



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**NOORDENDIJK 231
3311 RN 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

Jááá! Unieke woning met karakter, een zee aan ruimte (201 m²!), energielabel A+++ en een grote beschutte tuin, direct om de hoek van het centrum en culturele voorzieningen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement/benedenwoning

AANTAL KAMERS

8

WOONOPPERVLAKTE

201 m²

INHOUD

724 m³

BOUWJAAR

1932

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

parkeervergunning en betaald parkeren

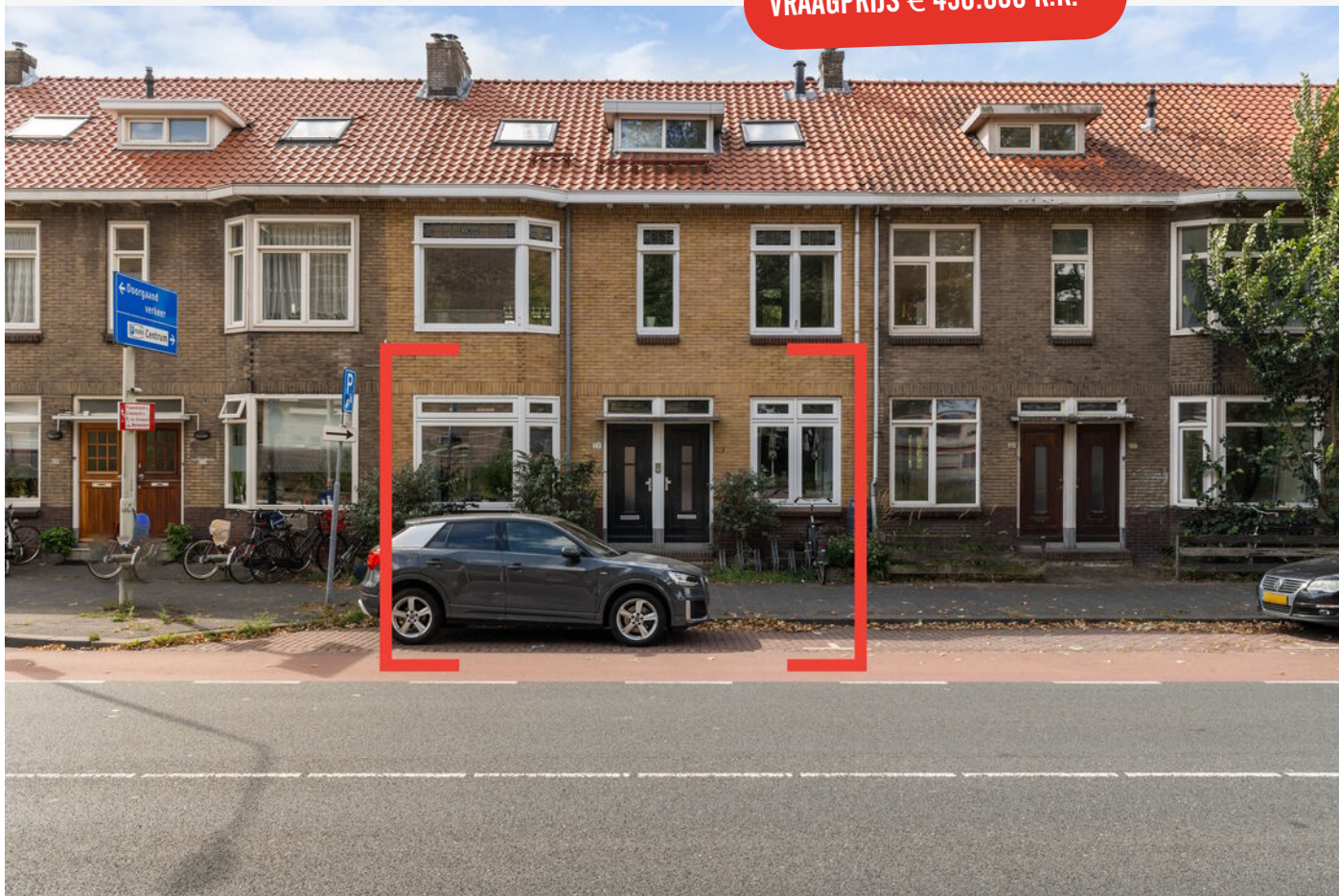
VERWARMING

vloerverwarming geheel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple glas (glas in lood in dubbel glas)

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



NOORDENDIJK 231, DORDRECHT

UNIEK WONEN MET ALLES DICHTBIJ

- machtige (meerlaagse) benedenwoning uit 1932 met authentieke uitstraling en een modern wooncomfort;
- in 2020-2022 hoogwaardig gerenoveerd, chapeau voor de huidige eigenaren;
- een woonoppervlak van maar liefst 201 m², verdeeld over drie woonlagen (op dijkniveau en onderdijks);
- ideaal ook als meergeneratie-/mantelzorgwoning;
- energielabel A+++ dankzij warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en uitstekende isolatievoorzieningen;
- sfeervolle woonkamer met zit-/eetgedeelte, een moderne keuken, balkon en werk-/slaapkamer op dijkniveau;
- 3 slaapkamers, een in pandige multifunctionele kamer en stoere badkamer op de tussenverdieping;
- hele leuke leefruimte grenzend aan de achtertuin (onderdijks) met tweede eetkeuken met zit-/eetgedeelte dubbele openslaande tuindeuren én een slaapkamer;
- grote beschutte én zonnige achtertuin (ZW) met achterom;
- gelegen in beschermd stadsgezicht gebied, op korte afstand van o.a. de binnenstad, het NS-station, schouwburg Kunstmin, Kinopolis, Villa Augustus, de waterbus/ferry aan de Merwekade, het Wantijpark en ook vlakbij uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 201 m². Bruto inhoud 724 m³;
- bouwjaar 1932.

Indeling:

Begane grond/dijkniveau:

Entree/gang met toegang naar de binnenhal. Vanuit de binnenhal zijn de woonkamer, keuken, toilet,

slaap-/werkkamer en de trap naar niveau -1 bereikbaar.

Sfeervolle, L-vormige woonkamer met erker aan de voorzijde en openslaande balkondeuren aan de achterzijde.

Woningbreed balkon gelegen op het zonnige zuidwesten.

Keuken aan de achterzijde (voormalige slaapkamer) voorzien van moderne keukeninrichting (Bruynzeel, 2020) met natuurstenen blad, strakke witte kastfronten, inductiekookplaat, rvs afzuigschouw, oven, vaatwasser en openslaande balkondeuren.

Slaap-/werkkamer met vaste kastruimte aan de voorzijde.

Niveau -1 (onderdijks):

Royale hal met kastruimte voorzien van de groepenverdeling en de verdeler van de vloerverwarming.

De drie slaapkamers op deze verdieping zijn gelegen aan de achterzijde en alle drie voorzien glas in lood bovenlichten.

De in 2021 vernieuwde badkamer beschikt over een royale inloopdouche met thermostaatkraan en een terugwinsysteem voor het douchewater, wastafel, wasapparatuur, stoere metselwerk wanden gecombineerd met tegelwerk én een separate toiletruimte.

In pandige multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als muziekkamer en thuisbioscoop, maar ook ideaal als bergruimte.

NOORDENDIJK 231, DORDRECHT

DUURZAAM, RUIM EN STADS!

Niveau -2 (onderdijks):

Overloop met royale bergruimte (niet geheel op stahoogte/deels in het dijklichaam).

Hele fijne extra leefruimte met tweede keuken, zit- en eetgedeelte, slaapkamer, trapkast en een sfeervol balkenplafond. Via de dubbele tuindeuren in het zit-/eetgedeelte stap je zo de tuin in. Ook de slaapkamer is voorzien van openslaande tuindeuren. De moderne keuken (Ikea, 2020) is voorzien van een inductiekookplaat, rvs schouw (recirculatie), oven, vaatwasser en koelkast met vriesvak.

Technische ruimte met warmtepomp, 500-liter boiler, een toilet en extra bergruimte.

Tuin/berging:

Voortuin met eigen fietsenrek aan de rechterkant, speciaal voor bewoners van nummer 229. Achter vind je een grote, beschutte tuin op het zonnige zuidwesten, met een groenparadijs van inheemse planten, terras en een achterom. Slim verstopt onder het terras zit de bufferzak van de warmtepomp.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken lamelparket op de begane grond en niveau -1 en een linoleum vloer op niveau-2.

Wandafwerking: stucwerk wand- en plafondafwerking.

Kozijnen/beglazing: vernieuwde (2020-2022) hardhouten kozijnen en ramen met triple glas. De glas in lood ramen zijn in dubbel glas geplaatst (is qua isolatiewaarde gemarkeerd als HR++ glas). Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2024.

Verwarming en warmwatervoorziening: volledig voorzien van vloerverwarming met zoneregeling! In 2020 geïnstalleerde warmtepomp met Solarfreezer-bufferzak in combinatie met pvt-panelen en een wtw-systeem.

De warmtepomp en boiler zorgen ook voor de verwarming en warmwatervoorziening in de bovenwoning (collectief gebruik).

Zonnepanelen: 16 panelen (2020) ten behoeve van de warmtepomp (collectief). In 2024 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst voor eigen gebruik.

Isolatie: spouwmuurisolatie (HR paret). Tevens zijn de voor- en achtergevels aan de binnenzijde voorzien van PIR platen en voorzetwanden. Ter plaatse van de woningscheidende muren is geluidsisolatie aangebracht.

Dakisolatie (2020, 15 cm PIR) alsmede vloerisolatie begane grondvloer (2020, glaswol). De vloer op niveau -2 is niet geïsoleerd (geen kruipruimte aanwezig). De plafonds op de begane grond en niveau -1 zijn vernieuwd en geïsoleerd.

Dak: vernieuwde dakpannen inclusief panlatten (2020).

Gevels: gereinigd en geïmpregneerd (mei 2021).

Leidingwerk: elektra, water en riolering vernieuwd in 2020-2022.

Energie label: A+++.

Fundering: houten paalfundering.

Funderingsrapportage beschikbaar (eindconclusie 2006): er zijn geen maatregelen nodig ter verbetering van de fundering.

Bouwjaar: 1932.

Vereniging van Eigenaren: actieve VvE. De maandelijkse bijdrage bedraagt op dit moment € 134,-. De buitenkozijnen vallen niet onder de VvE.

Beschermd gezicht 19e Eeuwse Schil: ja.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 7118, A-1.

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

Oplevering: december 2025.



**DE PERFECTE MIX
OUD & NIEUW!**

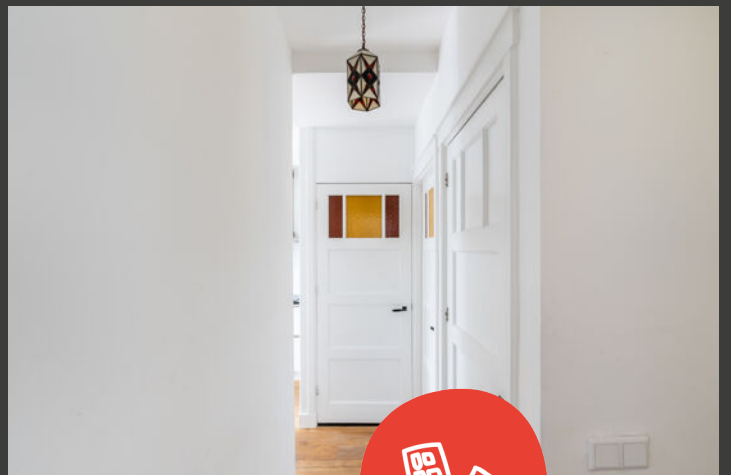


Francoise legt uit

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





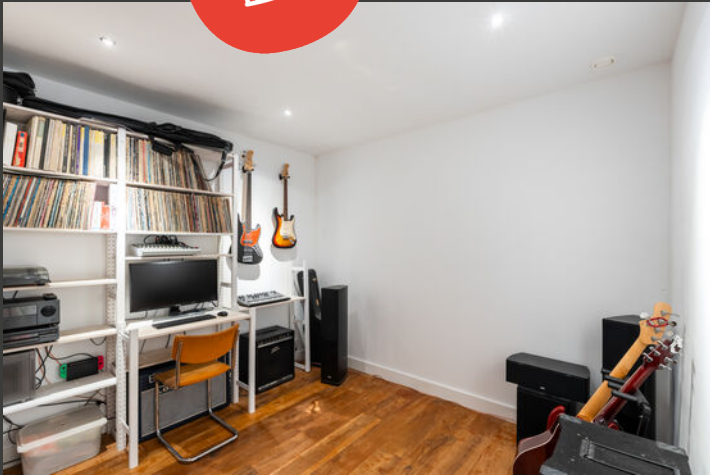










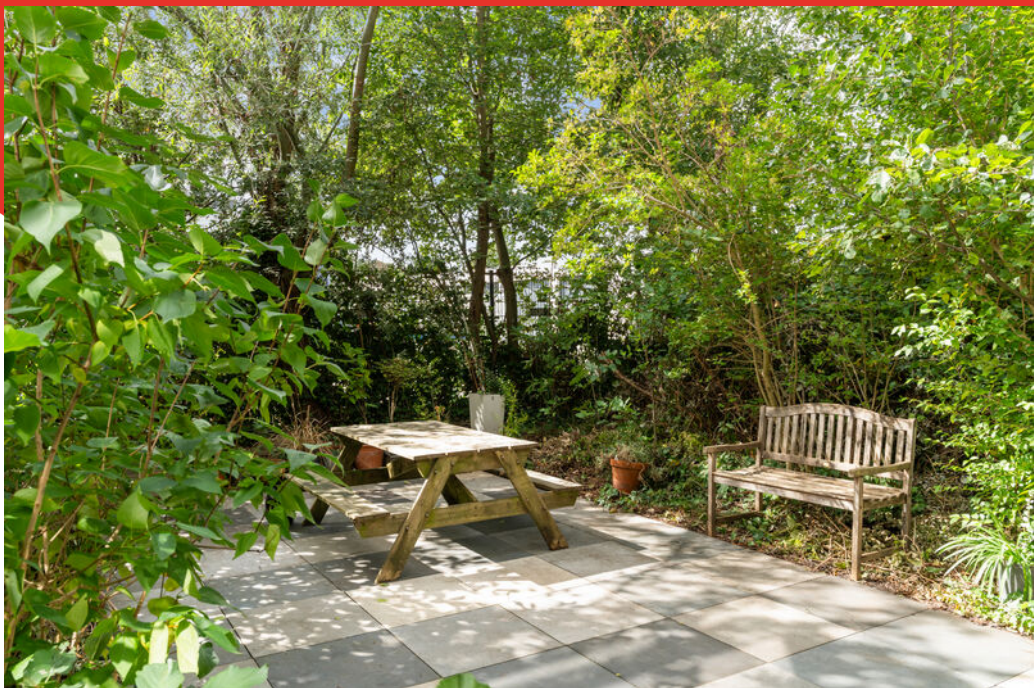




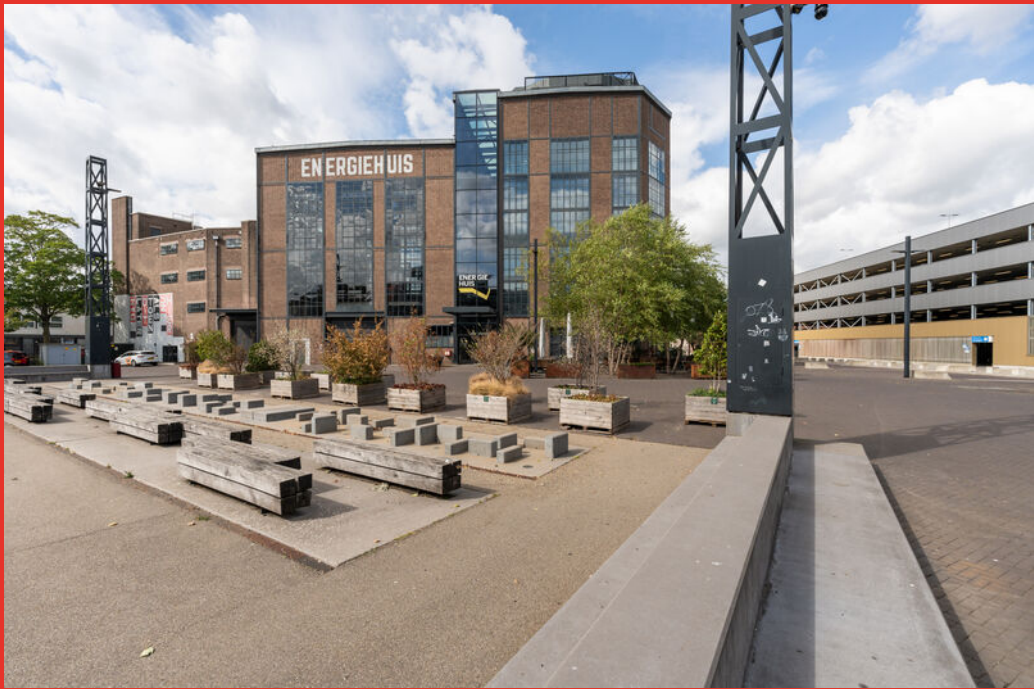




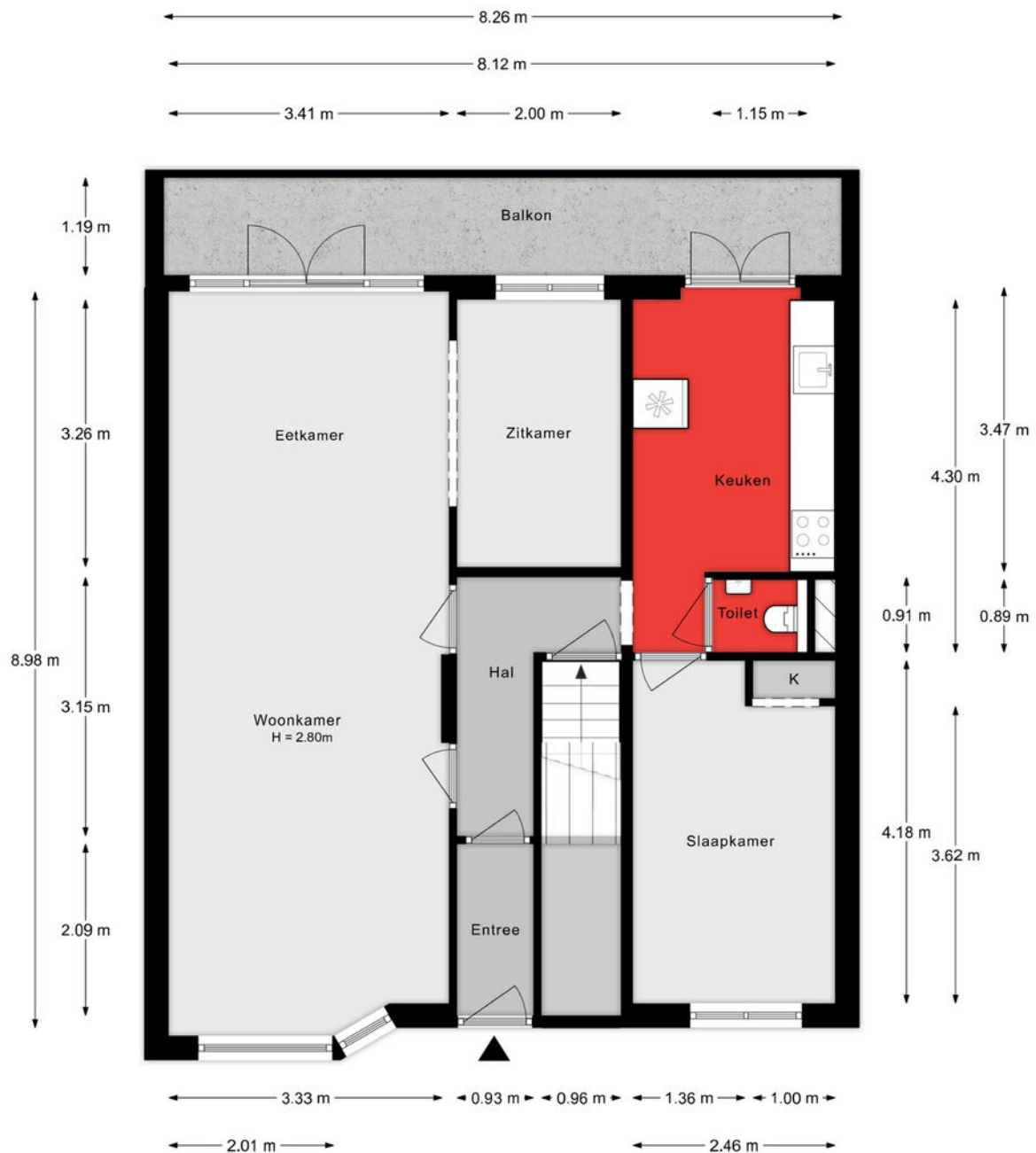






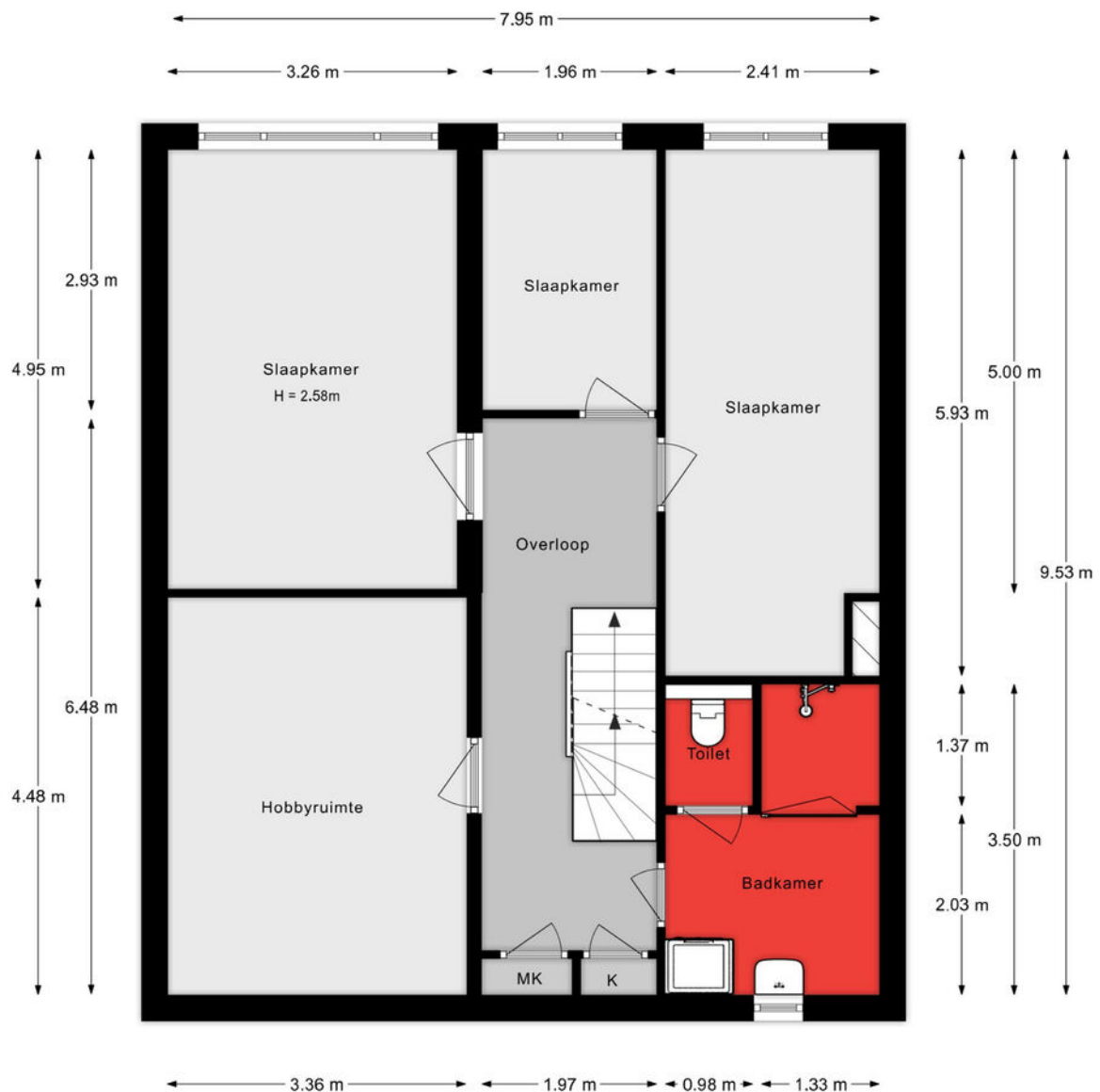


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Niveau -1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Niveau -2



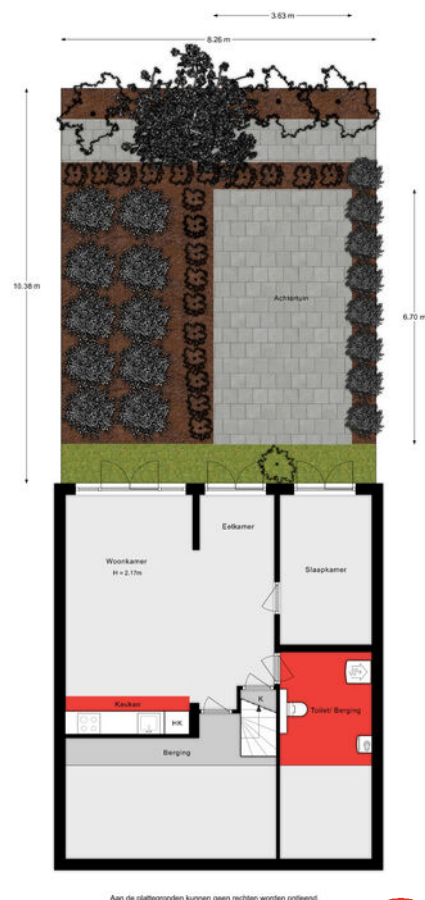
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie niveau begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie niveau -2



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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)
- Linoleum

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X

X

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- planchet 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

Zonnepanelen X

Warmwatervoorziening, te weten

- Warmtepomp X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Warmteterugwin-ventilatiesysteem X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

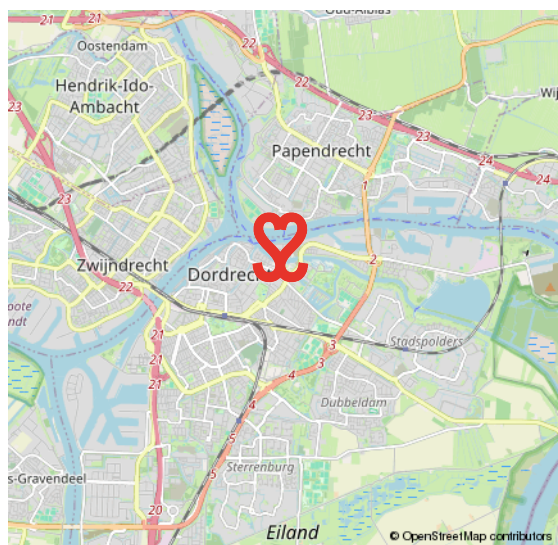
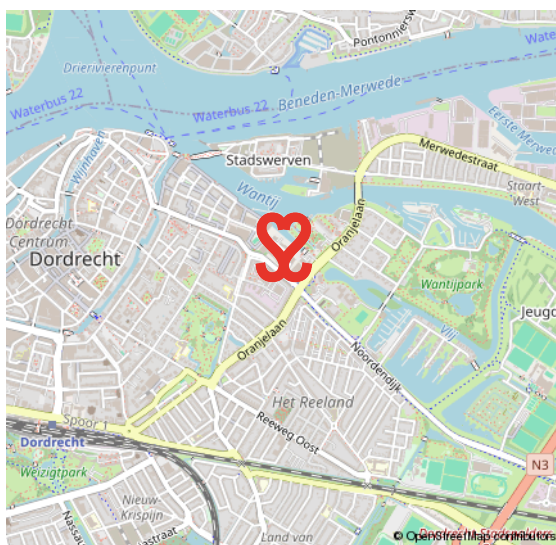
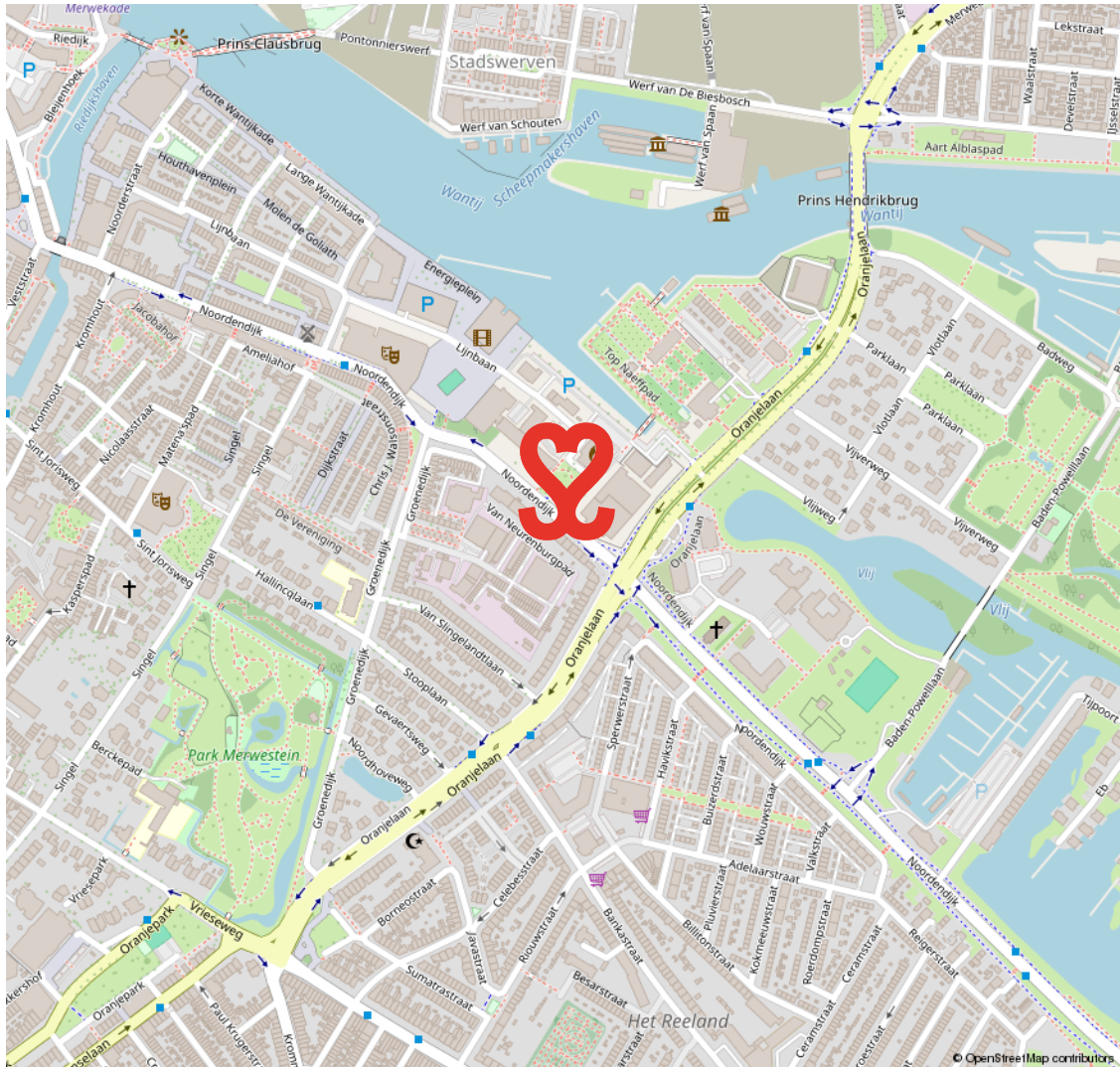
Beplanting X

twee regentonnen voorzijde X

KADASTRALE KAART



SITUERING



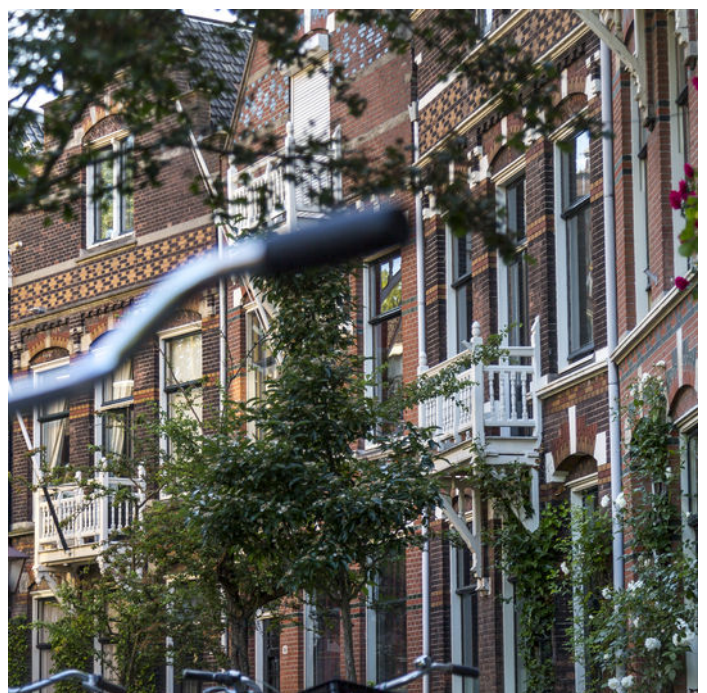
19E EEUWSE SCHIL

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 Raadsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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.

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

