



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VOORSTRAAT 382 A
3311 CX 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

Wooo! Modern wooncomfort en een oude ziel. Hier woon je stijlvol, stads, ruim én hartstikke compleet.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

113 m²

INHOUD

469 m³

BOUWJAAR

1775, renovatiejaar 2006

BUITENRUIMTE

dakterras

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.



VOORSTRAAT 382 A, DORDRECHT

RUIMTE, KARAKTER EN STADS ALLES KOMT HIER SAMEN!

- binnenkomen op deze hele toffe woonplek in hartje Dordt voelt als thuiskomen in een stadsloft met historie;
- met o.a. een mooie monumentale gevel, oude houten vloeren, hoge balkenplafonds, machtige raampartijen en paneeldeuren, wat een karakter!
- op de eerste verdieping tref je twee uitstekende slaapkamers en een lekkere badkamer;
- de leefverdieping ligt onder de hoge kap met de balkconstructie in het zicht en zie die metselwand #stoerrr;
- ook de moderne open keuken maakt onderdeel uit van de leefruimte onder de kap;
- ennn...om het compleet te maken: met het in 2018, met hulp van een architect, gerealiseerde dakterrass heb je een unieke stadse buitenruimte met privacy én een panoramaview. Zie onze trots, de Grote Kerk, eens shinen;
- op de begane grond is een gemeenschappelijke fietsenberging, heel fijn in de stad;
- gelegen op een leuke plek aan de Voorstraat West met alle stadse voorzieningen om de hoek;
- woonoppervlak 113 m². Bruto inhoud 469 m³;
- bouwjaar 1775. Renovatiejaar 2006.

Indeling:

Begane grond:

Gemeenschappelijke hal met brievenbussen en trapopgang naar de drie appartementen.

Eerste verdieping (indeling appartement);

Zodra je de drempel overstapt, voel je je thuis!

Originele houten vloeren, de hoge balkenplafonds, paneeldeuren en de hoge raampartijen met roede-verdeling geven sfeer en karakter aan het appartement.

Hal met intercom, toilet met wandcloset en fonteintje, cv-/bergkast met Intergas HRC combiketel (2019) en de unit van de mechanische ventilatie, toegang naar beide slaapkamers en trapopgang naar de op de tweede verdieping gelegen woonverdieping.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met hoge raampartijen en toegang naar de badkamer-en-suite.

De grote badkamer heeft een moderne uitstraling en is o.a. voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, glazen scherm, fraai wastafelmeubel met twee tegenover elkaar geplaatste wastafels, ligbad en een combinatie van stoer antraciet tegelwerk met strakke stucwerk wanden. Vanuit de badkamer is ook de tweede, aan de voorzijde gelegen slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer 2, ook ruim van opzet en gelegen aan de Voorstraatzijde, met trapkast en toegang naar de hal.

Tweede verdieping (woonverdieping):

Toffe open leefruimte onder de hoge kap! De open keuken aan de Voorstraatzijde is voorzien van een moderne, L-vormige keukeninrichting met composiet werkblad, 5 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Veel lichtinval via de raampartijen welke je 's avonds kunt afsluiten met de op maat gemaakte raamluiken. Het royale zitgedeelte is voorzien van een in de hoge kap geplaatst kunststof dakraam en een Frans balkon met openslaande deuren aan de achterzijde.

VOORSTRAAT 382 A, DORDRECHT

DAKTERRAS MET 360°C VIEW, WOW!

Een stoer/karakteristiek detail is de metselwerk wand. De open trapopgang geeft via een kunststof dakluik toegang naar het heerlijke dakterras.

Dakterras:

In 2018 hebben de huidige eigenaren met behulp van een architect een fantastisch dakterras (9 m²) met volop privacy gecreëerd. Hier kan je de hele dag volop genieten van de zon, het fenomenale uitzicht op de Grote Kerk én een 360 graden view over de historische binnenstad.

Berging:

Aan de achterzijde van het gebouw (Botgensstraat) bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenberging. Je mag twee fietsen stallen in de berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: originele houten vloerdelen.

Wandafwerking: een combinatie van behang en sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkele beglazing. De twee kunststof dakramen zijn voorzien van isolerende beglazing.

Buitenzonwering: handmatig bedienbare markiezen ter plaatse van de woonkamer.

Energielabel: niet van toepassing in verband met de monumentale status.

Bouwjaar: 1775. Renovatie jaar: 2006.

Vereniging van Eigenaren: recent geactiveerde VvE (2 appartementsrechten). Gezamenlijke opstalverzekering, inschrijving KvK en een maandelijkse bijdrage van € 100,=.

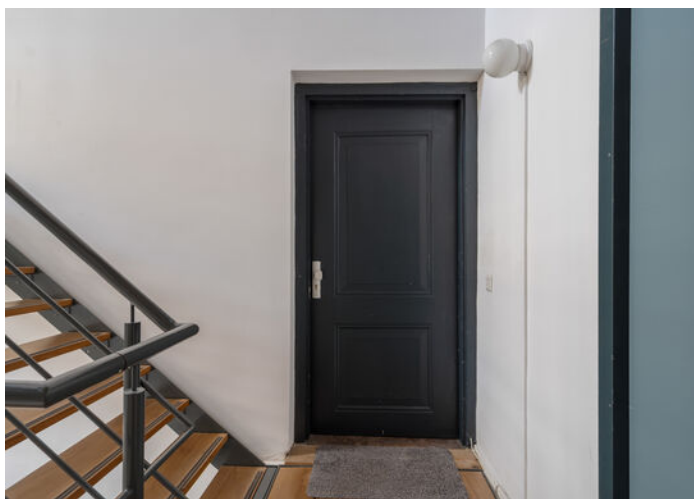
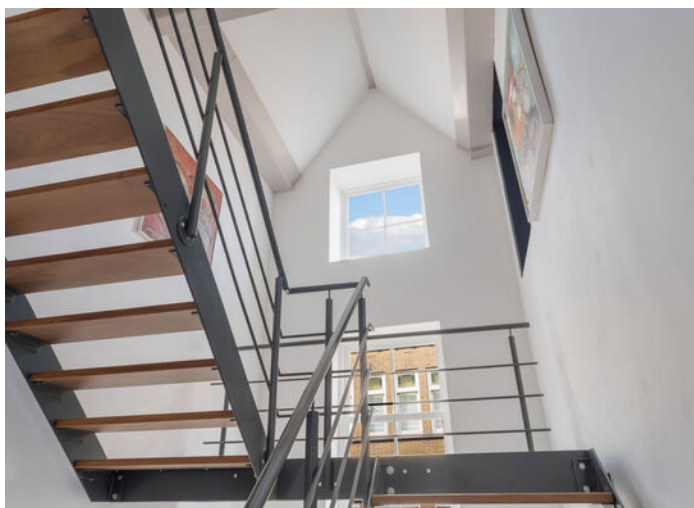
Recht van overpad: ten behoeve van de centrale entree/hal en het bijbehorende trappenhuis.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 1252, A-2 alsmede het onverdeeld één derde aandeel in de eigendom van een mandelig perceel (fietsenstalling). Kadastraal bekend: gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 1276, groot 10 m².

Monument: rijksmonument en beschermd stadsgezicht.

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

Oplevering: in overleg.



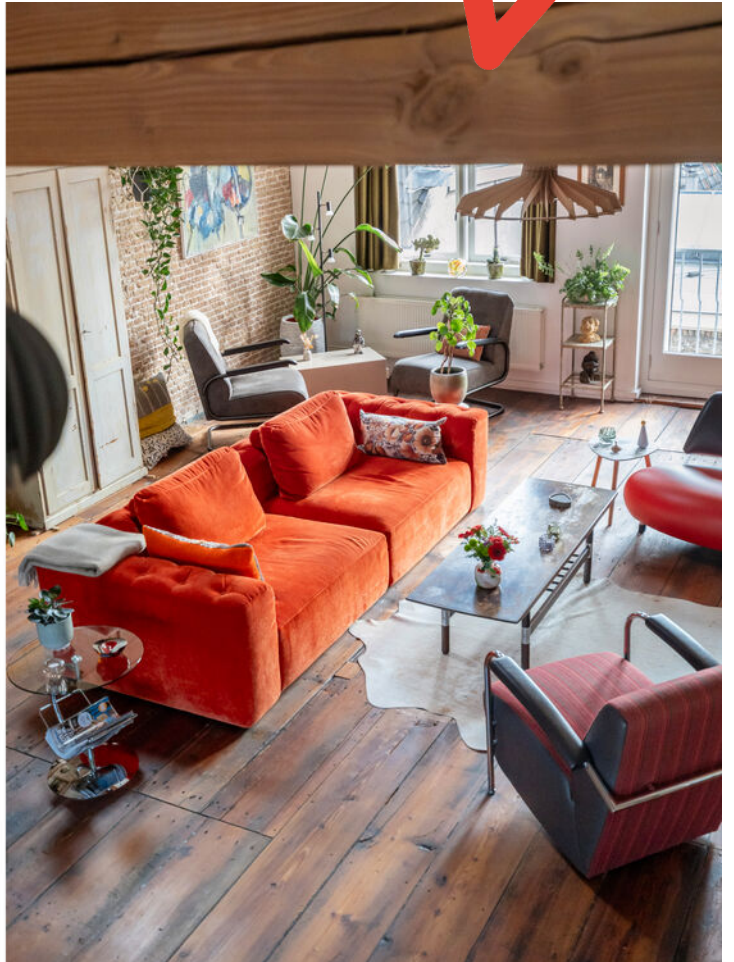
**WONEN HARTJE
CENTRUM!**



Françoise legt uit

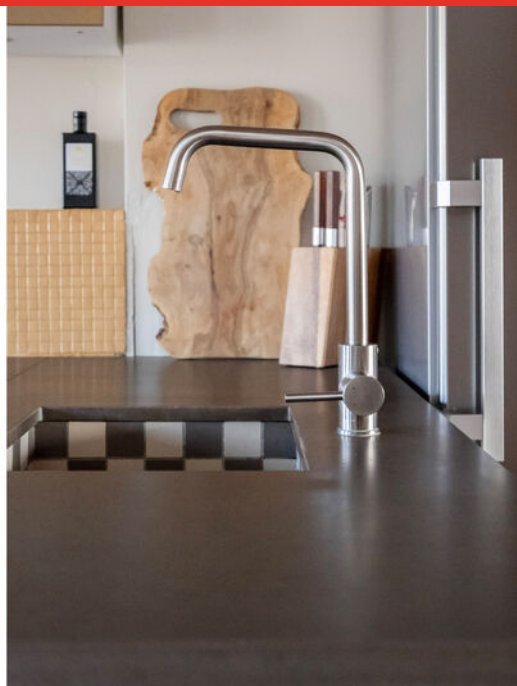
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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



























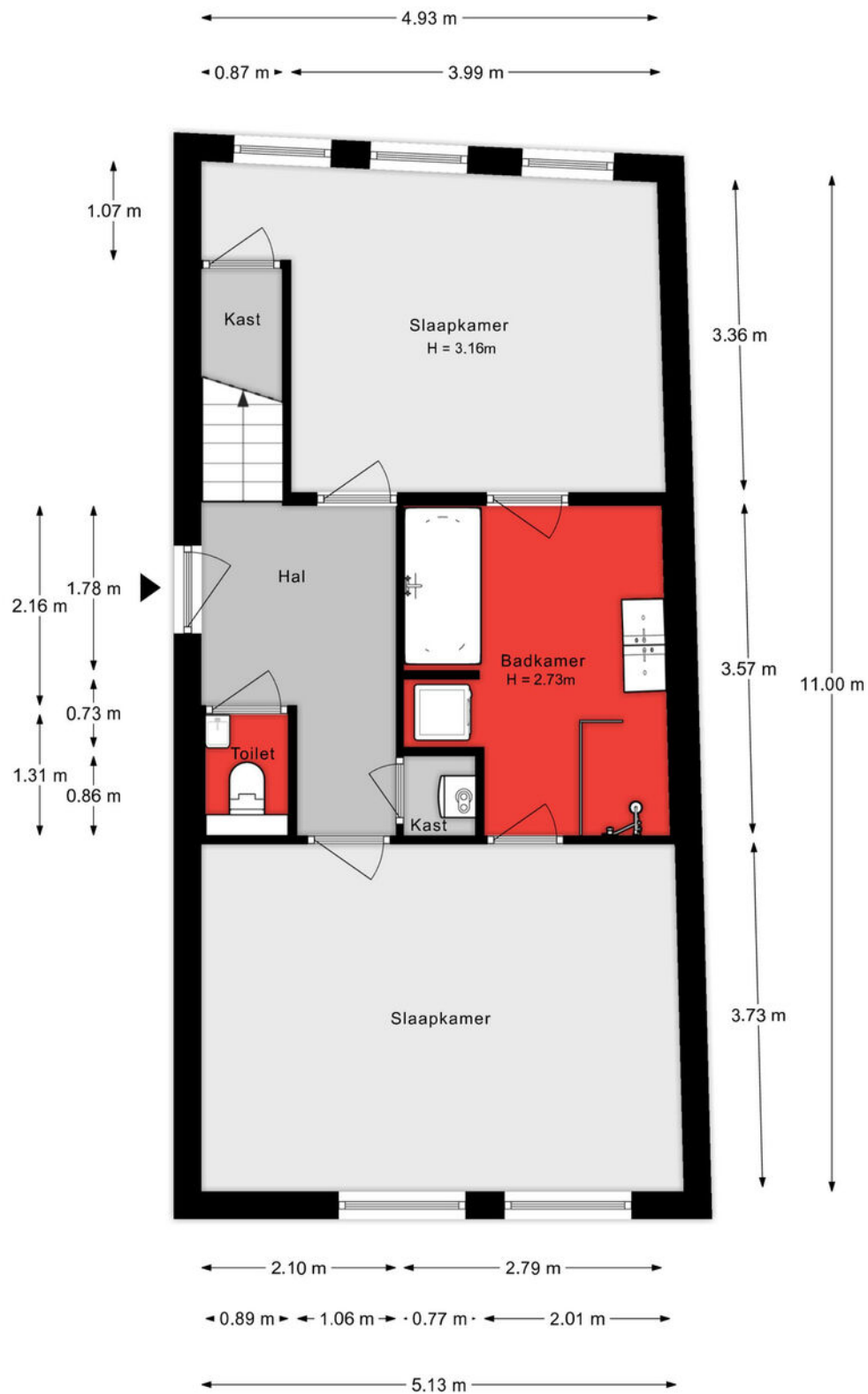






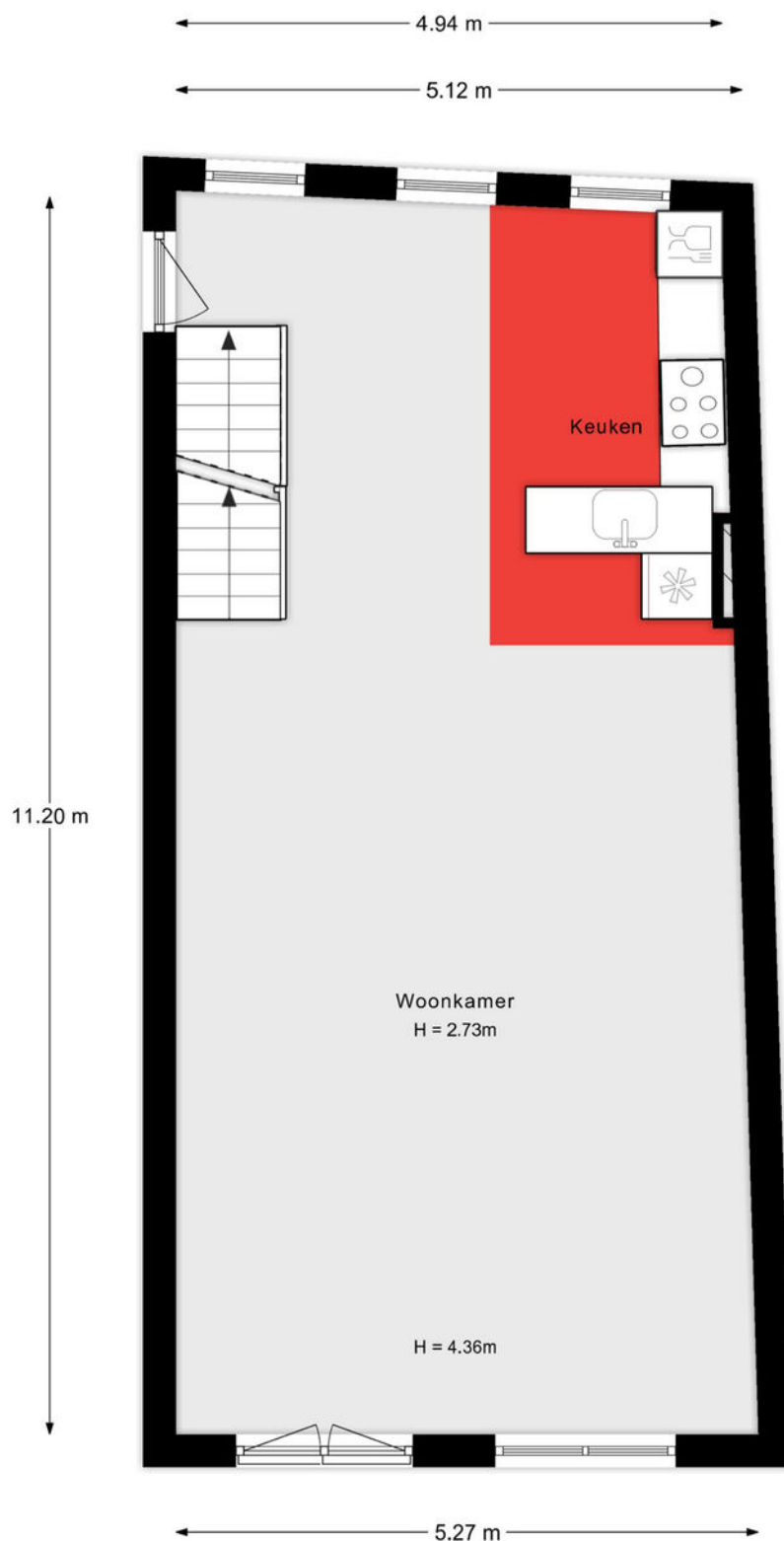


Indeling appartement (1e verdieping)



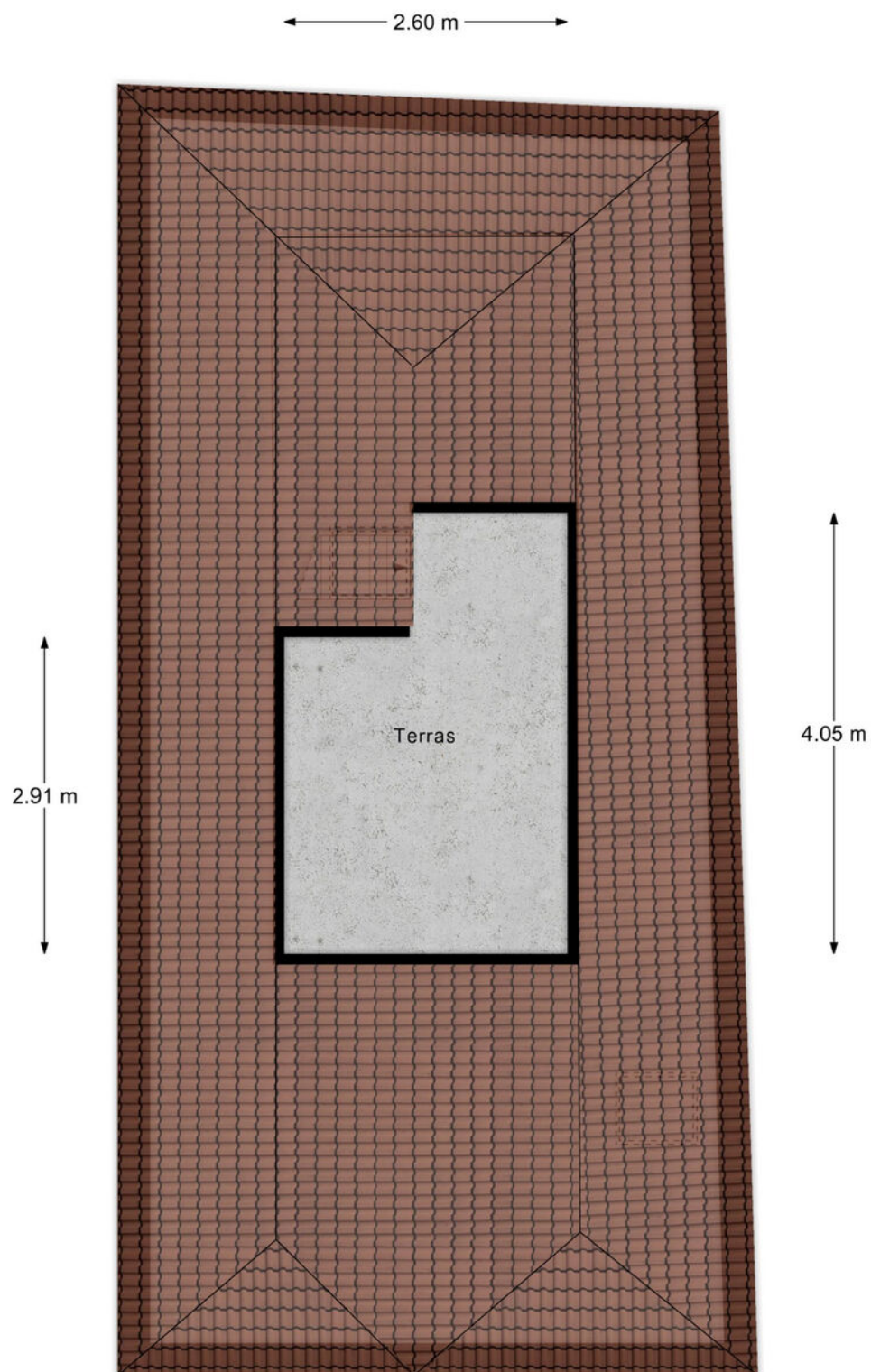
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



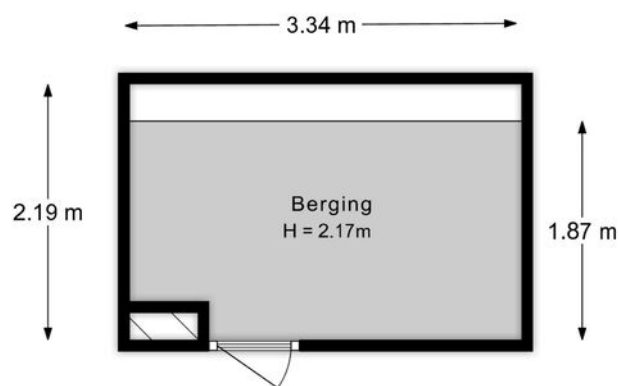
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Dakterras/kap



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

- Lampen slaapkamers blijven achter

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Gordijnen woonkamer en rails gaan mee. De raambekleding in de slaapkamers blijft achter

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Keuken dakterras en bank

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie E

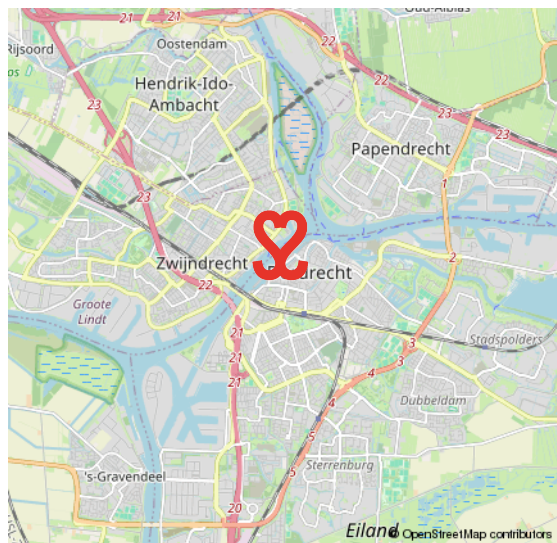
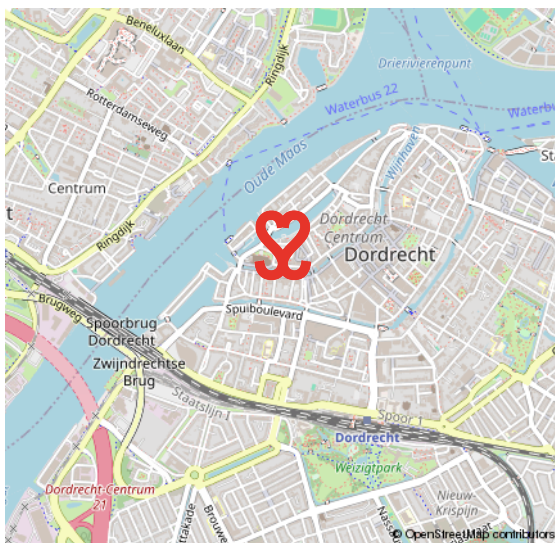
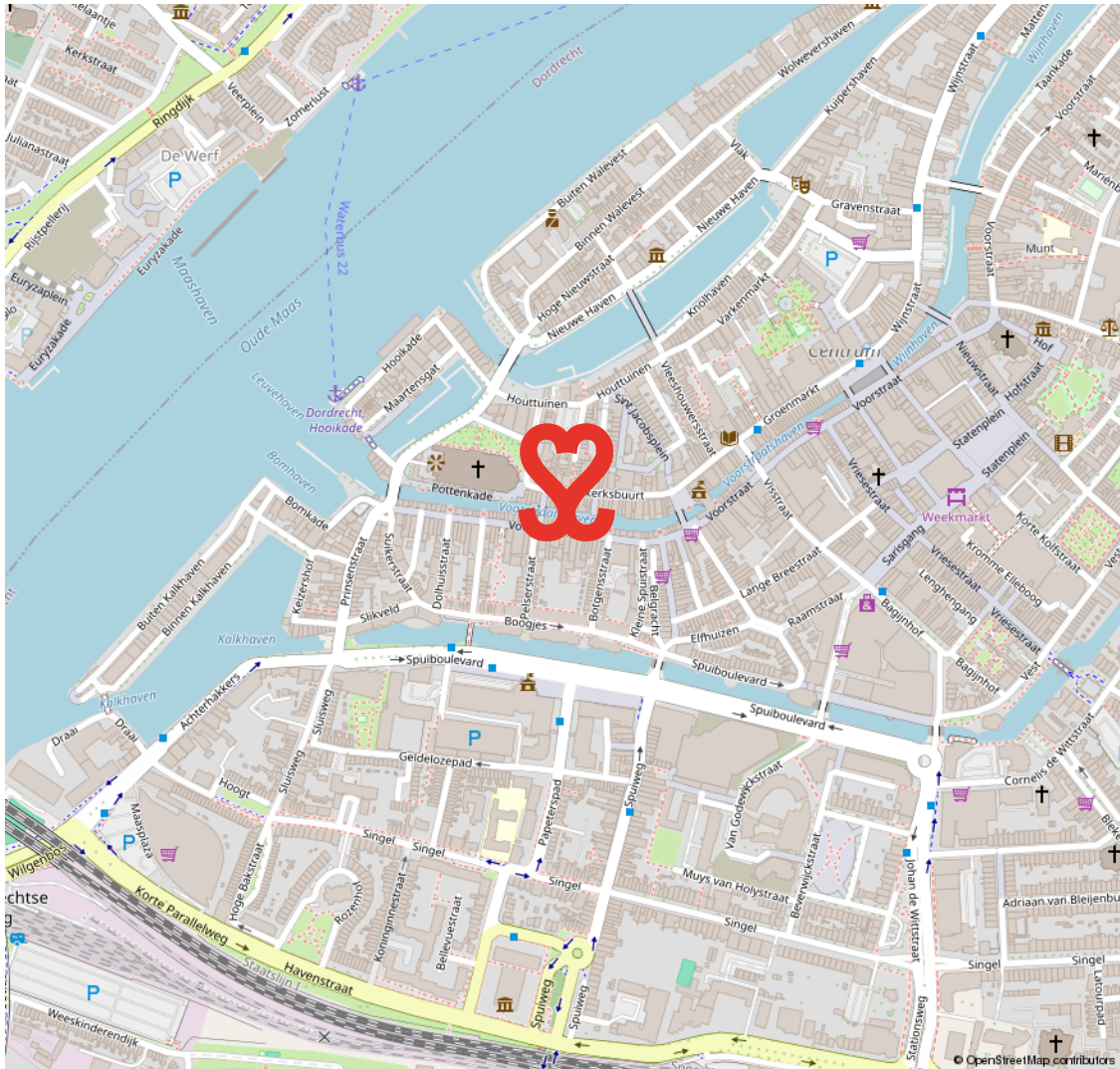
Perceel 1250

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 30 augustus 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

