



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

COLORADO 10
3315 WB 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

Uniek aanbod! Heerlijk wonen in een mooie eindwoning met een recente opbouw, moderne inrichting én een fantastische, op het zuiden gelegen achtertuin gelegen in de wijk Oudelandshoek!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

115 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

240 m²

INHOUD

395 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

op eigen terrein

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



COLORADO 10, DORDRECHT

GEMODERNISEERDE 3-LAAGSE WONING MET TOFFE TUIN IN OUDELANDSHOEK

.....

- eindwoning met veel ruimte, licht en mogelijkheden, mede dankzij de in 2023 gerealiseerde dakopbouw;
- dé grote plus: een fantastisch achtertuin met gave overkapping, ideaal voor lange zomeravonden en feestjes;
- parkeren op je eigen oprit voor 2 auto's;
- begane grond met vloerverwarming, moderne keuken en woonkamer met veel lichtinval door de grote glaspartij aan de achterzijde;
- 1e verdieping met 2 ruime slaapkamers (waarvan 1 met inloopkast) en een luxe badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, verwarmde spiegel en hangend toilet;
- 2e verdieping in 2023 gerealiseerd: een royale open ruimte die nog eenvoudig te splitsen is in meerdere kamers;
- energielabel A: volledig geïsoleerd, 10 zonnepanelen en een HR CV-ketel uit 2020;
- voorzien van rolluiken, elektrische screens en elektrisch zonnescerm;
- gelegen aan een autoluw woonerf in de wijk Oudelandshoek;
- op 15 minuten fietsen naar de Biesbosch, de binnenstad en het Centraal Station;
- voorts nabij scholen, busstation, winkelcentrum Bieshof, NS- station Stadspolders, de Wantijdijk en randweg N3;
- woonoppervlak 115 m². Bruto inhoud 395 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 240 m²;

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (3 fasen en glasvezelaansluiting), trapopgang en modern toilet met fonteintje.

Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door de brede glaspartij met grote kunststof schuifpui, vloerverwarming en een praktische trapkast. De moderne keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met koelkast, vriezer, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, rvs-afzuigkap, vaatwasser, composiet werkblad en diverse kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer.

Twee ruime slaapkamers, waarvan de achterste is voorzien van een inloopkast en elektrisch screen. Luxe, moderne badkamer met ligbad, wandcloset, inloopdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel met verwarmde spiegel en designradiator.

Tweede verdieping:

In 2023 gerealiseerd middels de plaatsing van een opbouw. Deze royale open ruimte is afgewerkt met laminaat en glad stucwerk en voorzien van kunststof kozijnen met openslaande deuren aan de achterzijde (thans geen officieel terras). Indien gewenst kan deze verdieping eenvoudig worden opgesplitst in meerdere (slaap)kamers.

Tuin:

De fantastische achtertuin is groot, extra breed en gelegen op het zonnige zuiden. Voorzien van een toffe, grote overkapping en voorts is er een terras, gras, achterom, stenen berging met elektra, buitenkraan en elektrisch zonnescerm.

De voortuin biedt parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.



Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat laminaat op de begane grond, laminaat op verdiepingen.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas, kunststof kozijnen op de 2e verdieping, kunststof schuifpui en kunststof rabatdelen aan de buitenzijde.

Verwarming/warm water: cv-combiketel (Vaillant Ecotec Plus, 2020).

Vloerverwarming: aanwezig op de begane grond.

ENTREE/HAL EN TUINGERICHTE WOONKAMER

Zonnepanelen: 10 stuks.

Zonwering: elektrische zonnescreens en zonnescherm, rolluiken aanwezig.

Energie label: A (geldig tot 23-12-2032).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5069, oppervlakte 240 m².

Oplevering: in overleg / kan desgewenst op korte termijn.



Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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





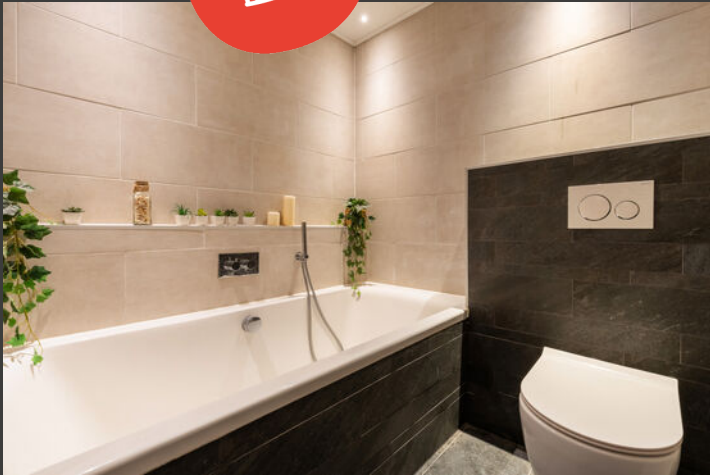










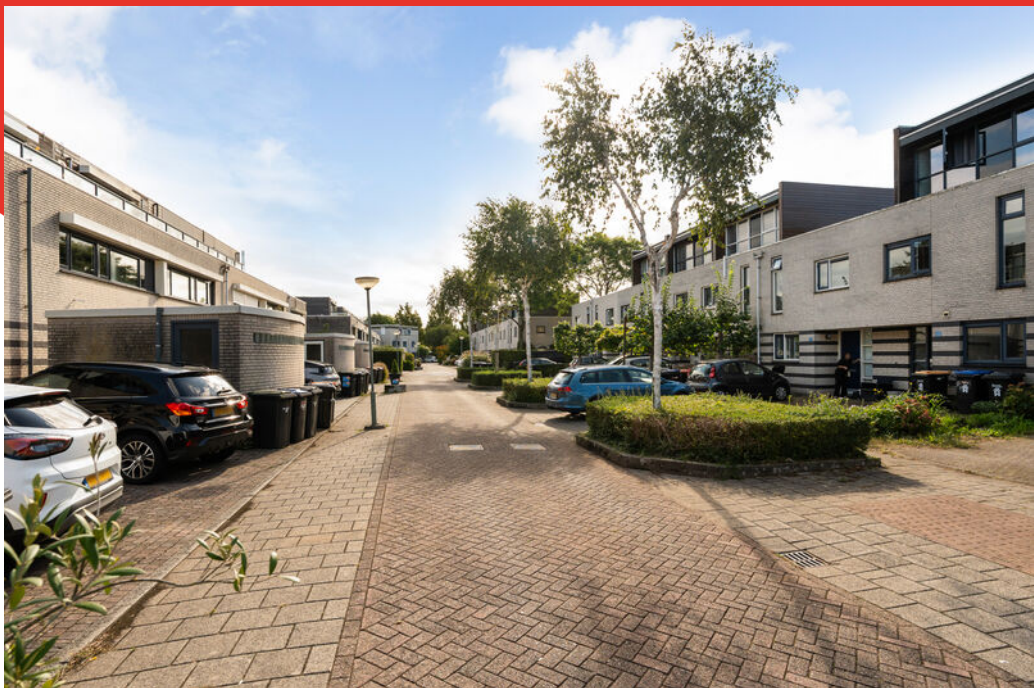
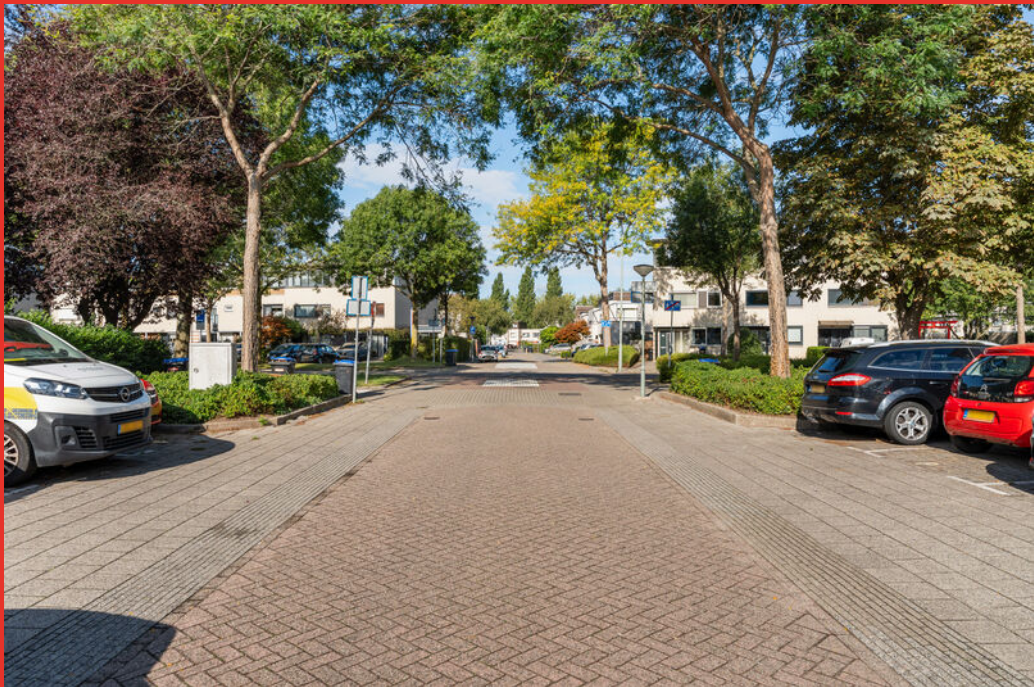




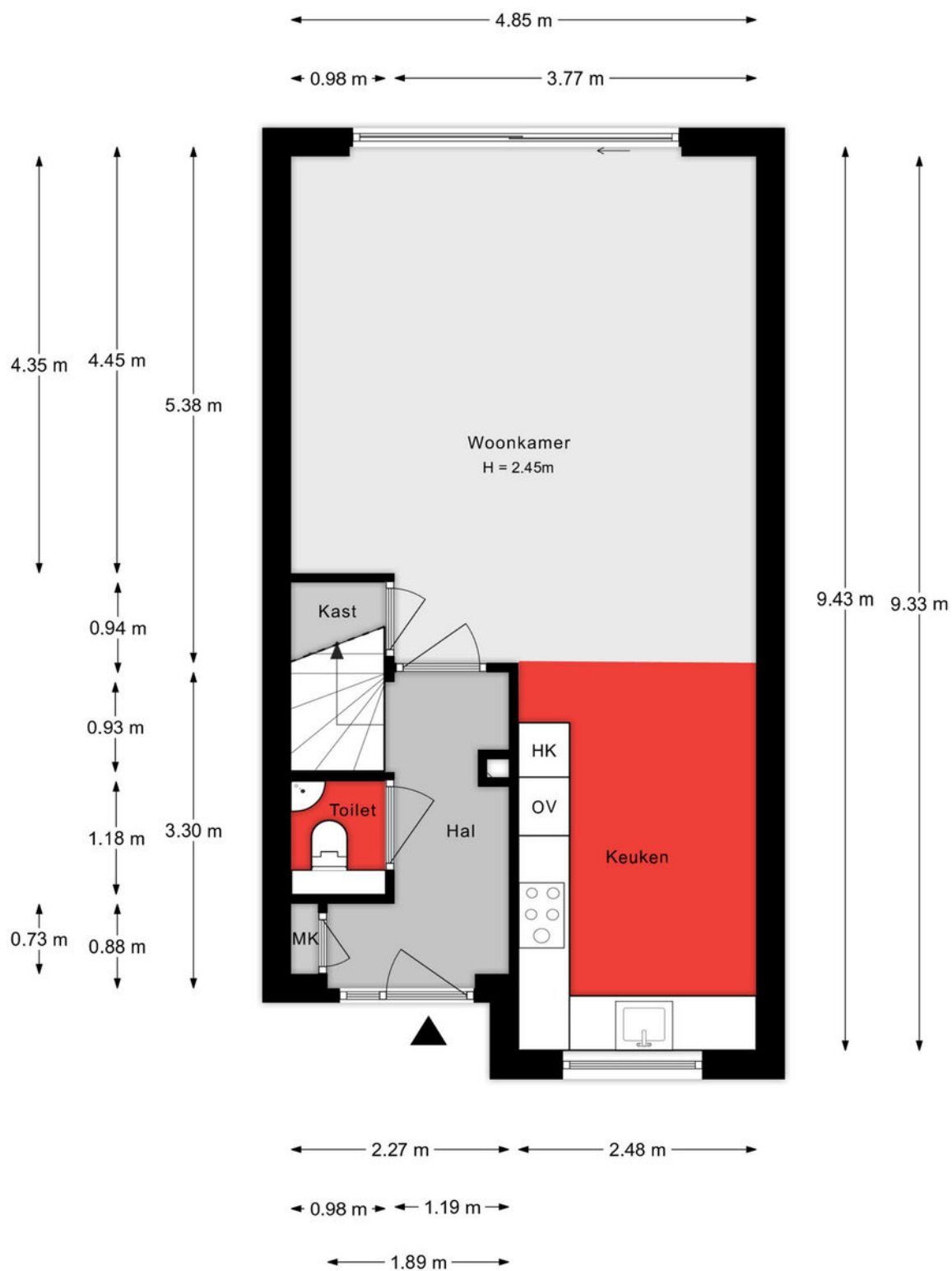






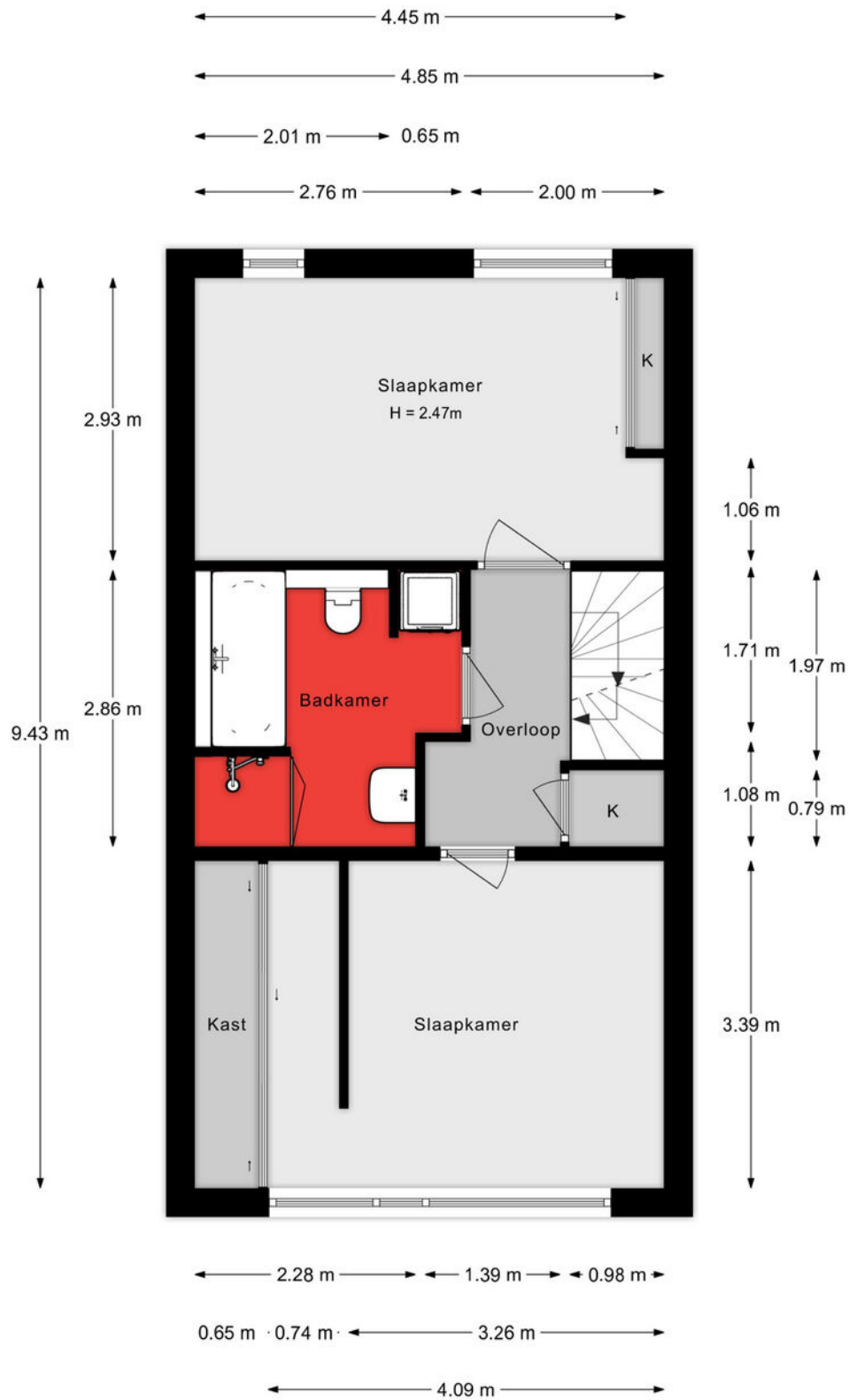


Begane grond

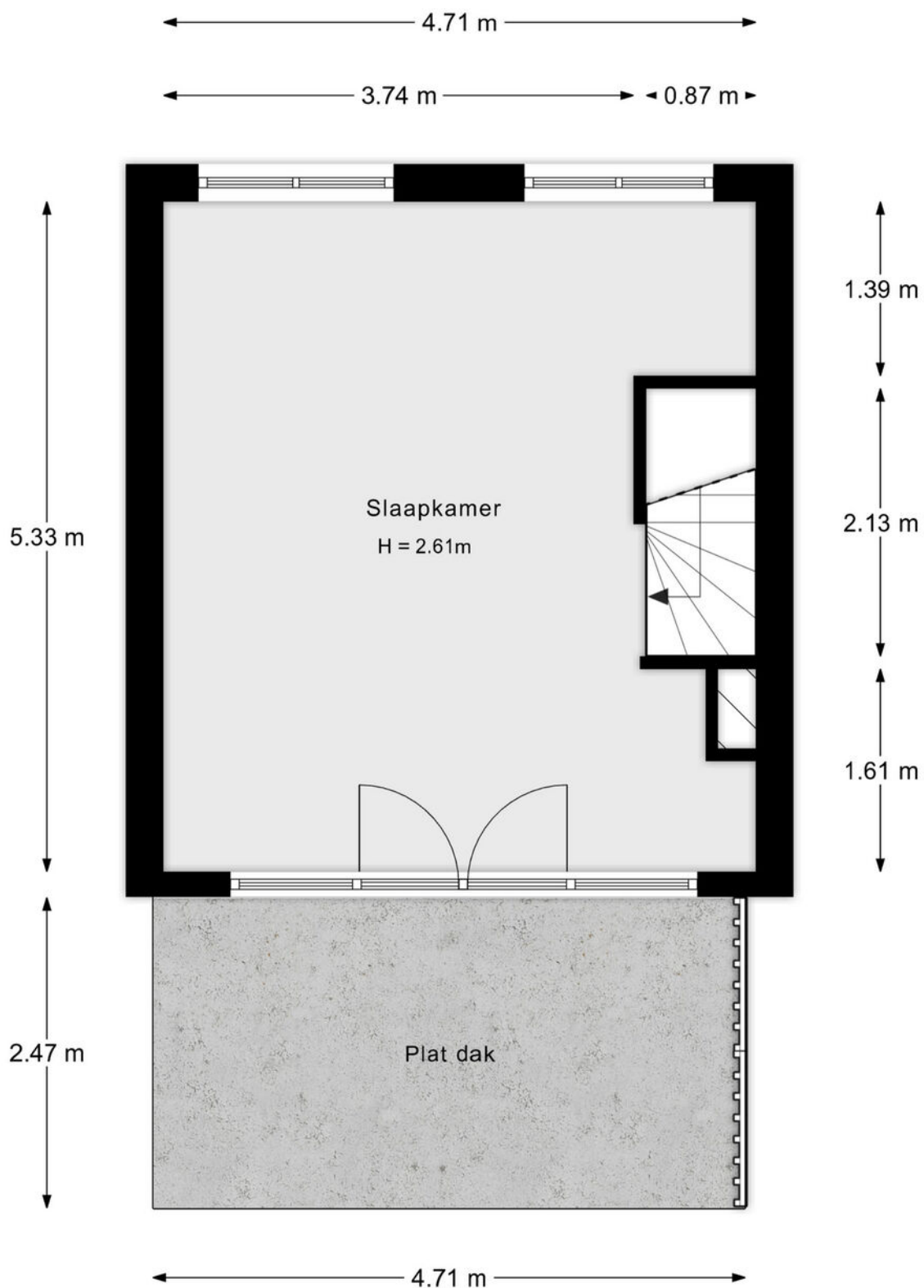


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping

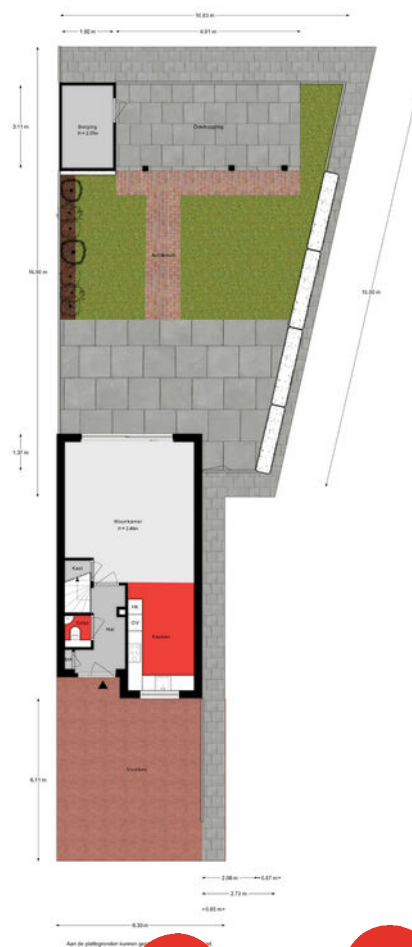


2e verdieping



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

Verlichting, te weten

- | | | | |
|--|---|--|---|
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | | |
|-----------------|---|--|--|
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|------------|---|--|--|
| - laminaat | X | | |
|------------|---|--|--|

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | | | |
|----------|---|--|--|
| - toilet | X | | |
|----------|---|--|--|

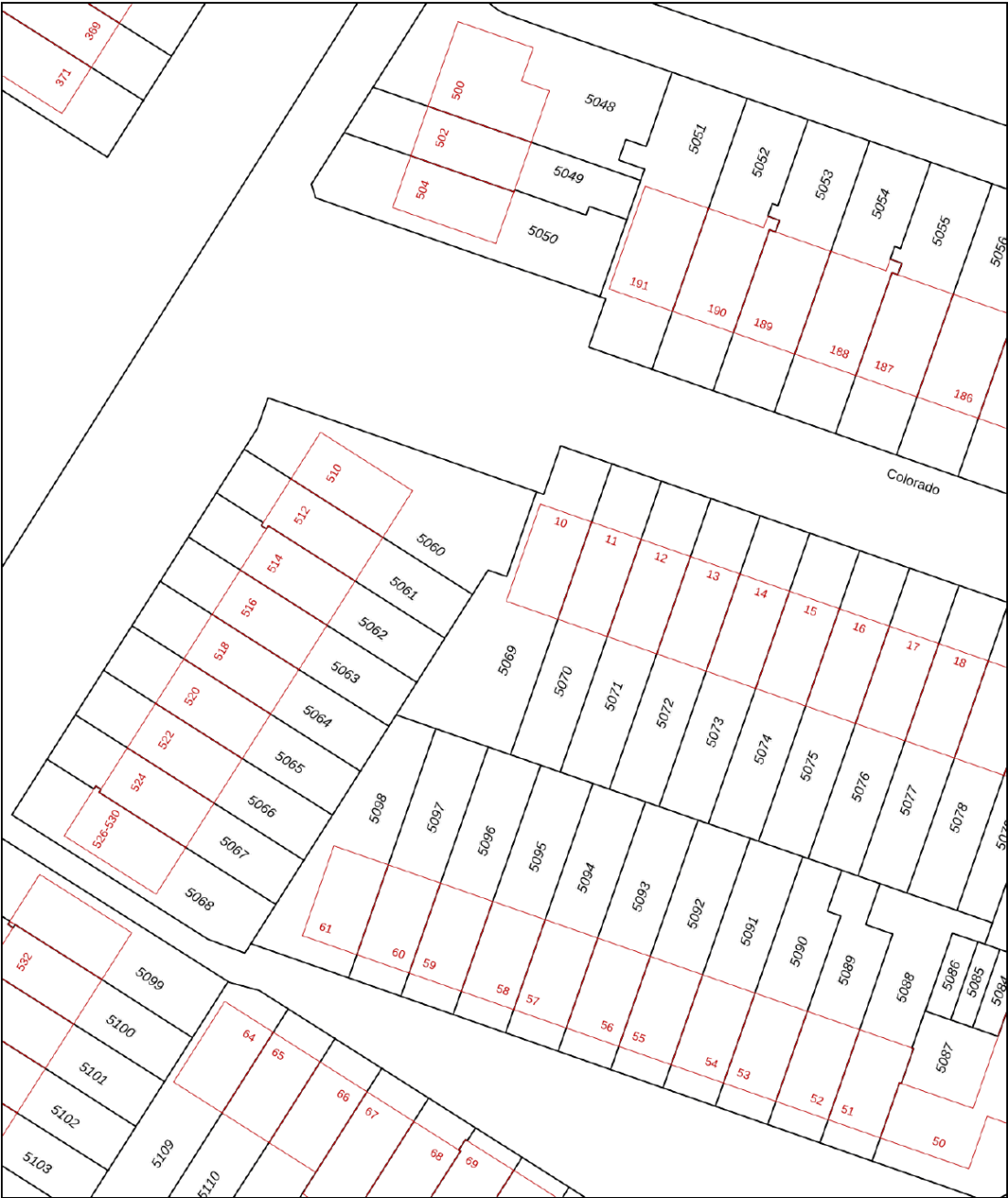
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	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

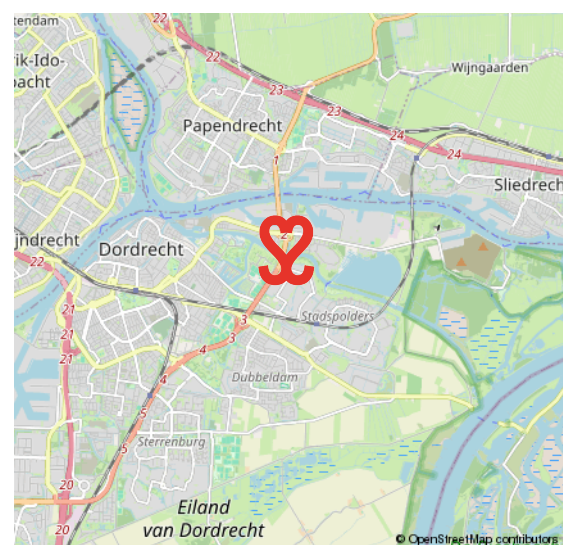
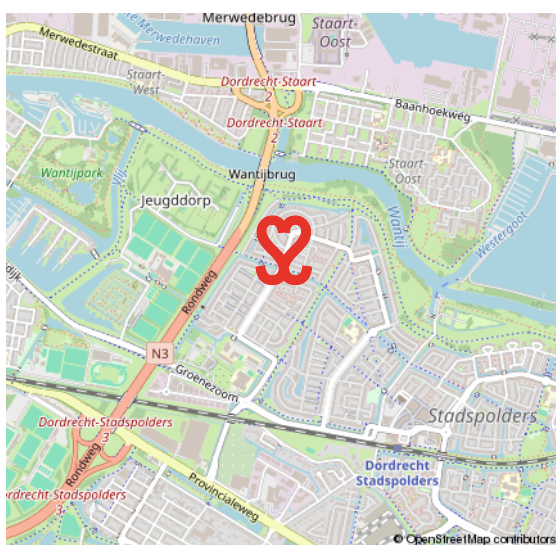
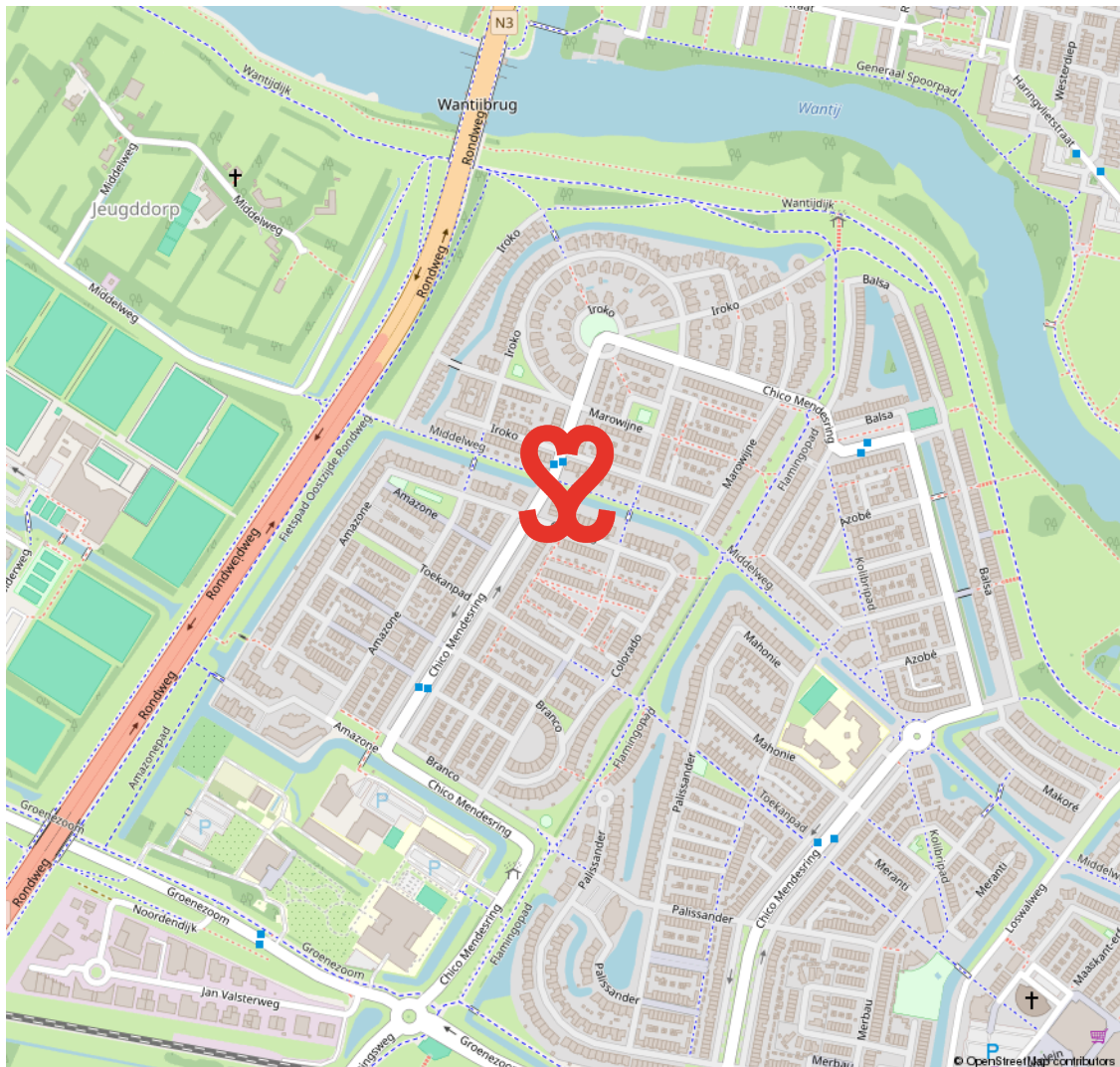
Perceel 5069

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

SITUERING



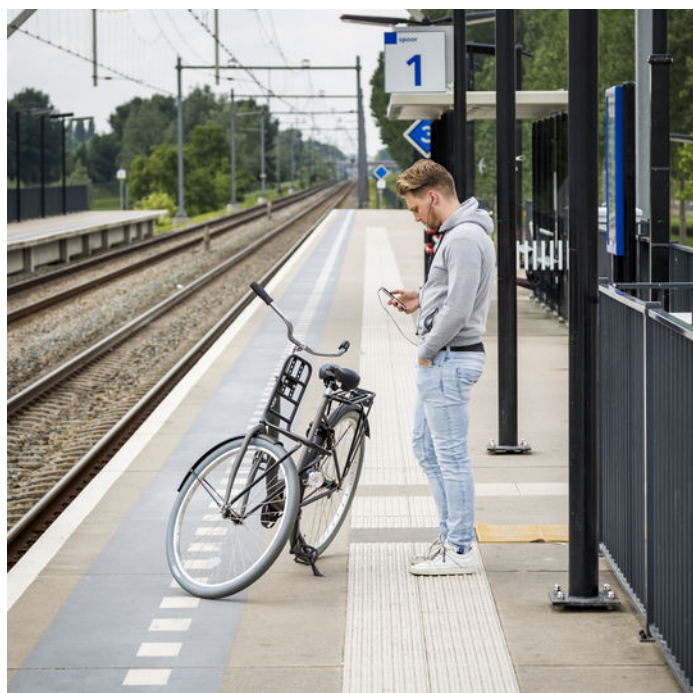
OUDELANDSHOEK

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

