



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SCHIPBEEKSTRAAT 282
3313 AT 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

Spullen inpakken en verhuizen maar!
Superleuk ingedeeld, gelijkvloers
3-kamerappartement met een prachtig vrij
uitzicht, modern interieur, zonnig balkon en
eigen berging.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

INHOUD

260 m³

BOUWJAAR

1968

BUITENRUIMTE

balkon (zuid)

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

HR beglazing

VRAAGPRIJS € 259.000 K.K.



SCHIPBEEKSTRAAT 282, DORDRECHT

LICHT, RUIMTE EN UITZICHT!

- voormalig 4-kamerappartement gelegen op de vijfde verdieping;
- keurig onderhouden complex met lift;
- superleuke en lichte woonruimte dankzij de gewijzigde indeling;
- kookliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de fraaie, open keuken met uitgebreide inrichting;
- praktische bijkeuken in de voormalige keuken;
- woonkamer, twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer;
- zonnig, op het zuiden gelegen balkon;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- gemeenschappelijk parkeerterrein aan de achterzijde van het complex;
- kunststof kozijnen met HR beglazing en stadsverwarming (gasloos);
- suppen, kanoën, wandelen of lekker een terrasje pakken bij de Zuileshoeve of brasserie Biezz? Het kan allemaal in het nabijgelegen recreatiegebied 'De Merwelanden';
- ideaal gelegen ten opzichte van supermarkt, basisschool, bushalte, uitvalsweg (A15 en A16) en rivier Het Wantij;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 260 m³;
- bouwjaar 1968.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen en toegang naar de binnenhal. Vanuit de binnenhal zijn de twee liften, trapopgang en bergingen bereikbaar.

Vijfde verdieping:

De meterkast (modern, 12 groepen en 3 aardlekschakelaars) bevindt zich op de galerij, naast de voordeur.

Entree/hal met toegang naar de binnenhal met videofoon. Vanuit de binnenhal zijn alle ruimtes in het appartement bereikbaar.

De voormalige derde slaapkamer is bij de woonkamer gevoegd waardoor er een heerlijk lichte en royale keuken en woonkamer zijn gecreëerd. De open keuken is voorzien van een uitgebreide U-vormige inrichting (2017) en o.a. voorzien van een composiet werkblad, inductiekookplaat, design afzuigkap, een combi-oven, een dubbele koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een combi Quooker. Zittend aan de geïntegreerde bar/eettafel kan je genieten van het vrije uitzicht. Ook vanuit de woonkamer heb je dankzij de grote raampartij een vrij uitzicht op de woonomgeving.

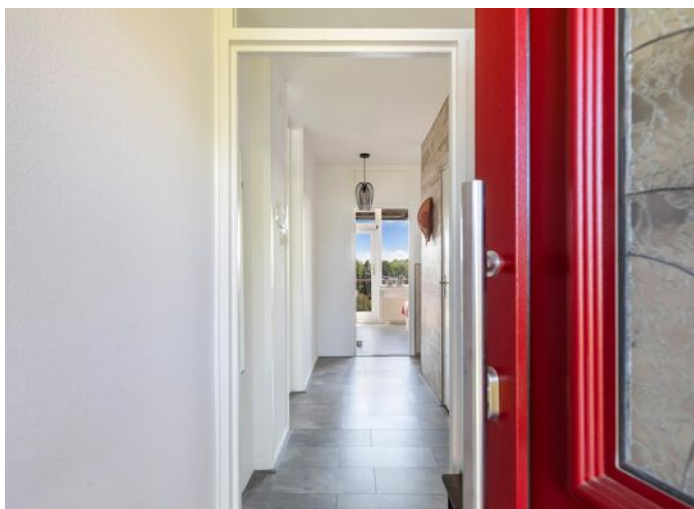
Praktische bijkeuken (in de voormalige keuken) met keurig keukenblok, hangplaats Ariston boiler (80 liter, eigendom), wasmachine en droger.

Moderne badkamer (2018) voorzien van douchegelegenheid met zitje, thermostaatkraan, regen- en handdouche, wastafelmeubel, wandcloset, volledig betegelde wanden en vloer en inbouwverlichting.

Twee slaapkamers, beide met toegang naar het balkon. De grote slaapkamer is voorzien van kastruimte.

Balkon:

Het balkon is gelegen op het zonnige zuiden, is voorzien van vlonders en verlichting en biedt een mooi vrij uitzicht over de omgeving.



Ruime eigen berging in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: grotendeels spack (spuitwerk).

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met HR beglazing.

Buitenzonwering: twee elektrisch bedienbare zonneschermen (zuidzijde).

Energie label: C.

MODERN INTERIEUR

Verwarming: stadsverwarming via de HVC.

Bouwjaar: 1968.

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt op dit moment € 239,34 inclusief het voorschot stookkosten € 40,58.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2216, A-39.

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

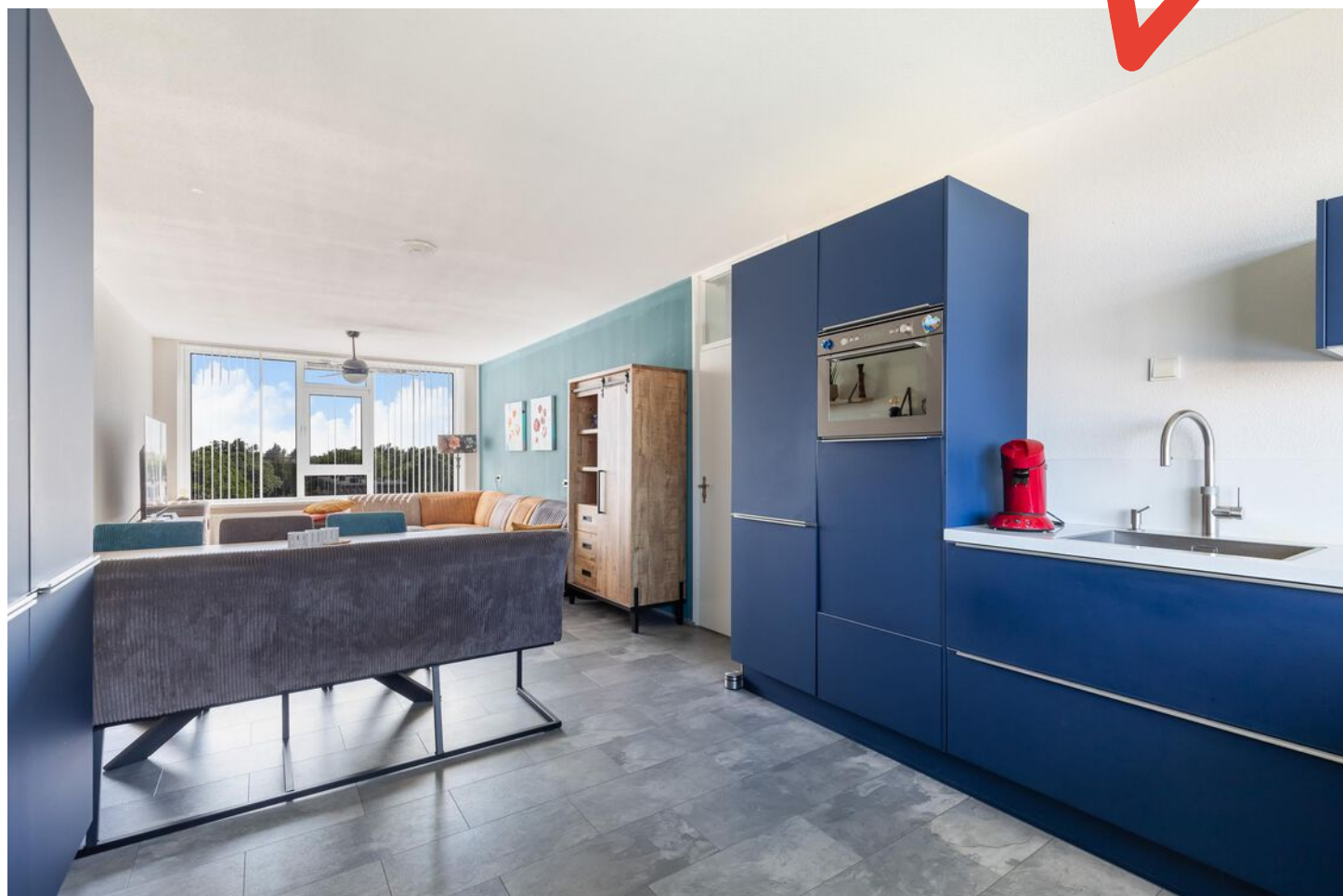
Oplevering: indien gewenst is op korte termijn mogelijk.



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















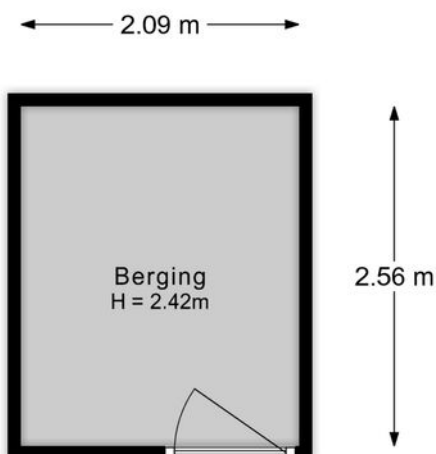


Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 X
- losse (hang)lampen X
- Plafondventilator incl. verlichting woonkamer (4 jaar oud) X
- Plafondventilator incl. verlichting slaapkamer (4 jaar oud) X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Op maat gemaakte kastmodule slaapkamer X
- Losse 2 deurs kast bijkeuken X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- overgordijnen X
- lamellen X
- (losse) horren/rolhorren X
- Kapstok met opbergruimte schoenen X
- Wandspiegel in hal X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- Vloertegels badkamer X
- Elementenbank woonkamer X

Overig, te weten

- Bureau incl. bureaustoel logeer/werkkamer (4 jaar oud) X
- Logeerbed 1 persoon (uitschuifbaar naar 2 persoons) X
logeer/werkkamer (4 jaar oud)
- 2 persoonsbed slaapkamer (4 jaar oud) X
- Keukenblok bijkeuken (werkblad, onderkasten en
bovenkasten) X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Tafel + 2 stoelen en voetenbankjes aluminium zwart Balkon
(3 jaar oud)

X

Opbergrekken in beneden berging

X

Wasmachine (4 jaar oud)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Warmtepompdroger (4 jaar oud)

X

Warmwatervoorziening, te weten

- boiler

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

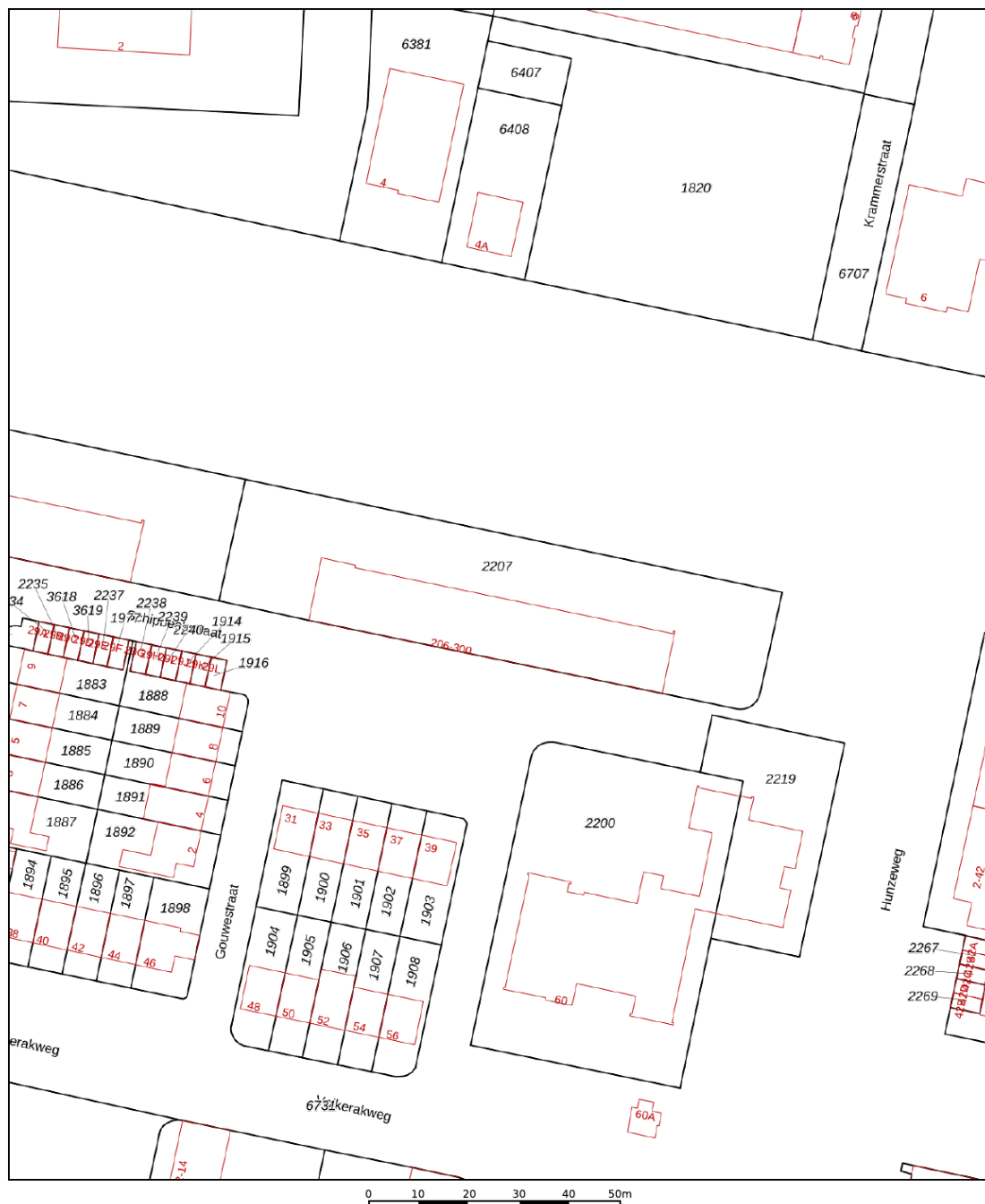
In de beneden berging is stroom en verlichting aanwezig

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

R

2207

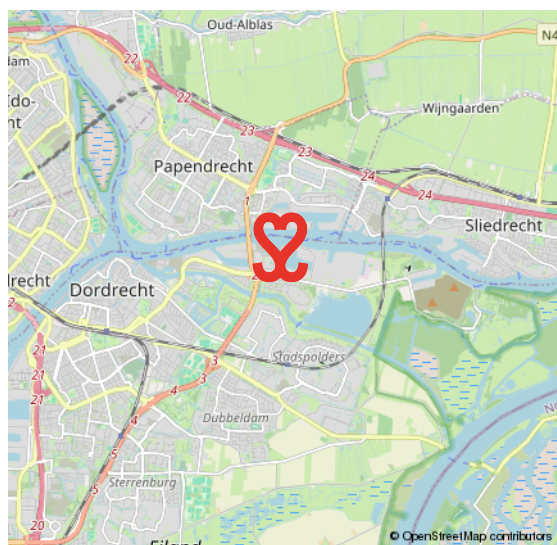
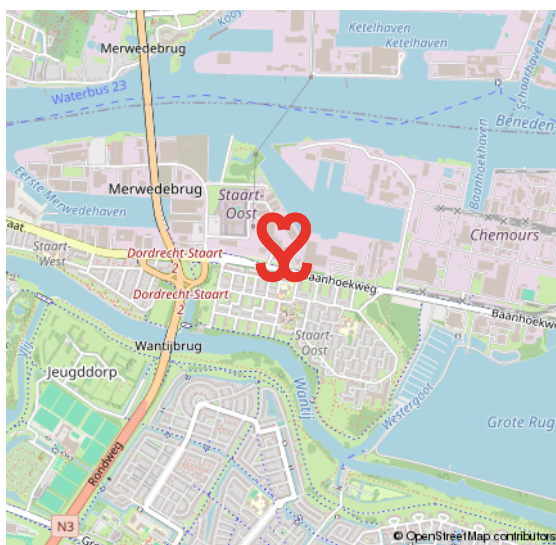
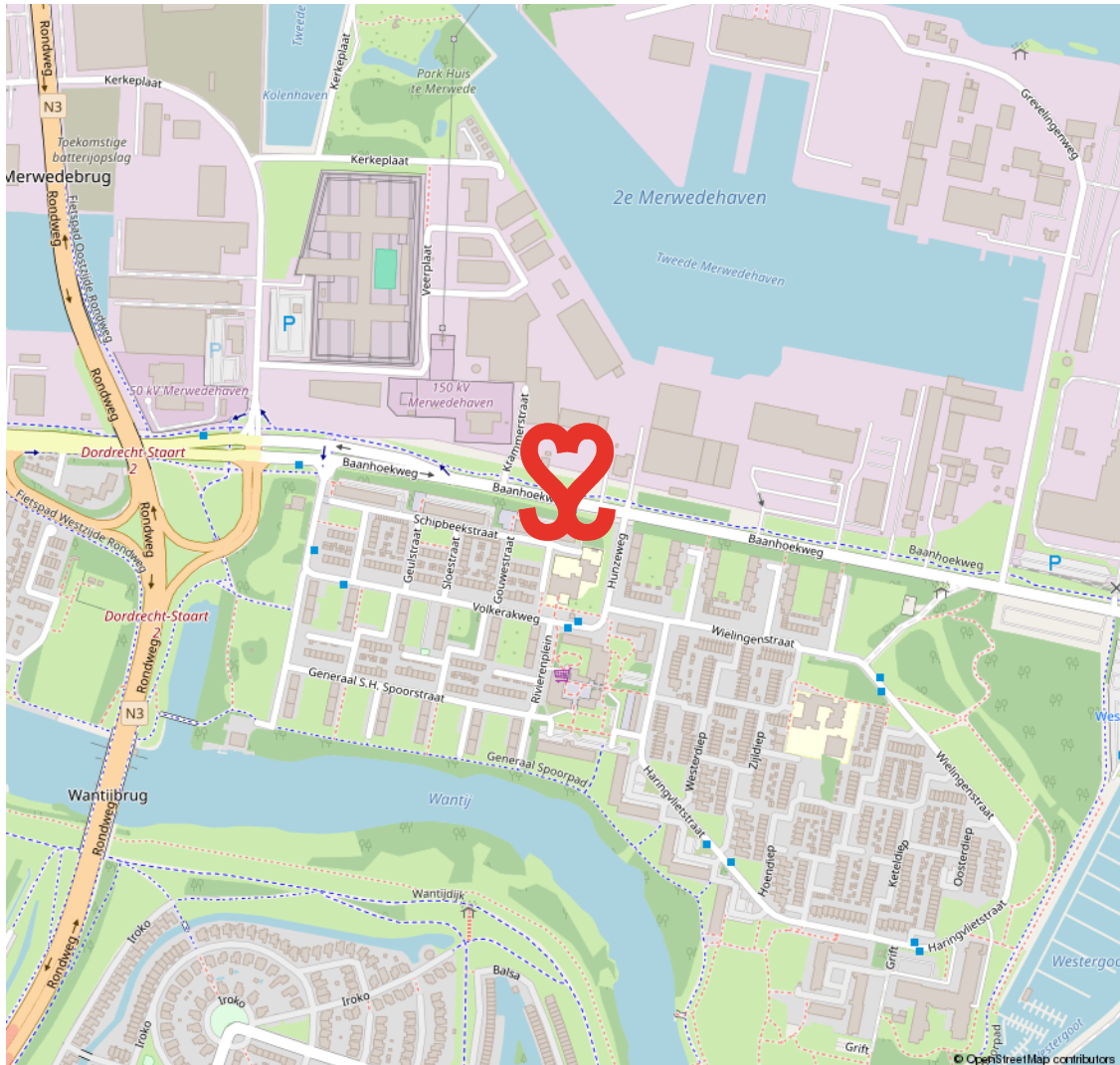
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



SITUERING



MERWEDEPOLDER

VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER
EN GROEN**



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 TROSËL

