



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

BORIS PASTERNAK-ERF 242
3315 BV 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

Sfeervol, modern en tot in de puntjes verzorgd wonen — deze gave (eind)woning in Stadspolders is er werkelijk één om verliefd op te worden!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

152 m²

INHOUD

375 m³

BOUWJAAR

1983

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

oprit/carport

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



BORIS PASTERNAK-ERF 242, DORDRECHT

KANT-EN-KLARE GEZINSWONING MET CARPORT IN DE WIJK STADSPOLDERS

.....

- super nette, gemoderniseerde eindwoning met een geweldige sfeer en strakke afwerkingen;
- genieten van een fraai aangelegde, zonnige tuin op het zuiden met bijgebouw (relaxruimte/salon) en achterom;
- parkeren op eigen terrein onder de carport;
- nieuwe kunststof kozijnen (2022) met HR++ en triple glas en horren;
- energielabel A én 9 zonnepanelen met micro-omvormers (2021);
- begane grond met moderne keuken, sfeervolle woonkamer en openslaande deuren naar de tuin;
- 3 slaapkamers en een strakke badkamer op de 1e verdieping;
- 4e slaapkamer, waskamer en bergruimte op de 2e verdieping;
- ligging in Stadspolders: op loopafstand van winkelcentrum, speeltuinen, scholen en station;
- woonoppervlak 110 m². Bruto inhoud 375 m³;
- bouwjaar 1983. Eigen grond 152 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met moderne toiletruimte (wandcloset en fonteintje) en meterkast met glasvezelaansluiting. Cv-kast met Nefit HR combiketel (2015).

Sfeervolle woonkamer met zijraam, trapkast en openslaande deuren naar de tuin.

Moderne open keuken aan de voorzijde met composiet werkblad, inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, aparte vriezer en vaste voorraadkast.

Eerste verdieping:

Overloop.

Drie goede slaapkamers (één aan de voorzijde, twee aan de achterzijde).

Strakke, moderne badkamer met inloopdouche, toilet, ligbad, dubbele waskom, handdoekenradiator en antraciet tegelwerk.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte en mechanische ventilatie-unit.

Toffe, ruime 4e slaapkamer met Velux dakraam, open kast en wasmeubel.

Separate waskamer met Velux dakraam en opstelplaats voor wasapparatuur.

Tuin/berging:

Fantastische, fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, ontworpen door een architect en groenblijvend ingericht. Praktisch bijgebouw met geïsoleerde praktijk-/salonruimte met elektra, watervoorbereiding en berging. Achterom én zonnesherm aanwezig. Aan de voorzijde van de woning is er een stenen berging en carport.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken parket op begane grond, laminaat op slaapverdiepingen.

Wandafwerking: glad gestucte wanden; plafonds op begane grond eveneens gestuct.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen (2022) met HR++ en triple glas.

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1983.

Grondoppervlak: 152 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 2938.

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

Oplevering: in overleg, indicatie eind 1e kwartaal 2026.



**SFEERVOLLE,
TUINGERICHTE
WOONKAMER MET
EXTRA
LICHTINVAL
DANKZIJ HET
ZIJRAAM**

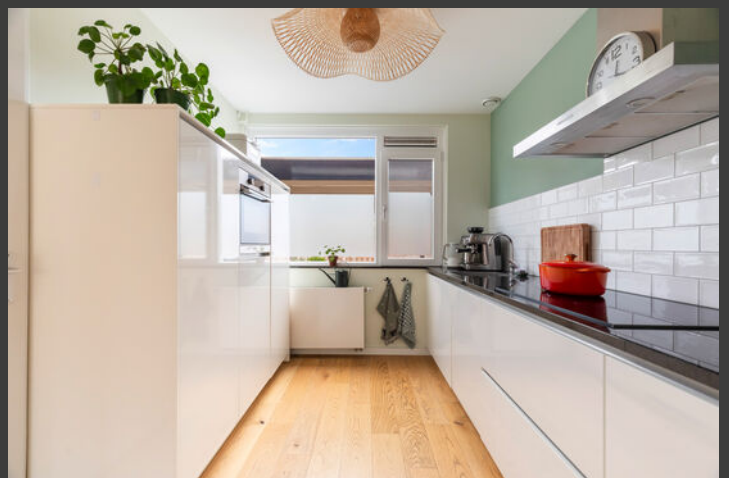


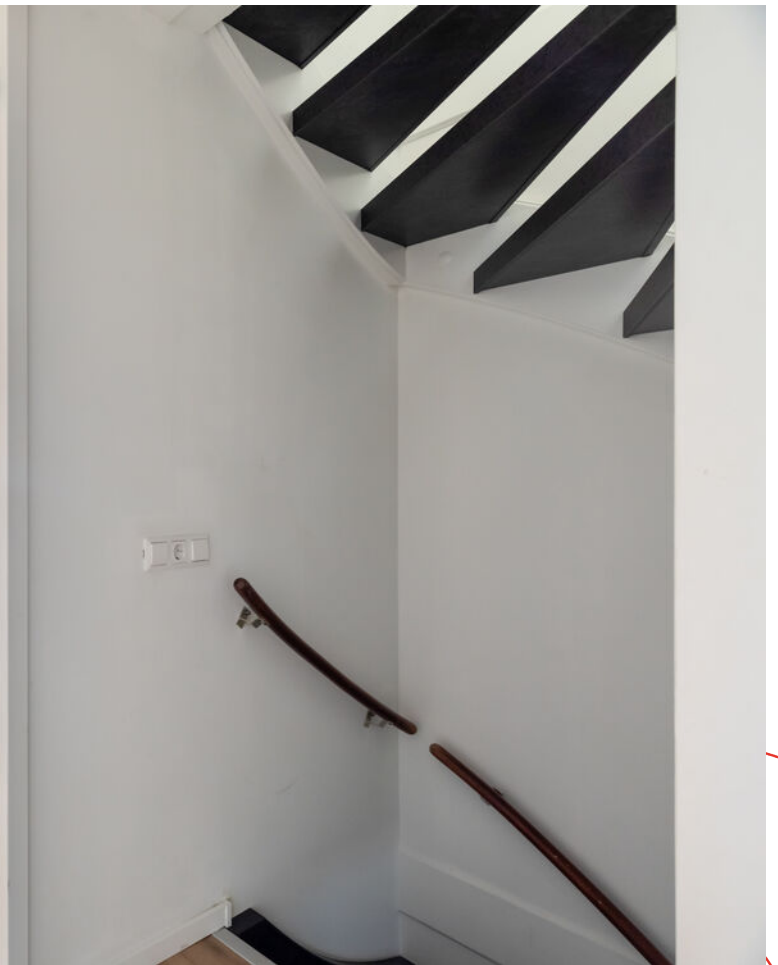
Jeroen legt uit

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





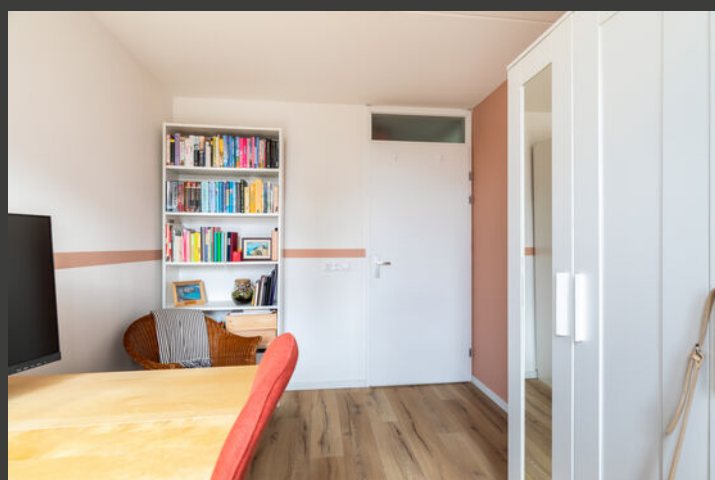














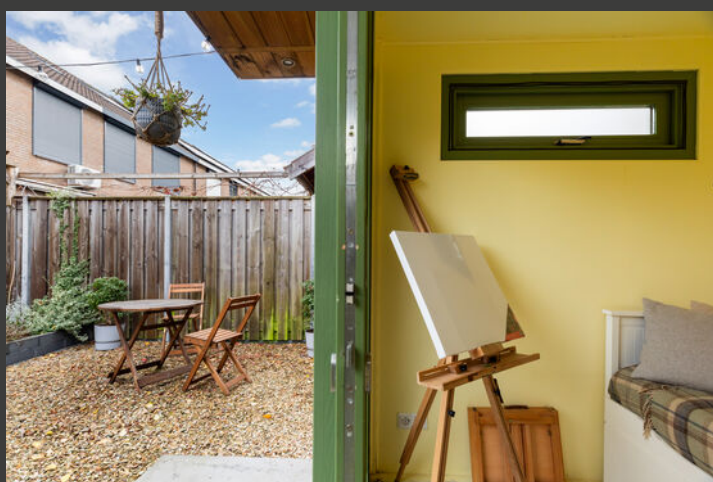
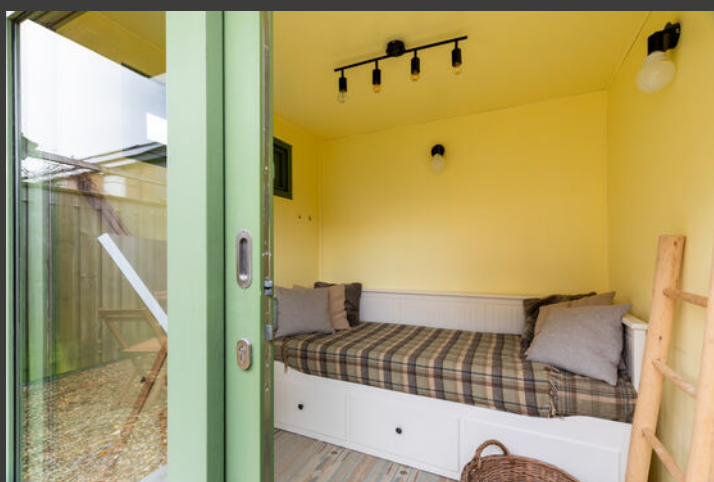
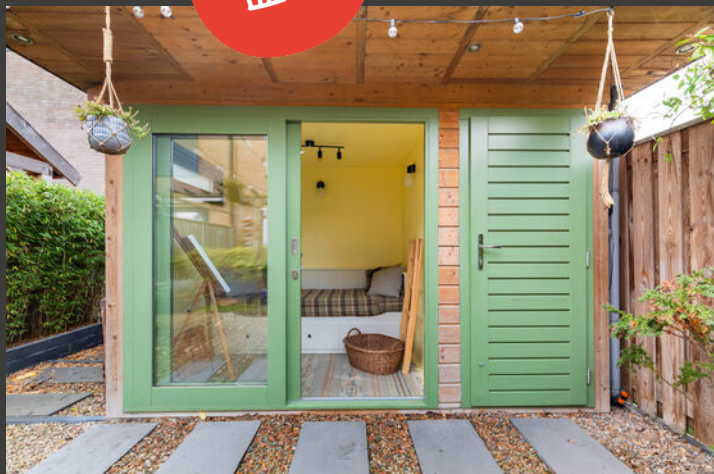






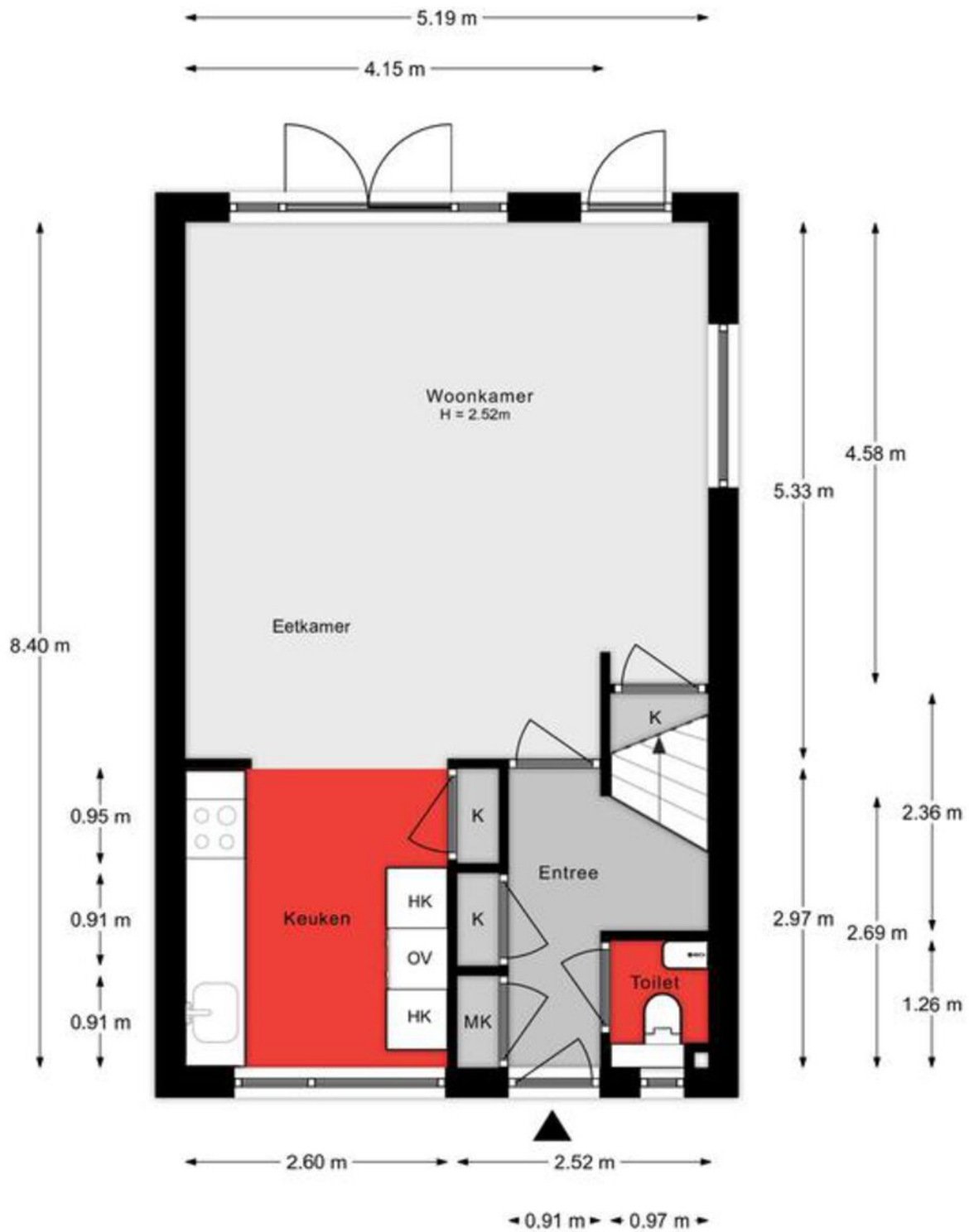






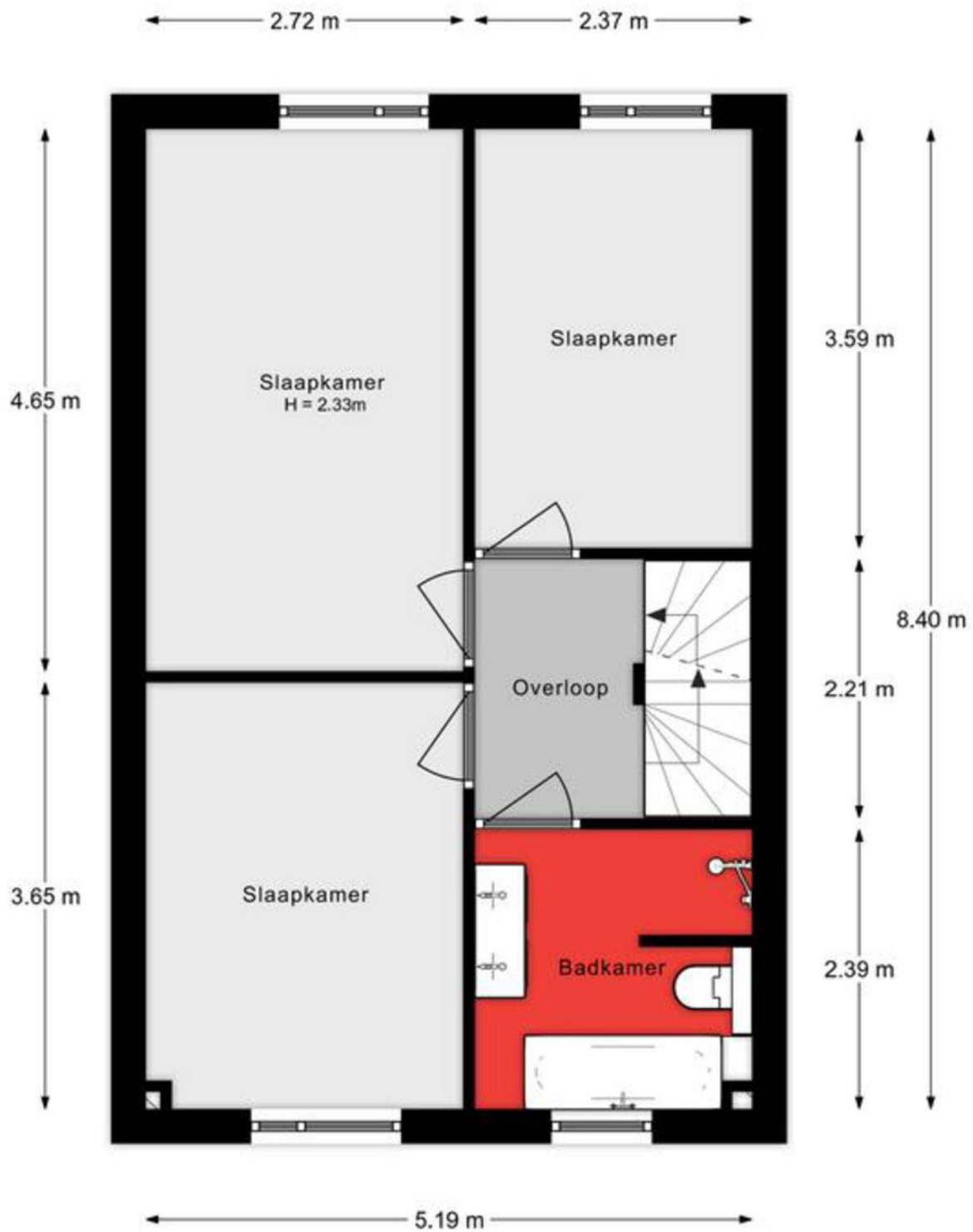


Begane grond



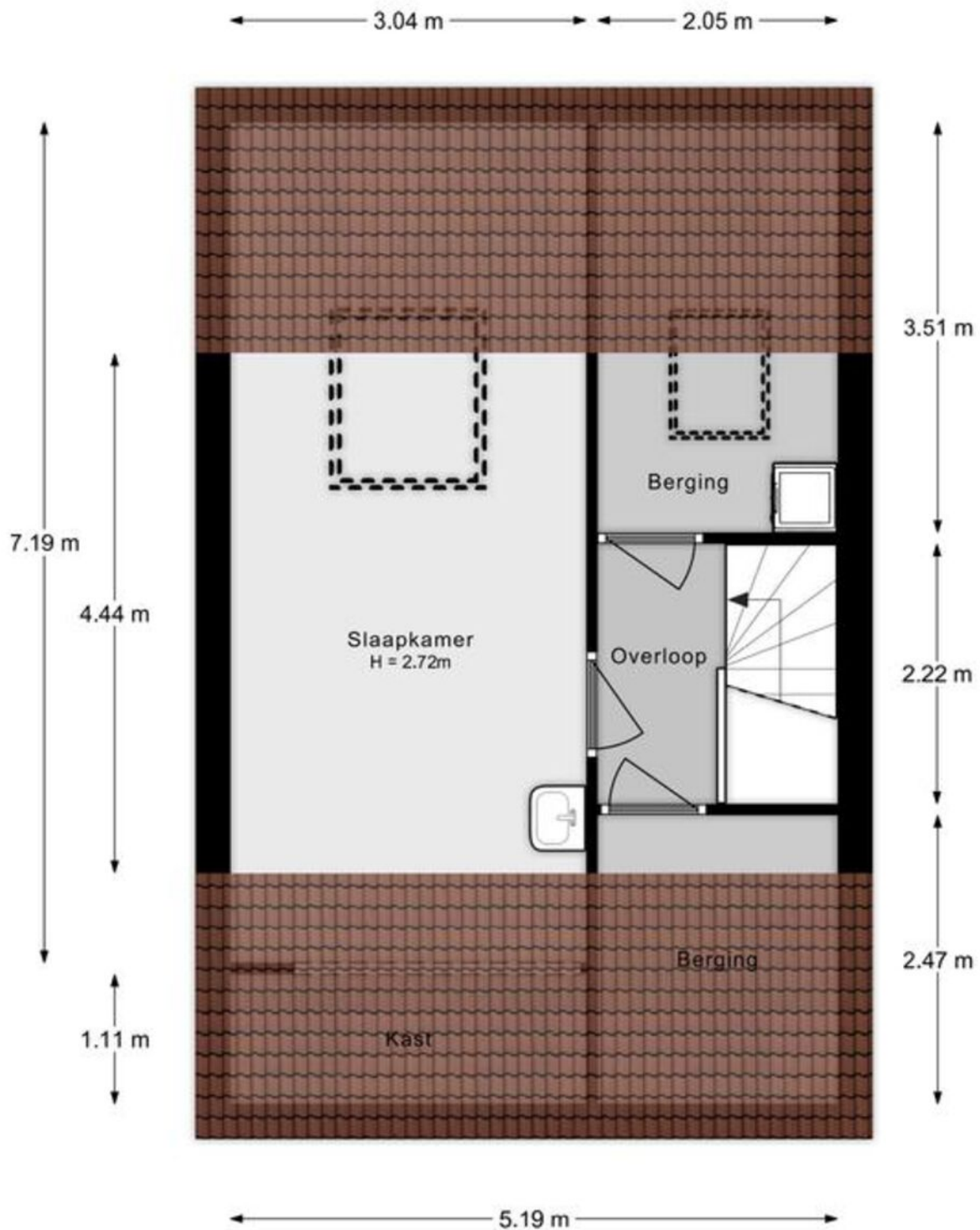
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



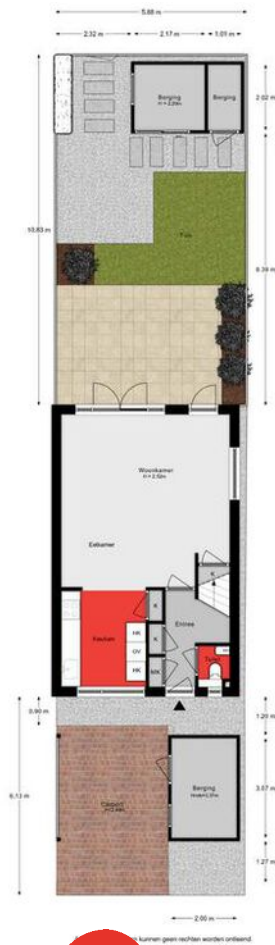
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Ikea kledingkasten in kantoor achtertuinzijde (kleinste kamer 1e verdieping)

X

- Open inbouwkast zolder

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

X

X

X

X

Keukenaccessoires, te weten

- Besteklade inleg
- Kruidenrekjes
- Handdoek haakjes
- Planken in voorraadkast

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

X

X

X

X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

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

X

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Brievenbus	X		
(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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten en boompjes in losse potten (niet die in de plantenbakken of boarders)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Picknicktafel	X		
- Bedbank in tuinhuis			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 Y

Perceel 2938

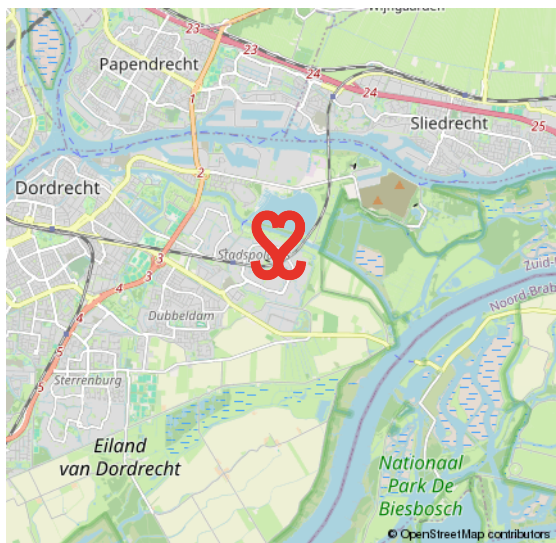
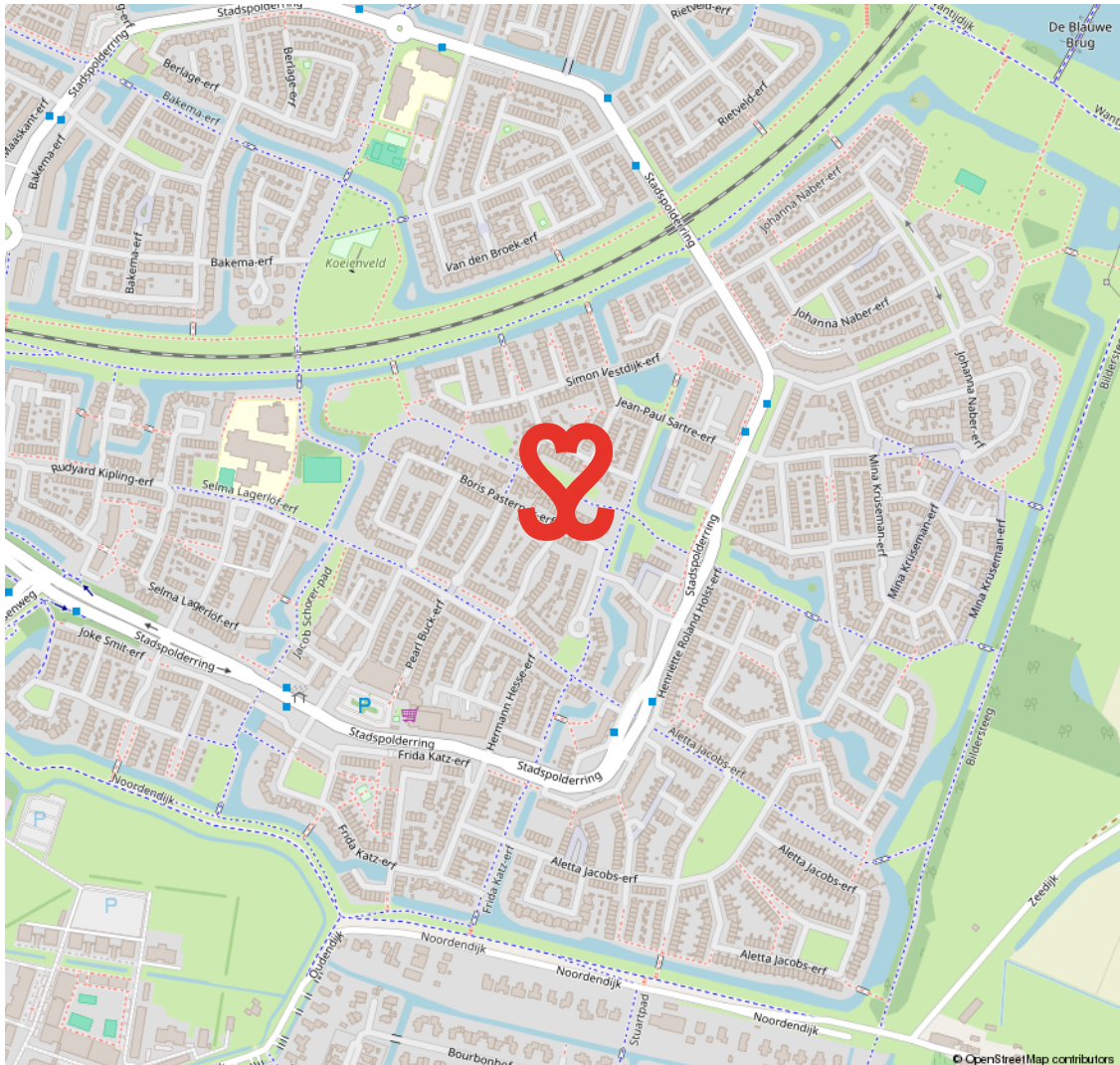
kadaster



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 12 november 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.



'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 TROÛÈL

