



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**NOORDERHOOFD 28  
3311 RD 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. 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

Een werkelijk fantastisch 3-kamer hoekappartement gelegen op een magnifieke locatie aan rivieren de Merwede en het Wantij, met een ruim terras (ZW) én een eigen parkeerplaats.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

117 m<sup>2</sup>

### INHOUD

362 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

2003

### TERRAS

ruim terras (ZW)

### GARAGE

parkeerplaats in de onderbouw

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



**NOORDERHOOFD 28, DORDRECHT**

# SCHITTEREND GELEGEN APPARTEMENT MET WEIDS UITZICHT OVER DE RIVIER

---

- gelijkvloers wonen op de 7e verdieping van het luxe wooncomplex 'Het Lichthuis';
- wat een uitzicht! Waar je ook bent in het appartement kan je genieten van het levendige rivierzicht of het zicht op de historische binnenstad;
- een prachtige lichtinval vanaf drie zijden met meerdere Frans balkons en schuifpui naar het terras;
- ruim terras op het zuidwesten, met vrij uitzicht over de stad;
- energielabel A!
- 2 goede slaapkamers, eveneens met Frans balkons;
- moderne badkamer, in het jaar 2024 voor een groot deel vernieuwd;
- praktische bijkeuken/berging;
- eigen berging op de begane grond;
- eigen parkeerplaats (bereikbaar per lift) in de ondergelegen garage;
- desgewenst kan het appartement inclusief meubilair worden opgeleverd;
- actieve Vereniging van Eigenaren;
- het complex beschikt over een fraai aangelegde gemeenschappelijke binnentuin;
- aan de voorzijde van het complex bevindt zich de nu al iconische Prins Clausbrug;
- zeer gunstig gelegen ten opzichte van het historische centrum, de Waterbus en alle stadsvoorzieningen;
- woonoppervlak 117 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 362 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2003.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, lift, trapopgang en toegang naar de bergingen.

Zevende verdieping:

Entree/gang met praktische garderobenis, video-intercom, meterkast (v.v. glasvezelaansluiting) en toegang tot alle vertrekken van het appartement. Tevens toilet met fonteintje.

De L-vormige living van het appartement bevindt zich op de hoek van het complex en beschikt zodoende over vele raampartijen (vijf Frans balkons) waardoor het een prettige, lichte leefruimte is. De raampartijen aan de voorzijde bieden een magnifiek uitzicht over het vaarwater en vanuit de overige raampartijen heb je zicht over de binnenstad.

De halfopen keuken bevindt zich aan de terraszijde van het complex en is voorzien van een hoekopstelling met vaatwasser, keramische kookplaat, oven, magnetron, koelkast met vriesvak en meerdere beneden- en bovenkastjes. Het blad is van zwart composiet.

Ook is er een bijkeuken. Deze bijkeuken biedt ruimte voor de wasapparatuur en beschikt over een praktisch keukenblokje met vriezer. Tevens bevindt zich hier de cv-combiketel alsmede de WTW-unit.

Slaapkamer I, gesitueerd aan de achterzijde van het complex en voorzien van een Frans balkon.

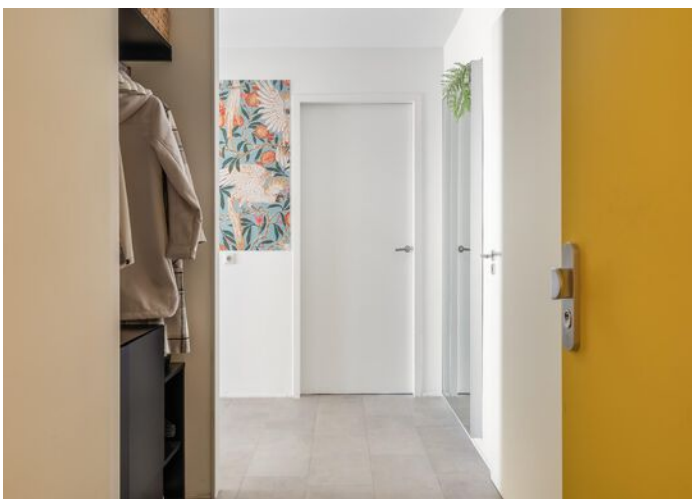
Slaapkamer II, eveneens gesitueerd aan de achterzijde en met een Frans balkon.

Moderne, in 2024 voor een groot deel gerenoveerde badkamer. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, ligbad en wasmeubel met dubbele waskom. Ook is er een handdoekradiator.

Terras:

Het appartement beschikt over een fantastische buitenruimte/loggia, te bereiken middels een





schuifpui en voorzien van hardhouten vlonderplanken. Een ruim, op het zuidwesten gelegen terras waar je volop kunt genieten van het vrije uitzicht over het historische centrum.

Parkeerplaats:

Afgesloten parkeergarage in de onderbouw van het complex met eigen parkeerplaats (nummer 72). De parkeergarage is bereikbaar per lift.

Berging:

Eigen berging op de begane grond van het complex.

## PRACHTIGE LIGGING AAN DE MERWEDE

Algemeen:

Vloerafwerking: PVC.

Wandafwerking: voornamelijk glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen met HR++ beglazing. De Frans balkons aan de zuidoostzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeën.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: A.

VvE: actieve Vereniging van Eigenaren. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 236,03.

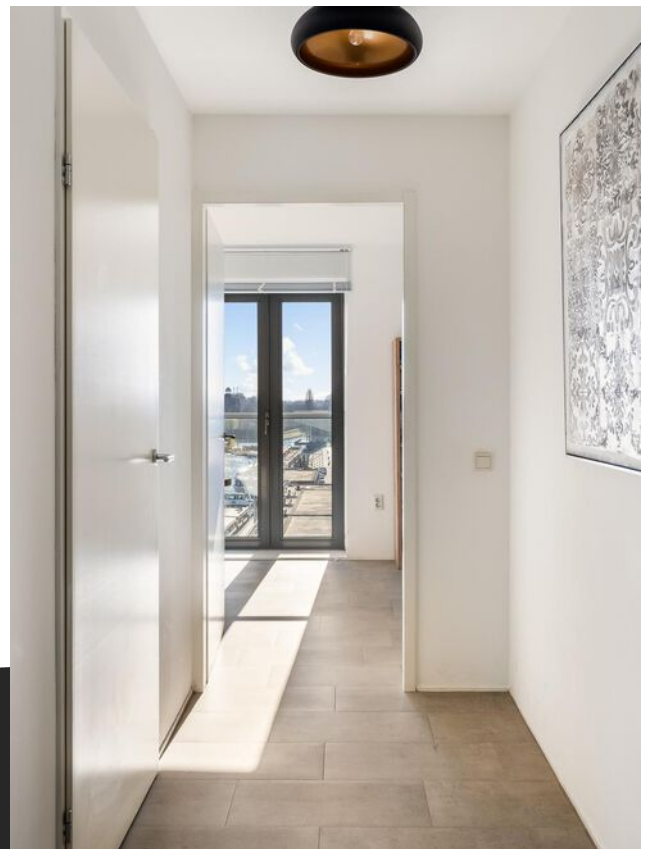
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6845 index 62.

Oplevering: in overleg.



## Jeroen legt uit

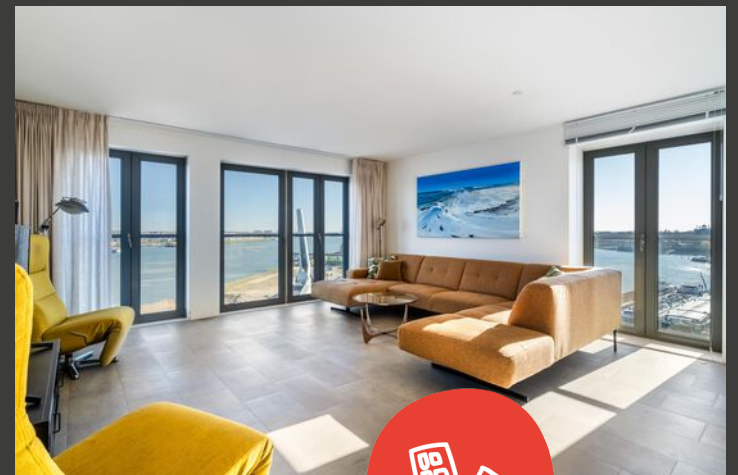
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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









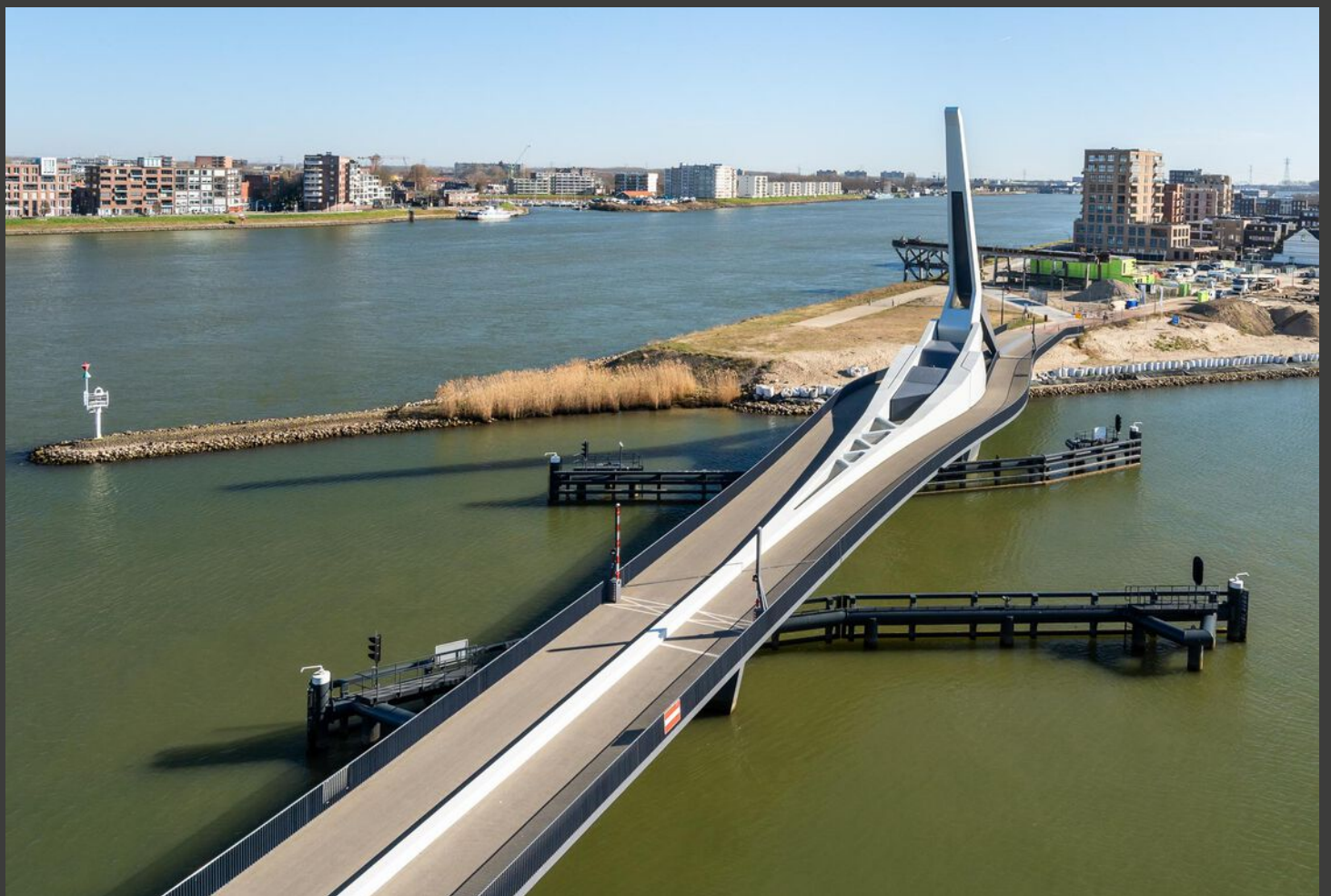






















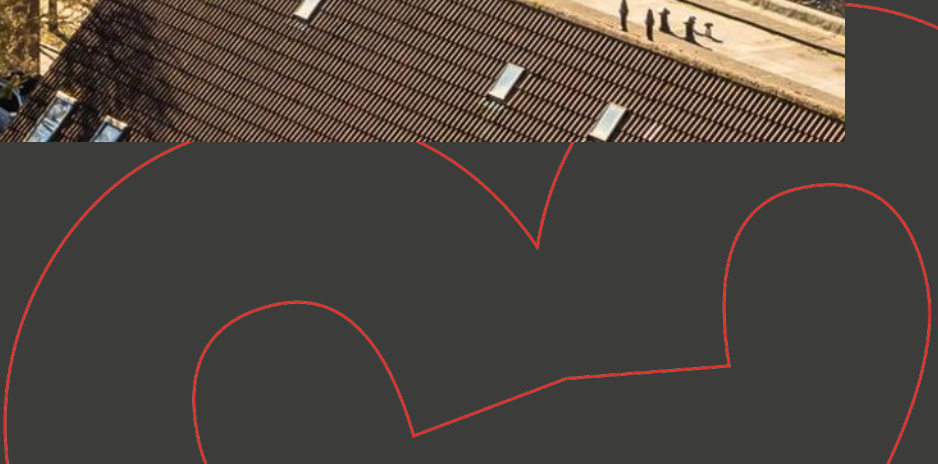










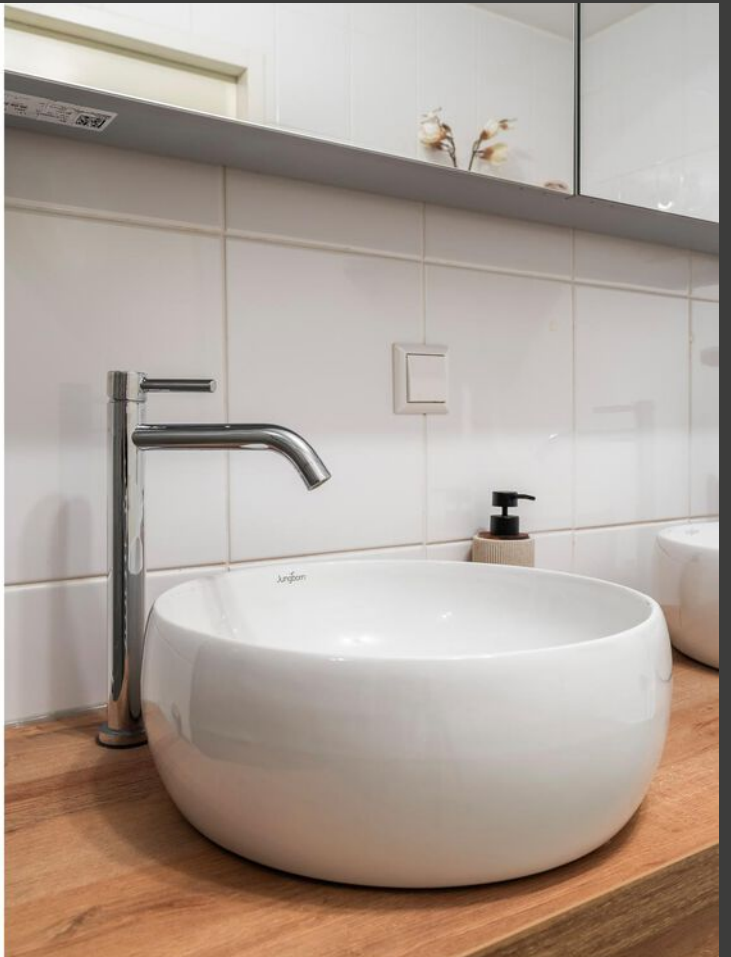
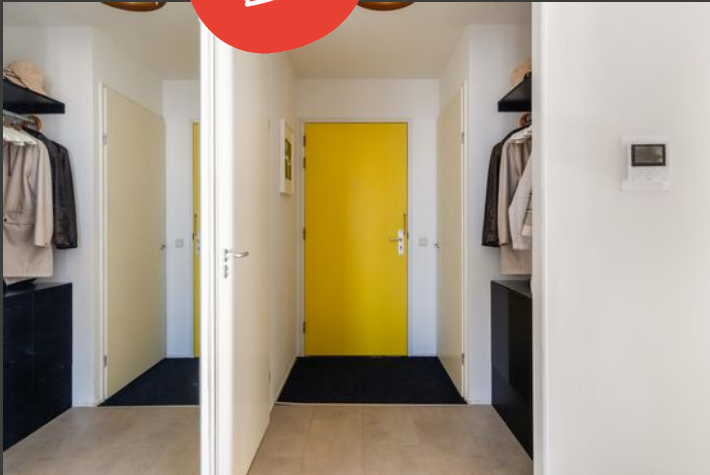








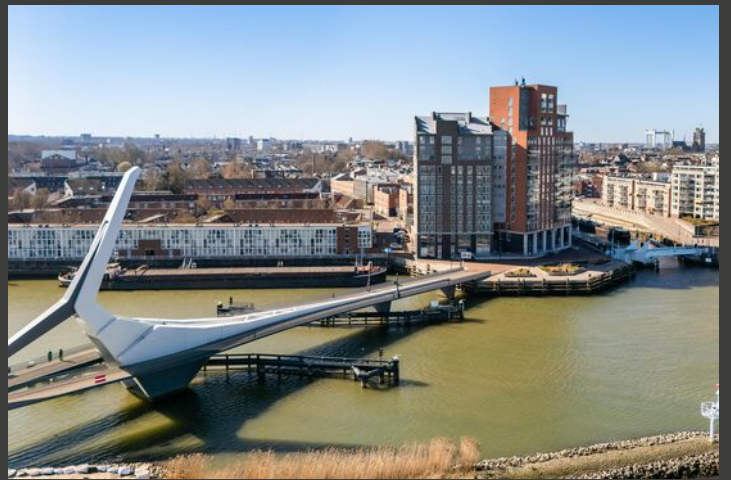
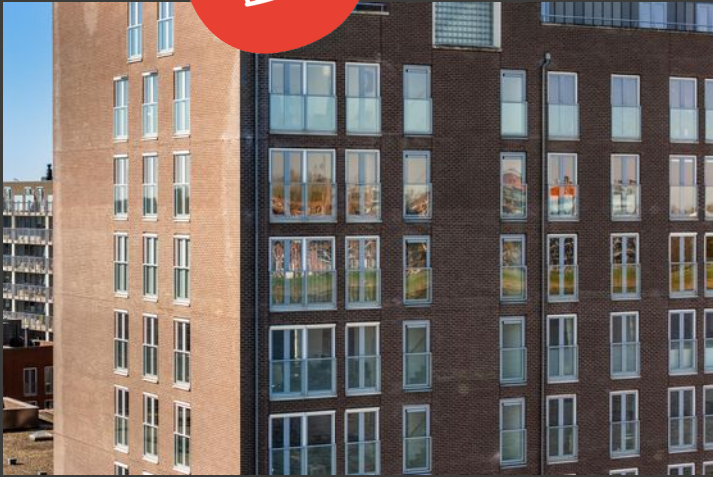




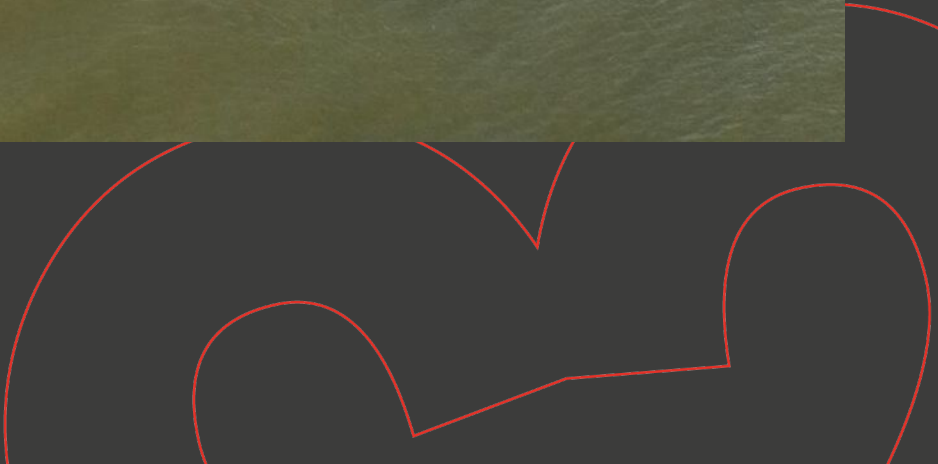














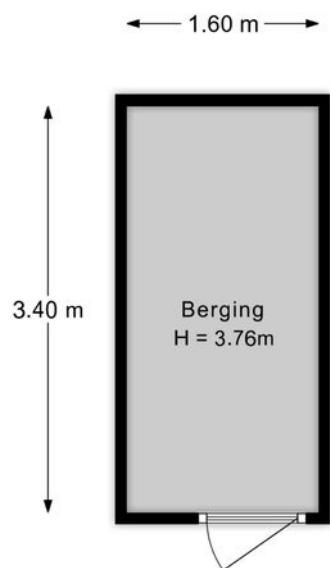
# Woonverdieping



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>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<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		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

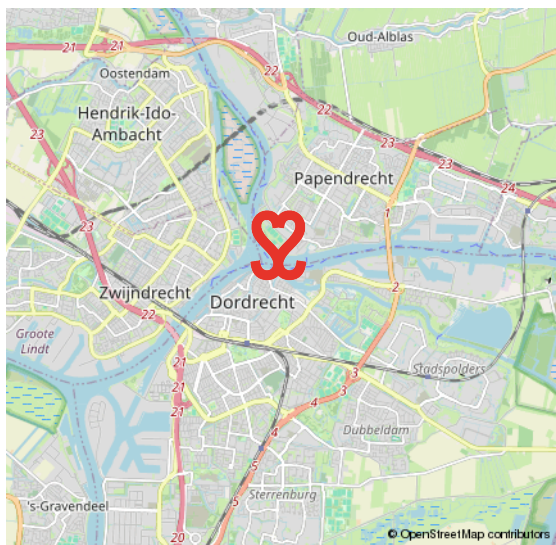
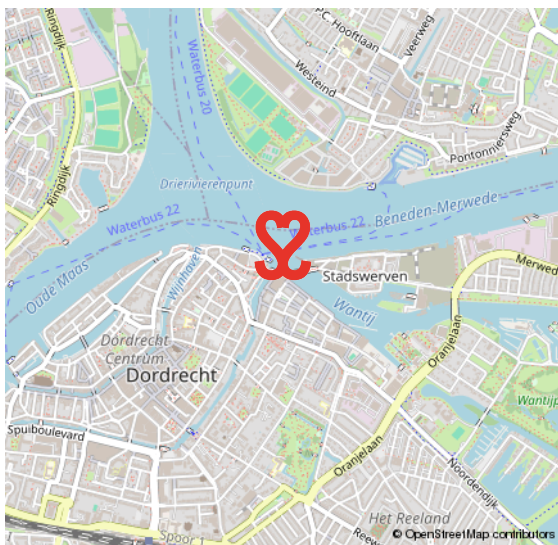


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6816	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025  
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





# 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.**

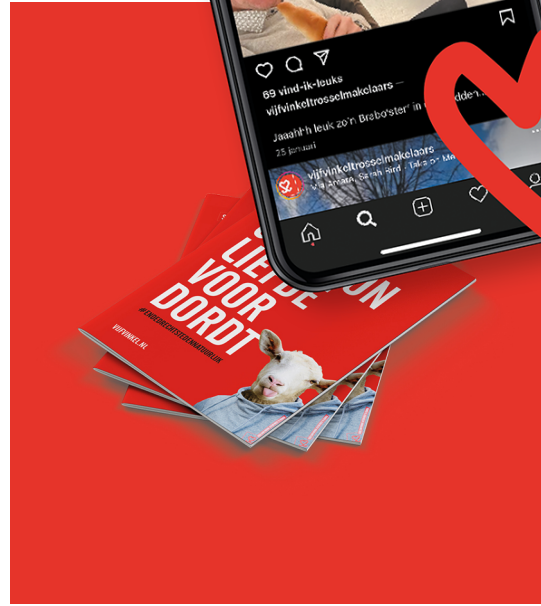
"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

**'T IS ZIEN.**  
**& gezien worden!**



**GEFELM**





# 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 MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

