



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VRIESEPOORTSHOF 17
3311 NL 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

Súúúper leuke 3-kamer stadswoning gelegen in een charmant, autovrij hofje aan de rand van het historisch centrum van Dordrecht! Mét royale woonkamer én open eetkeuken, besloten stadstuintje, bergvloering én een grote berging.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

73 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

64 m²

INHOUD

240 m³

BOUWJAAR

1888

TUIN

patiotuin

PARKEREN

betaald of middels vergunning

VERWARMING

c.v.-ketel i.c.m. vloerverwarming

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



VRIESEPOORTSHOF 17, DORDRECHT

UNIEK WONEN IN EEN HOFJE! & DAT AAN RANDJE BINNENSTAD!

- gelegen in een idyllisch hofje waar je kunt genieten van de rust met het historische centrum letterlijk om de hoek!;
- sfeervolle uitgebouwde woonkamer met gietvloer, hoge plafonds én open eetkeuken;
- twee slaapkamers beide met een dakkapel gelegen op de eerste verdieping;
- ruime badkamer met o.a. ligbad;
- praktische vliering voor opslagdoeleinden;
- knus, besloten stadstuintje gesitueerd op het zuidoosten gesitueerd;
- grote aangebouwde berging van 7 m² met o.a. aansluiting voor de wasmachine;
- in 2010 is de fundering vernieuwd middels buispalen;
- betonnen begane grondvloer met vloerverwarming;
- nette onderhoudsstaat: meterkast, dakbedekkingen, kozijnen hebben recent nog een upgrade of onderhoud gehad;
- gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen (N3, A15 en A16) en centraal station (bus en trein);
- woonoppervlak 73 m². Bruto inhoud 240 m³;
- bouwjaar 1888. Eigen grond 64 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met garderobe, meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting);

Sfeervolle woonkamer met schouw, gietvloer met vloerverwarming en grote toog naar de keuken;

Open eetkeuken met deur naar de patiotuin en een nette keukeninrichting in wandopstelling v.v. licht kunststof blad, zwarte fronten, afzuigunit, gaskookplaat, magnetron en vaatwasser. Badkamer met geheel betegelde wanden, marmerlook plavuizen, groot ligbad, wastafel, toilet en afzuiging.

Eerste verdieping:

Overloop met bergruimte;

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met dakkapel;

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met dakkapel.

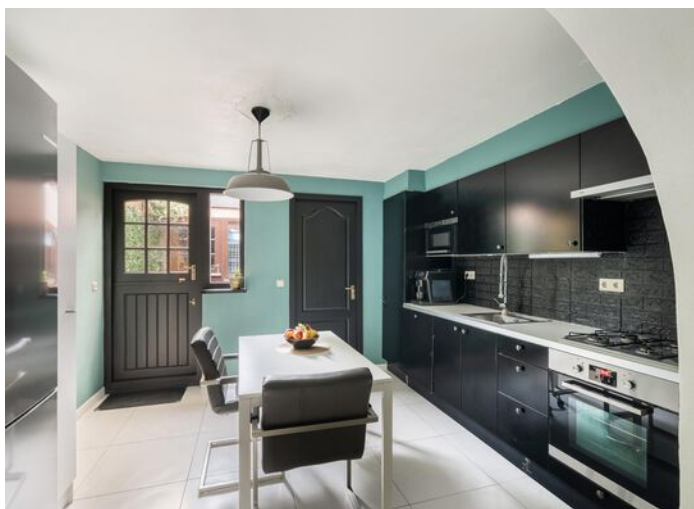
Vliering:

Bergvliering toegankelijk via aluminium trap. Ideaal voor opslag.

Tuin/berging:

Patio: knusse, besloten stadstuin van 4 m² gesitueerd op het zuidoosten.

Aangebouwde berging: 7m² met betonvloer, houtendakvloer, aansluiting voor de wasmachine, opstelplaats van de cv-combiketel (Ferroli, 2014) en unit vloerverwarming (2 groepen).



Algemeen:

Vloerafwerking: gietvloer uit ca. 2021 en plavuizen (begane grond) en tapijt (verdieping).

Wandafwerking: overwegend behang en stucwerk (gedeeltelijk, woonkamer).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen v.v. isolerende beglazing (behoudens achterdeur).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025

Platte dak: bitumineuze dakbedekking vernieuwd ter plaatse van aanbouw in 2025.

Hellend dak: onderhoud en geïsoleerd in 2023.

HEERLIJ VEEL RUIMTE OP DE BEGANE GROND

Dakkapellen: gerenoveerd en geïsoleerd in 2022.

Fundering: in 2010 vernieuwde fundering middels buispalen.

Verwarming: vloerverwarming begane grond, boven thans geen verwarming aanwezig.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1888.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 3385.

Grondoppervlak: 64 m².

Beschermd stadsgezicht: ja.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Omdat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, wordt er in de koopovereenkomst een zgn. 'niet zelfbewoningsclausule' opgenomen.

Oplevering: begin oktober 2025, in overleg.

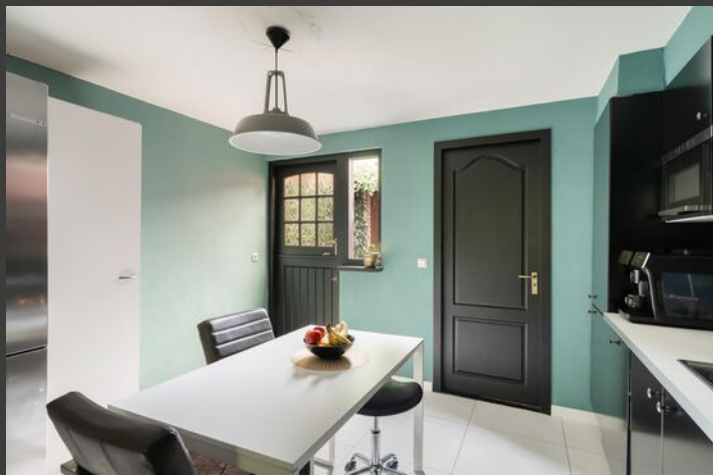
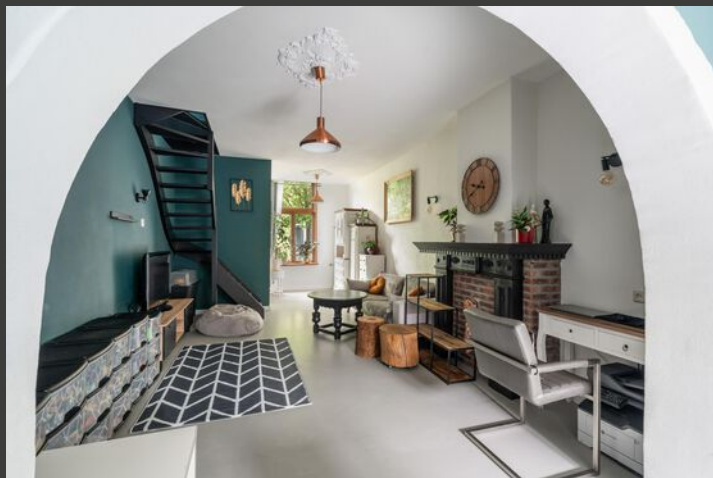


Tim legt uit

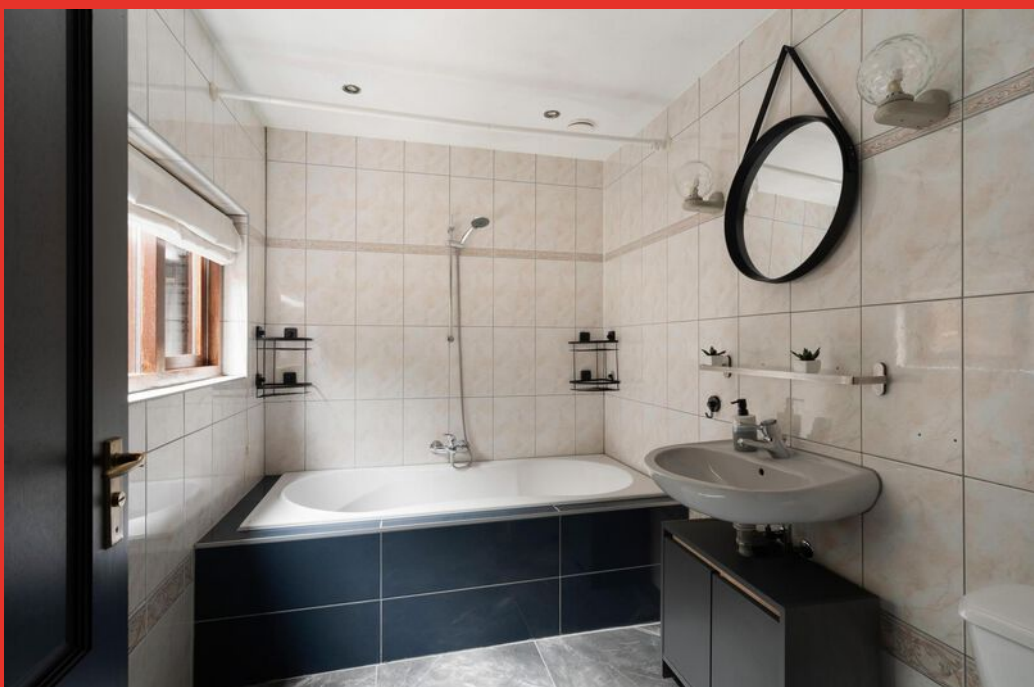
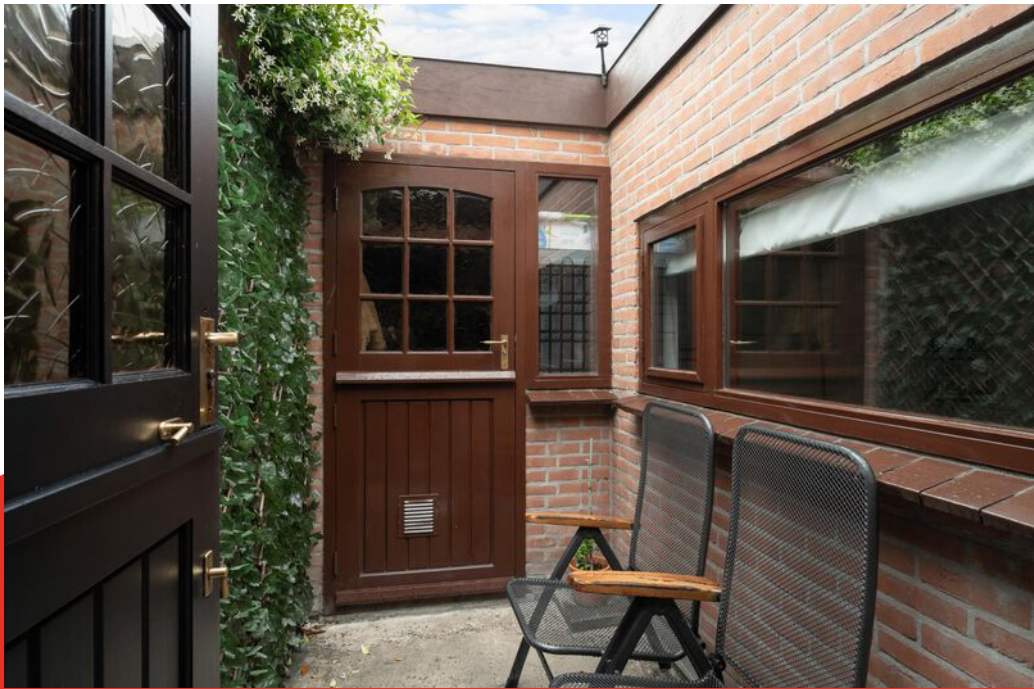
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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













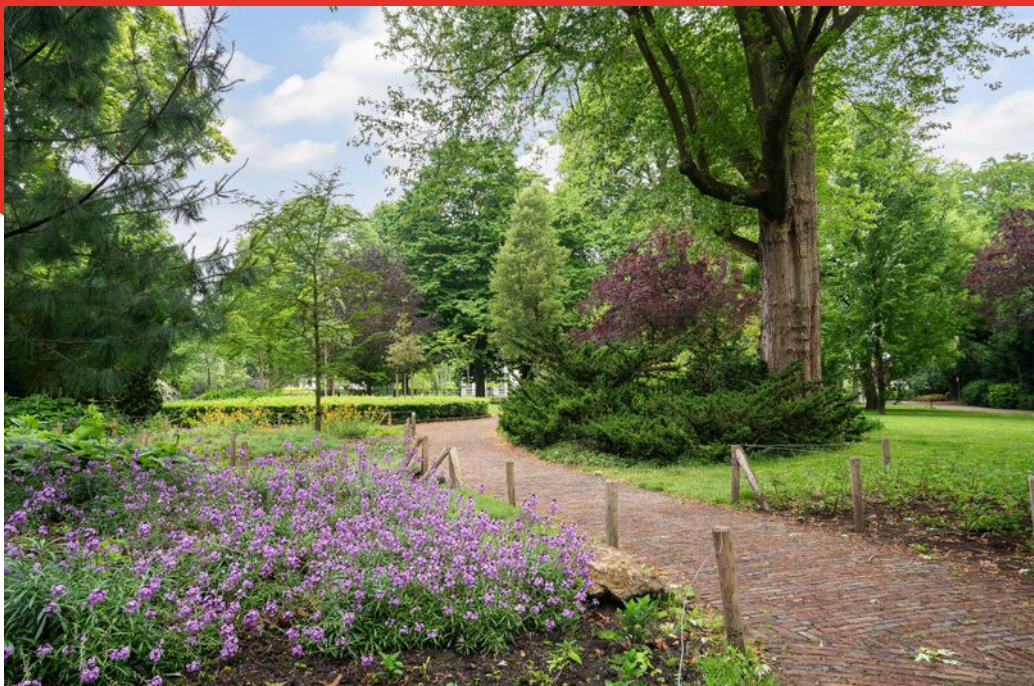
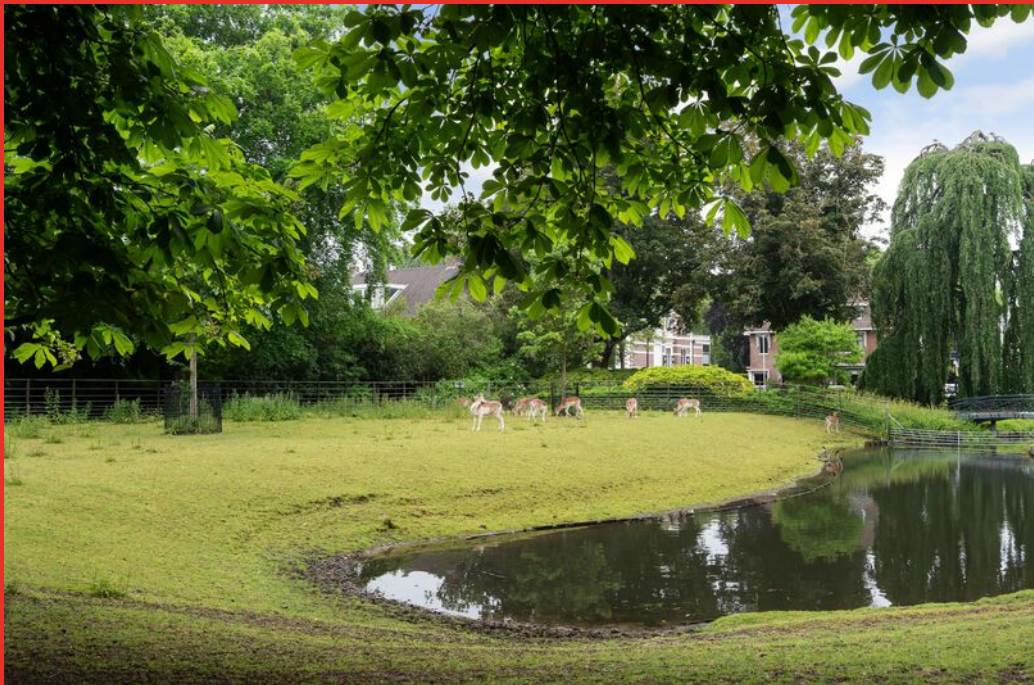
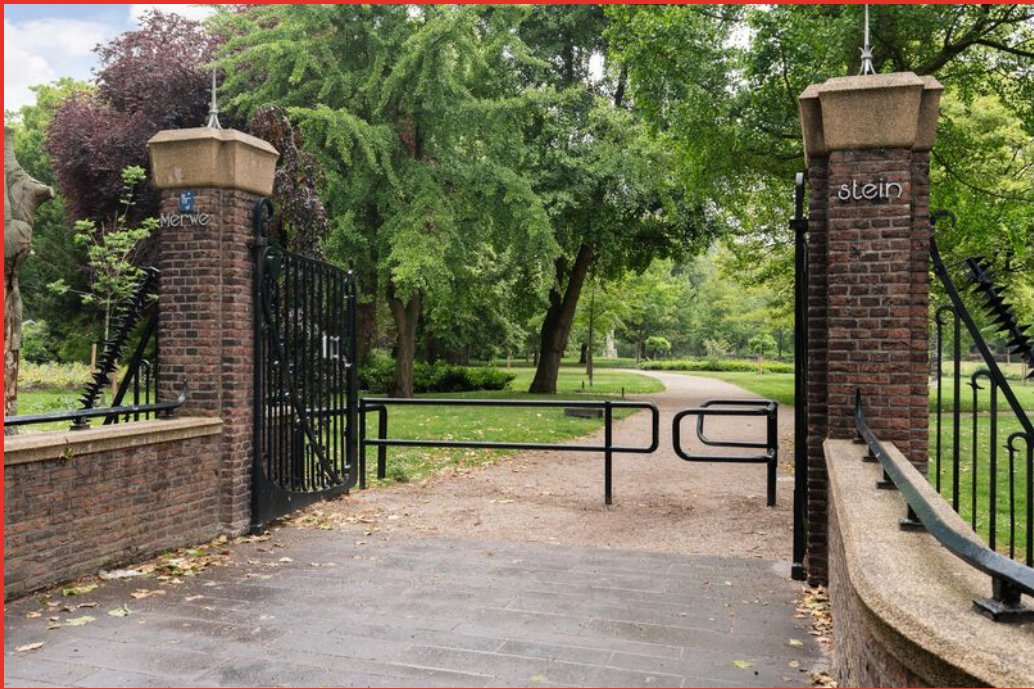


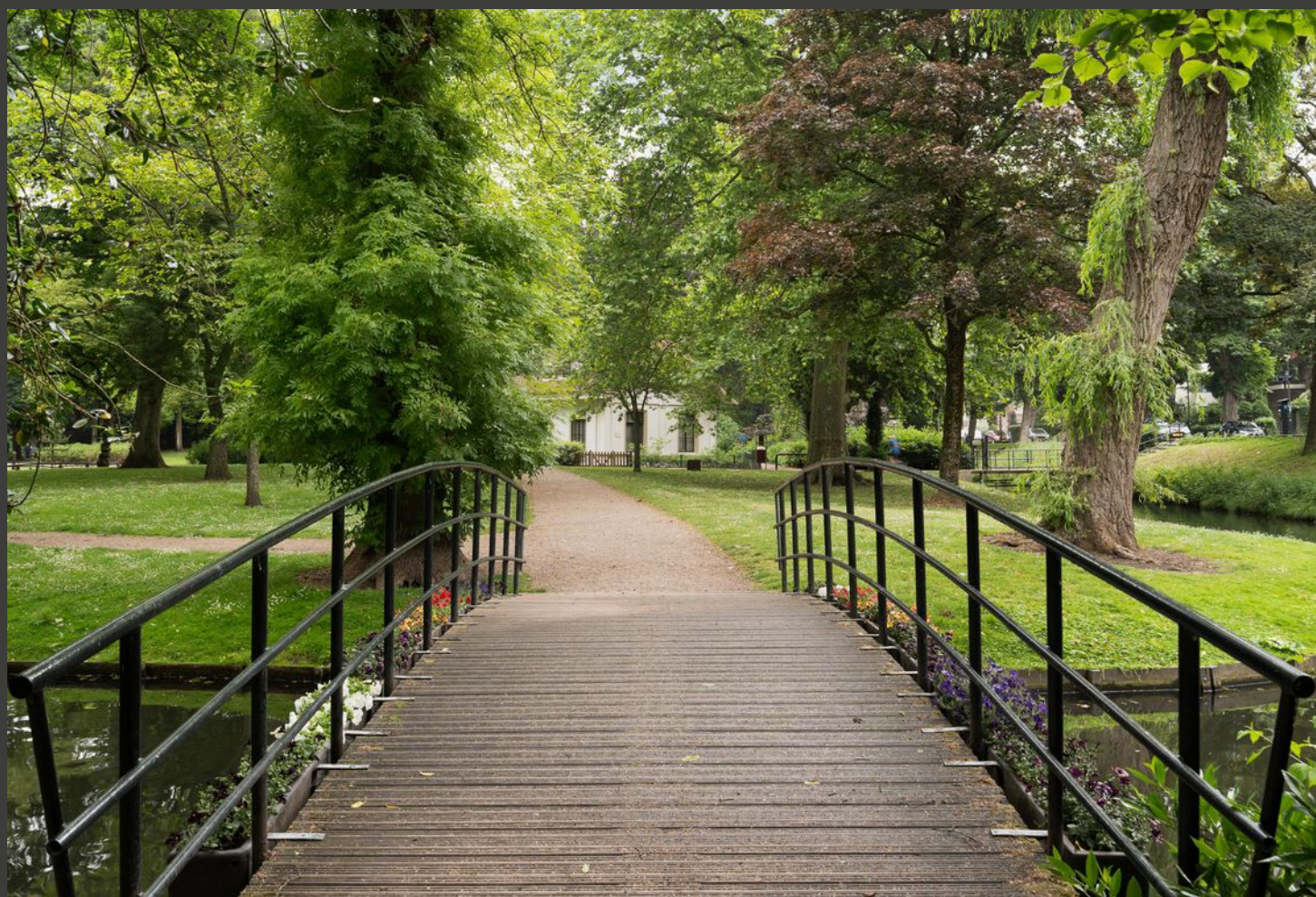






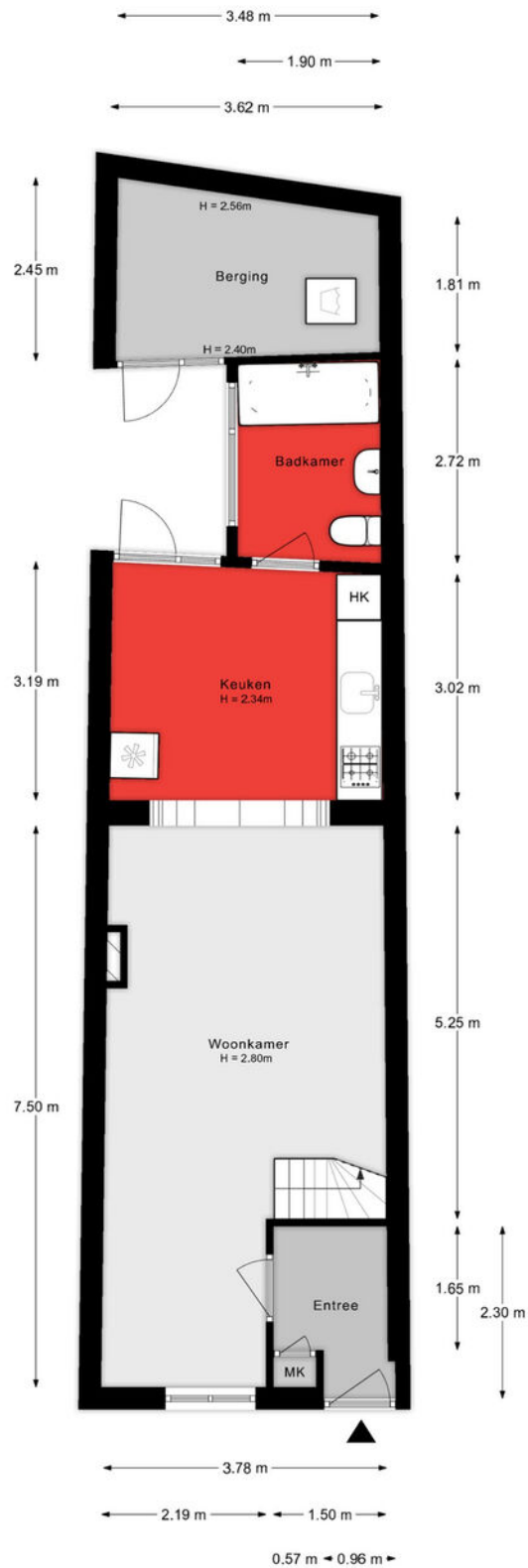






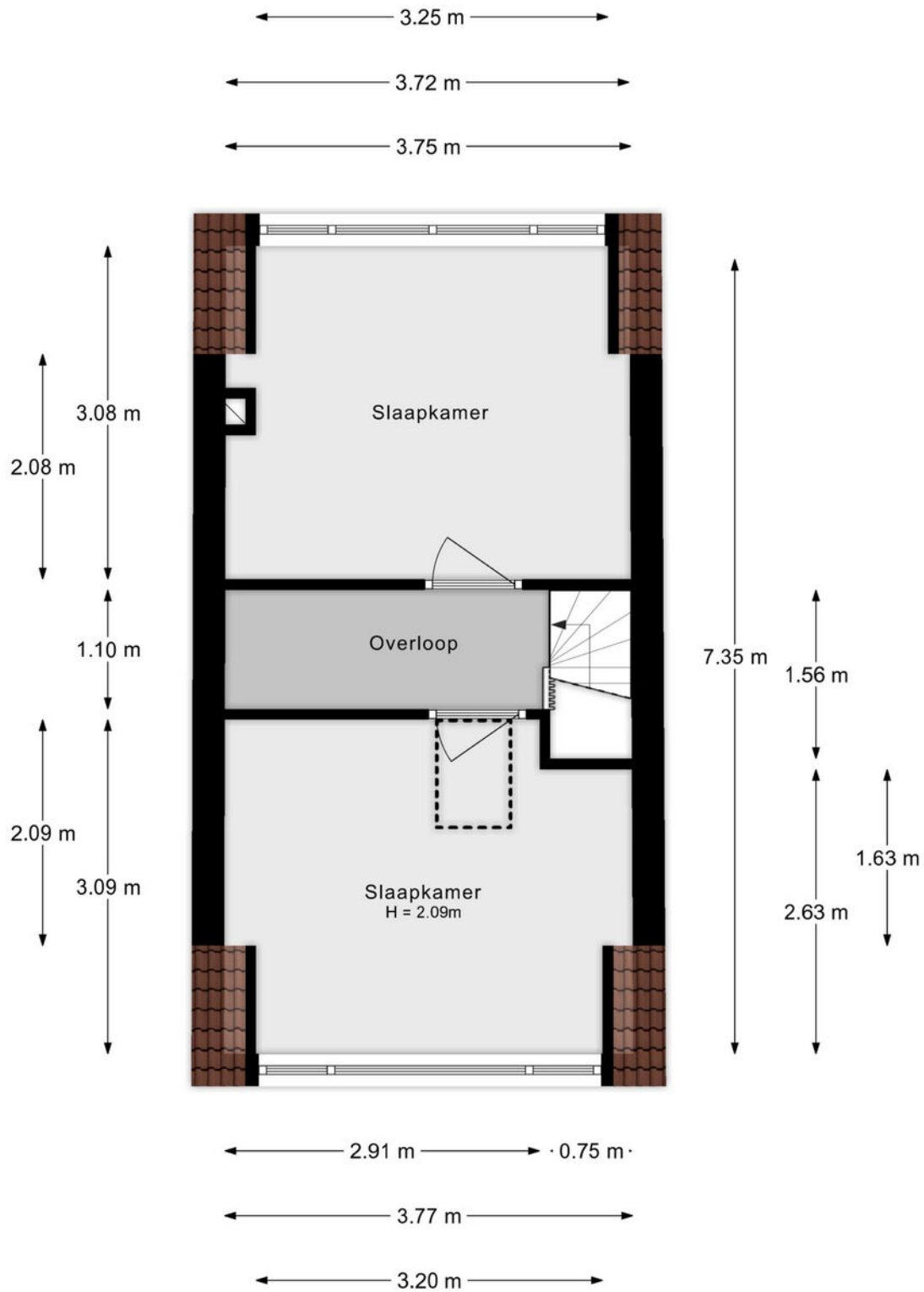


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie



Aan de plattegrond 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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- Gordijn en gordijnrails slaapkamer boven voor

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

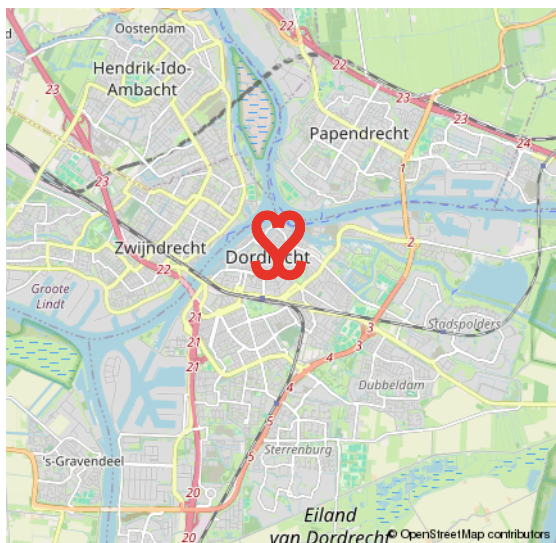
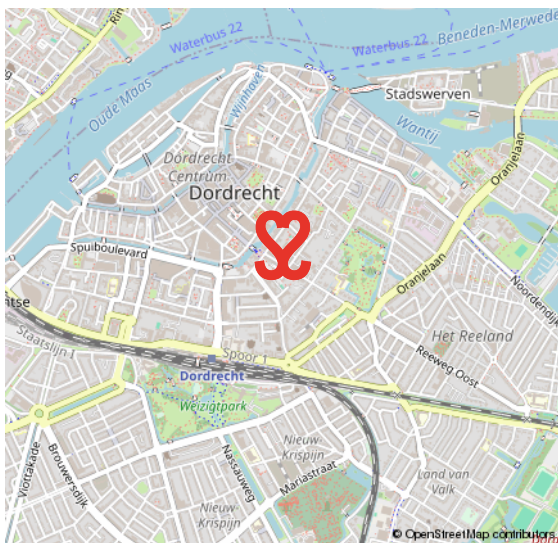
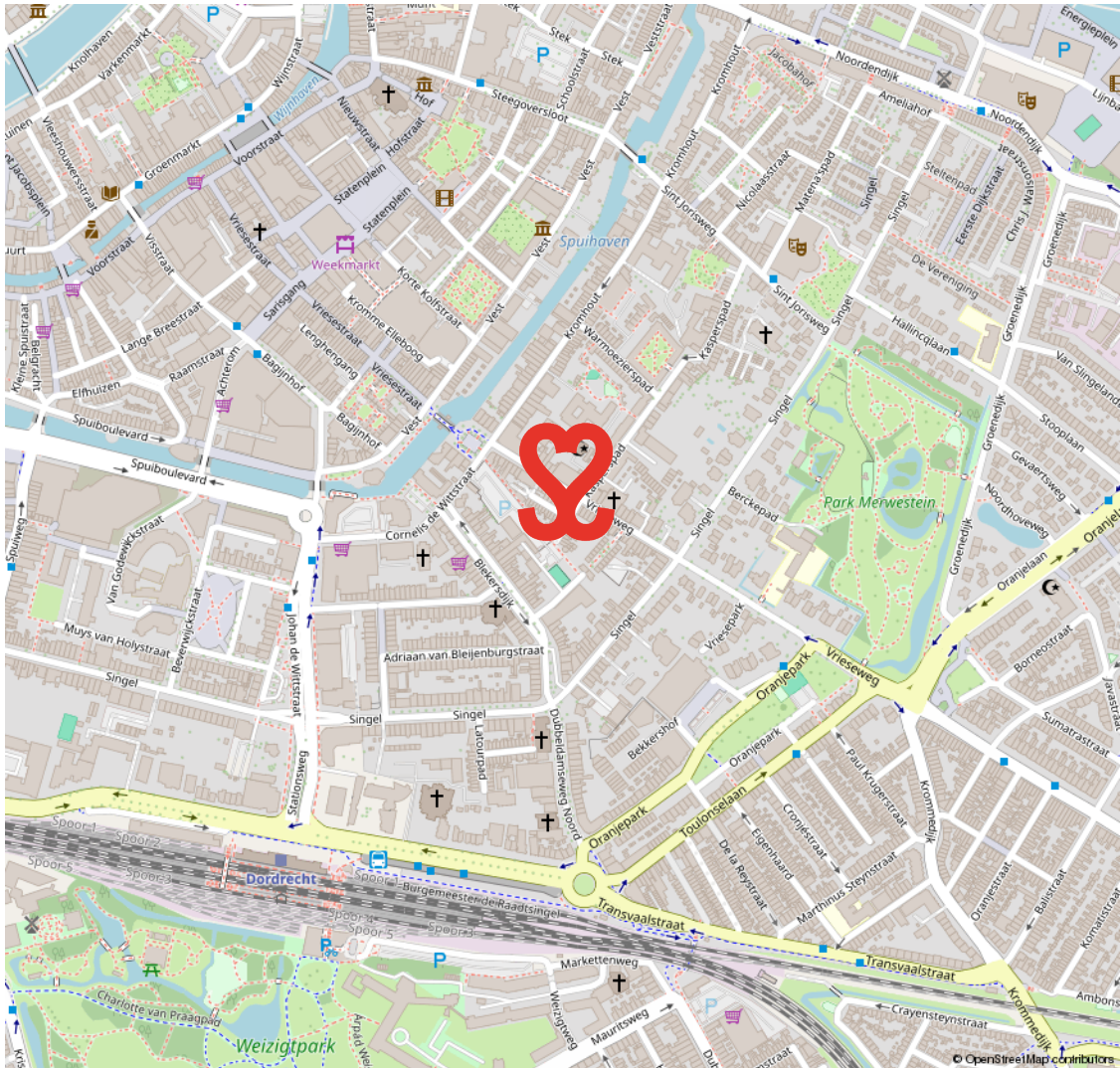
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



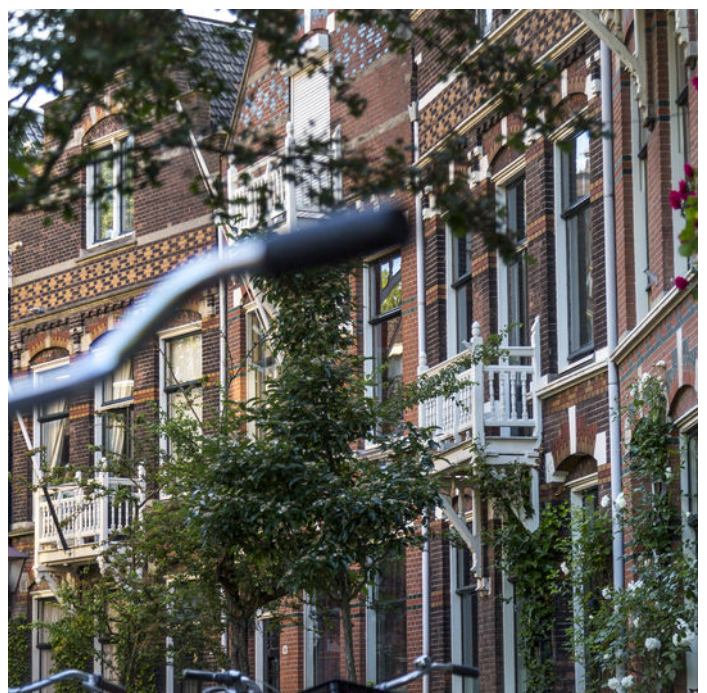
19E EEUWSE SCHIL

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 Raadsingel, 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 (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

