



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**MAASKANT-ERF 44
3315 KL 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 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

Wonen alsof je iedere dag een beetje vakantie hebt! Deze 2-onder-1-kapwoning ligt fantastisch vrij aan het water en groen, met een royale tuin, meerdere terrassen én uitzicht op de Loswalweg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

151 m²

PERCELOPPERVLAKTE

355 m²

INHOUD

554 m³

BOUWJAAR

1992

TUIN

achter-, voor- en zijtuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 699.000 K.K.



MAASKANT-ERF 44, DORDRECHT

PRACHTIG GELEGEN 2-1-KAPWONING IN DE WIJK STADSPOLDERS/VISSERSHOEK

- hier woon je heerlijk rustig, maar toch super centraal in Stadspolders!
- speelse en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met een prachtige ligging;
- strakke afwerkingen en altijd piekfijn onderhouden;
- royale voor-, zij- en achtertuin met meerdere terrassen, pergola's en een heerlijk vrij uitzicht;
- een heerlijke plek om te genieten en zelfs om een bever te spotten!
- woonkamer met grote glaspartijen, schuifpui naar de tuin en gezellige zij-/tv-kamer met airconditioning;
- moderne keuken aan de voorzijde voorzien van composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, een mooie badkamer (2023) en een ruime inloopkast op de eerste verdieping;
- grote vierde slaapkamer met airconditioning, berg-/wasruimte en volop bergruimte op de tweede verdieping;
- energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen (2021);
- parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's en een praktische inbandige berging;
- gelegen op een prachtige plek in de wijk Vissershoek, direct nabij winkelcentrum De Bieshof, NS-station Stadspolders, scholen en recreatiegebied de Wantijdijk/Biesbosch;
- woonoppervlak 151 m². Bruto inhoud 554 m³;
- bouwjaar 1992. Eigen grond 355 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), trapopgang, waterontharder en een modern toilet met wandcloset en fonteintje. De begane grondvloer is voorzien van een epoxy troffelvloer mét vloerverwarming.

Heerlijke woonkamer met veel lichtinval dankzij de grote glaspartijen aan de achterzijde. De schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de tuin en de indirecte ledverlichting geeft extra sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich tevens de gezellige tv-kamer met airconditioning en een vernieuwd kunststof kozijn (2025).

De woonkeuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en uitgevoerd met een hoekopstelling v.v. composiet werkblad, Quooker Cube (ter overname), vaatwasser (2024), 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Ook is er een praktische trapkast aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, royale slaapkamer aan de achterzijde met speelse indeling, ruime inloopkast en prachtig vrij uitzicht op het groen en water.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, eveneens een fijne kamer met glad stucwerk en fotobehang.

De in 2023 vernieuwde badkamer is strak en modern afgewerkt met grijze vloertegels, witte wandtegels en deels beton ciré wandafwerking. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelling van de mechanische ventilatie-unit en omvormer van de zonnepanelen. Praktische berg-/waskamer met aansluitingen voor de wasapparatuur.

MAASKANT-ERF 44, DORDRECHT

OP LOOPAFSTAND VAN DE WINKELS, NS-STATION ÉN HET BUITENGEBIED

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met twee dakramen, airconditioning, vaste kast en opstelling van de Vaillant Ecotec Plus HR-combiketel (2021).

Tuin/berging:

Wat een plek! De royale tuin is vrij gelegen aan het water en het groen van de Loswalweg. Dankzij de verschillende terrassen is er altijd wel een fijn plekje in de zon of schaduw te vinden. Aan het water bevindt zich een groot terras met schaduwdoek en pergola met druif. Verder beschikt de tuin over elektrapunten, een wateraansluiting, nieuwe hardhouten beschoeiing (2025), een grindterras, vernieuwde schuttingen en een beschut terras achterin de tuin. De zijtuin is voorzien van een pergola en op de oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig. Ook is er een in pandige berging met werkbank alsmede een verplaatsbare berging (ter overname).

Algemeen:

Vloerafwerking: epoxy troffelvloer met vloerverwarming op de begane grond, laminaatvloeren op de verdiepingen en vloerzeil in de wasruimte.

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

Kozijnen/beglazing: voornamelijk houten kozijnen met dubbele beglazing. Kunststof kozijn tv-kamer geplaatst in 2025.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Zonnepanelen: 11 zonnepanelen geplaatst in 2021.

Airconditioning: aanwezig in de tv-kamer (2023) en slaapkamer op de tweede verdieping.

Schilderwerk: binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023, buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd in 2025.

Beschoeiing: hardhouten beschoeiing vernieuwd in 2025.

Terras aan het water: nieuw aangelegd in 2026.

Cv-ketel: Vaillant Ecotec Plus HR-combiketel uit 2021.

Erfdienstbaarheid: ten behoeve van de gemeente Dordrecht is er (ter plaatse van de (zij)tuin) op het perceel een erfdienstbaarheid gevestigd voor het hebben, (onder)houden en eventueel verwijderen van een uitmonding van een noodoverlaat voor de afvoer van hemelwater.

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1992.

Grondoppervlak: 355 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3028.

Oplevering: in overleg / indicatie 1e helft september 2026.



ENTREE/HAL MET TOILET EN TRAPOPGANG



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













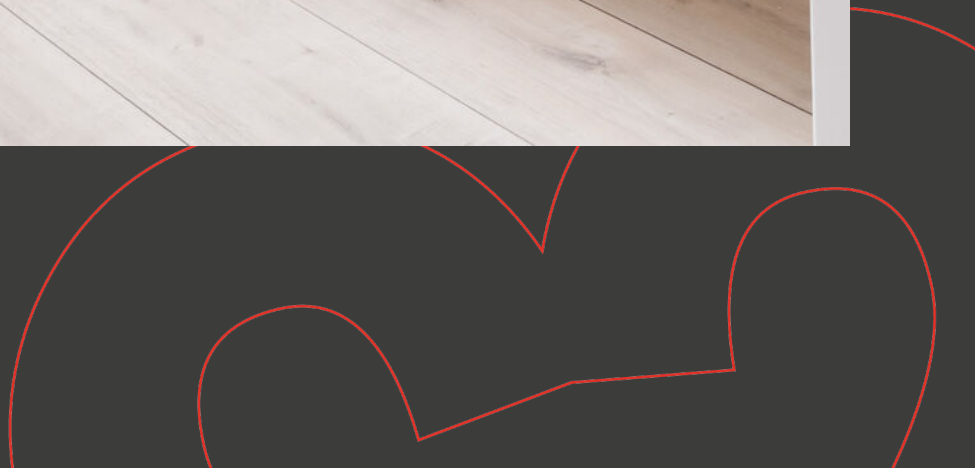
























Begane grond



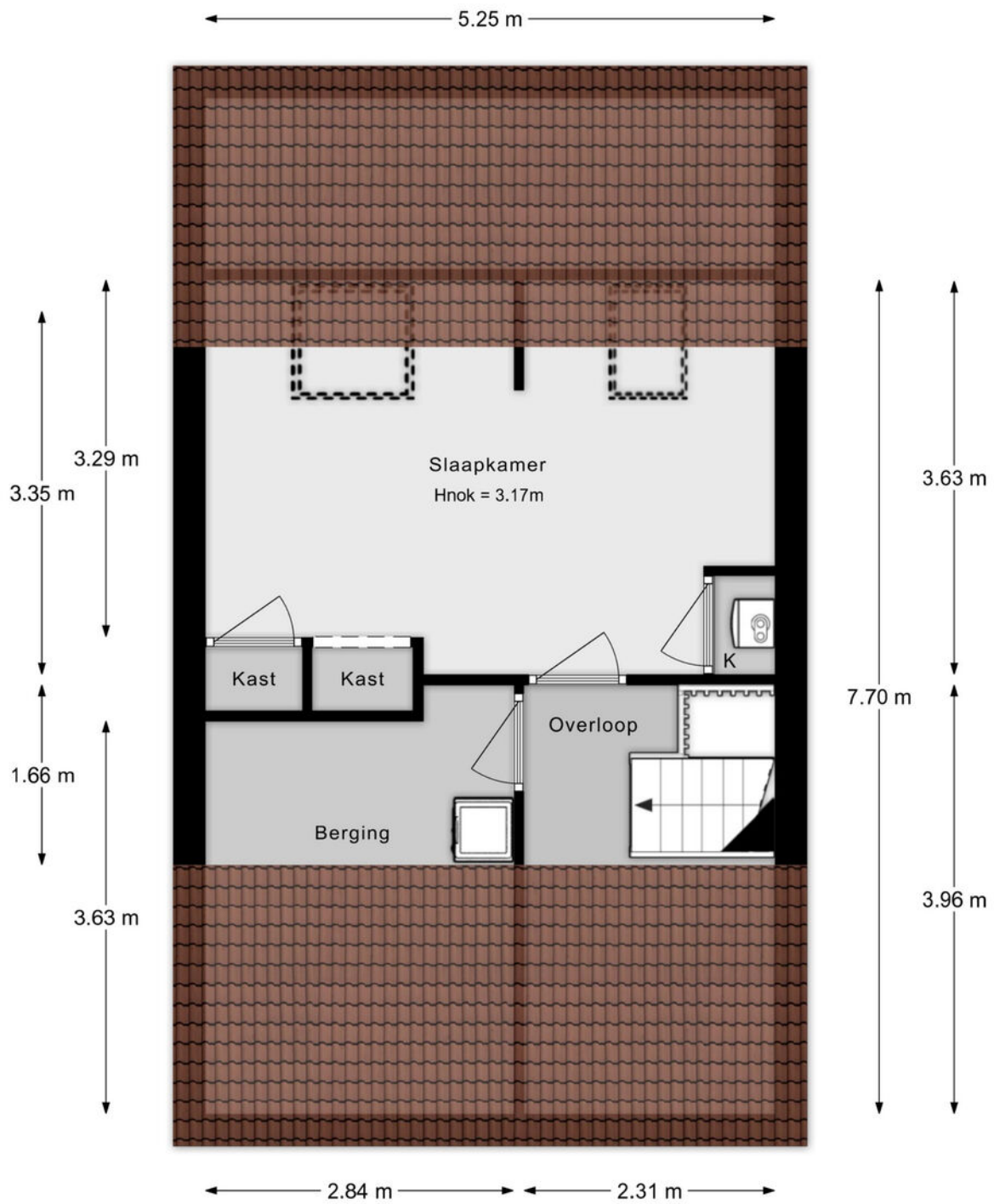
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast slaapkamer, wandkastjes boskamer, boekenkasten zolderkamer, schoenenkast hal, vaste kasten berging	X		
- vitrinekast studeerkamer, dressoir en tv-meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- troffelvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- kunstwerk "nachtwacht met knipoog"			X
- bureaublad zolderkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

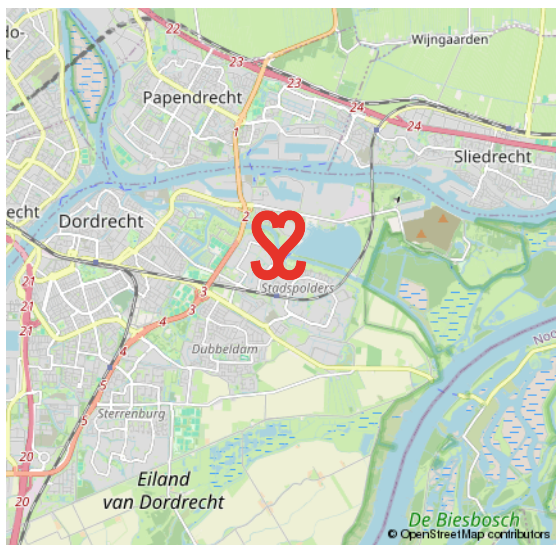
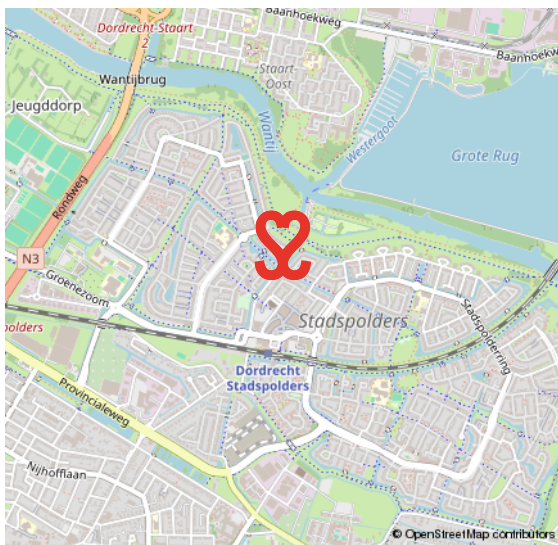
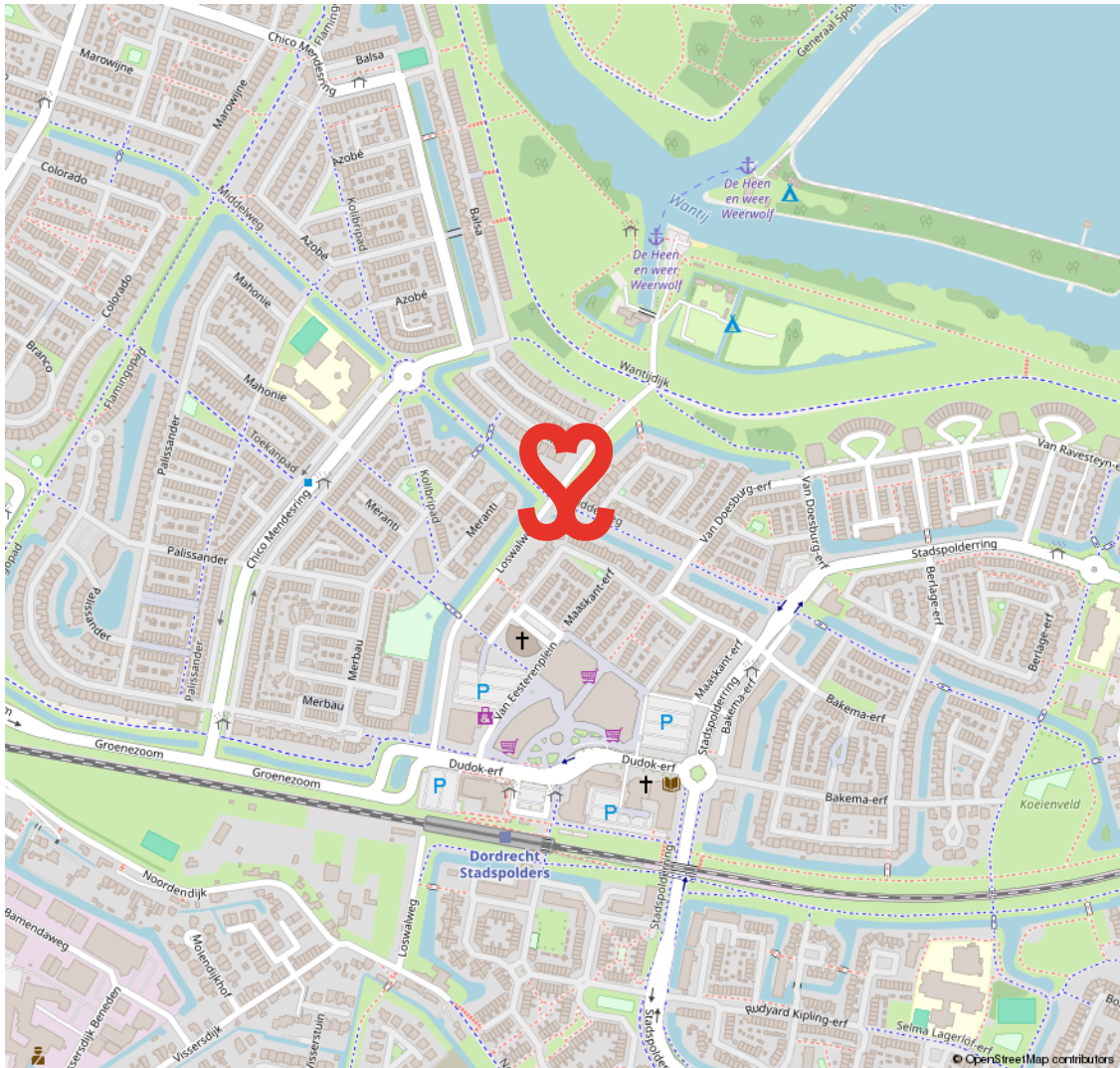
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker			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		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuintafel "mahonie boomstam" + 6 stoelen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Terrasheater	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- beveiligingscamera oprit en achtertuin	X		
- RVS buitenkeuken-blad	X		

SITUERING



STADSPOLDERS / VISSERSHOEK

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

