



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**BAKEMA-ERF 210  
3315 JE DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantooroggie 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

Héél tof gemoderniseerde ééngezinswoning (type drive-in) met 3 slaapkamers, 2 badkamers, inpandige garage én oprit gelegen op een fantastische stek aan het water!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning / drive-in

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

123 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

139 m<sup>2</sup>

### INHOUD

466 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1990

### TUIN

achtertuint & voortuin/oprit

### GARAGE

inpandige garage

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming (gedeeltelijk)

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.**



**BAKEMA-ERF 210, DORDRECHT**

# PRACHTIGE GEZINSWONING MÉT GARAGE, GELEGEN IN DE WIJK VISSERSHOEK

- smaakvol en trendy ingerichte woning met een piekfijn afwerkingsniveau in de wijk Vissershoeek;
- vele luxe extra's zoals zonnepanelen, airconditioning, vloerverwarming en Quooker;
- in de afgelopen 4 jaar op veel punten gemoderniseerd en voorzien van nieuwe afwerkingen;
- garage, slaapkamer, badkamer en een praktische bijkeuken op de begane grond;
- sfeervolle living met stoere open keuken v.v. groot eiland op de 1e verdieping;
- balkon aan de voorzijde alsmede een Frans balkon aan de achterzijde;
- ruime overloop, 2 slaapkamers en 2e badkamer op de 2e verdieping;
- mooi aangelegde achtertuintuin met terras, gras en vlonder aan het water;
- heel handig is de oprit direct voor de deur (2 auto's!);
- rustig gelegen in een geliefd woonerf in de kindvriendelijke woonwijk Stadspolders (Vissershoeek);
- op loopafstand van winkelcentrum Bieshof met uitgebreide voorzieningen zoals het NS-station, gezondheidscentrum, 3 grote supermarkten etc.;
- woonoppervlak 123 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 466 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1990. Eigen grond 139 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met recent gelegde plavuizenvloer, garderobebehoek met akoestische panelen en meterkast (v.v. vernieuwde installatie, 3-fase aansluiting en glasvezel).

Gang met trapopgang naar de 1e verdieping, toilet (met wandcloset en fonteintje) en vaste kast. Tevens toegang tot de inpandige garage, de bijkeuken, slaapkamer én 1e badkamer.

De slaapkamer op de begane grond is gesitueerd aan de achter(tuin)zijde en beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een wasmeubel met spiegel, ligbad met (regen)douche en handdoekradiator. In het plafond zijn lichtspotjes aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens de praktische bijkeuken met opstelling van de wasapparatuur en een gootsteentje. Vanuit de bijkeuken is de achtertuintuin te bereiken.

### Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de mooie, lichte living met open keuken en balkon aan de voorzijde en de zitkamer (met Frans balkon) aan de achterzijde van de woning. De tv wand in de zitkamer is stijlvol afgewerkt met akoestische panelen met LED-verlichting. Aan de achterzijde heb je zicht op de tuin en het aangrenzende water en groen.

De luxe open keuken is geplaatst in 2019 en beschikt over een eiland met spoelunit v.v. Quooker, Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een zitbar. Daarnaast is er de wandopstelling met koffiecokorner, stoomoven, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en meerdere lades. De frontjes zijn in matte antraciet kleurstelling en het werkblad is keramisch.



**BAKEMA-ERF 210, DORDRECHT**

# MOOIE LIGGING MET DE TUIN AAN HET WATER EN DICHTIJ HET WINKELCENTRUM

---

## Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, de 2e badkamer en een ruime open overloop. In het verleden is er een ca. 9 meter lange dakkapel gerealiseerd waardoor de verdieping aanzienlijk functioneler is geworden.

De overloop biedt voldoende ruimte om te gebruiken als (bijvoorbeeld) een werkplek. Ook beschikt deze ruimte over airconditioning en luik naar een klein bergzoldertje.

Slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van elektrisch rolluik aan de dakkapel en bergruimte achter het knieschot.

Slaapkamer aan de achterzijde, een goede kamer met 3-deurs schuifwandkast, knieschotten en (eveneens) een elektrisch rolluik bij de dakkapel.

2e Badkamer met wandcloset, wastafel en douche. Deze badkamer is in neutrale/witte kleurstelling, geheel betegeld.

## Garage:

De garage, met epoxy vloer, is vanuit de gang te bereiken, alsmede via de segmentdeur.

## Tuin:

De woning beschikt over een heerlijk vrij gelegen achtertuin (noordwest), grenzend met een vlonder aan het water. Voorts is er een terras direct aan de woning alsmede gras en groenborders. De tuin beschikt over drainage, verlichting en elektra. Ook is er een buitenkraantje aanwezig.

Aan de voorzijde is er de oprit welke de gelegenheid biedt om te parkeren op eigen terrein voor max. 2 auto's.

## Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen vloer en laminaat (beide in 2024 gelegd) op de begane grond, (visgraat) PVC op de verdiepingen.

Vloerverwarming: de 1e verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Wandafwerking: divers stucwerk en behang.

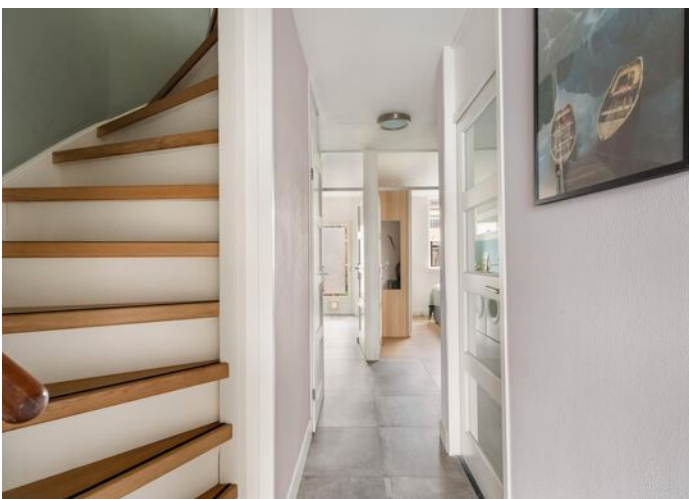
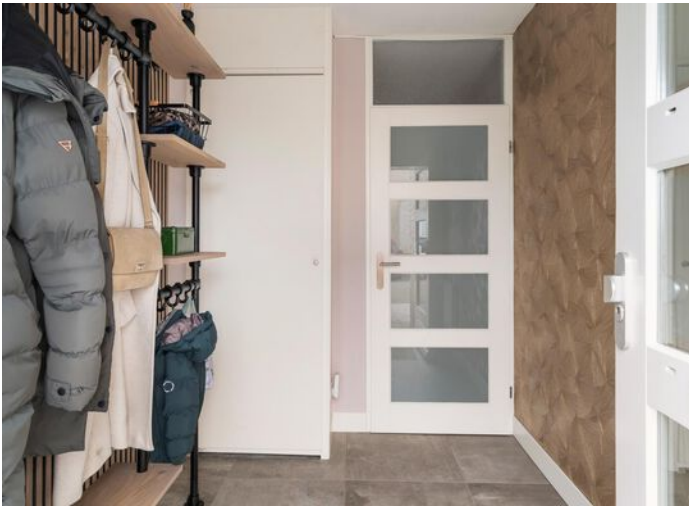
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing, kunststof kozijnen ter plaatse van de dakkapel.

Zonnepanelen: de woning is in 2022 voorzien van 9 zonnepanelen.

Airconditioning: aanwezig op de 2e verdieping.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2526.

Oplevering: in overleg / indicatie april 2025.



## ENTREE IN HAL EN GANG OP DE BEGANE GROND





## 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

















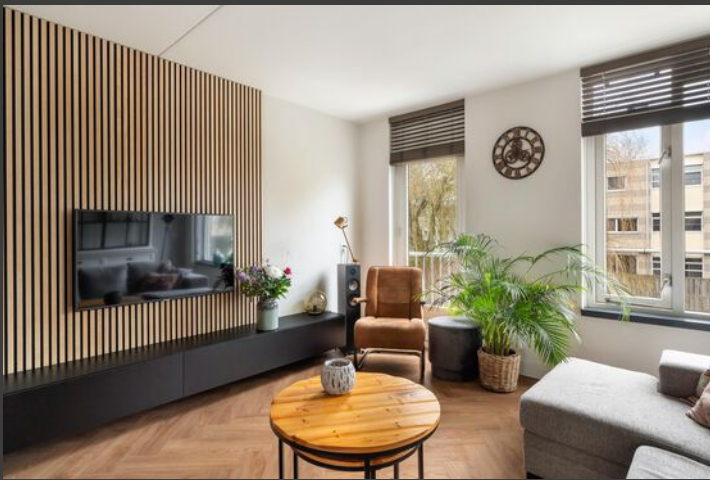
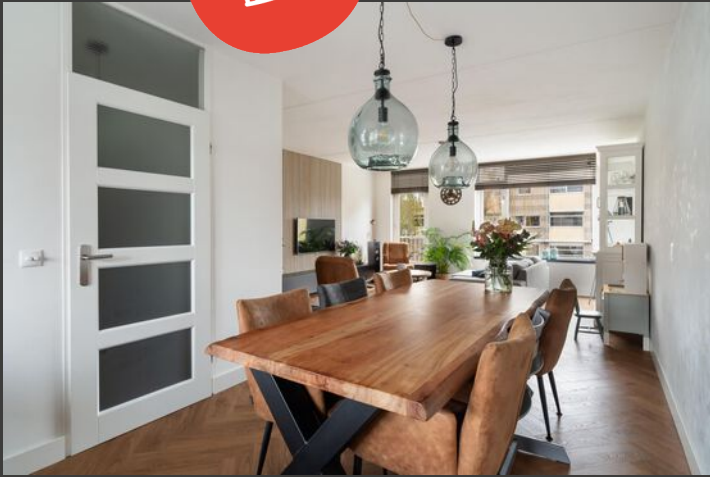














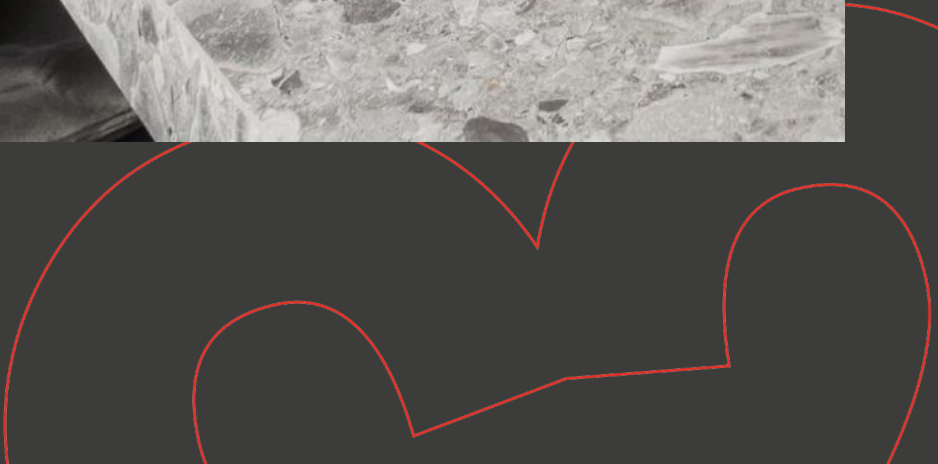


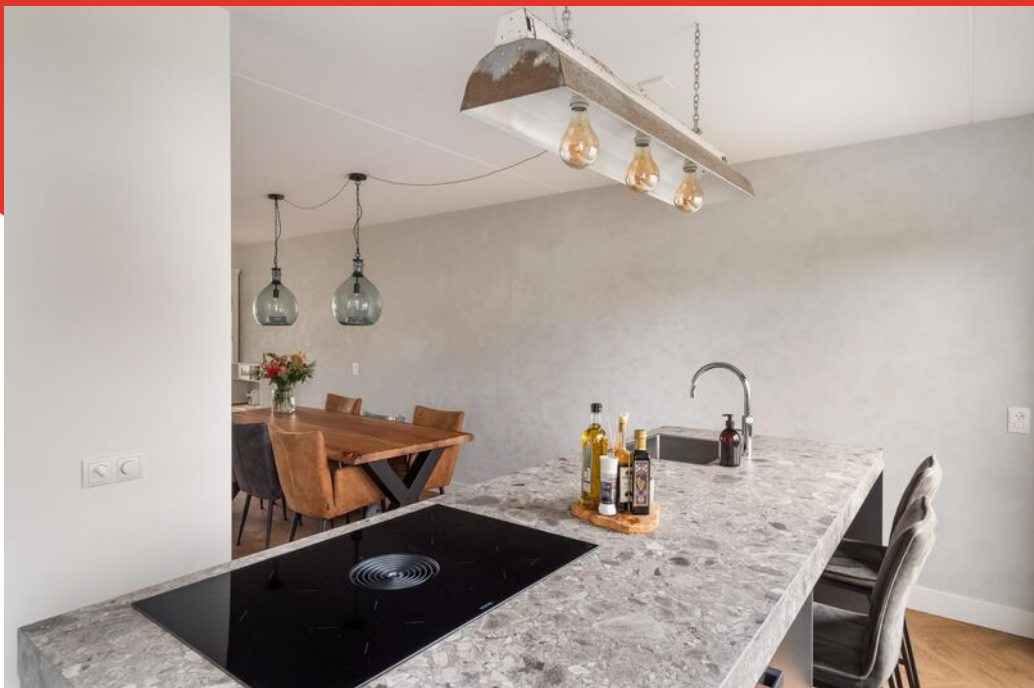




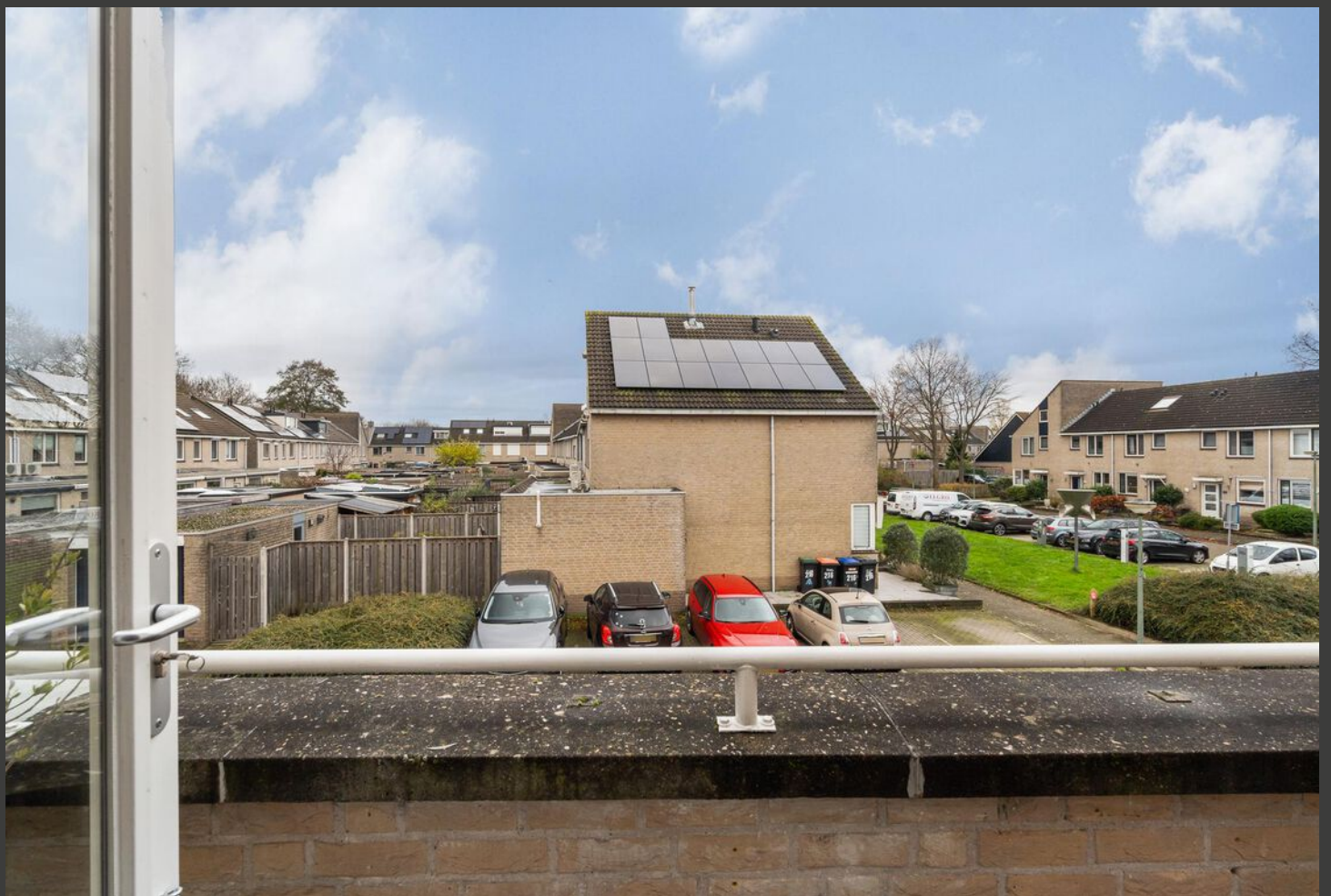








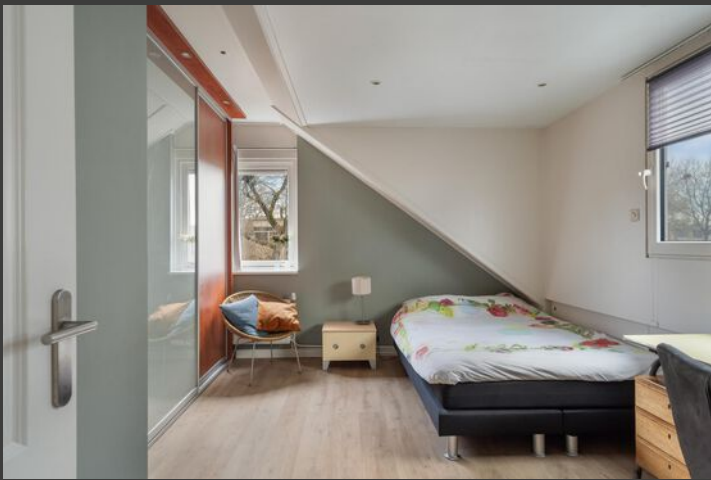










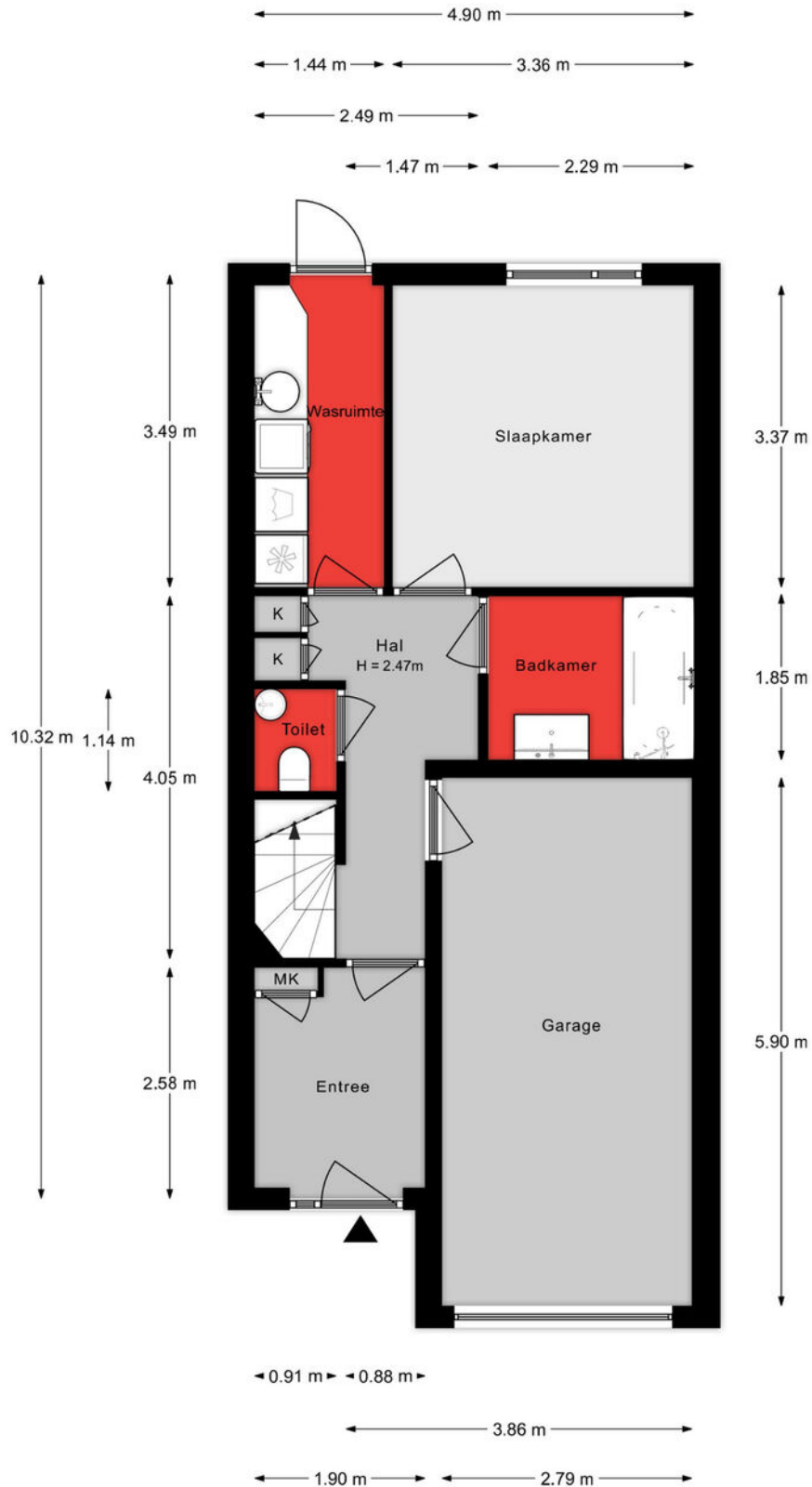






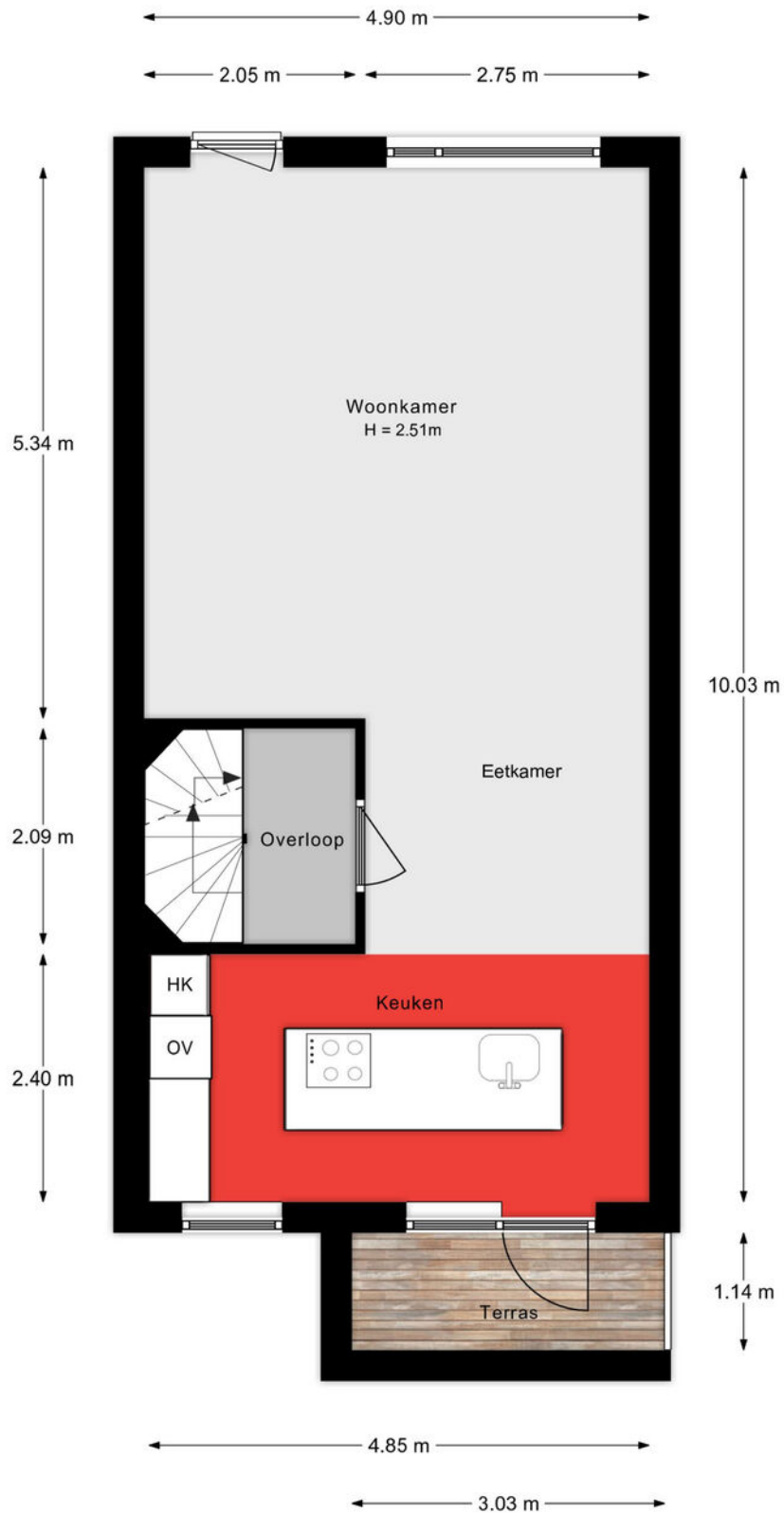


# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

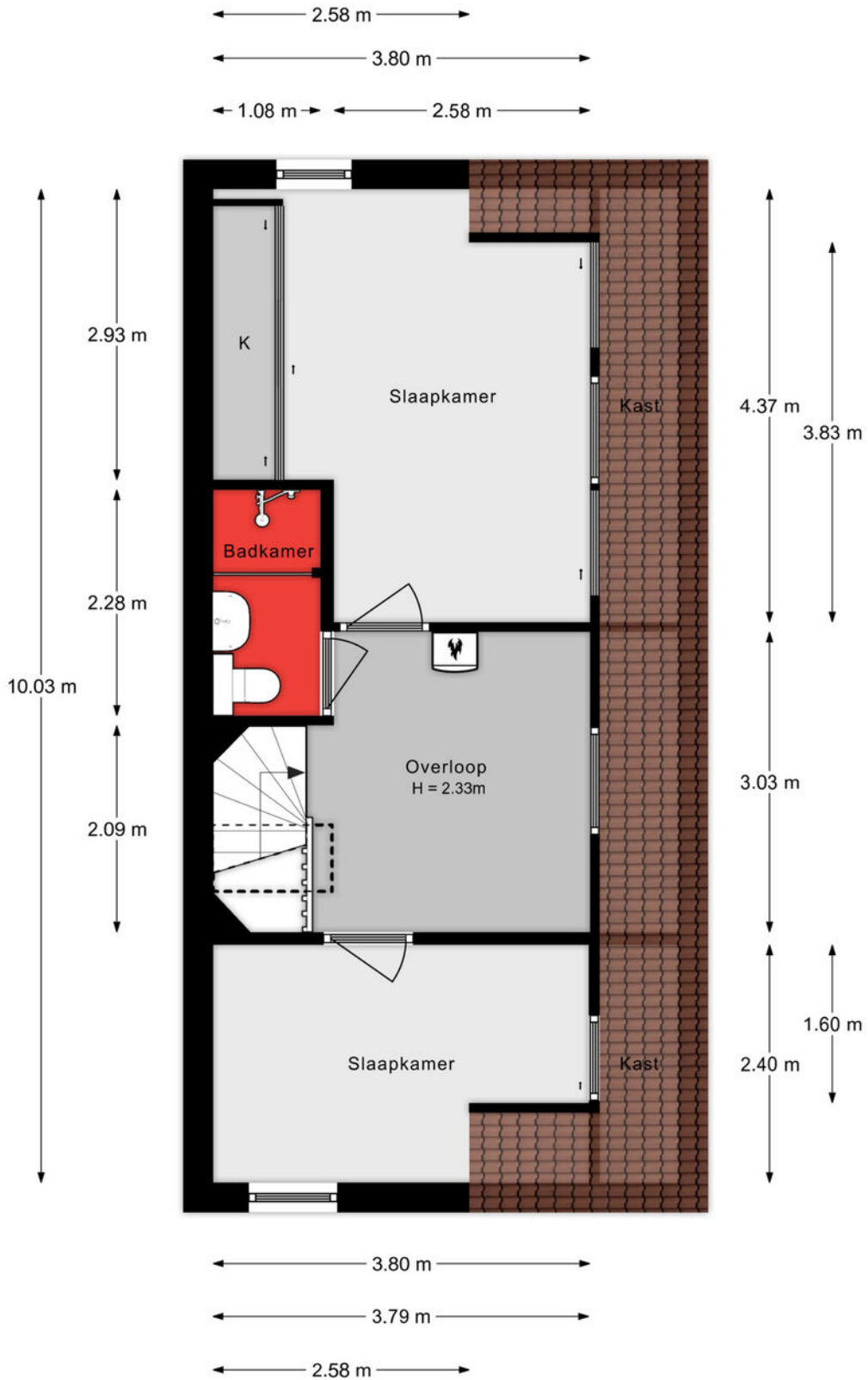
# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting tuin	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kapstok			X
- Tv meubel	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	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: ---

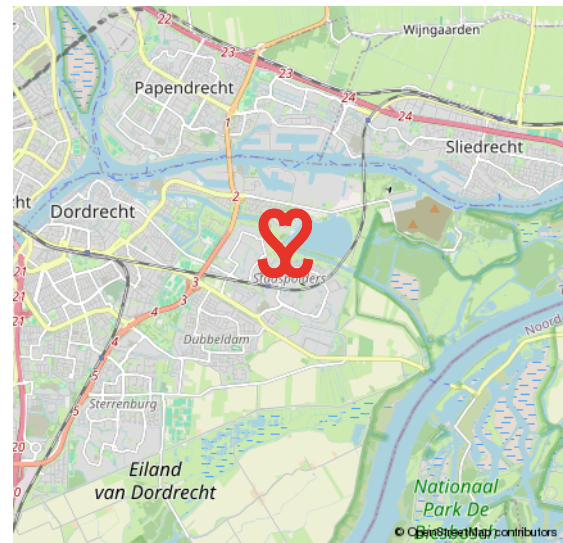
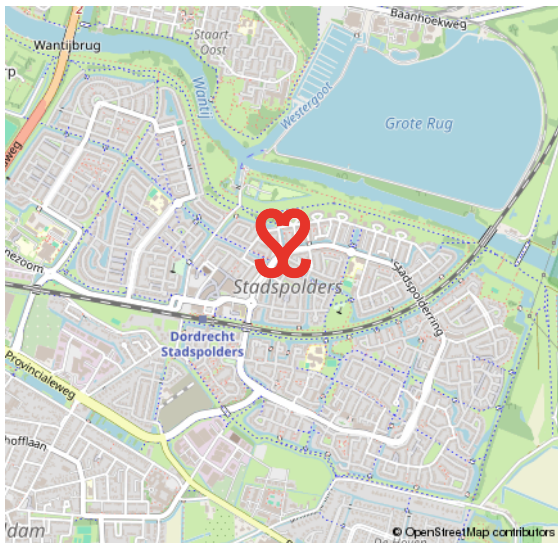
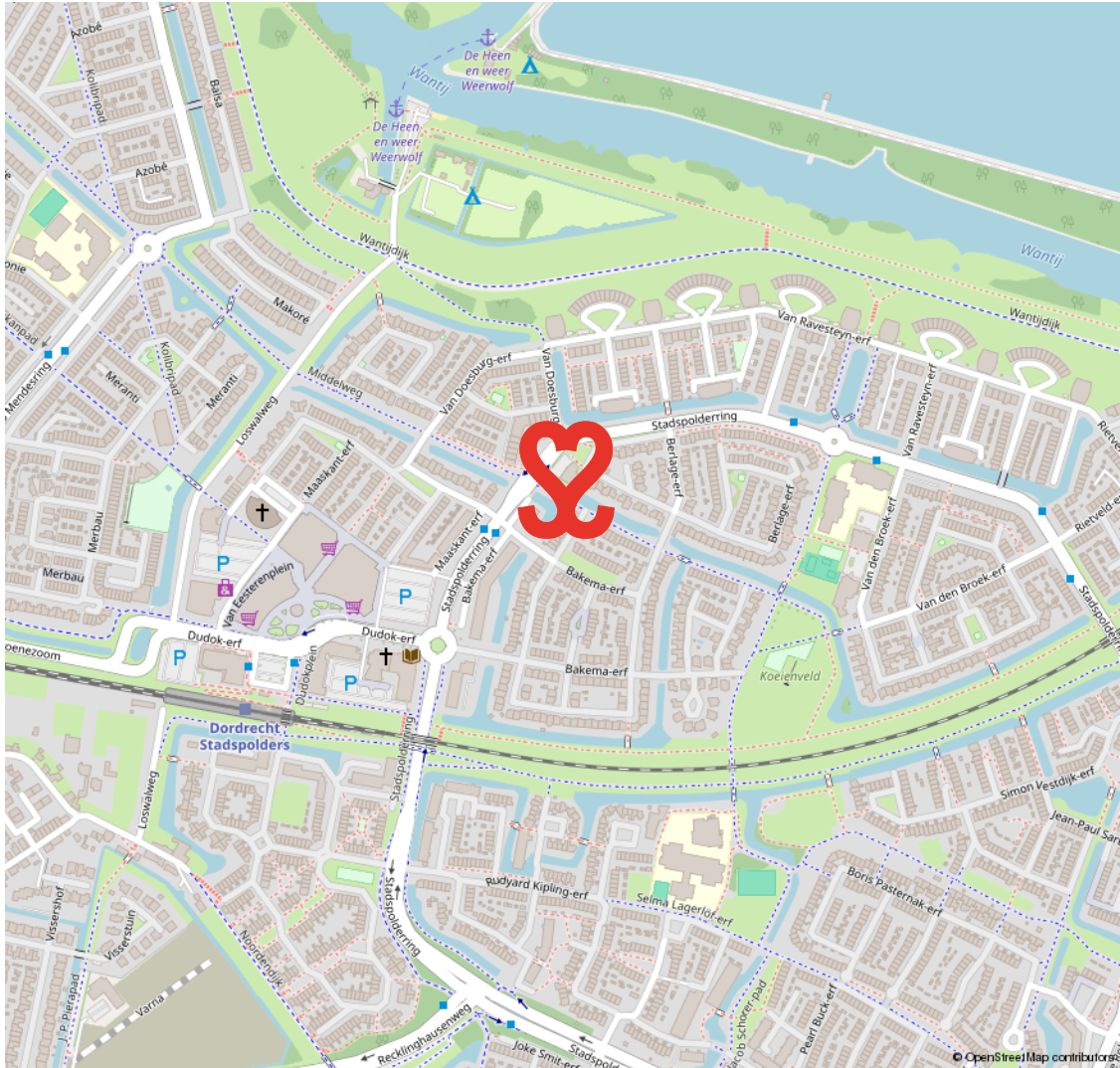


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2526	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 november 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





# 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**

