



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**NIEUWE HILSTRAAT 21
3311 VN 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

Voor de échte stadsliefhebber! Wonen midden in de levendigheid, maar toch met je eigen plek om thuis te komen? Deze karakteristieke jaren '30 bovenwoning ligt precies waar je wilt zijn: om de hoek van het bruisende hart van Dordrecht. Hier stap je zo de gezelligheid in — van winkels tot horeca en het historische stadscentrum — terwijl je thuis geniet van rust, sfeer en ruimte.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement/bovenwoning

AANTAL KAMERS

3 (2 slaapkamers)

WOONOPPERVLAKTE

87 m²

INHOUD

320 m³

BOUWJAAR

1930

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



NIEUWE HILSTRAAT 21, DORDRECHT

Sfeervol en speels, om de hoek van alle centrumvoorzieningen

- een speelse en extra brede indeling dankzij de hoekligging;
- karakteristiek wonen met een fijne lichtinval en een verrassend ruime opzet verdeeld over twee woonlagen;
- gezellige woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde en eetgedeelte aan de achterzijde;
- dichte keuken aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- tweede woonlaag met twee ruime slaapkamers en een complete badkamer;
- praktische berging op de begane grond;
- letterlijk om de hoek van winkels, horeca, het stadhuis en op loopafstand van het NS-station;
- woonoppervlak 87 m². Bruto inhoud 320 m³;
- bouwjaar 1930;

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met moderne meterkast (voorzien van glasvezelaansluiting) en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met volledig betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en trapopgang naar de tweede verdieping.

Dichte keuken aan de voorzijde met een keukeninrichting in hoekopstelling voorzien van een 4-pits gaskookplaat, vlakscherm, combimagnetron en koel-/vriescombinatie.

Ruime en speels ingedeelde woonkamer met een mooie brede gevel en grote raampartijen aan de voorzijde. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een betegelde sierschouw en vaste kast. Aan de achterzijde is ruimte voor een gezellige eetkamer.

Tweede verdieping:

Overloop met lichtkoepel en toegang tot de vertrekken.

Slaapkamer 1, ruime kamer aan de voorzijde met drie vaste kasten, waarvan één met opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2019).

Badkamer aan de voorzijde, compleet uitgevoerd met douchecabine, ligbad, wastafelmeubel met waskom en volledig betegelde wanden en vloer.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en voorzien van vaste kast en opstelplaats voor de wasapparatuur.

Berging:

Stenen berging aan de achterzijde van het complex, bereikbaar via een afgesloten brandpoort.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op zowel de woon- als slaapverdieping. De overloop op de slaapverdieping is voorzien van vloerbedekking.

Wandafwerking: sauswerk en stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. De lichtkoepel is voorzien van enkel glas.

Energie label: E.

Parkeren: parkeervergunning en betaald parkeren.

Wonen in een jaren dertig jasje

Bouwjaar: 1930.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4204, A-3.

Vereniging van Eigenaren: je betaalt elke maand € 50,- aan de VVE. Er is een gezamenlijke opstalverzekering.

Bijzonderheden: gelegen in een beschermd stadsgezicht.

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

Oplevering: in overleg.

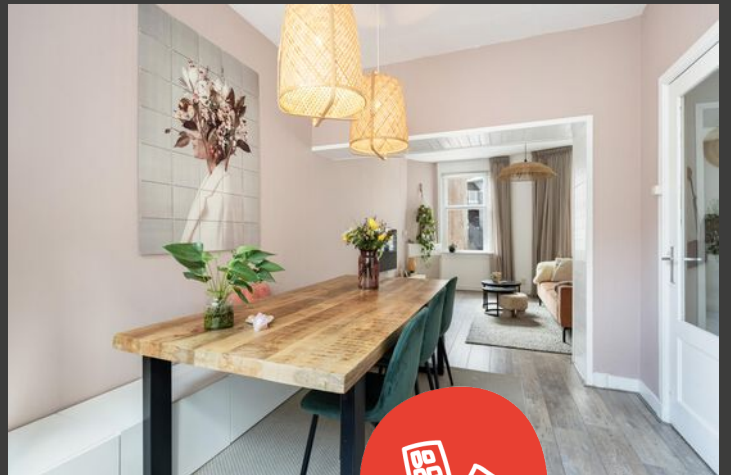


Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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



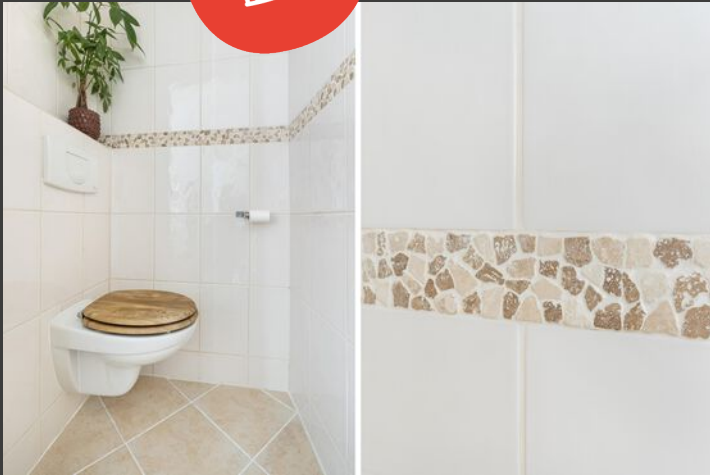










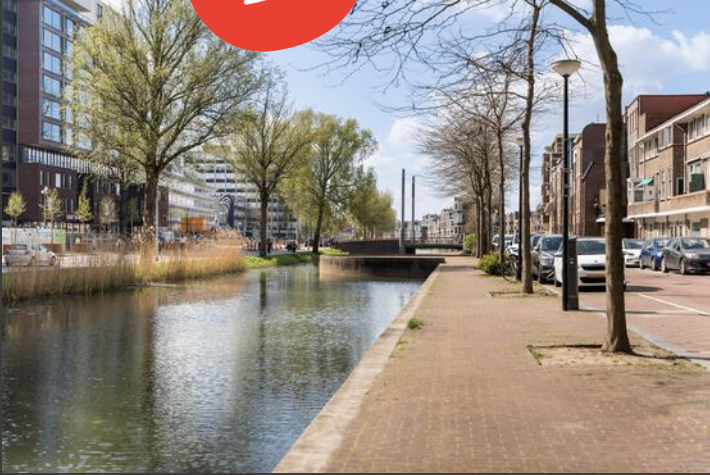




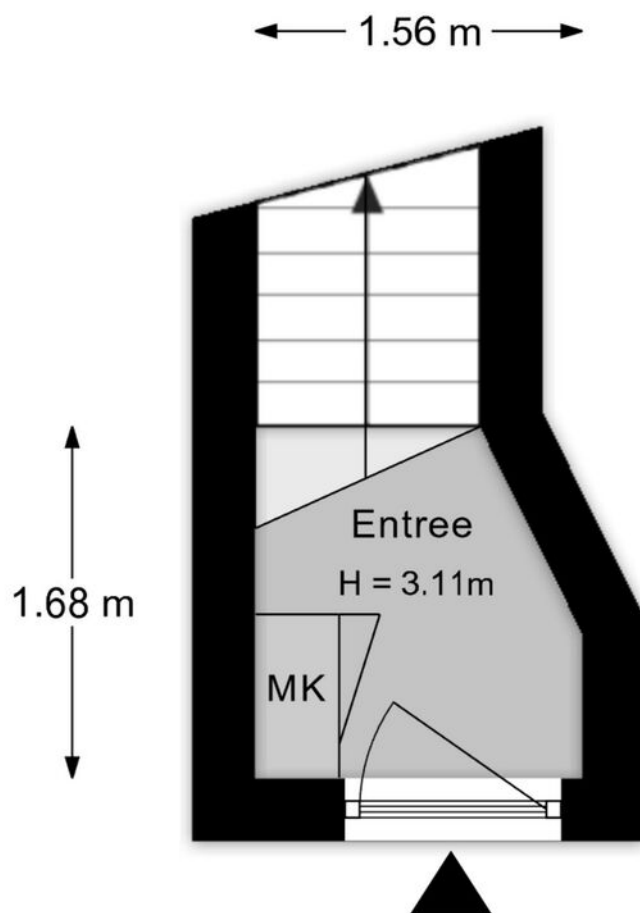






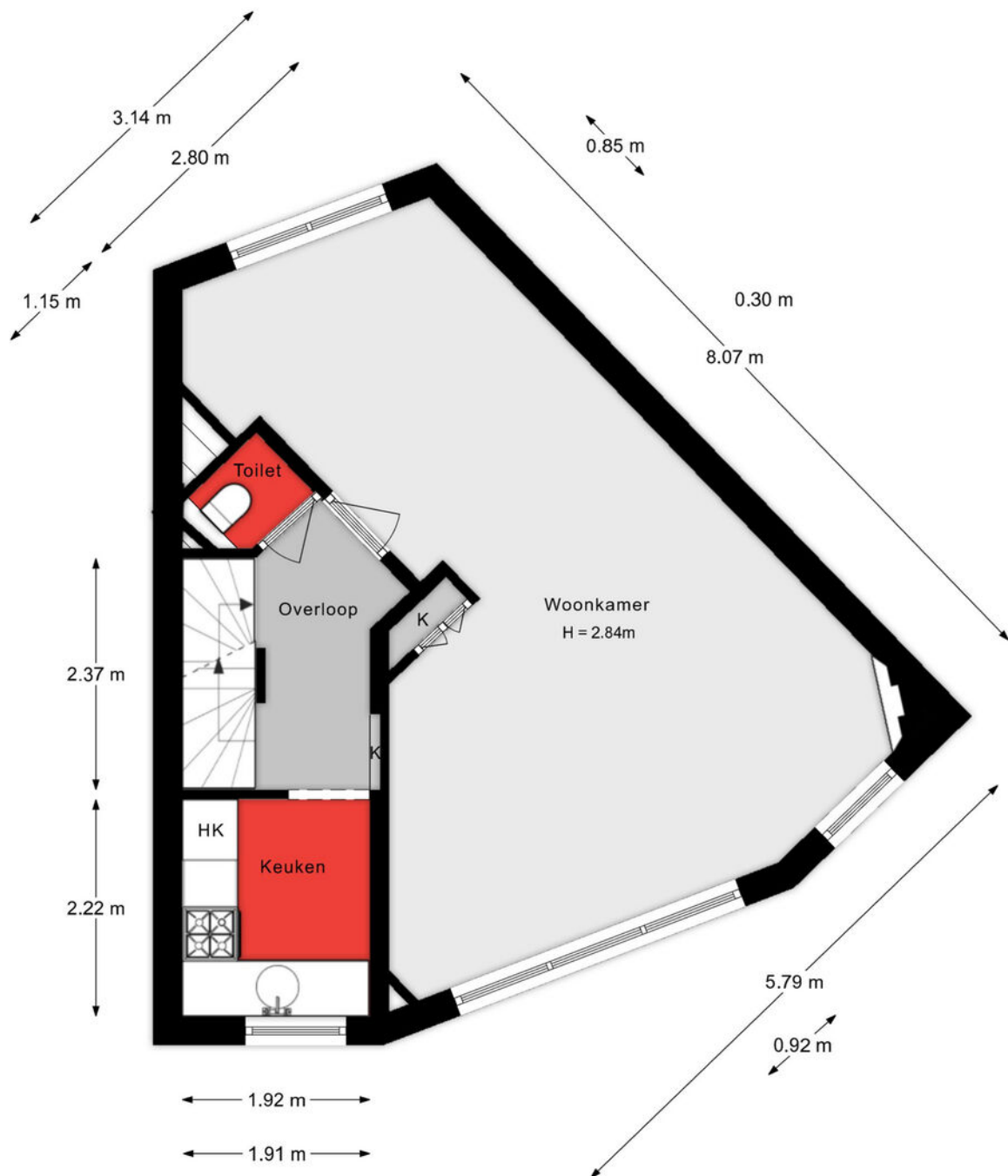


Begane grond



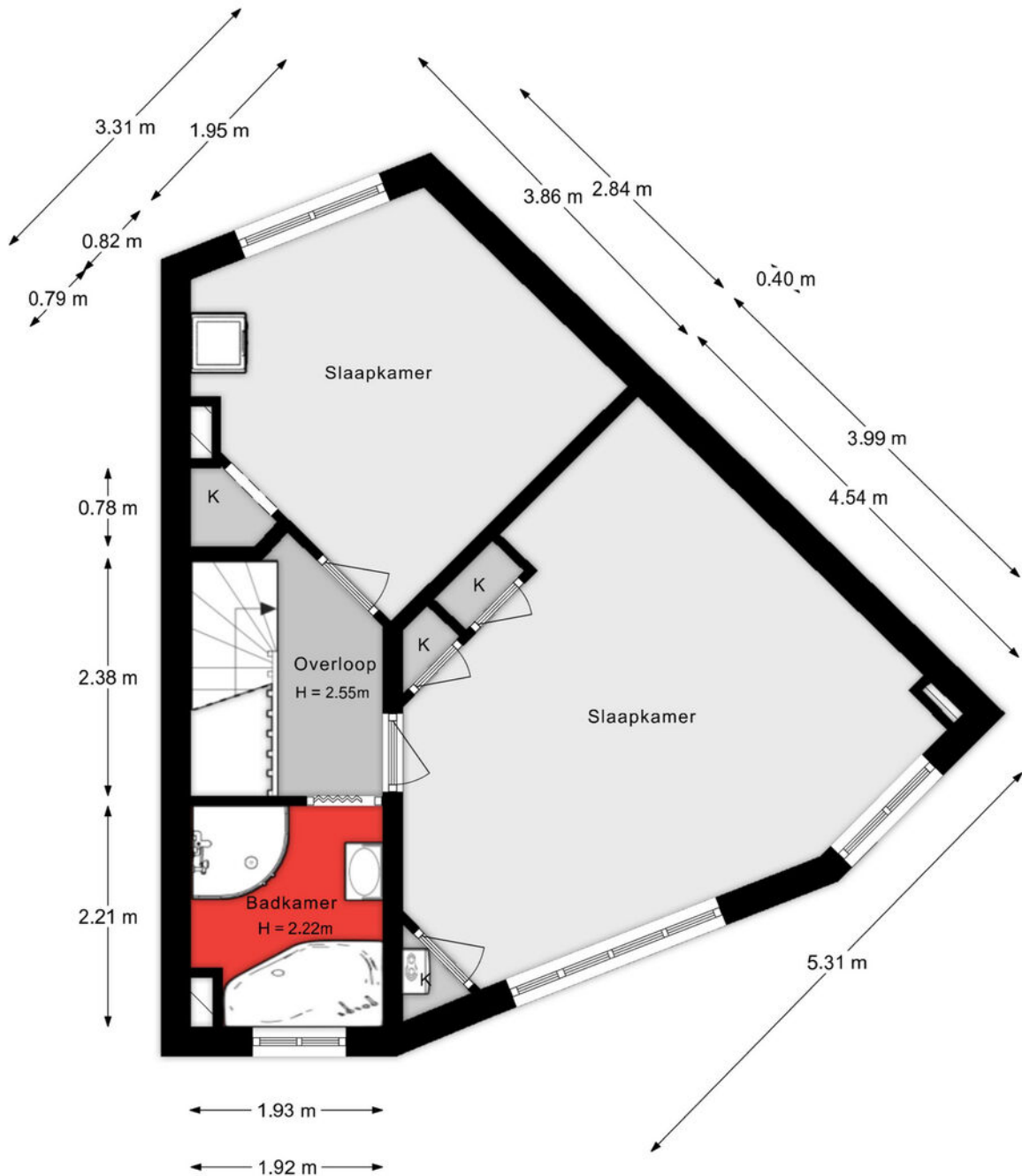
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



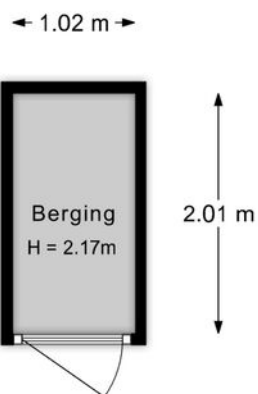
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkasten (3 stuks - BILLY bruin walnootstructuur)			X
- Kasten (5 stuks - BESTA wit)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

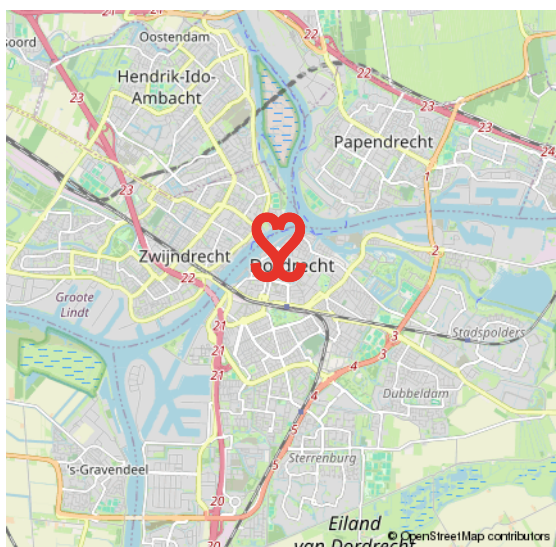
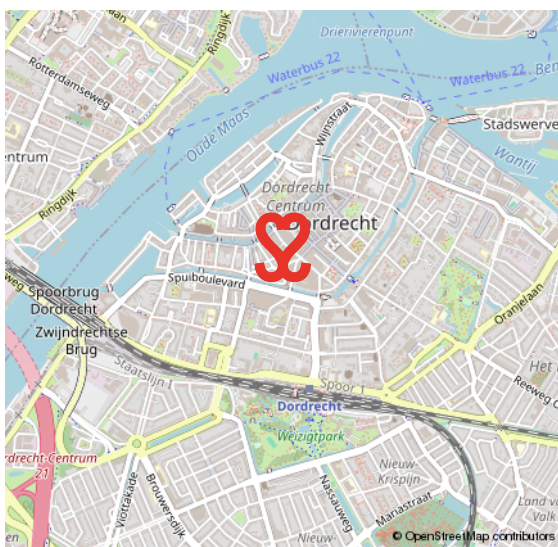
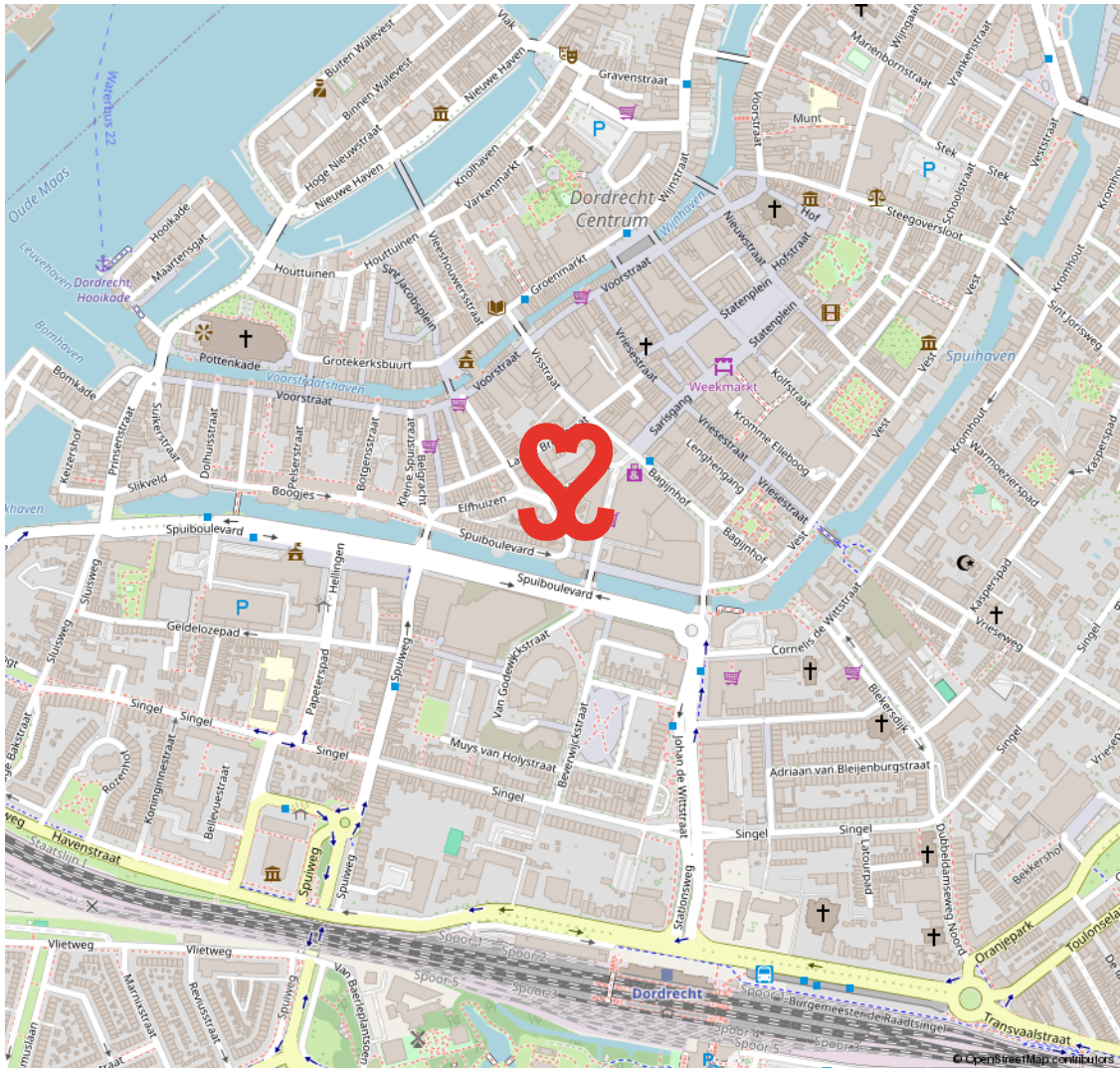


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3548</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 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



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://www.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

