



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VOORSTRAAT 3
3311 EM 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!

DE WONING

Stoer & verrassend wonen in hartje
Dordrecht: deze gemoderniseerde
maisonnette met souterrain en loggia is
écht uniek!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / maisonnette

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

INHOUD

371 m³

BOUWJAAR

1980

BUITENRUIMTE

loggia en gezamenlijke binnentuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, deels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



VOORSTRAAT 3, DORDRECHT

WONEN IN HARTJE HISTORISCH CENTRUM VAN HET GEZELLIGE DORDRECHT

- zeer verrassend ruim en fraai afgewerkt stadsappartement;
- modern uitgevoerd en voorzien van twee woonlagen;
- 3 (slaap)kamers en een moderne badkamer;
- woonverdieping met woonkamer, eet-/slaapkamer, moderne keuken en loggia aan de Voorstraat;
- souterrain met 2 goede slaapkamers, luxe badkamer;
- vanuit het souterrain is de gemeenschappelijke binnentuin bereikbaar;
- zeer verzorgd complex met een actieve VvE;
- rustig en toch midden in het historische centrum, dus op loopafstand van alle centrumvoorzieningen;
- nabij Groothoofd, gezellige havens, de Waterbus, bioscoop en het Energiehuis;
- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 371 m³;
- bouwjaar 1980.

Indeling

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen en toegang naar de afgesloten binnenhal met trapopgang.

Eerste woonlaag:

Entree/hal met laminaatvloer, garderobehoek, intercom, toilet, meterkast en toegang naar woonkamer, keuken en slaap-/eetkamer.

Woonkamer (ca. 22 m²) aan de Voorstraat zijde met toegang naar het balkon aan de Voorstraat (zuidoosten).

Eetkamer aan de achterzijde van het complex, ook als slaapkamer te gebruiken.

Moderne dichte keuken van M-System (Boretti), voorzien van o.a. 90 cm breed rvs fornuis,

afzuigschouw, koelkast met vriesvak en extra ladenblok. Vanuit de keuken uitzicht op de binnentuin.

Verdieping -1 (souterrain/slapen):

Overloop met vaste kasten en cv-opstelling (Remeha Tzerra HR 2018).

Ruime slaapkamer met schuifwandkast.

Tweede slaapkamer met schuifwandkast en deur naar de binnentuin.

Moderne badkamer met inloopdouche (regen- en handdouche), wandcloset en stijlvolle waskom op houten blad.

Via de binnentuin/buitenom toegang tot de berg-/wasruimte.

Algemeen:

Wandafwerking: grotendeels strak gestuukte wanden.

Vloerafwerking: laminaat, tapijt en plavuizen.

Kozijnen/beglazing: hardhouten ramen en kozijnen met enkele beglazing; keukenraam met dubbel veiligheidsglas.

Verwarming/warm water: C.V.-ketel (Remeha Tzerra HR, eigendom uit 2018).

Energie label: D (geldig tot 26-06-2029).

VvE: actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage € 330,55.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 2741 index 12.

Bijzonderheden: de woning ligt binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Gezien het bouwjaar van 1980 wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Aanvaarding: in overleg / kan desgewenst spoedig.



**ENTREE/HAL EN
WOONKAMER MET
TOEGANG TOT DE
LOGGIA**



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





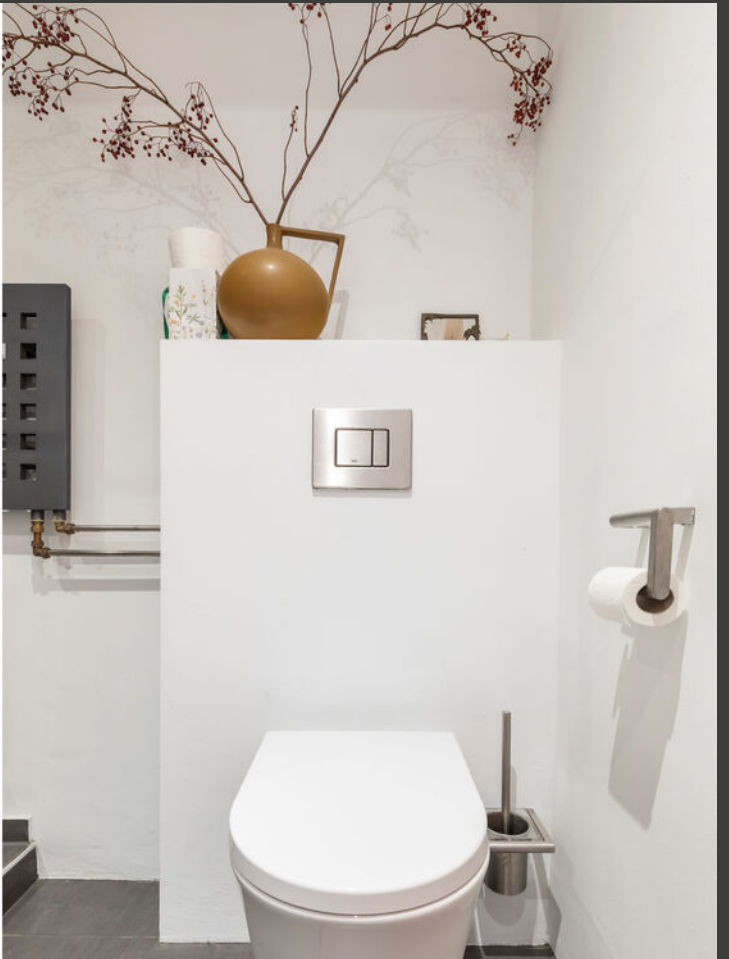








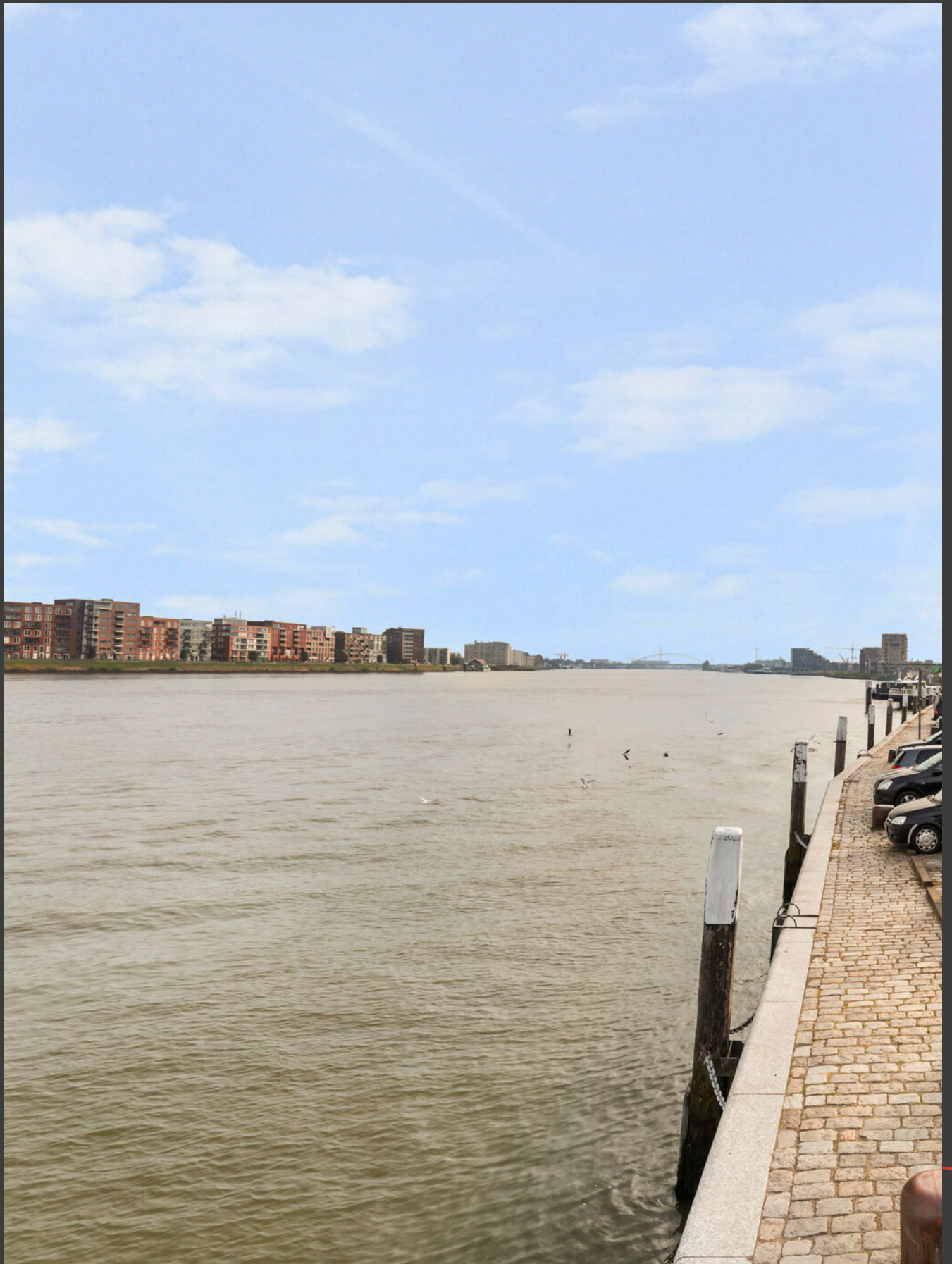




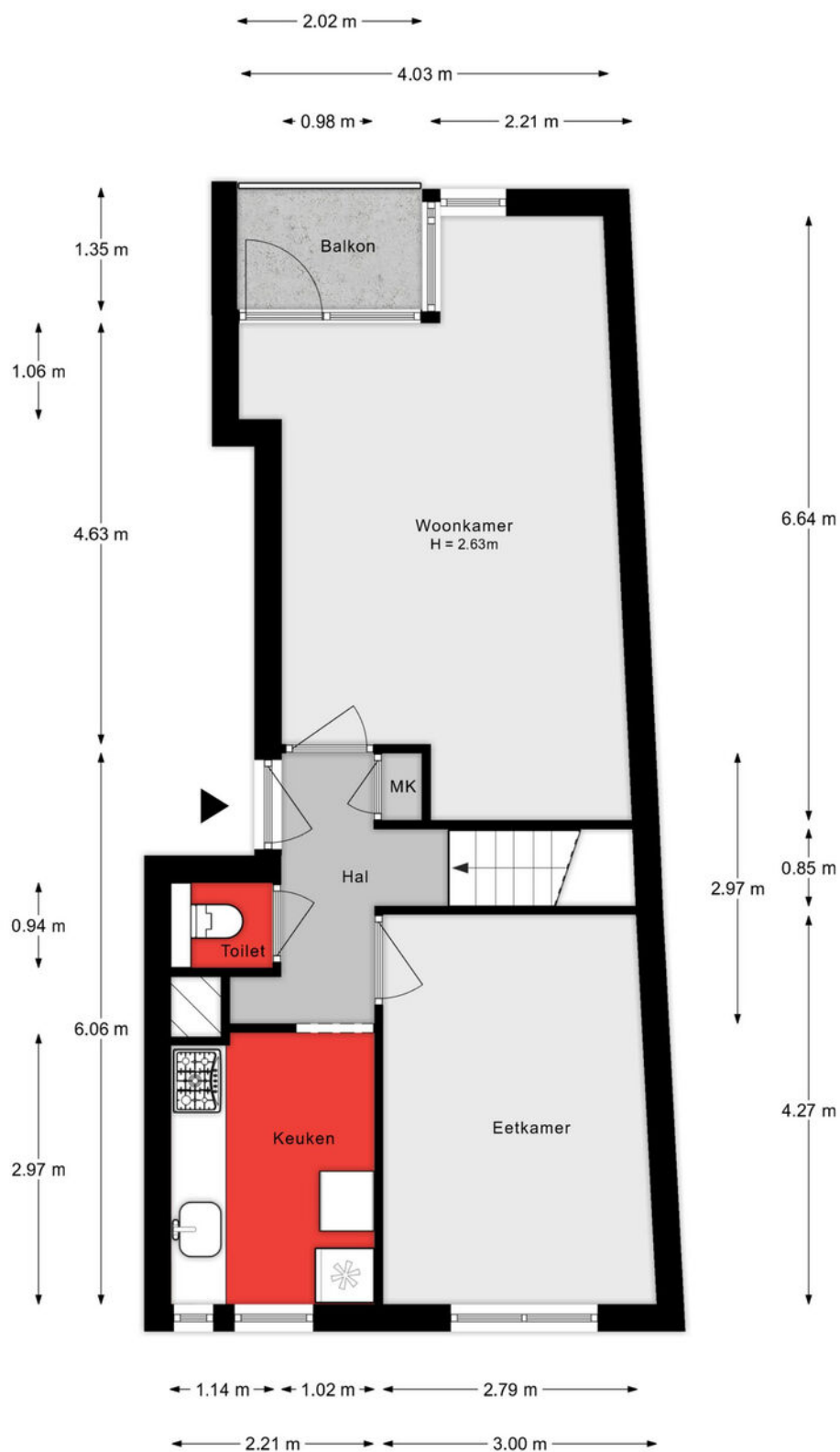






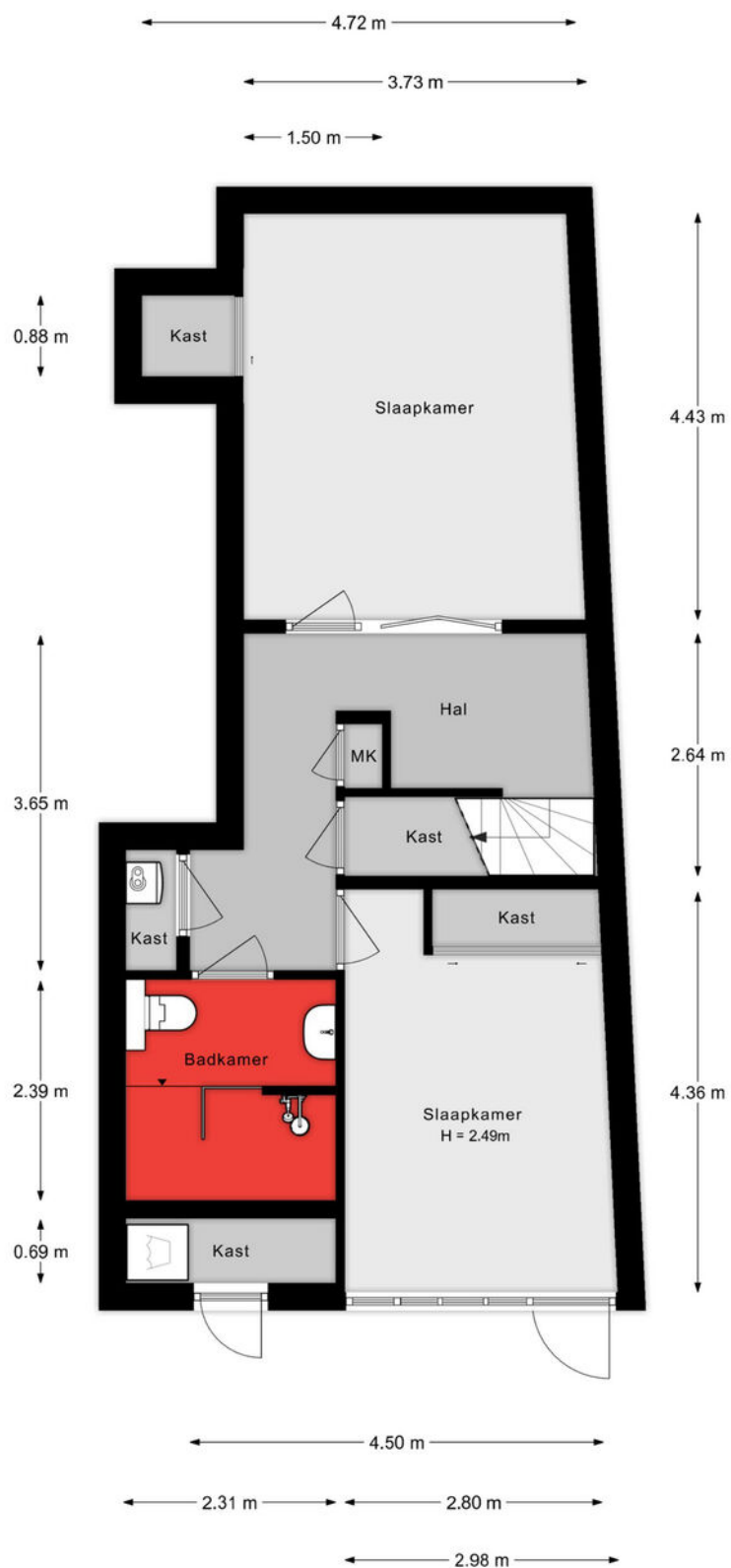


Begane grond



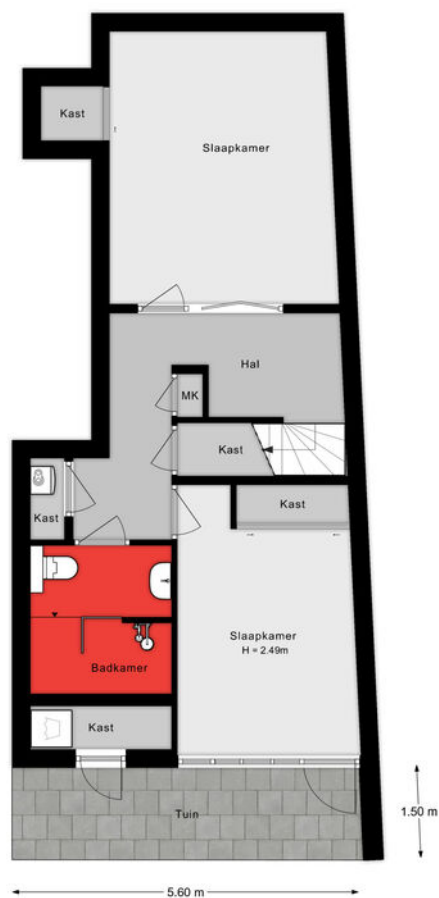
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Vaste kasten slaapkamers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

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

- koel-vriescombinatie

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

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

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

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 G

Perceel 2739

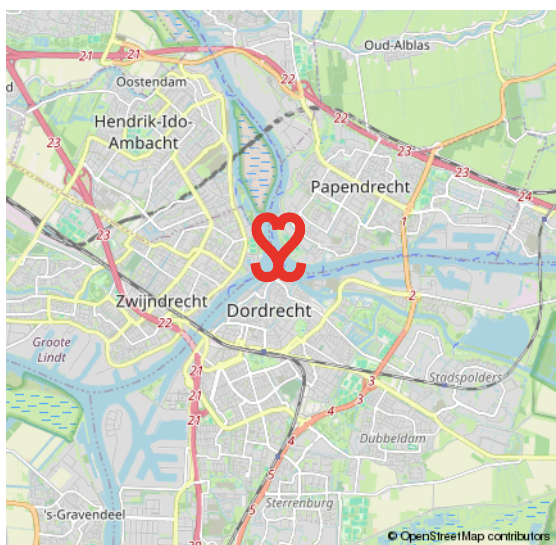
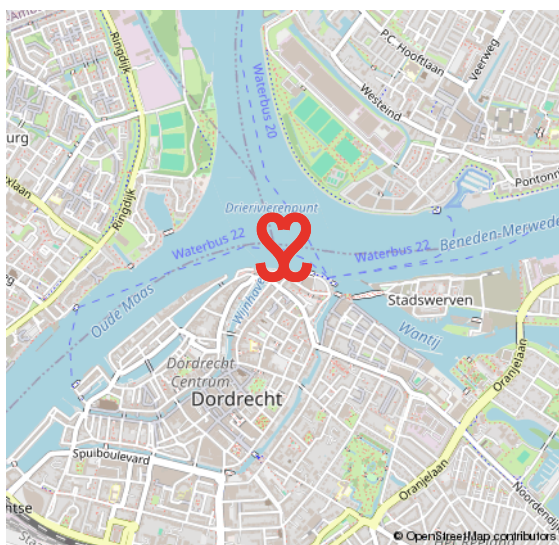
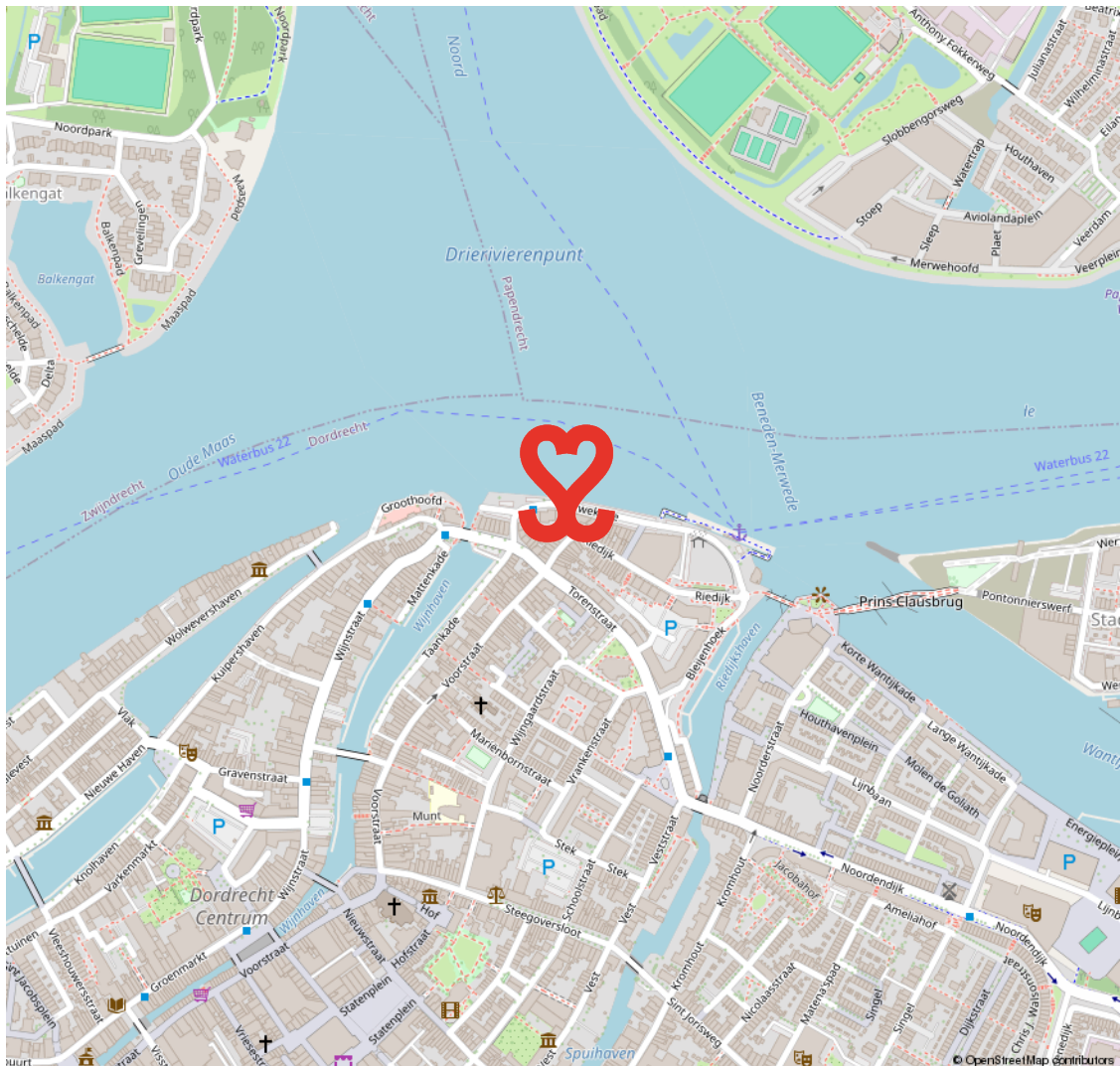
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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



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 rijkere 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

