



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VAN RAVESTEYN-ERF 594
3315 DZ 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

Comfortabele en keurig onderhouden, 2-laagse hoekwoning met 4 slaapkamers, inpandige garage én een riante tuin op het zuiden, gelegen aan de rand van de geliefde wijk Stadspolders/Vissershoek.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

129 m² + 15 m² garage

PERCEELOPPERVLAKE

191 m²

INHOUD

430 m³

BOUWJAAR

1994

TUIN

achtertuin, voortuin/ oprit

GARAGE

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



VAN RAVESTEYN-ERF 594, DORDRECHT

COMFY WONEN IN STADSPOLDERS!

PAK JIJ DEZE KANS?

- royaal wonen in een 2-laagse ééngezinswoning met inpandige garage. Comfortabel!
- ruime woonkamer en halfopen eetkeuken op de begane grond;
- 4 slaapkamers, inpandige berging en een luxe, vergrote badkamer op de verdieping;
- mogelijkheid tot parkeren op eigen erf en/ of in de garage;
- geweldige tuin op het zonnige zuiden mét veel privacy. Dat is genieten!;
- goed onderhouden én energiezuinig: volledig geïsoleerd (energielabel B);
- ligging direct nabij het buitengebied/Wantijdijk en op loopafstand van winkelcentrum Bieshof en NS-station Stadspolders;
- tevens nabij scholen, Wantijpark, uitvalswegen (A15/A16, N3), natuurgebied 'De Merwelanden' en de Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 129 m². Garage 15 m² Bruto inhoud 430 m³;
- bouwjaar 1994. Eigen grond 191 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting), garderobe, verzorgd toilet met hangend closet en fontein, trapopgang en deur naar de woonkamer en naar de keuken.

Royale (brede) woonkamer aan de tuinzijde met zijraam, kunststof kozijnen aan de achterzijde en tuindeur.

Halfopen eetkeuken met rechte keukenopstelling met composiet blad, 1,5 rvs spoelbak, diverse onder- en bovenkasten en apparatuur: afzuigunit,

inductiekookplaat, combimagnetron en vaatwasser. Eetkamer gelegen aan de voorzijde met twee zijramen.

Inpandige garage voorzien van plaatstalen kanteldeur en elektra.

Eerste verdieping:

Ruime centrale overloop. Inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine en wasdroger, opstelplaats van de cv-combiketel, box centraal mechanische ventilatie.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers en aan de voorzijde zijn er 2 slaapkamers. De slaapkamer rechts achter is voorzien van een inbouwkast.

Riante badkamer (vergroot) met geheel betegelde wanden, plavuizen, royale inloopdouche met zitje, stort- en handdouche en drain, groot ligbad, wastafelmeubel, hangend closet, verlaagd plafond met spots en designradiator.

Buiten:

Voortuin/ oprit: aangelegd met sierbestrating en een plantenborder.

Achtertuint: heerlijke ruime en zonnige achtertuin gesitueerd op het zuiden, mét veel privacy en aangelegd met sierbestrating en plantenborders. De tuin is omheind met houten delen. Achterom aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat (woonkamer en slaapkamer, plavuizen (hal en keuken).

Wandafwerking: spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met triple glas (achterzijde, 2019) en houten kozijnen met dubbele beglazing.

Buitenschilderwerk houten kozijnen: 2023.

Gevels: gereinigd en geschilderd 2021.

Dakbedekking: vernieuwd in 2020.

Verwarming en warmwater: via cv-combiketel (Intergas HRE, installatiejaar 2023).

GENIETEN IN DIE LEKKER TUIN!

Vloerverwarming: ter plaatse van woonkamer, hal en toilet.

Zonwering: achterzijde 2x zonnescrm (begane grond) en 2x rolluik (verdieping)

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1994.

Grondoppervlak: 191 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 4063.

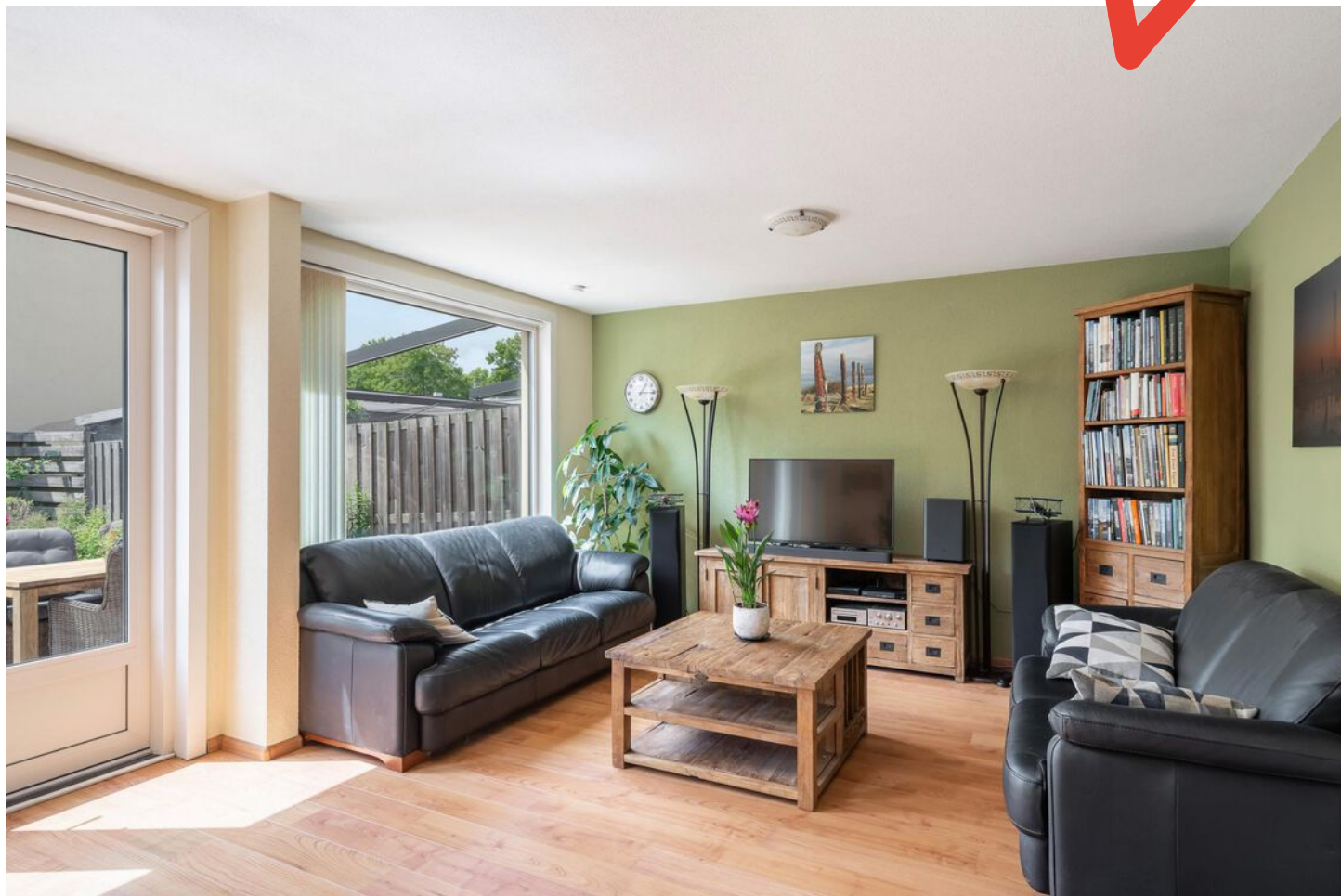
Oplevering: snel, in overleg.

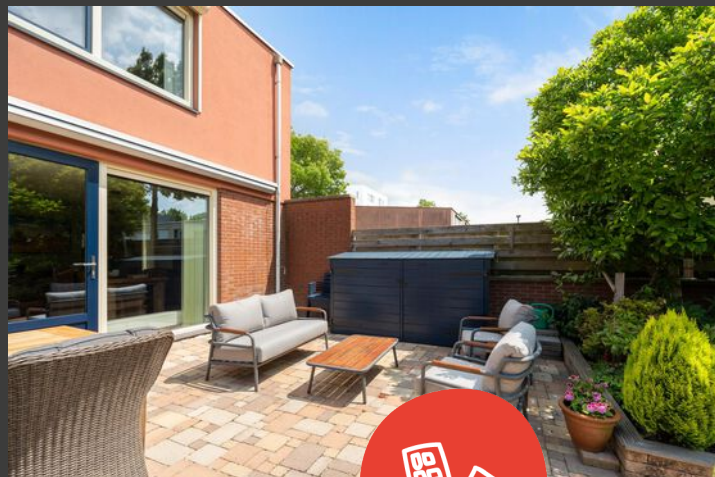
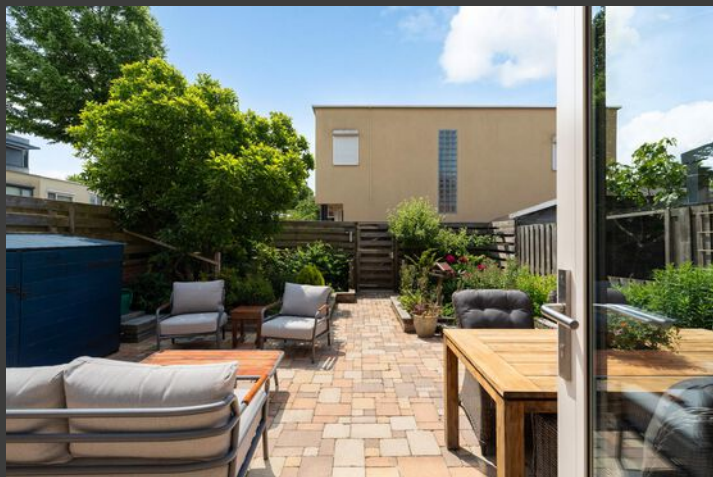
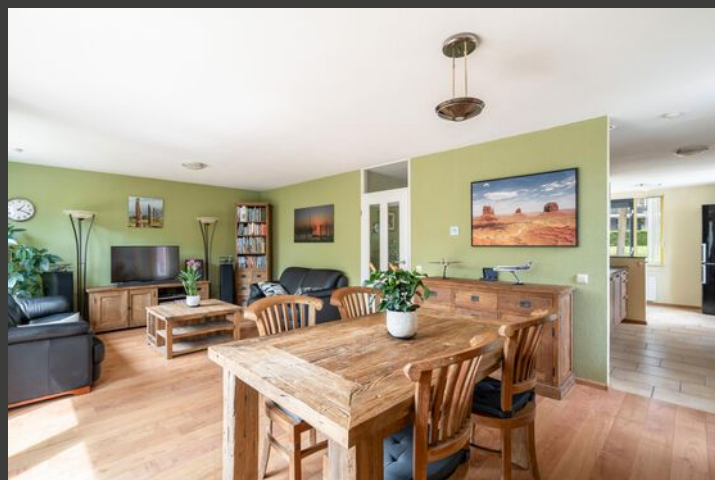


Tim legt uit

Ik ben Tim 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





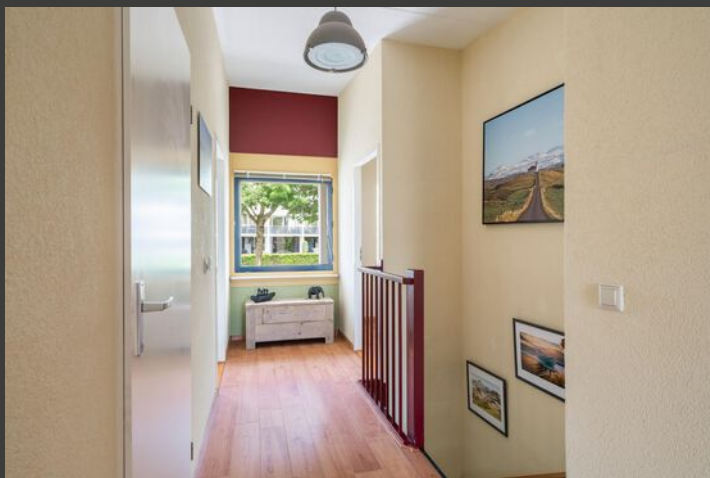
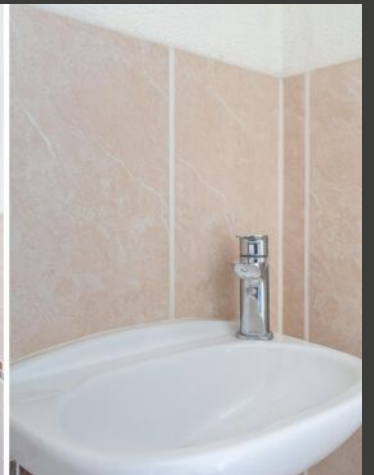


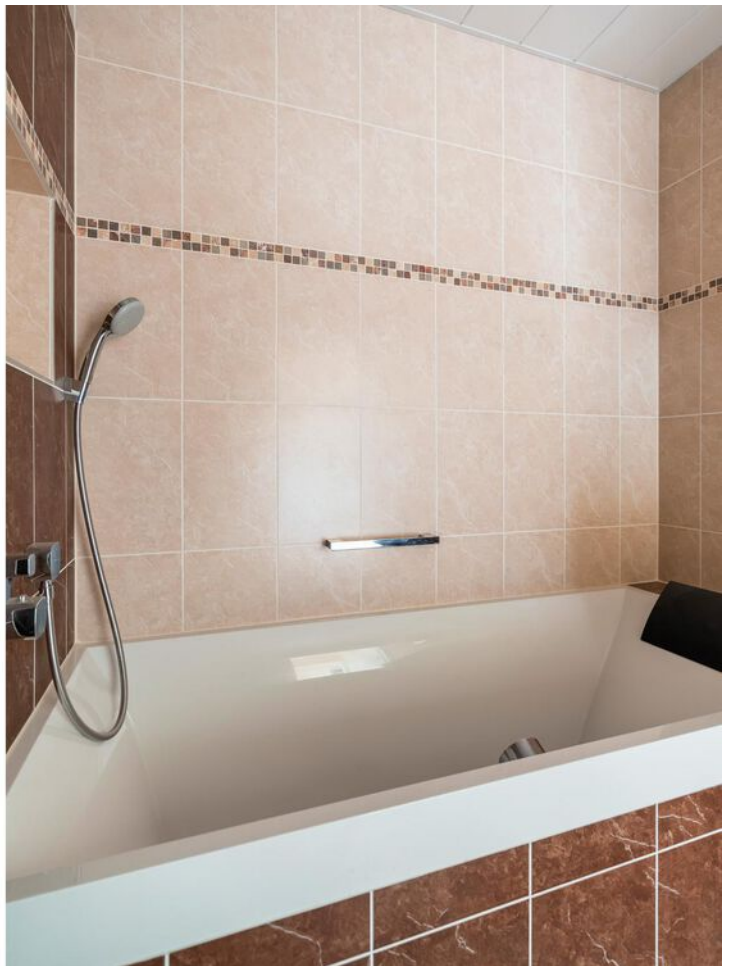
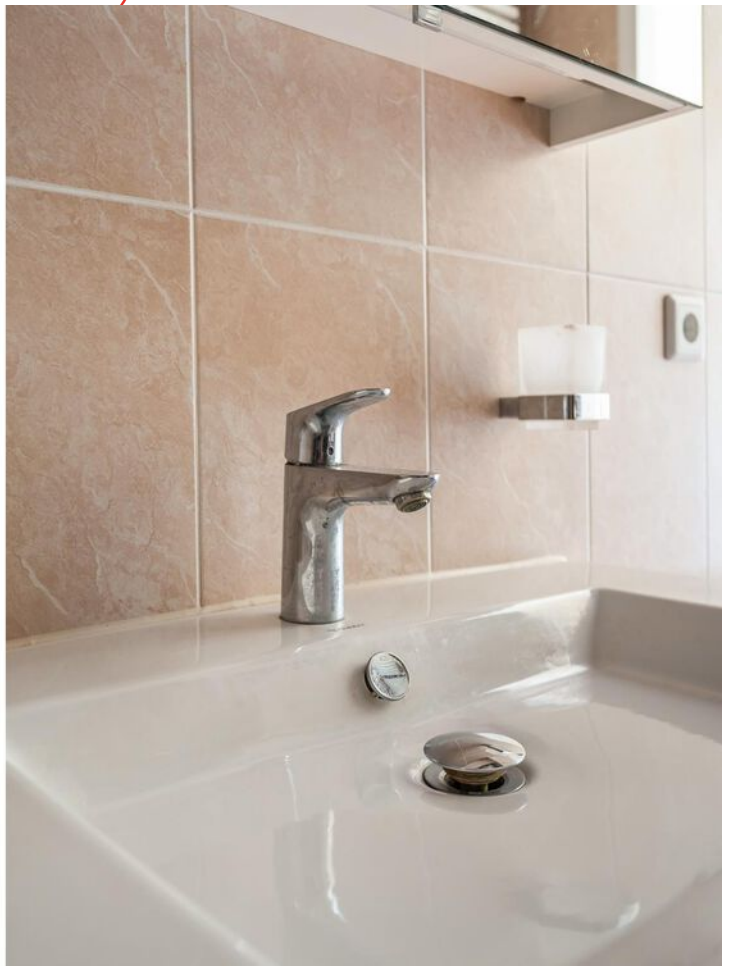






















Begane grond



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

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

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten in de woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- lamellen
- jaloezieën
-

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- plavuizen

X

X

Overig, te weten

- Tafels, banken en stoelen in de woonkamer
- Stellingkast achterin garage en keukenkastblok in garage
- Ladekast(en) in garage
- kast in ruimte waar cv en wasmachine staat

X

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

-

X

- Plavuizen

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Blauwe kast voor vier (vuil) containers

X

Bloempotten

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Tuintafel en 4 stoelen

X

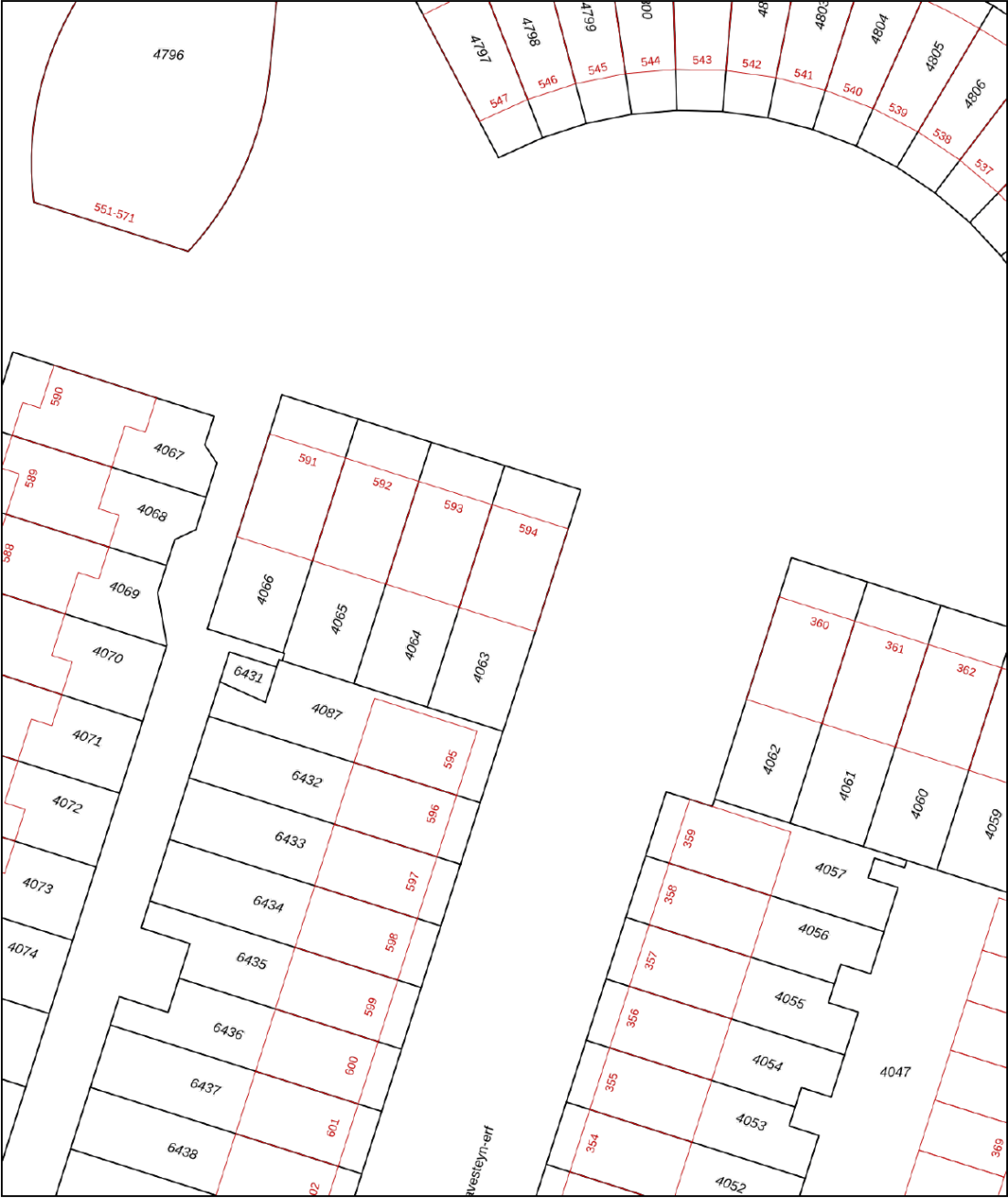
- Tuinbank, 2 luie tuinstoelen en lage tuintafeltjes

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie R

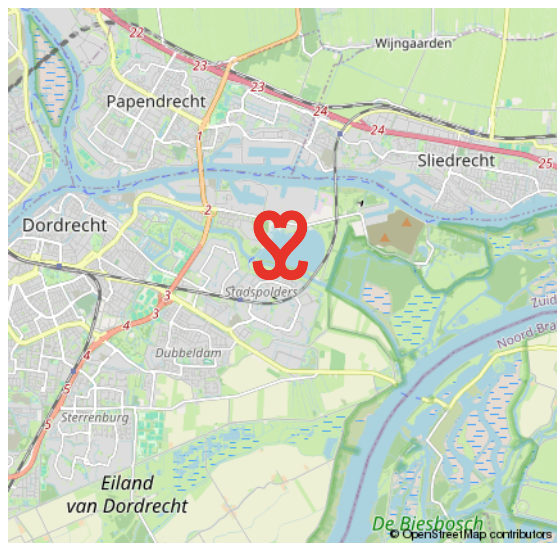
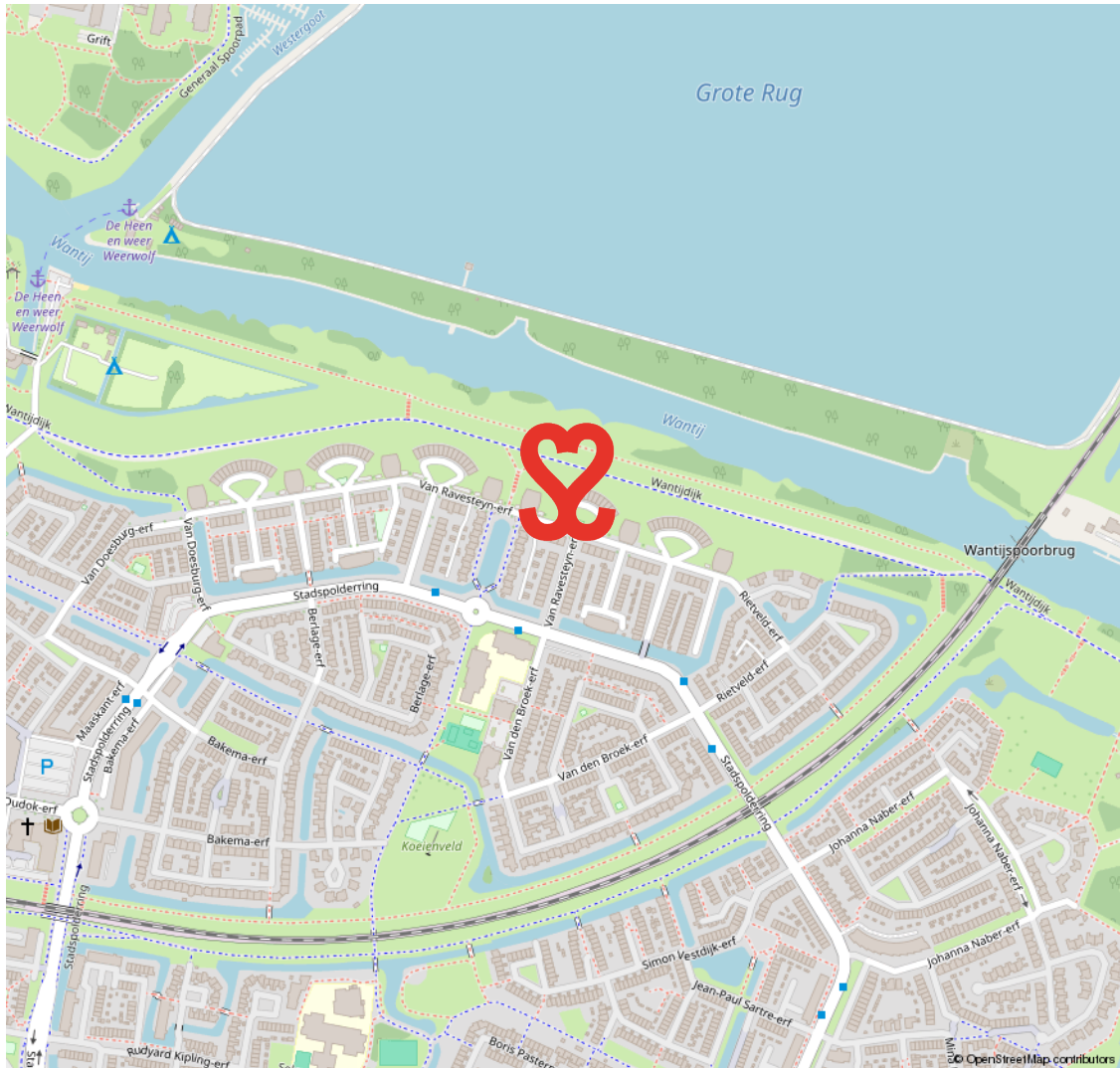
Perceel 4063

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



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 (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)



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

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUW

