



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

SINGEL 42
3311 SJ 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

Unieke, te moderniseren hoekwoning mét ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen op een toplocatie in het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

164 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

120 m²

INHOUD

550 m³

BOUWJAAR

-1906

TUIN

achtertuint, zijtuint

PARKEREN

eigen parkeergelegenheid

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



SINGEL 42, DORDRECHT

HOEKWONING MÉT EXTRA PERCEEL GELEGEN OP EEN PRACHTIGE LOCATIE!

- naar eigen smaak te renoveren hoekwoning met extra naastgelegen perceel;
- het 2e perceel is ideaal als ruime parkeergelegenheid óf gewoon als extra tuin!
- gelegen op een rustige toplocatie in de 19e-eeuwse Schil;
- tegenover Schouwburg Kunstmin en op loopafstand van park Merwestein, NS-station en de binnenstad;
- de woning behoeft onderhoud en moet volledig worden gemoderniseerd, maar biedt enorme potentie;
- ruime, panddiepe woonkamer met serreaanbouw en halfopen keuken op de begane grond;
- 2 slaapkamers, badkamer en dakterras op de 1e verdieping;
- grote zolderverdieping met 2 extra slaapkamers en open nok;
- achtergelegen stadstuin met achterom;
- woonoppervlak 164 m². Bruto inhoud 550 m³;
- bouwjaar vóór 1906. Eigen grond 238 m².

Indeling:

Begane grond:

Hal met meterkast (met glasvezelaansluiting) en ruim toilet (v.v. wandcloset en fonteintje).

Ruime doorzon woonkamer met serreaanbouw aan de achterzijde en open trapopgang (en trapkast) in het midden van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken v.v. eenvoudige wandopstelling. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, waarvan de achterkamer toegang biedt tot het dakterras.

Badkamer aan de achterzijde met ligbad, wastafel, toilet en douche.

2e verdieping:

Ruime zolderverdieping met 2 slaapkamers onder de kap, mooie boogspanten in het zicht. Op de overloop bevindt zich de cv-opstelling en wasmachine-aansluiting.

Tuin:

Stadstuin met achterom en houten chaletberging (te vervangen).

Extra perceel aan de zijkant van de woning met parkeerruimte voor meerdere auto's, houten schuurtje en een stalen toegangspoort.

Algemeen:

Wandafwerking: behang en spachtelputz.

Vloerafwerking: plavuizen, tapijt en laminaat.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, deels enkel en deels met dubbel glas.

Verwarming en warm water: cv-combiketel HR Vaillant (2012).

Energie label: D.

Fundering: "op staal" gefundeerd.

Asbest: aanwezig (schoorsteenpijpjes op het dak).

Schilderwerk: dient uitgevoerd te worden.

De woning verkeert in- en uitwendig in verouderde staat en dient geheel te worden gemoderniseerd.

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

As is-clausule van toepassing.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6828 en 5954.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst spoedig.



**EXTRA
NAASTGELEGEN
PERCEEL GROND:
IDEAAL ALS
EEN RUIME
PARKEERPLAATS**



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





















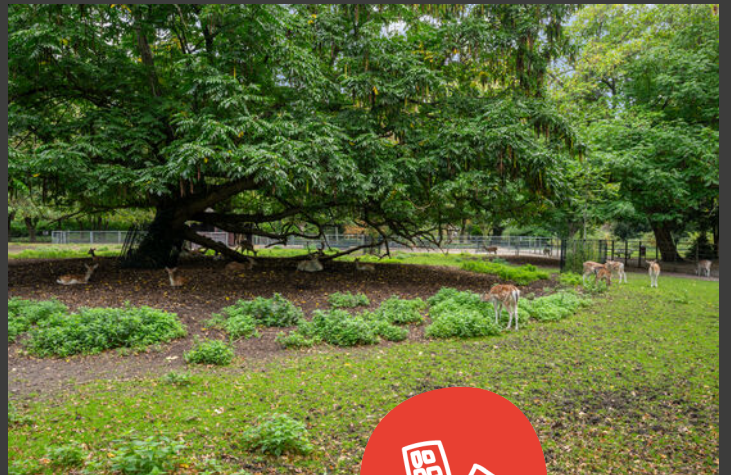




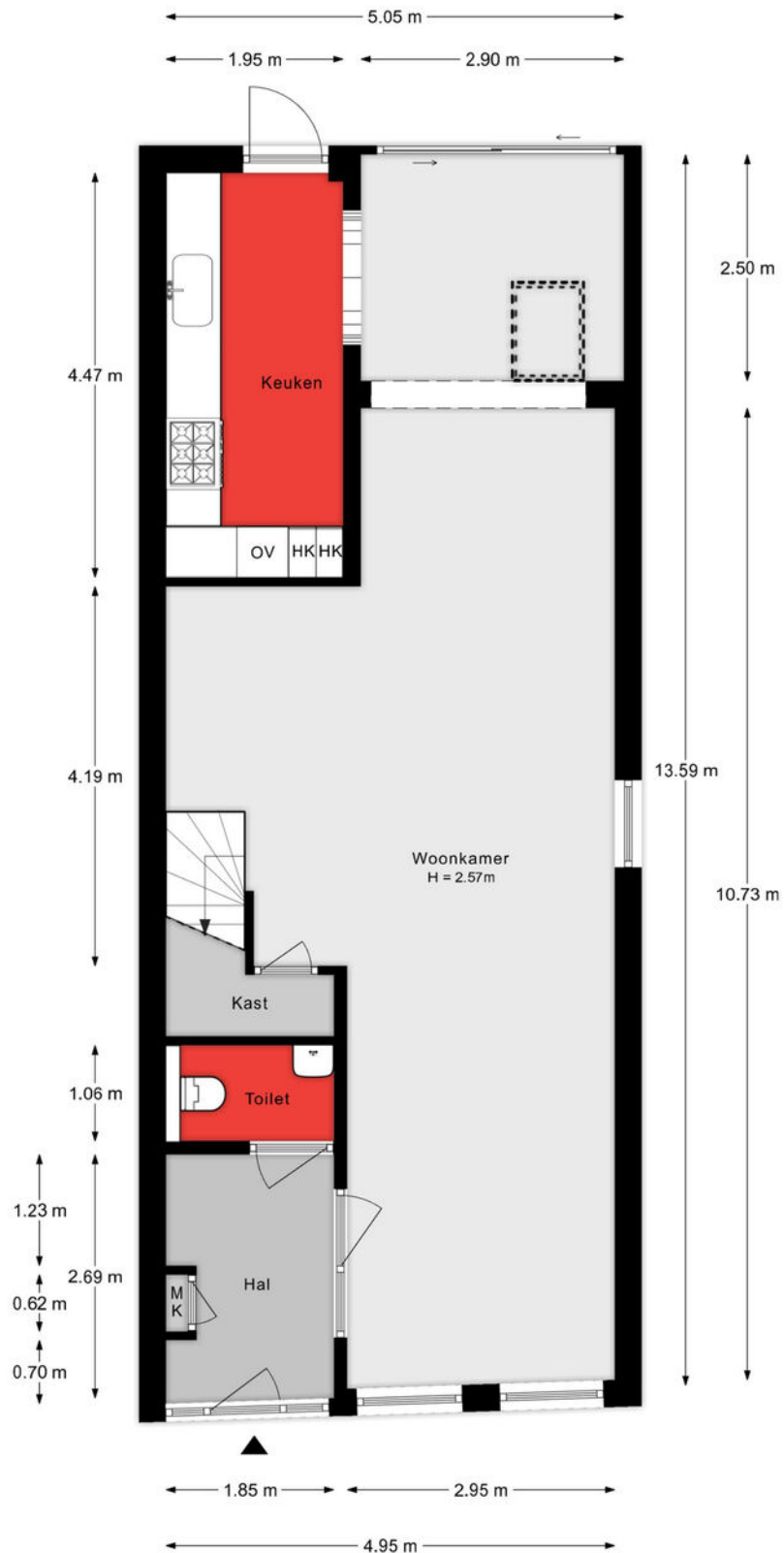






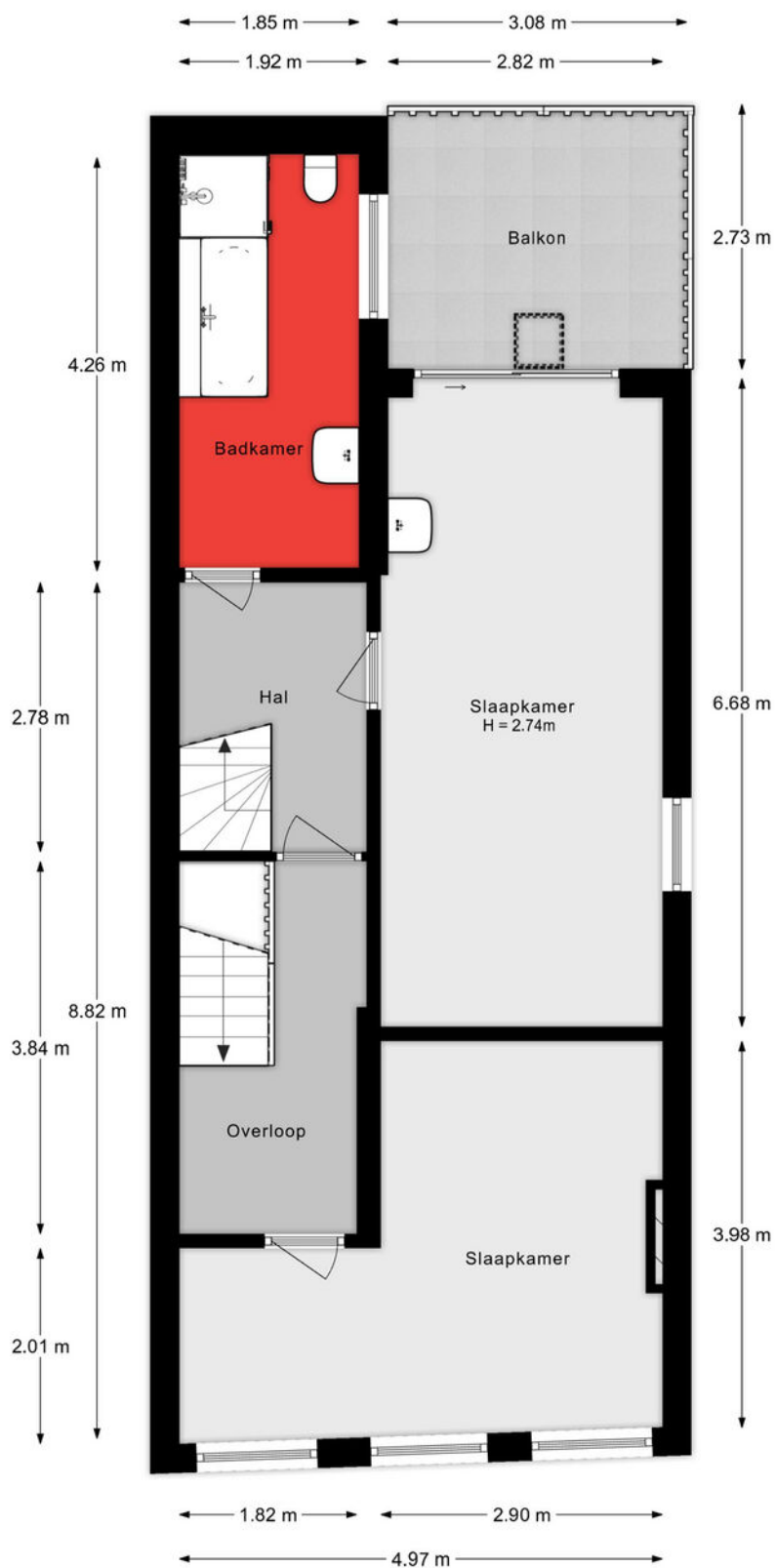


Begane grond



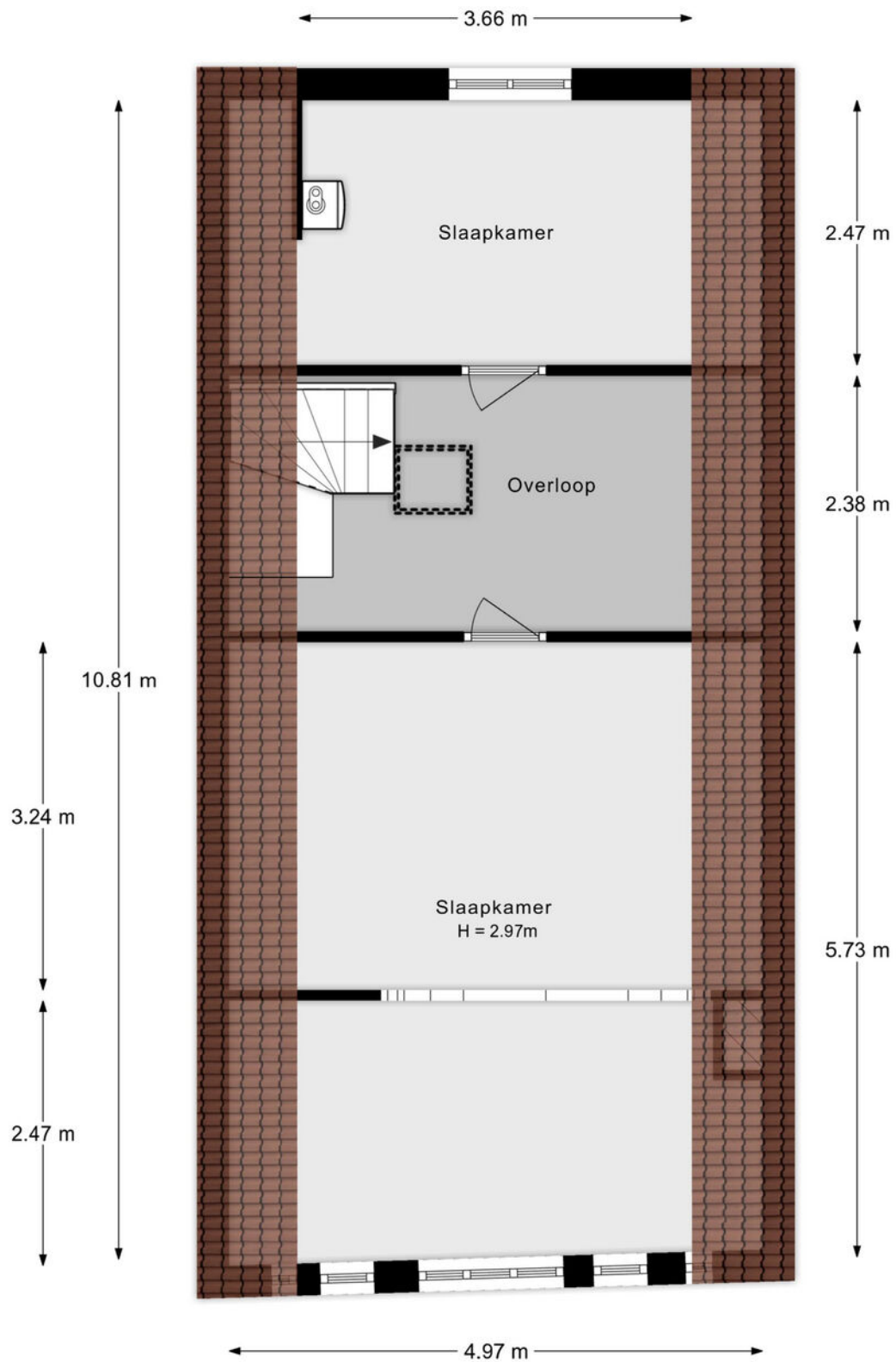
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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)

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X
- Trapkast X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X
- lamellen X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- laminaat X
- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- magnetron X
- oven X
- koelkast X
- vaatwasser 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
- planchet X
- toiletkast X
- toilet X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie C

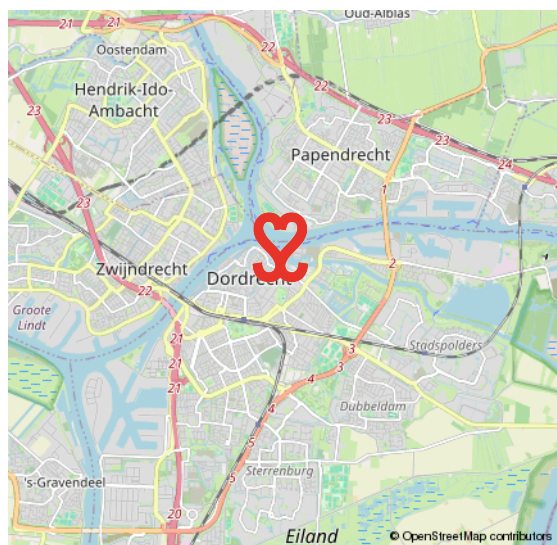
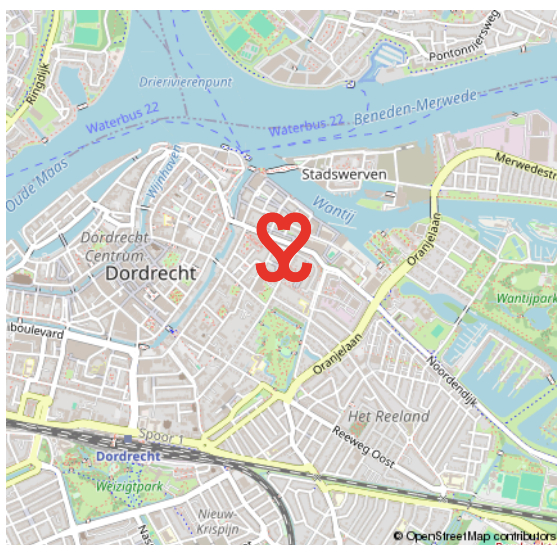
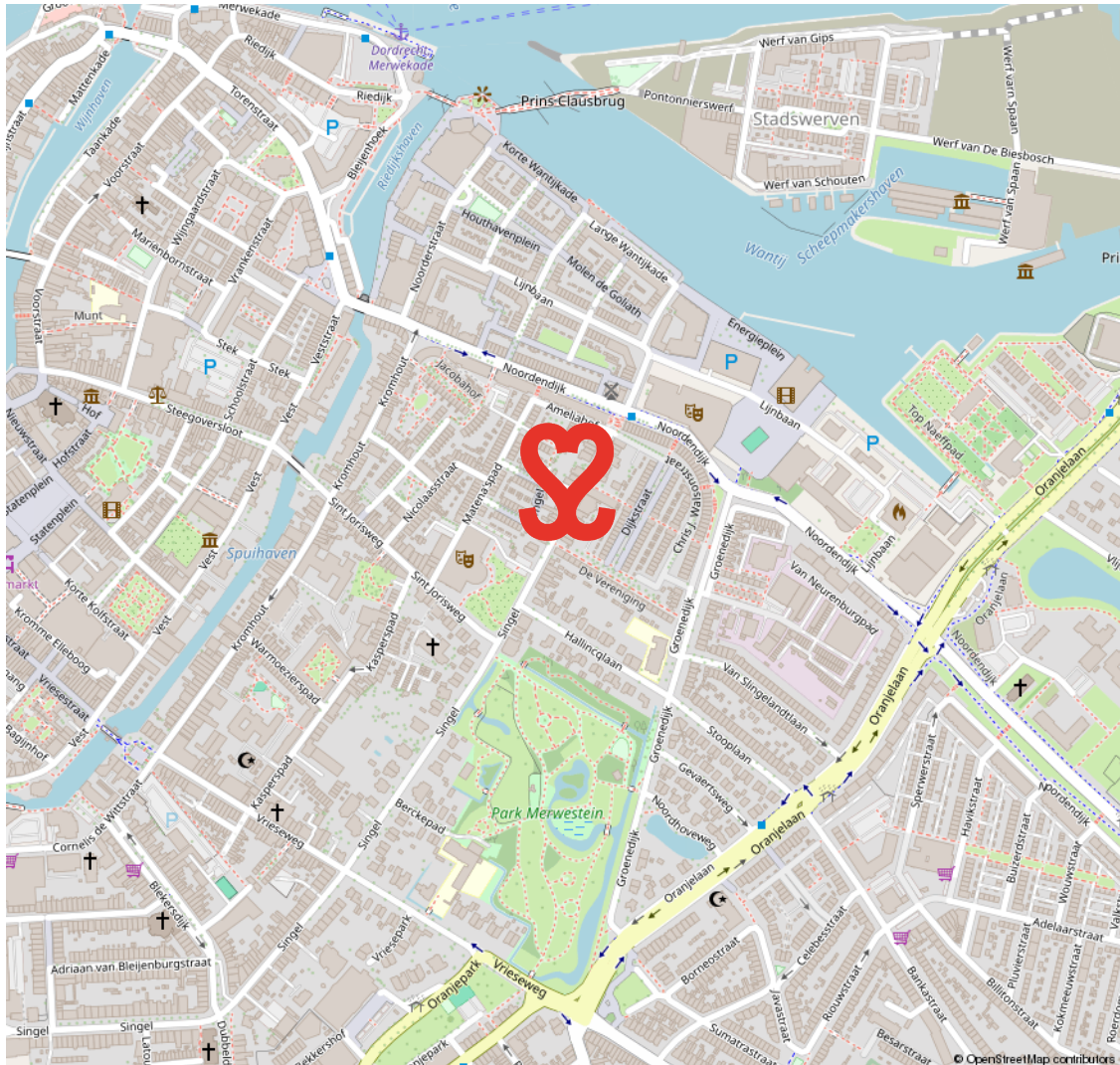
Perceel 6828

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 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



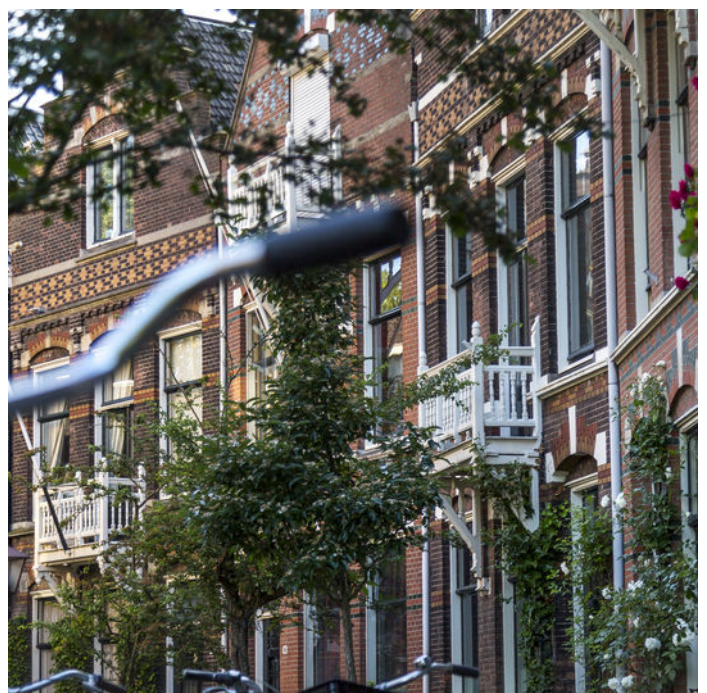
19E EEUWSE SCHIL

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

