



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MAASKANT-ERF 48
3315 KL 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 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

Mooi woningtype op hele leuke woonplek!
Royale geschakelde en goed onderhouden
twee onder één kapwoning gelegen aan
autoluw woonerf in de wijk Vissershoeek.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6 (4 slaapkamers)

WOONOPPERVLAKTE

153 m²

PERCEELOPPERVLAKE

218 m²

INHOUD

562 m³

BOUWJAAR

1992

TUIN

achtertuin, voortuin

GARAGE

carport

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gehele begane
grond

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 589.000 K.K.



MAASKANT-ERF 48, DORDRECHT

EEN HELE MOOIE PLEK, RUIM, GOED ONDERHOUDEN EN ENERGIELABEL A!

.....

- een perfect gezinshuis op een ruim bemeten perceel!
- hele mooie ligging aan de achterzijde aan de dijk van de Loswalweg, dus volop privacy en groen;
- begane grond met royale woonkamer, een fijne aangrenzende zit-/tv- speelkamer en moderne keukeninrichting aan de voorzijde;
- eerste verdieping met drie uitstekende slaapkamers en een keurige badkamer;
- verrassende tweede verdieping met overloop voorzien van vaste kastruimte en wasruimte én een vierde ruime slaapkamer met hoge nok;
- oprit met carport voorzien van lichtkoepel en ruimte voor twee auto's;
- twee bergingen;
- voortuin en heerlijke achtertuin op het noordwesten, de achtertuin is in 2022 opnieuw aangelegd;
- volledig geïsoleerd en in 2023 voorzien van 8 zonnepanelen (label A);
- nieuwe kunststof puien/kozijnen aan de achterzijde (begane grond) en drie nieuwe dakvensters (allen HR++ beglazing);
- heerlijk rustige ligging aan woonerf en de Loswalweg met vrij uitzicht aan voor- en achterzijde, op loopafstand van winkelcentrum Bieshof, NS-station, scholen, speeltuintje en de Wantijdijk (vanuit huis dus lekker wandelen, de hond uitlaten, fietsen of hardlopen aan het water in de natuur);
- voldoende parkeerplekken in de directe omgeving voor bezoek;
- in 25 treinminuten in Rotterdam;

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met uitgebreide meterkast, toilet, trapopgang naar de verdieping en bergruimte.

Deels betegeld toilet met fonteintje.

Tuingerichte woonkamer met veel licht en ruimte, openslaande tuindeuren en een aangrenzende tv-/werk-/ speelkamer;

Keuken aan de voorzijde met L-opstelling, natuurstenen aanrechtblad, ingebouwde 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, rvs afzuigschouw, vaatwasmachine (2022) en close-in boiler. Wandblok met combimagnetron (2024) en koelkast. Grote, praktische provisiekast onder de trap.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met zijraam en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, grote kamer aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, grote en speelse kamer met hoge nok en een Velux dakraam.

Gemoderniseerde badkamer met ligbad, douchecabine, 'houtlook' meubel met hardstenen waskom, spiegelkast en wandcloset.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met vaste kastenwand met opstelplaats cv-ketel (Remeha Avanta, 2011), wasruimte, bergruimte onder schuine kap en Velux dakvenster.

Grote slaapkamer met hoge nok, wastafel, twee Velux dakvensters en bergruimte onder schuine nok.

Tuin/berging:

voorzijde carport met kunststof dakkoepel, vaste beplanting en buitenkraan in de voortuin. Mooie achtertuin volop privacy aan de dijk, aangelegd met vaste beplanting, twee terrassen en grind en In-Lite tuinverlichting. Berging voorzijde direct naast de voordeur en een berging aan achterzijde in de tuin. Beide bergingen zijn voorzien van elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: marmeren tegelvloer op de begane grond met vloerverwarming. Tapijt op de verdiepingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen. De woonkamer is in 2022 voorzien van een nieuwe kunststof pui met openslaande deuren. Er is tegelijkertijd een nieuw kunststof raam in de zijkamer geplaatst. De dakramen op de zolderverdieping zijn in 2023 vernieuwd. De vernieuwde puien en ramen zijn voorzien van HR ++ glas.

EEN HEERLIJK GEZINSHUIS

Zonnepanelen: in 2023 is de woning voorzien van acht zonnepanelen (420 Wp).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: A.

Bouwjaar: 1992.

Grondoppervlak: 218 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3024.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.



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



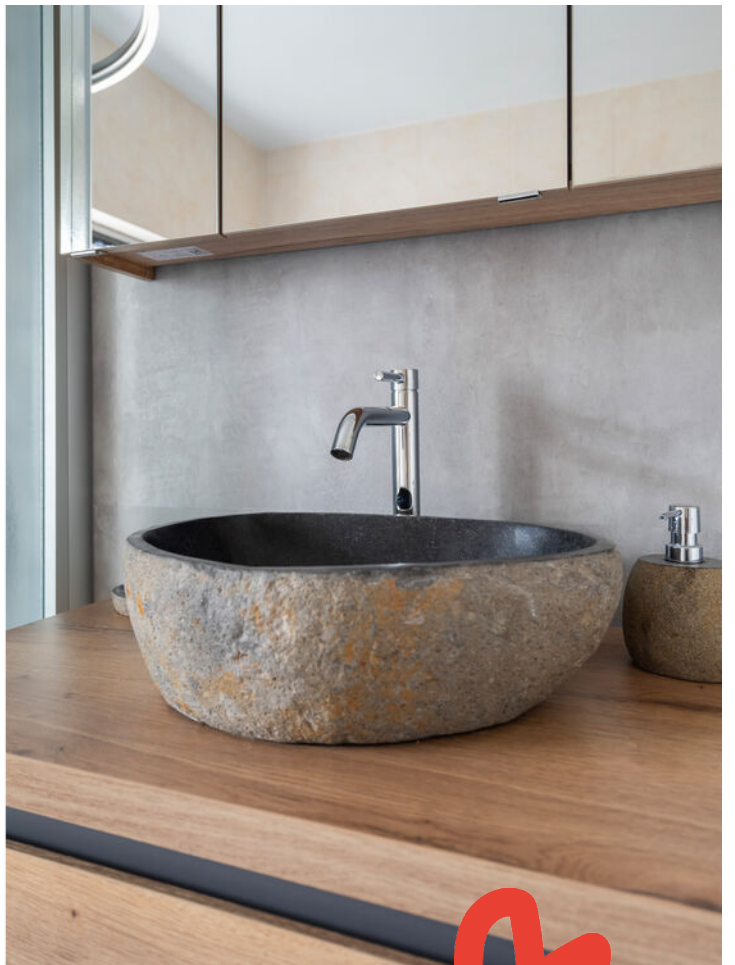


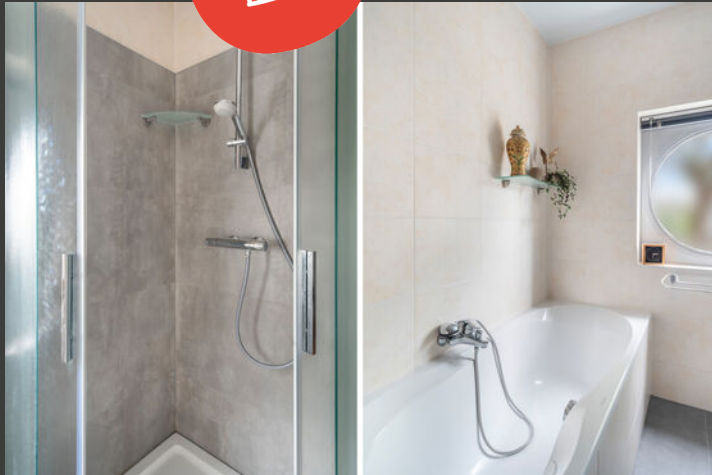












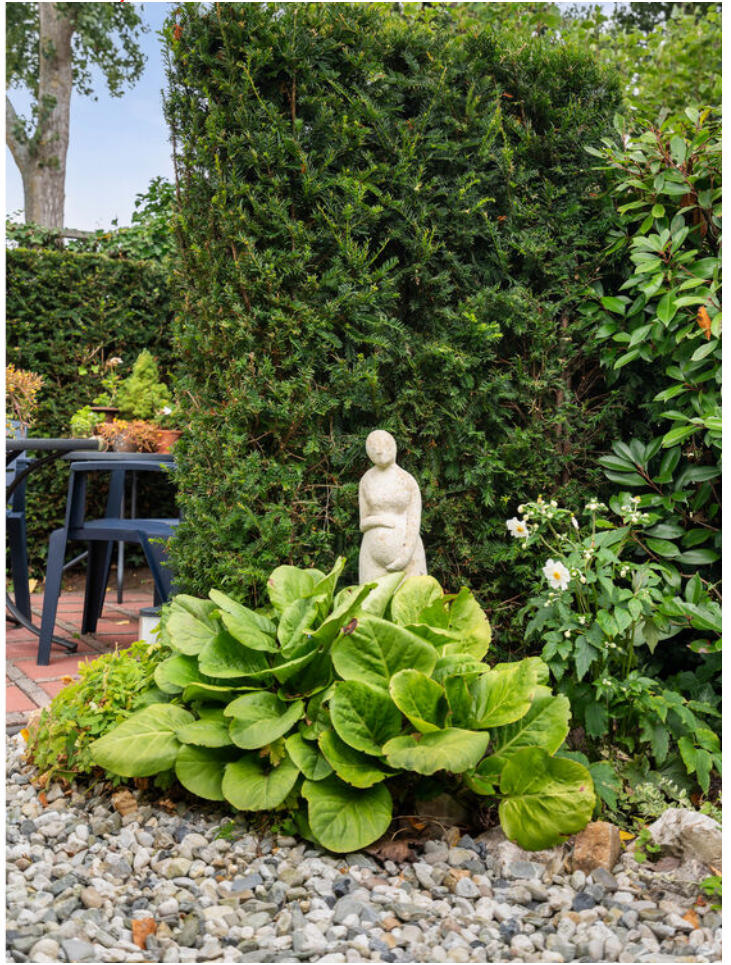




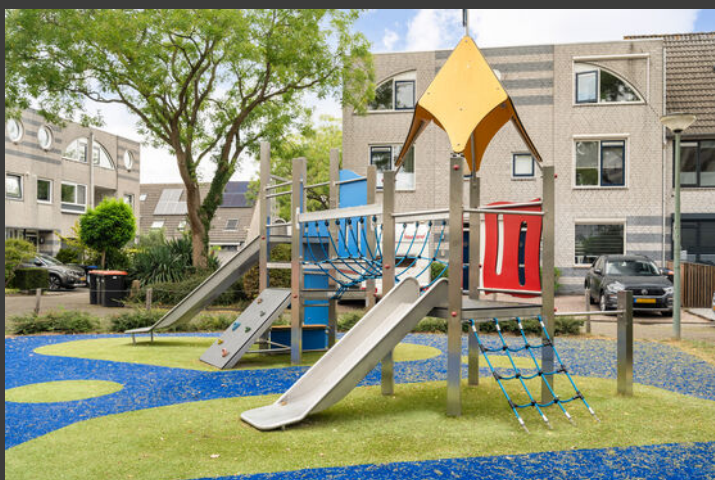
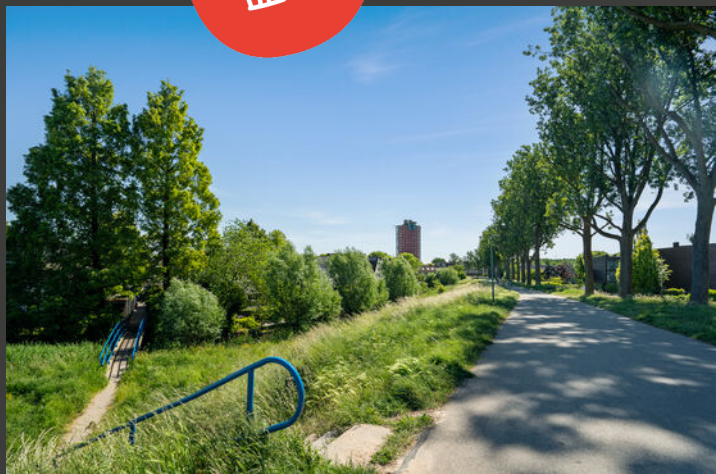




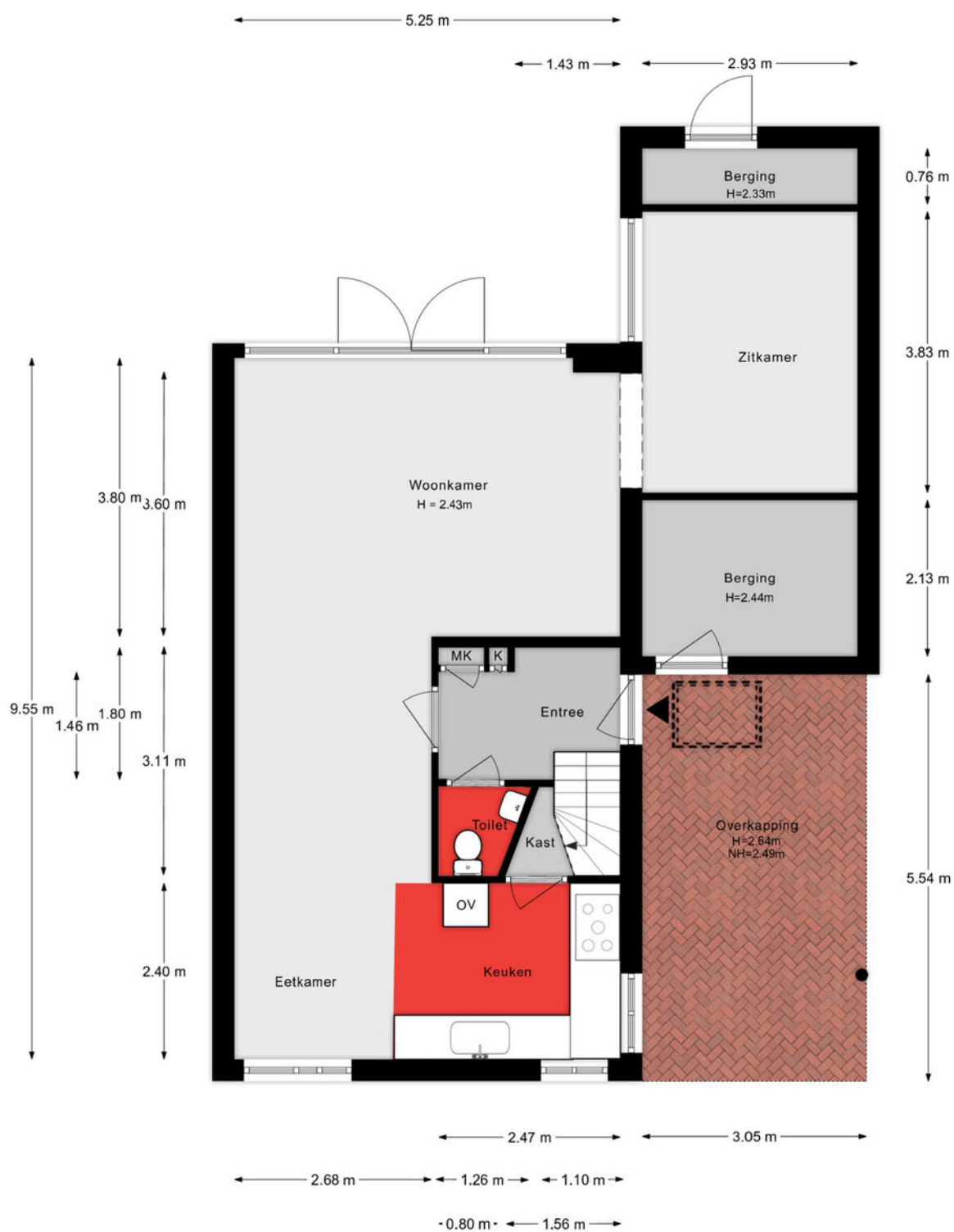








Begane grond



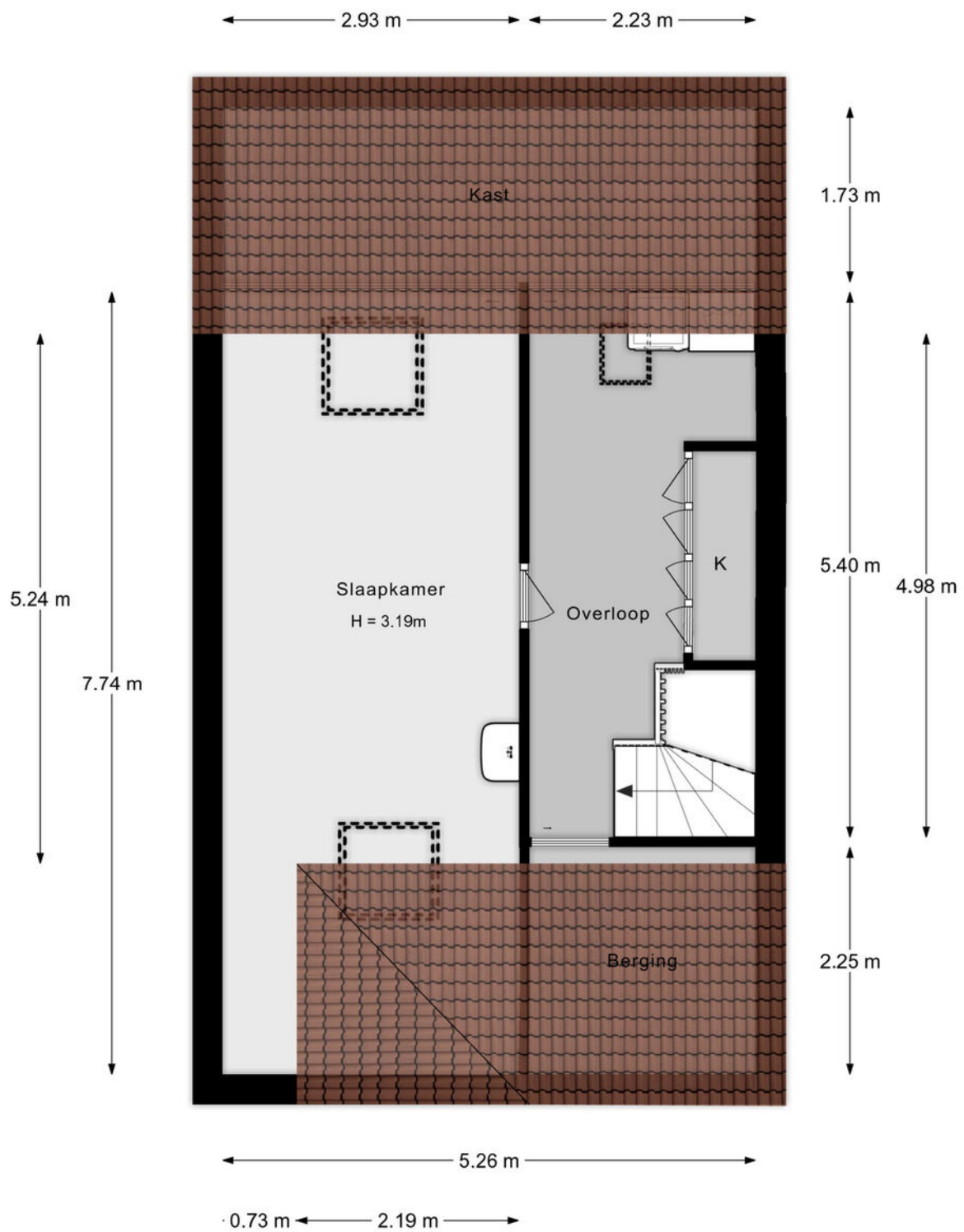
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten. X
- Op maat gemaakte kasten voor ouder slaapkamer en zolder X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- overgordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X
- Ingebouwde verduisterings schermen in 3 st Veluxramen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- Lichte marmeren vloer benedenverdieping X

Overig, te weten

- spiegelwanden X
- schilderij ophangstelsysteem X
- Elektrische schouwhaard in tuinkamer X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- magnetron
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Close-In boiler onder spoelbak

X
X
X
X
X
X
X
X
X
X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X
X
X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Spiegelkast boven wastafel meubel

X
X
X
X
X
X
X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Kunststof achterpui van 2022 + groot raam tv kamer A++ glas	X		
zonnepanelen zijn van 2023	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- nieuwe Velux dakramen met HR ++ op zolder van 2023	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele planten uit de tuin gaan mee.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
tuinverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vlaggenmast(houder)

X

- Watersteen met pompje

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

R

3024

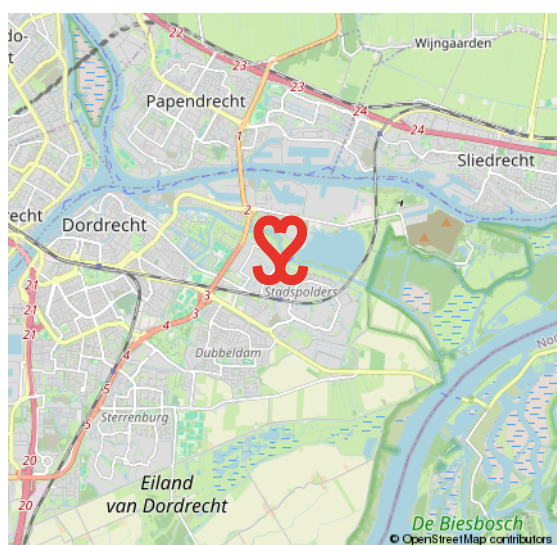
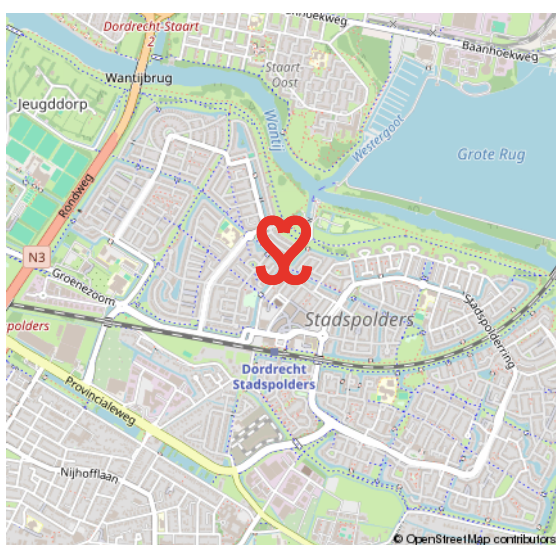
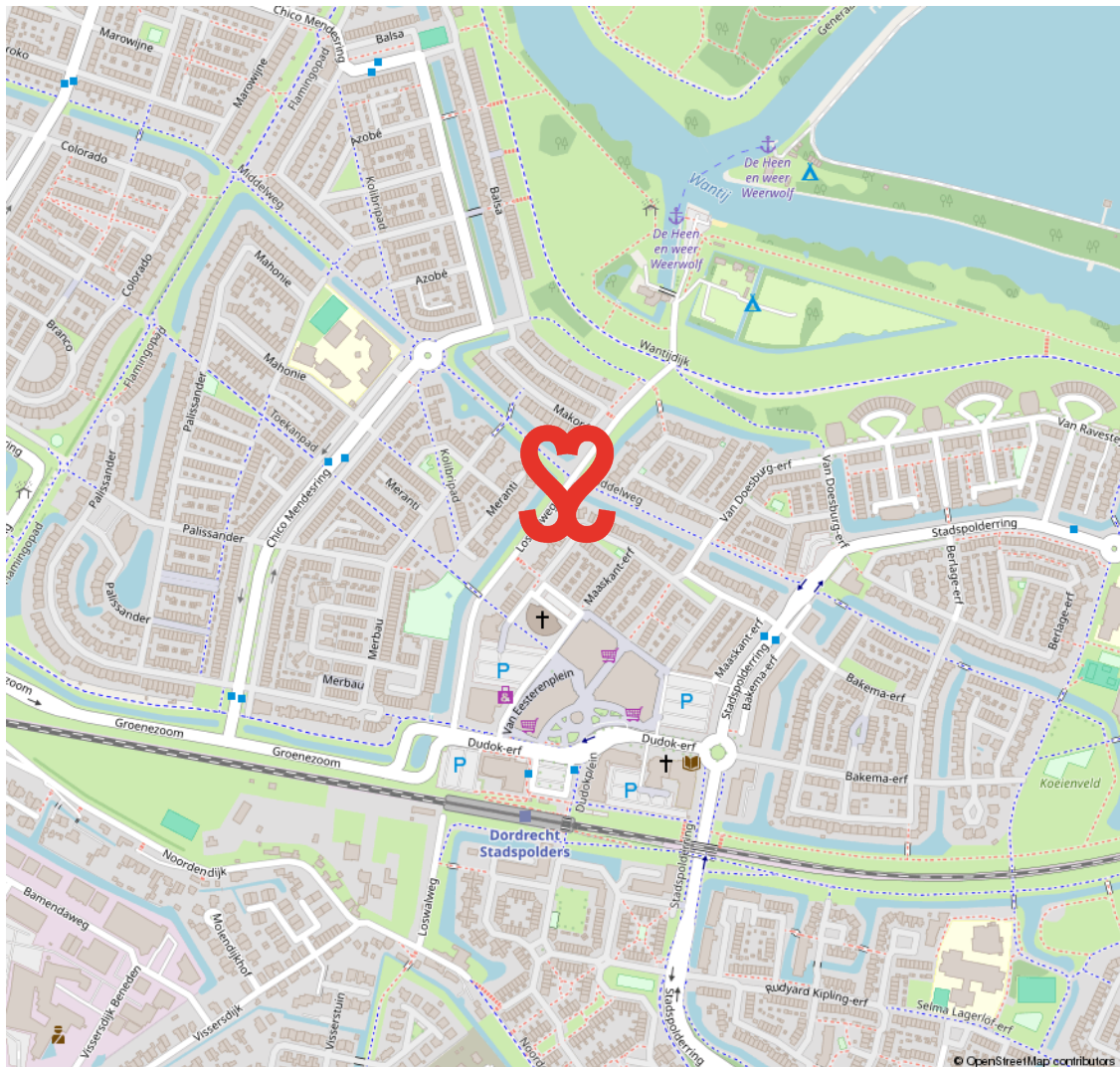
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



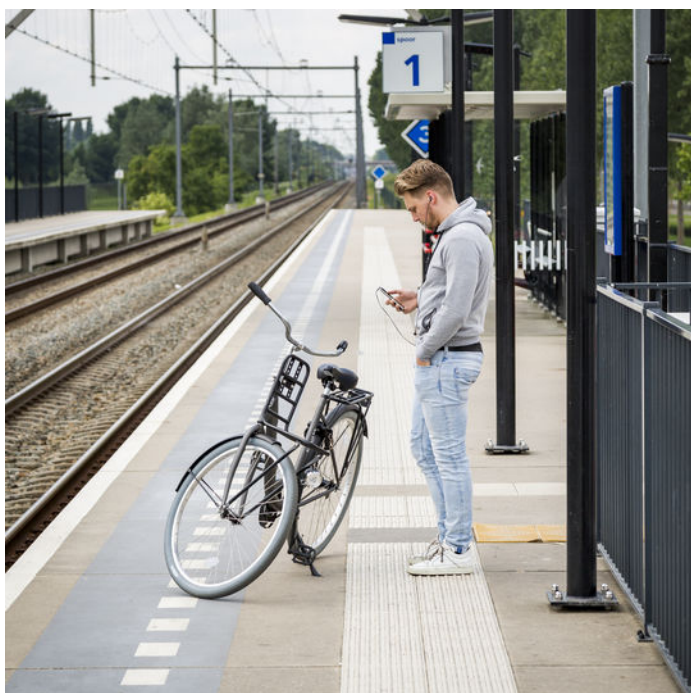
VISSERSHOEK

GEZINSWIJK, GRENZEND AAN DE N3 EN HET WANTIJ

Vissershoeck is een echte gezinswijk, gelegen in het noordoosten van Dordrecht. Deze buurt is onderdeel van Stadspolders en grenst aan de Loswalweg en de Wantijdijk. 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.





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.

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 TROSSEL

