



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

IROKO 267
3315 PT 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

Op zoek naar een huis waar je zó in kunt?
Deze hippe, in 2022 volledig gerenoveerde
tweelaagse woning combineert strak
design, comfort en energiezuinig wonen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

246 m³

BOUWJAAR

1997

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dak-, gevel-, vloer- en glisolatie (HR+++)

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



IROKO 267, DORDRECHT

#VERLIEFD!

- moderne open keuken (2022) met uitgebreide inbouwapparatuur inclusief wijnklimaatkast!
- tuingerichte woonkamer met airconditioning, voorraadkast en leuk zicht op de achtertuin;
- eerste verdieping met drie slaapkamers, een hotelchique badkamer (2022) en praktische wasruimte;
- strak aangelegde achtertuin met stenen berging, elektra en achterom;
- comfortabele vloerverwarming met visgraat pvc vloer op de woonverdieping;
- strak gestuukte wanden, nieuwe binnendeuren en laminaatvloer op de slaapverdieping;
- in 2022 volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met triple glas;
- energiezuinig wonen dankzij een uitstekende isolatie (energielabel A!);
- rustig gelegen aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Oudelandshoek, nabij speeltuintje en de Wantijdijk;
- winkelcentrum De Bieshof, station Stadspolders, basisscholen, natuur en uitvalswegen allemaal op korte afstand;
- ook leuke horeca in de buurt zoals Het Gemaal, El Bonito en Boekmans;
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 246 m³;
- bouwjaar 1997. Eigen grond 112 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met vernieuwde meterkast (o.a. drie aardlekschakelaars, glasvezel- en kabel aansluiting).

Gave, deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Trapopgang (in 2022 gerenoveerd) naar de eerste verdieping en toegang naar de woonkamer en keuken.

Open keuken aan de voorzijde van de woning met moderne inrichting (2022). De keuken is uitgevoerd met een L-vormig keukenblok met stoere antracietkleurige kastfronten, een composiet werkblad, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een strak gestuukt plafond met sfeervolle inbouwspots. In de extra wandkast bevinden zich een wijnklimaatkast, combi-oven, koel-/vriescombinatie en extra kastruimte.

Tuingerichte woonkamer met airconditioning, praktische voorraadkast en een mooie raampartij tot aan de vloer met zicht op de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met kast met opstelplaats van de wasapparatuur.

Slaapkamer I, aan de voorzijde voorzien van airconditioning.

Slaapkamer II, aan de achterzijde met airconditioning en kast met opstelling van de cv-ketel (Intergas, 2017) en unit voor de mechanische ventilatie.

Slaapkamer III, eveneens aan de achterzijde en momenteel ingericht als kleedkamer.

Hotelchique badkamer (2022), volledig betegeld in een stijlvolle grijze kleurstelling en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, wandcloset, wastafelmeubel met spiegel met verlichting en verwarming en mechanische afzuiging op vocht.

IROKO 267, DORDRECHT

UITSTEKENDE ISOLATIE, ENERGIEZUINIG EN ENERGIELABEL A

Tuin/berging:

De achtertuin (no) is strak aangelegd en onderhoudsvriendelijk met betegeling en een grindterras. De tuin beschikt over een buitenkraan, verlichting en een achterom. De schutting aan de rechterzijde is recent vernieuwd. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: pvc visgraatvloer op de begane grond en laminaat op de slaapverdieping (beiden 2022).

Wandafwerking: strak gestuukte wanden en strak gestuukte plafonds op de begane grond.

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

Isolatie: dak-, muur-, vloer- en glisolatie.

Verwarming: cv-combiketel (Intergas, 2017) en vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond.

Airconditioning: aanwezig in de woonkamer en beide grote slaapkamers op de eerste verdieping.

Zonwering: elektrisch bedienbare rolluiken op de eerste verdieping aan de voor- en achterzijde.

Binnendeuren: vernieuwd in 2022.

Trapopgang: gerenoveerd in 2022.

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 112 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5649 alsmede het 1/23e onverdeeld aandeel in het aan de achterzijde gelegen mandelige perceel, gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5658..

Oplevering: bij voorkeur medio juni 2026.



**EIGENTIJDS &
STRAK INTERIEUR**



Francoise legt uit

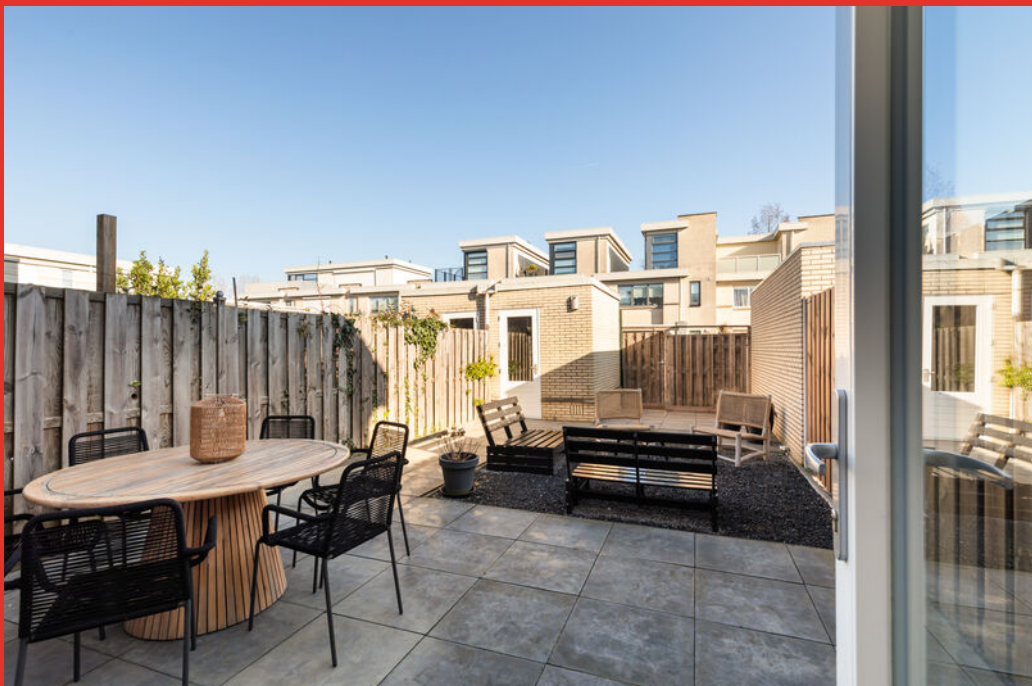
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





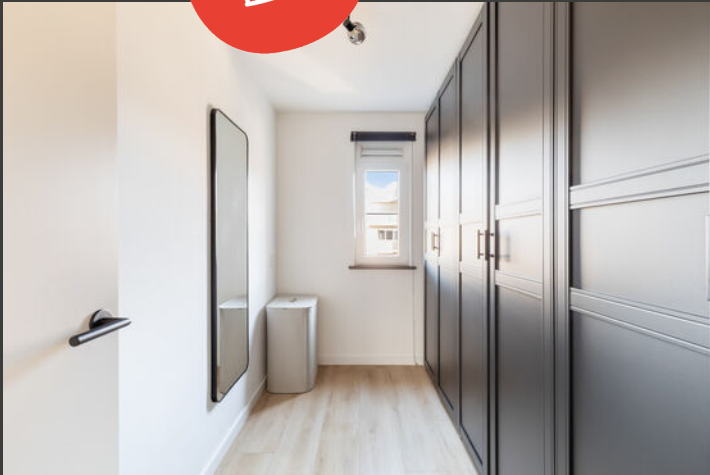








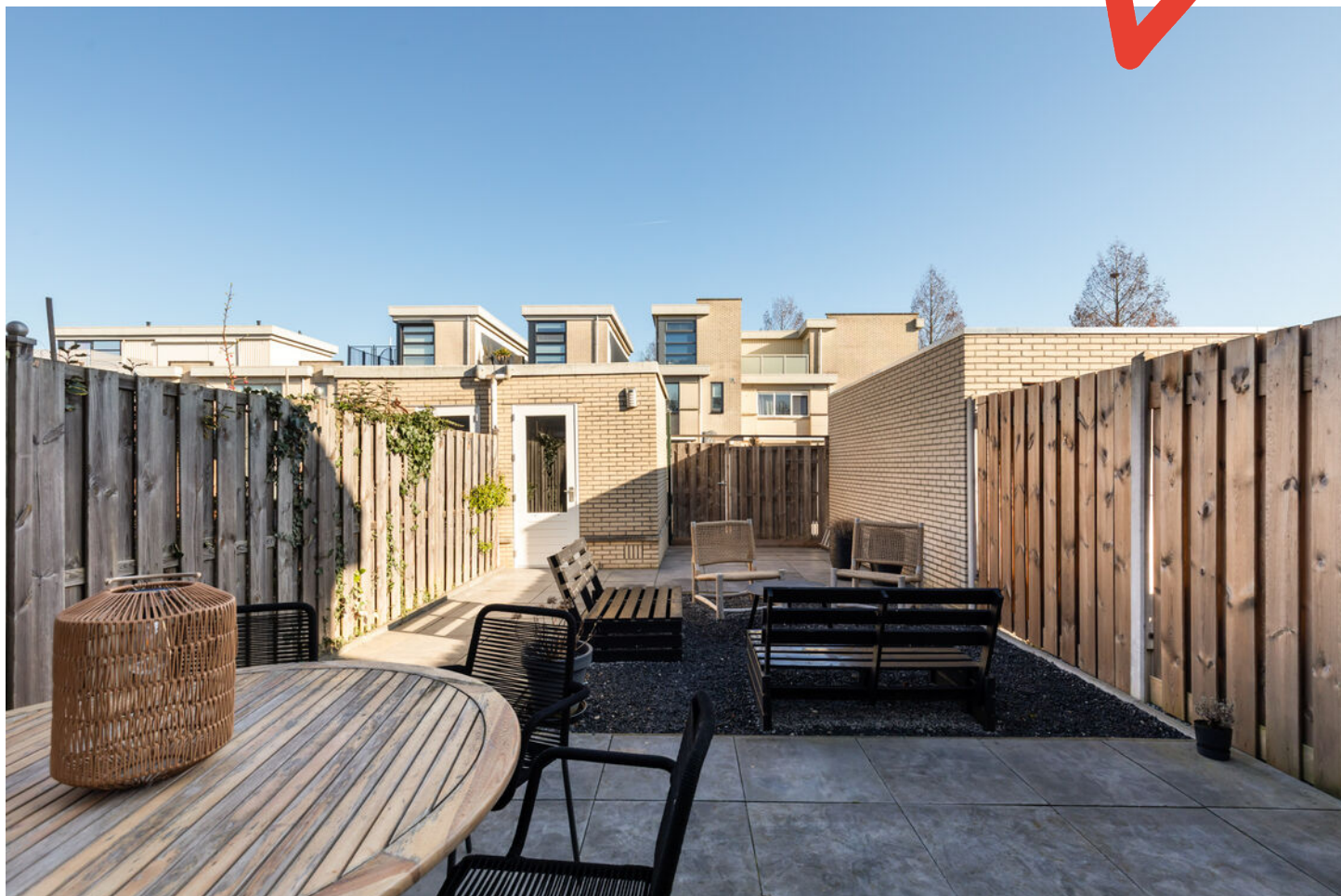






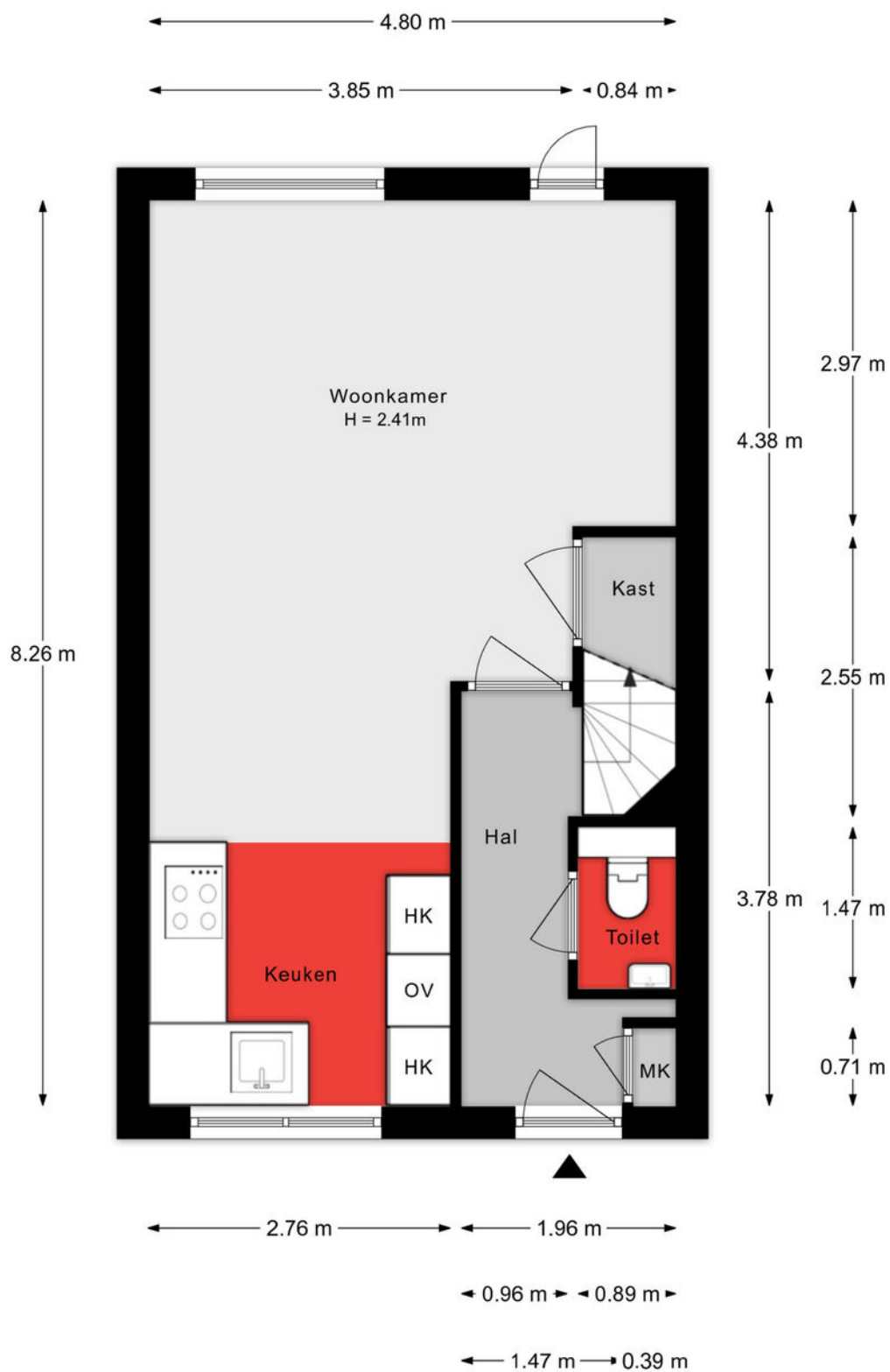








Begane grond



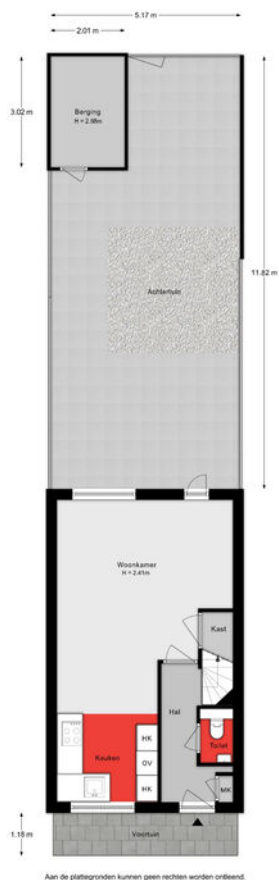
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

- Zwarte kleding kast X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen X
- lamellen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer X
- koel-vriescombinatie X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- 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

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

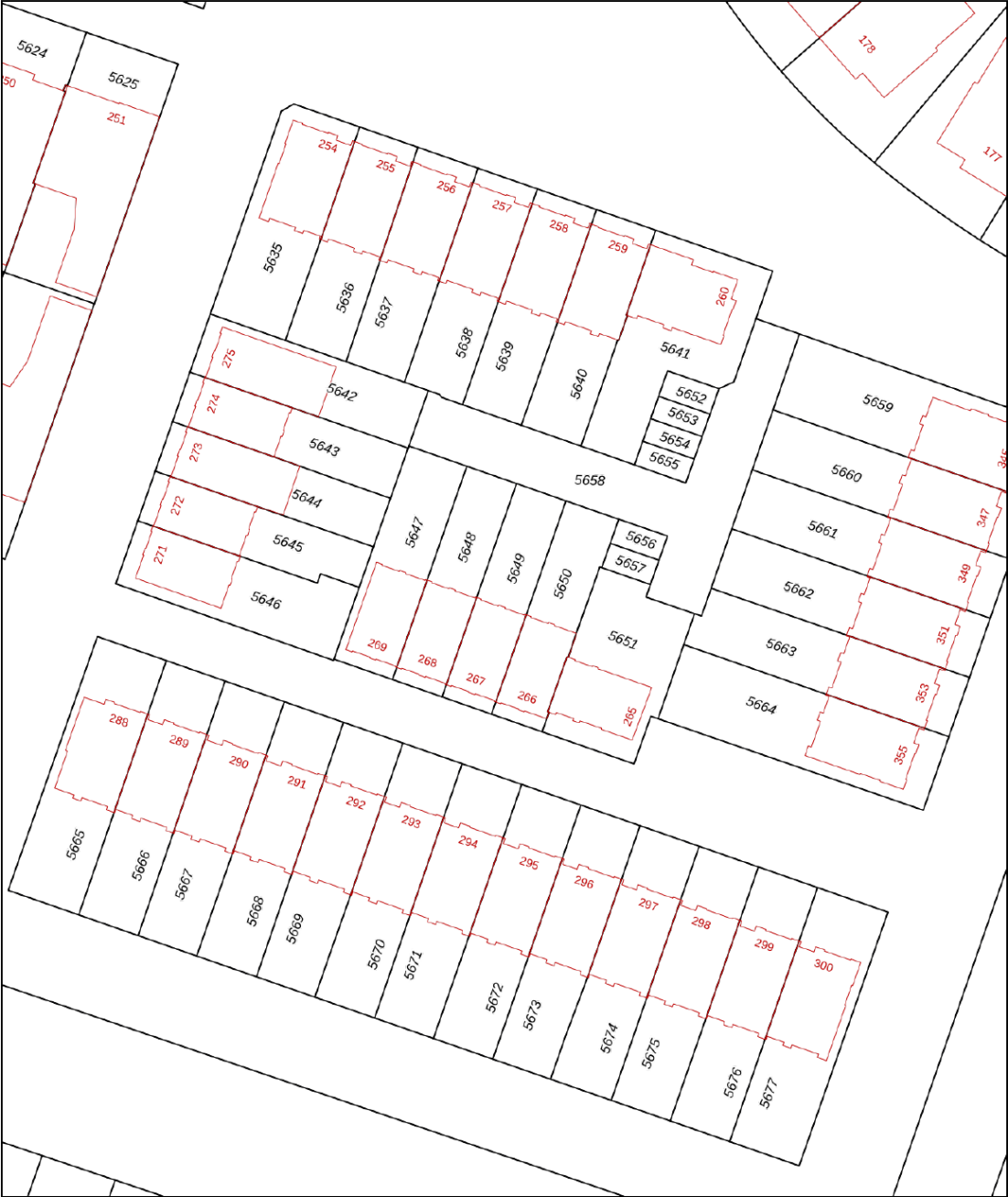
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 5649

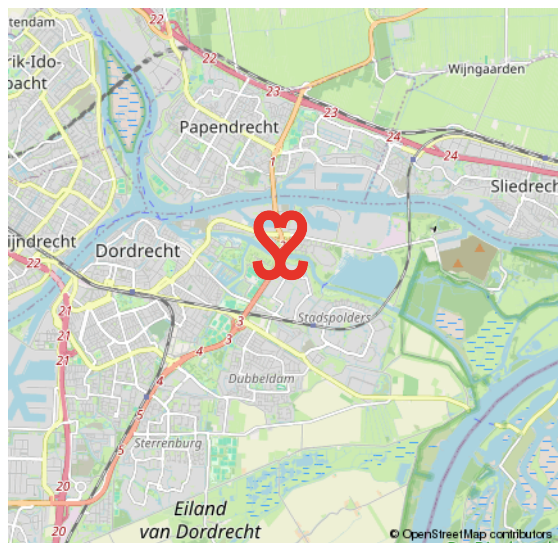
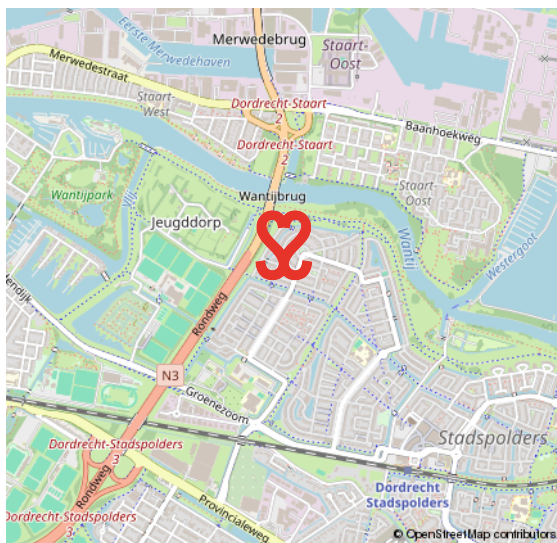
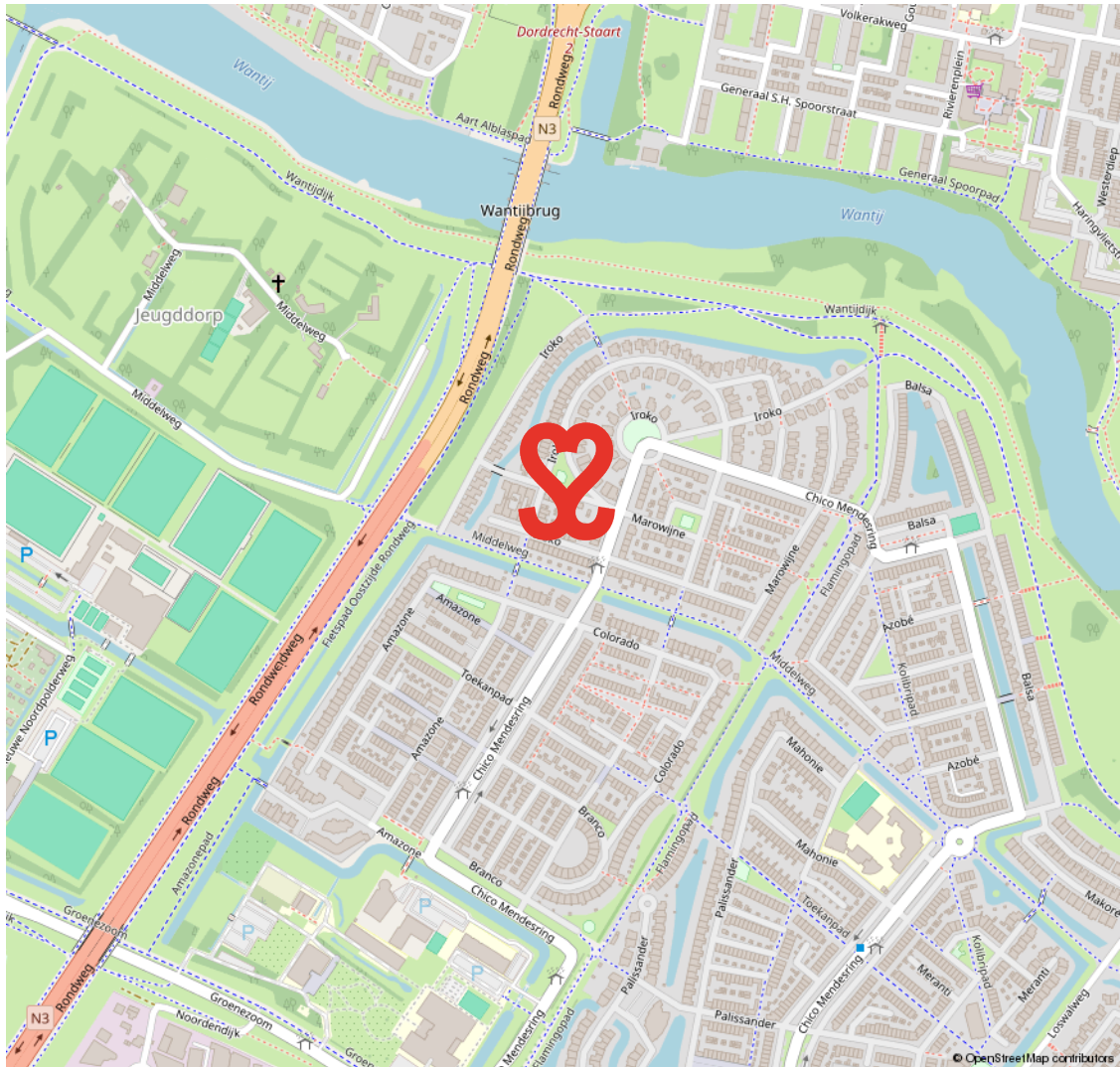
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

SITUERING



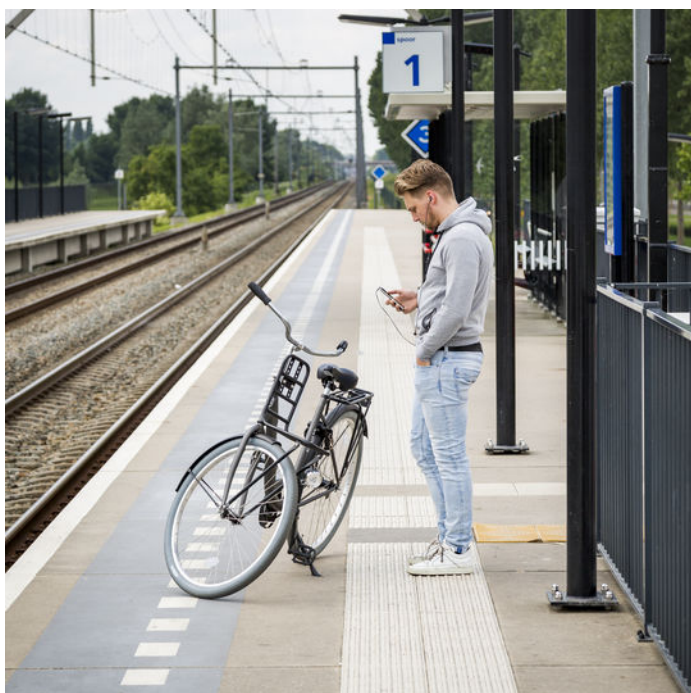
OUDELANDSHOEK

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

