



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**ALETTA JACOBS-ERF 48
3315 EE 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

Wonen op een droomplek aan het water, uitzicht op de groene Noordendijk én alle ruimte die je zoekt doe je in deze fraaie 2-kapper in de wijk Stadspolders!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

161 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

229 m²

INHOUD

613 m³

BOUWJAAR

1986

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



ALETTA JACOBS-ERF 48, DORDRECHT

RUIMTE, EEN UITGEBOUWDE LIVING, GARAGE EN WAT EEN MOOIE LOCATIE!

- ruime 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit en toffe halfronde uitbouw;
- fantastische ligging aan het water met vrij uitzicht en een zonnige tuin op het zuidwesten;
- lichte living met uitbouw, gashaard en grote raampartijen met uitzicht!
- riant open keuken aan de voorzijde, compleet uitgevoerd met inbouwapparatuur en granieten werkblad;
- praktische bijkeuken met toegang tot de garage;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een stoere, in 2020 gemoderniseerde badkamer;
- tweede verdieping met ruime overloop, 4e slaapkamer en toegang tot het ruime dakterras;
- eigen oprit en aangebouwde garage met elektrische deur;
- airconditioning aanwezig op de begane grond en in de hoofdslaapkamer;
- gelegen in de wijk Stadspolders, aan de voet van de Noordendijk en nabij de polders en buurtwinkels;
- woonoppervlak 160,6 m². Bruto inhoud 613 m³;
- bouwjaar 1986. Eigen grond 229 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met plavuizen vloer, meterkast (12 groepen, glasvezel) en toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer is een absolute eyecatcher dankzij de halfronde uitbouw met veel glas en lichtinval. De visgraat parketvloer met biezen, de gashaard en het vrije uitzicht op het water maken dit een heerlijke leefruimte. Vanuit de woonkamer is de tuin bereikbaar.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de bijkeuken met plavuizen vloer en toegang tot de garage.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd met twee wandopstellingen en diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, oven, magnetron en een inductiekookplaat met moderne afzuiging. Het granieten werkblad en de granieten vloer met vloerverwarming geven het geheel een luxe uitstraling.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, een royale kamer met airconditioning, vaste kast en zonnescreeen.

Slaapkamer 3 eveneens aan de achterzijde met zonnescreeen.

De badkamer (2020) is stoer en compleet uitgevoerd met een inloopdouche met regen- en handdouche, wandcloset, wastafelmeubel, handdoekradiator en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2016), mechanische ventilatie-unit en toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 4 met extra geïsoleerd dak en vernieuwde hardhouten kozijnen.

Het dakterras biedt een prachtig uitzicht.

ALETTA JACOBS-ERF 48, DORDRECHT

MET ZONNIGE TUIN AAN HET WATER EN EEN VRIJE LIGGING AAN DE DIJK

Tuin/berging:

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en direct aan het water. De tuin is ingericht met bestrating, vlonderterras, kunstgras en beplanting. Een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht! Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer (visgraat) in de woonkamer, granieten vloer in de keuken en laminaat op de verdiepingen.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk en spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1986.

Grondoppervlak: 229 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 1156.

Verwarming: cv-ketel (Remeha Avanta, 2016) en gedeeltelijk vloerverwarming.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Zonnepanelen: 13 stuks aanwezig.

Airconditioning: aanwezig op de begane grond en in de hoofdslaapkamer.

Buitenzonwering: elektrische screens aanwezig.

Garage: aangebouwde stenen garage met elektra en elektrische deur.

Gevel: in 2025 gereinigd en geïmpregneerd.

Extra: waterontharder (magneetontharder) aanwezig.

Oplevering: in overleg / indicatie oktober 2026.



**Gelegen aan
autoluw woonerf
in gezinswijk!**



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





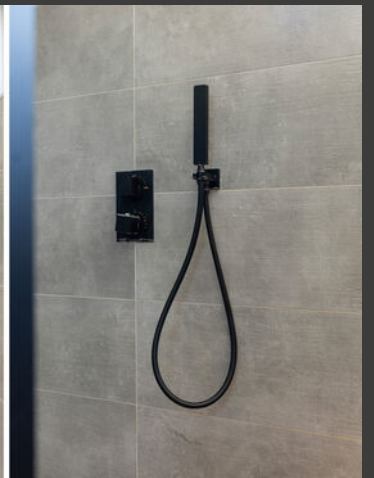
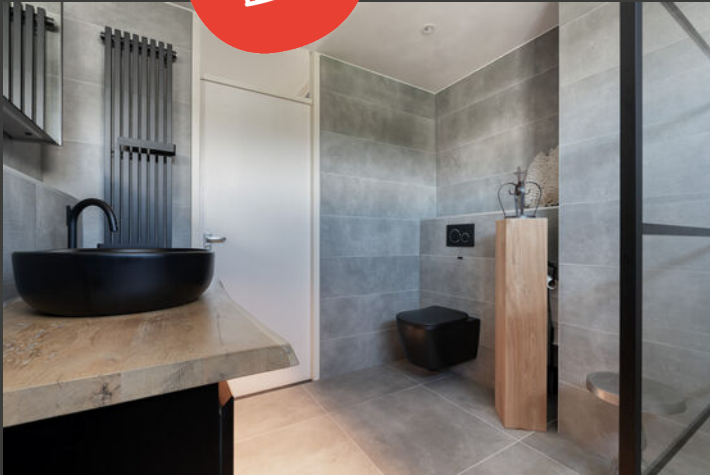






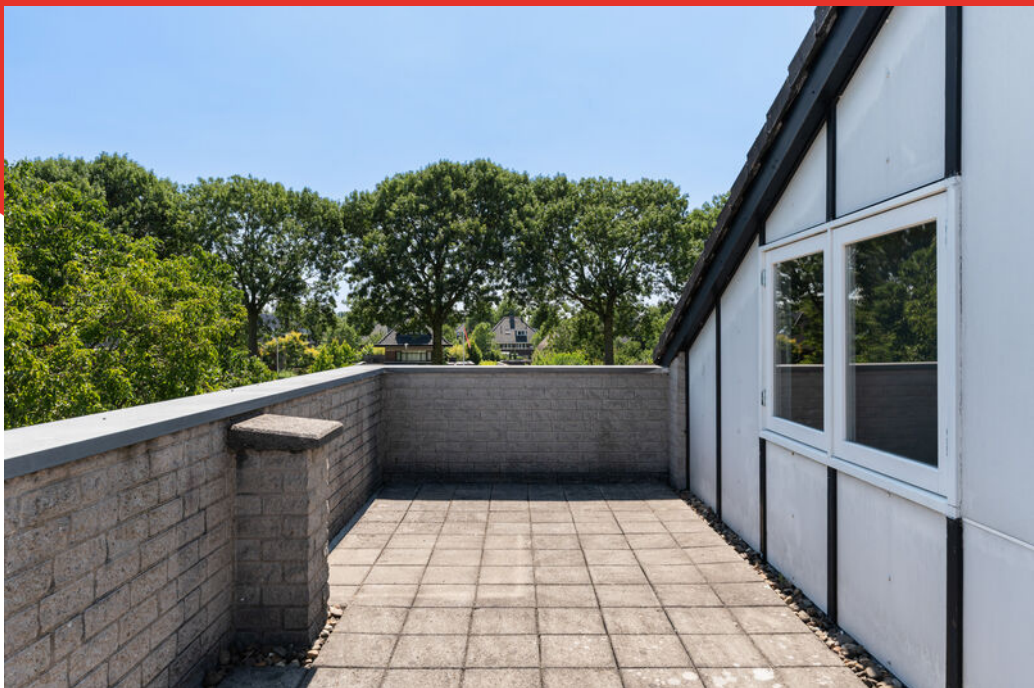














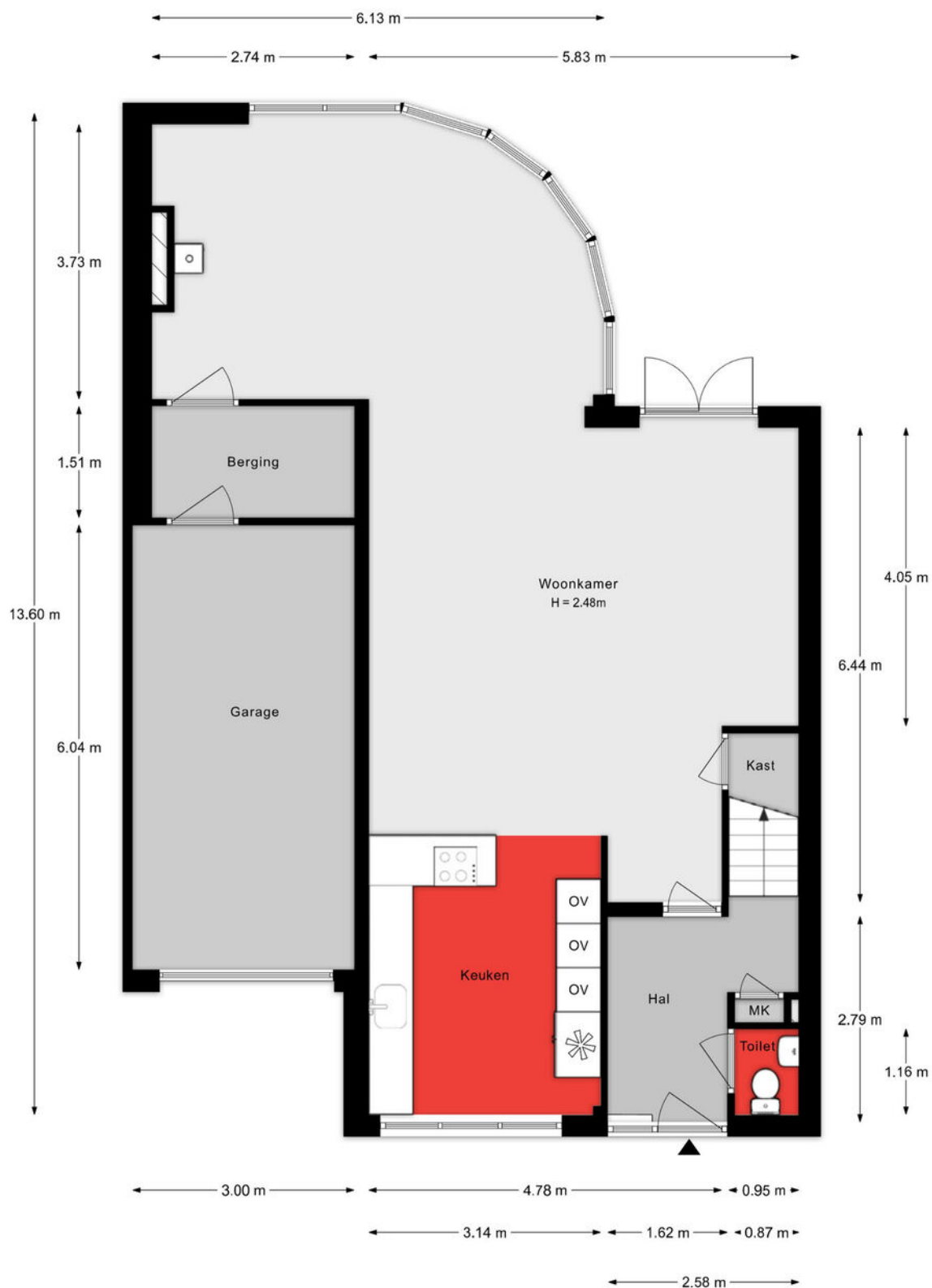






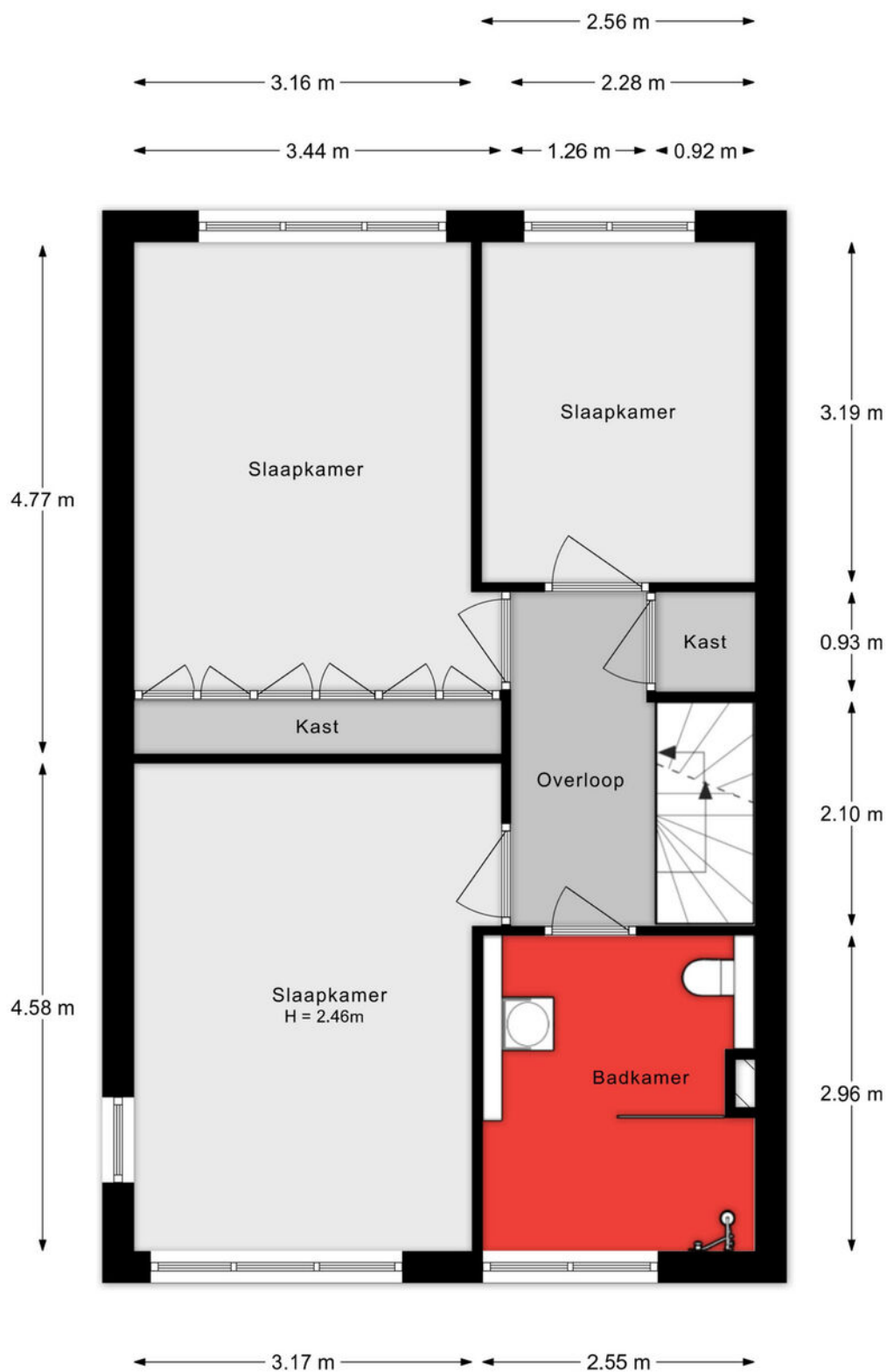


Begane grond



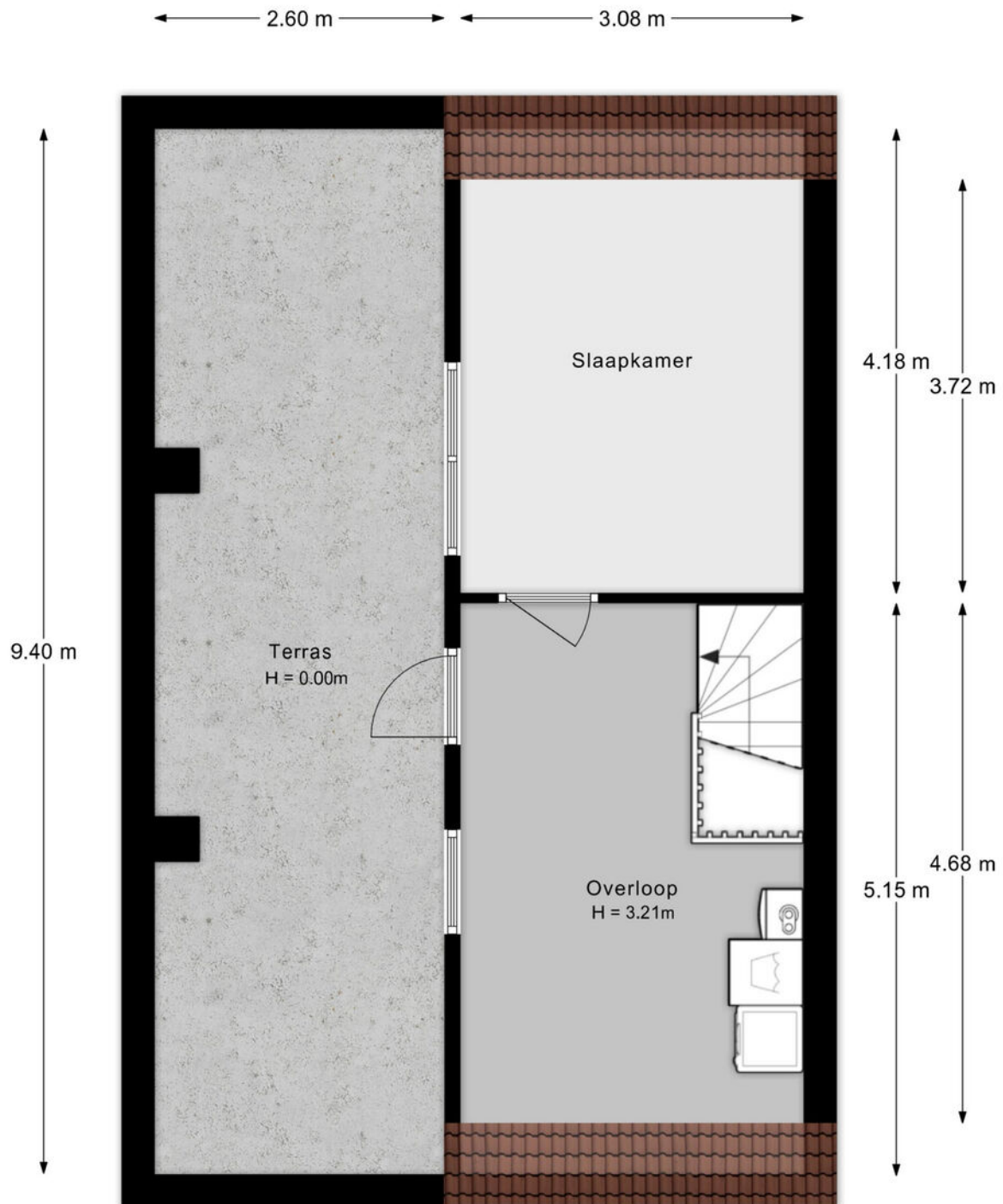
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- Stoomoven

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/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

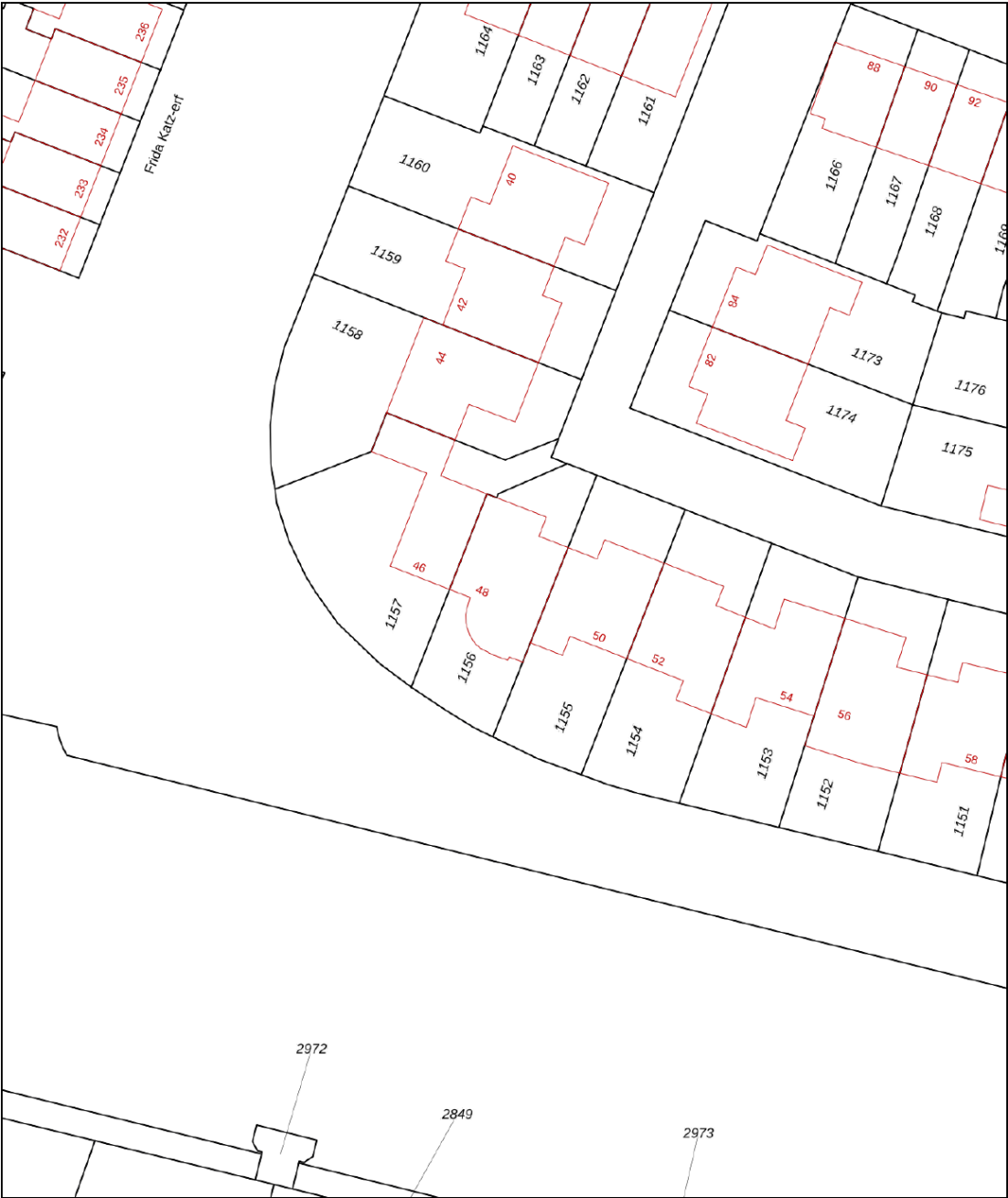
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Y

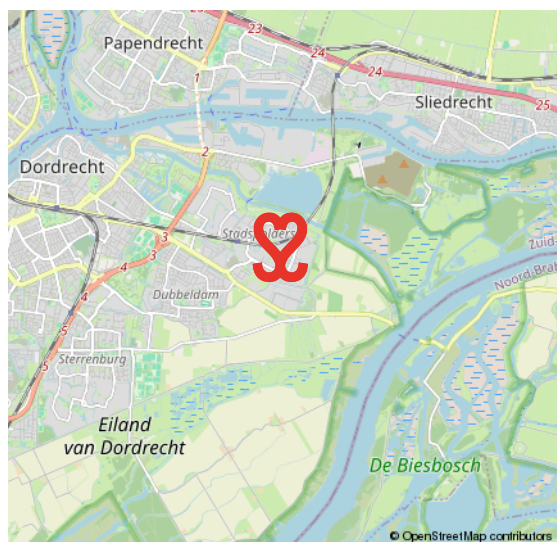
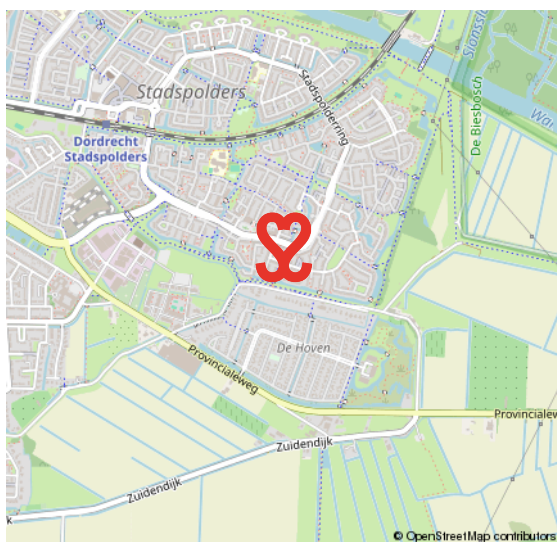
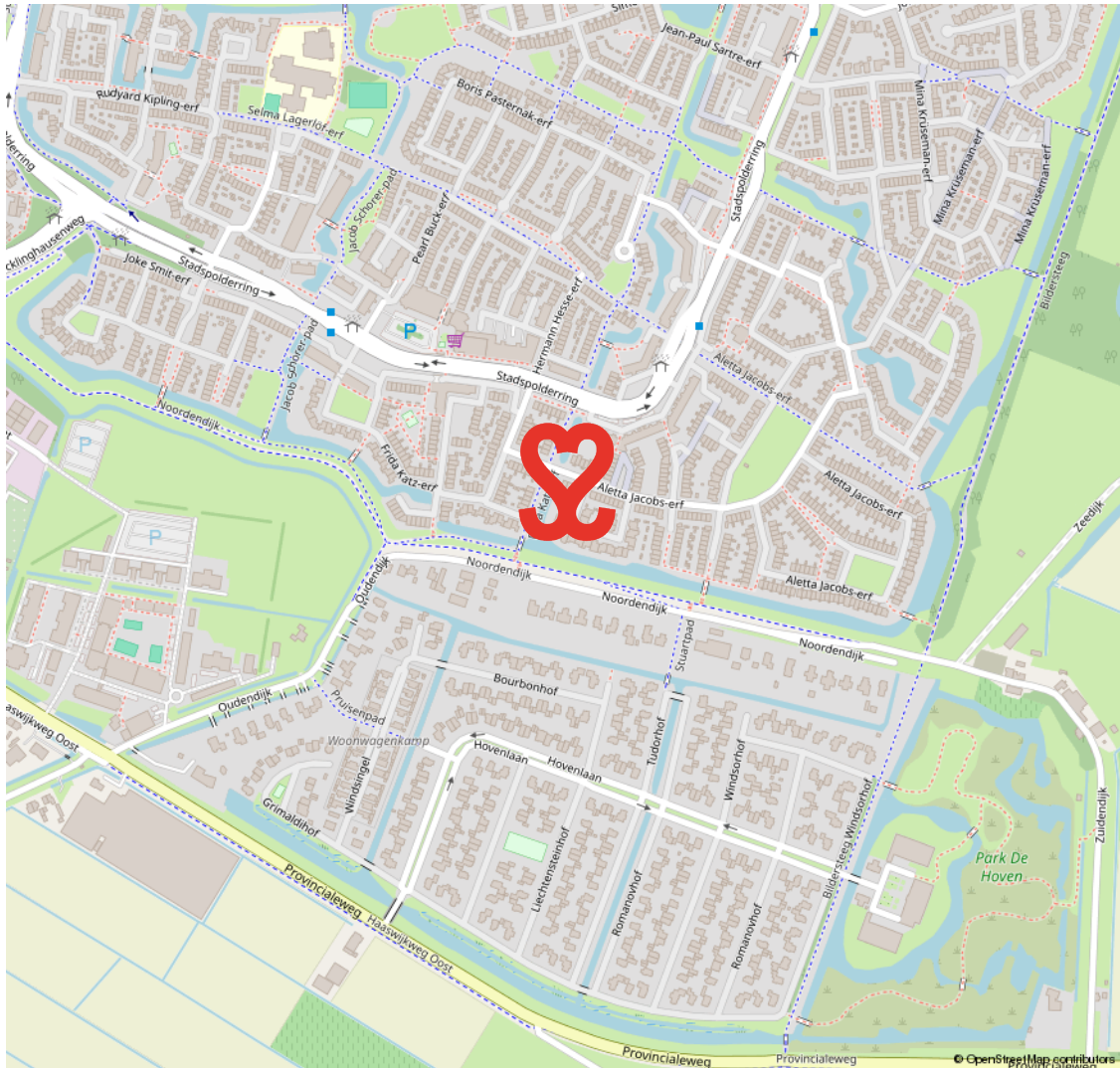
Perceel 1156

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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://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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

