



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NOORDERHOOFD 86
3311 RD 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 toch, 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!

HET APPARTEMENT

Mchtig wonen op hoogte met een fantastisch panoramisch uitzicht over het Drierivierenpunt én de historische binnenstad!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

INHOUD

437 m³

BOUWJAAR

2003

TUIN

geen tuin

GARAGE

parkeerplaats in onderbouw

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



NOORDERHOOFD 86, DORDRECHT

EXCLUSIEF EN RUIM WONEN AAN DE RIVIER OM DE HOEK VAN HET CENTRUM

- exclusief en royaal gelijkvloers 3-kamer appartement (4 kamers mogelijk) op de 7e verdieping van het luxe wooncomplex 'Het Lichthuis';
- genieten van twee terrassen: aan de rivierzijde én met uitzicht op de stad (zuid);
- heerlijk lichte woonkamer met schuifdeuren naar het terras en een extra Frans balkon in de westgevel;
- 2 ruime slaapkamers met toegang tot het terras aan de zuidzijde;
- nette badkamer met ligbad, douche en wastafel;
- voorts is er een praktische was-/bergruimte;
- eigen parkeerplaats in de parkeerkelder en berging op de begane grond (v.v. elektra en vliering);
- actieve, gezonde VvE;
- energielabel A+;
- het complex beschikt over een fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin;
- op loopafstand van het historische centrum, de Waterbus en alle stadsvoorzieningen;
- uitzicht op de iconische Prins Clausbrug én het levendige knooppunt van Maas, Noord en de Beneden Merwede;
- woonoppervlak 133,3 m². Bruto inhoud 437 m³;
- bouwjaar 2003.

Indeling:

Begane grond van het complex:

Centrale entree met brievenbussen, lift, trapopgang en toegang tot bergingen en de parkeerkelder.

7e verdieping:

Verzorgd portiek met entree tot het appartement.

Hal/entree in het appartement met garderobenis, toilet (met wandcloset en fonteintje), meterkast (v.v.

glasvezelaansluiting) en videointercom. De hal biedt vervolgens toegang tot alle vertrekken.

Ruime, lichte woonkamer met schuifdeuren naar de terraskamer en extra lichtinval door het Frans balkon in de westgevel. Vanuit de terraskamer kom je vervolgens op het terras aan de rivierzijde.

Halfopen keuken met L-opstelling en mooi uitzicht over het water. De keuken is voorzien van een basis opstelling met koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, vaatwasser en composiet werkblad.

Nette badkamer, geheel betegeld en compleet met douche, ligbad en wastafel.

Slaapkamer 1, een grote kamer met deur naar het terras aan de zuidzijde en een Frans balkon. Deze kamer is eventueel op te splitsen in twee (slaap)kamers.

Slaapkamer 2, eveneens gesitueerd aan de achterzijde en met toegang tot het terras.

Inpandige was-/bergruimte met plavuizenvloer, CV-ketel (Nefit HR, 2018) en vernieuwde WTW-installatie.

Terrassen:

Het appartement beschikt over twee terrassen. Het grotere terras bevindt zich aan de rivierzijde en biedt een magnifiek en levendig zicht over het vaarwater van het Drierivierenpunt. Ondanks de ligging op de 7e verdieping is er nog steeds een prima 'binding' met het straatniveau.

Het tweede, kleinere terras bevindt zich aan de slaapkamerzijde (zuiden), uit de wind, met ochtend- en middagzon en uitzicht op de binnenstad.

Parkeerplaats:

Afgesloten parkeergarage in de onderbouw van het complex met eigen parkeerplaats (nummer 53). De parkeergarage is bereikbaar per lift.



Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer in het appartement, plavuizen in de was-/bergruimte en sanitaire ruimtes.

Wandafwerking: spachtelputz wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

Buitenruimten: 2 terrassen (voor- en achterzijde).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Verwarming/warm water: middels Nefit HR combiketel uit 2018.

Ventilatie: balansventilatie, WTW-installatie.

ELKE DAG DIT UITZICHT!

Energie label: A+.

Bouwjaar: 2003.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6845 indexen 59.

VvE: actieve vereniging, de maandelijkse bijdrage bedraagt thans € 223,29.

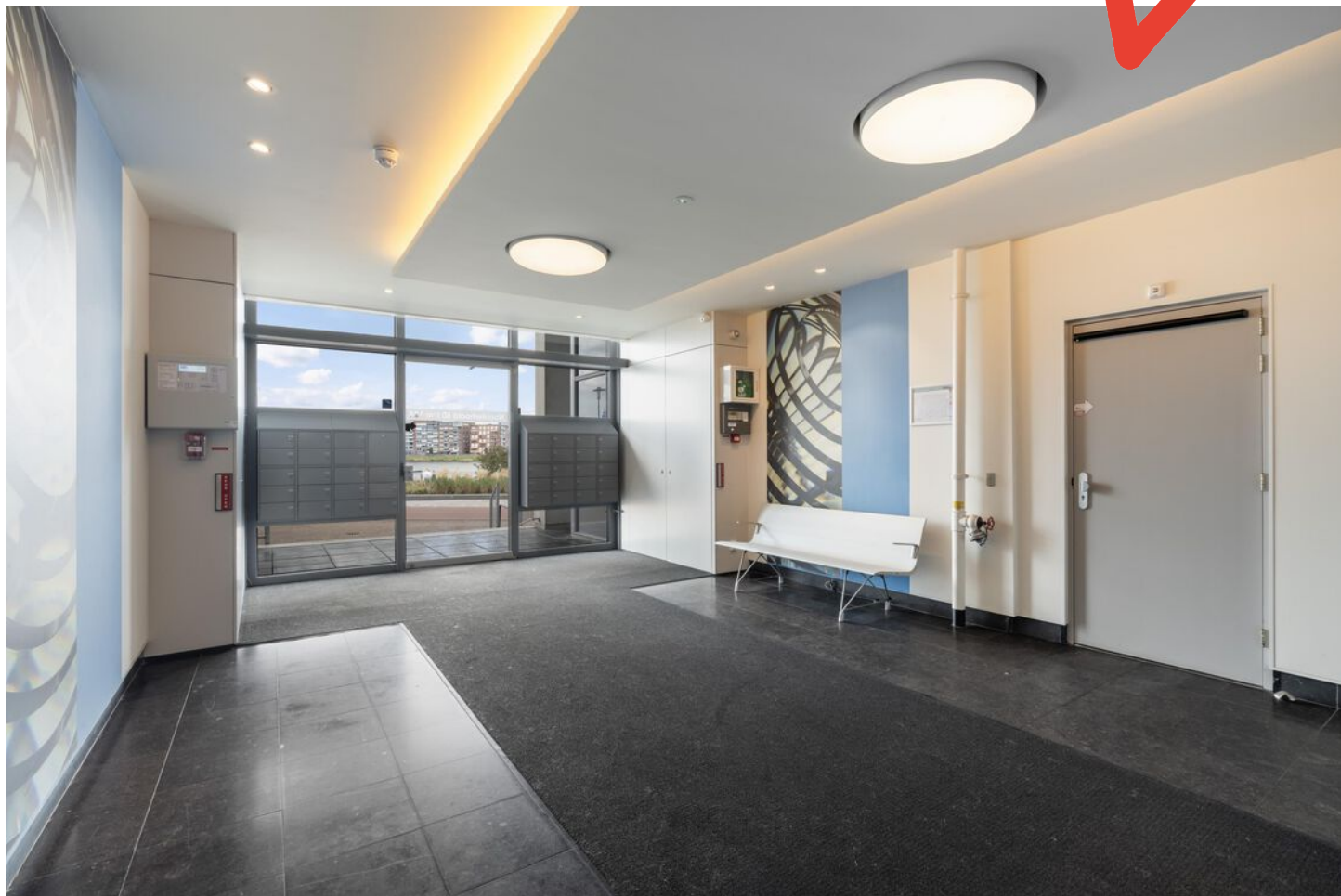
Oplevering: in overleg.



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























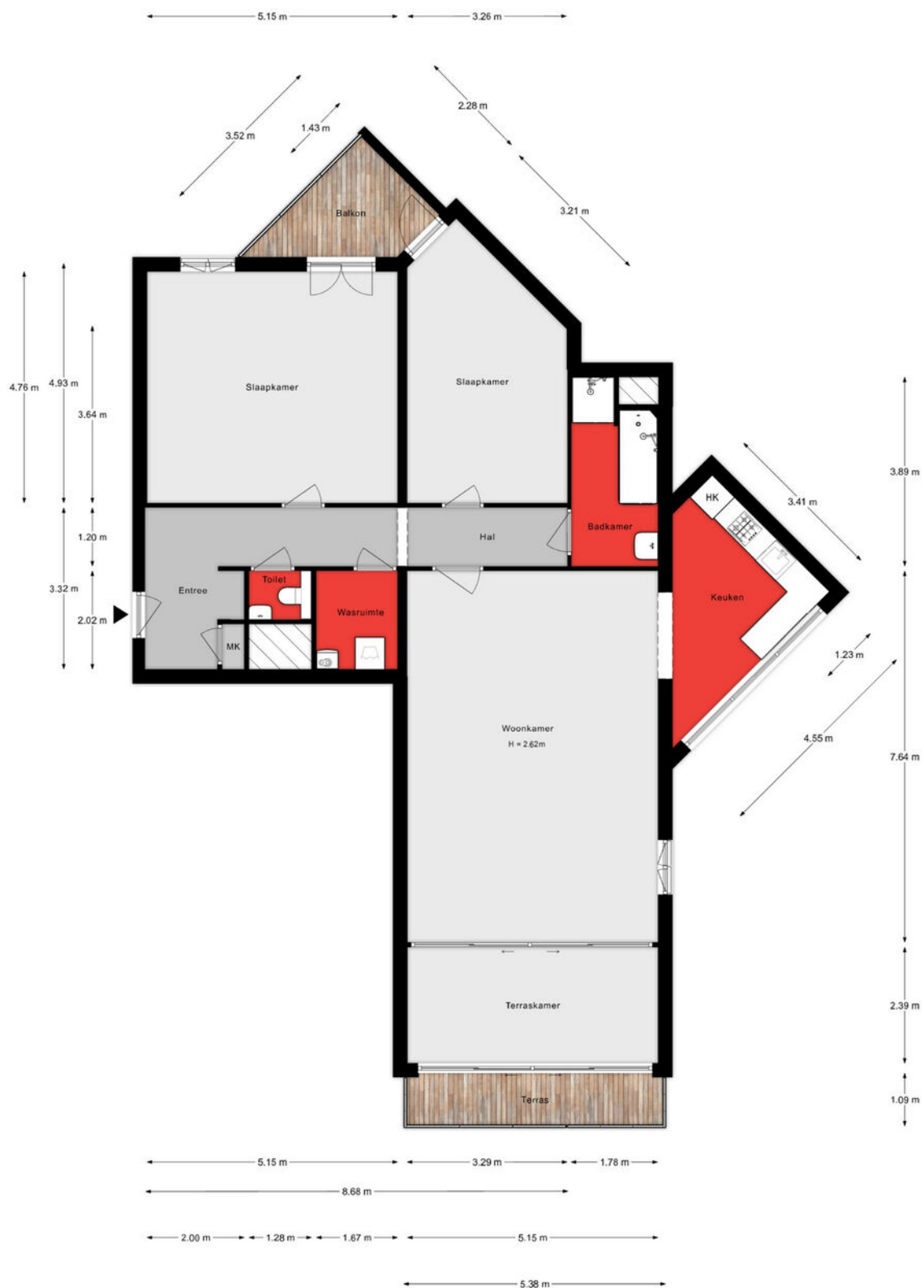






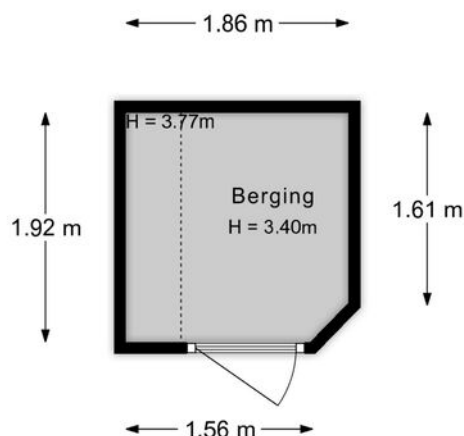


7e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging begane grond



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

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kledingkast slaapkamer 1 X
- kledingkast slaapkamer 2 X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

Overig, te weten

- De boekenkasten in de woonkamer en in de logeerkamer X
- Kasten wasruimte X
- Overige meubels X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keukenaccessoires, te weten

- Keukenkastje aan de muur

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Stellingkasten + de vliering berging

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huicunmiao

Huisnummer
Vestergaardskedestroløse gade

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige ka

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

C

6816

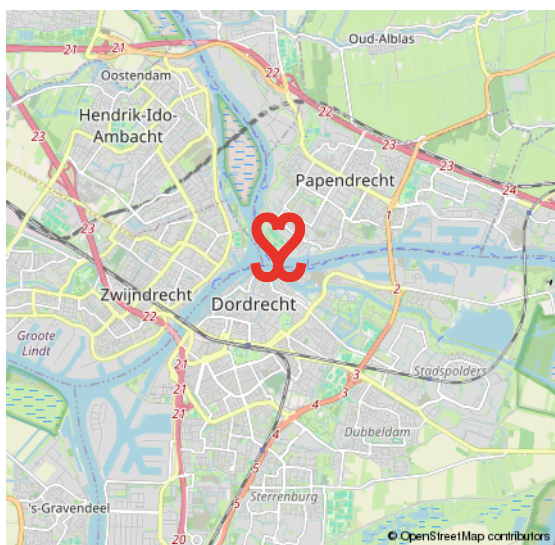
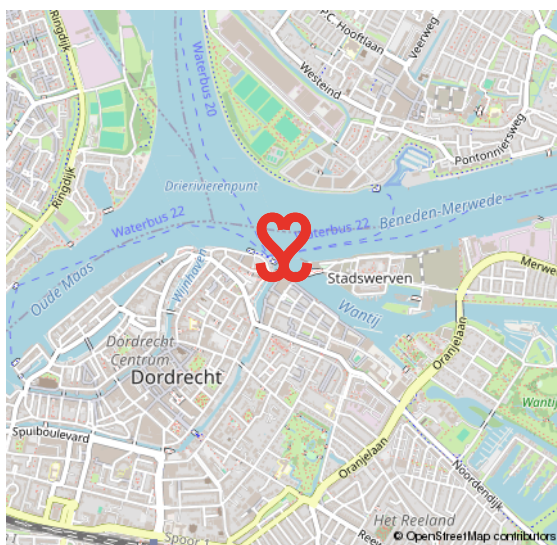
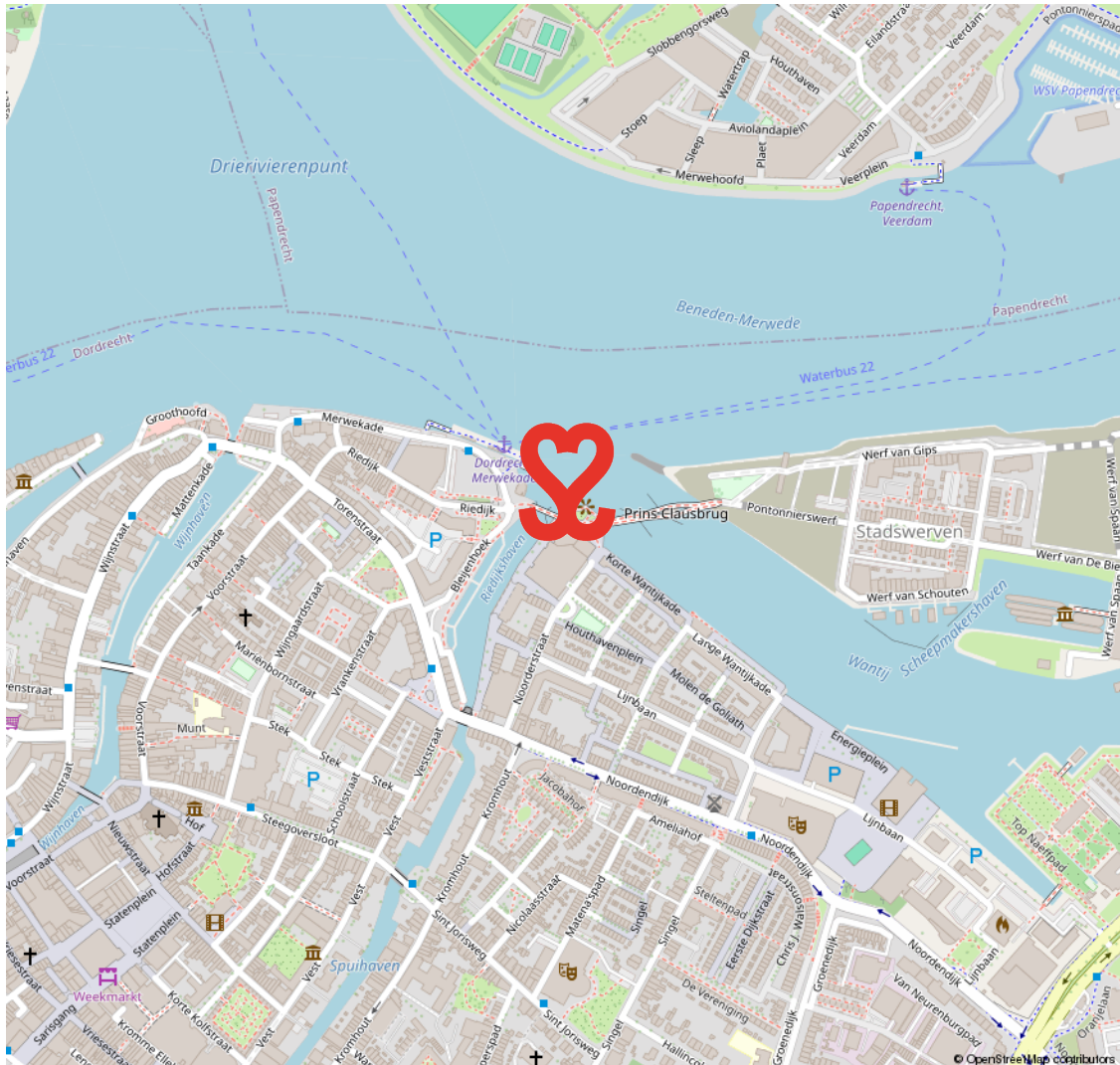
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 rijker 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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



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.



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

