



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**MERBAU 84  
3315 RR DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trosselletjes

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. 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

3-Kamerappartement met terras én parkeerplaats! Direct naast alle voorzieningen van winkelcentrum Bieshof zoals het NS-station, gezondheidscentrum en 3 grote supermarkten.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

91 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

12 m<sup>2</sup>

### INHOUD

275 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1997

### PARKEREN

eigen parkeerplaats

### VERWARMING

c.v.-ketel uit 2017

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



**MERBAU 84, DORDRECHT**

# GELIJKVLOERS WONEN DIRECT NAAST ALLE VOORZIENINGEN VAN BIESHOF!

---

- gelijkvloers wonen op de 1e verdieping, met een heerlijk terras op het zuiden;
- eigen parkeergelegenheid direct voor het complex;
- praktisch 'om de hoek' van de vele voorzieningen van winkelcentrum Bieshof;
- geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- gelegen in een zéér verzorgd complex met lift;
- lichte doorzon woonkamer met open keuken en toegang naar het terras (zuiden);
- 2 slaapkamers;
- badkamer en was-/bergruimte;
- energiezuinig, volledig geïsoleerd appartement met label A;
- super centraal gelegen in Stadspolders/Oudelandshoek bij winkelcentrum Bieshof met het NS-station, 3 grote supermarkten, bibliotheek en de Wantijdijk;
- woonoppervlak 91 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 275 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1997.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree in gezamenlijke hal met brievenbussentableau, trapopgang, lift en toegang tot de bergingen.

### Eerste verdieping:

Entree/hal met meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), toiletruimte en was-/bergruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas uit 2017) en de unit van de mechanische ventilatie.

Ruime en lichte woonkamer met open keuken voorzien van een (verouderde) opstelling met koelkast met vriesvak, oven, 1½ spoelbak en

gaskookplaat.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van het complex voorzien van een schuifwandkast.

Slaapkamer 2, eveneens gesitueerd aan de achterzijde van het complex.

Basis badkamer voorzien van bad-/douchecombinatie en wastafelmeubel.

### Balkon:

Het appartement beschikt over een heerlijk ruim terras gesitueerd op het zuiden en bereikbaar vanuit de woonkamer. Vanaf het terras heb je een levendig uitzicht op het verkeer van de Groenezoom, voetgangers, trein en veel groen.

### Berging:

Eigen berging in de onderbouw van het complex.

### Parkeerplaats:

Op het terrein direct aan de voorzijde van het complex bevindt zich een eigen parkeerplaats toegewezen aan dit appartement.

### Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van laminaat vloer.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van behang wandafwerking.

Modernisering: het appartement dient in zijn geheel gemoderniseerd te worden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

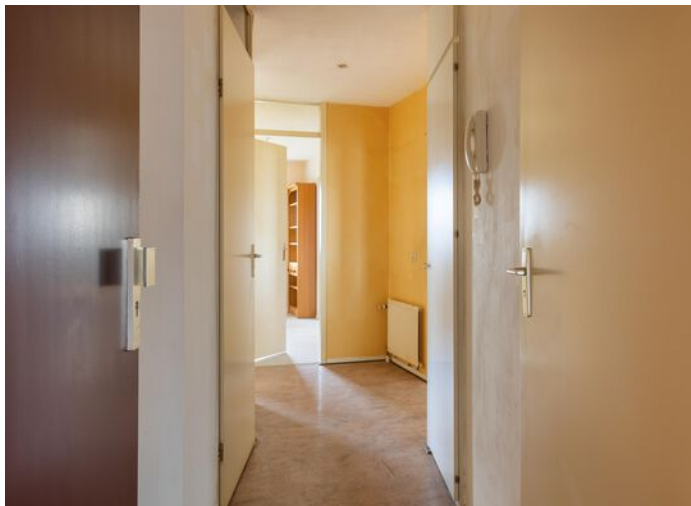
VvE: actieve, gezonde vereniging van eigenaren.

Maandelijkse bijdrage € 154,57.



Kadastrale gegevens: gemeente  
Dordrecht, sectie R, nummer 5230, A-4  
(appartement) en gemeente  
Dordrecht, sectie R, nummer 5872  
(parkeerplaats).

Oplevering: in overleg / kan  
desgewenst snel.



## ENTREE COMPLEX



## RUIME WOONKAMER MET OPEN KEUKEN





## KENMERKEN

Woonoppervlak: 91 m<sup>2</sup>

Inhoud: 275 m<sup>3</sup>

Energie label: A

Bouwjaar: 1997

Wijk: Stadspolders / Oudelandshoek



Jeroen

## Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.



**KEUKEN MET  
EENVOUDIGE  
HOEKOPSTELLING**









**HEERLIJK TERRAS OP  
HET ZUIDEN**



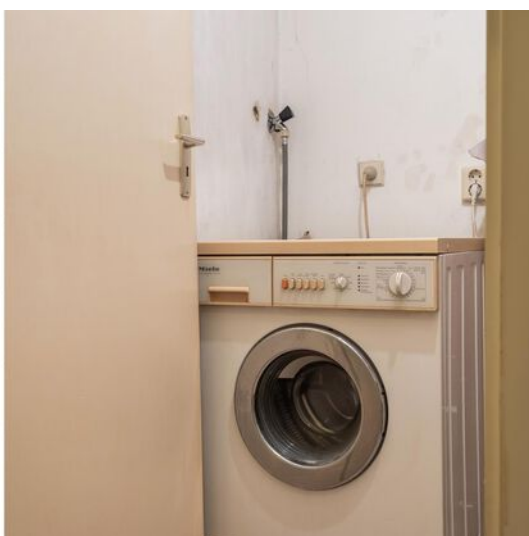
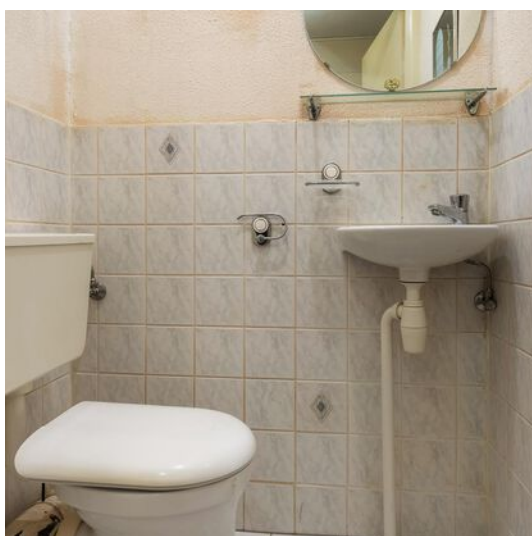


**2 SLAAPKAMERS**





**BADKAMER MET  
LIGBAD EN  
WASMEUBEL**



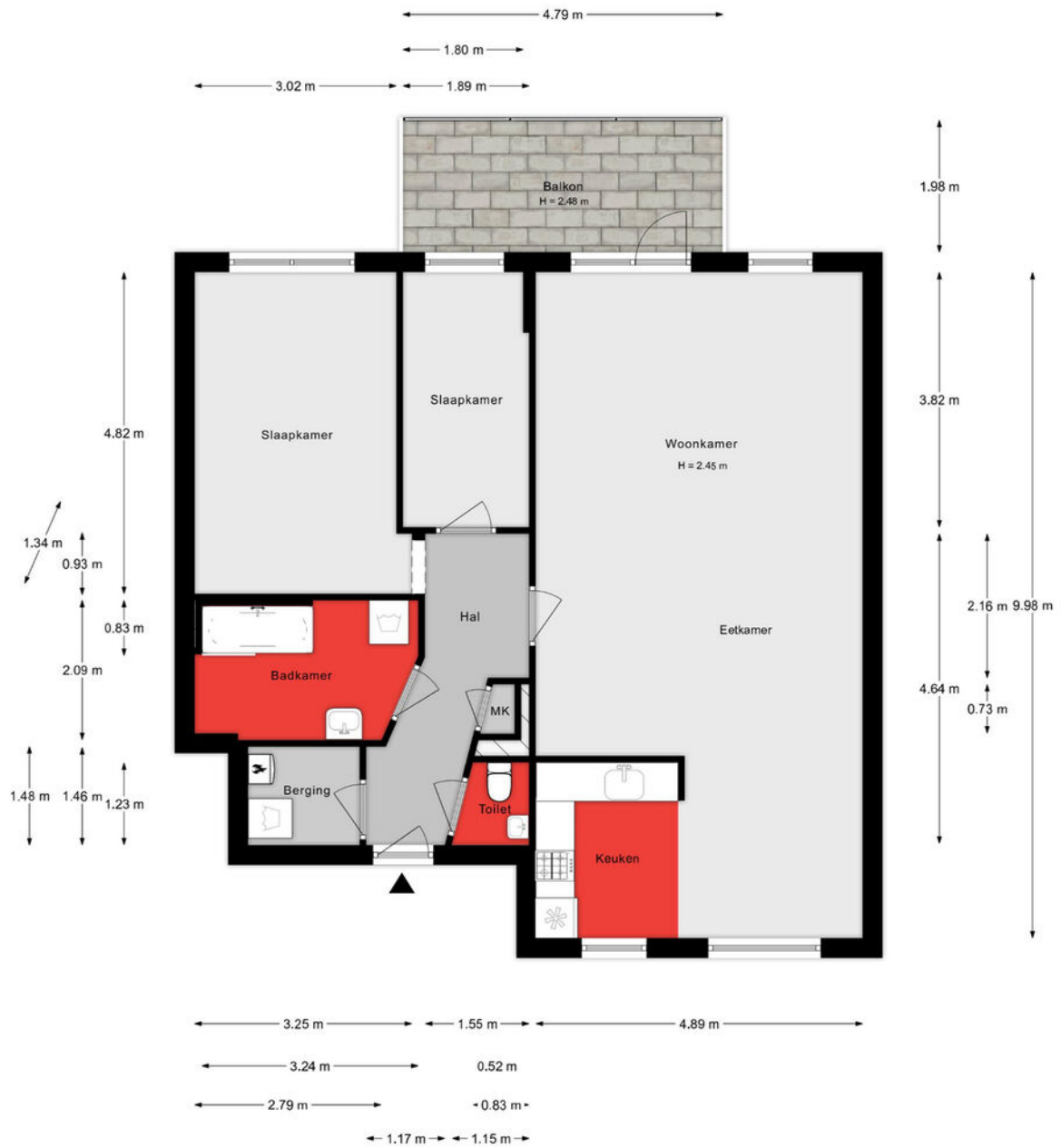




**HET COMPLEX LIGT  
DIRECT NAAST  
WINKELCENTRUM  
BIESHOF MET AL HAAR  
VOORZIENINGEN**

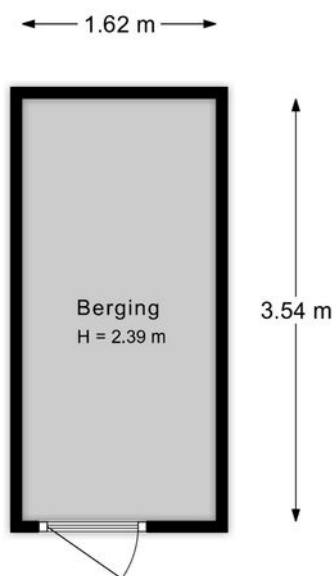


# WOONLAAG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING



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 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	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		



# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Warmwatervoorziening, te weten

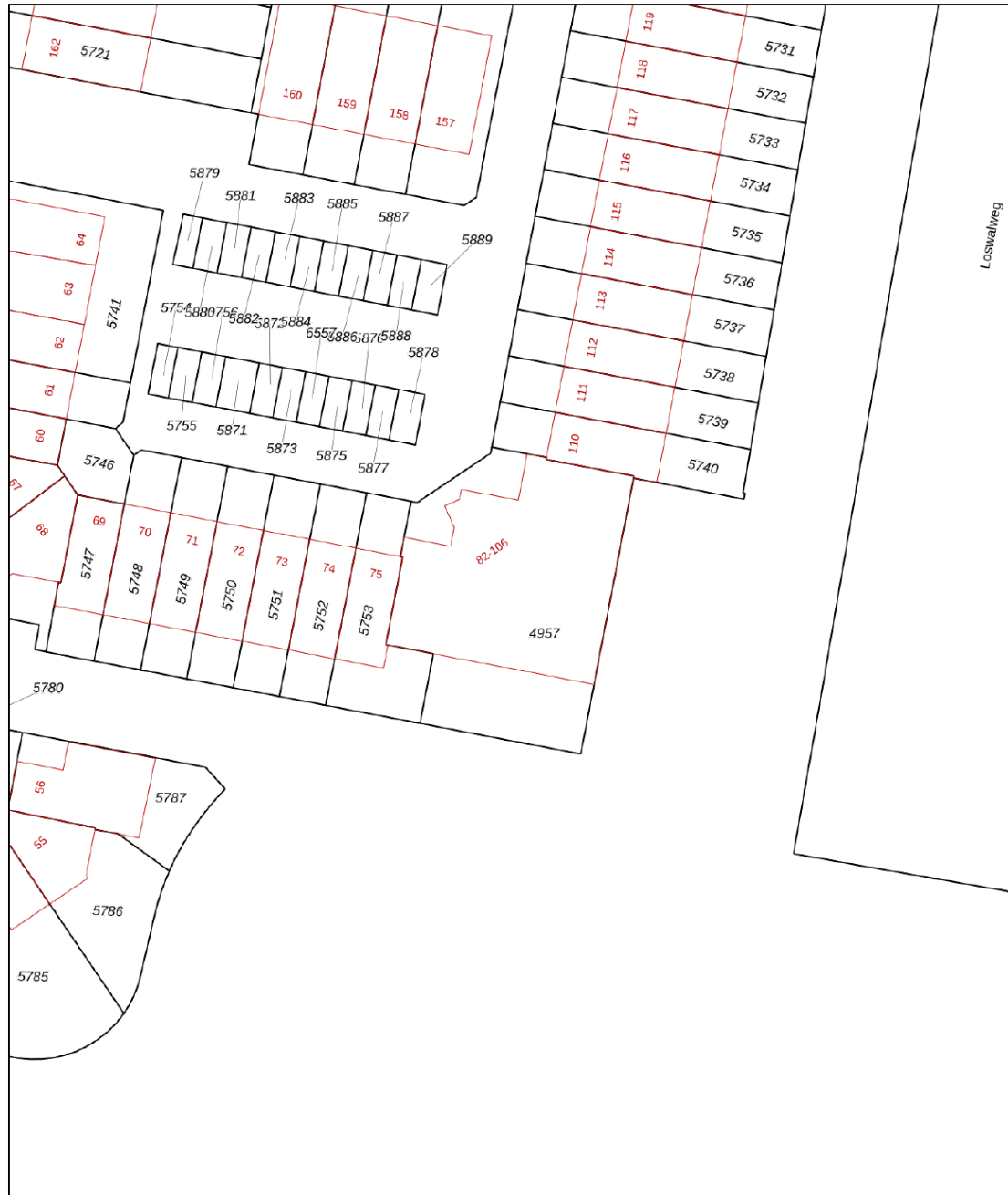
- CV-installatie


X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

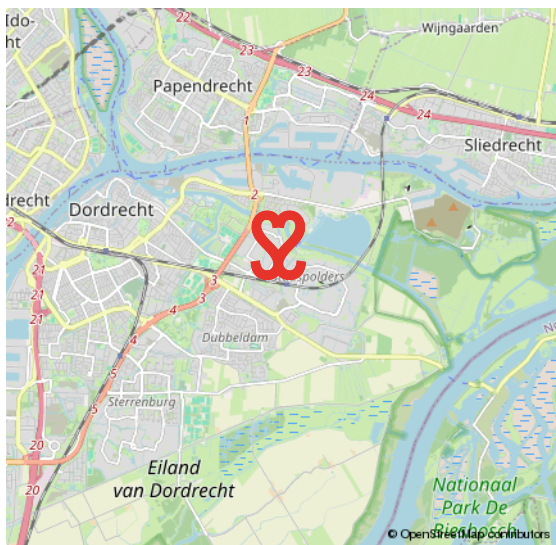
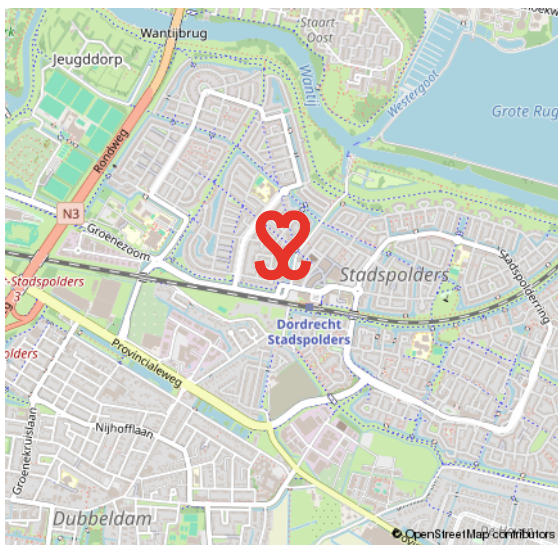
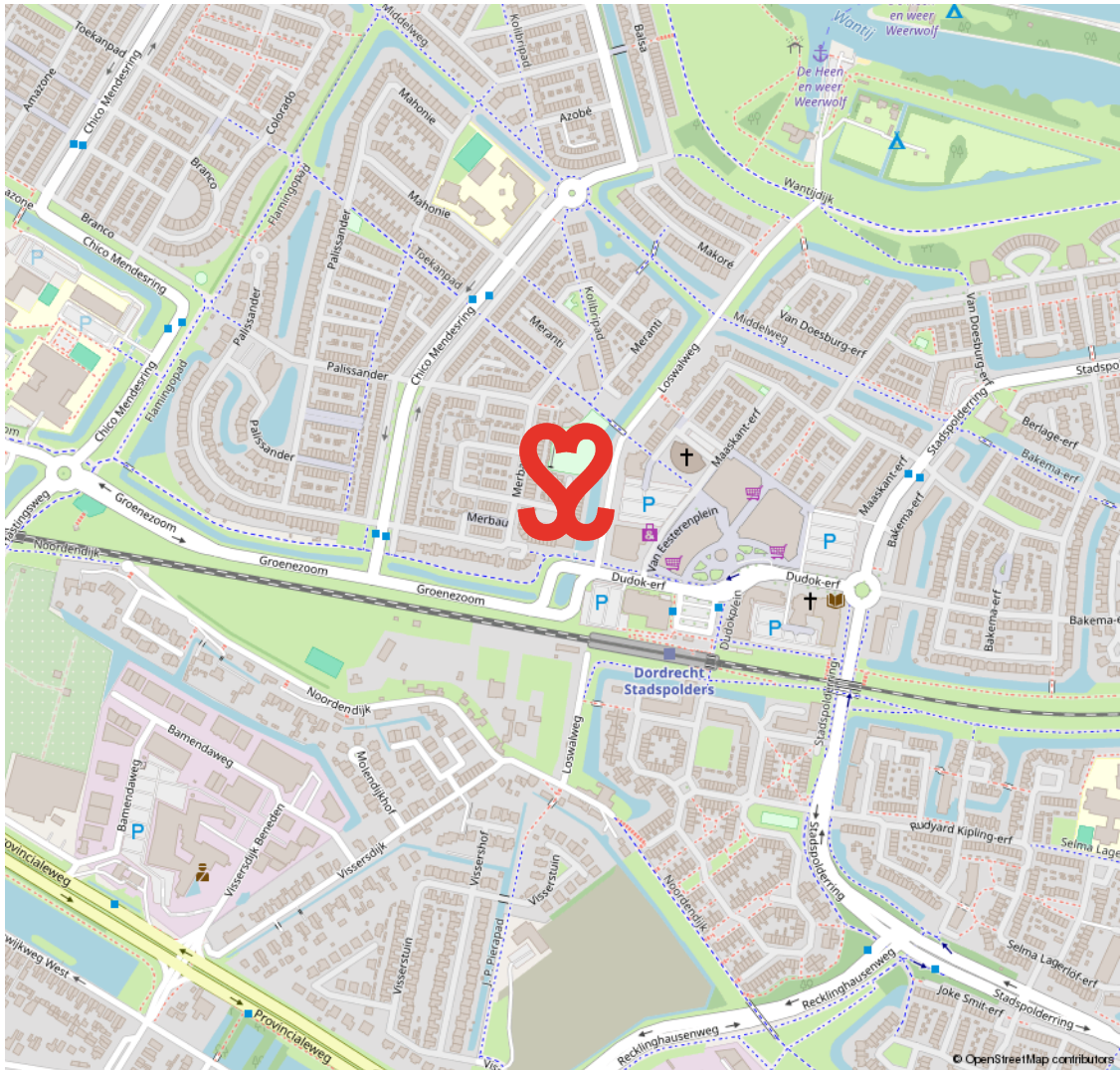


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 4957</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024  
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



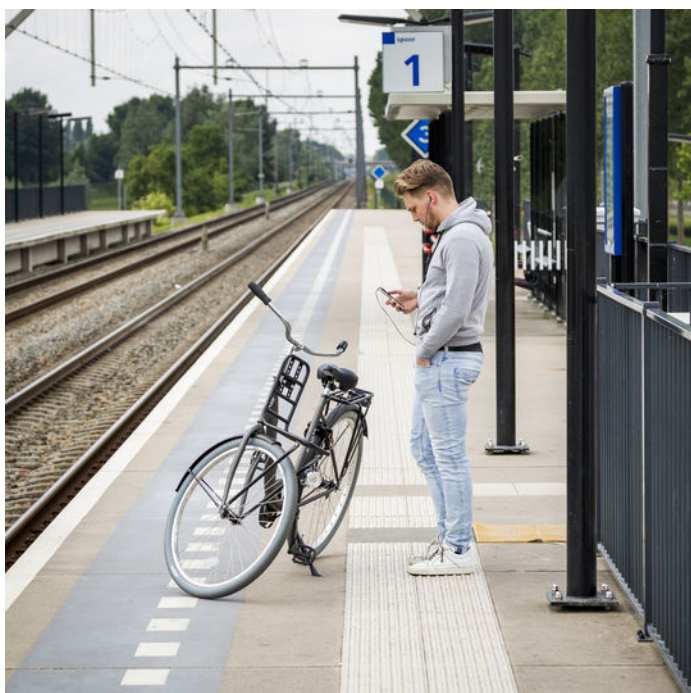
# OUDELANDSHOEK

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 (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://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 MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

