



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**SINGEL 323**  
**3311 HE 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

Deze stoer gerenoveerde grote stadswoning combineert een karakteristieke jas met een eigentijds interieur. Geniet van een royale, uitgebouwde living, toffe woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers, twee moderne badkamers, een mooie stadstuin met garage én achterom.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

193 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

170 m<sup>2</sup>

### INHOUD

705 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1942

### TUIN

achtertuin

### GARAGE

vrijstaand steen

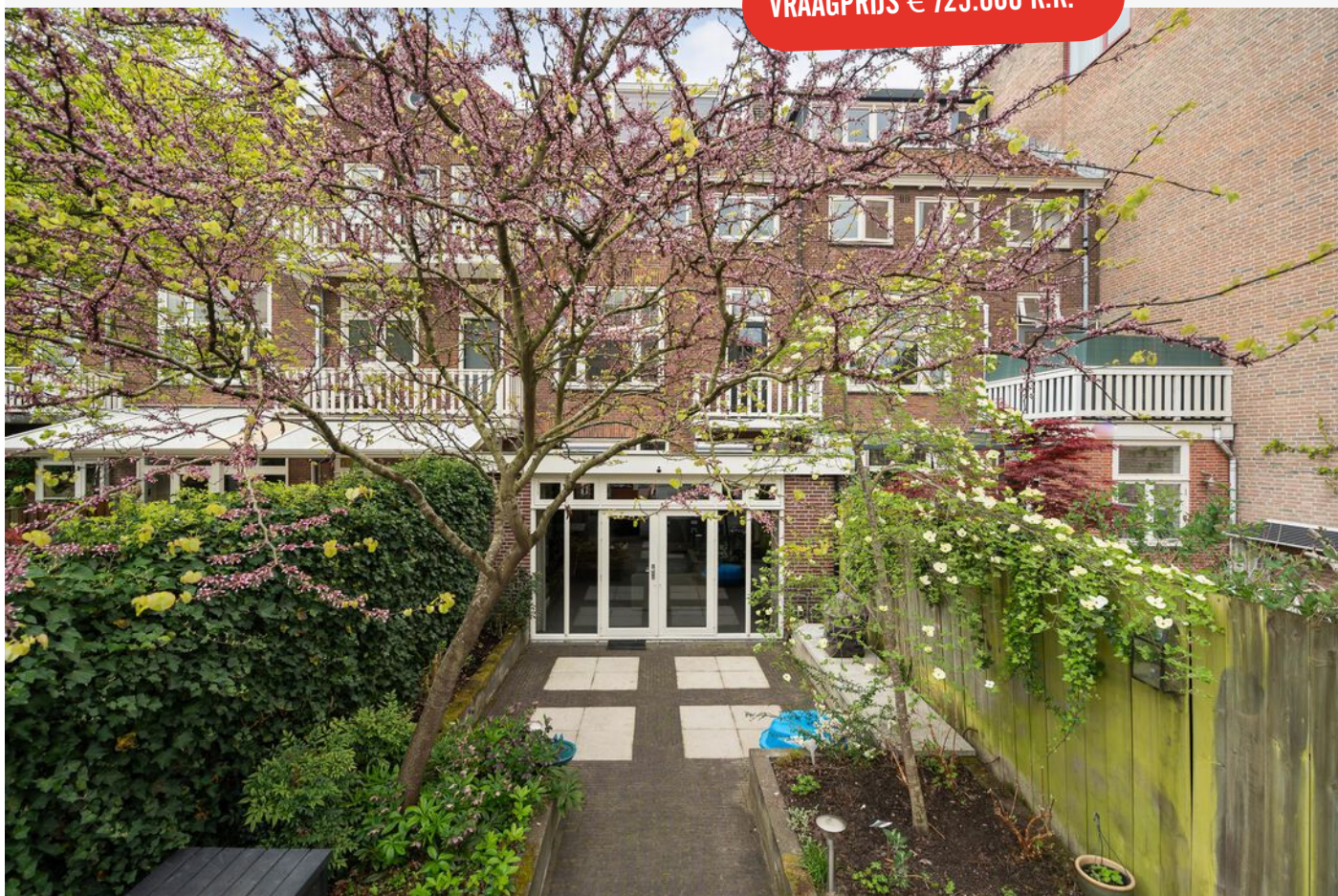
### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

### ISOLATIE

vloerisolatie, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.**



SINGEL 323, DORDRECHT

# LAAT JE VERRASSEN DOOR DEZE FANTASTISCHE STADSWONING!

- stijlvol, volledig gerenoveerde stadswoning (voormalige beneden- en bovenwoning);
- uitgebouwde, moderne living met hoog plafond, daklichten, gashaard en speels niveauverschil met keuken;
- eetkeuken met zeer complete inrichting voorzien van o.a. kookeiland;
- drie slaapkamers en moderne badkamer op de eerste verdieping;
- loftachtige tweede (slaap)verdieping met slaapgedeelte, inloopkast en té gekke walk-in badkamer;
- open zolderverdieping met dakkapel en twee dakvensters;
- strak aangelegde stadstuin mét vrijstaande stenen garage, overkapt gedeelte (lekker voor de fietsen) én achterom!
- ook aan verduurzaming is gedacht (8 zonnepanelen en isolerende beglazing);
- perfect gelegen in de 19e eeuwse-Schil aan de rand van het centrum, station, restaurants en diverse scholen;
- woonoppervlak 193 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 705 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1942. Eigen grond 170 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Sfeervolle entree/vestibule met glas in lood ramen, uitgebreide meterkast en toegang naar de binnenhal.

Hal met provisiekelder, modern toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

Uitgebouwde living met hoog plafond, strakke (gas)haard, openslaande tuindeuren en veel lichtval via de daklichten en hoge achterpui. De living heeft een speels karakter vanwege het niveauverschil (drie treden) met de keuken.

Eetkeuken aan de voorzijde met uitgebreide inrichting voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat incl. met wokbrander, quooker en kastruimte. Voorts kastenwand met inbouwapparatuur t.w. vaatwasmachine (2024), koffiemachine, hete lucht oven, combi-oven en koelkast en separate vriezer.

### Eerste verdieping:

Overloop met modern uitgevoerd toilet.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met ruime vaste schuifkastenwand.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Werk/slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer met douchecabine, wastafel, handdoekenradiator en toegang naar het balkon aan de achterzijde.

### Tweede verdieping:

Overloop met kast voorzien van aansluiting wasdroger en wasmachine.

Loftachtige slaapkamer met slaapgedeelte voorzien van inloopkast/garderoberuimte en gave walk-in badkamer met duo-ligbad, separate doucheruimte met inlopdouche en toiletruimte.

### Zolderverdieping:

Open zolderverdieping met volop lichtinval dankzij de dakkapel en twee dakvensters, bergruimte onder de schuine kap en kast met cv-ketel (Intergas, 2021).

SINGEL 323, DORDRECHT

# HET IS VOLOP GENIETEN IN DE TUIN MET GARAGE EN ACHTEROM

## Tuin/garage:

De kers op de taart is de in 2021 strak aangelegde tuin. De tuin (no) is o.a. voorzien van borders met vaste beplanting, diverse zitplekken, een overkapping met toegang naar de garage en het achterom naar de Muys van Holystraat. Vanaf het vroege voorjaar is er altijd wel een plekje in de zon en/of schaduw te vinden.

Metselwerk garage aan de achterzijde met betonvloer en elektrisch bedienbare garagedeur. De garage is bereikbaar vanuit de Muys van Holystraat.

## Algemeen:

Vloerafwerking: stoere vloertegels in grijze kleurstelling op de begane grond met vloerverwarming in de keuken en living. Eiken vloerdelen op de eerste verdieping. Laminaat op de tweede en derde verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. Twee kunststof dakvensters ter plaatse van de zolder.

Dak: de dakbedekkingen van de garage, overkapping en dakkapel zijn vernieuwd in het voorjaar van 2024.

Zonnepanelen: 8 (2013).

Extra's: waterontharder en hydrofoorpomp.

Airconditioning: aanwezig op de tweede verdieping en zolder;

Rolluiken: ter plaatse van de tweede verdieping aan de voorzijde.

Fundering: onderzoeksrapport uit 2004. De fundering is als goed beoordeeld.

Energielabel: E.

Bouwjaar: 1942.

Grondoppervlak: 170 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 5613.

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

Oplevering: in overleg.



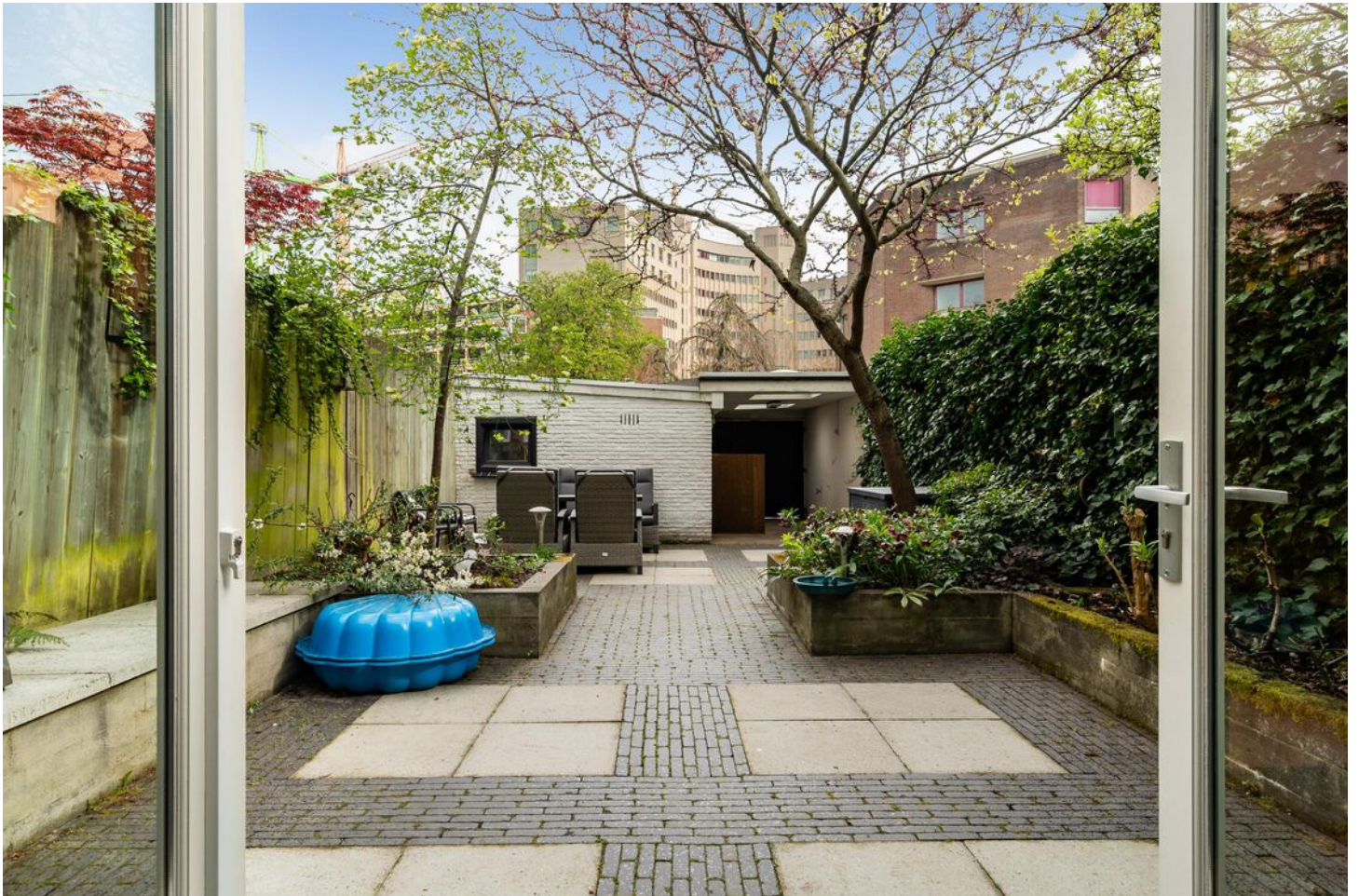
## STOER & KARAKTER



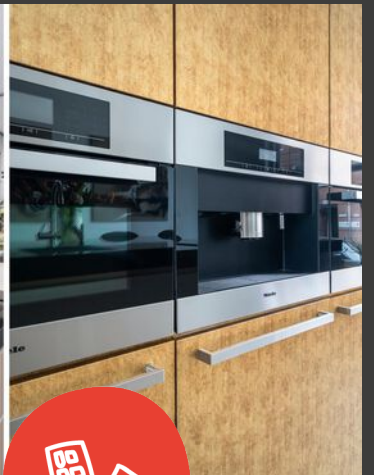
## Françoise legt uit

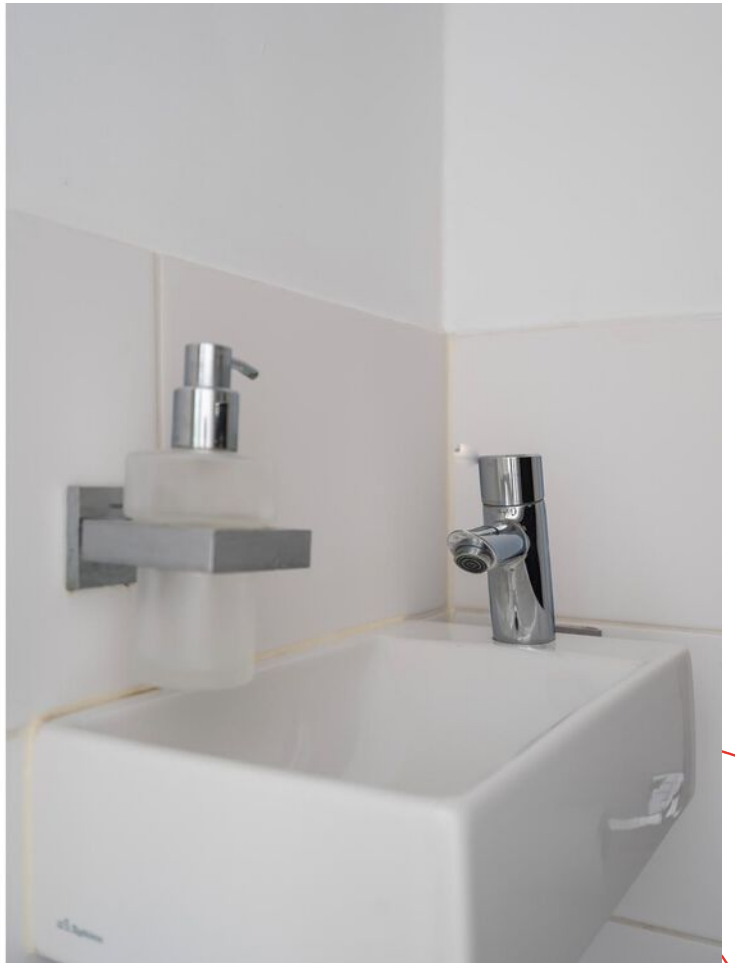
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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

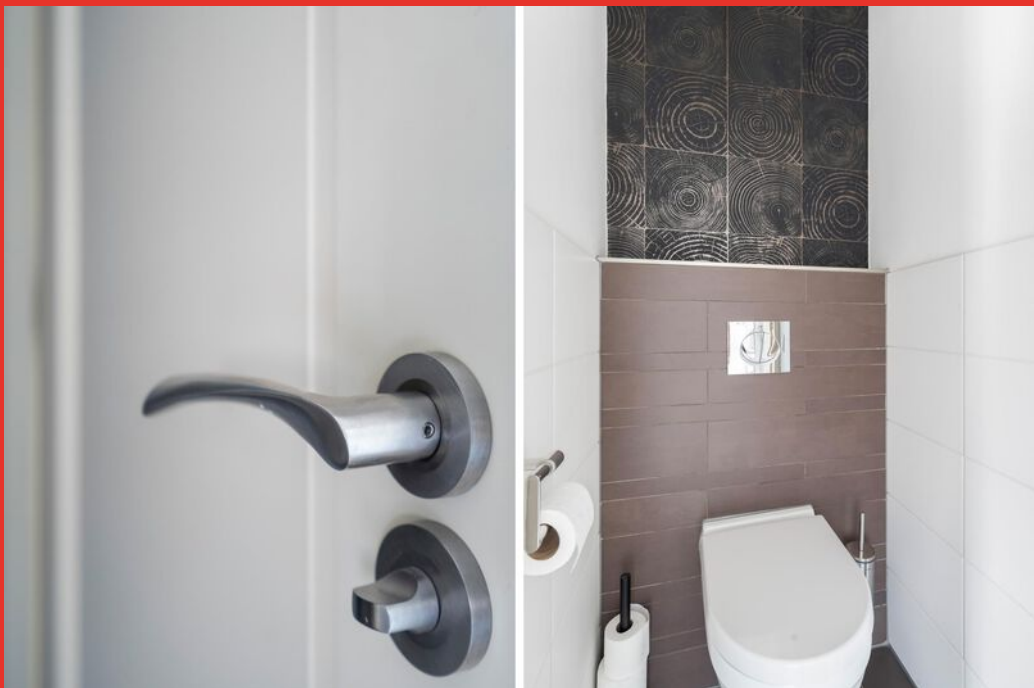
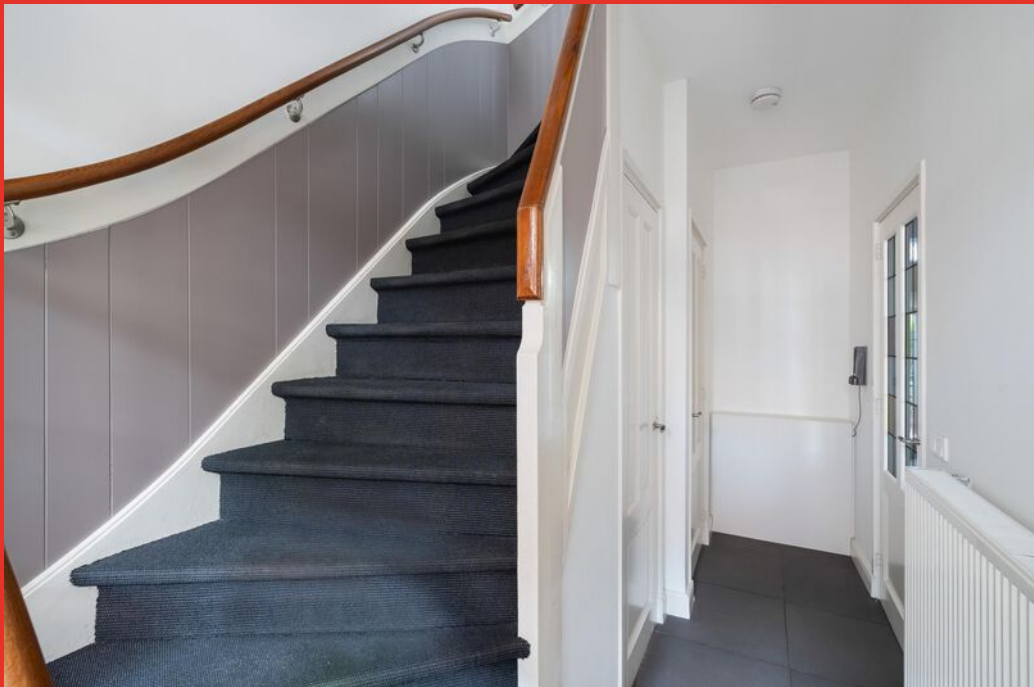






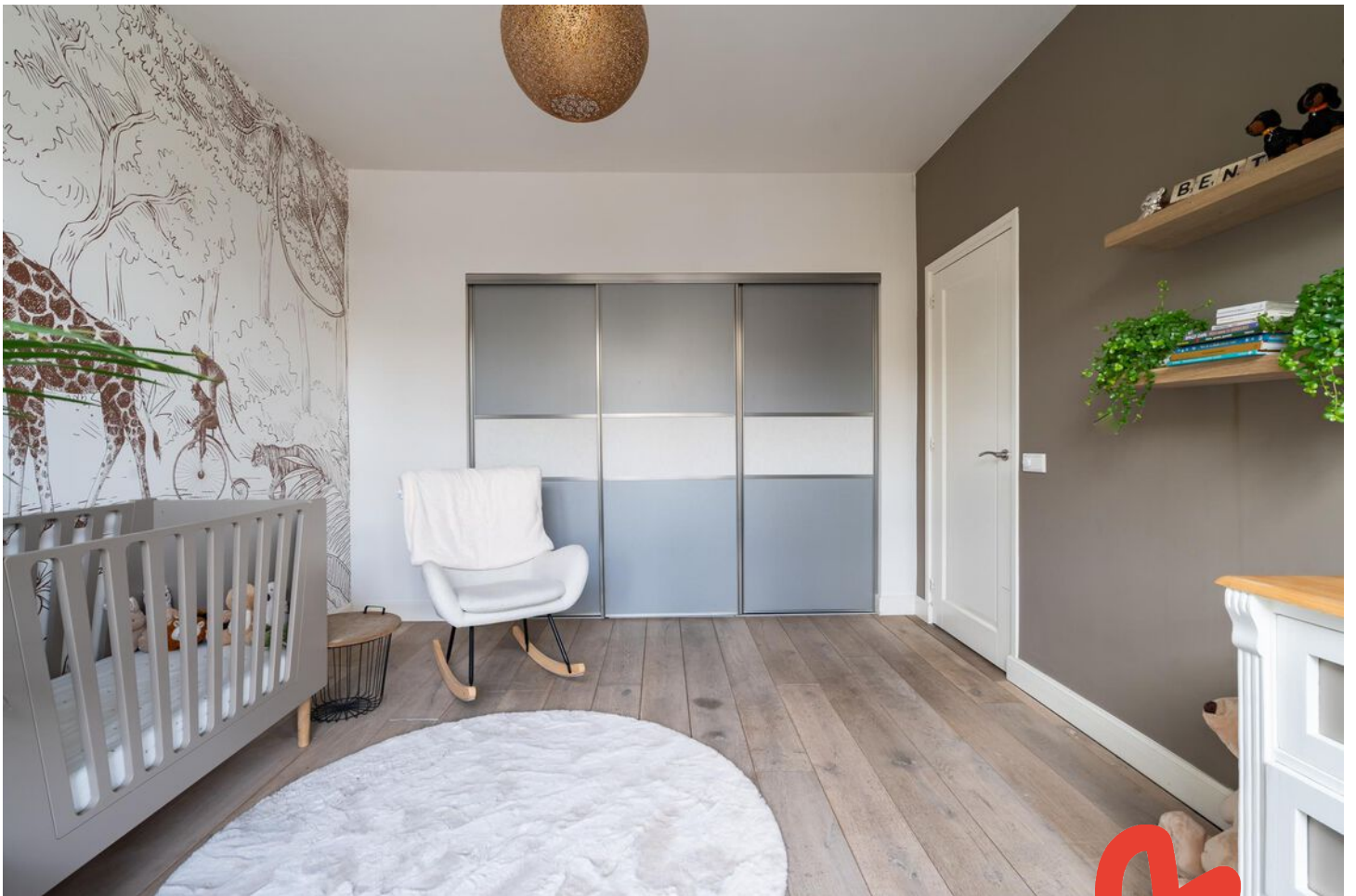




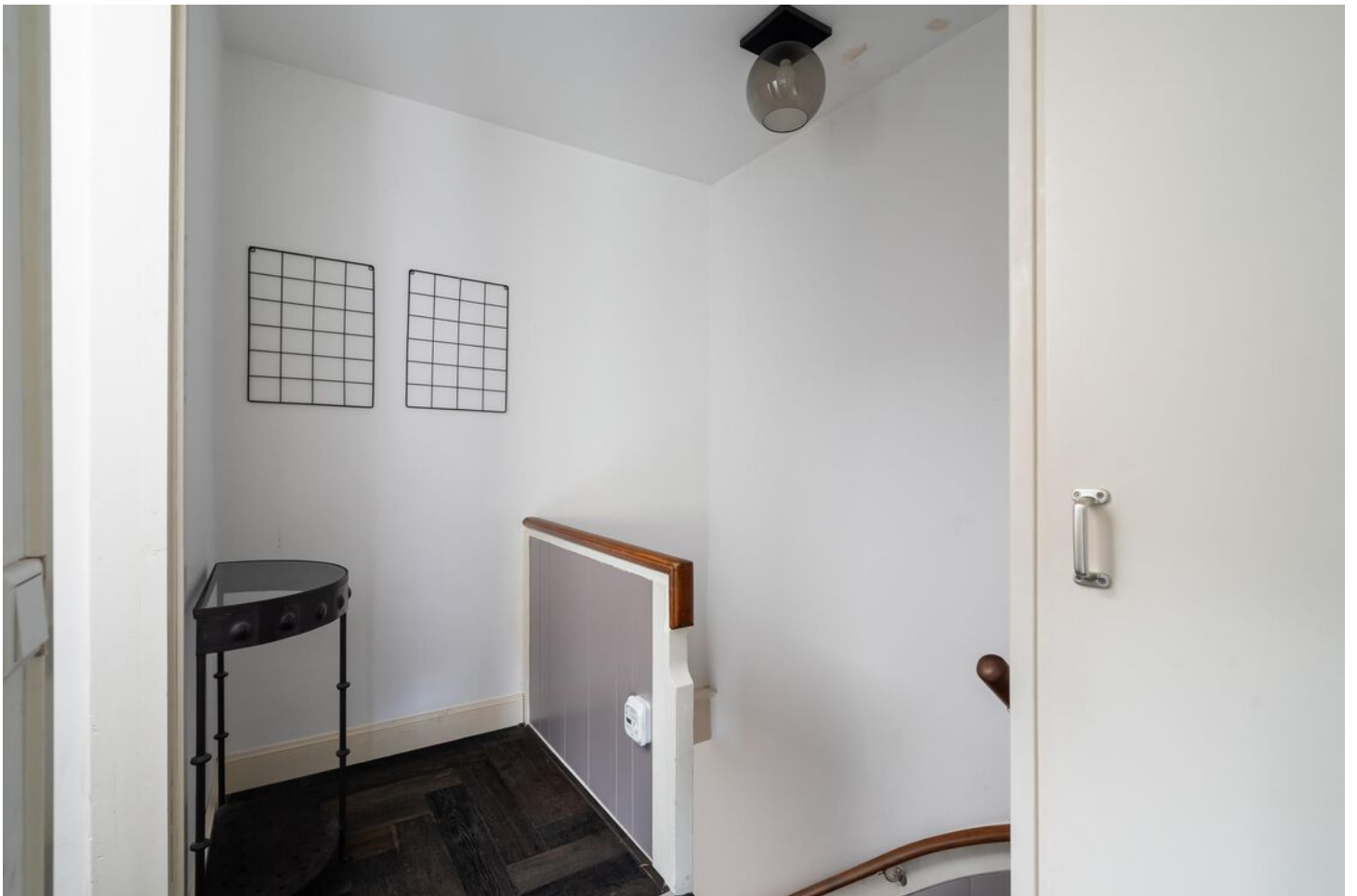


























# Begane grond



De afgebeelde opzet is slechts een voorbeeld.  
De werkelijke afmetingen zijn gebaseerd op de metingen.



# 1e verdieping

Singel 323, Dordrecht, ZH



De afmetingen zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © 2009 Wdka





## 2e verdieping

5

Singel 323, Dordrecht, ZH

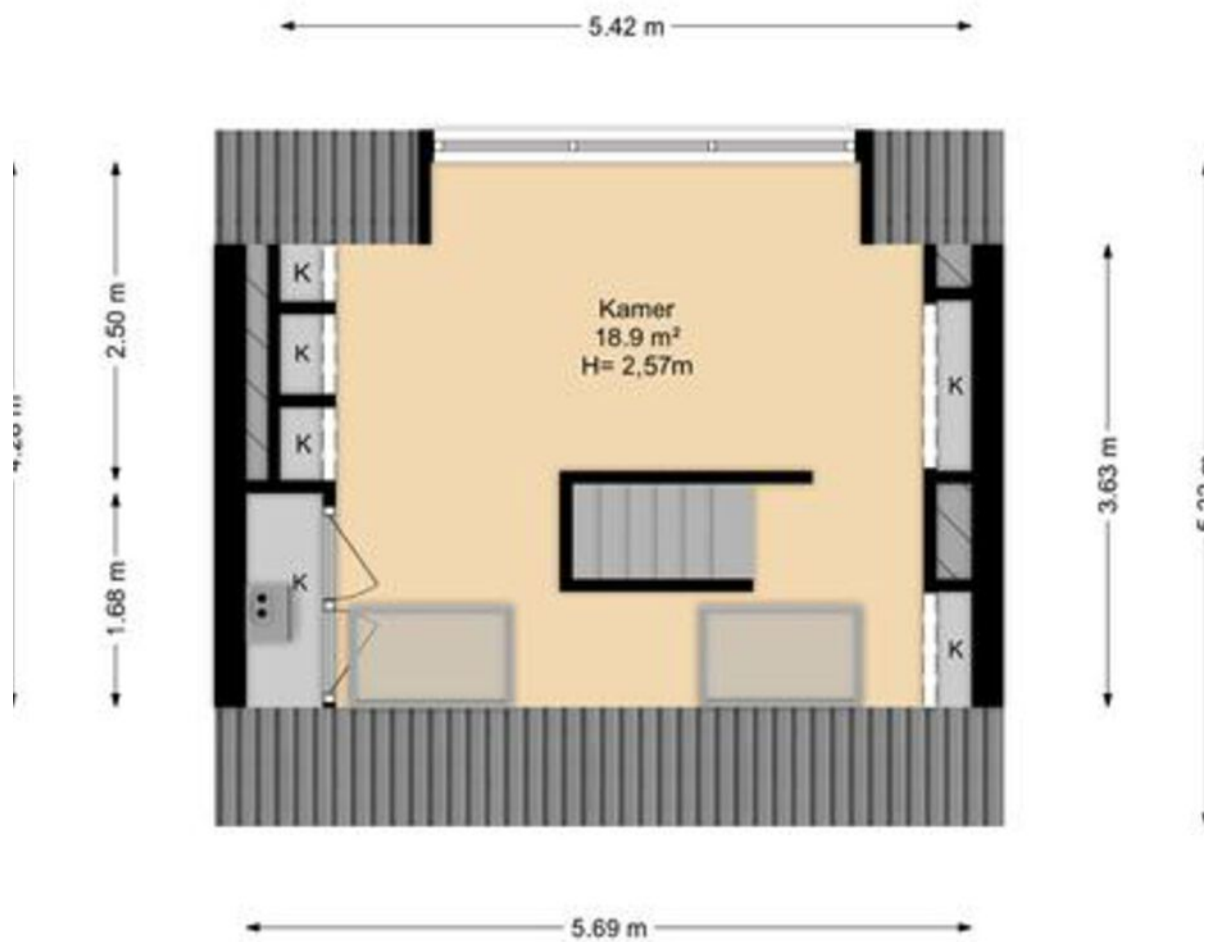


De afbeeldingen zijn niet te gebruiken als verkoopdocument.  
De afmetingen kunnen verschillen van de werkelijke afmetingen.



# Derde verdieping

Singel 323, Dordrecht, ZH

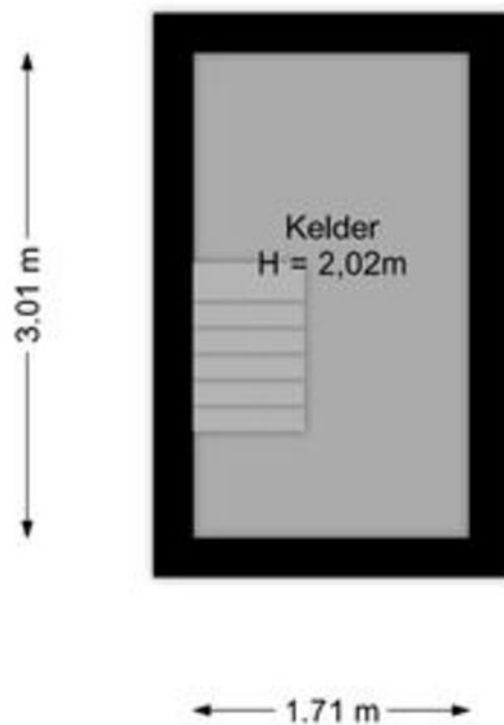


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © 500 Media



# Kelder

Singel 323, Dordrecht, ZH

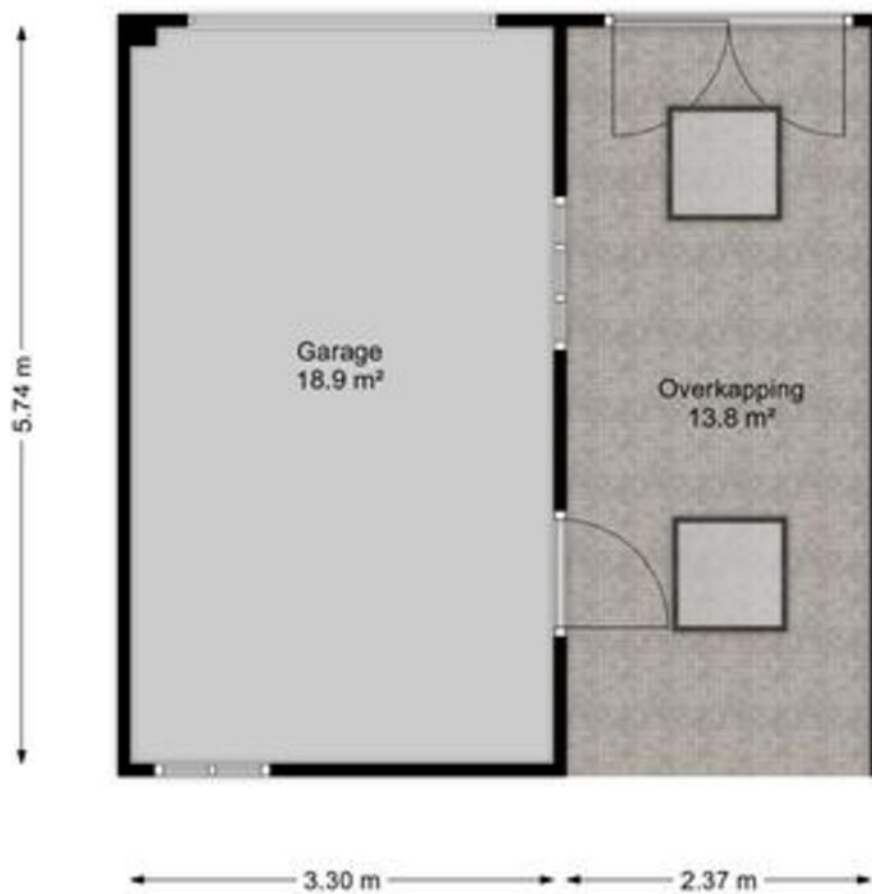


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SDO Media



# Garage

Singel 323, Dordrecht, ZH



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# 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 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>			
(Gas)kachels	X		
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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

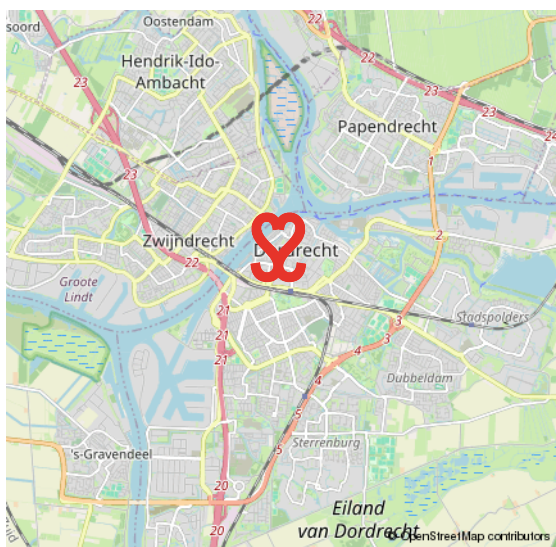
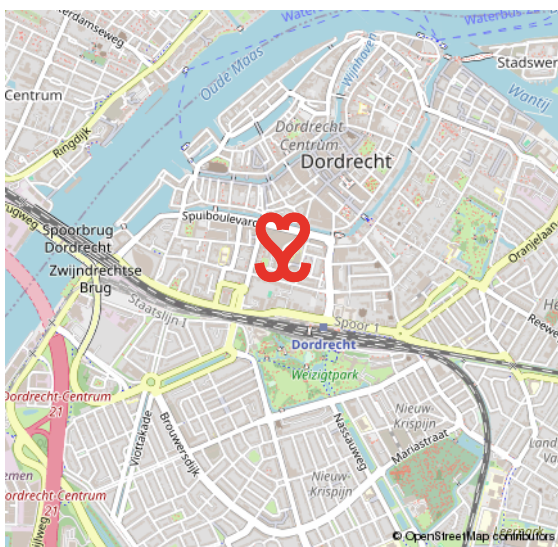
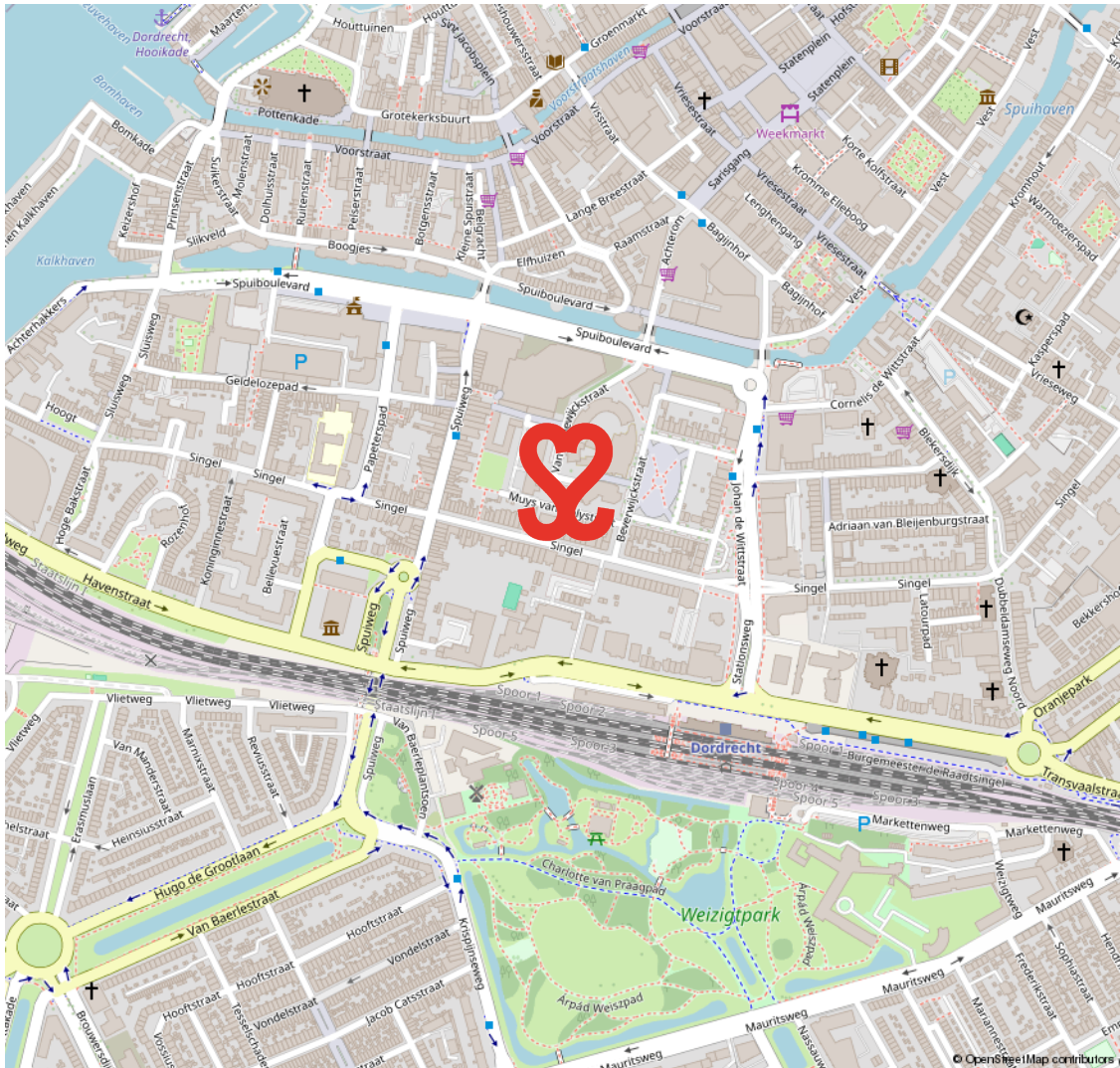
Uw referentie: Singel 323



<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 D</p> <p>Perceel 5613</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 eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# SITUERING



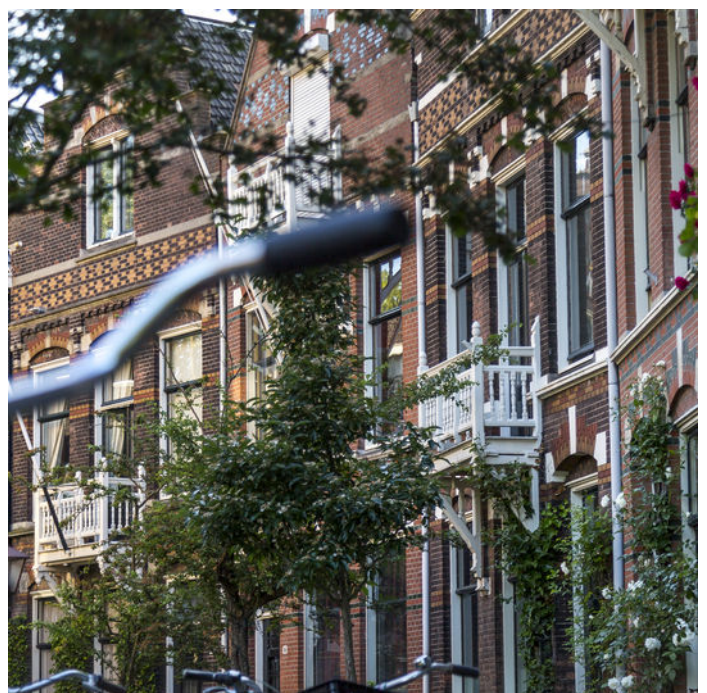
# 19E EEUWSE SCHIL

## 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



# 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.**

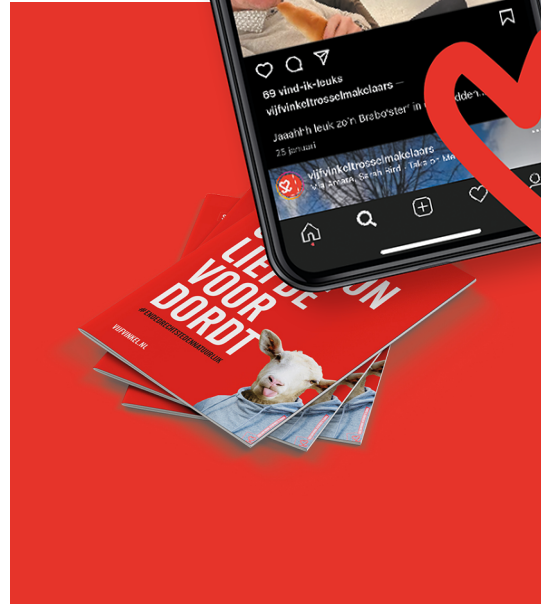
"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 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.



# 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.





## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENNN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROUWEL**

