



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**MAASKANT-ERF 45
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

Fantastisch wonen aan het water met een royale tuin, energielabel A en volop comfort in de wijk Vissershoeek!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

152 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

372 m²

INHOUD

541 m³

BOUWJAAR

1992

TUIN

achtertuin, voortuin, zijtuin

PARKEREN

op eigen terrein

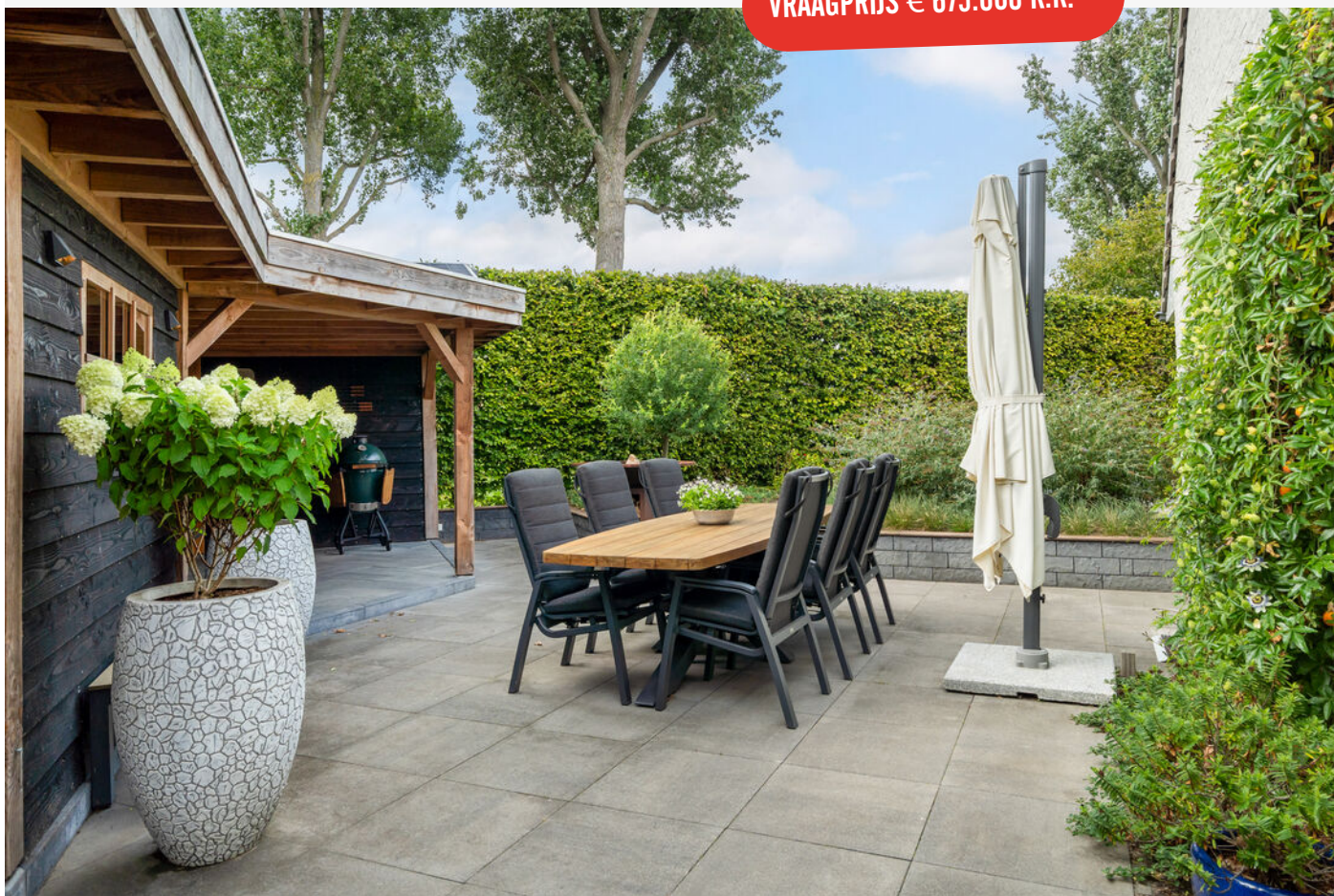
VERWARMING

c.v.-ketel, hybride warmtepomp

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.



MAASKANT-ERF 45, DORDRECHT

WAT EEN STEK! OP EEN PRACHTLOCATIE GELEGEN 2-KAPPER MET ROYALE TUIN

.....

- speelse 2-onder-1-kapwoning met riante tuin, grenzend aan het water en vrij uitzicht op de groene Loswalweg;
- energiezuinig dankzij de 20(!) zonnepanelen en hybride warmtepomp (energielabel A);
- parkeren op eigen terrein met brede oprit (3 auto's mogelijk) en laadpaal;
- tuin strak aangelegd (2020) inclusief een grote overkapping met berging en buitenkeuken;
- mooie leefruimte met moderne keuken, eetkamer met openslaande deuren en lichte woonkamer;
- begane grond voorzien van vloerverwarming en pvc-vloer;
- verdieping met 3 slaapkamers en een luxe badkamer (2018) met inloopdouche en dubbele wastafel;
- ruime zolderverdieping met grote voorzolder en 4e slaapkamer met vrij uitzicht;
- instapklaar dankzij de nette afwerkingen, moderne keuken en vernieuwd sanitair;
- gelegen direct bij winkelcentrum Bieshof, NS-station Stadspolders, scholen en recreatiegebied Wantijdijk/Biesbosch;
- woonoppervlakte: 152 m². Inhoud: 541 m³.
- bouwjaar 1992. Eigen grond 372 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met pvc vloer, modern toilet met wandcloset en fontein, vernieuwde meterkast (glasvezelaansluiting, 3 fasen, laadpaalgroep) en trapkast.

Ruime, lichte woonkamer met zitgedeelte aan de tuinzijde en open verbinding naar de eetkamer met openslaande deuren naar de tuin.

Moderne keuken (2016) aan de voorzijde met composiet blad, vaatwasser (2019), koelkast, vriezer, combioven, Quooker en 5-pits gaskookplaat met wokbrander. Glad stucwerk en veel lichtinval maken het geheel af.

1e verdieping:

Overloop met laminaatvloer.

Zeer grote slaapkamer I aan de achterzijde, met een mooi vrij uitzicht.

Slaapkamer II, gesitueerd boven de eetkamer/berging en met een hoge open nok.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde.

Luxe badkamer (2018) met inloopdouche (regen- en handdouche), dubbele wastafel, wandcloset, handdoekradiator, houtlook plavuizen, antraciet wandtegels en stoere steenstrips.

2e verdieping:

Ruime voorzolder met wasruimte, opstelling hybride warmtepomp (Inventum), cv-ketel en omvormer zonnepanelen.

Grote slaapkamer aan de achterzijde met twee dakvensters (2018) en ook weer een prachtig vrij uitzicht.

Tuin:

Voor-, zij- en achtertuin. Strak en modern aangelegd (2020), met royale zijtuin, inbandige berging, oprit voor 3 auto's én laadpaal.

In de tuin bevindt zich de grote Douglas houten overkapping met berging (voorzien van elektra en water), dubbele deur (ook geschikt voor motor) en buitenkeuken. Voorts is de achtertuin aangelegd met terras, gras, vlonder aan het water (plek voor loungeset, uitzicht op de natuur) en dubbele poort naar de oprit. Een heerlijke plek om te genieten en zelfs om een bever te spotten!



Algemeen:

Wandafwerking: glad stucwerk en (glasvlies)behang.

Vloerafwerking: pvc vloer op begane grond, laminaat op de verdiepingen (behoudens tapijt in de grootste slaapkamer).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas.

Verwarming/warm water: cv-combiketel met hybride warmtepomp.

Energie label: A.

Zonnepanelen: totaal 20 panelen aanwezig.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2022.

LIGGING AAN HET WATER EN ZICHT OP VEEL GROEN

Gevelreiniging: de gevels (en daken) zijn gereinigd middels hoge druk reiniging en geïmpregneerd in het jaar 2021.

Mooie extra's: laadpaal op de brede oprit, grote overkapping met berging en buitenkeuken, vernieuwd toilet en badkamer, openslaande deuren naar de tuin.

Woonoppervlak: 152 m².

Perceeloppervlak: 372 m².

Bouwjaar: 1992.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3027.

Oplevering: in overleg, indicatie medio februari 2026.



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





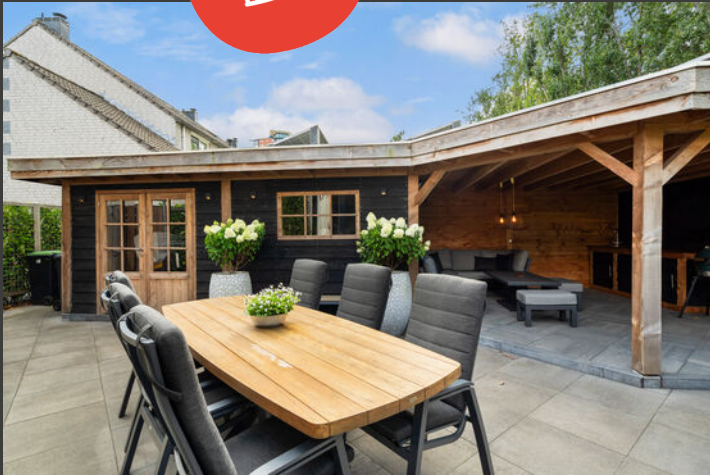




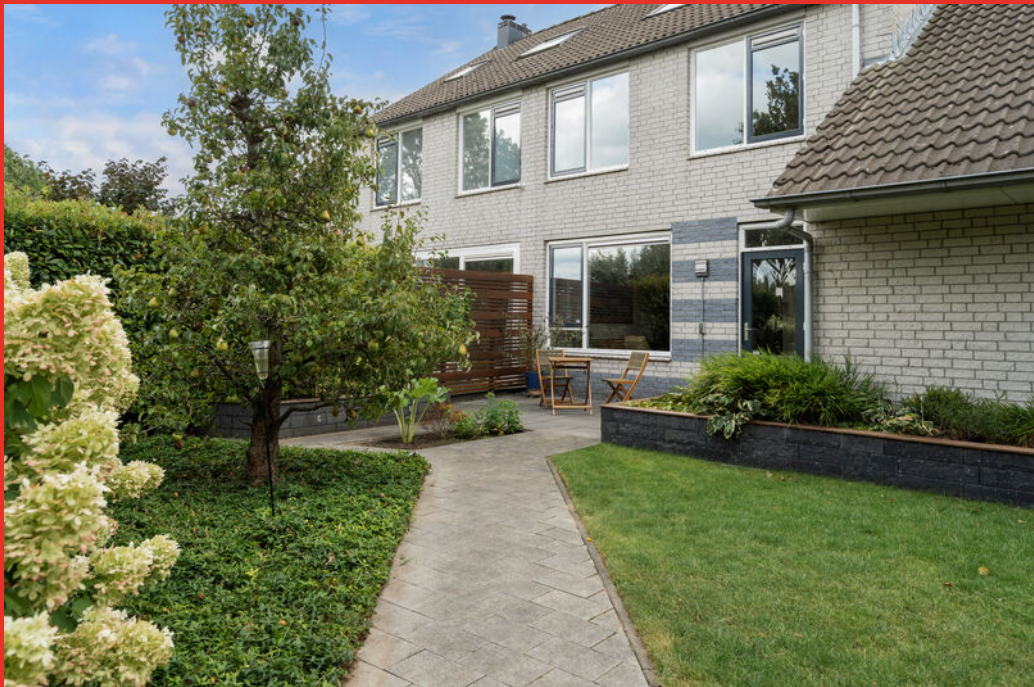










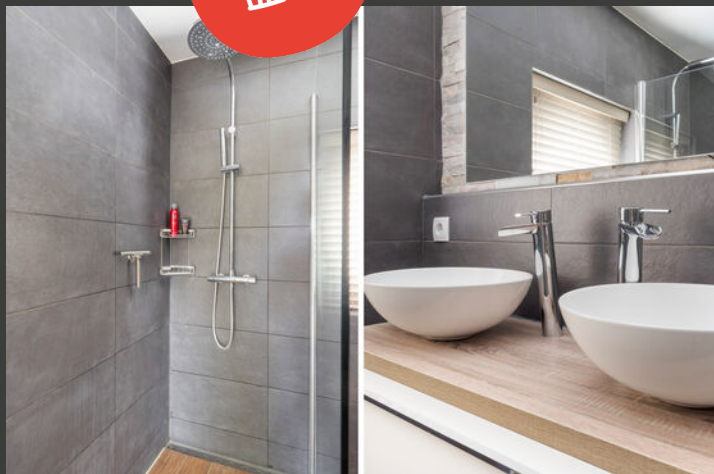


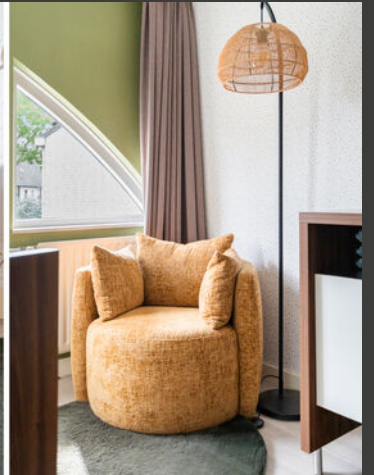
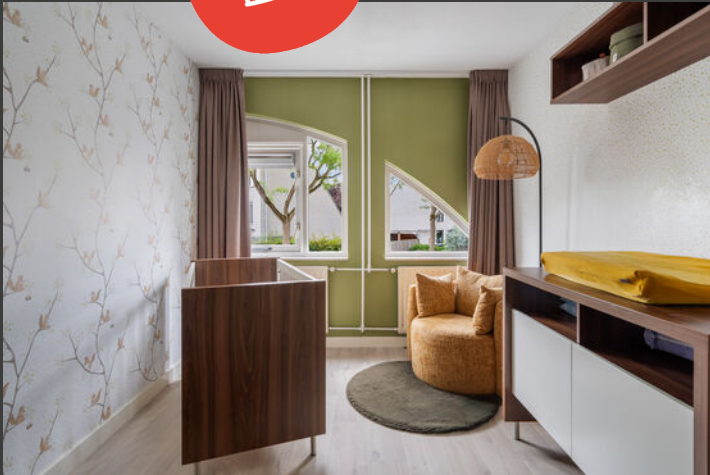


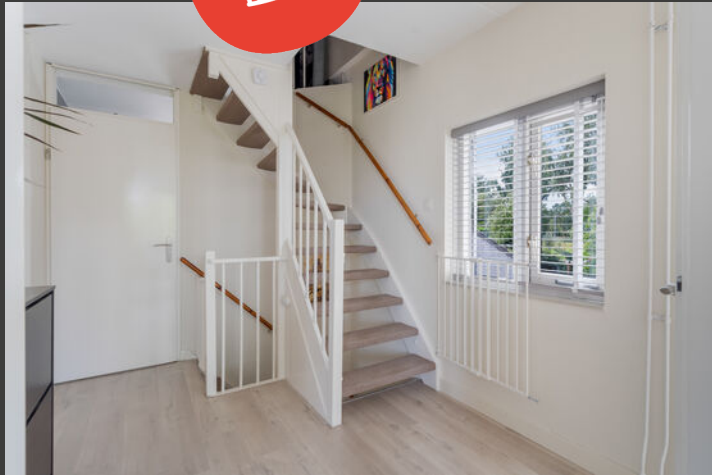






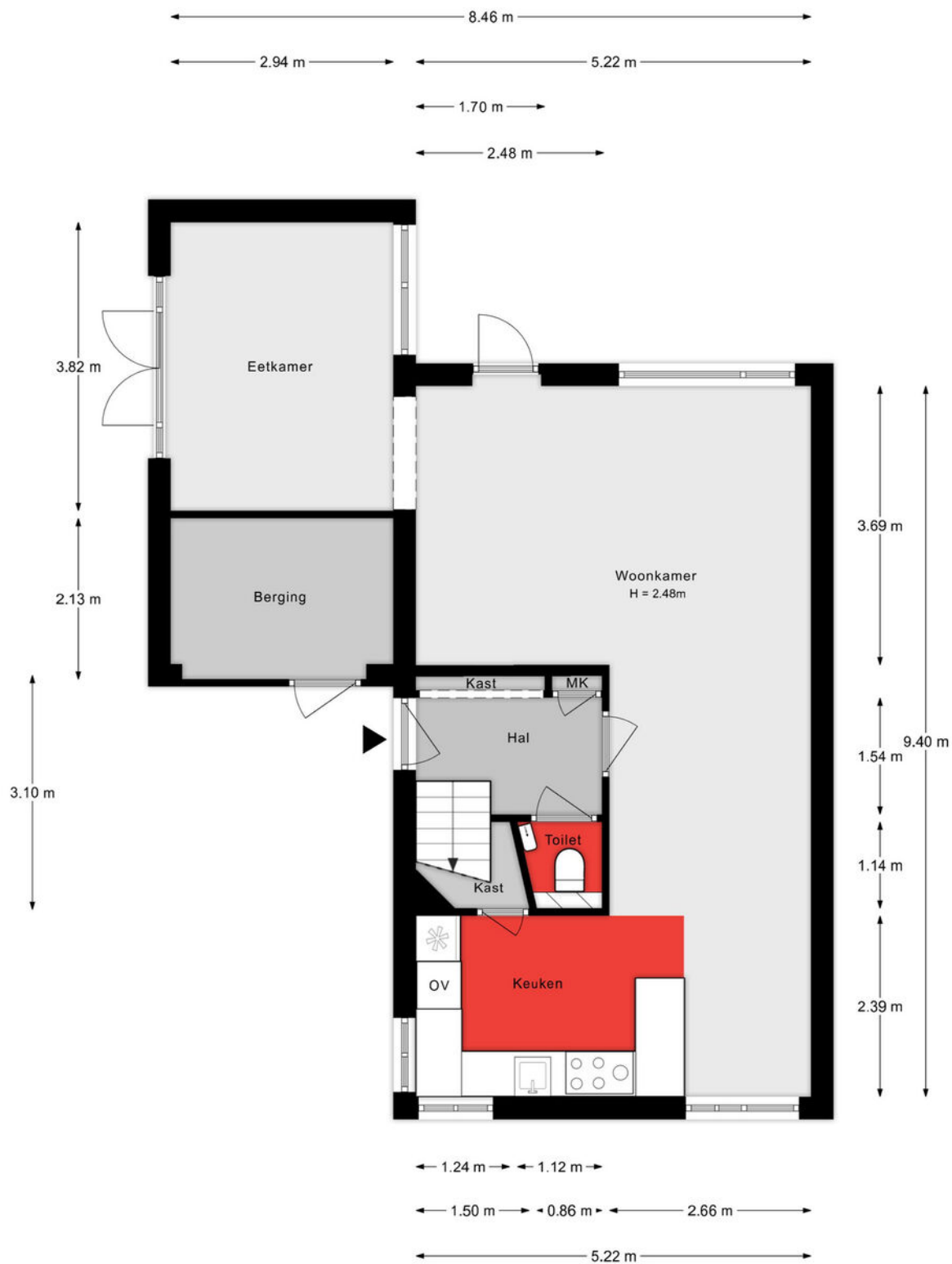






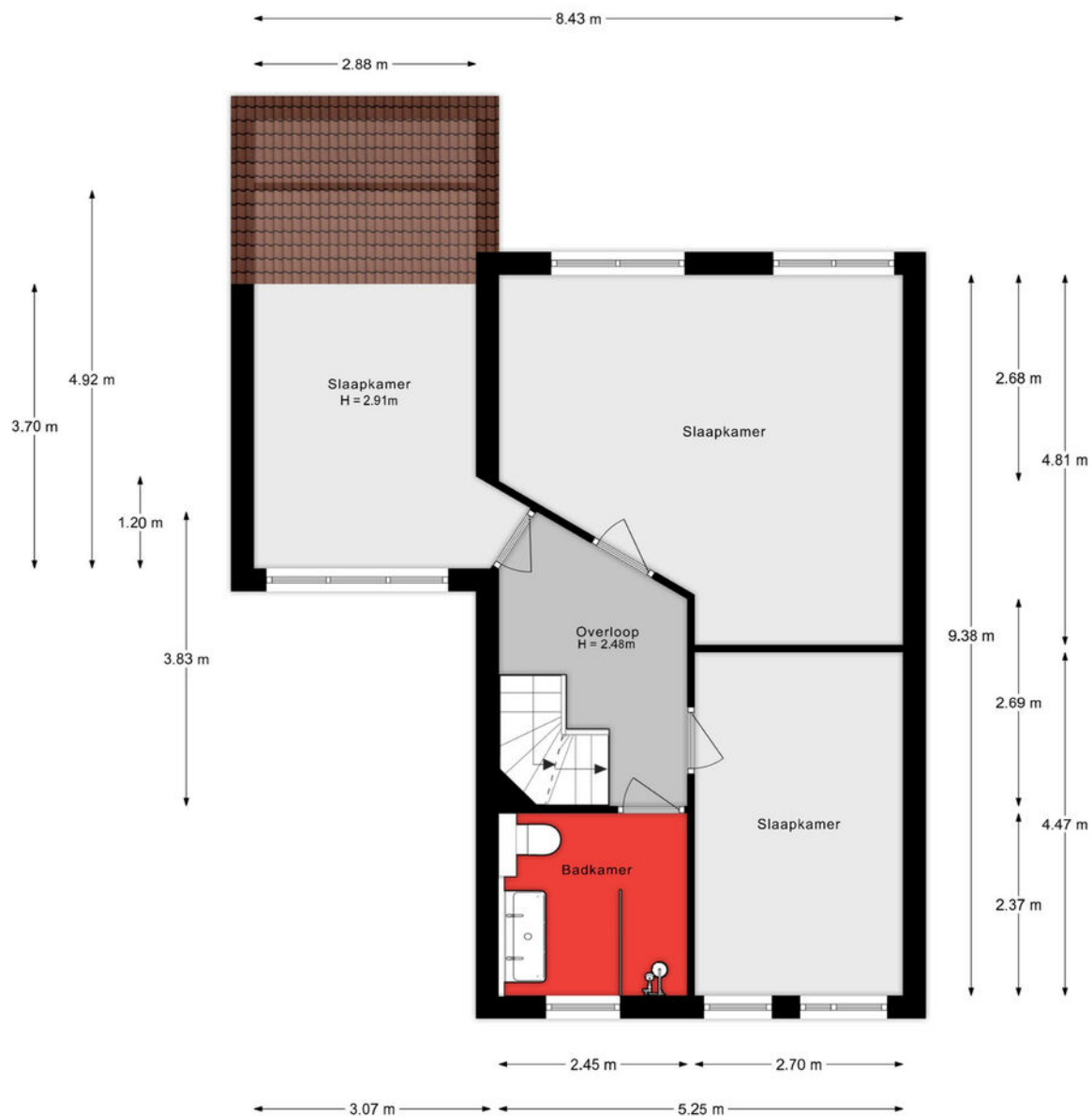


Begane grond



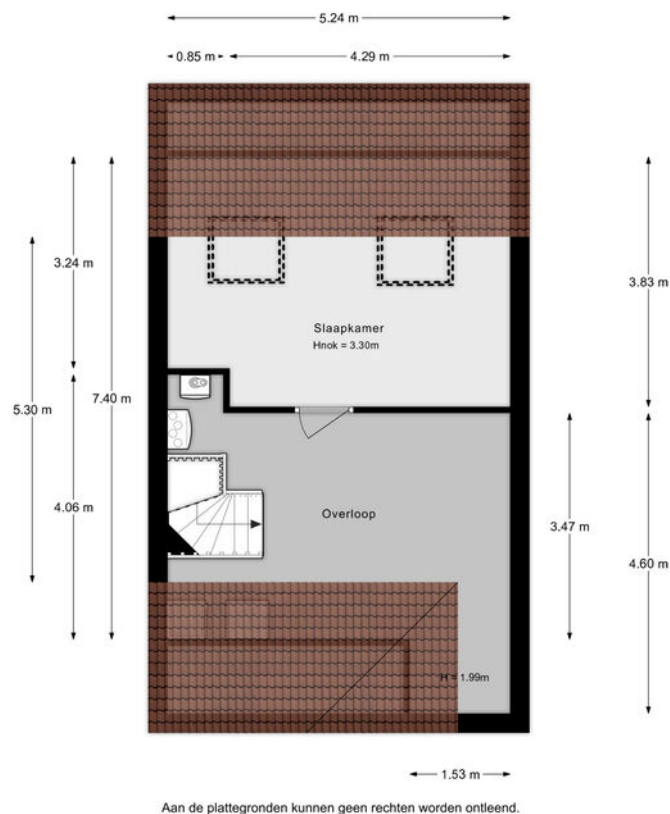
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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

- Tuinverlichting in-lite

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkast slaapkamer

X

- Legplanken berging en schuur

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- PVC begane grond

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	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		
- Zeep dispenser toilet	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoeken houders	X		

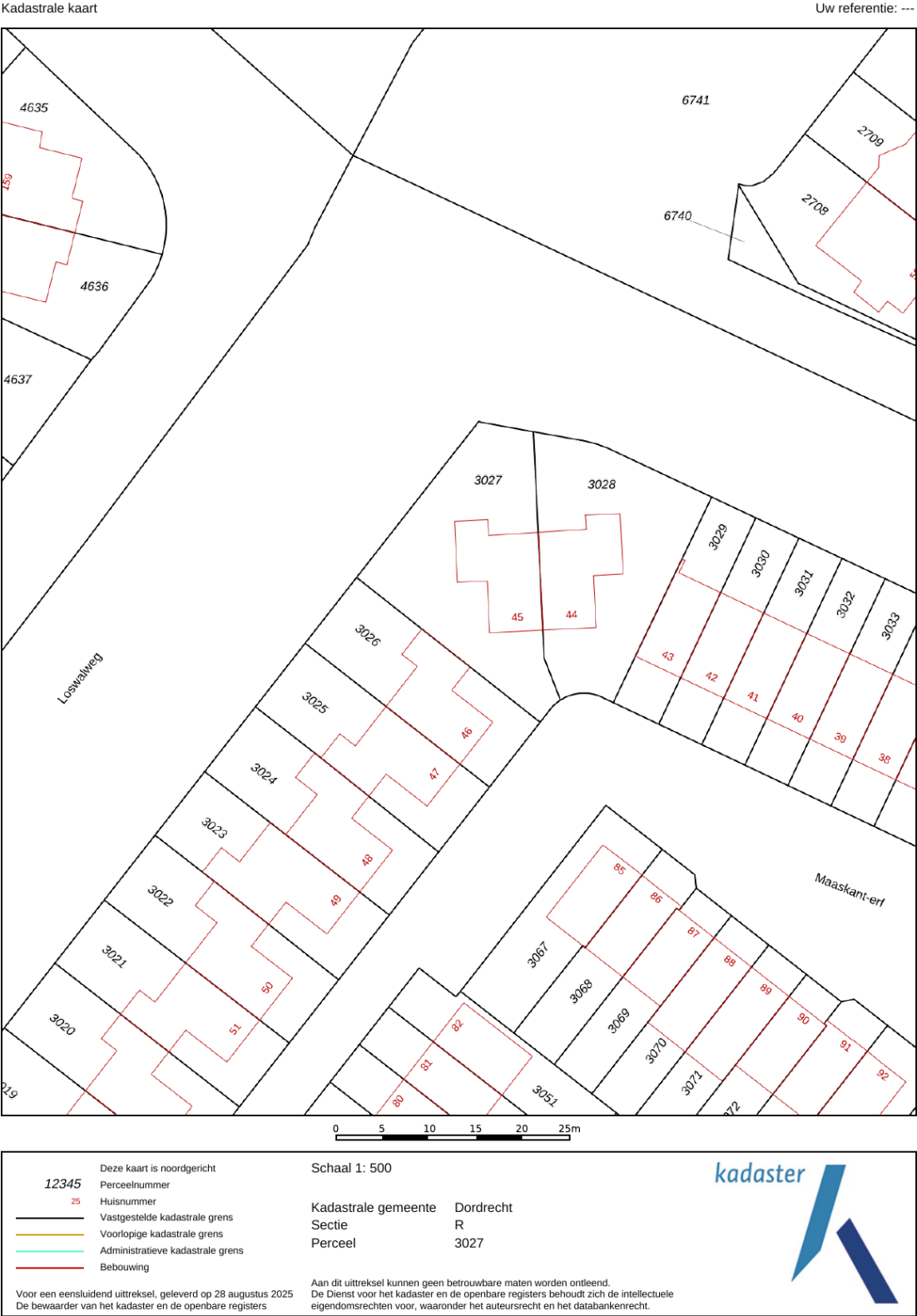
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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

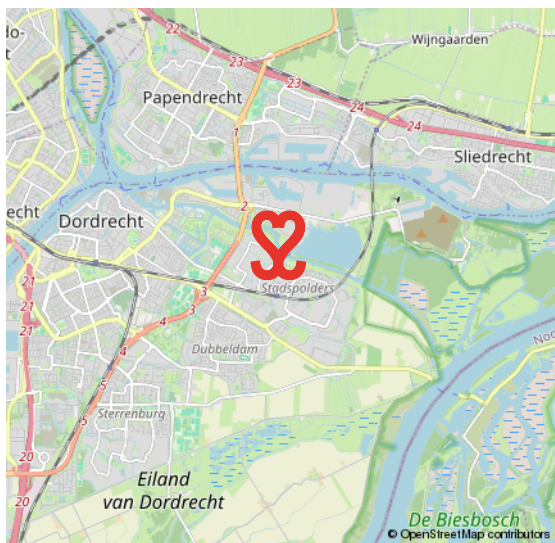
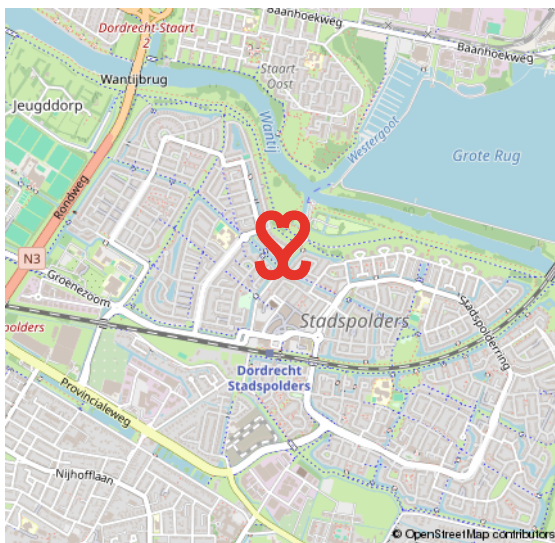
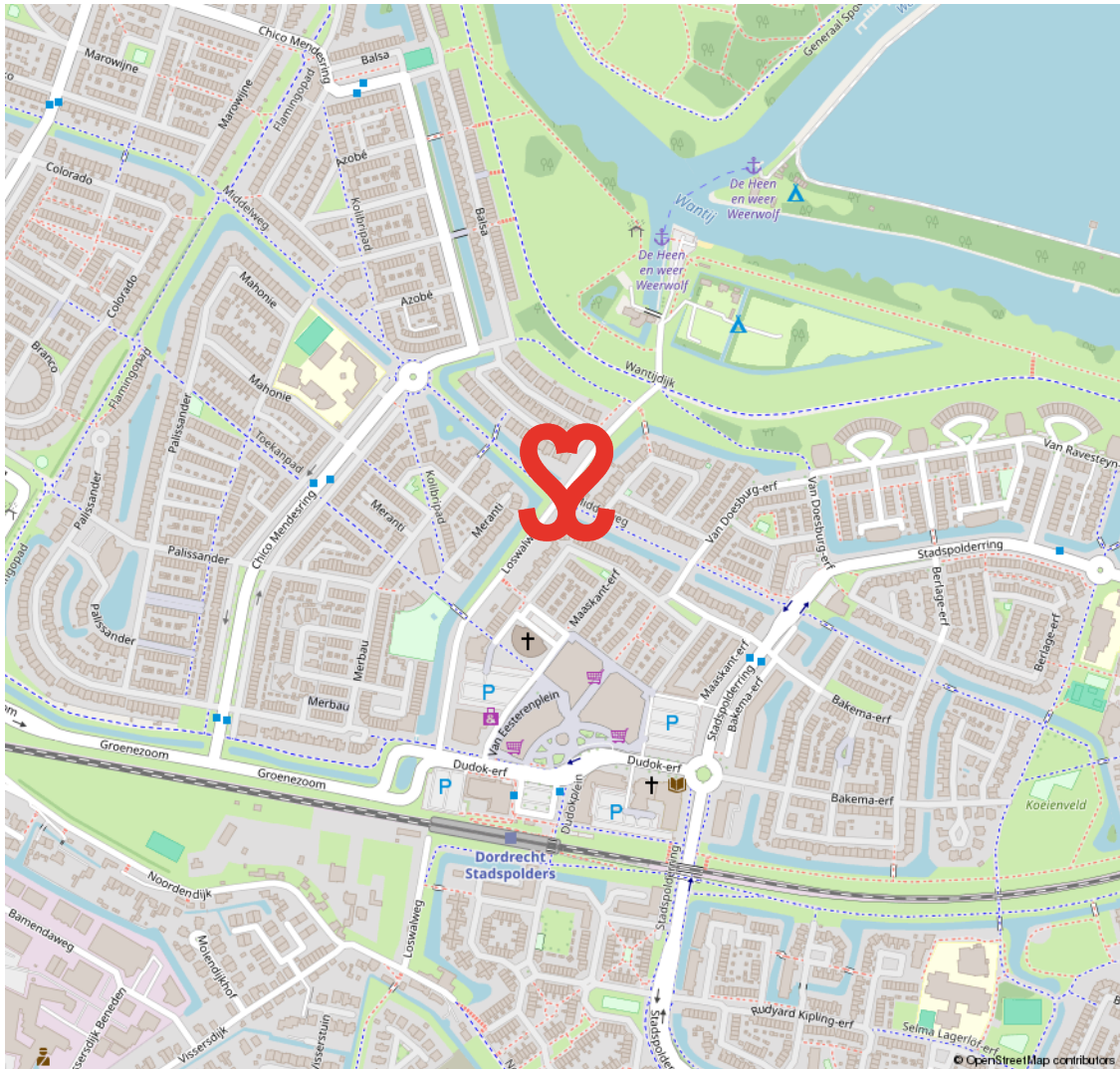
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkeuken met gootsteen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenwater opvangvoorziening (1000L) inclusief waterpomp	X		

KADASTRALE KAART



SITUERING



STADSPOLDERS / VISSERSHOEK

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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

