



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**MAX GOOTELAAN 34
3312 KK 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

Ruim, licht én uitzicht! Dit toffe en eigentijdse hoekappartement op de topverdieping van appartementencomplex 'De Groote Waard' biedt een zee van ruimte, enorme lichtinval en een prachtig vrij uitzicht over het park.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

INHOUD

394 m³

BOUWJAAR

2017

BUITENRUIMTE

balkon 14 m²

PARKEREN

eigen parkeerplaats

VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming (deels)

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 489.500 K.K.



MAX GOOTELAAN 34, DORDRECHT

THUISKOMEN

- ultiem woongenot op de derde (top)verdieping van een goed onderhouden complex in de jonge wijk Nieuw Land van Valk;
- eyecatchers zijn de maar liefst 3.15 meter hoge plafonds!
- royale living waar hoge raampartijen aan twee zijden het licht vrij spel geven en een gevoel van eindeloze ruimte oproepen;-
- moderne en complete open keuken met inbouwapparatuur;
- groot en zonnig terras (oost/zuid) waar je geniet van een vrij uitzicht op het park en de woonomgeving;
- ideaal zijn de drie slaapkamers, waarvan één met vaste kastenwand en toegang tot het balkon;
- moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet;
- eigentijds wooncomfort: stadsverwarming, gasloos, vloerverwarming, HR-beglazing, zonnepanelen en balansventilatie;
- eigen parkeerplaats op afgesloten terrein, eigen berging en gebruik van gemeenschappelijke fietsenstalling;
- super centrale ligging met supermarkt op de begane grond, bushalte voor de deur en NS-station op ca. 5 minuten fietsafstand;
- woonoppervlak 104 m². Inhoud 394 m³.
- bouwjaar 2017.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, toegang naar de gemeenschappelijke fietsenstalling, trapopgang en lift.

Derde verdieping (appartement):

Ruime hal met meterkast, vaste kast met unit HVC en bergruimte. Een inpandige bijkeuken/berging met wasmachineaansluiting, WTW-unit en verdeler vloerverwarming.

Toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Moderne, volledig betegelde badkamer met royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, wandkast, wandcloset en elektrische handdoekenradiator.

Drie slaapkamers, waarvan één met vaste kastenwand en toegang tot het balkon.

Royale woonkamer met hoge plafonds, grote raampartijen met een prachtige lichtinval en uitzicht! en een schuifpui naar het balkon.

Open keuken voorzien van een moderne inrichting in L-opstelling met een prachtig composiet werkblad, inductiekookplaat, afzuigschouw, combi-oven, vaatwasser (2020) en een koel-/vriescombinatie.

Balkon:

Het zonnige balkon (oost/zuid) is ruim van opzet, heeft een elektra aansluiting en biedt een vrij uitzicht op het park en de woonomgeving.

Gemeenschappelijke binnentuin:

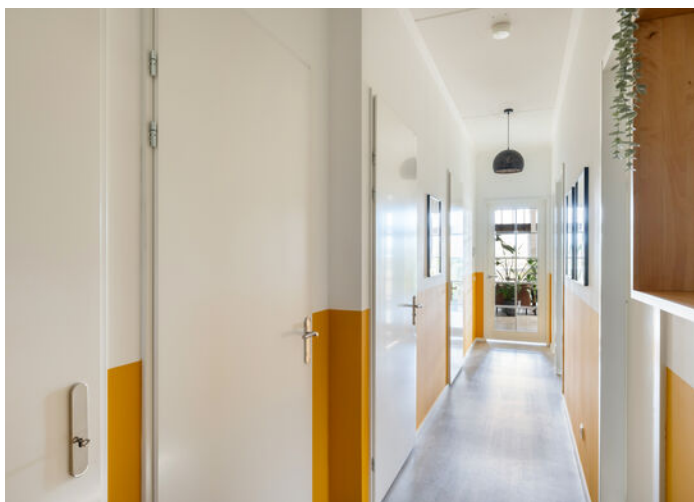
Mooi aangelegde binnentuin, gelegen op de eerste verdieping van het complex.

Berging:

Eigen berging bereikbaar vanuit de binnentuin.

Gemeenschappelijke fietsenstalling:

Er is de mogelijkheid om twee fietsen te plaatsen in de inpandige fietsenberging op de begane grond van het complex.



Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nr. 15) op het afgesloten terrein achter het complex.

Algemeen:

Wandafwerking: strak renovlies behang.

Vloerafwerking: pvc vloer met vloerverwarming (excl. toilet en badkamer) voorzien van zoneregeling.

Verwarming/warm water voorziening: beiden via de stadsverwarming van de HVC.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met HR-beglazing.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

HOOGWAARDIG & EIGENTIJD

Zonnepanelen: aangelegd in 2019 ten behoeve van het elektra verbruik voor de gemeenschappelijke ruimtes.

Energielabel: A.

Internet: iedere kamer is voorzien van een bedrade internetaansluiting.

Smart Home systeem: Busch-Jaeger voor de bediening van het licht en de vloerverwarming.

Vereniging van Eigenaren: actieve VvE. De maandelijkse bijdrage bedraagt op dit moment € 181,01.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 5074, A-21.

Oplevering: mogelijk per 5 januari 2026.

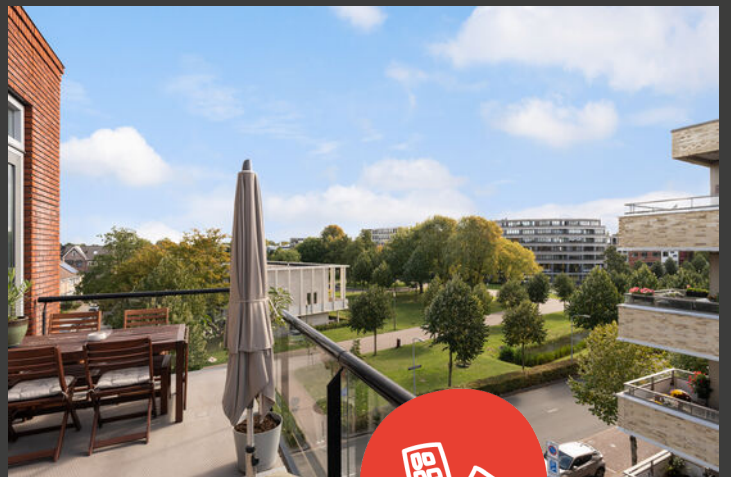


Françoise legt uit

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







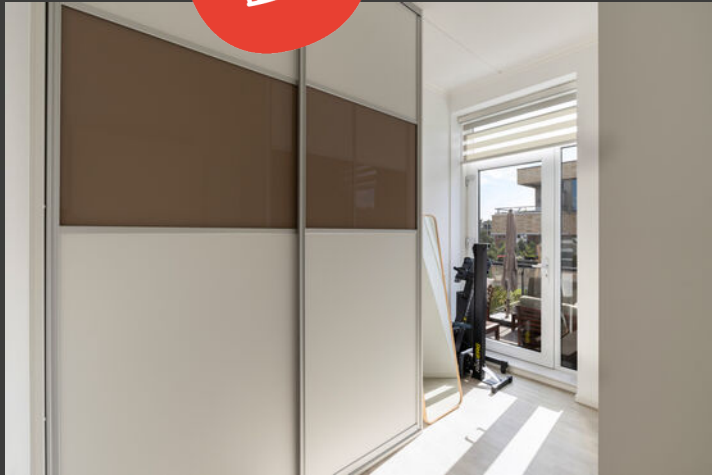














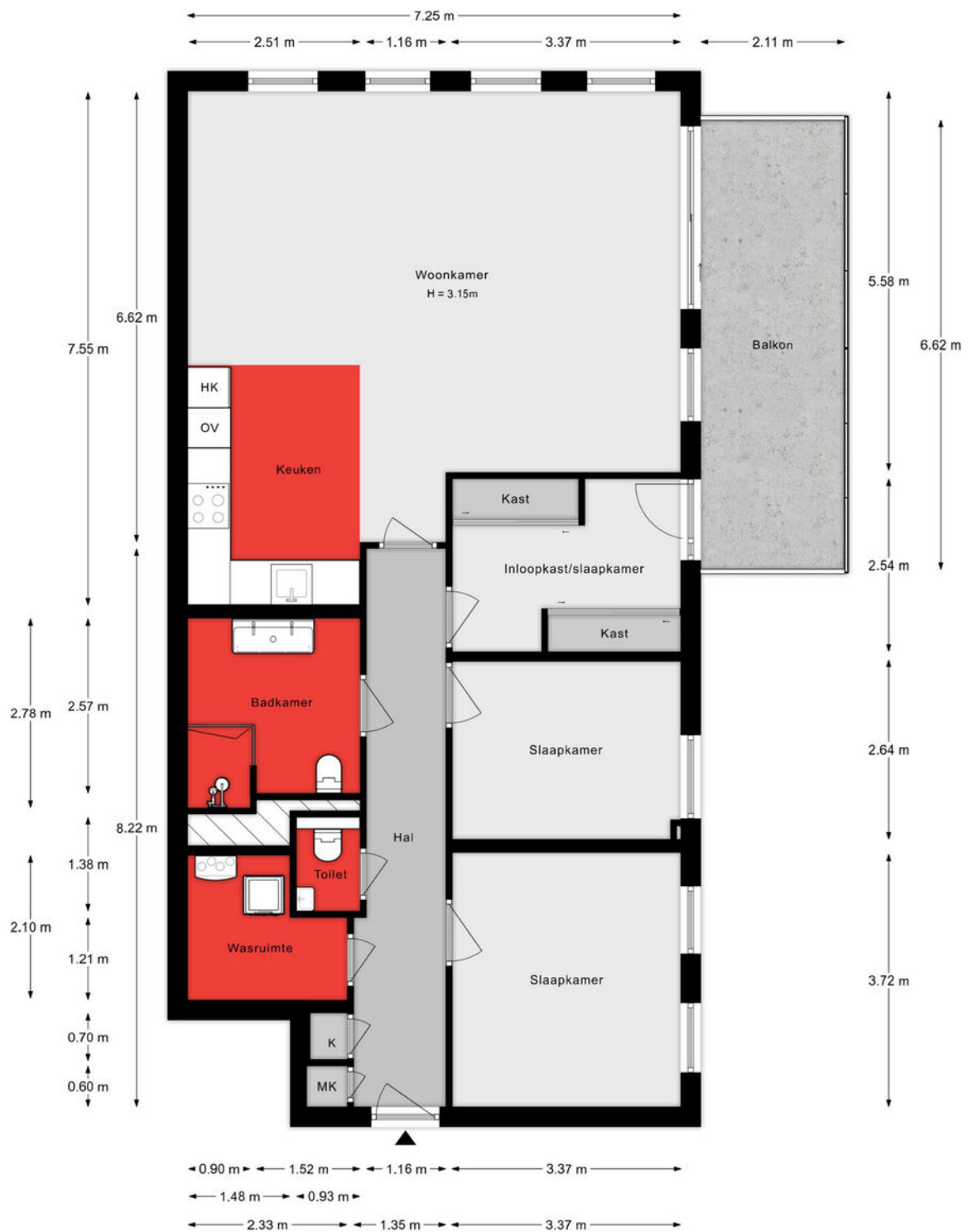






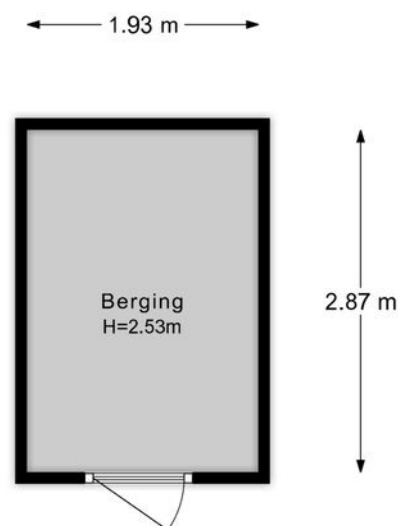


Indeling appartement (3e verdieping)



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Schoenenkast berging

X

- Inbouwkasten slaapkamer 3 (2x)

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Verduisterende plisségordijnen slaapkamer 2

X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC vloer

X

Overig, te weten

- Wasrek berging met katrol

X

- Plafondventilatoren 2x

X

- 2x fotoplanken slaapkamer

X

- 2x nachtkastje slaapkamer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Shampooerek douchecabine

X

- Losse groene kast

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Wasmachine

X

Wasdroger

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

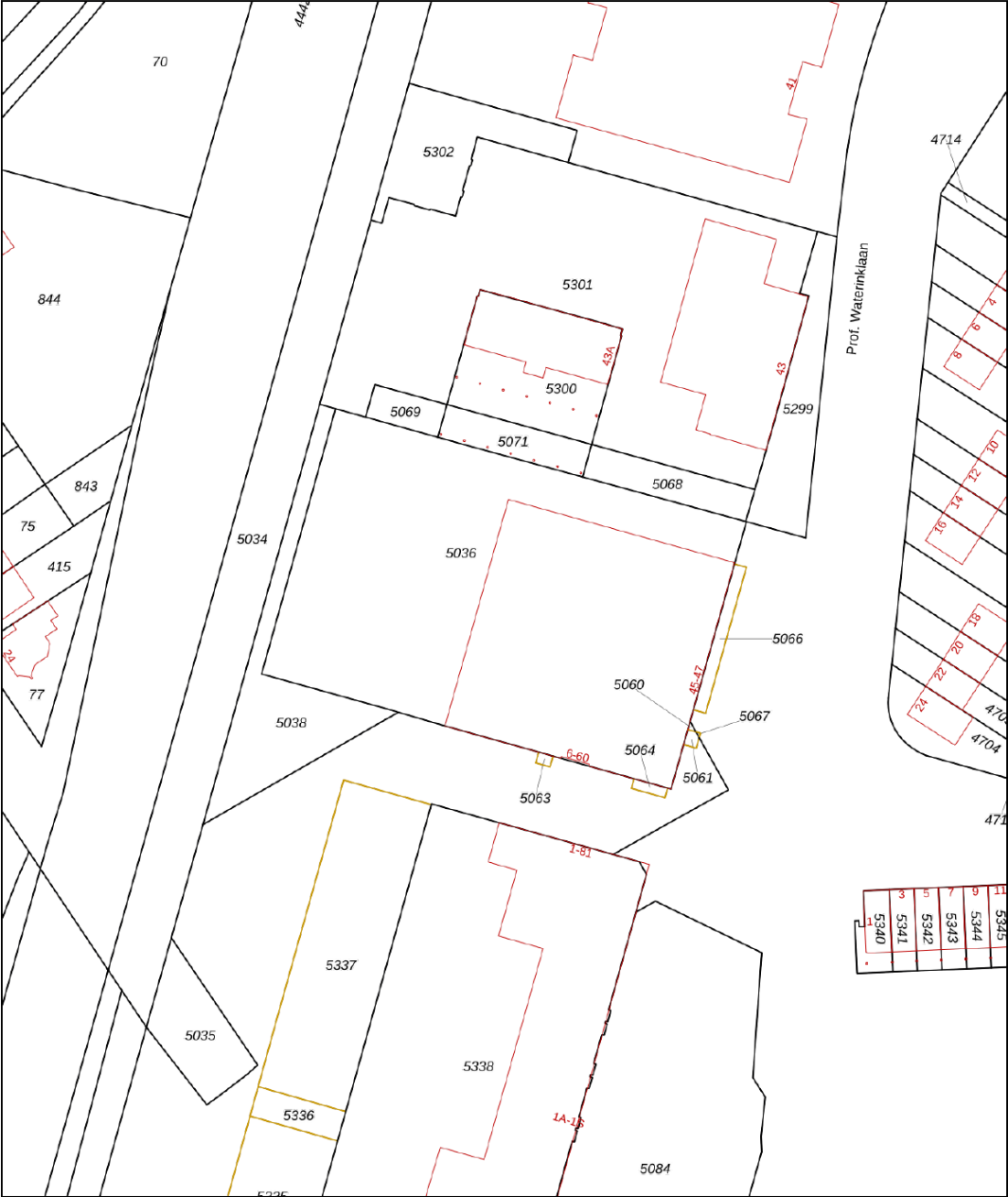
- Parasols 2x

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: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie N

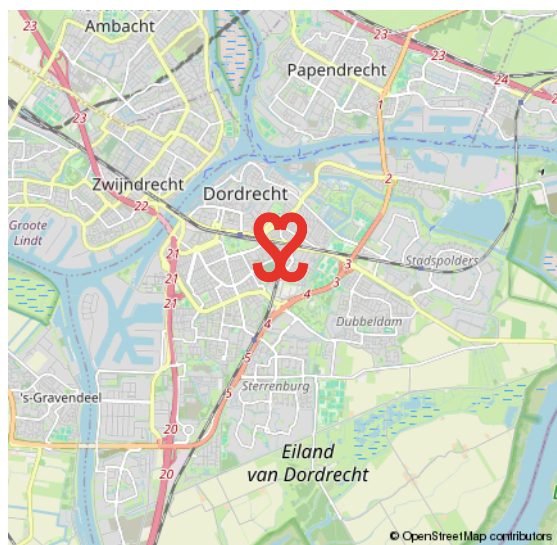
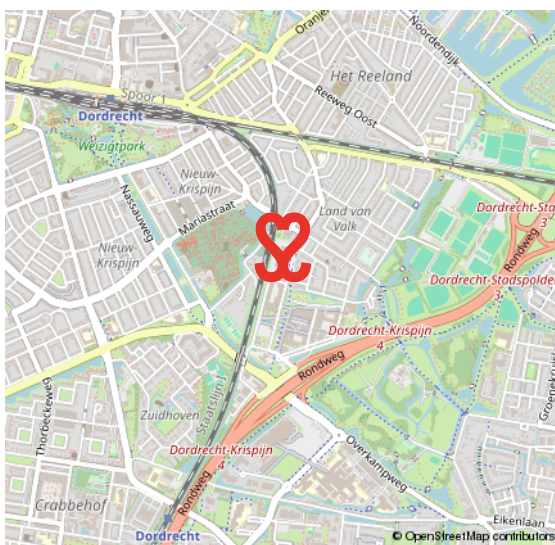
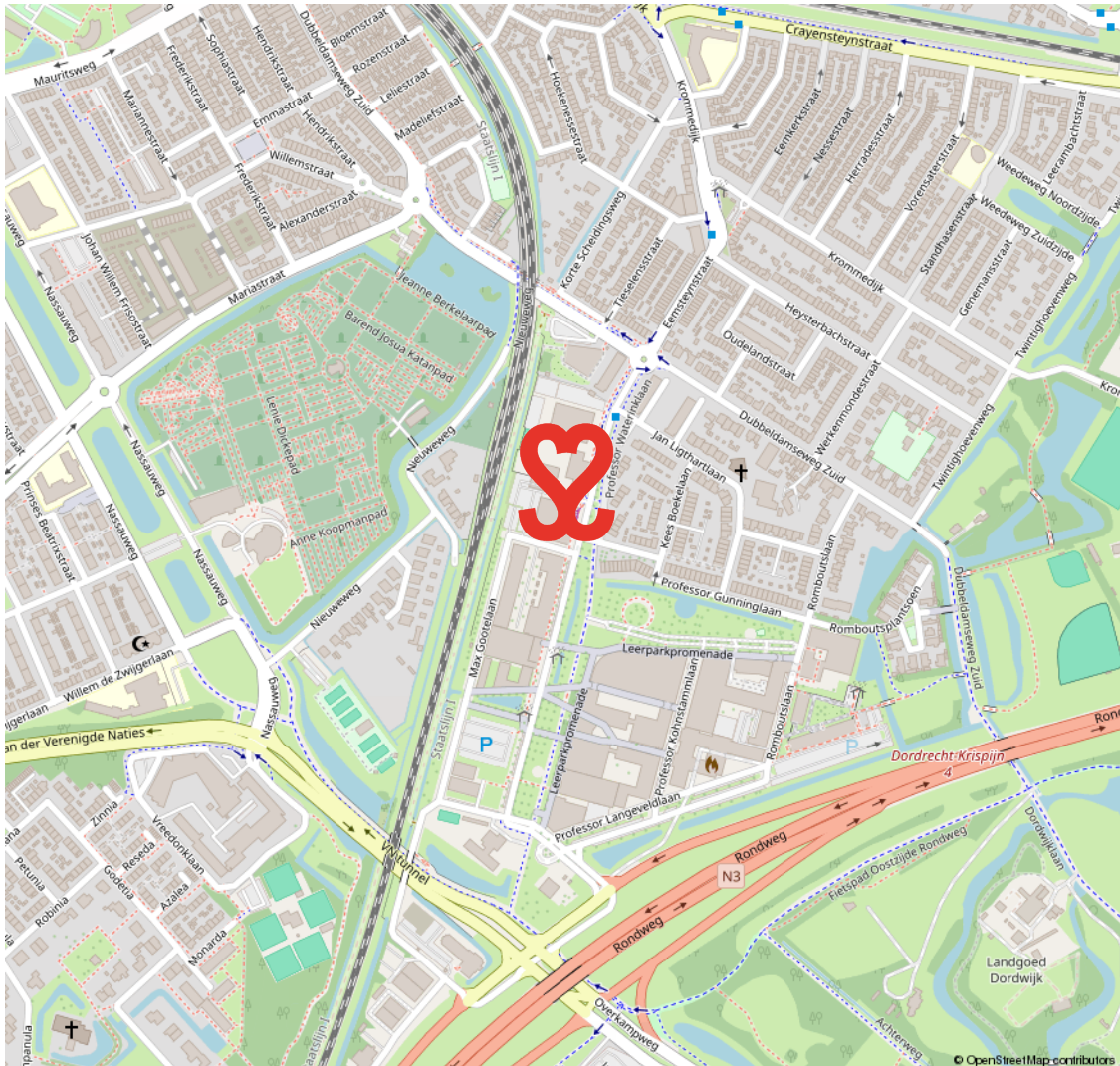
Perceel 5036

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

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 Nieuw Land van Valk/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.

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

