



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**ADRIAAN VAN ALTENASTRAAT 19
3312 EB 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

Wat een snoepje van een woning!
Charmante én moderne 3-kamer
stadswoning met fijne buitenruimte, rustig
gelegen aan de rand van het centrum nabij
NS-station!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

62 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

43 m²

INHOUD

250 m³

BOUWJAAR

1900

TUIN

stadstuin op het zuidwesten

PARKEREN

betaald of middels vergunning

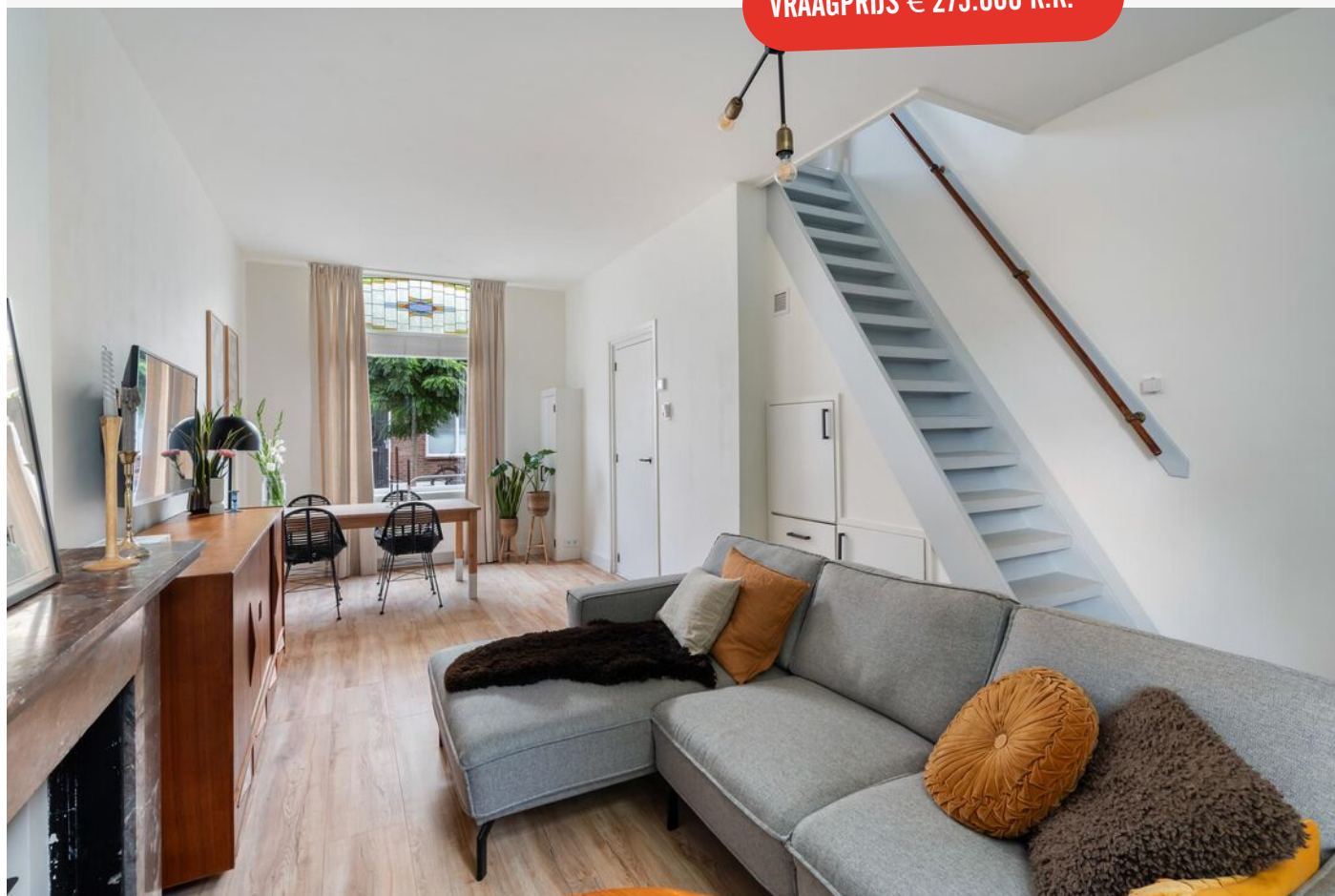
VERWARMING

cv-combiketel (2021)

ISOLATIE

dak- en muurisolatie gedeeltelijk. Nagenoeg
geheel v.v. isolerende beglazing

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



ADRIAAN VAN ALTENASTRAAT 19, DORDRECHT

WÁÁÁT EEN LEUKERD IS DIT ZEG! KOFFERS PAKKEN EN VERHUIZEN MAAR!

- gemoderniseerd vanaf 2019 mét behoud van sfeer #omverliefdopteworden;
- rustig gelegen in een autoluwe straat op 'steenworp' afstand van NS-station en centrum;
- aan de achterzijde is de beleving lekker groen (en dát vlakbij het centrum!);
- royale woonkamer met heerlijk hoog plafond, glas-in-lood bovenlichten en marmeren schouw #sfeertjehoor;
- twee slaapkamers gelegen op de eerste verdieping;
- moderne badkamer (met o.a. douche en wastafelmeubel) én moderne toiletruimte;
- praktische vliering voor opslagdoeleinden;
- leuke besloten buitenruimte op het zuidwesten waar je groen en veel privacy ervaart #lekkerstekiel;
- gunstige nabij de historische binnenstad, centraal station, uitvalswegen (N3, A15 en A16) en buurtwinkels;
- woonoppervlak 62 m². Bruto inhoud 240 m³;
- bouwjaar 1900. Eigen grond 43 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met glas-in-lood bovenlicht, meterkast (vernieuwd in 2021 en v.v. 3 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting) en modern toilet (2020) met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer en hangend closet.

Royale en sfeervolle woonkamer met bijna 3 meter hoog plafond, glas-in-lood bovenlichten, marmeren schouw, trapopgang naar de 1e verdieping en trapkast met o.a. opstelplaats van de vaatwasser en vriezer.

Semi open keuken met deur naar de tuin en nette keukeninrichting in hoekopstelling v.v. onderkasten -en laden, bovenkast, vernieuwde afzuigunit, 4-pits gaskookplaat en oven.

Eerste verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergvliering.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met twee inbouwkasten waarvan één met schuifdeuren.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, met dakkapel en vast bureau-/werkblad.

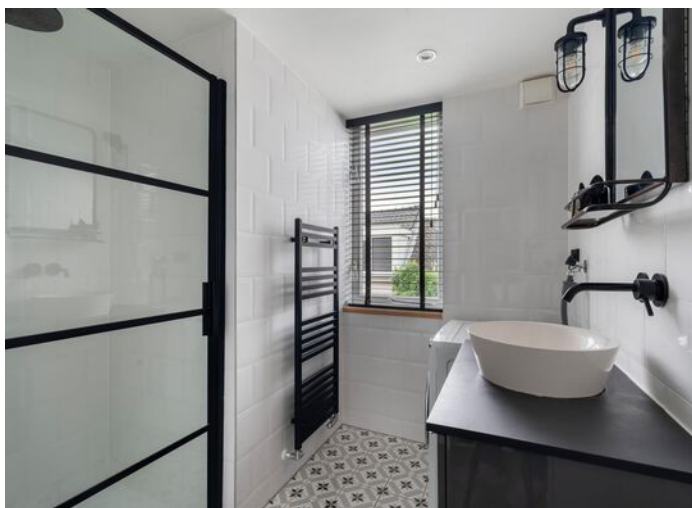
Moderne badkamer (2020) met dakkapel, geheel betegelde wanden, leuke tegelvloer, douchecabine, wastafelmeubel met kom, inbouwkransen, designradiator, aansluiting voor de wasmachine en een raam.

Vliering:

Ruime bergvliering met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2021). Ideaal voor opslag.

Tuin:

Besloten buitenruimte volop privacy, in het groen. Gesitueerd op het zuidwesten en aangelegd met sierbestrating.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloeren.

Wandafwerking: stucwerk wanden.

Dak- en muurisolatie: ter plaatse van badkamer en slaapkamer voorzijde.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen v.v. isolerende beglazing (behoudens bovenlicht voordeur). Glas-in-lood bovenlicht voorzijde woonkamer v.v. voorzetraam. Vernieuwd eind 2019: draaiende delen incl. HR++ glas 1e verdieping. Nieuwe achterdeur in 2021 geplaatst en het bovenlicht is in 2023 voorzien van dubbel glas.

RUSTIG GELEGEN EN NABIJ HET CENTRUM!

Buitenschilderwerk: voorzijde kozijnen (2021), voordeur (2023) en achterzijde (2023-2024).

Dakkapel: op het voordakvlak, vernieuwd in 2019 en gedeeltelijk in kunststof uitgevoerd.

Energie label: F. Na vaststelling van het energielabel zijn tijdens de verbouwing nog nieuwe energiebesparende voorzieningen aangebracht.

Bouwjaar: 1900.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 3436.

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

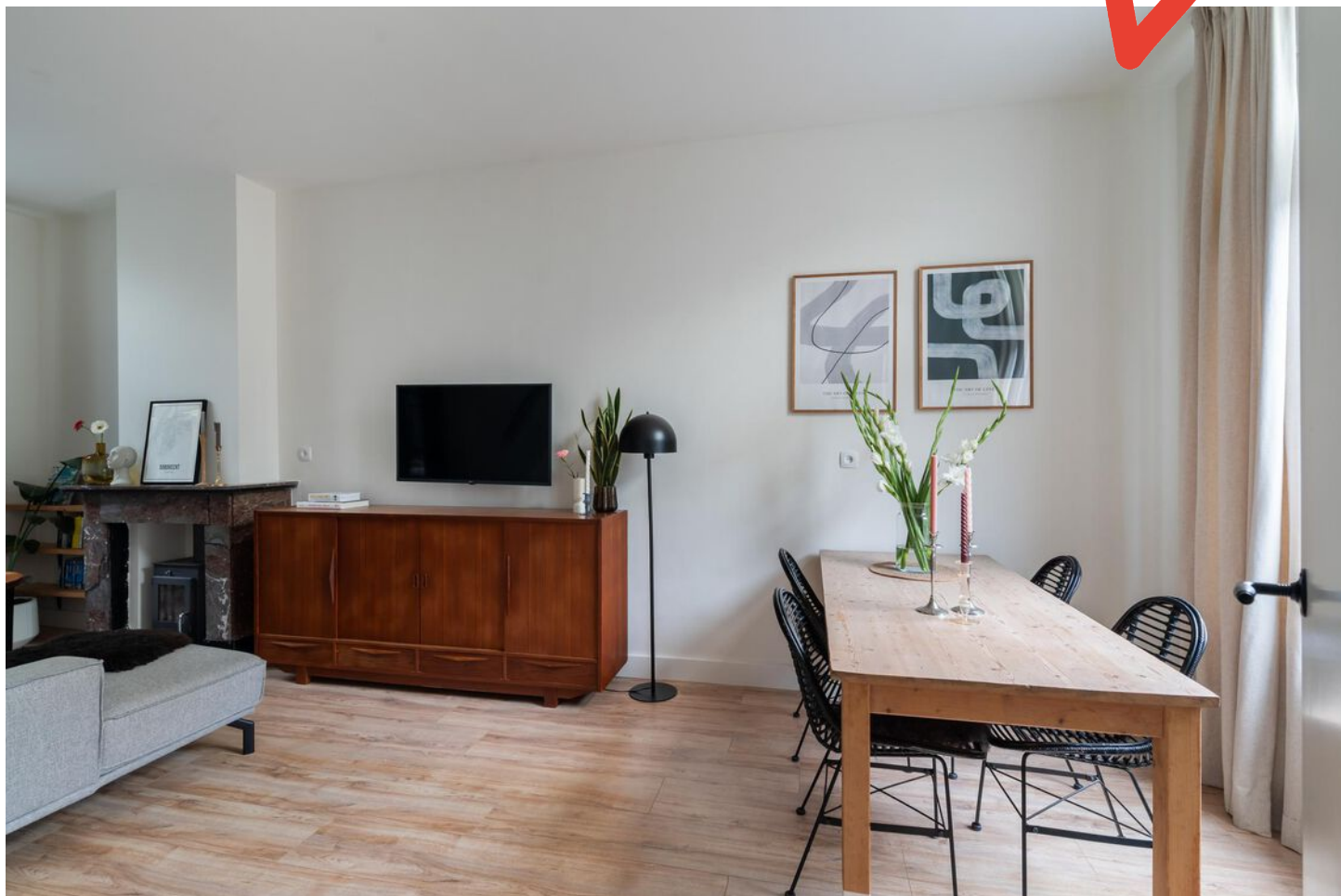
Oplevering: december 2025/ januari 2026, in overleg.

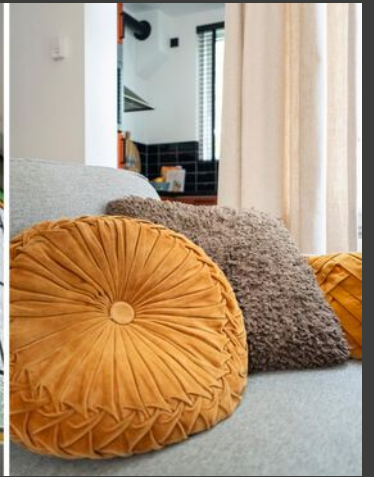


Tim legt uit

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

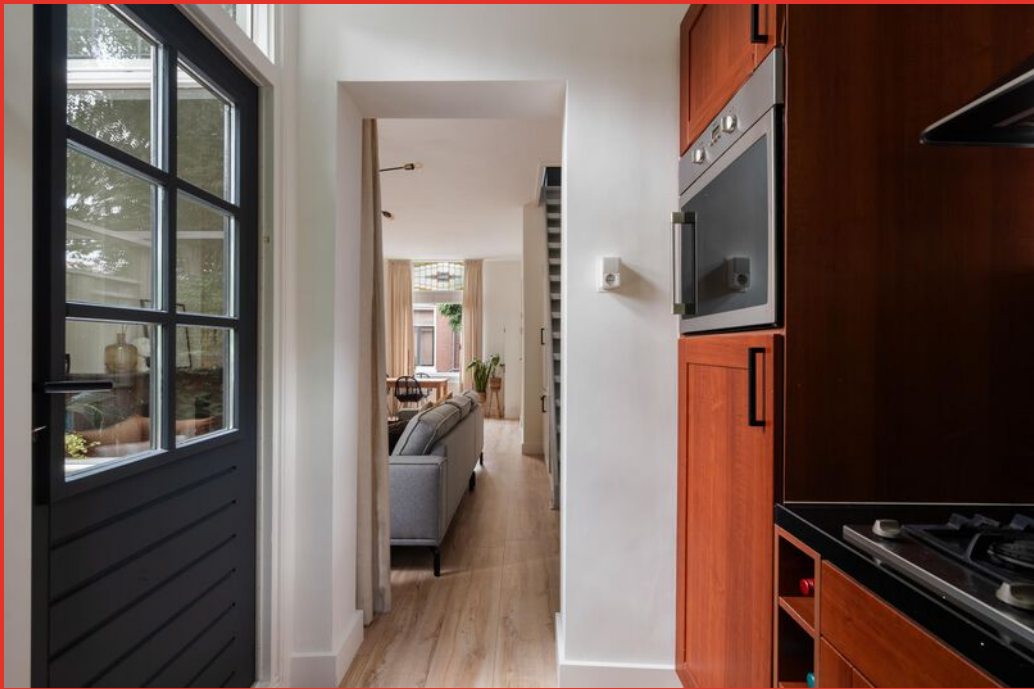




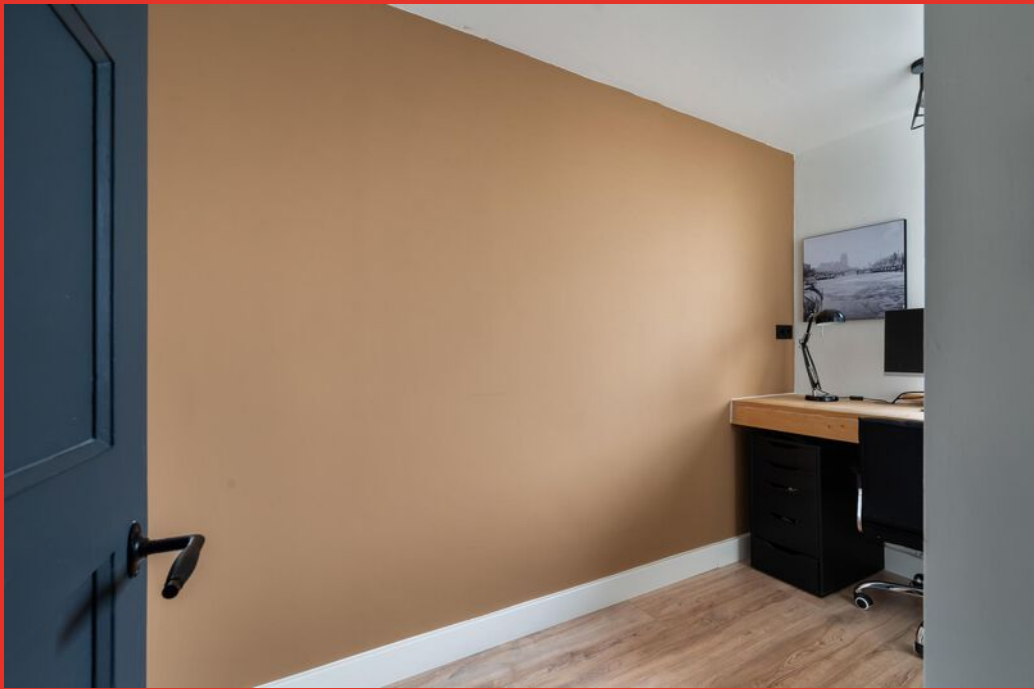


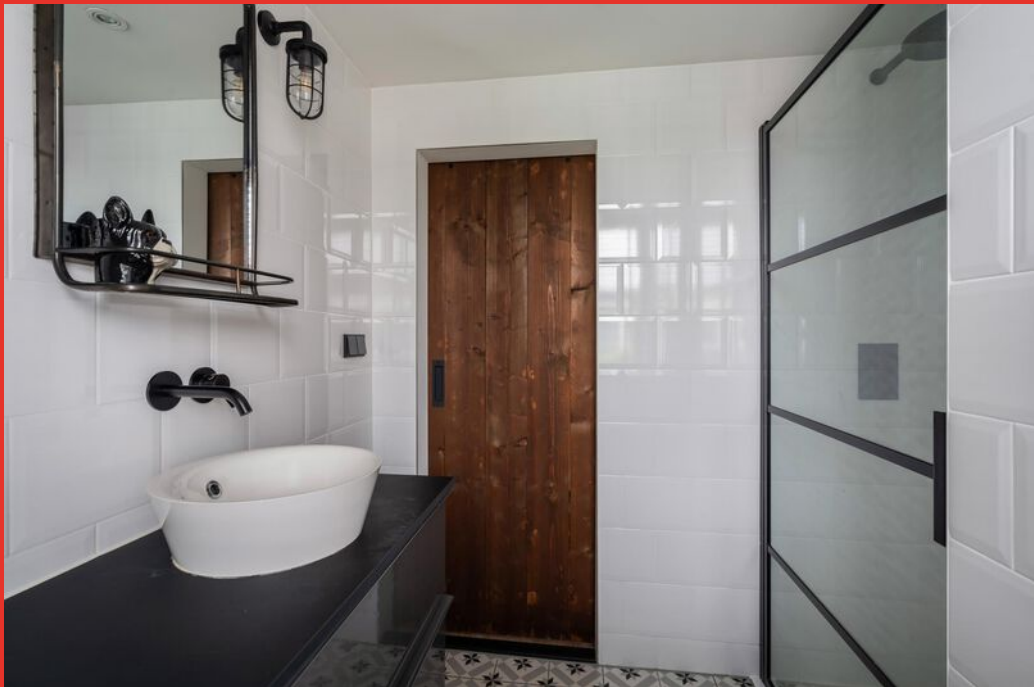




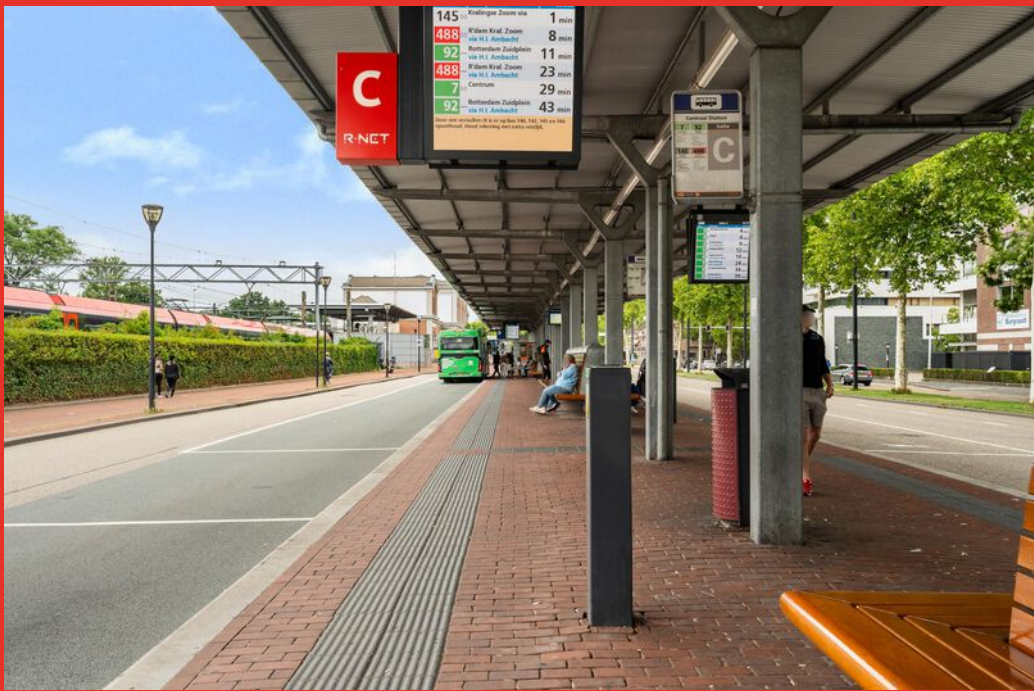




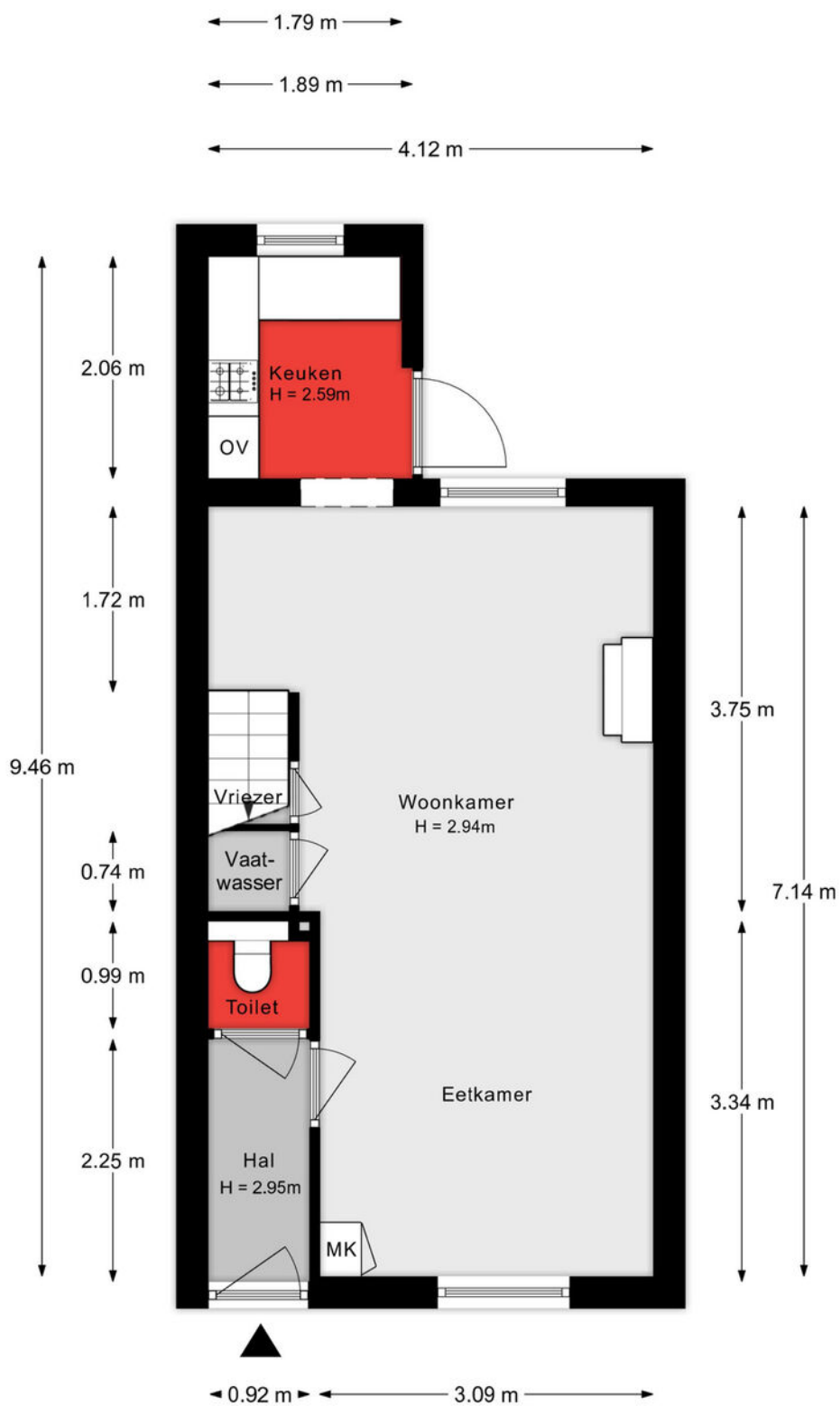






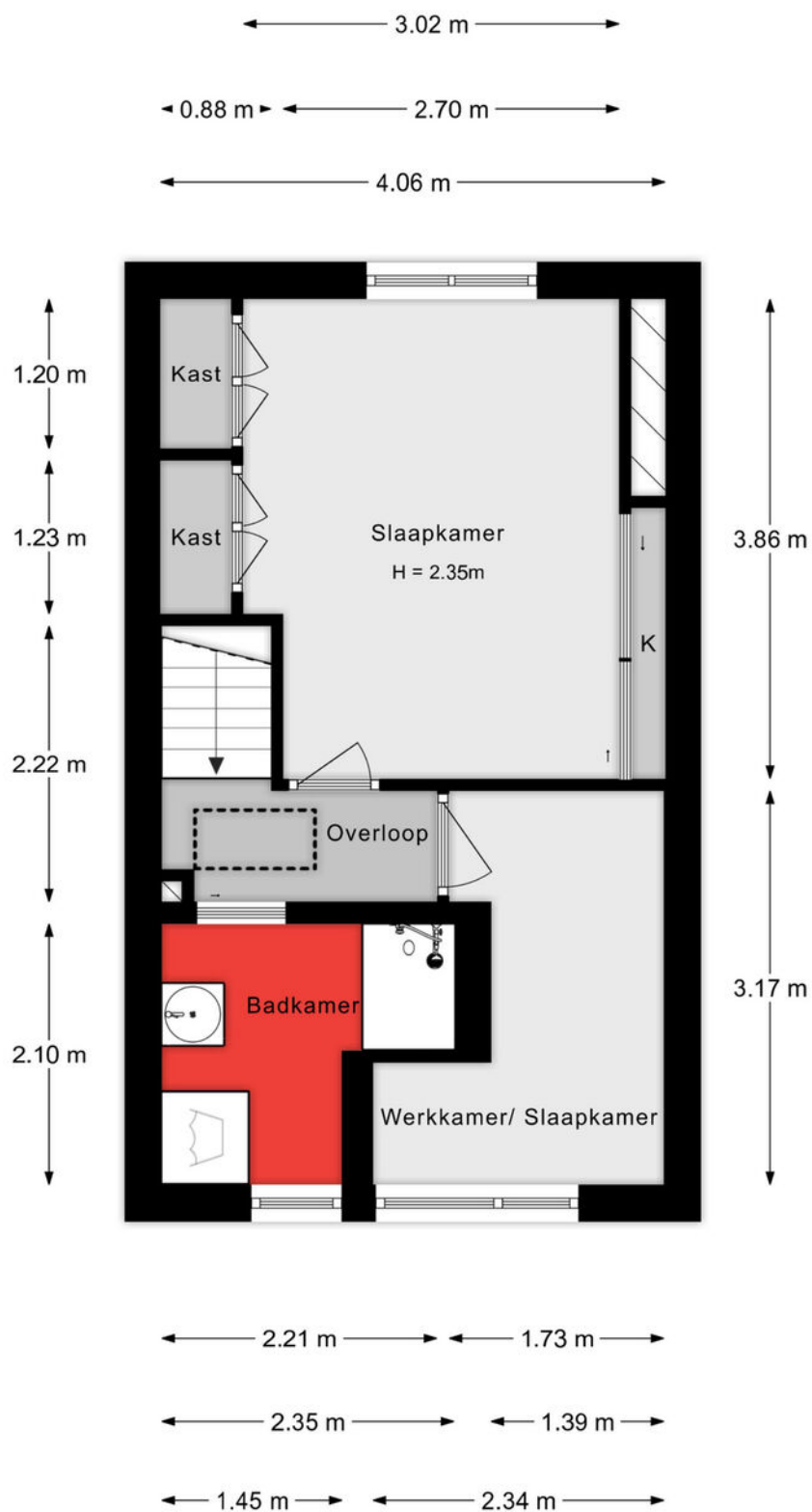


Begane grond



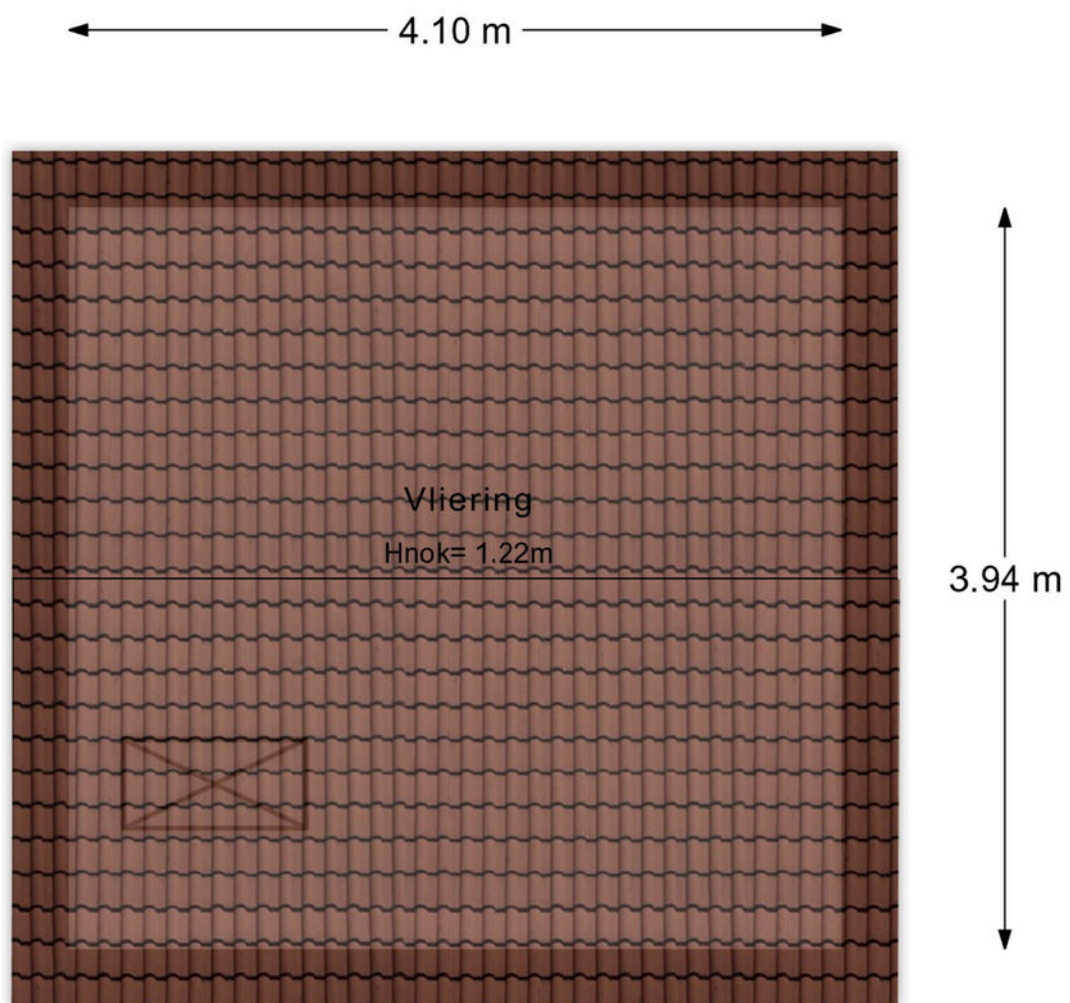
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



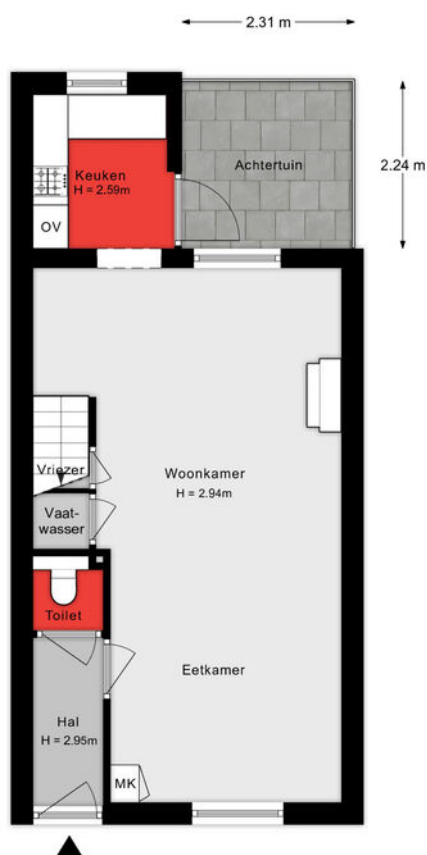
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen 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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Hanglampen badkamer

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- TV meubel woonkamer

X

- Servieskast woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Ingebouwd bureau studeerkamer

X

- Houten hoofdbord bed

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten plankjes keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuinmeubel achterzijde + tuinbank voorzijde

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 K

Perceel 3436

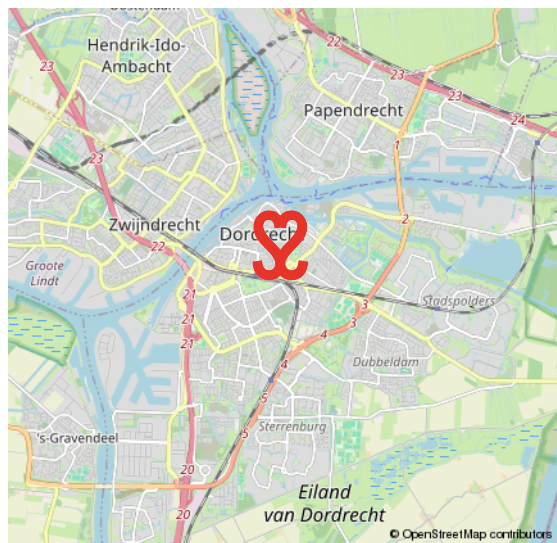
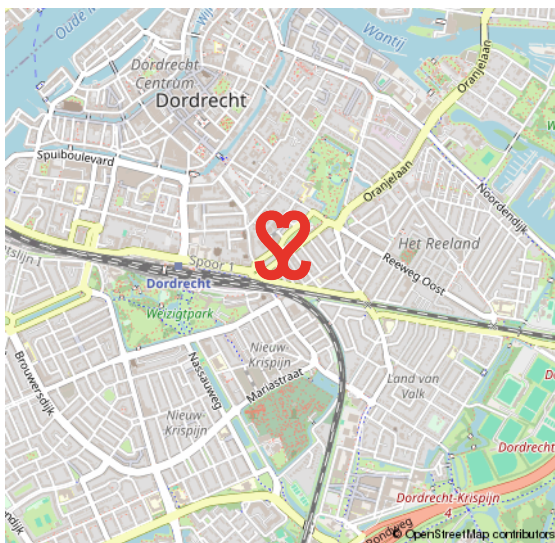
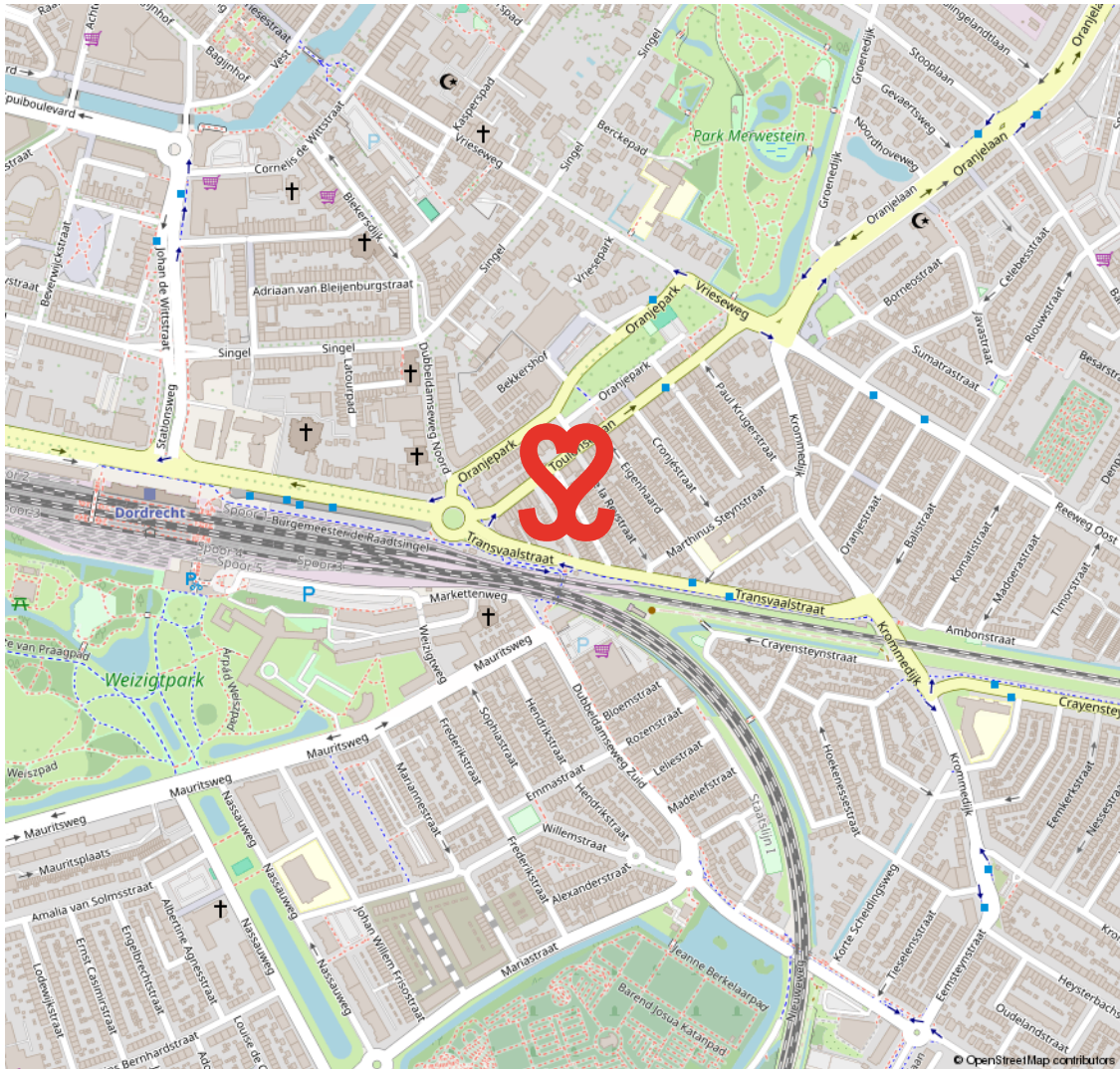
kadaster



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.

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

SITUERING



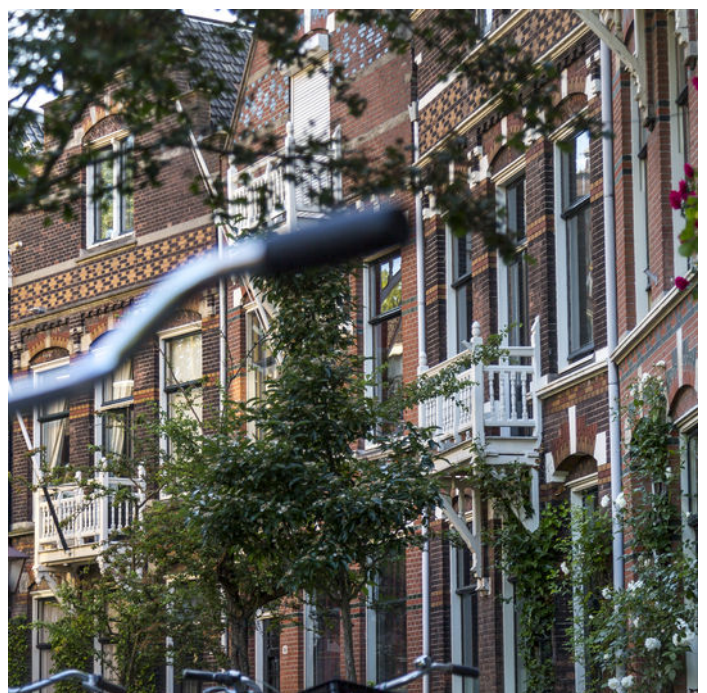
HET REELAND EN DE 19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S, STATIGE HERENHUIZEN EN CHARMANTE EENGEZINSWONINGEN

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

