



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**MUNT 5 A
3311 EG 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. Spannendddddd. 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

Verborgen parel in hartje stad! Stijlvol & volledig gerenoveerd woonhuis met 3 slaapkamers, 2 badkamers én een bijzonder ruime stadstuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde stadswoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

PERCELOPPERVLAKE

115 m²

INHOUD

410 m³

BOUWJAAR

-1906 (mogelijk 17e eeuws)

TUIN

achtertuint & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, deels muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas/voorzetramen

VRAAGPRIJS € 559.000 K.K.



MUNT 5 A, DORDRECHT

UNIEKE, PRACHTIGE STADSWONING IN HARTJE CENTRUM VAN DORDRECHT

- in 2025/2026 gemoderniseerd;
- waanzinnig leuke ligging: rustig verscholen achter de winkels, midden in de historische binnenstad van Dordrecht;
- strak design met moderne zwarte keuken, visgraat pvc vloer en glad stucwerk;
- royale open woonverdieping met hoog plafond, balken en grote raampartijen;
- 2 badkamers, ideaal voor gasten of een werk-/slaapkamer beneden;
- multifunctionele kamer met eigen douche, wasmeubel en toegang tot de achtertuin op de begane grond;
- 1e verdieping met moderne open woonkeuken met kookeiland, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en twee ovens;
- 2e verdieping met 2 slaapkamers en de badkamer met inlopdouche, wasmeubel en toilet;
- bijzonder grote voortuin (voor stadsbegrippen!) met kastanjeboom, en een omsloten achtertuin met volop privacy;
- alle voorzieningen – winkels, horeca, waterbus en station – op loopafstand, maar toch heerlijk rustig wonen;
- energielabel D;
- woonoppervlak 120 m². Bruto inhoud 410 m³;
- bouwjaar vóór 1906. Eigen grond 115 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (nieuwe verdeelinstallatie), modern toilet, trapopgang en deur naar de grote tuin. Toegang tot de was-/bergruimte en een grote multifunctionele (slaap)kamer met eigen doucheruimte, wasmeubel en toegang tot de omsloten achtertuin.

Eerste verdieping:

Royale open woonverdieping met sfeervolle hoge plafonds en balken, grote raampartijen met roedeverdeling en uitzicht op de groene tuin.

Luxe open keuken in strak matzwart, met kookeiland, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelunit en zitbar alsmede een kastenwand met koelkast, vriezer en twee heteluchtovens met stoomfunctie.

Tweede verdieping:

Overloop met Velux dakraam. Cv-ketel (Ferrol HR, 2025) en mechanische ventilatie.

Twee slaapkamers met open nok, dakramen, dakkoekoeken en vaste bergruimte.

Moderne badkamer met douche, wasmeubel en toilet.

Tuin/berging:

Uniek voor de binnenstad: een ruime voortuin met kastanjeboom én een omsloten achtertuin. De achtertuin is bereikbaar vanuit de kamer op de begane grond en biedt veel privacy.

Algemeen:

Vloerafwerking: pvc visgraatvloer.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: deels dubbel glas, deels enkel glas en voorzetramen.

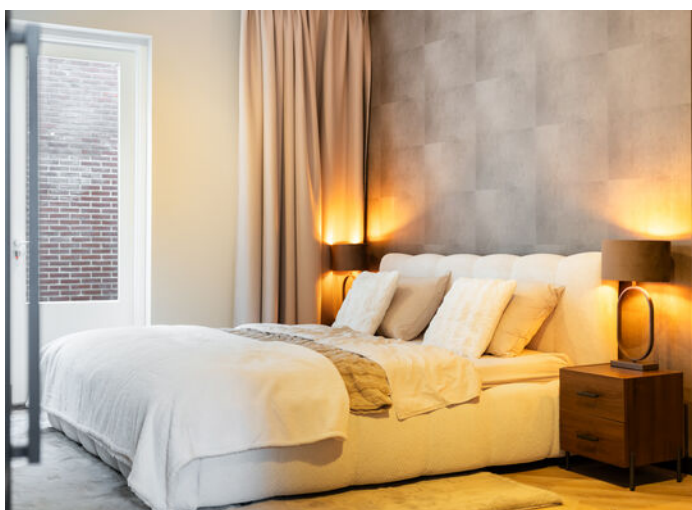
Dakisolatie, deels muurisolatie en gedeeltelijke glisolatie aanwezig.

Verwarming/warm water: via Ferrol HR-combiketel (gas, 2025).

Bijzonderheden: gelegen binnen het beschermde stadsgezicht.

Energielabel: D.

Grondoppervlak: 115 m².



Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie G, nummer 3166.

Gezien het bouwjaar wordt er in de
koopovereenkomst een
ouderdomsclausule opgenomen,
alsmede een zelf-niet-
bewoningsclausule.

Oplevering: in overleg / kan
desgewenst op korte termijn.

MULTI- FUNCTIONELE KAMER MET TUIN OP DE BEGANE GROND

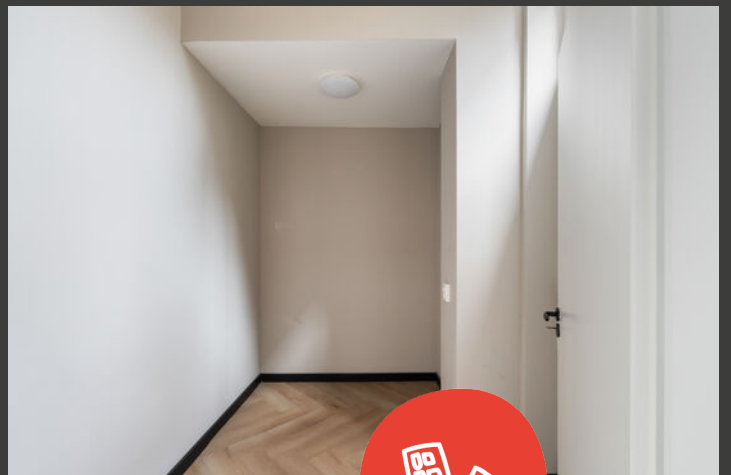


Jeroen legt uit

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





























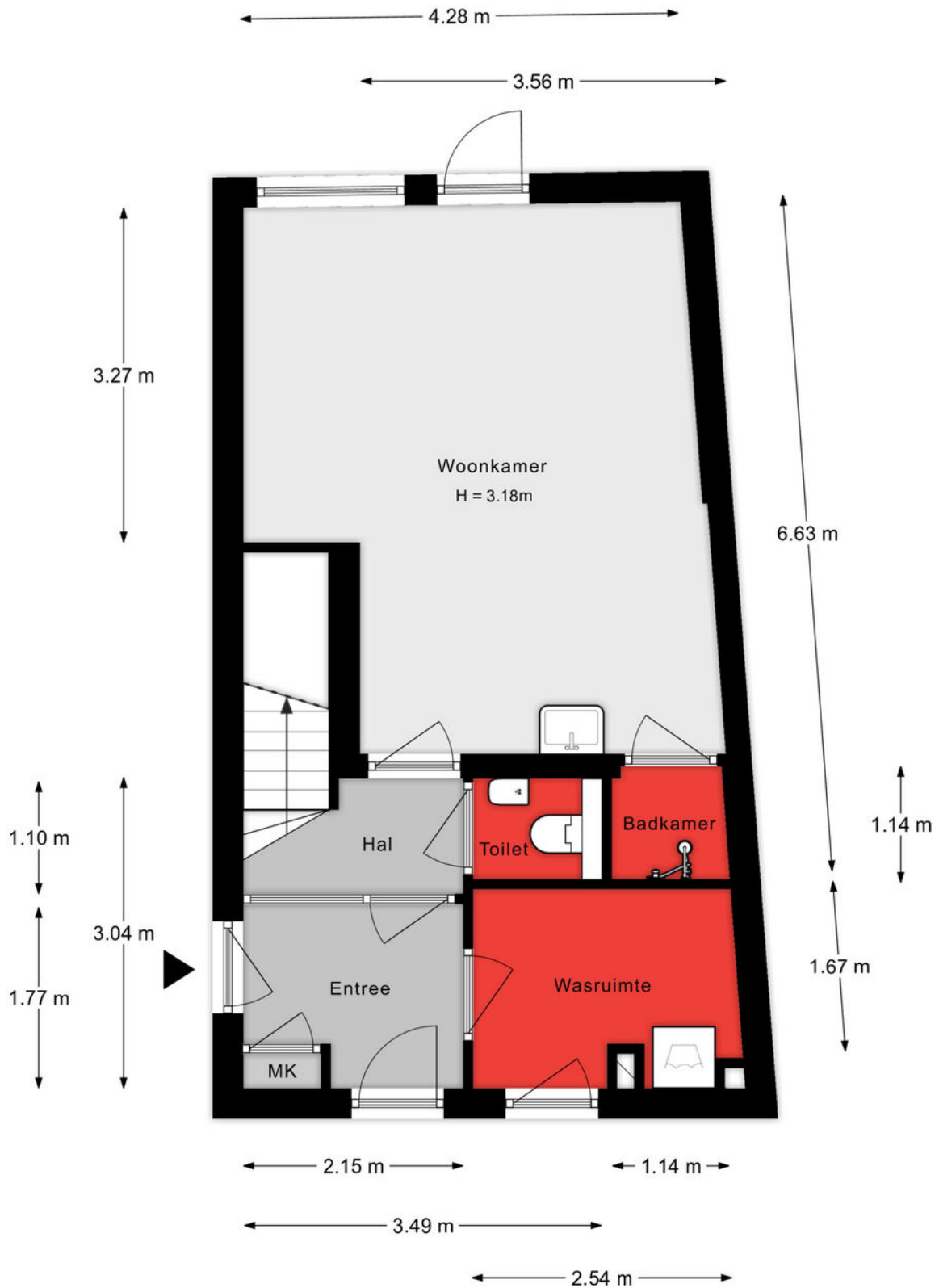






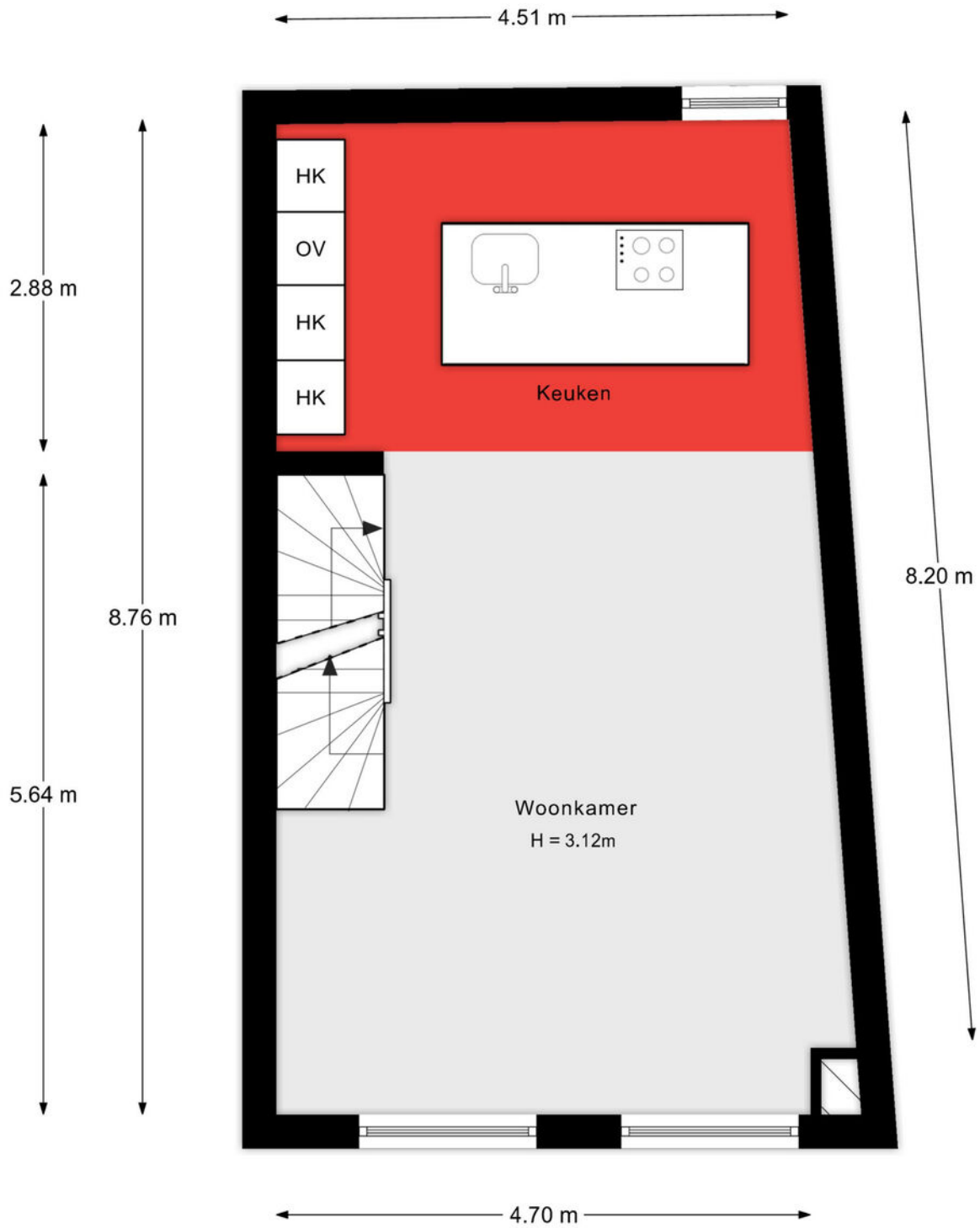


Begane grond



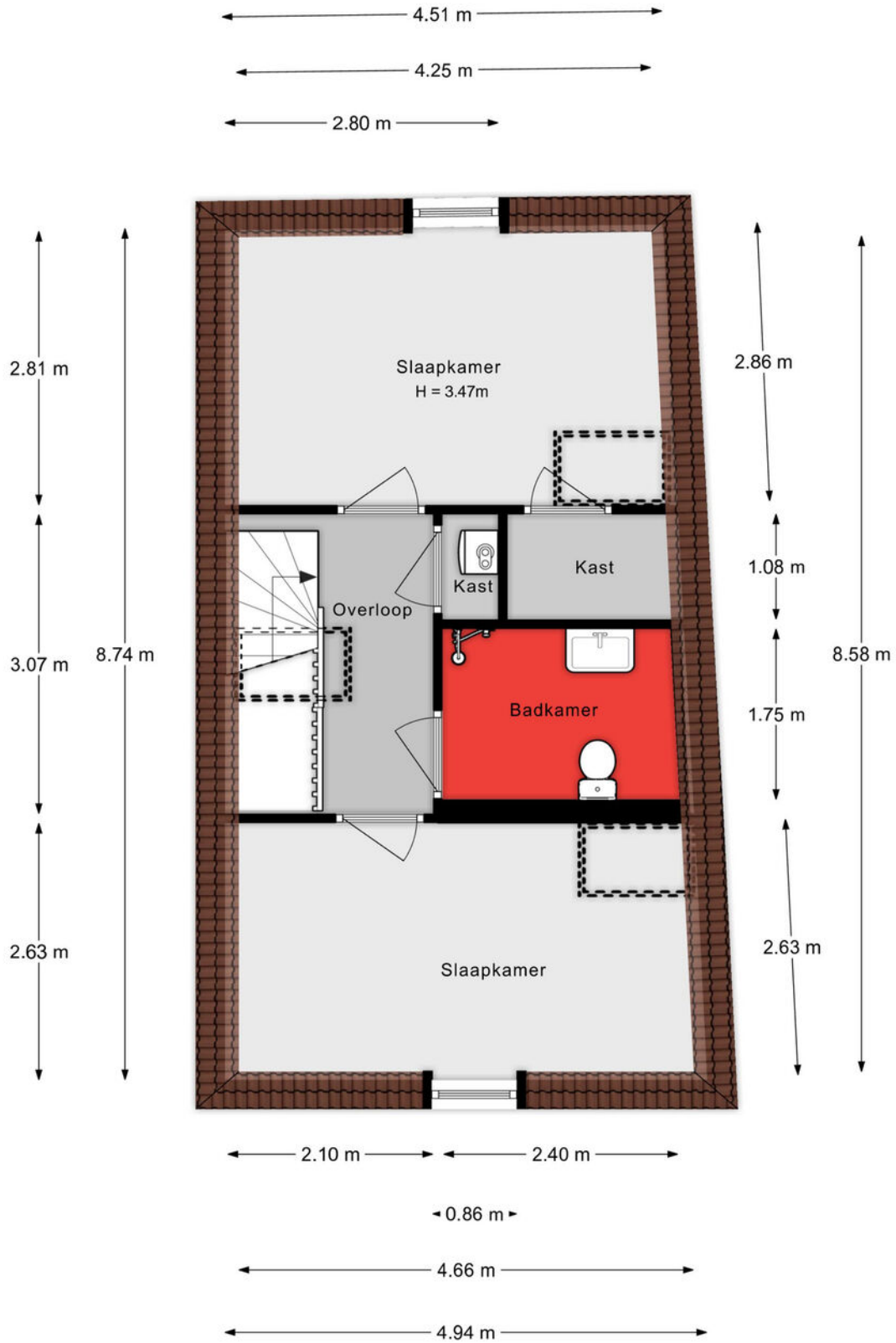
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



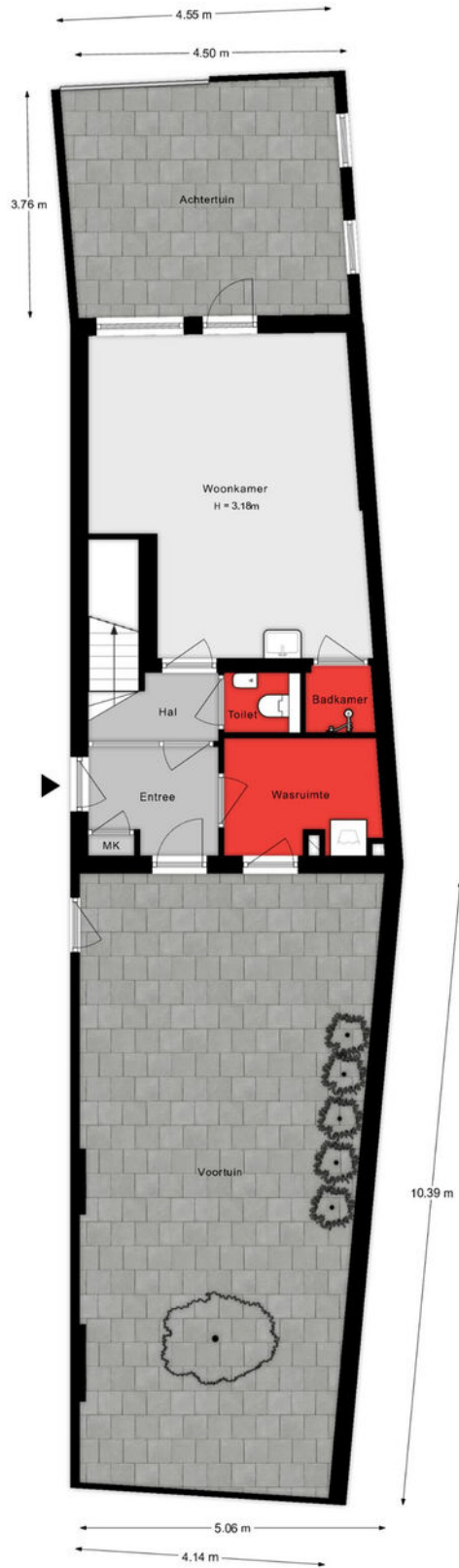
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 cultuuraanbod, 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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

