



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MAX GOOTELAAN 81
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. 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

Licht, luxe én helemaal af! Dit appartement op de bovenste verdieping combineert een hoogwaardige afwerking met volop comfort, een zonnig terras met heerlijk vrij uitzicht over de groene Leerpark én een eigen parkeerplaats en berging.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

84 m²

INHOUD

295 m³

BOUWJAAR

2021

PARKEREN

parkeerplaats op afgesloten terrein

VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming geheel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € NaN K.K.



MAX GOOTELAAN 81, DORDRECHT

LUXE WONEN MET VRIJ UITZICHT OVER HET GROEN!

- ultiem woongenot op de vierde (bovenste) verdieping van een modern en het uitstekend onderhouden appartementencomplex 'Valkzicht' in de jonge wijk Nieuw Land van Valk;
- het appartement is bereikbaar per lift;
- living met grote raampartijen, een prachtige lichtinval, toegang naar het balkon en vrij uitzicht over het Leerpark;
- open keuken met strakke keukeninrichting inclusief uitgebreide inbouwapparatuur en een Quooker;
- de schuifpui in de keuken geeft tot het balkon;
- heerlijk balkon (zuidoost) met een vrij uitzicht op het park en de woonomgeving;
- twee slaapkamers, waarvan één voorzien van airconditioning;
- moderne en ruime badkamer met ligbad, ruime inloopdouche en wastafelmeubel;
- aparte toiletruimte en praktische inpanning erging;
- modern afgewerkt met fraaie beton Ciré vloer, luxe binnendeuren en strakke renovlies wandafwerking;
- eigentijds wooncomfort: gasloos, stadsverwarming, comfortabele vloerverwarming, HR++ beglazing en uitstekende isolatie (energielabel A);
- eigen parkeerplaats op afgesloten terrein én een eigen berging op de begane grond;
- centrale ligging met supermarkt om de hoek, bushalte voor de deur en NS-station op circa vijf minuten fietsafstand;
- woonoppervlak 84 m². Inhoud 295 m³;
- bouwjaar 2021.

Indeling:

Begane grond:

Representatieve centrale entree met video-intercom, brievenbussen, toegang tot het trappenhuis en lift.

Het complex beschikt over twee liftentrees, waardoor het appartement voor de bewoners zowel via de Max Gootelaan als via de Maria Montessorilaan gemakkelijk bereikbaar is.

Vierde verdieping (appartement):

Ruime ontvangsthall met videofoon, uitgebreide meterkast (9 groepen inclusief kookgroep) en praktische kast met de HVC-unit.

Modern uitgevoerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Volledig betegelde badkamer voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, ruime inloopdouche met glazen wand, regen- en handdouche en een breed wastafelmeubel met spiegel voorzien van geïntegreerde verwarming en verlichting.

Slaapkamer 1, aan de galerijzijde met een binnenairstroom en elektrisch bedienbare screens.

Slaapkamer 2, ook aan de galerijzijde gelegen en met elektrisch bedienbare screens.

Praktische inpanning berging met aansluitingen voor de wasapparatuur, WTW-installatie (warmteterug win ventilatiesysteem) en de verdeler van de vloerverwarming.

Heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen en deur naar het balkon. Prachtig vrij uitzicht over het Leerpark en de woonomgeving.

De open keuken is uitgevoerd in een stijlvolle L-opstelling met strakke witte fronten en voorzien van luxe AEG-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, rvs recirculatie-afzuigschouw, combi-oven, stoomoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een combi Quooker (7 liter). De schuifpui geeft toegang tot het aangrenzende balkon.

MAX GOOTELAAN 81, DORDRECHT

HELEMAAL KLAAR OM TE WONEN IN EEN LICHT APPARTEMENT!

.....

Balkon:

Het balkon (zuidoost) is een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van het vrije uitzicht over het park en de woonomgeving. Het terras beschikt over verlichting en een elektrisch bedienbaar (afstandsbediening) zonneschermb.

Berging:

Eigen berging op de begane grond van het complex.

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats (nummer 50) op het afgesloten parkeerterrein achter het complex. De parkeerplaats is bereikbaar vanaf de achteringang van het appartementencomplex en via de afgesloten poort aan de achterzijde (met afstandsbediening).

Algemeen:

Wandafwerking: strak renovlies behang.

Vloerafwerking: stoere beton Ciré vloer op een zwevende dekvloer.

Verwarming/warm water voorziening: beide via de stadsverwarming van de HVC.

Vloerverwarming: volledig voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van de inpandige berging) uitgevoerd met zoneregeling.

Kozijnen/beglazing: aluminium en hardhouten kozijnen en ramen met HR++beglazing.

Airconditioning: slaapkamer 1 is voorzien van een Olympia Splendid binnenairco.

Zonwering: elektrisch bedienbare screens bij beide slaapkamers en een elektrisch bedienbaar zonneschermb ter plaatse van het balkon en de woonkamer.

Keuken: luxe keuken met AEG-inbouwapparatuur, Quooker Combi, combi-oven, stoomoven, inductiekookplaat, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Vereniging van Eigenaren: actieve Vereniging van Eigenaren. Aan de VVE betaal je op dit moment € 139,55 per maand (inclusief parkeerplaats).

Garantie: de woning is gebouwd onder SWK-garantie.

Zonnepanelen: ten behoeve van het algemene stroomverbruik in het appartementencomplex zijn er vanuit de bouw een aantal zonnepanelen aangebracht.

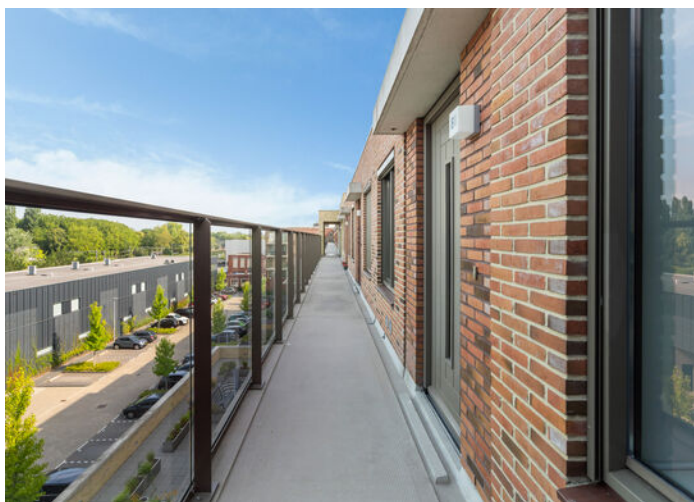
Isolatie: volledig geïsoleerd.

EnergieLabel: A.

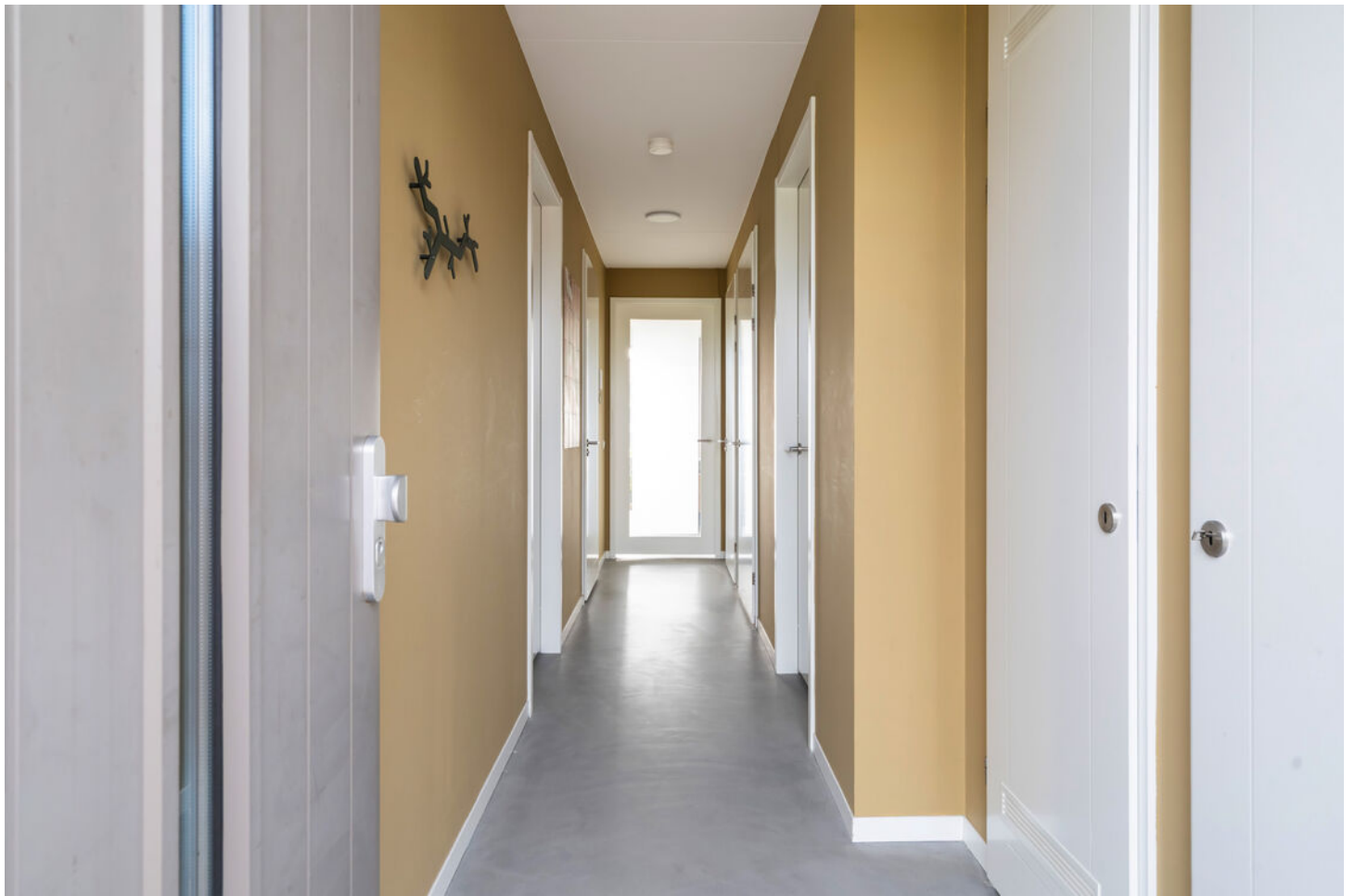
Bouwjaar: 2021.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 5278, A-53 (appartement met berging) en A-93 (parkeerplaats).

Oplevering: in overleg.



HOOGWAARDIGE EN MODERNE AFWERKING

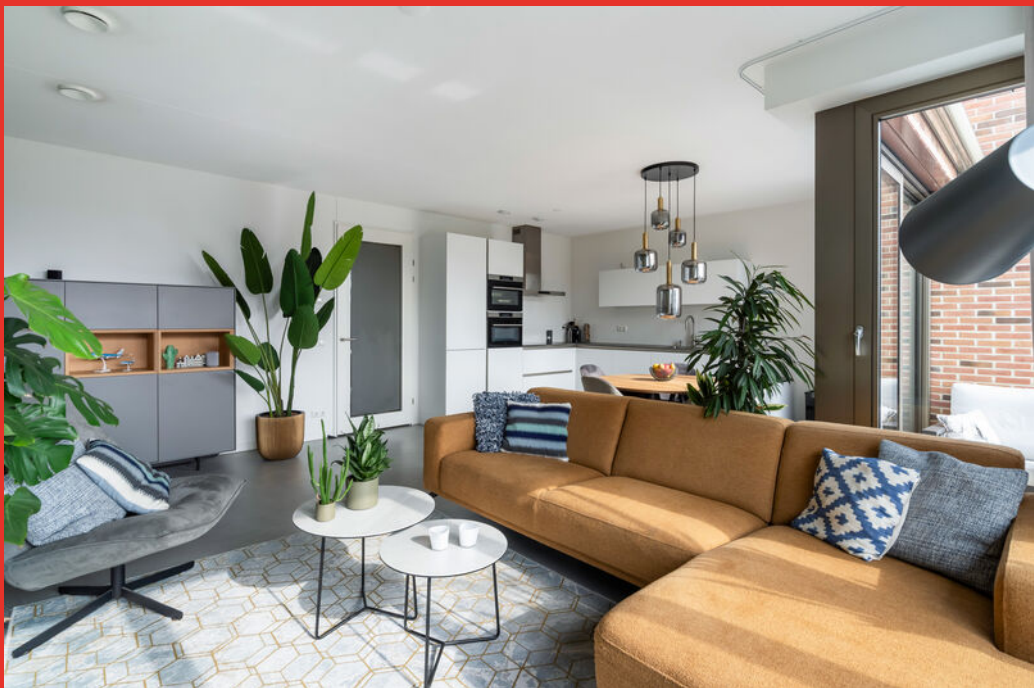


Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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

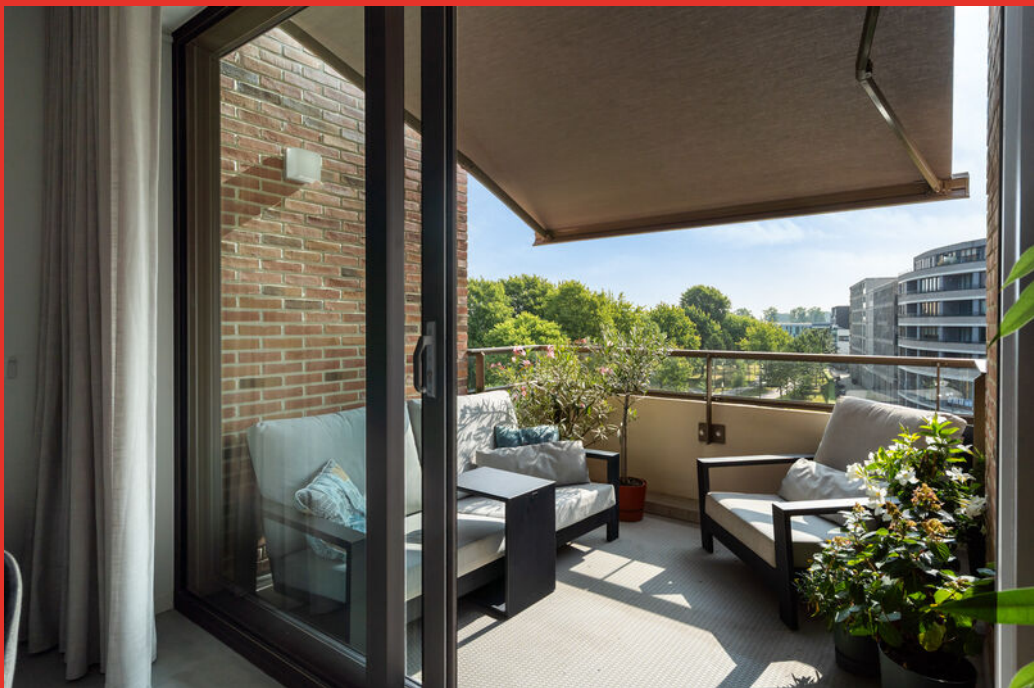








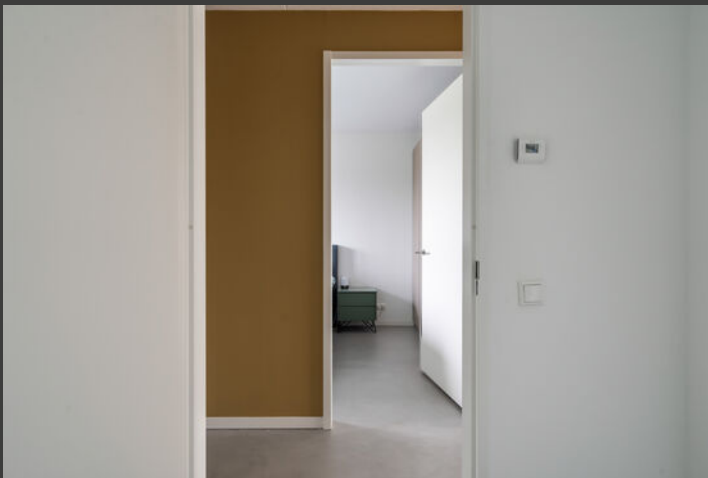


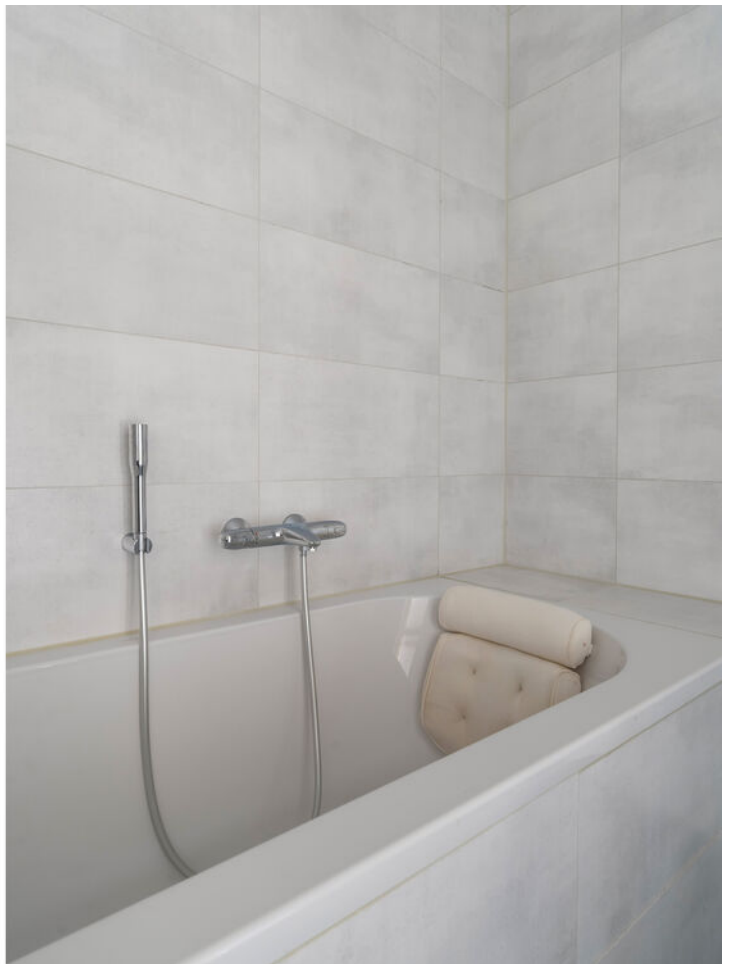
















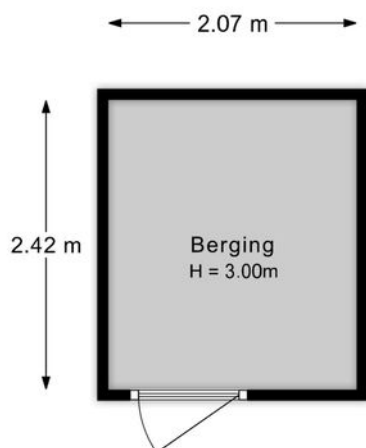


Indeling appartement (4e verdieping)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- plafonnières in de gang X
- hanglamp boven de eettafel X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- planken achter de deur (sk2) X
- kledingkast (sk1) X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- verduisterend plisségordijn (sk1) X

Vloerdecoratie, te weten

- Beton Cire vloer X

Woning - Keuken

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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- Quooker

X

- Stoomoven

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toilet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Tuin - Verlichting/installaties

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

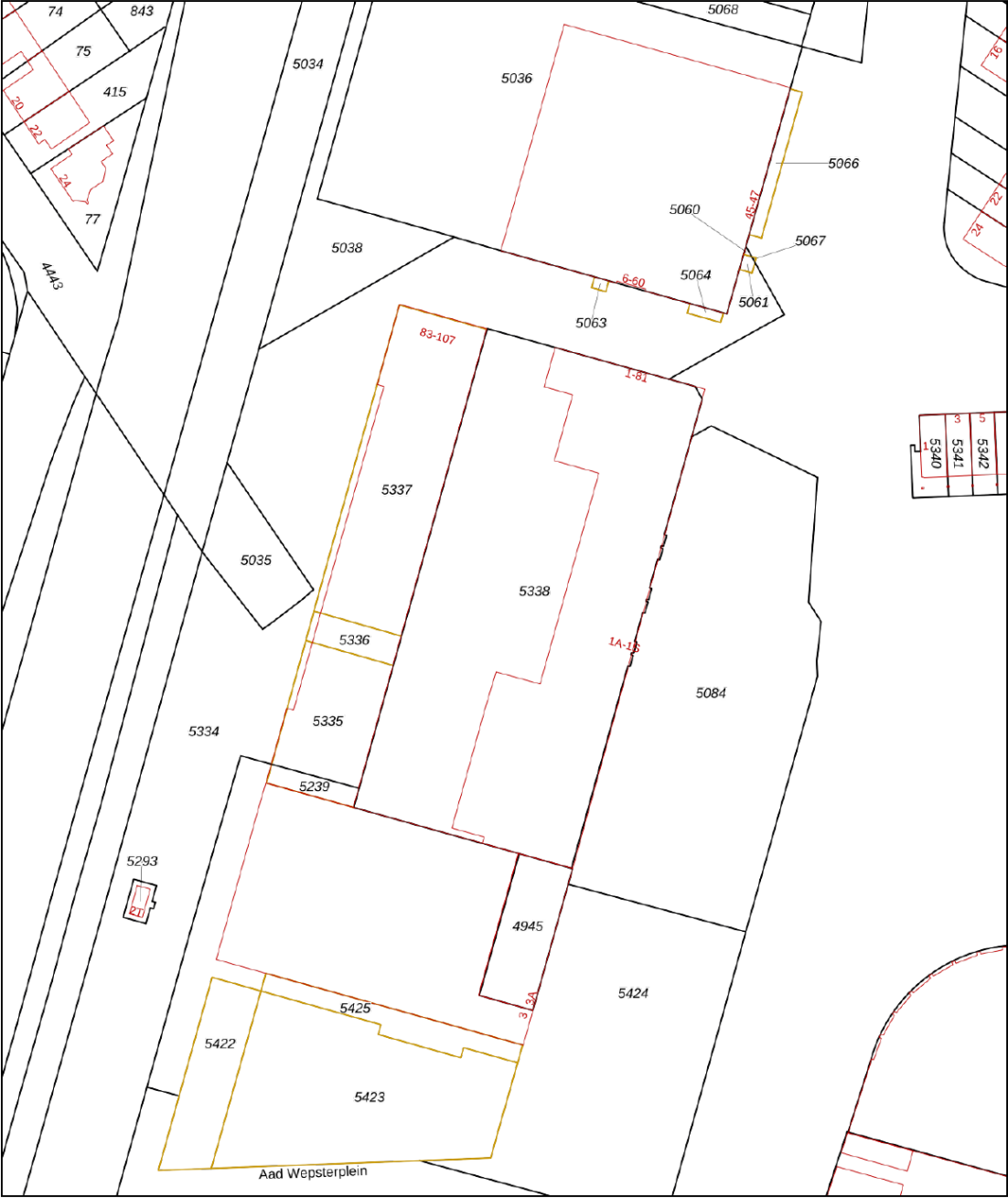
Buitenverlichting

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

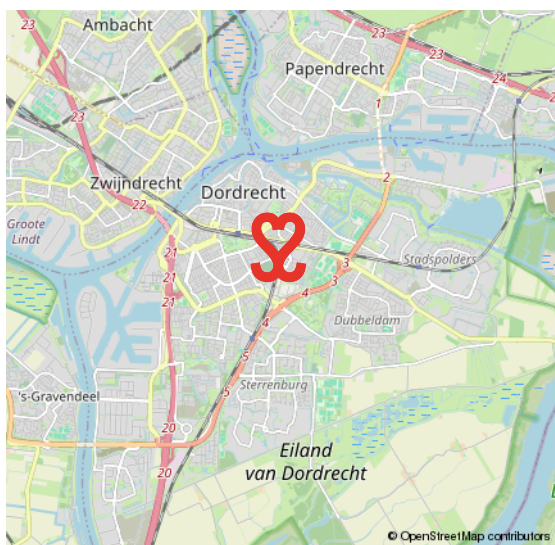
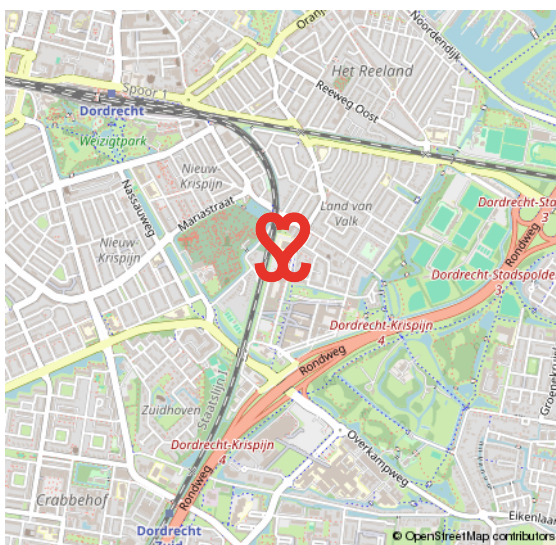
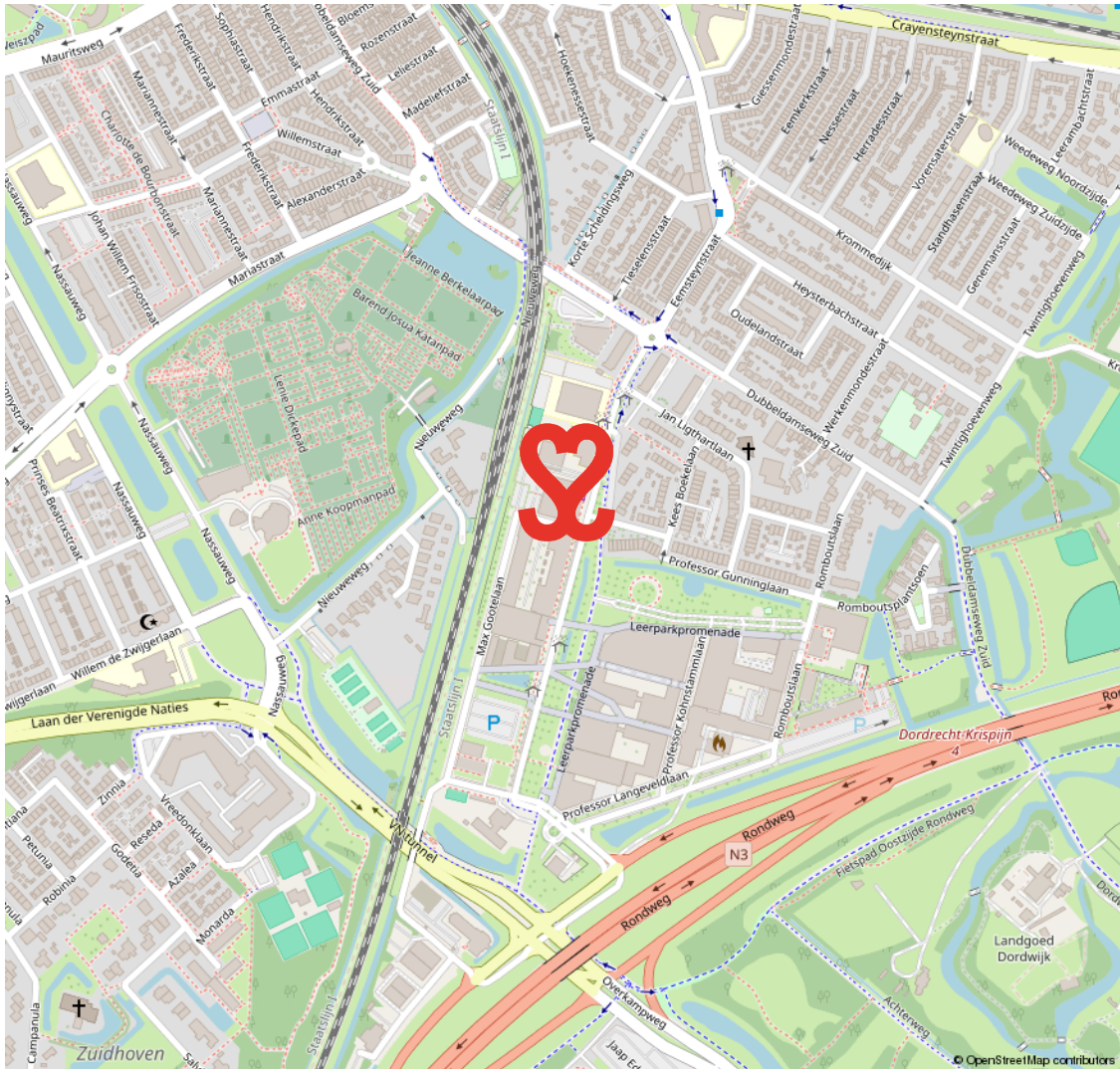
Sectie N

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

