



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**SELMA LAGERLOF-ERF 161
3315 AS DORDRECHT**

VIJFVINKEL.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. 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 toch, 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

LEUK! Instapklare 3-kamer maisonnette (hoek) met een heerlijk ruim balkon, vrij uitzicht én een eigen parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage. Mooi gelegen aan waterpartij in de woonwijk Stadspolders.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

77 m²

INHOUD

259 m³

BOUWJAAR

1983

BUITENRUIMTE

terras

GARAGE

eigen parkeerplaats in de onderbouw

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gevel-, dak- en glasisolatie

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



SELMA LAGERLOF-ERF 161, DORDRECHT

HEERLIJK PLEKJE

- gelegen op de bovenste twee verdiepingen van een goed onderhouden appartementencomplex met lift;
- aan de achterzijde vrij gelegen aan waterpartij en groen;
- mooie lichte woonkamer met aangrenzend, ruim balkon (9 m²) op het oosten;
- open keuken met nette, in 2022 vernieuwde keukeninrichting;
- twee slaapkamers op de slaapverdieping alsmede een moderne badkamer met douche en tweede toilet;
- volledig voorzien van isolerende beglazing;
- eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw van het complex;
- rustig gelegen in de ruim opgezette en groene wijk Stadspolders, op loopafstand van de winkels aan het Pearl Buck-erf;
- ideaal gelegen ook ten opzichte van station Stadspolders, diverse basisscholen, winkelcentrum Bieshof en het buitengebied;
- woonoppervlak 77 m². Bouwjaar 1983.

Indeling:

Begane grond:

Centrale afgesloten entree/hal met brievenbussen, lift en trapopgang.

Vierde verdieping:

hal voorzien van meterkast, toilet met fonteintje, intercom, trapopgang en toegang naar de woonkamer.

Woonkamer met een mooie lichtinval via de grote raampartij, trapkast en toegang tot het terras. Vanaf het terras (oost) kijk je vrij uit over de waterpartij, het groen en de woonomgeving.

Open keuken aan de voorzijde voorzien van een in 2022 vernieuwde keukeninrichting met losse apparatuur te weten: inductiekookplaat, oven (beide ter overname) en een vaatwasser en koel-/vriescombinatie. CV-kast met cv-ketel (Intergas, 2024).

Vijfde verdieping:

overloop met vaste kast met wasmachine aansluiting.

Twee ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een groot dakraam.

Moderne, volledig betegelde badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekenradiator. De badkamer is een paar jaar geleden deels gerenoveerd.

Parkeerplaats/berging:

In de afsluitbare onderbouw van het complex bevinden zich de eigen berging en eigen parkeerplaats (nummer 100).

Algemeen

Vloerafwerking: de woonverdieping is voorzien van laminaat vloerafwerking. Vloerbedekking ter plaatse van de slaapverdieping.

Wandafwerking: spuitwerk wandafwerking, m.u.v. de sanitaire ruimtes.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen volledig voorzien van isolerende beglazing.

Energie label: B.

Asbest: asbesthoudende privacyschermen t.p.v. het balkon en asbesthoudend materiaal in de kozijnpanelen onder de ramen aan de balkonzijde.



Bouwjaar: 1983.

Vereniging van Eigenaren: de
maandelijkse bijdrage aan de VvE
bedraagt thans € 151,76
(appartement) en € 18,04
(parkeerplaats).

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie Y, nummer 3121,
A-47.

Oplevering: in overleg.

KEURIG ONDERHOUDEN COMPLEX



Francoise 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













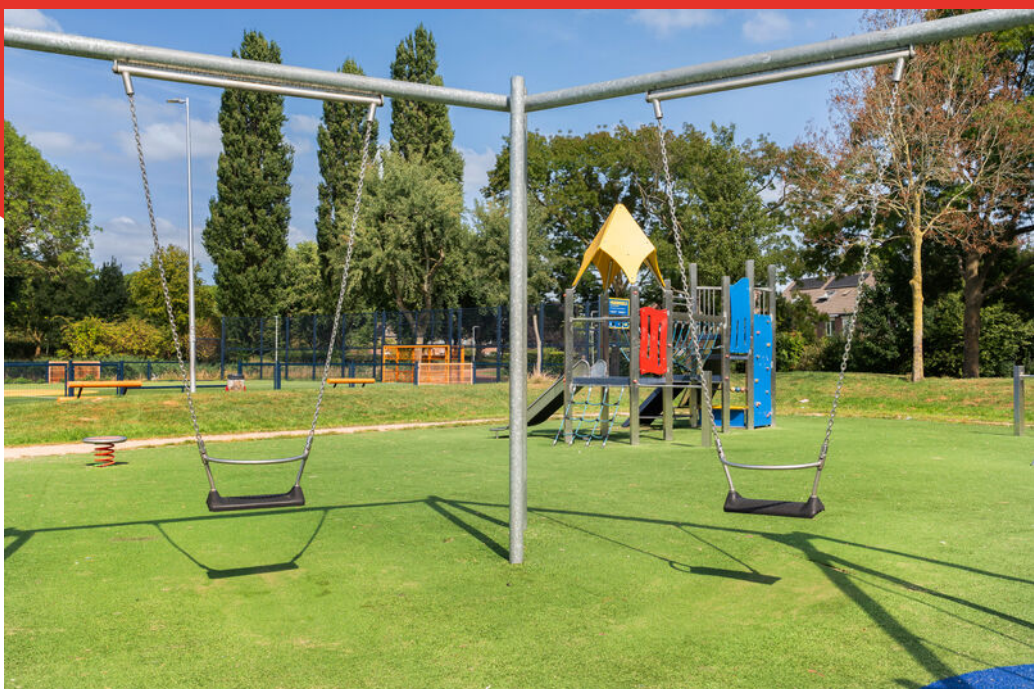






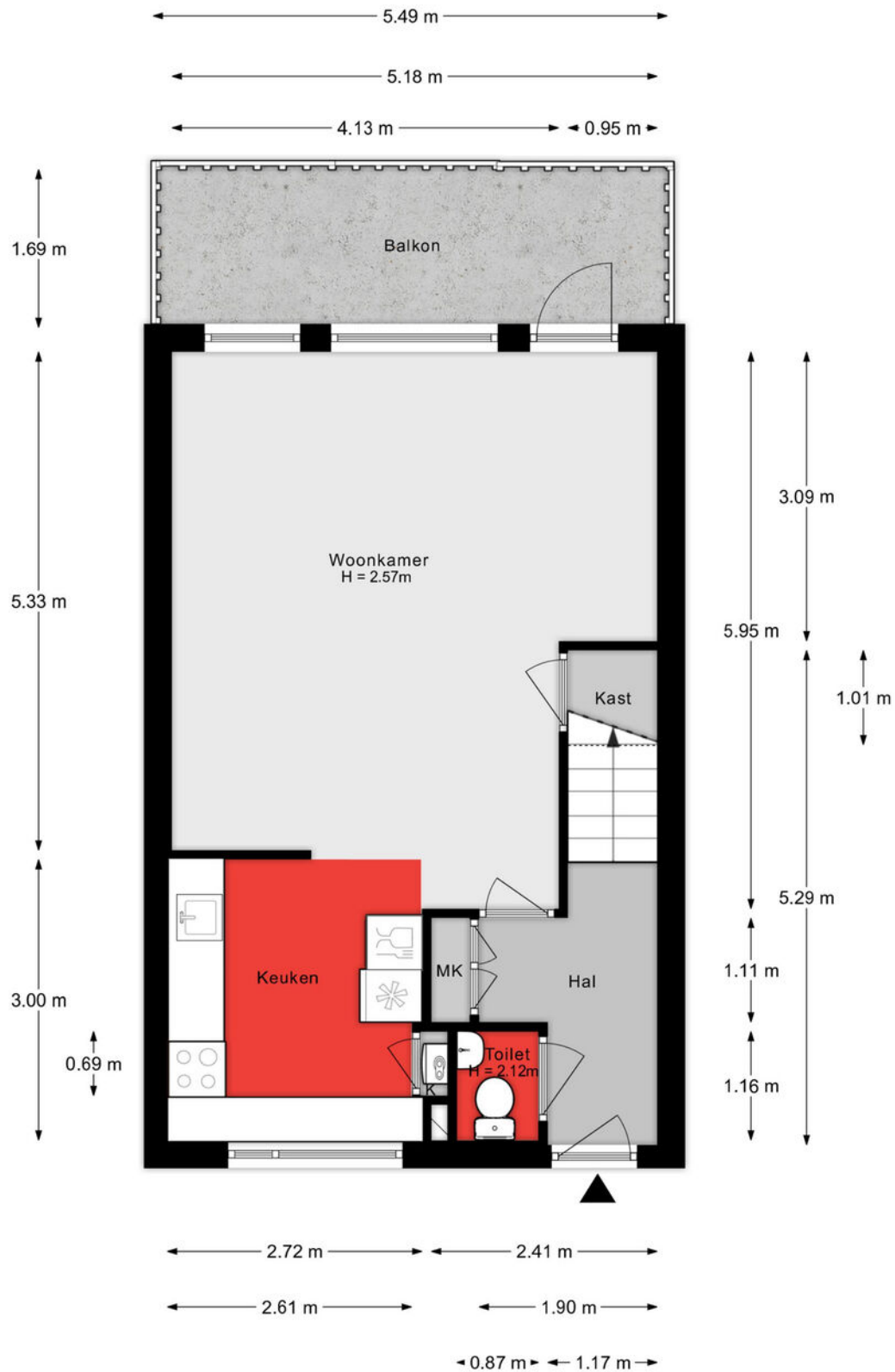






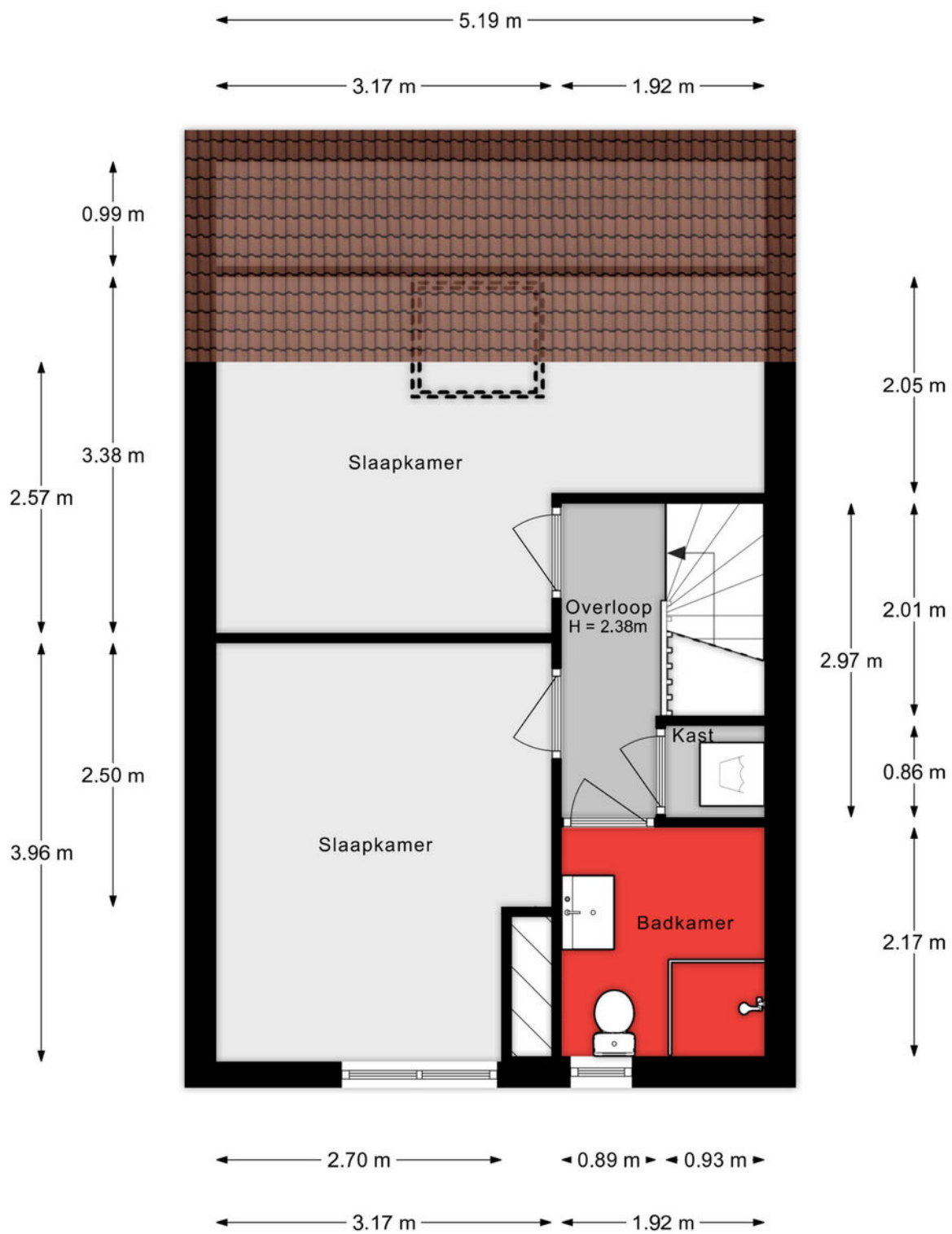


Woonverdieping (4e etage)



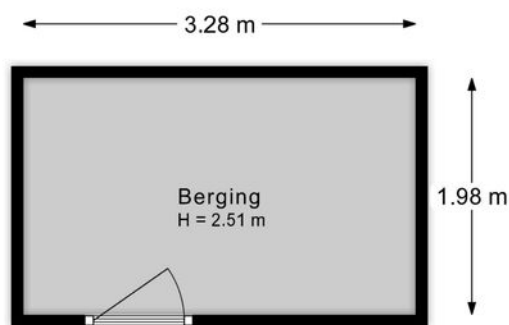
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Slaapverdieping (5e etage)



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 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

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Plafonniere entree

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Boekenkasten woonkamer
- Stellingkasten slaapkamer 2

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- laminaat

X

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem
- Kledingkast slaapkamer
- Kast onder trap

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- magnetron

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- oven X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

Keukenaccessoires, te weten

- Houten kistjes X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- Badkamermeubel X
- Wasmachine X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Rolluiken X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Ligbed tuin

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Kattenet

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: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Y

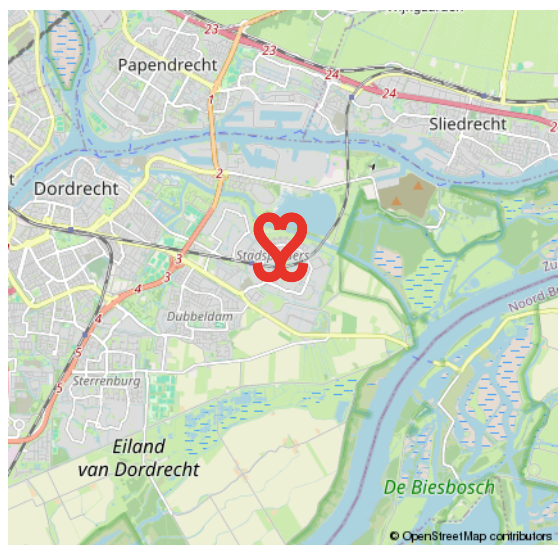
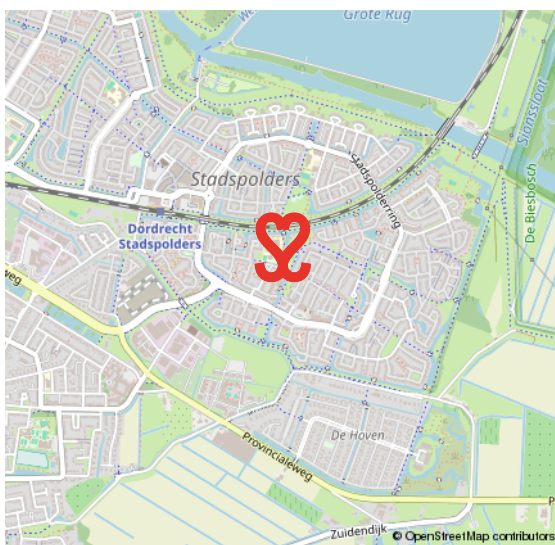
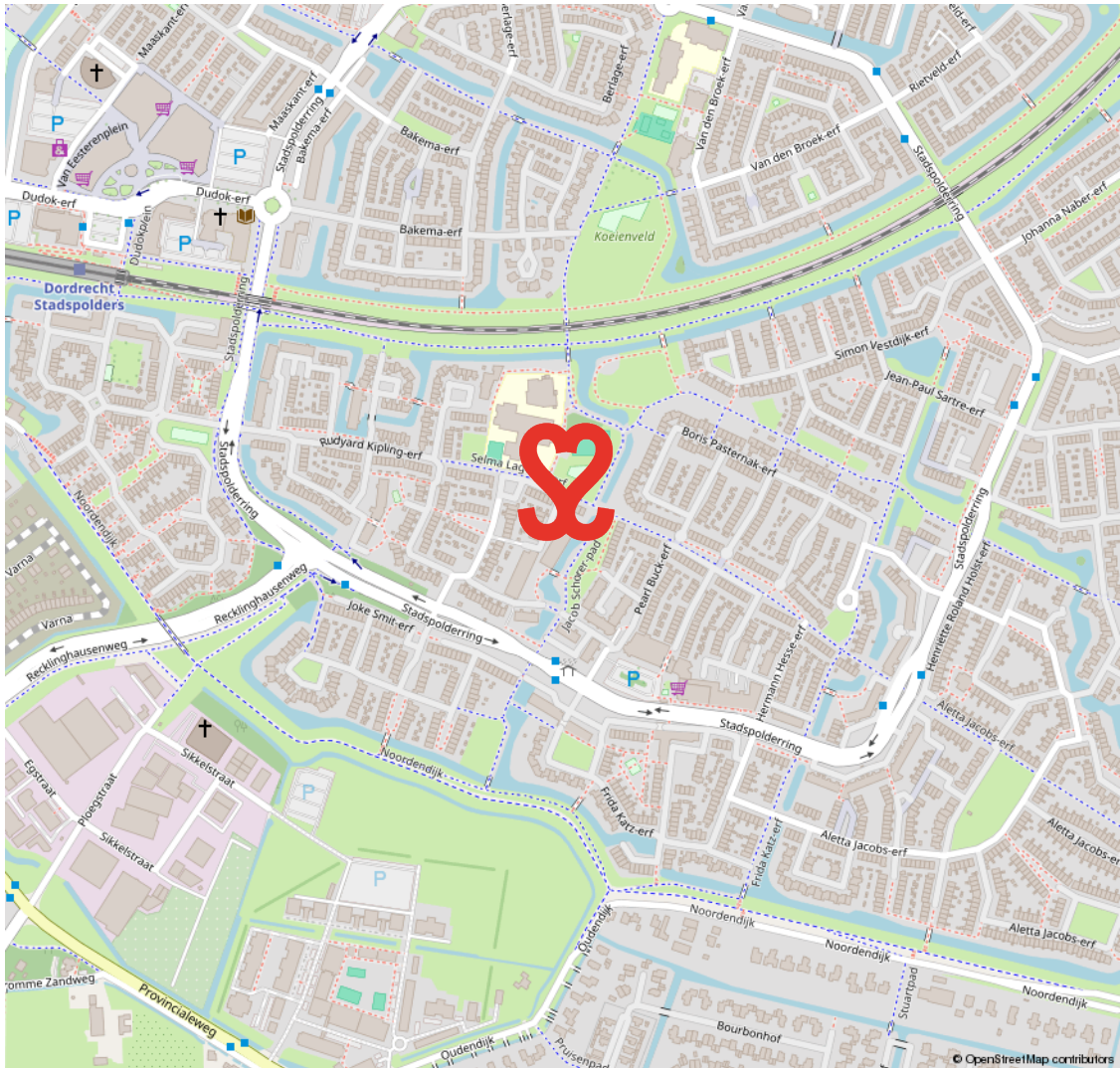
Perceel 2393

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2025
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 (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)



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

