



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

IROKO 184
3315 PP 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

Deze ruime en energiezuinige twee-onder-één-kapwoning in Oudelandshoek biedt volop leefruimte, mede dankzij de uitgebouwde begane grond. Met vier mooie slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage, een royale oprit en een fijne tuin is hier alle ruimte om heerlijk te wonen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

146 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

304 m²

INHOUD

574 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

GARAGE

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 698.000 K.K.



IROKO 184, DORDRECHT

MOOIE TWEEKAPPER MET RUIME TUIN, OPRIT ÉN INPANDIGE GARAGE

- vergrote living, complete keuken met inbouwapparatuur én sfeervolle eetkamer op de begane grond;
- op de 1e en 2e verdieping bevinden zich vier mooie slaapkamers en twee moderne badkamers!
- dakterras (west) op de tweede verdieping aan de voorzijde;
- inpandige garage en grote oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- energiezuinig met energielabel A, volledige isolatie en 12 zonnepanelen;
- zonnige achter- en zijtuin met meerdere terrassen, berging en achterom;
- gelegen aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Oudelandshoek met speeltuintje in de straat, nabij station Stadspolders, winkelcentrum Bieshof, scholen en uitvalsweg;
- de nabijgelegen Wantijdijk is de perfecte plek voor een wandeling door het groen en een koffiestop op het terras bij Het Gemaal;
- woonoppervlak 146 m². Overige inpandige ruimte 18 m². Bruto inhoud 574 m³;
- bouwjaar 1998. Eigen grond 304 m².

Indeling

Begane grond:

Ruime hal met toegang naar de garage, meterkast, trapopgang en volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Sfeervolle en speels ingedeelde woonkamer aan de tuinzijde met open haard voorzien van zandstenen schouw, zijraam en toegang naar de achtertuin.

De open keuken bevindt zich tussen de woon- en eetkamer in. De keukeninrichting is in 2016 vernieuwd en voorzien van een Häcker Systemat keuken bestaande uit twee opstellingen met massief eiken fronten en de volgende inbouwapparatuur:

een 6-pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser en 1,5 rvs spoelbak. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne eetkamer met een fraaie raampartij in de vorm van een halve erker.

Eerste verdieping:

Het gehele trappenhuis en de overloop op zowel de eerste als tweede verdieping hebben een prachtige lichtinval via de grote raampartij in de zijgevel.

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met wandcloset.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde.

Nette, volledig betegelde badkamer met ligbad, separate douche (beide met thermostaatkranen) en dubbele wastafel.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

Ruime en lichte overloop met toegang naar de tweede badkamer, cv-/wasruimte en twee slaapkamers.

CV-/wasruimte met opstelplaats van de wasapparatuur, omvormer van de zonnepanelen, unit mechanische ventilatie en de opstelplaats van de cv-ketel (Vaillant Ecotec plus, geplaatst in mei 2026).

Tweede badkamer met douchecabine, wastafel en handdoekenradiator. Het geheel is betegeld.

Slaapkamer aan de voorzijde over de volle breedte van de woning met zijraam en toegang tot het dakterras.

Slaapkamer aan de achterzijde, ook over de volle breedte van de woning gesitueerd.

IROKO 184, DORDRECHT

ENERGIEZUINIG, VERZORGD EN COMPLEET WONEN

Oprit/garage:

De grote oprit biedt plek voor het parkeren van meerdere auto's op eigen erf. Ideaal is de vanaf de oprit, zijtuin en vanuit de woning toegankelijke garage. De garage is voorzien van een handmatig bedienbare roldeur, verwarming en elektra. De glazen bouwstenen in de zijgevel zorgen voor een natuurlijke lichtinval in de garage.

Voor-, zij- en achtertuin:

De ruime voortuin beschikt naast de oprit over een groene border met vaste beplanting. Via de afsluitbare poort aan de zijkant van de woning zijn de zij- en achtertuin bereikbaar. De zijtuin is voorzien van een buitenkraan. De ruime achtertuin ligt op het oosten en heeft nagenoeg de hele dag zon. Met meerdere terrassen, een gazon, pergola en een houten berging met elektra is er volop ruimte om op verschillende plekjes van het buitenleven te genieten.

Algemeen:

Wandafwerking: massief eiken vloer op de woonverdieping. Grenen vloerdelen ter plaatse van beide slaapverdiepingen.

Vloerafwerking: een combinatie van spack/sputwerk en structuurverf.

Kozijnen: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Buitenschilderwerk: professioneel uitgevoerd in 2024.

Dak: de dakbedekking van de woning, garage en het balkon is circa 8 jaar geleden vernieuwd.

Gevels: circa 2 jaar geleden zijn de gevels gereinigd.

Zonnepanelen: 12 zonnepanelen, 320 Wp en geplaatst in 2020.

Elektrische laadpaal: ja.

Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glasisolatie.

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1998.

Grondoppervlak: 304 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 6190.

oplevering: de voorkeur van de verkopers gaat uit naar een oplevering begin april 2027.

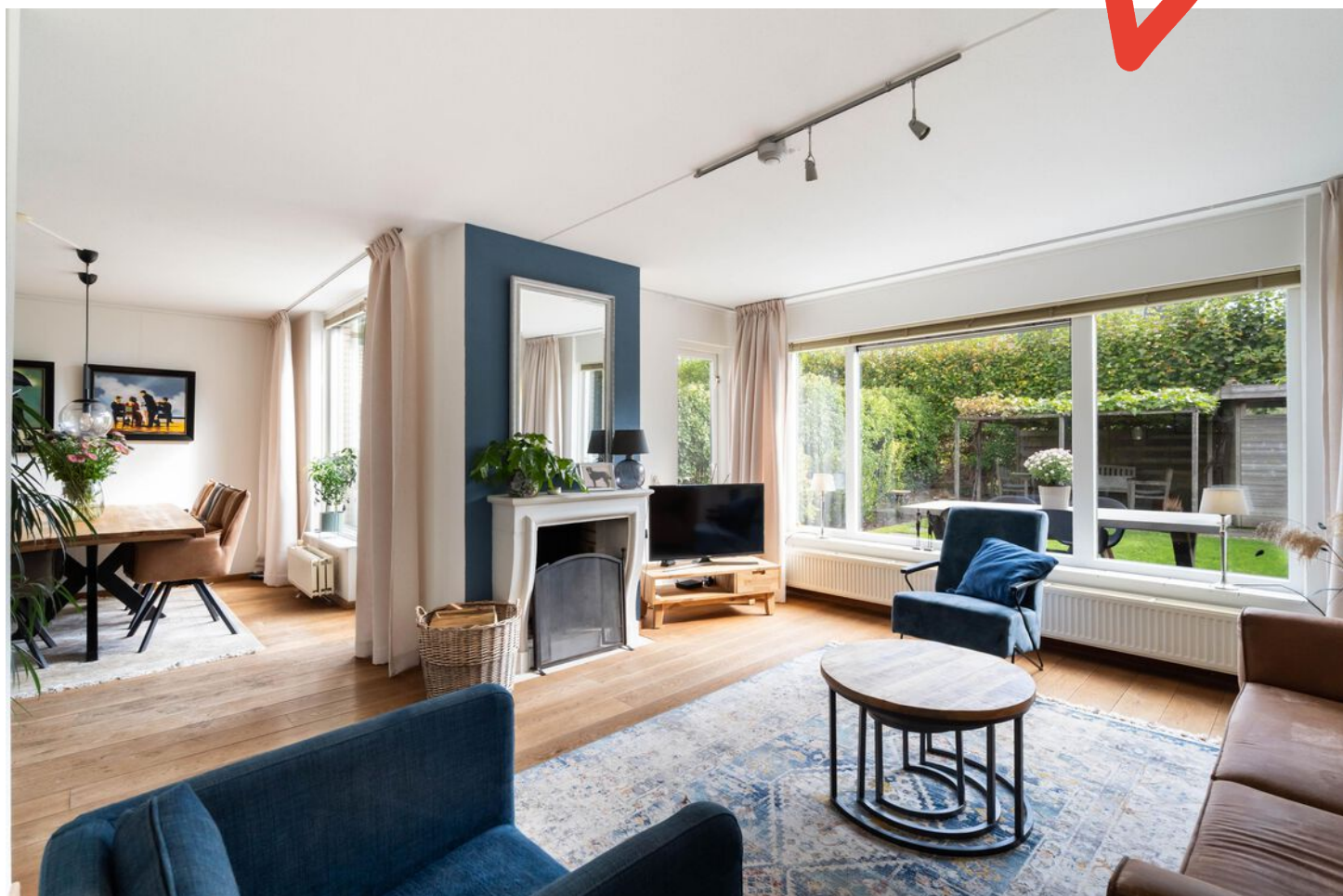




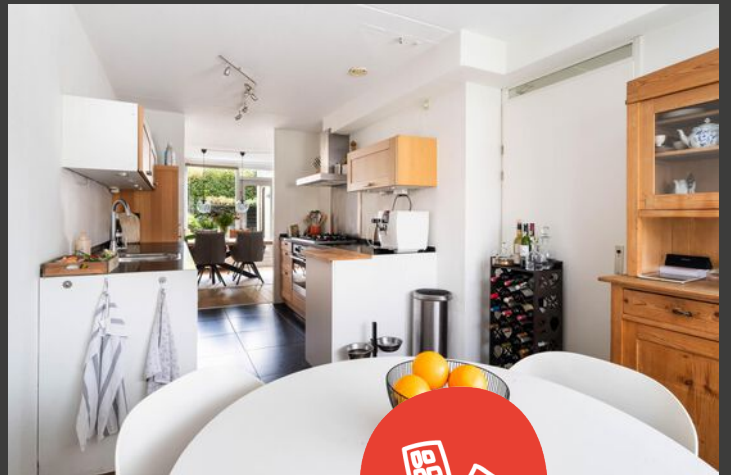
Francoise legt uit

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

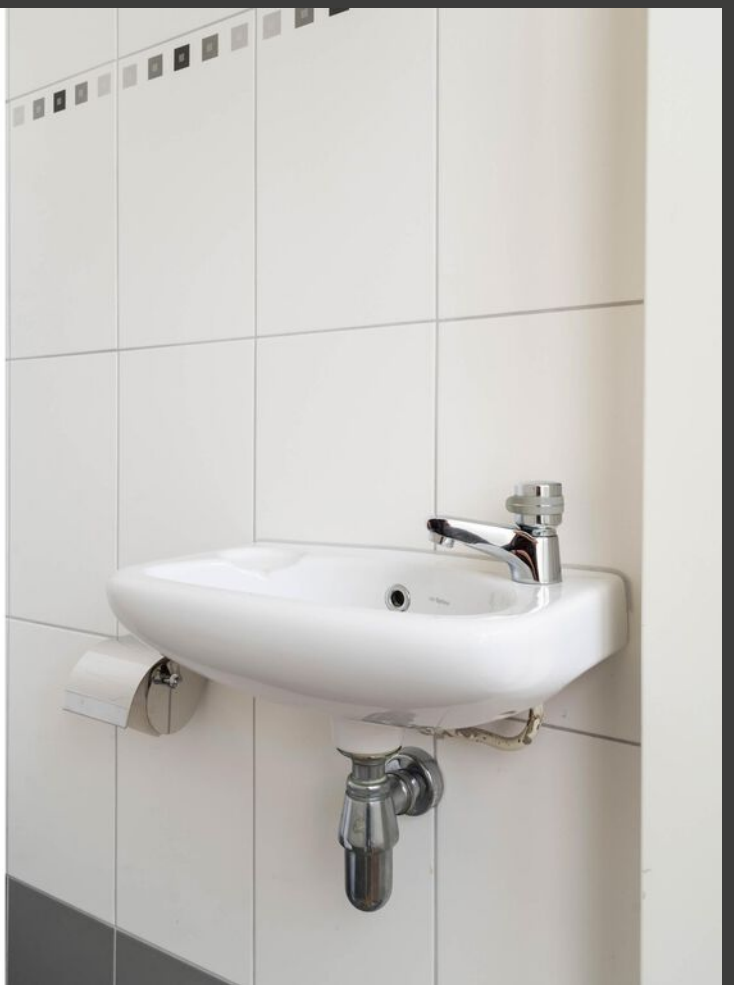




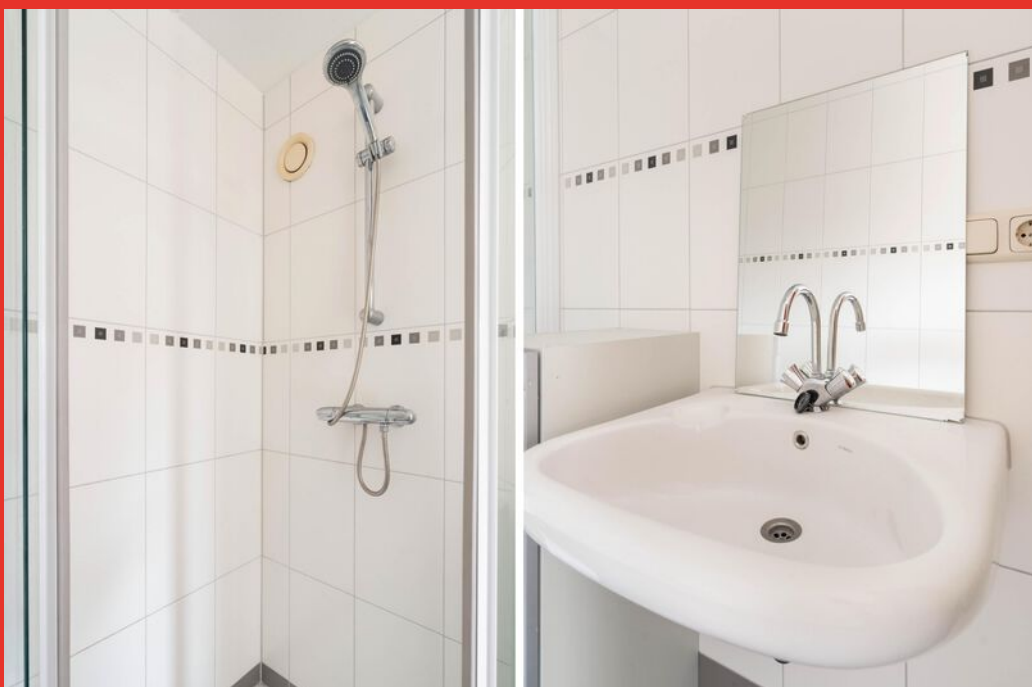
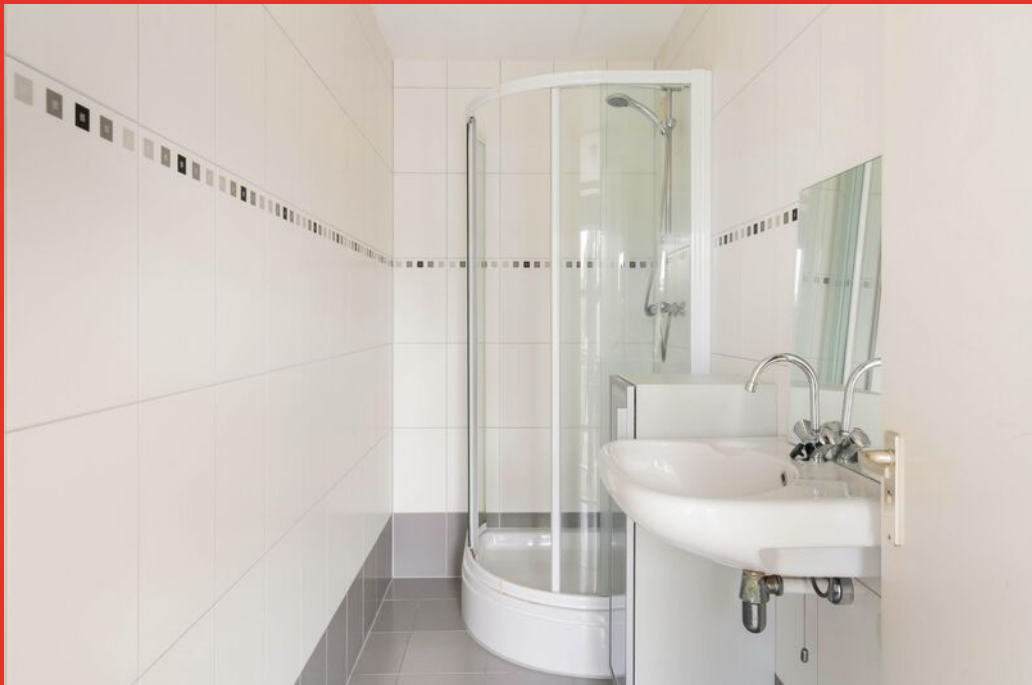




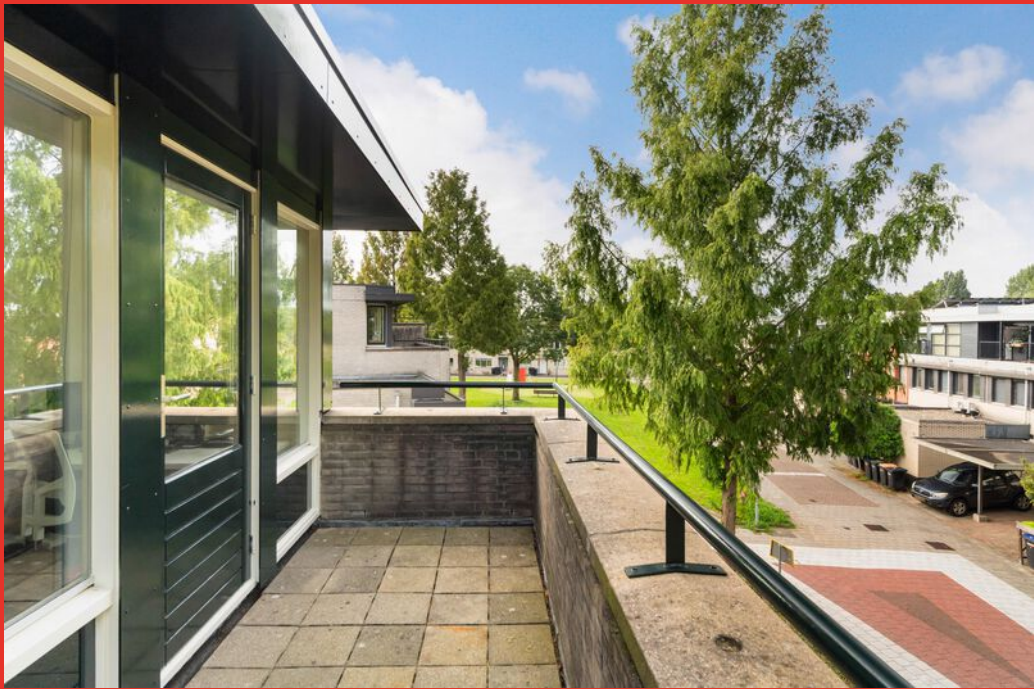








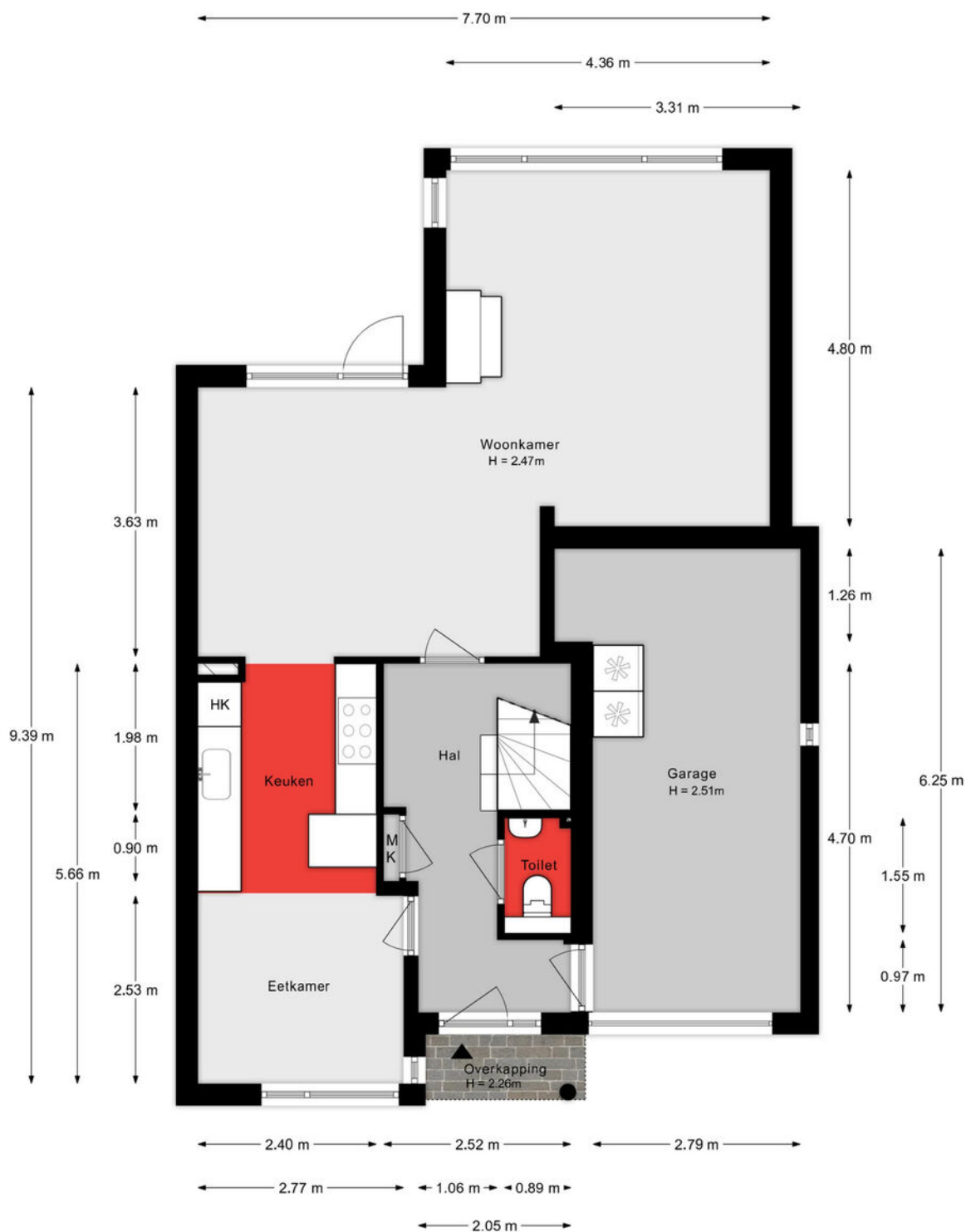








Begane grond



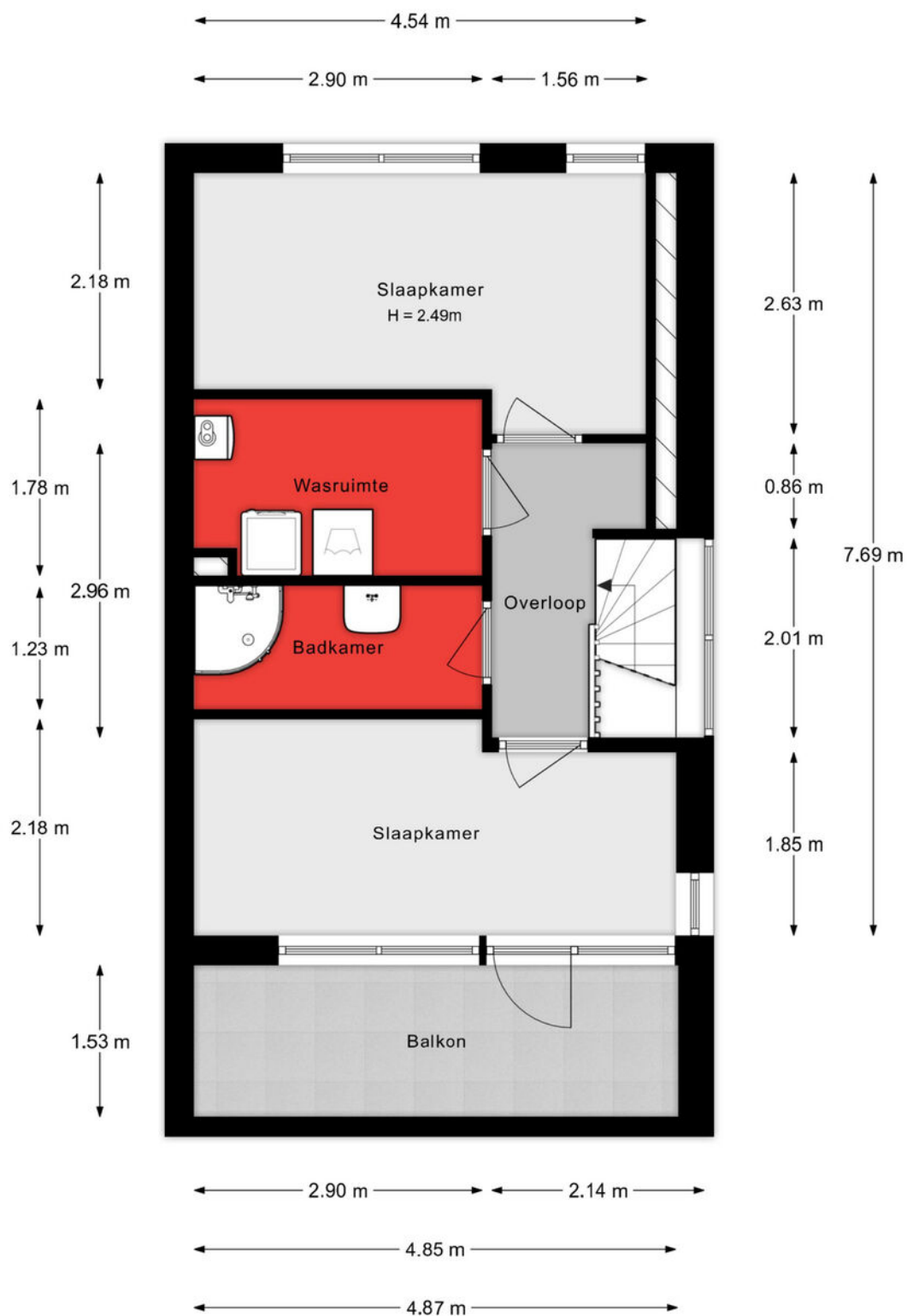
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

1e verdieping



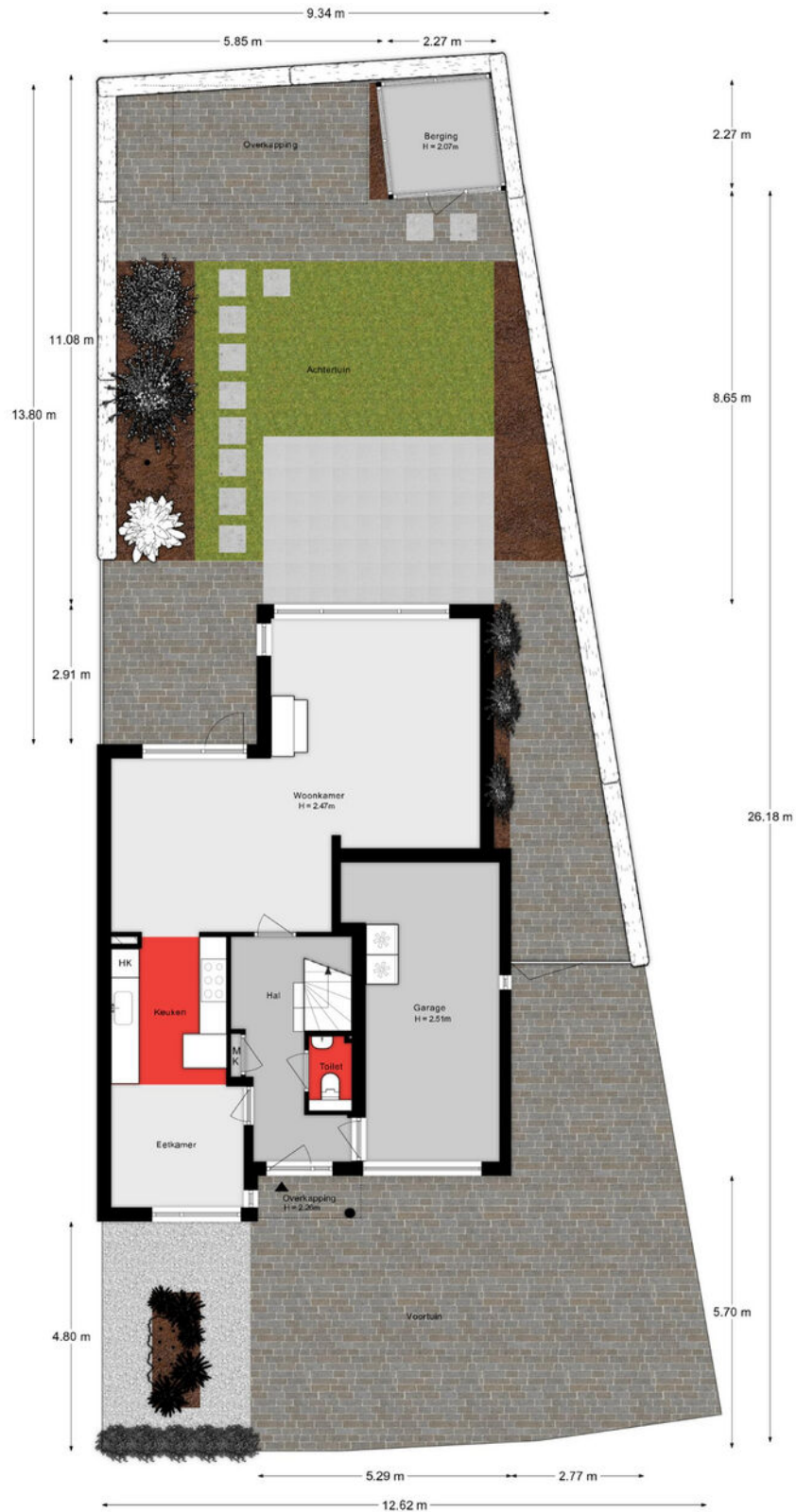
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



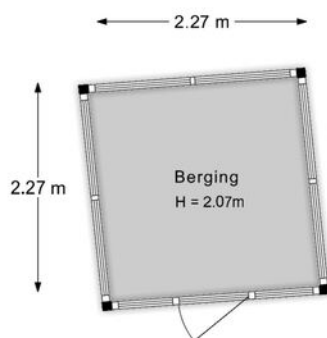
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatie



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

Situatie



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- planchet X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Waterslot wasautomaat X
- Zonnepanelen X
- Oplaadpunt elektrische auto X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

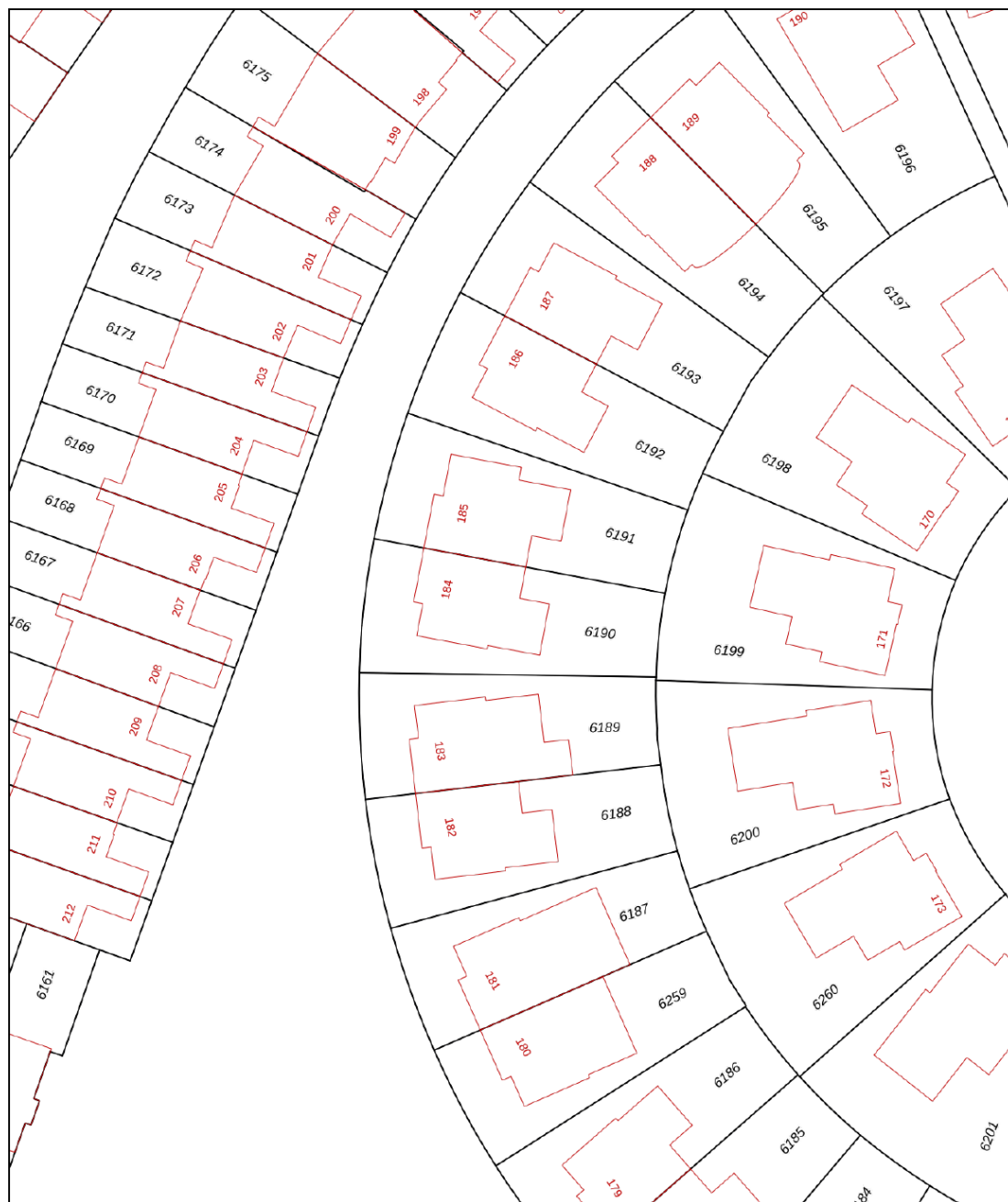
Tuinhuis/buitenberging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige ka

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

B

6190

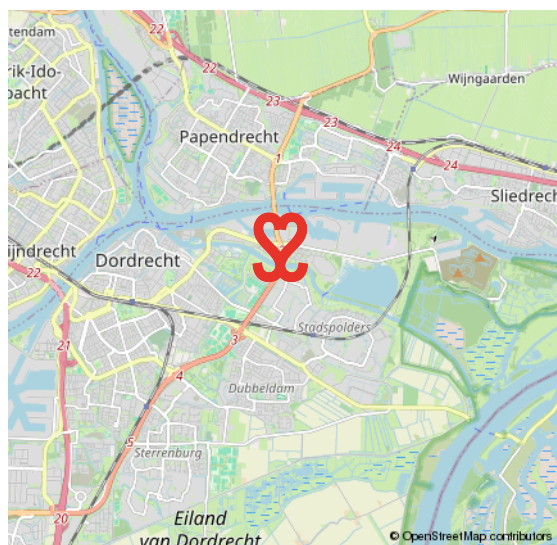
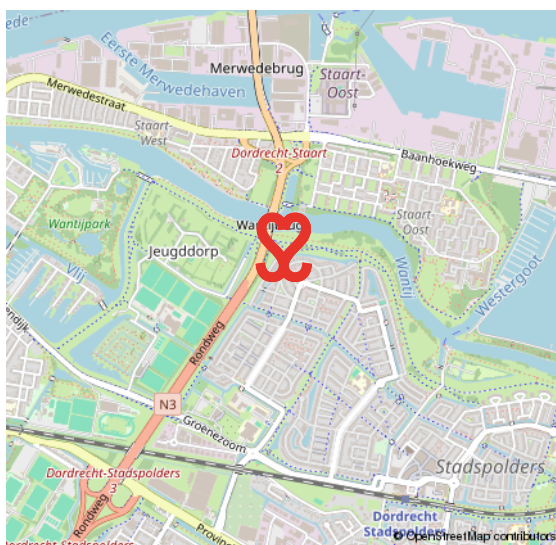
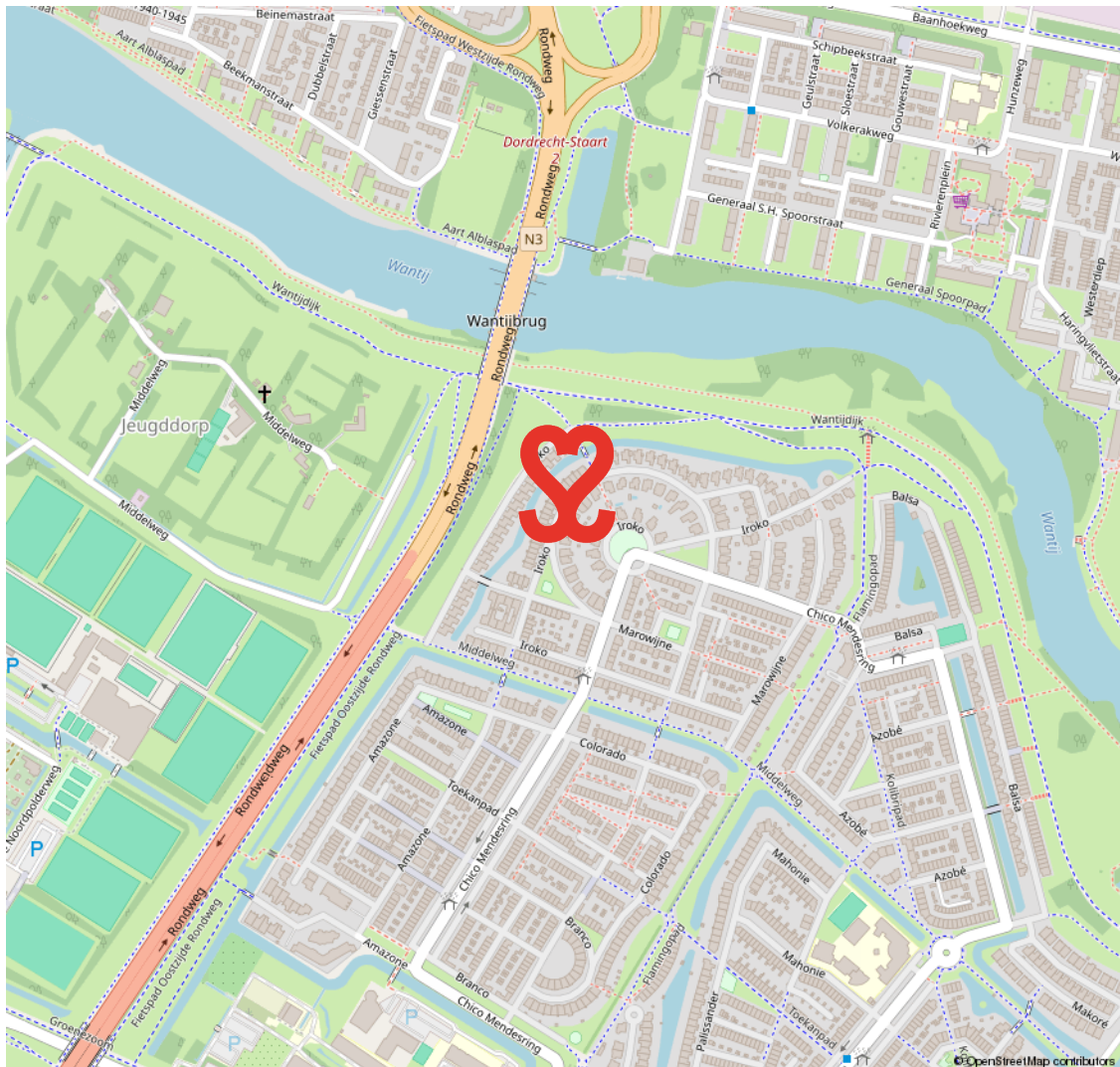
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



SITUERING



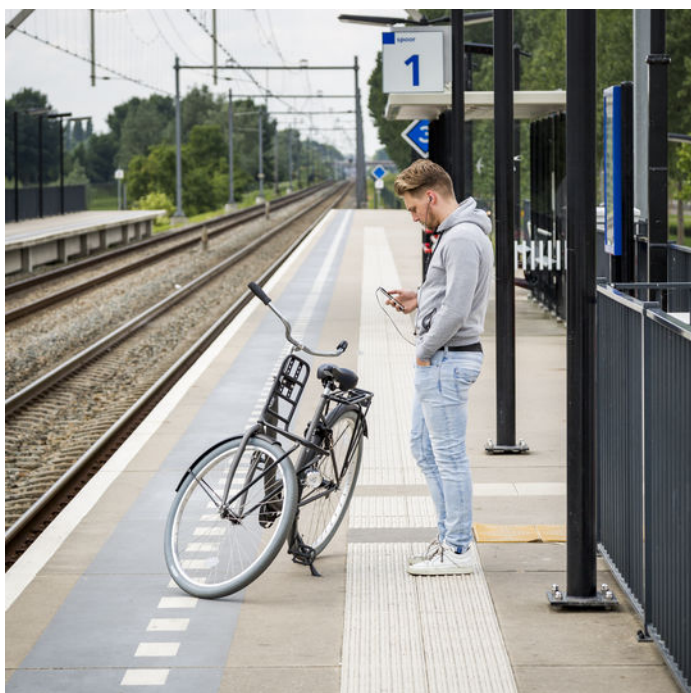
OUDELANDSHOEK

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

