



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**FRIDA KATZ-ERF 94  
3315 VK 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

Wat een fantastische stek! Aan de voet van de Noordendijk, aan het water gelegen tweekapper met zalige tuin, garage én eigen parkeergelegenheid!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

116 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKTE

214 m<sup>2</sup>

### INHOUD

458 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1987

### TUIN

achtertuint, voortuin

### GARAGE

aangebouwd steen

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.**



FRIDA KATZ-ERF 94, DORDRECHT

# LOCATIE LOCATIE! PRACHTIG GELEGEN 2-ONDER-1-KAPWONING MET GARAGE

---

- degelijk onderhouden 2-1-kapwoning op een prachtlocatie aan de rand van de wijk Stadspolders;
- eigen parkeergelegenheid op de oprit óf in de garage;
- de grote plus: een vrij gelegen tuin met terras aan het water en vrij zicht op het groen van de dijk;
- L-vormige woonkamer en open keuken op de begane grond;
- 2 slaapkamers en een heel nette badkamer op de 1e verdieping;
- grote open zolderruimte onder de kap op de 2e verdieping;
- vrijwel geheel geïsoleerd, energielabel B;
- naast de mooie vrije ligging bevindt de woning zich ook op loopafstand van het buurtwinkelcentrum met o.a. een grote supermarkt en Kruidvat;
- via de dijk zijn vervolgens gemakkelijk het NS-station, winkelcentrum Bieshof, scholen en het poldergebied te bereiken;
- woonoppervlak 116 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 458 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1987. Eigen grond 214 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), toilet en trapopgang naar de 1e verdieping.

L-vormige woonkamer met veel lichtinval vanuit de raampartijen met roedeverdeling. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. De keuken beschikt over een eikenhouten U-opstelling welke is voorzien van een vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat, afzuiging en onder- en bovenkastjes. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang, toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer. Dit is een zeer ruime slaapkamer welke beschikt over een Frans balkon. De 2e slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Ook aan de achterzijde bevindt zich de keurige, eveneens ruime badkamer. De badkamer is eerder al eens gemoderniseerd en beschikt over een wandcloset, wasmeubel met dubbele wastafel en een douchehoek. De vloer is betegeld in grijze kleurstelling en de wanden zijn voorzien van witte tegels.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping bestaat thans uit een grote open kamer onder de kap en is gemakkelijk op te splitsen in bijvoorbeeld een voorzolder en slaapkamer. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel (Nefit HR uit 2016), mechanische ventilatie-unit en aansluitpunt voor de wasmachine.

Tuin:

De woning beschikt over een ruime voor-, zij- en achtertuin. Aan de voorzijde is er de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein. De achtertuin ligt heerlijk vrij, is gesitueerd op het zuidwesten en biedt zicht op het groene talud van de Noordendijk. Het is goed toeven op het vlonderterras welke aan het water grenst. Er is een achterom aanwezig (zijpoort) en ook is er een houten tuinhuisje.

Garage:

De garage is middels een elektrisch bedienbare kanteldeur te bereiken vanaf de oprit alsmede via de loopdeur vanuit de tuin. De garage is voorzien van



elektra en ook is er een waterkraantje aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: travertin vloer op de begane grond en tapijt (tegels) ter plaats van de verdiepingen.

Wandafwerking: voornamelijk granol en behang als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (behoudens een enkel bovenlichtje).

## VRIJ GELEGEN ACHTERTUIN, OPRIT EN GARAGE

Zonwering: aan de achtergevel bevindt zich een elektrische bedienbaar zonnescerm en de 1e verdieping (achterzijde) is voorzien van een handbediend zonnescreeen.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 214.

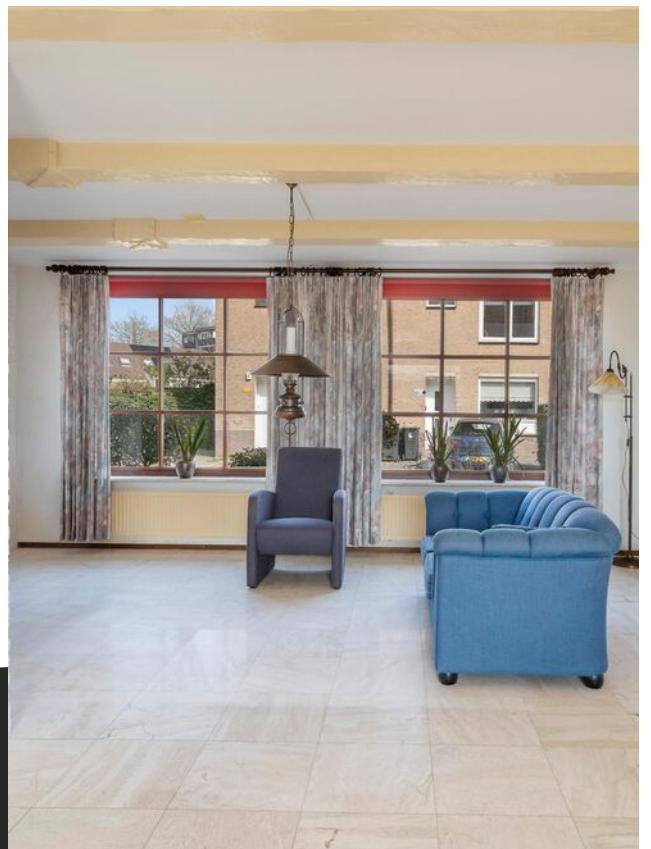
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.



## 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

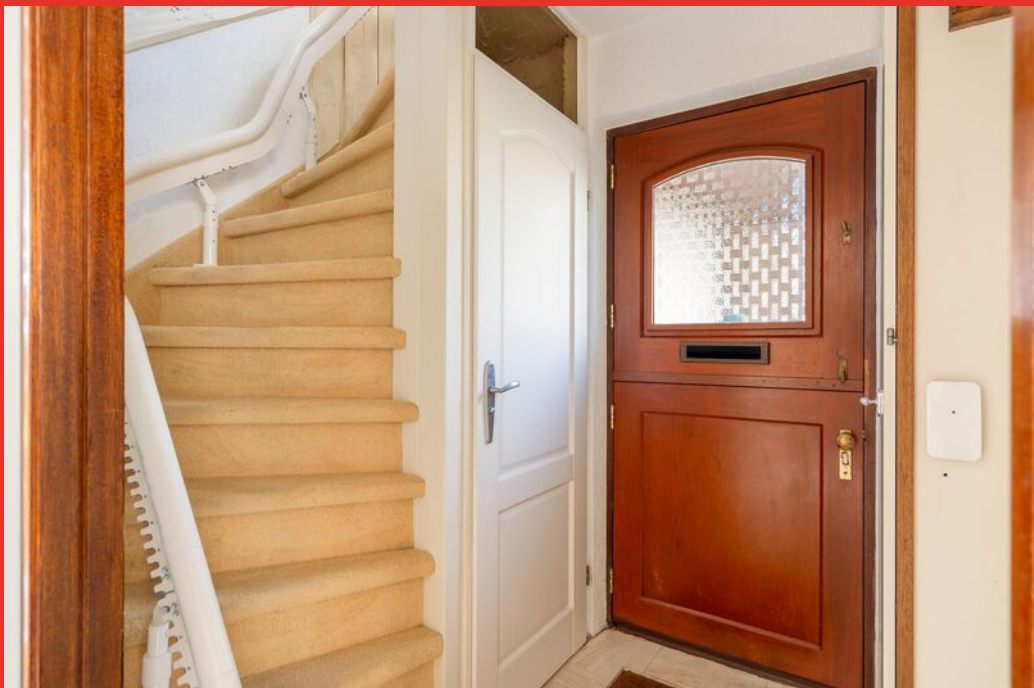


















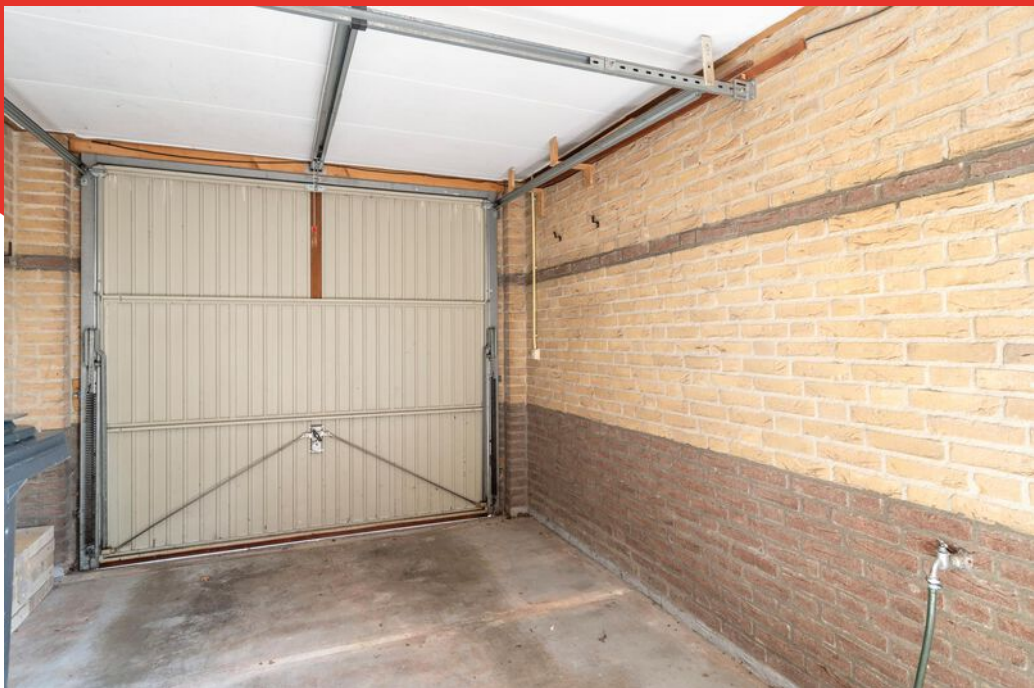




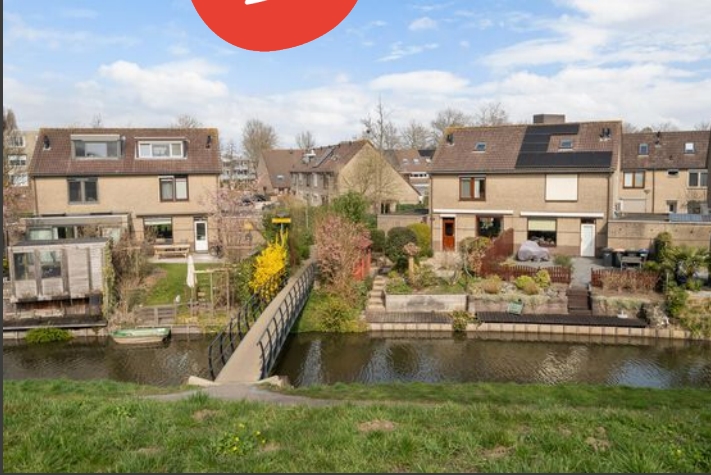




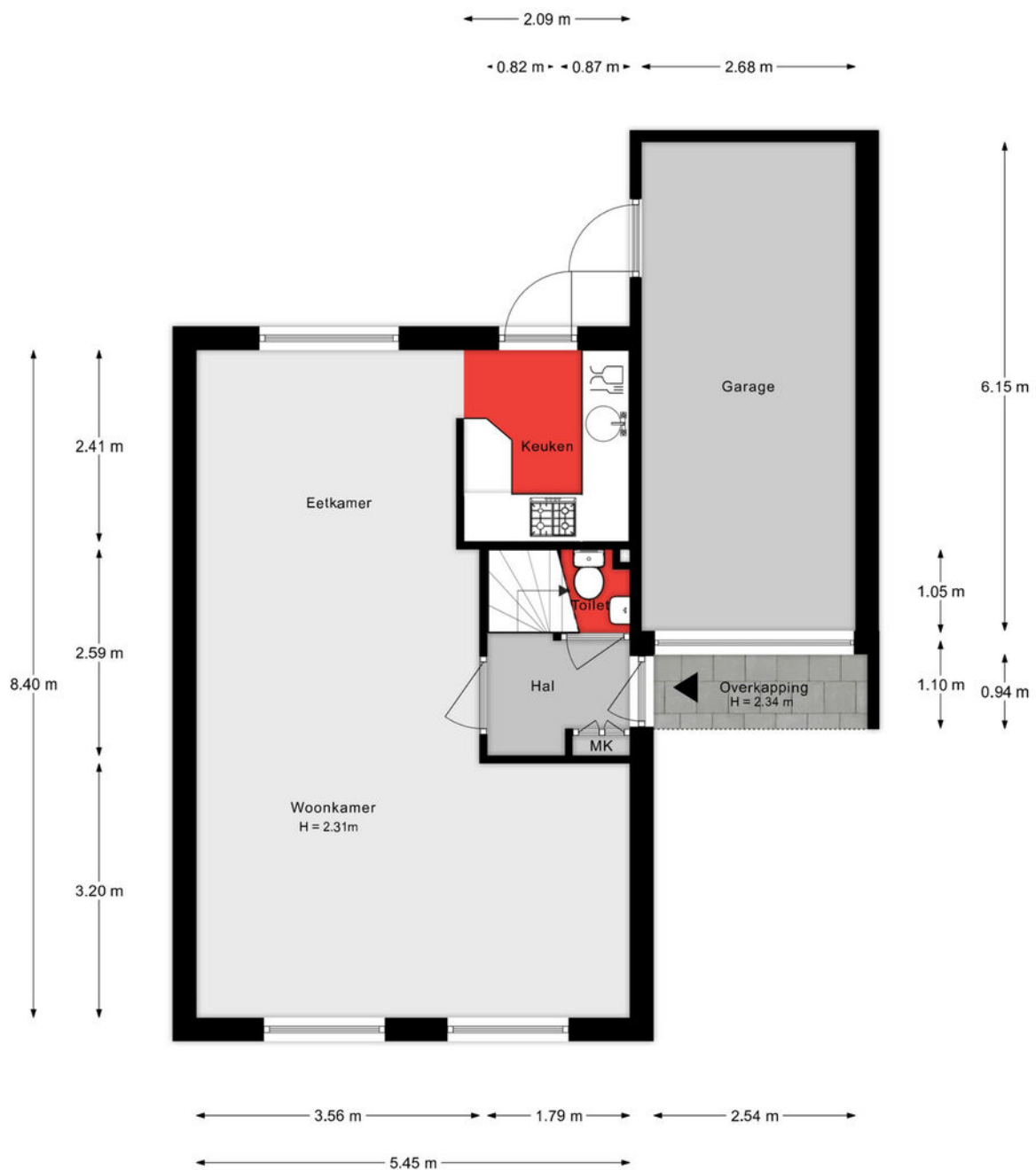






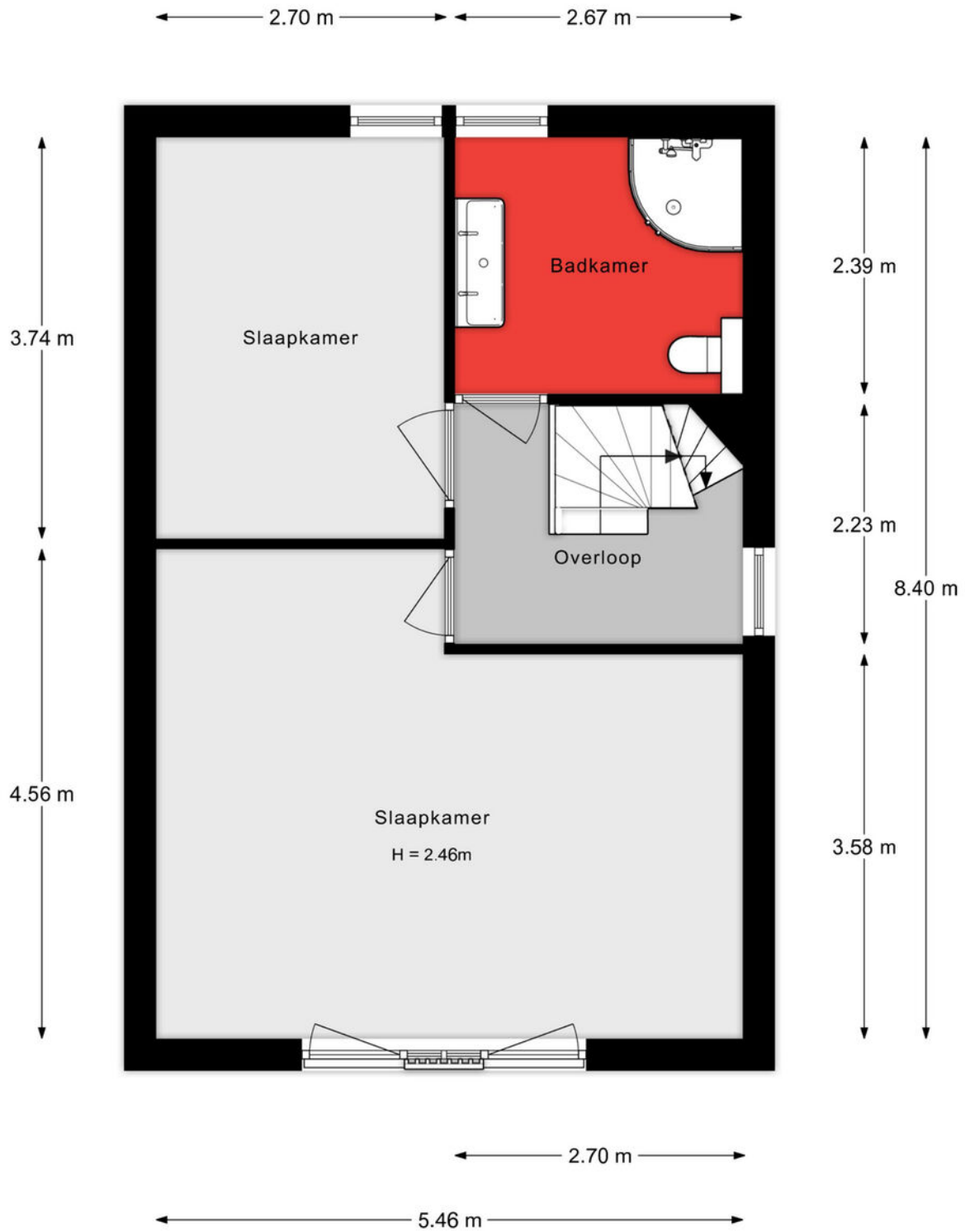


# Begane grond



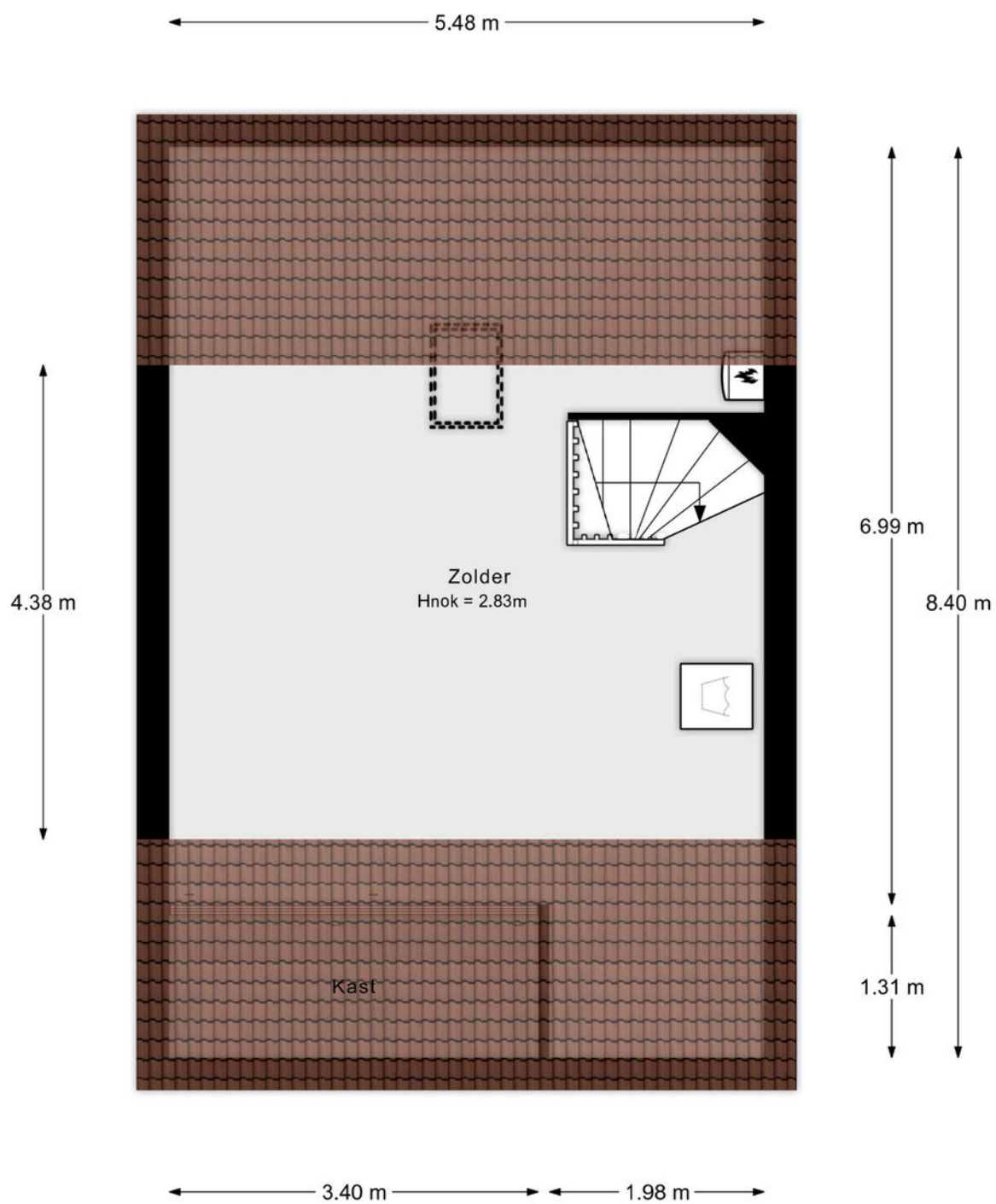
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kast	X		
- Zolder/Garage kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

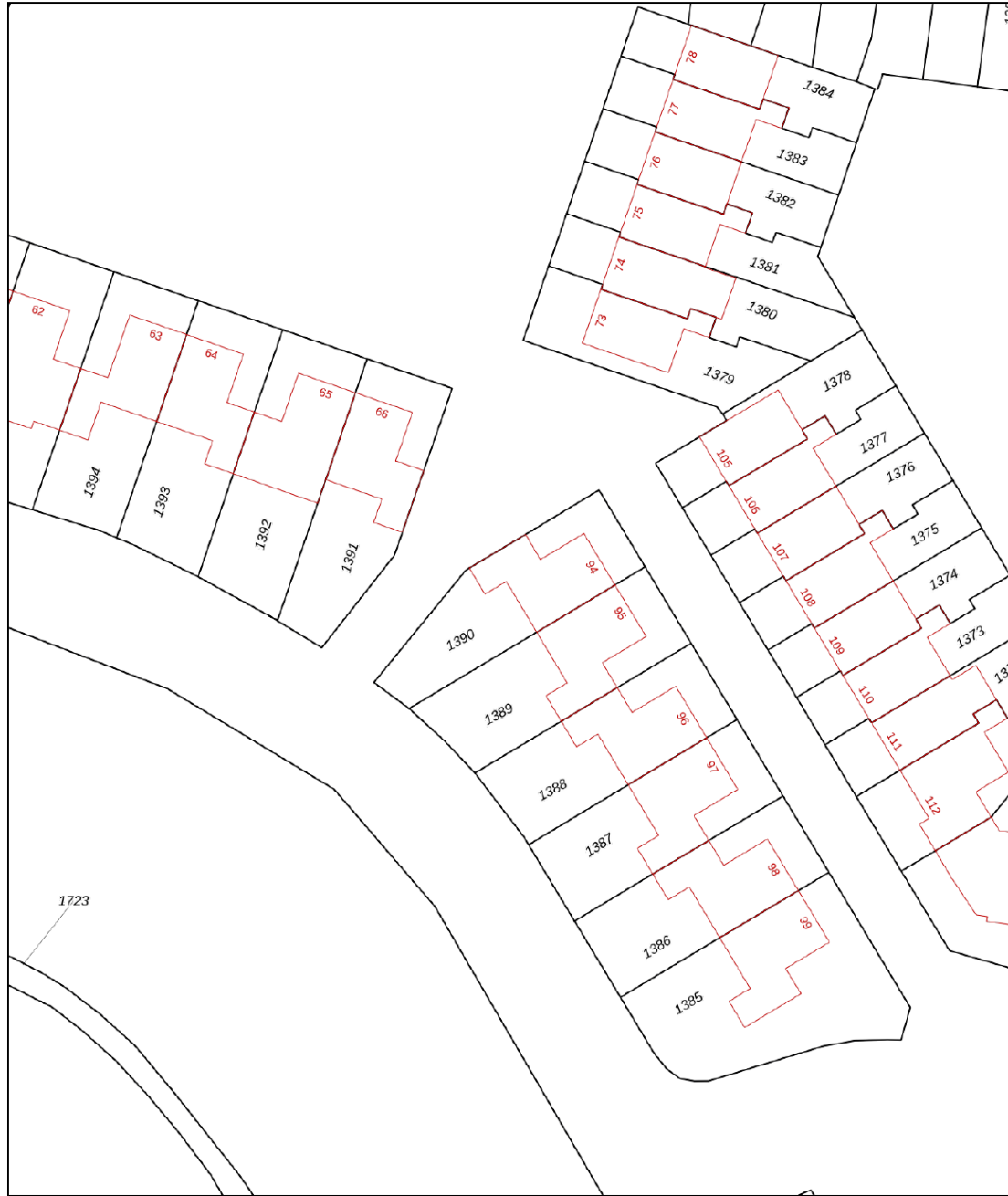
# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frida Katz-erf 94

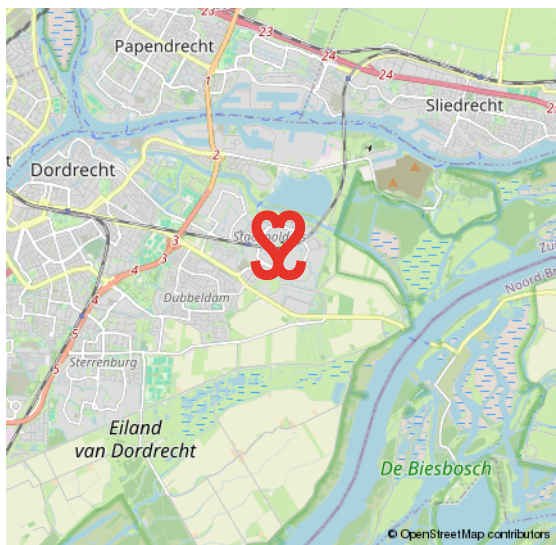
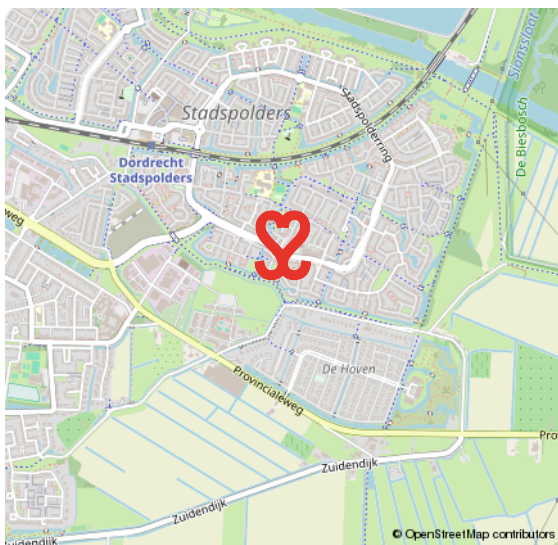
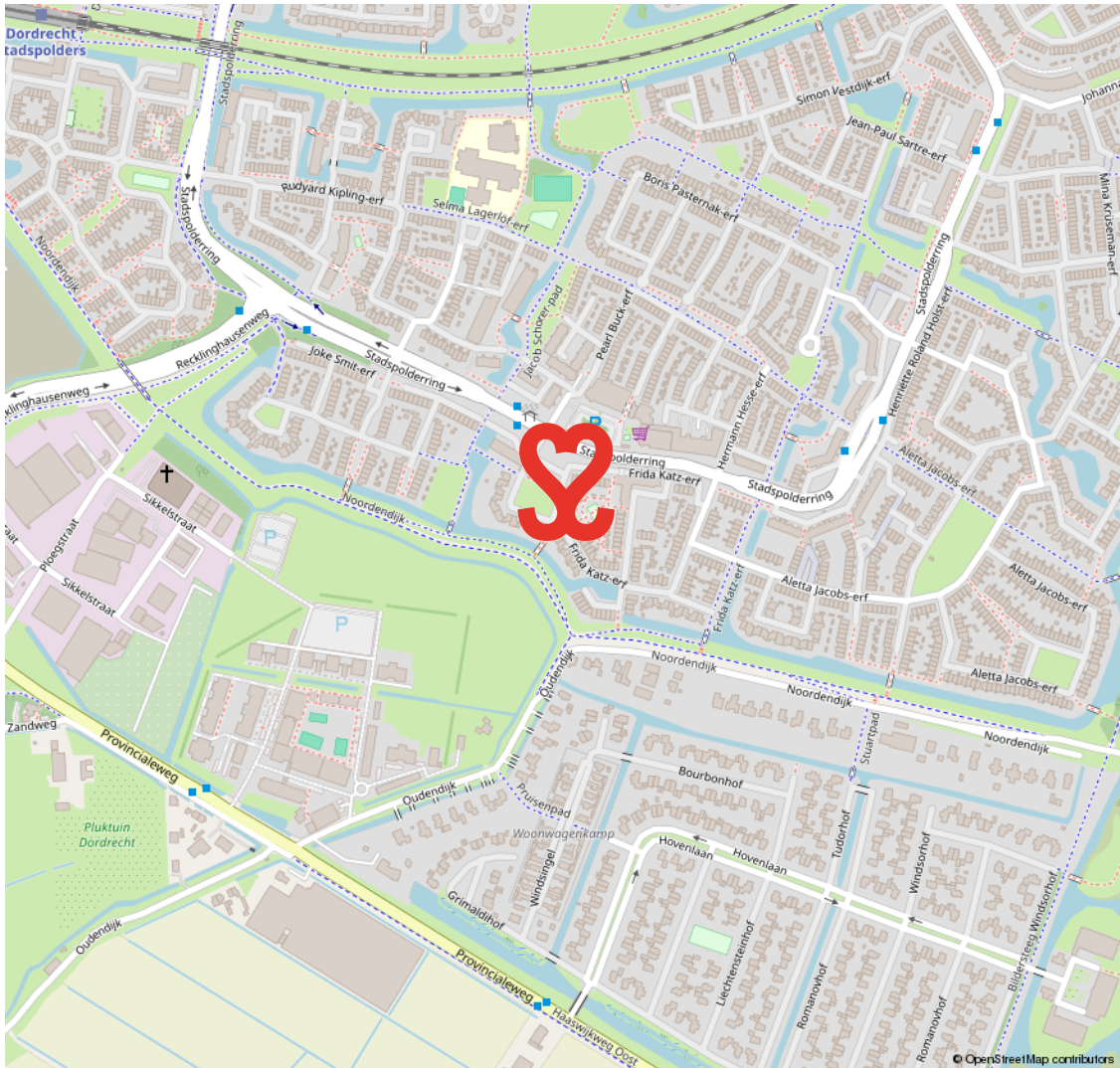


0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 1390</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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**

