



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**GENERAAL S.H. SPOORSTRAAT 487
3313 AG 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

Wordt dit (jo)uw nieuwe stek? Op de tweede verdieping gelegen ruim appartement met een royaal balkon (zuiden), eigen berging én een fantastisch uitzicht op rivier Het Wantij!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3 van origine, thans 2

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

INHOUD

250 m³

BOUWJAAR

1975

BALKON

ruim en zonnig balkon van 11 m²

GARAGE

geen garage

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 259.000 K.K.



GENERAAL S.H. SPOORSTRAAT 487, DORDRECHT

WAT EEN TOPPLEKJE IS DIT!

GELIJKVLOERS WONEN MÉT LIFT!

- heerlijk rustig wonen in een goed onderhouden appartementencomplex, dat de komende jaren nog verder verduurzaamd wordt;
- gesitueerd op de tweede verdieping en bereikbaar per lift;
- lichte woonkamer met open keuken en fraai uitzicht;
- heerlijk op het zuiden gesitueerd balkon met wederom vrij uitzicht;
- van origine twee slaapkamers. Er is thans één grote slaapkamer aanwezig die desgewenst weer gemakkelijk opgedeeld kan worden;
- tochtportaal en ruime binnenhal met toegang naar slaapkamer(s), badkamer en toilet;
- eigen berging op de begane grond;
- vrij parkeren op het voorgelegen parkeerterrein;
- wandelen langs de rivier het Wantij en zó naar de nabij gelegen supermarkt;
- prachtige en rustige ligging in de wijk Merwedepolder nabij supermarkten en uitvalswegen naar randweg N3, natuurgebied De Merwelanden en het centrum;
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 250 m³;
- bouwjaar 1975.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen en toegang naar de binnenhal met lift, trapopgang en inpandige bergingen.

Tweede verdieping:

Entree/tochtportaal met meterkast (4 groepen en glasvezelaansluiting).

Ruime, centrale binnenhal met video-intercom, vaste (garderobe)kast, toiletruimte en toegang tot slaapkamers, badkamer en woonkamer.

Royale en lichte woonkamer met open keuken en machtig uitzicht op het Wantij. Vanuit de woonkamer is het ruime en zonnige balkon bereikbaar.

Open keuken met kunststof inrichting in rechte opstelling, rvs werkblad incl. dubbele spoelbak, onder- en bovenkasten, trekladen, afzuigunit, 5-pits gaskookplaat en oven.

Grote slaapkamer gelegen aan de achterzijde, die desgewenst weer op gemakkelijke wijze in twee (slaap)kamer opgedeeld kan worden.

Badkamer met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer, wastafelmeubel, inloepdouche met thermostaatkraan en zitje, aansluiting voor de wasmachine.

Separate toiletruimte met geheel betegelde wanden, hangend closet en fontein.

Balkon:

Ruim balkon gesitueerd op het zuiden, met fantastisch vrij uitzicht op groen en water.

Berging:

Eigen berging op de begane grond, v.v. elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer.

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met draai-/kiepramen incl. HR++ glas ter plaatse van slaapkamer (2024). De pui van de woonkamer naar het balkon is thans van hout en wordt in september 2025 vervangen voor kunststof.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1975.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 1995, A-17.

HEERLIJK ZONNIG BALKON & EIGEN BERGING

Verenging van Eigenaren: actieve VvE.

Het complex wordt de komende jaren nog verder verduurzaamd.

Bijdrage VvE bedraagt: € 279,88 per maand exclusief € 78,- voorschot stookkosten.

Verwarming: blokverwarming.

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

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Projectnotaris: Aruna Goedegebuure
Notariaat te Zwijndrecht.

Oplevering: kan snel, in overleg.



Tim legt uit

Ik ben Tim 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

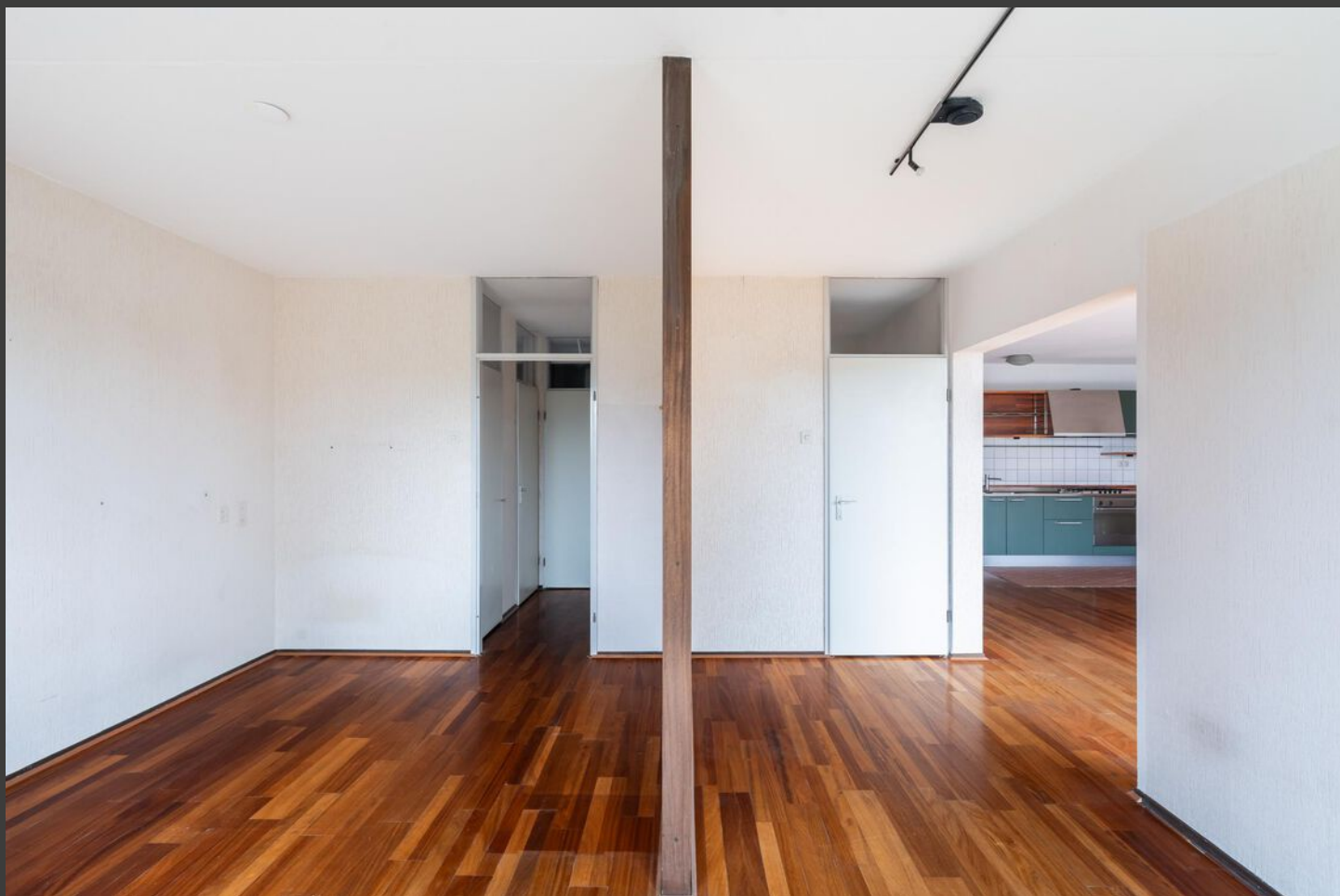
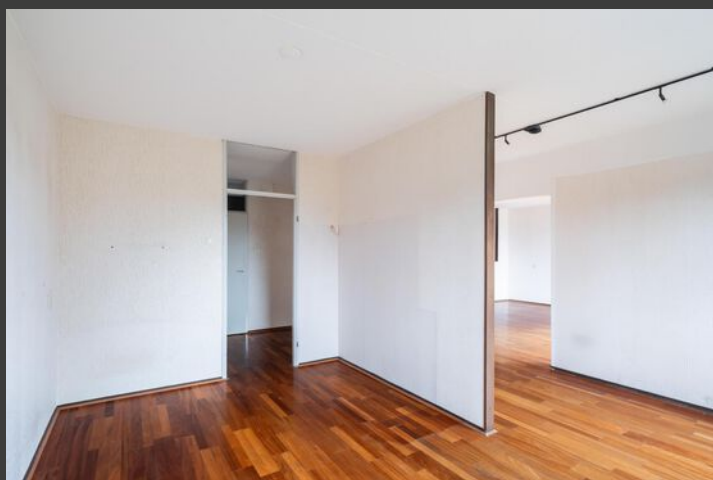


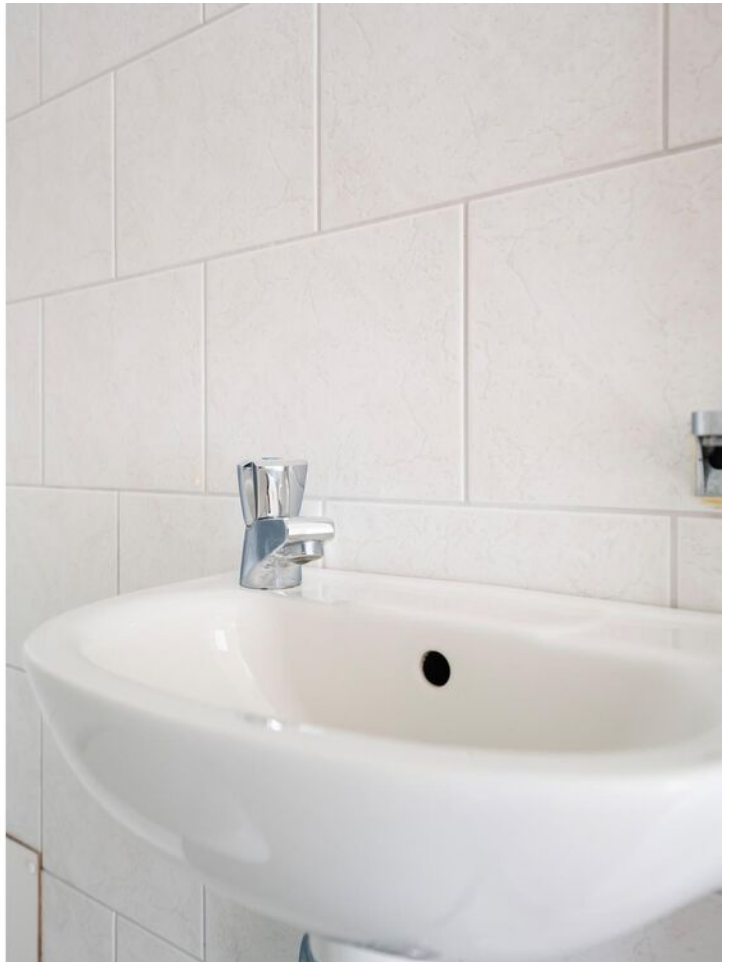














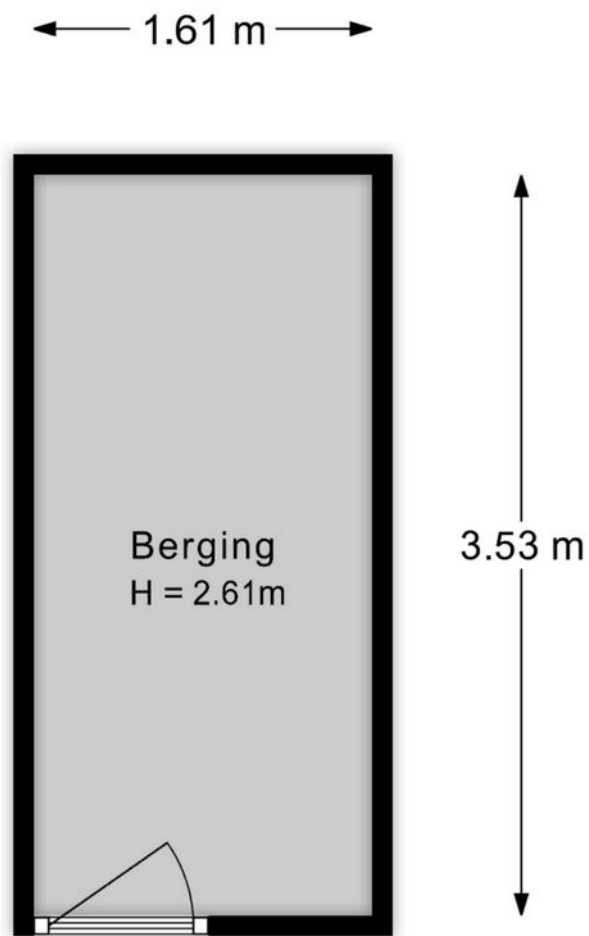


Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie R

Perceel 1993

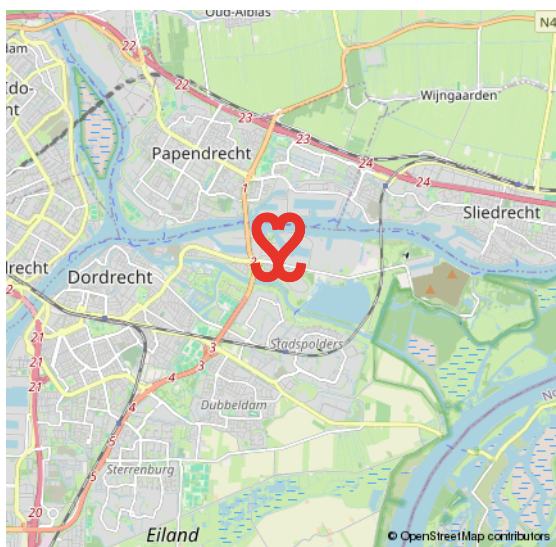
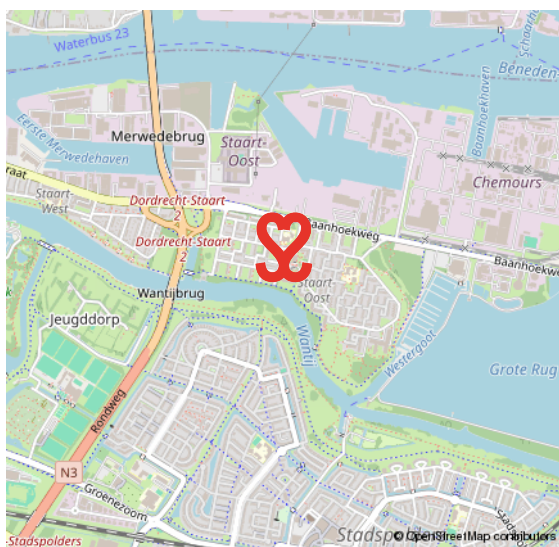
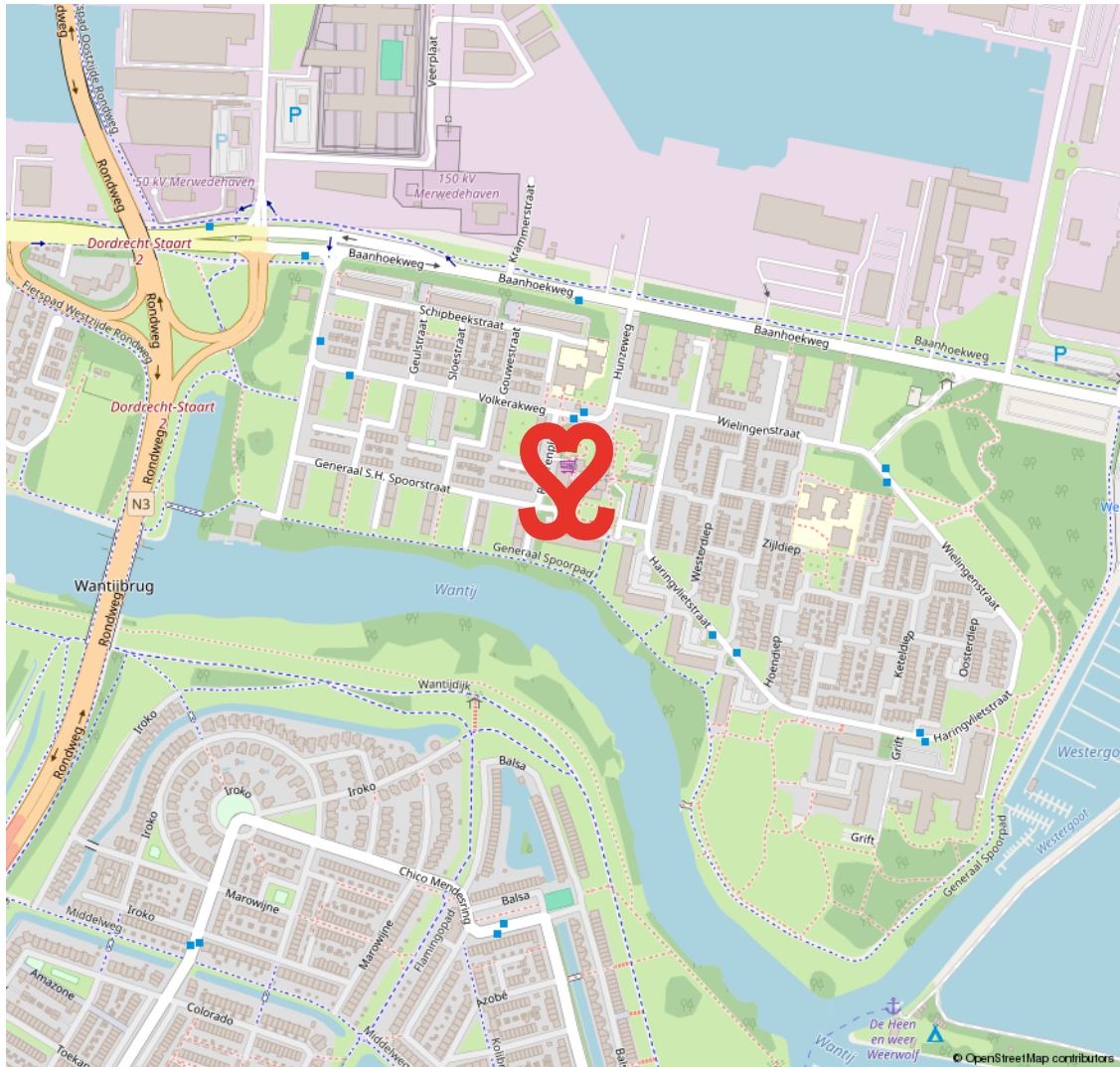
kadaster



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 14 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 TROSSEL

