



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ADMIRAALSPLEIN 110
3317 BC 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

Geen dertien-in-een-dozijn, maar een eigenwijze maisonnette op de bovenste woonlagen van 'De Brug' – speels ingedeeld, volledig vernieuwd, met een riant woonoppervlak, loggia én eigen parkeerplaats en berging.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

142 m² (incl. loggia)

INHOUD

478 m³

BOUWJAAR

2005

BUITENRUIMTE

loggia

GARAGE

parkeerplaats in de parkeerkelder

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.



ADMIRAALSPLEIN 110, DORDRECHT

WAT EEN RUIMTE!

- 3-laags maisonnette op de bovenste (4e, 5e en 6e) verdieping met volop lichtinval;
- in 2024/2025 volledig gemoderniseerd met een sfeervol, eigentijds interieur en strakke afwerkingen;
- fijne loggia (ca. 12 m²) op het westen, een heerlijke verlenging van je leefruimte;
- vierde verdieping met o.a. ruime slaap-/werkkamer, toilet en praktische was-/cv-ruimte;
- vijfde verdieping met luxe eetkeuken en sfeervolle woonkamer met toegang tot de loggia;
- zesde verdieping met 2 ruime slaapkamers en een luxe, in 2025 vernieuwde badkamer;
- eigen parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder;
- energielabel A+;
- gelegen in complex 'De Zilvervloot', direct aan het winkelplein en centraal in Wielwijk;
- nabij uitvalswegen (A16), scholen, park, NS-station en het historische centrum op ca. 15 minuten fietsen;
- woonoppervlak 142 m². Bruto inhoud 478 m³;
- bouwjaar 2005.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, trapopgang en lift.

Vierde verdieping:

Hal met toilet en trapopgang. Praktische cv-/wasruimte met in 2024 geplaatste Intergas combiketel. Ruime slaap-/werkkamer met uitzicht op het plein en de waterpartij met fontein.

Vijfde verdieping:

Eetkeuken aan de voorzijde met in 2024 vernieuwde keukeninrichting voorzien van beige kastfronten, marmerlook werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De grote raampartijen zorgen voor een mooie lichtinval. Open trapopgang naar de slaapverdieping.

Sfeervolle woonkamer met videofoon en toegang tot de loggia.

De loggia is een heerlijke extra ruimte: in de winter een verlengstuk van de woonkamer en vanaf het voorjaar een fijne plek om buiten te zitten dankzij de harmonicadeuren en de ligging op het westen.

Zesde verdieping:

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. Slaapkamer aan de voorzijde.

Slaapkamer aan de achterzijde met twee dakramen en een speels gevormd dak.

In 2025 vernieuwde, stijlvolle badkamer met grote inloopdouche (regen- en handdouche), glazen scherm, wastafelmeubel met waskom, wandcloset en volledig betegelde wanden en vloer.

Berging/parkeerplaats:

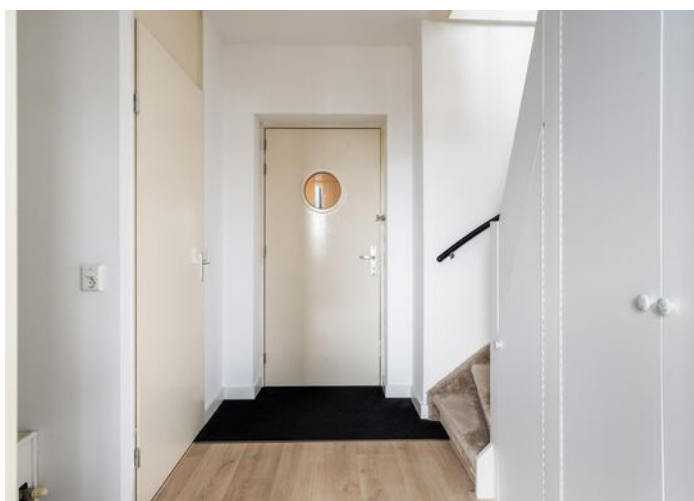
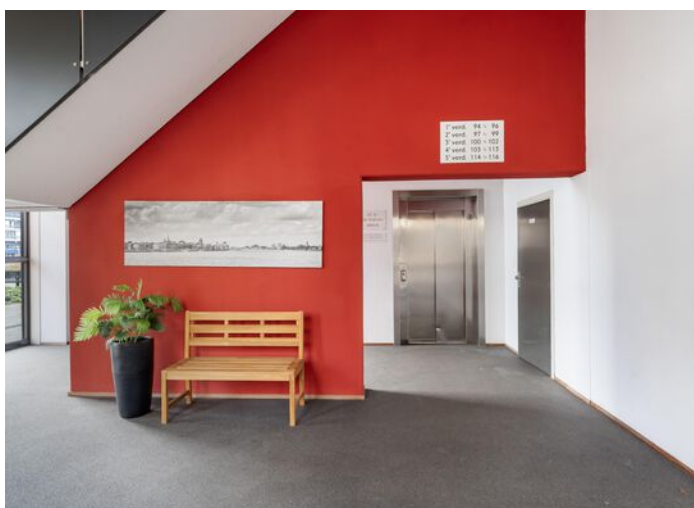
Eigen berging en parkeerplaats (P27) in de afgesloten parkeerkelder.

Algemeen:

Vloerafwerking: in 2024 volledig voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

Wandafwerking: glad stucwerk (2024).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.



Verwarming en warm water: cv-combiketel (Intergas, 2024).
Isolatie: dak-, muur- en glisolatie.
Energie label: A+.
Vereniging van Eigenaren: de maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt op dit moment € 372,99.
Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing.
Antispeculatiebeding van toepassing (2 jaar).
Bouwjaar: 2005.

KEURIG COMPLEX MET LIFT

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2487, A-171.
Oplevering: in overleg.



Françoise 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





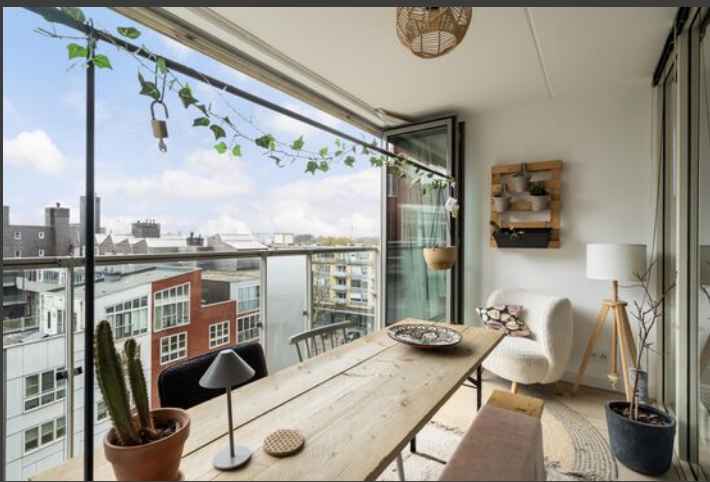
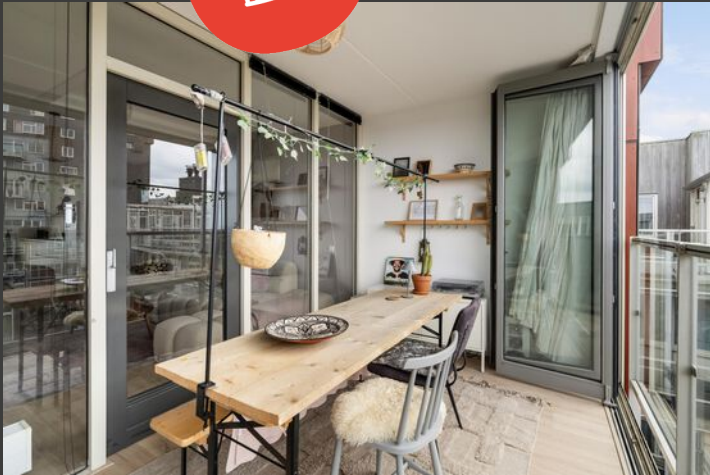




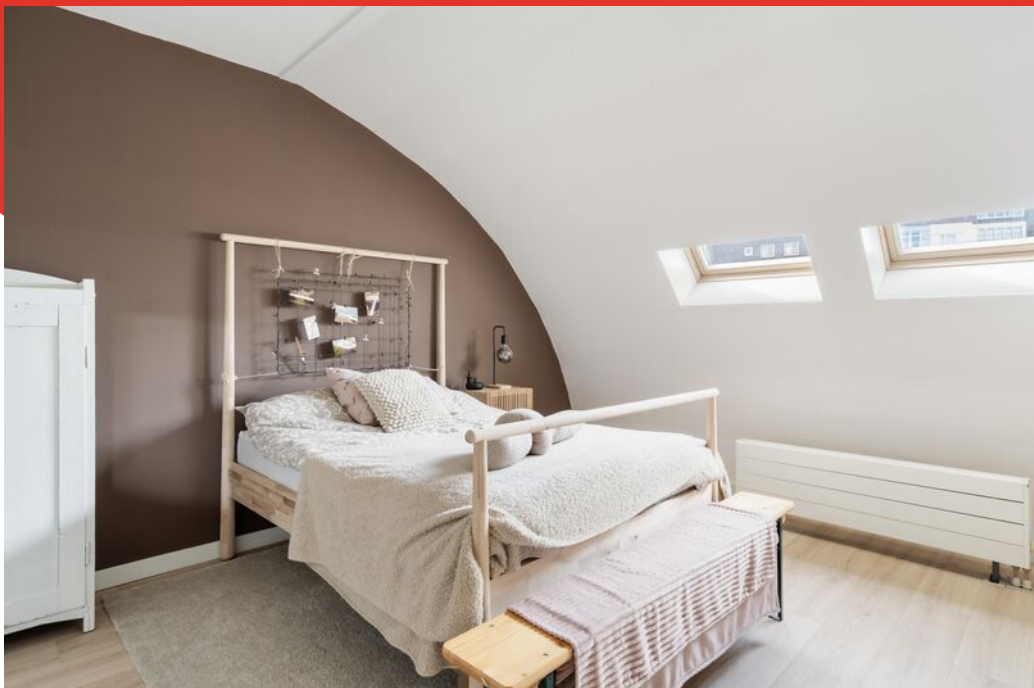














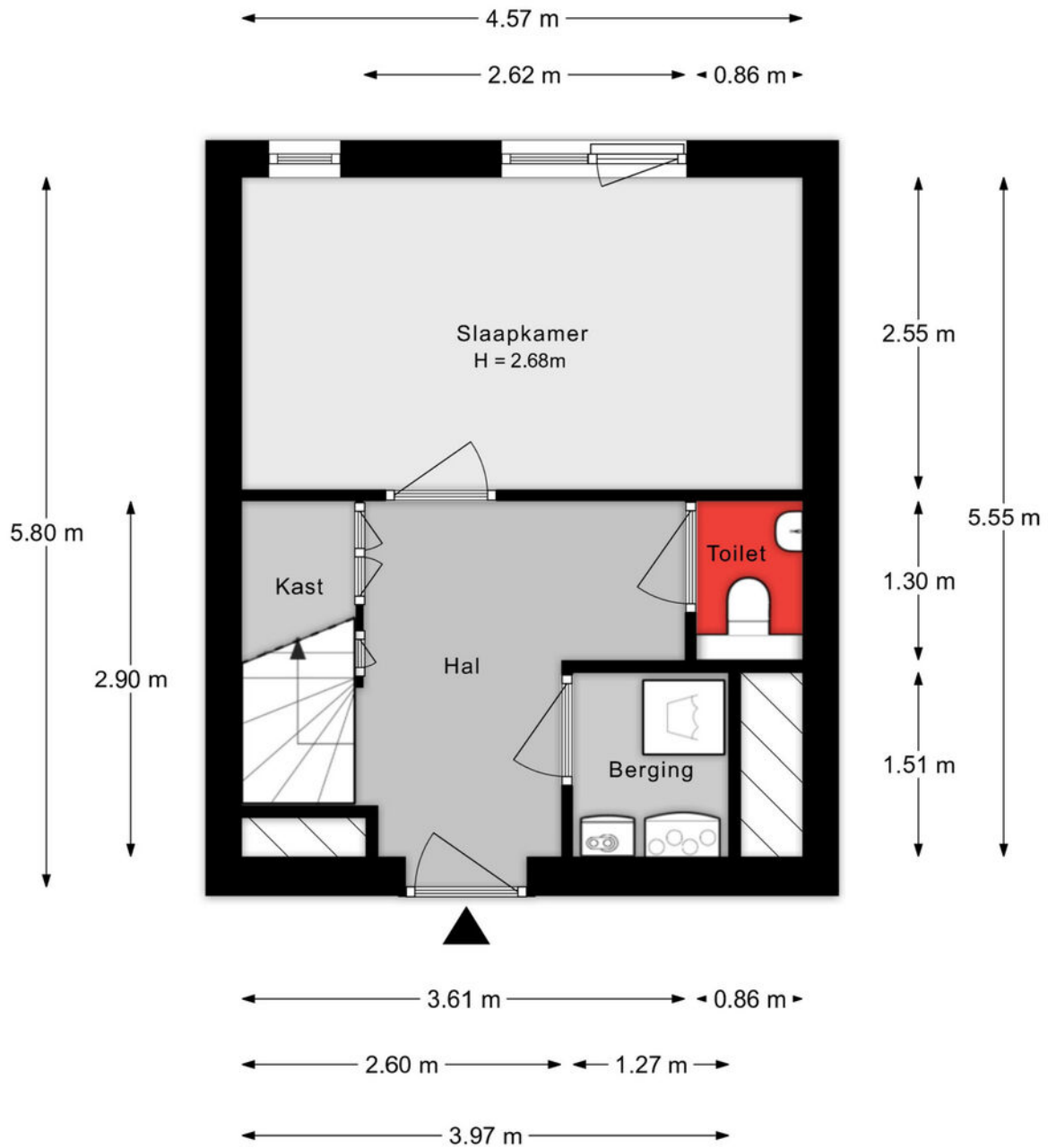






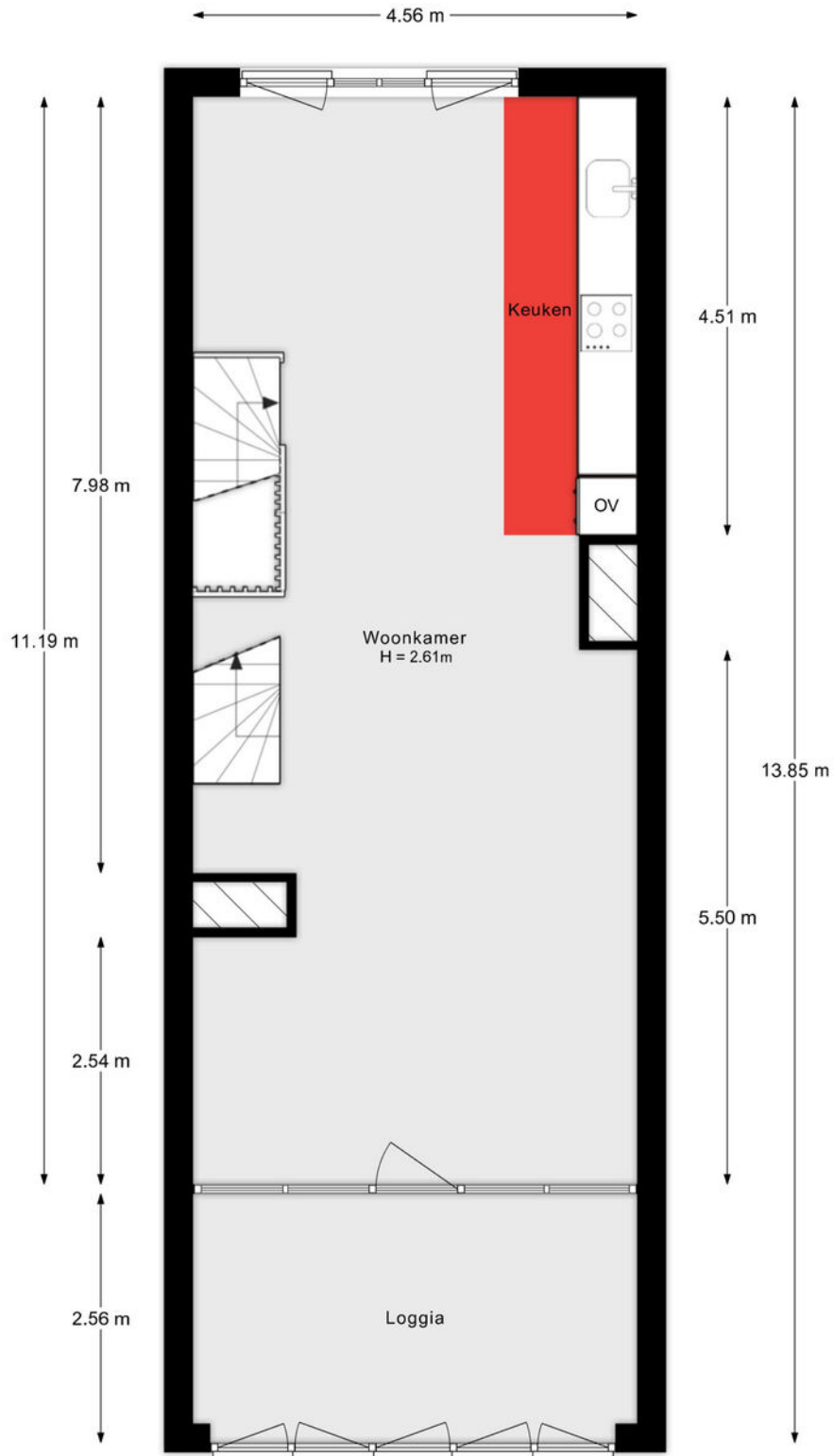


Vierde verdieping



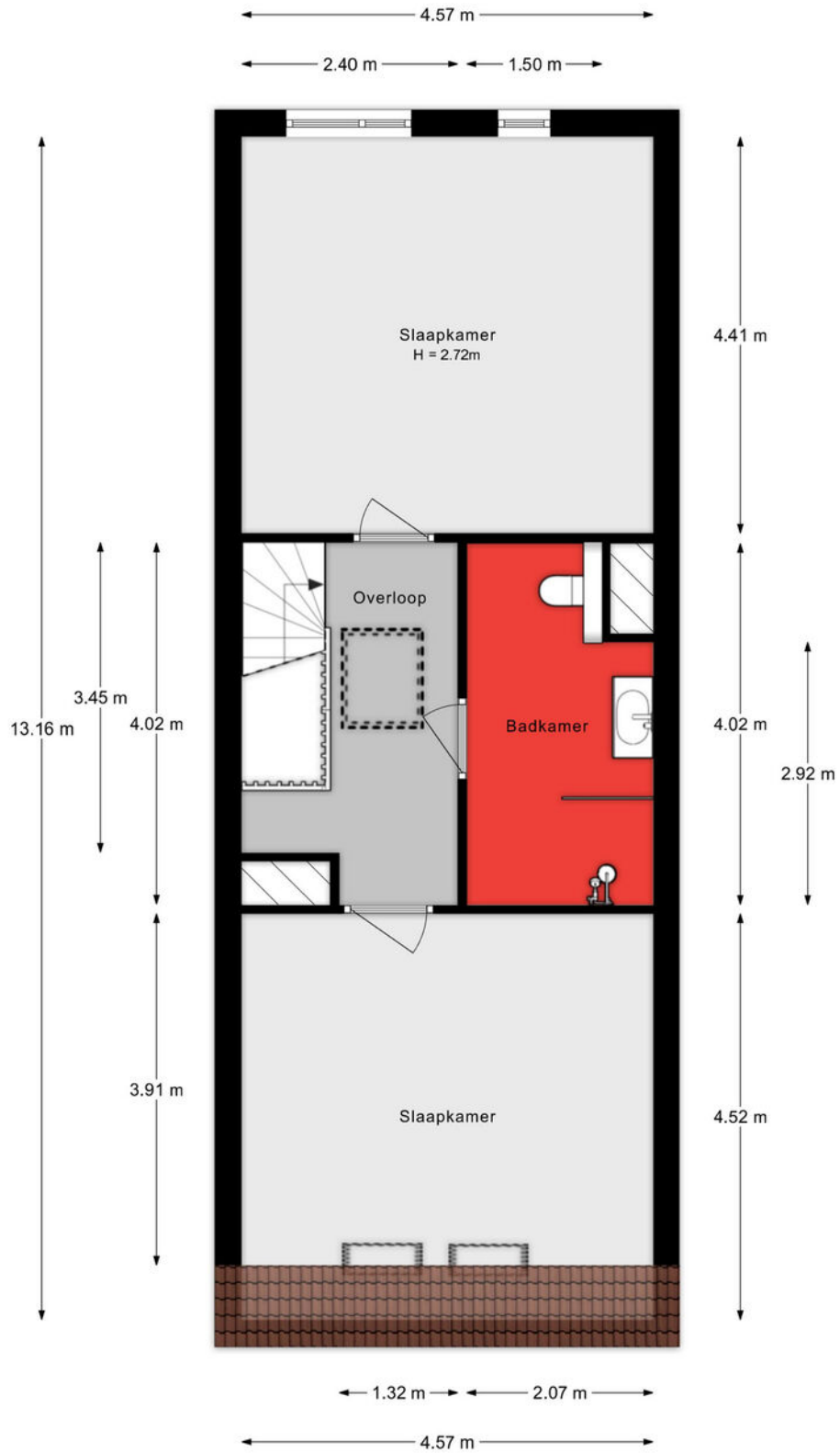
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vijfde verdieping



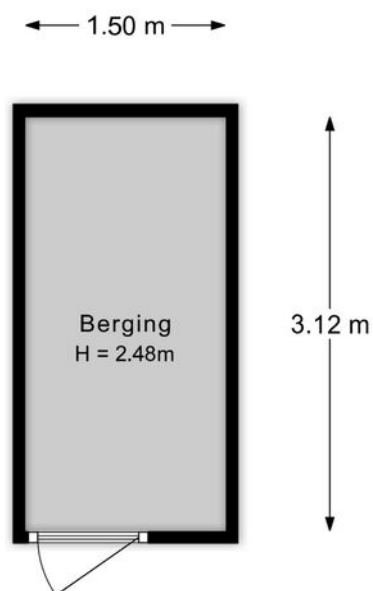
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zesde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	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			
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

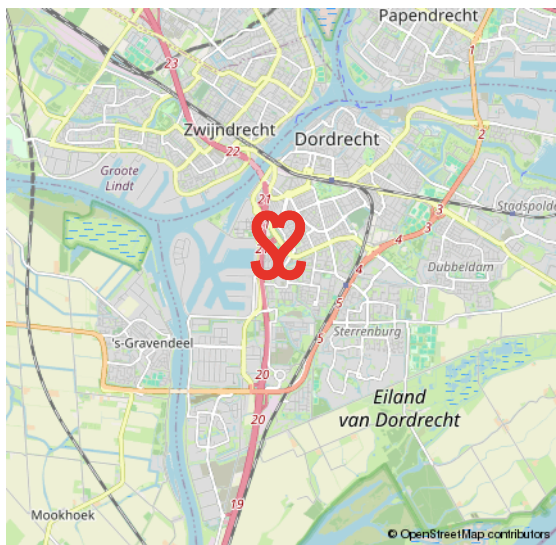
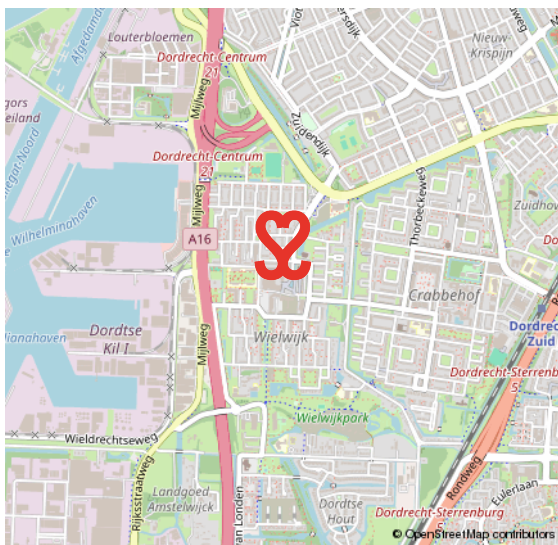
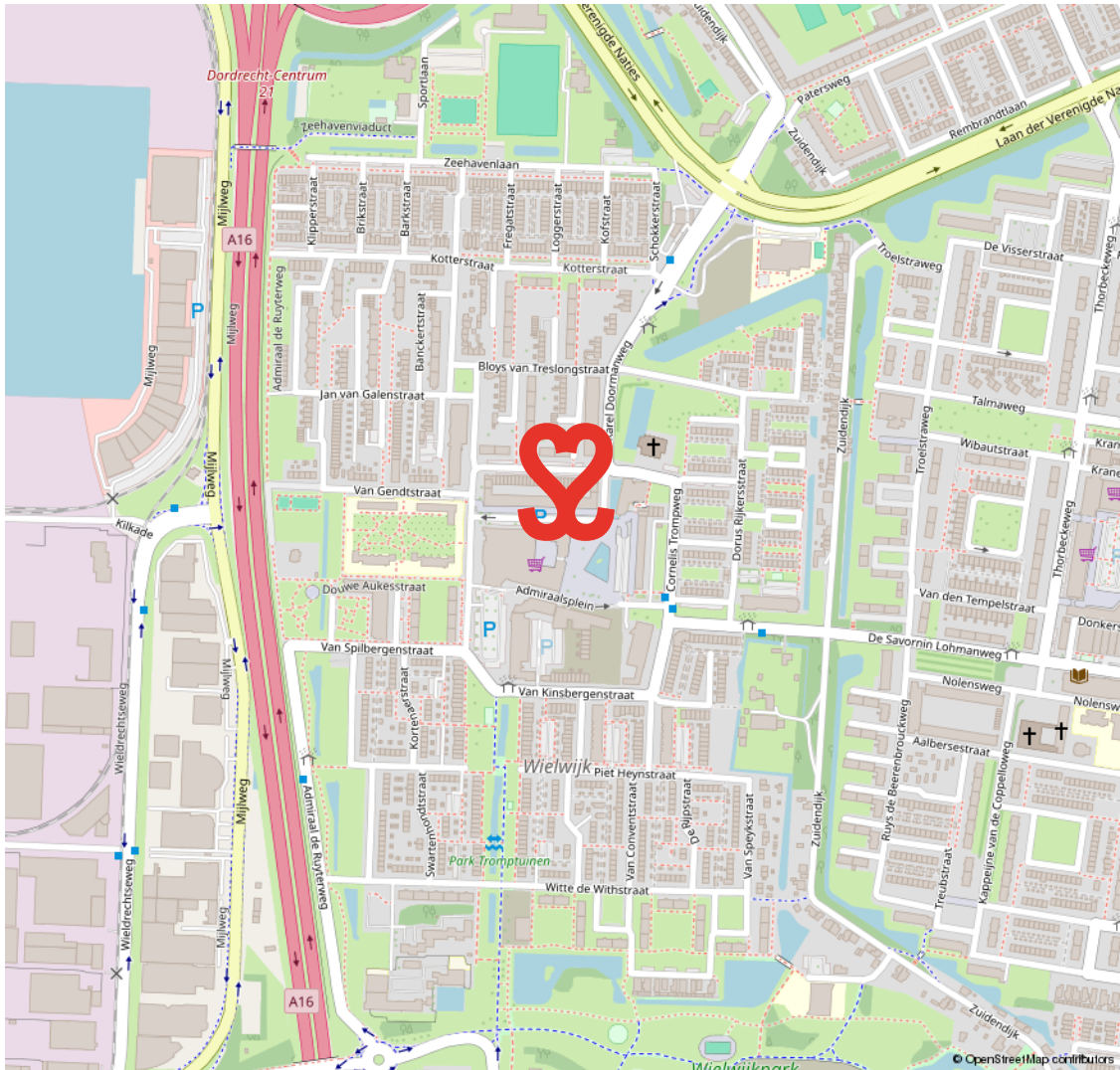
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie M
 Perceel 2483



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026
 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



WIELWIJK

ADMIRAALSPLEIN, HET KLOPPEND HART

In het zuidwesten van Dordrecht, aan de A16, ligt de wijk Wielwijk. Een naoorlogse wijk die uit zowel koop- als huur-woningen bestaat. De verouderde en eenzijdige woningvoorraad heeft geleid tot herstructurering. De transformatie

is van start gegaan met het icoonproject, Het Admiraalsplein, thans het kloppend hart van de wijk. Inmiddels is er op meerdere plekken nieuwbouw gerealiseerd. Het Wielwijkpark zorgt voor een flinke dosis groen in de wijk.

**ZUIDWEST
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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

