



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LEERPARKPROMENADE 131
3312 KW 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. Spannendddd. 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

Instapklaar! Modern én super comfortabel appartement met ruim balkon, lift en eigen parkeerplaats gelegen in het jonge, energiezuinige complex "Newton" nabij het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

286 m³

BOUWJAAR

2012

BUITEN

balkon

PARKEREN

in de onderbouw

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd. Energielabel A+

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



LEERPARKPROMENADE 131, DORDRECHT

TIPTOP VERZORGD APPARTEMENT & DAT OP GELIEFDE LOCATIE!

- zo te betrekken, gelijkvloers appartement met lift op 2e verdieping;
- royale en lichte woonkamer incl. open keuken toegang tot balkon;
- ruime, moderne open keuken met veel kastruimte en inbouwapparatuur;
- mooie visgraat pvc vloer en glad gestucte wanden;
- twee goede slaapkamers;
- moderne badkamer met inloopdouche en een separate toiletruimte;
- praktische inpandige berging/wasruimte;
- ruim balkon op het noordwesten waar je kunt genieten van de avondzon;
- energiezuinig, geheel geïsoleerd en gasloos (energielabel A+!);
- eigen parkeerplaats en gemeenschappelijke fietsenberging in de onderbouw;
- gelegen in het Leerpark (Land van Valk) bestaande uit o.a. woningen, sportgebouwen, leer-/werkinstellingen, restaurant en supermarkt;
- nabij het de historische binnenstad, diverse parken, treinstation en uitvalswegen naar randweg N3;
- woonoppervlak 89 m². Bruto inhoud 286 m³;
- bouwjaar 2012.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met brievenbussentableau en videofooninstallatie, lift en trap naar verdiepingen en toegang tot parkeergarage.

Tweede verdieping:

Entree, hal met meterkast (7 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, glasvezelaansluiting).

Heerlijk ruime en lichte woonkamer incl. open keuken, met deur naar het balkon.

Tevens ruime open eetkeuken met moderne inrichting in L-opstelling, veel werk-en kastruimte t.w. onderkasten, trekladen en 2 bovenkasten, houtlookwerkblad incl. achterwand en rvs spoelbak. Apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Praktisch was-/bergruimte met aansluiting voor wasmachine en wasdroger, verwarmingsunit en ruimte voor opslag.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde.

Tussenhal met toegang tot slaapkamer 2, badkamer en separate toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden en fontein.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde.

Moderne badkamer met grotendeels betegelde wanden, tegelvloer, grote inloopdouche en wastafel.

Balkon:

Heerlijk balkon gesitueerd op het noordwesten. Dát betekent kunnen genieten van een avondzon.

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nummer 63) gelegen in de onderliggende parkeergarage.

Fietsenstalling:

Gemeenschappelijke fietsenstalling in de parkeergarage.



Algemeen:

Vloerafwerking: mooie houtlook pvc vloer in visgraat motief gelegd (2022, verlijmd).

Wandafwerking: glad gestucte wanden (binnen schilderwerk uitgevoerd in 2022). Een wand in de slaapkamer (voorzijde) en een wand in de hal zijn van glasvezelbehang voorzien.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024.

Isolatie: het appartement is volledig en goed geïsoleerd. Energielabel A+.

WAT EEN PLAATJE!

Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 187,- (appartement en parkeerplaats tezamen).

Bouwjaar: 2012.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4956, index 49 (woning) en 172 (parkeerplaats).

Oplevering: 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



















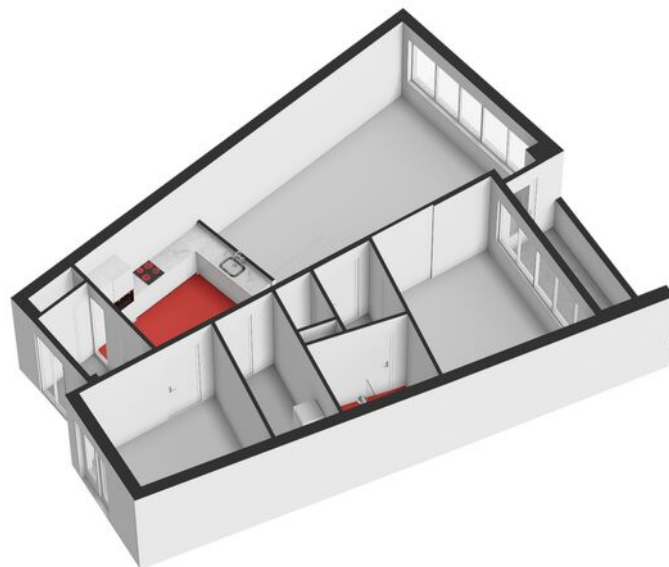




Tweede verdieping



3D plattegrond



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

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- Sta lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax kledingkasten en ladekast (in slaapkamers) X
- Stellingkasten (in berging) X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X
- Plissegordijn op achterdeur X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- PVC X

Overig, te weten

- Alle interieur behalve bed kan worden overgenomen X
- X
- X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

- Wandrek

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- planchet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Rookmelders

X

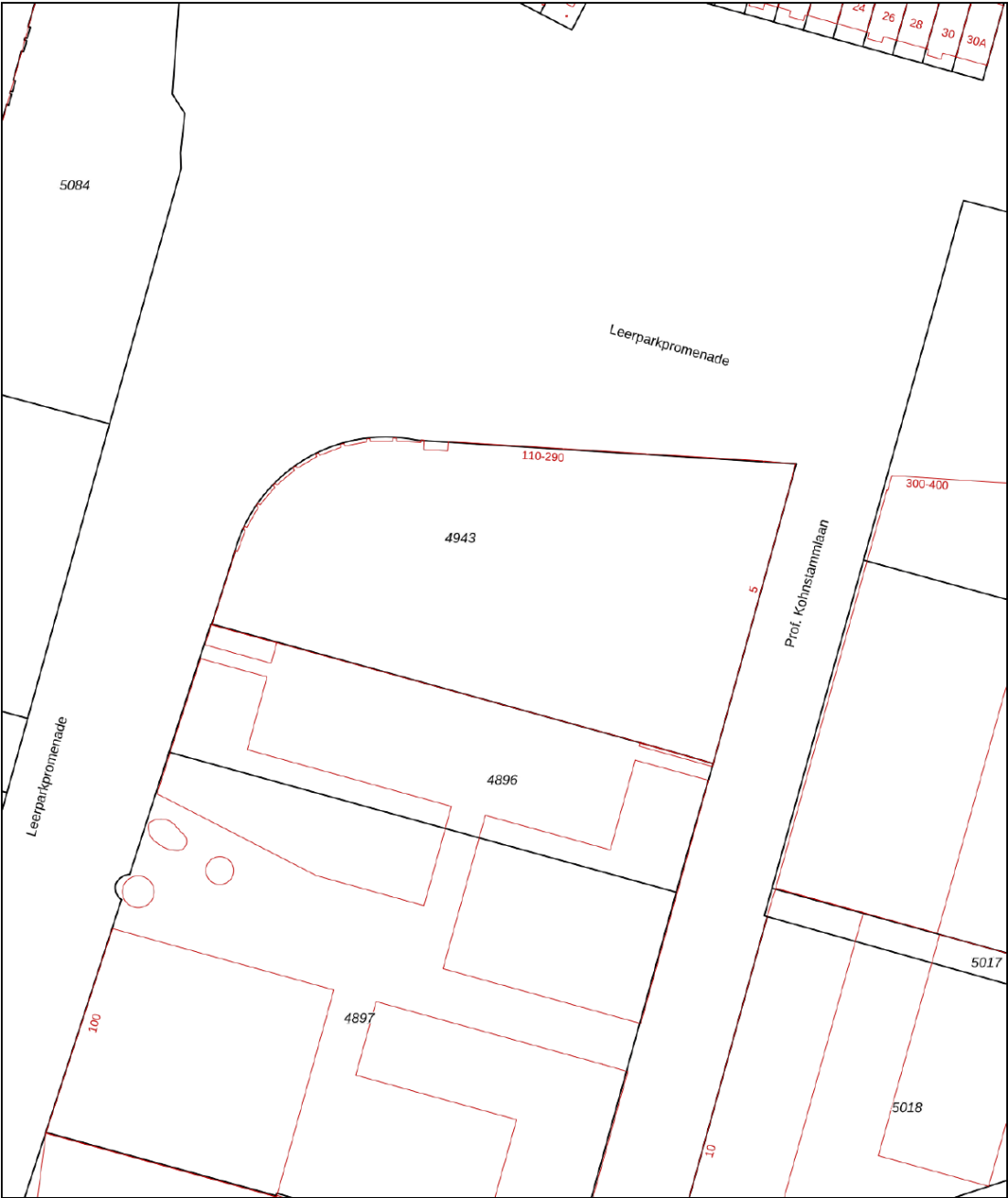
(Klok)thermostaat

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie N

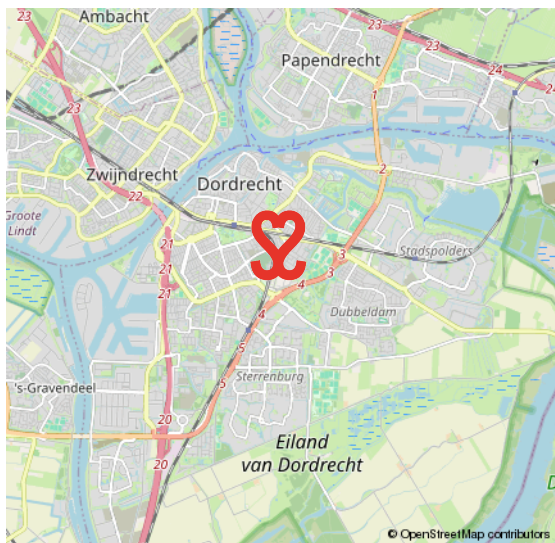
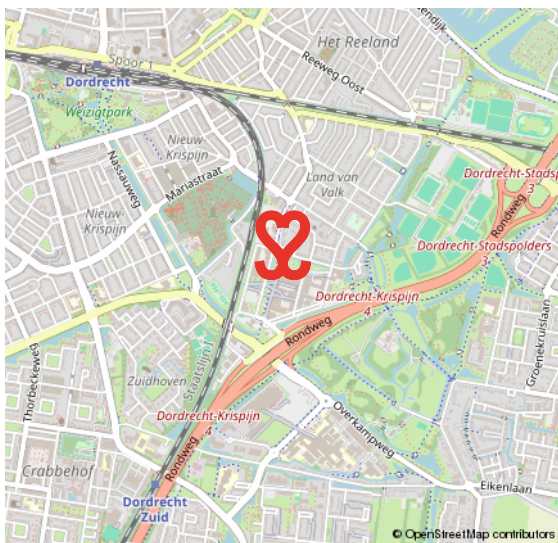
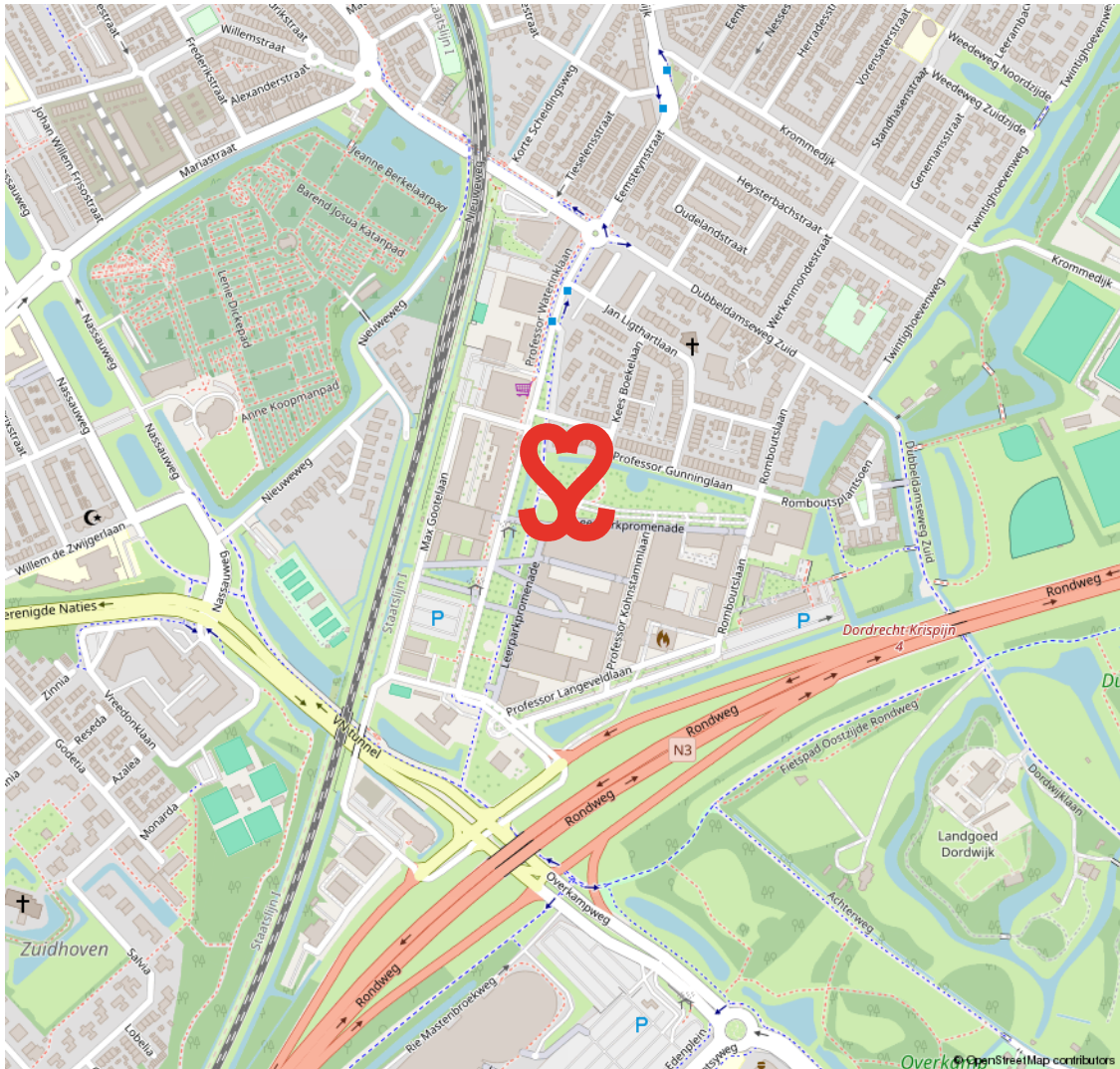
Perceel 4943

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.

kadaster



SITUERING



LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

ONDERDEEL VAN
HET REELAND



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 TROST

