



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**ALBLASSTRAAT 2
3313 GA 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

Súper leuke, speelse jaren-30 hoekwoning met drie slaapkamers en voor-, zij- en achtertuin, op korte afstand van het centrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

85 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

300 m³

BOUWJAAR

1934

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

PARKEREN

openbaar (gratis)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



ALBLASSTRAAT 2, DORDRECHT

VERRRRRRASSEND LEUK HUIS!

OP CENTRALE LOCATIE NABIJ CENTRUM

- fraaie vormgeving, hoekligging, veel ramen (licht!), bergruimte én een lekker ruim perceel #tofff;
- begane grond gemoderniseerd in 2023 v.v. stucwerk wanden, stoere stalen deur, moderne toiletruimte en héél gave badkamer met o.a. ligbad en inloofdouche #instapklaar;
- zélf nog zorgen voor die toffe keuken zoals jij 'm wil #leukleuk;
- lichte L-vorm woonkamer met hoekkozijn en openslaande deuren naar de achtertuin;
- bijkeuken/ multifunctionele hal, bijvoorbeeld te gebruiken als thuiswerkplek;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
- bergvliering onder de kap én een kelder onder de gehele woning #opslagrrrrruimte;
- ligging dichtbij twee grote supermarkten, het Wantij(park) en uitvalsweg naar randweg N3 richting rijkswegen A15 en A16;
- op korte afstand van o.a. bioscoop, Villa Augustus, recreatiegebied De Merwelanden en de Dordtse binnenstad;
- woonoppervlak 85 m². Bruto inhoud 300 m³;
- bouwjaar 1934. Eigen grond 149 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de zijzijde van de woning, hal met meterkast (7 groepen incl. kookgroep, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang naar de verdieping, deur naar de kelder en stoere stalen deur naar de woonkamer.

Modern toiletruimte met betegelde achterwand en verder gestucte wanden, plavuizen, hangend closet,

nisje en een valraampje.

L-vorm woonkamer met vrij uitzicht, extra hoekkozijn en openslaande deuren naar de tuin.

Halfopen keuken met gedateerde hoekkeuken, houten fronten, kunststof blad, onder en bovenkasten en inductiekookplaat. Doorloop met afstapje naar de bijkeuken/ multifunctionele hal.

Bijkeuken/ hal met openslaande deuren naar de achtertuin, deur naar de voortuin, cv-kast met opstelplaats cv-combiketel (Vaillant, ca. 2010) en toegang naar de badkamer. Deze ruimte kan desgewenst worden gebruikt als thuiswerkplek.

Moderne, luxe badkamer (2023) met geheel betegelde wanden, plavuizen, elektrische vloerverwarming, wastafelmeubel, dubbel kastmeubel, ligbad met handdouche, inloofdouche met hand- en regendouche, waskast met aansluiting voor de wasmachine

En elektrische vloerverwarming

Eerste verdieping:

Overloop met zijraam en luik met vlizotrap naar de vliering.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met deur naar een balkon.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, momenteel in gebruik als kastenkamer. Deze kamer is prima te gebruiken als werk- of kinderkamer.

Vliering:

Ruime bergvliering, ideaal voor opslag.



Tuin/berging:

De voor- en zijtuin zijn gesitueerd op resp. het noorden en westen. De tuinen lopen in elkaar over en zijn aangelegd met grindtegels, een plantenborder en een vaste plantenbak. Er is een oude houten berging aanwezig.

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en aangelegd met kunstgras.

De tuin is te bereiken via openslaande deuren vanuit de woonkamer én vanuit de multifunctionele hal.

KIJK DIE TOFFE BADKAMER EENS!

Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaatvloeren, tapijt (overloop) en plavuizen (multifunctionele hal).

Wandafwerking: stucwerk (begane grond) en behang (eerste verdieping)

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Energielabel: F.

Bouwjaar: 1934.

Grondoppervlak: 149 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2039.

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

Oplevering: kan snel, in overleg.



Tim legt uit

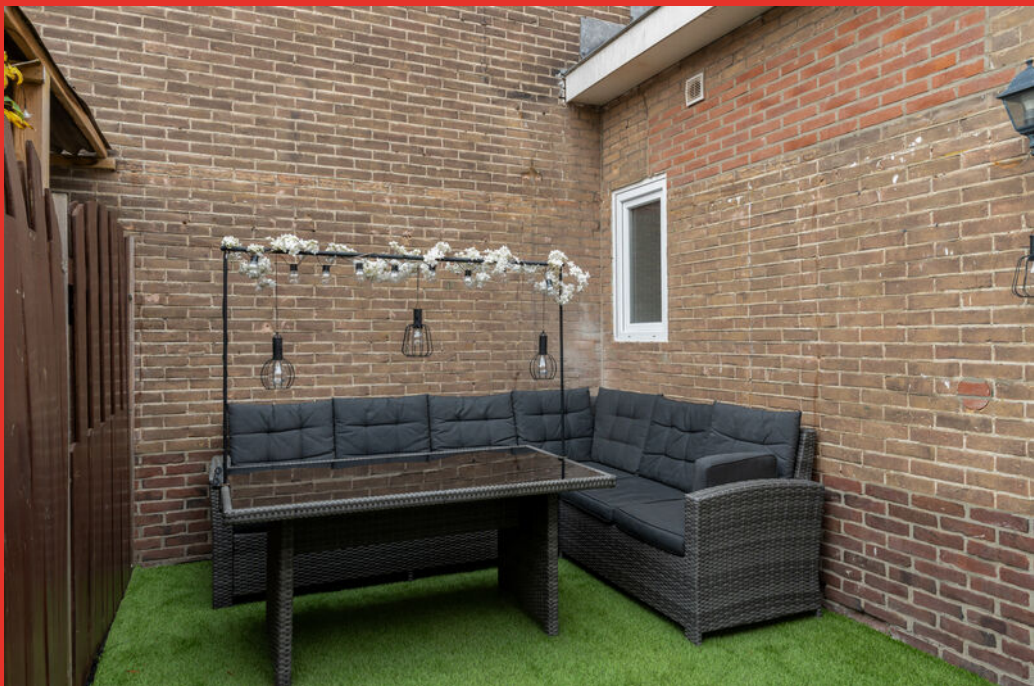
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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

















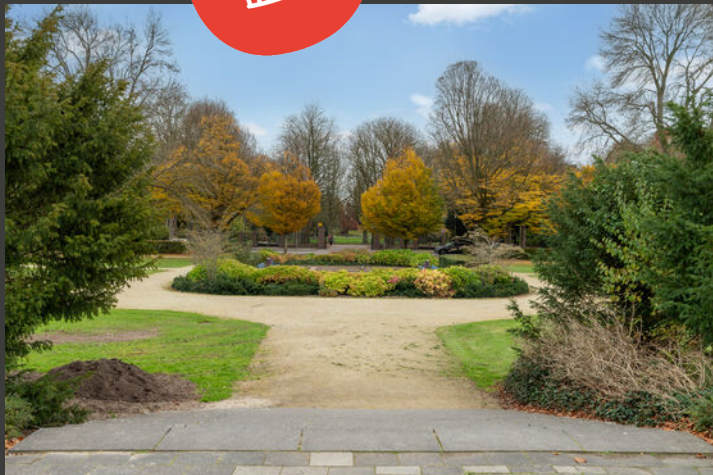




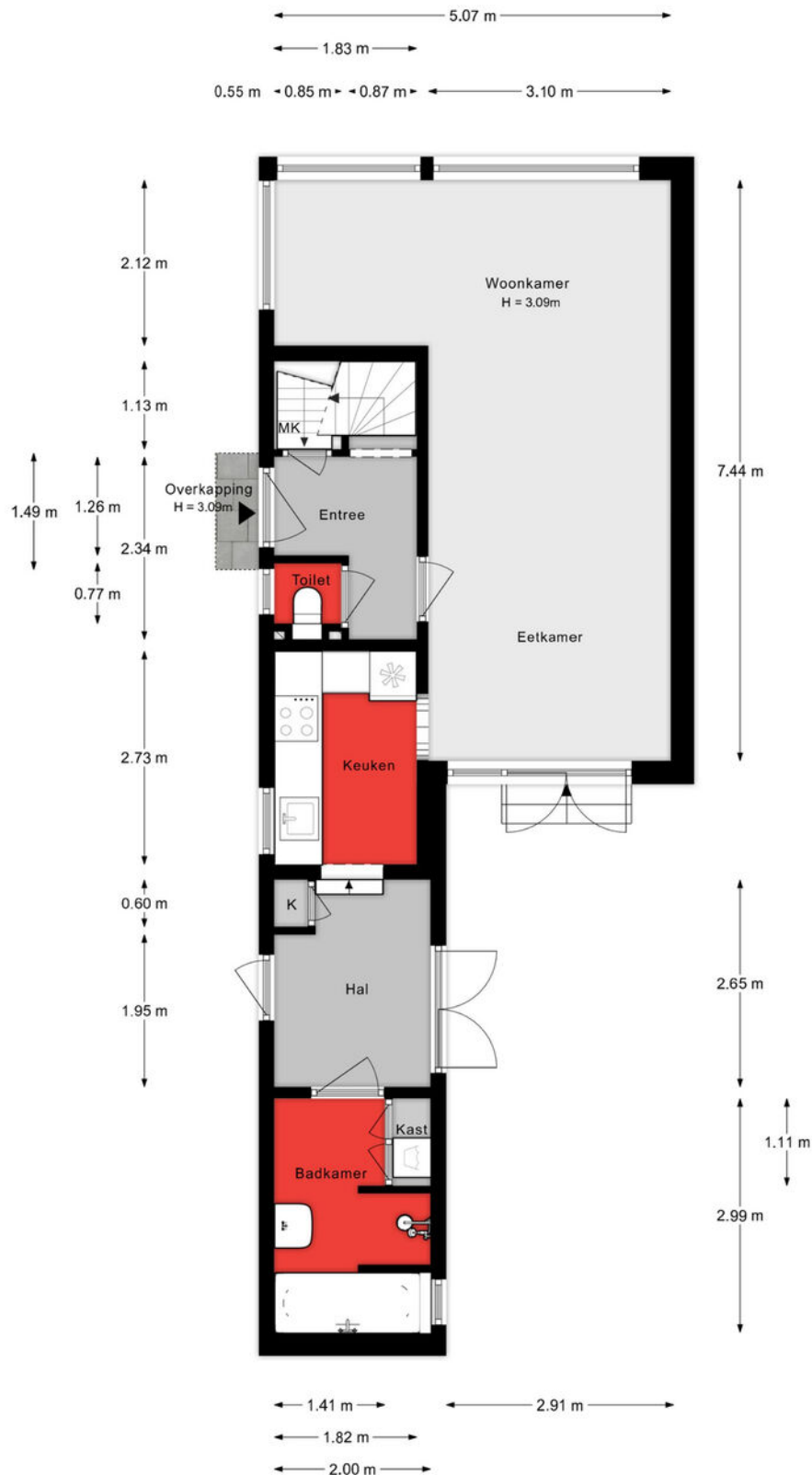






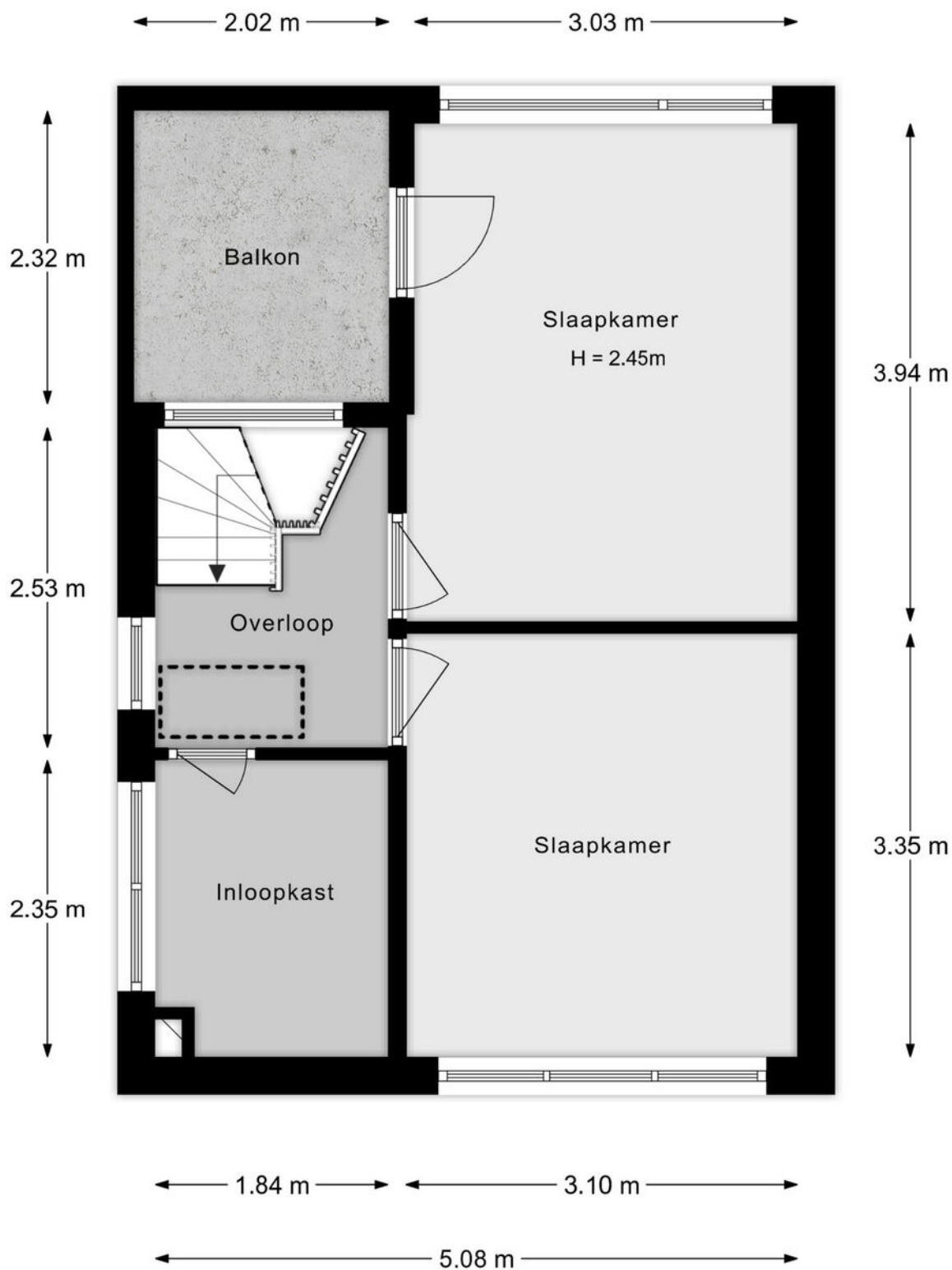


Begane grond



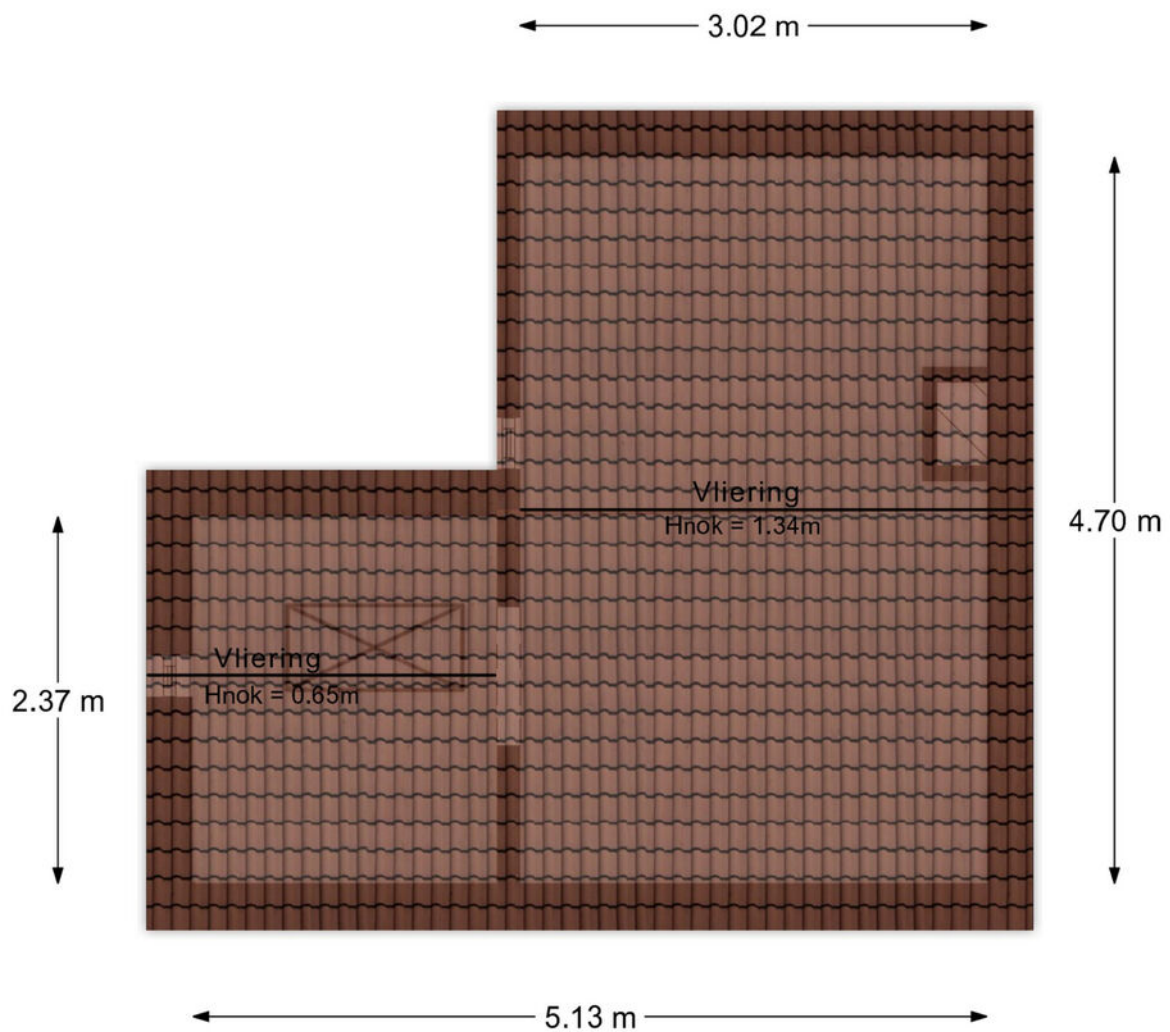
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



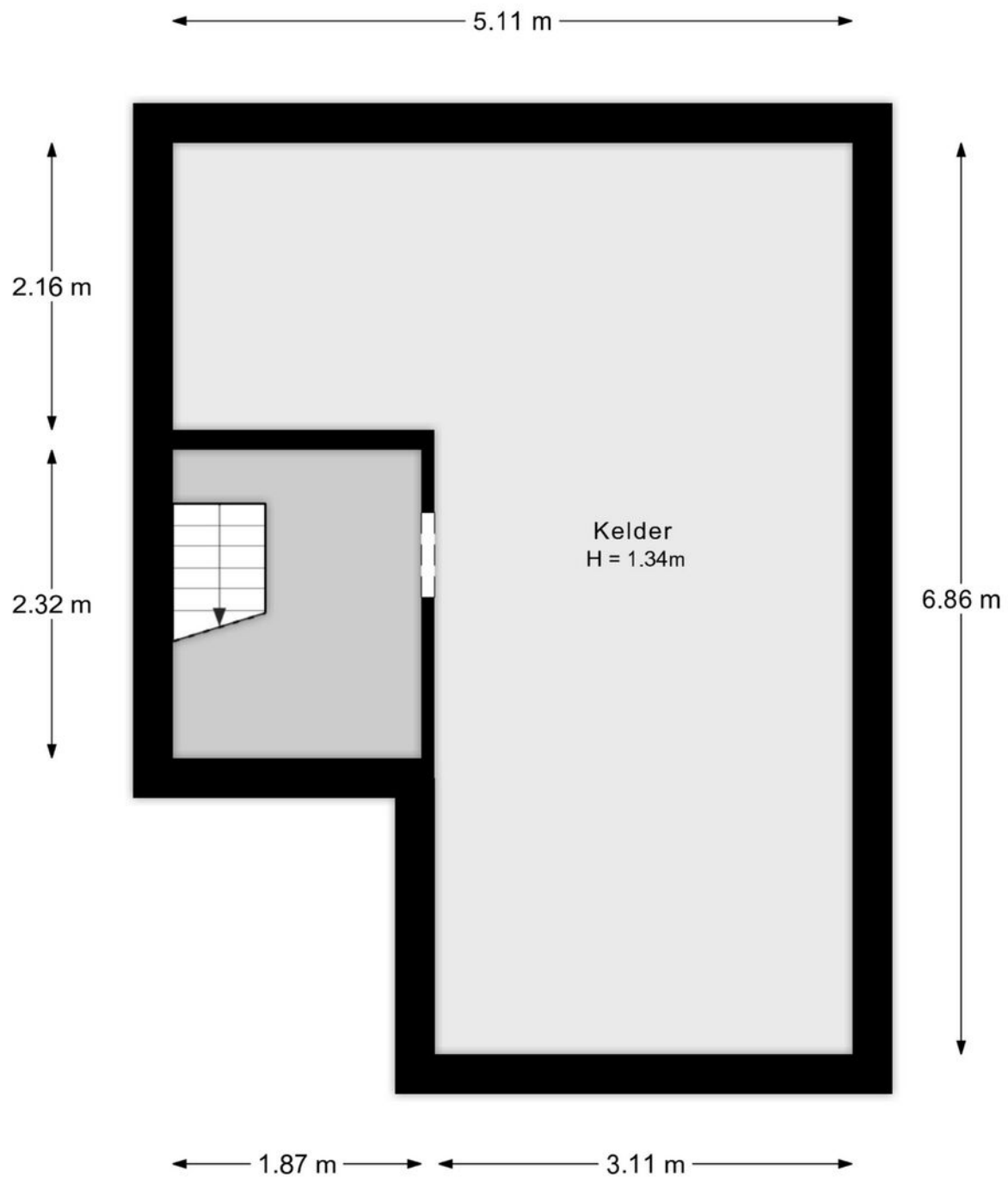
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



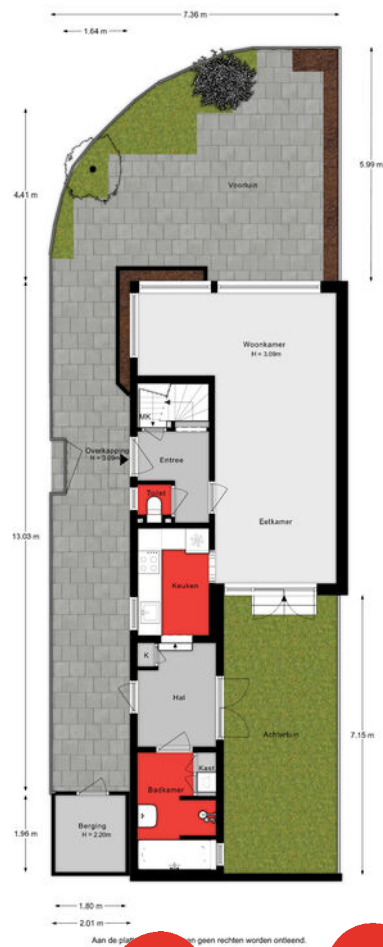
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toiletrolhouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Bebouwing

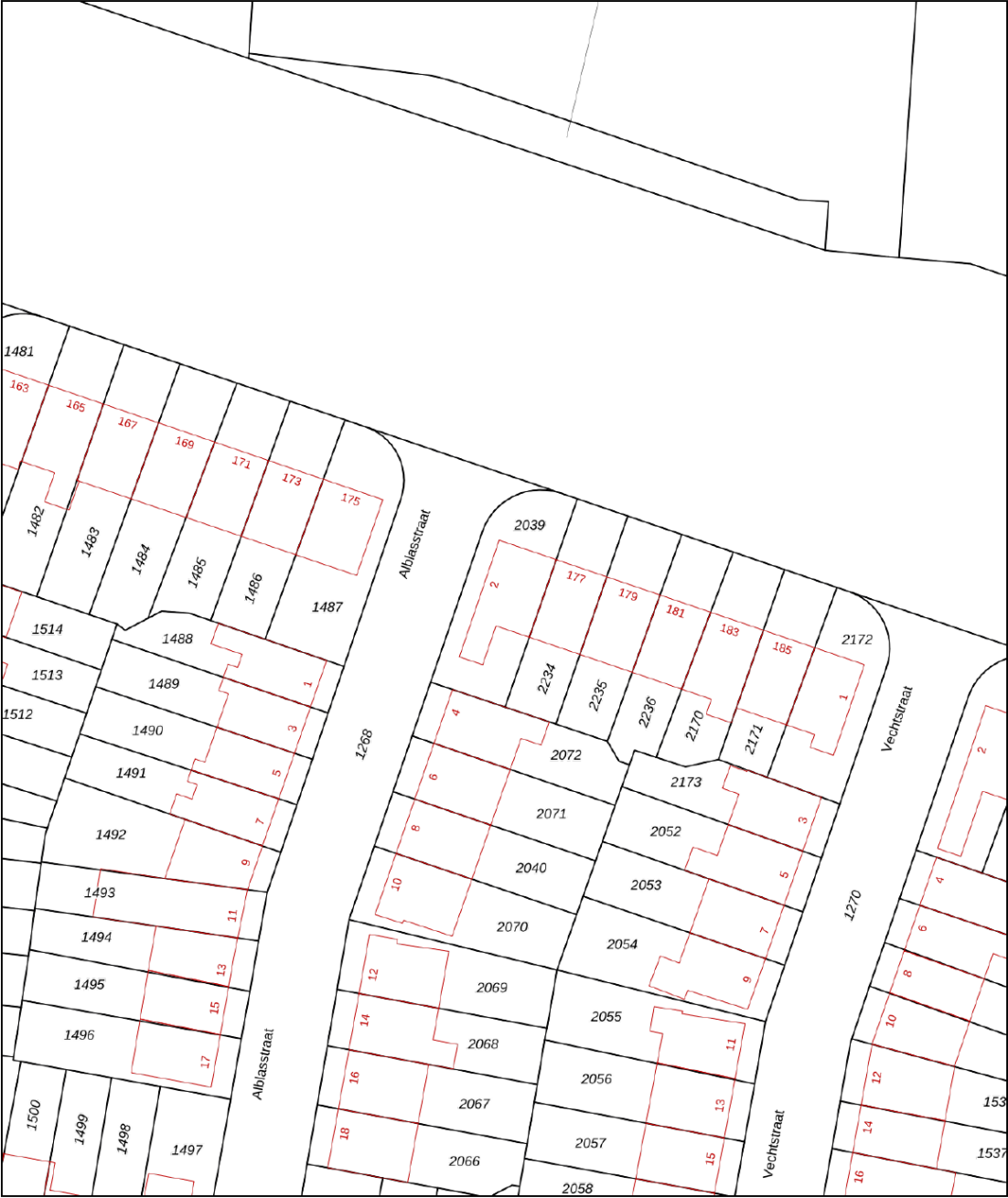
Tuinhuis/buitenberging

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 I

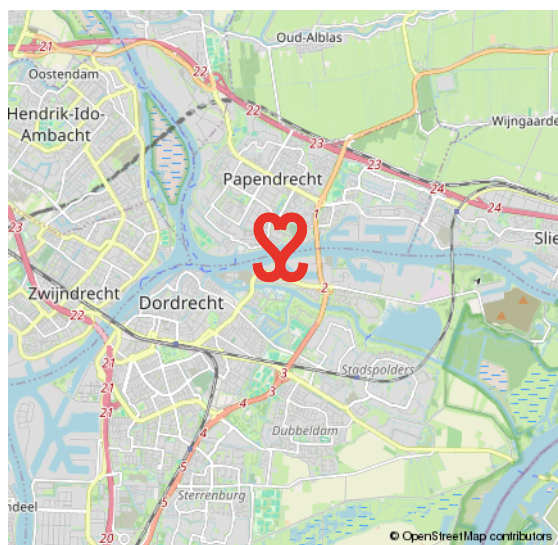
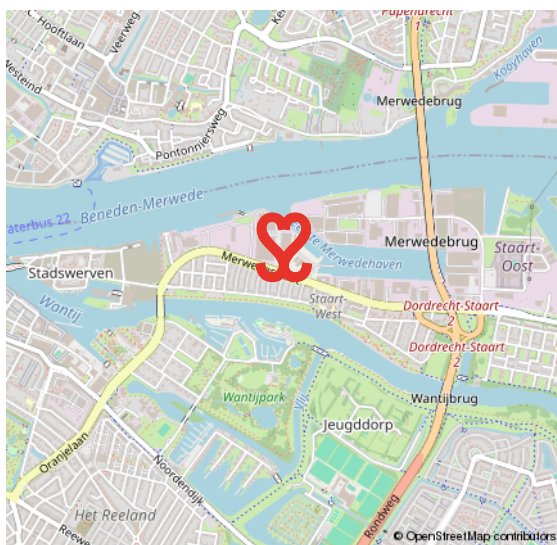
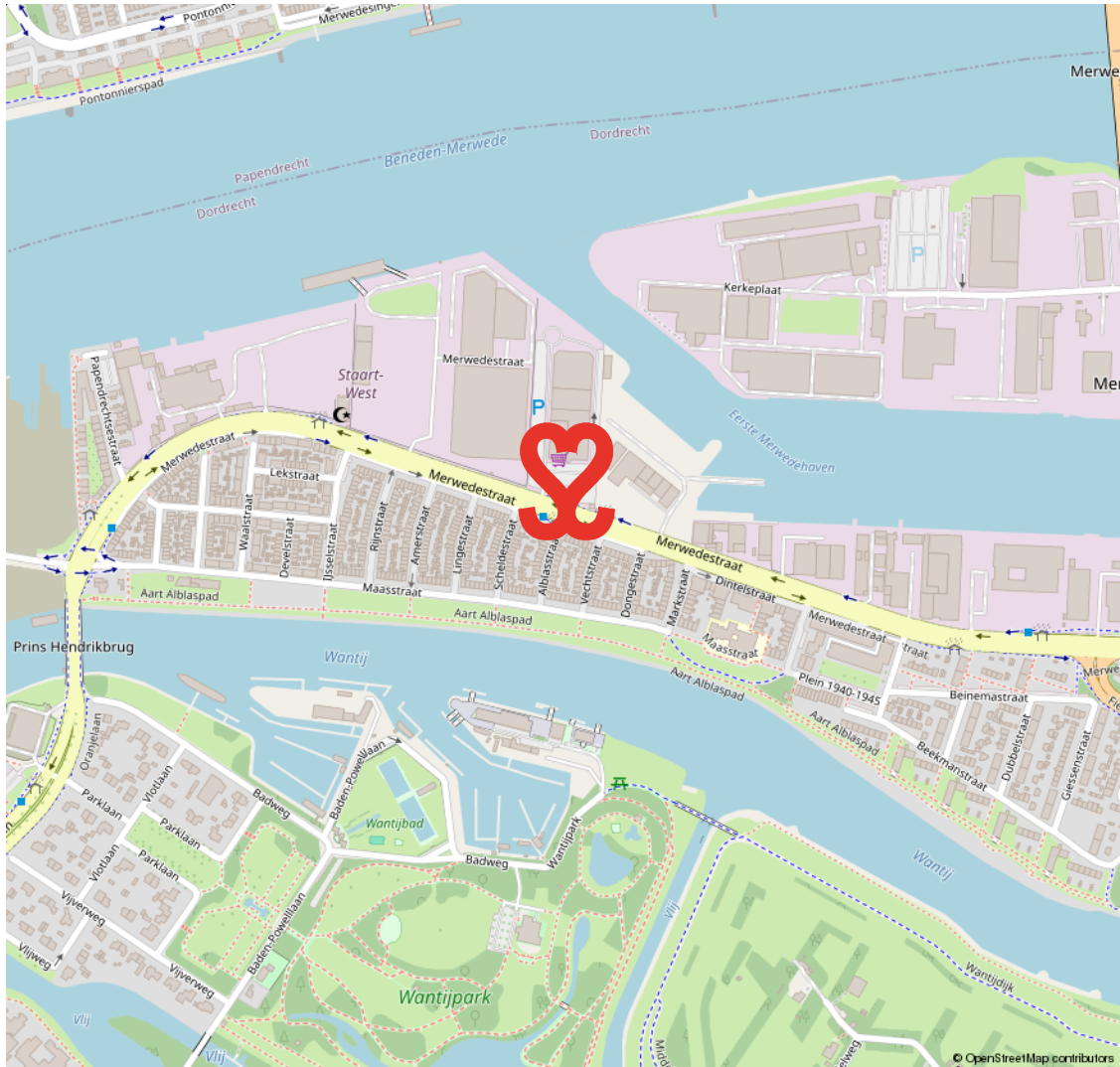
Perceel 2039

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 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



DE STAART

CENTRAAL WONEN BIJ RIVIER HET WANTIJ

De Staart is de enige wijk van Dordrecht die ten oosten van het Wantij ligt. De wijk werd opgetrokken in de jaren twintig van de vorige eeuw en heeft een gevarieerde groep bewoners. Gelegen aan rivier Het Wantij met een mooie

groene zone en tussen de randweg N3 en het centrum. Aan de Merwedestraat vind je supermarkten en bedrijvigheid.

Een betaalbare woonwijk met veel rijwoningen. Onderdeel van de wijk is De Merwedepolder.

**CENTRAAL,
& NATUUR**



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

