



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**PIERSONSTRAAT 57
3317 RG 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, energiezuinige
ééngesinswoning met een speelse indeling,
3 slaapkamers, dakterras, zonnige tuin én
een eigen overdekte parkeerplaats in
project 'Buitenhof'.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

121 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

90 m²

INHOUD

426 m³

BOUWJAAR

2008

TUIN

voortuin

PARKEREN

parkeerplaats in de garage

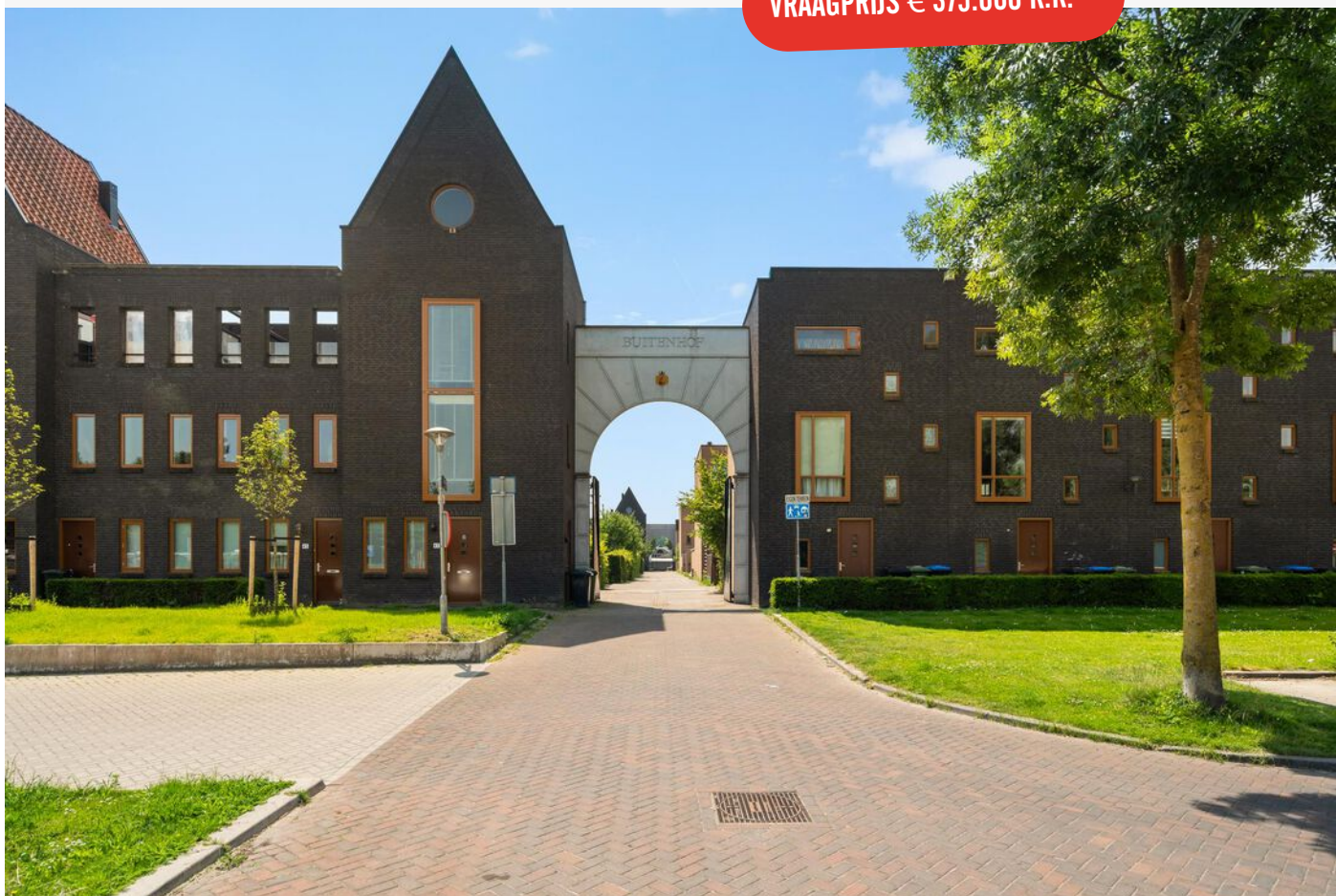
VERWARMING

c.v.-ketel uit 2023

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



PIERSONSTRAAT 57, DORDRECHT

RUIME, COMFORTABELE GEZINSWONING IN HET JONGE PROJECT 'BUITENHOF'

.....

- gelegen in speels opgezette wijk 'Buitenhof', gebouwd in kasteelvorm met een kindvriendelijk binnenterrein;
- grote slaapkamer met ligbad en toegang en toegang tot de tuin op de begane grond;
- royale leefruimte met open keuken en Frans balkon op de 1e verdieping;
- 2 slaapkamers, de badkamer én een dakterras op de 2e verdieping;
- inpanidige berging en vanaf de straatzijde bereikbaar;
- eigen parkeerplaats in de parkeerkelder onder het gemeenschappelijke binnenterrein;
- volledig en goed geïsoleerd, energielabel A!
- centrale ligging tussen de wijken Sterrenburg en Crabbehof met winkelcentra, scholen en goede aansluiting op de uitvalswegen;
- direct om de hoek van NS-station Dordrecht Zuid;
- woonoppervlak 121 m². Bruto inhoud 426 m³;
- bouwjaar 2008. Eigen grond 90 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), toilet met fonteintje, trapkast, trapopgang en toegang naar de slaapkamer op de begane grond alsmede de inpanidige berging aan de achterzijde van de woning. De berging beschikt ook over een eigen buitendeur (dus ideaal voor bijv. de fietsen) en ook is er een vliering en kraantje aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer. Gaaf detail: in deze kamer bevindt zich een halfvrijstaand ligbad! Ook is er een schuifpui welke toegang geeft tot de voortuin.

Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de woonkamer/keuken. Een heerlijk lichte/ruime open living met Frans balkon met schuifpui aan de voorzijde en de open keuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd met 2 wandopstellingen welke zijn voorzien van een vaatwasser (defect), koel-/vriescombinatie, combimagnetron, 4-pits gaskookplaat, afzuigunit, een leuke 'koffiecorner', apothekerskast en lades.

Via de open trapopgang is de slaapverdieping te bereiken.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer en de 2 slaapkamers. Ook is er een afgeschermd ruimte met opstelling van de wasapparatuur, cv-combiketel (Intergas HR uit 2023) en WTW-unit.

De slaapkamers bestaan uit een kleinere en grotere slaapkamer. Vanuit de grotere slaapkamer is het dakterras te bereiken.

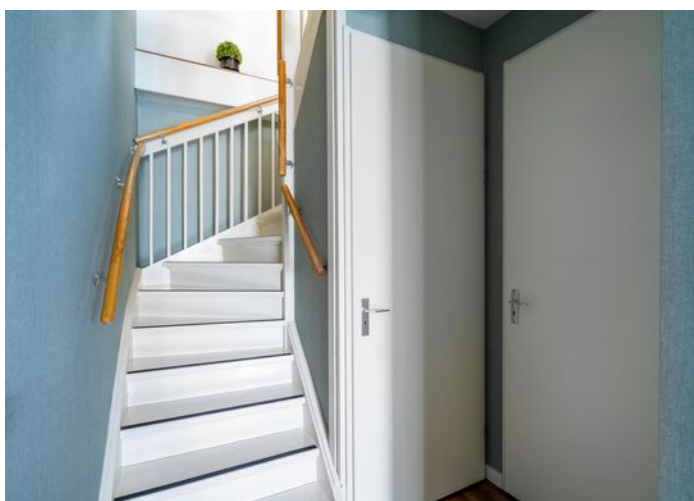
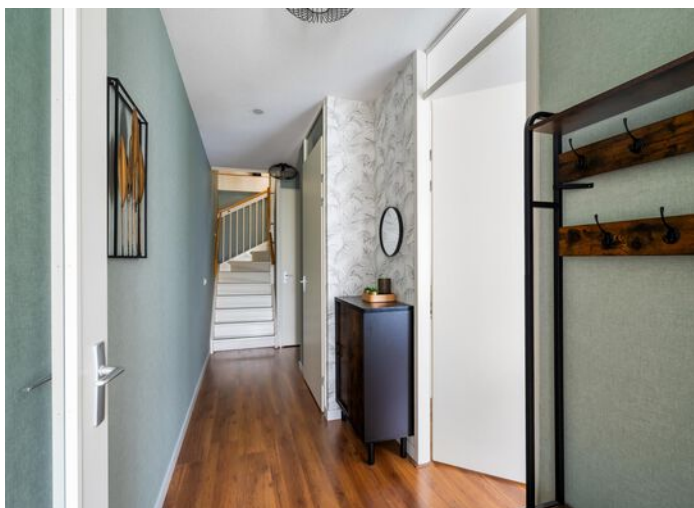
De badkamer is voorzien van een inloepdouche met hand- en regendouche, 2e toilet en wasmeubel.

Tuin:

Verzorgde, strak bestrate voortuin gunstig gesitueerd op het noordwesten en afsluitbaar middels een stalen toegangspoortje. In de tuin bevindt zich een praktische berging/stalling voor bijv. een bakfiets.

Parkeren:

Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder onder het gemeenschappelijke binnenterrein.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: (glasvlies)behang.

Kozijnen/beglazing: hardhouten
kozijnen (behoudens aluminium
schuifpuien) met dubbele beglazing.

Energie label: A.

Vereniging van eigenaars: er is een
VvE voor het onderhoud van het
gemeenschappelijke binnenterrein,
de straat incl. verlichting en de
parkeergarage, Maandelijkse bijdrage
thans € 59,96.

VOORTUIN, ENTREE EN TRAPOPGANG

Grondoppervlak: 90 m².

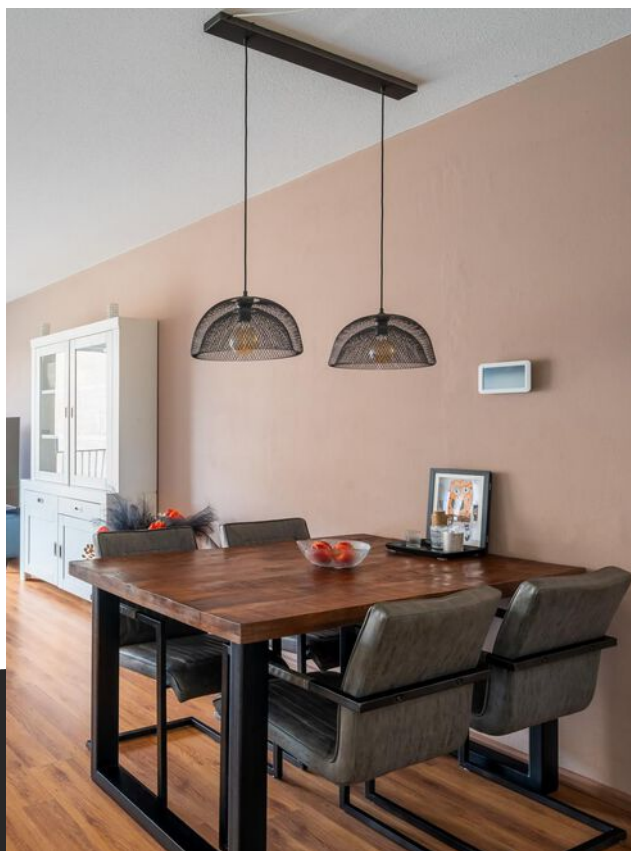
Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie M, nummer 3287
(woning) alsmede 2662 index 22
(parkeren).

Oplevering: in overleg / indicatie
september 2025.

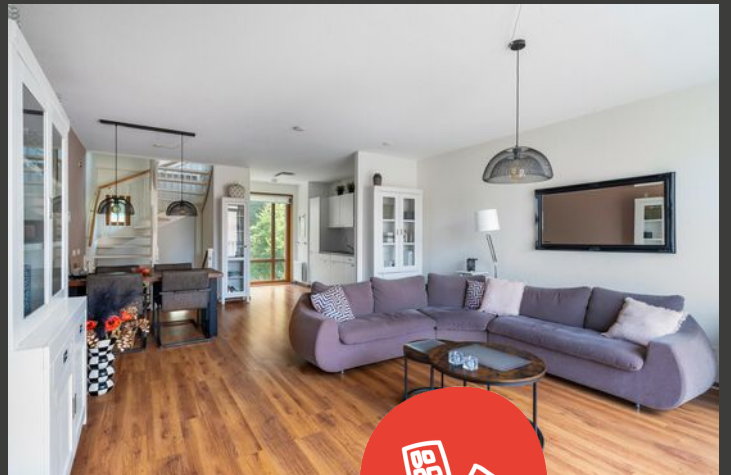


Jeroen legt uit

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



















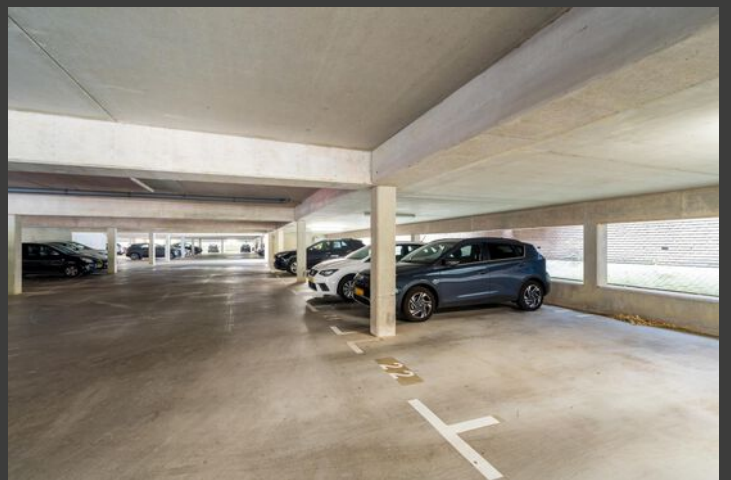


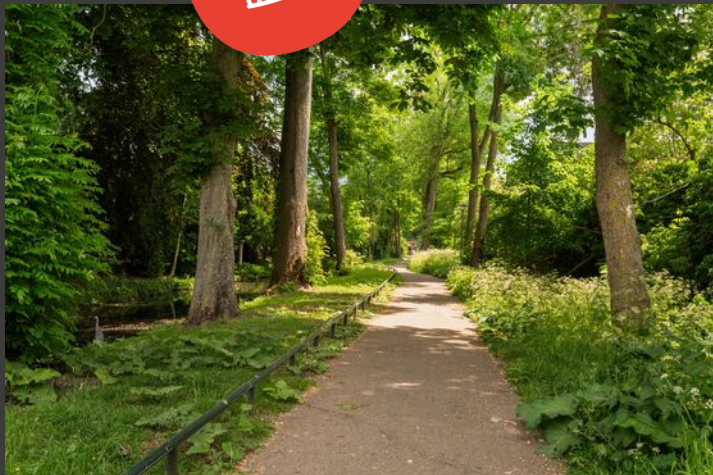




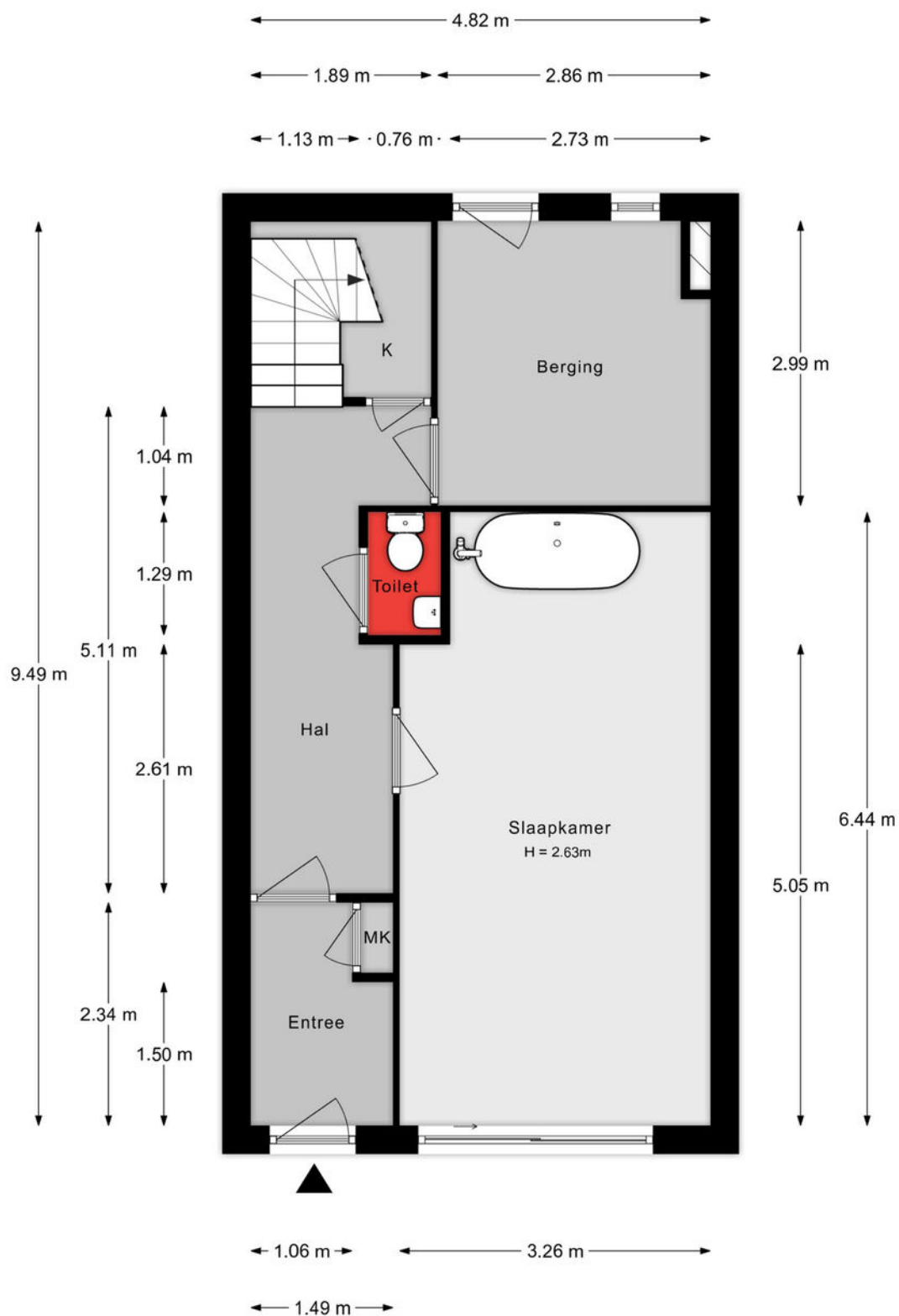






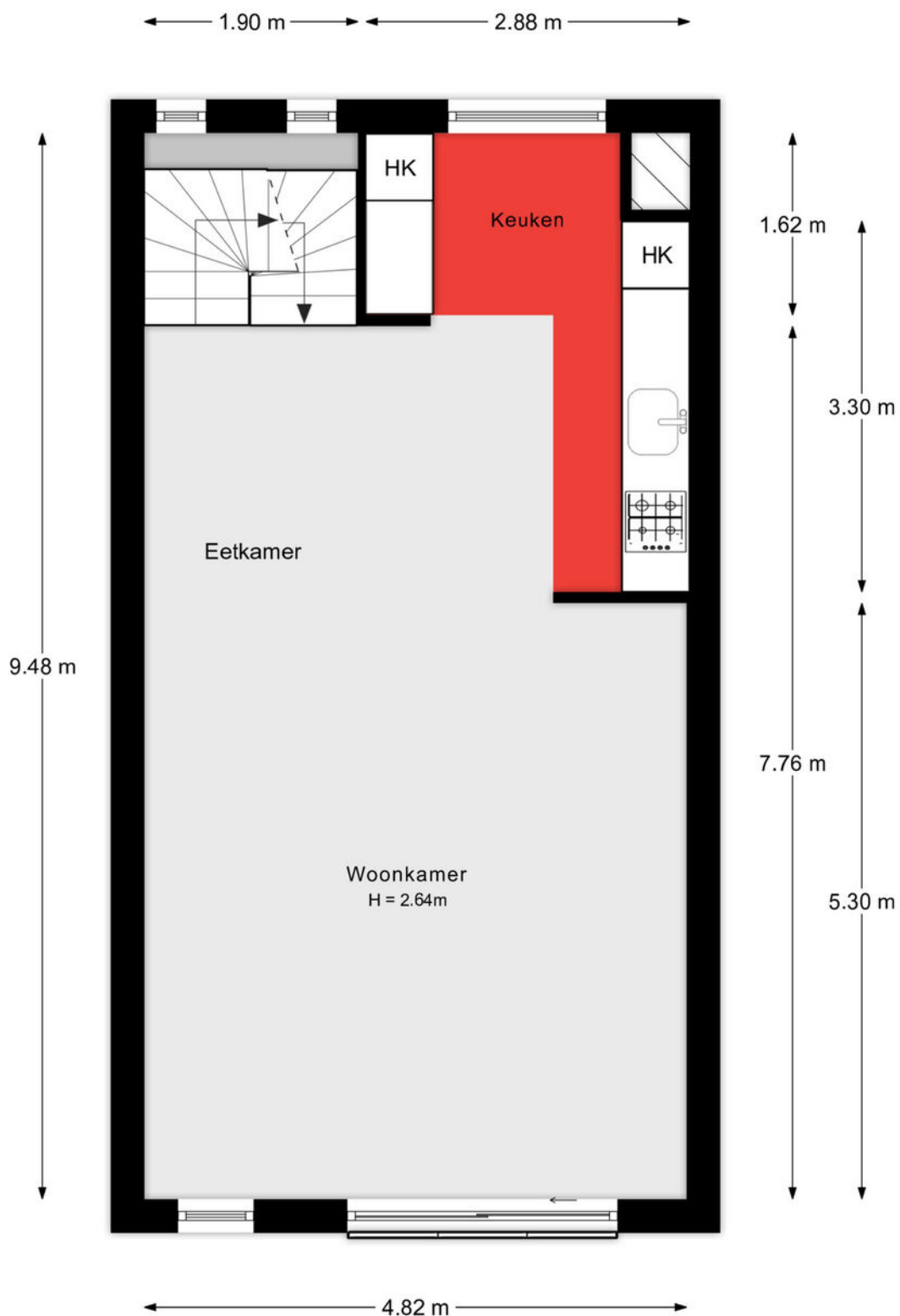


Begane grond



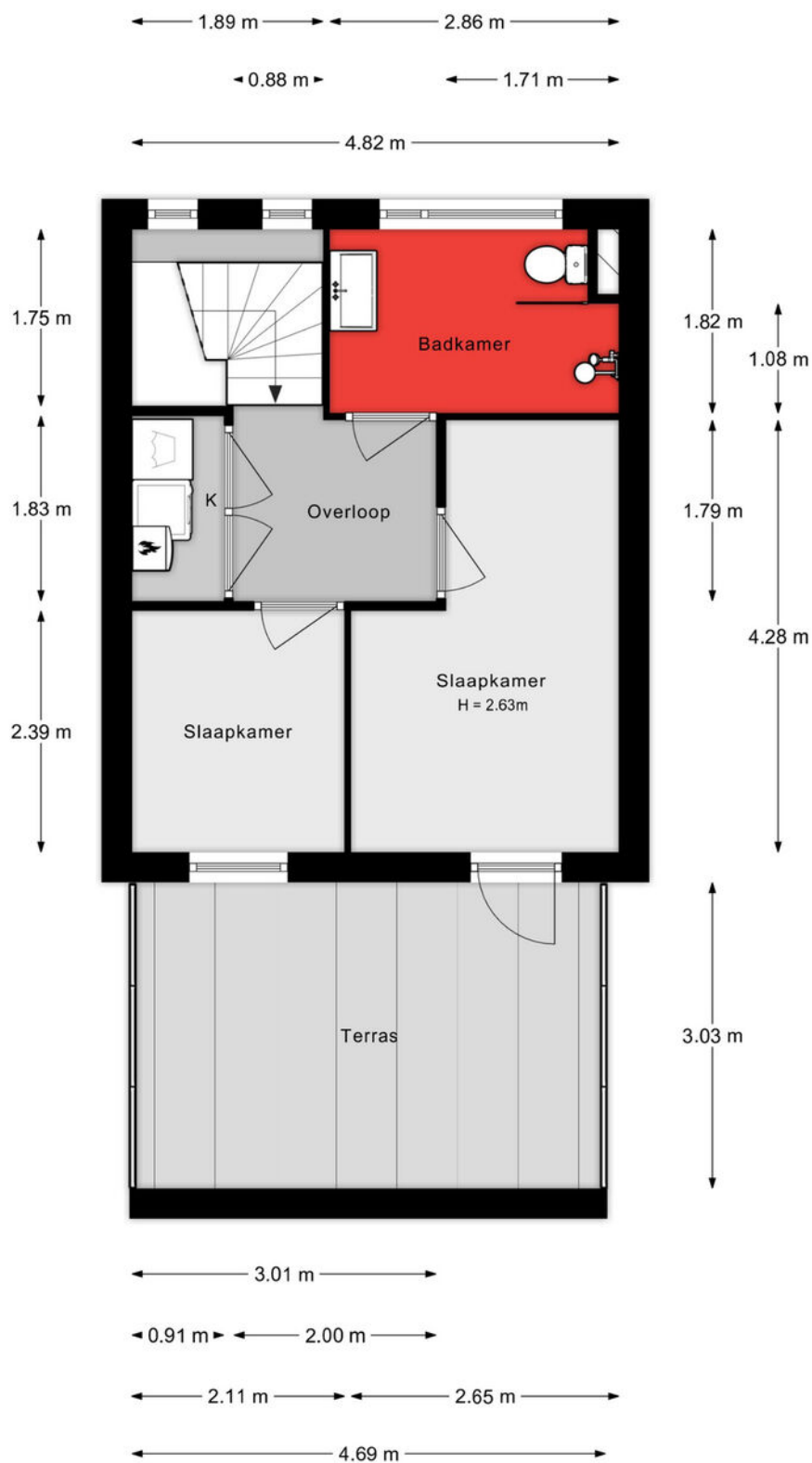
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



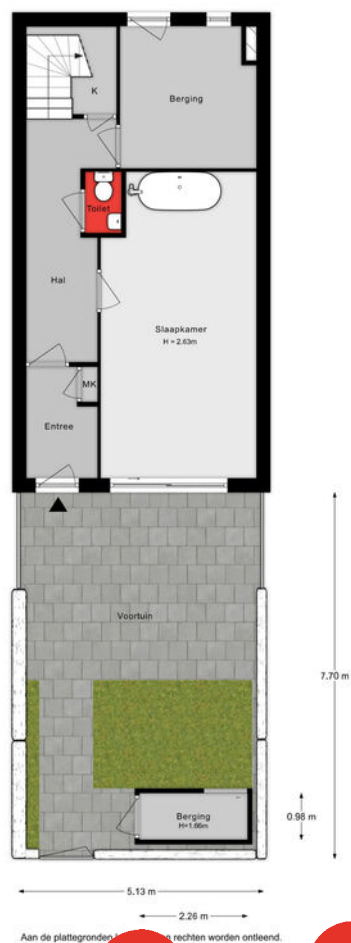
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders

X

Screens

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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 M

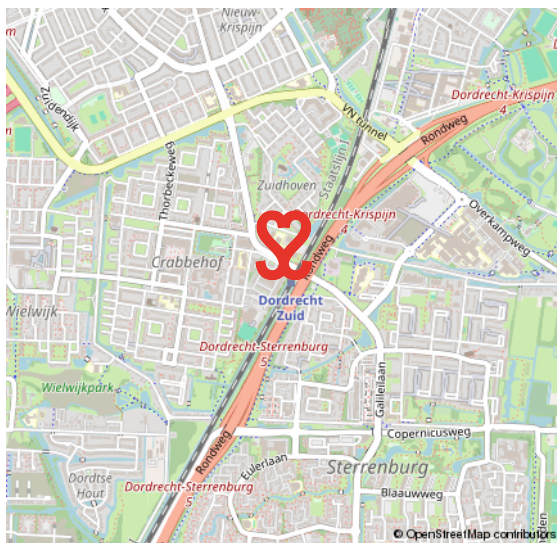
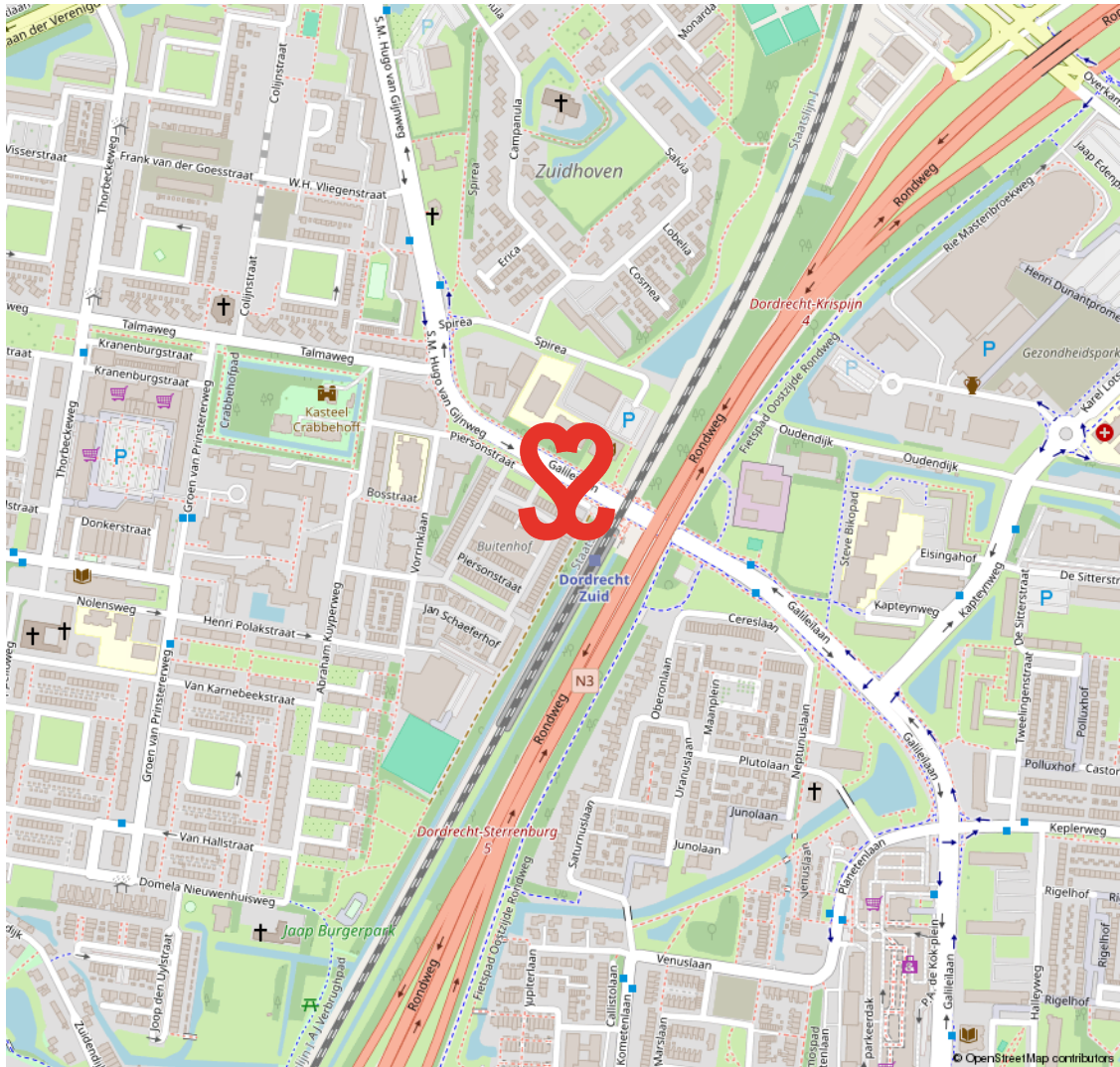
Perceel 3287

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

SITUERING



CRABBEHOF

JAREN ZESTIG WOONWIJK MET NS-STATION

In de jaren zestig van de vorige eeuw startte de bouw van de wijk Crabbehof. De wijk is vernoemd naar het gelijk-namige kasteeltje dat thans dienst doet als woonhuis. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum. Opvallend zijn de vierkante plantsoenen in deze

wijk, waar het voor kinderen heerlijk buiten spelen is. De kenmerkende jaren zestig portiekflats zijn ook volop aanwezig in deze wijk én er is kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd. De wijk is goed te bereiken en heeft een eigen station.

WINKEL-CENTRUM CENTRAAL IN DE WIJK



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 TROÛÈL

