



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VAN DEN BROEK-ERF 136
3315 SH 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

Gewoon goed! Instapklare gezinswoning met moderne afwerking, zonnige tuin en fijne ligging in Stadspolders.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

PERCELOPPERVLAKTE

115 m²

INHOUD

364 m³

BOUWJAAR

1991

TUIN

achtertuint, voortuin

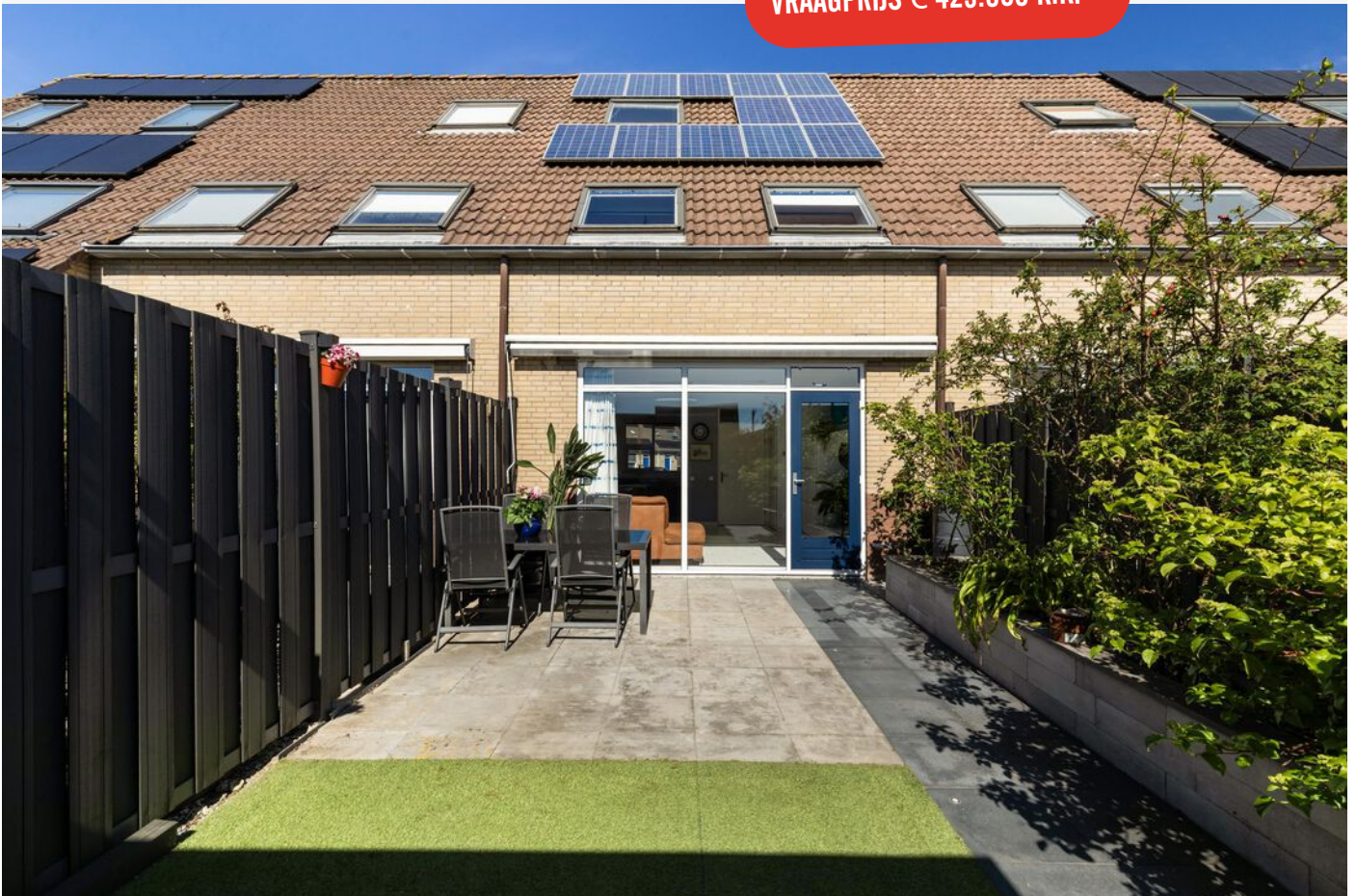
VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



VAN DEN BROEK-ERF 136, DORDRECHT

TIPTOP VERZORGDE GEZINSWONING IN DE POPULAIRE WIJK 'VISSERSHOEK'

- verrassend complete en goed onderhouden eengezinswoning met moderne keuken en recent vernieuwde badkamer;
- 12 zonnepanelen, energielabel A en volledig geïsoleerd, dus klaar voor de toekomst;
- lichte woonkamer met vloerverwarming;
- moderne keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een strakke, vergrote badkamer;
- tweede verdieping met overloop, wasruimte en een 4e slaapkamer met dakvensters;
- strak aangelegde achtertuin op het zuiden met berging en achterom;
- gelegen op een kindvriendelijk erf, om de hoek van een basisschool dus ideaal voor jonge gezinnen;
- fijne ligging in Stadspolders / Vissershoek nabij winkelcentrum Bieshof, NS-station en het buitengebied;
- woonoppervlak 104 m². Bruto inhoud 364 m³;
- bouwjaar 1991. Eigen grond 115 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast (recent vernieuwd en voorbereid op 3-fase), toilet met wandcloset en fonteintje en trapopgang. Lichte woonkamer met plavuizen vloer en vloerverwarming (m.u.v. toilet), trapkast en deur naar de tuin.

De moderne keuken is gesitueerd aan de voorzijde en uitgevoerd in een hoekopstelling met o.a. vaatwasser, brede oven, koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en composiet werkblad.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is recent vernieuwd en vergroot en uitgevoerd met een ruime douche met hand- en regendouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, wandcloset en sfeerverlichting/infraroodpaneel.

3 Goede slaapkamers op deze verdieping: één slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats voor de wasapparatuur, cv-ketel (Nefit HR, 2020), mechanische ventilatie-unit en luikje naar een bergzolder/vliering.

Vierde slaapkamer met twee dakramen.

Tuin/berging:

De achtertuin is strak aangelegd en gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is voorzien van kunstgras, bestrating, een stenen berging met elektra, een achterom, zonnescherm en buitenkraan.

Ook is er een voortuintje aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen met vloerverwarming op de begane grond en laminaat/tapijt op de verdieping.

Wandafwerking: spachtelputz/stuc en behang.

Kozijnen/beglazing: grotendeels houten en deels ook kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Energielabel: A (nog van vóór plaatsen extra vloerisolatie en nieuwe voordeur).

Bouwjaar: 1991.

Grondoppervlak: 115 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2870.



Zonnepanelen: 12 stuks aanwezig.
Verwarming: cv-ketel Nefit HR uit 2020.
Isolatie: volledig geïsoleerd.
Buitenzonwering: zonnescherm aanwezig.

Oplevering: in overleg.



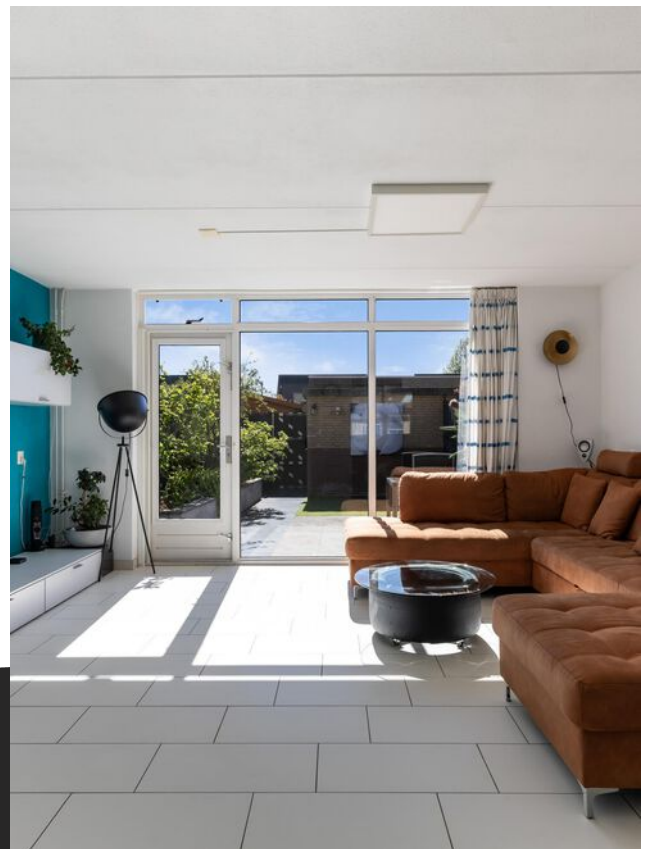
ENTREE/HAL, TOILET EN WOONKAMER





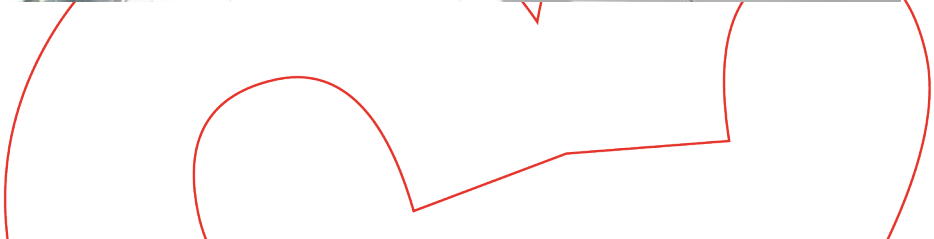
Jeroen legt uit

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



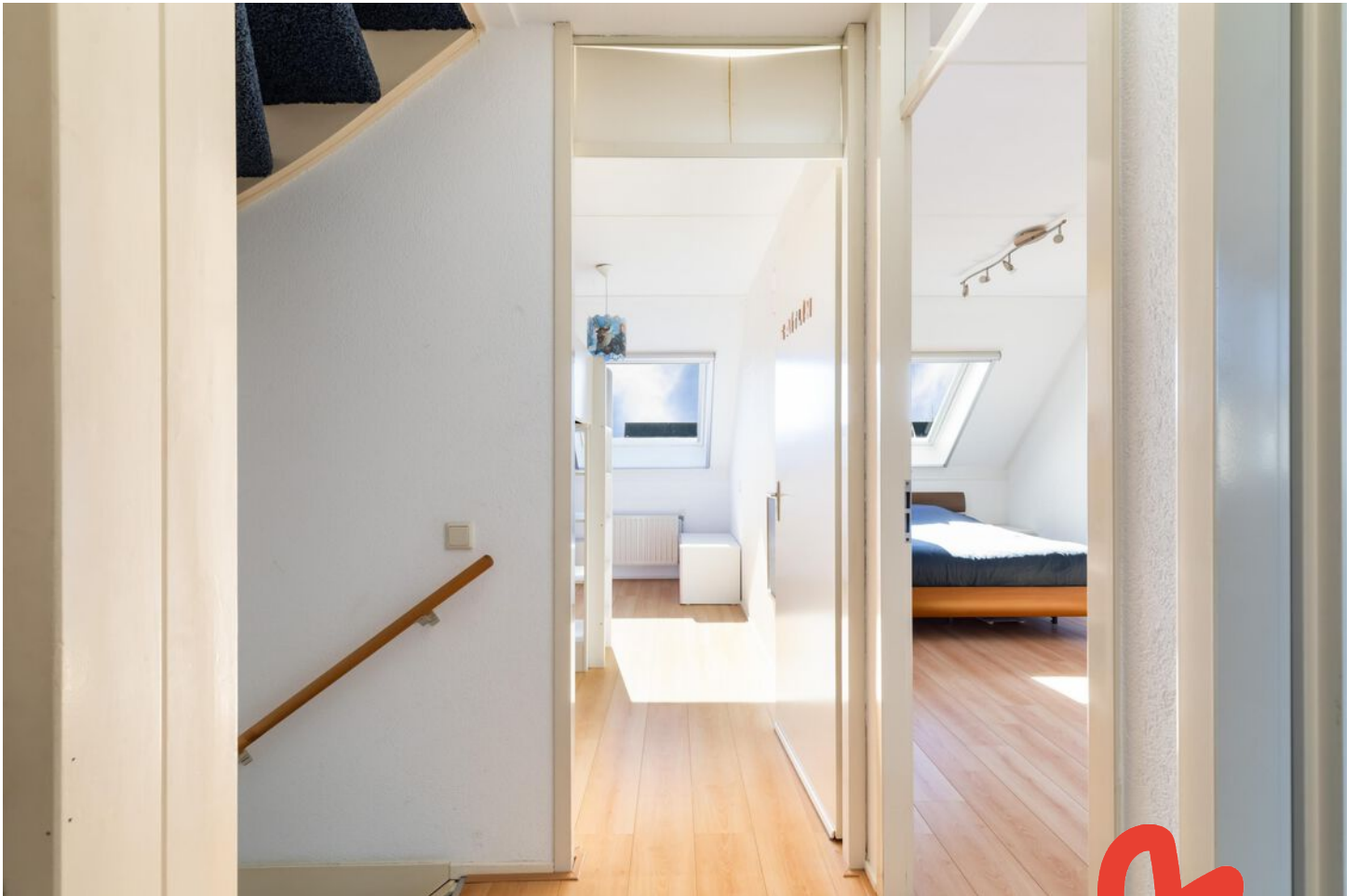












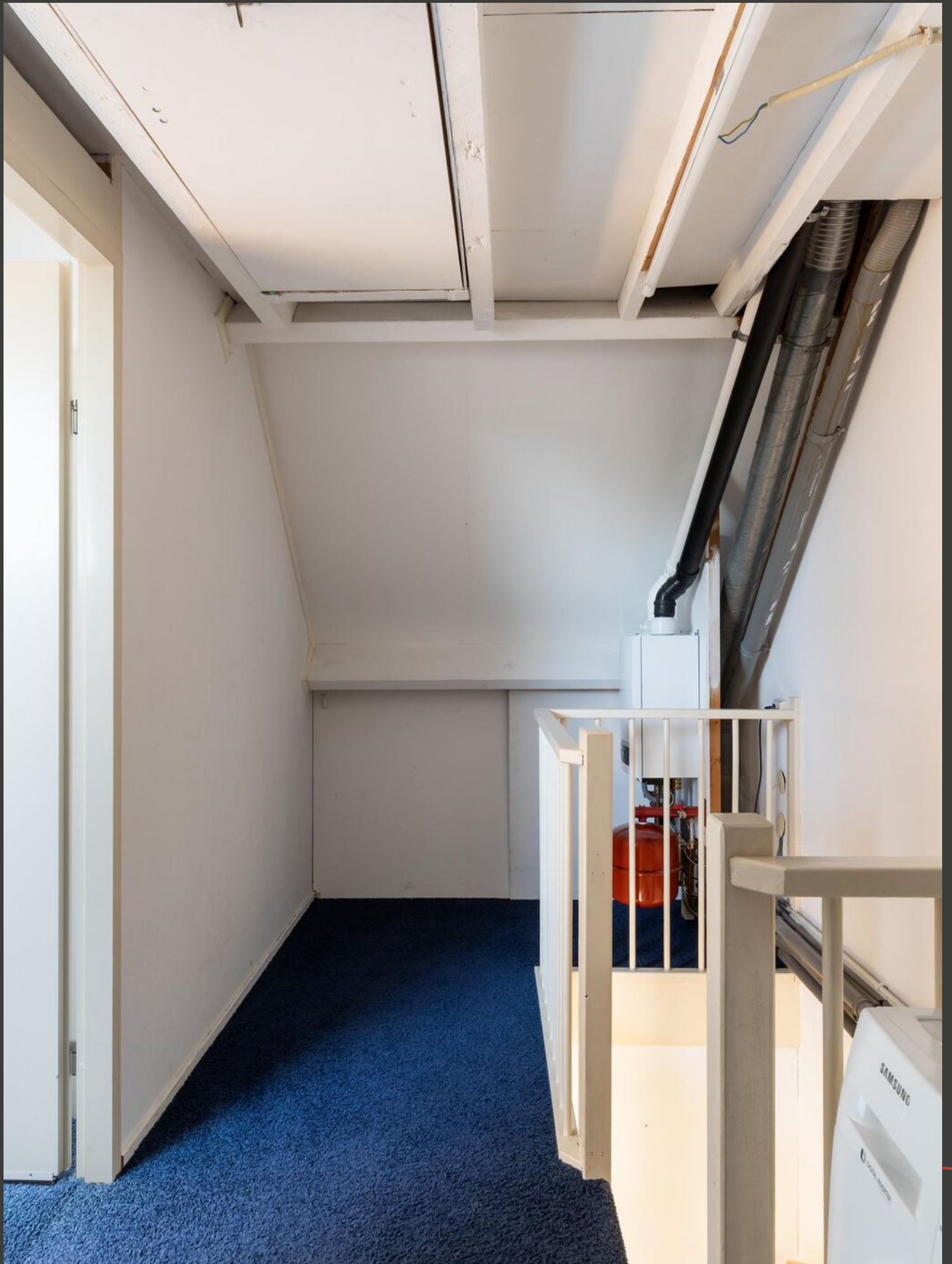










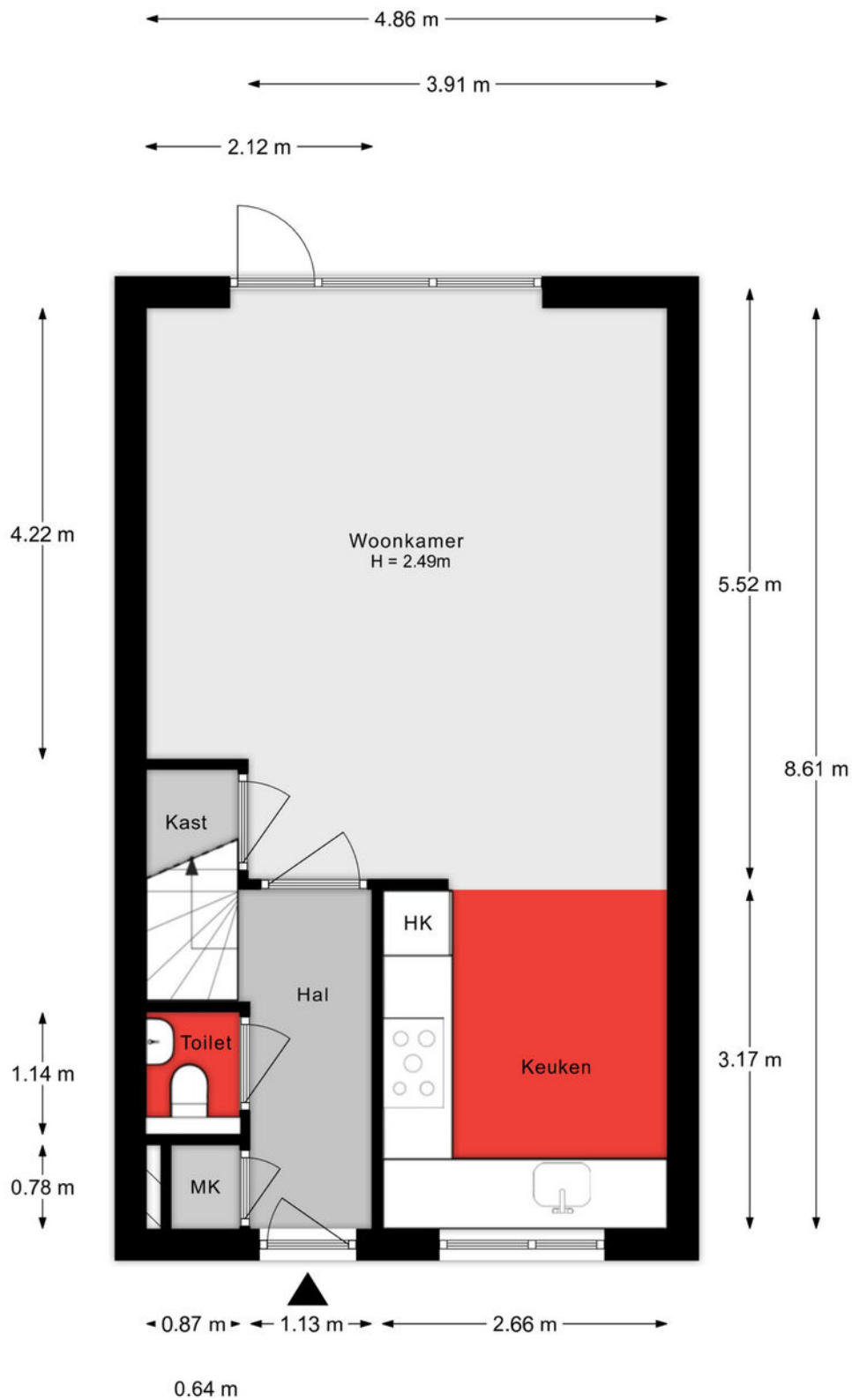






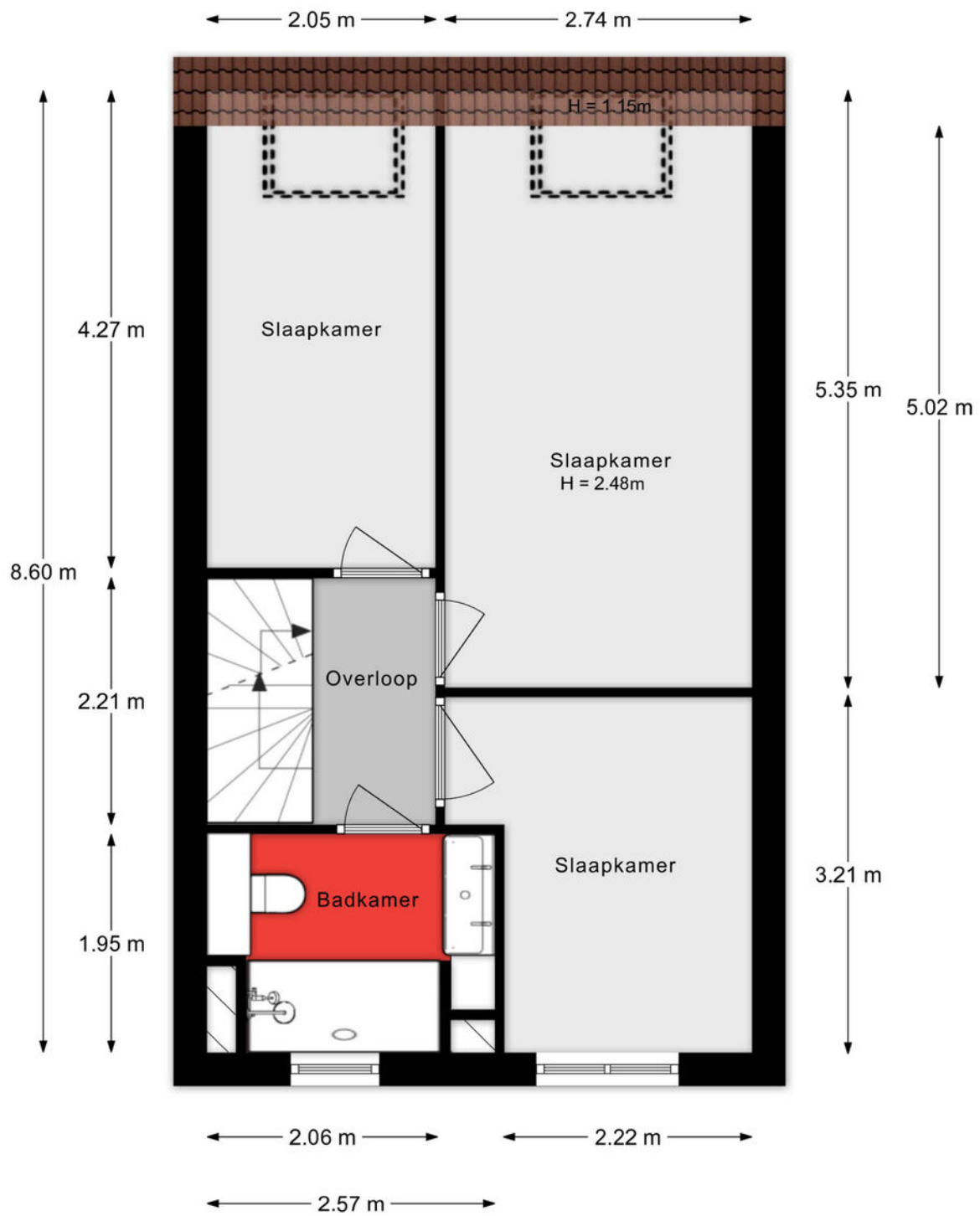


Begane grond



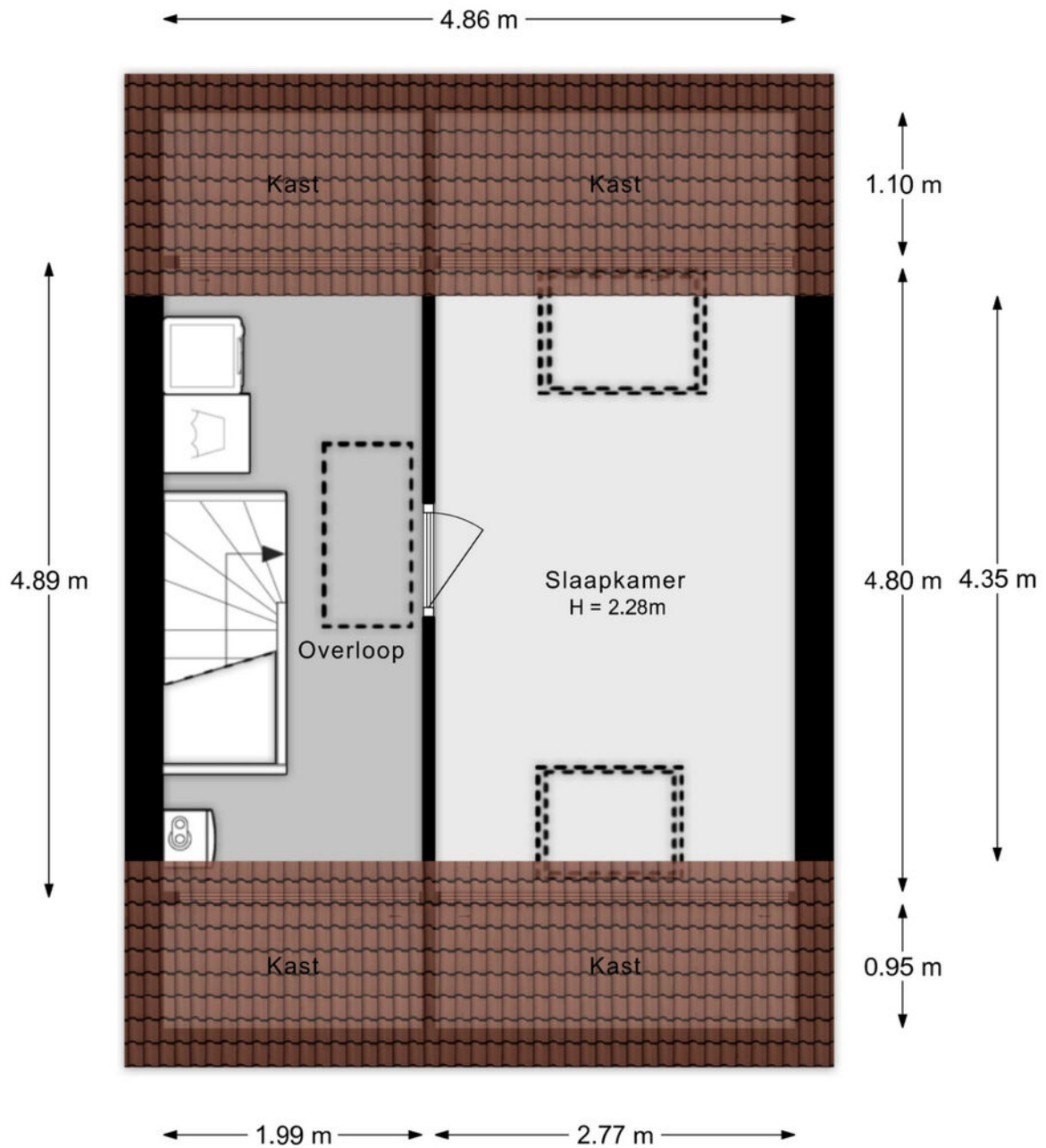
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



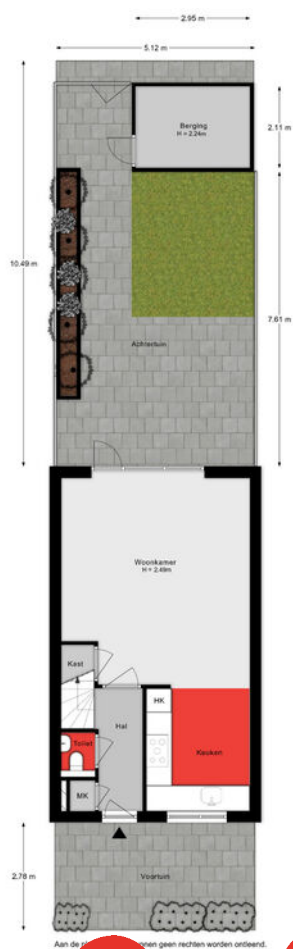
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast woonkamer		X	
- Kast slaapkamer met zwart glazen deuren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Planken trapkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenboiler	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Infraroodpaneel met verlichting in de badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Klimhortensia		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
lampjes op zonne-energie		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

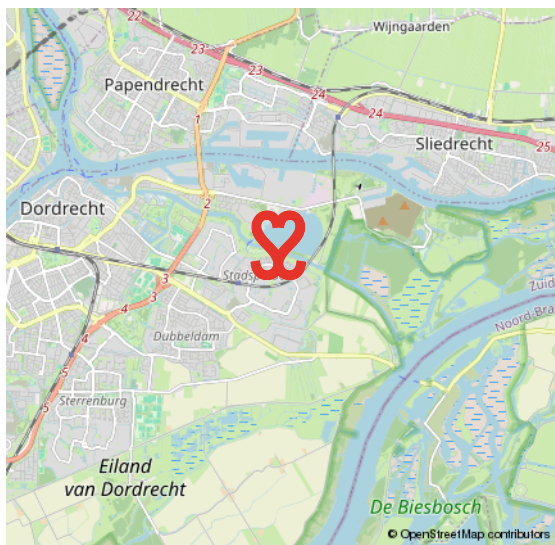
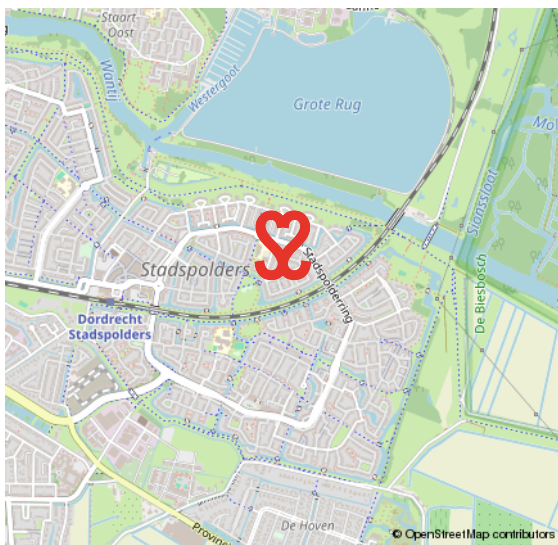
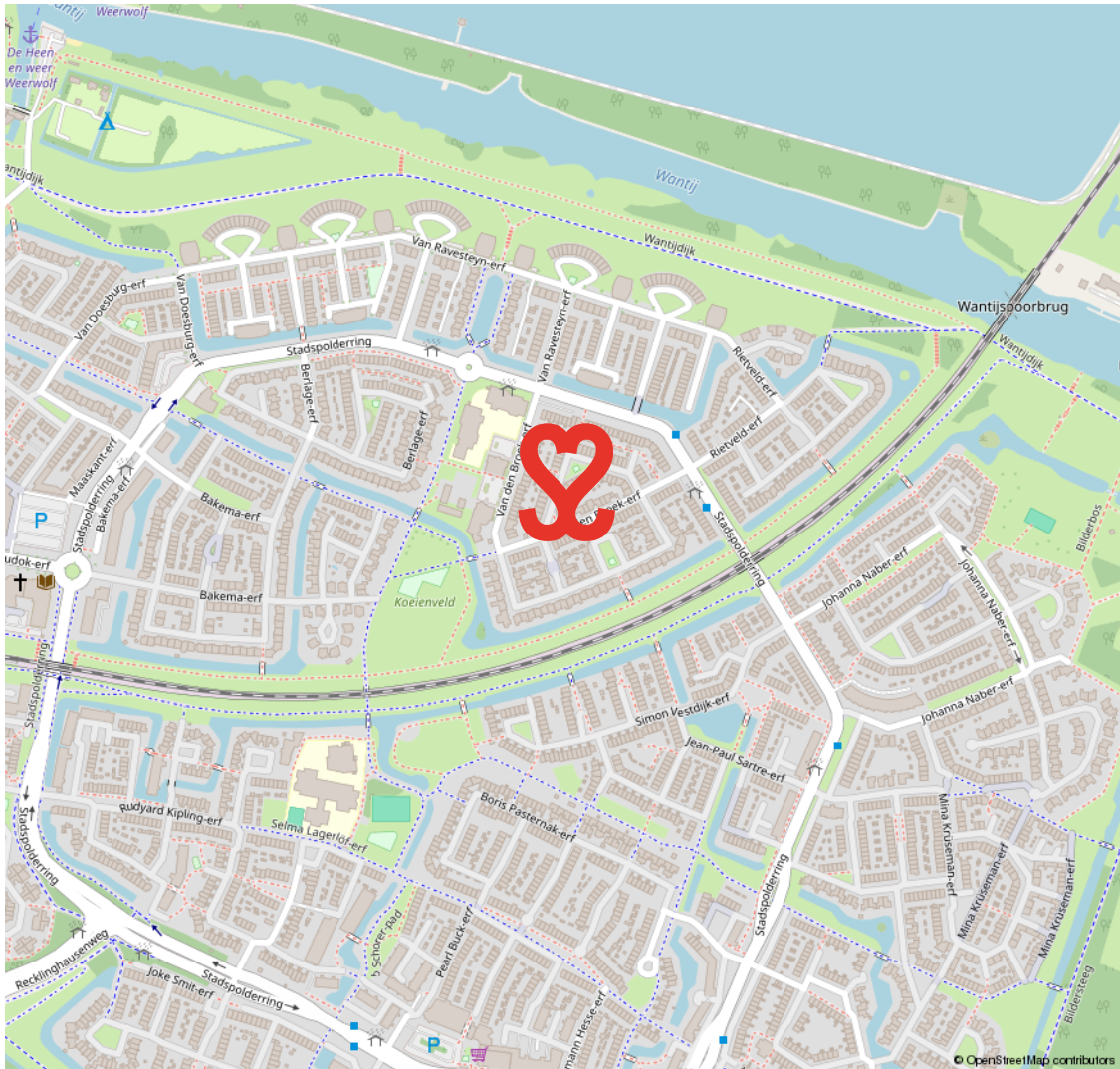


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2870</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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



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



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

