



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**AMAZONE 3
3315 WG 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

Wát een huis. Wát een mogelijkheden.
268 m² aan luxe en comfort waar wonen,
werken, mantelzorg of dubbele bewoning
moeiteloos samenkomen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

268 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

267 m²

INHOUD

949 m³

BOUWJAAR

2000

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, warmtepomp

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 955.000 K.K.



AMAZONE 3, DORDRECHT

IDEAAL VOOR DUBBELE BEWONING, WERKEN AAN HUIS OF MANTELZORG

- misschien wel één van de meest bijzondere woningen die momenteel in Dordrecht te koop staat;
- een exclusief gemoderniseerde tweekapper waar werkelijk alles klopt; van luxe woonverdieping tot zelfstandige loft aan het water.
- 268 m² woonoppervlak, verdeeld over twee volledig zelfstandige leefwerelden, dus twee complete woningen in één fenomenaal thuis;
- met luxe loft, twee keukens, twee badkamers en zonnige tuin aan het water;
- in de afgelopen jaren volledig hoogwaardig gemoderniseerd en verduurzaamd;
- zelfstandige loft/woonunit op de begane grond; ideaal voor dubbele bewoning/kangoeroe bewoning, inwonende kinderen, praktijk of bedrijf/ opslag aan huis;
- deze loft beschikt over een complete keuken, moderne badkamer, vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin;
- eerste verdieping met ruime living, luxe woonkeuken, twee dakterrassen en een prachtig vrij uitzicht;
- tevens bevinden zich op deze verdieping drie slaap-/ werkkamers en een luxe badkamer;
- indrukwekkende tweede verdieping met grote kunststof dakkapel over vrijwel de gehele lengte van de woning;
- heerlijke Ibiza-style achtertuin op het zonnige zuidwesten, direct aan het water met vrij uitzicht over groen;
- mooie extra's zoals een hybride warmtepomp, 12 zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning, waterontharder, laadpaal en een volledig vernieuwde elektrische installatie;
- energielabel A!
- parkeren voor de deur op eigen erf, alsmede een extra eigen parkeerplaats verderop in de straat;

- gelegen aan een rustig doodlopend woonerf aan de rand van Oudelandshoek, nabij winkelcentrum De Bieshof, scholen, NS-station Stadspolders en de N3;
- woonoppervlak 268 m². Bruto inhoud 949 m³;
- bouwjaar 2000. Eigen grond 267 m².

Indeling

Begane grond:

De woning beschikt over twee entrees, waardoor de multifunctionele opzet direct duidelijk wordt.

In de hal is de mogelijkheid om de bestaande doorgang naar het appartement op de begane grond weer open te maken zodat (indien wenselijk) beide woningen met elkaar verbonden zijn.

Verzorgde hal met vernieuwde (en zeer uitgebreide) meterkast, waterontharder, stoere stalen taatsdeuren en trapopgang naar de woonverdieping. Vanuit de hal is tevens de praktische berging aan de voorzijde van de woning bereikbaar.

Op de benedenverdieping bevindt zich de voormalige bedrijfsruimte, welke in 2022 volledig is getransformeerd tot een indrukwekkende loft. Deze ruimte beschikt over een royale open plattegrond/ living met slaapkamer en een prachtige leefkeuken met kookeiland voorzien van Bora inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koel-/vriescombinatie. Dankzij de grote openslaande deuren loopt binnen naadloos over in buiten.

De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wandcloset en wastafel. Ook zijn een aparte waskast, elektrische boiler voor warm water, comfortabele vloerverwarming en een fraaie pvc-vloer aanwezig.

Luxe gemoderniseerd, energiezuinig en een vrije ligging aan het water en groen

Vervolg indeling

Eerste verdieping:

Hier bevindt zich het échte hart van de woning. Via de overloop zijn bereikbaar:

- slaapkamer aan de voorzijde;
- werkkamer;
- luxe badkamer (2020) voorzien van een grote inloopdouche, modern wastafelmeubel, wandcloset en zelfs een urinoir;
- ruime hoofdslaapkamer (via de badkamer en/of woonkamer) aan de achterzijde met prachtig vrij uitzicht over het groen.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en voorzien van airconditioning. Wat direct opvalt is de hoeveelheid licht dankzij de schuifpui en de twee aangrenzende dakterrassen.

De luxe open keuken is een echte blikvanger en beschikt over een kookeiland met zitbar, push-to-open fronten, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combioven, separate oven en een koel-/vriescombinatie.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is tijdens de renovatie volledig aangepakt.

De enorme kunststof dakkapel over vrijwel de volledige lengte van de woning zorgt voor een verrassend grote extra kamer met een fantastische ruimtelijke beleving.

Daarnaast bevinden zich hier de opstelling van de hybride warmtepomp, cv-ketel, mechanische ventilatie, wasopstelling en praktische bergruimte.

Achtertuint:

Ook buiten is het genieten. De fraai aangelegde achtertuin ademt een heerlijke Ibiza-sfeer en is gelegen op het zonnige zuidwesten. Een grote composiet terras, het vrije uitzicht over het groen én de ligging direct aan het water maken dit een fantastische plek om te ontspannen.

Aan de achterzijde grenst de tuin bovendien aan de weilanden van het Wellant College, waardoor rust en privacy gegarandeerd zijn.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met laadpaal en toegang tot de berging.

Daarnaast behoort nog een extra eigen parkeerplaats elders in de straat bij de woning.

Algemeen:

Vloerafwerking: pvc vloeren op de begane grond en eerste verdieping, laminaat op de tweede verdieping.

Wandafwerking: grotendeels strak glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: hardhouten (en deels ook kunststof) kozijnen met dubbele beglazing.

Keuken: luxe keuken op de eerste verdieping vernieuwd in 2020.

Keuken begane grond: keuken geplaatst in 2022.

Badkamers: luxe badkamer eerste verdieping vernieuwd in 2020. Badkamer in de woonunit gerealiseerd in 2022.

Verwarming: hybride warmtepomp gecombineerd met Nefit HR-combiketel (2019).

Vloerverwarming: gehele begane grond (m.u.v. badkamer) en woonkamer/toilet op de eerste verdieping.

Airconditioning: aanwezig.



Zonnepanelen: 12 zonnepanelen (2020) voorzien van optimizers.

Elektrische installatie: tijdens de ingrijpende verbouwing in 2020 volledig vernieuwd en uitgebreid naar maar liefst 32 groepen.

Waterontharder: aanwezig.
Laadvoorziening: eigen laadpaal aanwezig aan de voorzijde.

Laadvoorziening: eigen laadpaal aanwezig aan de voorzijde.

Één huis. Eindeloos veel mogelijkheden.

Multifunctionaliteit: uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, inwonende kinderen, praktijkruimte, forse opslag, kantoor aan huis óf natuurlijk gewoon als een machtig ruim woonhuis.

Energie label: A.

Bouwjaar: 2000.

Grondoppervlak: 267 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie O, nummers 452 en 448.

Oplevering: in overleg.



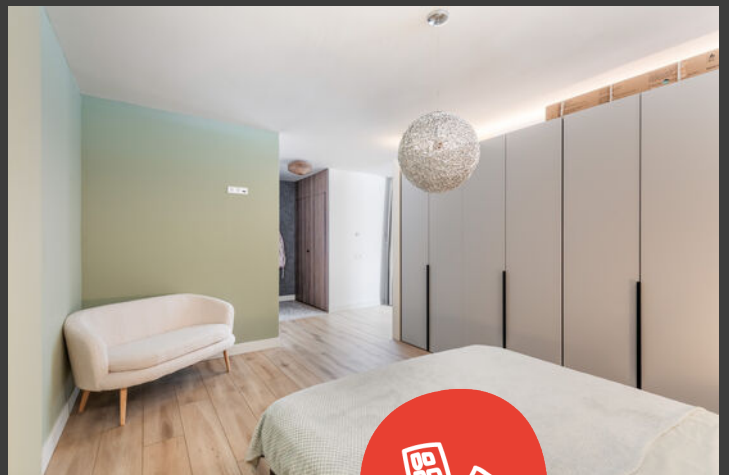
Jeroen legt uit

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





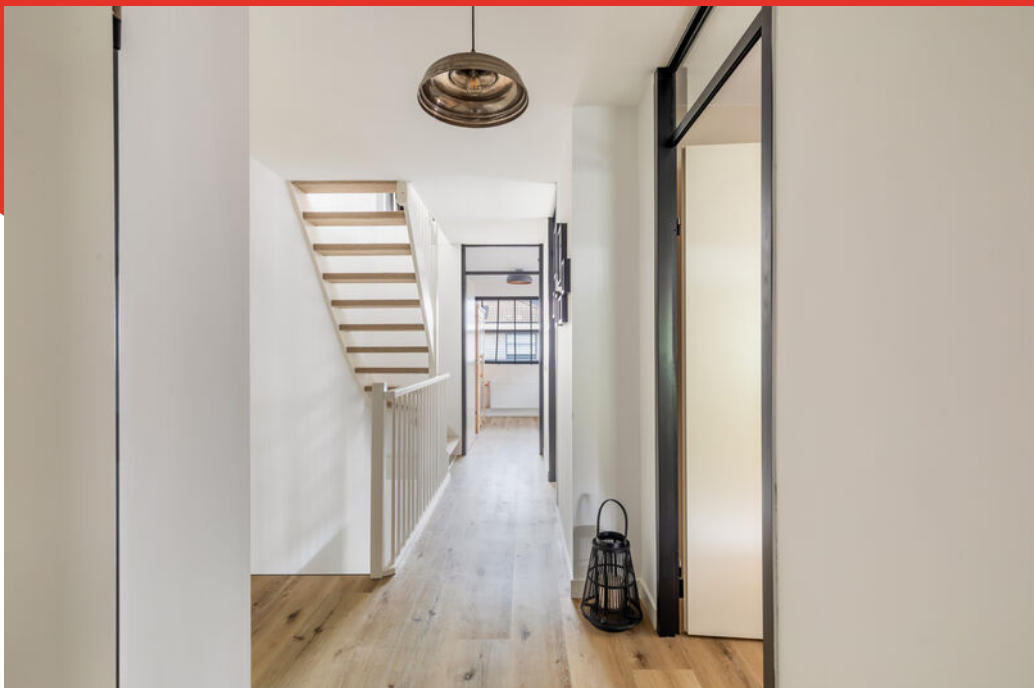
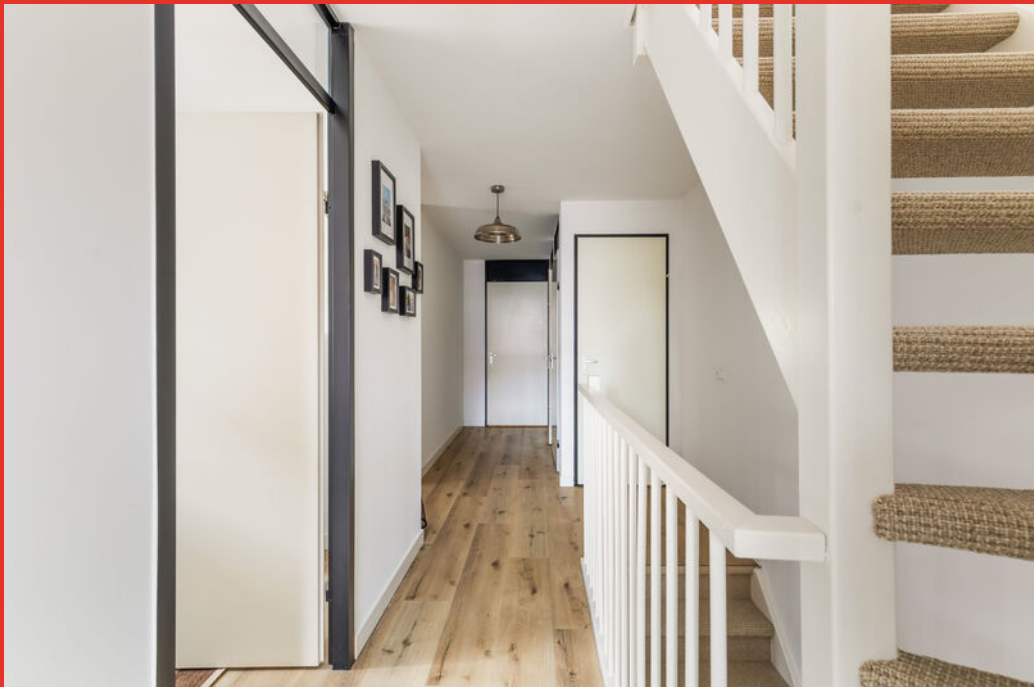










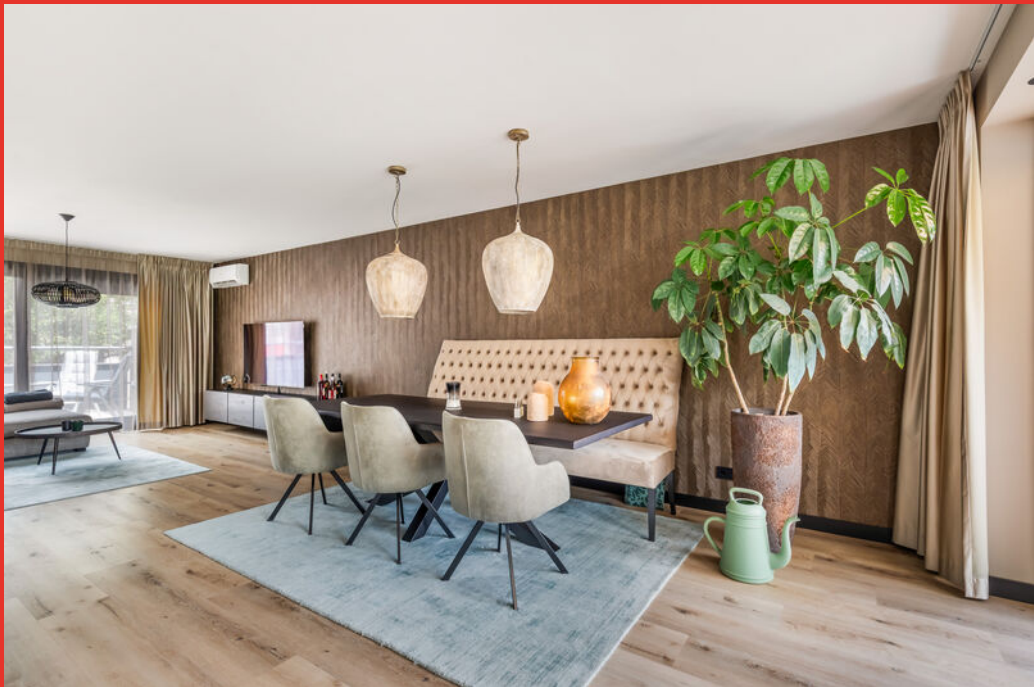




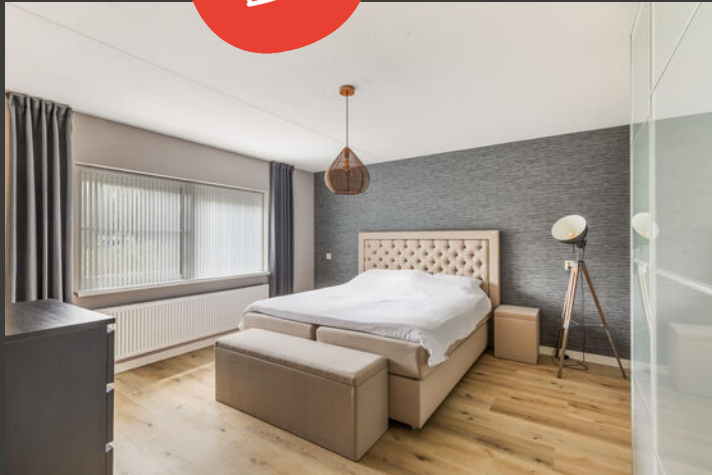






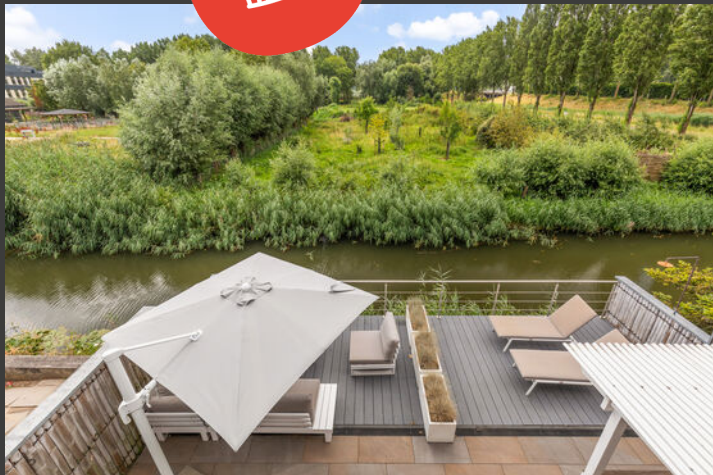
















Begane grond



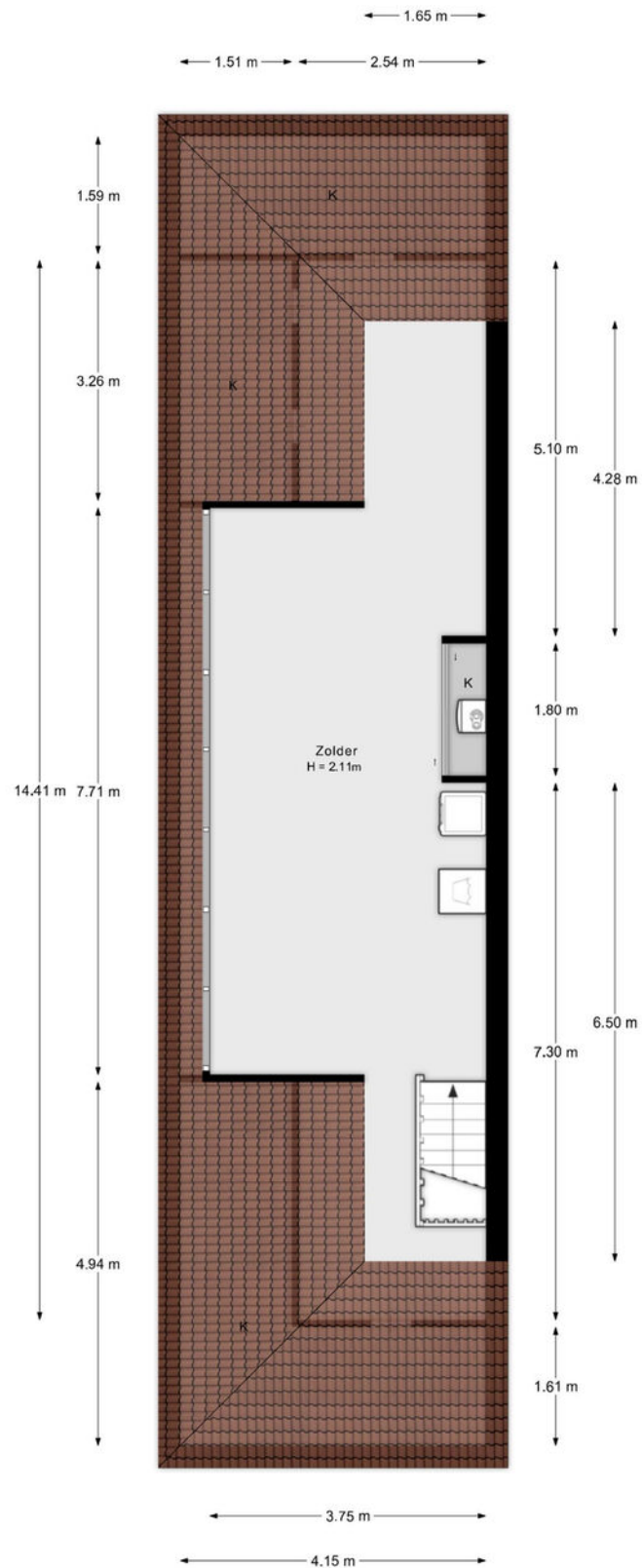
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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

- | | | | |
|--|---|--|---|
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- | | | | |
|---|--|--|---|
| - alle meubels kunnen overgenomen worden indien wenselijk | | | X |
|---|--|--|---|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | | |
|----------------------------|---|--|---|
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - vitrages | | | X |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | | | X |
| - jaloezieën | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|-----------------------|---|--|--|
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |

Overig, te weten

- | | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| - schilderij ophangstelsysteem | X | | |
|--------------------------------|---|--|--|

Woning - Keuken

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

X

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

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Alle tuinmeubels kunnen overgenomen worden.

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 O

Perceel 452

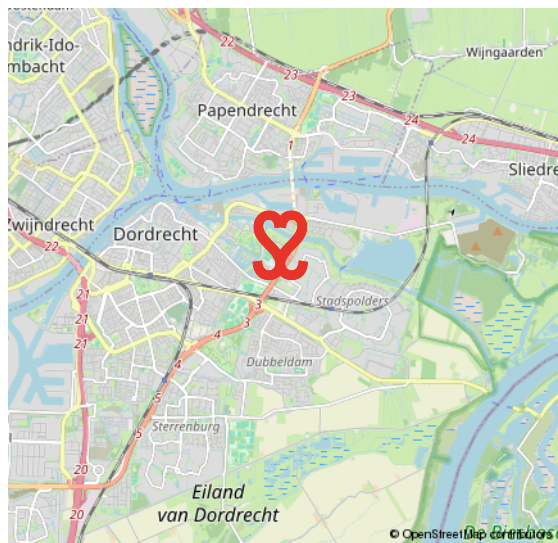
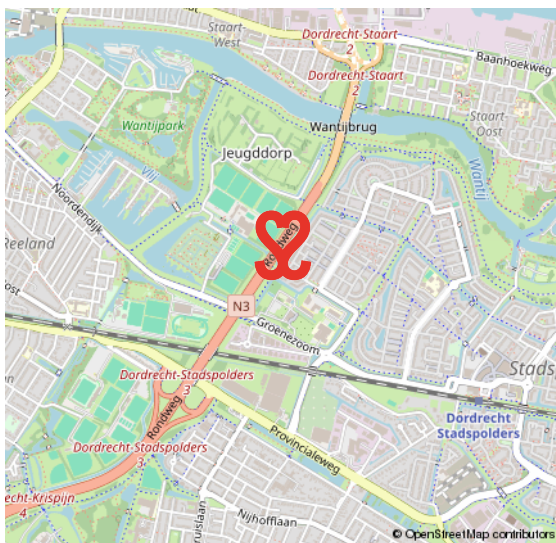
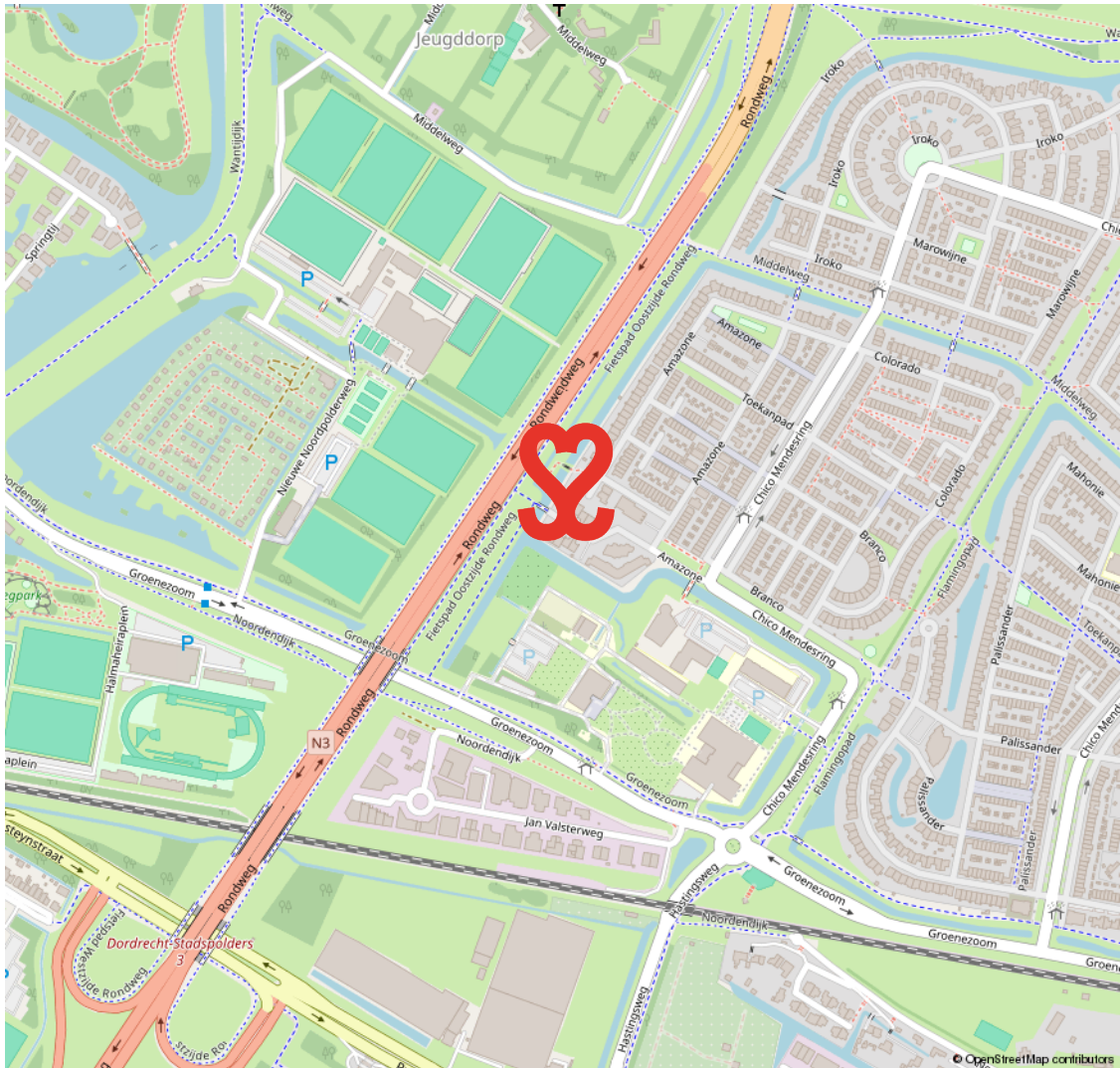
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



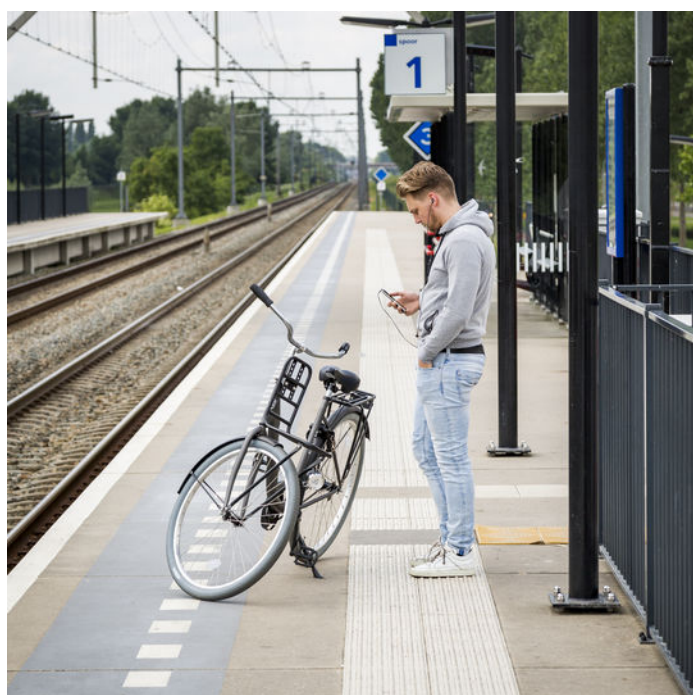
OUDELANDSHOEK

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 (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.





CONTACT?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUW

