



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**PALISSANDER 389**  
**3315 MX 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

Een fantastische ligging, verrassend veel vierkante meters (169 + 17 m<sup>2</sup>!) en een speelse indeling maken deze royale 2-onder-1-kapwoning in Oudelandshoek tot een héérlijk gezinshuis.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

### AANTAL KAMERS

7

### WOONOPPERVLAKTE

169 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

409 m<sup>2</sup>

### INHOUD

587 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1994

### TUIN

achter-, voor- en zijtuin.

### GARAGE

inpandig

### VERWARMING

c.v.-ketel, deels v.v. vloerverwarming

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 735.000 K.K.**



**PALISSANDER 389, DORDRECHT**

# BIJZONDER RUIME 2-1-KAPWONING OP EEN PRACHTLOCATIE IN OUDELANDSHOEK

- bijzonder royale 2-onder-1-kapwoning met garage, aanbouw én maar liefst 6 (slaap)kamers;
- heel mooie ligging, grenzend aan het water, met uitzicht op veel groen en aan de voorzijde een speelveldje/speeltuin;
- fors uitgebouwde begane grond met woonkeuken, 2 slaap-/werkkamers én in pandige garage;
- woonkamer met schuifpui en airconditioning;
- moderne woonkeuken (2018) met complete Nolte inrichting en uitzicht op de tuin;
- eerste verdieping met 3 goede slaapkamers en een in 2024 vernieuwde badkamer;
- tweede verdieping met een royale studio-/slaapkamer;
- royale voor-, zij- en achtertuin met meerdere terrassen, vlonder aan het water en veel privacy door het omliggende groen;
- parkeergelegenheid op eigen terrein en in pandige garage met verwarming, water en elektra;
- voorzien van 11 zonnepanelen (2022), airconditioning, vloerverwarming op de begane grond en energielabel B;
- rustige en kindvriendelijke ligging in de geliefde wijk Oudelandshoek, nabij winkels, scholen, speeltuintjes, uitvalswegen en natuurgebied de Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 169 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 587 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1994. Eigen grond 409 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree in ruime hal met vernieuwde meterkast (3-fase aansluiting), trapopgang, toegang tot de garage en toegang tot de slaap-/werkkamer aan de voorzijde. Deze kamer was oorspronkelijk de keukenruimte, waardoor de aansluitingen voor een keuken nog aanwezig zijn. Ook bevindt zich hier een

praktische trapkast.

De in pandige garage is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over verwarming, elektra, water, de opstelling van de wasapparatuur en een garagedeur plus loopdeur naar de oprit.

Ruime tuingerichte woonkamer met veel lichtinval, travertin vloer met vloerverwarming, spachtelputz wandafwerking, kunststof schuifpui naar de tuin, plissé hor en airconditioning.

Vanuit de woonkamer is middels een schuifdeur de aanbouw bereikbaar. Hier bevindt zich een tussenhal met toegang tot het moderne toilet (2024 vernieuwd, voorzien van wandcloset en fonteintje), de woonkeuken en een extra slaap-/werkkamer aan de voorzijde.

De woonkeuken is gesitueerd aan de tuinzijde en in 2018 vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van een Nolte keukeninrichting met brede inductiekookplaat, slimme afzuigunit, vaatwasser, combimagnetron, boiler, brede spoelbak, veel lades en een losse koel-/vriescombinatie (blijft achter). Vanuit de keuken is er toegang naar de tuin.

Aan de voorzijde van de aanbouw bevindt zich de extra slaap-/werkkamer met airconditioning, laminaatvloer en deels zichtbare oorspronkelijke buitenmuur.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en kast met opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanta HR, 2018) en vernieuwde mv-unit. Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met uitzicht op het speelveldje.

Slaapkamer 2, ruime slaapkamer aan de achterzijde voorzien van glad stucwerk, laminaatvloer en

**PALISSANDER 389, DORDRECHT**

# FANTASTISCHE TUIN, OMRINGD DOOR GROEN EN GELEGEN AAN HET WATER

---

handbediend rolluik.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van laminaatvloer, behang, handbediend rolluik en een praktische inloopkast met wastafel en schuifdeur.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en modern uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, wandcloset, wastafelmeubel, verwarmd handdoekrek, infraroodpaneel en inbouwspotjes.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de royale studio-/slaapkamer. Deze ruime kamer beschikt over een rolluik, tapijtvloer, behangafwerking en een deur naar het dak (geen dakterras).

Tuin/berging:

Wat een heerlijke buitenruimte! De woning beschikt over een royale voor-, zij- en achtertuin met meerdere terrassen, veel groen en een fijne vrije ligging aan het water. Aan de achterzijde bevindt zich een vlonderterras aan het water, een vijver met waterloop, een overkapt terras met gootsteentje en opslagruimte en een poort naar de voortuin. Verder zijn er een stenen terras, gras en een talud richting het water aanwezig. Dankzij de brede opzet en de groene omlijsting geniet je hier volop van rust en privacy.

De voortuin biedt royale parkeergelegenheid op eigen terrein, eventueel ook voor een caravan. Ook is er een buitenkraantje aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: travertin vloer op de begane grond (met vloerverwarming), plavuizen in de keuken en laminaat in de slaap-/werkkamer. Laminaatvloeren op de slaapverdieping en tapijt op de tweede

verdieping.

Wandafwerking: een combinatie van spachtelputz, glad stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: deels kunststof kozijnen en grotendeels HR++ beglazing op de begane grond. Kunststof voordeurpui vernieuwd. Eerste verdieping voorzien van dubbel glas en tweede verdieping deels voorzien van HR++ glas.

Keuken: moderne Nolte keukeninrichting vernieuwd in 2018.

Badkamer/toilet: badkamer en toilet vernieuwd in 2024.

Verwarming: vloerverwarming op de begane grond en in de aanbouw. Daarnaast airconditioning aanwezig in de woonkamer en slaap-/werkkamer (2022).

Zonnepanelen: 11 zonnepanelen van 405 Wp geplaatst in 2022.

Isolatie: volledig geïsoleerd. Garagedak en zolderdak aanvullend nageïsoleerd middels XPS platen (warmdakmethode).

Gevels: grotendeels gereinigd en opnieuw geïmpregneerd in 2024.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2023.

Rolluiken: handbediende rolluiken aanwezig aan de achterzijde van de eerste verdieping.

Energie label: B (van vóór plaatsing zonnepanelen, HR++ beglazing en airco).

Bouwjaar: 1994.

Grondoppervlak: 409 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3924.

Oplevering: in overleg.



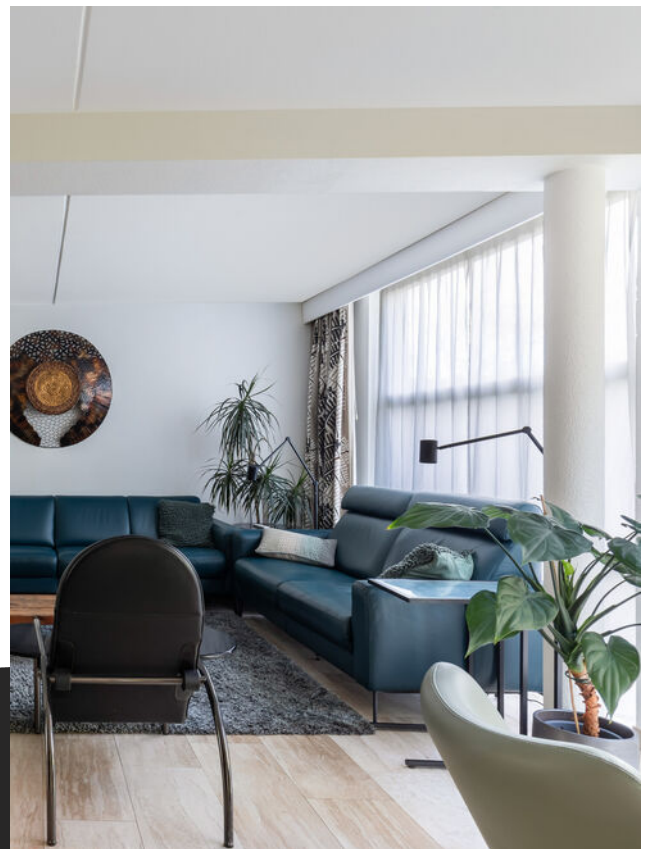
**WATER AAN DE  
ACHTERZIJDE &  
OPRIT VOORZIJD**

**ENTREE/HAL &  
WOONKAMER**

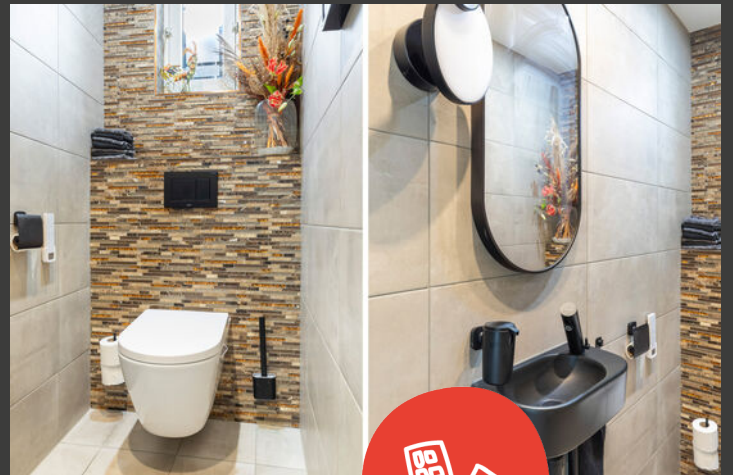
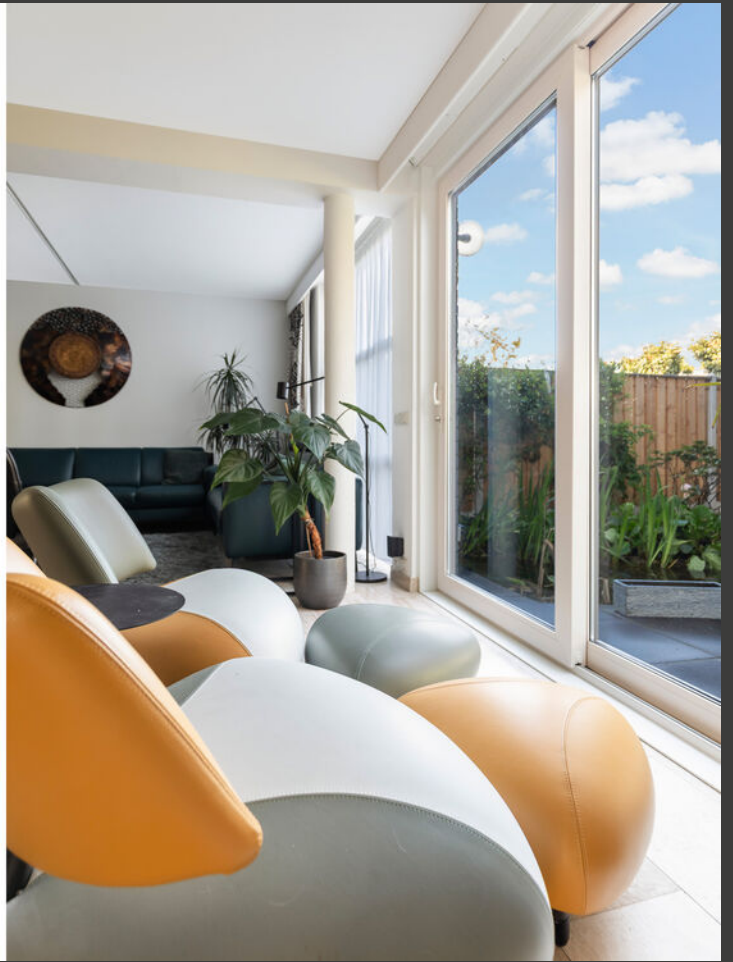


## Jeroen legt uit

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





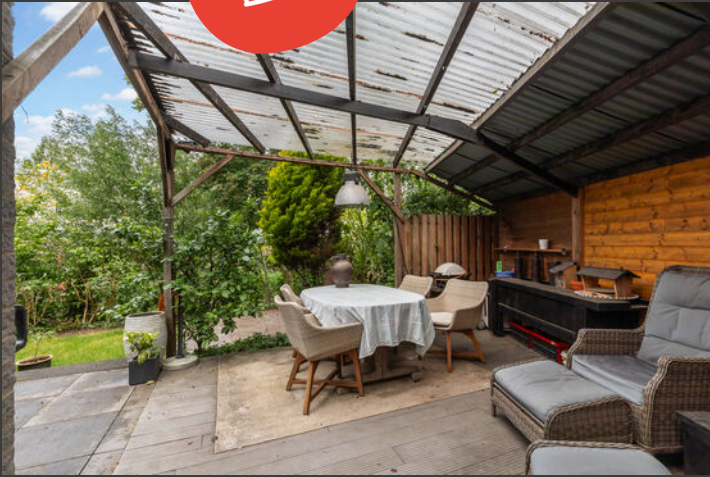














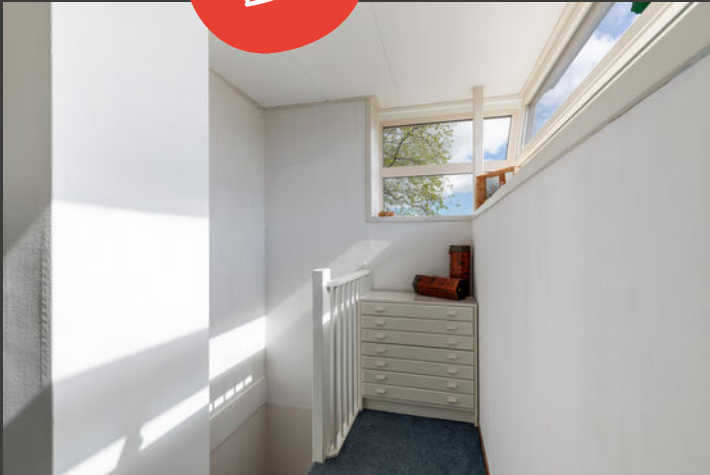






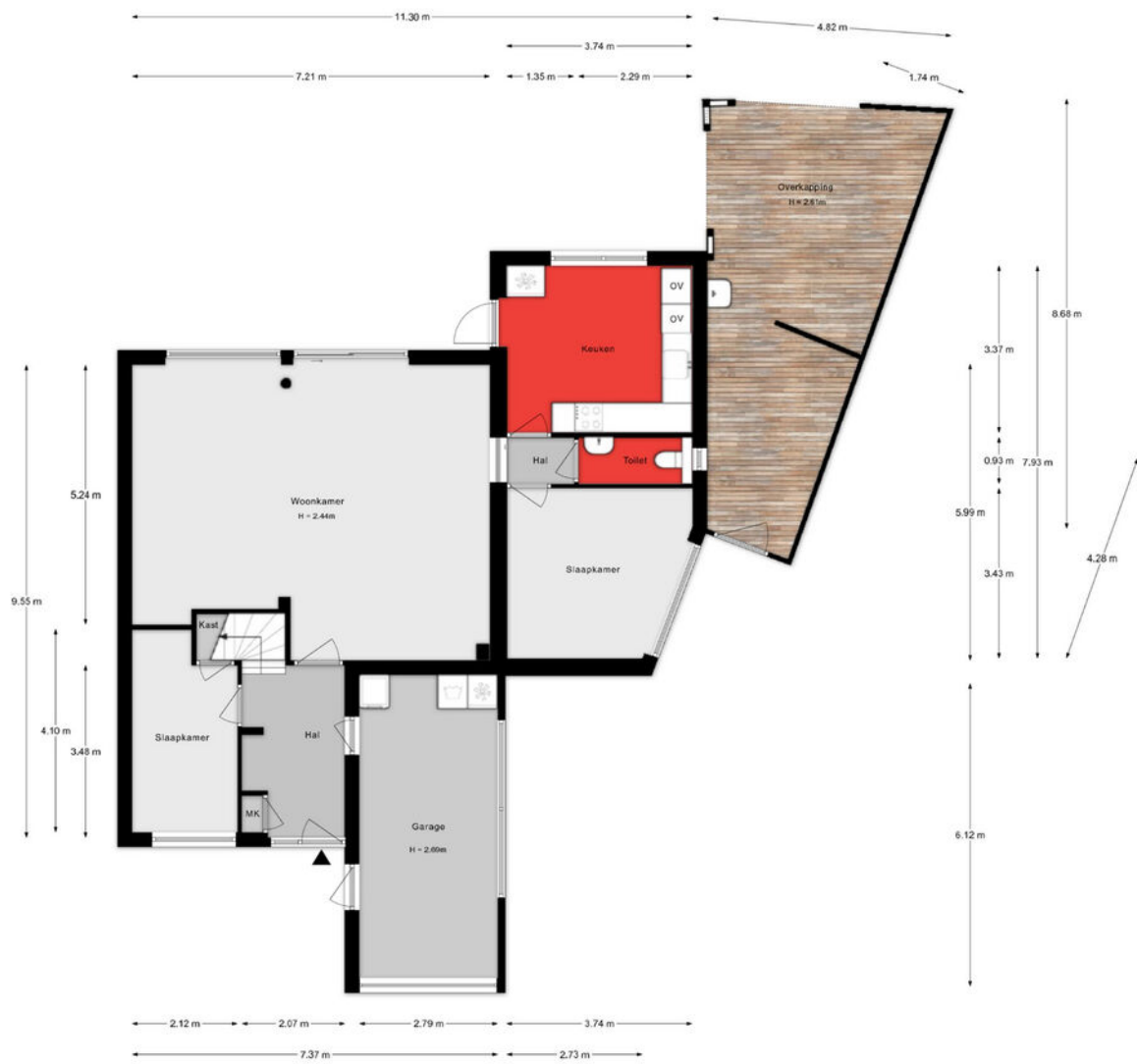








# Begane grond



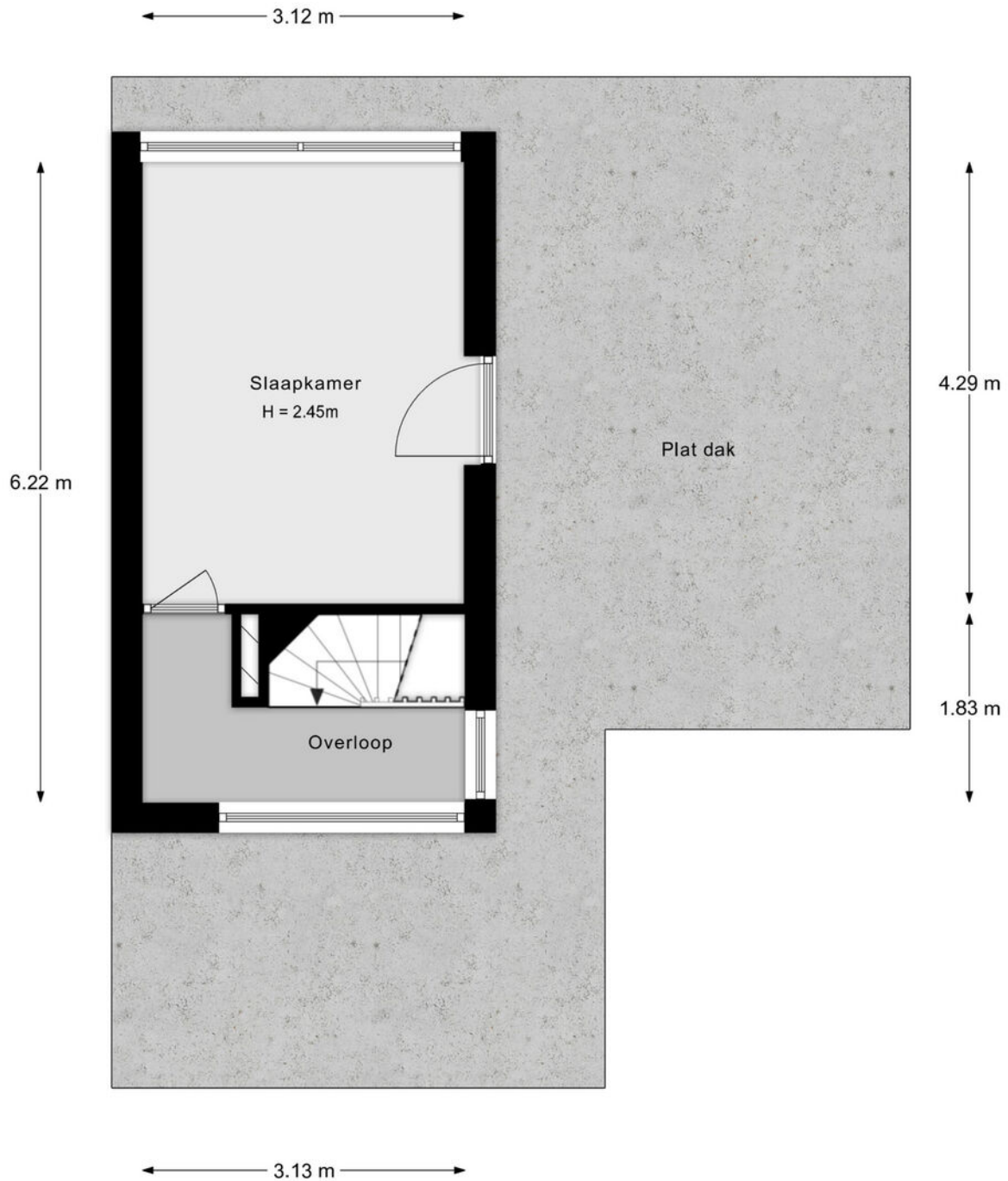
Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubel onder tv woonkamer	X		
- Overige losse kasten behoudens in de studio (2e)	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Infrarood paneel	X		
- Staafhanddoekradiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
De lamp en camera aan de zijgevel	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 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 3924</p> <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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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)



# 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

