



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**KLEINE SPUISTRAAT 2 A
3311 VJ 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

Hallo binnenstad liefhebber! Súper tof en ruim 5-kamer hoekappartement (maisonnette) met twee badkamers, zonnig dakterras, berging én GARAGEBOX!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

95 m²

INHOUD

300 m³

BOUWJAAR

1866

BUITEN

zonnig dakterras

GARAGE

garagebox & berging in de onderbouw

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



KLEINE SPUISTRAAT 2 A, DORDRECHT

RUIMTE & COMFORT IN DE BINNENSTAD! DEZE MOET JE ZIEN!

- héél sfeervolle woonkamer met hoog plafond en moderne, semi open keuken;
- vanuit de keuken toegang tot heerlijk ruim en zonnig dakterras (zuiden) mét vrij uitzicht;
- maar liefst vier slaapkamers en twee moderne badkamers verdeeld over twee woonlagen (biedt veel gemak met logées of kids);
- ruime eigen berging in de onderbouw;
- én een royale garagebox van 25 m² (zelden te koop, dus een unieke kans!);
- om de hoek vind je de Voorstraat, het historische havengebied en het kernwinkelgebied met vele winkels, horeca/terrassen, alsmede op loopafstand van uitgaansgelegenheden en NS-station;
- woonoppervlak 95 m². Bruto inhoud 320 m³;
- bouwjaar 1866, renovatiejaar 2008.

Indeling:

Begane grond:

Gemeenschappelijk entree, brievenbussen en trappenhuis.

Eerste verdieping:

Entree woning, hal met trapopgang, toegang tot woonkamer, slaapkamer en toilet.

Ruime, lichte woonkamer met stoere, hoge balkonplafonds en moderne, sfeervolle gashaard.

Semi open keuken met moderne kunststof inrichting in hoekopstelling, houten werkblad, rvs spoelunit,

diverse trekladen, carrouselkast, afzuigunit, gaskookplaat, oven en koelkast.
Stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta). Deur naar het terras.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.

Badkamer I. Moderne badkamer (2022) met geheel betegeld wanden, plavuizen, douche met hand- en stortdouche, wastafelmeubel en hangend closet.

Tweede verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde met inloopkast.

Badkamer II. Eveneens moderne badkamer (2022) met geheel betegeld wanden, plavuizen, douche met hand- en stortdouche, wastafelmeubel en hangend closet.

Buiten:

Dakterras: ruim van stuk en gesitueerd op het zonnige zuiden. Toffe plek!

Berging: ruime bering in onderbouw met wasmachine aansluiting.

Garagebox: maar liefst 25 m² en voorzien van elektra en plaatstalen kanteldeur. Zelden te koop!



Algemeen:

Vloerafwerking: houtlook laminaat.

Wandafwerking: stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met overwegend enkel glas.

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023.

Energie label: F.

Bouwjaar: 1866.

Servicekosten Vereniging van Eigenaars: € 80,- per maand.

KNEITER GAAF STADS- APPARTEMENT!

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 1267, A-4 (woning met berging) en A-6 (garage).

Monument: de woning is aangewezen als gemeentelijk monument.

Beschermd stadsgezicht: de woning is gelegen in een gebied aanwezen als beschermd stadsgezicht.

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

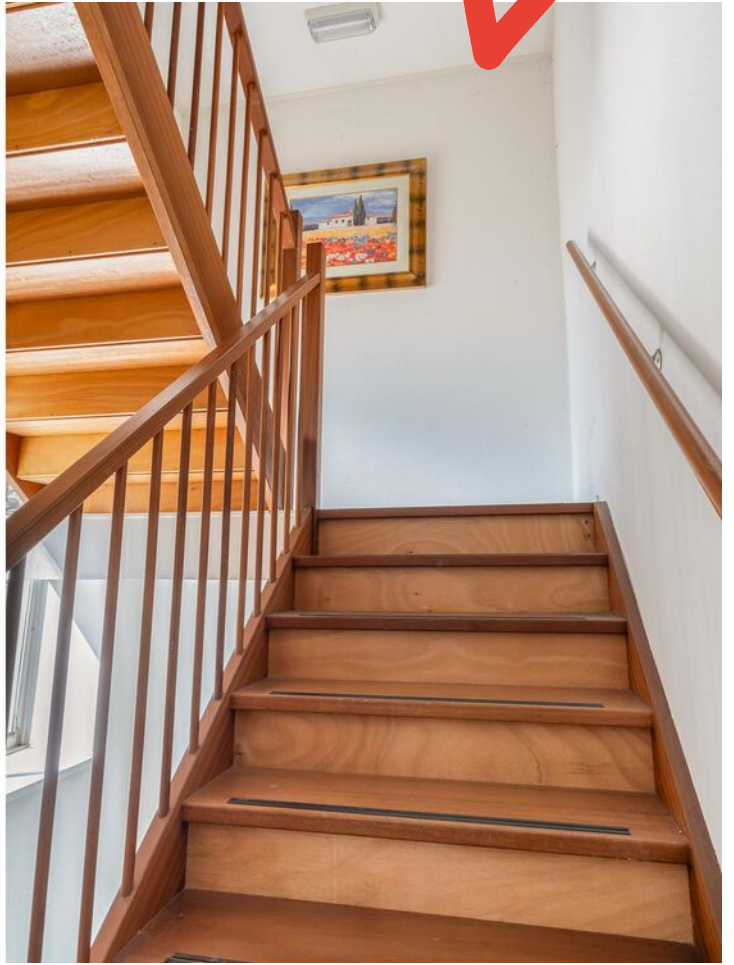
Oplevering: in overleg / kan snel.



Tim legt uit

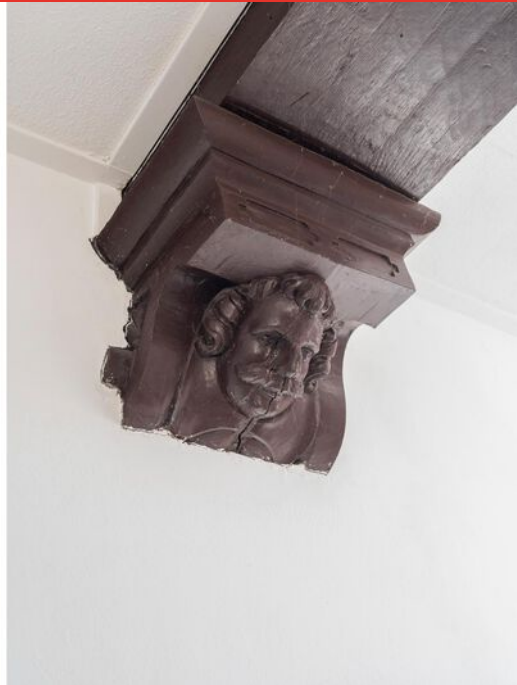
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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



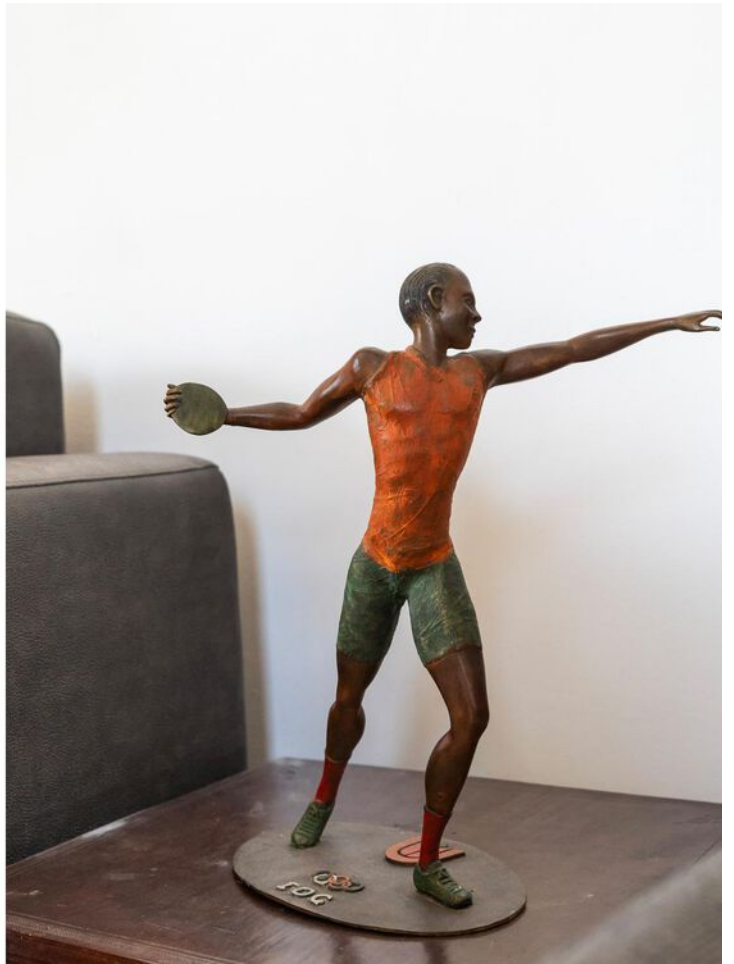


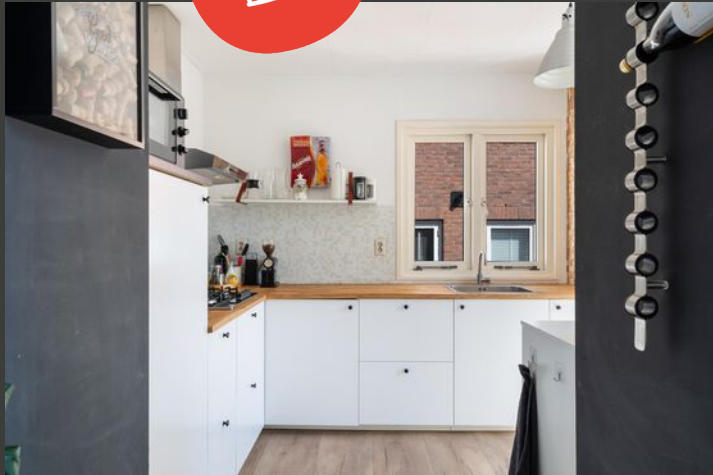










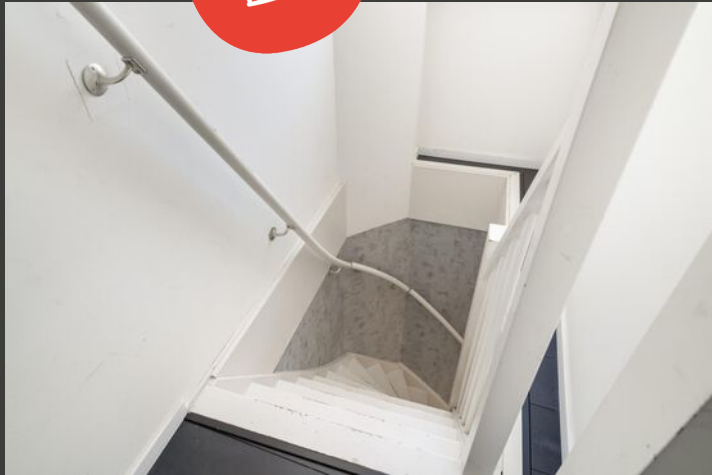




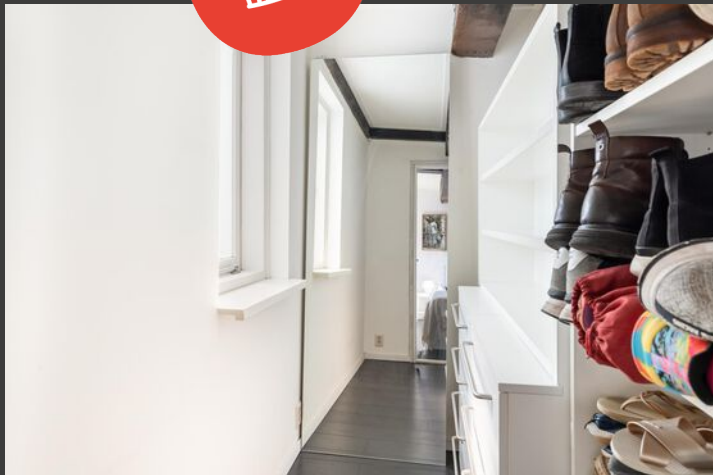






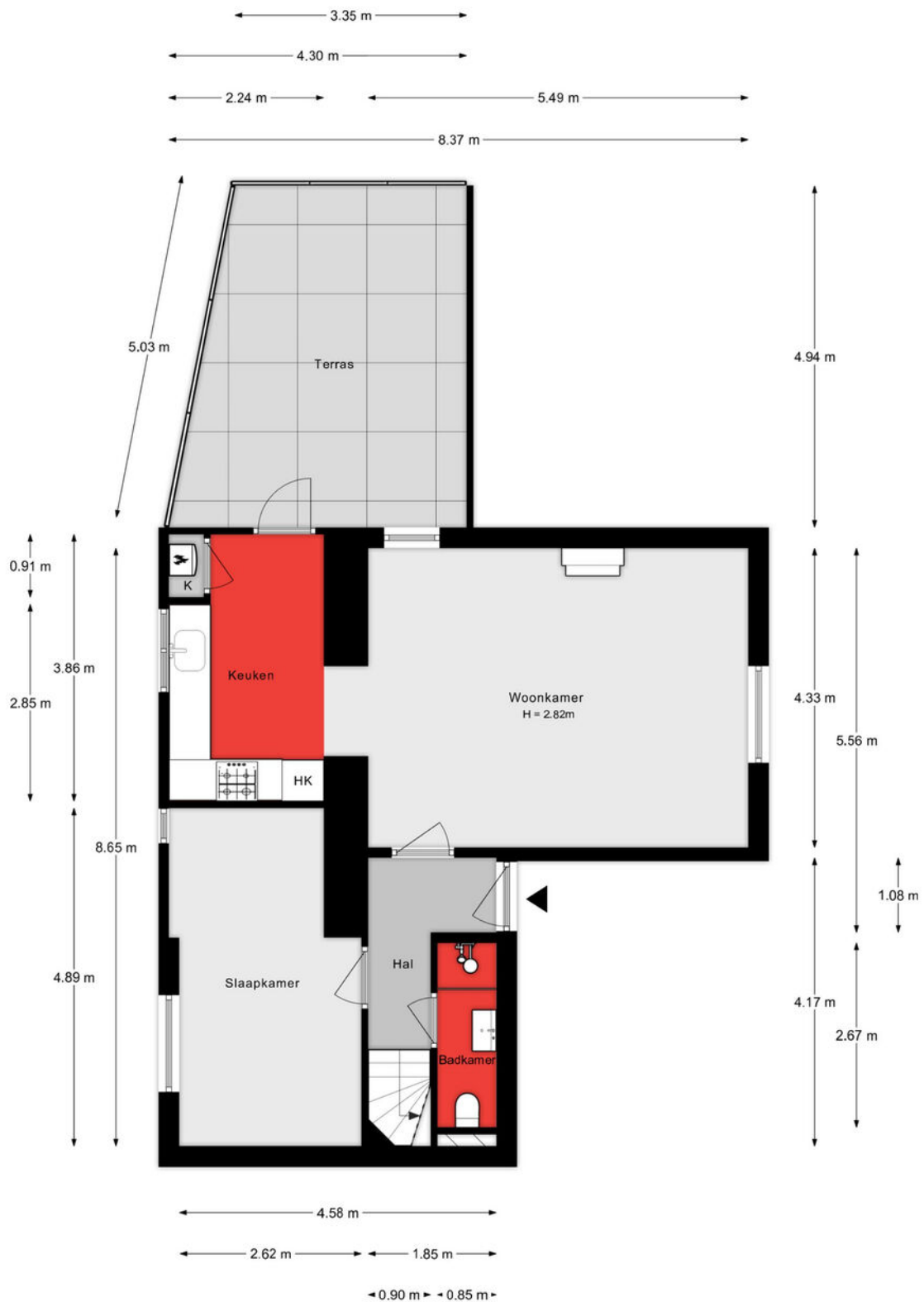






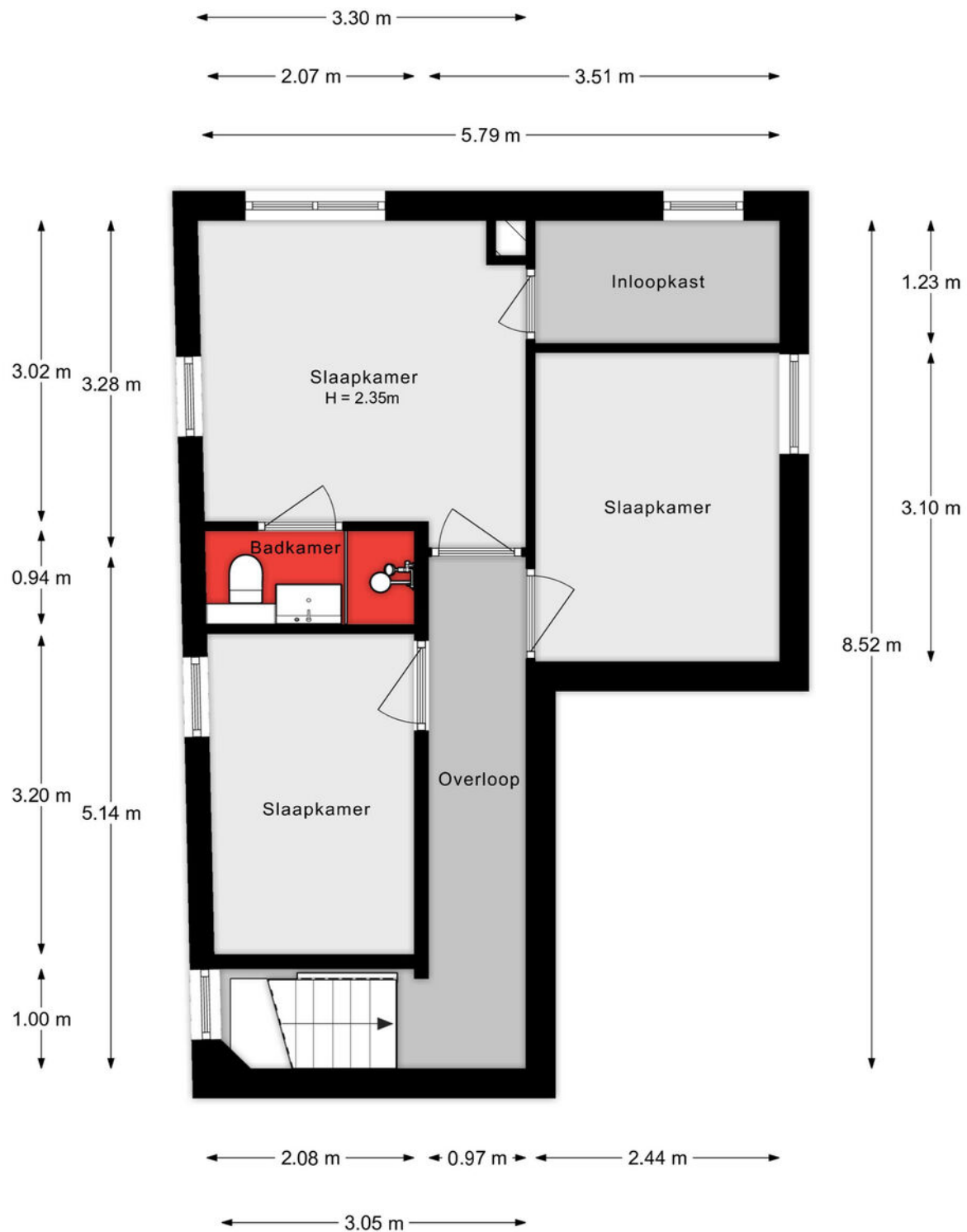


Eerste verdieping



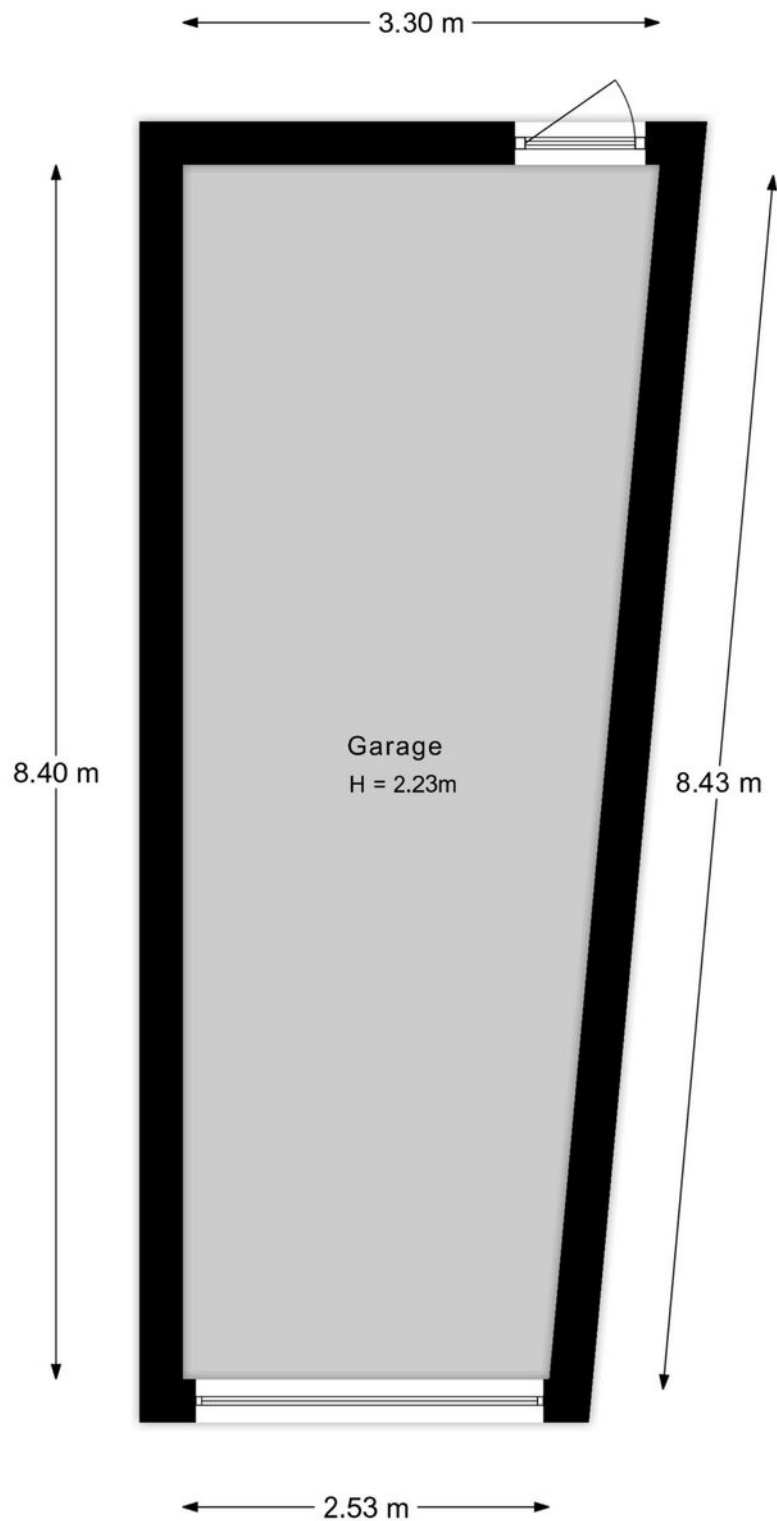
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping



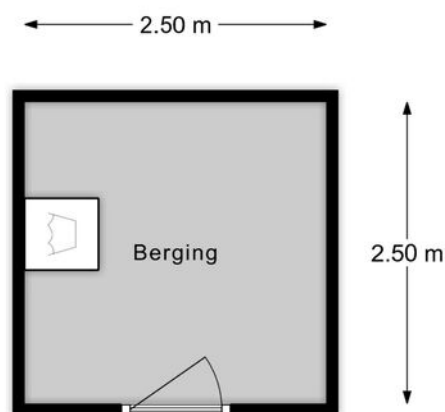
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Garage



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)

Woning - Interieur

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toilet X
- toilethouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

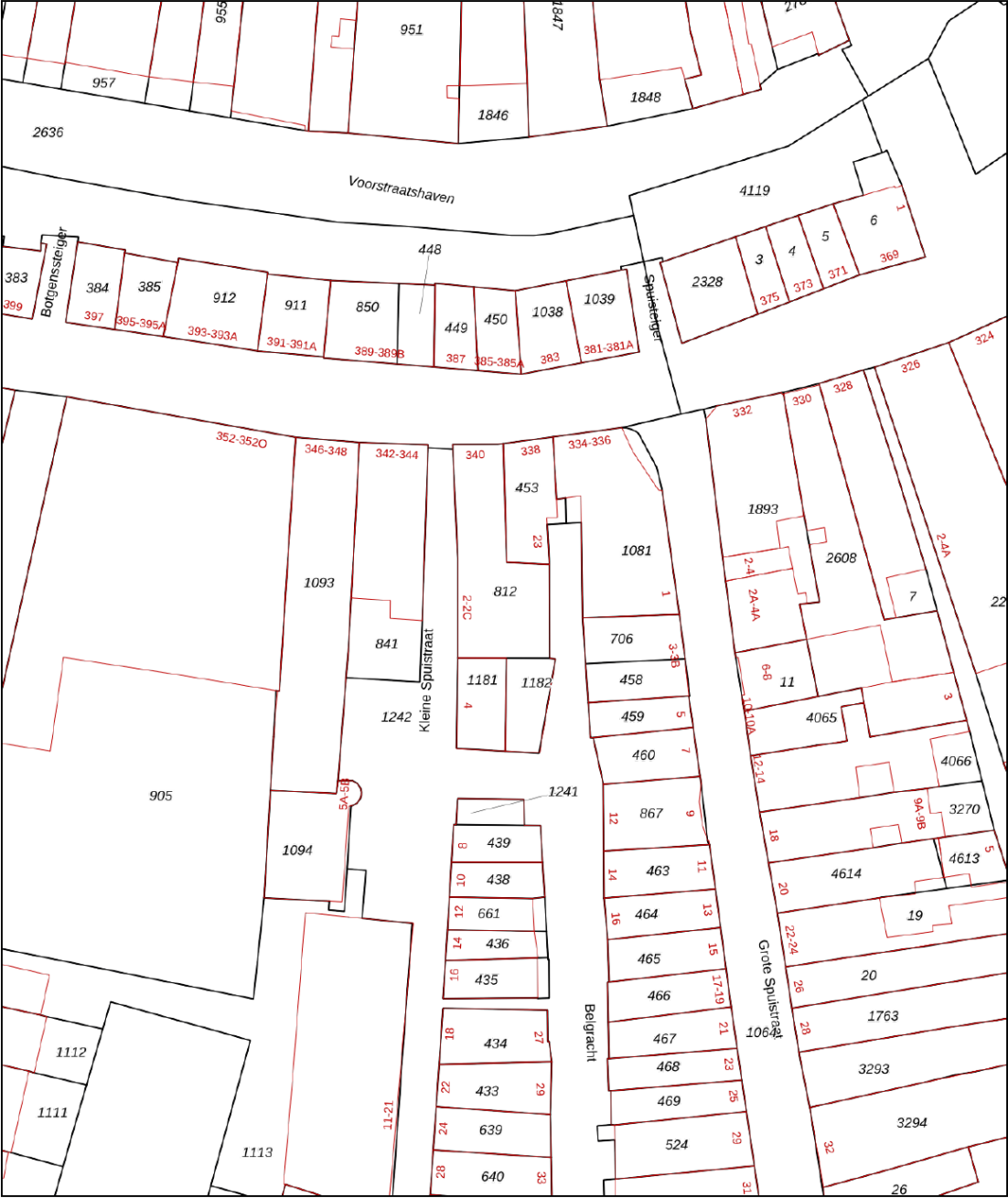
Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting 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 1 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

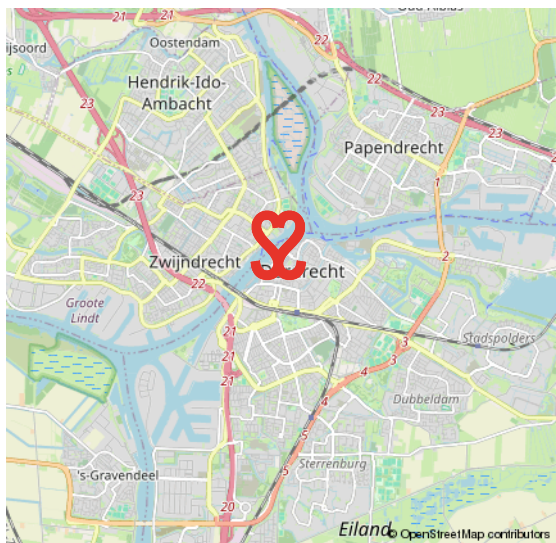
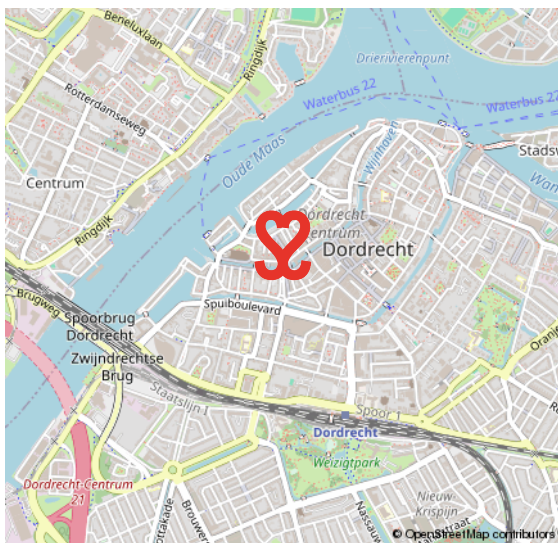
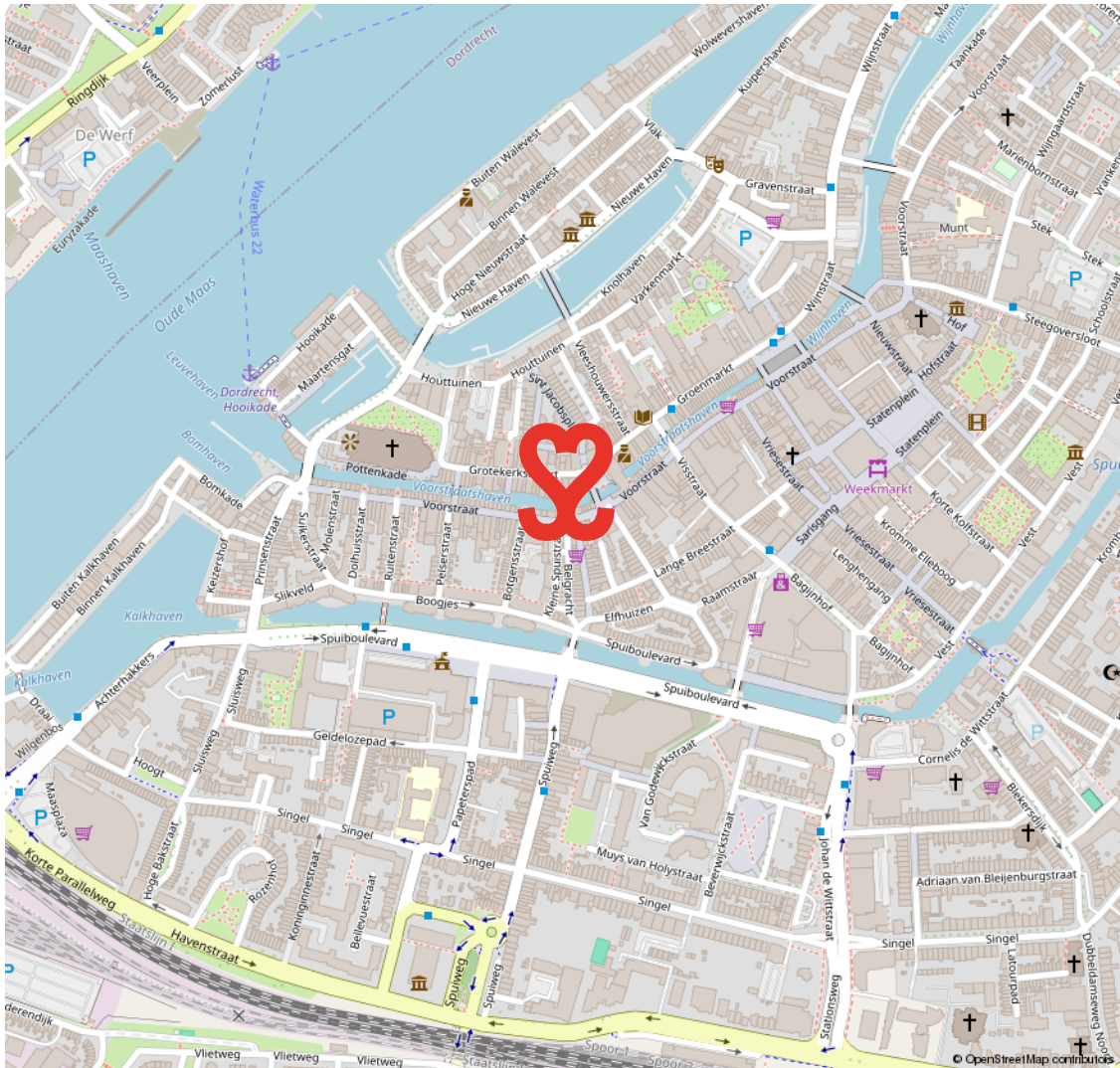
Sectie E

Perceel 812

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



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 culturaanbod, 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 (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

