



makelaars
VIJFINKEL TROSEL



TE KOOP

**VAN RAVESTEYN-ERF 498
3315 DV DORDRECHT**

VIJFINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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

Toplocatie! Deze piekfijn verzorgde 3-laagse gezinswoning is gelegen aan de Wantijdijk en biedt je een fantastisch uitzicht, 2 grote terrassen én eigen parkeergelegenheid.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / drive-in

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

143 m²

PERCEELOPPERVLAKE

101 m²

INHOUD

461 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

2x een terras

GARAGE

garage mogelijk (inpandig)

VERWARMING

c.v.-ketel, deels met vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



VAN RAVESTEYN-ERF 498, DORDRECHT

RIANTE, AAN DE WANTIJDIIK GELEGEN GEZINSWONING MET VELE EXTRA'S

- zelden staat dit type te koop! Voormalige drive-in woning met een prachtige vrije ligging;
- altijd tiptop onderhouden, veelal ook collectief opgepakt met de buurpanden;
- energiezuinig label A: volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 14 zonnepanelen;
- living op de 1e verdieping met zowel aan de voor- als achterzijde een ruim terras;
- multifunctionele kamer (voorheen garage, thans "chill"kamer) en wasruimte op de begane grond;
- 4 slaapkamers en de badkamer op de slaapverdieping;
- parkeergelegenheid op eigen terrein, alsmede een inpandige garage (weer mogelijk na aanpassing);
- letterlijk aan de rand van de woonwijk Vissershoeck gelegen, dus wandelen in het groen vanaf je terras;
- nabij scholen, winkelcentrum 'De Bieshof', Wantijpark, treinstation Stadspolders, uitvalswegen (A15/A16, N3), natuurgebied 'De Merwelanden' en de Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 143 m². Bruto inhoud 461 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 101 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang (met mooie indirecte verlichting), wasruimte en toegang tot de multifunctionele kamer. Tevens meterkast v.v. in 2021 vernieuwde installatie (o.a. met separate groep/meter ten behoeve van de laadpaal). De multifunctionele ruimte (voorheen inpandige garage) is thans in gebruik als chill/tv-kamer met bergruimte welke middels een schuifdeur is afgescheiden. Ook is er een entresol gecreëerd voor extra opslagruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toilet, trapopgang naar de

slaapverdieping en toegang tot de woonkamer/keuken. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote glaspartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan beide zijden beschikt de woning tevens over een heerlijk aangrenzend terras, beide middels een schuifpui te bereiken.

Aan de voorzijde is er de moderne open keuken met eiland voorzien van vaatwasser, inductie kookplaat, spoelunit, afzuiginstallatie en praktische kastruimte. Daarnaast is er een wandopstelling met koffi corner, koel-/vriescombinatie en combi-oven.

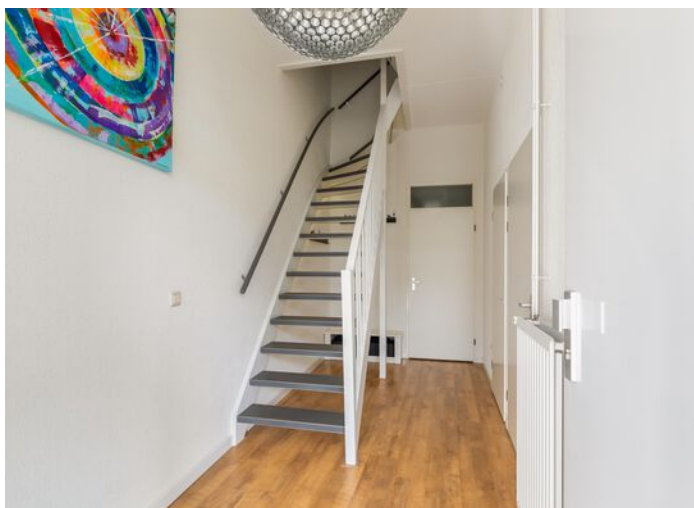
Tweede verdieping:

Overloop met toilet en kast met opstelling van de cv-combiketel (AWB uit 2011), omvormer en mechanisch ventilatie-unit (2023). Tevens toegang tot de badkamer. De badkamer is vanuit de bouw iets vergroot en is uitgevoerd met een ligbad, douche (v.v. hand- en regendouche) en wastafel. Ook is er een handdoekradiator aanwezig.

Op de 2e verdieping bevinden zich vier slaapkamers; twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. Praktisch: alle ramen op de slaapverdieping beschikken over handbediende zonnescrims.

Terrassen:

De woning beschikt over 2 ruime terrassen. Eén aan de voorzijde van de woning (zuiden) en één aan de Wantijdijkzijde (noorden). Beide terrassen zijn toegankelijk middels een aluminium schuifpui vanuit de woonruimte op de 1e verdieping. Het terras aan de achterzijde grenst aan (en biedt een fantastisch vrij zicht op) het groen van de Wantijdijk. Het terras aan de zuidzijde geeft zicht over de wijk en beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloeren, PVC-vloer (woonverdieping) en vinyl (2 slaapkamers en de hobbykamer begane grond).

Vloerverwarming: de woning beschikt op de woonverdieping (1e) over vloerverwarming als bijverwarming.

Wandafwerking: voornamelijk spachtelputz en deels ook sauswerk en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en aluminium schuifpuien, met dubbele beglazing.

Buitenschilderwerk: in 2023 uitgevoerd (collectief) en kozijnen rondom de voordeur/garage in 2024.

LIGGING AAN DE WANTIJDIIK

ENTREE/HAL EN TOILET

Buitenzonwering/rolluik: er bevindt zich een elektrisch bedienbaar rolluik bij het terras aan de dijkzijde en een elektrische zonnescrm bij het terras aan de zuidzijde. Voorts zijn de slaapkamers voorzien van handbediende zonnescrns.

Dakdekking: in 2021 is het bitumen dak vernieuwd (collectief).

Energie label: A.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 14 zonnepanelen uit 2021.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 4818.

Oplevering: in overleg.

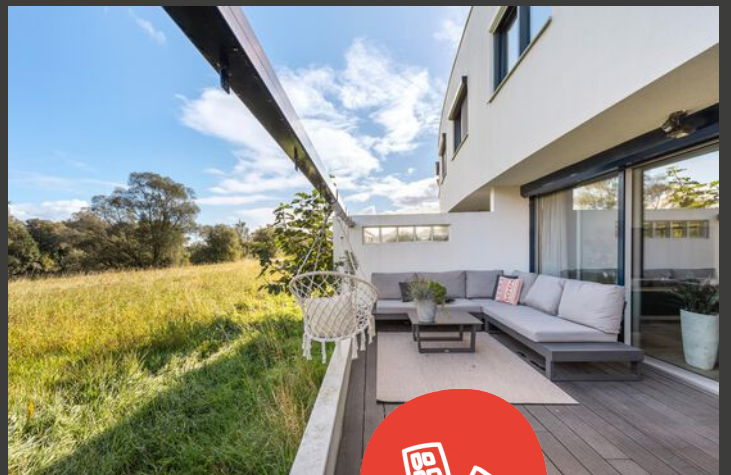


Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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







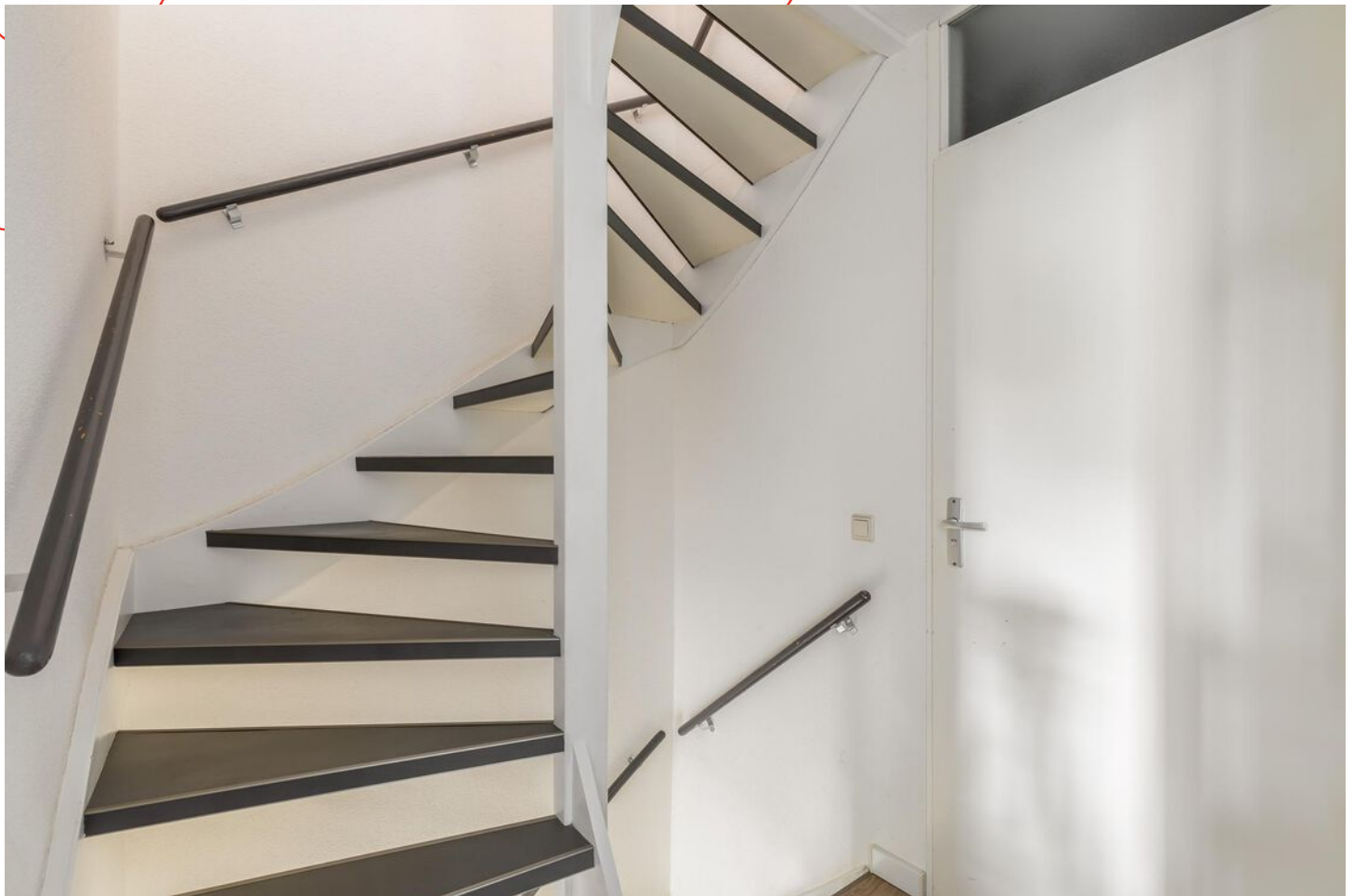










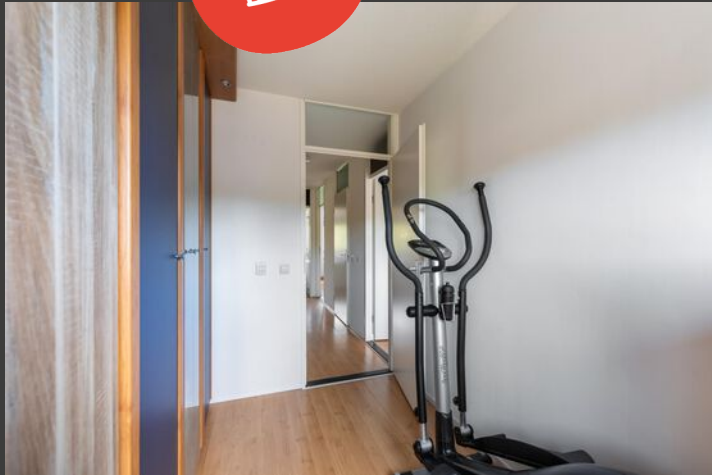


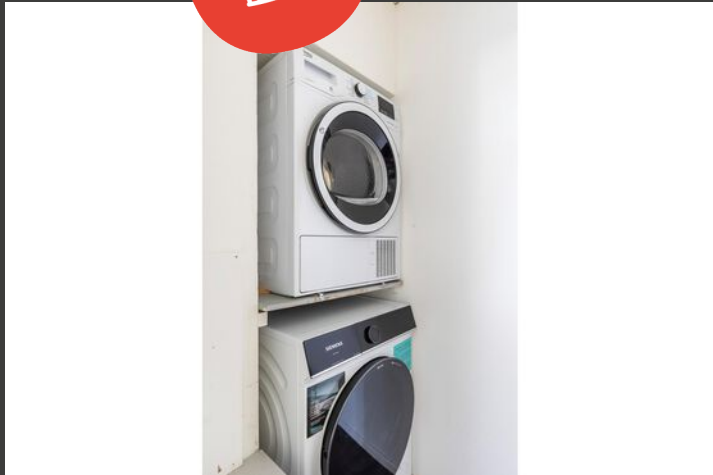




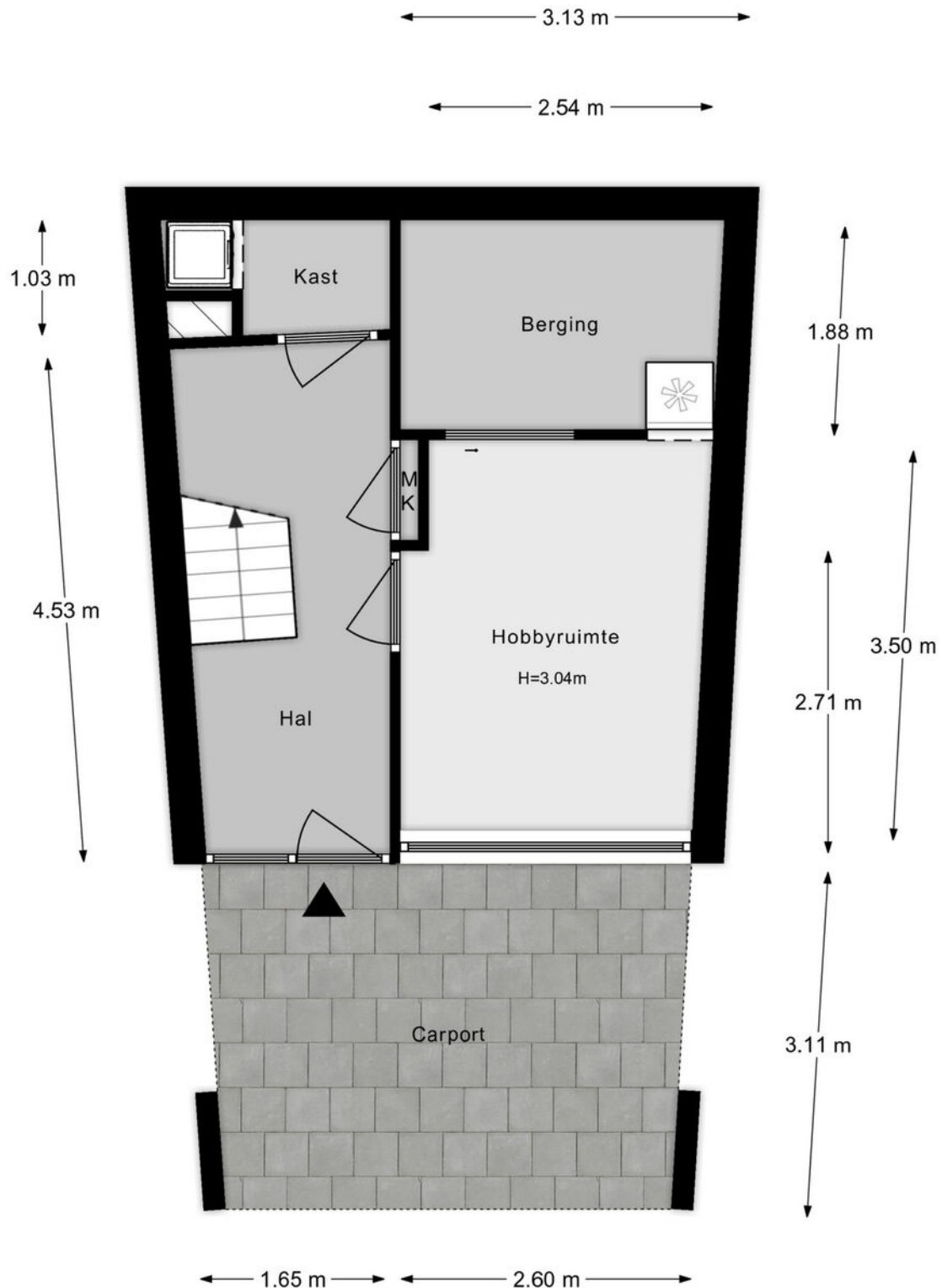








Begane grond



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.

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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel			X
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Overig, te weten			
- Bedmeubel slaapkamer	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- Plintboiler onder kookeiland

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Buiten keuken met BBQ

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Lounge set achterzijde

X

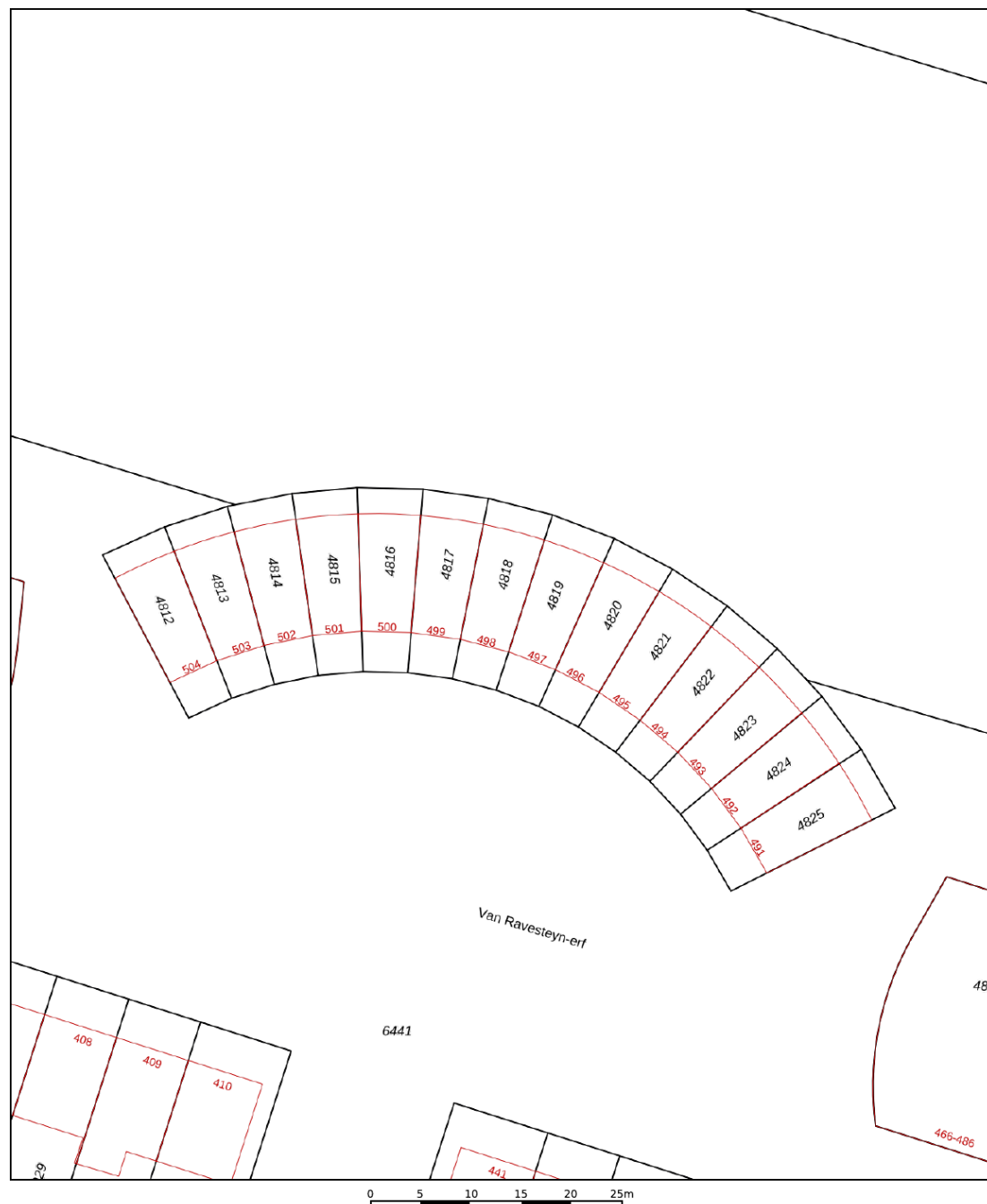
- Tuintafel met stoelen voorzijde

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	R
Perceel	4818

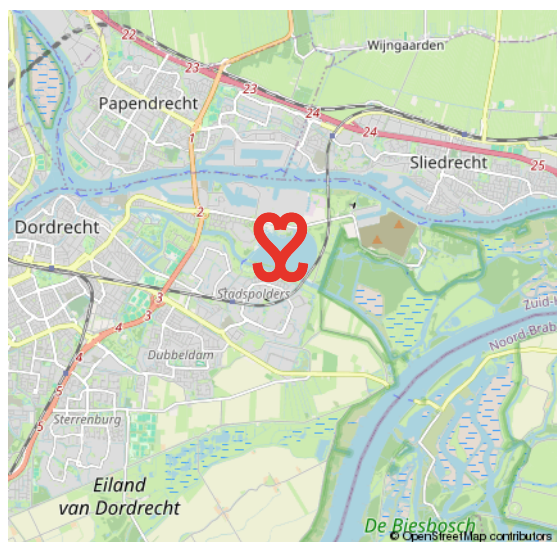
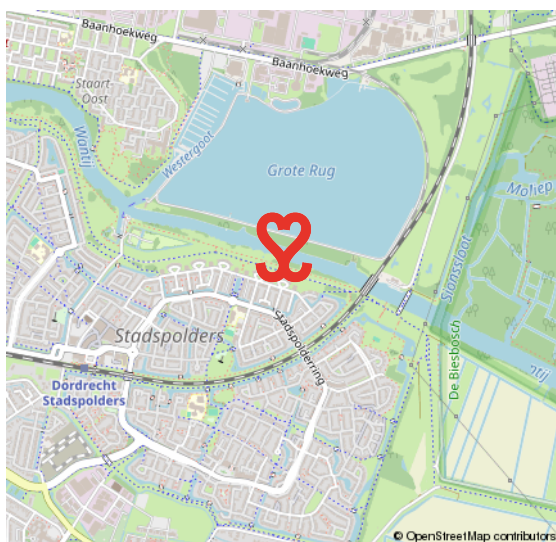
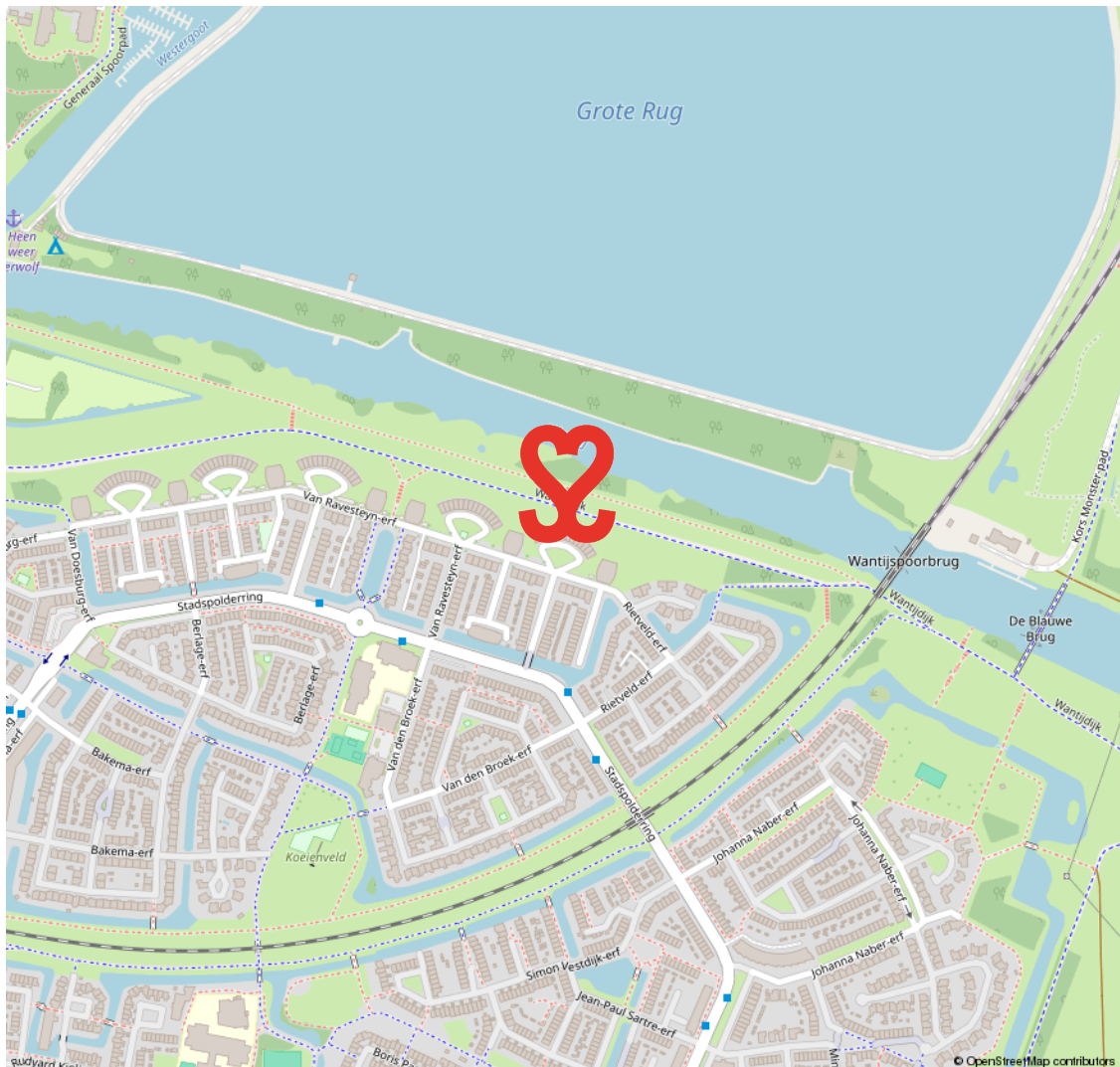
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



SITUERING



STADSPOLDERS / Vissershoek

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."

 10

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!"

 9,0

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."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSÈL

