



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**KORTE SCHEIDINGSWEG 2
3312 JN 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 toch, 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

Fantastisch leuke en goed onderhouden ééngezinswoning met multifunctioneel onderhuis, grote vliering, twee balkons én een heerlijke achtertuin! Zo zie je ze maar zelden!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

84 m² + 51 m² overige inpandige ruimte

PERCEELOPPERVLAKE

96 m²

INHOUD

370 m³

BOUWJAAR

1929

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, grotendeels isolerende beglazing

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



KORTE SCHEIDINGSWEG 2, DORDRECHT

SÚÚÚÚPER LEUKE EENGEZINSWONING! EN DAT OP GELIEFDE WOONLOCATIE!

- super fijne en zeer net onderhouden eengezinswoning op gewilde locatie;
- een 'bak' extra ruimte door het multifunctionele onderhuis én de grote vliering, ideaal voor hobby's en opslag;
- sfeervolle woonkamer met open keuken en serre/ bijkeuken;
- drie slaapkamers en een badkamer gelegen op de 1e verdieping;
- twee balkons die 't huis nog wat extra charme geven én die lekkere achtertuin (zuiden);
- een vernieuwde fundering (2005-2006), dus je gaat hier een zekere toekomst tegemoet;
- een vernieuwd pannendak incl. isolatie (2022), overwegend kunststof kozijnen met HR++ glas, nieuwe cv-combiketel (2024) én 8 zonnepanelen (2023);
- rustige en kindvriendelijke woonomgeving in gemoedelijke buurt;
- gelegen in woonwijk Land van Valk (Reeland), nabij buurtwinkels, supermarkt, het gezellige centrum, NS station, div. parken en uitvalswegen;
- woonoppervlak 84 m². Overige inpandige ruimte 51 m². Bruto inhoud 370 m³;
- bouwjaar 1929. Eigen grond 96 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met mooie, afgeronde voordeur, hal met zijraam, meterkast (5 groepen), trap naar het onderhuis, trap naar boven en toiletruimte met vinyl tegels op de wanden en vloer, plafond met spot en afzuiging.

Sfeervolle en lichte woonkamer met uitzicht op het plantsoen aan de voorzijde.

Open keuken gesitueerd aan de achterzijde, met nette kunststof inrichting in hoekopstelling, houten werkblad, rvs spoelbak, onder- en bovenkasten en apparatuur: afzuigunit, gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasser (defect). Toegang tot serre/ bijkeuken.

Serre/ bijkeuken met wateraansluiting, schuifdeur naar de tuin en toegang tot een balkon (zuiden).

Eerste verdieping

Overloop met vlizotrap naar de vliering.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met vaste kast en openslaande deuren naar het balkon.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde, met vaste kast.

Badkamer gelegen aan de voorzijde, met geheel betegelde wanden, tegelvloer, wastafelmeubel, douchecabine en natuurlijk ventilatie.

Vliering

Royale bergvliering met dakraam, ideaal voor opslagdoeleinden.

Onderhuis

Het onderhuis bestaat uit 3 compartimenten, waarbij er overwegend sprake is van goede stahoogte (ca. 1.97 m.). De ruimte(n) zijn te gebruiken voor o.a. hobby's en opslag.

In het onderhuis bevinden zich de slimme meters (gas en elektra), watermeter, glasvezelaansluiting, omvormer van de zonnepanelen, een extra groepenkast (3 groepen en aardlekschakelaar), wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en wasdroger, en hangplaats van de cv-combiketel (Remeha Tzerra Ace, geplaatst in 2024).

Het gehele onderhuis is voorzien van een betonvloer met gedeeltelijk kunststof kliktegels.



Buiten:

Vaste plantenbakken aan de voorzijde.

Achtertuint: gesitueerd op het zonnige zuiden en mooi aangelegd met siertegels en plantenborders. De tuin is omheind met houten delen.

Achterom aanwezig.

Balkon 1e verdieping: gesitueerd op het zuiden.

Balkon 2e verdieping: gesitueerd op het zuiden.

LEUKE LIGGING AAN EEN PLANTSOEN

Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaat. Marmoleum in de hal. Tapijt ter plaatse van de trap, overloop en vliering.

Wandafwerking: behang en structuurverf.

Wandafwerking: structuurverf in hal, trappenhuis, overloop en slaapkamer 3. Glad stucwerk in woonkamer en keuken. Behang in slaapkamer 1 en 2.

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met HR++ glas.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1929.

Grondoppervlak: 96 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1341.

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

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





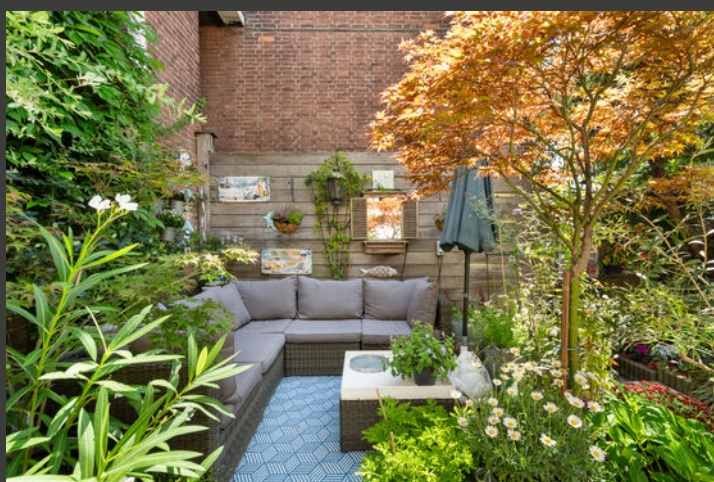
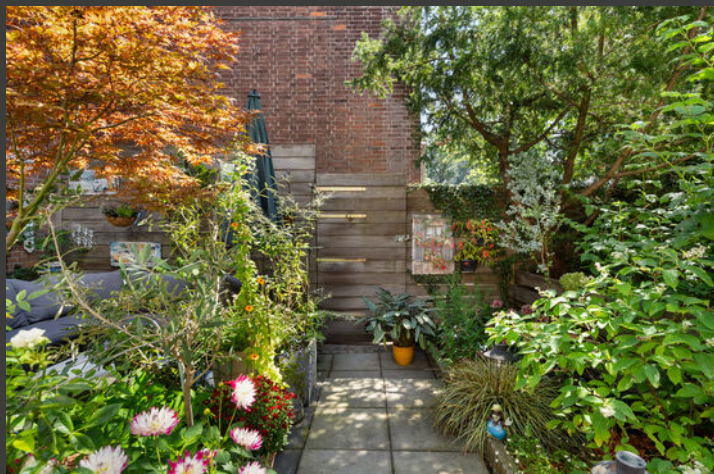
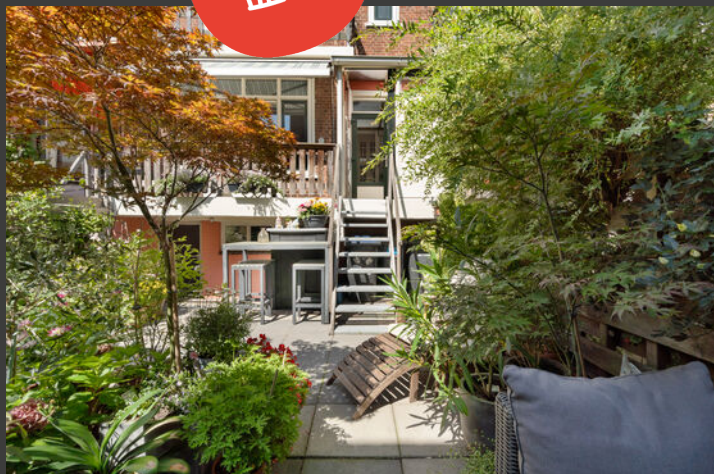
















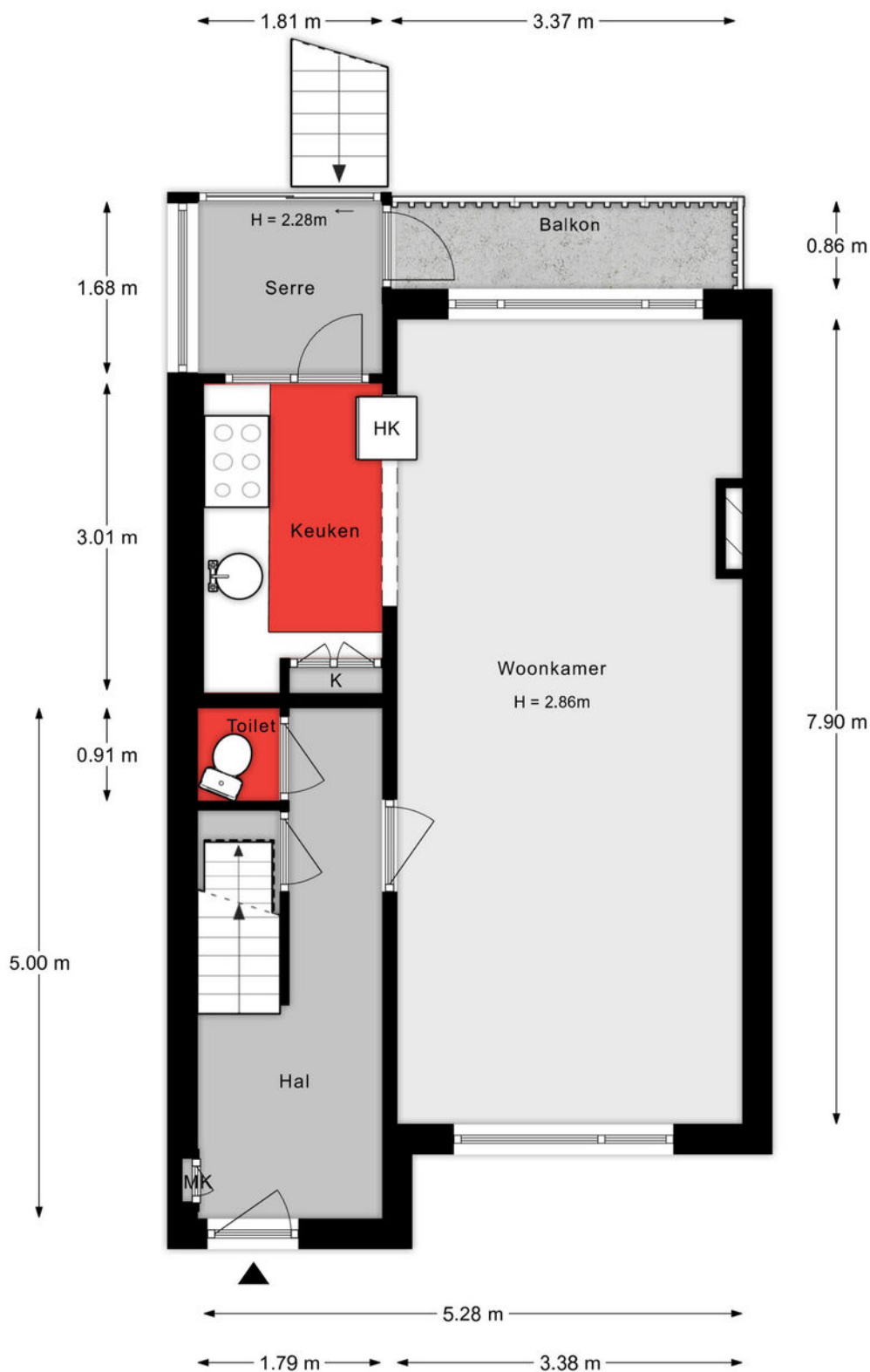






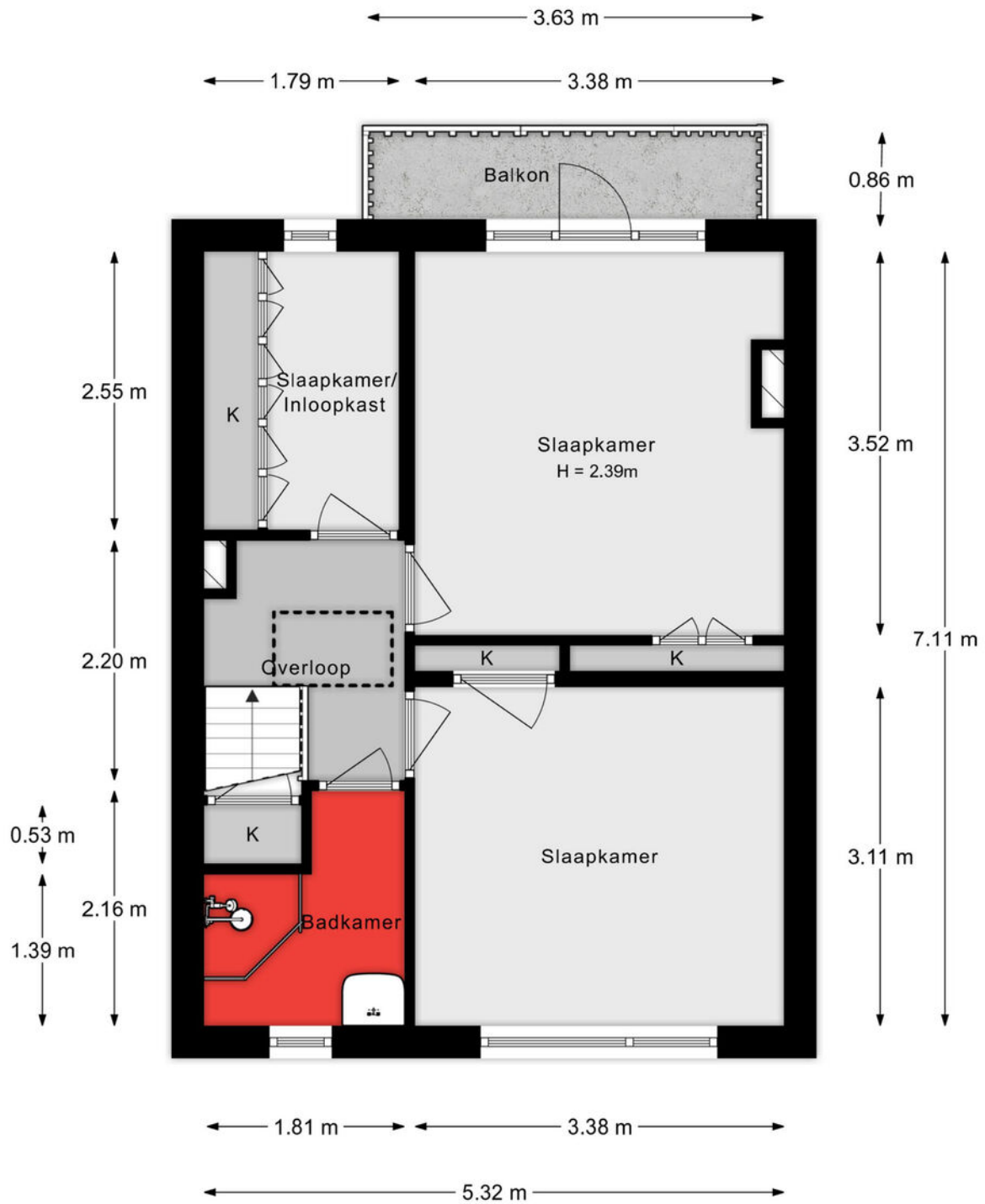


Begane grond



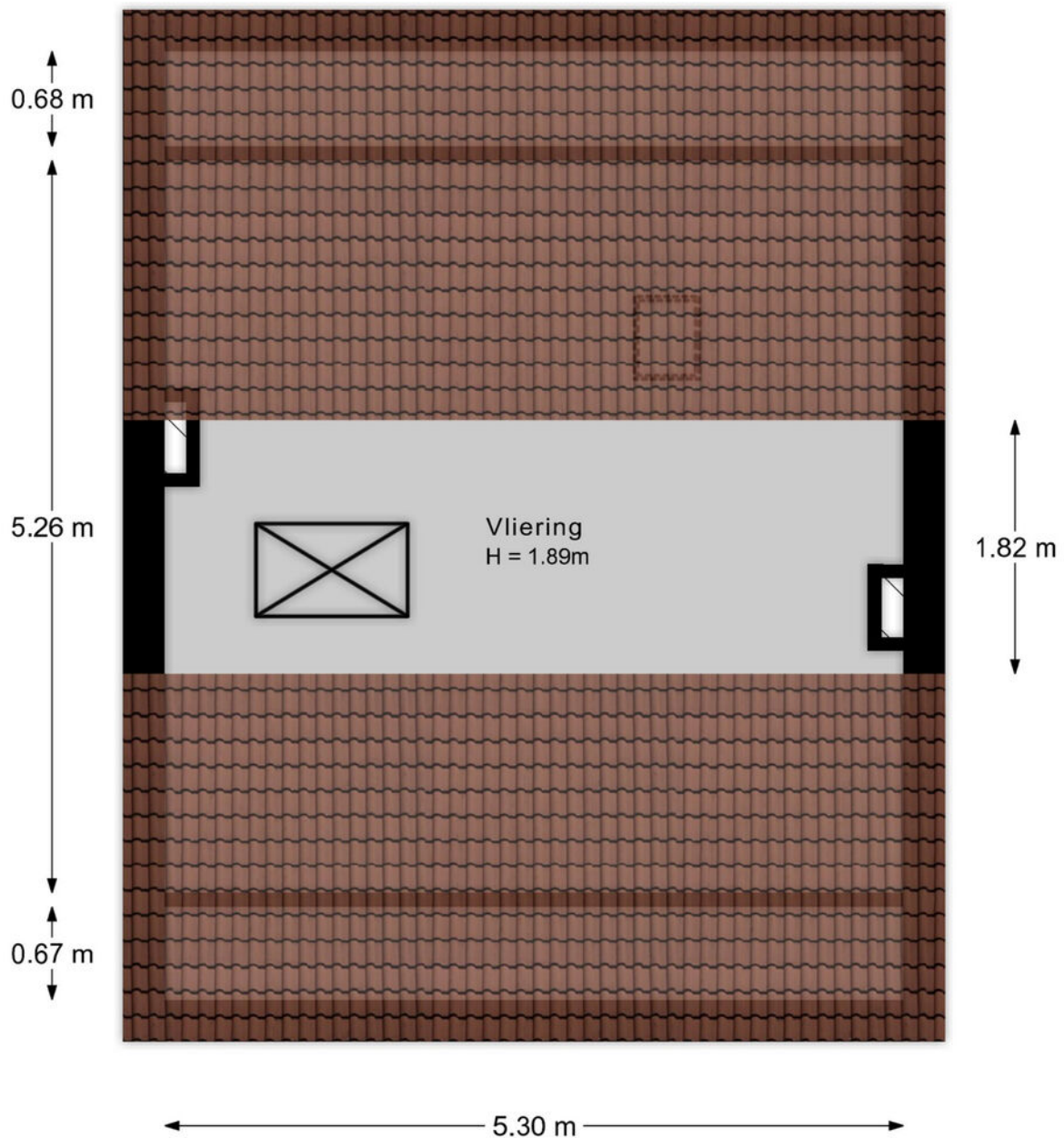
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



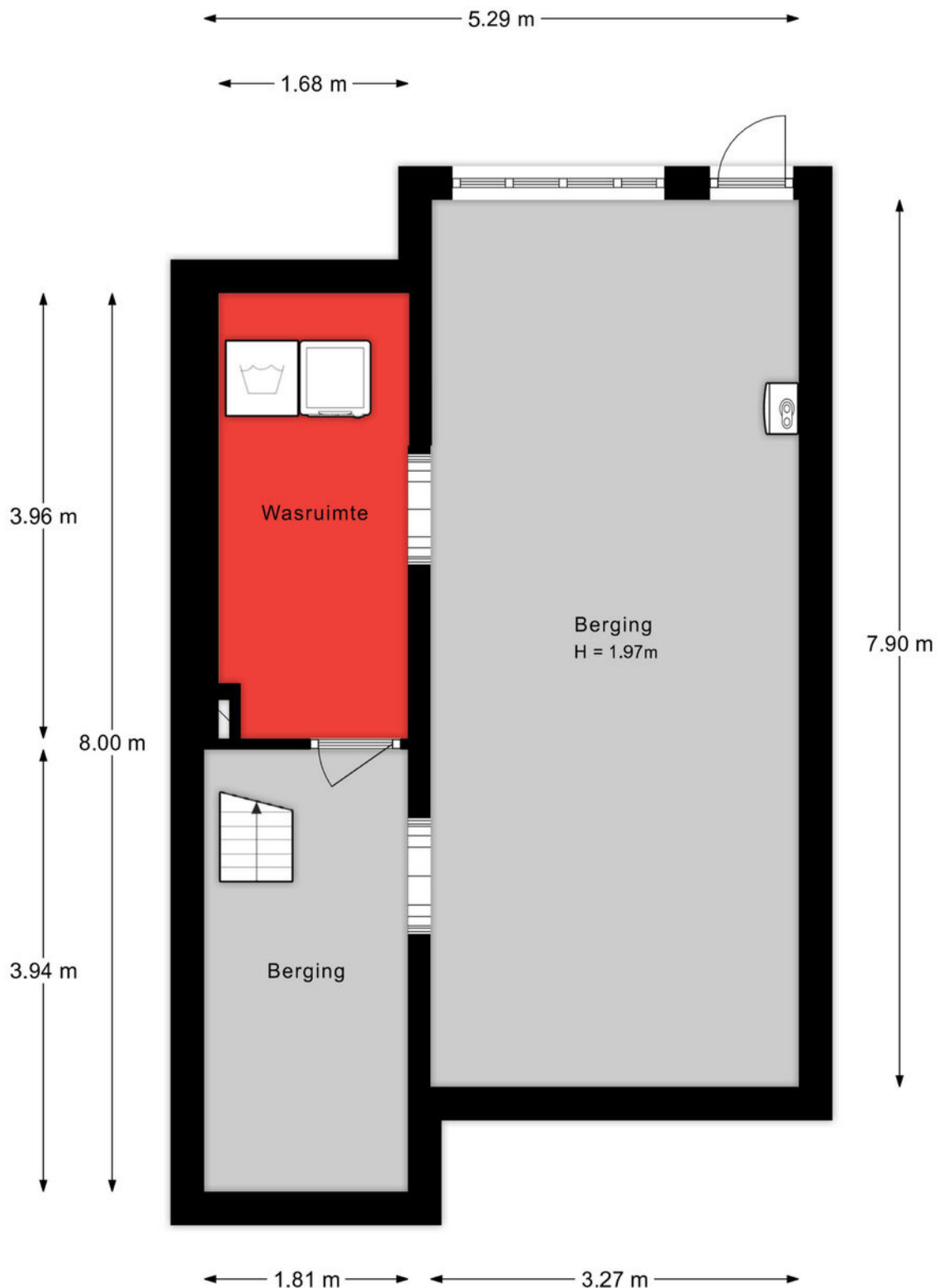
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



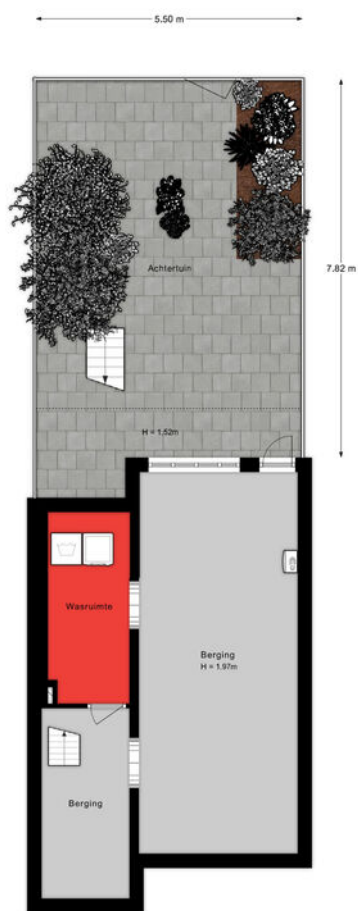
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond zijn 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- TL-bakken onderhuis en vliering	X		
- plafond ventilator balkonslaapkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 5 pax kasten kleine slaapkamer	X		
- wandkapstok balkonslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- plissé gordijn voorraam woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- kunststof tegels onderhuis	X		
- 3 schoonlooppatten gang en keuken	X		
Overig, te weten			
- 2 kasten vliering	X		
- kapstok hal	X		
- werkbladen onderhuis	X		
- diverse legplanken onderhuis	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

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- vrijstaande koelkast onderhuis

X

Keukenaccessoires, te weten

- roltafel

X

- servieskast passend bij keukenblok

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- handdoekstang

X

- spiegelkastje boven wastafel en 2 wandkapstokken

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

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

opberg box

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

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 1 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie N

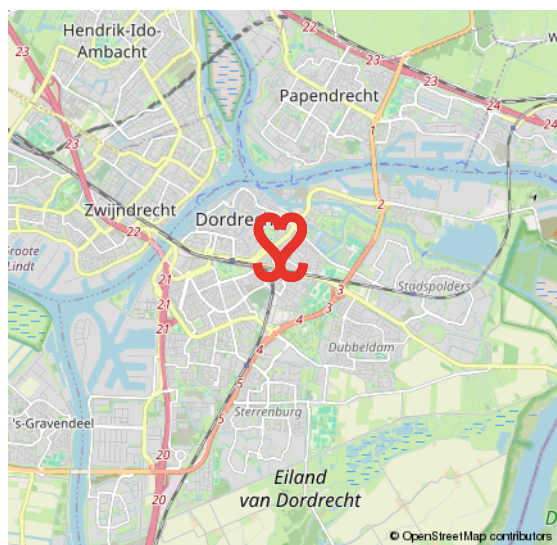
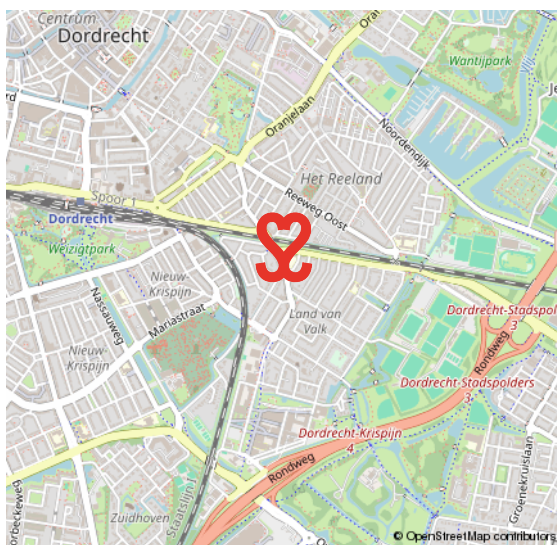
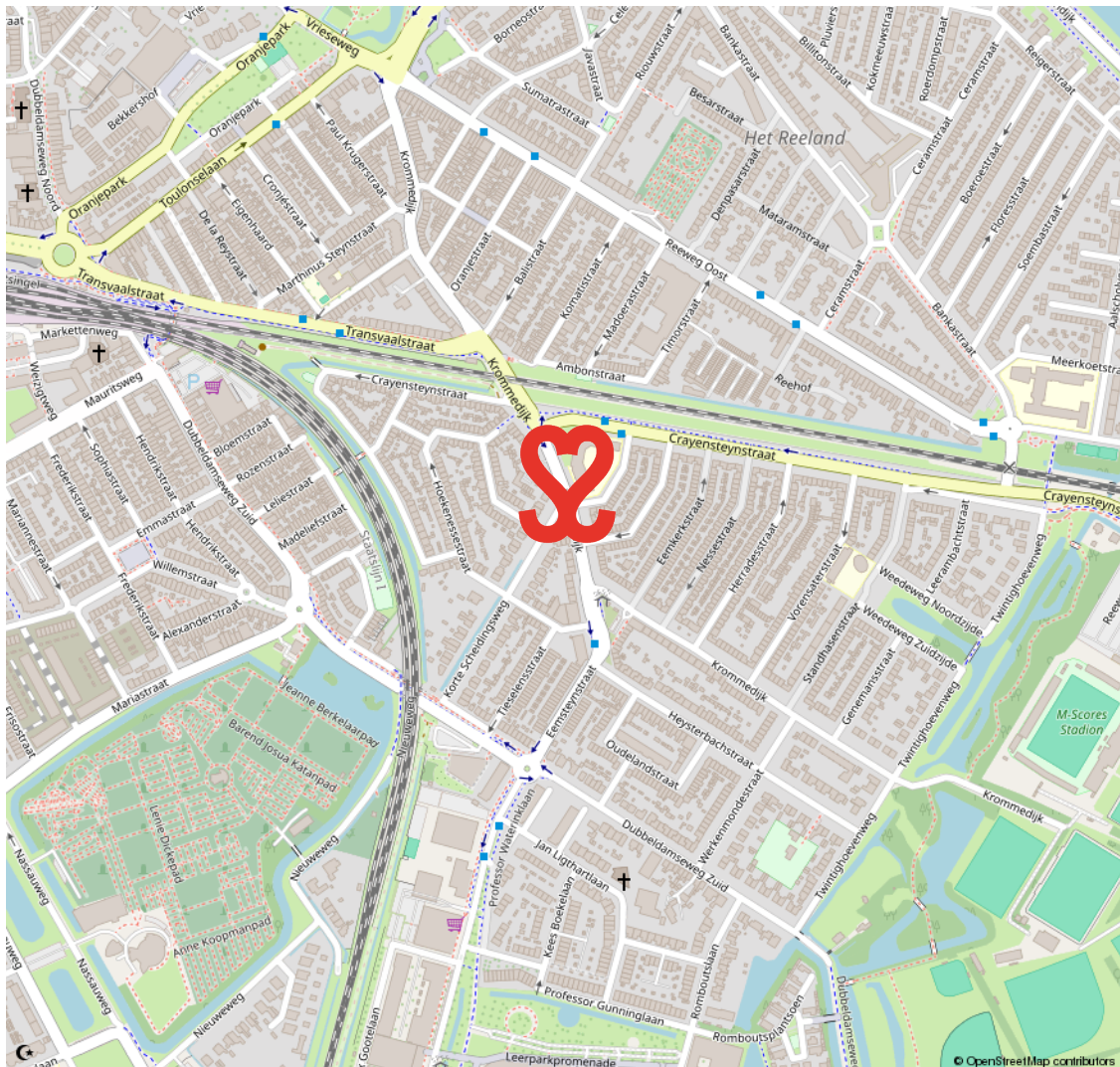
Perceel 1341

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 TROUW

