



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VRIESEPLEIN 14
3311 NK 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

Een gemeentelijk monument met karakter, grandeur en ruimte in de historische binnenstad van Dordrecht! De achtertuin mét achterom maken het geheel compleet.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

8

WOONOPPERVLAKTE

293 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

170 m²

INHOUD

1115 m³

BOUWJAAR

1896

TUIN

achtertuint

PARKEREN

parkeervergunning, betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

deels voorzien van Ruysdael beglazing

VRAAGPRIJS € 885.000 K.K.



VRIESEPLEIN 14, DORDRECHT

EXCLUSIEF WONEN IN DIT MET LIEFDE ONDERHOUDEN MONUMENT

- exclusief herenhuis (1896) in eclectische stijl, ontworpen door architect Schotel, met een rijke historie én hedendaags comfort;
- in 1995/1996 grootschalig gerenoveerd (o.a. de afwerkingen, paneeldeuren weer in ere hersteld, elektra compleet vernieuwd en loden leidingen vervangen);
- vernieuwde fundering;
- in 2024 stijlvol vernieuwde keuken én nieuw sanitair (badkamer en toiletten);
- begane grond met indrukwekkende entree, twee grote (werk)kamers en een praktische bijkeuken met deur naar de tuin;
- eerste verdieping met kamer en suite, balkon aan de achterzijde én de (dichte) keuken;
- vanuit de woonkamer een mooi vrij uitzicht op het Vrieseplein;
- tweede verdieping met twee slaapkamers en de badkamer;
- derde verdieping met twee slaapkamers, grote middenzolder en wasvoorzieningen;
- verzorgde achtertuin van bijna 12 meter diep met overkapping/open schuur en een (afgesloten) achterom richting het Kromhout;
- wonen op loopafstand van alles: winkels, gezellige terrasjes, uitgaansgelegenheden én het NS-station in de historische binnenstad;
- woonoppervlak 293 m². Bruto inhoud 1115 m³;
- bouwjaar 1896. Eigen grond 170 m².

Indeling:

Begane grond:

Binnenkomen doe je in stijl: een grote hal met fraaie granitovloer, trapkast en meterkast (11 groepen en slimme meters) en glasvezelaansluiting.

Achterin vind je de bijkeuken met tegelvloer, twee vaste kasten en een keukenblok met afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en close-in boiler (2016). Vanuit hier is er toegang tot de tuin. Het moderne toilet (2024) is strak uitgevoerd (deels betegeld, deels gestuct) en voorzien van een wandcloset, fonteintje en automatische afzuiging. Aan de voorzijde ligt een sfeervolle werkkamer met originele houten vloerdelen, natuurstenen schouw (niet in gebruik) en schuiframen. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede, royale werk-/woonkamer met parketvloer, ornamentenplafond en origineel lijstwerk. Deze ruimte is vergroot door een uitbouw en heeft openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met visgraat hardhouten Afzelia parketvloer en een modern toilet (2024) met fonteintje, wandcloset en handdouche. Afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping. De kamer en suite is een absolute blikvanger, met gerestaureerde ornamentenplafonds, sfeervolle glas-in-lood schuifdeuren en een fraaie visgraat parketvloer met band en bies.. De L-vormige voorkamer heeft een natuurstenen schouw, suitekasten en een mooi uitzicht op het Vrieseplein. De schuiframen functioneren nog en de bovenlichten zijn uitgevoerd in glas-in-lood. De achterkamer heeft eveneens suitekasten, glas-in-lood bovenlichten en dubbele openslaande deuren (vernieuwd in 2010, met Ruysdaelglas) naar het balkon aan de achterzijde. Vanaf het balkon loopt een trap richting de tuin.

VRIESEPLEIN 14, DORDRECHT

EEN RIANT WOONOPPERVLAK EN EEN HELE FIJNE STADSTUIN MÉT ACHTEROM

De dichte keuken aan de achterzijde is in 2024 vernieuwd en stijlvol uitgevoerd in taupe/grijs met keramisch blad (marmerlook). Verder o.a. inductiekookplaat, stoomoven, vaatwasser, afzuiging, combi-Quooker, een wandkast met Liebherr koelkast en een leuke koffiecorner. De strak gestucte wanden, inbouwspots en parketvloer maken het geheel af.

Tweede verdieping:

De overloop en alle kamers zijn voorzien van een mooie parketvloer met kies.

Trapopgang deels origineel en deels uit de jaren '30.

De tweede etage voelt heerlijk authentiek aan met originele indeling, plafonds en deuren. Overloop met vaste kast en een toilet (2024).

De badkamer (2024) is compleet: ruime inloopdouche met glazen schuifdeur (regen- en handdouche, thermostaatkraan), bidet met handdouche, wastafelmeubel met dubbele spoelbak, spiegel met verlichting en verwarming, inbouwspots en mechanische ventilatie. De wandafwerking is deels betegeld en deels strak gestuct.

Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer met ornamentenplafond, natuurstenen schouw,, airconditioning, twee vaste kasten en paneeldeuren naar een tussenliggende kastenkamer (voormalige alkoof). Aan de voorzijde ligt een prachtige tweede (slaap)kamer met natuurstenen schouw, drie vaste kasten en schuiframen. Deze kamer is bereikbaar vanaf de overloop én vanuit de slaapkamer aan de achterzijde via de kastenkamer.

Derde verdieping:

Deze verdieping is praktisch én verrassend ruim. Er is een grote middenzolder met opstelling van de Vaillant cv-combiketel (2015, eigendom),

een vliering en origineel houten dakbeschot.

Verder o.a. een dakkapelletje in het zijdakvlak, een Velux dakraam (2010) en aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook is er een uitstortgootsteen met warm en koud water aanwezig.

Aan de achterzijde vind je een slaapkamer met schuifraam en lage open kasten aan beide zijden. Aan de voorzijde ligt een tweede slaapkamer met boograam en lage open kasten. Deze kamer is van binnenuit geïsoleerd.

Tuin/berging:

De verzorgde achtertuin (noordoost) is bijna 12 meter diep en aangelegd met sierbestrating en een buitenkraan. Via de tuintrap is de woonverdieping bereikbaar. Achterin staat een overkapping/open schuur met elektra en er is een afgesloten achterom richting het Kromhout.

Algemeen:

Vloerafwerking: granitovloer in de hal, parketvloeren (o.a. visgraat) op de woon- en eerste slaapverdieping, laminaat op de derde verdieping en diverse tegelvloeren (o.a. bijkeuken).

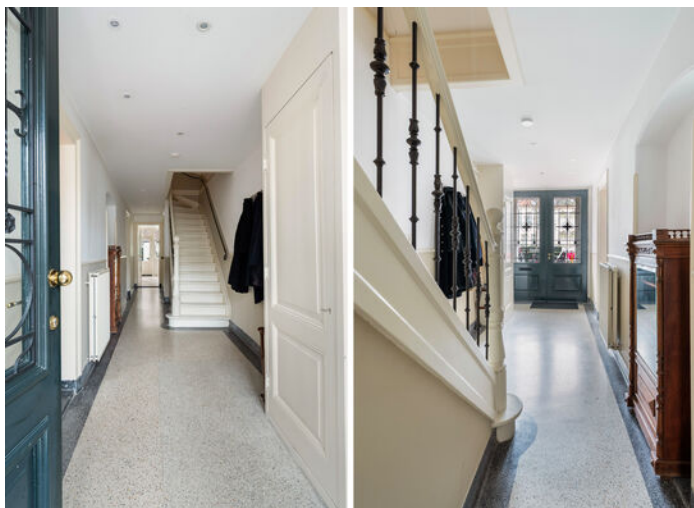
Wandafwerking: grotendeels strak gestuct (o.a. na renovatie 1995/1996).

Plafonds/lijstwerk: ornamentenplafonds en origineel lijstwerk aanwezig.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, grotendeels enkel glas (deel glas-in-lood) en deels voorzien van Ruysdaelglas en voorzetramen. Merendeel van de houten ramen zijn in 1995 vernieuwd.

Verwarming: cv-ketel Vaillant (gasgestookte combiketel, 2015, eigendom).

Warm water: via cv-ketel en elektrische boiler (close-in boiler).



Renovaties/onderhoud: 1995/1996 grote renovatie (incl. elektra en leidingen); 1999 gevelrestauratie en zijgoten; 2007 funderingsherstel met buispalen en beton; 2009 zinken daken uitbouwen/dakkapel vernieuwd; ca. 2016 dakgoot voorzijde vernieuwd, 2017 buitenschilderwerk incl. houtwerkherstel, 2021 aanpassing dakgoot voorzijde, 2024 nieuwe keuken, toiletten en badkamer aslsmede renovatie van de tuintrap, 2025 dak nagekeken en hersteld waar nodig.

AUTHENTIEKE DETAILS

Airconditioning: aanwezig (2020).
Monument: gemeentelijk monument en gelegen in beschermd stadsgezicht.
Parkeren: betaald parkeren en parkeervergunning.
Bouwjaar: 1896.
Grondoppervlak: 170 m².
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 3386.
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
Oplevering: begin juli 2026.

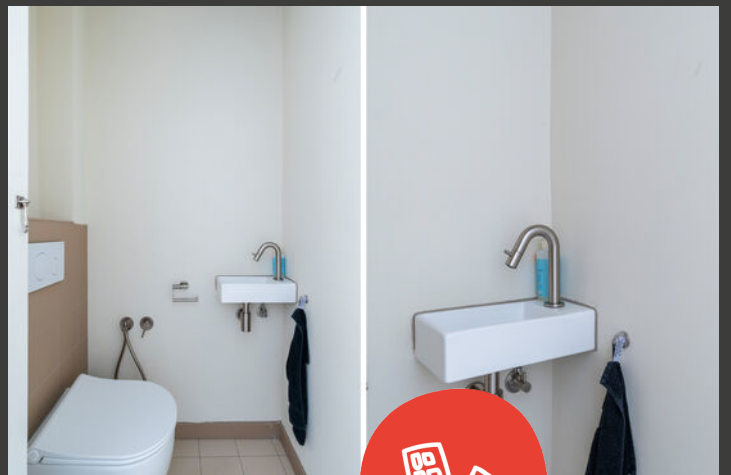


Francoise legt uit

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





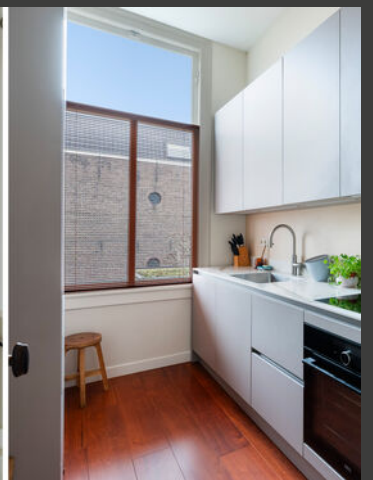












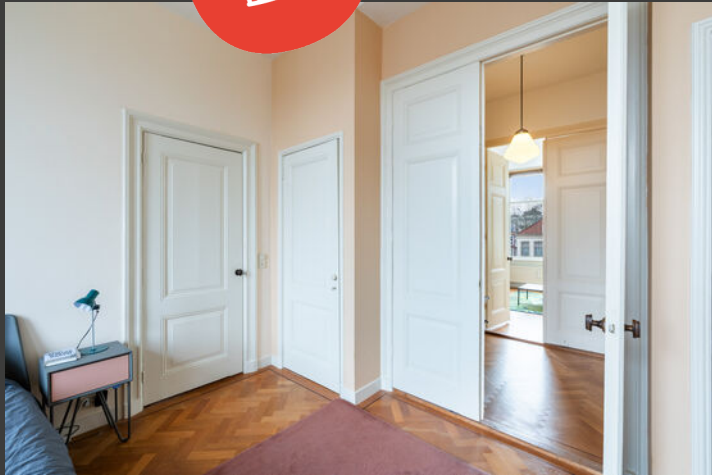


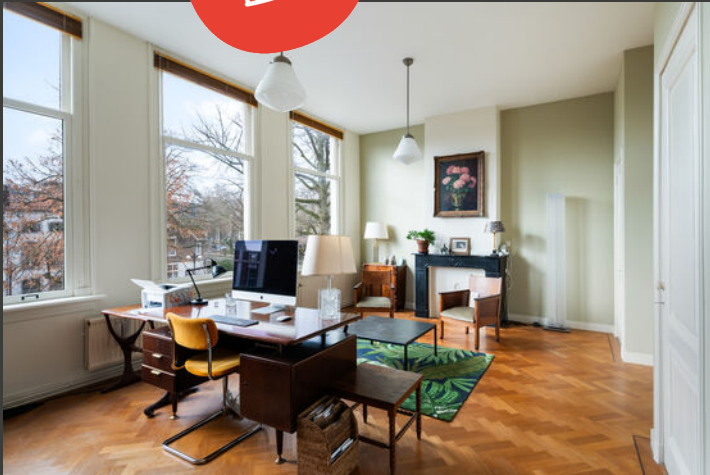










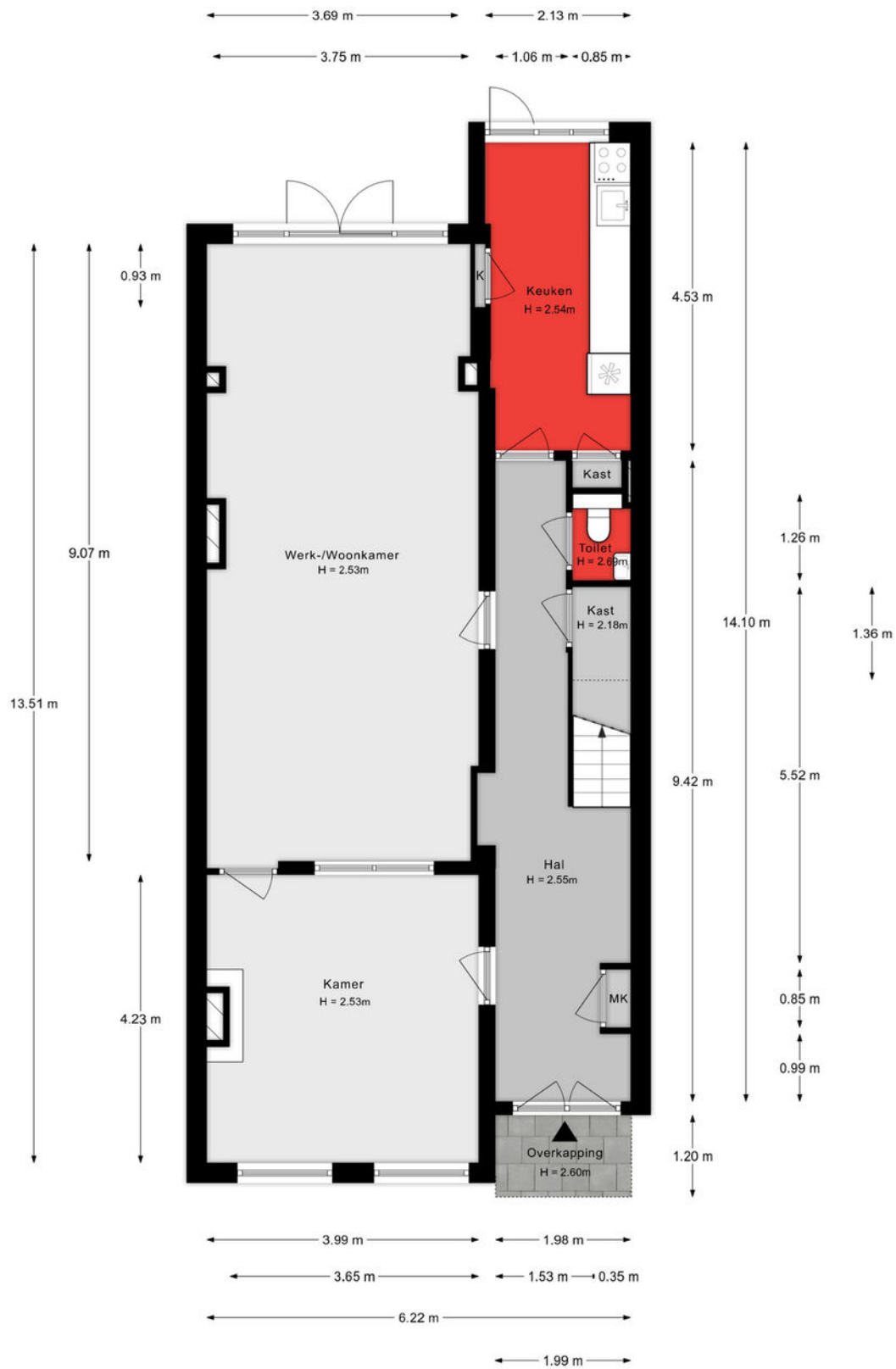






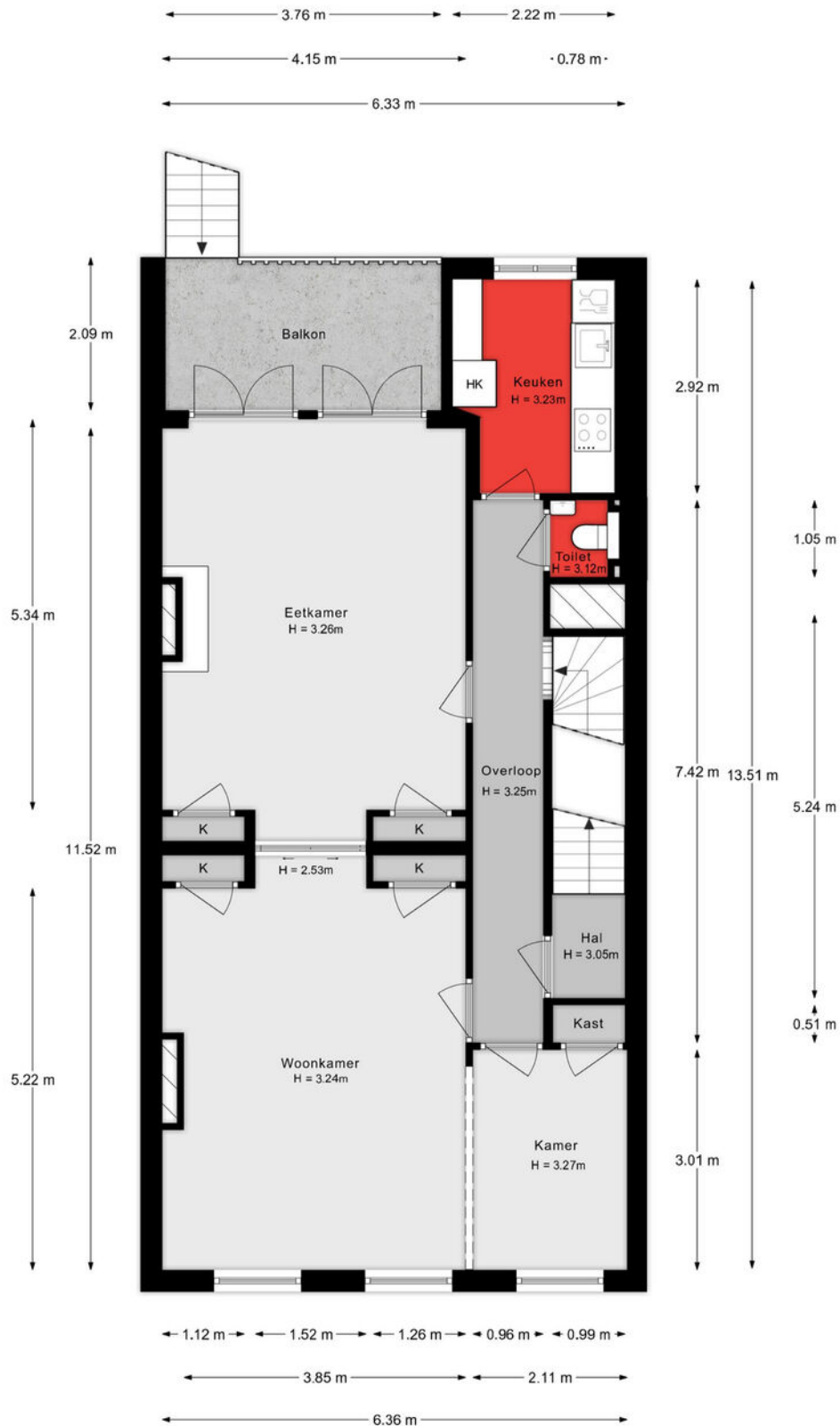


Begane grond



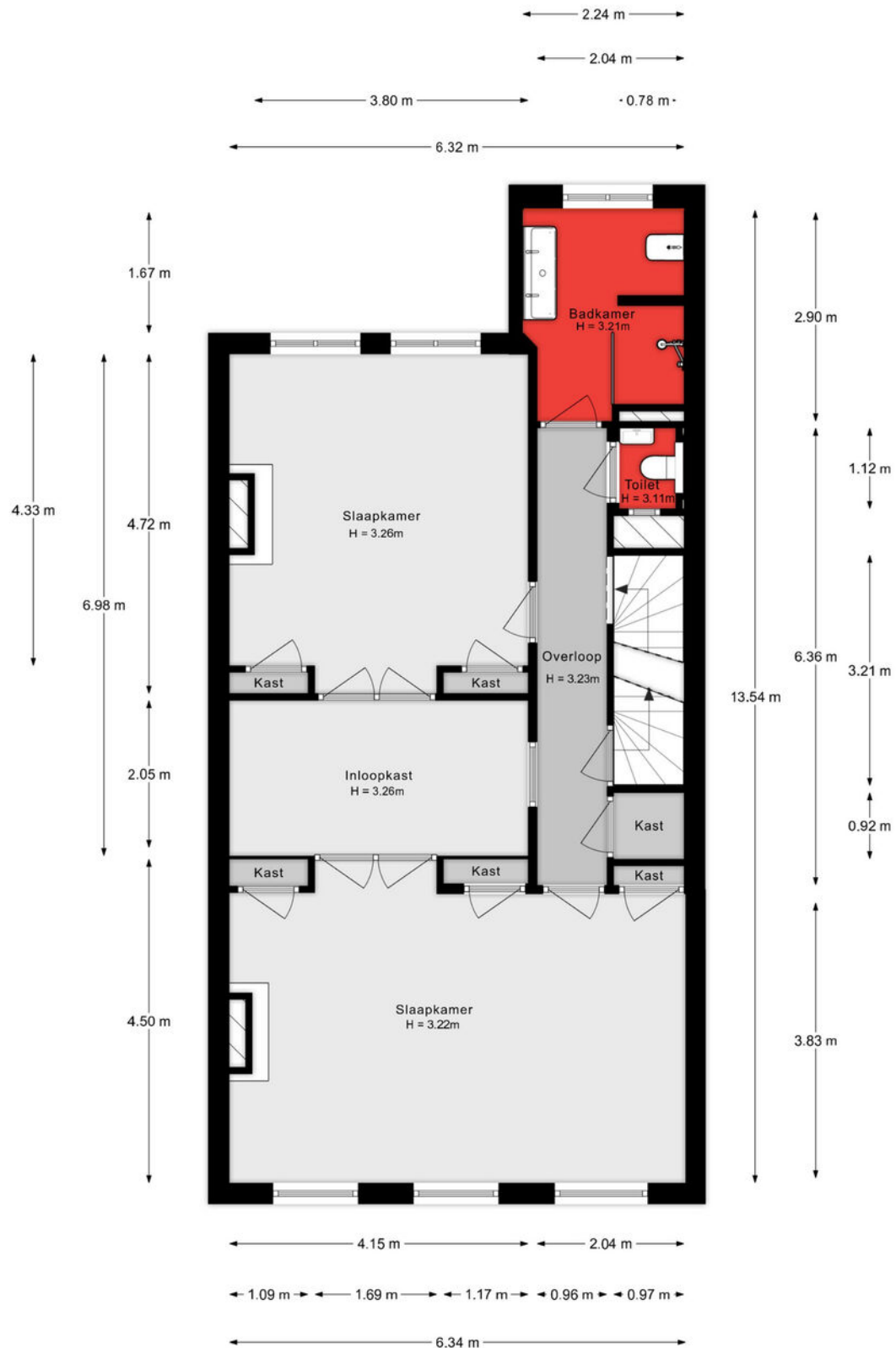
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



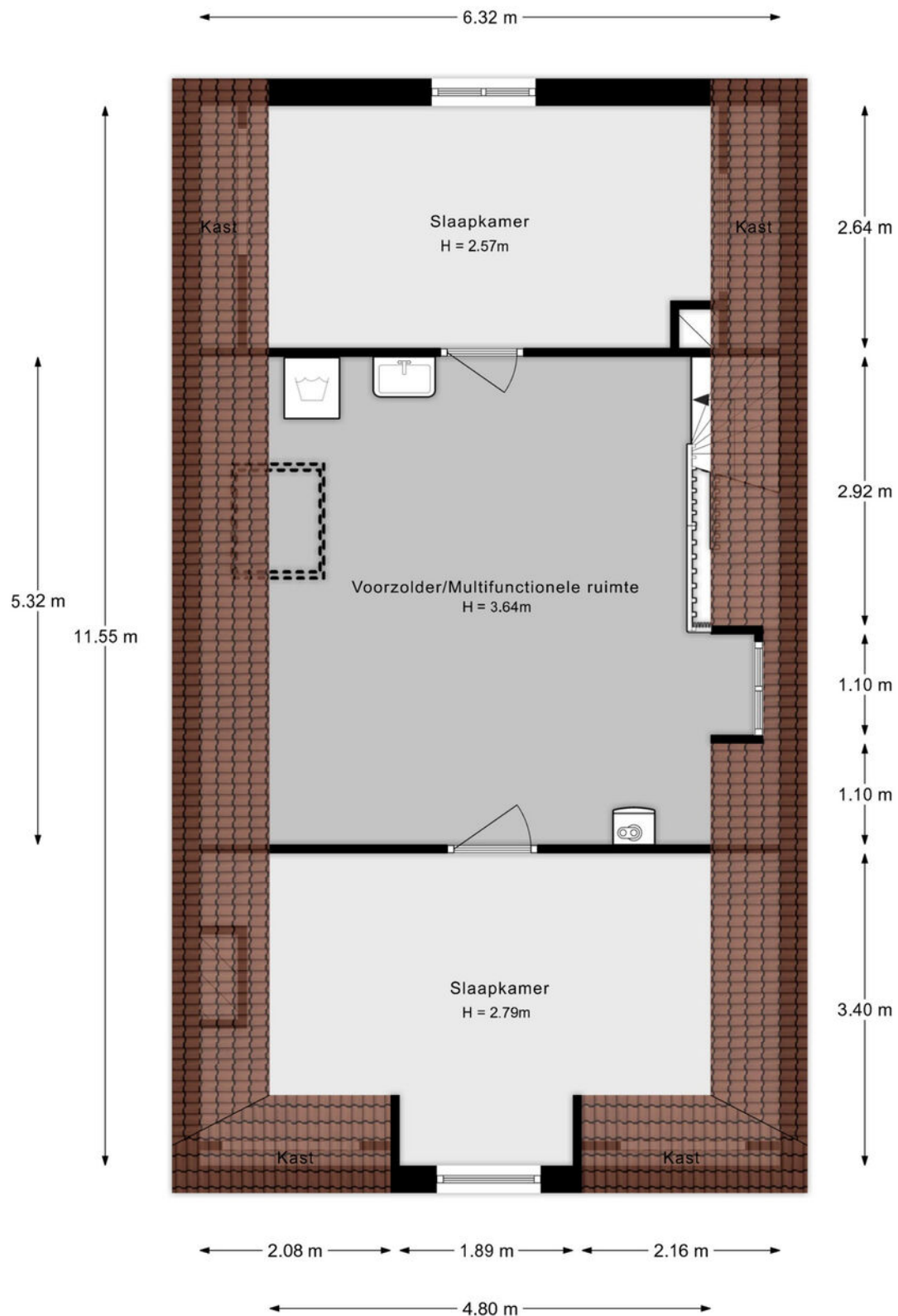
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



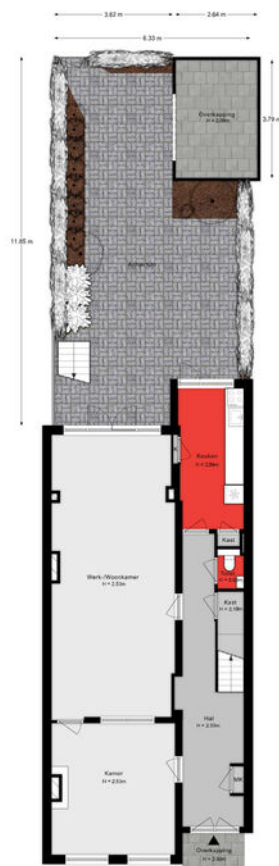
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e 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

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X
- Wandlampen (7x) X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- parketvloer X
- houten vloer(delen) X
- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- oven X
- koelkast X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X
- Quooker X
- koffiezetapparaat X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

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		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

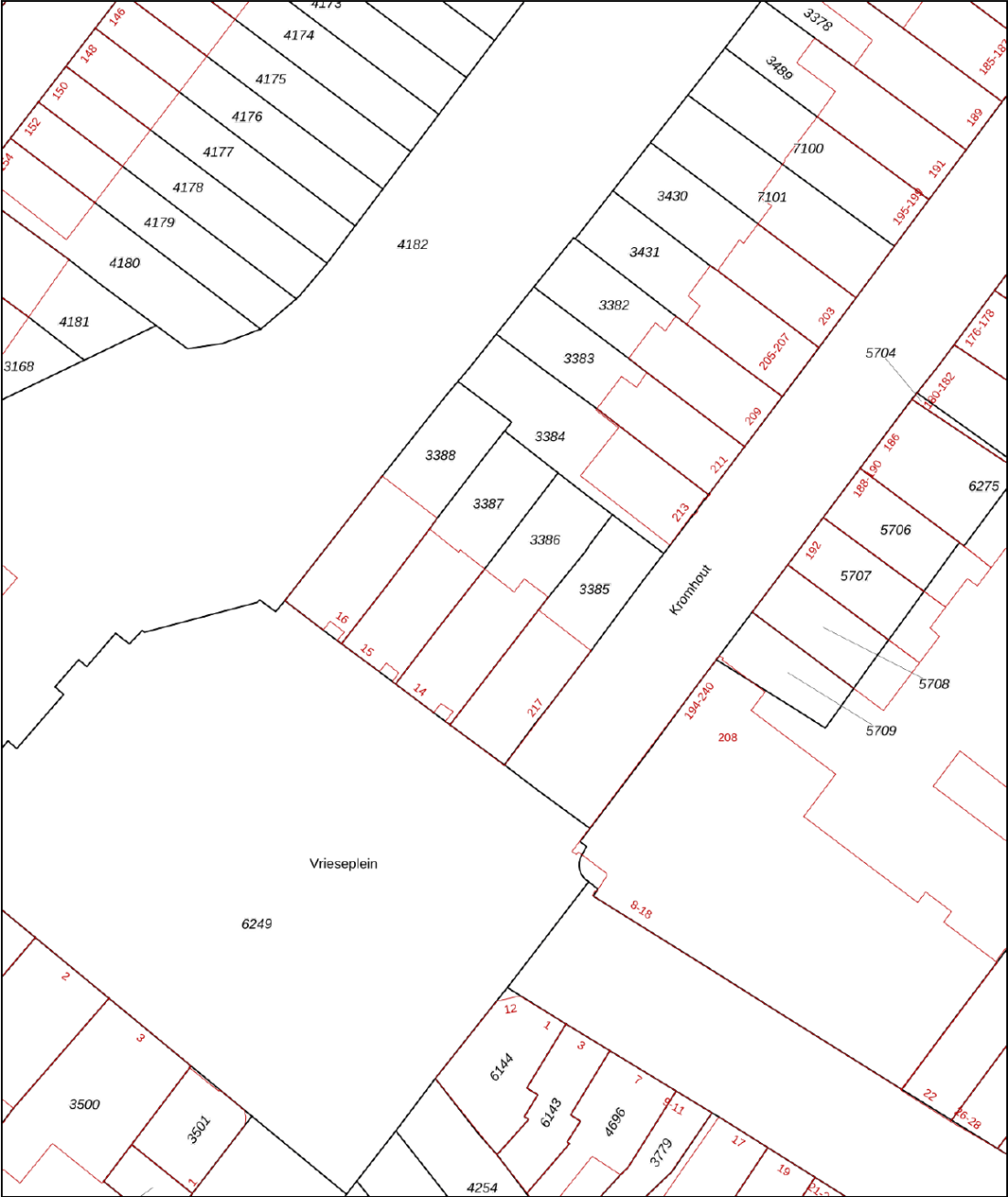
Tuinhuis/buitenberging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie C

Perceel 3386

kadaster

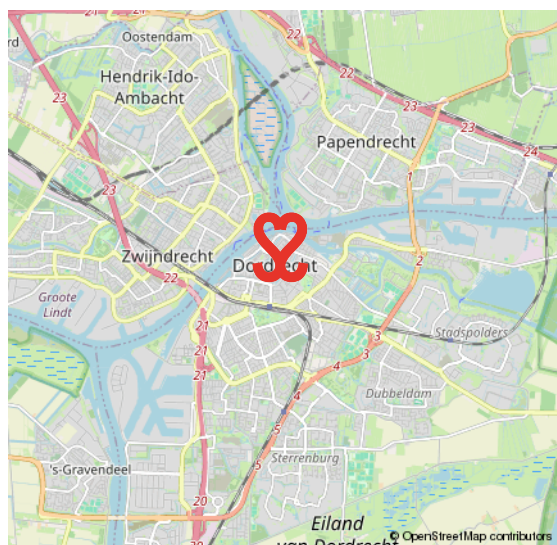
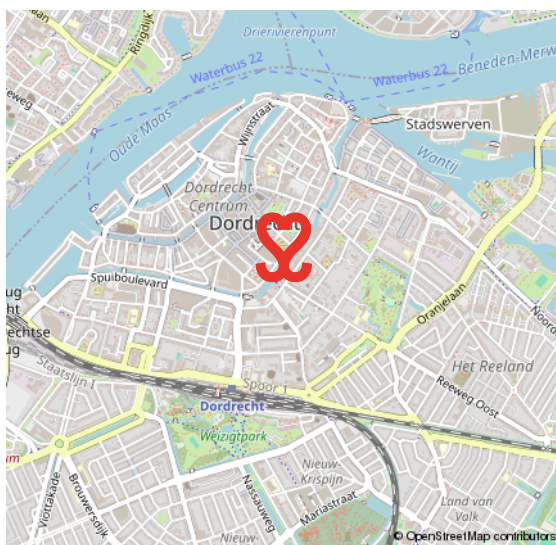
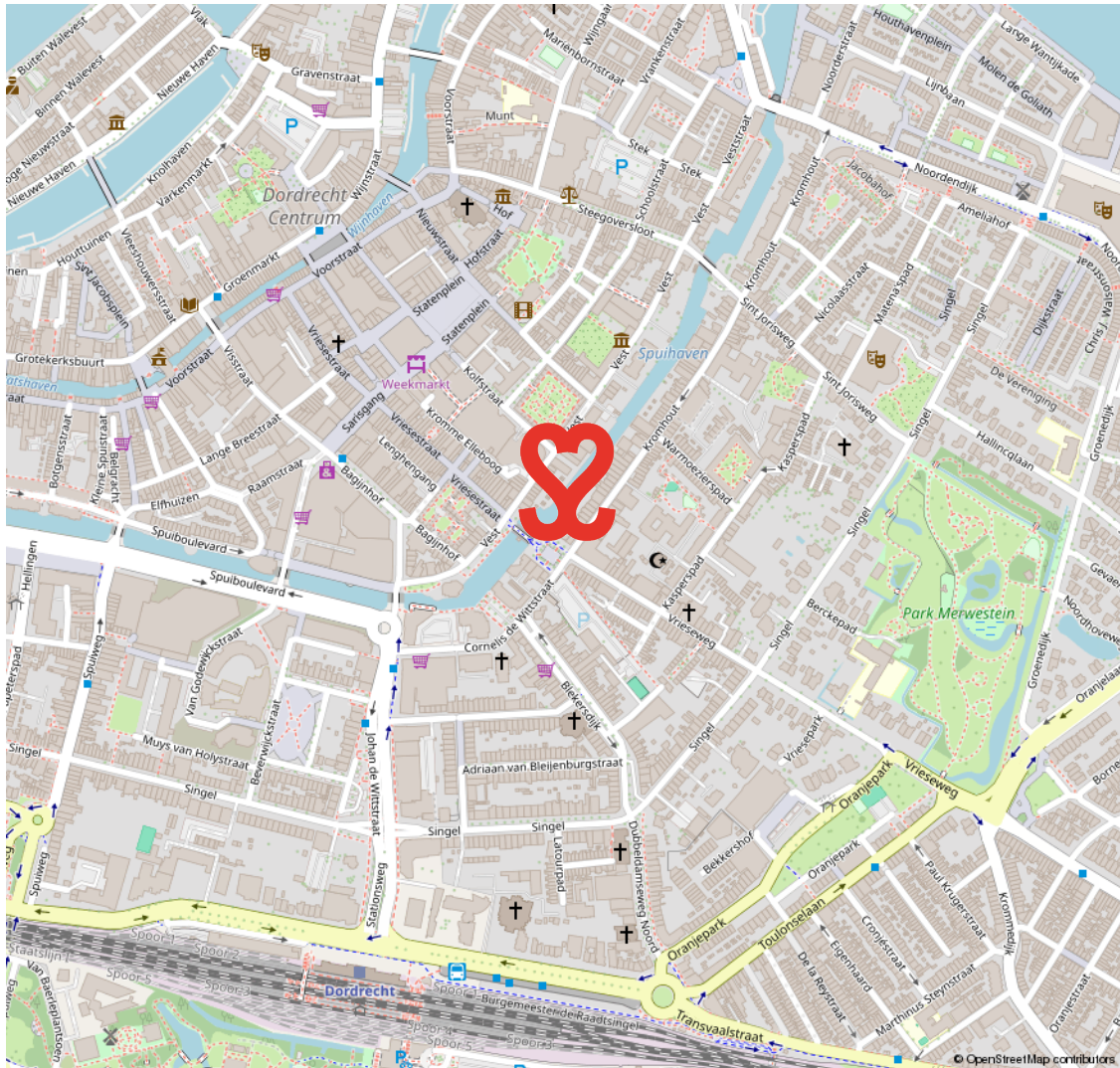
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025

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



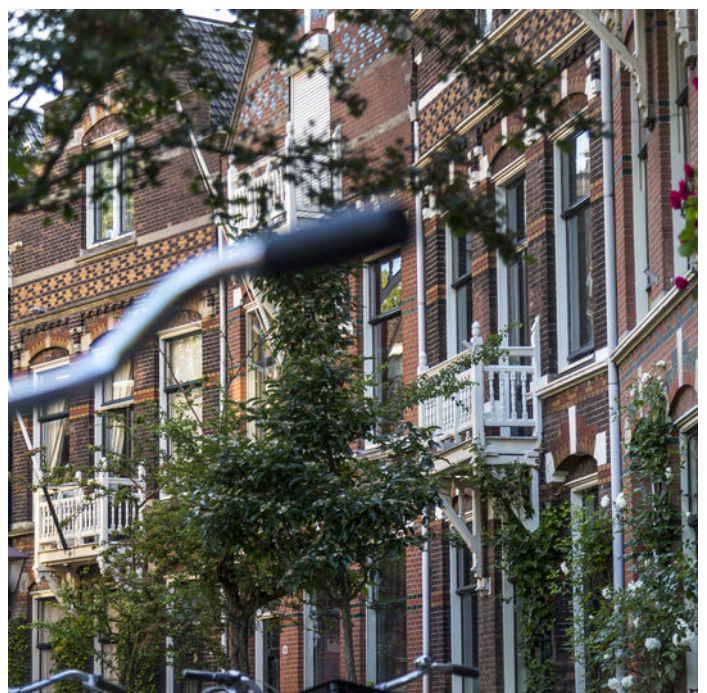
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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

