



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**VRISEPARK 2**  
**3311 LZ DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Op een verscholen plekje aan de rand van het centrum bevindt zich deze met zorg onderhouden twee-onder-één-kapwoning met oprit, inpandige garage, vijf slaapkamers en een prachtige tuin.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

161 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

345 m<sup>2</sup>

### INHOUD

538 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1997

### TUIN

achter-, voor- en zijtuin

### GARAGE

inpandig en oprit

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

**VRAAGPRIJS € 779.000 K.K.**



## VRISEWEG 2, DORDRECHT

# RUSTIG WONEN OP EEN UNIEK PLEKJE OM DE HOEK VAN HET CENTRUM

- gelegen in het in 1997 gebouwde kleinschalige project 'De Oranjerie' bestaande uit zes tweekappers;
- aan de voorzijde rustig gelegen aan een doodlopend hofje;
- sfeervolle woonkeuken met nette inrichting inclusief inbouwapparatuur;
- living met brede erker voorzien van openslaande tuindeuren;
- eerste verdieping met vier slaapkamers en een balkon;
- luxe badkamer met ligbad en inloopdouche en separate toiletruimte, beiden vernieuwd in 2016;
- royale zolderverdieping met vijfde slaapkamer met dakkapel en grote bergruimte;
- inpandige garage met elektra, cv-verwarmd en wasmachineaansluiting;
- mooi aangelegde voortuin met oprit op eigen erf en zijtuin;
- in alle rust genieten in de werkelijk fantastische en prachtig aangelegde, ruim 22 meter diepe achtertuin (zuidoost);
- volop in het groen gelegen in de 19e Eeuwse Schil tussen de karakteristieke bebouwing van de Vrieseweg en het Oranjepark;
- letterlijk om de hoek van het Merwesteinpark en op loopafstand van het historische centrum, theater Kunstmin, het centraal station en diverse scholen;
- woonoppervlak 161 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 538 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1997. Eigen grond 345 m<sup>2</sup>.

### Indeling:

#### Begane grond:

Entree/hal met moderne toiletruimte (2016) met wandcloset en wasbakje met kastruimte.

Verder bevinden zich in de hal de meterkast (9 groepen, hoofd- en aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), trapkast en trapopgang. Vanuit de hal zijn de woonkeuken, inpandige garage en woonkamer te bereiken.

Aan de voorzijde ligt de gezellige woonkeuken. Het brede erkerraam zorgt voor een mooie lichtinval en biedt een vrij uitzicht op het groen van de tuinen van de woningen aan de Vrieseweg. De keuken is voorzien van een nette inrichting in I-opstelling met de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, combi-oven, vaatwasser, en een close-in boiler (Daalderop). De inbouwapparatuur is omstreeks 2018 vernieuwd.

Aan de tuinzijde gelegen woonkamer met zijraam en brede erker voorzien van openslaande tuindeuren. De woonkamer biedt een fantastisch uitzicht op de prachtig aangelegde tuin.

#### Eerste verdieping:

Royale overloop met zijraam en trapopgang naar de tweede verdieping.

Twee royale slaapkamers gesitueerd aan de achterzijde.

Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan één met trapkast en beiden met toegang naar het balkon (NW).

Luxe badkamer (2016) met strakke wand- en vloerbetegeling (wit/antraciet en sfeervolle houtlook) en ruime inloopdouche met hand- en regendouche en glazen wand, ligbad, breed wastafelmeubel met twee wasbakken, spiegel met verlichting en handdoekenradiator.

VRISEPARK 2, DORDRECHT

# UITSTEKEND ONDERHOUDEN TWEEKAPPER MET GARAGE

---

## Tweede verdieping:

Overloop met toegang naar royale bergruimte en slaapkamer 5.

Slaapkamer 5, met dakkapel achterzijde en extra bergruimte achter de knieschotten en in de kastruimte onder het schuine deel van de kap.

Royale bergruimte voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Calenta, 2011) en de unit van de mechanische ventilatie.

## Inpandige garage:

De garage is bereikbaar vanaf de buitenzijde via een hardhouten kanteldeur met loopdeur en vanuit de entree/hal. De garage is voorzien van elektra, de opstelplaats van de wasapparatuur en is cv-verwarmd.

## Tuin/oprit:

Royale voortuin met oprit, border met vaste beplanting en toegang naar de zijtuin. De zijtuin is afsluitbaar via een stalen hekwerk en biedt toegang naar de achtertuin. De zonnige achtertuin (zuidoost) is maar liefst 22 meter diep en een oase van groen. De royale tuin wordt aan de achterzijde begrensd door een slootje. De tuin is prachtig aangelegd en o.a. voorzien van een buitenkraan, een groot terras met Portugese tegels ter plaatse van de achtergevel, gras, mooi aangelegde borders, een fraaie meelbesboom en een tweede terras achterin waar je kunt genieten van de middag-/avondzon. Het is een oase van rust in de tuin.

## Algemeen:

Vloerafwerking: marmoleum in de hal en woonkeuken. In de woonkamer ligt een mooie houten vloer (Guatambu). Beide slaapverdiepingen zijn voorzien van vloerbedekking.

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen.

Buitenzonwering: elektrisch zonnescherm begane grond achterzijde.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9323.

Oplevering: circa tweede kwartaal 2025.



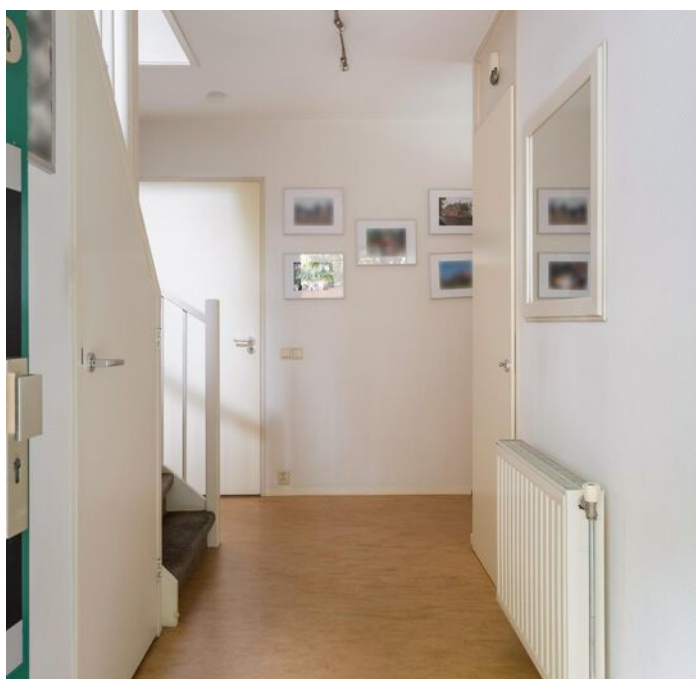
## KENMERKEN

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 345 m<sup>2</sup>.



Jeroen

## Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.





**SFEERVOLLE LIVING  
MET FRAAIE BREDE  
ERKER**



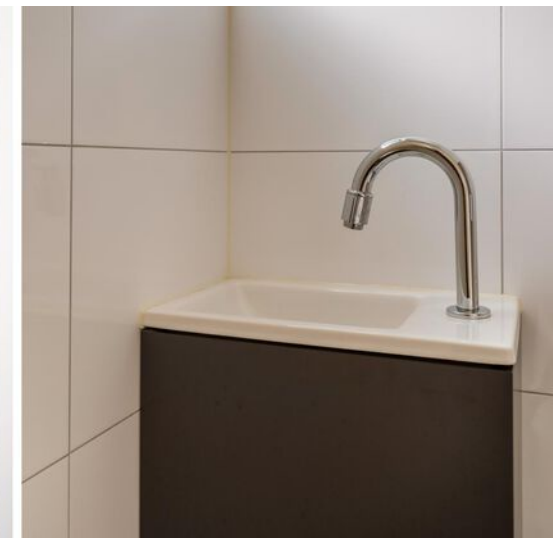


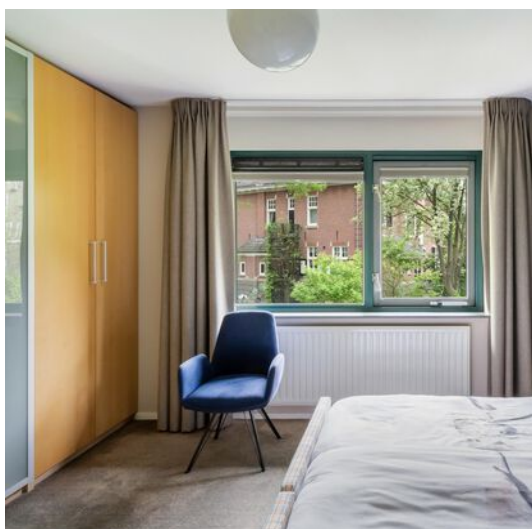




**EETKEUKEN AAN DE  
VOORZIJD MET EEN  
GROENE DOORKIJK**







**VIER SLAAPKAMERS  
OP DE EERSTE  
VERDIEPING**







**BALKON MET EEN VRIJ  
UITZICHT OP DE  
GROENE OMGEVING**

**LUXE BADKAMER  
(2016)**







**MAAR LIEFST 22  
METER DIEPE,  
FRAAI AANGELEGDE  
ACHTERTUIN  
(ZUIDOOST)**





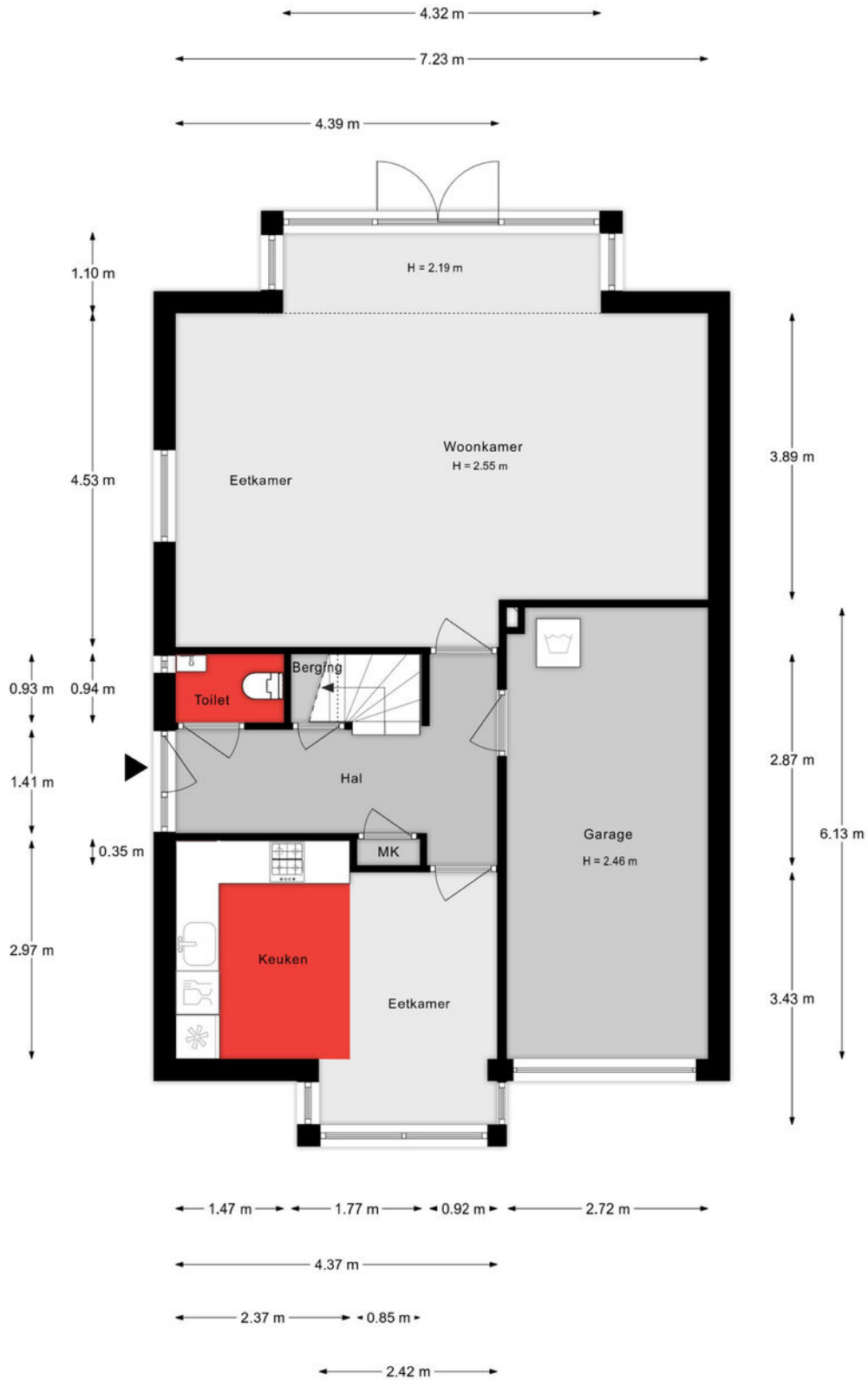




**EEN RONDJE  
WANDELEN IN HET OM  
DE HOEK GELEGEN  
MERWESTEINPARK**

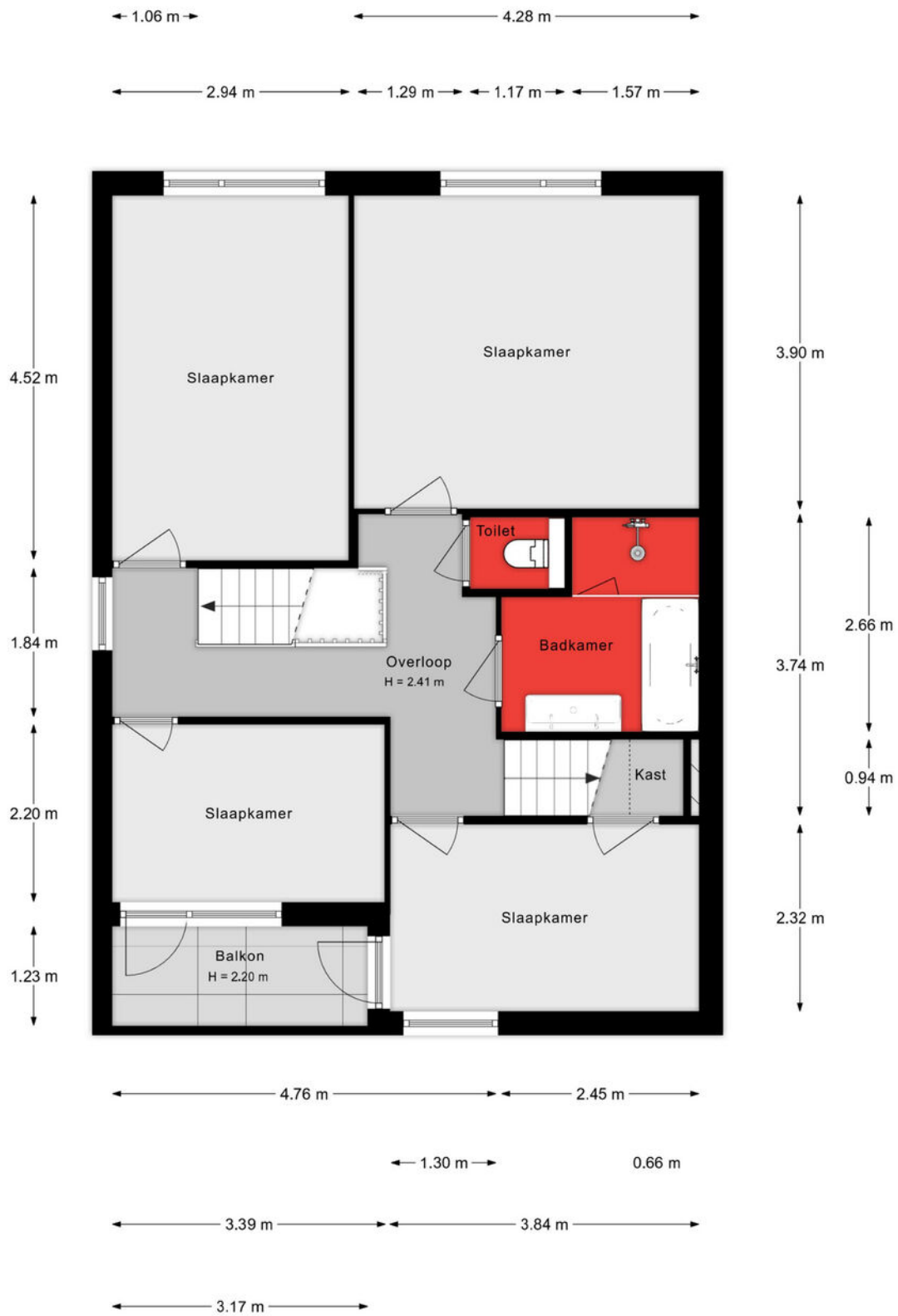


# Begane grond



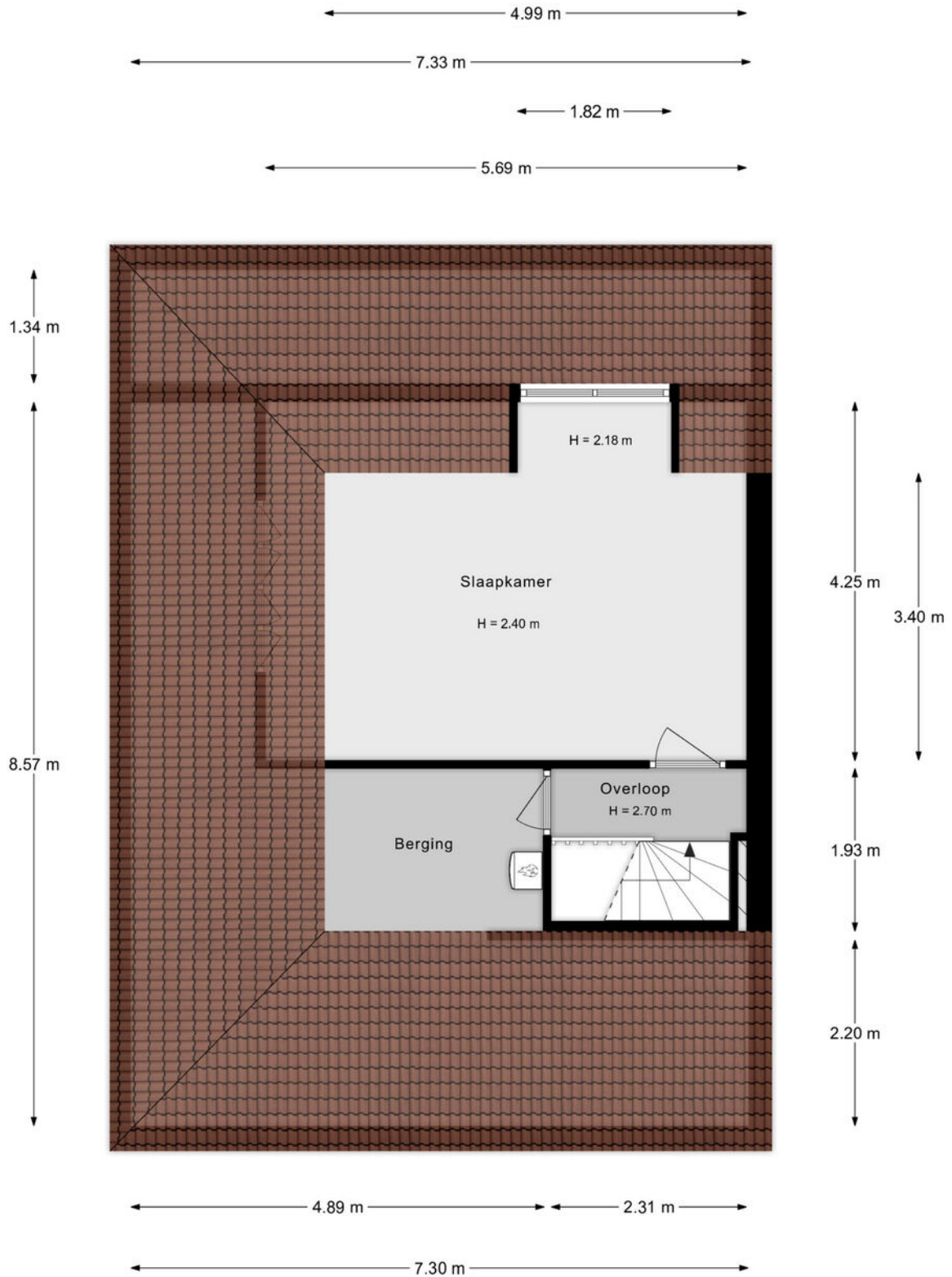
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



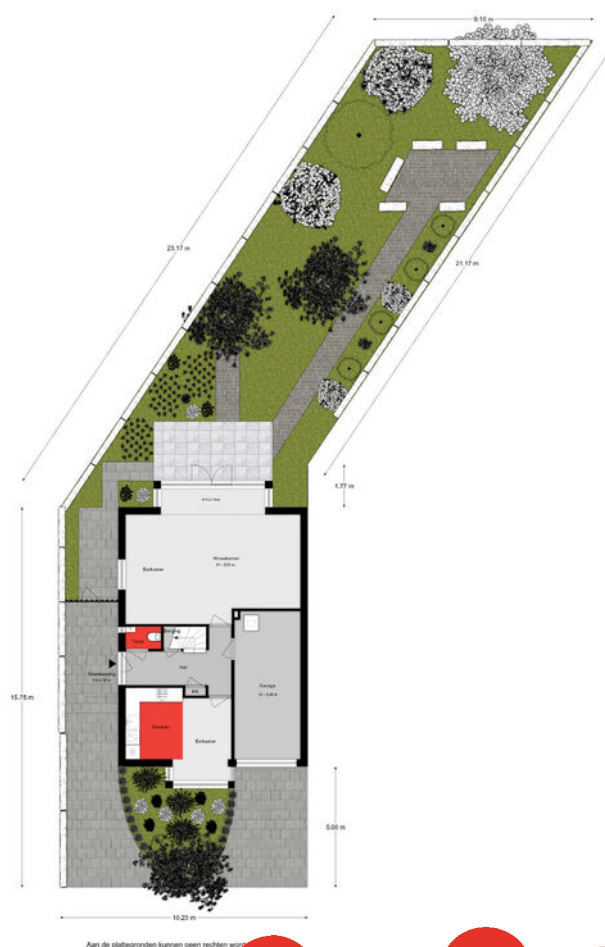
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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 verhuisd 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer 1	X		
- slaapkamer 3		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Marmoleum gang en keuken	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Regenton	X		

# KADASTRALE KAART

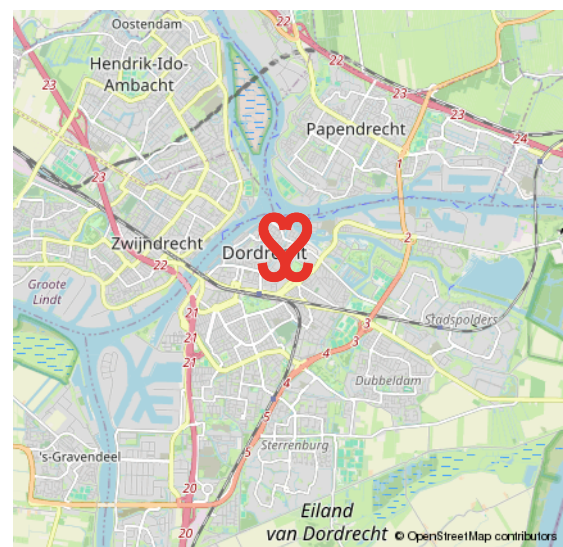
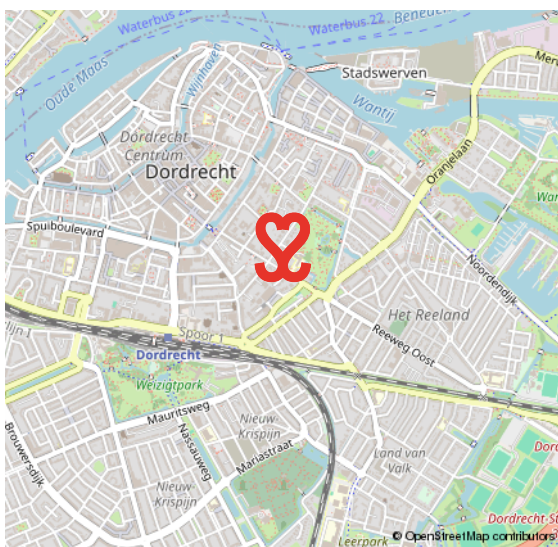
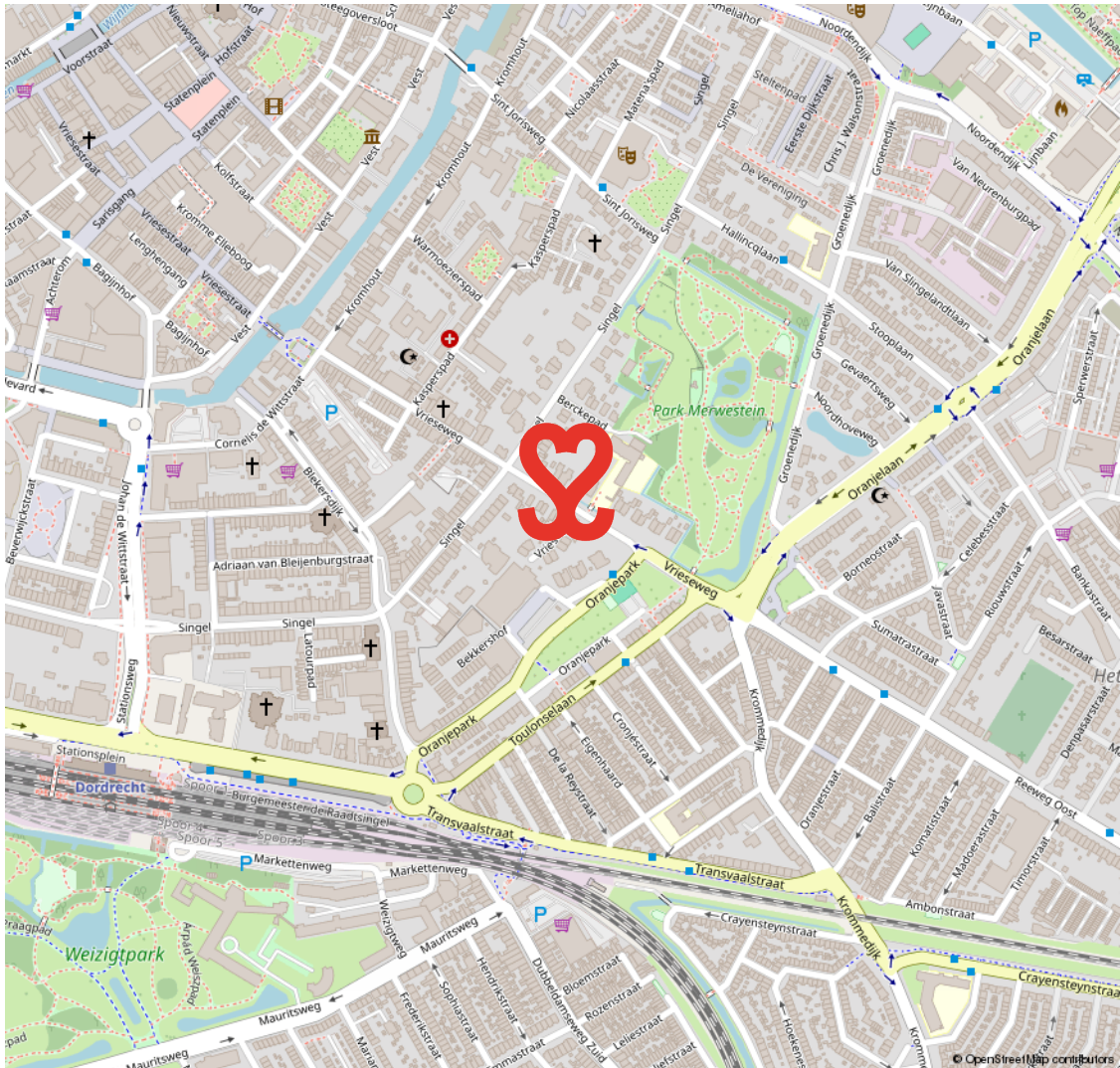
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie K Perceel 9323	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2024 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.	

# SITUERING



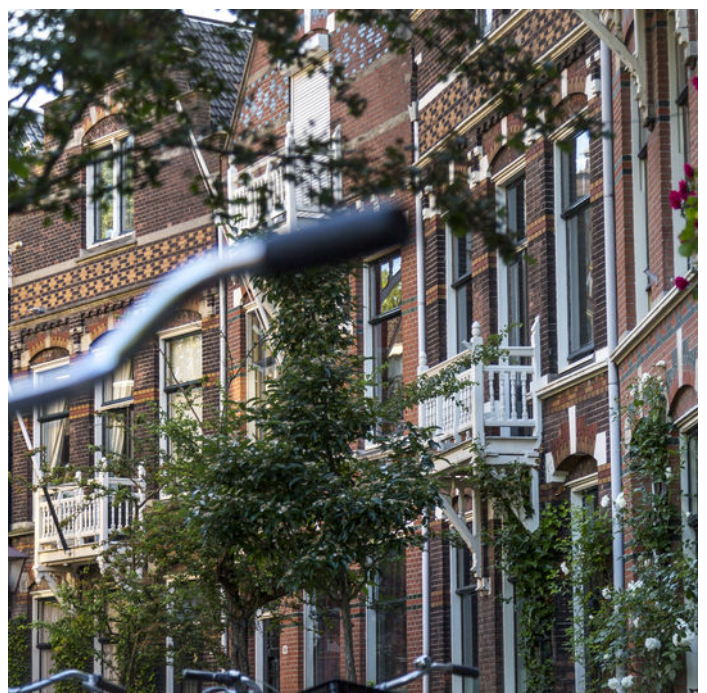
# 19E EEUWSE SCHIL

## RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

## DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



# 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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROUWEL**

