



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**WERF VAN DE BIESBOSCH 60
3313 DA 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

In de jonge, hippe wijk Stadswerven gelegen uitstekend onderhouden en energiezuinige eindwoning met tuin op de zon én een eigen parkeerplaats.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

113 m²

INHOUD

432 m³

BOUWJAAR

2015

TUIN

achtertuin (zuid)

PARKEREN

eigen parkeerplaats

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 539.000 K.K.



WERF VAN DE BIESBOSCH 60, DORDRECHT

COMFORTABELE ÉÉNGEZINSWONING IN DE JONGE WIJK 'DE STADSWERVEN'

- superleuke woning aan een autovrij gedeelte en speelveldje centraal in de toffe in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk 'De Stadswerven'!
- een strak, licht en modern interieur en vergroot op de 2e verdieping;
- uitgebreide keukeninrichting met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping;
- royale zolderverdieping met brede dakkapel en hoge nok, gaaf voorzien van een roomdivider met kastruimte en airco;
- strak aangelegde achtertuin met houten berging, achterom en eigen parkeerplaats;
- comfortabele vloerverwarming op de woonverdieping;
- energiezuinig en duurzaam dankzij de hoogwaardige isolatie, label A!
- fijne ruimtelijke en kindvriendelijke ligging aan plantsoen met speelveldje;
- de jonge en nog volop in ontwikkeling zijnde wijk Stadswerven wordt omringd door de rivieren de Beneden Merwede en het Wantij;
- via de markante Prins Claus brug loop/fiets je binnen no-time naar het stadscentrum;
- ideaal is ook de centrale ligging ten opzichte van de supermarkten, scholen, uitvalswegen en niet te vergeten 'Villa Augustus';
- woonoppervlak 120 m². Bruto inhoud 432 m³;
- bouwjaar 2015. Eigen grond 113 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met toilet (met wandcloset en fonteintje), trapopgang met hardhouten trap naar de slaapverdieping en meterkast (v.v. glasvezelaansluiting).

Ruime, tuingerichte woonkamer met trapkast en veel lichtinval dankzij de aluminium schuifpui naar de tuin. De vloer op de begane grond is belegd met een moderne plavuiz met comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De keuken beschikt over twee wandopstellingen welke zijn voorzien van een inductie kookplaat, vaatwasser, rvs spoel-unit, oven, combimagnetron en Amerikaanse koelkast. Voorts is er voldoende kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en hardhouten trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer I, een grote kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

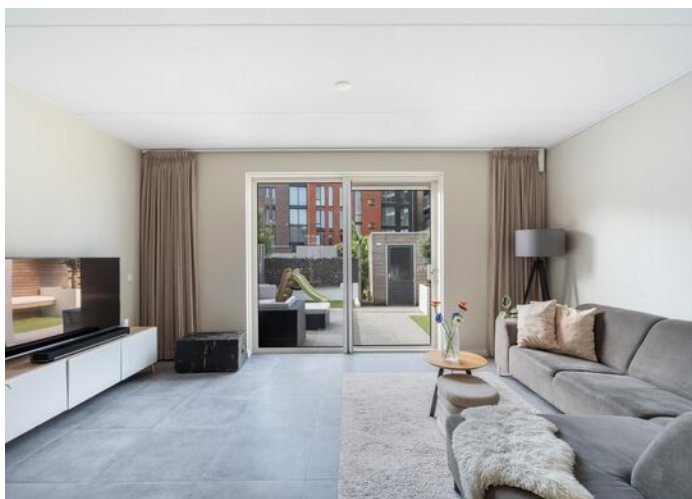
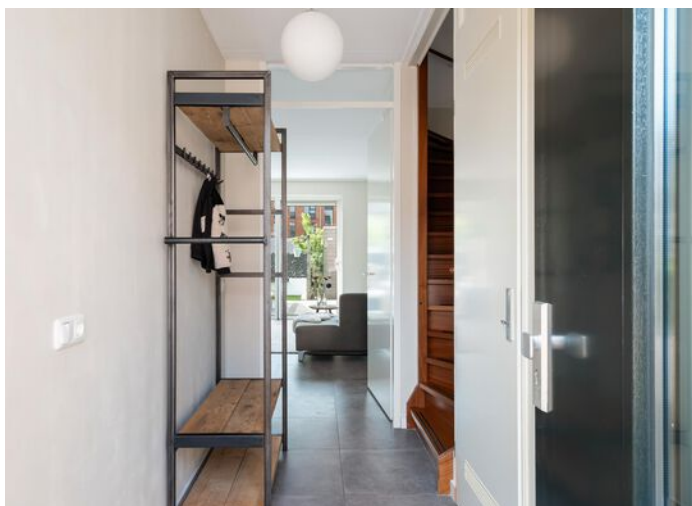
Slaapkamer II, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer III, gesitueerd aan de achterzijde.

Moderne badkamer in antraciet/witte kleurstelling. De badkamer is uitgevoerd met een inloophdouche (v.v. hand- en regendouche), wandcloset en wasmeubel met dubbele kraan.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping bestaat uit een ruime open zolderkamer met hoge nok en brede dakkapel in het achterdakvlak. De dakkapel beschikt over een zonnescreeen en ingebouwde lichtspotjes. Ook is er airconditioning aanwezig. De kamer is op een speelse wijze opgesplitst middels een maatwerk scheidingsmeubel met vaste kastruimte, opstelling voor de wasmachine, een waskom en boiler. In het voordakvlak bevinden zich 2 extra dakvensters en er is extra bergruimte aan beide zijden aanwezig.



Tuin/parkeren:

De woning heeft de beschikking over een gunstig op het zuiden gelegen achtertuin. De tuin is strak aangelegd met Chinese hardsteen en kunstgras. Ook is er een houten berging v.v. elektra. Er is een zijpoort aanwezig en ook is er een poort met toegang tot de eigen parkeerplaats.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen vloer op de begane grond (met vloerverwarming), laminaat ter plaatse van de verdiepingen.

Wandafwerking: modern glad stucwerk.

ENTREE/HAL EN WOONKAMER

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen (behoudens aluminium schuifpui en kunststof t.p.v. de dakkapel) voorzien van HR++ beglazing. De openslaande delen zijn veelal voorzien van horren.

Mandelig binnenterrein: het aan de achterzijde van de woning gelegen binnenterrein betreft een mandelig gebied.

Energie label: A.

Bouwjaar: 2015.

Grondoppervlak: 113 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2726.

Parkeren: gebied met betaald parkeren. Er is een bezoekersregeling om te parkeren tegen gereduceerd tarief.



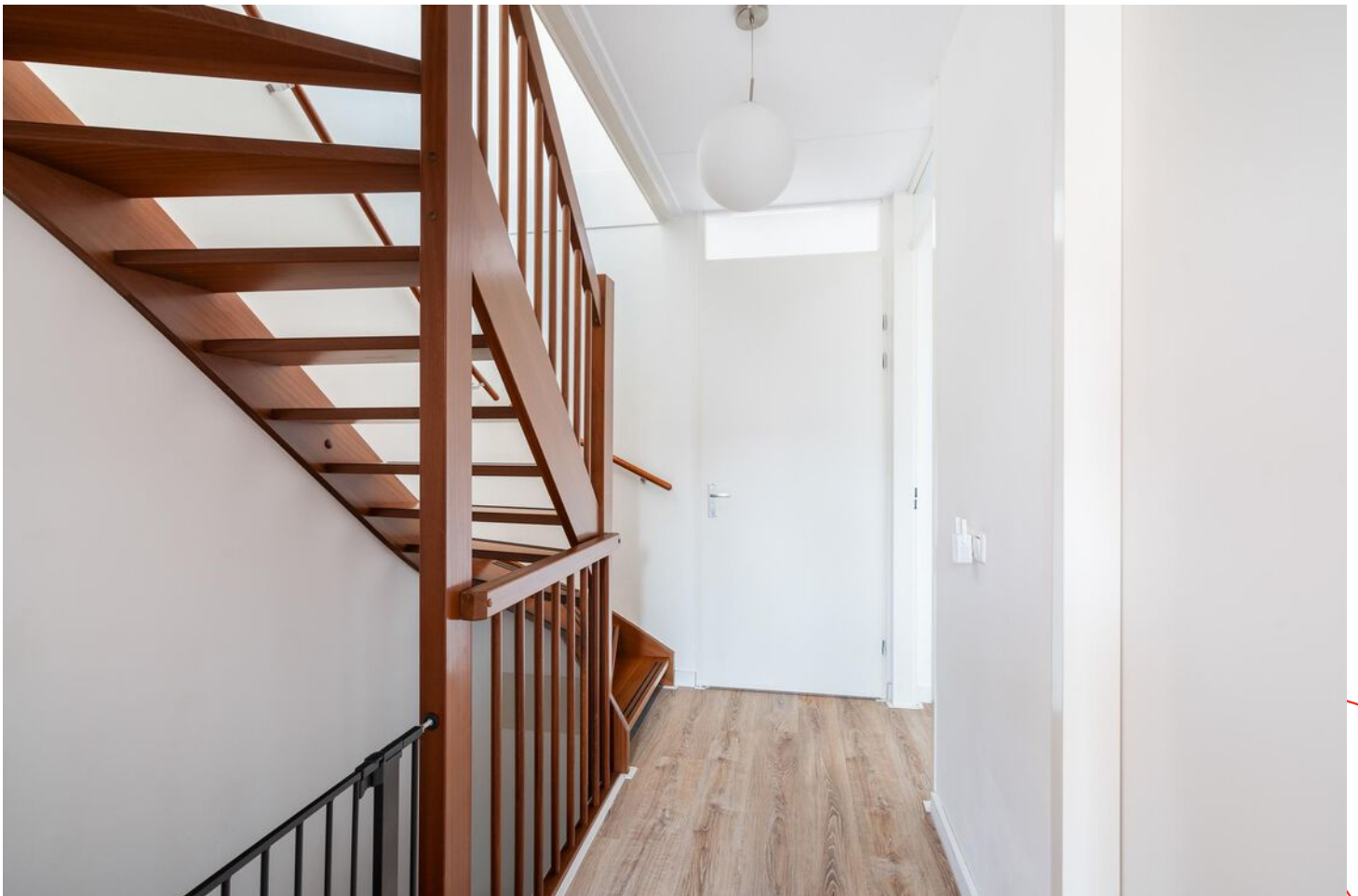
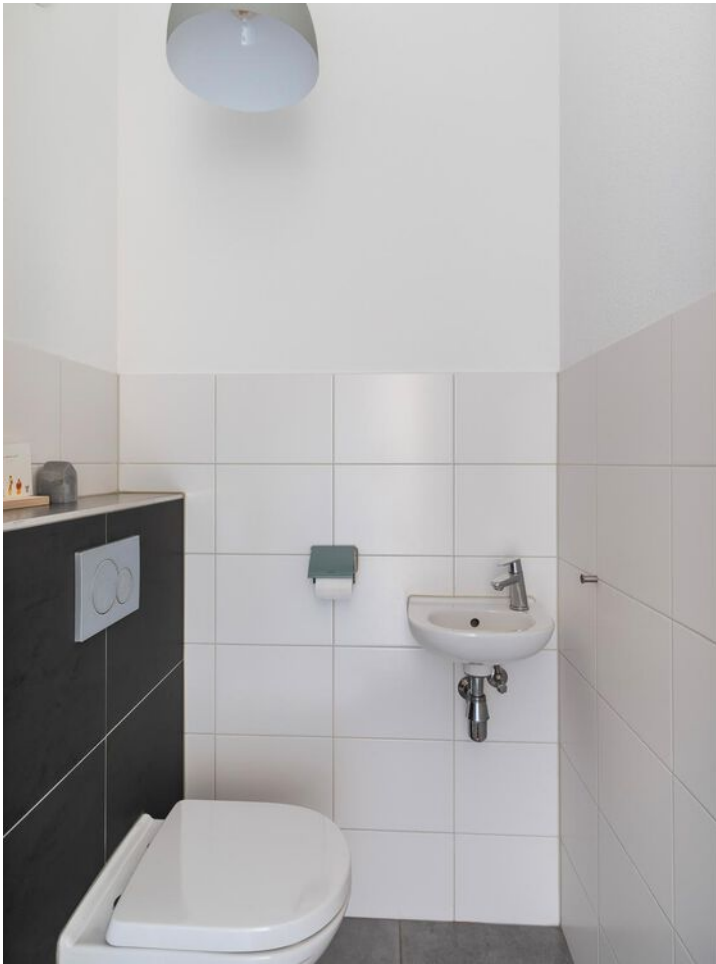
Jeroen legt uit

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





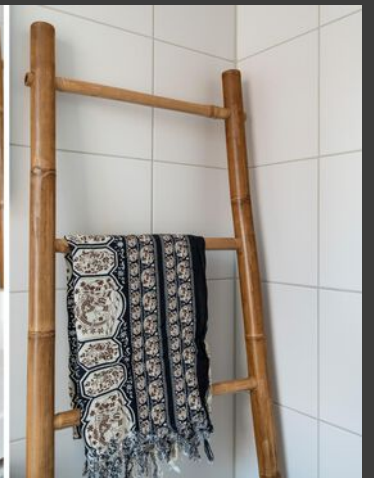






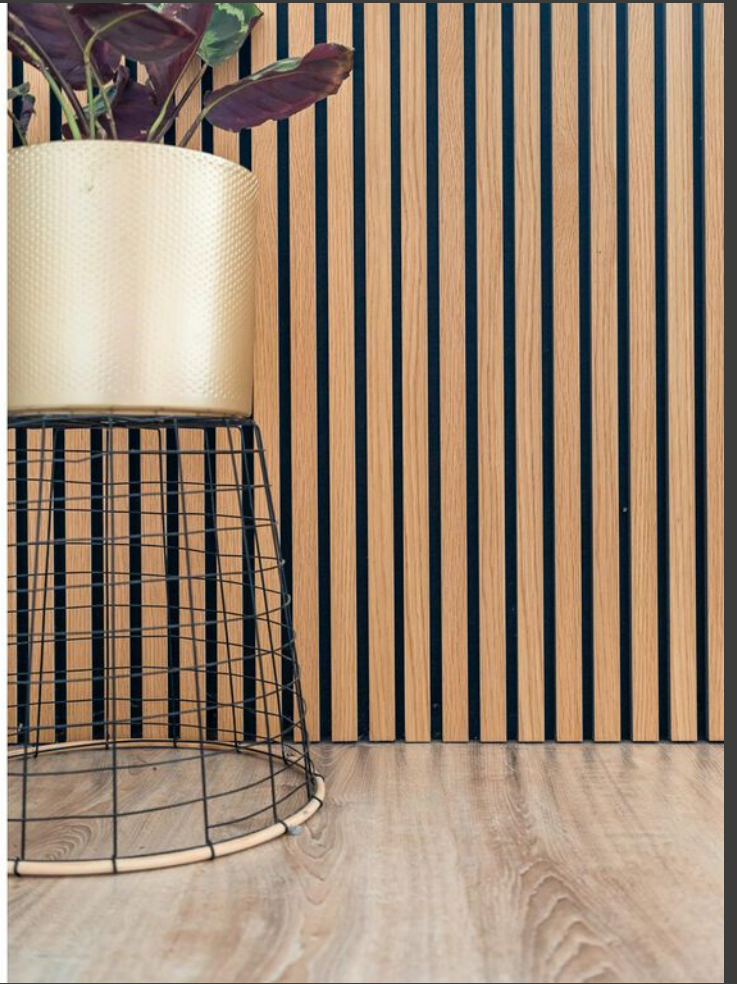




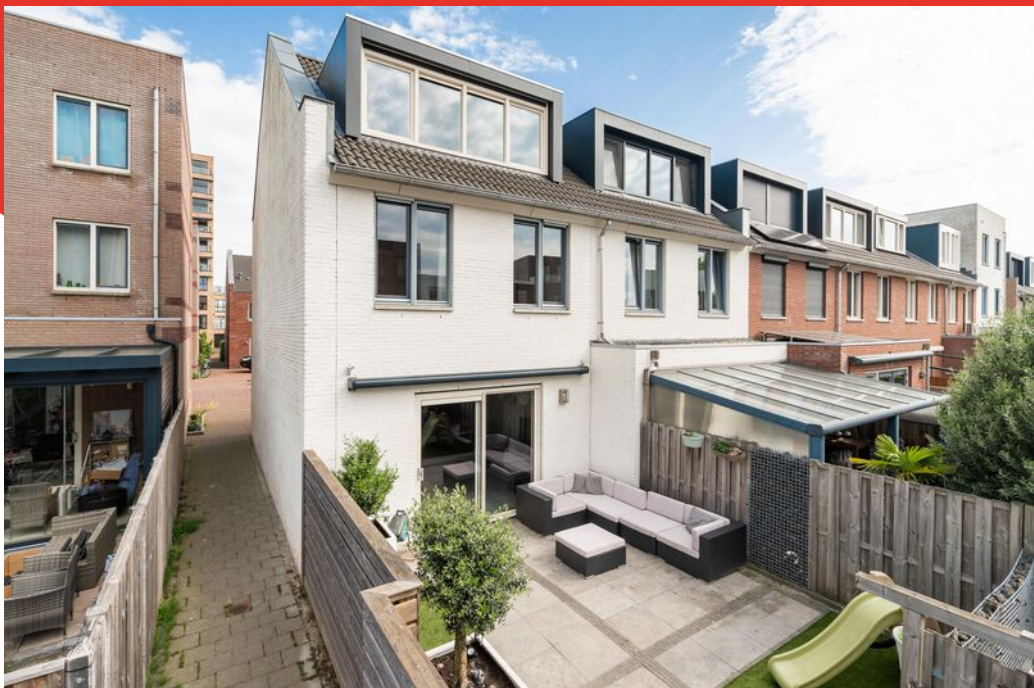
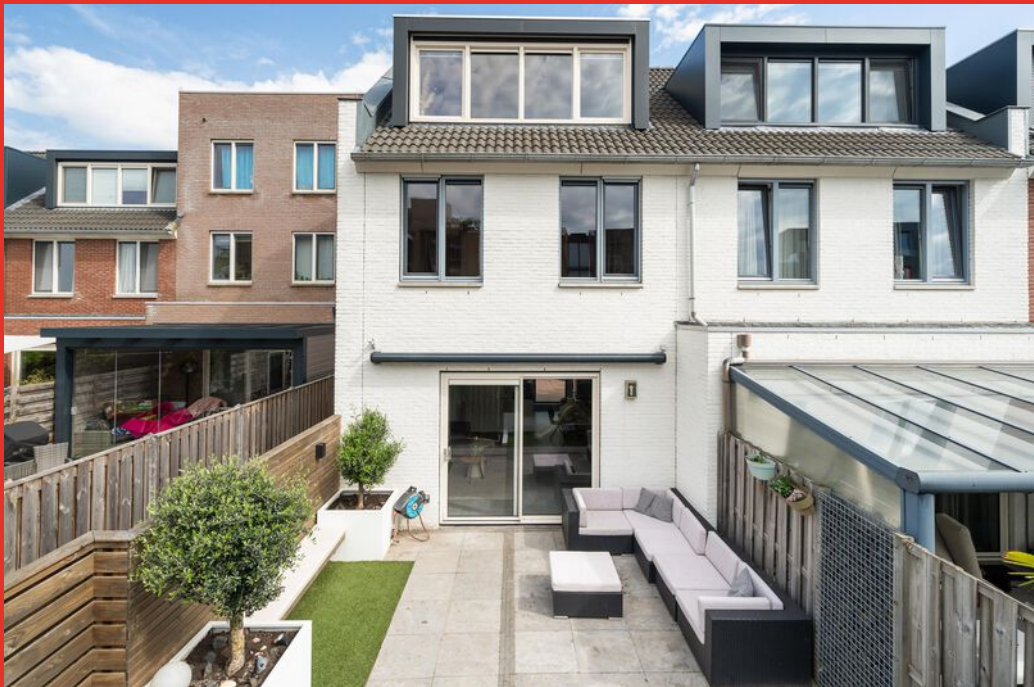


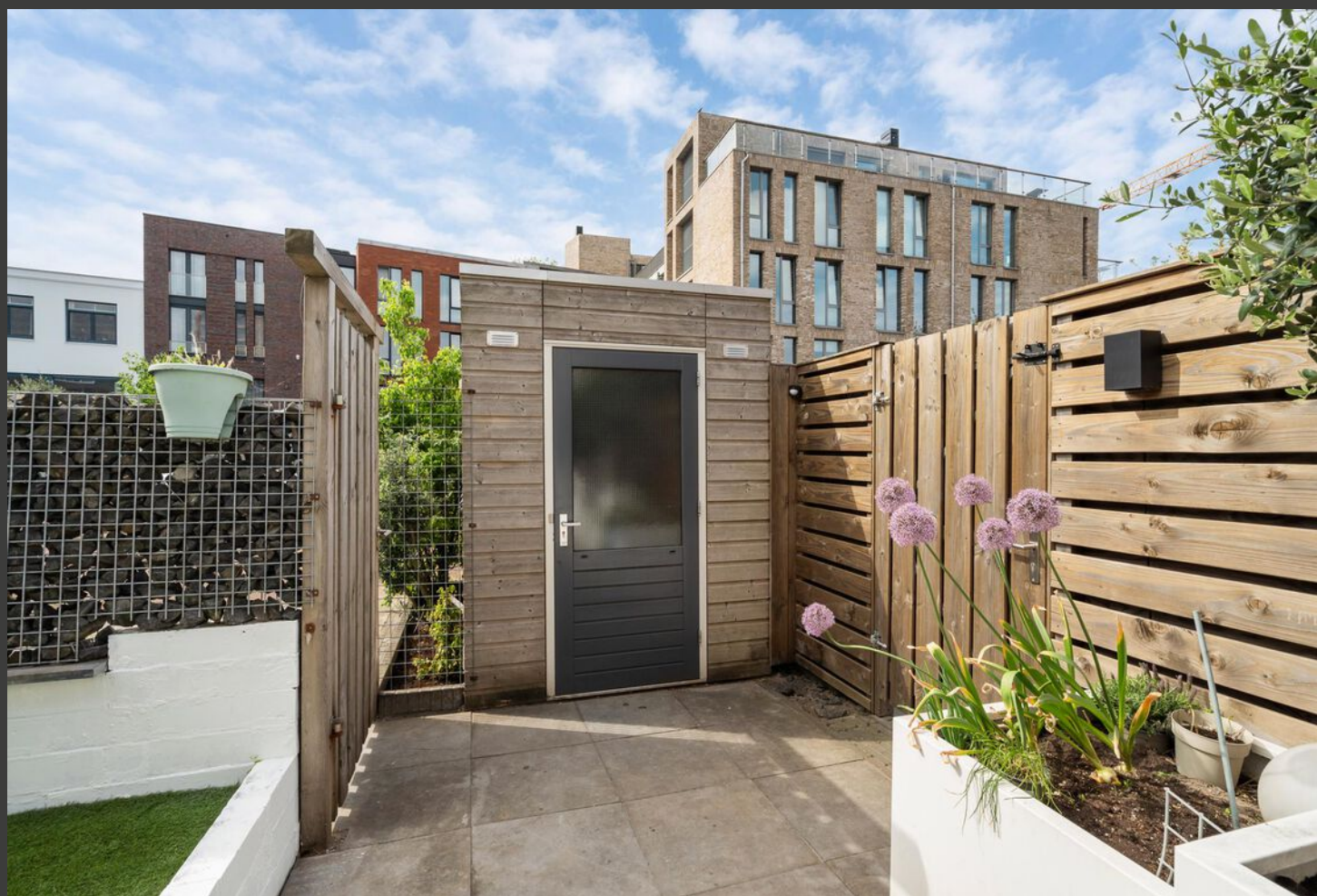




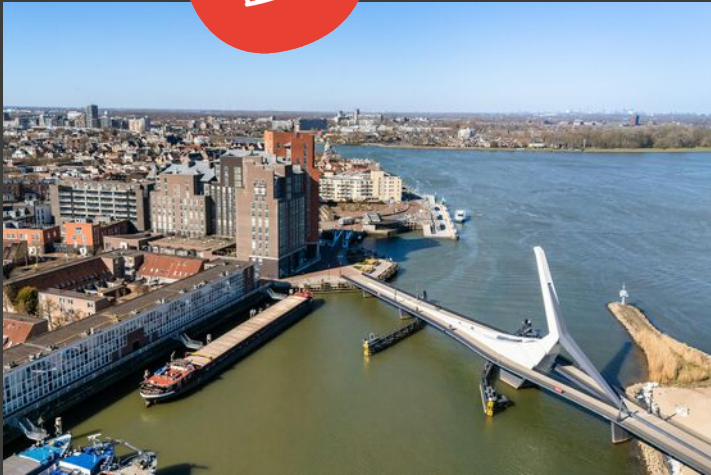




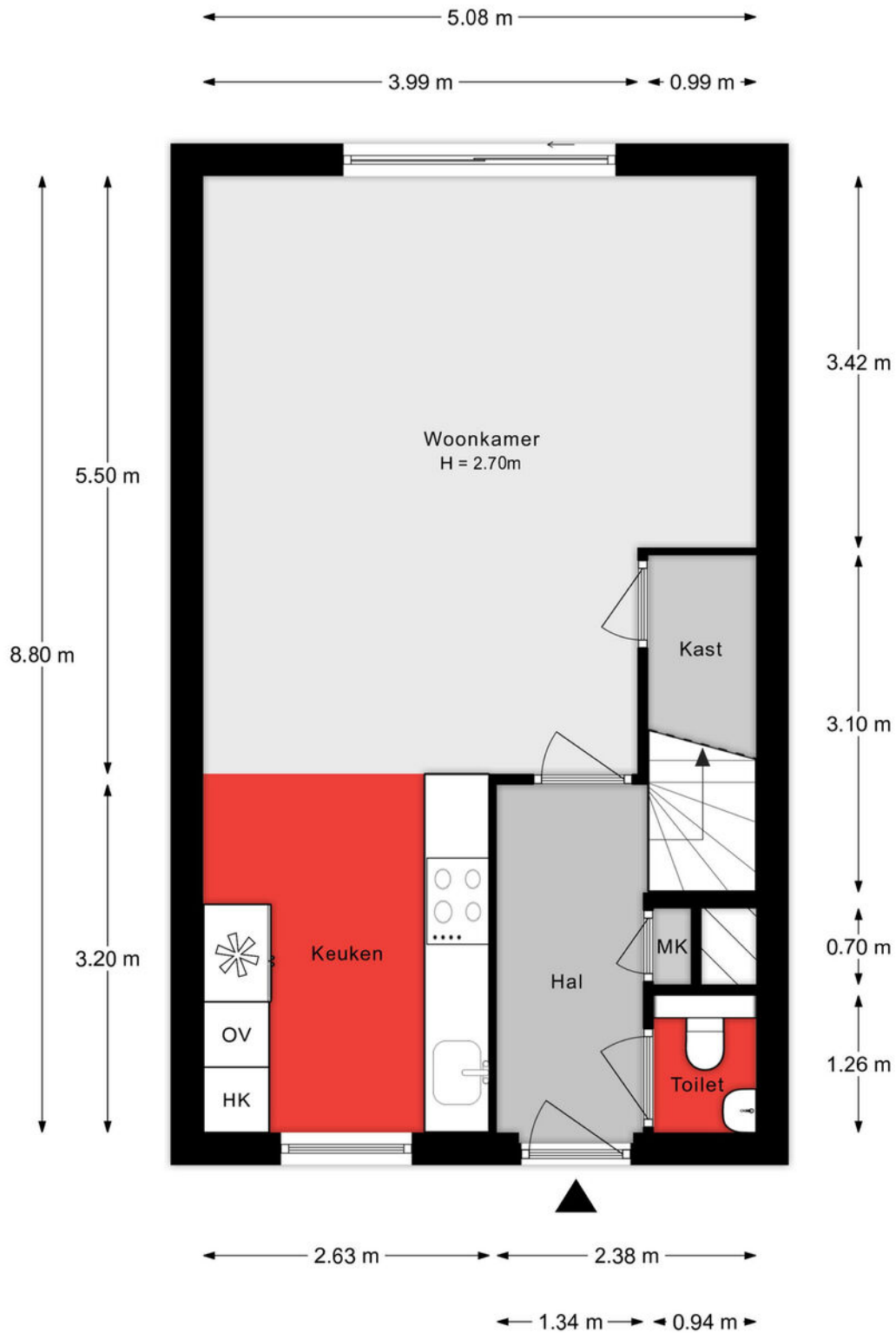






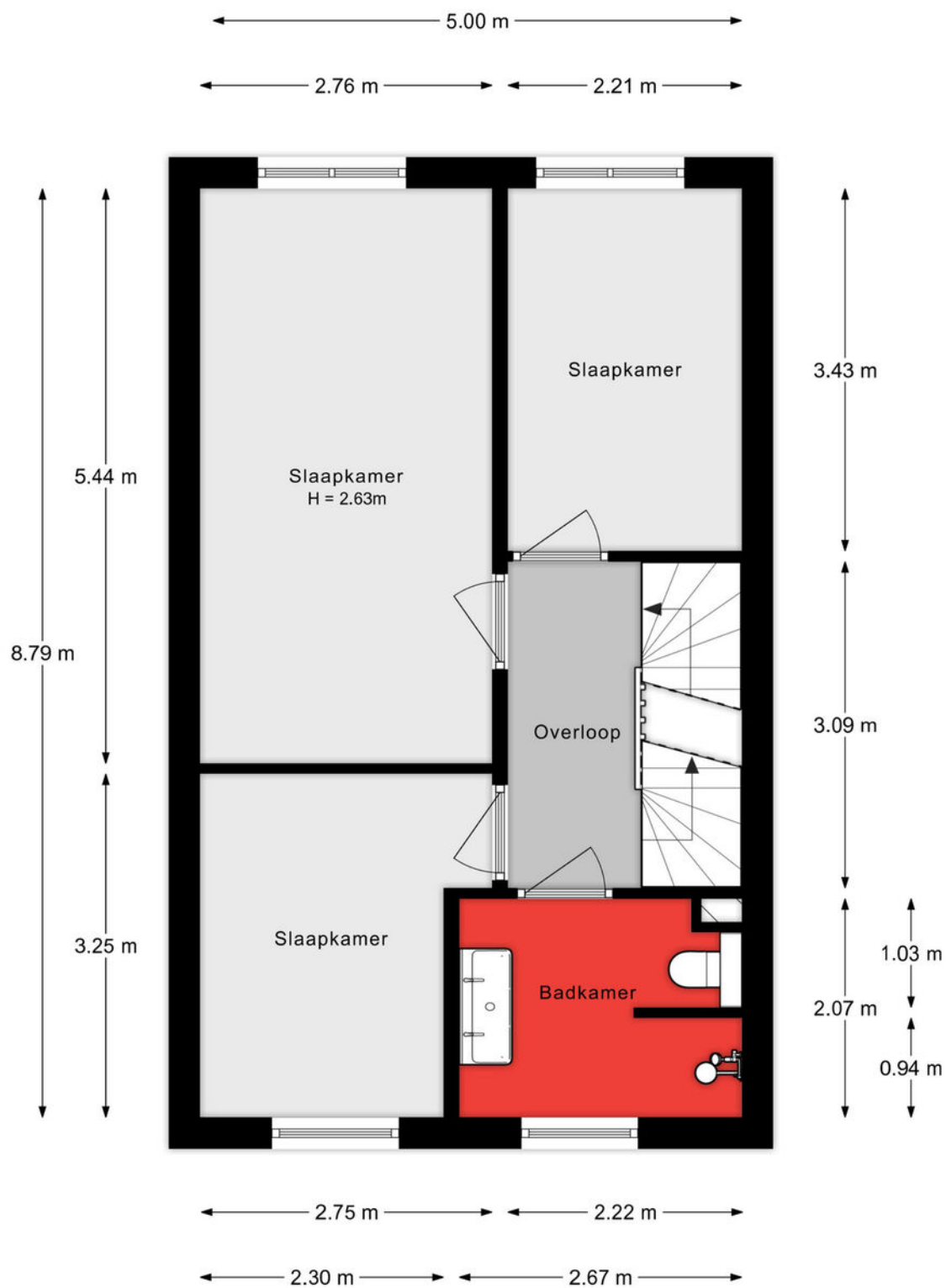


Begane grond



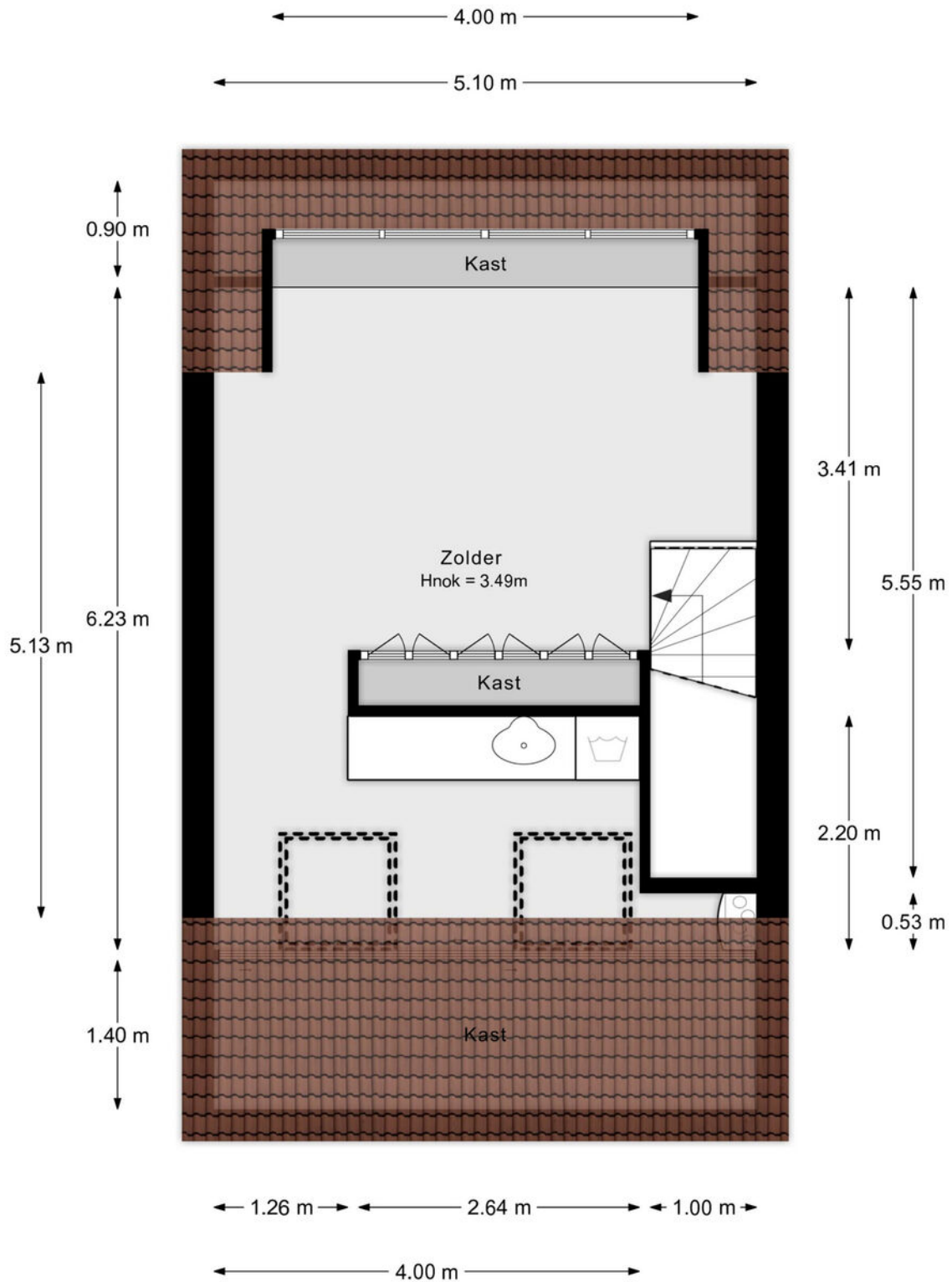
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping



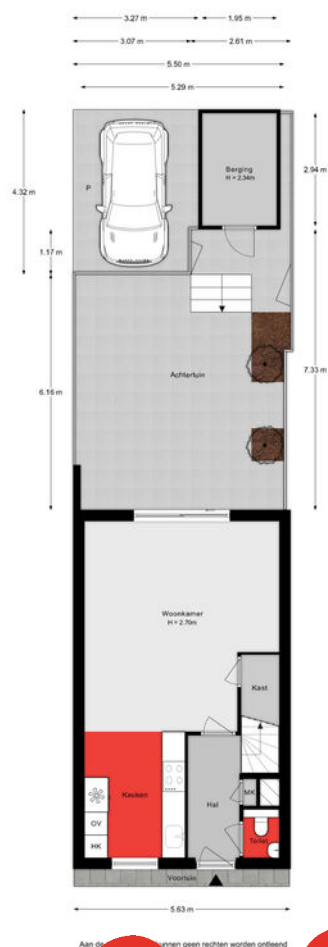
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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)
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koffiezetapparaat

X

-

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Beplanting

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

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie I

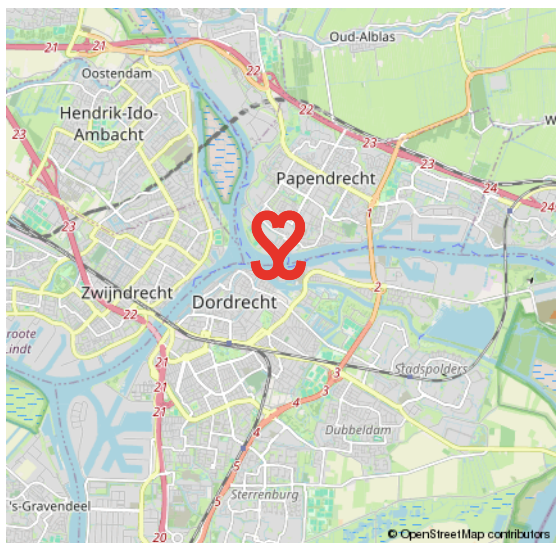
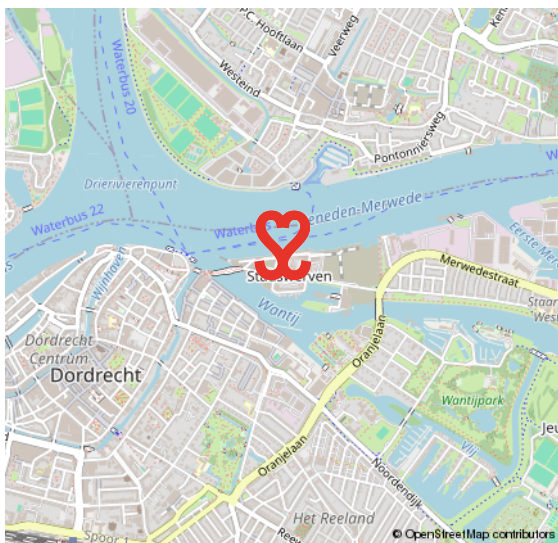
Perceel 2726

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



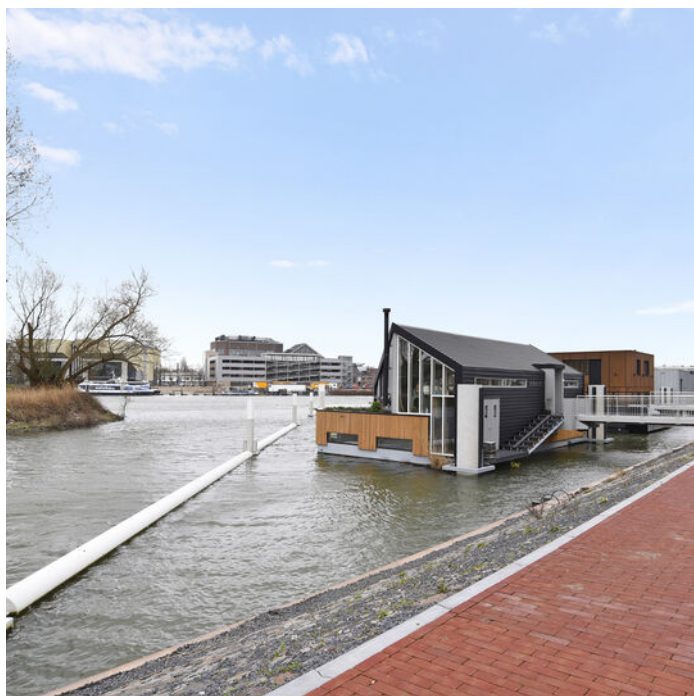
STADSWERVEN

WONEN 'MIDDENIN' HET WATER OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

In de afgelopen jaren is aan de oevers van de Beneden Merwede en Het Wantij een nieuwe stadswijk ontstaan: De Stadswerven. Een wijk met échte stadswoningen, mooie appartementen en unieke watervilla's.

Als bewoner van De Stadswerven fietst of wandel je zo de historische binnenstad in via de Prins Clausbrug. Een 141 meter lange, unieke stadsbrug over Het Wantij, waarin bijzondere technieken en een vernieuwend ontwerp bij elkaar komen. De brug werd ontworpen door René van Zuuk en geopend door Prinses Beatrix op 26 oktober 2021.

STADSWERVEN DORDRECHT



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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



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 TROÛÈL

