



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**MAROWIJNE 44
3315 PD 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

Nétjes, verrassend ruim én helemaal gezinsproof. Deze fijne 6-kamerwoning met dakopbouw, vijf slaapkamers, dubbele parkeerplek en een speeltuintje voor de deur heeft veel in huis!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

147 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

155 m²

INHOUD

471 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

oprit voor de deur voor 2 auto's

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



MAROWIJNE 44, DORDRECHT

ROYALE 6-KAMER WONING, RUSTIG GELEGEN IN DE WIJK OUDELANDSHOEK

- een heerlijk ruime en verzorgde gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers;
- extra veel leefruimte dankzij de dakopbouw over de gehele tweede verdieping, gerealiseerd in 2002;
- lekker praktisch: twee parkeerplaatsen op eigen terrein direct voor de woning én een speelveldje voor de deur;
- tuingerichte woonkamer en moderne eetkeuken (2020) aan de voorzijde;
- op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet;
- de tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, een was-/technische ruimte én een forse bergzolder;
- verzorgde achtertuin met zonnescherm, overkapping, stenen berging met elektra en een achterom;
- energiezuinig wonen met energielabel A+, volledige isolatie en acht zonnepanelen;
- gelegen in de wijk Oudelandshoek, met een kindvriendelijke woonomgeving en het speelveld letterlijk voor de deur;
- woonoppervlak 147 m². Bruto inhoud 471 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 155 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met laminaatvloer, meterkast, trapkast en trapopgang. De meterkast is in november 2020 vernieuwd en voorbereid op 3-fase. Ook is de woning voorzien van diverse Philips Hue-toepassingen, waaronder de deurbel. Moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Tuingerichte woonkamer met laminaatvloer, een combinatie van steenstrips en behang als wandafwerking. Deur naar de achtertuin. De

tuindeur is voorzien van een plisséhor.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime eetkeuken, vernieuwd in november 2020. De moderne keuken biedt veel kast- en werkruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuiging, combi-oven, vaatwasser, losse koel-/vriescombinatie en spoelgedeelte. Er is volop ruimte voor een eettafel.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer, spack wandafwerking en toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en het separate, recent vernieuwde toilet.

Slaapkamer 1 is een ruime kamer aan de voorzijde, voorzien van een kunststof kozijn, handbediend rolluik, laminaatvloer en behang.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een houten kozijn, rolluik, laminaatvloer en behang.

Slaapkamer 3 ligt eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een houten kozijn, rolluik, laminaatvloer en gesausde wanden.

Zeer nette badkamer, oorspronkelijk vanuit de bouw en later voorzien van recentere vloertegels. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche met hand- en regendouche en wastafel. De wanden zijn deels betegeld in een lichte, gevlamde uitvoering.

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer en toegang tot de twee slaapkamers en de was-/technische ruimte. Deze complete verdieping is in 2002 door middel van een dakopbouw over de volle breedte uitgebreid.

MAROWIJNE 44, DORDRECHT

EXTRA RUIM DANKZIJ DE AANZIENLIJKE DAKUITBOUW OP DE 2E VERDIEPING

.....

Was-/technische ruimte met de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Tzerra, 2023), de mechanische ventilatie-unit (2020) en de omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde en afgewerkt met laminaat en behang.

Slaapkamer 5 bevindt zich aan de achterzijde in de dakopbouw en beschikt over hardhouten kozijnen, een laminaatvloer en een deur naar een forse bergzolder. Extra bergruimte dus!

Tuin/berging:

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de dubbele oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De oprit is enkele jaren geleden opnieuw aangelegd en beschikt over een buitenkraan.

De achtertuin is netjes verzorgd. Direct bij de woning bevindt zich een zonnesherm en tegen de stenen berging is een fijne overkapping gerealiseerd. De tuin is voorzien van elektra, Philips Hue-verlichting, een buitenkraan en een achterom. De vrijstaande stenen berging beschikt eveneens over elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels laminaatvloeren.

Wandafwerking: een combinatie van stucwerk, spack, behang, gesausde wanden en steenstrips.

Kozijnen/beglazing: de voorzijde is, behoudens het zwarte hardhouten raam van de uitbouw, in juni 2024 volledig voorzien van kunststof kozijnen. De achterzijde is uitgevoerd met houten kozijnen.

Isolatie: De woning is volledig geïsoleerd.

Buitenschilderwerk: voornamelijk in 2025 uitgevoerd en in 2026 nagelopen.

Meterkast: vernieuwd in november 2020 en voorbereid op 3-fase.

Verwarming/warm water: Remeha Tzerra cv-combiketel uit 2023, eigendom.

Mechanische ventilatie: mv-unit uit 2020.

Zonnepanelen: acht zonnepanelen uit 2022, waarvan zes op de woning en twee op de berging.

Zonwering: rolluiken bij de slaapkamers op de eerste verdieping en een zonnesherm aan de achterzijde en ter plaatse van het keukenraam.

Beveiliging: buitencamera's aanwezig.

Energie label: A+ (geldig tot 22 juli 2035).

Bouwjaar: 1995.

Grondoppervlak: 155 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 4432.

Oplevering: in overleg / indicatie januari 2027.



ENTREE/HAL & TUINGERICHTE WOONKAMER

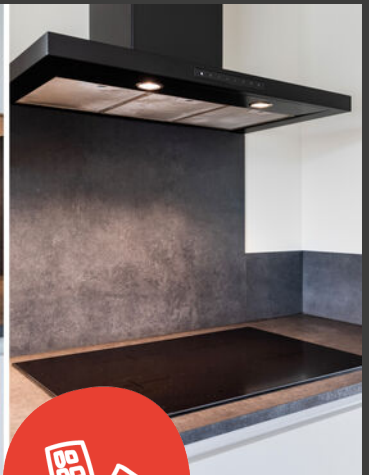


Jeroen legt uit

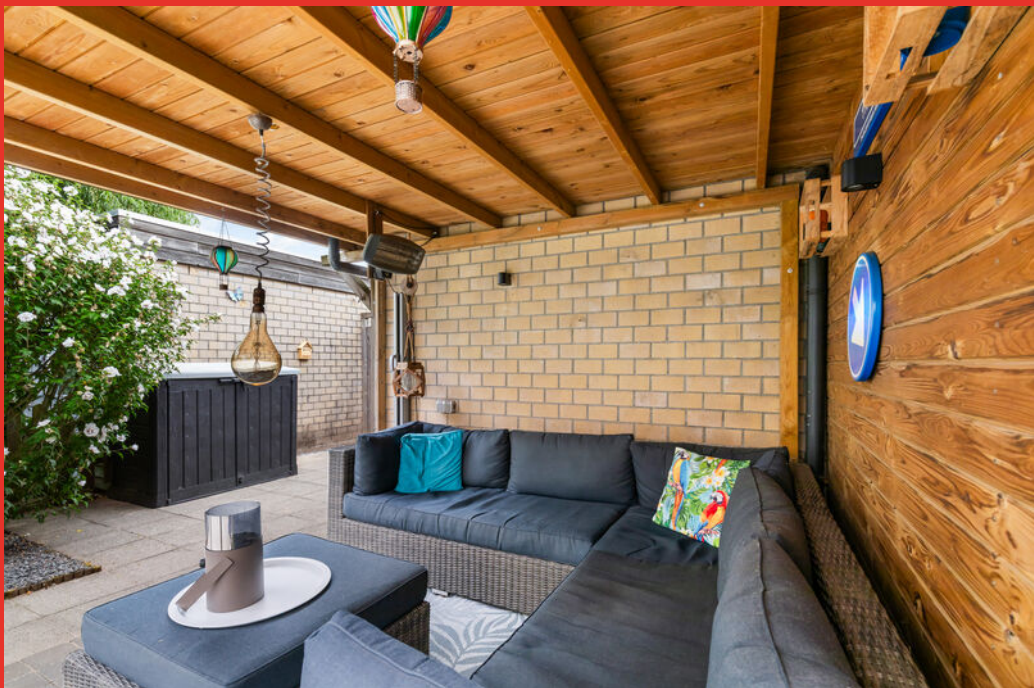
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





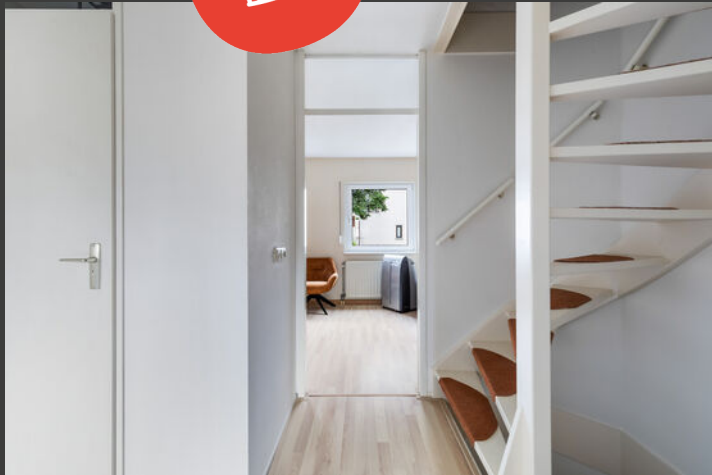












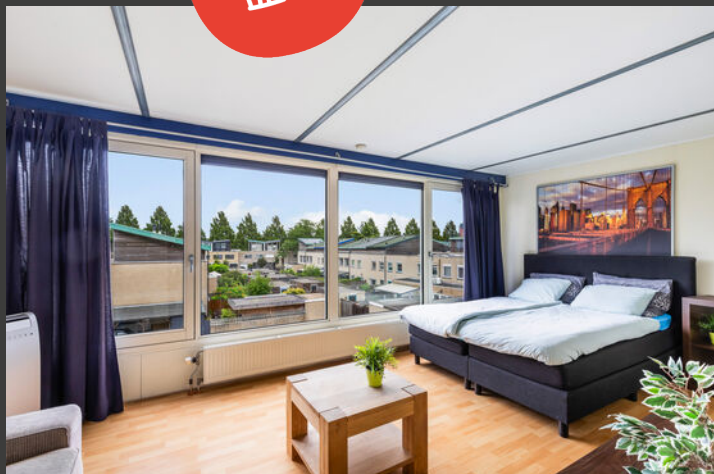






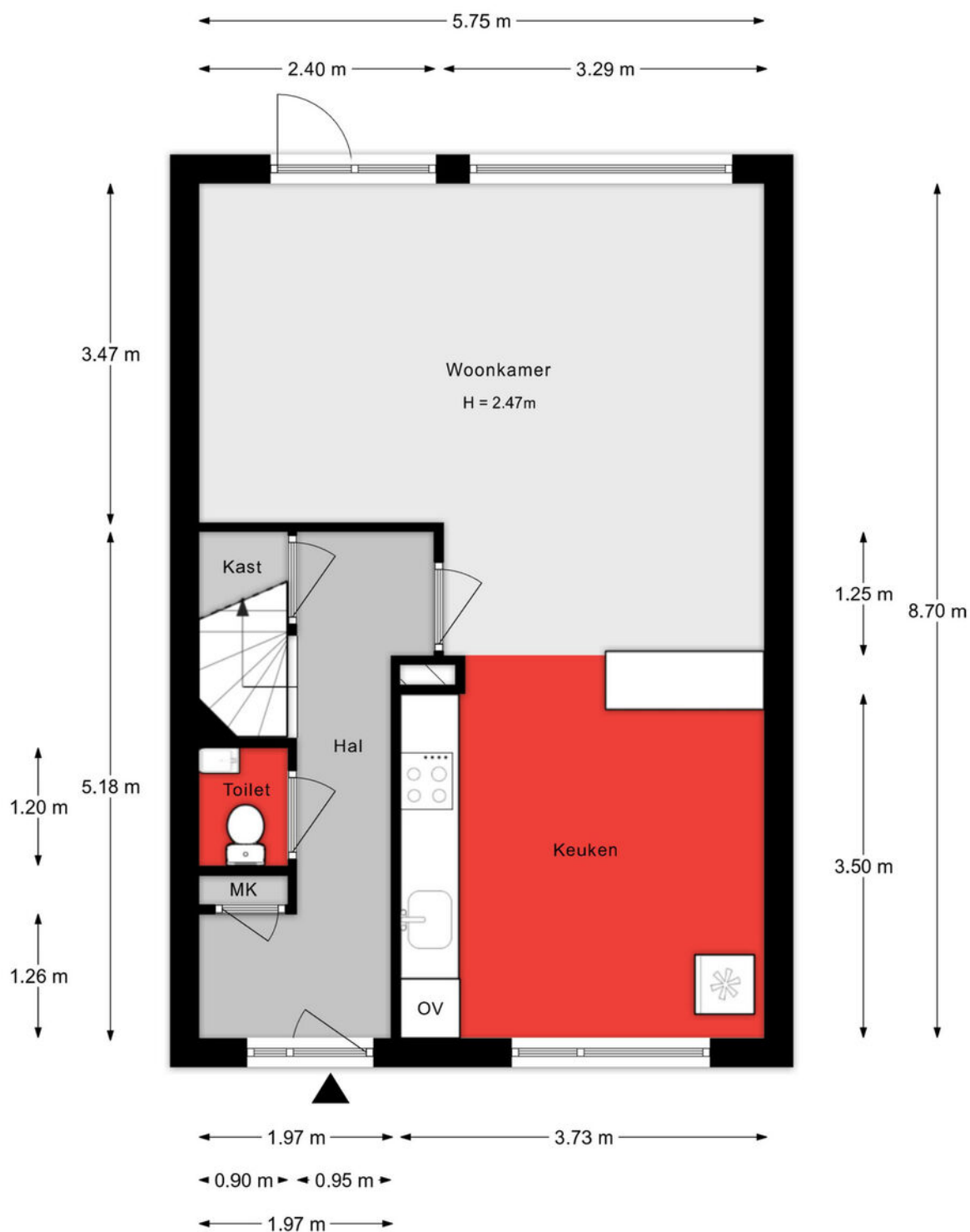






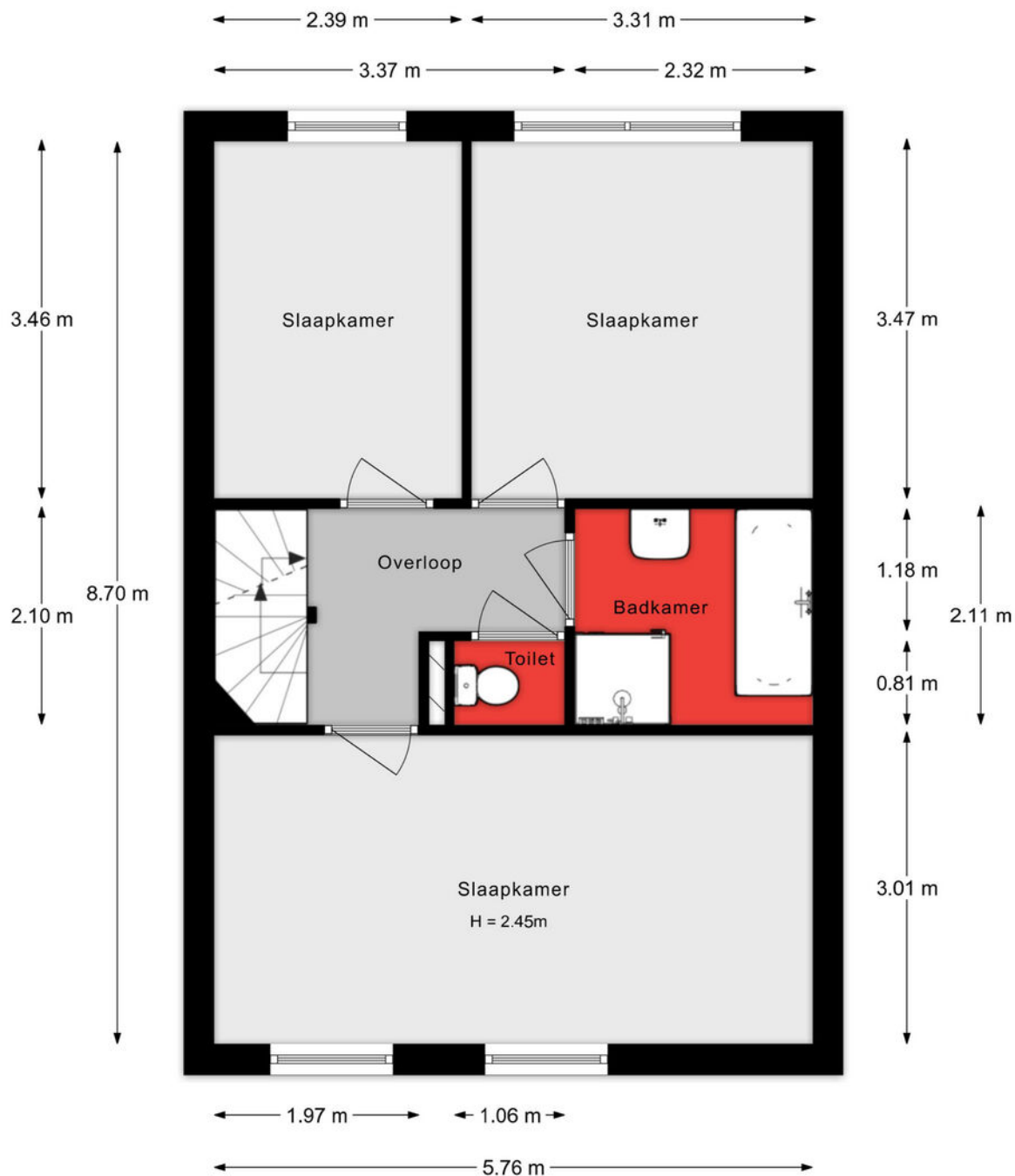


Begane grond



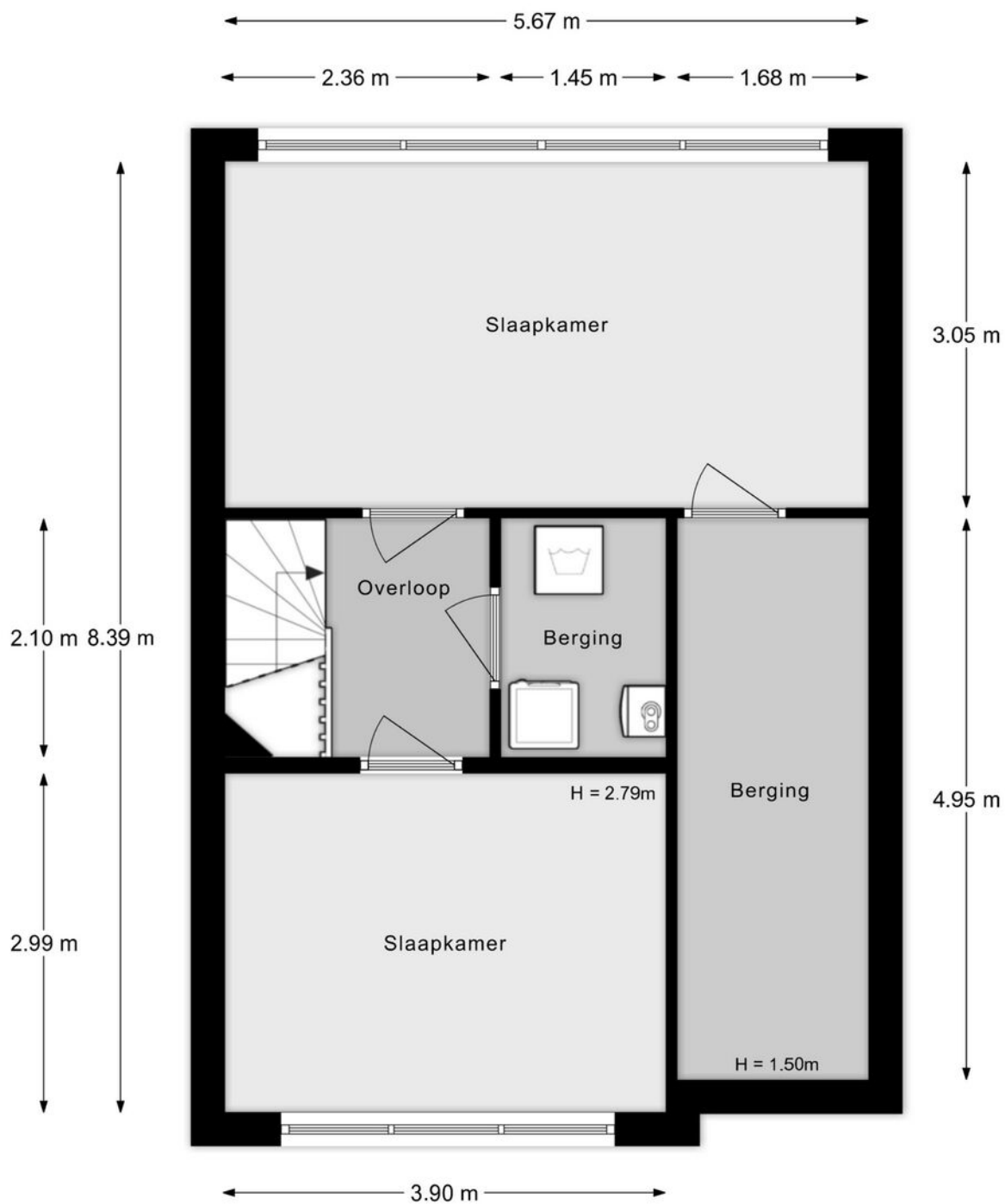
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



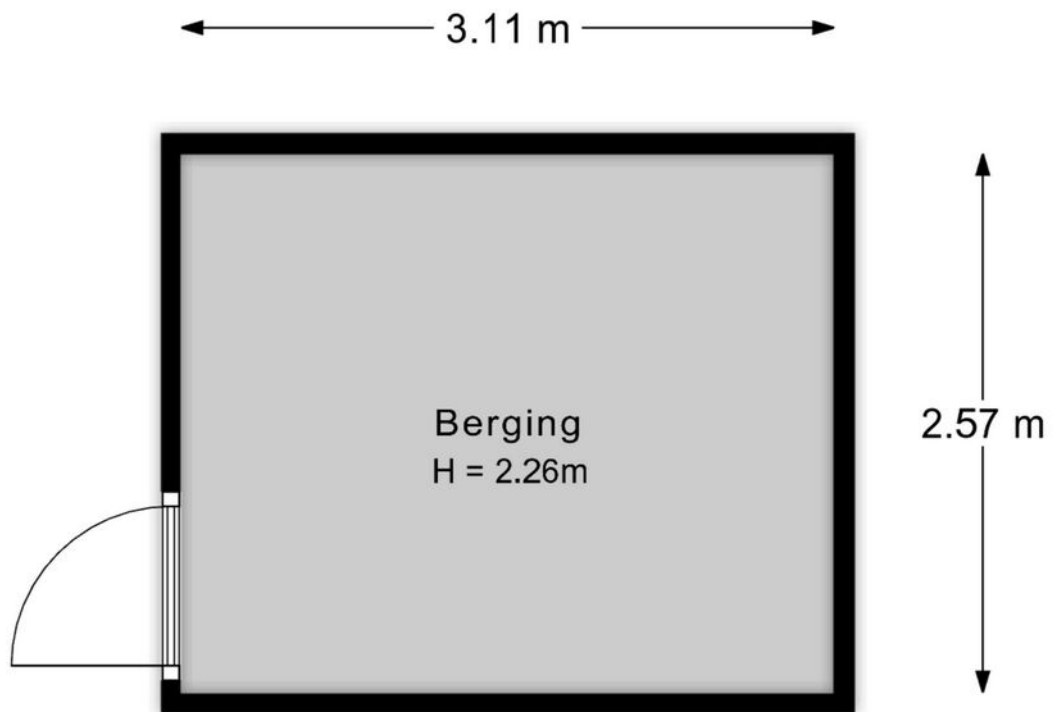
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Legplanken in gangkast
- Kast en tv-kast woonkamer, kast slaapkamer

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- lamellen
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Eettafel, salontafel
- Bank woonkamer, chaise longue en bankje zolder
- Wasmachine en wasdroger
- Mobiele airco zolder

X

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

- Plank toilet beneden

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- planchet

X

- Lange witte kast en kleine grijze kast

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Overkapping

X

Berging voor 2 vuilcontainers

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

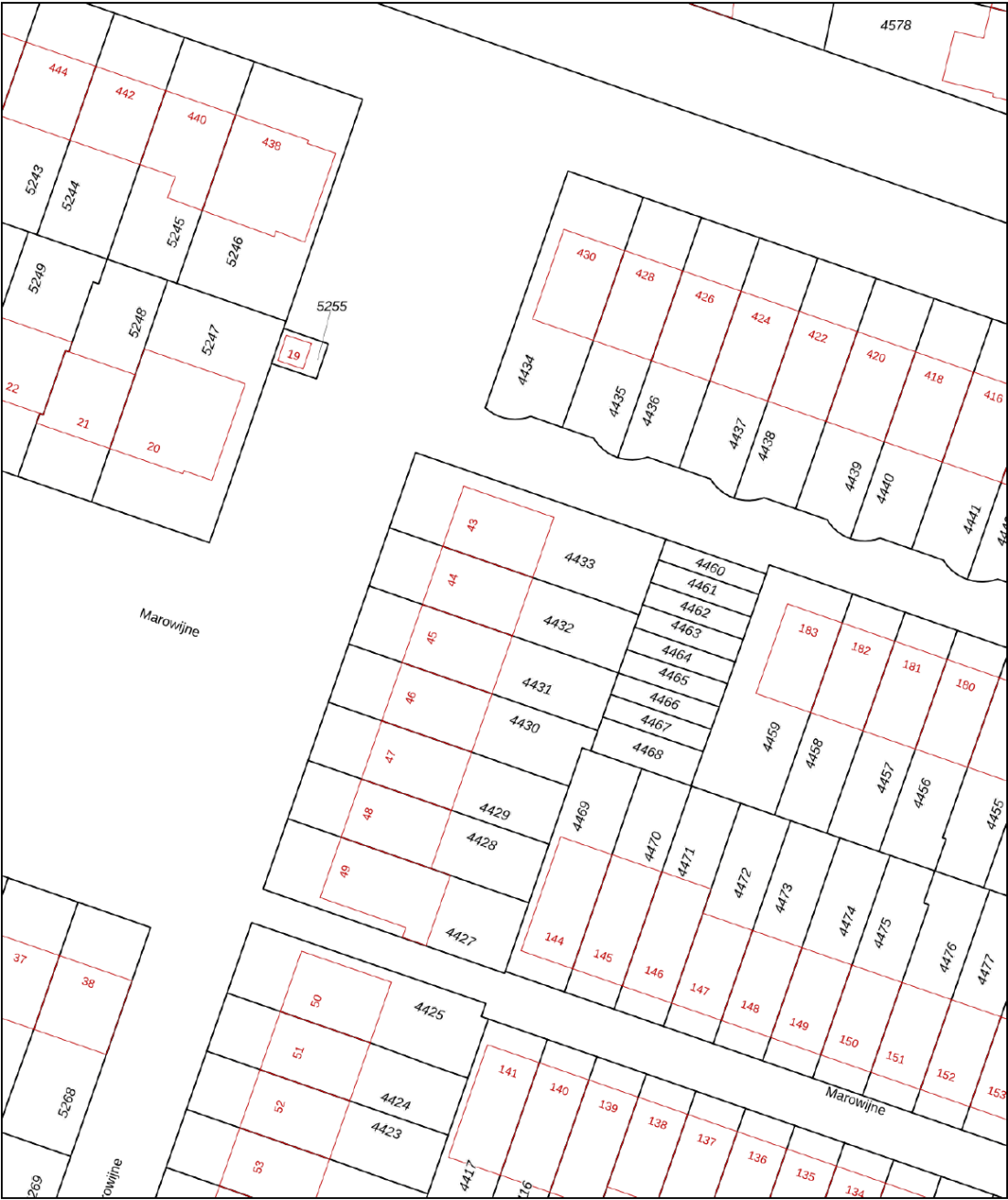
- Tuinslanghaspel voor- en achtertuin

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 R

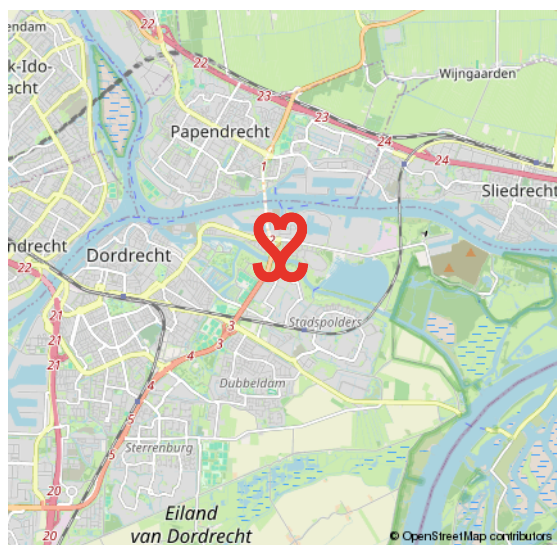
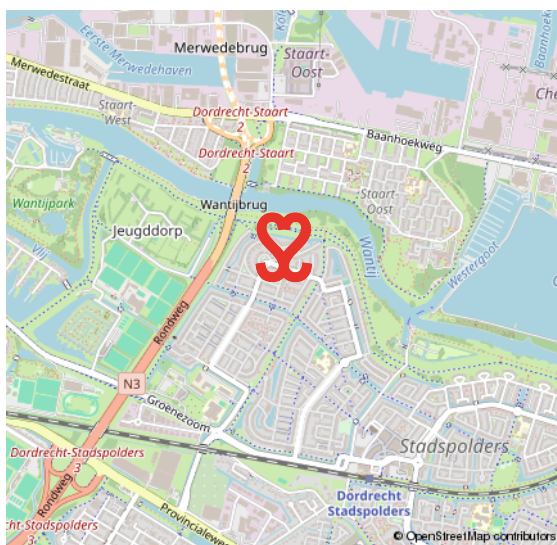
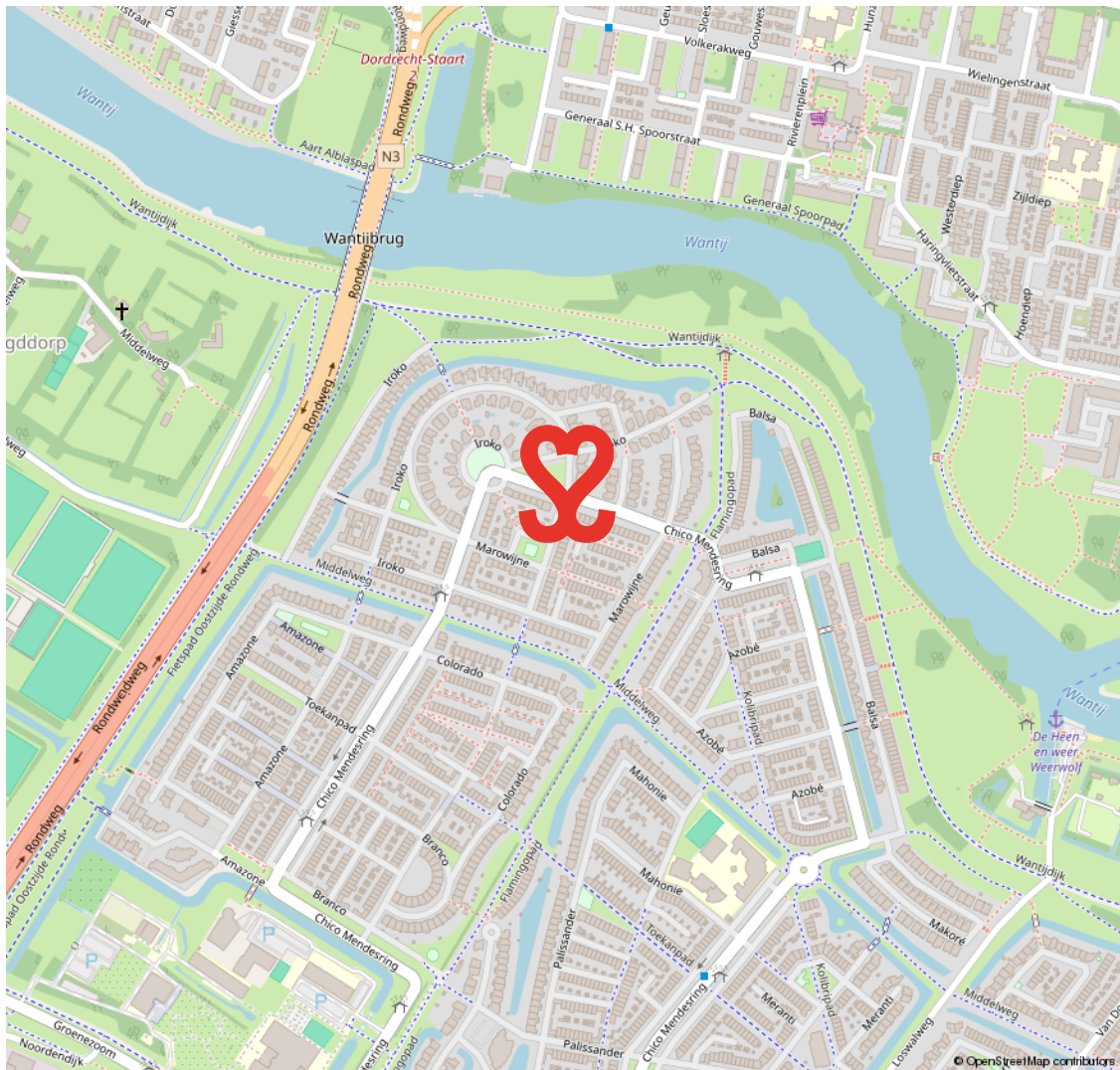
Perceel 4432

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

