



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

COLORADO 175
3315 WE 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

Verrassend ruim woonhuis (breed type, 154 m2!) met een fraaie vrije ligging aan waterpartij, 8 zonnepanelen, 4 goede slaapkamers én parkeergelegenheid op eigen erf gelegen in de wijk Oudelandshoek.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

154 m²

PERCELOPPERVLAKE

190 m²

INHOUD

502 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

achtertuint & voortuin

PARKEREN

eigen oprit

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.



COLORADO 175, DORDRECHT

ROYALE GEZINSWONING OP EEN MOOIE LOCATIE IN DE WIJK OUDELANDSHOEK

- uitstekend onderhouden, riante ééngesinswoning met een topligging!
- energiezuinig label A, volledig geïsoleerd en voorzien van 8 zonnepanelen;
- fijne ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin;
- grote woonkeuken met moderne opstelling, gelegen aan de voorzijde;
- 4 slaapkamers (5 mogelijk) verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- prachtige luxe badkamer met inloopdouche, wasmeubel en wandcloset;
- tweede verdieping met ruime overloop met toegang naar het dakterras en de vierde slaapkamer;
- het heerlijke dakterras is gelegen op het zuidwesten;
- ruime, vrij gelegen achtertuin met terras/overkapping aan de waterzijde;
- de woning is aanzienlijk vergroot door realisatie van een tweede verdieping;
- eigen parkeerplaats en stenen berging aan de voorzijde van de woning;
- gelegen aan een autoluw woonerf in de wijk Oudelandshoek;
- nabij scholen, winkelcentrum de Bieshof, station Stadspolders, de Wantijdijk en randweg N3;
- woonoppervlak 154 m². Bruto inhoud 502 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 190 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met luxe toilet (wandcloset en fonteintje), meterkast, trapopgang en deur naar de woonkamer.

De heerlijk ruime woonkamer is tuingericht. Door de grote glaspertij/schuifpui is er veel lichtinval en ook

is er een diepe trapkast voor bijv. proviand aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bijzonder ruime leefkeuken met moderne hoekopstelling voorzien van een extra diep (70 cm) werkblad en diverse (inbouw)apparatuur te weten een vaatwasser, Quooker, oven, combimagnetron, koelkast, vriezer met 4 laden en 6-pits gaskookplaat met rvs afzuiginstallatie. Voorts is er een geïntegreerde prullenbak, carrousel hoekkast en composiet werkblad.

Eerste verdieping:

Overloop met nieuwe binnendeuren en toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de kast met cv-combiketel en mechanische ventilatie-unit.

Slaapkamer I, een extra grote kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer bestond voorheen uit 2 slaapkamers.

Slaapkamer II, een goede kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer III, eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Luxe, recent vernieuwde en vergrote badkamer met een ruime inloopdouche (v.v. regendouche, inbouwkraan, zitje en easydrain), wandcloset en een breed wasmeubel. Ook is er een handdoekradiator aanwezig alsmede ingebouwde lichtspotjes.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping is gerealiseerd middels een dakopbouw en beschikt over een ruime open overloop met deur naar het dakterras (v.v. plissé hor), praktische 3-deurs schuifwandkast en een wasruimte.

Daarnaast is er de grote 4e slaapkamer, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.



Tuin/parkeerplaats/berging:
Fraaie achtertuin met terras direct grenzend aan de achtergevel alsmede een lager gelegen (composiet) vlonderterras aan het water, voorzien van een gave overkapping met elektra. Ook is er een tuinkast, buitenkraantje en diverse elektrapunten aanwezig. De achtertuin voelt heerlijk vrij aan door de open ligging aan het water en achtergelegen groen.
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eigen parkeerplaats met naastgelegen stenen berging (voorzien van elektra) en buitenkraantje.

< EIGEN PARKEER- GELEGENHEID

Algemeen:
Vloerafwerking: eikenhouten vloer op de begane grond, tapijt/laminaat/vinyl op de verdiepingen.
Wandafwerking: spachtelputz op de begane grond en (glasvlies)behang op de slaapverdiepingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (behoudens aluminium schuifpui en kunststof kozijn aan de voorzijde 2e verdieping), geheel voorzien van dubbele beglazing.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5149.

Oplevering: in overleg / indicatie begin juni 2025.

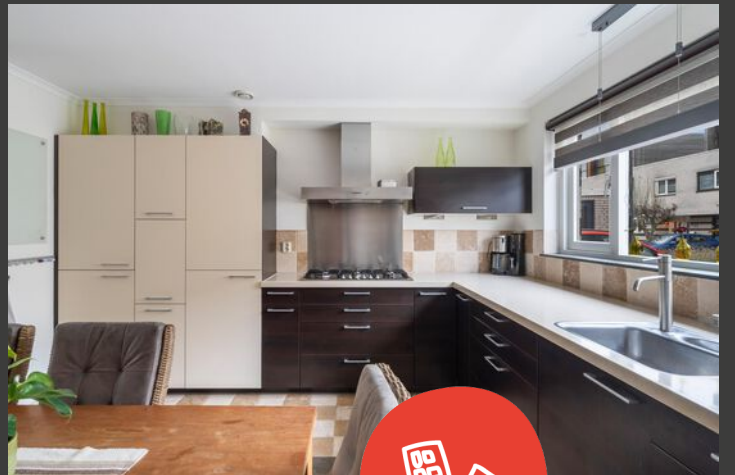


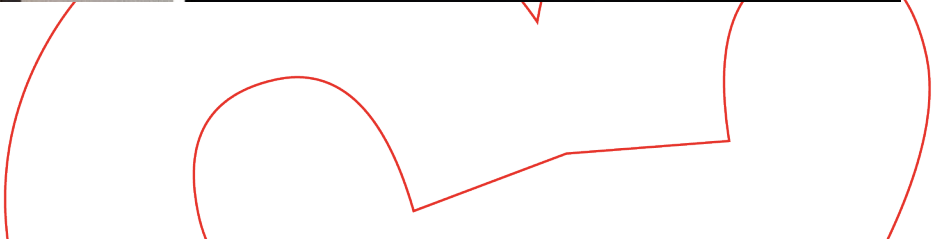
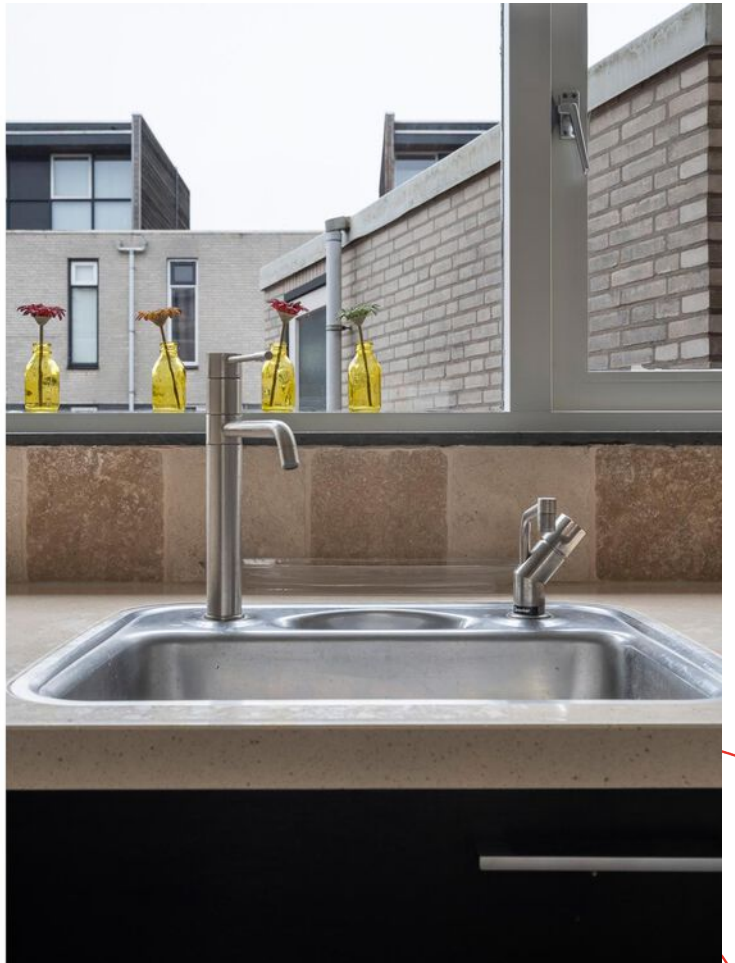
Jeroen legt uit

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

















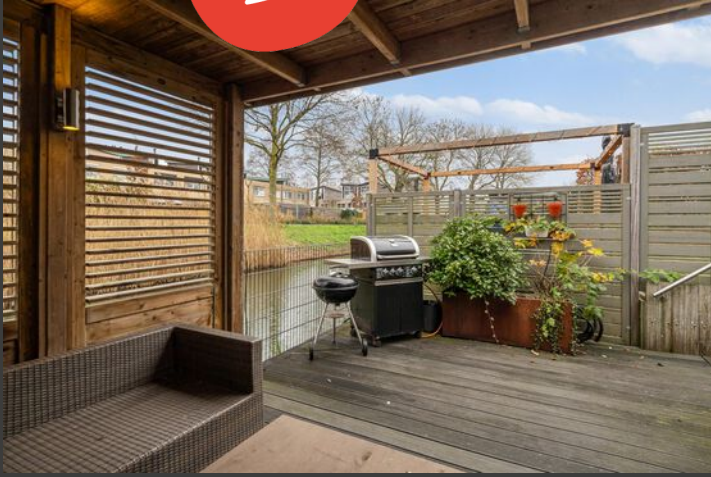




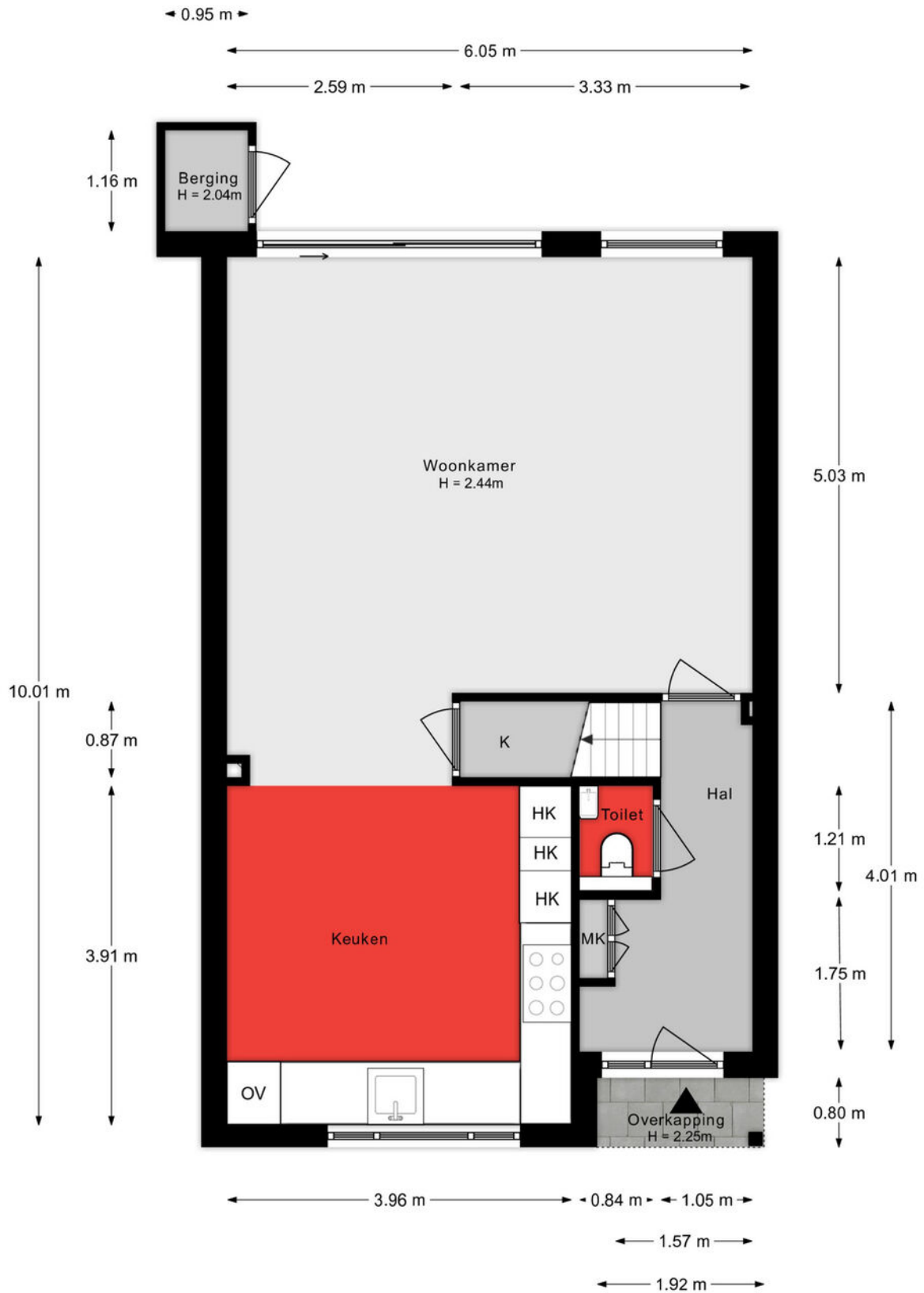








Begane grond

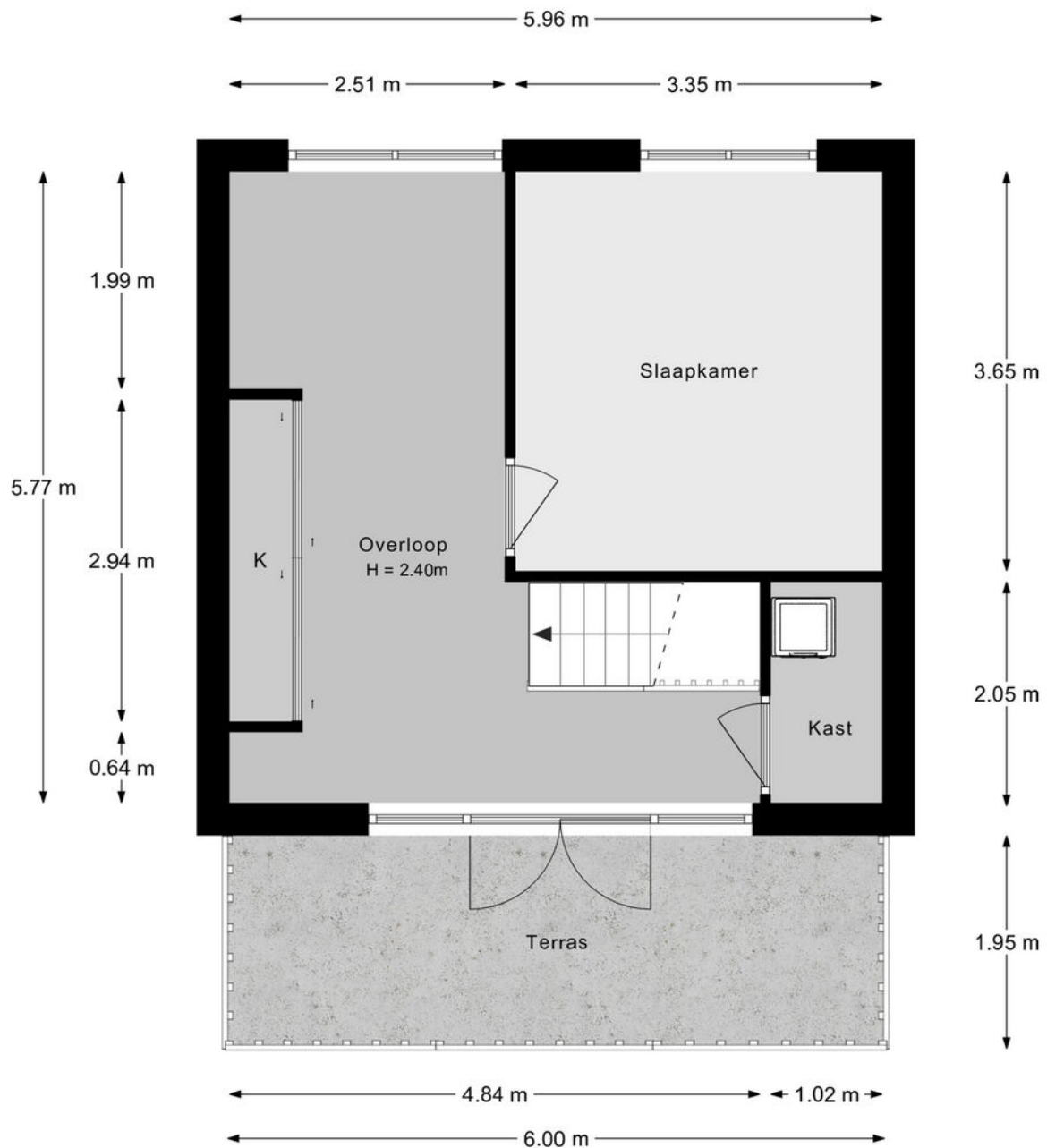


1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e 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)
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			
- schuifkastenwand 2e verdieping	X		
- 3 delen schuifkast 1e verdieping (kamer voor)	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		

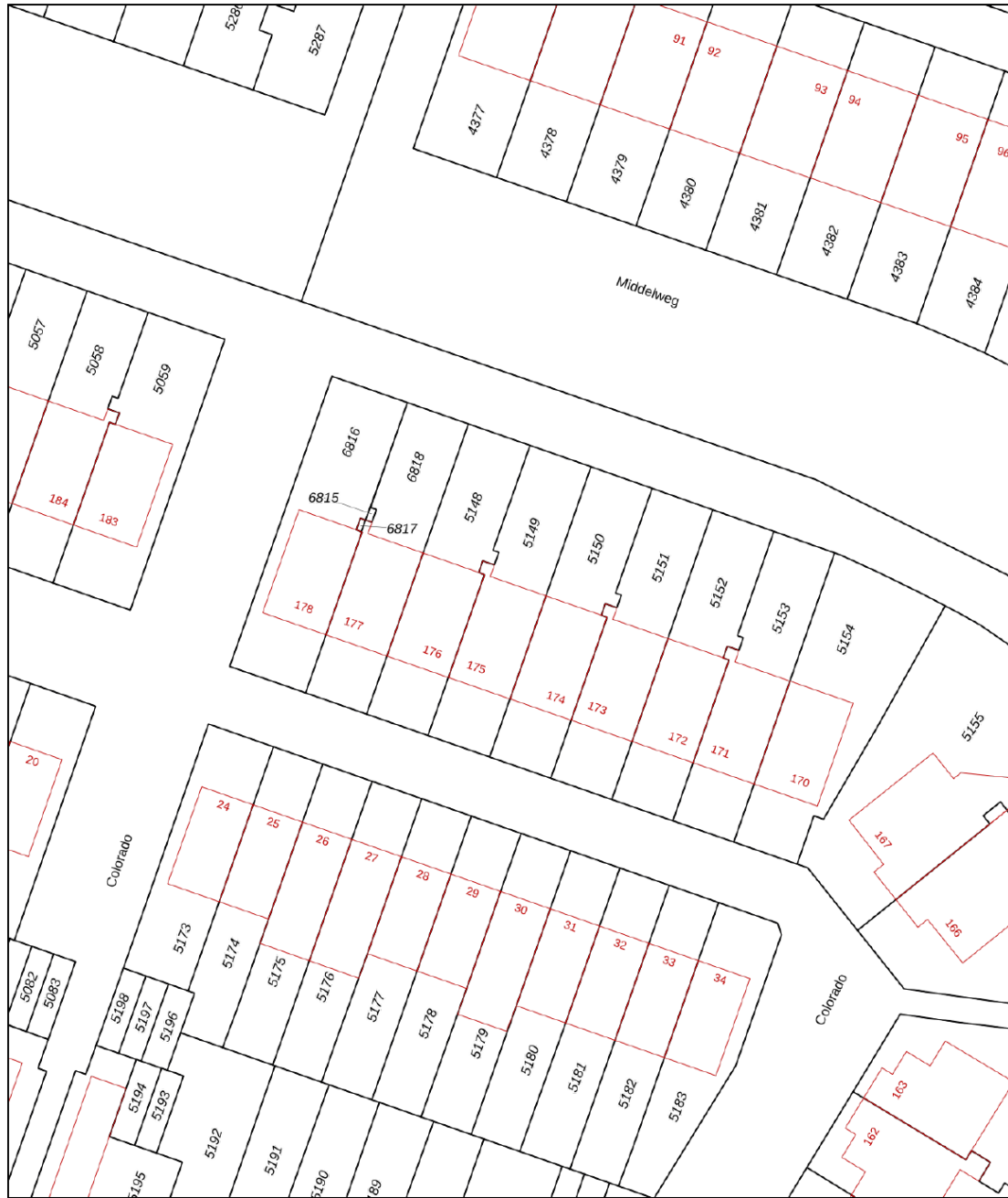
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overkapping achtertuin (3.6x3.6m)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

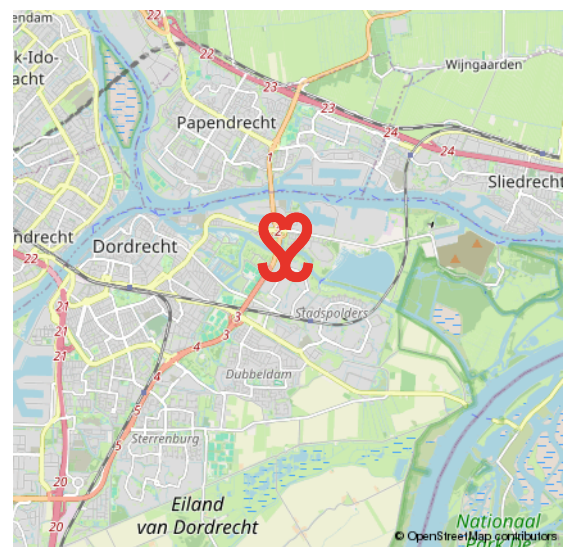
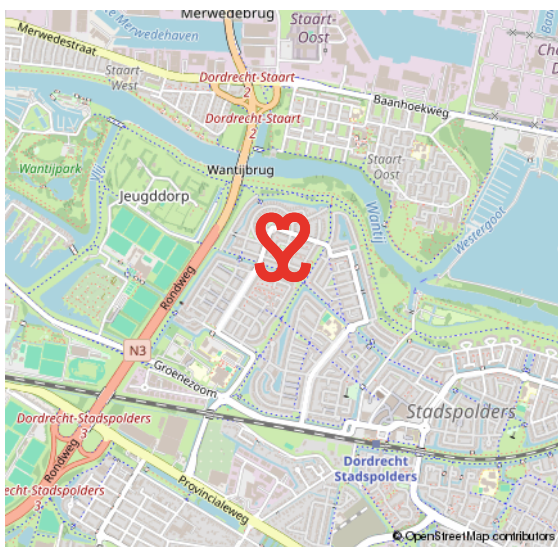
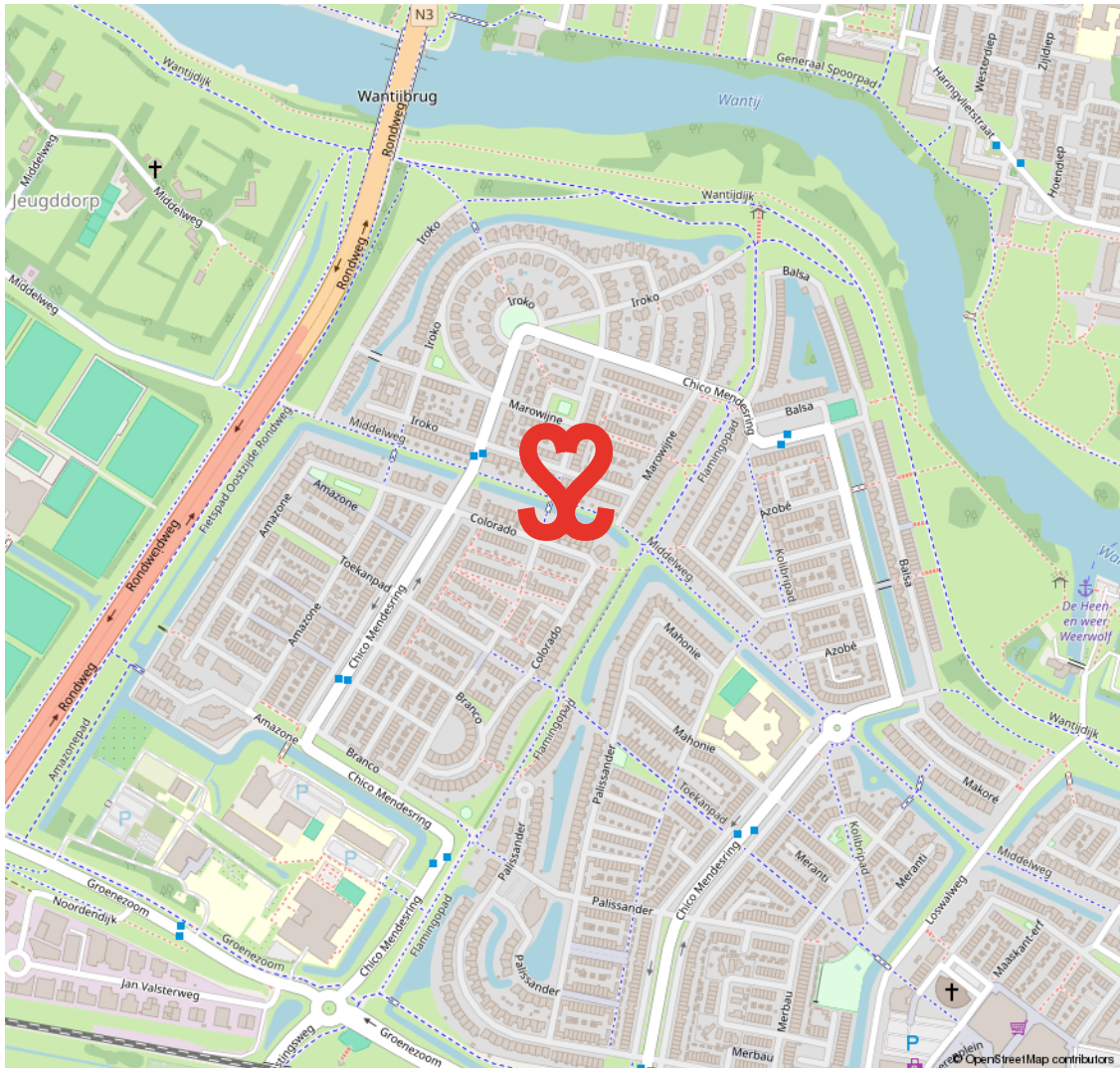
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie R
 Perceel 5149



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 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



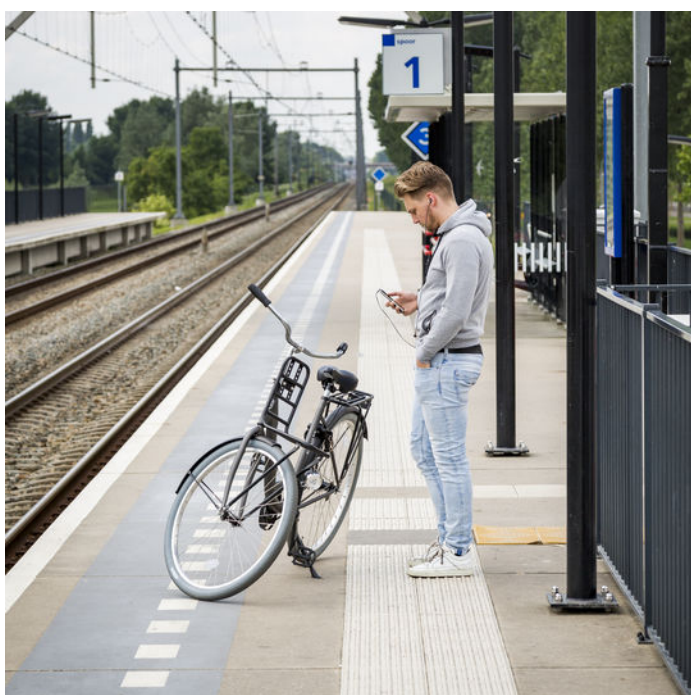
OUDELANDSHOEK

GEZINSWIJK, GRENZEND AAN DE N3 EN HET WANTIJ

Oudelandshoek is een echte gezinswijk, gelegen in het noordoosten van Dordrecht. De wijk is onderdeel van Stadspolders en grenst aan de N3 en rivier Het Wantij. In de jaren negentig van de twintigste eeuw werd deze

wijk gebouwd in een voormalig poldergebied. Daarom is hier nog veel groen en water te vinden. De wijk heeft veel voorzieningen zoals o.a. winkelcentrum De Bieshof, NS station, scholen, een grand-café en een speeltuin.

**GELEGEN IN
EEN VOORMALIGE POLDER**



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://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

