



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MAX GOOTELAAN 39
3312 KK 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

BAM! Deze super luxe, zeer royale én fraai vormgegeven maisonnette woning aan het Leerpark heeft álles wat je zoekt!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

159 m²

INHOUD

515 m³

BOUWJAAR

2021

BUITEN

groot dakterras op het westen

GARAGE

eigen parkeerplaats

VERWARMING

stadsverwarming i.c.m. vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



MAX GOOTELAAN 39, DORDRECHT

ZÓ ZIE JE ZE MAAR ZELDEN! WAT EEN RUIMTE ÉN MOGELIJKHEDEN!

- dit appartement is als een luxe woonhuis maar dan op 'hoog niveau' mét indrukwekkende leefruimtes, hoogwaardig wooncomfort en diverse gebruiksmogelijkheden;
- spectaculaire woonkeuken met vide van maar liefst 5.65 m. hoog, luxe keuken met A-merk apparatuur en gezellige bar;
- royale woonkamer met vrij uitzicht en airco (2025);
- twee slaapkamers, moderne badkamer en separate toiletruimte op de 3e verdieping;
- twee extra slaapkamers, tweede moderne badkamer en een ruim & zonnig dakterras met vrij uitzicht op de 4e verdieping;
- dankzij de indeling met twee zelfstandig bereikbare woonlagen (via trap of lift) en twee badkamers biedt de woning mogelijkheden voor bijv. mantelzorg, een inwonend gezinslid, werkplek of hobby's;
- volop bergruimte dankzij twee inpandige bergingen en op de begane grond een eigen berging én een privé parkeerplaats;
- volledig geïsoleerd (energielabel A) en geheel voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- aan het Leerpark gelegen met de supermarkt letterlijk om de hoek en het historische centrum, centraal station en de N3 op korte afstand;
- woonoppervlak 159 m². Bruto inhoud 515 m³;
- bouwjaar 2021.

Indeling

Derde verdieping

Entree, ruime hal met garderobe, uitgebreide meterkast met slimme meters en glasvezelinternet, was-/technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en wasdroger.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers.

Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

Daarnaast is er een separate toiletruimte.

De absolute eyecatcher van de woning is de fantastische woonkeuken. Dankzij de vide van maar liefst 5.65 m. hoog, de enorme raampartij en het vrije uitzicht richting het Overkamppark is dit een ruimte die direct indruk maakt.

De luxe keuken beschikt over een schiereiland met bar, composiet werkblad, Quooker, dubbele spoelbak en overwegend Miele-inbouwapparatuur. Vanuit het eetgedeelte is de praktische inpandige berging bereikbaar.

Vierde verdieping

Royale en heerlijk lichte woonkamer met vrij uitzicht, airconditioning en toegang tot het zonnige dakterras.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, met wateraansluiting.

De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde, beschikt over vaste kasten en geeft eveneens toegang tot het dakterras.

De tweede badkamer is tevens modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.



Dakterras, berging, parkeerplaats:
Het zonnige dakterras van circa 22 m² ligt op het westen en biedt een heerlijk vrij uitzicht. Een fijne plek om tot in de avond van de zon te genieten.

Op de begane grond beschikt de woning over een eigen berging. Daarnaast hoort bij het appartement een privé parkeerplaats (nr. 38) gelegen achter het complex.

Algemeen:
Vloerafwerking: visgraat pvc-vloeren.
Wandafwerking: overwegend renovlies behang.

WAT EEN HEERLIJK DAKTERRAS

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen (oostzijde) en houten kozijnen (westzijde) met isolerende beglazing.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Verwarming en warmwater: stadsverwarming i.c.m.

vloerverwarming door gehele woning.

Airconditioning: aanwezig in de woonkamer (Mitsubishi, 2025).

Lift: beide woonlagen zijn zelfstandig bereikbaar.

Vereniging van Eigenaars: actieve VvE.

De maandelijkse bijdrage is € 194,93.

Energie label: A.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 5278, A-32 (woning en berging) en A-105 (parkeerplaats).

Oplevering: in overleg, kan snel.



Tim legt uit

Ik ben Tim 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





























Derde verdieping



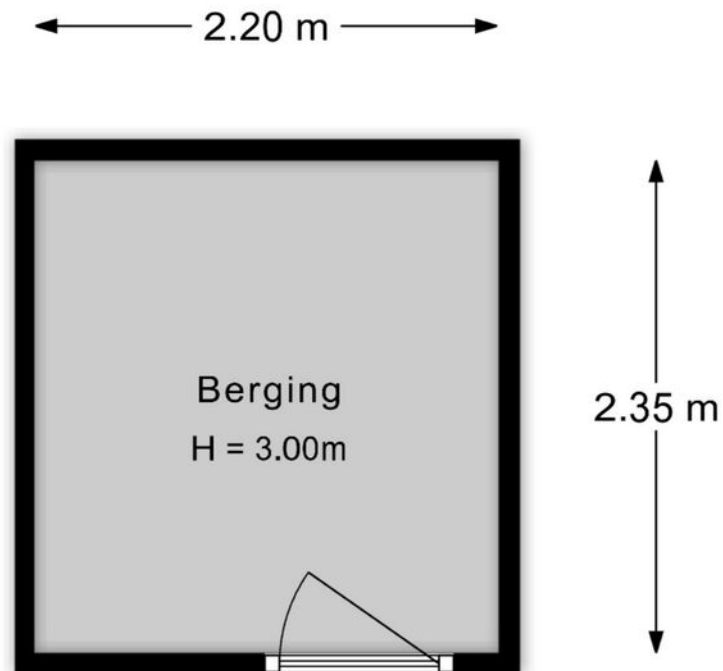
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vierde verdieping



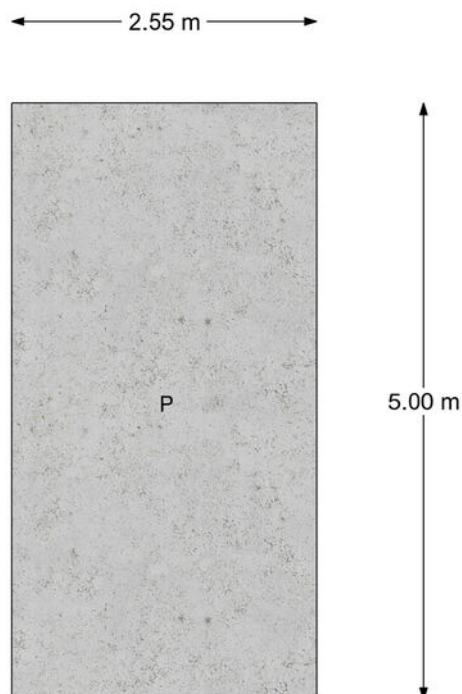
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Parkeerplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
- Lampen woonkamer, keuken en slaapkamer 4e verdieping westzijde		X	
- Overige lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer 4e verdieping oostzijde		X	
- Stellingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Groene hoekbank			X
- Sonos audiosysteem		X	
- Kasten slaapkamer 4e verdieping westzijde	X		
- Kast woonkamer 4e verdieping		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Barkrukken

X

- Eettafel en stoelen

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

- Spiegel

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

- Spiegels

X

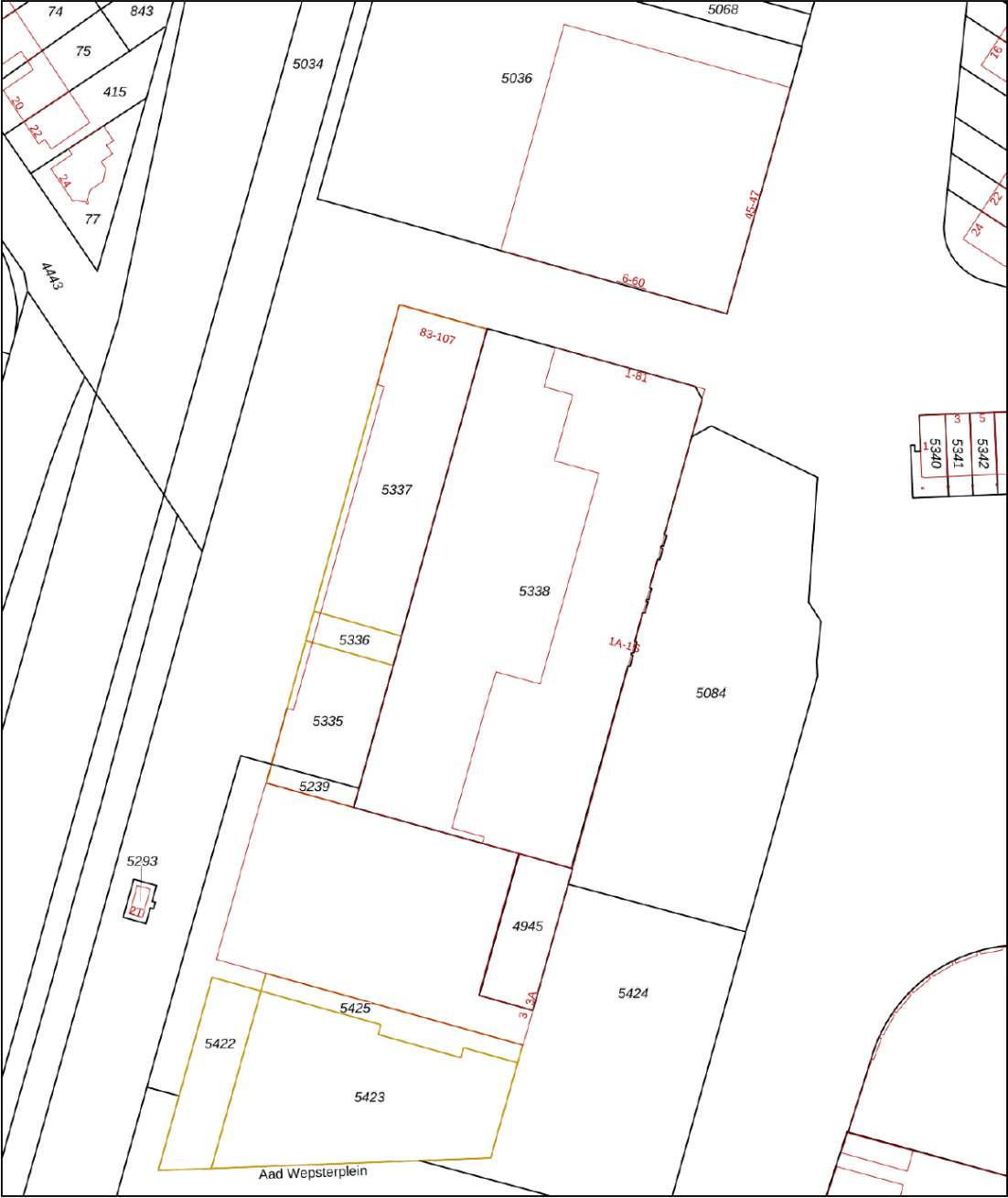
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubels		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Haspel	X		
Overig - Contracten			
Droger en wasmachine	Gaat mee		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

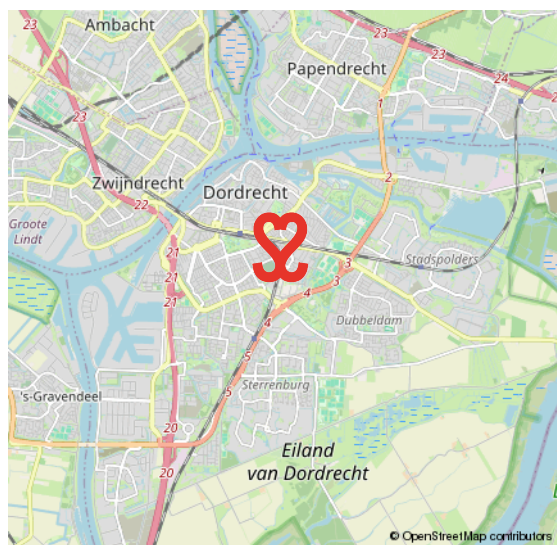
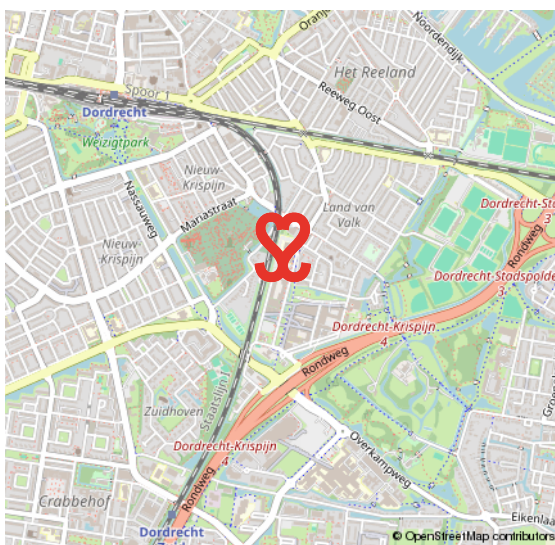
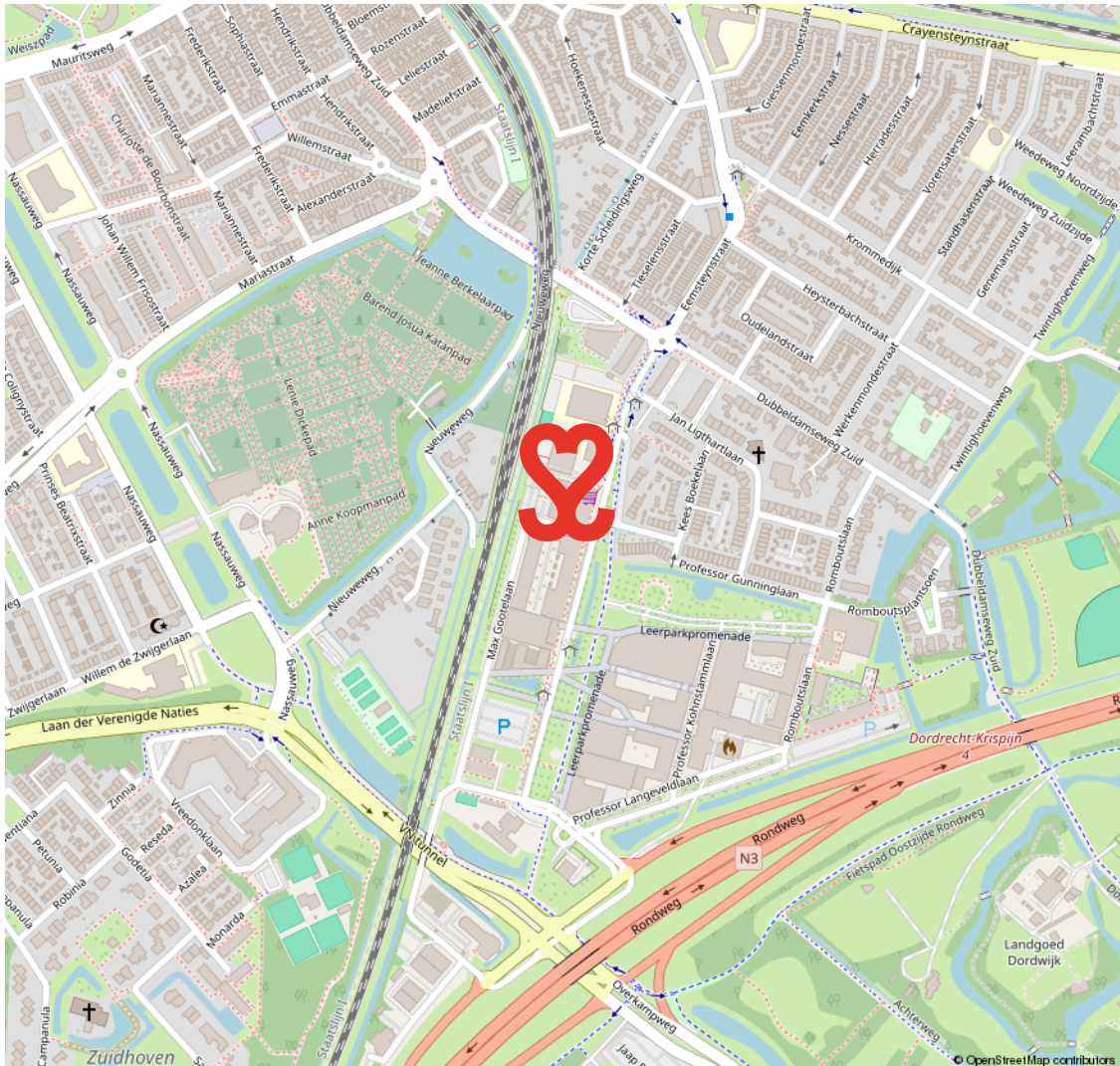
Sectie N

Perceel 5336

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

SITUERING



LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

ONDERDEEL VAN
HET REELAND



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

