



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**VILLA "PIMPELMEES" IN DORDTS BUITEN  
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. Spannendddddd. 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

Nieuwbouw, vrijstaand, stoer, ruim, groen én energiezuinig! Spreken deze kenmerken jou aan? Check this!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

vrijstaande woning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

163 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKTE

394 m<sup>2</sup>

### INHOUD

610 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2025

### TUIN

tuin rondom

### PARKEREN

op eigen terrein

### VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 875.000 V.O.N.**



VILLA PIMPELMEES DORDTS BUITEN O ONG, DORDRECHT

# VRIJSTAANDE VILLA 'PIMPELMEES' OP EEN MARKANTE LOCATIE VAN DE WIJK

Deze nieuw te bouwen woning is gelegen aan de door groen omgeven rand van de nieuwe wijk Dordts Buiten, Amstelveen, deelgebied "Op de Eilanden". Een heerlijk groene en duurzame wijk, omringd door de Oostkil, waar ecologie en natuurinclusiviteit op één staan. Maar liefst 40% van het totale plangebied zal bestaan uit groen en water. Het deelgebied 'Op de Eilanden' bestaat voornamelijk uit in het groen verscholen zelfbouw kavels met vrijstaande woningen.

De woning zal worden gerealiseerd op een kavel van ca. 394 m<sup>2</sup>, met tuin rondom de woning. Parkeren kan op eigen terrein en ook komt er een vrijstaande berging.

De woning beschikt in basis over 163 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en wordt voorzien van een ruime living met open keuken op de begane grond, 3 ruime slaapkamers, badkamer en toilet op de 1e verdieping en nog een grote open kamer en technische-/wasruimte op de 2e verdieping onder de kap. Is de standaard indeling niet geheel naar wens? Geen probleem! Iedere wijziging is nog met de ontwikkelaar/aannemer bespreekbaar.

#### Kenmerken:

- nieuwbouw zonder je druk te hoeven maken over alle bouwfacetten;
- heerlijk thuis tot rust komen in de wijk Amstelveen: een klimaatadaptieve en biodiverse woonwijk ingericht voor wandelaars, fietsers en kinderen;
- de woning voldoet aan de laatste BENG eisen. Verwarming geschiedt middels stadsverwarming via vloerverwarming (dus gasloos) en de woning beschikt over zonnepanelen;
- hardhouten buitenkozijnen met HR++ beglazing;

- woonkeuken/living met een oppervlak van maar liefst zo'n 51 m<sup>2</sup>;
- 3 slaapkamers, badkamer en toilet op de eerste verdieping;
- multifunctionele kamer en berging/technische ruimte op de tweede verdieping;
- tuin rondom de woning;
- gevels afgewerkt met een onderhoudsarme, duurzame houtsoort (Fraké);
- stelpost van € 9.500,- voor het sanitair + € 45,- per m<sup>2</sup> voor het vloertegelwerk en € 40,- per m<sup>2</sup> voor de wandtegels;
- vrijstaande berging en eigen parkeergelegenheid;
- exclusief keukeninrichting (standaard aansluitingen inbegrepen);
- diverse meerwerkopties mogelijk zoals een uitbouw, 2e badkamer, dakkapel etc.;
- rustige en vrije ligging aan voet-/fietspad en veel groen;
- uitstekende aansluiting op uitvalswegen richting Rotterdam en Breda;
- winkelcentra bevinden zich op korte afstand van de woning;
- de bouw zal plaatsvinden onder de voorwaarden van Afbouwborg;
- woonoppervlak 163 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 610 m<sup>3</sup>;

Zijn er vragen over de verkoopdocumentatie? Neem dan zeker contact met ons op! We helpen graag.

Gratis tip! Vijfvinkel Trossel makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Denk er bij het aankopen van een huis eens aan om een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar.

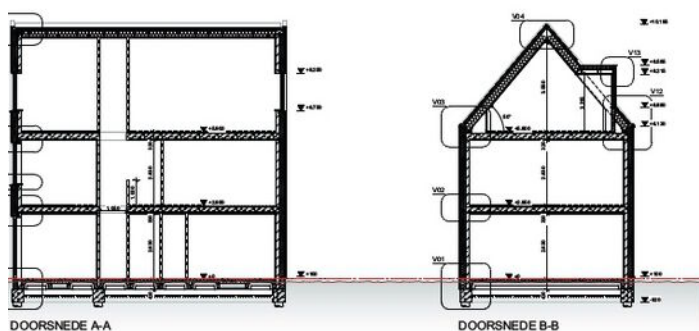


De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossèl is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. In de presentatie is gewerkt met visualisaties/impressies welke kunnen afwijken van de uiteindelijke situatie.

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.

## BIJZONDERE LIGGING AAN EEN GROENSTROOK

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 uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## 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



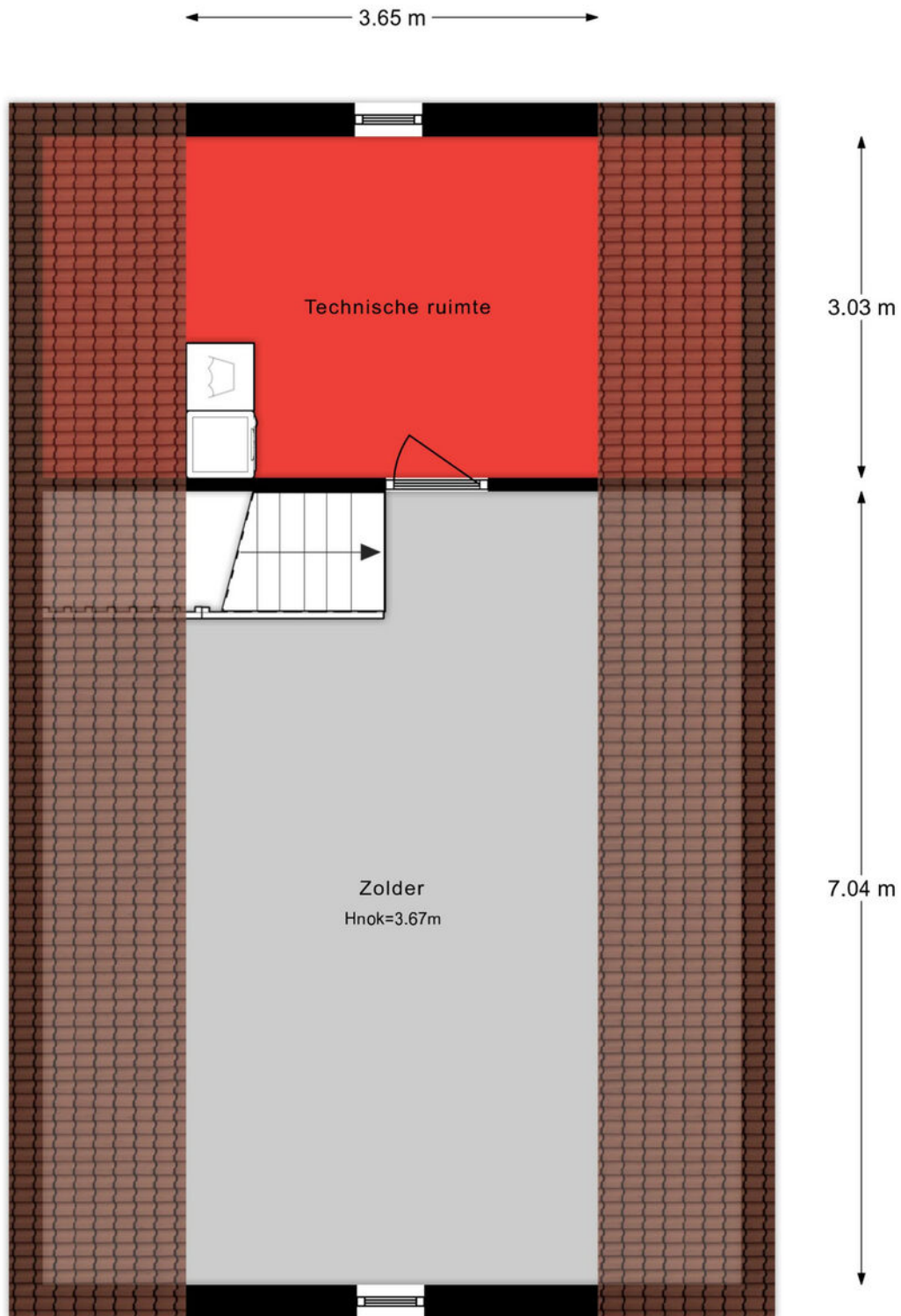
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 1e verdieping



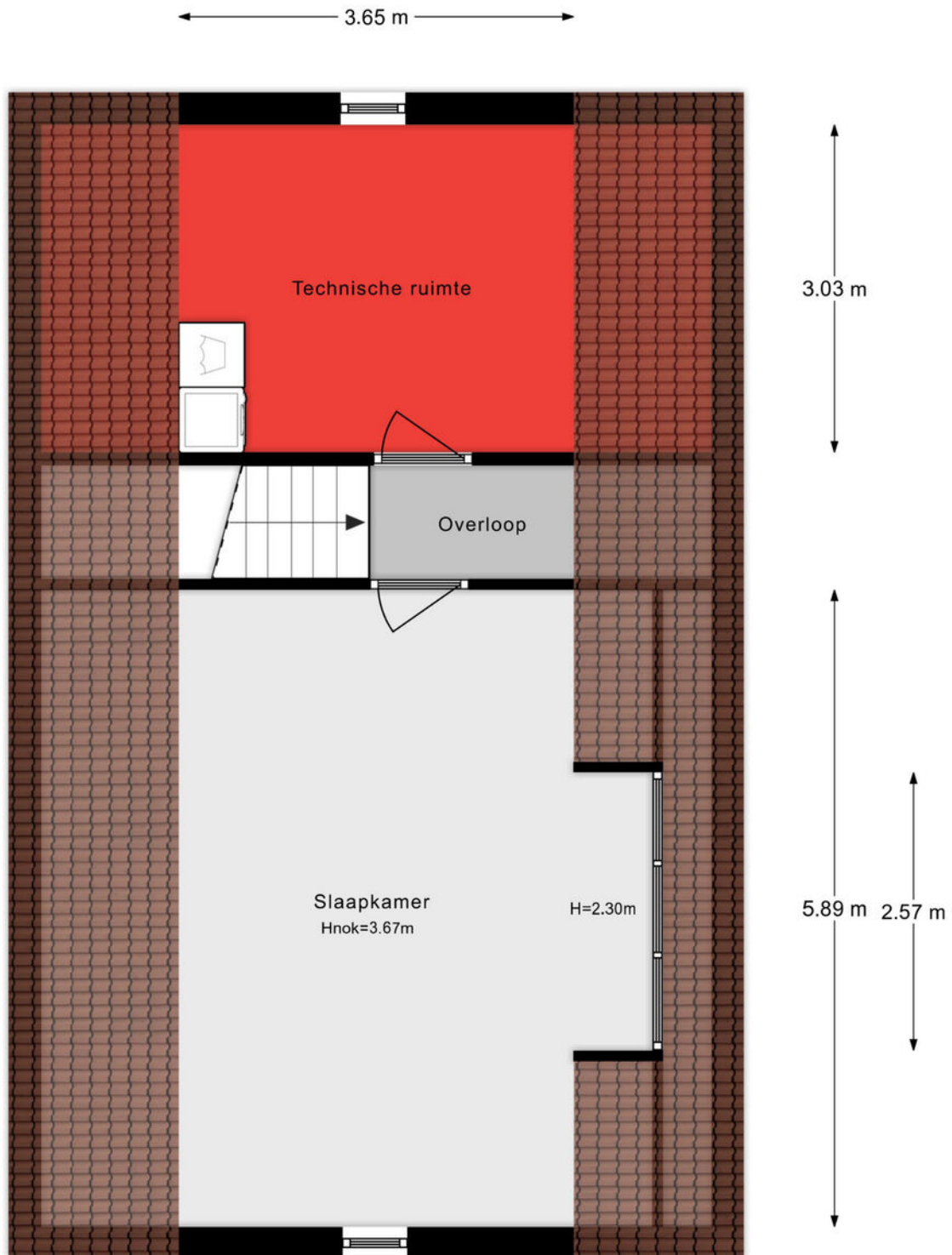
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



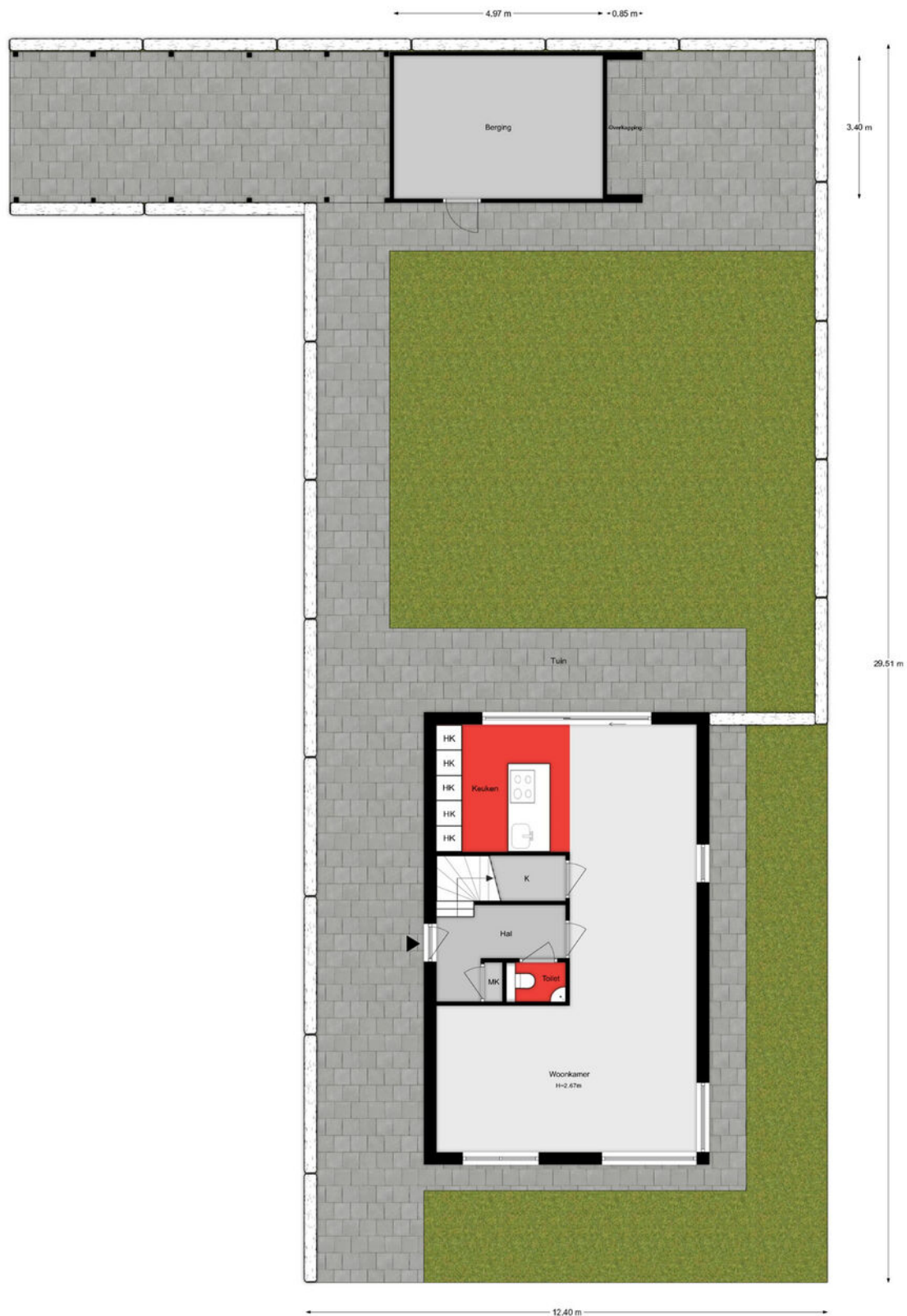
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping (optie dakkapel)



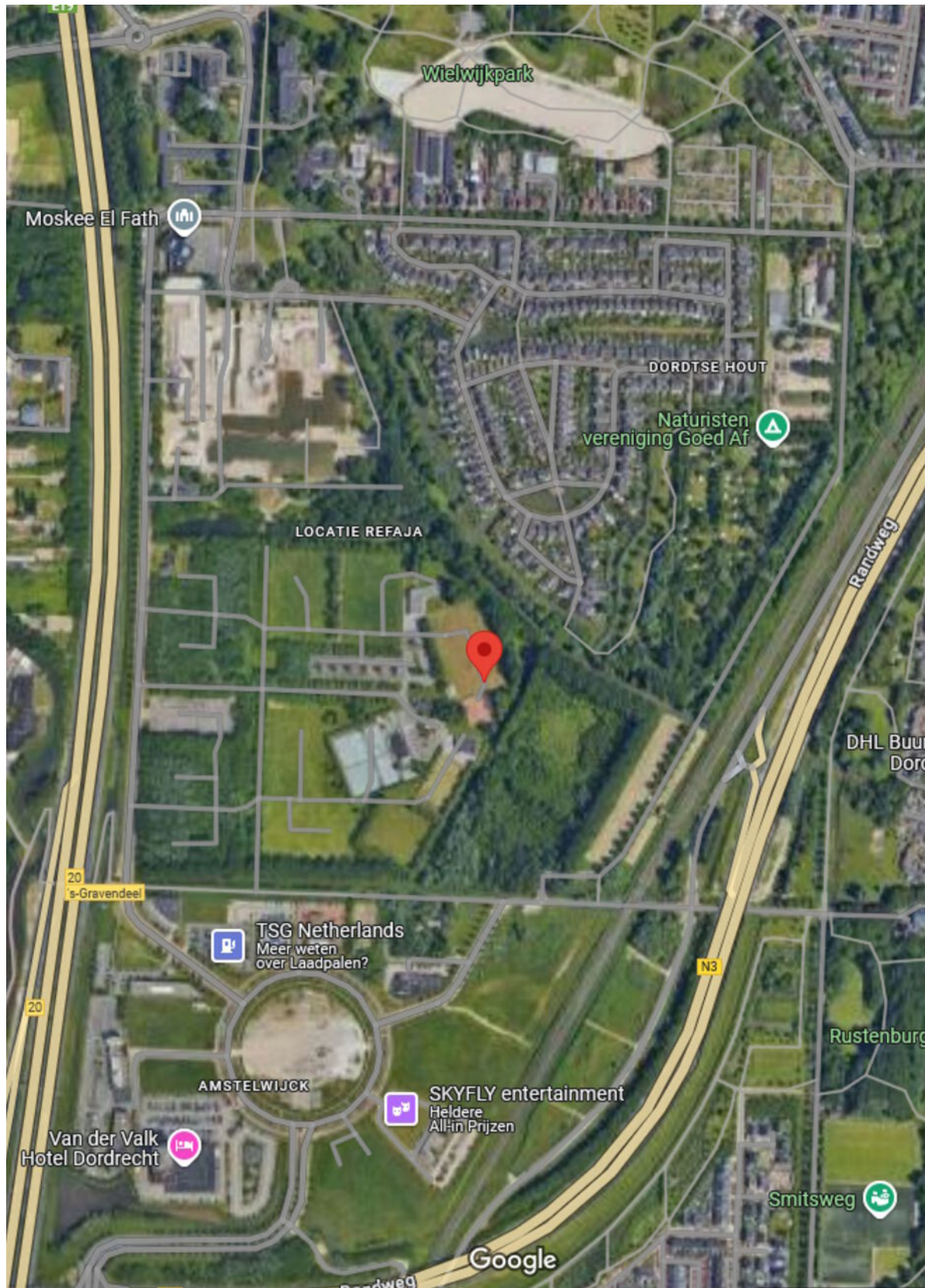
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatieschets



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Locatie



# 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)



# 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

**BELLENNN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

