



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**VAN RAVESTEYN-ERF 4  
3315 DG 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. 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

Een royale, 2-laagse gezinswoning met 4 goede slaapkamers, garage én een diepe tuin gelegen aan de rand van de wijk Stadspolders/Vissershoek.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning met garage

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

119 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

178 m<sup>2</sup>

### INHOUD

385 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1994

### TUIN

achtertuint, voortuin

### GARAGE

vrijstaand steen

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.**



VAN RAVESTEYN-ERF 4, DORDRECHT

# IN DE GELIEFDE BUURT 'VISSERSHOEK' GELEGEN GEZINSWONING MET GARAGE

- ruime ééngezinswoning met 119 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak;
- mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein én een garage;
- ruime woonkamer, modern toilet en halfopen keuken op de begane grond;
- 4 slaapkamers, bergruimte en de badkamer op de verdieping;
- recent voorzien van nieuwe dakdekking en cv-combiketel;
- voorts behoeft de woning op punten onderhoud/modernisering;
- energiezuinig: volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A;
- ligging direct nabij het buitengebied/wantijdijk en op loopafstand van winkelcentrum Bieshof en NS-station Stadspolders;
- woonoppervlak 119 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 385 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1994. Eigen grond 178 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. 4 groepen en glasvezelaansluiting), modern toilet, trapopgang en deur naar de woonkamer en naar de keuken.

Heerlijk ruime (brede) woonkamer aan de tuinzijde. Middels de schuifpui is de achtertuin te bereiken, er is een praktische trapkast aanwezig en aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. De keuken is thans voorzien van een eenvoudige hoekopstelling met 4-pits gaskookplaat, koel-/vriescombinatie, (losse) vaatwasser, afzuiginstallatie en spoelunit.

Eerste verdieping:

Overloop met daglichtinval middels dakkoepel

boven de trapopgang. De overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en de berg-/wasruimte. Ook is er een kast met opstelling van de mv-unit en cv-combiketel (Remeha HR uit 2024).

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers en aan de voorzijde zijn er 2 slaapkamers.

De badkamer is geheel betegeld en is uitgevoerd met een wandcloset, ligbad en wasmeubel. Ook is er een handdoekradiator aanwezig.

Tuin/garage:

De ruime achtertuin is geheel bestraat en beschikt over een buitenkraantje alsmede een garage. Ook is het mogelijk om te parkeren op eigen terrein (naast de garage).

De garage is voorzien van elektra en is toegankelijk via de stalen kanteldeur en deur vanuit de tuin.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen op de begane grond en parket/vinyl op de verdieping.

Wandafwerking: behang en structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing en aluminium schuifpui.

Buitenschilderwerk: dient uitgevoerd te worden.

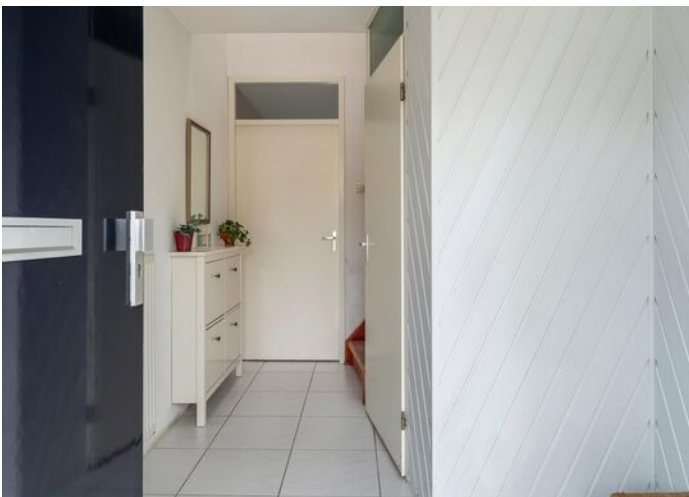
Energielabel: A.

Bouwjaar: 1994.

Grondoppervlak: 178 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6428.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst snel.



**LIGGING AAN EEN  
GROENSTROOK**

**ENTREE/HAL MET  
TOILET EN  
TRAPOPGANG**



## 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







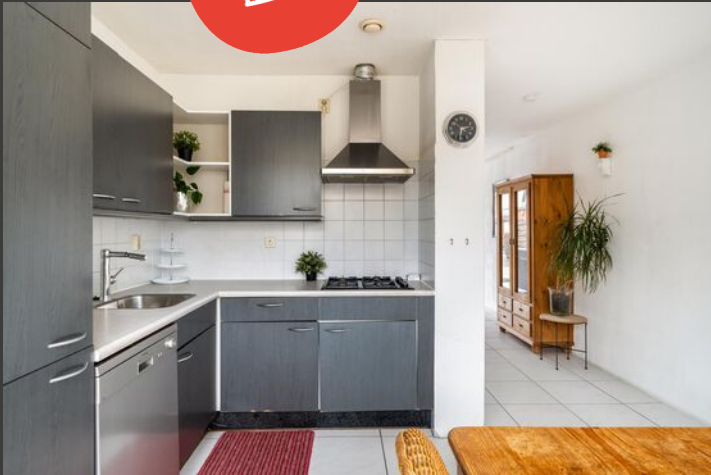
















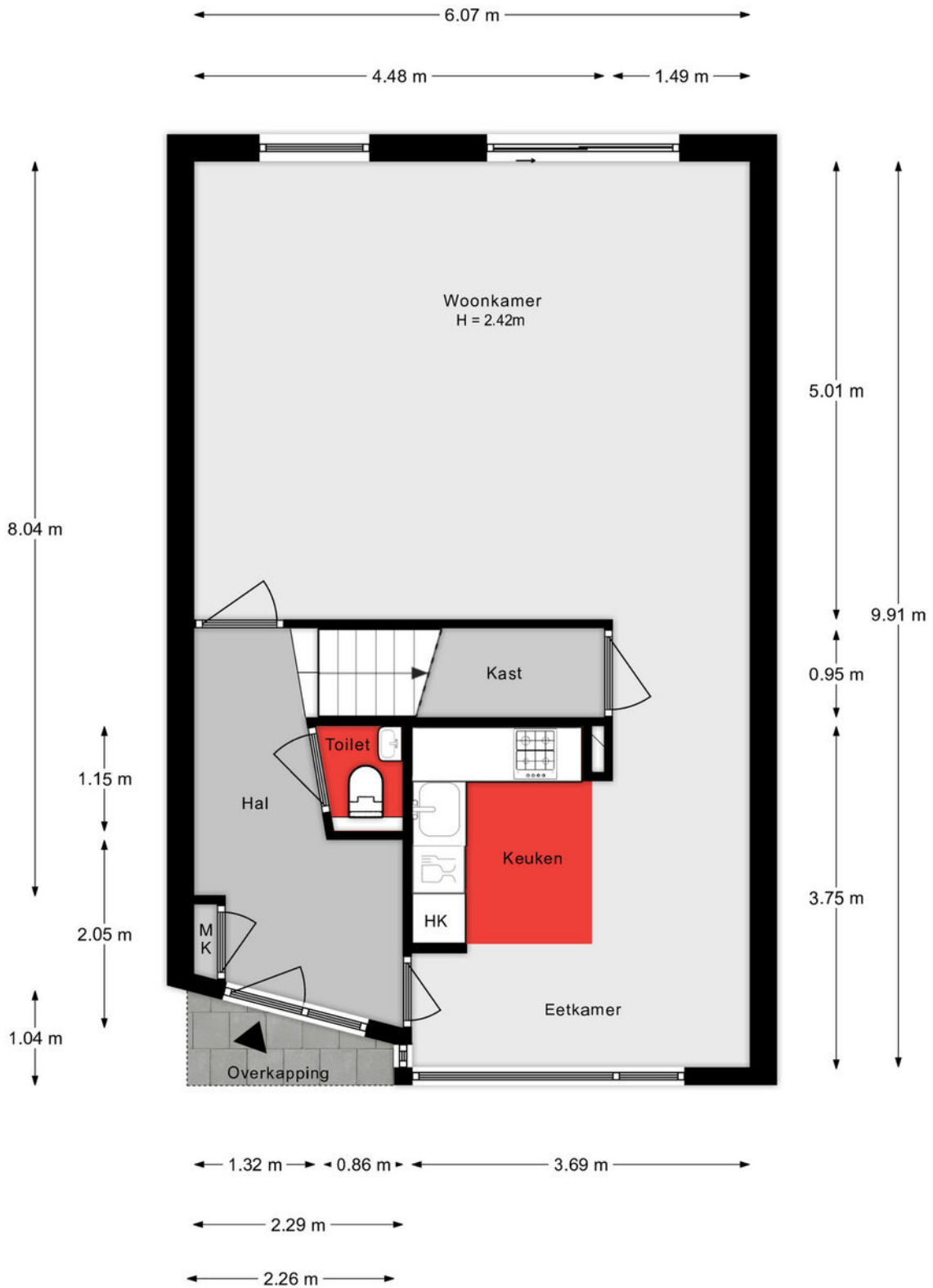






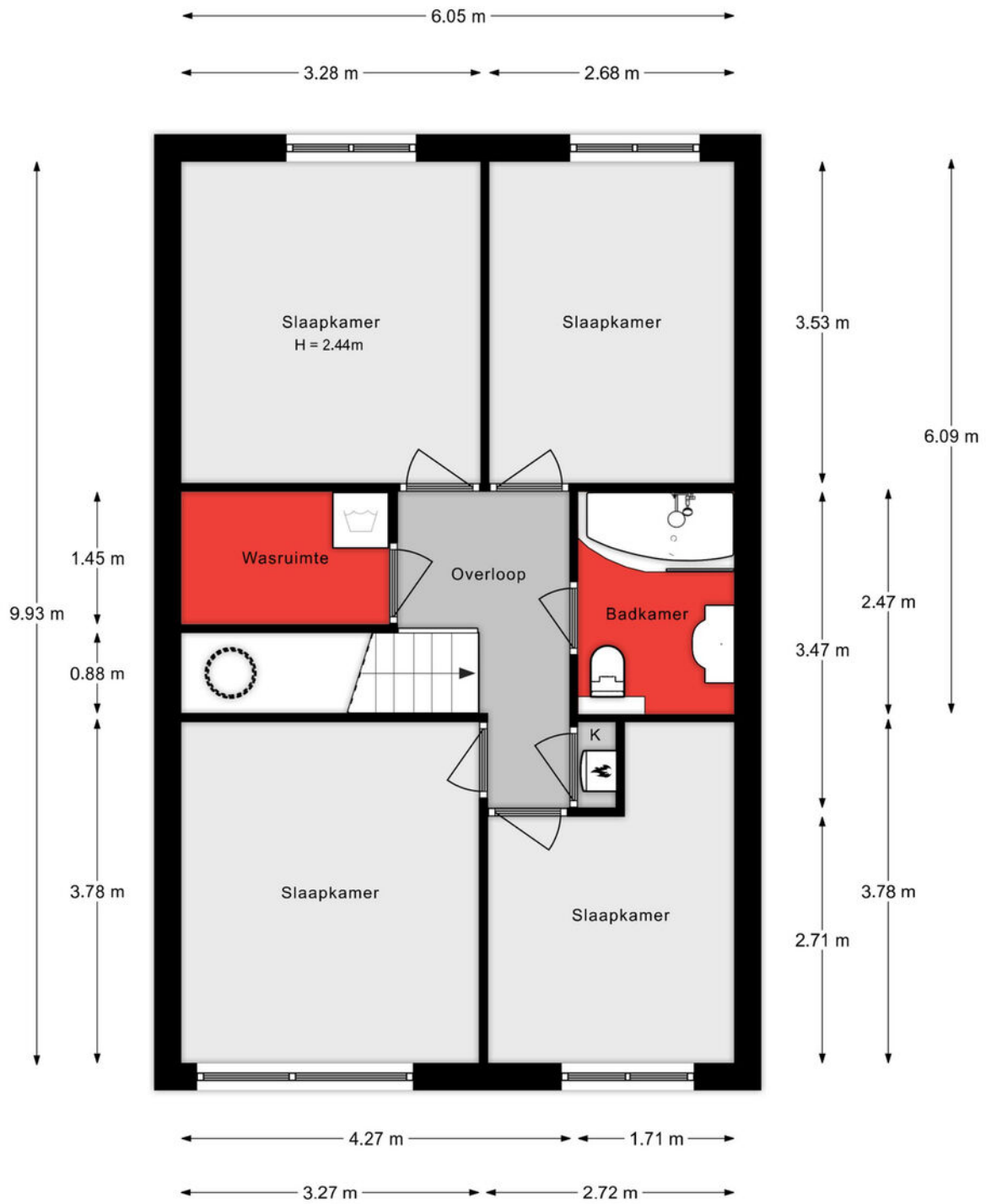


# Begane grond



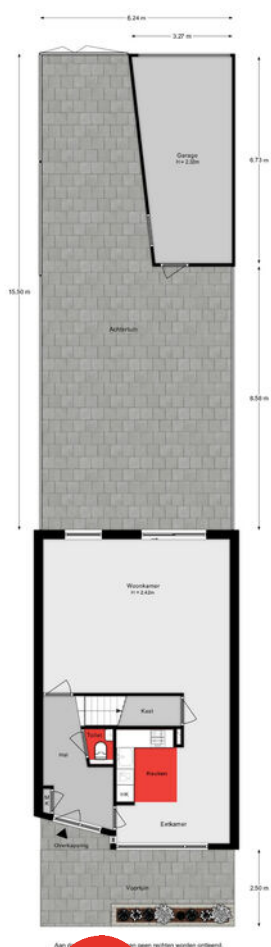
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

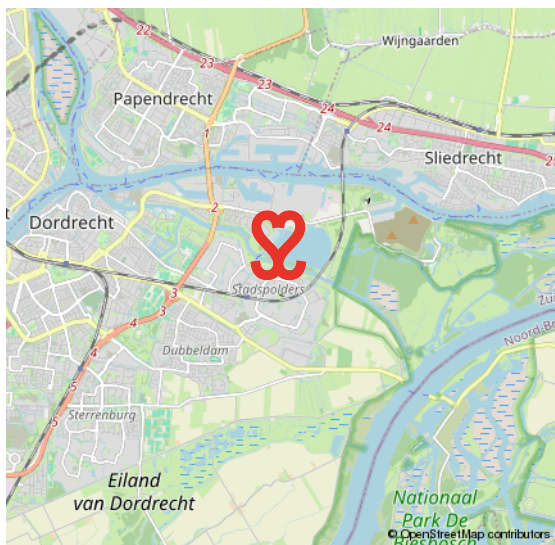
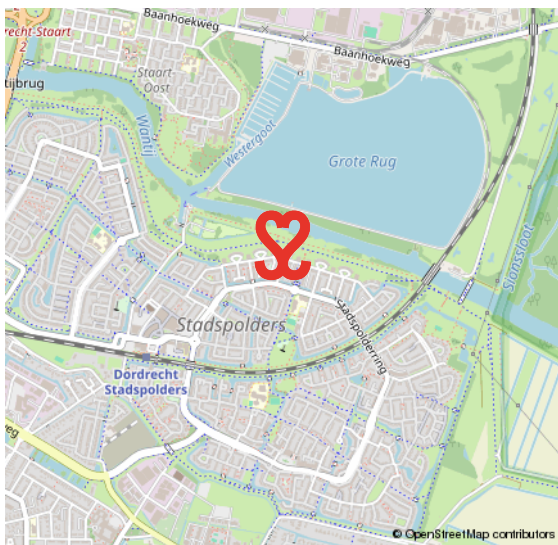
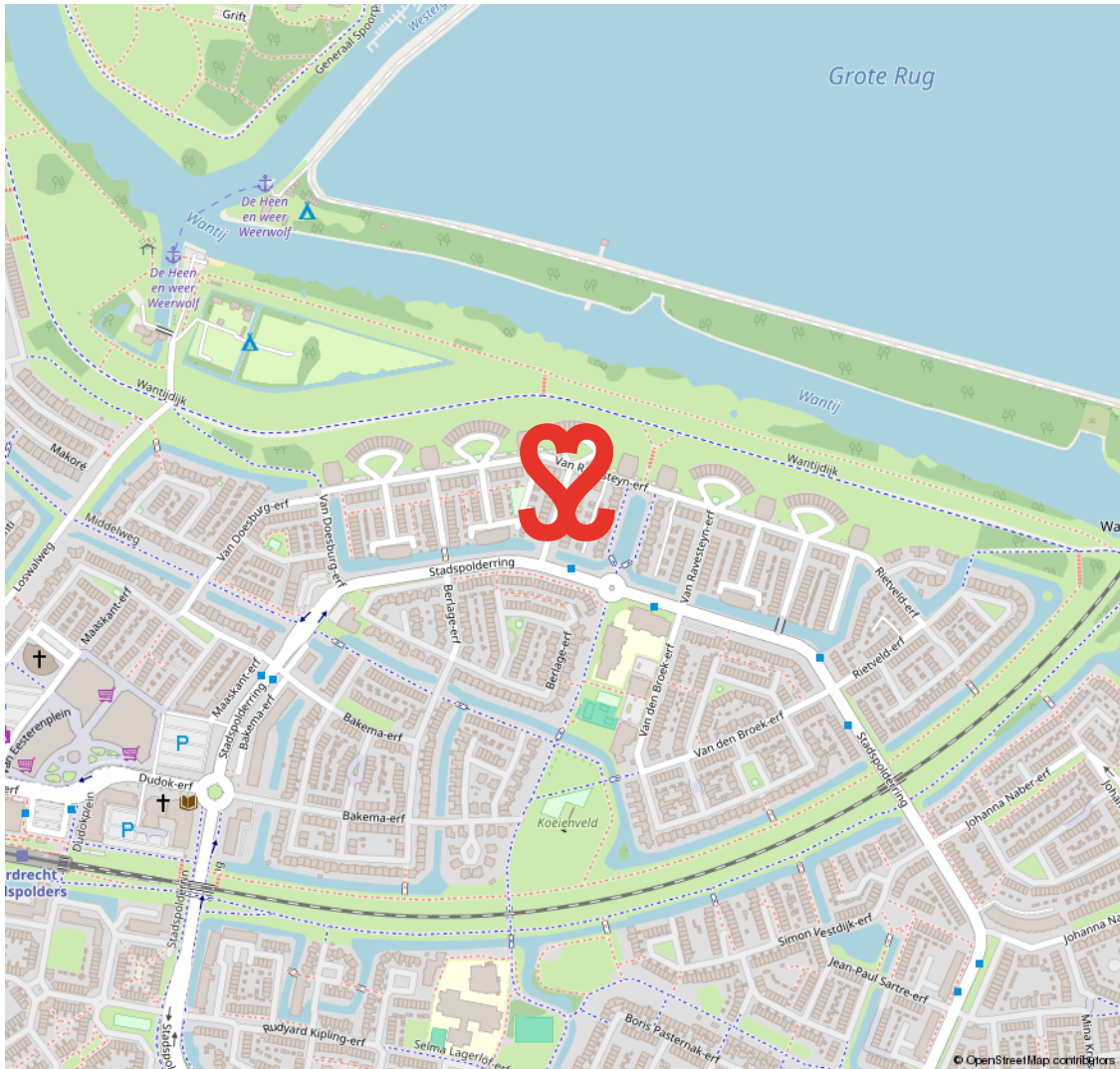


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 6428</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2024  
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 (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."

 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://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 MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

