



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**VOORSTRAAT 352 F  
3311 CW 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

Superleuk 3-kamer stadsappartement met een speelse, open indeling, een modern interieur, gemeenschappelijke binnentuin en de mogelijkheid tot aankoop van een eigen parkeerplaats!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

79,3 m<sup>2</sup>

### INHOUD

210 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2008

### BUITENRUIMTE

gemeenschappelijke tuin/terras

### PARKEREN

mogelijkheid voor aankoop parkeerplaats

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

voorzetramen

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



VOORSTRAAT 352 F, DORDRECHT

# GELIJKVLOERS WONEN IN HARTJE CENTRUM!

---

- wonen in hartje historisch centrum!
- gelegen op de tweede verdieping (mét lift) van 'Den Ouden Ancker' in hartje centrum;
- in 2008 is het karakteristieke pand van modezaak ' Bahlman' geheel gerenoveerd en zijn er 15 moderne appartementen gerealiseerd;
- gemeenschappelijke binnentuin met terras en fietsenstalling aan de achterzijde van het gebouw;
- woonkamer met moderne, open keuken en leuke doorkijk naar het stadhuis;
- twee slaapkamers, moderne badkamer en separaat toilet;
- ruime eigen berging (tweede verdieping);
- voor de liefhebbers is de aankoop van een eigen parkeerplaats mogelijk, vraagprijs € 30.000,- k.k.;
- prachtig gelegen in het historisch centrum van Dordrecht met alle centrumvoorzieningen binnen handbereik zoals o.a. het NS-station, winkels en vele horecagelegenheden;
- woonoppervlak 79,3 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 210 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2008.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen, liftinstallatie en het trappenhuis. Aan de achterzijde bevindt zich de gemeenschappelijke binnentuin.

##### Tweede verdieping:

Centrale overloop met lift, trapopgang en toegang naar binnenhal van waaruit het appartement bereikbaar is. Zodra je het appartement binnenstapt ervaar je de openheid en ruimte van de woning. Direct naast de voordeur bevinden zich de meterkast (5 groepen, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting) en de videfoon.

Open keuken voorzien van antracietkleurige fronten en de volgende Siemens inbouwapparatuur: 4 pits gaskookplaat, rvs afzuigkap (recirculatie), combimagnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Woonkamer met sfeervolle raampartijen, een stads uitzicht op de authentieke panden in de Voorstraat én een leuke doorkijk naar de klok van het stadhuis.

Twee slaapkamers, beide gesitueerd aan de Voorstraatzijde.

Moderne badkamer met royale inloopdouche voorzien van glazen spatwand, regen- en handdouche, wastafelmeubel, wandkast, handdoekenradiator en volledig betegelde wanden en vloer.

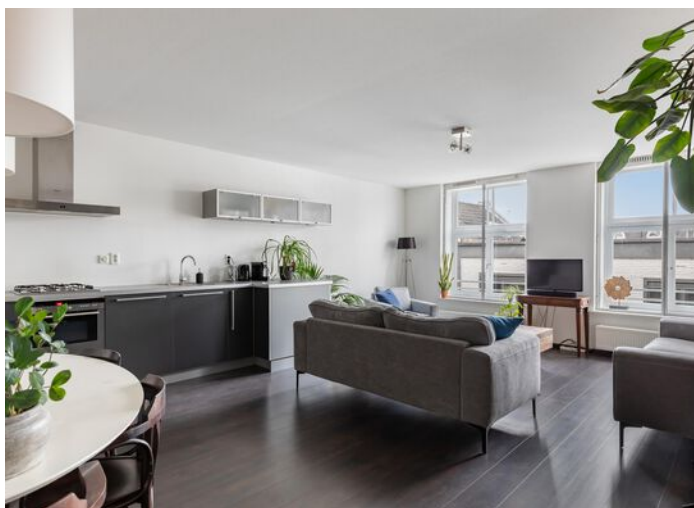
Praktische inpandige berging voorzien van de wasmachine aansluiting, cv-ketel (Remeha Avanta, 2008) en de unit van de mechanische ventilatie.

##### Gemeenschappelijke tuin/fietsenstalling:

Op het gemeenschappelijke terras aan de achterzijde van het gebouw heb je een mooi uitzicht op de fraai aangelegde binnentuin. Er is ook plek voor de fiets in de gemeenschappelijke fietsenstalling. De binnentuin is bereikbaar vanuit de Botgensstraat middels een elektrisch bedienbaar hek.

##### Parkeerplaats:

Er is een mogelijkheid tot aankoop van een eigen parkeerplaats. Deze bevindt zich in de binnentuin en is bereikbaar vanuit de Botgensstraat. Vraagprijs € 30.000,= kosten koper.



Algemeen:  
Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen  
en ramen met voorzetramen.

Energie label: D.

Bouwjaar: 2008.

## **SPEELSE, OPEN INDELING**

Vereniging van Eigenaren: de huidige  
maandelijkse bijdrage is vastgesteld  
op € 166,69 (appartement).  
De bijdrage voor de parkeerplaats en  
de binnentuin bedraagt € 51,95 per  
maand.

Beschermd stadsgezicht: ja.

Kadastrale gegevens: gemeente  
Dordrecht, sectie E, nummer 1259,  
A-9 (appartement) en A-25  
(parkeerplaats).

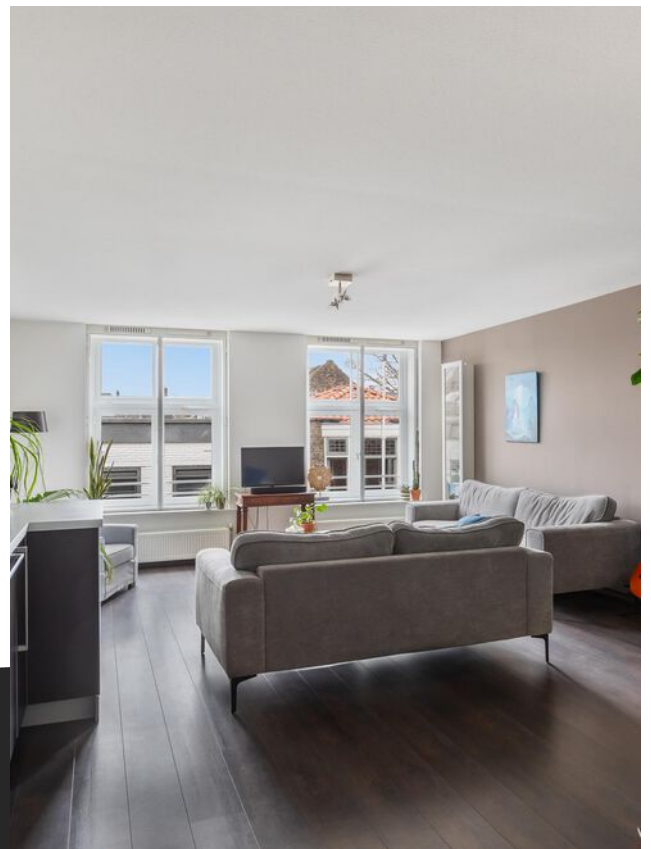
Parkeervergunning: het aanvragen  
van een parkeervergunning is niet  
mogelijk.

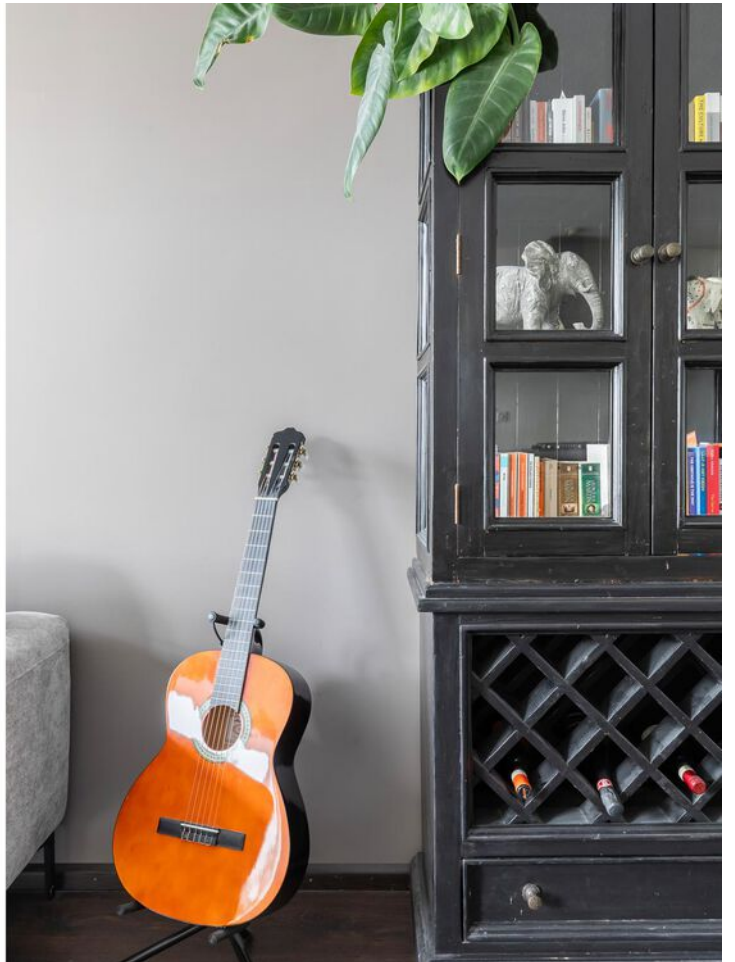
Oplevering: spoedig, indien gewenst.

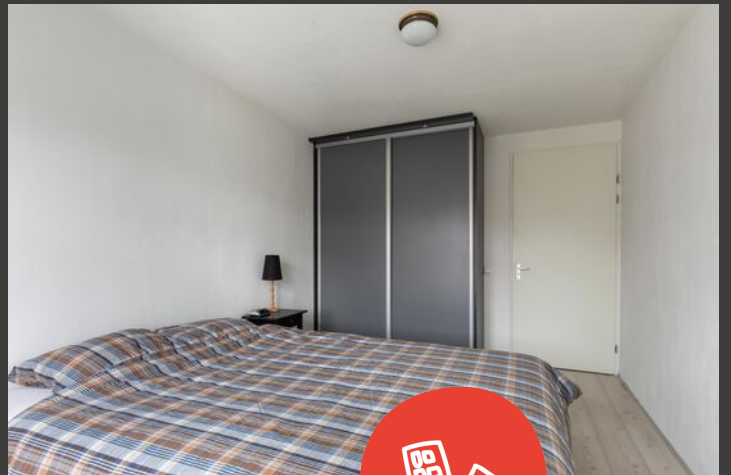


## Françoise legt uit

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



















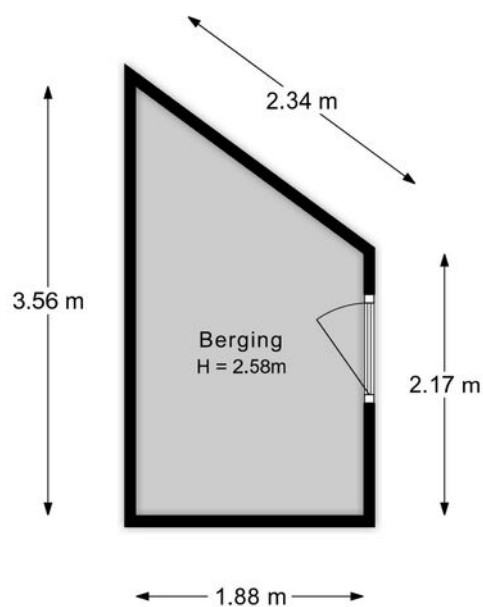


# Indeling appartement



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

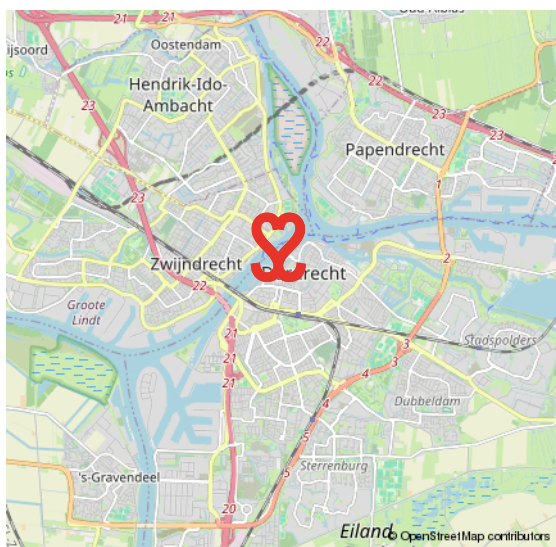
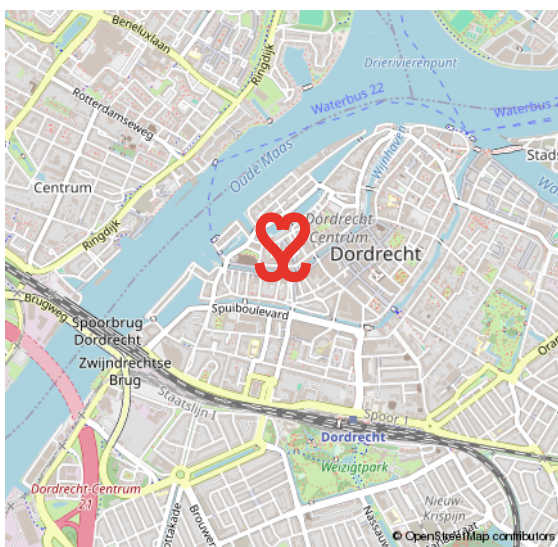
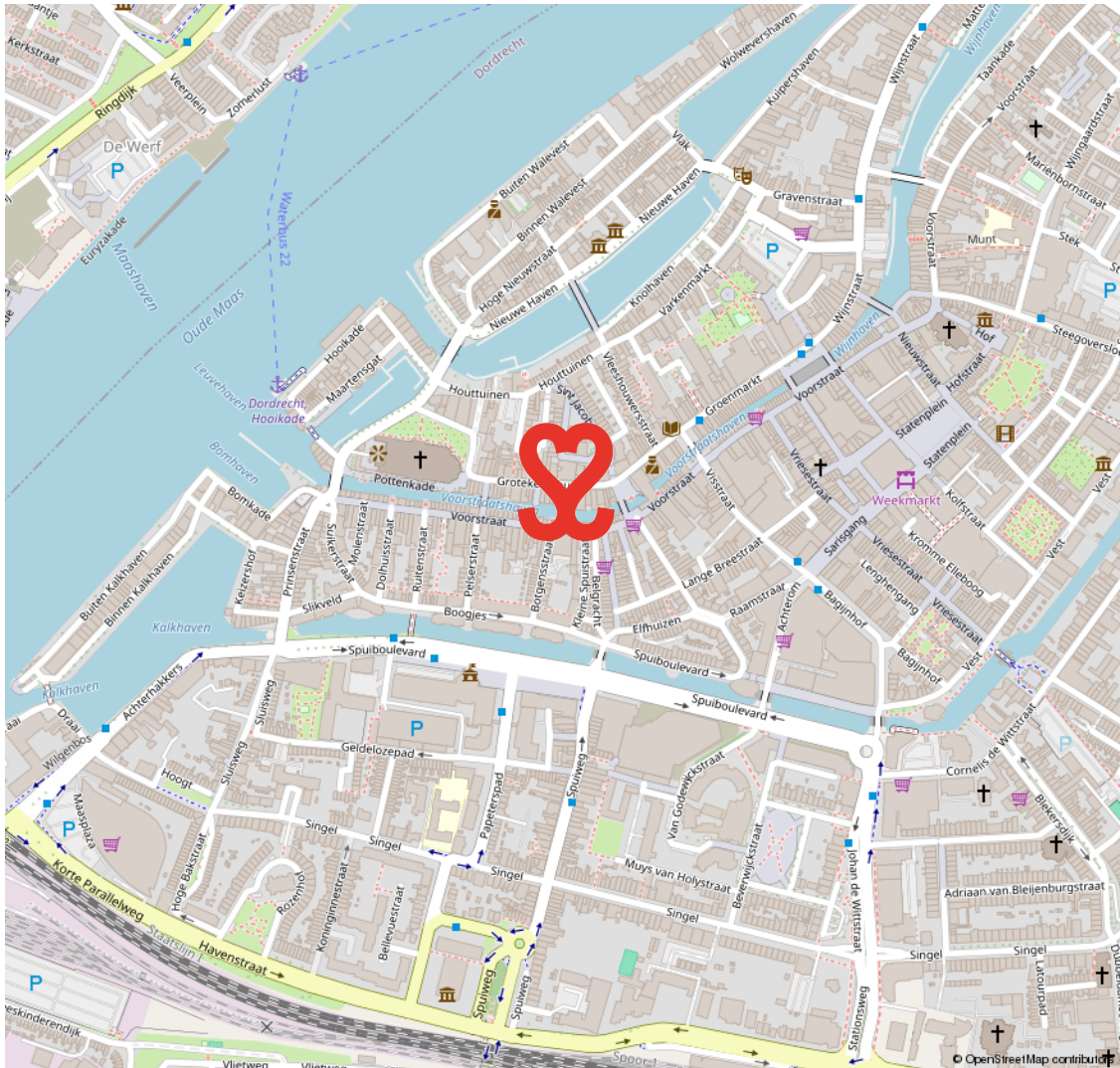
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 905</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# SITUERING



# CENTRUM

## HET KLOPPEND HART VAN DORDRECHT

De oudste stad van Holland, ons Dordrecht. De prachtige binnenstad ligt verscholen tussen rivieren en het groen. Een stad met een rijke geschiedenis en nog een rijker heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig cultuuraanbod, prachtige monumentale panden, restaurants, volle terrassen en knusse winkelstraten.

## HISTORISCH 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 Vijfinkel Trossel 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, Vijfinkel Trossel 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 MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROST**

