



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

COLORADO 47
3315 WB 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. Spannendddddd. 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 tóch, 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

Comfortabel en levensloopbestendig
wonen op een fijne plek in Oudelandshoek!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning / semibungalow

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

108 m²

PERCELOPPERVLAKTE

236 m²

INHOUD

407 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

patio/atrium

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



COLORADO 47, DORDRECHT

GELIJKVLOERS WONEN OP EEN HEEL RUSTIGE LOCATIE IN OUDELANDSHOEK

- zéér goed onderhouden hoekwoning met garage en parkeermogelijkheid;
- gelijkvloers wonen dankzij slaap- en badkamer op de begane grond;
- verrassend ruime en lichte woonkamer op de hoek met schuifpui;
- moderne keuken (2016) met complete inbouwapparatuur;
- begane grond met multifunctionele slaap-/werk-/praktijkkamer en badkamer;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een tweede badkamer;
- verzorgde patiotuin met sfeervolle overkapping en veel privacy;
- garage met elektra, verwarming en elektrische deur;
- 10 zonnepanelen (2019), volledig geïsoleerd en energielabel A;
- rustig en autovrij gelegen met speeltuin voor de deur;
- op korte afstand van winkelcentrum De Bieshof, NS station, gezondheidscentrum en uitvalswegen;
- woonoppervlak 108 m². Bruto inhoud 407 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 236 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast, toilet met wandcloset en fonteintje en trapopgang.
Ruime woonkamer op de hoek met veel lichtinval door meerdere raampartijen, schuifpui (2016), trapkast en elektrische zonnescrims voor de ramen.
Moderne hoekkeuken (2016) met composiet werkblad en inbouwapparatuur, waaronder een Koelkast, vriezer, combioven, vaatwasser, brede inductie kookplaat en afzuiginstallatie. Ook is er een boiler voor het warme water.

Multifunctionele kamer grenzend aan de woonkamer, ideaal als slaapkamer of werkruimte, met toegang tot de patio en badkamer.
Tweede badkamer met douche, wandcloset, wastafel en wasmachineaansluiting.

Eerste verdieping:

Overloop.

Drie slaapkamers, alle voorzien van eiken vloerdelen en in 2 kamers een vaste (schuifwand)kast.

Badkamer met douche (hand- en regendouche), wastafelmeubel, wandcloset en elektrische vloerverwarming.

Patio/tuin/garage:

Verzorgde patio met moderne bestrating, groen, verlichting en een fraaie overkapping met heater.

Aangebouwde stenen garage met elektrische kanteldeur, verwarming en toegang tot tuin en zijtuin.

Zijtuin met extra parkeermogelijkheid en doorloop naar de voortuin.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat en eiken vloerdelen.

Wandafwerking: spack en renovlies.

Kozijnen/beglazing: grotendeels kunststof kozijnen (2023) met HR++ beglazing en vernieuwde hardhouten deuren.

Zonwering: elektrische screens bij een groot deel van de ramen aan de zuid- en westzijde.

Verwarming: cv-ketel Nefit HR (2011) en gedeeltelijk vloerverwarming (badkamer boven).

Isolatie: volledig geïsoleerd, het dak van de slaapkamer op de begane grond is extra geïsoleerd.

Bitumen dakdekking: vernieuwd in 2018.

Zonnepanelen: 10 stuks (2019).

Energielabel: A.



Bouwjaar: 1995.
Grondoppervlak: 236 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie R, nummer 5195.

Oplevering: in overleg / indicatie
zomer 2026.



ENTREE/HAL MET TRAPOGANG EN TOEGANG TOT DE WOONKAMER





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





























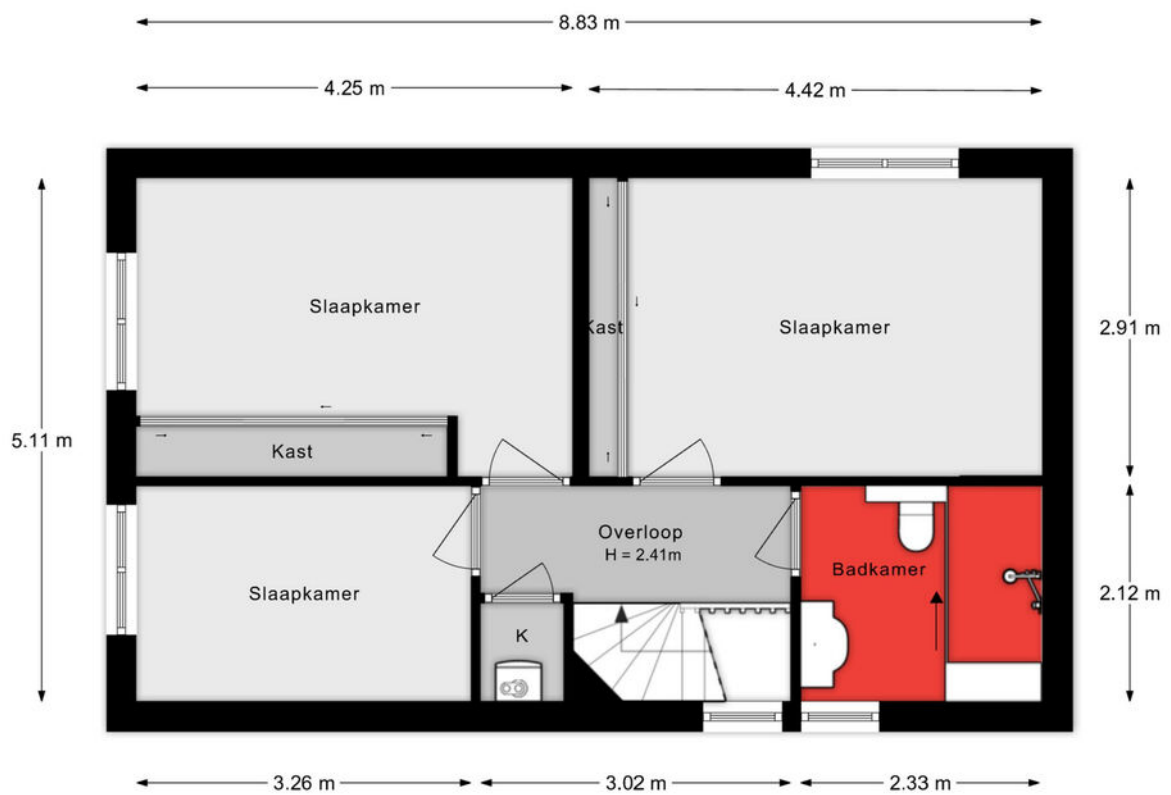


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aanwijzingen kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
- losse (hang)lampen		X	
- Enkele plafondlampen (badkamer boven en beneden) overloop boven blijven hangen de rest gaat wel mee	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte planken in garage blijven hangen, stellingkast gaat mee of ter overname			X
- Kledingkast in slaapkamer beneden ter overname? Gaat anders weg			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette gordijnen woonkamer top down/ bottum up= 2x / keuken 1x /gang 1x / slaapkamer beneden 2x			X
- 6x luxaflex gordijnen bovenetage. Top down/ bottum up			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Warmwater boiler in keukenkastje blijft achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overkapping van hardhout (douglas) met heater incl afstandsbediening	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Spotjes in tegels en insteek lichtspot in de grond. En 4x spotje in overkapping	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Gardena waterslang 30 meter lengte , buitenkraan in de patio	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

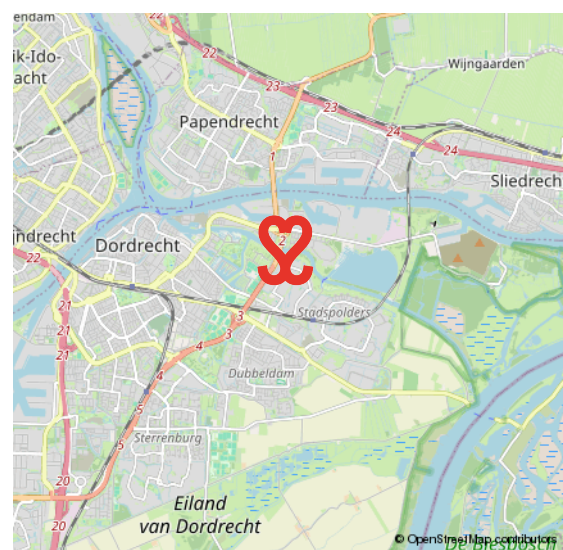
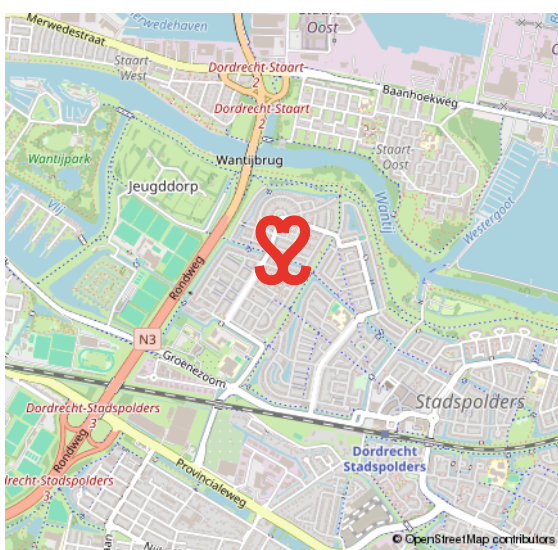
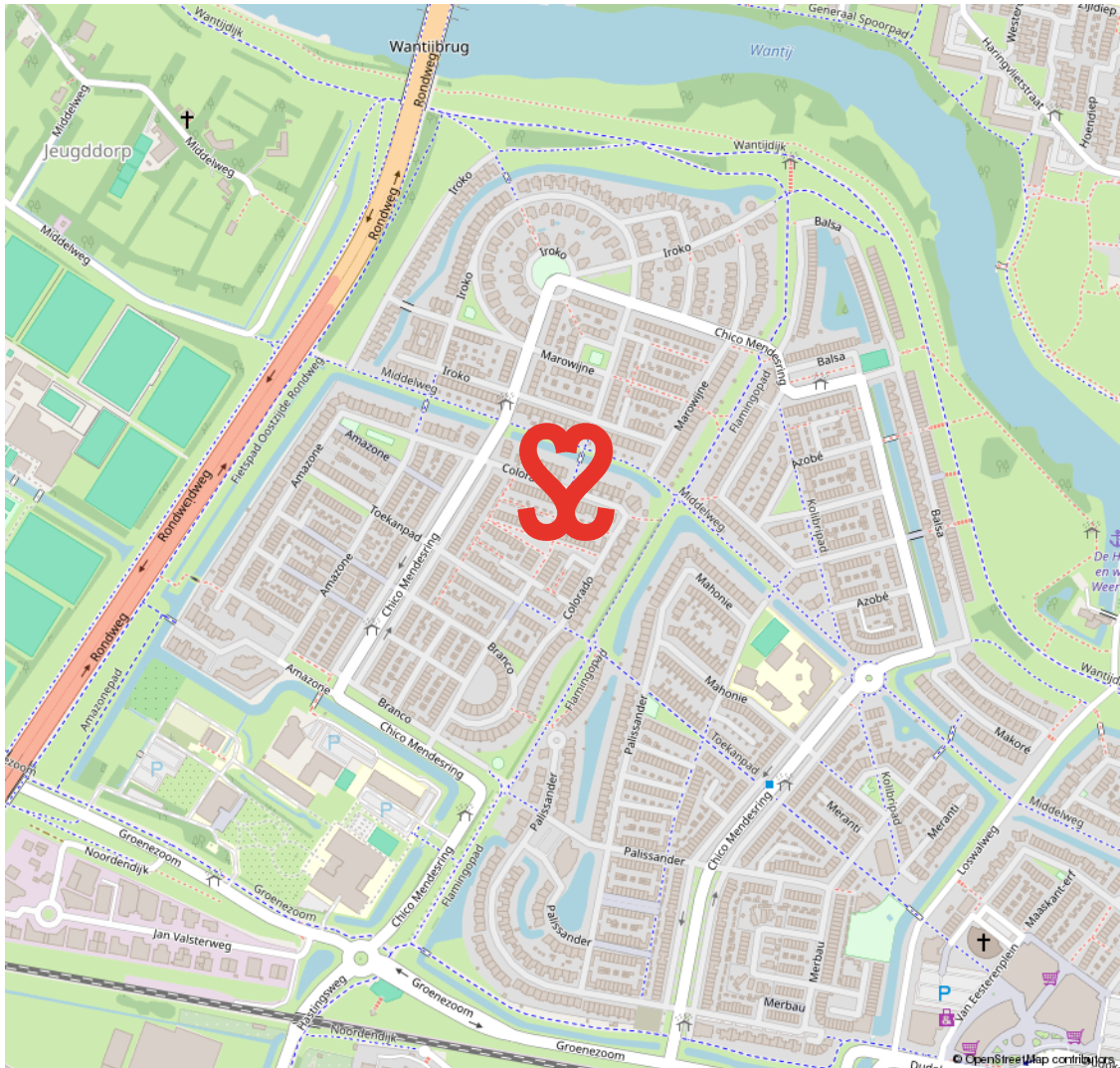


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 5195</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

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 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



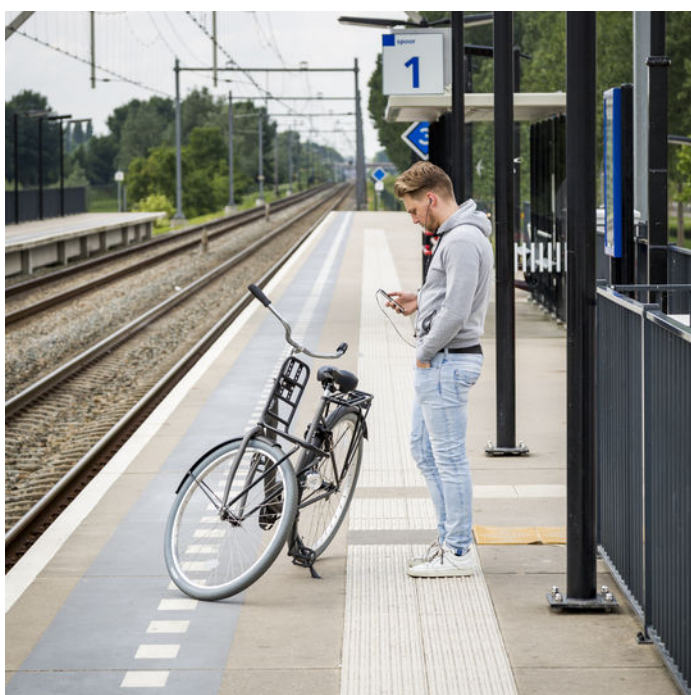
OUDELANDSHOEK

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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

