



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VISSTRAAT 98
3311 KX 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

Verrrrassend tof 3-kamer
HOEKappartement in hartje centrum! Een
perfecte mix van (zon)licht, uitzicht,
buitenruimte én een modern interieur!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

73 m²

INHOUD

220 m³

BOUWJAAR

1986

BUITEN

terras

PARKEREN

betaald of middels vergunning

VERWARMING

Cv-combiketel

ISOLATIE

Energie label C

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



VISSTRAAT 98, DORDRECHT

VERBORGEN PAREL! EN DÁT IN HARTJE CENTRUM

- super leuk, gelijkvloers hoekappartement gelegen op de 4e en bovenste verdieping;
- appartementencomplex voorzien van liftinstallatie, gelegen middenin het winkelgebied;
- lichte woonkamer met veel ramen, moderne open keuken én fraai uitzicht;
- een zonnig hoekterras waar je de gehele dag geniet van een zonnetje en fraai uitzicht;
- twee goede slaapkamers;
- een moderne badkamer alsmede een separate toiletruimte;
- praktische was-/stookkast;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- buiten sta je direct in het kern winkelgebied met de vele winkels en horeca/terrassen, alsmede op loopafstand van uitgaansgelegenheden en NS-station;
- woonoppervlak 73 m². Bruto inhoud 220 m³;
- bouwjaar 1986.

Indeling:

Begane grond:

Entree in gezamenlijke hal met bellen-/ en brievenbussentableau, toegang tot de bergingen, de lift en het trappenhuis.

Vierde verdieping:

Entree, ruime hal met deuropener, meterkast met 4 groepen slimme meters en glasvezelaansluiting. , stookkast en toegang tot woonkamer, slaapkamers, badkamer en toilet.

Was-/stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant Ecotec classic uit 2018) en aansluiting voor de wasmachine.

Super gave en lichte woonkamer in Z-vorm met heerlijk veel ramen, fraai uitzicht en een deur naar het terras.

Open keuken met moderne kunststof inrichting in hoekopstelling voorzien van 5 pits SMEG fornuis met oven, afzuiging, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Er zijn onder- en bovenkasten en een carrouselkast in de hoek aanwezig.

Slaapkamer 1, royale slaapkamer met draai-/kiepraam.

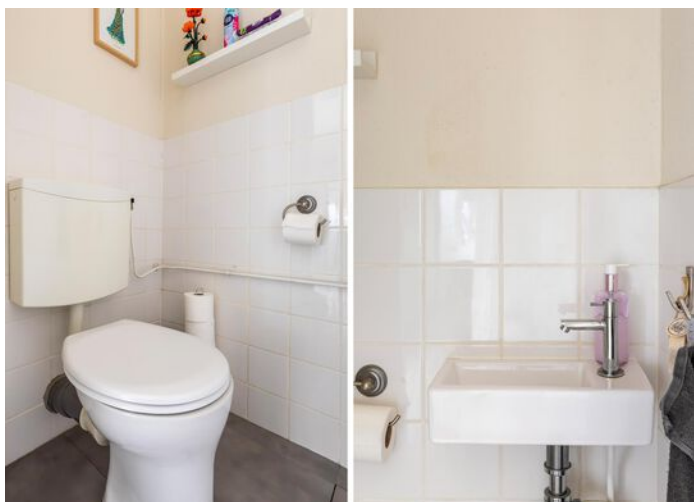
Slaapkamer 2, met dubbele wandkast.

Badkamer uit 2019, met deels betegelde wanden en deels betonstuc wanden, ligbad incl. douche met hand- en stordouche, thermostaatkraan en spatscherms, wastafelmeubel met kom, veel kastruimte en een designradiator.

Verzorgd toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, plavuizen en wastafel.

Berging:

Eigen berging in de onderbouw: ca. 4 m² voorzien van licht.



Algemeen:

Wandafwerking: structuurverf
wandafwerking.

Vloerafwerking: houtlook
laminaatvloer.

Kozijnen/beglazing: hout met dubbel
glas (behoudens voordeur).

Energie label: C.

Bouwjaar: 1986.

Vereniging van Eigenaars:
maandelijkse bijdrage € 151,-.

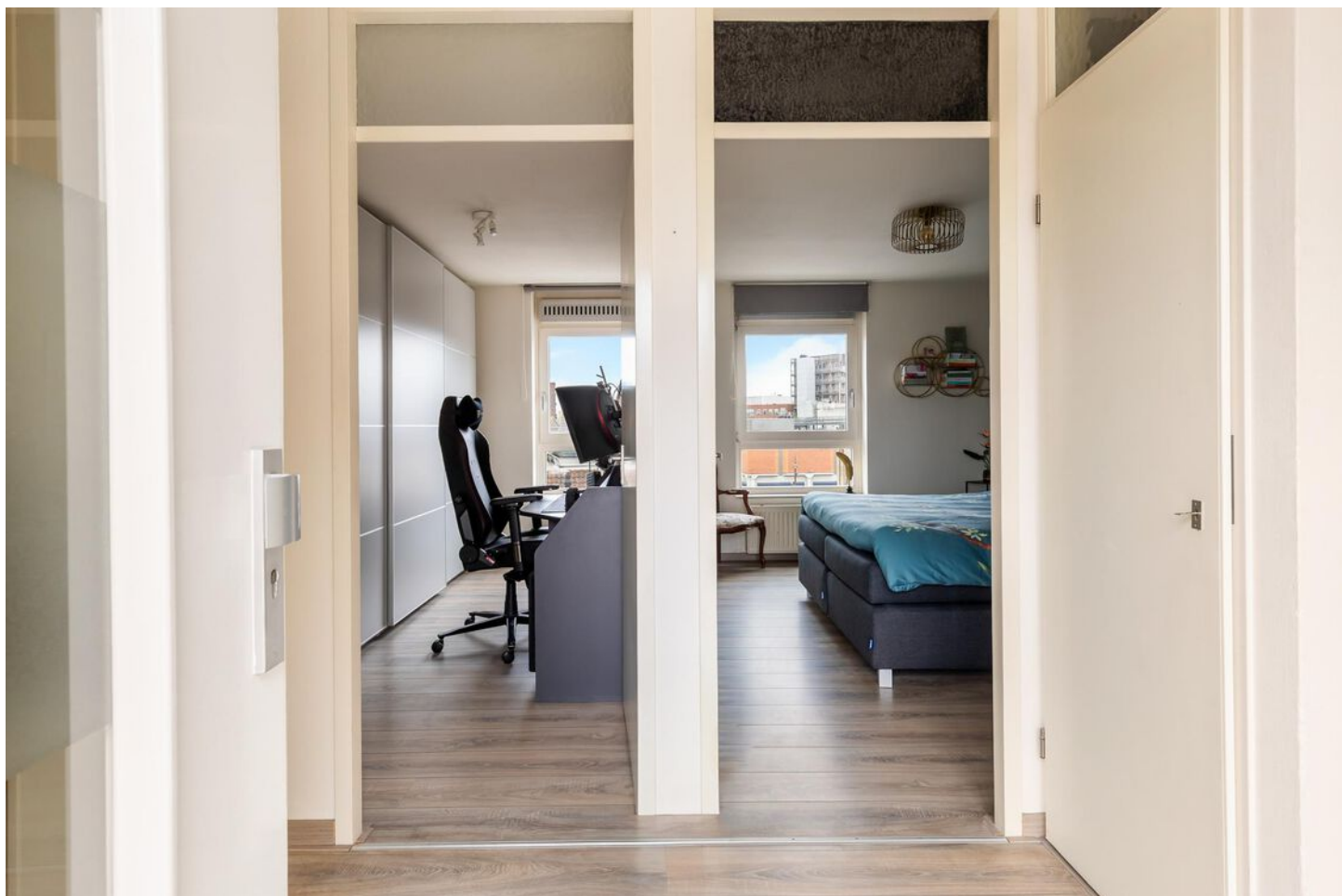
SUPER TOFFE WONING

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie H, nummer 4345,
A-25 (woning) en A-26 (berging).

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

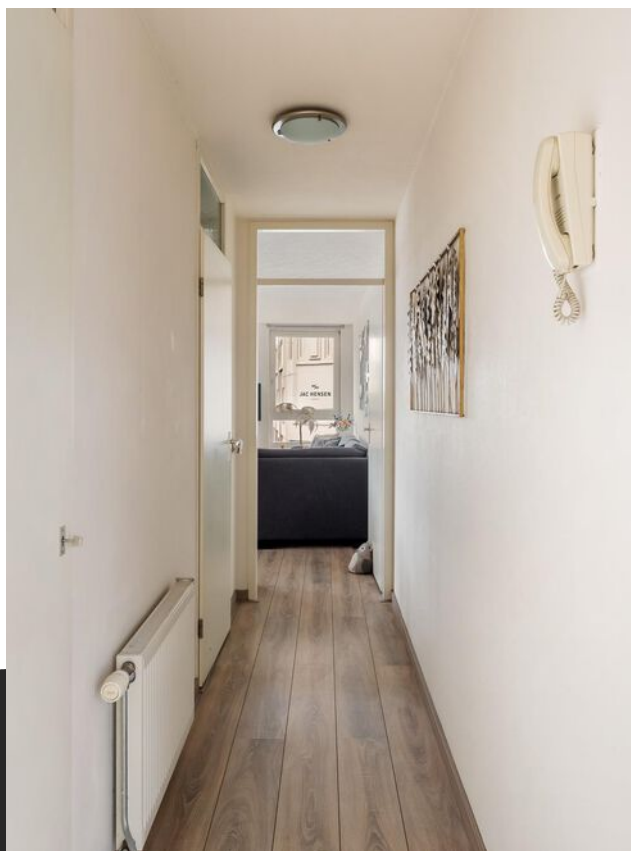
Oplevering: in overleg / kan per
augustus 2025.

Parkeren: betaald of middels
parkeervergunning.

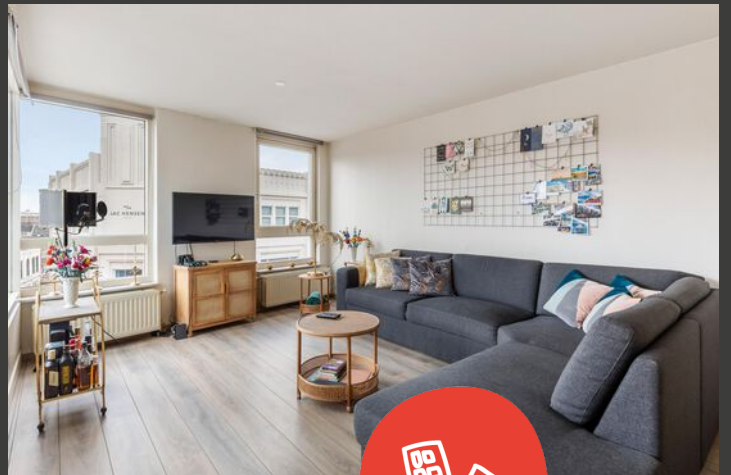


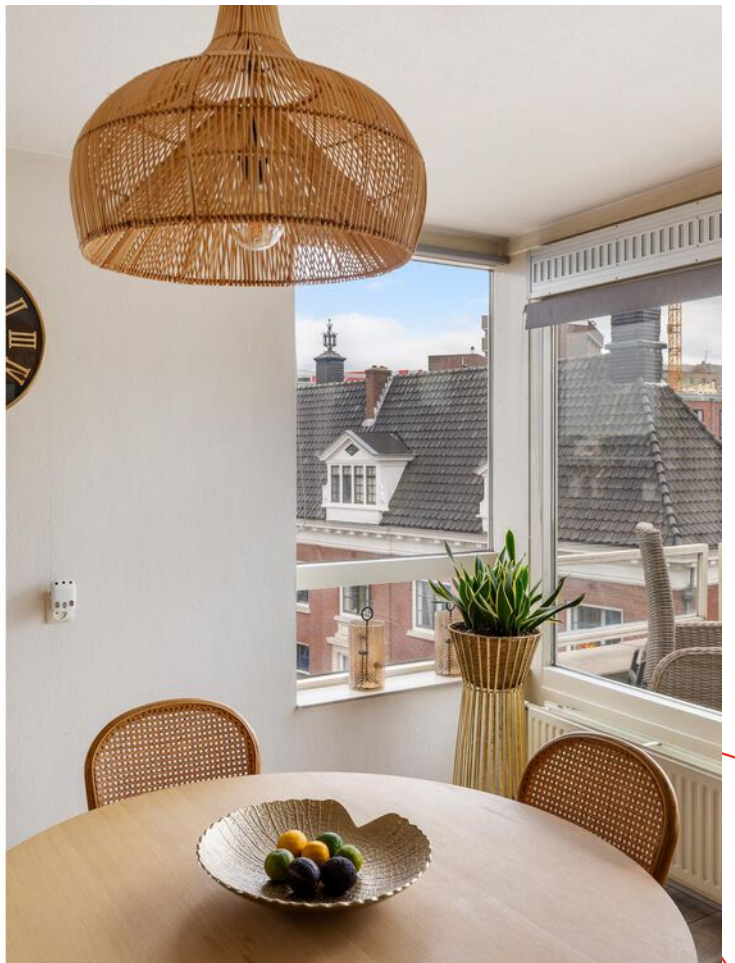
Tim legt uit

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





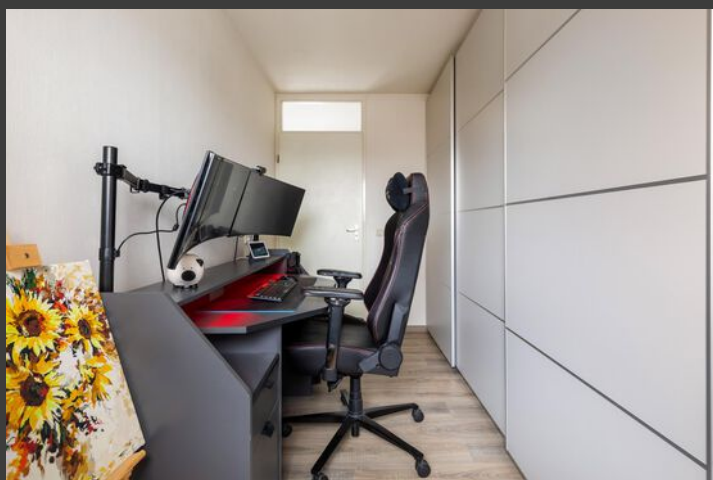
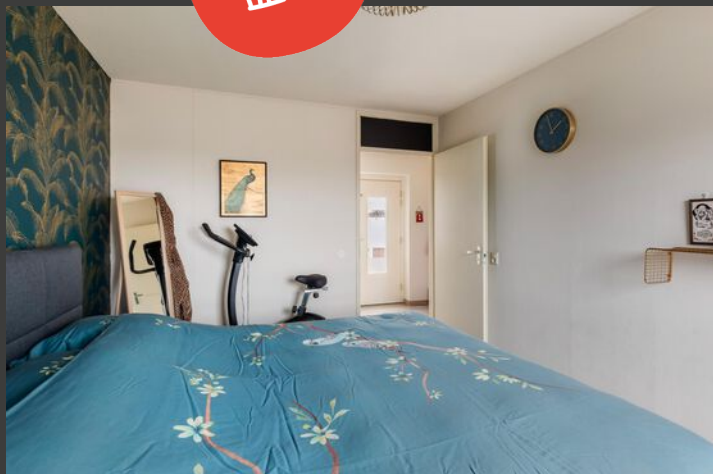


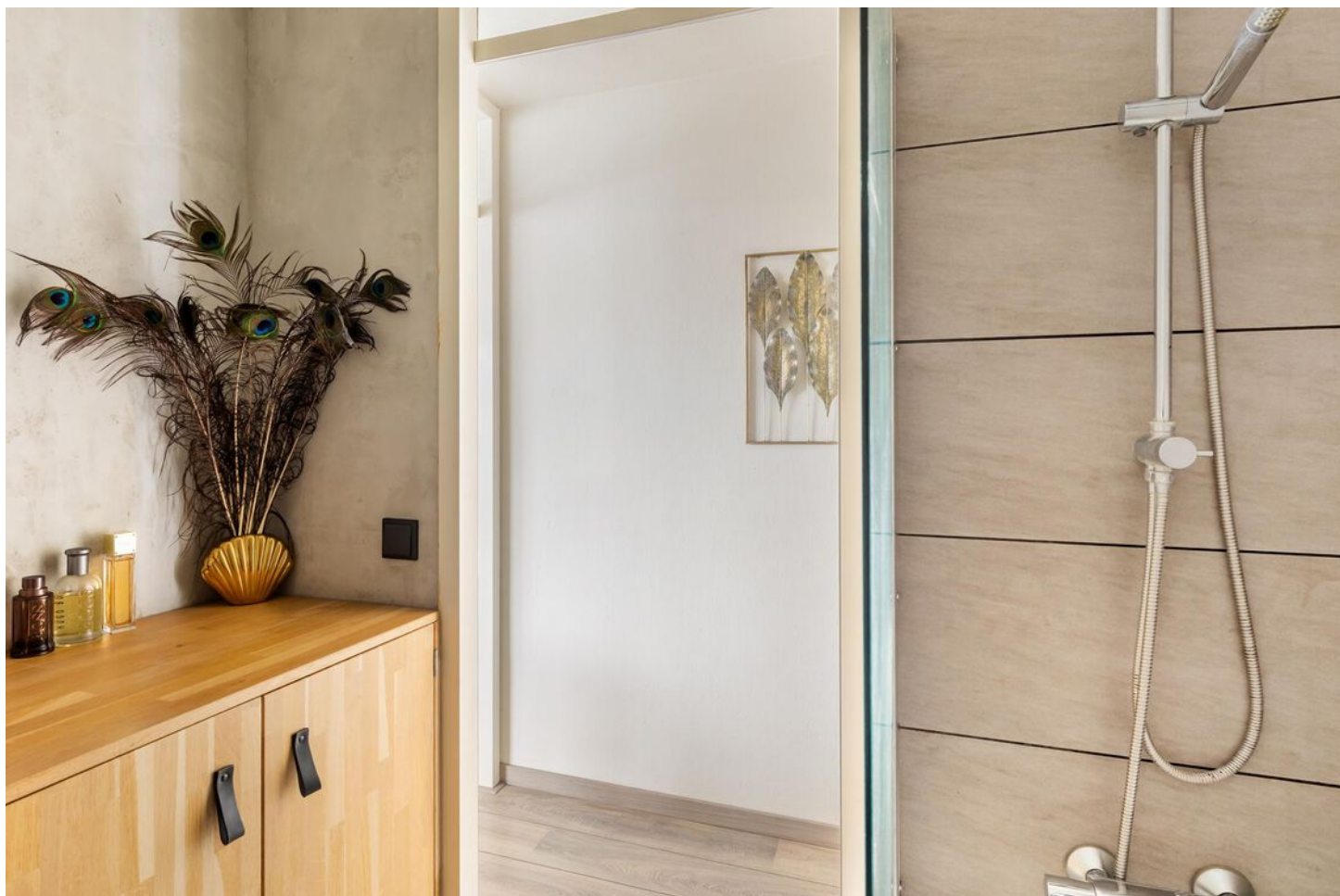














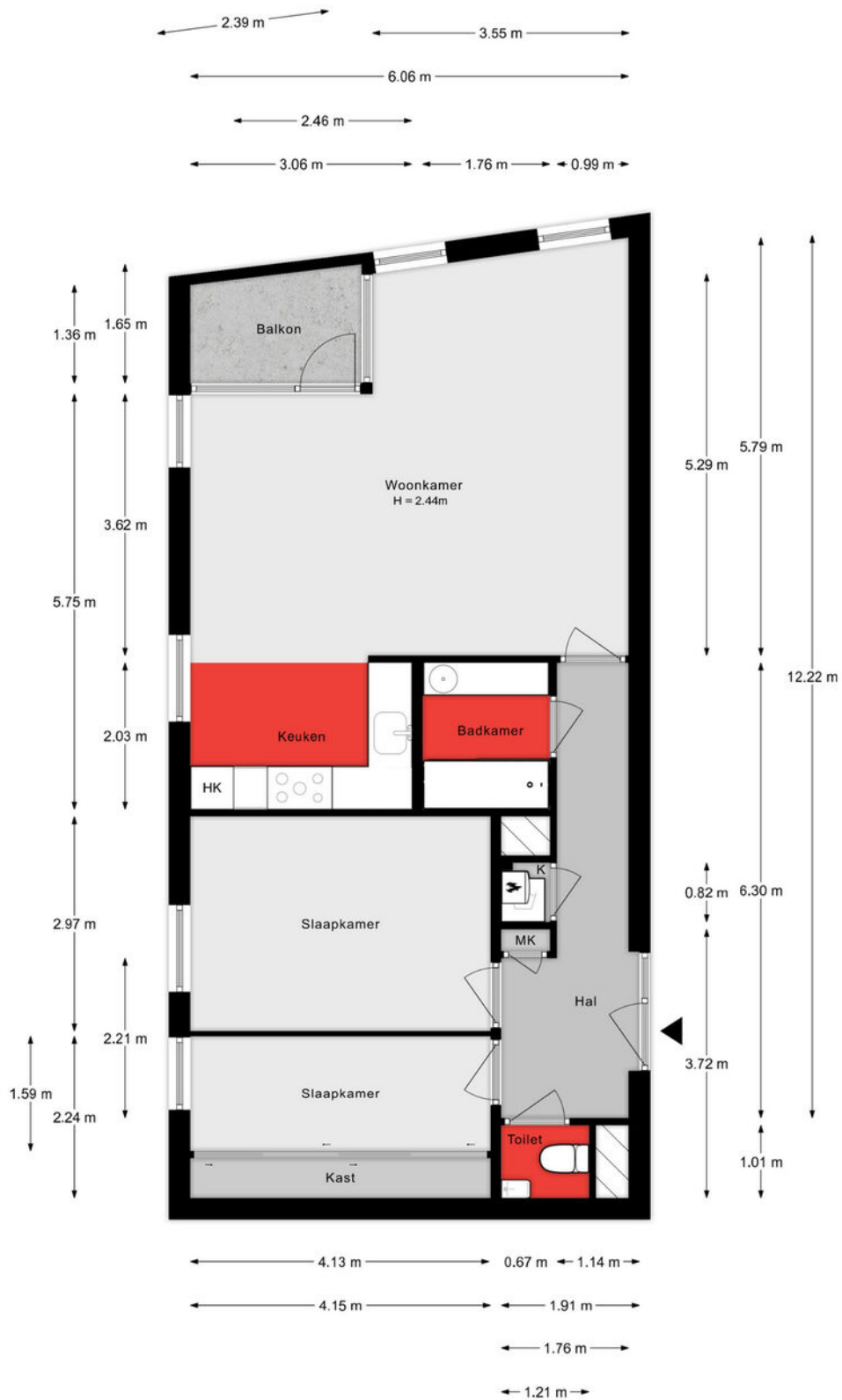






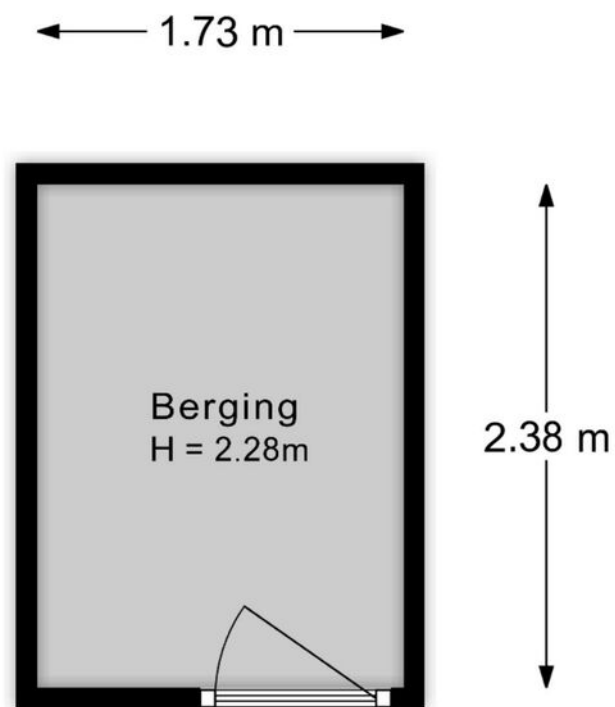


Vierde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- Lamp in kleine kamer X
- Lampen gang en toilet X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax kast kleine kamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- magnetron X
- oven X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X
- koffiezetapparaat X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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
- boiler	X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

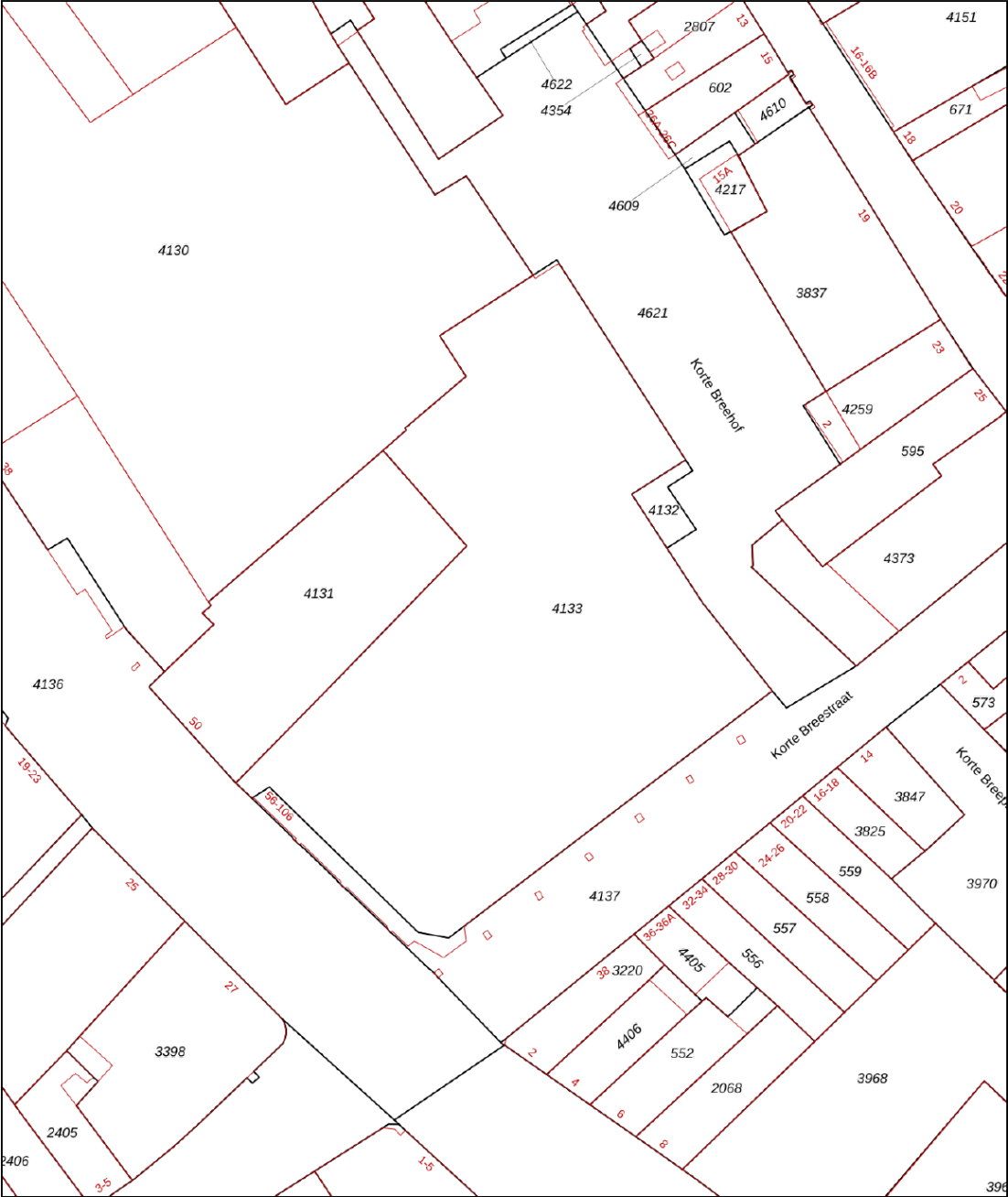
Tuinaanleg/bestrating

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

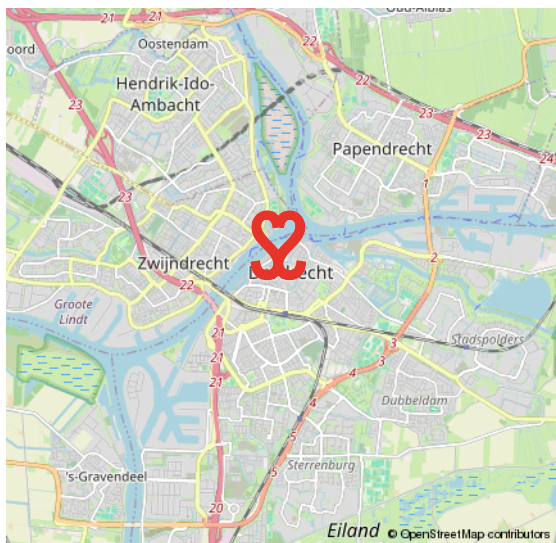
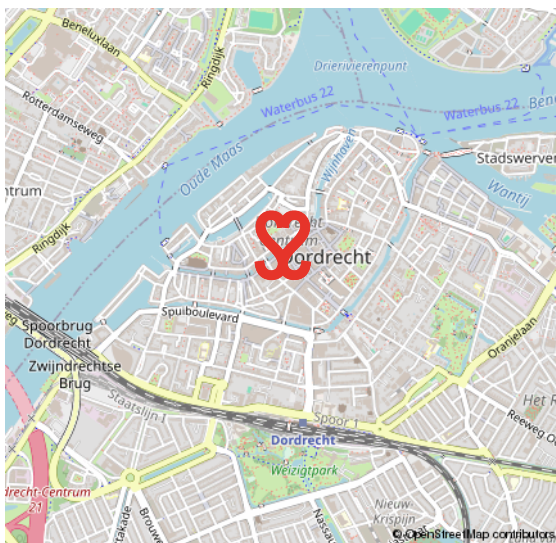
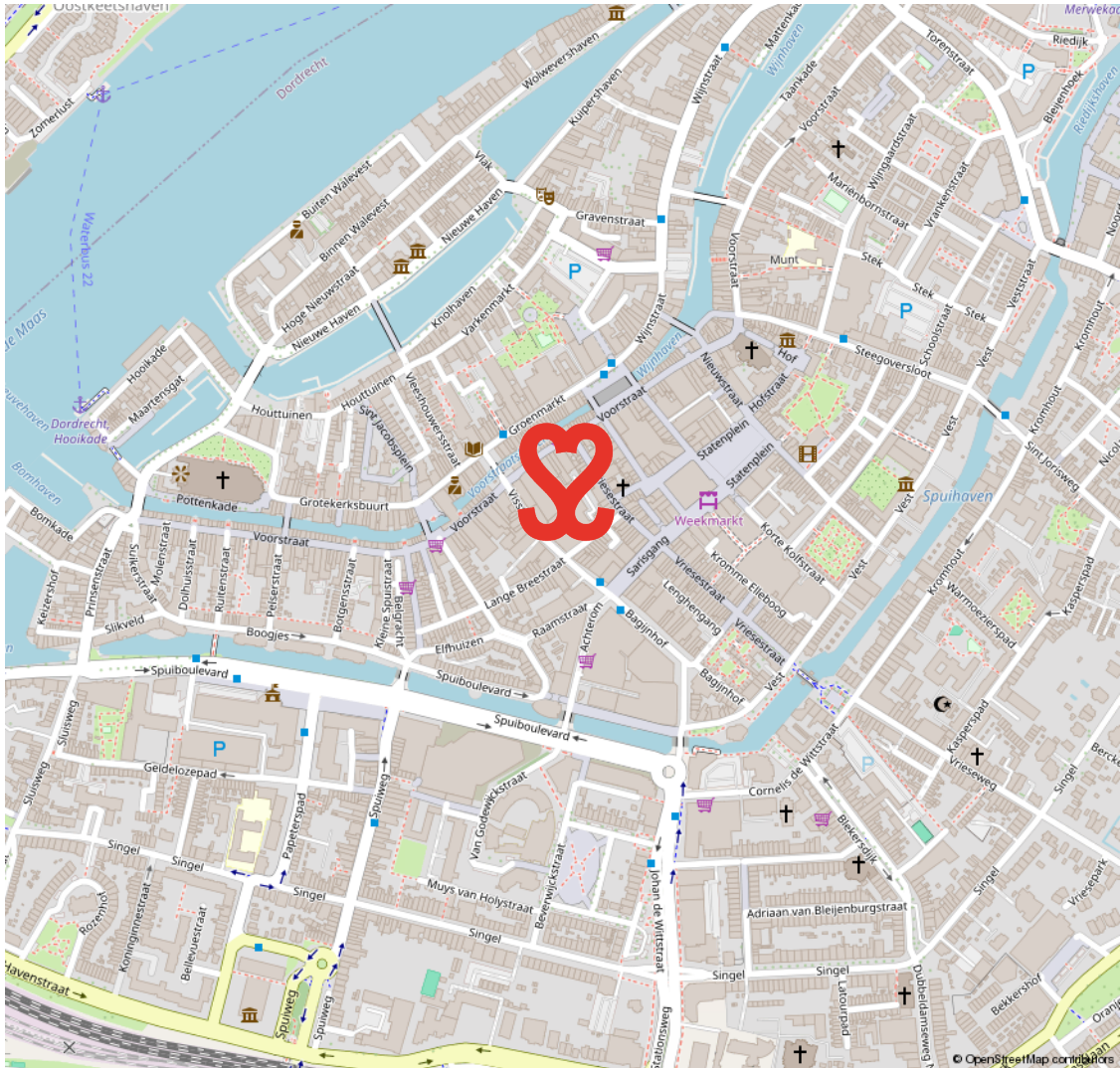
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie H
Perceel 4133

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 rijkere 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 TROUW

