



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**RIETVELD-ERF 122
3315 DD 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

Inpakken en verhuizen maar! Stoer gemoderniseerde gezinswoning met royale tuin, gelegen direct om de hoek van de Wantijdijk in de kindvriendelijke wijk Stadspolders (Vissershoeek).

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

101 m²

PERCELOPPERVLAKE

142 m²

INHOUD

345 m³

BOUWJAAR

1992

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



RIETVELD-ERF 122, DORDRECHT

HIER KOM JE THUIS!

- energielabel A!
- strak afgewerkte, moderne ééngeswoning op een fijne plek;
- tuingerichte woonkamer en toffe open keuken (2020);
- twee slaapkamers, waarvan één met kastenkamer en suite op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met grote kunststof dakkapel en ruime derde slaapkamer;
- verrassend royale en zonnige tuin met berging en achterom;
- nabij winkelcentrum de Bieshof, station Stadspolders, uitvalsweg (N3 naar A15 en A16) en diverse basisscholen;
- ook zit je binnen no-time in het buitengebied, fijn om te hardlopen, met de hond te wandelen of te fietsen;
- woonoppervlak 101 m². Bruto inhoud 345 m³;
- bouwjaar 1992. Eigen grond 142 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (7 groepen, aardlek- en hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang en moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Tuingerichte woonkamer voorzien van trapkast en deur naar achtertuin.

Open keuken aan de voorzijde met toffe U-vormige keukeninrichting (2020) voorzien van stoere zwarte kastfronten, een composiet aanrecht (verdiept ter plaatse van het keukenraam), volop kastruimte en de volgende inbouwapparatuur: 4 pits gaskookplaat, afzuigschouw, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een combi Quooker (7 liter).

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

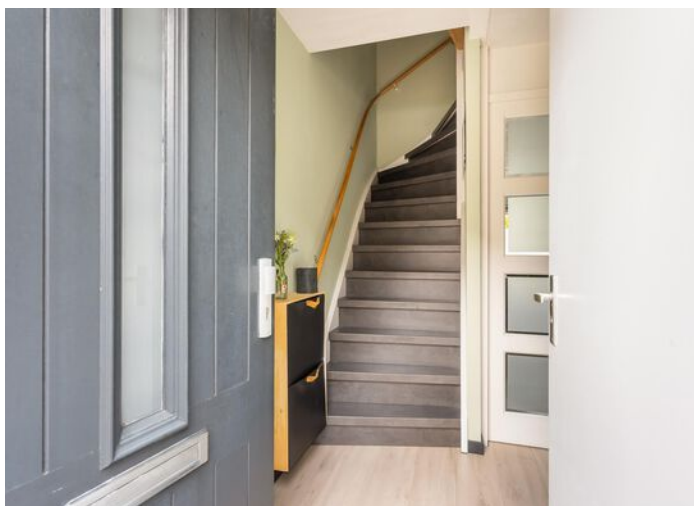
Twee slaapkamers (voorheen drie kamers). De slaapkamer aan de voorzijde is vergroot ten opzichte van de originele indeling en beschikt over een vaste kast en rolluik. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn opgesplitst in een kastenkamer en een slaapkamer welke via een open doorgang in verbinding staan met elkaar. Beide ruimtes zijn voorzien van een schuifwandkast.

Moderne badkamer met stoere gietvloer, doucheruimte met regen- en handdouche en thermostaatkraan, wastafelmeubel met dubbele wasbak, wandcloset en praktische opbergruimte. De wanden zijn een combinatie van strak stucwerk en stoer tegelwerk.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats lease cv-ketel (Intergas HR, 2024, leasekosten € 82,= per maand), unit van de mechanische ventilatie, aansluiting wasapparatuur en extra opbergruimte achter de knieschotten. De kunststof dakkapel aan de achterzijde zorgt voor daglicht en meer bruikbare ruimte.

Slaapkamer 3, ruime kamer met kunststof dakkapel achterzijde met sfeervolle inbouwspots, een handmatig bedienbaar rolluik, op maat gemaakte vaste kastruimte en knieschotten aan beide zijden.



Tuin/berging:

Keurig aangelegde voortuin. Royale, op het noordwesten gelegen, achtertuin. De tuin is o.a. voorzien van sierbestrating, een buitenkraan en borders met vaste beplanting. De houten berging is voorzien van elektra en een overkapping. Via de poort in de overkapping bereik je het achtergelegen pleintje.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad stucwerk op de woonverdieping. Een combinatie van glad stucwerk, structuurverf en behang op de slaapverdiepingen.

SFEERTJE HOOR!

Kozijnen: houten kozijnen en ramen alsmede een kunststof dakkapel.

Buitenzonwering: markies ter plaatse van de keuken, zonnenscherm bij de woonkamer alsmede een rolluik ter plaatse van de slaapkamer op de 1e verdieping en de dakkapel (allen zijn handmatig bedienbaar).

Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glasisolatie.

Energie label: A.

Bouwjaar: 1992.

Grondoppervlak: 142 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3151.

Oplevering: tweede kwartaal 2025.



Françoise legt uit

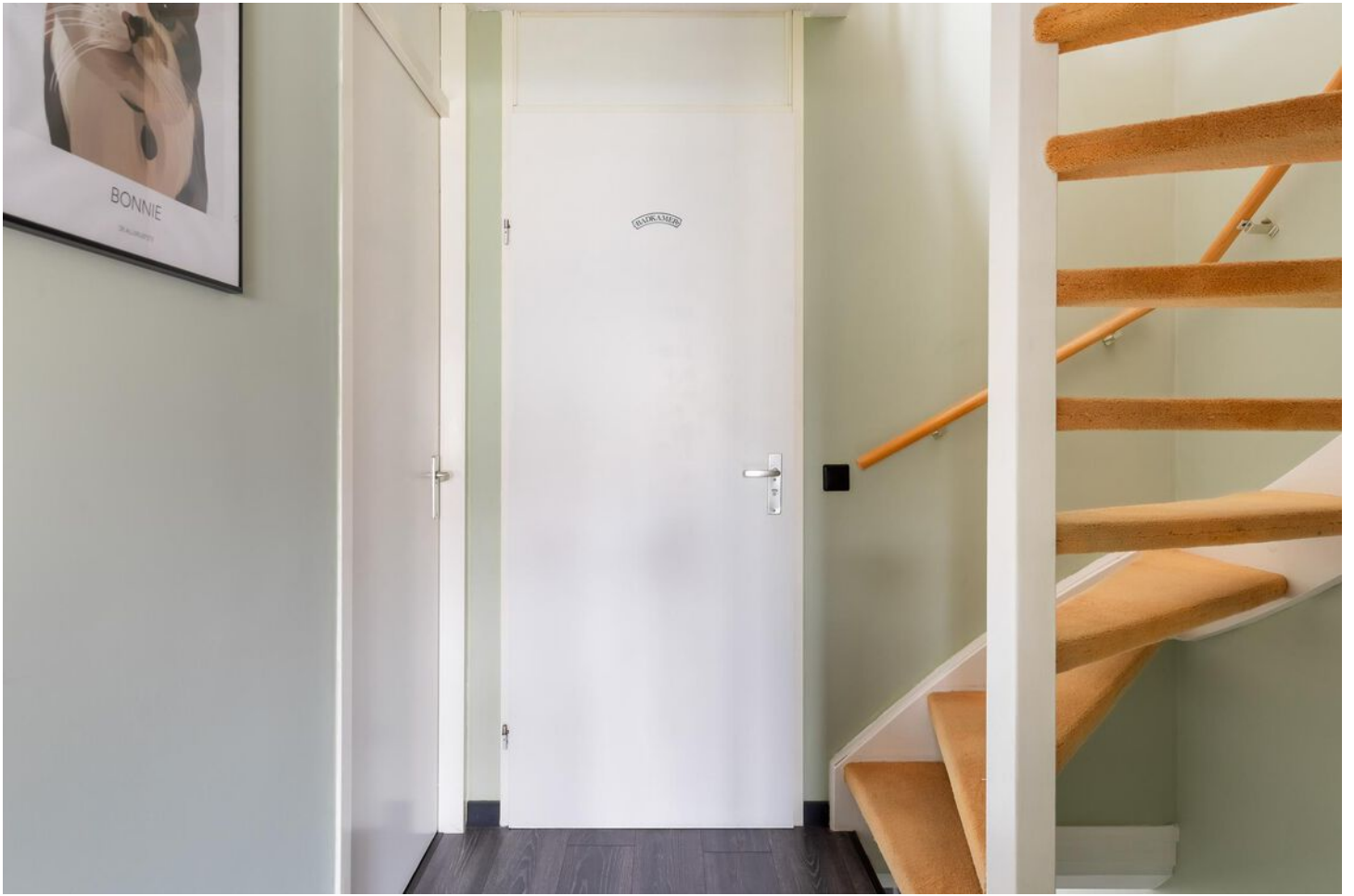
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600

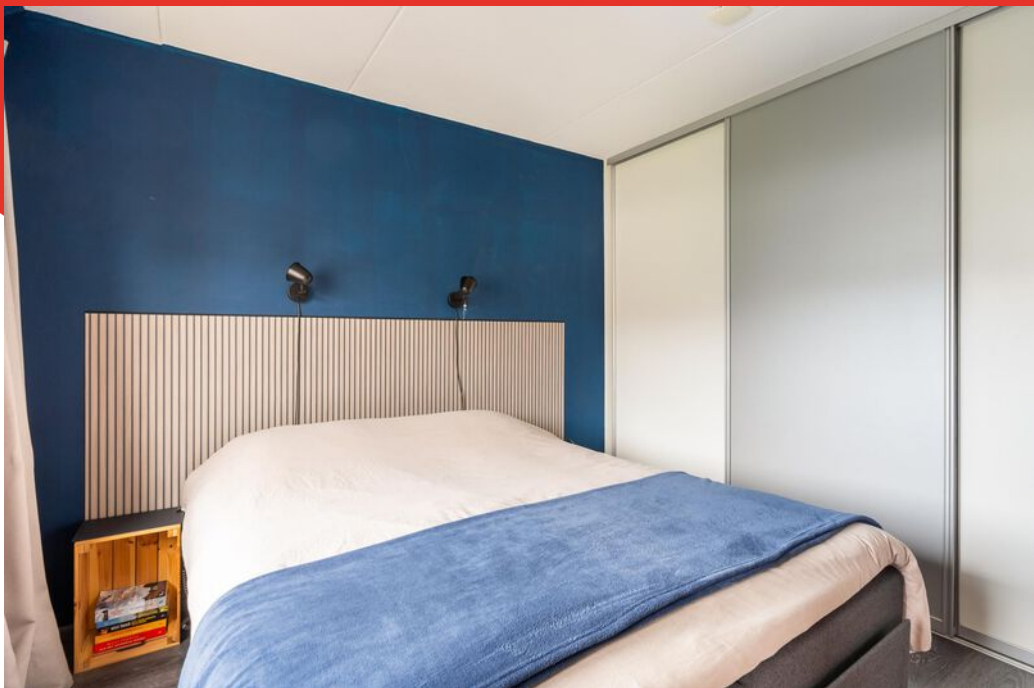














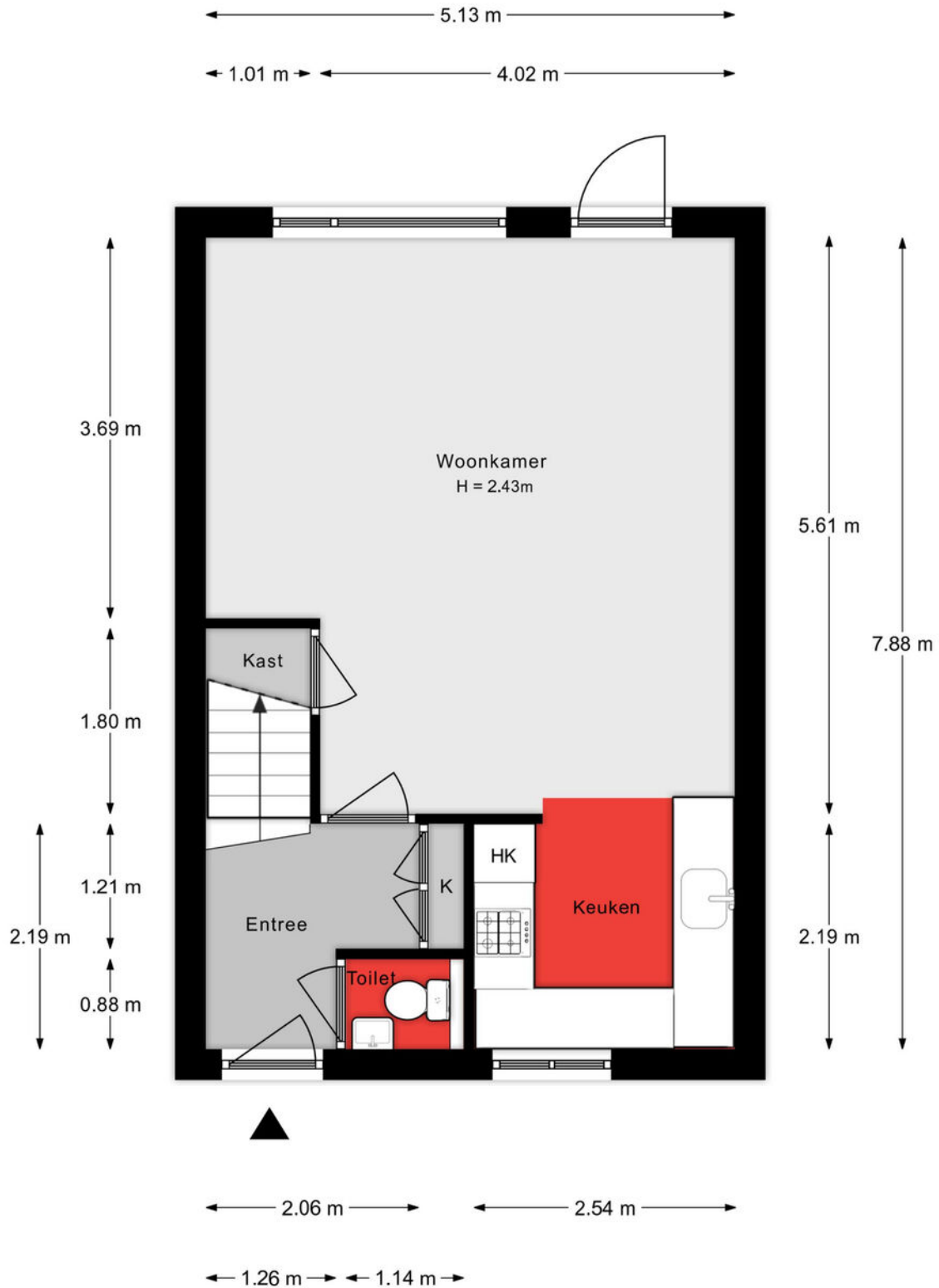






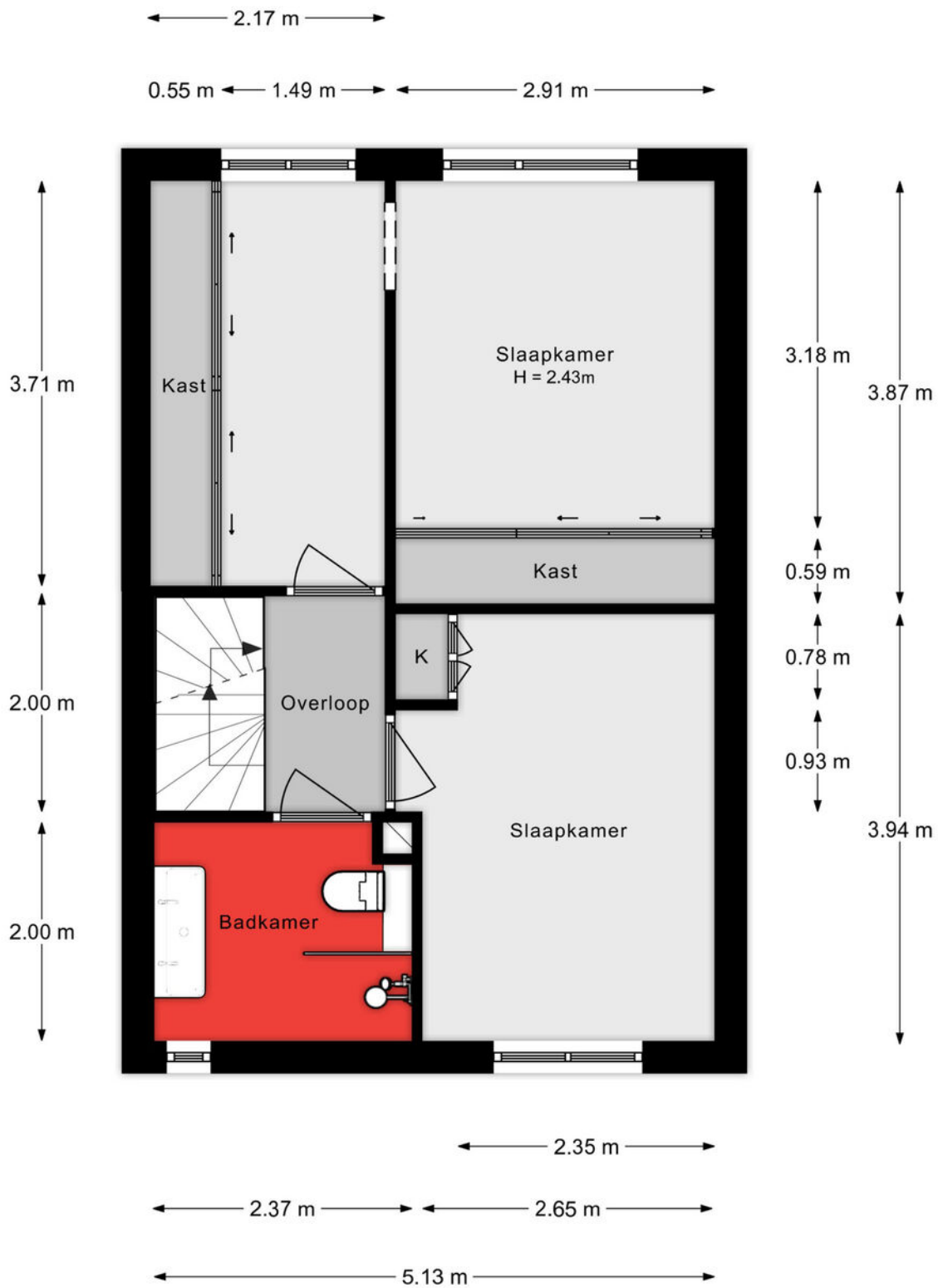


Begane grond



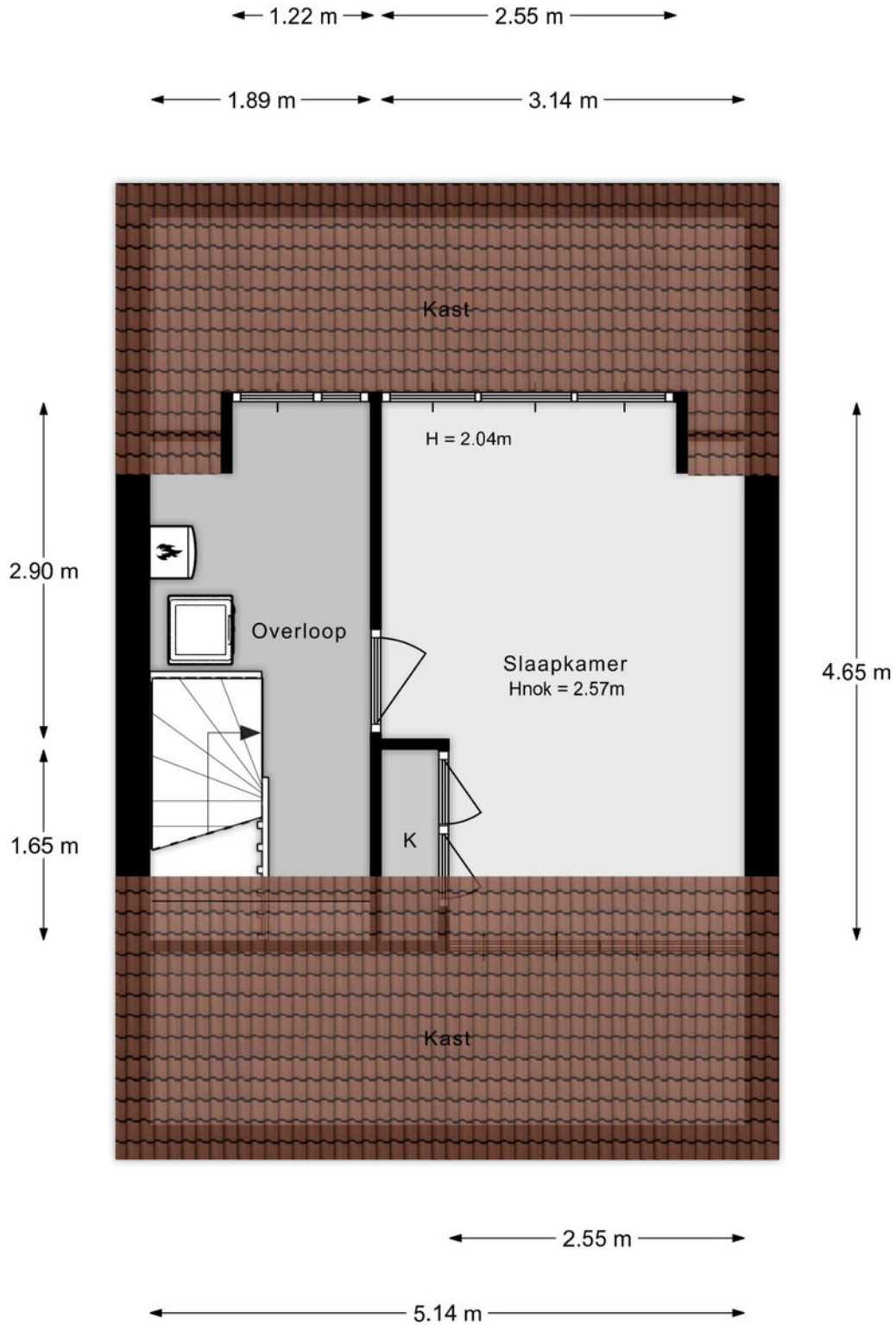
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



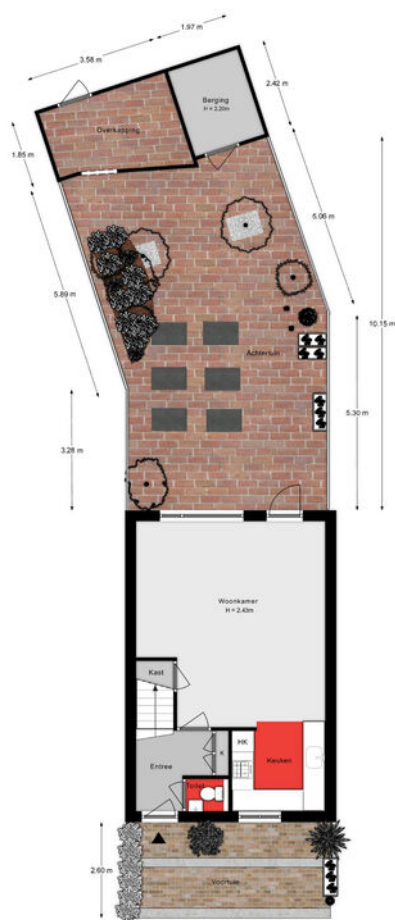
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



...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 verhuist 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op maat(alle kamers)	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen woonkamer	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

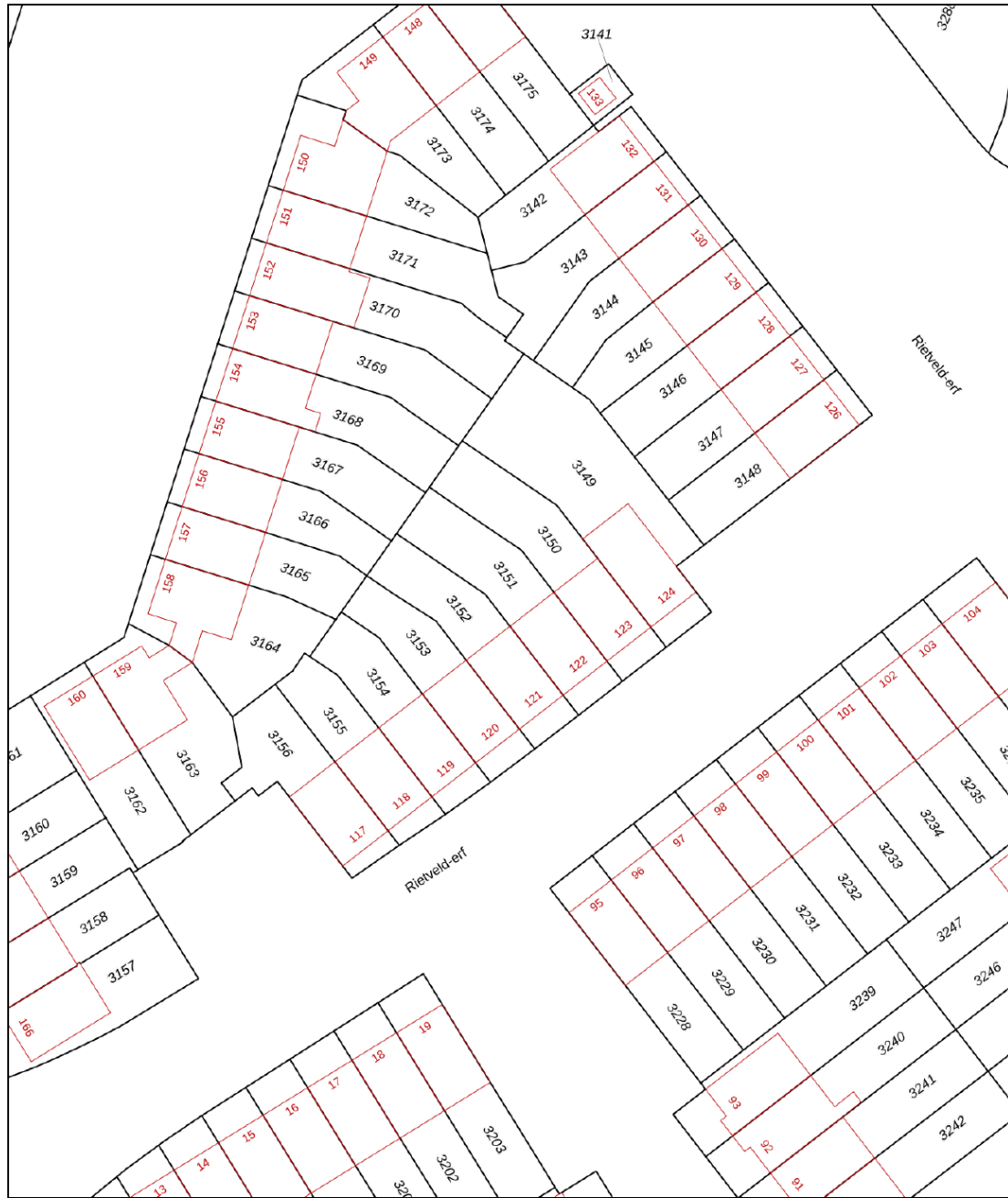
Overig - Contracten


CV: Moet worden overgenomen

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

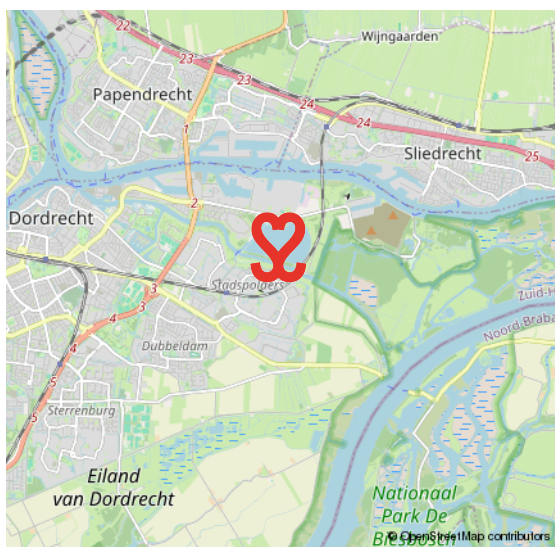
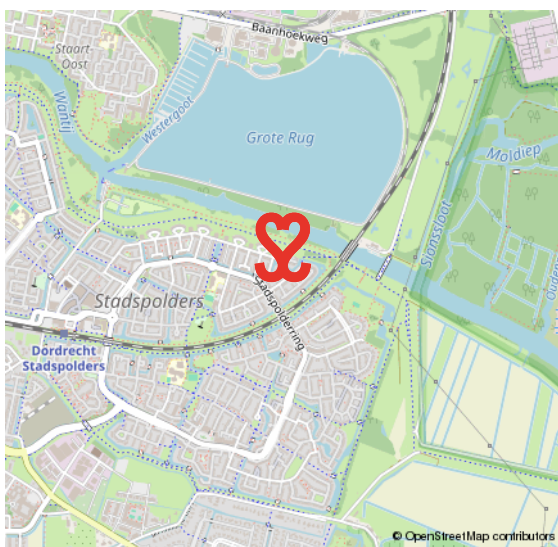
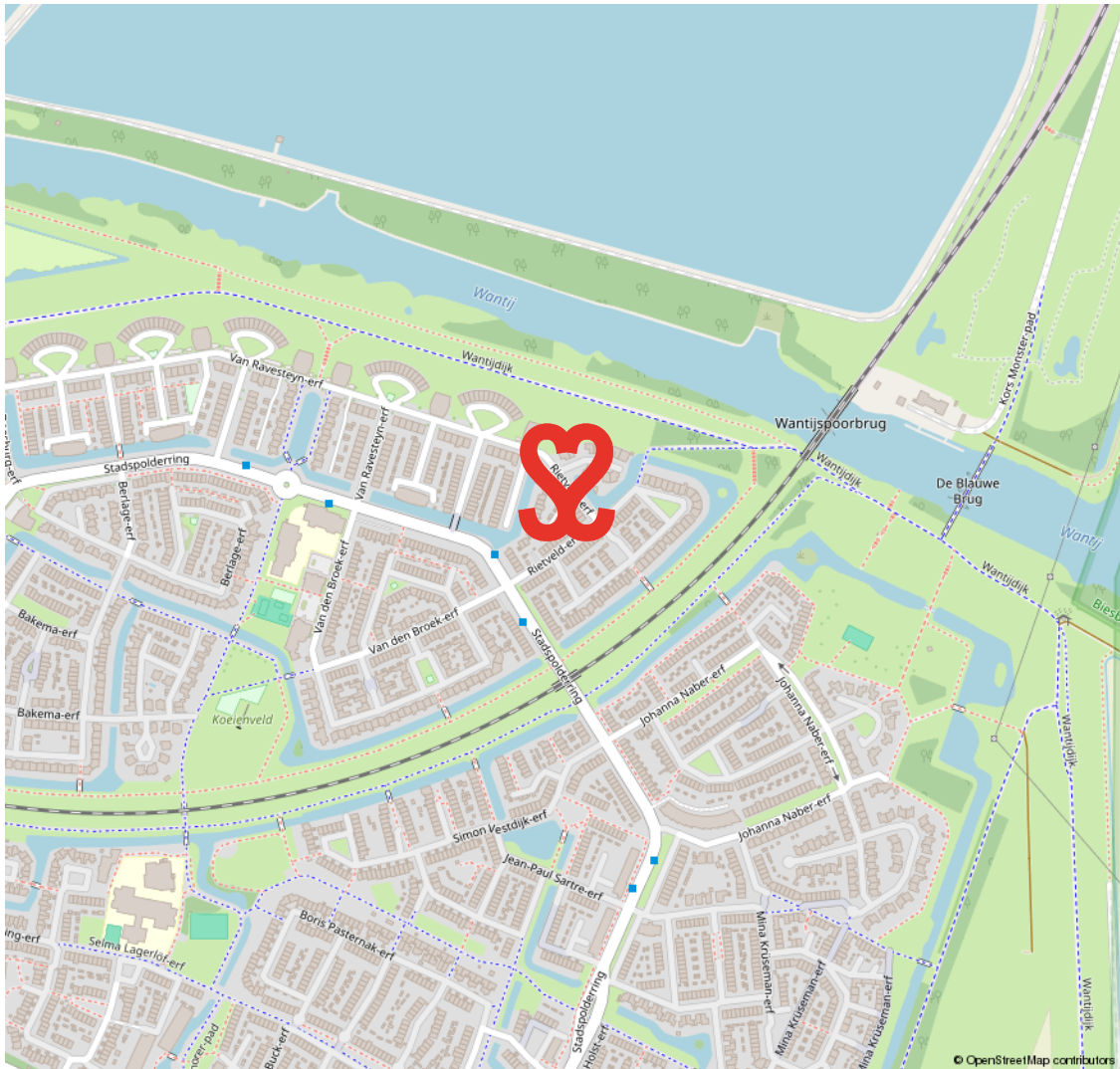


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 3151</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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



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 (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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

