



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSCHTEL**

# TE KOOP

**WILDBAAN 17  
3328 LG 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

Comfortabel wonen in deze verrassend royale en goed geïsoleerde eengezinswoning (breed type!) met aanbouw, vijf slaapkamers, zonnepanelen én eigen parkeerplaats gelegen in de prachtige nieuwbouwwijk Wilgenwende.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

148 m<sup>2</sup>

### INHOUD

536 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2011

### TUIN

achtertuint, voortuin

### PARKEREN

parkeerplaats

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.**



WILDBAAN 17, DORDRECHT

# MAAR LIEFST 147 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAK OP EEN HEERLIJKE PLEK!

- mooie rustige en vrije ligging aan voetpad en waterpartij;
- degelijk, jong en energiezuinig gebouwd gezinshuis in een hippe nieuwbouwwijk!
- begane grond met openslaande deuren naar de voortuin en een tuingerichte woonkamer met aanbouw en schuifpui;
- drie slaapkamers en een moderne badkamer met ligbad en inloopdouche op de eerste verdieping;
- de tweede verdieping is voorzien van een kunststof dakkapel en heringedeeld;
- de zolder biedt nu ruimte aan twee slaapkamers en een bergvliering;
- strak aangelegde voor- en achtertuin met berging en achterom;
- op een nabij gelegen parkeerhofje (inrit vanaf de Vinkenbaan) ligt de eigen parkeerplaats;
- perfecte isolatievoorzieningen, 12 zonnepanelen én energielabel A;
- de jonge wijk Wilgenwende is ruim van opzet en heeft een groen en landelijk karakter;
- de wijk grenst direct aan het buitengebied en is kindvriendelijk ingericht met ruime trottoirs, speeltuintjes, 30-kilometerzones en flauwe taluds bij waterstroompjes;
- woonoppervlak 147 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 536 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2011. Eigen grond 148 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (inclusief glasvezel), trapopgang en moderne, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Royale, tuingerichte woonkamer met aanbouw, trapkast en aluminium schuifpui naar de tuin

Ruim opgezette open keuken aan de voorzijde met openslaande deuren naar de voortuin. De keuken is voorzien van een moderne inrichting bestaande uit een keukenblok met kastruimte en een 4 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw en vaatwasser. De aan de overzijde geplaatste kastenwand is eveneens voorzien van kastruimte alsmede een koelkast en combi-oven.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang naar de drie ruime slaapkamers.

Moderne badkamer voorzien van inloopdouche met regen- en handdouche, ligbad, wandcloset, wastafelmeubel met brede wasbak en dubbele mengkraan. Het geheel is voorzien van modern vloer- en wandtegelwerk.

Tweede verdieping:

Overloop voorzien van kunststof dakkapel aan de achterzijde, unit mechanische ventilatie, cv-ketel (Intergas, 2011), opstelplaats wasapparatuur, omvormer van de zonnepanelen, bergruimte achter de knieschotten en luik met vlizotrap naar de bergvliering.

Slaapkamer 4, eveneens met kunststof dakkapel achterzijde en plafond met sfeervolle inbouwverlichting.

Slaap-/werkkamer voorzijde voorzien van dakraam.

WILDBAAN 17, DORDRECHT

# ENERGIEZUINIG WONEN ÉN MET EIGEN PARKEERPLAATS

---

## Tuin/berging:

Rustig aan voetpad en water gelegen voortuin. De voortuin is tevens bereikbaar vanuit de keuken. Strak aangelegde achtertuin (oost) met antraciet sierbestrating, kunststof, elektra, verlichting, een houten berging met elektra alsmede een achterom.

## Parkeerplaats:

Op een nabij gelegen parkeerhofje (inrit vanaf de Vinkenbaan) ligt de eigen parkeerplaats (nummer 27).

## Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de woon- en eerste slaapverdieping. De tweede verdieping is voorzien van een pvc vloer.

Wandafwerking: spack.

Kozijnen: hardhouten kozijnen en ramen. Aluminium schuifpui en kunststof dakkapel (2019) op de tweede verdieping.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar rolluik dakkapel achterzijde.

Energielabel: A.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Zonnepanelen: 12 (2023).

Bouwjaar: 2011.

Grondoppervlak: 135 m<sup>2</sup> (woning met tuin) en 13 m<sup>2</sup> (parkeerplaats).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 1439 (woning) alsmede gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 1630 (parkeerplaats).

Oplevering: in overleg.

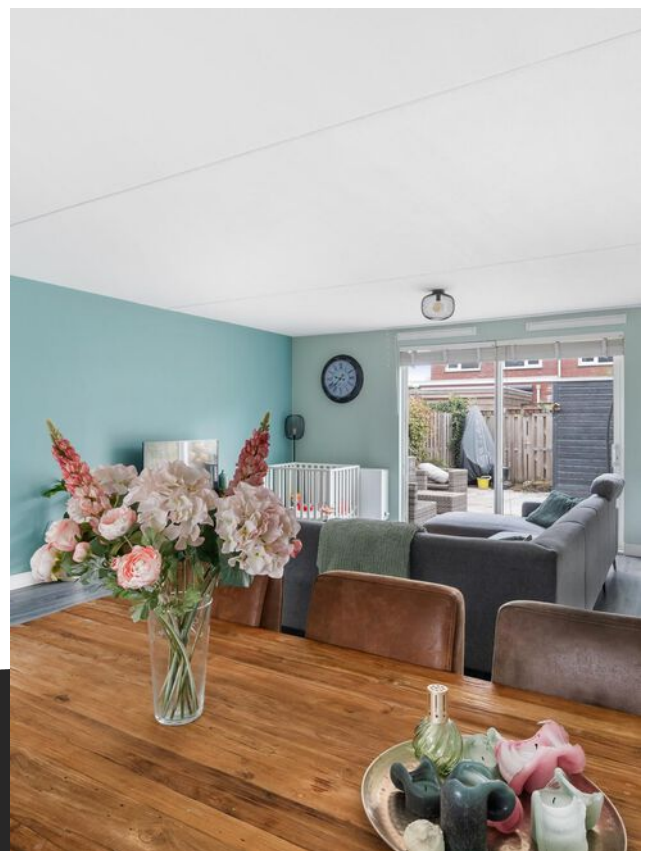


## ROYALE WOONKAMER MET AANBOUW



## Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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







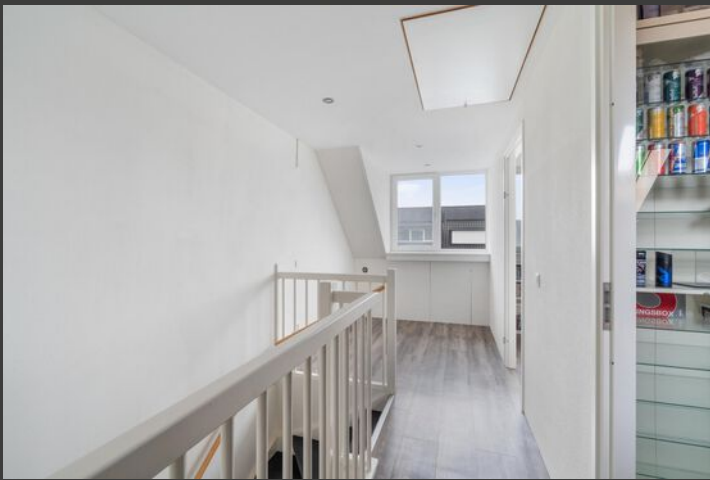
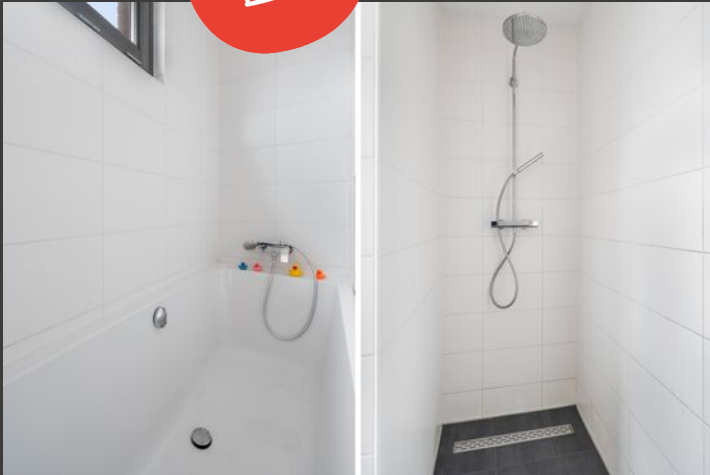














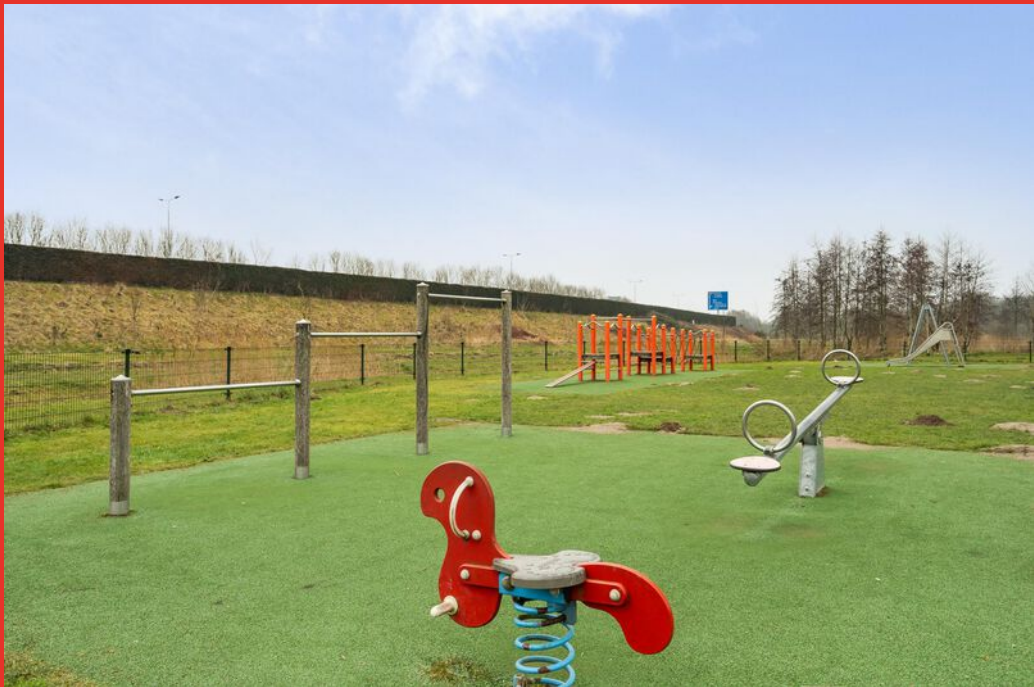




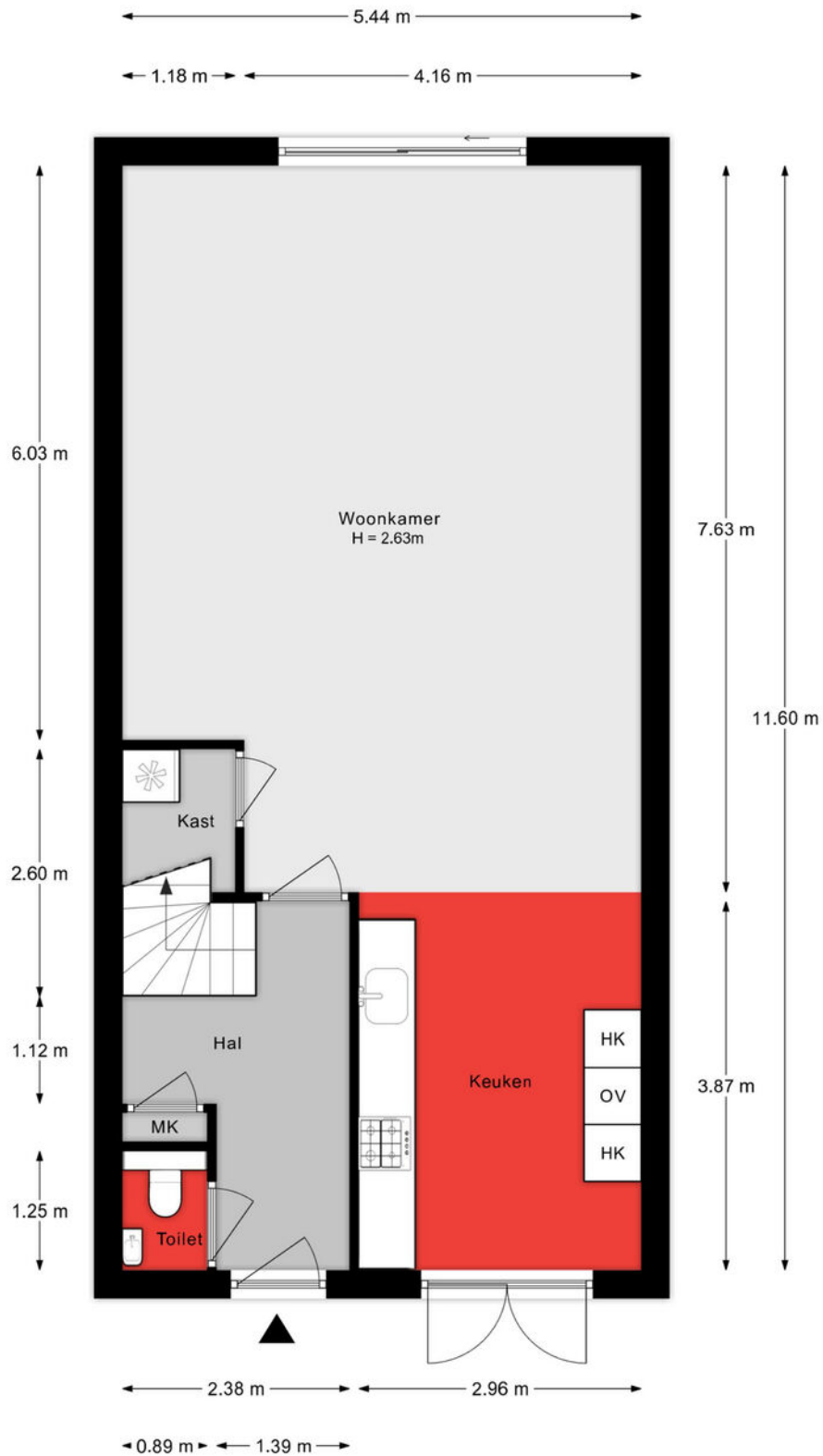






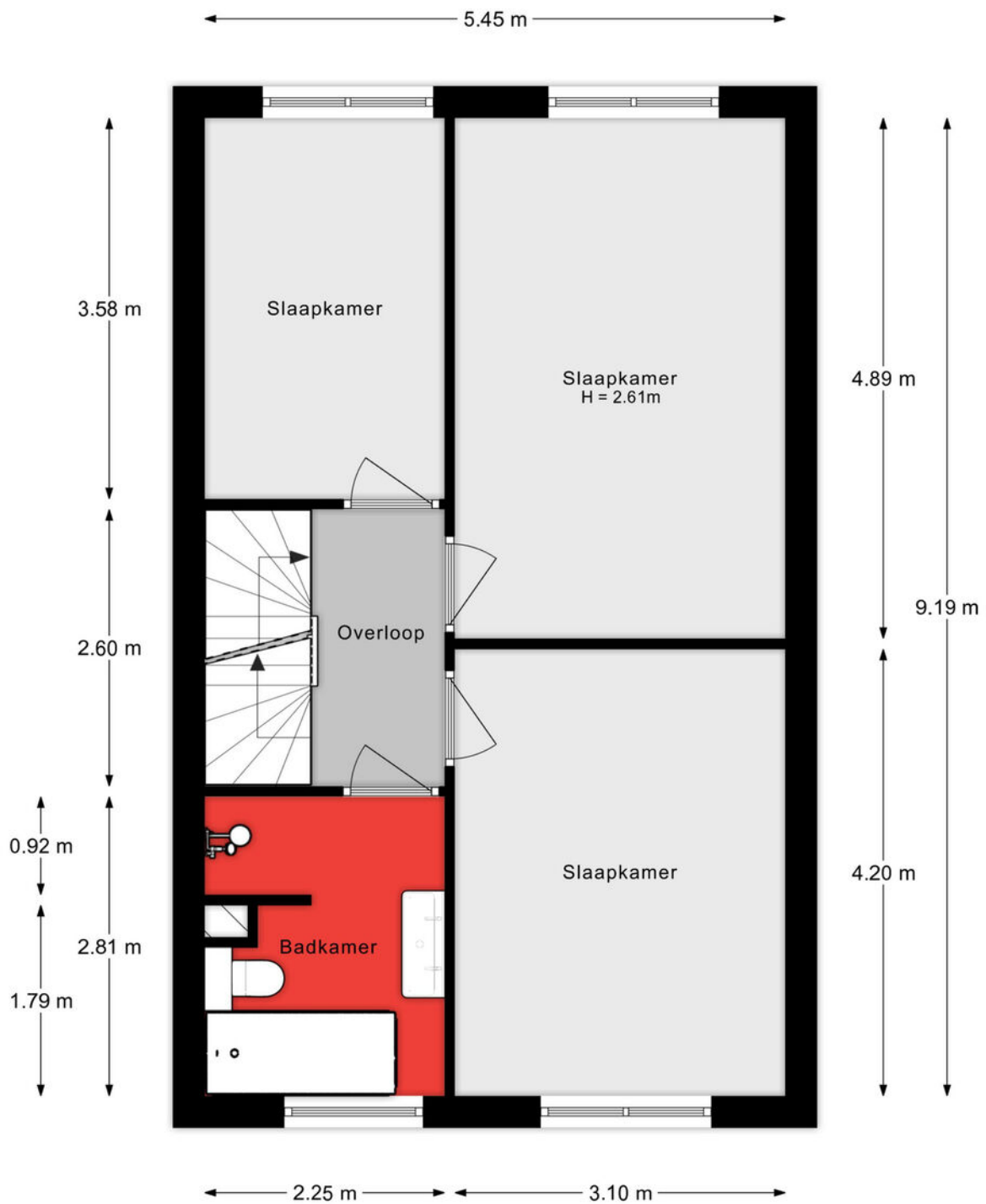


# Begane grond



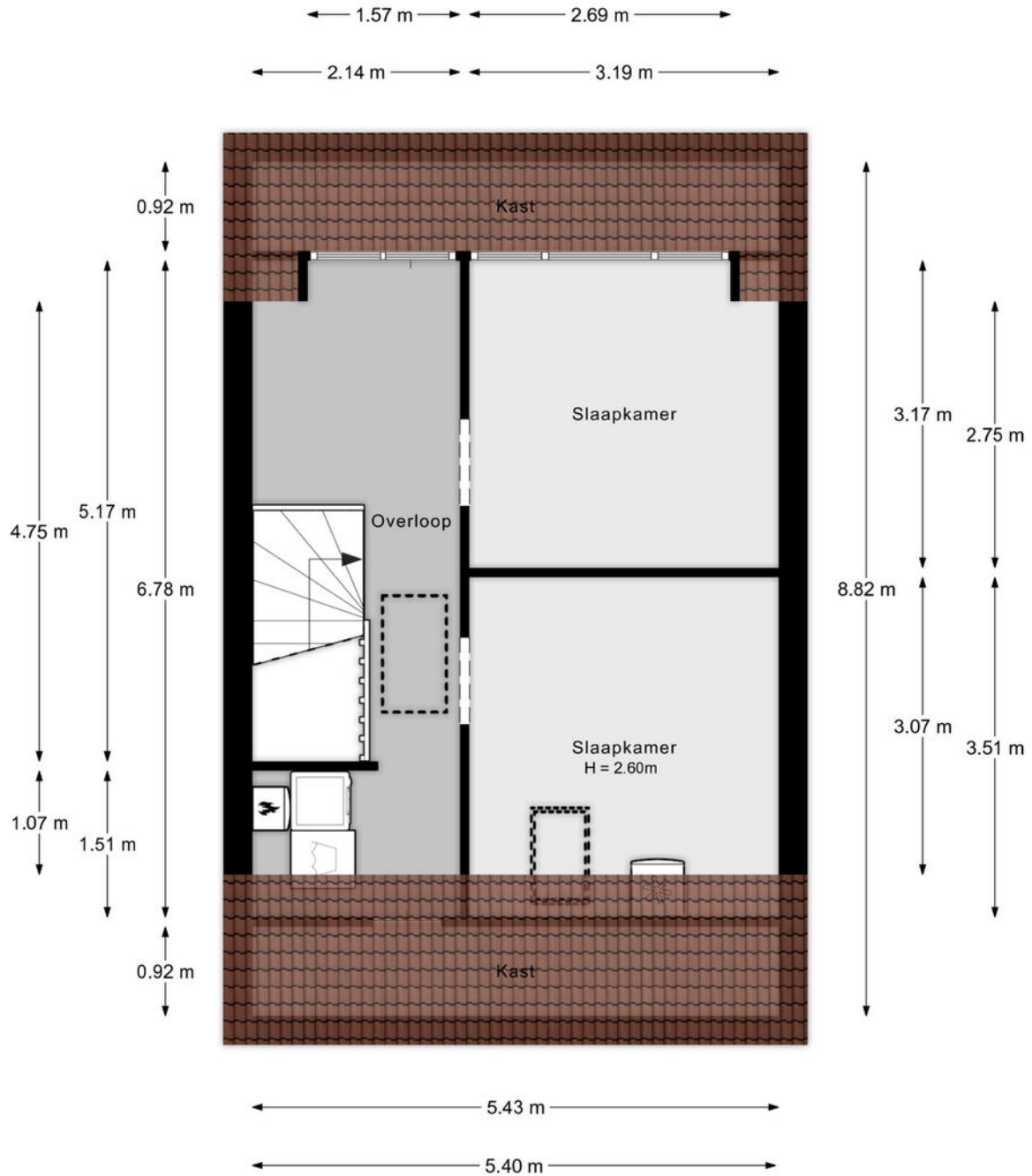
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# 1e verdieping



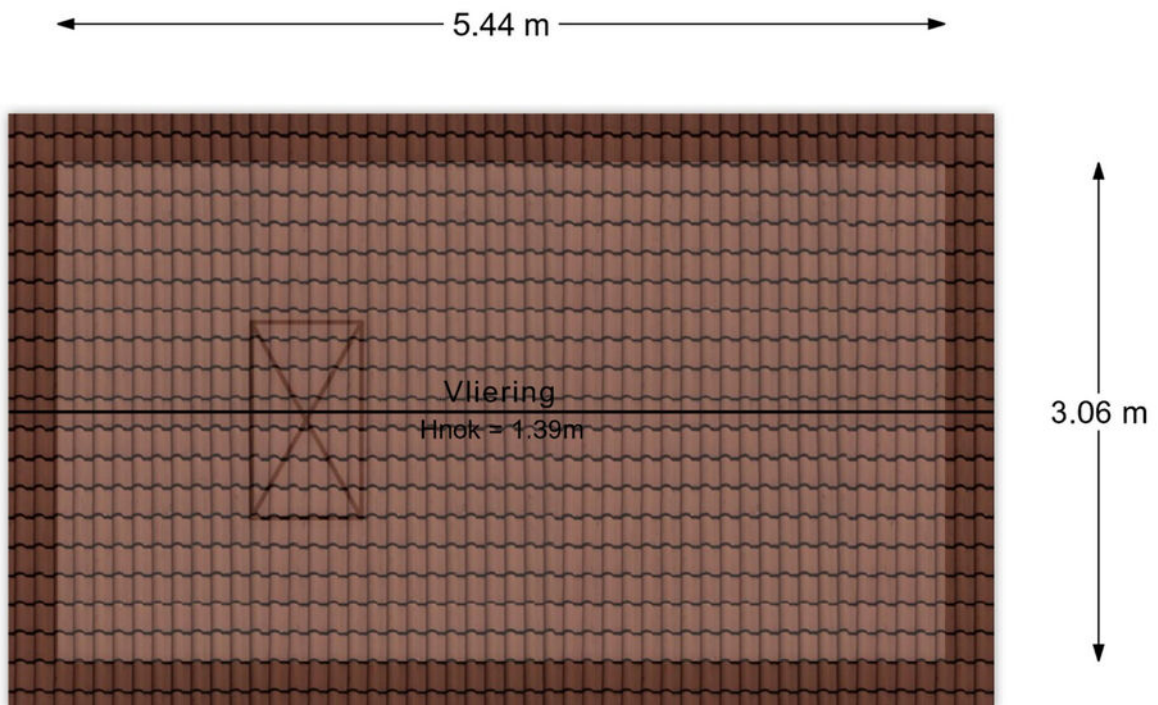
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Vliering



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Tuinhuis/buitenberging

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

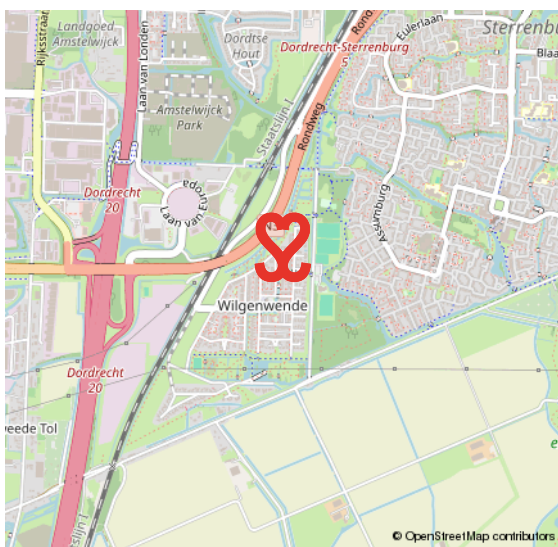
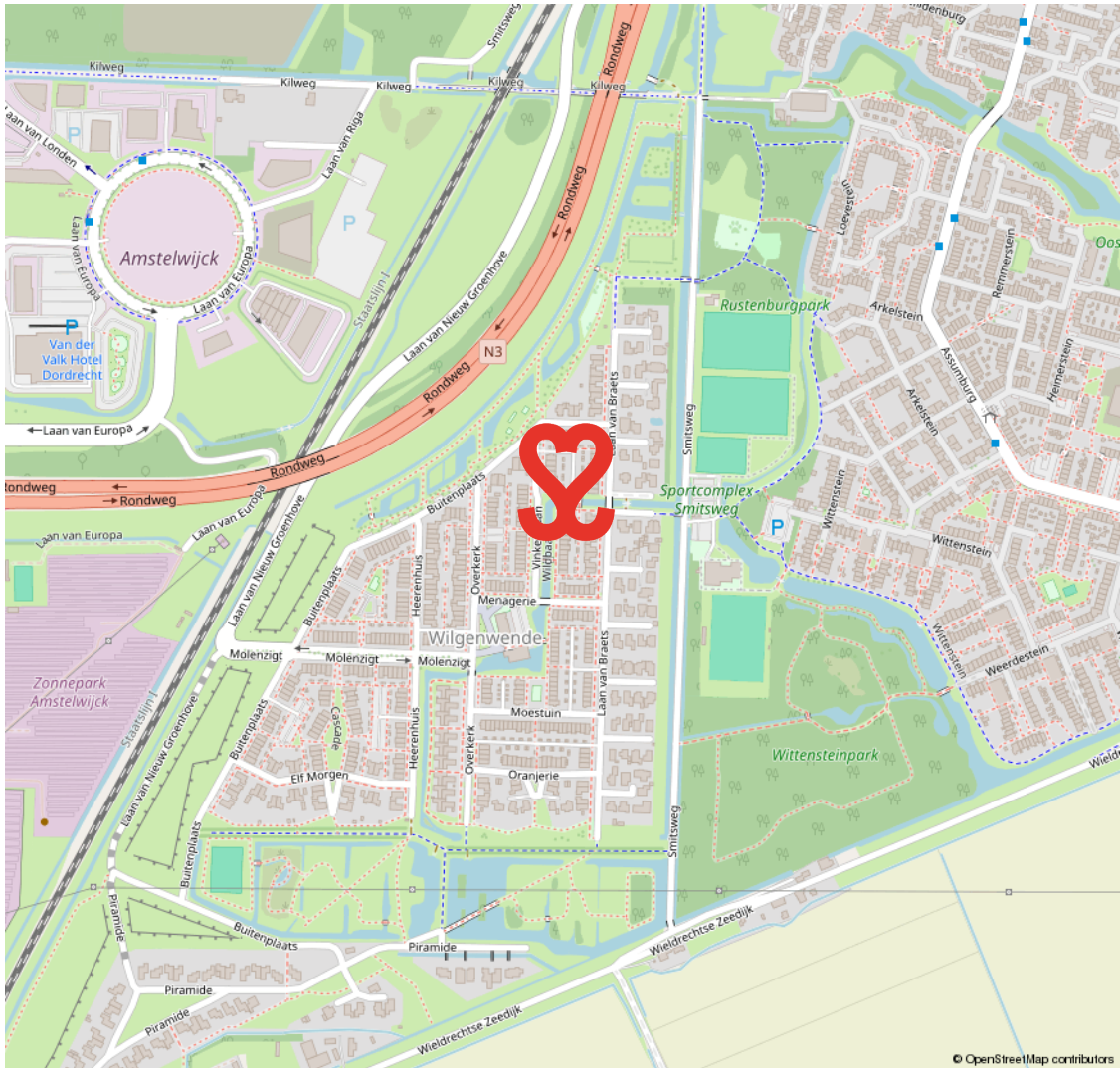
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie V  
Perceel 1439

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.



# SITUERING



# WILGENWENDE

## NIEUWE GEZINSWIJK IN DORDRECHT

De nieuwe wijk Wilgenwende bestaat straks uit circa 600 nieuwbouw woningen, vrije kavels en appartementen in verschillende typen en prijsklassen. Er is een diversiteit aan architectuurstijl. Het motto voor de wijk Wilgenwende is 'Natuurlijk Wonen'.

De woonomgeving kenmerkt zich door fraaie bomenlanen, een brede ecologische zone en meerdere parken als natuurlijk rustpunt in de wijk. Wilgenwende is gebouwd op veiligheid en rust. Kindvriendelijkheid staat hierbij voorop.

## WILGENWENDE DORDRECHT



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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://www.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

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

