



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**HOGHE NIEUWSTRAAT 15  
3311 AH 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

Stadsliefhebbers opgelet! Charmant, monumentaal stadspand met multifunctionele indelingsmogelijkheden, gelegen om de hoek van het historische havengebied.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

85 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKE

41 m<sup>2</sup>

### INHOUD

355 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1800

### TUIN

plaats

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

n.v.t.

VRAAGPRIJS € 319.000 K.K.



HOGHE NIEUWSTRAAT 15, DORDRECHT

# MONUMENTAAL WONEN IN HARTJE CENTRUM!

---

- in 1993 vakkundig gerestaureerd;
- tijdens de restauratie zijn o.a. het dak, kozijnen, leidingwerk, het zink- en loodwerk aangepakt;
- in 2021 is de voormalige garage op de begane grond verbouwd tot een ruime entree/hal en een via een speels niveauverschil met gave oude paneeldeuren bereikbare ruimte aan de achterzijde;
- deze ruim 3 meter hoge ruimte kan nog naar wens worden ingedeeld (o.a. een woonkeuken\*, kantoor aan huis of hobbyruimte);
- \* om alvast een voorproefje te geven hebben we een toffe artist impressie voor de woonkeuken laten maken;
- de begane grond is voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonvloer en vloerverwarming is voorbereid;
- toegang naar de besloten binnenplaats (9 m<sup>2</sup>). Een heerlijk rustig plekje middenin de stad;
- via de nieuw geplaatste open houten trap is de eerste verdieping bereikbaar;
- hier bevinden zich de sfeervolle woonkamer, pantry en eenvoudige douche-/toiletruimte;
- ook de trapopgang naar de zolderverdieping is vernieuwd;
- open zolderverdieping onder de authentieke kap met de mogelijkheid voor het creëren van twee slaapkamers of een slaapkamer met badkamer-en-suite;
- de huidige eigenaar heeft een begin gemaakt met de modernisering van het geheel. Gelukkig is er voor de klusliefhebbers ook nog genoeg om eigen creativiteit in kwijt te kunnen;
- wonen op een super locatie in het historische havengebied;
- woonoppervlak 85 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 355 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar omstreeks 1800. Renovatiejaar 1993. Eigen grond 41 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Achter de roldeur inclusief twee openslaande deuren bevindt zich een ruim drie meter hoge hal met meterkast en de wasmachine aansluiting. Tijdens de verbouwing in 2021 is de voormalige garage opgesplitst in twee ruimtes. Deze zijn van elkaar gescheiden door een speelse verhoging (3 treden) met gave oude paneeldeuren die vanuit de hal toegang bieden naar ruimte aan de achterzijde. De ideale ruimte voor bijvoorbeeld een woonkeuken (zie bijgevoegde artist impressie), werk-/hobbyruimte. De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonvloer en de vloerverwarming is voorbereid. Ramen met roede-verdeling en een deur naar de besloten binnenplaats aan de achterzijde. Via de nieuw geplaatste open trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar.

### Eerste verdieping:

Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met balkenplafond en ramen met roede-verdeling. Eenvoudige pantry aan de achterzijde met rvs aanrecht. Geheel betegelde (wit) douche-/toiletruimte.

### Tweede verdieping:

Open zolderverdieping met de authentieke houten kapconstructie in het zicht, Velux dakraam, cv-ketel (Remeha Tzerra Ace, 2021) en ramen met roede-verdeling aan de voor- en achterzijde. Op eenvoudige wijze kunnen er twee slaapkamers of een slaapkamer en een badkamer-en-suite worden gerealiseerd.

HOGЕ NIEUWSTRAAT 15, DORDRECHT

# # HEERLIJK PLEKJE!

**Binnenplaats:**

Besloten, op het noordwesten gelegen binnenplaats met overkapping.

**Algemeen:**

Vloerafwerking: de begane grondvloer is in 2021 voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming (nog niet aangesloten). Voornamelijk vloerbedekking op de eerste en tweede verdieping.

Wandafwerking: grotendeels stucwerk wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkele beglazing. Velux dakraam op de zolderverdieping inclusief dubbel glas.

Renovatie: tijdens de renovatie in 1993 zijn o.a. het dak, de kozijnen en ramen, lood- en zinkwerk, elektra, leidingwerk (gas, water) aangepakt. Tevens zijn de vloerbalken op de verdiepingen nagekeken en waar nodig hersteld/vervangen.

Bouwjaar: omstreeks 1800. Renovatiejaar 1993.

Grondoppervlak: 41 m<sup>2</sup> eigen grond.

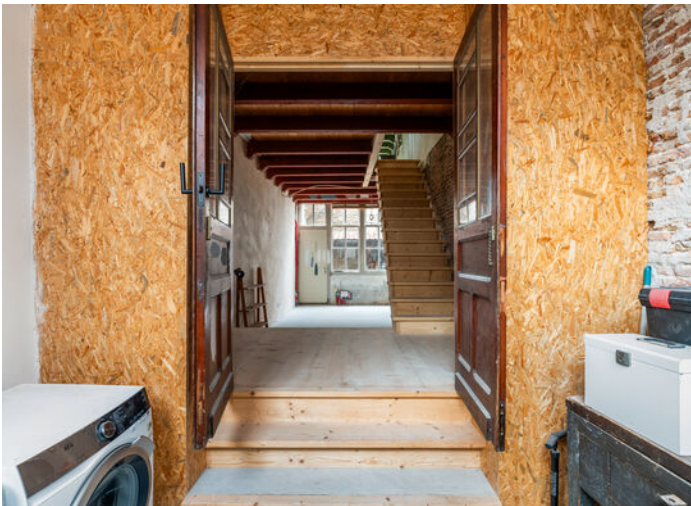
Monument: rijksmonument en beschermd stadsgezicht.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 114.

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

Oplevering: op korte termijn

\*Woonhuissubsidie: deze is bedoeld als een tegemoetkoming in de instandhoudingskosten voor rijksmonumenten met een woonfunctie. Subsidieerbare onderhoudskosten zijn bijvoorbeeld de kosten die gemaakt moeten worden voor het onderhoud van het dak, de gevel, fundering en constructie, kozijnen en schilderwerk constructies van het rijksmonument met woonfunctie. Meer informatie zie [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl).



**INDELEN MAAR!**  
(zie pag. 8 voor  
artist impressie)



## Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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



















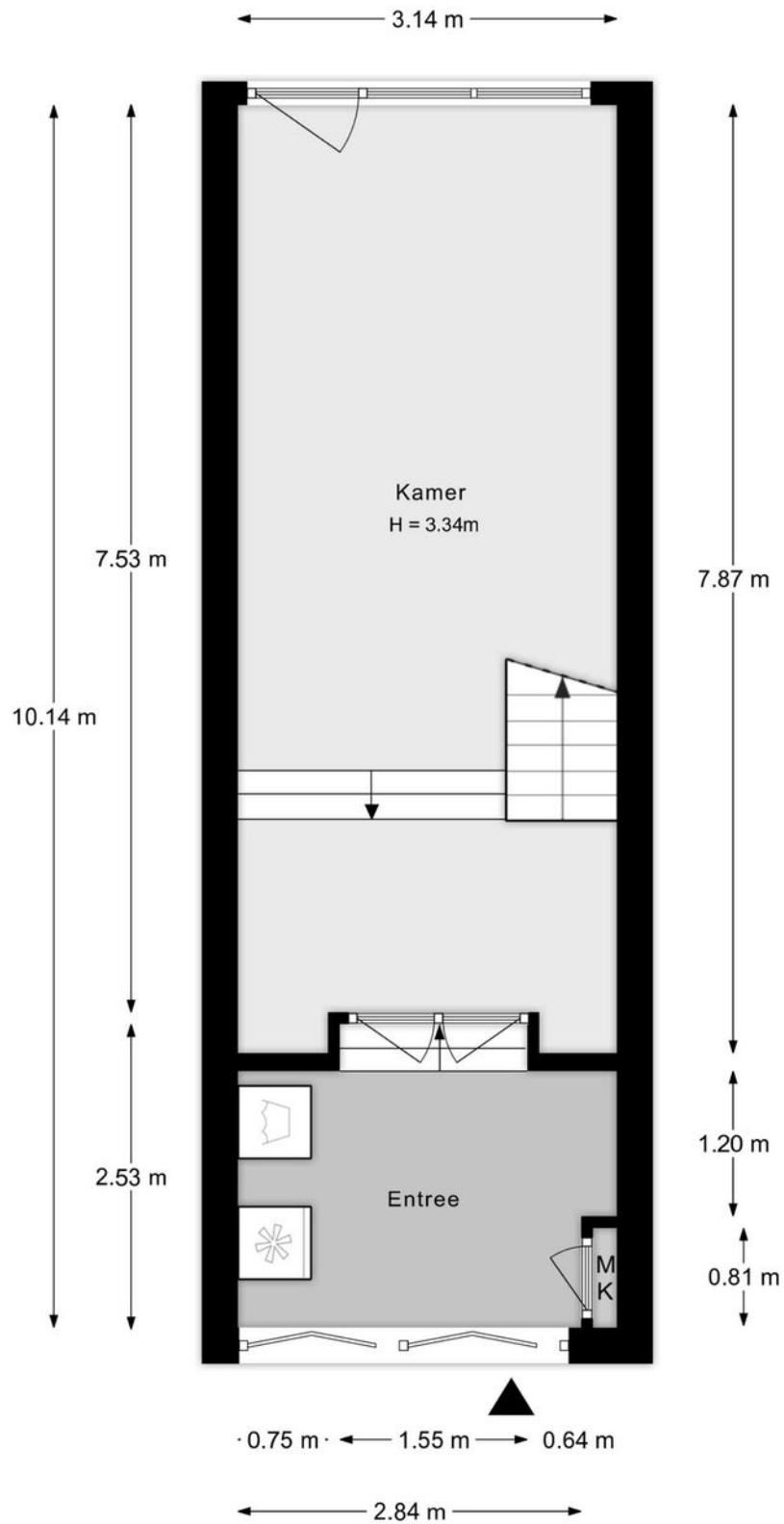






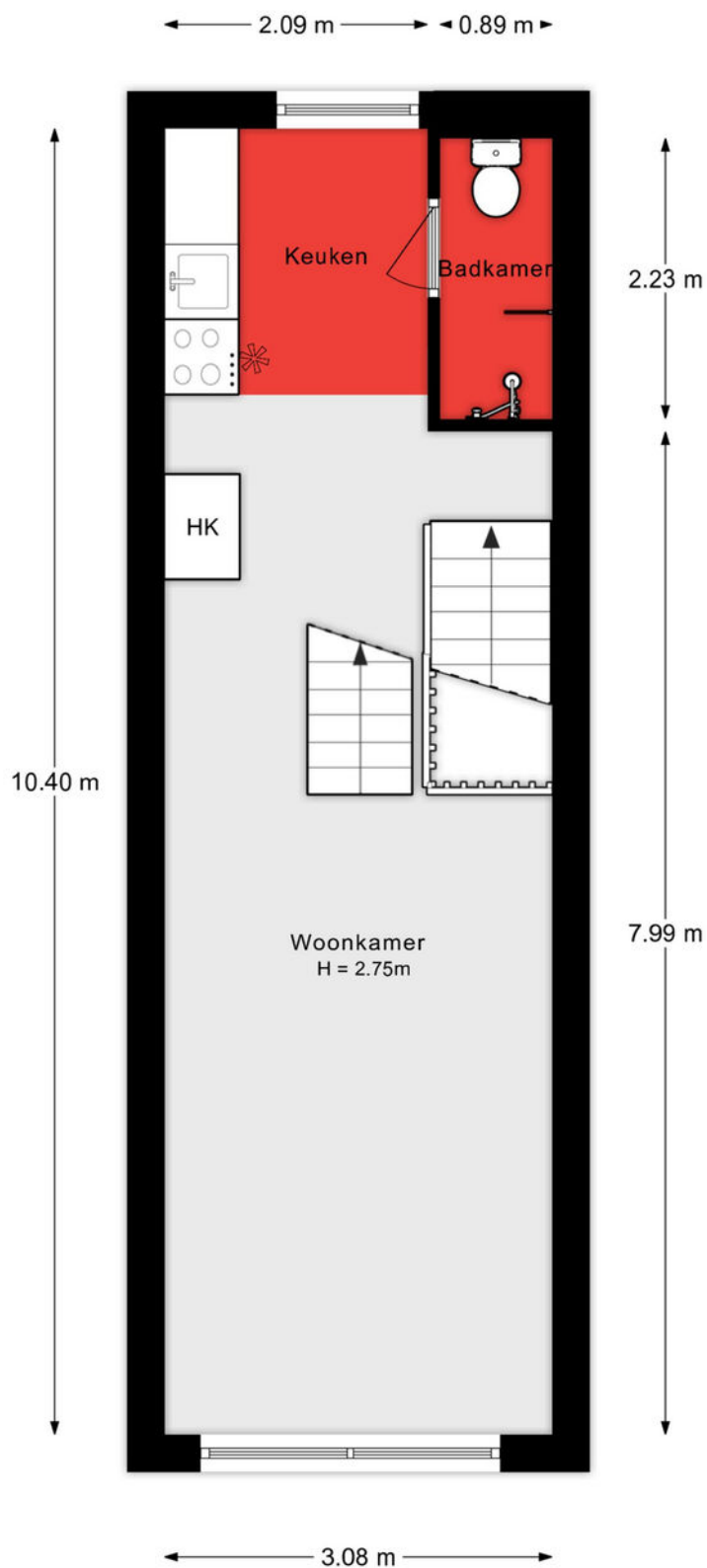


## Begane grond



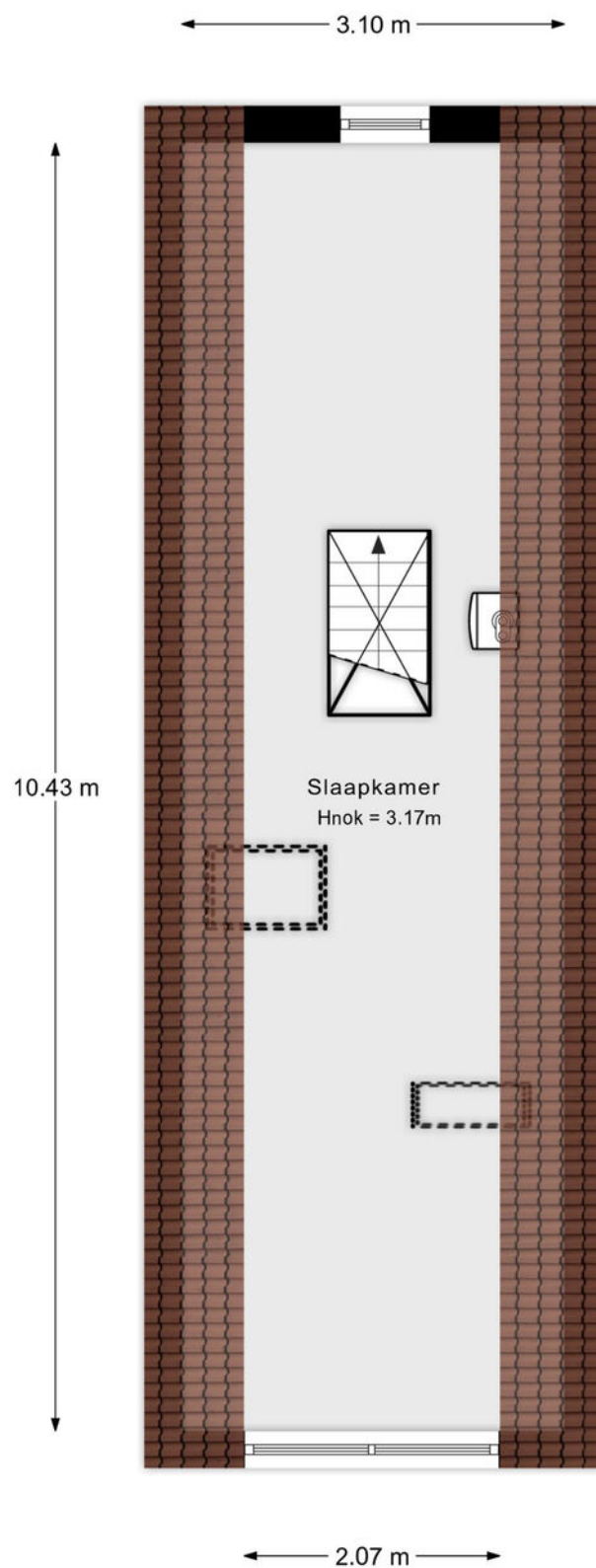
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 1e verdieping



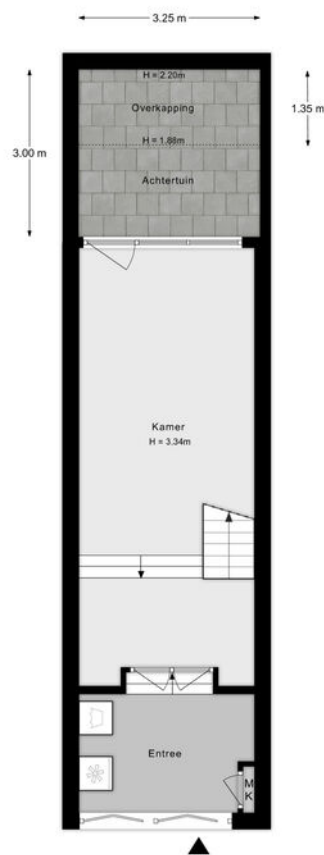
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast woonkamer

X

- Kast keuken

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- Salontafel

X

- Bank woonkamer

X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- koelkast

X

### Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

- toiletborstel(houder)

X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuinbank

X

### Tuin - Bebouwing

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

Sectie F

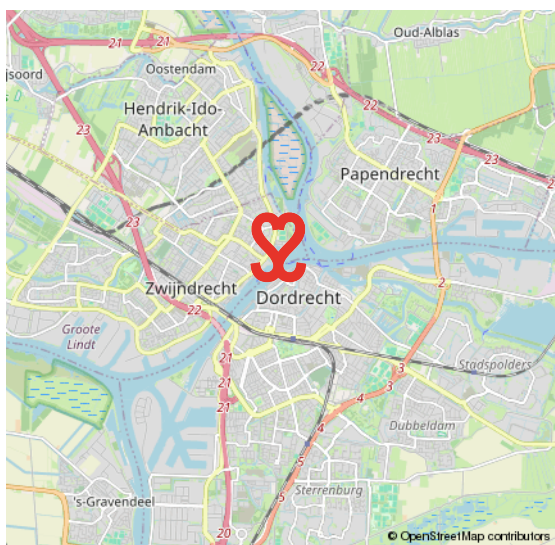
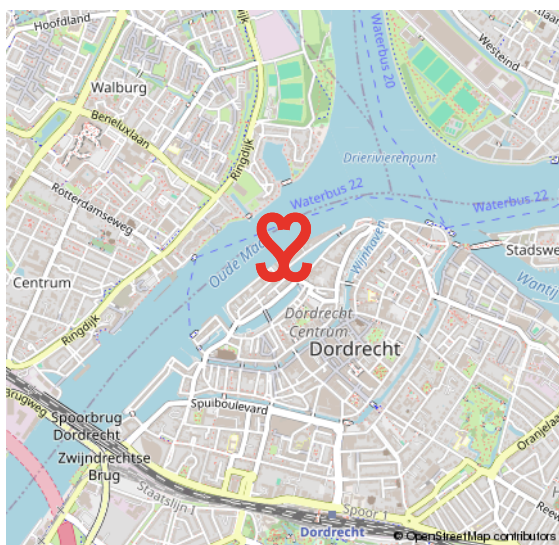
Perceel 114

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

