



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**HARINGVLIETSTRAAT 171  
3313 EC 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

Vrij, ruim én comfortabel wonen! Op de eerste verdieping gelegen  
4-kamerappartement met terras en uitzicht op Het Wantij.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

105 m<sup>2</sup>

### INHOUD

338 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1975

### BALKON

heerlijk balkon op het zuiden

### VERWARMING

blokverwarming

### ISOLATIE

volledig voorzien van HR++ glas

VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.



HARINGVLIETSTRAAT 171, DORDRECHT

# COMFORTABEL WONEN MET EEN FANTASTISCH VRIJ UITZICHT

---

- gelegen in appartementencomplex met lift;
- dit appartement betreft het grote type in het complex;
- in 2023 volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- energielabel A!- een lekker licht appartement!;
- woonkamer met aangrenzend terras (zuid) en uitzicht op Het Wantij;
- open keuken met nette inrichting inclusief inbouwapparatuur;
- tussenhuis met toilet en berging;
- drie slaapkamers;
- nette badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- hele mooie ligging aan de rand van de wijk De Merwedepolder nabij supermarkt, randweg N3 en recreatiegebied De Merwelanden;
- royale parkeergelegenheid voor het complex;
- woonoppervlak 105 m<sup>2</sup>. Bouwjaar 1975.

## Indeling:

### Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, toegang naar de bergingen en de binnenhal. In de binnenhal bevinden zich de lift en trapopgang.

### Eerste verdieping (indeling appartement):

Entree/hal met meterkast (modern met 4 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting), vaste kast en garderobenis.

Ruime en lichte woonkamer met toegang naar het terras en de binnenhal. De woonkamer biedt een prachtig vrij uitzicht op Het Wantij en groen.

Open keuken aan de galerijzijde met een nette keukeninrichting in L-opstelling voorzien van een inductiekookplaat, rvs schouw (recirculatie), koel-/vriescombinatie, combimagnetron en een aansluiting ten behoeve van een vaatwasser.

De binnenhal met videofoon en diepe bergkast geeft toegang tot de drie slaapkamers, toiletruimte en badkamer.

Nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gelegen aan de galerijzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Keurige, volledig betegelde badkamer voorzien van ruime inloopdouche met glazen scherm, thermostaatkraan, handdoekradiator, wastafelmeubel met spiegelkast en opstelplaats van de wasapparatuur.

### Terras:

Heerlijk op het zuiden gelegen terras met een prachtig vrij uitzicht op het groen en water (Het Wantij).

### Berging:

Eigen berging met elektra, gelegen in de onderbouw van het complex.





Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: behang, structuurverf en spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: in januari 2023 is het gehele appartement voorzien van nieuwe kunststof kozijnen en ramen met HR++ beglazing.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescerm woonkamerzijde. Evenals een screen (via zonne-energie en afstandsbediening).

## RUIMTE!

Verwarming en warmwatervoorziening: blokverwarming via de HVC (restwarmte verwarming).

Radiatoren: de radiatoren zijn voorzien van thermostaatkranen.

Energie label: A.

Bouwjaar: 1975.

Vereniging van Eigenaren: de huidige bijdrage aan de VVE bedraagt € 166,93 alsmede € 135,= voorschot stookkosten.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2254, A-18.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- gelijkvloers wonen
- drie slaapkamers
- licht interieur
- heerlijk terras op het zuiden
- prachtig vrij uitzicht op Het Wantij
- in 2023 geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing



Saskia

## Saskia vertelt...

Hoi! Ik ben Saskia, 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.





**WAT EEN UITZICHT!**









**NETTE KEUKEN MET  
INBOUWAPPARATUUR**

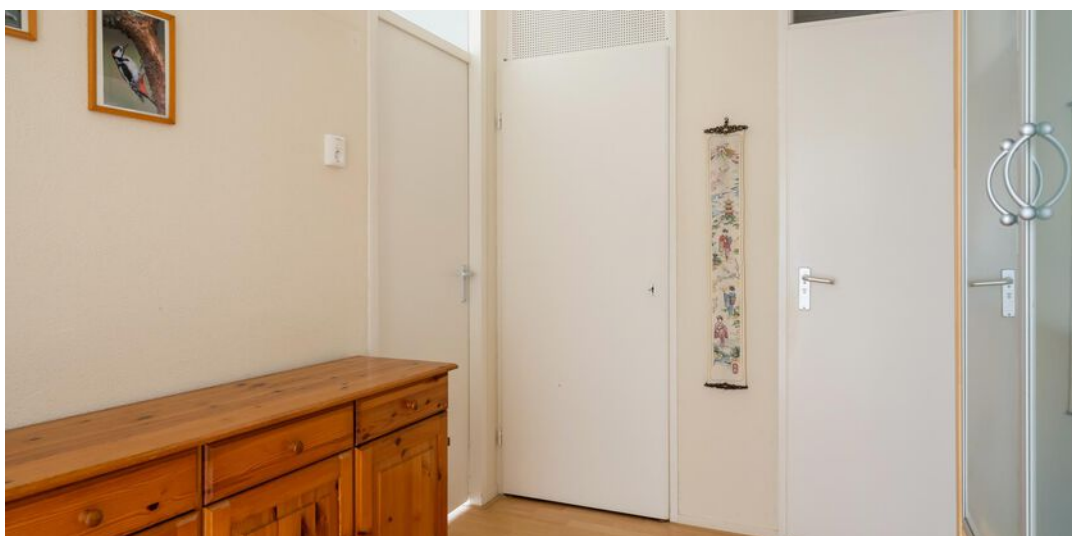
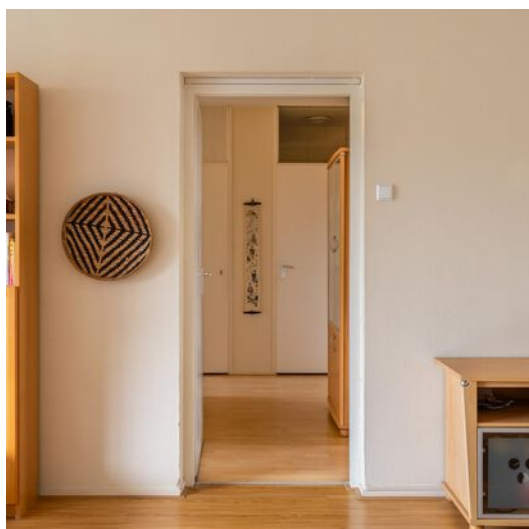








**BINNEHAL MET  
TOEGANG NAAR DE  
DRIE SLAAPKAMERS,  
TOILET, BADKAMER  
EN BERGKAST**













**WONEN LANGS HET  
WANTIJ! IEDERE DAG  
VOLOP GENIETEN VAN  
HET VRIJE UITZICHT**







**RUSTIGE EN GROENE  
WOONOMGEVING**



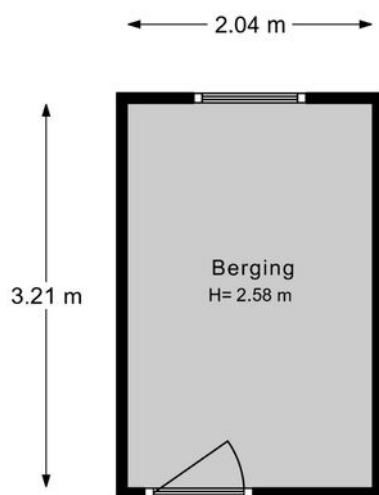
# INDELING APPARTEMENT



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>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de bergkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- zonweringscherm buiten de woonkamer, screen buiten de woonkamer blijven achter	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- sodastream		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



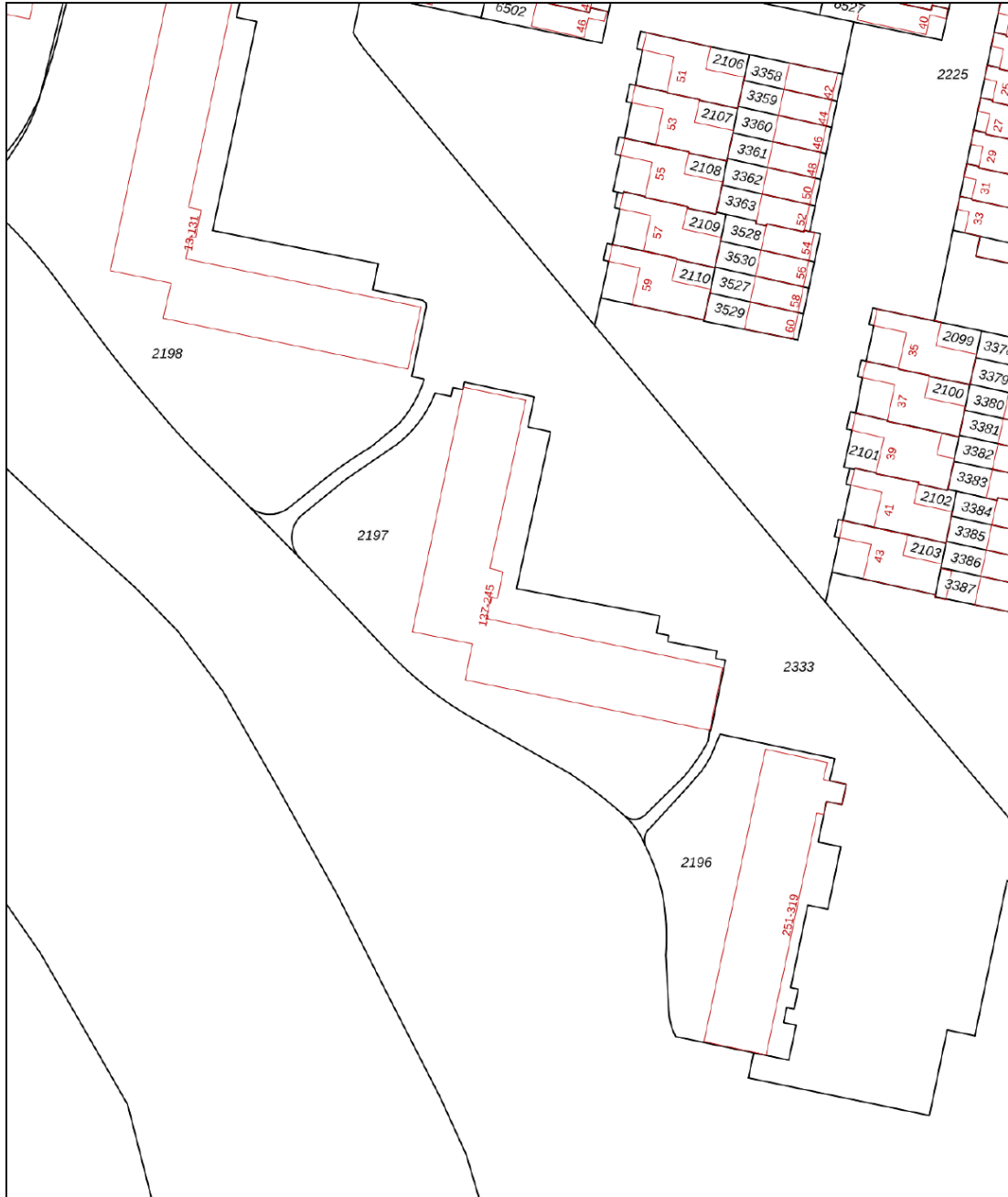
# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- kast met spiegels en spotjes	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



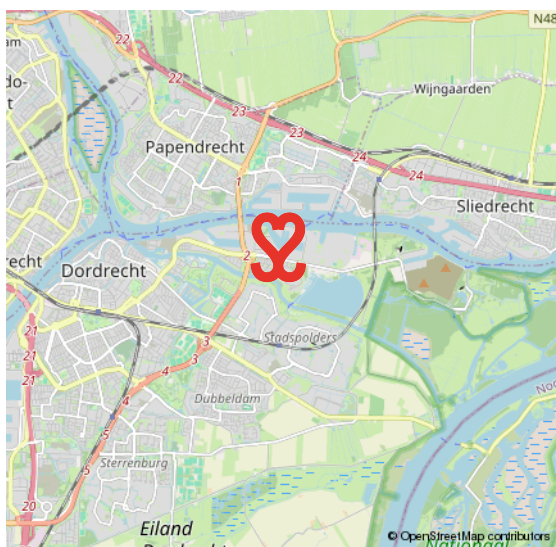
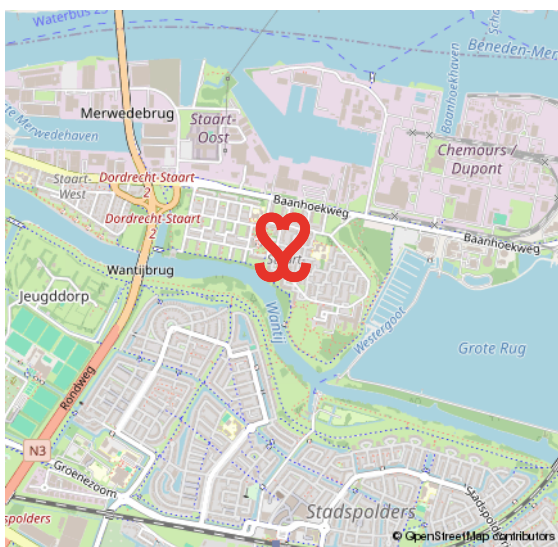
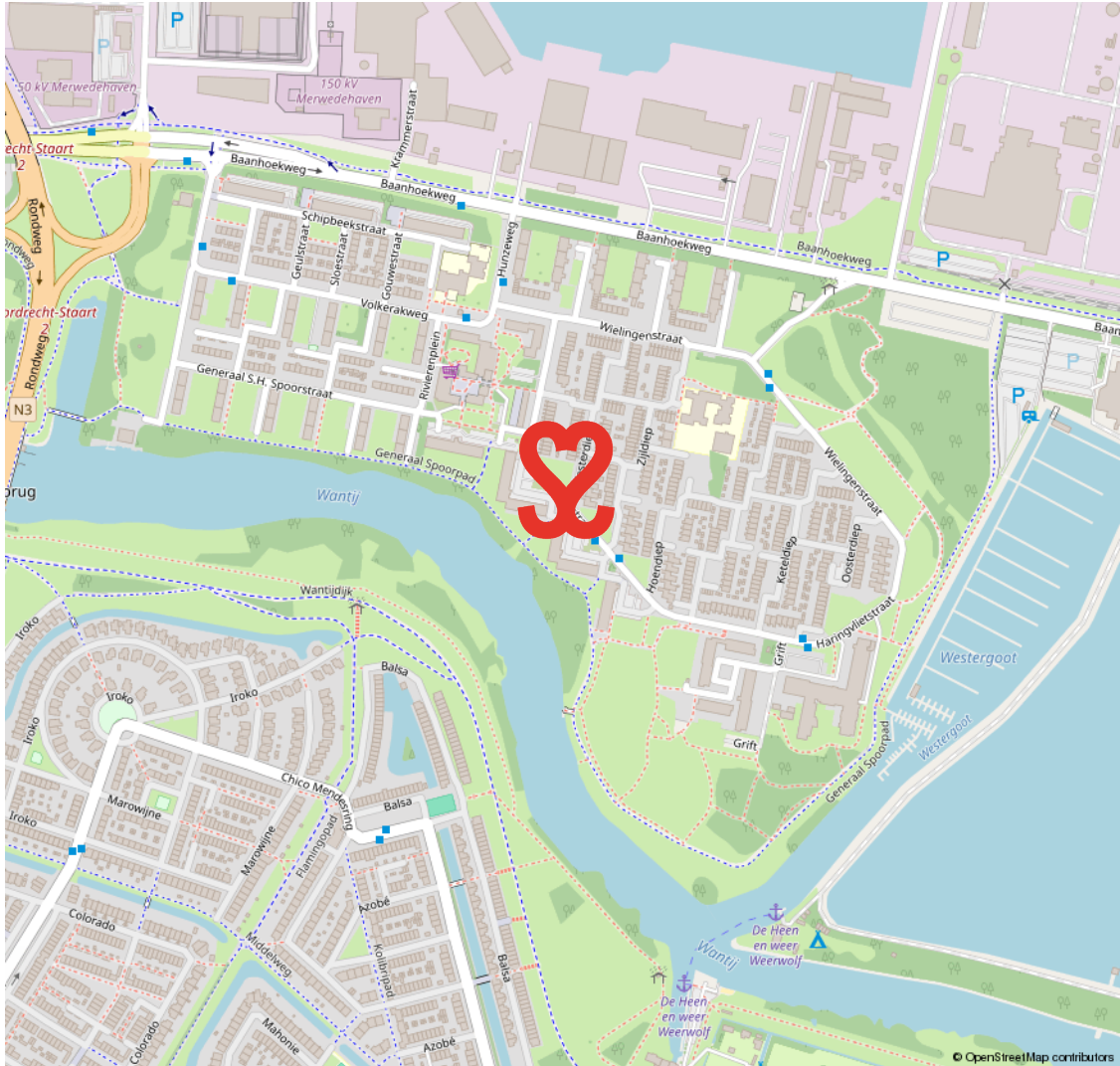
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2197	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 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





# 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."



## **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 MAARRR!

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

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

