



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BAKEMA-ERF 303
3315 JG 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

Wat een leuke stek! Fijne 4-kamer ééngesinswoning met vergrote badkamer, dakkapel én een heerlijke tuin gelegen in de geliefde woonwijk Stadspolders!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

96 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

118 m²

INHOUD

325 m³

BOUWJAAR

1990

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

cv-combiketel (2025)

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 379.000 K.K.



BAKEMA-ERF 303, DORDRECHT

LEUKE TUSSENWONING! EN DÁT OP GEWILDE LOCATIE!

- rustig gelegen in wijkdeel Vissershoeke én op loopafstand van alle wijkvoorzieningen;
- lichte, tuingerichte woonkamer met open keuken incl. barretje op de begane grond;
- drie goede slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- een vergrote badkamer met ligbad én douche;
- heerlijke voor- en achtertuin (2019) met berging en achterom;
- volledig geïsoleerd (energielabel B) mét airco en een recent cv-combiketel;
- op loopafstand van o.a. winkelcentrum Bieshof met uitgebreide voorzieningen, NS station, div. scholen en het buitengebied/ de Wantijdijk;
- woonoppervlak 96 m². Bruto inhoud 325 m³;
- bouwjaar 1990. Eigen grond 118 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, toiletruime en trapopgang naar de verdieping. Toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, hangend closet en fontein.

Lichte, tuingerichte woonkamer met open keuken, handige trapkast en deur naar de achtertuin

Open keuken met gezellige eetbar gelegen aan de voorzijde. Nette hoekinrichting met 4-pits vlakscherm afzuigunit, gaskookplaat, combioven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en voldoende kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met vaste schuifwandkast, lambrisering, dakraam en bergruimte achter het knieschot.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met tevens een dakraam en bergruimte achter het knieschot.

Heerlijke, vergrote badkamer met geheel betegelde wanden, grote inloopdouche met stortdouche, ligbad, wastafelmeubel, handdoekradiator en plafond met inbouwverlichting.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluiting voor de wasapparatuur, opstelplaats van de cv-combiketel en een Velux dakraam.

Slaapkamer 3 met dakkapel (2020, incl. elektrisch rolluik) op het voordakvlak, Velux dakraam en comfortabele airco (koelen én verwarmen).
Bergruimte achter de knieschotten.



Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het westen en aangelegd (2019) met siertegels en plantenborder.

Achtertuin: gesitueerd op het oosten en aangelegd met siertegels, borderopstanden met planten en boompjes. De tuin is omheind met houten delen v.v. betonnen staanders en opstand. Buitenkraan en achterom zijn aanwezig.

Berging: betonnen berging v.v. elektra.

HET IS GOED TOEVEN IN DIE TOFFE TUIN!

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat als vloerafwerking en tapijt op de overloop 1e en 2e verdieping.

Wandafwerking: stucwerk/granol en behang als wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en kunststof kozijnen (2e verdieping) met dubbele beglazing. De Velux dakramen zijn voorzien van horren en verduisteringsgordijnen.

Verwarming en warm water: via cv-combiketel (Remeha Ace cw5, 2025).

Isolatie: volledig geïsoleerd (energielabel B).

Bouwjaar: 1990.

Grondoppervlak: 118 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2480.

Oplevering: kan snel, in overleg.

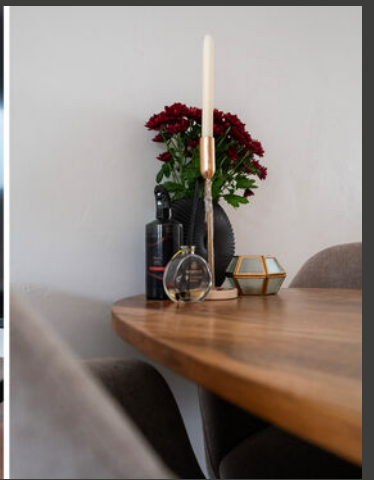


Tim legt uit

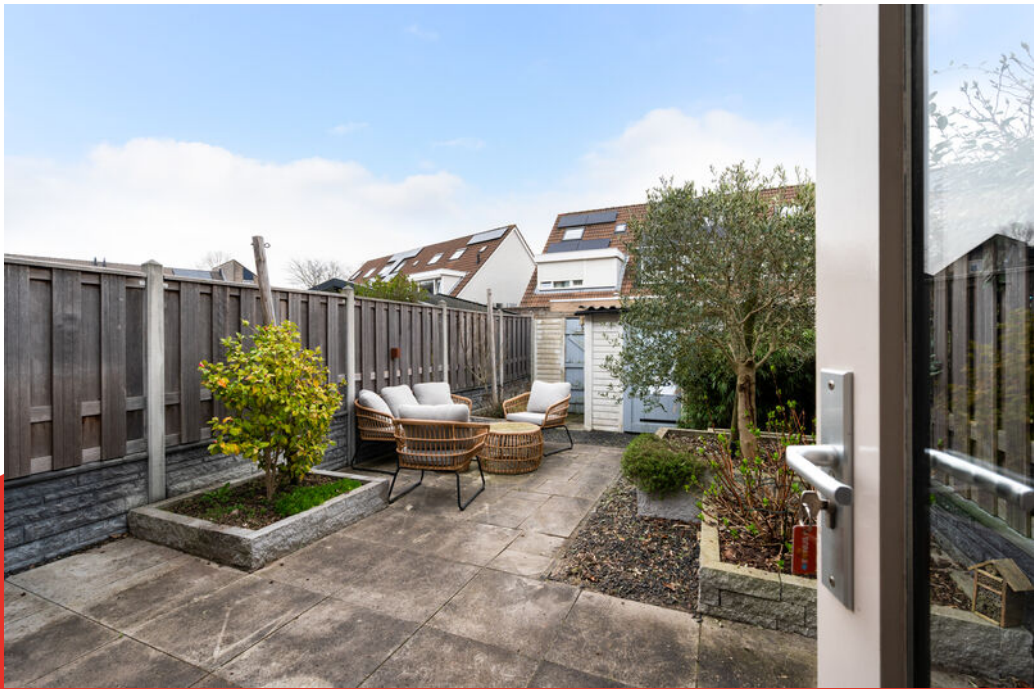
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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

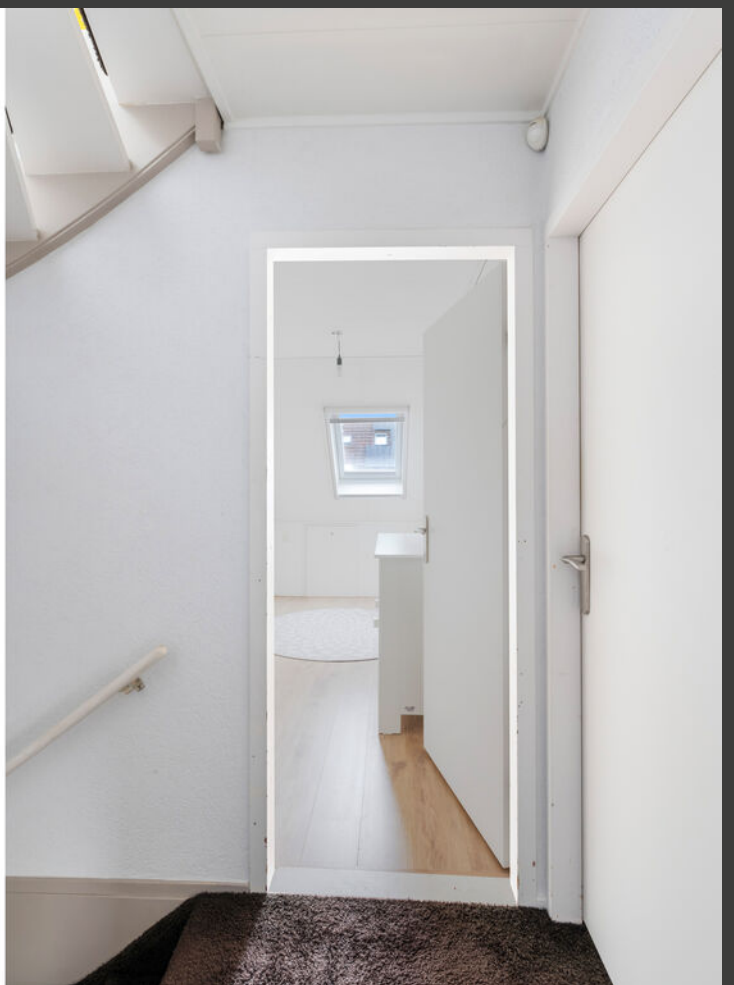




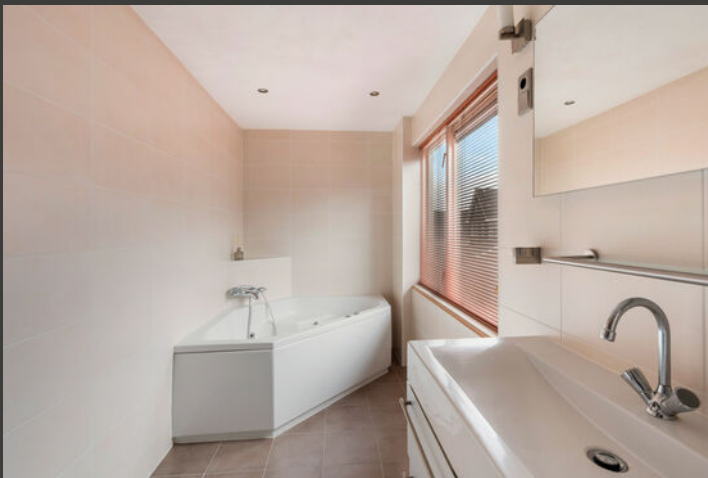
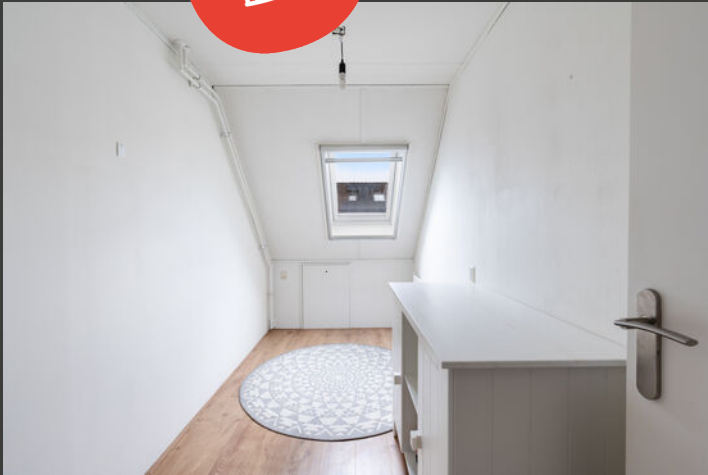
















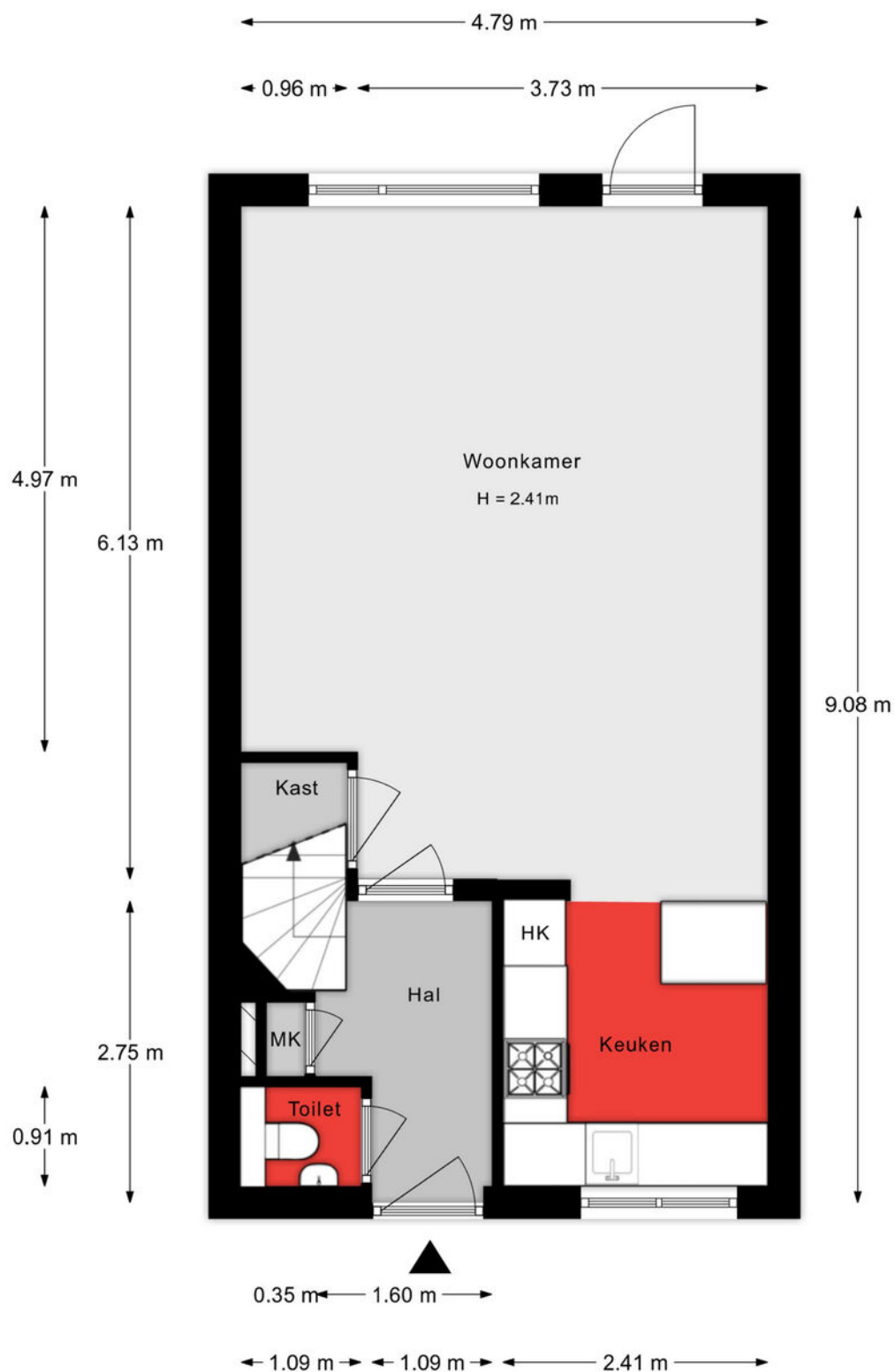






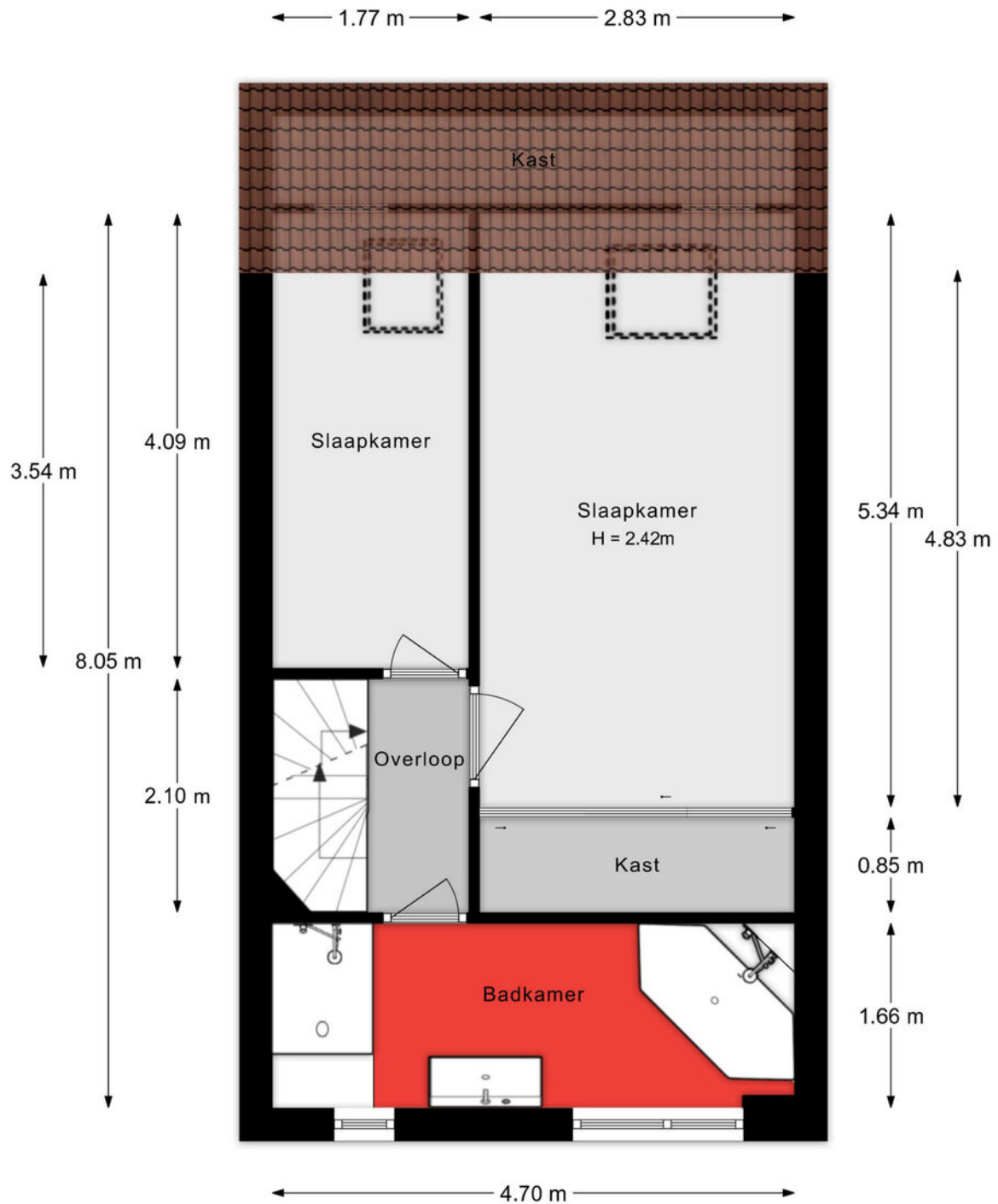


Begane grond



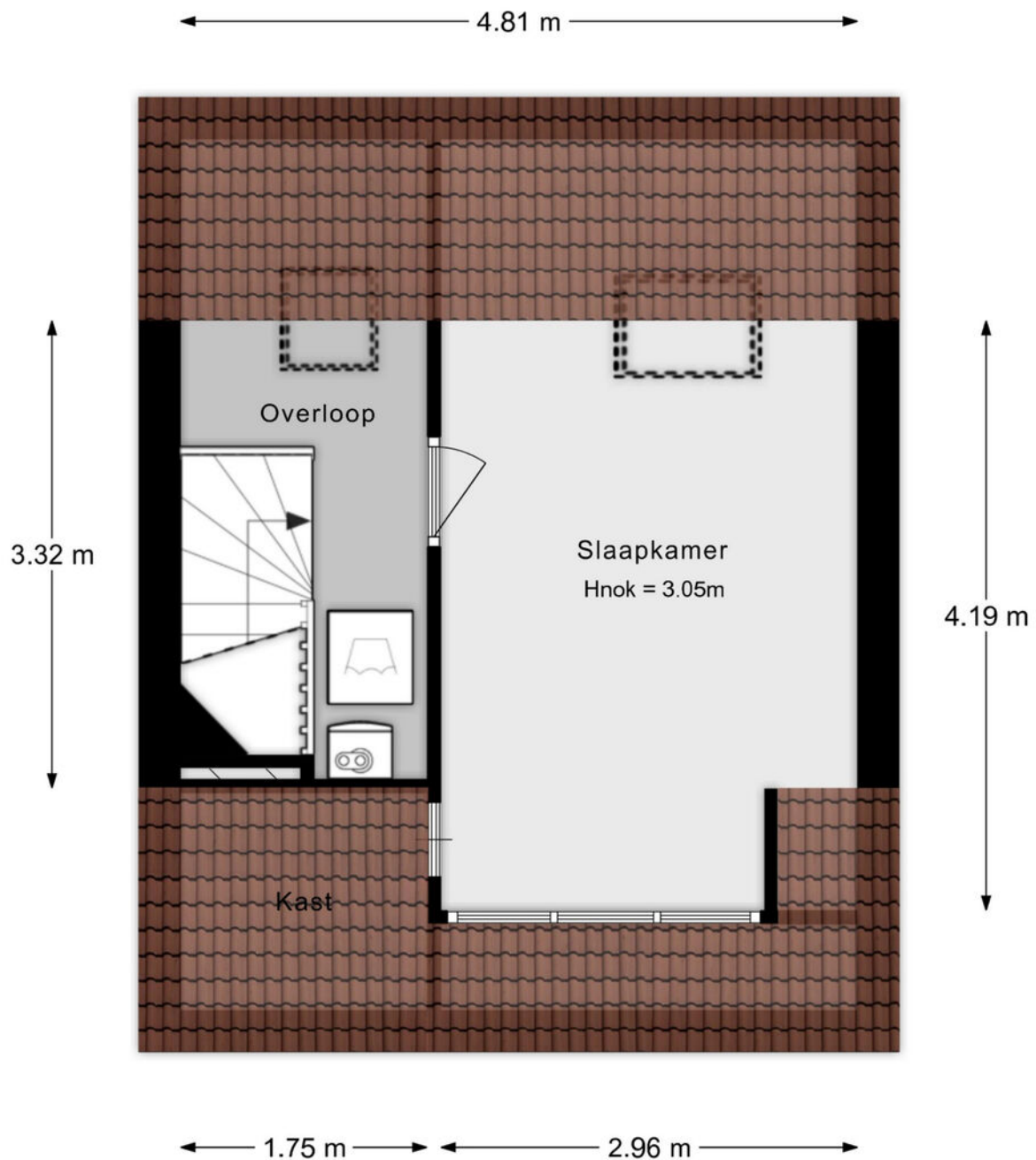
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



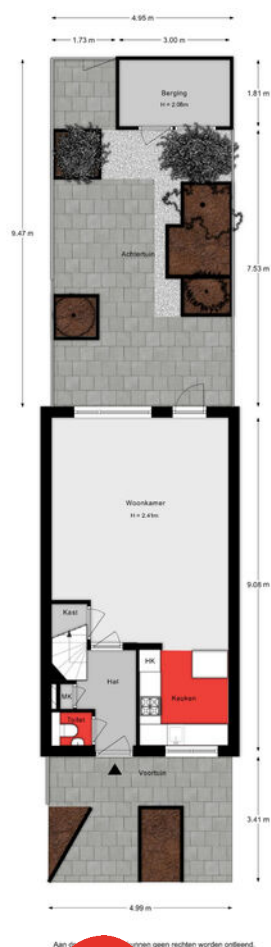
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 slaapkamer X
- Rek en planken in trapkast en schuur X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X
- Verduisterende gordijnen alle slaapkamers X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- laminaat X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem X
- Kapstok hal X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron 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

- jacuzzi/whirlpool

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Schaduwdoek

X

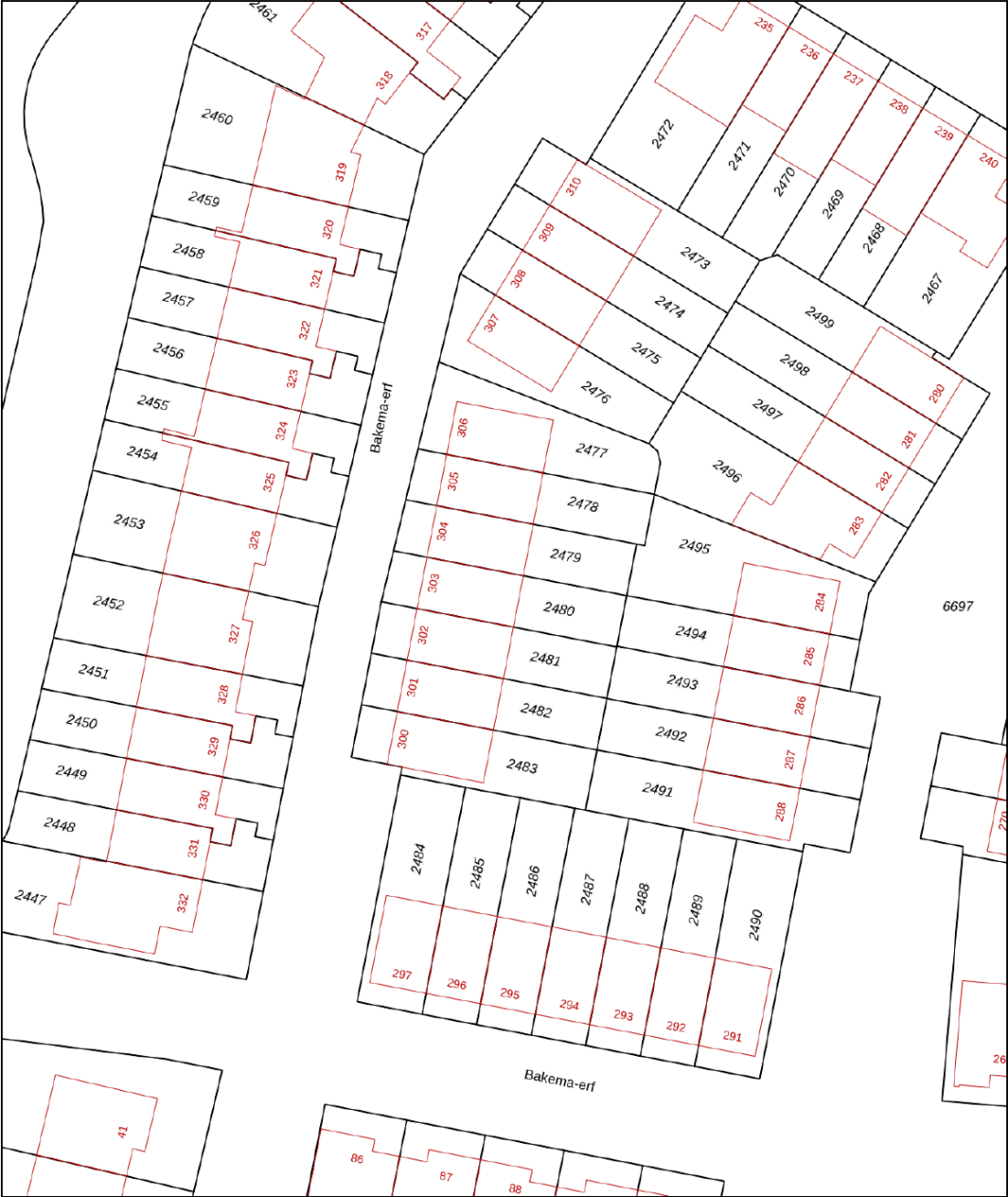
- Tuinset incl kussens

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 3 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie R

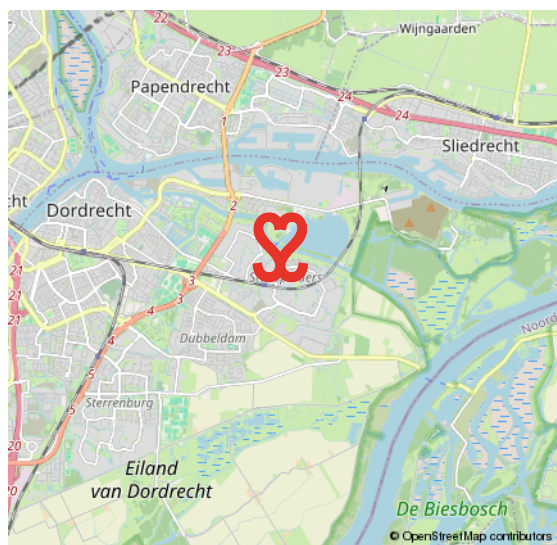
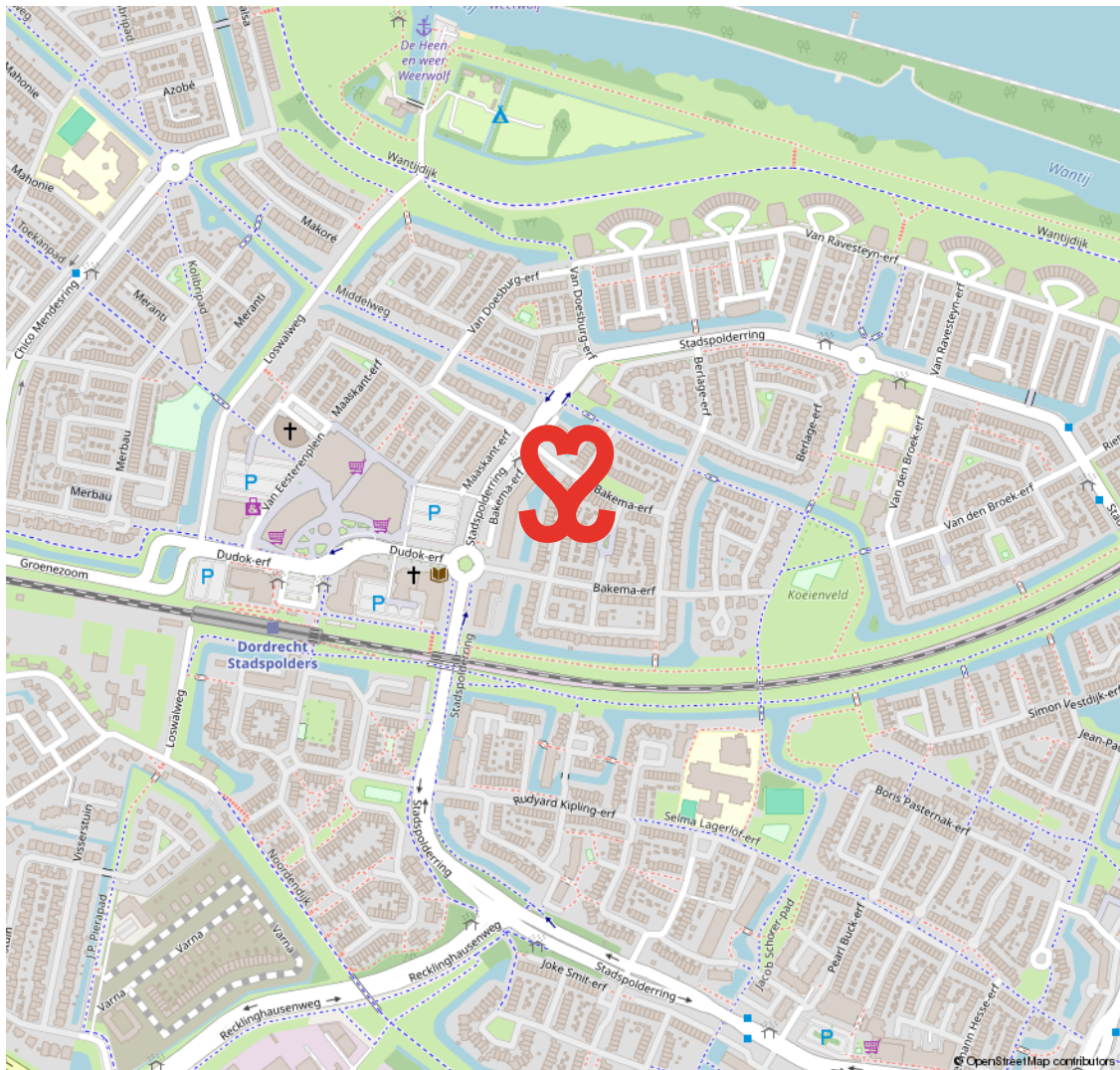
Perceel 2480

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



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



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

