



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**RIETVELD-ERF 19
3315 DA 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

Deze té gek verbouwde hoekgelegen woning in de geliefde woonwijk Stadspolders is een MUST SEE! Zó kom je ze maar zelden tegen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

92 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²

INHOUD

310 m³

BOUWJAAR

1992

TUIN

fraai aangelegde voor- en achtertuin

PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 415.000 K.K.



RIETVELD-ERF 19, DORDRECHT

ZÓ ZIE JE ZE NIET VAAK! HE-LE-MAAL INSTAPKLAAR!

- super tof verbouwde eengezinswoning op gewilde, kindvriendelijke woonlocatie;
- heerlijk lichte, tuingerichte woonkamer met open keuken;
- zeer complete en smaakvolle keukeninrichting v.v. luxe apparatuur (2023);
- mega hippe, luxe badkamer én separate toiletruimte (2023);
- fraai aangelegde voor- én achtertuin. Dat wordt lekker loungen in die gave overkapping!;
- vernieuwde woning gebonden installaties: cv-combiketel (2025), box mechanische ventilatie incl. reiniging kanalen (2024), verdeelinrichting groepenkast (2023);
- bijna alle stopcontacten (2023) en trapleuningen (2024) zijn vernieuwd;
- gevels zijn gereinigd en geïmpregneerd (2025), dus ook een lekker fris aanzicht;
- gelegen nabij twee winkelcentra, station Stadspolders en bushalte, scholen, BSO, sportvereniging en uitvalswegen naar randweg N3;
- diverse spelepleintjes in de directe omgeving en aan het einde van de straat ligt de Wantijdijk en begint het mooie Dordtse buitengebied;
- woonoppervlak 92 m². Bruto inhoud 310 m³;
- bouwjaar 1992. Eigen grond 127 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (9 groepen incl. kookgroep, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting) en toiletruimte.
Modern/ luxe toilet, geheel betegeld, met hangend closet, fontein en toffe inbouwverlichting.
Ruime, tuingerichte woonkamer met open keuken, trapkast v.v. stroompunt en deur naar de tuin.

Open keuken met moderne hoekkeuken v.v. composiet werkblad incl. opstand, 'glasoptiek' fronten, div. onderkasten en trekladen, bovenkast en apparatuur: Bora inductiekookplaat incl. afzuiging (naar buiten), combi stoomoven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser (Siemens Studioline).

Eerste verdieping:

Overloop met open trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met dakraam en deels akoestische wandpanelen.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met dakraam. Deze kamer is in gebruik als kledingkamer.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde, met dakraam.

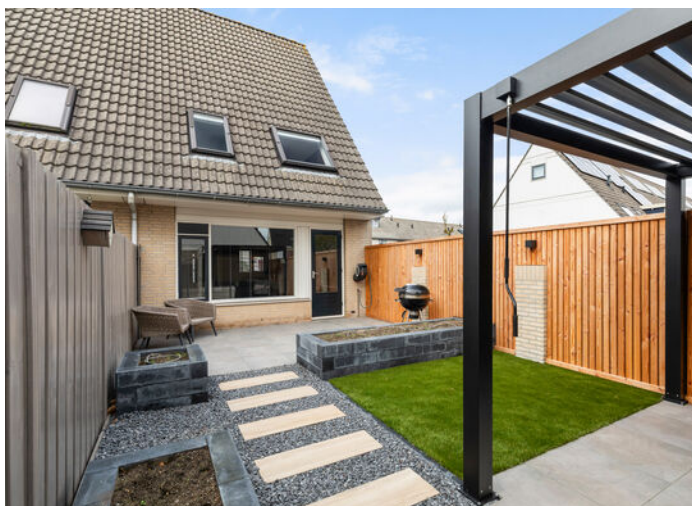
Moderne, luxe badkamer gelegen aan de voorzijde, met geheel betegelde wanden, plavuizen, wastafelmeubel met losse kom, inloofdouche met hand- en stortdouche, glaswand en glasdeur, hangend closet en dakraam.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam, aansluiting voor wasmachine, opstelplaats van de cv-combiketel (CV-Ketel Tzerra Ace Matic CW5, geplaatst in 2025), box centraal mechanische ventilatie (Orcon MVS, geplaatst in 2024) en toegang tot de vliering.

Slaapkamer 4 met zijraam en vaste kast met schuifdeuren.

Vliering: praktische bergvliering.



Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het noordwesten en fraai aangelegd met keramische siertegels en een borderopstand met boompjes.

Achtertuint: gesitueerd op het zuidoosten en fraai aangelegd met keramische siertegels (gevoegd), vier borderopstanden, split, kunstgras en een toffe, lichtmetalen loungeoverkapping met beweegbare lamellen. Houten schuttingdelen enerzijds en gemetselde schutting met houten overzet anderszijds. Bekabeling voor tuinverlichting, buitenkraan en achterom zijn aanwezig.

LOUNGEN MAAR IS DIE LEKKERE TUIN

Berging: praktische, stenen bering in de achtertuin met oude achterdeur.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie laminaatvloeren (2023) door de gehele woning.

Wandafwerking: overwegend gestucte en gesausde wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing (behoudens dakraampje).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: B. De recente cv-combiketel is nog niet mee berekend in het huidige energie label.

Bouwjaar: 1992.

Grondoppervlak: 127 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3203.

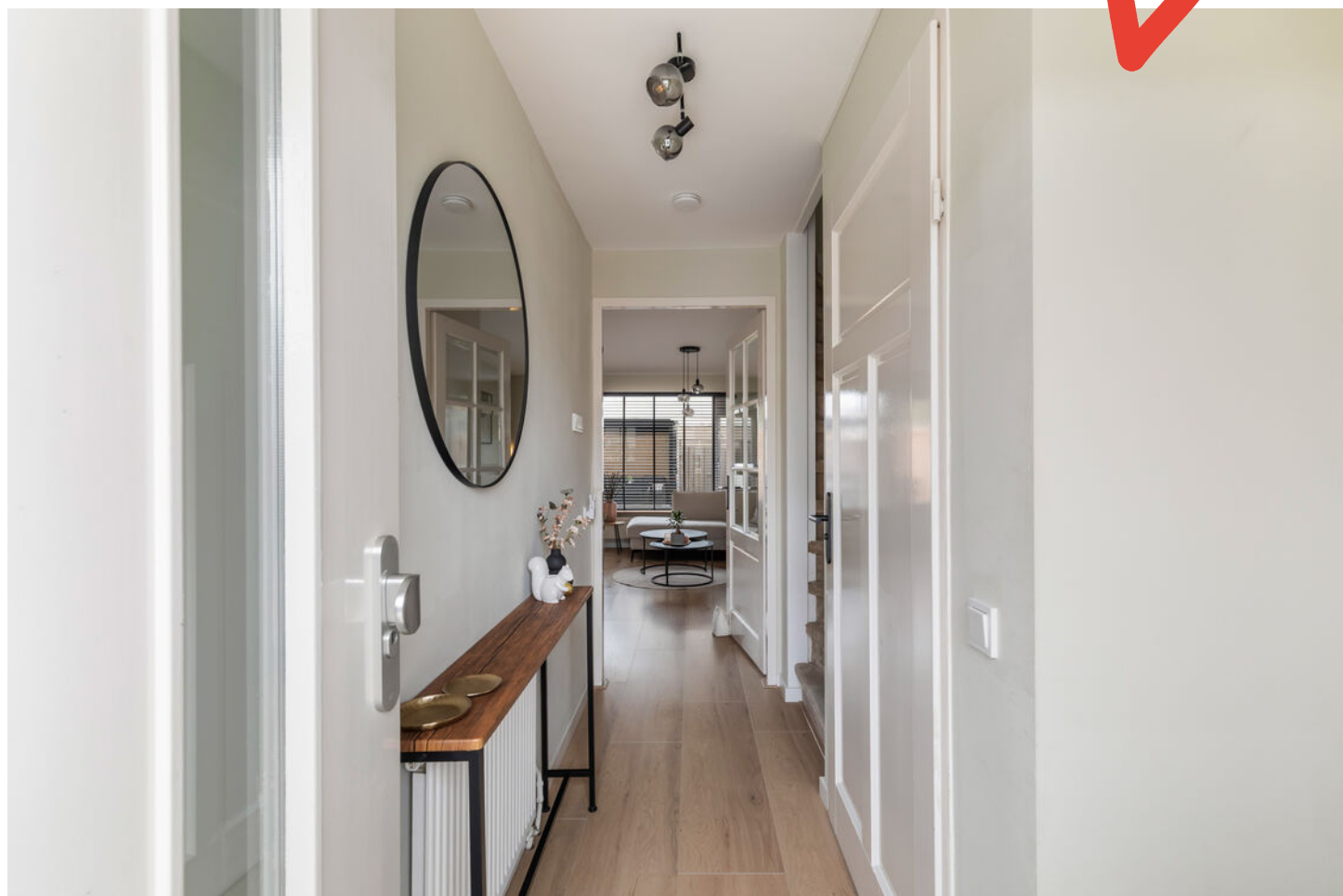
Oplevering: indicatie februari 2026, in overleg.



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













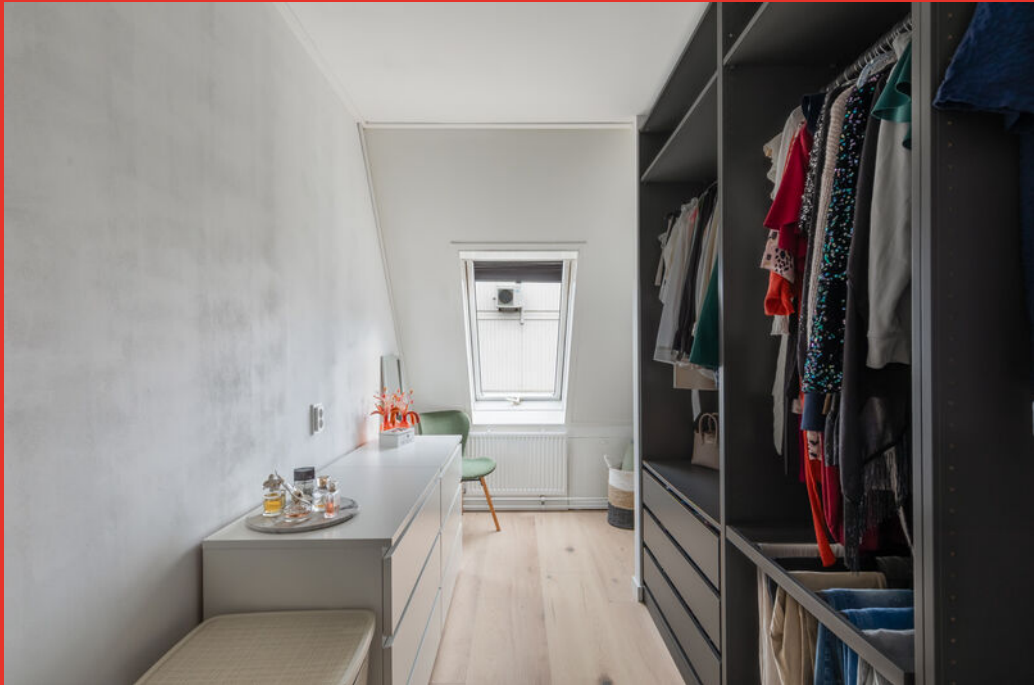














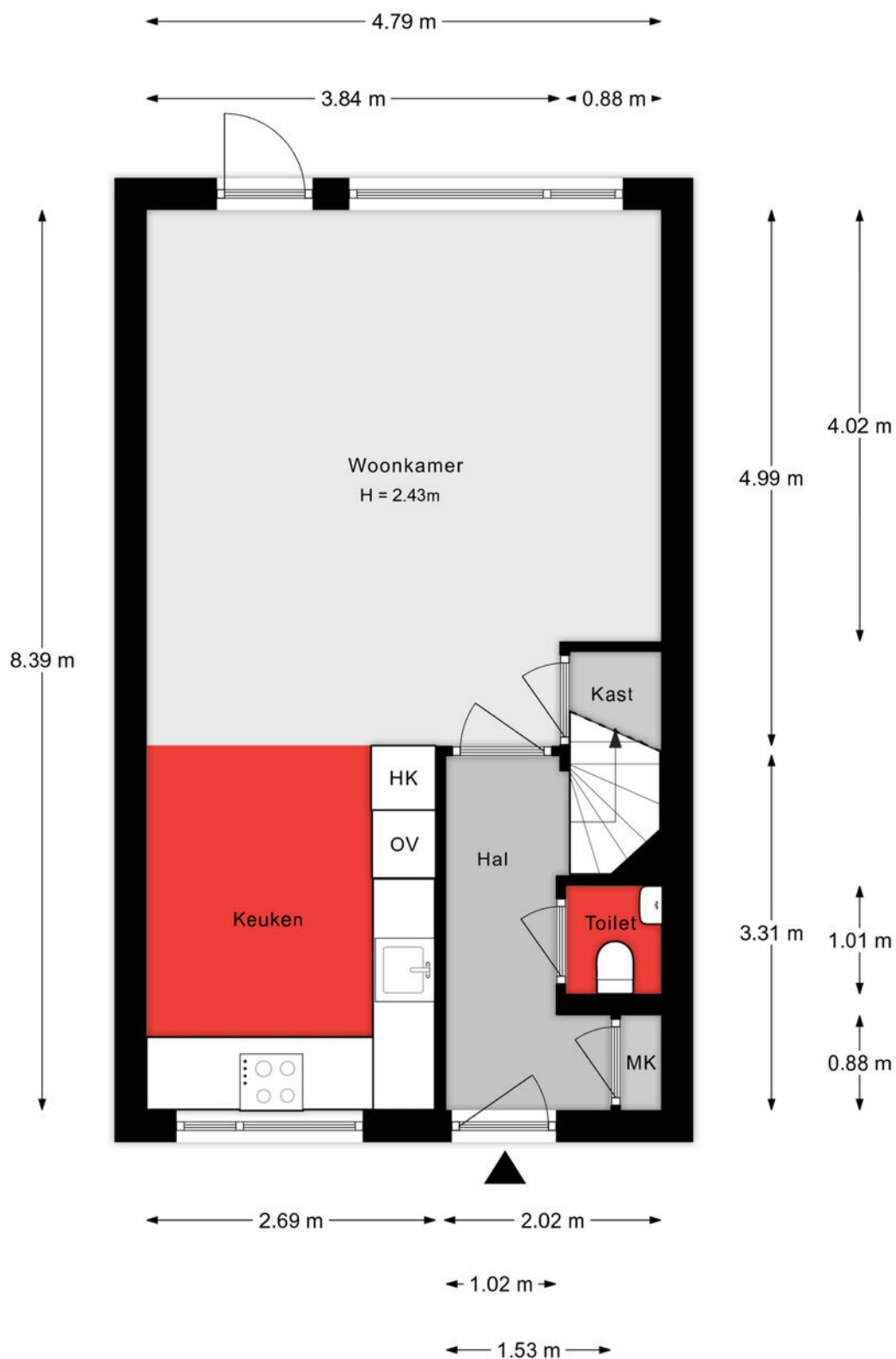






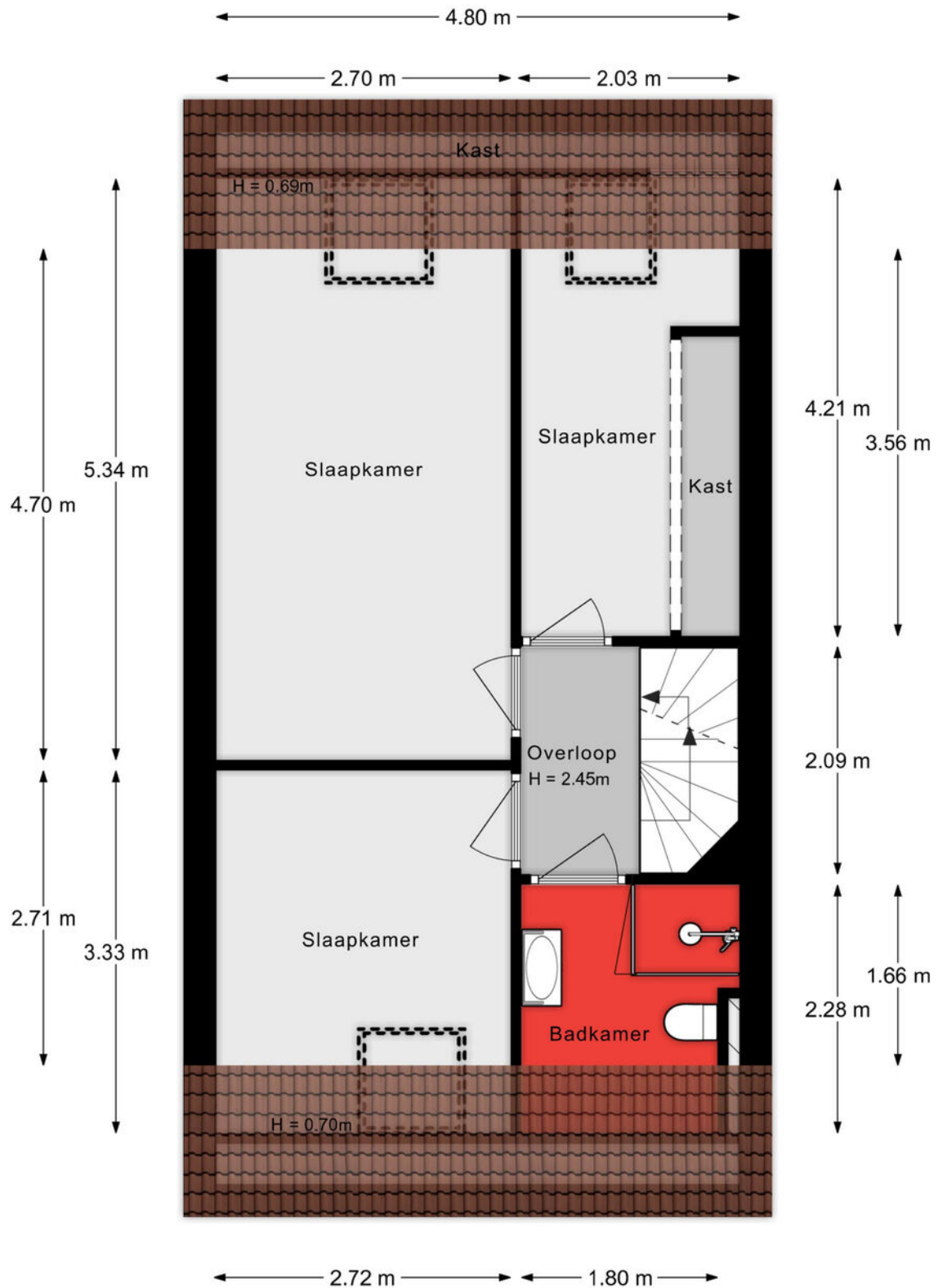


Begane grond



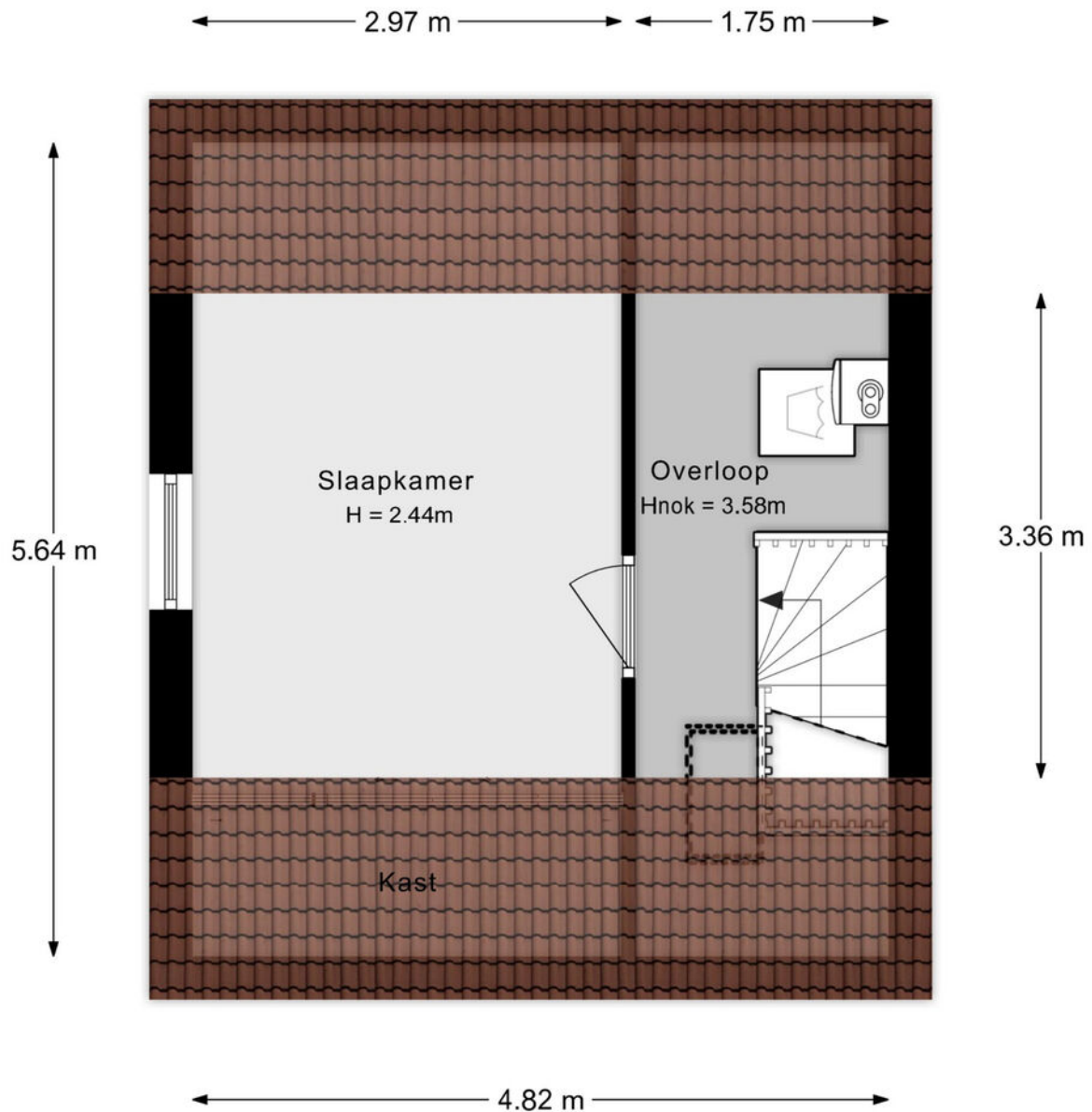
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



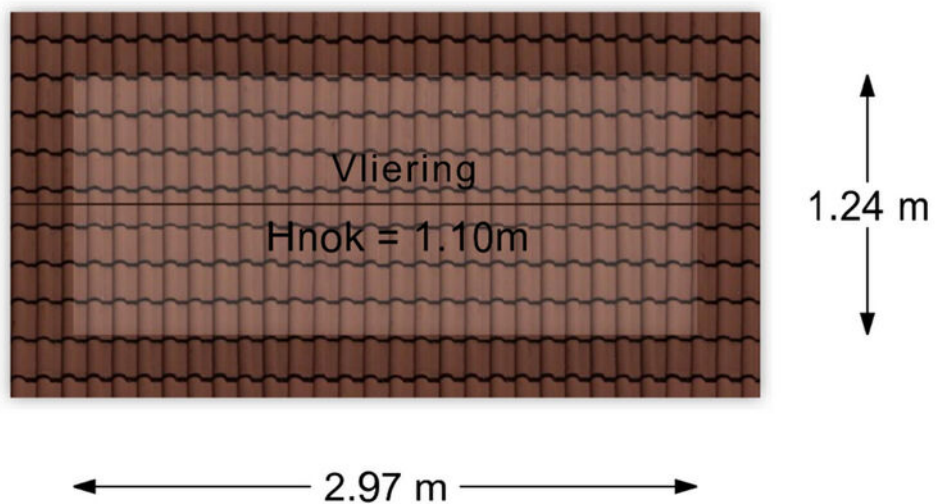
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkast Kledingkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- 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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- Overkapping

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 3203

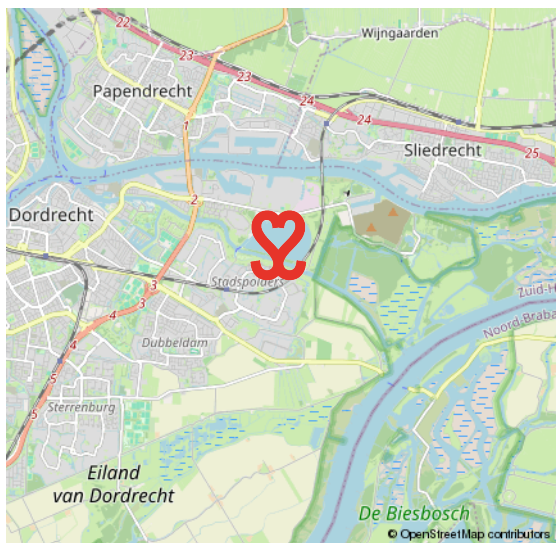
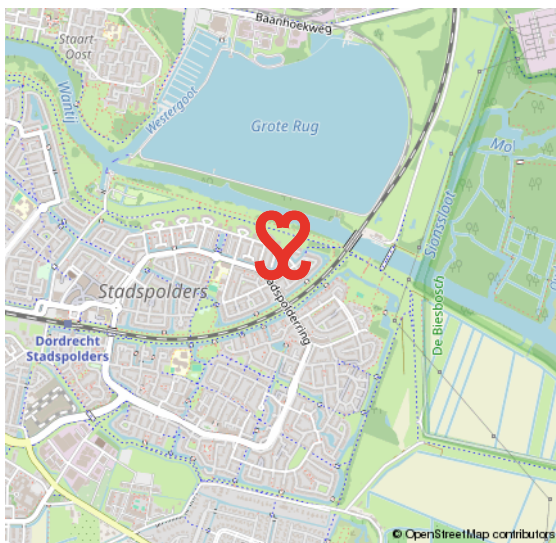
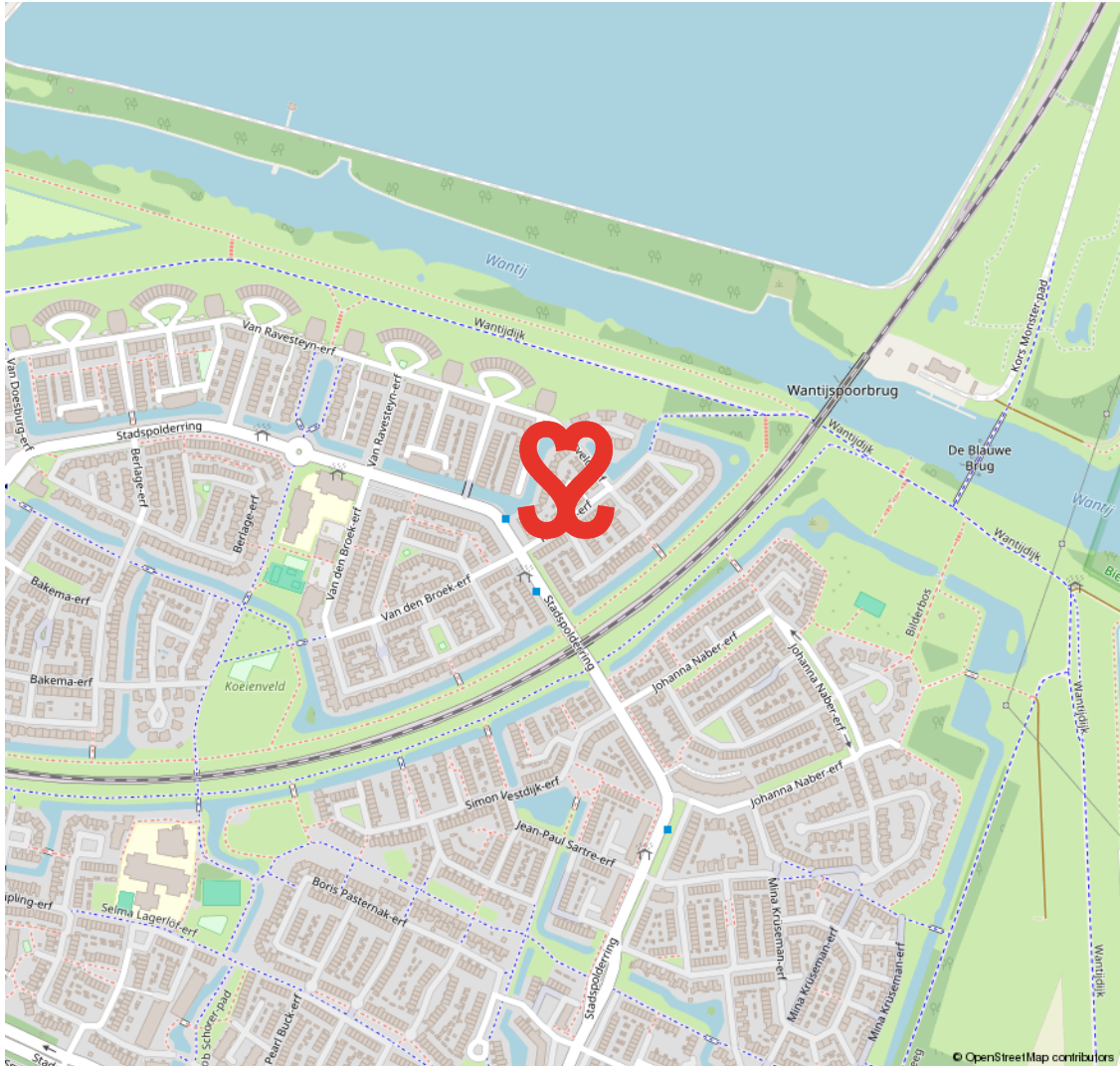
kadaster



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 9 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



STADSPOLDERS

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

ONBEZORGD BUITEN SPELEN



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

