



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LEERPARKPROMENADE 275
3312 KW DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Súper-de-luxe wonen in een uiterst comfortabel appartement nabij het centrum van Dordrecht! Dit gelijkvloerse 3-kamerappartement met lift, balkon én eigen parkeerplaats heeft het allemaal!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

286 m³

BOUWJAAR

2012

BALKON

ruim balkon van 7 m²

GARAGE

eigen parkeerplaats in onderbouw

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

KOOPSOM € 375.000 K.K.



LEERPARKPROMENADE 275, DORDRECHT

PRACHTIG VERBOUWD APPARTEMENT & DAT OP CENTRALE WOONLOCATIE

- instapklaar appartement op de 4e verdieping van een jong complex met lift;
- een hotel-chic interieur én een hoogwaardig afwerkingsniveau;
- royale en lichte woonkamer incl. moderne open keuken en toegang tot balkon;
- prachtige badkamer (2023) met o.a. ligbad én inloopdouche;
- evenzo chique, separate toiletruimte (2023) met hangend closet en wastafelmeubel;
- moderne houtlook pvc vloer (2023) in visgraat motief door het gehele appartement;
- twee goede slaapkamers;
- praktische inpandige berging/wasruimte;
- royaal balkon van 7 m²;
- energiezuinig, geheel geïsoleerd en gasloos (label 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 bellen- en brievenbussentableau, lift en trap naar verdiepingen en toegang tot parkeergarage.

Vierde verdieping:

Entree, hal met meterkast (6 groepen incl. kookgroep, 2 aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, glasvezelaansluiting).

Zeer ruime woonkamer met open keuken, vrij uitzicht en deur naar het balkon.

Open keuken met moderne inrichting in L-opstelling, div. onderladen, onderkast, bovenkasten en apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, combioven, koelkast en vaatwasmachine.

Tussenhal met toegang tot de slaapkamers, badkamer, separate toiletruimte en inpandige berging.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde.

Chique, moderne badkamer, voorzien van fraai tegelwerk (60 x 120 cm), luxe ligbad, inloopdouche met glaswand en glasdeur, wastafelmeubel met losse kom, elektrische designradiator, verlaagd plafond met inbouwverlichting incl. dimmer.

Luxe, separate toiletruimte, tevens voorzien van fraai tegelwerk, een hangend closet met bidetfunctie, wastafelmeubel.

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

Balkon:

Royaal balkon gesitueerd op het noorden.

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nummer 46) gelegen in de onderliggende parkeergarage.



Fietsenstalling:
Gemeenschappelijke fietsenstalling in de parkeergarage.

Algemeen:
Vloerafwerking: fraaie houtlook pvc vloer in visgraat motief gelegd, afgewerkt met mooie plinten (2023).
Wandafwerking: strak behangen wanden (glasvezelbehang, schilderwerk uitgevoerd in 2023).
Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024 en binnen schilderwerk in 2023).

WOONCOMFORT 'TO THE MAX'

Isolatie: het appartement is volledig en goed geïsoleerd. Energielabel A.
Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 187,- (appartement en parkeerplaats tezamen).
Bouwjaar: 2012.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4956, index 102 (woning) en 203 (parkeerplaats).
Oplevering: in overleg, kan snel.



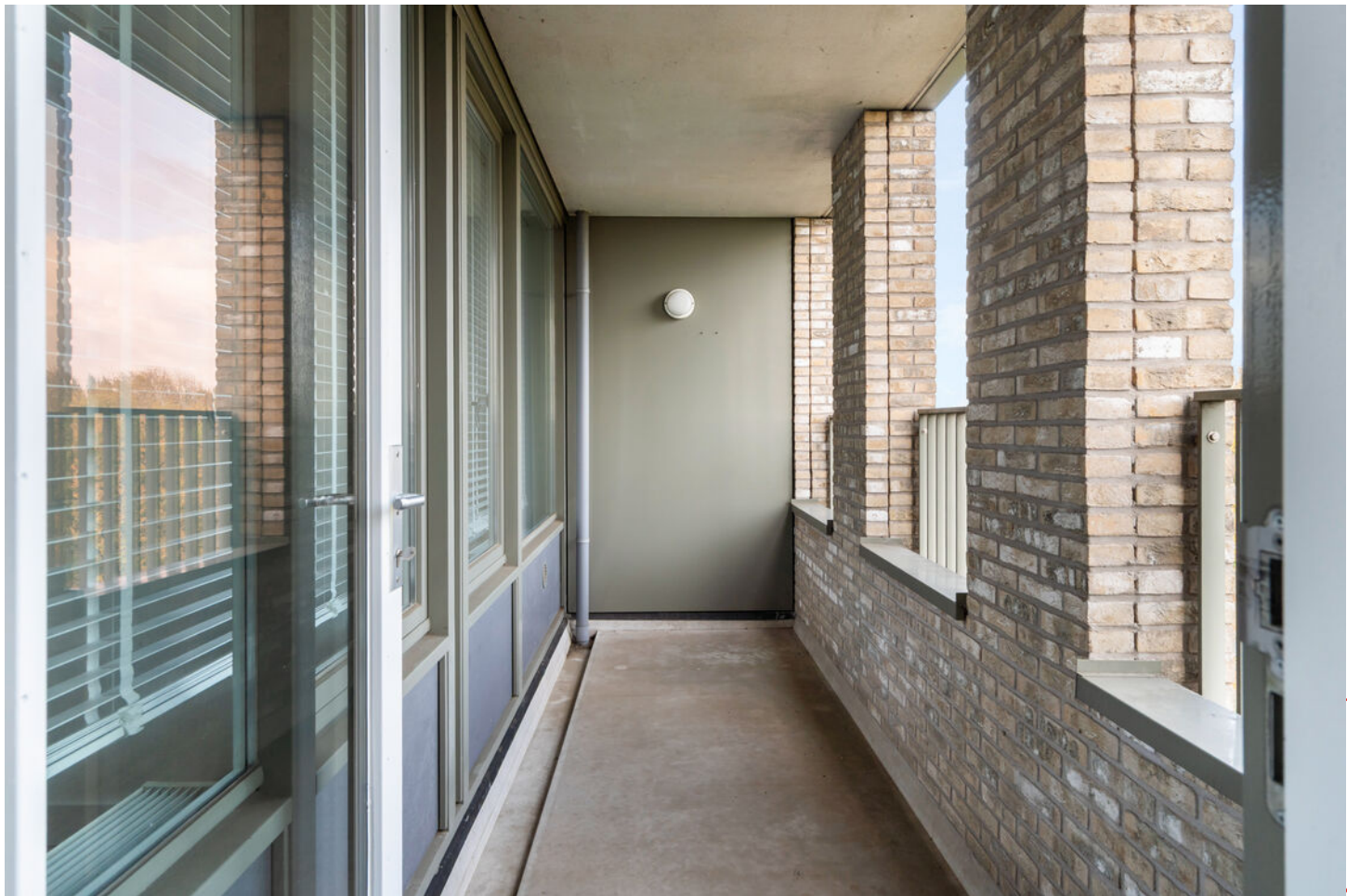
Tim legt uit

Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfinkel 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





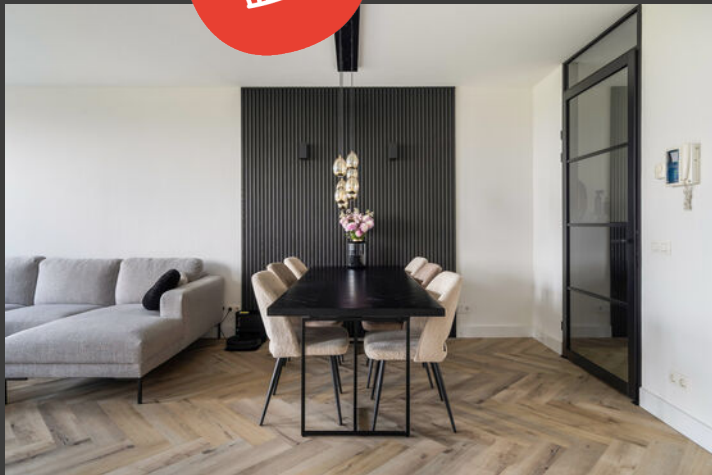






















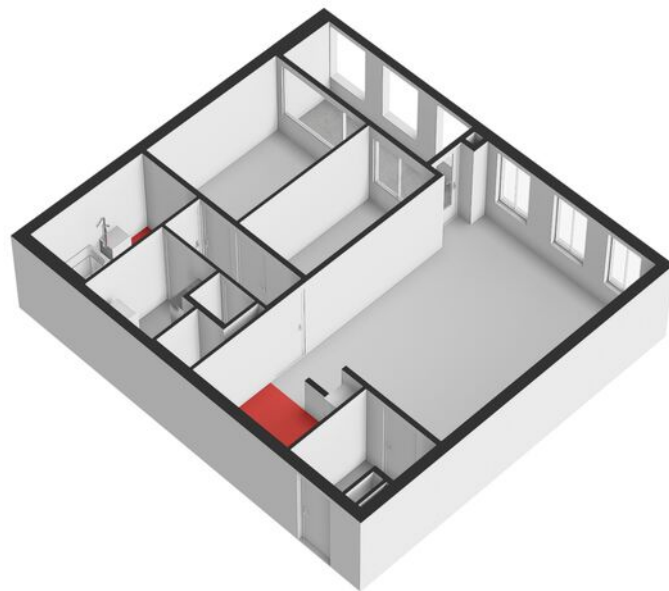


Vierde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Wandlamp woonkamer

X

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- TV meubel
- PAX kasten slaapkamers

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- jaloezieën

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- pvc vloer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

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

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

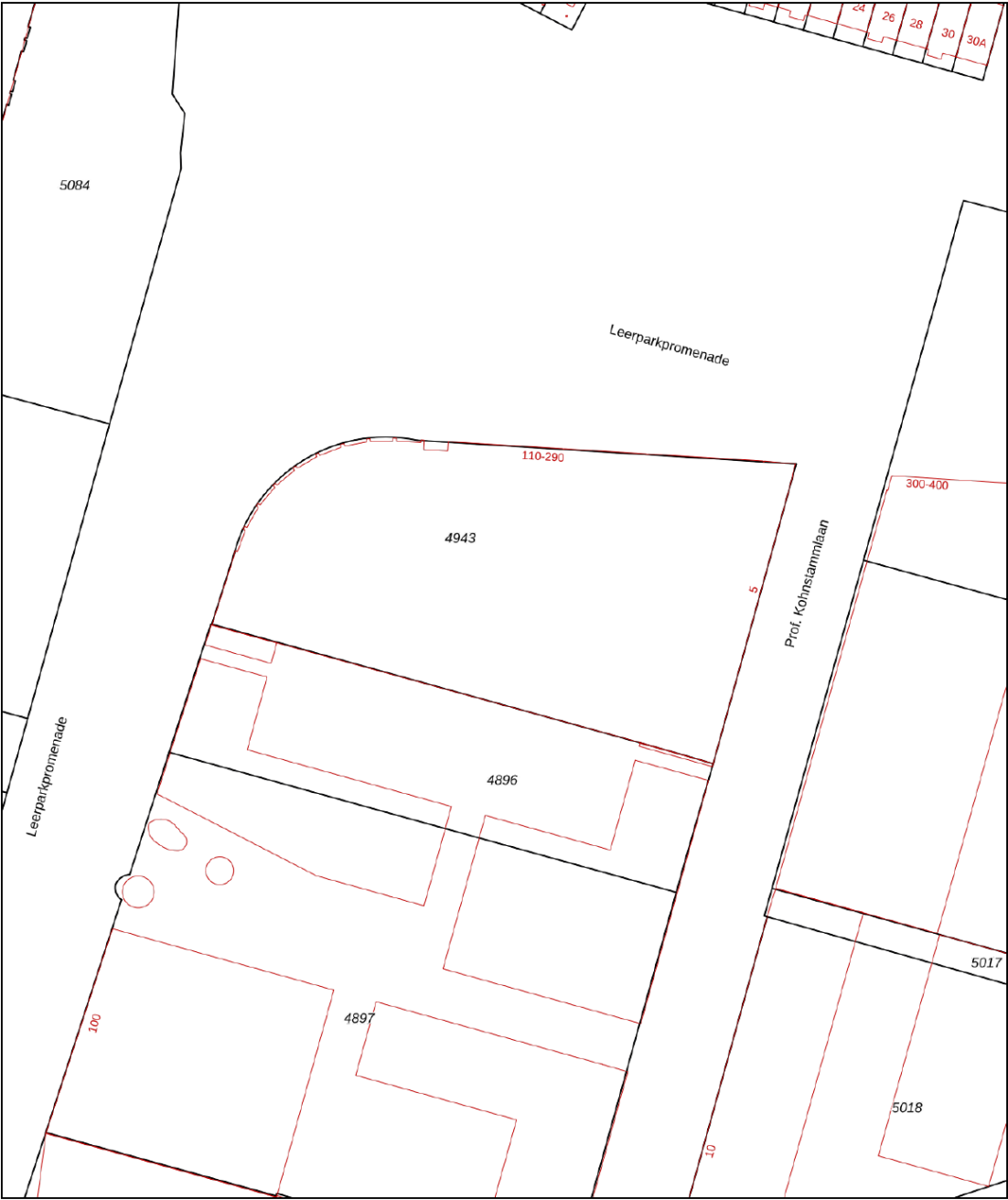
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie 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 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

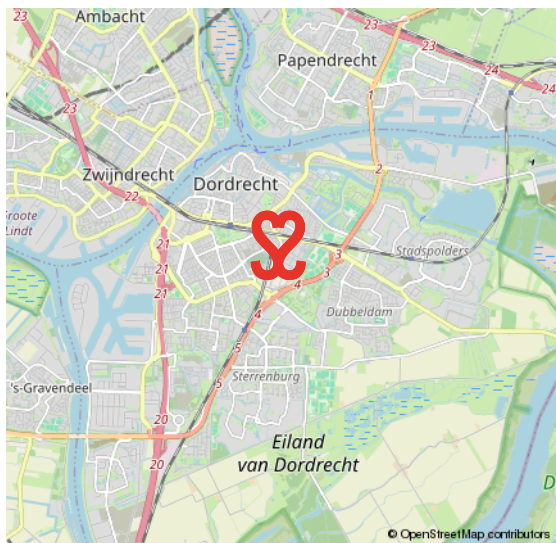
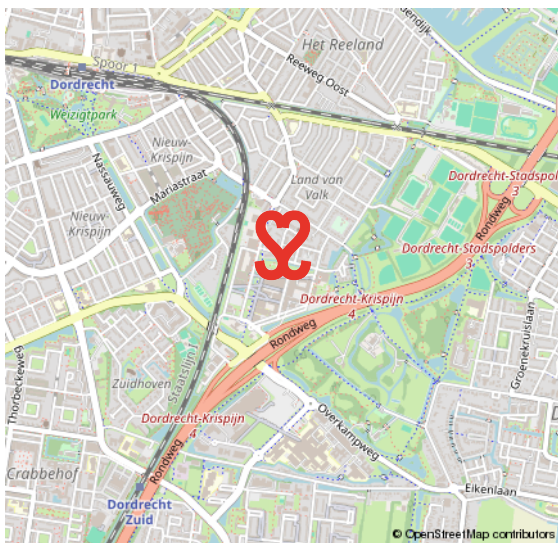
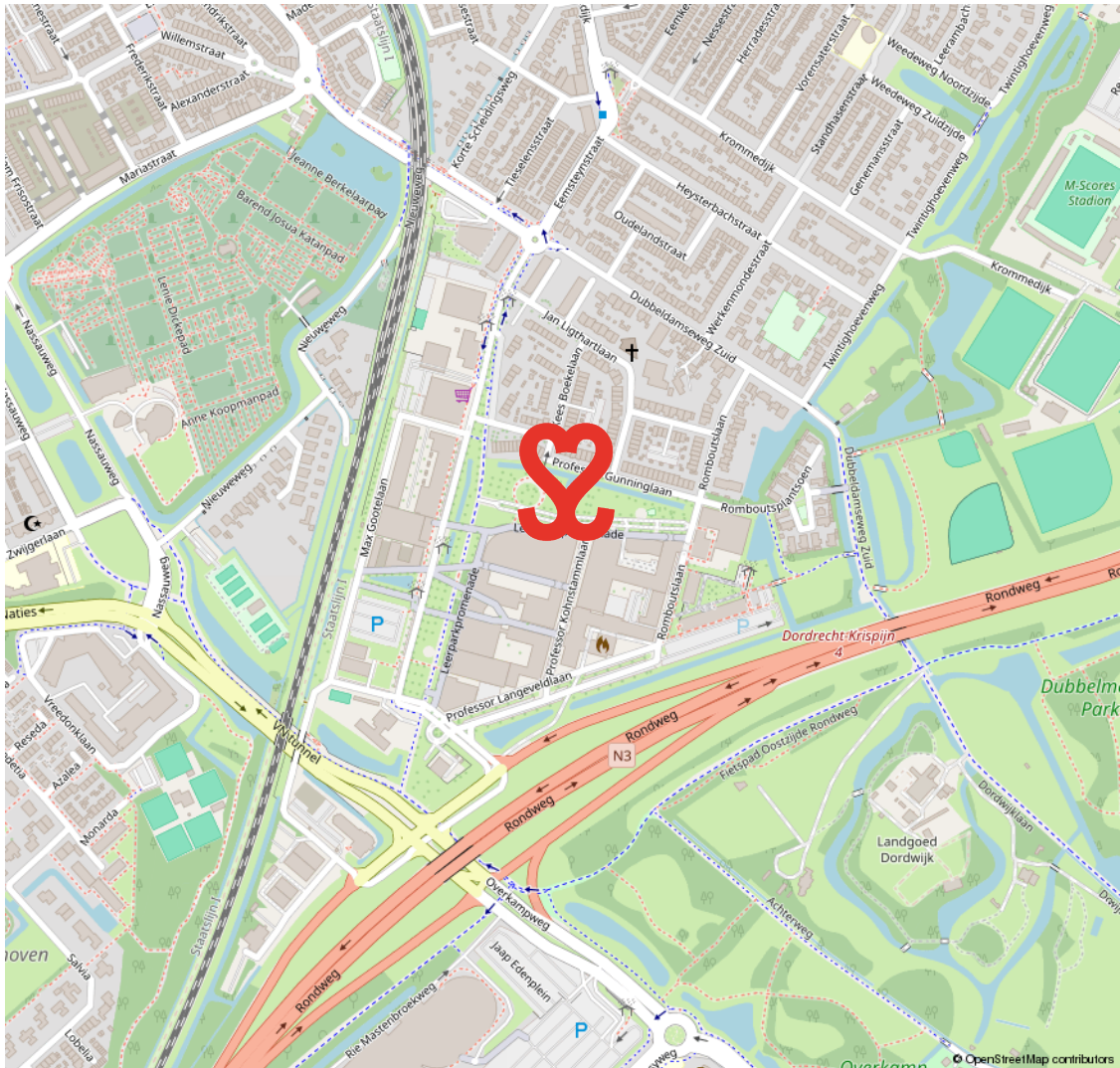
Sectie N

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 TROÛÈL

