



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BERLAGE-ERF 168
3315 JM 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

Heerlijk gezinshuis in een kindvriendelijke wijk, mét zonnige tuin en verrassend veel ruimte!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

124 m²

INHOUD

399 m³

BOUWJAAR

1991

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



BERLAGE-ERF 168, DORDRECHT

COMFORTABELE EENGEZINSWONING IN DE STADSPOLDERS/VISSERSHOEK

.....

- fijne, ruime eengezinswoning met de tuin op het zuiden;
- energielabel A! Geheel geïsoleerd;
- lichte woonkamer met trapkast en deur naar de tuin;
- nette keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping;
- royale open zolderruimte op de tweede verdieping;
- zonnige achtertuin op het zuiden met zonnenscherm, stenen berging en achterom;
- goed onderhouden gezinshuis dat inclusief meubilair en inventaris wordt aangeboden;
- gelegen in de kindvriendelijke wijk Stadspolders/Vissershoeek;
- op loopafstand van winkelcentrum Bieshof met NS-station, supermarkten en gezondheidscentrum;
- ook nabij de Wantijdijk en het achtergelegen poldergebied;
- woonoppervlak 112 m². Bruto inhoud 399 m³;
- bouwjaar 1991. Eigen grond 124 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (7 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang en toiletruimte met fonteintje en kast met opstelling cv-combiketel. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

De lichte woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, structuurverf wandafwerking, een praktische trapkast en een deur naar de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in U-vorm. De keuken is voorzien van een 6-pits gaskookplaat,

afzuiginstallatie, vaatwasser, combimagnetron en koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer aan de voorzijde met vinyl vloer en behang.

Grote slaapkamer aan de achterzijde met laminaatvloer, behang en elektrisch bedienbaar rolluik.

Derde slaapkamer aan de achterzijde met tapijt en structuurverf wanden.

De moderne badkamer (ca. 2020) is strak afgewerkt en voorzien van stoere betonlook tegels, een dubbele wastafel met meubel, spiegel met verlichting, handdoekenradiator en een inloopdouche met hand- en regendouche.

Tweede verdieping:

Grote open zolderkamer met vinyl vloer, wasopstelling, kunststof dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Deze ruimte kan desgewenst worden opgesplitst en is perfect te gebruiken als 4e slaapkamer.

Tuin/berging:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van grindtegels, een buitenkraan, handbediend zonnenscherm, stenen berging met elektra en een achterom.

Algemeen:

Inventaris: de woning wordt aangeboden/opgeleverd inclusief het grootste deel van het aanwezige meubilair/inventaris, tenzij anders



overeengekomen.

Vloerafwerking: laminaat, vinyl en tapijt.

Wandafwerking: behang en structuurverf.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
Zonwering: rolluik (elektrisch) en zonnescrm.

Verwarming en warm water: cv-combiketel (Remeha HR, 2017).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

ENTREE/HAL EN WOONKAMER

Energie label: A.

Bouwjaar: 1991.

Grondoppervlak: 124 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2760.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst spoedig.

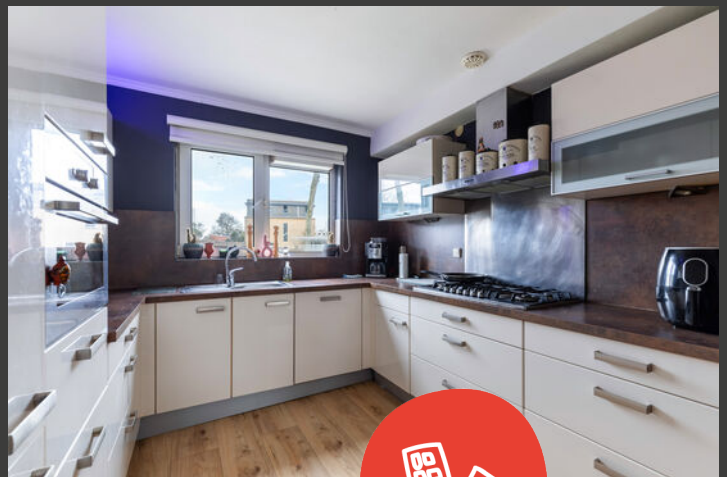


Jeroen legt uit

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









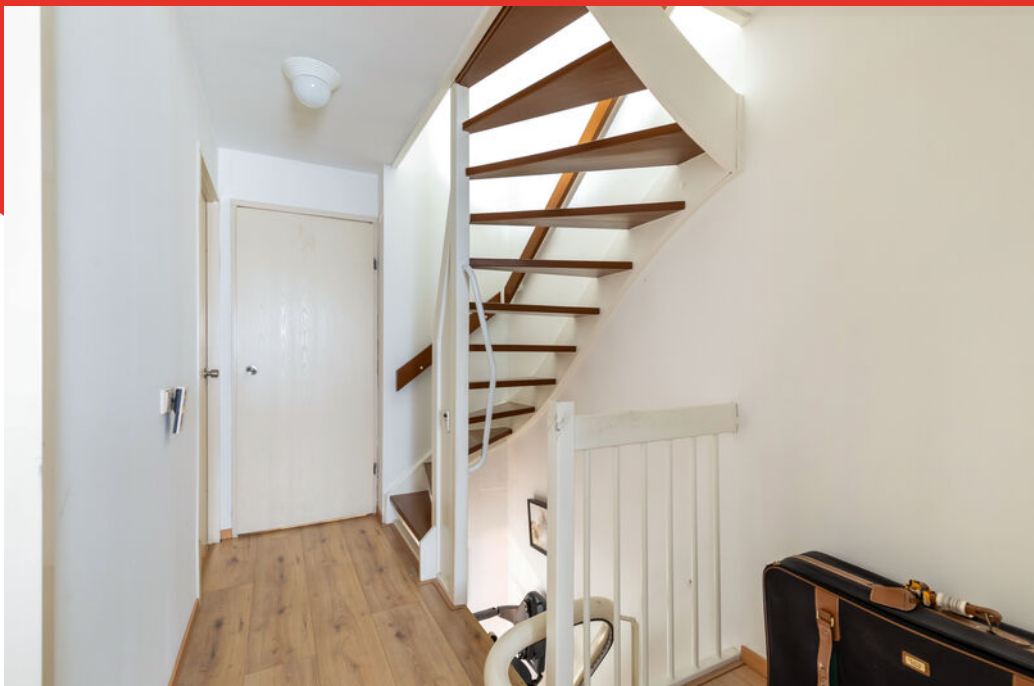














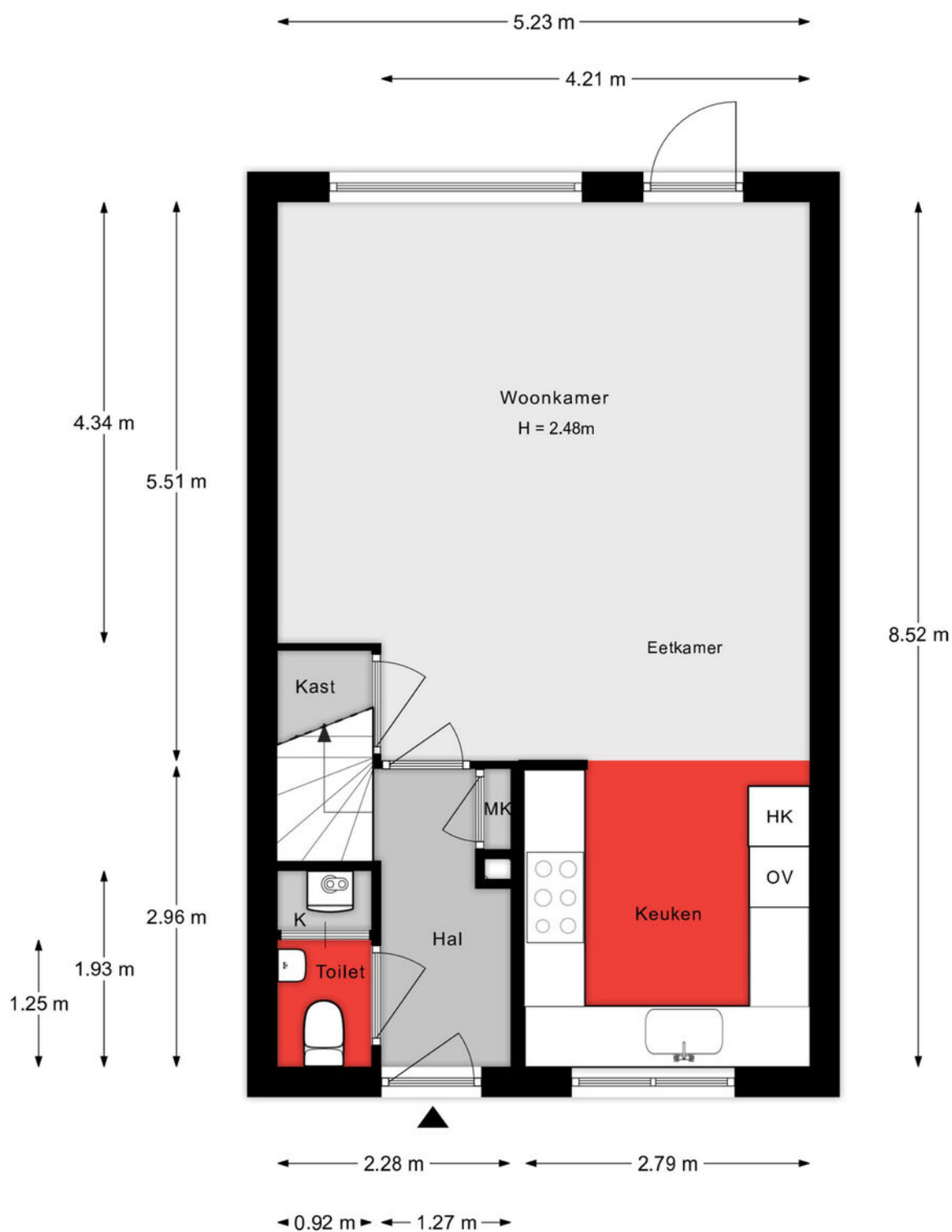






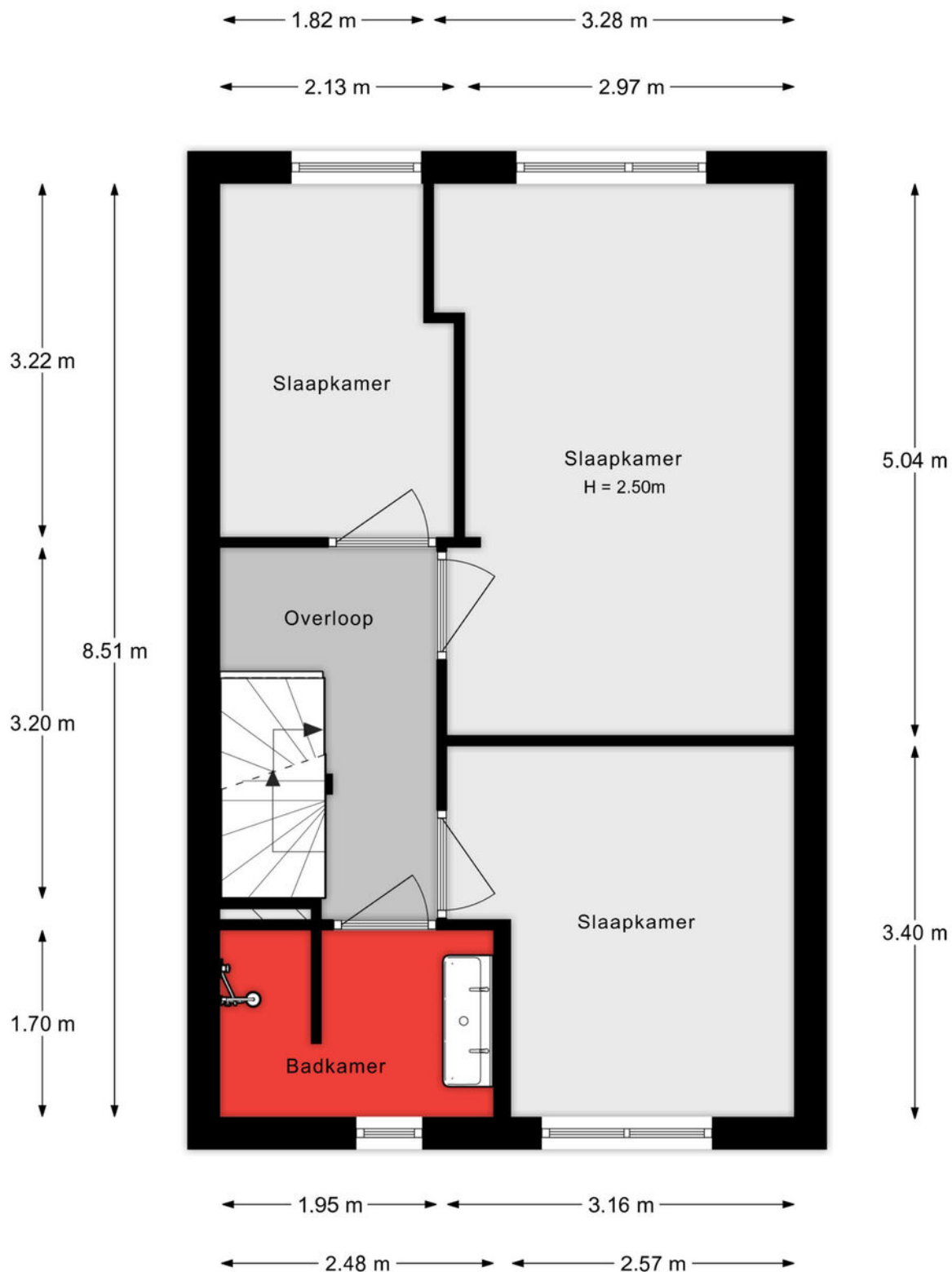


Begane grond



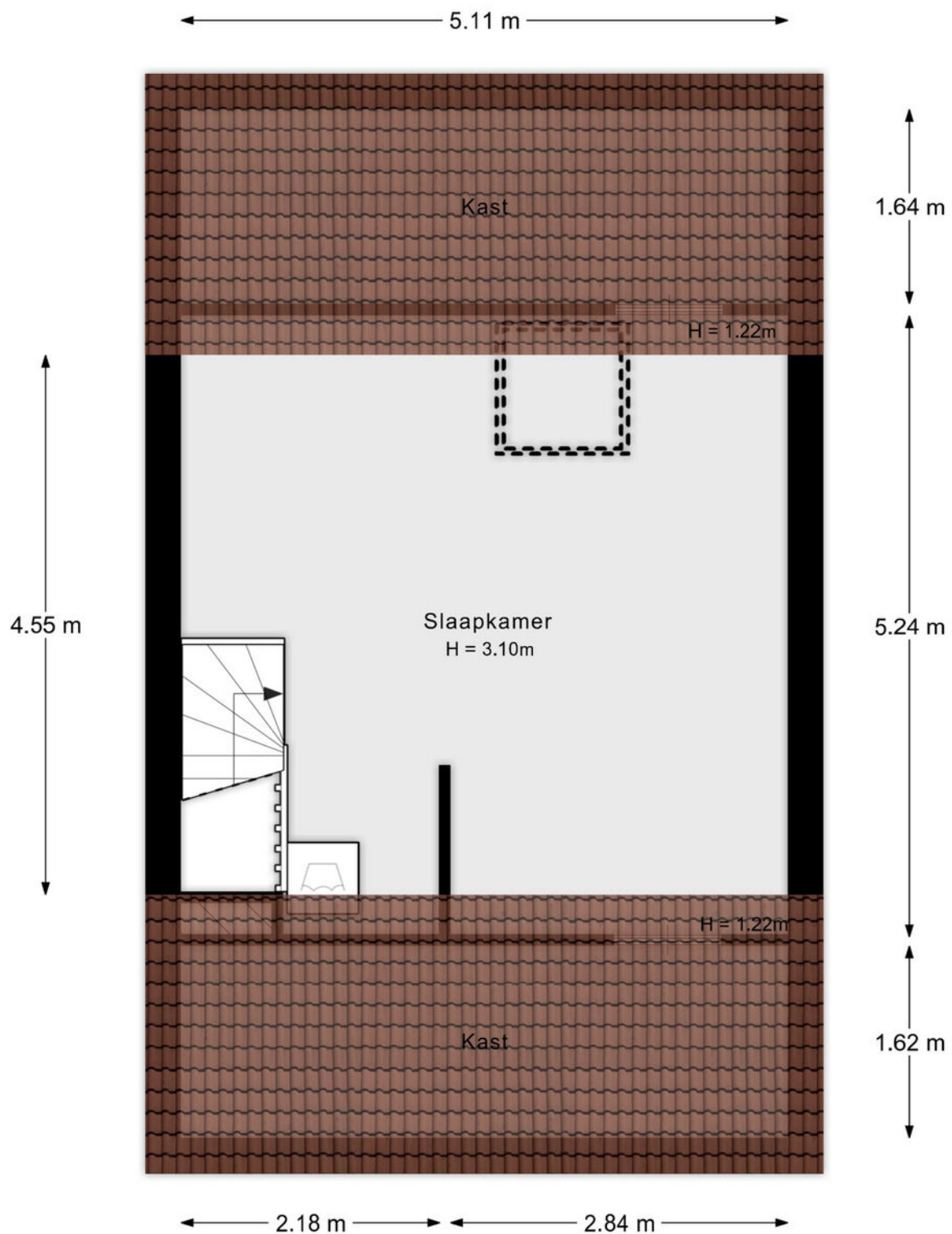
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



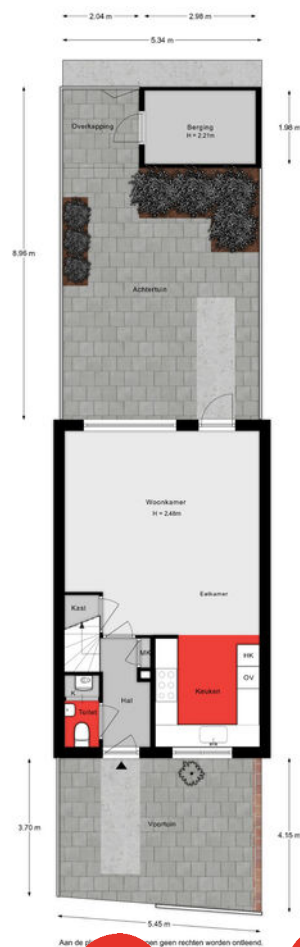
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Staande lamp

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten

X

- borden-kopjes-glazen etc.

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- 3 Fauteuils/Bankstel/TV-kast

X

- 2 persoonsbed 3x / logeerbed 2x

X

- design krukken/tafel

X

- TV

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X
- Quooker
- Eetstoelen 6x X
- Eettafel X

X

Keukenaccessoires, te weten

- Diverse accessoires X
- Airfryer
- Grote diepvrieskist berging X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toiletborstel(houder) X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafelmeubel X
- Wasmachine X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rolluiken X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Kerstboom + versiering

X

Droogrek

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

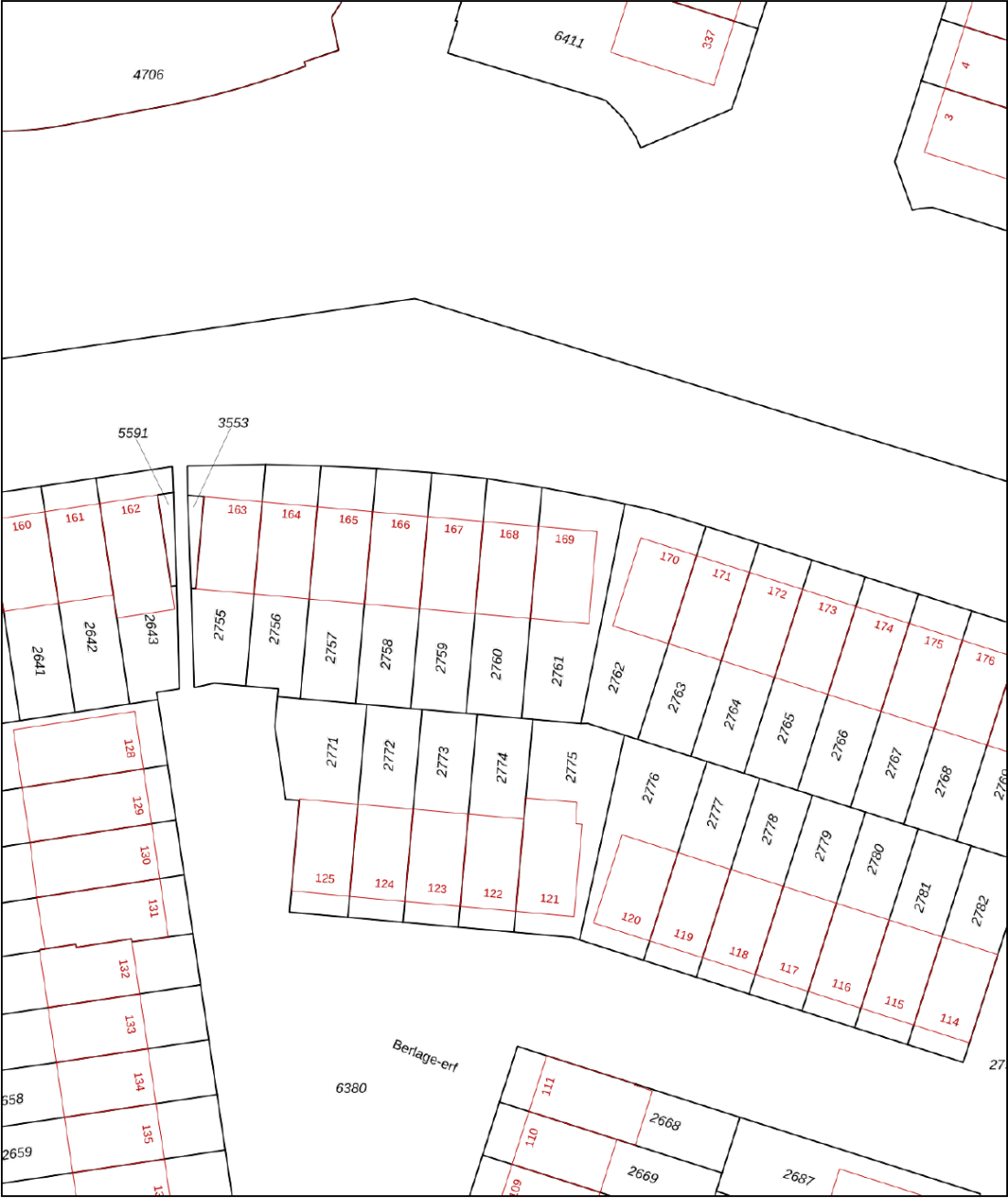
Tuintafel, 8 stoelen en parasol

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

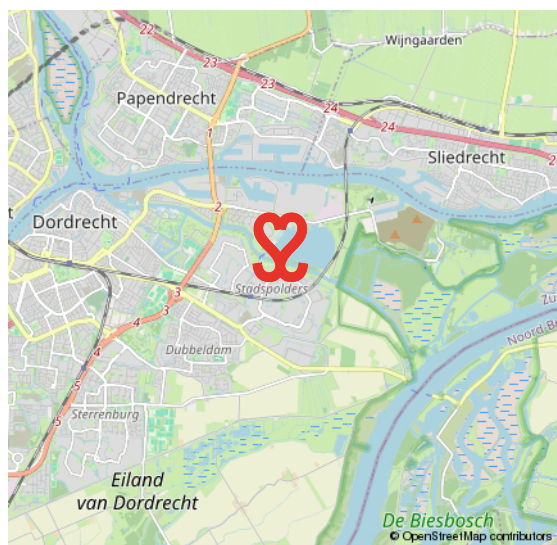
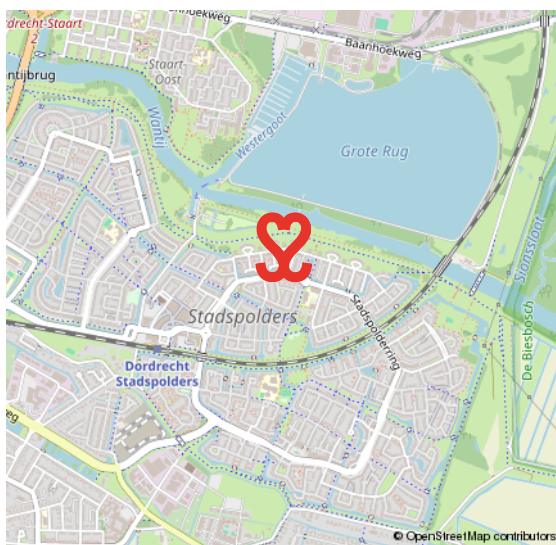
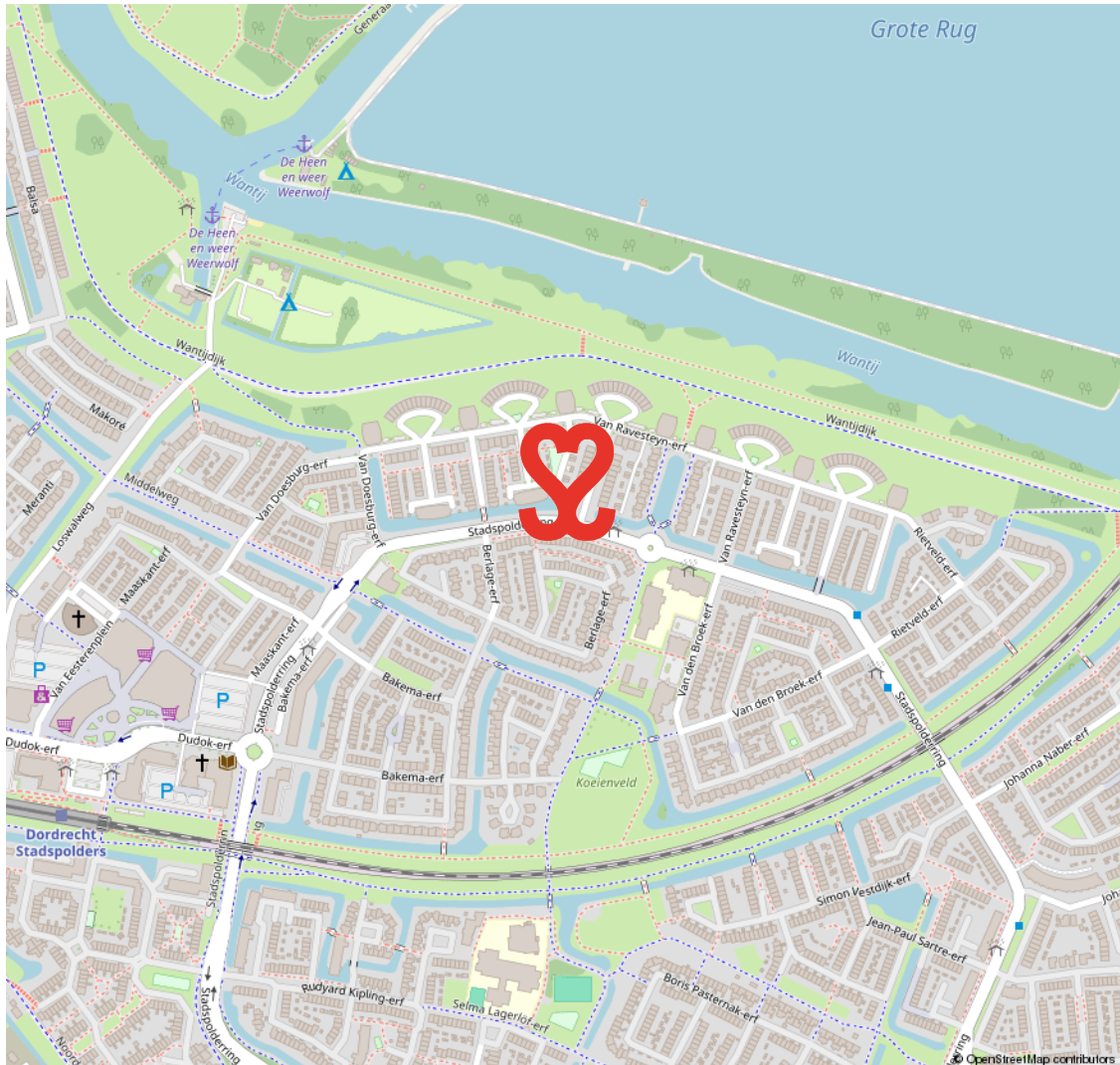
Perceel 2760

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 17 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



STADSPOLDERS / VISSERSHOEK

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 TROSSEL

