



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**CHICO MENDESRING 278
3315 NN 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

Uitzicht, ruimte en comfort! Superleuke, speels ingedeelde eindwoning met vrijstaande stenen garage, vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een heerlijk dakterras, royale tuin op het zuidwesten én een vrij uitzicht op de Wantijdijk.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

140 m²

PERCELOPPERVLAKE

206 m²

INHOUD

468 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



CHICO MENDES RING 278, DORDRECHT

MET ZORG ONDERHOUDEN, ROYAAL WOONHUIS MÉT GARAGE!

- extra breed woningtype!
- lichte woonkamer met grote raampartijen en een vrij uitzicht op de Wantijdijk;
- half open keuken met inbouwapparatuur en toegang naar de tuin;
- drie ruime slaapkamers, een vaste kastruimte en moderne, royale badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping voorzien van een vierde slaapkamer en een in 2020 gerealiseerde tweede badkamer met grote inloopdouche en was- en stookruimte;
- heerlijk zonnig dakterras met een weids uitzicht op de Wantijdijk en woonomgeving;
- een licht en modern interieur met in 2020 vernieuwde vloerafwerkingen;
- stoere tegelvloer met comfortabele vloerverwarming op de woonverdieping;
- mooie brede en strak aangelegde voor- en achtertuin (zuidwest);
- de vrijstaande stenen, extra brede garage met elektrische deur bevindt zich in de achtertuin;
- volledig geïsoleerd en voorzien van acht zonnepanelen (2023);
- op nog geen minuut lopen 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 aan de rand van de wijk 'Oudelandshoek' dichtbij basisscholen, winkelcentrum Bieshof, station Stadspolders en uitvalsweg N3 (naar A15 en A16);
- speeltuinvereniging Stadspolders om de hoek. Dé perfecte plek voor gezinnen met jonge kinderen.

Indeling:

Begane grond:

Royale hal voorzien van meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), moderne toiletruimte met wandcloset, wasmeubeltje en zijraam. Trapopgang naar de eerste verdieping.

Lichte woonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, een vrij uitzicht richting de Wantijdijk en openslaande deuren aan naar de achtertuin.

Half open keuken met een moderne keukeninrichting in L-opstelling voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. De trapkast biedt extra voorraadruimte alsmede de unit van de vloerverwarming. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kast en een fijne lichtinval via het raampje in de achtergevel.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, voorzien van een dubbele vaste schuifwandkast en een opklapbed.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde met grote raampartij in de zijgevel.

Moderne badkamer I voorzien van een royale inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel met spiegel, handdoekenradiator, elektrische vloerverwarming en inbouwverlichting.

CHICO MENDES RING 278, DORDRECHT

DIT IS THUISKOMEN!

Tweede verdieping:

Royale overloop met vliering en openslaande deuren naar het dakterras.

In 2020 gerealiseerde tweede badkamer voorzien van een inloofdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel, vloerverwarming, opstelplaats wasapparatuur, cv-ketel (Remeha Avanta, 2020), unit van de mechanische ventilatie en toegang naar het dakterras.

Slaapkamer 4, met airconditioning en een grote raampartij in de zijgevel.

Dakterras:

Begin je dag met een eerste kop koffie in de ochtendzon, op het royale dakterras van 21 m². Geniet van het weidse uitzicht over de Wantijdijk. Dit dé perfecte plek voor een mooie start van de dag.

Tuin/garage:

Strak aangelegde, bijna negen meter brede voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is o.a. voorzien van een buitenkraan, sierbestrating, vaste beplanting, een achterom en toegang naar de garage. De ruime, extra brede vrijstaande stenen garage beschikt over elektra en een elektrische kanteleer.

Algemeen:

Vloerafwerking: stoere tegelvloer (hardsteenlook, 2020) met vloerverwarming in de woonkamer en keuken. Laminaat op beide slaapverdiepingen (2020).

Wandafwerking: spachtelputz.

Kozijnen: houten kozijnen en ramen. De deur naar het dakterras ter plaatse van badkamer II is in 2021 vernieuwd.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar screen woonkamer voorzijde alsmede elektrisch bedienbare rolluiken en zonneschermbegane grond achterzijde. Handmatig bedienbare rolluiken ter plaatse van slaapkamer 2 en 3. Slaapkamer 1 en 4 zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Ook het dakterras is voorzien van elektrische zonwering (zonneschermbegane grond).

Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glasisolatie.

Zonnepanelen: oktober 2023 zijn er acht zonnepanelen (420Wp) geïnstalleerd.

Energielabel: B.

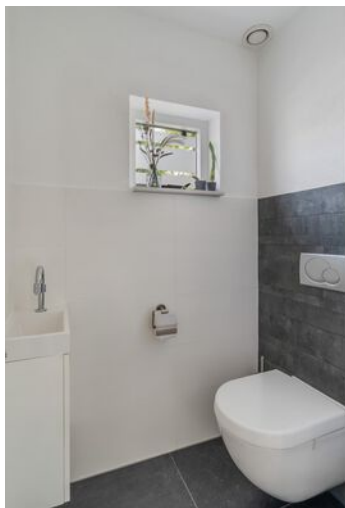
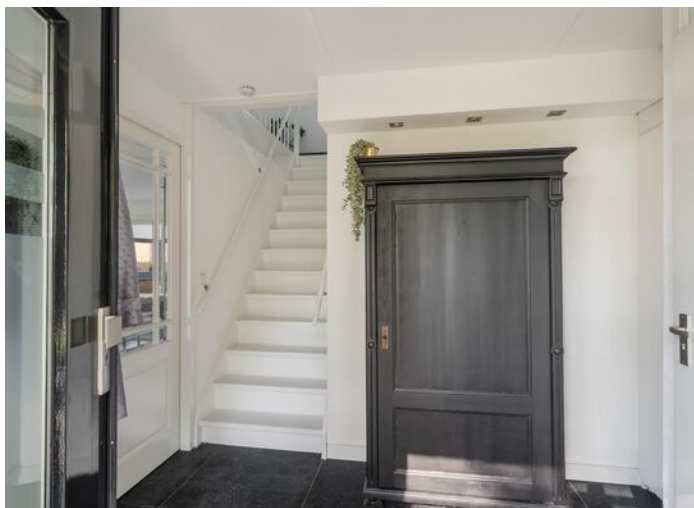
Dak: de dakbedekking van het hoofddak (tweede verdieping) is omstreeks 2019 vernieuwd.

Bouwjaar: 1998.

Grondoppervlak: 206 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6021 (woning met garage) alsmede gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6027 (het 1/3e onverdeeld aandeel in een binnenterrein, mandeligheid).

Oplevering: in overleg.



EEN LICHT EN MODERN INTERIEUR



Francoise 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



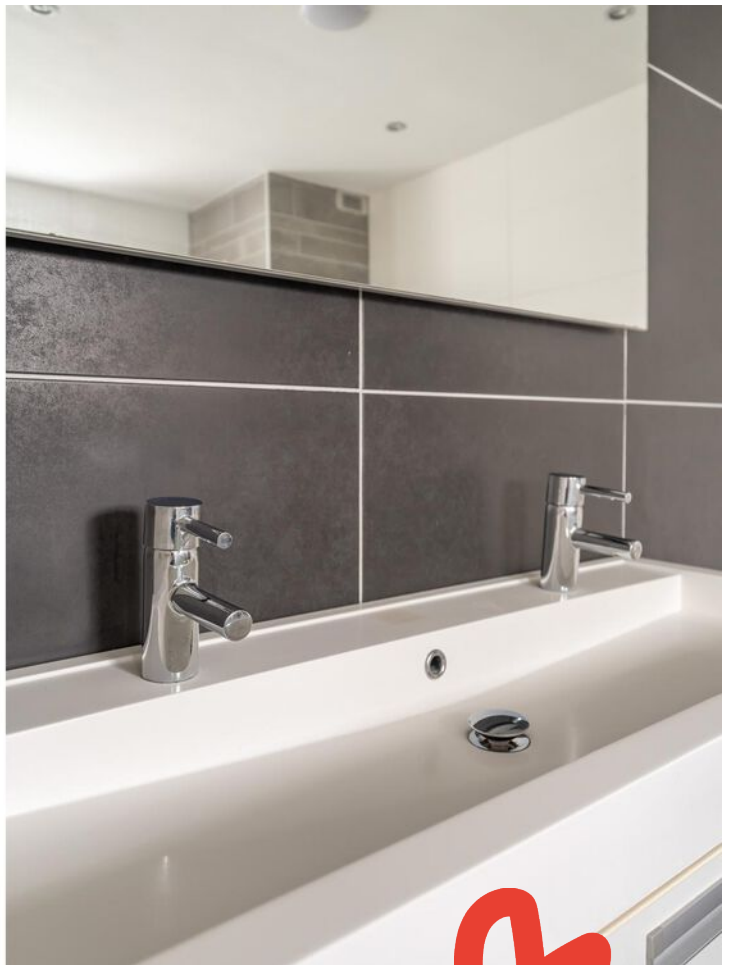
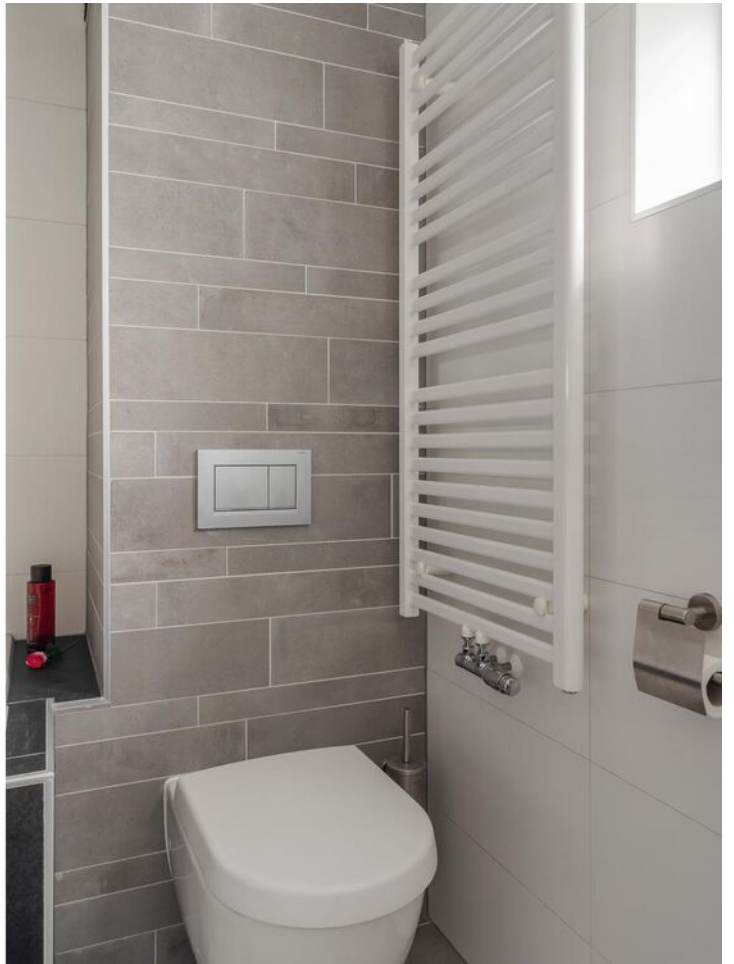


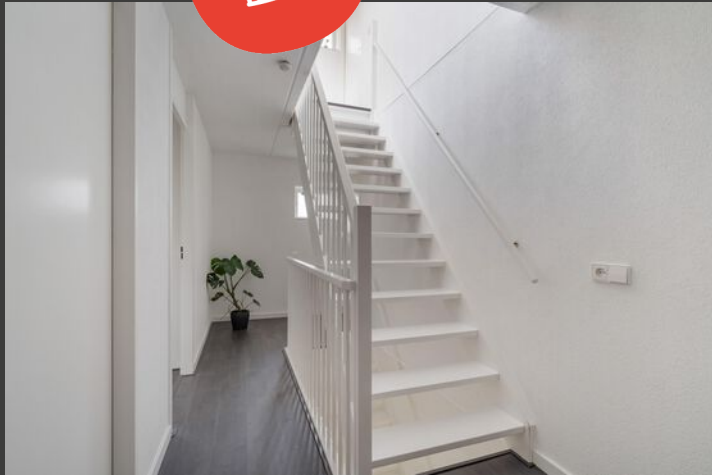




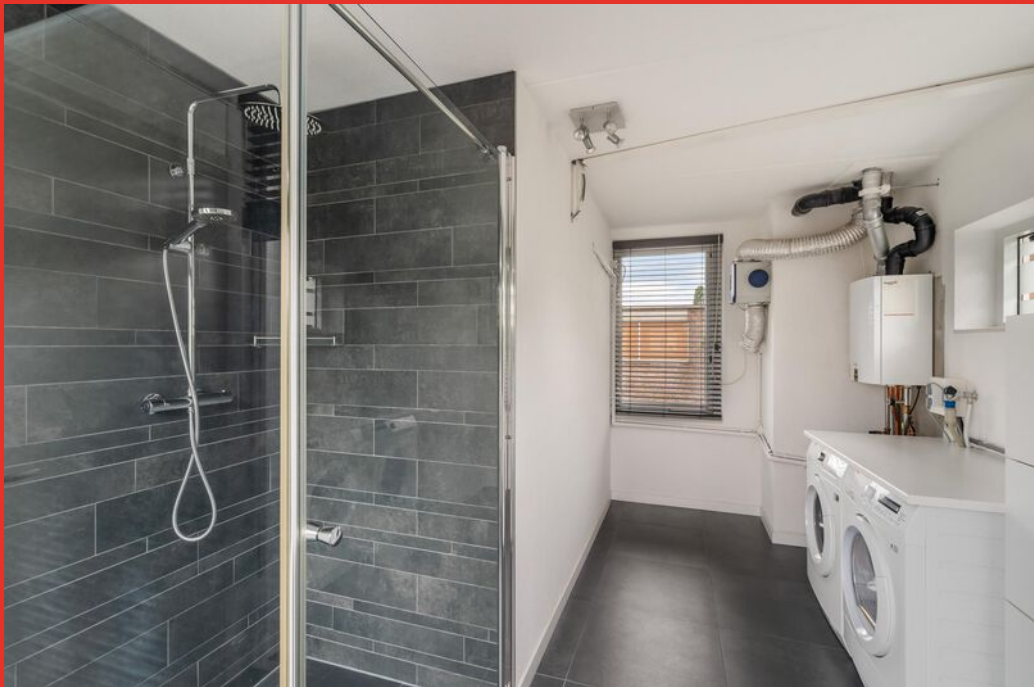






















Begane grond



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting toilet beneden, slaapkamer 1,2 en 4 + lampen overloop en 2e badkamer	X		
- plafondlampen toilet (beneden) + keuken		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- op de bovenste slaapkamer (4) blijft witte kast/ tv meubel achter, opklapbed slaapkamer 2 (bevestigd aan de muur) ,inbouwkasten blijven achter, opbergplank boven de 2e trap blijft achter, witte kast in 2e badkamer blijft ook achter, zwarte kast in slaapkamer 3 blijft achter.	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- Wasmachine
- Wasdroger
- 3 houten planken boven designradiator in de woonkamer gaan mee.
- Kapstok in de hal

X
X
X
X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

X

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Diepvries garage (is al wat ouder en piept af en toe, alarm gaat dan af. Heeft waarschijnlijk wel zijn beste tijd gehad,)

X
X
X
X
X
X
X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X
X
X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafelmeubel
- toilet
- toiletrolhouder

X
X
X
X
X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
drie losse plantenbakken in achtertuin blijven staan, olijfbomen voortuinen worden meegenomen. Eén hortensia gaat mee (staat bij de bomen in de achtertuin).	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
buitenverlichting (moet wel opnieuw worden ingeregeld)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- in tuin staat een houtbrander

X

- tuinslanghaspel

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 R

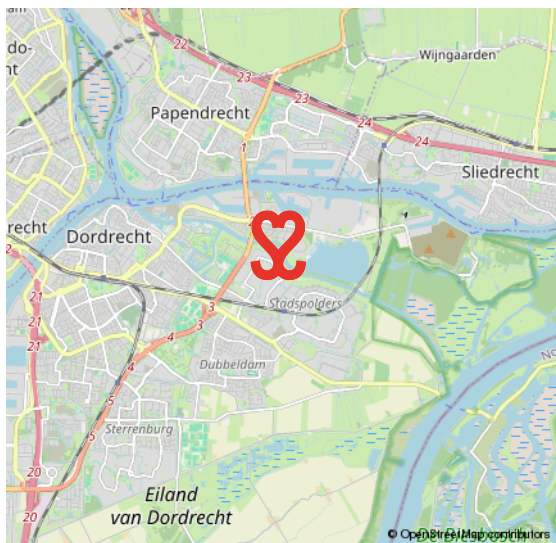
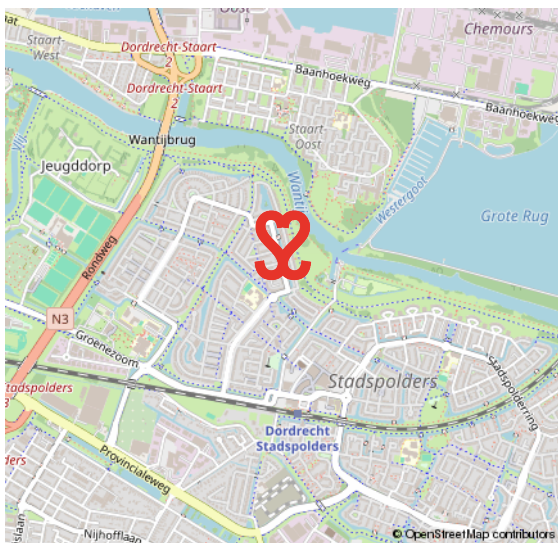
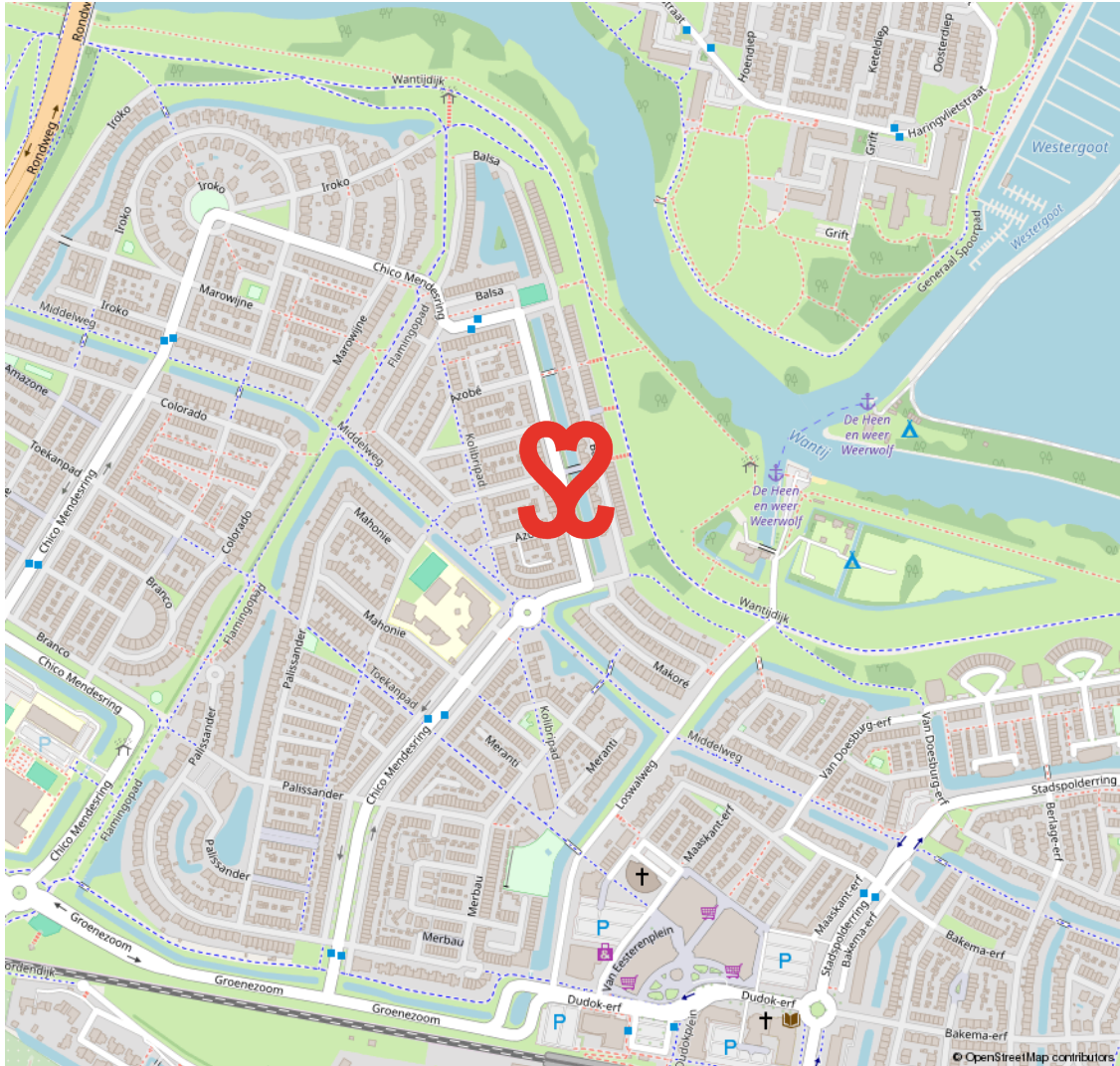
Perceel 6021

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 24 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



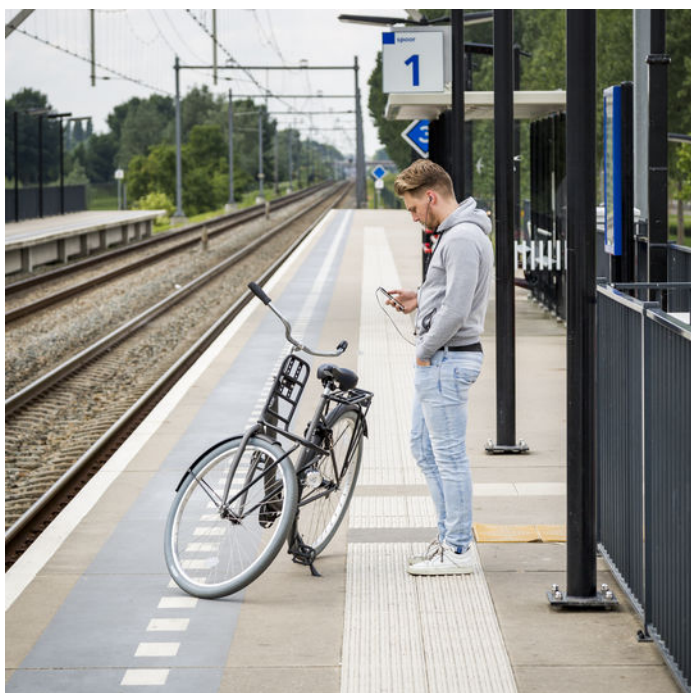
OUDELANDSHOEK

GEZINSWIJK, GRENZEND AAN DE N3 EN HET WANTIJ

Oudelandshoek is een echte gezinswijk, gelegen in het noordoosten van Dordrecht. De wijk is onderdeel van Stadspolders en grenst aan de N3 en rivier Het Wantij. In de jaren negentig van de twintigste eeuw werd deze

wijk gebouwd in een voormalig poldergebied. Daarom is hier nog veel groen en water te vinden. De wijk heeft veel voorzieningen zoals o.a. winkelcentrum De Bieshof, NS station, scholen, een grand-café en een speeltuin.

**GELEGEN IN
EEN VOORMALIGE POLDER**



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

