



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**COLORADO 173**  
**3315 WE 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

Wat een heerlijk ruim gezinshuis! Breed opgezet, prachtig vrij gelegen aan het water en met een fijne tuin, dakterras én eigen parkeerplaats.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

154 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

189 m<sup>2</sup>

### INHOUD

474 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1995

### TUIN

achtertuint, voortuin/oprit

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



COLORADO 173, DORDRECHT

# RIANTE GEZINSWONING OP EEN MOOIE LOCATIE IN DE WIJK OUDELANDSHOEK

- ruim en breed woonhuis met prachtige vrije ligging aan het water;
- tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en vrij uitzicht aan de achterzijde;
- gezellige en bijzonder ruime woonkeuken aan de voorzijde met hoekopstelling en ziteiland;
- eerste verdieping met drie slaapkamers (voorheen vier), een inloopkast/bergruimte en een ruime badkamer;
- tweede verdieping met overloop, royale vierde slaapkamer en toegang tot het zonnige dakterras;
- heerlijk dakterras op het zuidwesten met hardhouten vlonders;
- brede en verzorgde achtertuin aan het water met terras aan de waterzijde;
- eigen parkeerplaats en stenen berging met elektra aan de voorzijde;
- gelegen aan een autoluw woonerf in de kindvriendelijke wijk Oudelandshoek;
- nabij scholen, winkelcentrum De Bieshof, station Stadspolders, de Wantijdijk en de randweg N3;
- woonoppervlak 154 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 474 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 189 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast (8 groepen, aardlek- en hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje en trapopgang.

Tuingerichte woonkamer met vrij uitzicht op de achtertuin en openslaande deuren naar buiten. Gezellige open eetkeuken aan de voorzijde met trapkast en keukeninrichting in hoekopstelling voorzien van een inductiekookplaat, vlakscherm,

vaatwasser, oven en koel-/vriescombinatie. Tevens is er een ziteiland met extra kastruimte aanwezig.

### Eerste verdieping:

Overloop met bergkast, ruime inloopkast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde (voorheen twee kamers) en voorzien van een schuifwandkast.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en voorzien van een schuifwandkast.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Ruime badkamer voorzien van een douchecabine met hand- en regendouche, wastafelmeubel en wandcloset.

### Tweede verdieping:

In het jaar 2001 is de 2e verdieping gerealiseerd. Deze etage bestaat uit een ruime overloop met kast, opstelplaats voor de wasapparatuur, cv-ketel (Remeha Quinta, 2005) en de unit van de mechanische ventilatie. Vanuit de overloop is er toegang tot het dakterras aan de voorzijde. Slaapkamer 4, een riante slaapkamer aan de achterzijde voorzien van een wastafelmeubel en schuifwandkast.

### Tuin/berging:

Eigen parkeerplaats met naastgelegen stenen berging voorzien van elektra aan de voorzijde van de woning. De voortuin beschikt tevens over een buitenkraan.

De brede achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt prachtig aan het water. De tuin is voorzien van een terras aan de waterzijde, speelse niveaueverschillen, een buitenkraan, buitenverlichting en een praktische tuinkast met elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de entree/hal, marmerlook PVC vloer in de keuken en laminaatvloeren in de woonkamer en op de slaapverdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz, spack en stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen. In 2021 is een nieuwe hardhouten pui met openslaande deuren en HR++ glas geplaatst in de woonkamer.

## OPRIT & WOONKAMER

Buitenschilderwerk: in 2023 is het schilderwerk aan de voorzijde uitgevoerd.

Binnenschilderwerk: in 2023 is het interieur opnieuw geschilderd en opgefrist.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Verwarming en warm water: via een Remeha Quinta cv-combiketel uit 2005 (eigendom).

Energie label: A.

Bouwjaar: 1995.

Grondoppervlak: 189 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 5151.

Oplevering: in overleg.



## 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









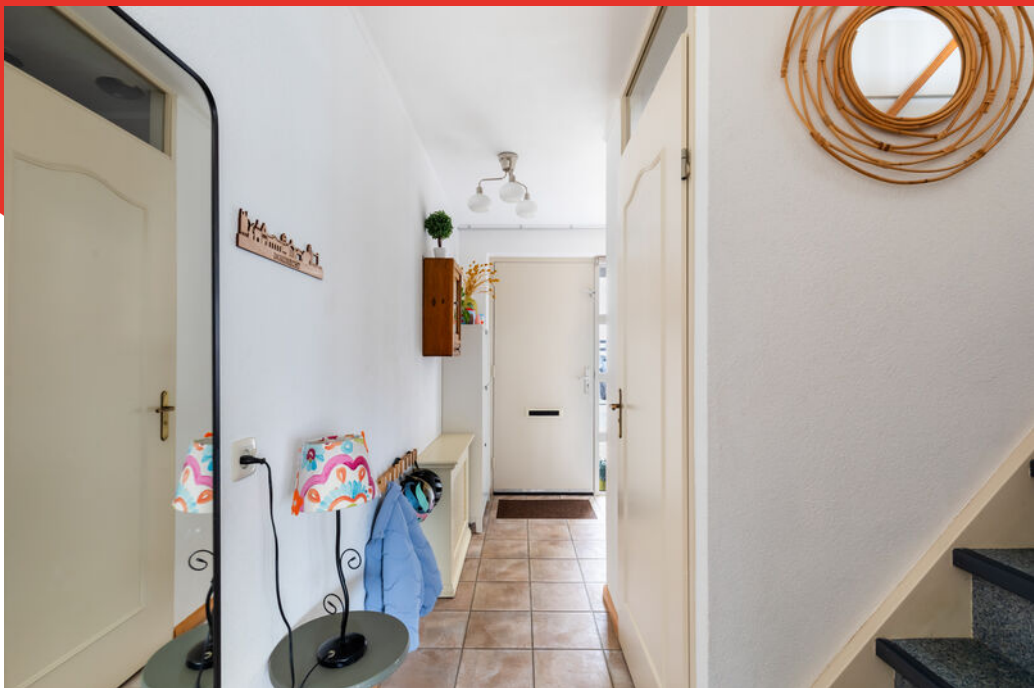




















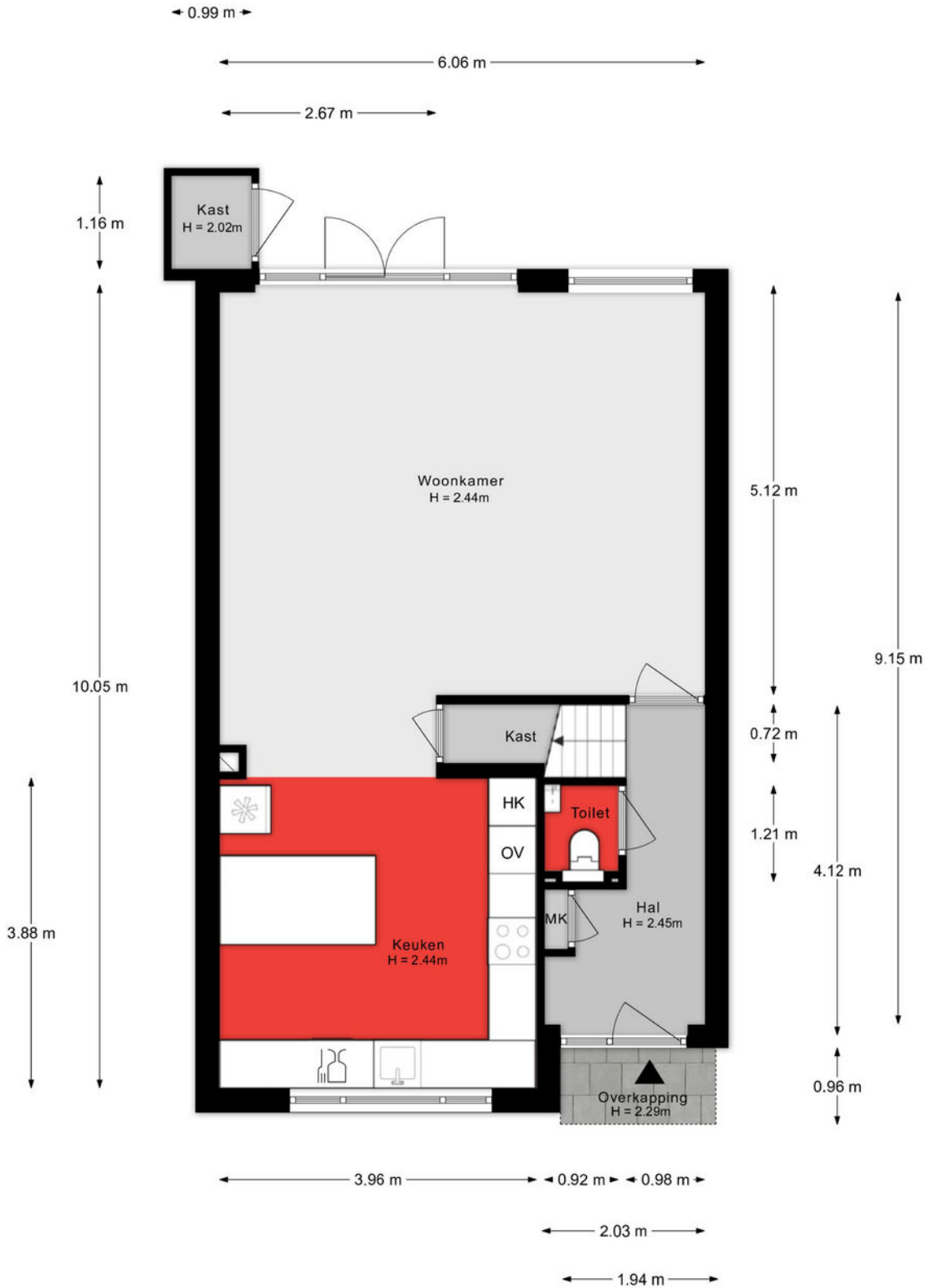






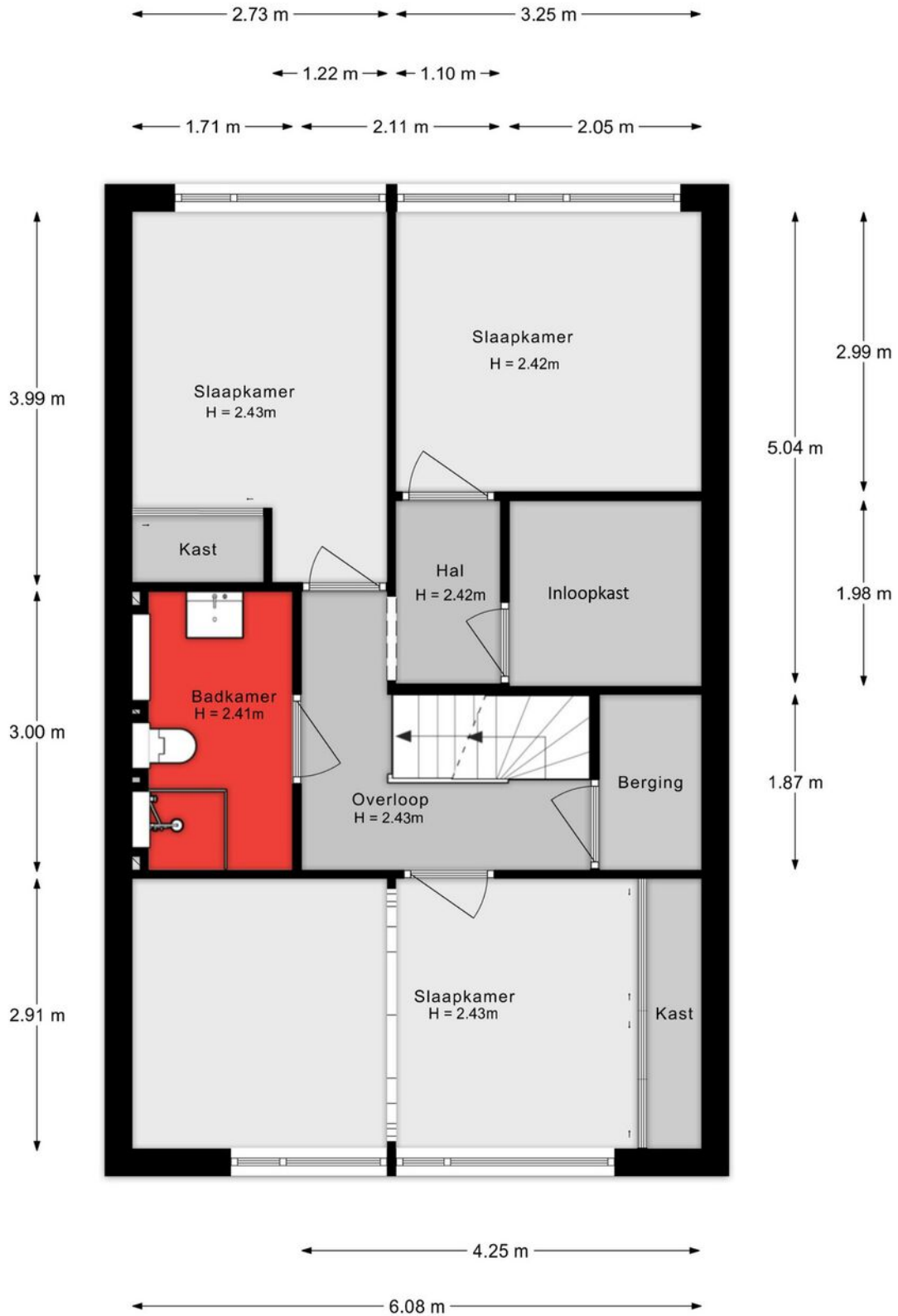


# Begane grond



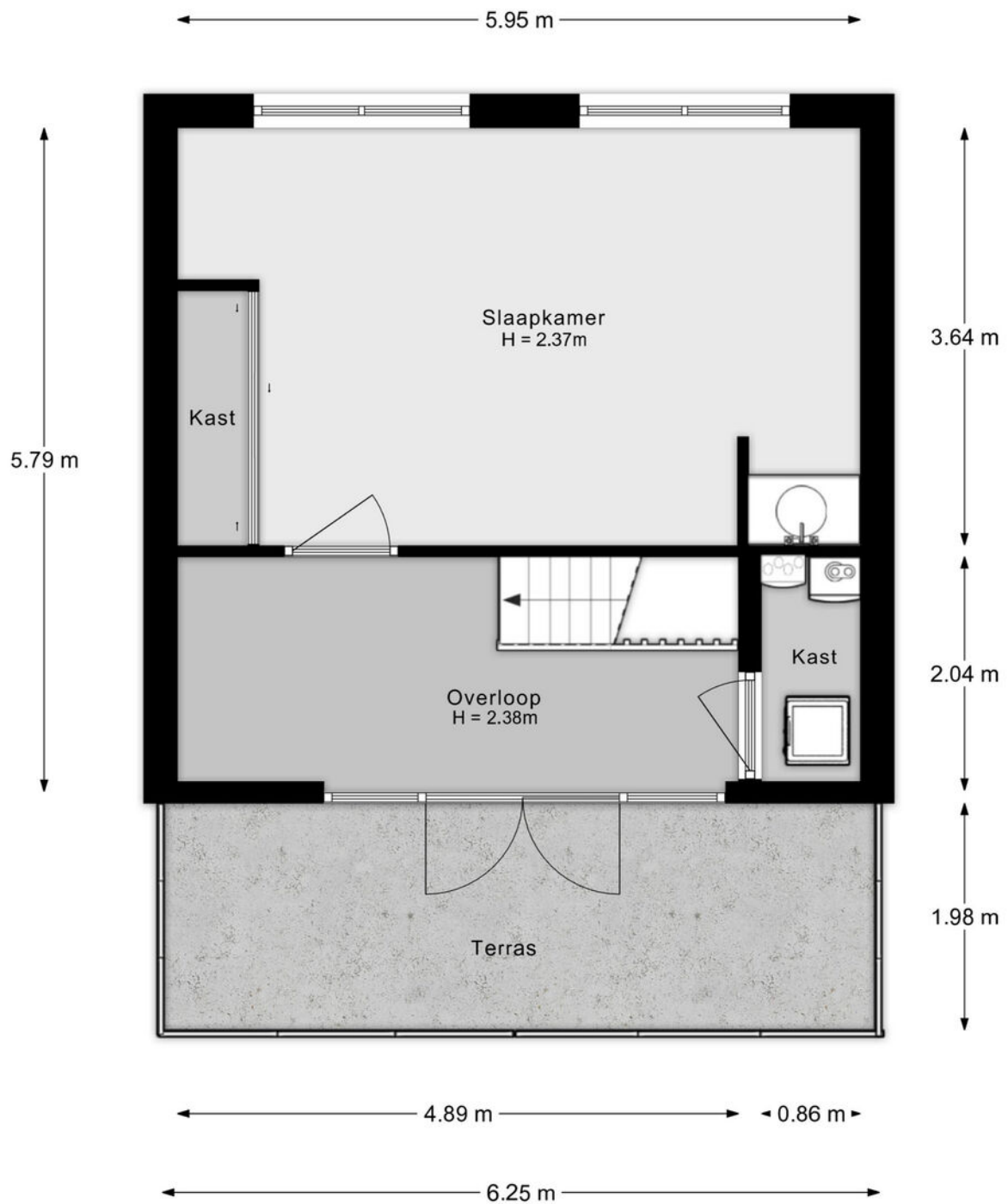
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Walk-in closet shelves	X		
- kitchen metallic shelves		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC flooring kitchen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Self-standing fridge		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kitchen island	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

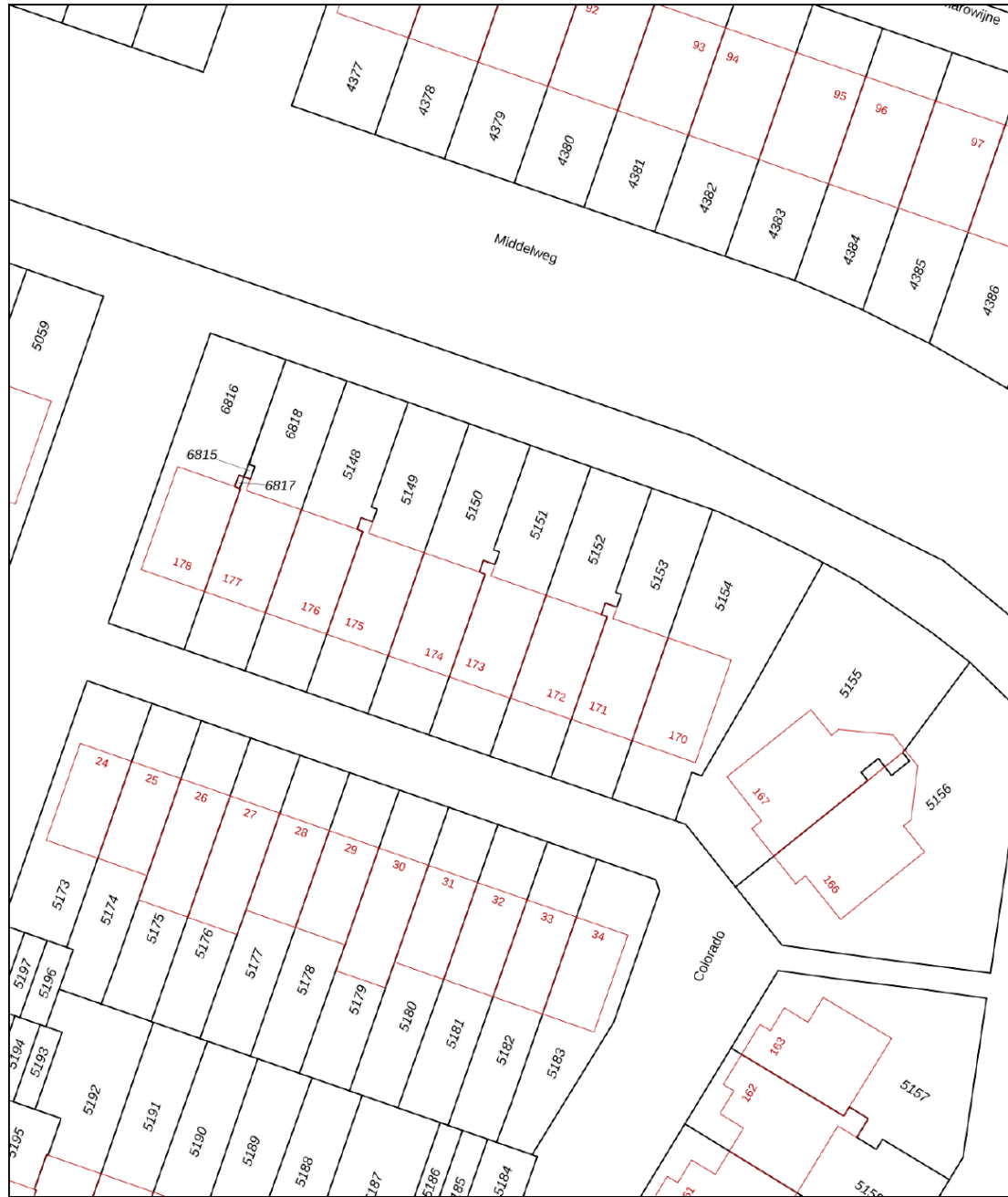
# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Garden hoses		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plants in vases		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Waterfront fence	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Garden table + chairs		X	
- Bench		X	

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

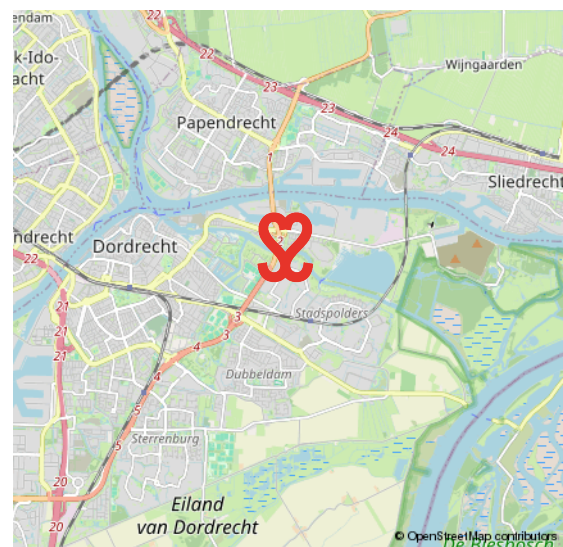
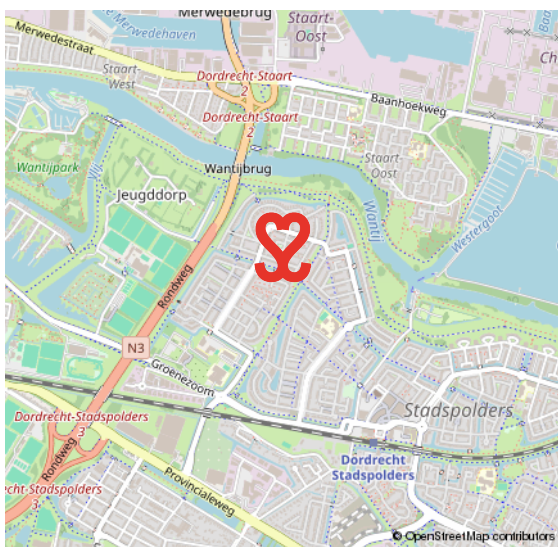
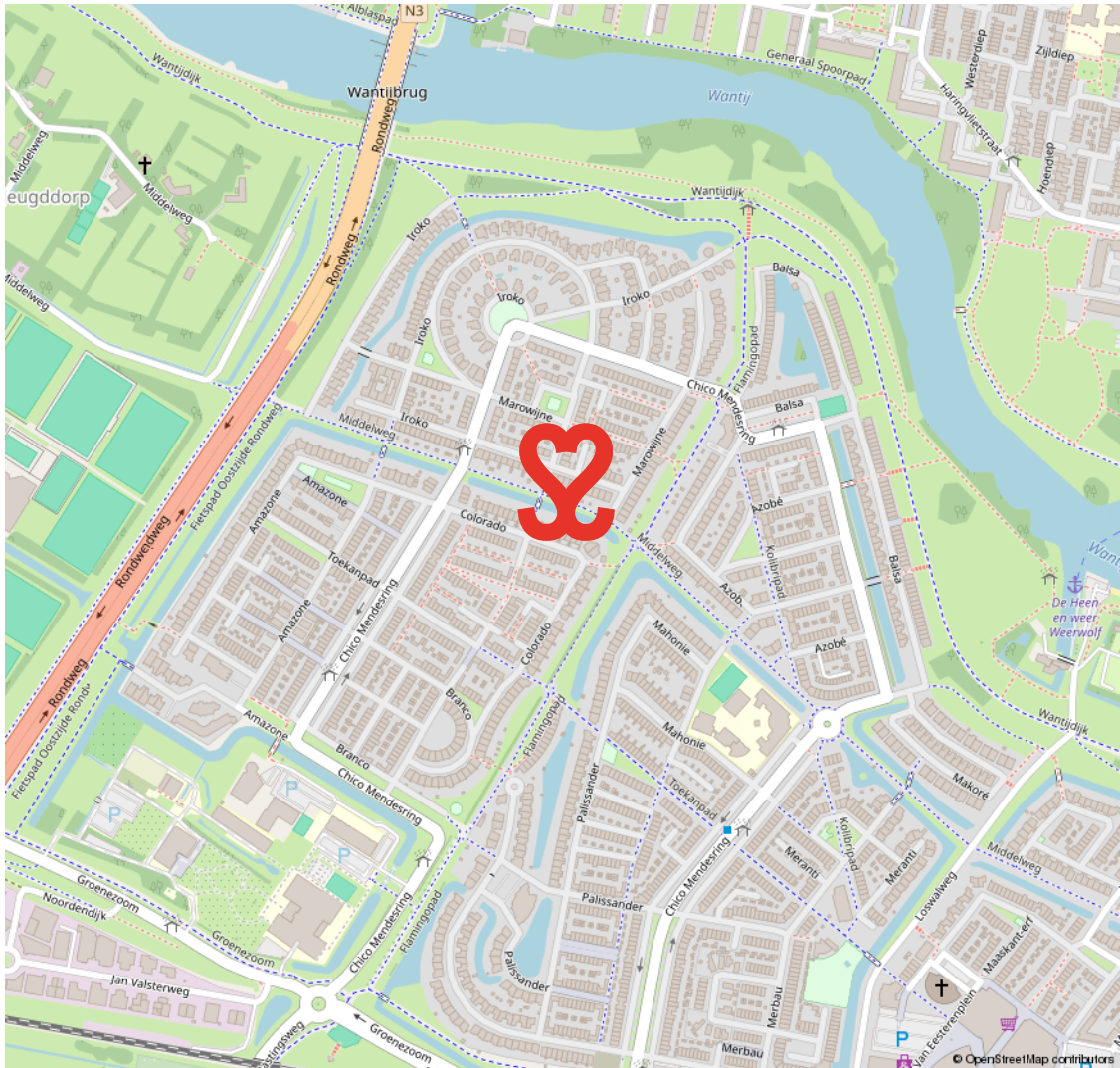


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 5151</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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



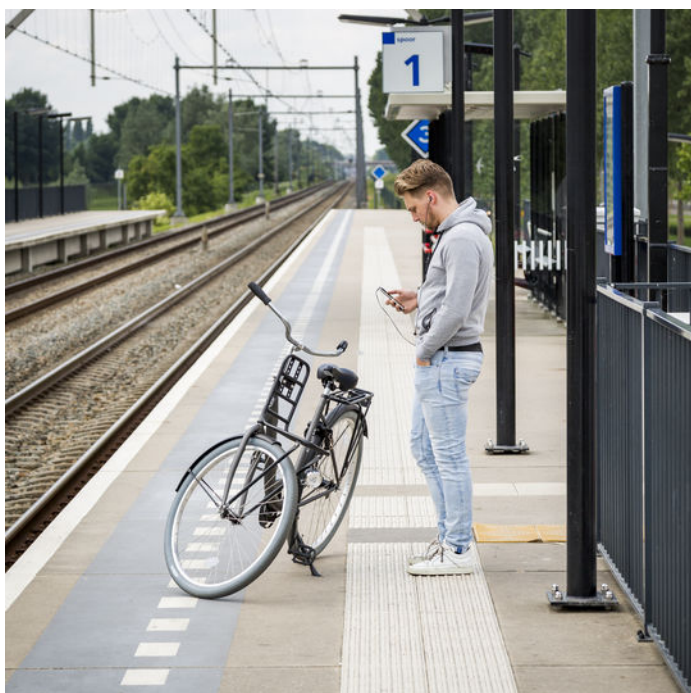
# OUDELANDSHOEK

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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

