



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VAN DOESBURG-ERF 83
3315 RC 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

He-le-maal te gekke geschakelde tweekapper met oprit, een fantastische vrije ligging aan de achterzijde, vijf slaapkamers én een multifunctionele ruimte op de begane grond, gelegen in een rustig woonerf.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

126 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

171 m²

INHOUD

497 m³

BOUWJAAR

1991

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

oprit

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 535.000 K.K.



VAN DOESBURG-ERF 83, DORDRECHT

DIT IS THUISKOMEN!

- prachtige vrije ligging aan de achterzijde aan fiets- en wandelpad en groen;
- toffe keuken (2020) met inbouwapparatuur;
- sfeervolle living met openslaande tuindeuren;
- multifunctionele ruimte (18 m², voormalige garage) voor bijv. een berging, werk-/speelkamer of slaapkamer op de begane grond;
- maar liefst vijf slaapkamers op de verdiepingen alsmede een wasruimte en complete badkamer;
- parkeergelegenheid op eigen erf aan de voorzijde;
- strak aangelegde achtertuin (zuidwest) met sfeervolle overkapping;
- pvc vloer met comfortabele vloerverwarming op de woonverdieping;
- energiezuinig (label B)! In 2020 voorzien van 14 zonnepanelen;
- deels vernieuwde kunststof en hardhouten kozijnen (2020 en 2022);
- op één minuut loopafstand van de Wantijdijk! Dé plek om te genieten van het buitenleven (wandelen, fietsen, hardlopen) en neer te strijken op het terras van restaurant 'Het Gemaal' voor een heerlijk kopje koffie of meer;
- nabij natuurgebied De Biesbosch (ijsvogels en sporen van bevers spotten, akkerlanden en weilanden met schapen);
- gelegen in een rustig en groen woonerf met speeltuintje in de woonwijk Stadspolders;
- op een paar minuten loopafstand van winkelcentrum Bieshof en station Stadspolders;
- woonoppervlak 126 m². Overige inpandige ruimte 18 m². Bruto inhoud 497 m³;
- bouwjaar 1991. Eigen grond 171 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (8 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting). Toegang naar de inpandige berging/bijkeuken (voormalige garage).

Inpandige berging/bijkeuken met elektra, wateraansluiting, omvormer van de zonnepanelen, melkglazen raampartij aan de voorzijde en loopdeur naar de straat. Deze ruimte kan op eenvoudige wijze worden verbouwd tot een leuke werk-/speelkamer of kantoor aan huis.

Tuingerichte woonkamer over de volle breedte van de woning voorzien van openslaande tuindeuren. Vanuit de binnenhal met voorraadkast en toiletruimte (2020) voorzien van wandcloset en hardstenen fonteintje is de eerste verdieping bereikbaar.

Open keuken aan de voorzijde met een stoere, in 2020 vernieuwde, keukeninrichting (Bruynzeel) met fraaie mat nachtblauwe (deels glazen) en zandkleurige kastfronten alsmede een composiet werkblad. De ene zijde is voorzien van voorraadkasten, een koelkast, combi-oven en gezellige koffi corner. Aan de andere zijde bevinden zich het spoelgedeelte, de vaatwasser, inductiekookplaat met design afzuigkap en praktische voorraادلaden. Alle inbouwapparatuur is van Siemens.

VAN DOESBURG-ERF 83, DORDRECHT

HEERLIJKE VRIJE LIGGING AAN DE ACHTERZIJDE

Eerste verdieping:

Ruime overloop met wasruimte voorzien van dakraam en opstelplaats wasapparatuur, trapopgang naar de tweede verdieping en luik naar kleine vliering.

Slaapkamer, gelegen aan de voorzijde.

Twee slaapkamers achterzijde, waarvan één slaapkamer in 2020 is voorzien van twee nieuwe Velux dakramen in het zijdakvlak.

Nette badkamer aan de voorzijde met douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel met dubbele mengkraan en spiegelkast, wandcloset, handdoekenradiator, inbouwverlichting, automatische afzuiging en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De afgesloten trapopgang biedt toegang tot de royale tweede verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers die in verbinding staan met elkaar.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van openslaande deuren naar een klein terras en een cv-kast (Remeha Avanta, 2009).

Slaapkamer achterzijde met elektrisch bedienbaar screen.

Oprit:

Eigen parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning.

Tuin:

De royale, strak aangelegde achtertuin (zuidwest) is heerlijk vrij gelegen. De tuin is o.a. voorzien van een buitenkraan, strakke bestrating, diverse vaste beplanting en een sfeervolle overkapping met een heater en elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie pvc vloer (2020) met vloerverwarming in de hal, keuken en woonkamer. Laminaatvloer op de slaapverdiepingen.

Wandafwerking: wanden op de woonverdieping zijn glad gestuukt (2020). De slaapverdiepingen zijn voorzien van behang.

Kozijnen: houten en kunststof kozijnen. Diverse kozijnen zijn vernieuwd:

- in 2020 is de garagedeur vervangen door een vaste hardhouten pui met melkglas en een loopdeur.
- nieuwe hardhouten pui in de woonkamer inclusief openslaande tuindeuren (2020);
- kunststof kozijnen slaapkamers eerste verdieping achterzijde (2022) alsmede twee nieuwe dakramen in de slaapkamer achterzijde;
- kunststof kozijn slaapkamer tweede verdieping achterzijde (2022);
- kunststof gevelbekleding achterzijde 2022.

Buitenzonwering: handmatig bedienbaar zonnescerm woonkamer achterzijde alsmede een elektrisch bedienbaar screen ter plaatse van de tweede verdieping achterzijde.



Zonnepanelen: 14 zonnepanelen
(320 Wp, geplaatst in 2020).

Energie label: B (afgegeven voor
plaatsing van de zonnepanelen).

Bouwjaar: 1991.

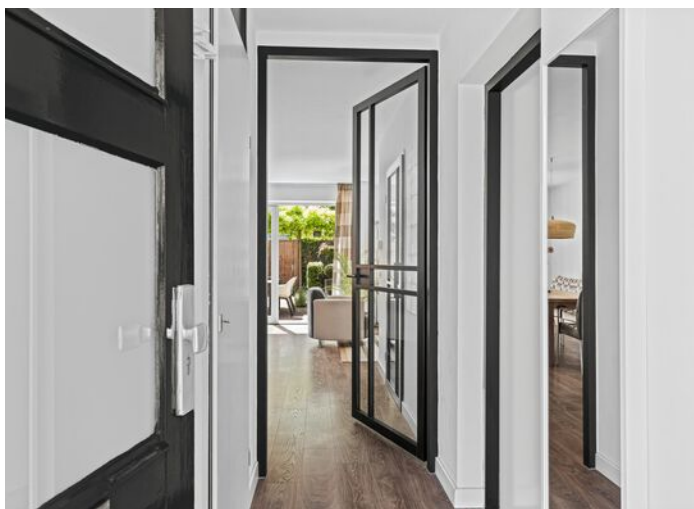
Grondoppervlak: 171 m².

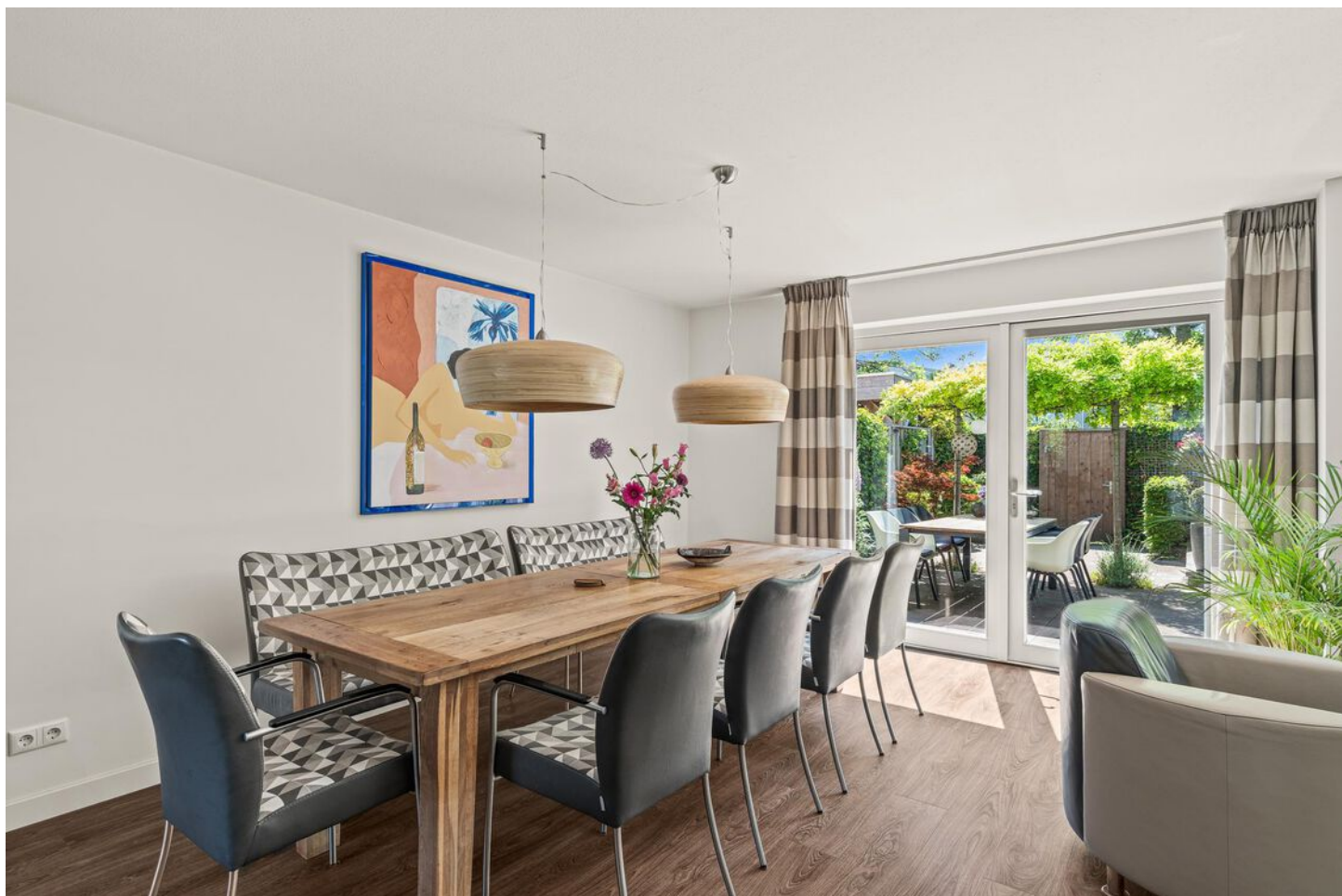
Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie R, nummer 2743.

MODERN EN LICHT INTERIEUR

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

Oplevering: in overleg.

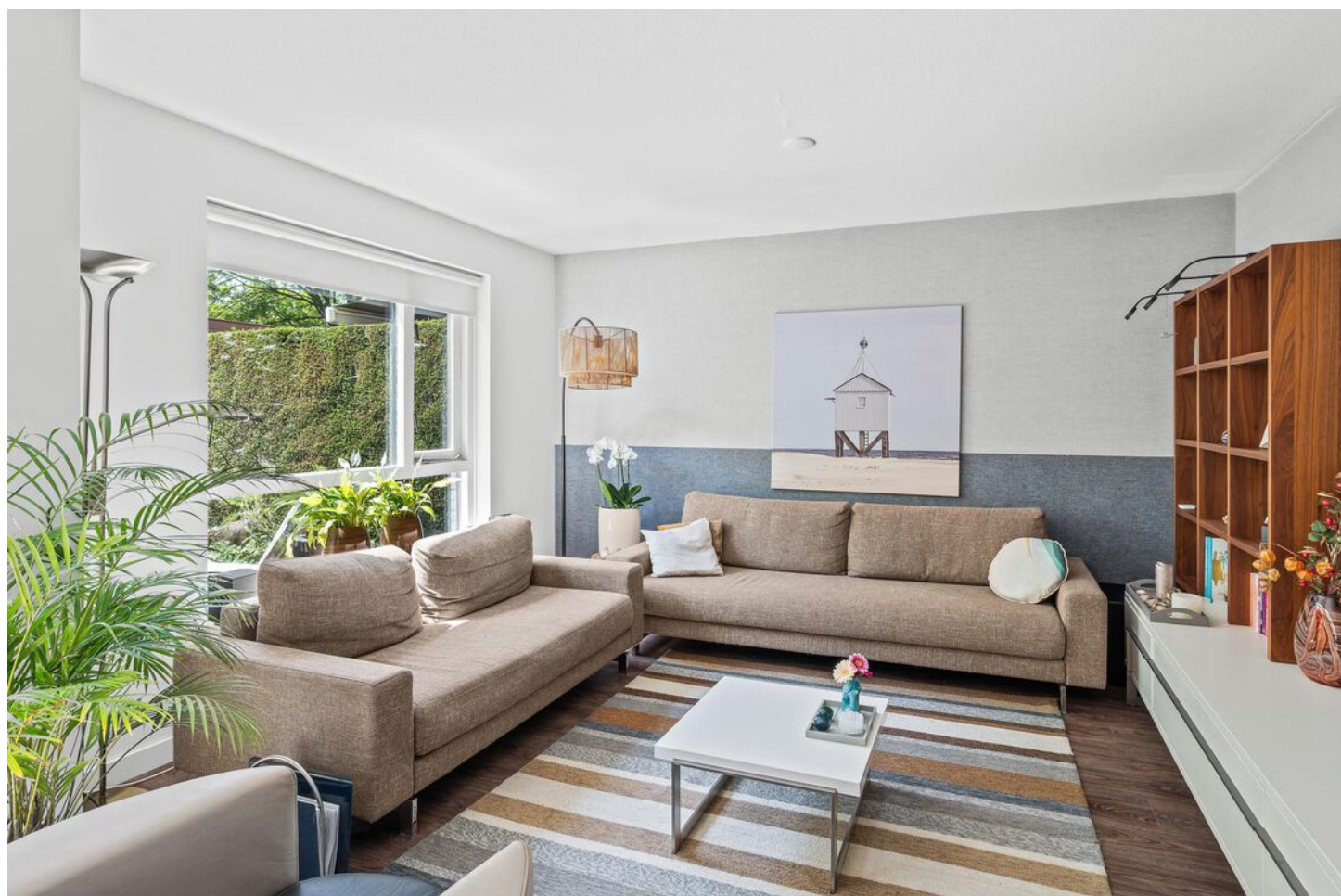


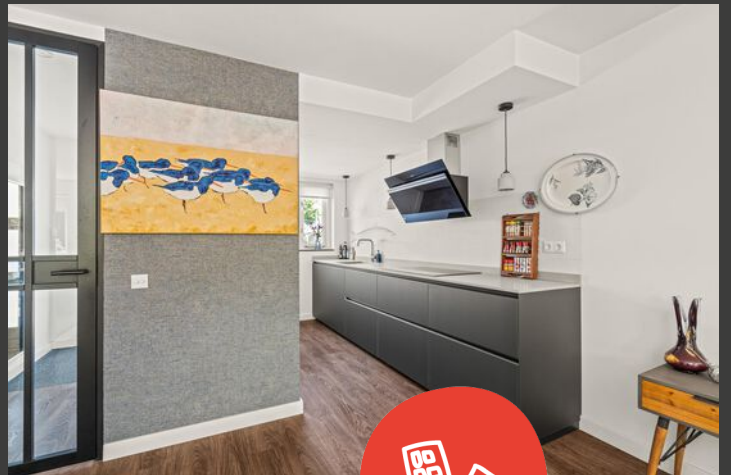


Françoise legt uit

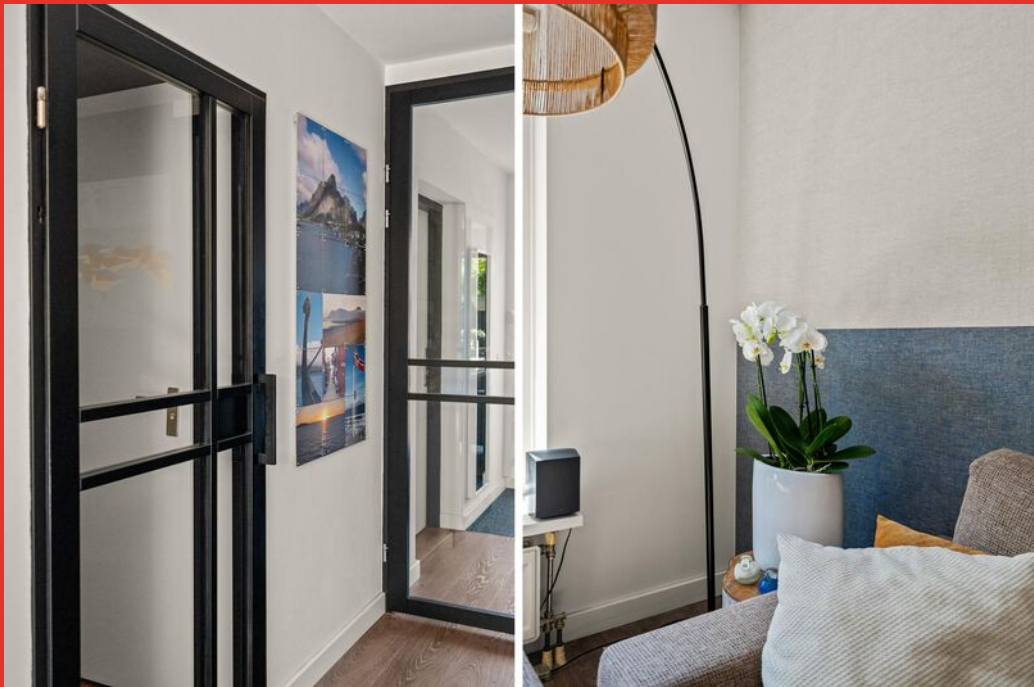
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600























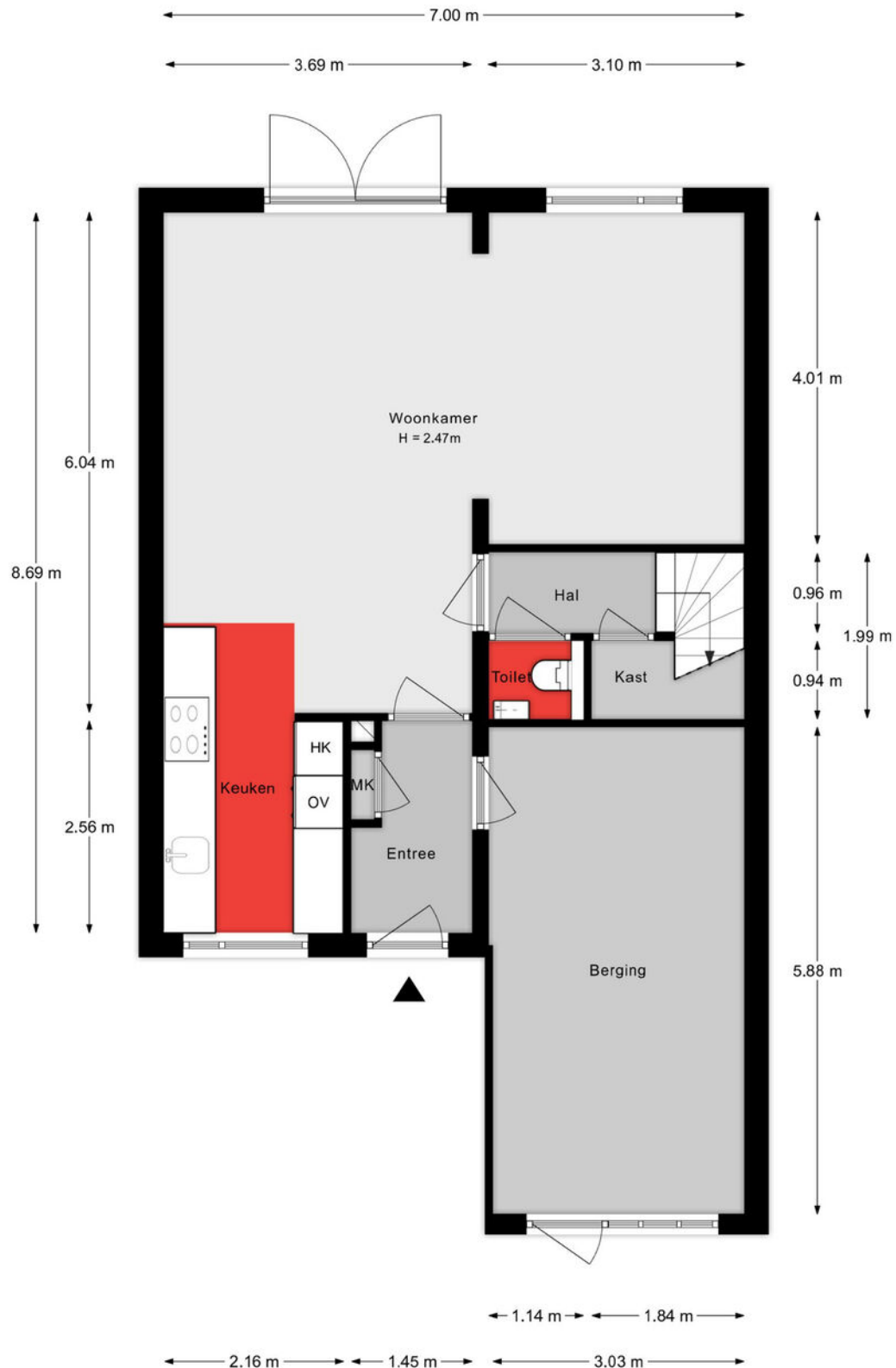








Begane grond



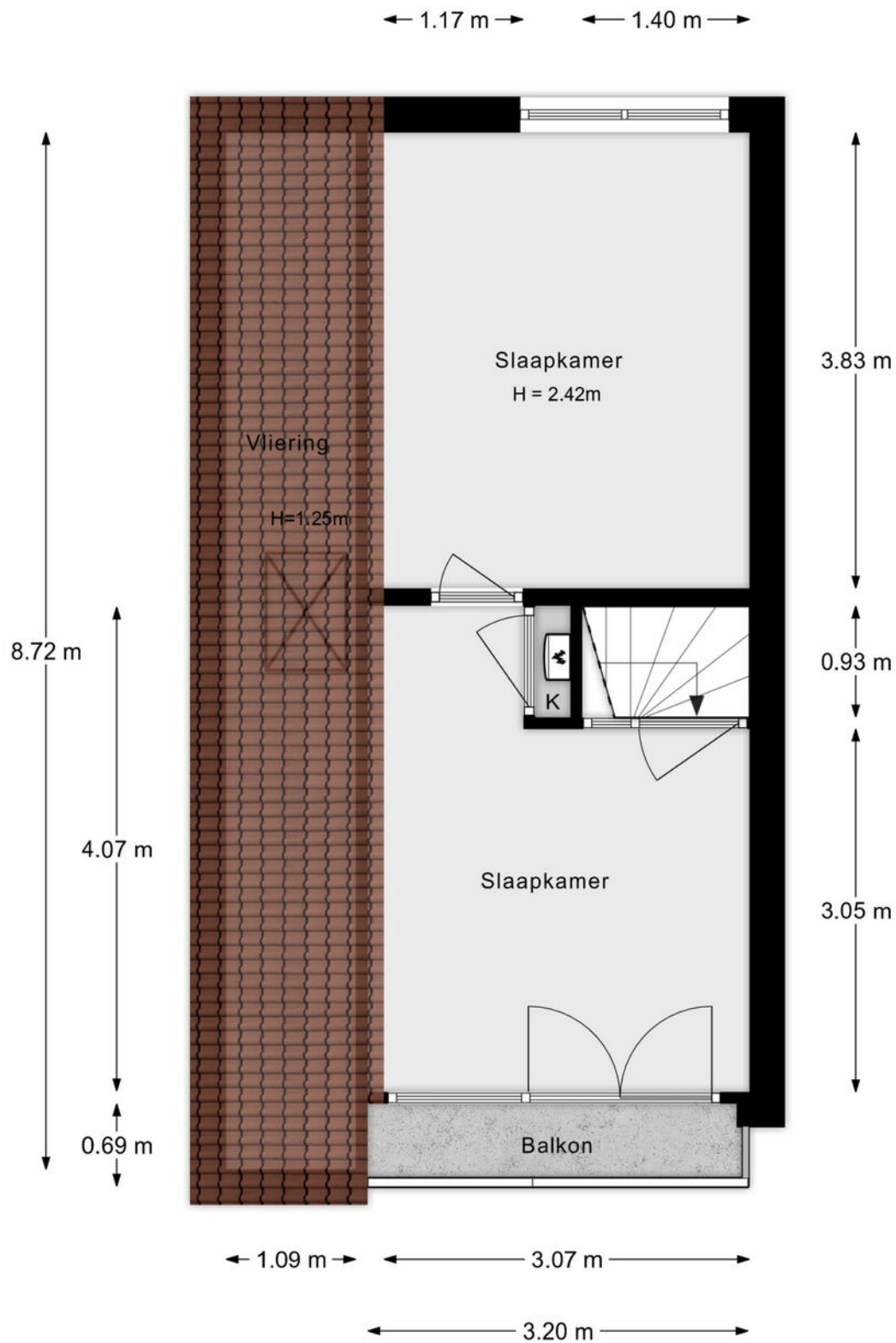
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



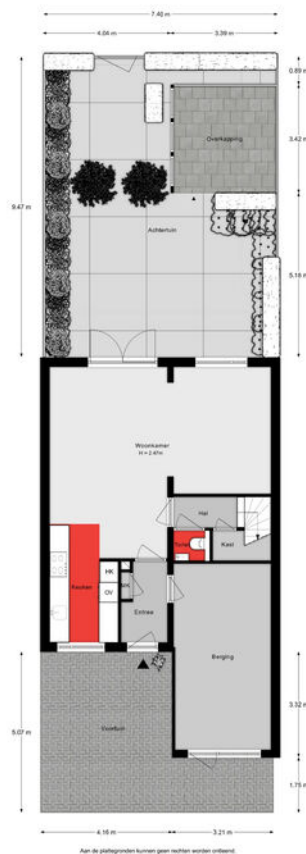
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- buitenverlichting in de overkapping
- keukenverlichting en lamp voordeur

X

X

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- laminaat

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vaatwasser

X

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toilethouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Screens	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie	X
-----------------	---

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

Tuin - Verlichting/installaties

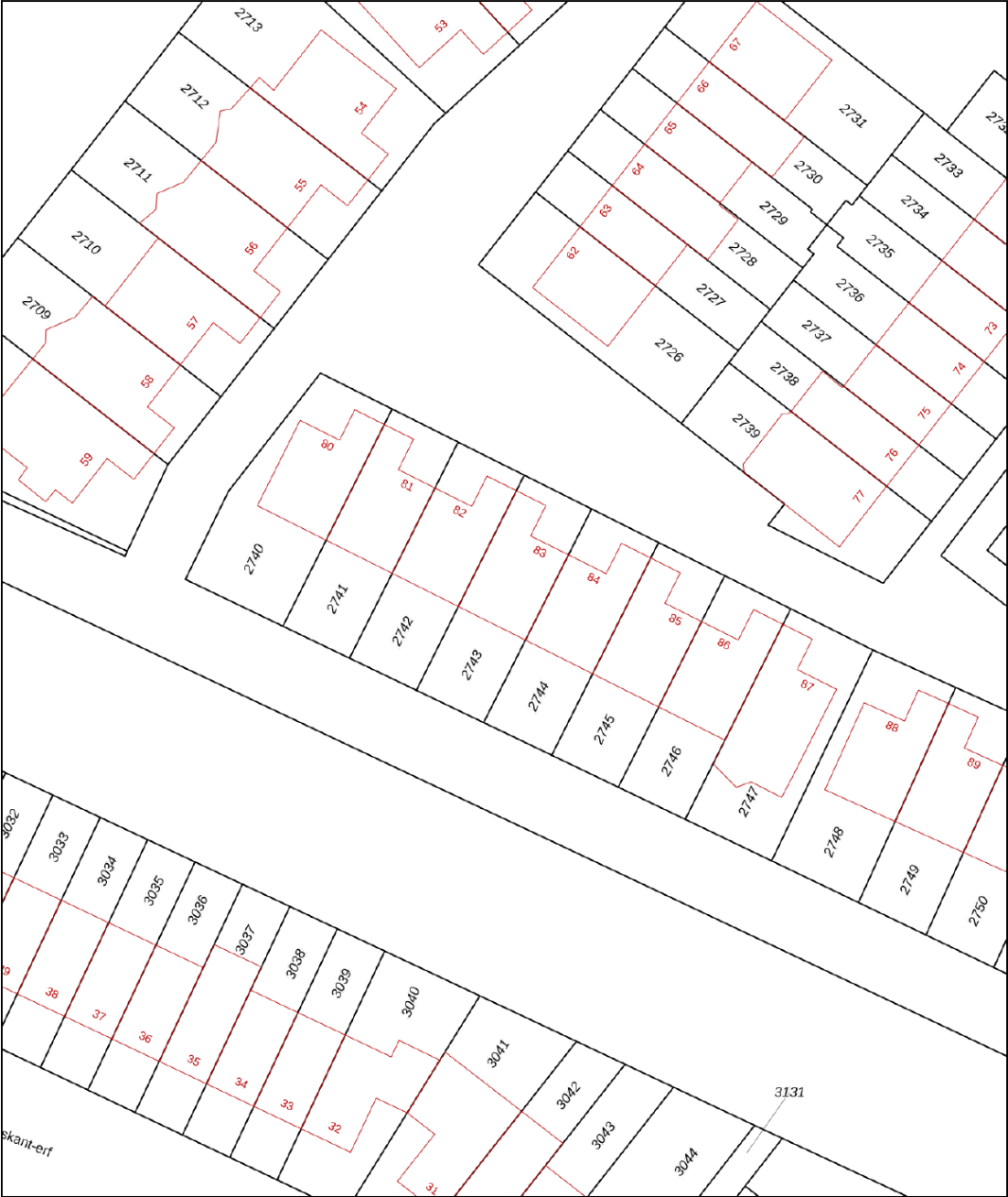
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie R

Perceel 2743

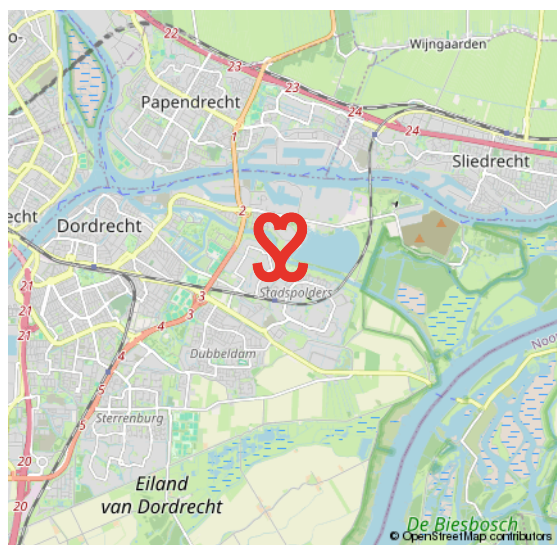
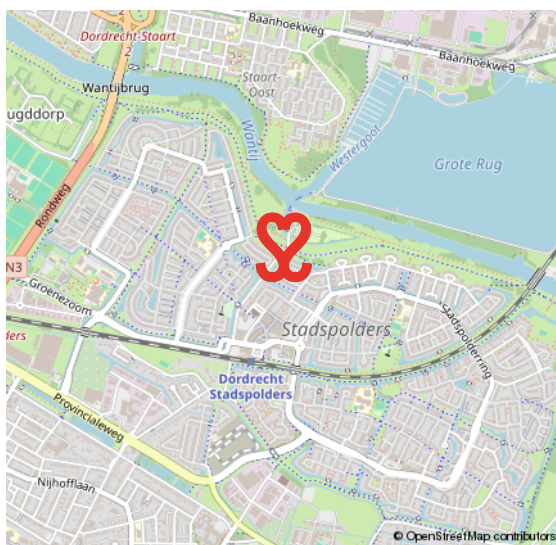
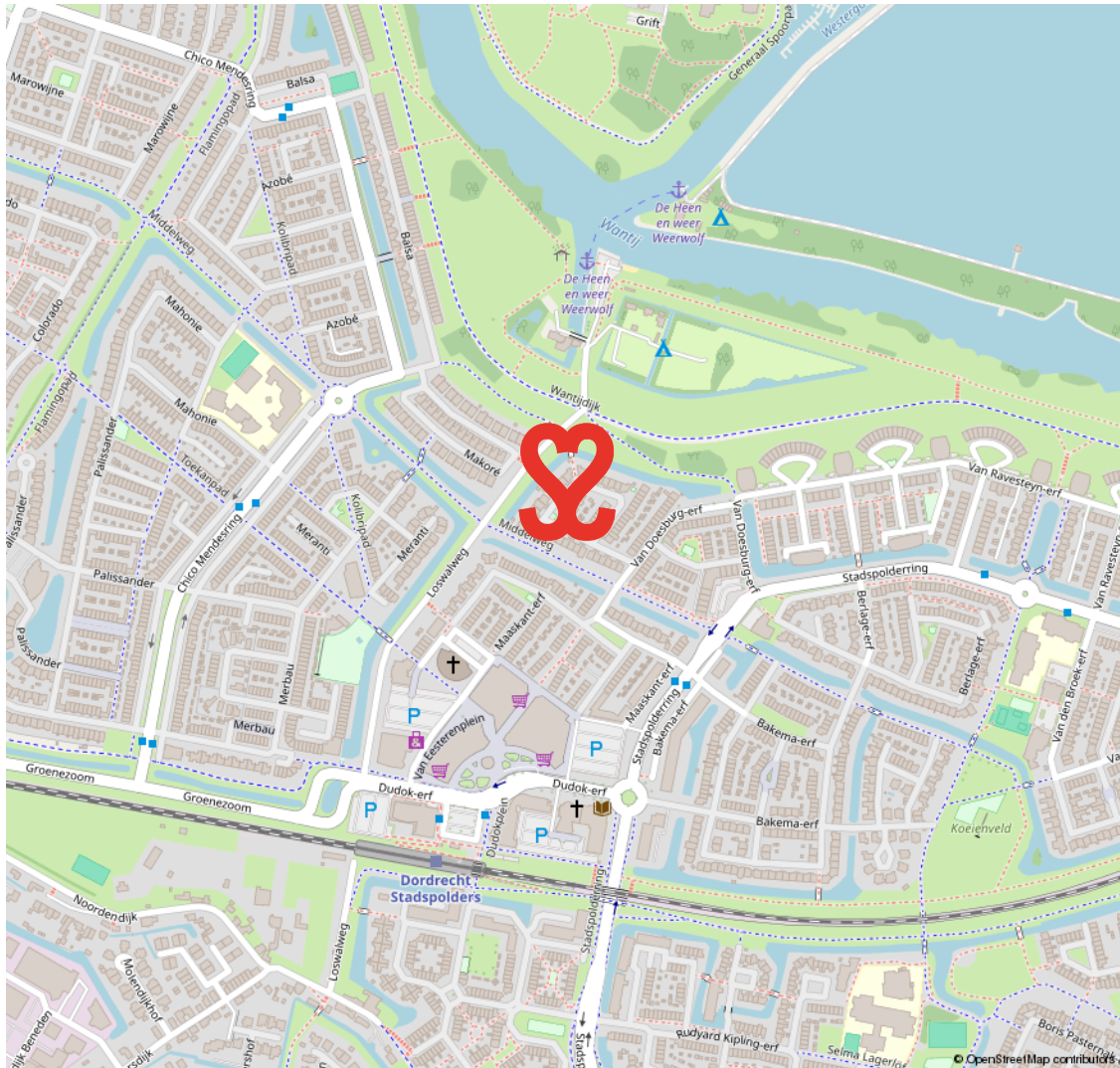
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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



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 TROÛÈL

