



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**PELSERSTRAAT 3 A
3311 VP 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

Achter de karakteristieke gevel schuilt een royaal, gelijkvloers 4-kamerappartement mét terras in hartje centrum – klaar voor een nieuwe eigenaar met visie!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

125 m²

INHOUD

479 m³

BOUWJAAR/RENOVATIEJAAR

1898

BUITENRUIMTE

terras

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



PELSERSTRAAT 3 A, DORDRECHT

ROYAAL WONEN IN HARTJE CENTRUM

- gelegen op de eerste verdieping en bereikbaar per lift;
- woonkamer met mooie boogvormige raampartij en een aangrenzende zijkamer – ideaal als thuishok, eetkamer of het realiseren van een derde slaapkamer;
- twee slaapkamers, beiden met openslaande deuren en Frans balkon;
- eenvoudige keuken en badkamer, klaar om helemaal naar jouw smaak te vernieuwen;
- tweede badkamer/wasruimte;
- praktische inpandige berging en cv-ruimte (cv-ketel 2022);
- volledige modernisering nodig, maar een uitgelezen kans om alles naar eigen wens in te richten;
- gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond;
- superligging in het stadscentrum aan de Voorstraat West, direct nabij de Grote Kerk en vele winkels en terrasjes;
- woonoppervlak 125 m². Bruto inhoud 479 m³;
- bouwjaar 1898. Renovatiejaar 1997.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met lift, trapopgang, brievenbussen en toegang naar de gemeenschappelijke fietsenberging.

Eerste verdieping:

Binnentuin met gemeenschappelijk terras en toegang naar de centrale binnenhal.

Entree/hal met deels betegelde toiletruimte met fonteintje, meterkast (6 groepen en glasvezelaansluiting) en ruime inpandige berging.

Woonkamer voorzien van een karakteristieke boogvormige raampartij en met een mooie doorkijk naar de Voorstraat. De woonkamer staat in open verbinding met de zijkamer. De zijkamer is tevens bereikbaar vanuit de open hal. Op eenvoudige wijze kan hier een derde slaapkamer worden gerealiseerd.

De open hal geeft tevens toegang tot de keuken, de overige twee slaapkamers, cv-ruimte (Remeha Tzerra Ace, 2022) en de twee badkamers.

Half open keuken voorzien van gedateerde inrichting.

Twee ruime slaapkamers, beiden voorzien van openslaande deuren en een Frans balkon.

Royale, eenvoudige en deels betegelde badkamer met douchecabine, twee wastafels en toilet. Deels betegelde douche-/wasruimte voorzien van douche, wastafel en aansluiting van de wasapparatuur.

Terras:

Het op het zuiden gelegen terras is bereikbaar vanuit de centrale binnenhal.

Fietsenberging:

Op de begane grond van het complex bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging.



Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van houten vloerdelen.

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas.

Bouwjaar: 1898. Renovatiejaar 1997.

Vereniging van Eigenaren: de huidige maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 325,=. Ten behoeve van groot onderhoud dat op korte termijn op de planning staat is er voor 2025 en 2026 een extra bijdrage aan de VvE verschuldigd. De extra bijdrage voor 2025 zal worden voldaan door de verkoper.

HEERLIJK TERRAS OP HET ZUIDEN

De definitieve extra bijdrage voor 2026 zal worden vastgesteld aan de hand van nader uit te werken offertes (voorlopige indicatie circa € 5.000,-).

Monument/beschermd stadsgezicht: gemeentelijk monument en gelegen in een beschermd stadsgezicht.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 1192, A-5.

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

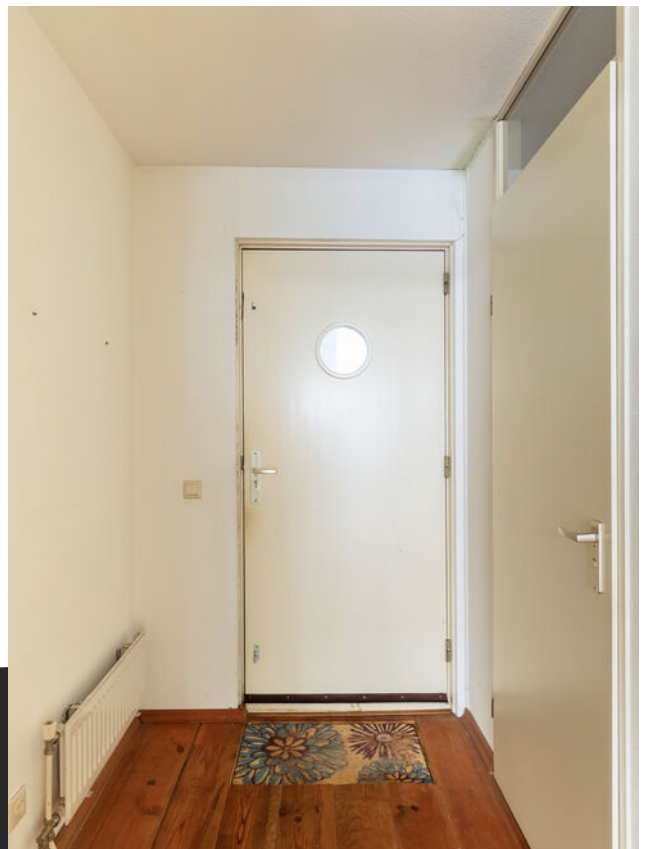
Tevens zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.



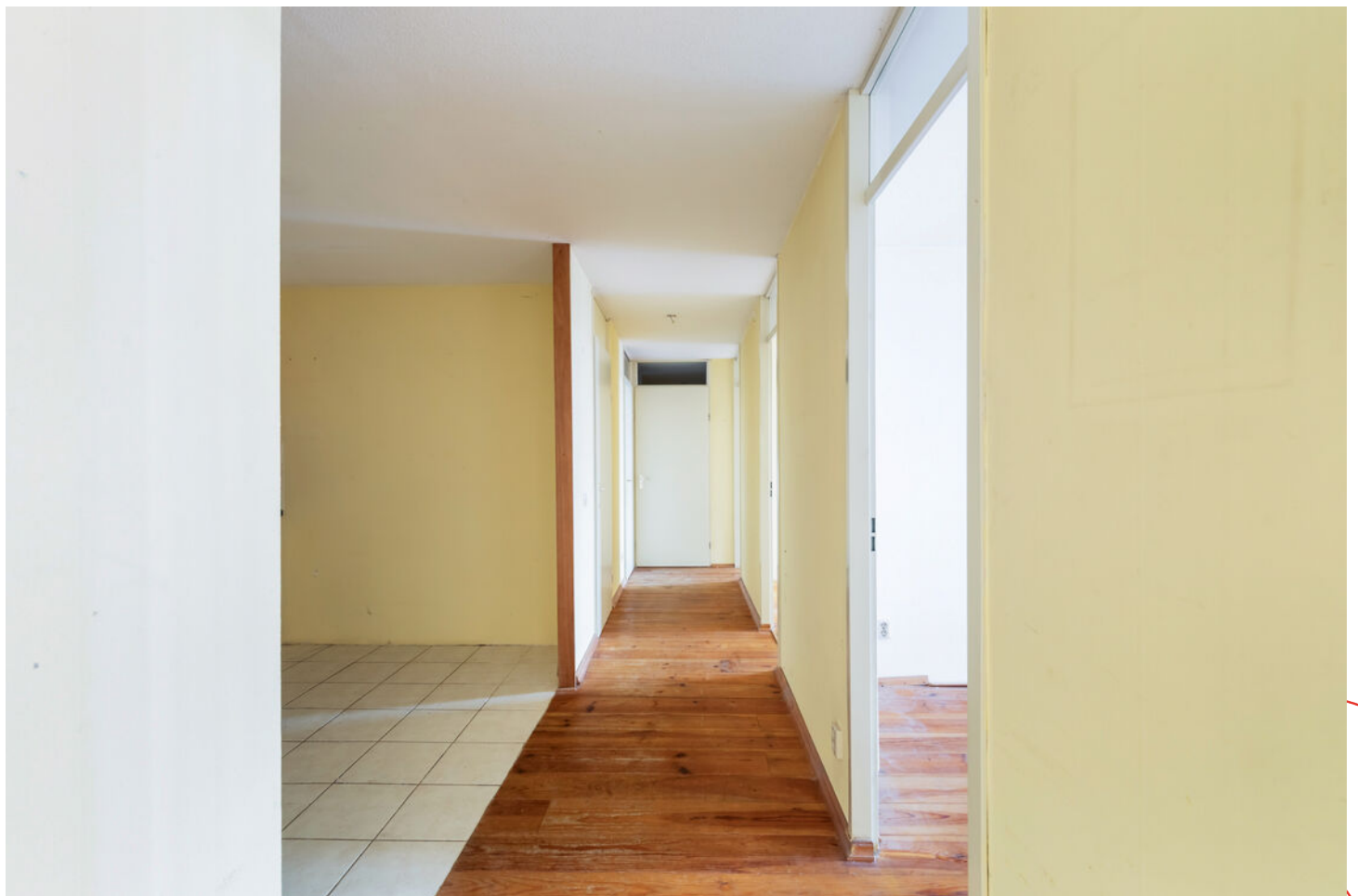
Francoise legt uit

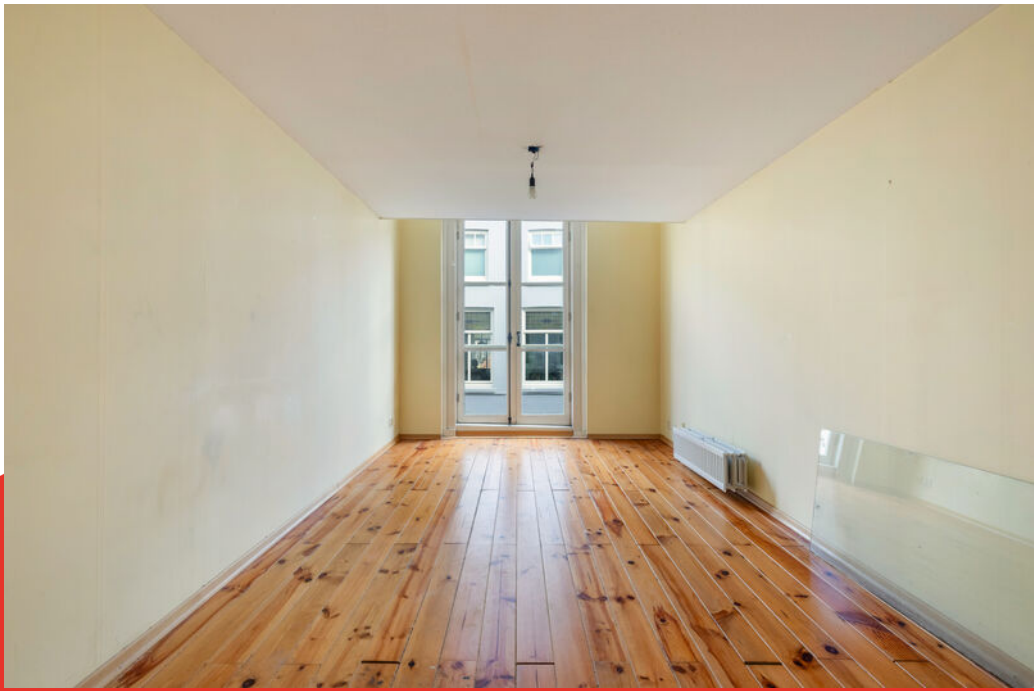
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



















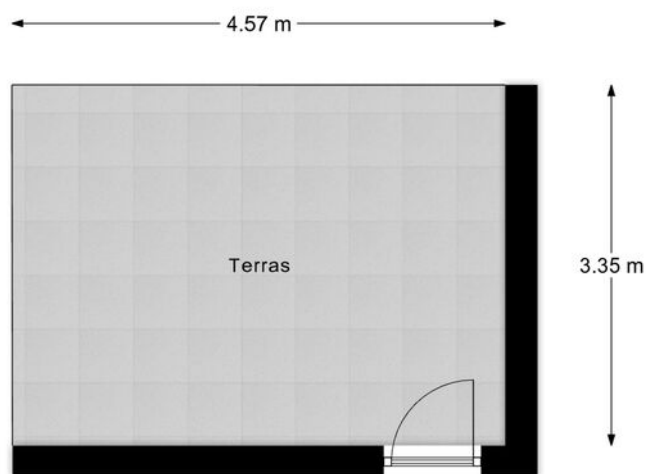


Indeling appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Terras



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

- losse (hang)lampen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- houten vloer(delen) X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toilethouder X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/schermb) X

- wastafelmeubel X

- toilet X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

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

Secie E

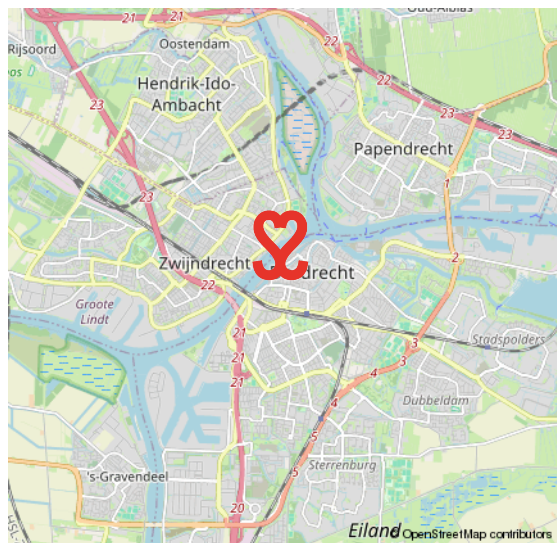
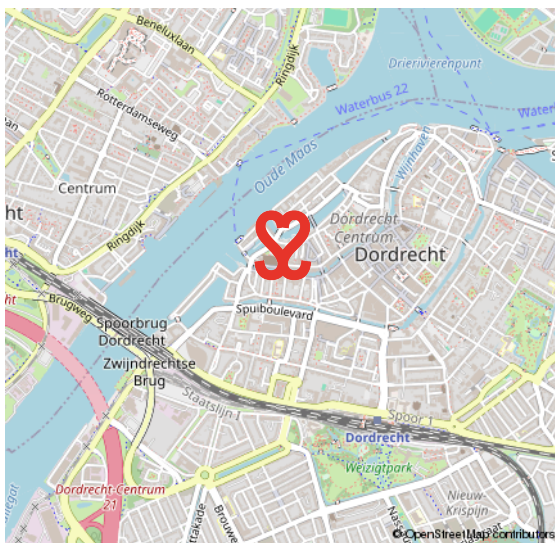
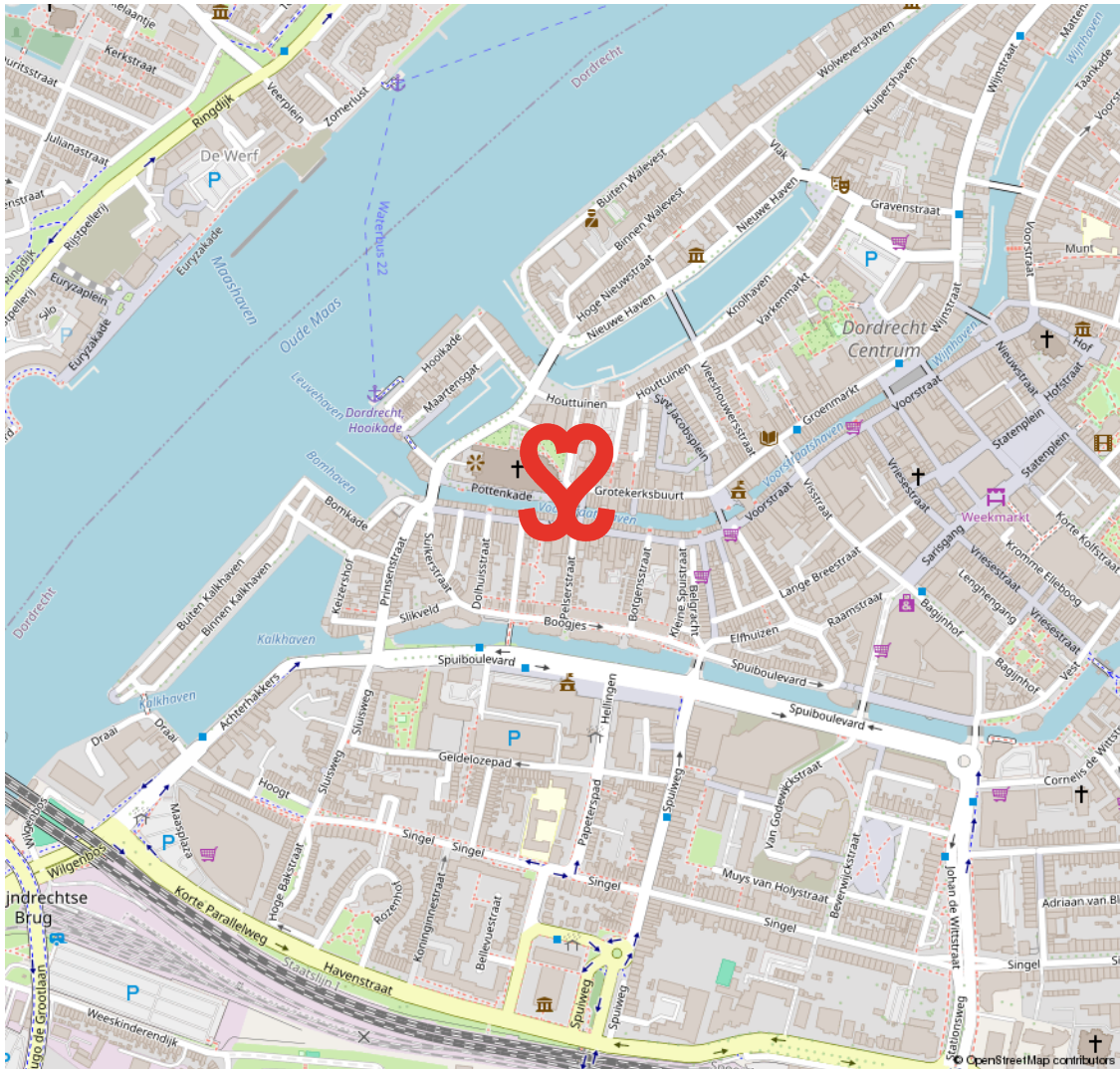
Perceel 1135

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 23 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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

