



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VLIJWEG 5
3312 AS 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

Wonen op één van de mooiste plekjes van Dordrecht! Een unieke tweekapper met fenomenaal zicht op water de Vlij en een royale, parkachtige tuin gelegen in de Wantijbuurt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

158 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

820 m²

INHOUD

545 m³

BOUWJAAR

1956

TUIN

achtertuin, voortuin, zijtuin

GARAGE/PARKEREN

vrijstaand steen, carport

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 995.000 K.K.



VLIJWEG 5, DORDRECHT

VAKANTIEGEVOEL IN JE EIGEN WONING, DEZE 2-1-KAPWONING BIEDT HET!

- pure woondroom! Stijlvolle 2-onder-1-kapwoning op een fantastische locatie aan het water;
- gelegen in de uiterst populaire Wantijbuurt, vlakbij het Wantijpark en centrum;
- living met grote uitbouw (2015), veel glas, sfeervolle haard en moderne keuken op de begane grond;
- 2 ruime slaapkamers, inloopkast + balkons en een complete badkamer op de 1e verdieping;
- nog eens 2 slaapkamers + 2e badkamer op de 2e verdieping;
- fenomenale tuin met veel privacy, een groot overkapt vlonderterras aan het water, buitenkeuken, tuinkas, vijver, priël en 2 bergingen;
- parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's dankzij diepe oprit en carport;
- stenen garage met vliering en openslaande deuren;
- ligging voorts nabij het Wantijbad, Stadswerven (Khotinsky, Villa Augustus, bioscoop), scholen en centrum / NS-station.
- woonoppervlak: 158 m². Bruto inhoud: 545 m³;
- bouwjaar 1956. Eigen grond 820 m².

Indeling

Begane grond:

Entree via de zijgevel. Ruime hal met trapopgang, tegelvloer en glad stucwerk. Meterkast (glasvezelaansluiting aanwezig) met uitgebreide verdeelinstallatie. Vrijhangend toilet en nis met fonteinje.
Kelderruimte (ca. 2x4 m, ca. 2 m hoog) met waterontharder en cv-ketel (Remeha HR, 2015).

Sfeervolle doorzon woonkamer met houten vloerdelen, glad gestucte wanden en halverwege de kamer een sfeervolle schouw/haard.

Aan de achterzijde is de woning voorzien van een royale uitbouw van circa 4 meter met brede schuifpui, volledig glazen achtergevel, vloerverwarming en plavuizenvloer.

In de woonkamer bevindt zich de luxe open keuken (2019) in matzwarte kleurstelling, uitgerust met o.a. een Quooker, inductiekookplaat, plafondafzuiging (Novi), vaatwasser, koel-vriescombinatie, stoomoven en combimagnetron. Mooie extra: een draaibare spiegelwand met geïntegreerde bar.

Eerste verdieping:

Prachtig licht trappenhuis dankzij glas-in-loodraam. Overloop met houten vloerdelen, glad stuc, toilet en trapopgang.

Badkamer aan de achterzijde met elektrische vloerverwarming, ligbad, 2 wastafels, douche, metrotegels en lichtspotjes.

Slaapkamer aan de achterzijde met woningbreed balkon, houten vloer en glad stucwerk.

Slaapkamer aan de voorzijde met inloopkast, balkon, vaste kast, houten vloer en gladvlies/stuc als wandafwerking.

Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met Velux-dakraam, wasmachineaansluiting en laminaatvloer.

2e Badkamer met douche, wastafel en handdoekradiator.

Slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel, laminaat en glad stucwerk.

Slaapkamer aan de achterzijde, eveneens met dakkapel, laminaat en glad stucwerk.

VLIJWEG 5, DORDRECHT

EEN PARKACHTIGE TUIN, GRENZEND AAN EEN BREDE WATERPARTIJ

Tuin/bergingen/garage:

De ruime voortuin biedt dankzij de groene aanleg veel beschutting vanaf de straat. Op de royale oprit is ruimte voor meerdere auto's (deels overkapt middels een carport).

De zeldzaam mooie, parkachtige achtertuin geeft je een pure vakantiesfeer! De tuin grenst aan de Vlij en beschikt over een garage (met vliering), 2 houten blokhutten, tuinkas (ter overname), prieel en veel vaste beplanting en bomen.

Achterin de tuin bevindt zich een groot overkapt vlonderterras aan het water met buitenkeuken, waterloopje en meerdere zitplekken. Dé ideale plek om heerlijk tot rust te komen of voor gezellige zomerfeestjes.

De achtertuin is bereikbaar via een afsluitbare stalen poort. Ook is er een voor- en achterbuitenkraantje aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloerdelen en plavuizen met vloerverwarming (keuken/uitbouw) op de begane grond. Op de verdiepingen bevindt zich houten vloerdelen en laminaat als vloerafwerking.

Wandafwerking: glad stucwerk en glasvliesbehang.

Kozijnen/beglazing: voornamelijk voorzien van dubbel glas. De glas-in-lood ramen zijn voorzien van voorzetramen.

Verwarming: cv-ketel Remeha HR (2015).

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1956.

Olietank: er bevindt zich een gesaneerde olietank in de tuin.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummers 1827 & 1890.

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

Oplevering: in overleg.



**OPRIT/CARPORT
EN
ENTREE WONING**

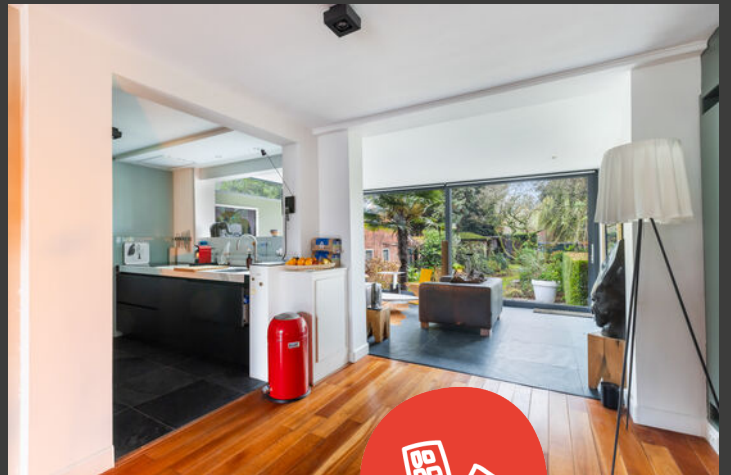


Jeroen legt uit

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





















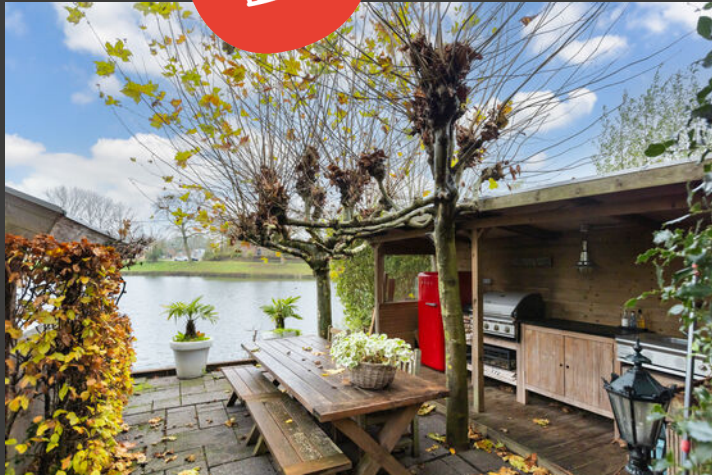


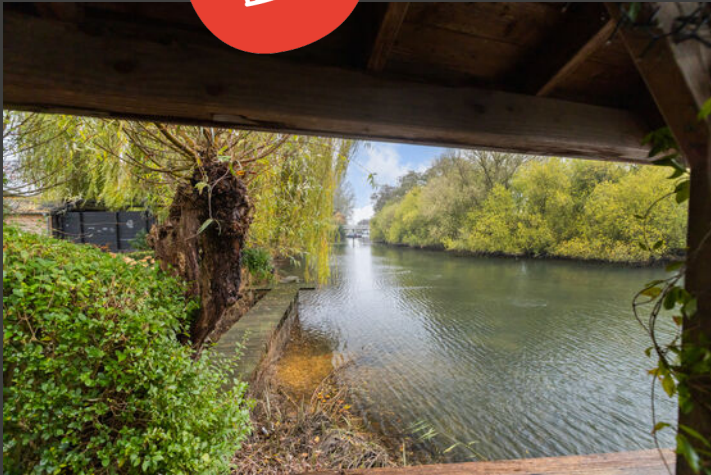
















Begane grond



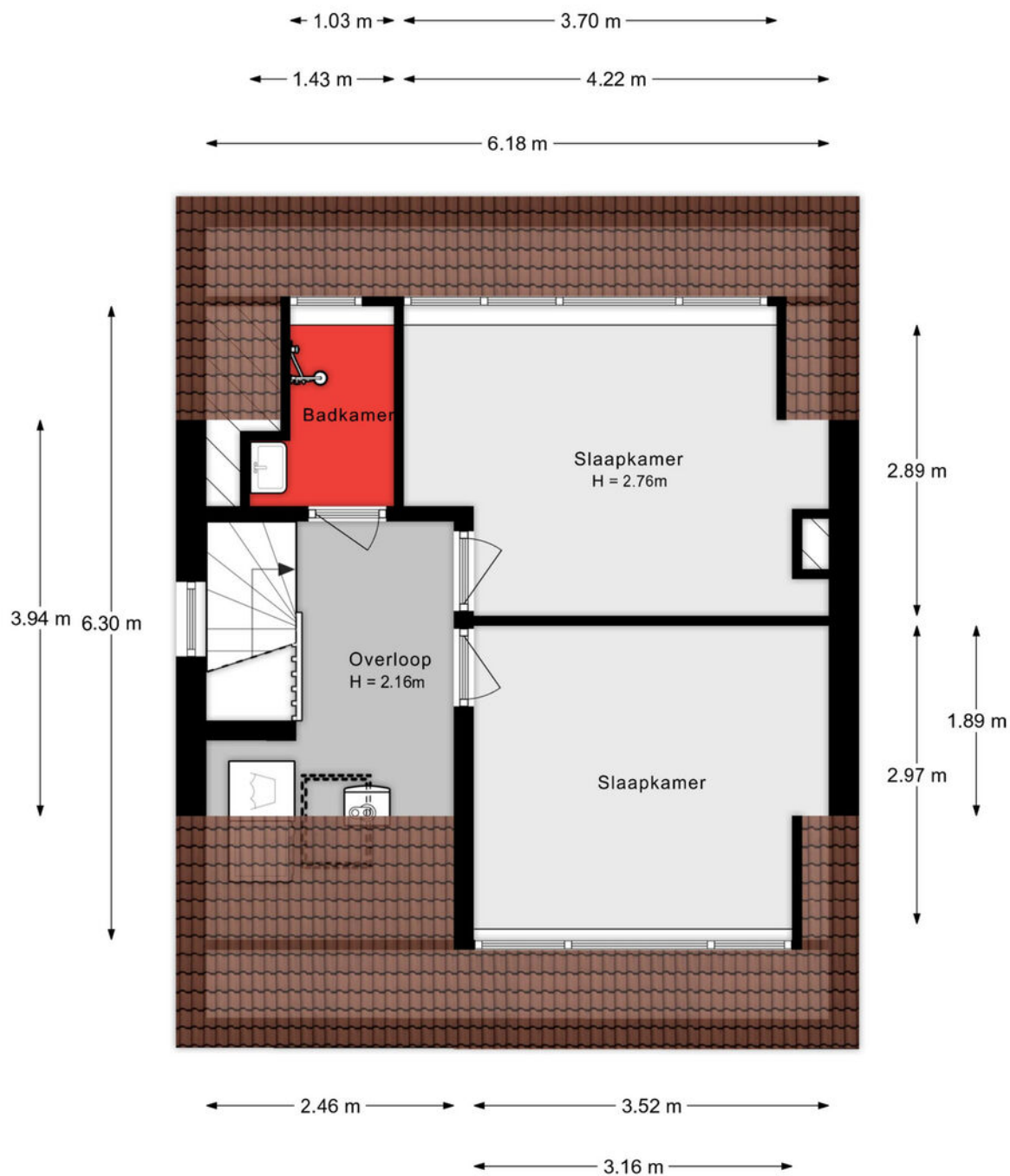
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



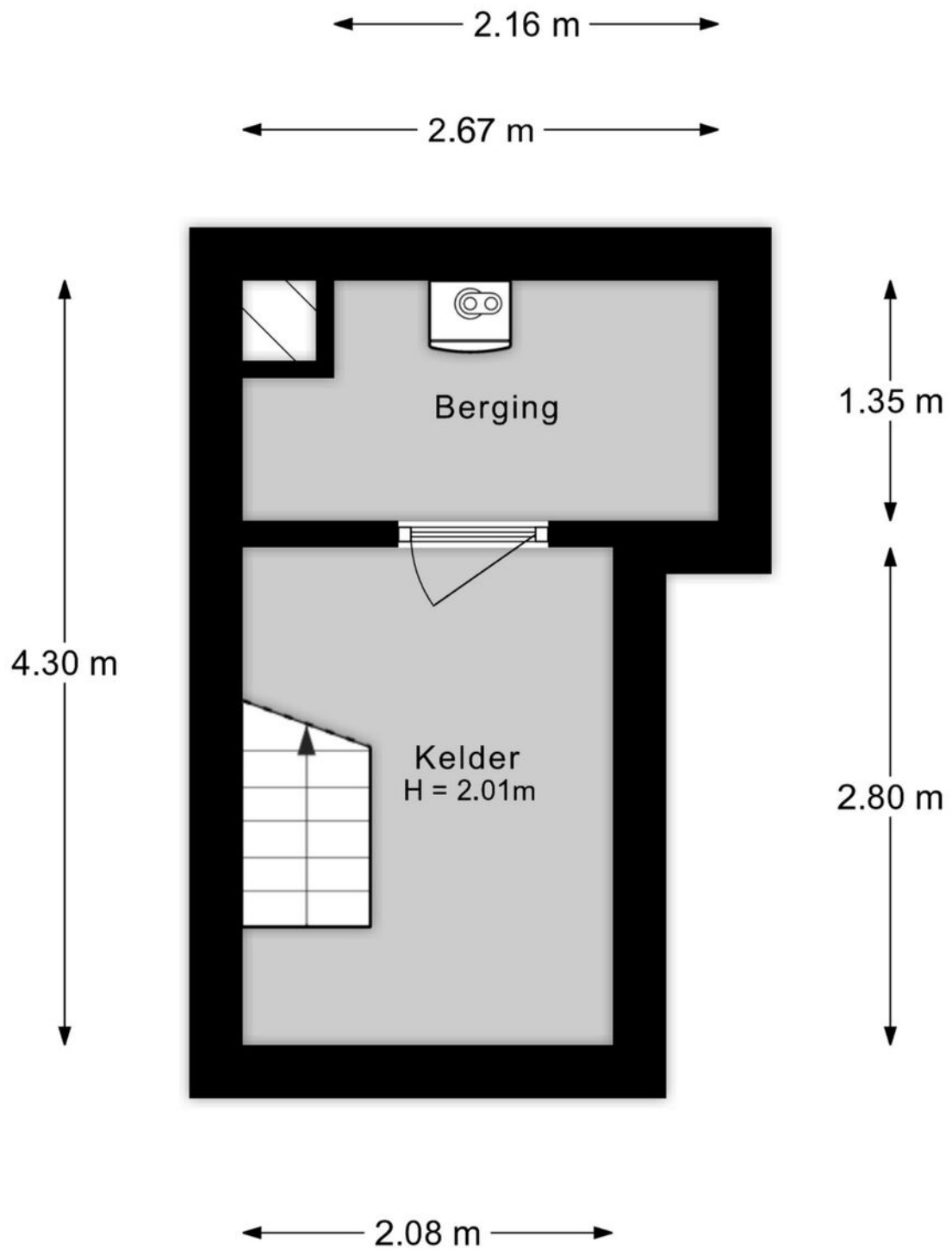
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



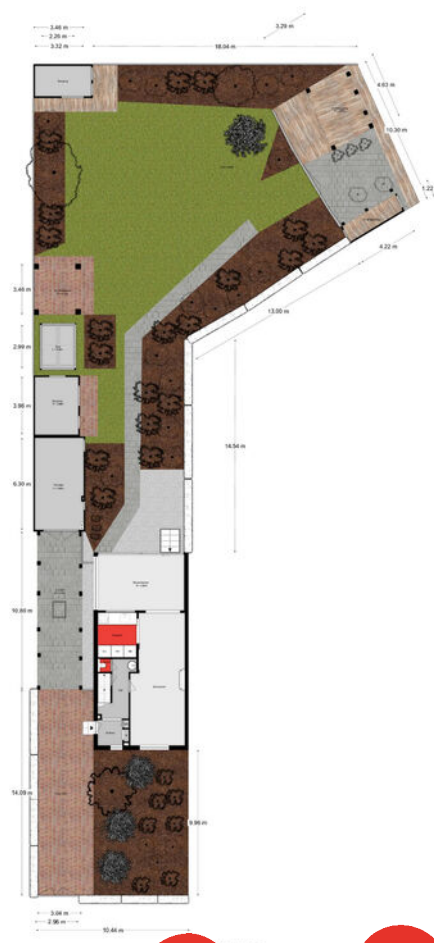
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Allesbrander

X

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Koelkast buiten keuken

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

Tuin - Overig

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Schaal 1: 500
Dordrecht
I
1827

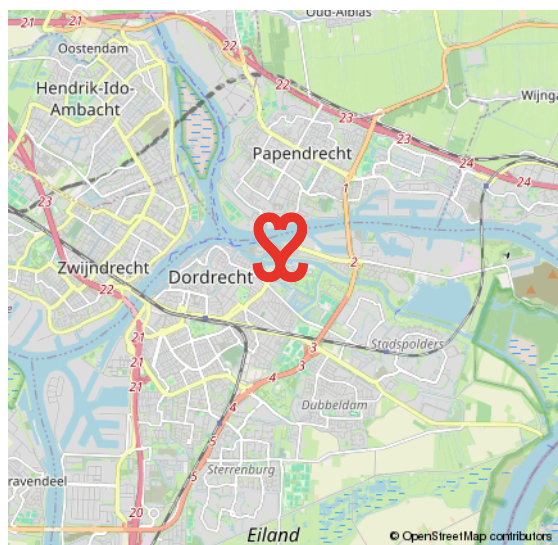
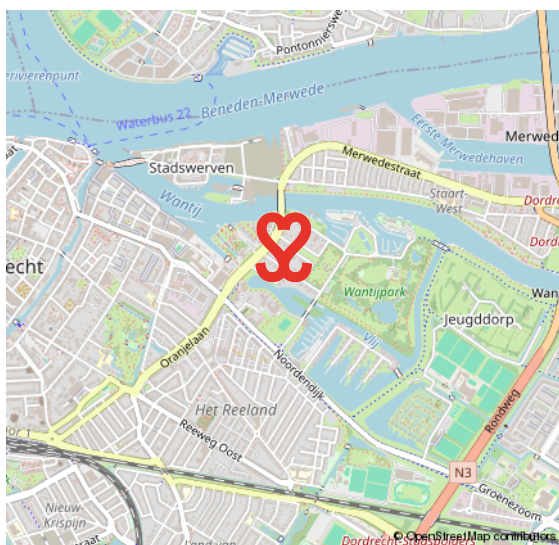
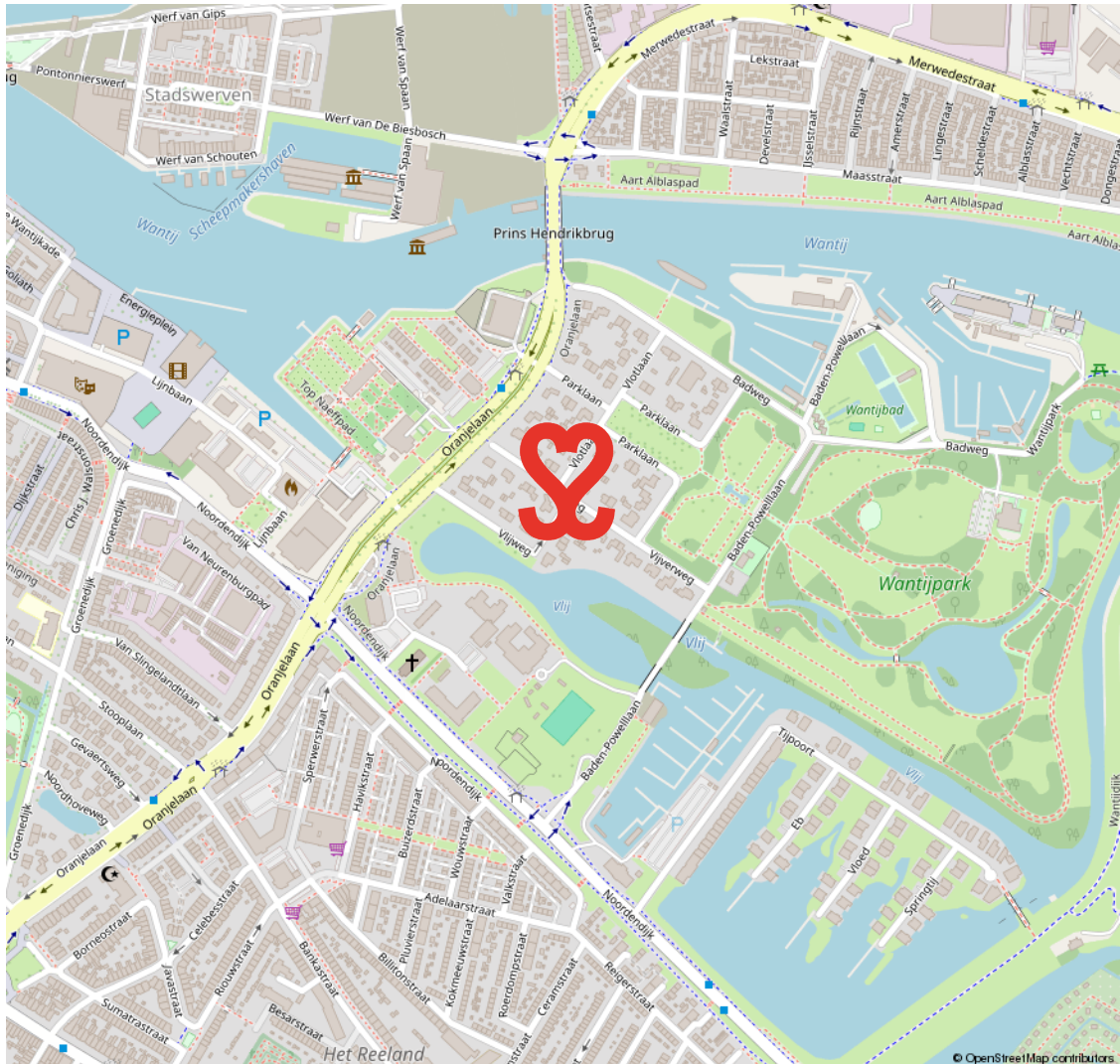
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 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



WANTIJPARK

EXCLUSIEF WONEN OMRINGD DOOR GROEN EN WATER

In de Wantijbuurt, genoemd naar het aangelegen Wantij, dat het Eiland van Dordrecht in tweeën deelt, tref je een ruim opgezette en zeer groene woonwijk met onder andere het alom bekende Wantijpark en het Wantijbad.

De wijk is in de jaren vijftig van de vorige eeuw opgebouwd en bestaat uit grote twee onder één kappers en vrijstaande woningen. In 2008 werd het indrukwekkende bouwproject 'Plan Tij' gerealiseerd dat de stad Dordrecht verbindt met de natuur.

**WATER, GROEN EN
LUXE WONEN**



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

