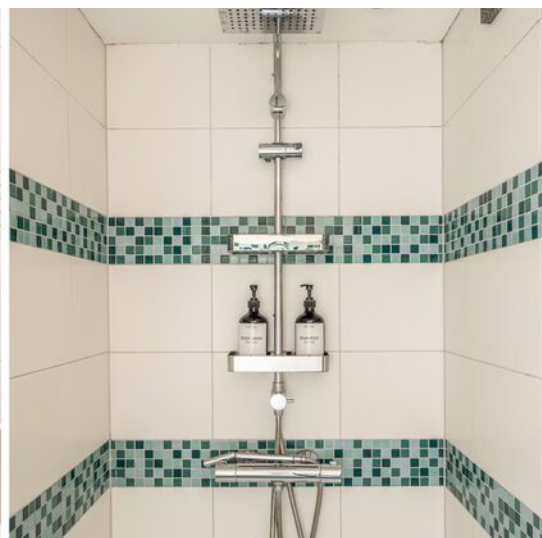




**3 SLAAPKAMERS EN  
DE BADKAMER OP DE  
VERDIEPING**







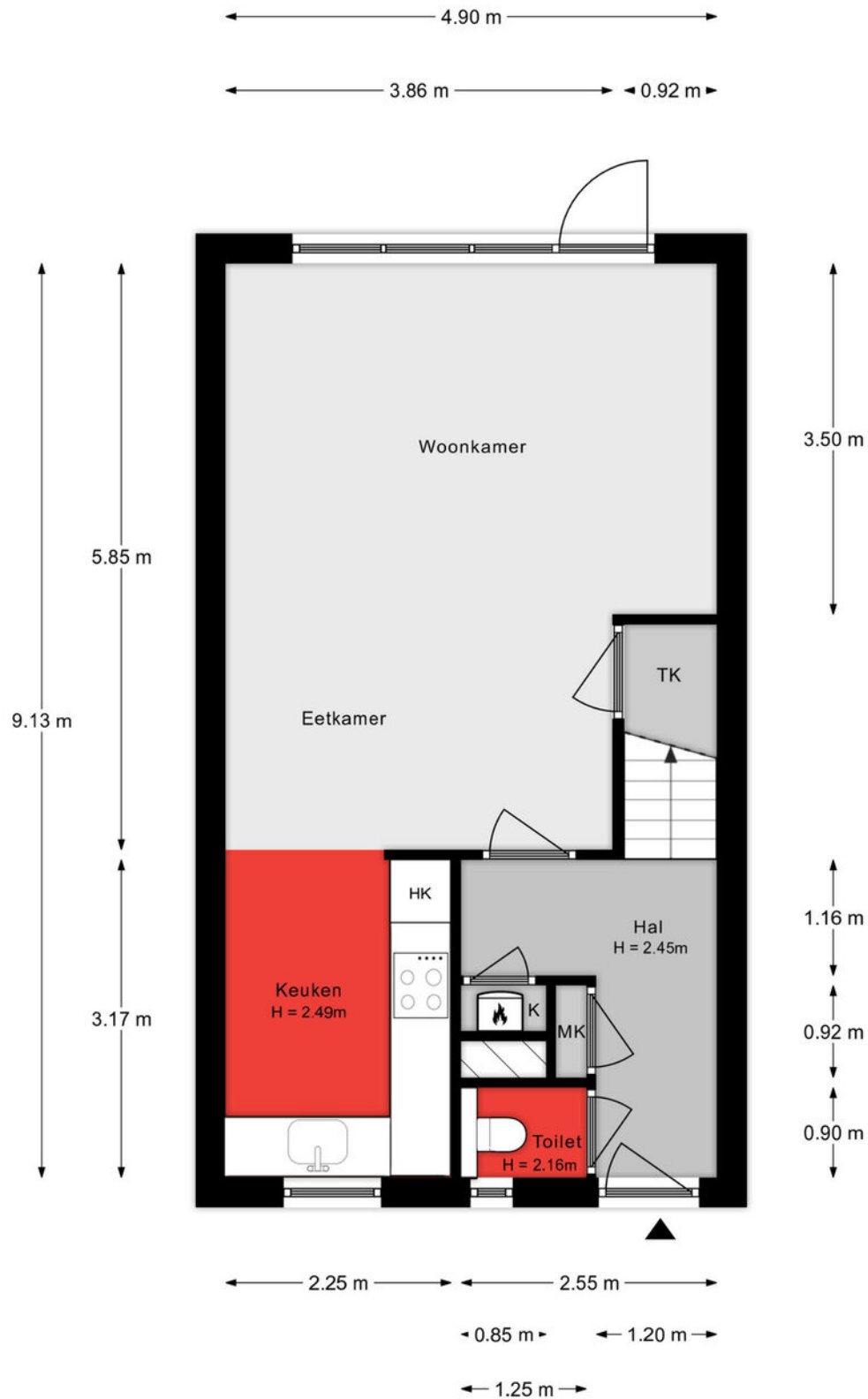




**BERGING & OPRIT AAN  
DE VOORZIJD,  
ALSMED EEN LEUK  
SPEELVELD**



# Begane grond



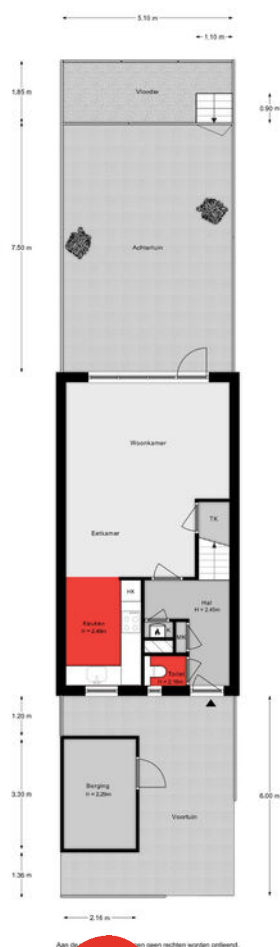
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plank keuken en kast in de keuken	X		
- Tv kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Plantenbakken voorzijde	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

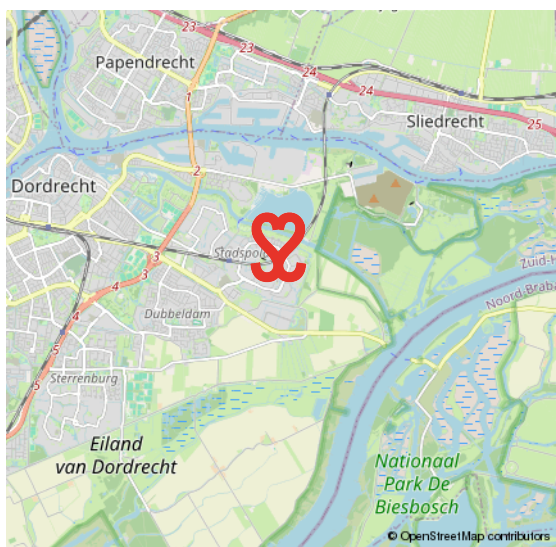
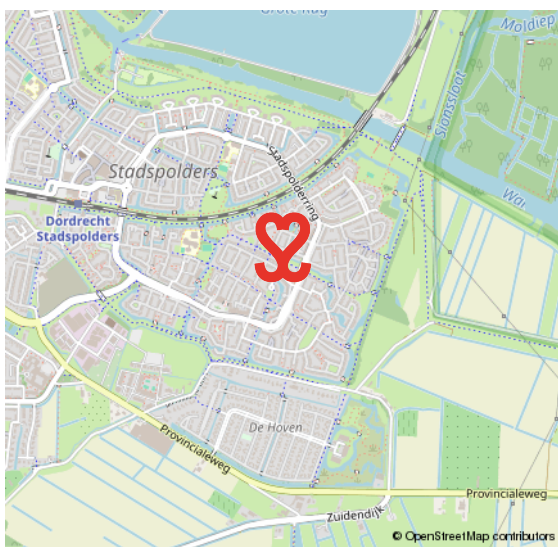
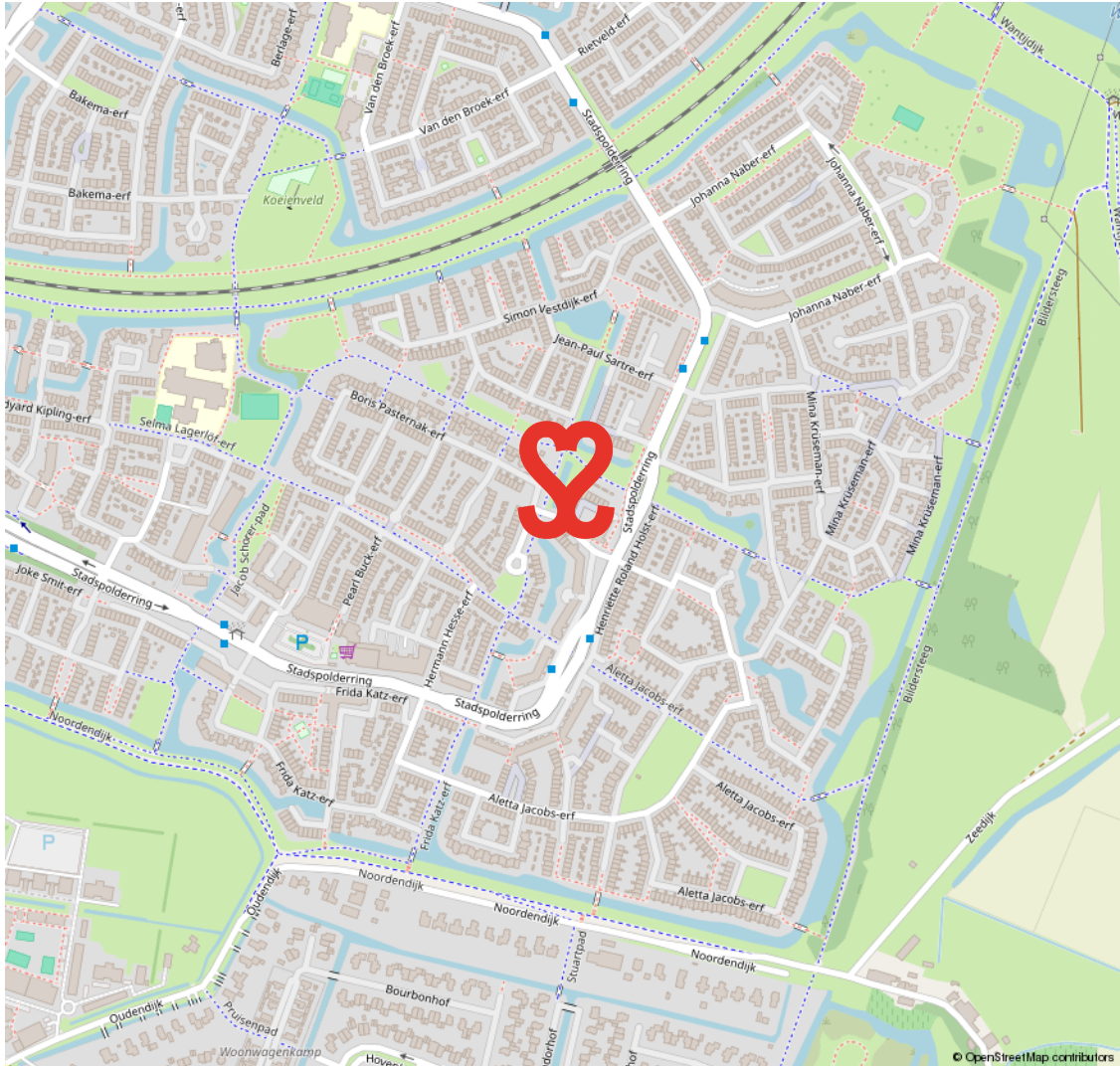


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 2541</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# SITUERING



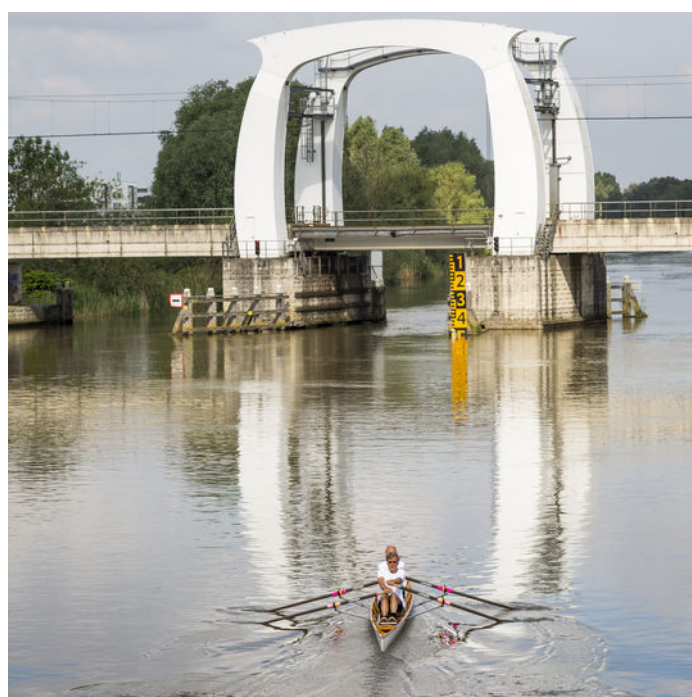
# STADSPOLDERS

## WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

**ONBEZORGD  
BUITEN SPELEN**



# 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."



## **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.





## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

