



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

KONINGINNESTRAAT 22
3311 WR 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

Verliefd! Ruim en stads wonen in deze moderne 2-kamerbenedenwoning in een karakteristiek jasje met een heerlijk diepe tuin, gelegen aan de rand van het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

benedenwoning

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

62 m²

INHOUD

256 m³

BOUWJAAR

1926

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

vloerisolatie en HR beglazing

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



KONINGINNESTRAAT 22, DORDRECHT

DE PERFECTE COMBI VAN KARAKTER EN MODERN WOONCOMFORT!

- sfeervolle living aan de voorzijde van de woning;
- Dé plek van het appartement is de ruime woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin;
- moderne badkamer én een separaat toilet;
- praktische kast voor de wasapparatuur;
- slaapkamer aan de tuinzijde;
- maar liefst 13 meter diepe, mooi aangelegde tuin en een vrije ligging aan het achtergelegen grasveld;
- zowel in- als uitwendig tiptop onderhouden;
- gelegen aan de rand van het centrum in een karakteristieke en gemoedelijke straat;
- op loopafstand van het NS-station, winkelcentrum 'Maasplaza' en het historische stadscentrum. Tevens goede aansluiting op uitvalswegen;
- woonoppervlak 62 m². Bruto inhoud 256 m³;
- bouwjaar 1926.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast (8 groepen, twee aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en een praktische kast met de aansluiting voor de wasmachine en trap naar de provisiekelder.

Fraaie toiletruimte met wandcloset en wasmeubel met waskom.

Woonkamer aan de voorzijde met twee vaste kasten met paneeldeuren en open doorgang naar de achterkamer. In de achterkamer bevindt zich de woonkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is voorzien van een eigentijdse inrichting met diverse inbouwapparatuur, te weten: 4-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, recirculatie afzuigkap, koelkast met vriesvak én héél veel bergruimte.

Hal met cv-kast (Vaillant, 2009), deur naar de tuin en strakke, open badkamer voorzien van stoere kiezelstenen vloer, wit betegelde wanden, ruime inloopdouche met regen- en handdouche en wastafelmeubel met spiegelkast.

Slaapkamer, gelegen aan de achterzijde.

Achtertuint:

Wat een plaatje! De 13 meter diepe, mooi aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten en heerlijk vrij gelegen aan een grasveld. De tuin is o.a. voorzien van een beschut terras direct grenzend aan de woonkeuken en borders met beplanting.

Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat parketvloer in de woonkamer, keuken met stoere pvc vloer, bamboevloer in de slaapkamer en linoleum in de hal.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met HR beglazing.

Buitenschilderwerk: de liggende delen van het houtwerk aan de buitenzijde zijn in het eerste kwartaal van 2026 bijgewerkt. .

Isolatie: vloerisolatie en HR glas.

Dakbedekking: in april 2026 wordt het platte dak van de uitbouw aan de achterzijde voorzien van nieuwe dakbedekking.

Energielabel: E.

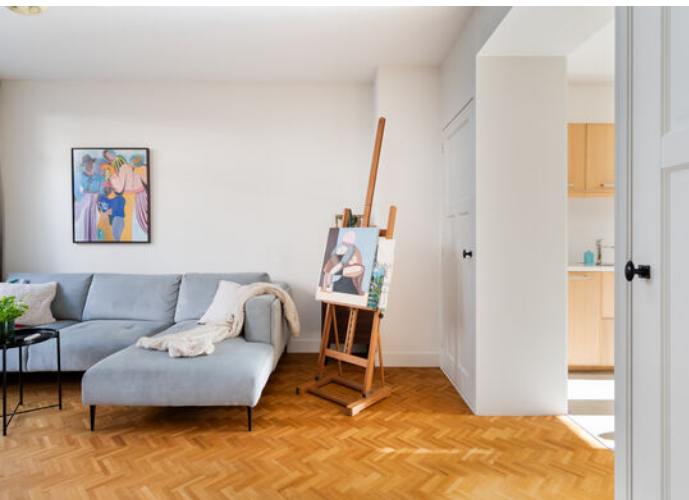
Bouwjaar: 1926.

Vereniging van Eigenaren: er is geen actieve Vereniging van Eigenaren.

Fundering: in 2014 is de fundering hersteld.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 6079, A-5.

Oplevering: begin augustus 2026.



#THUIS

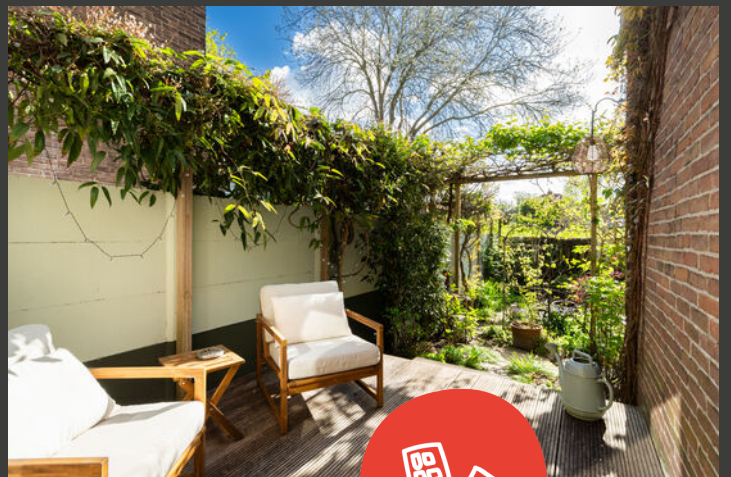
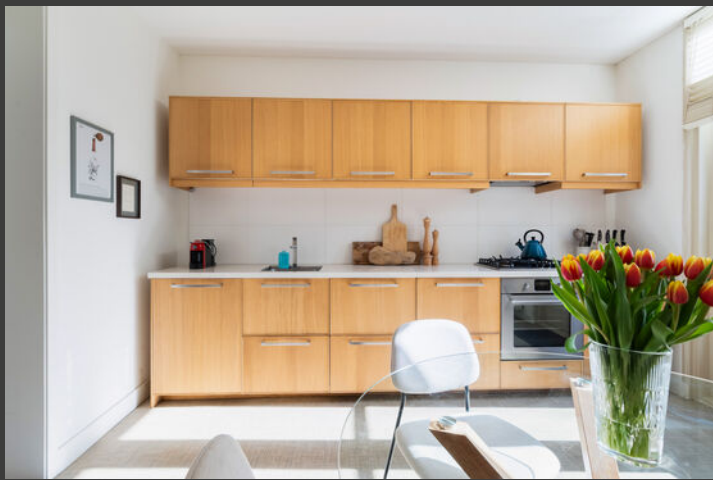


Françoise legt uit

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



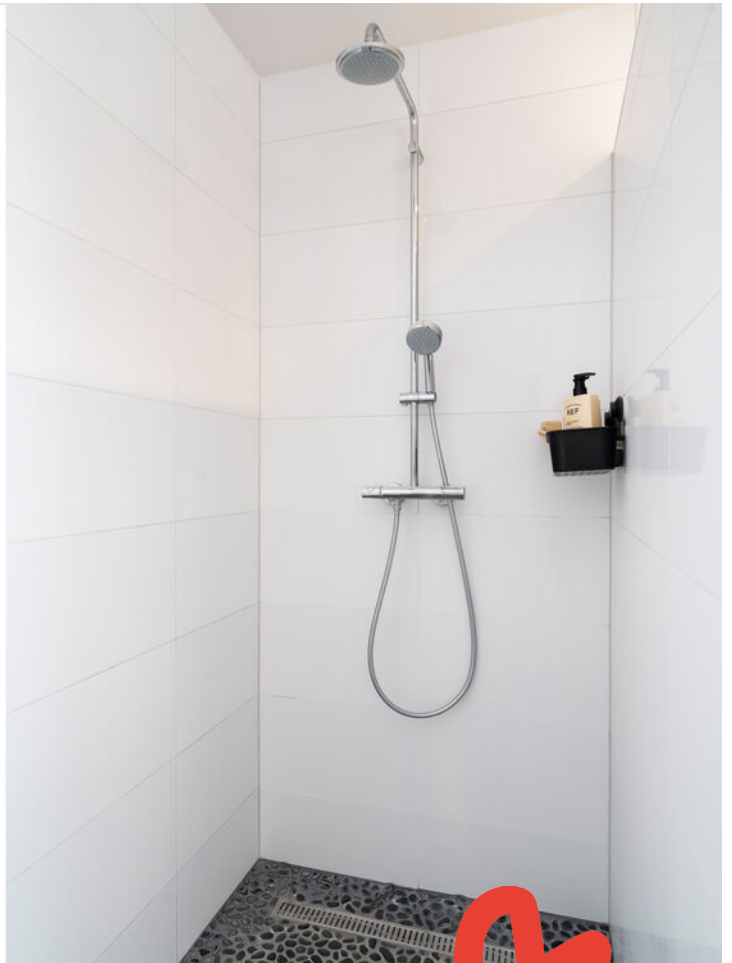
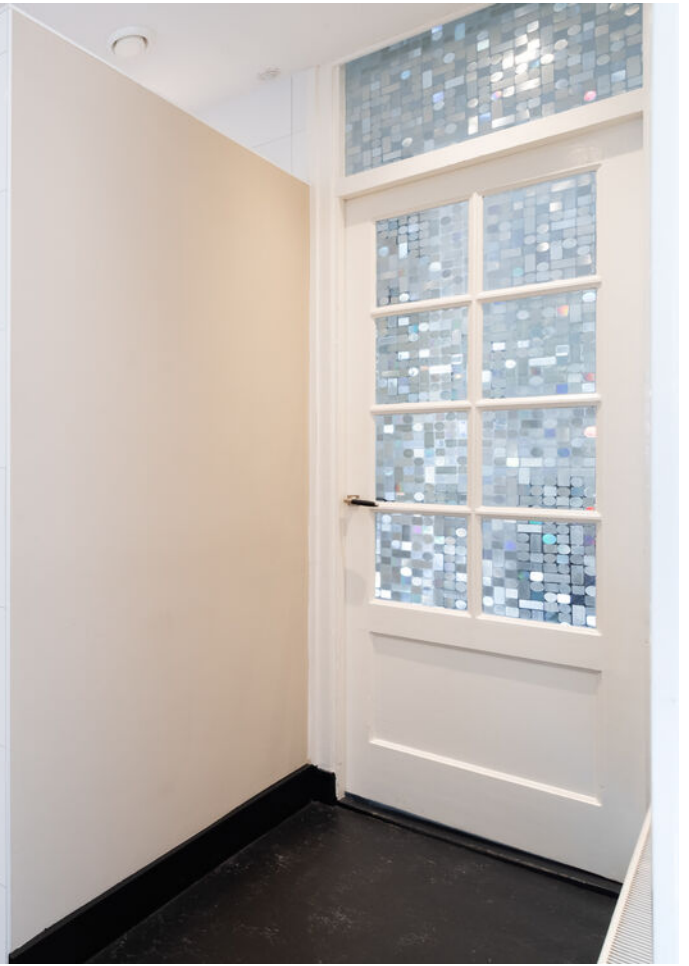
















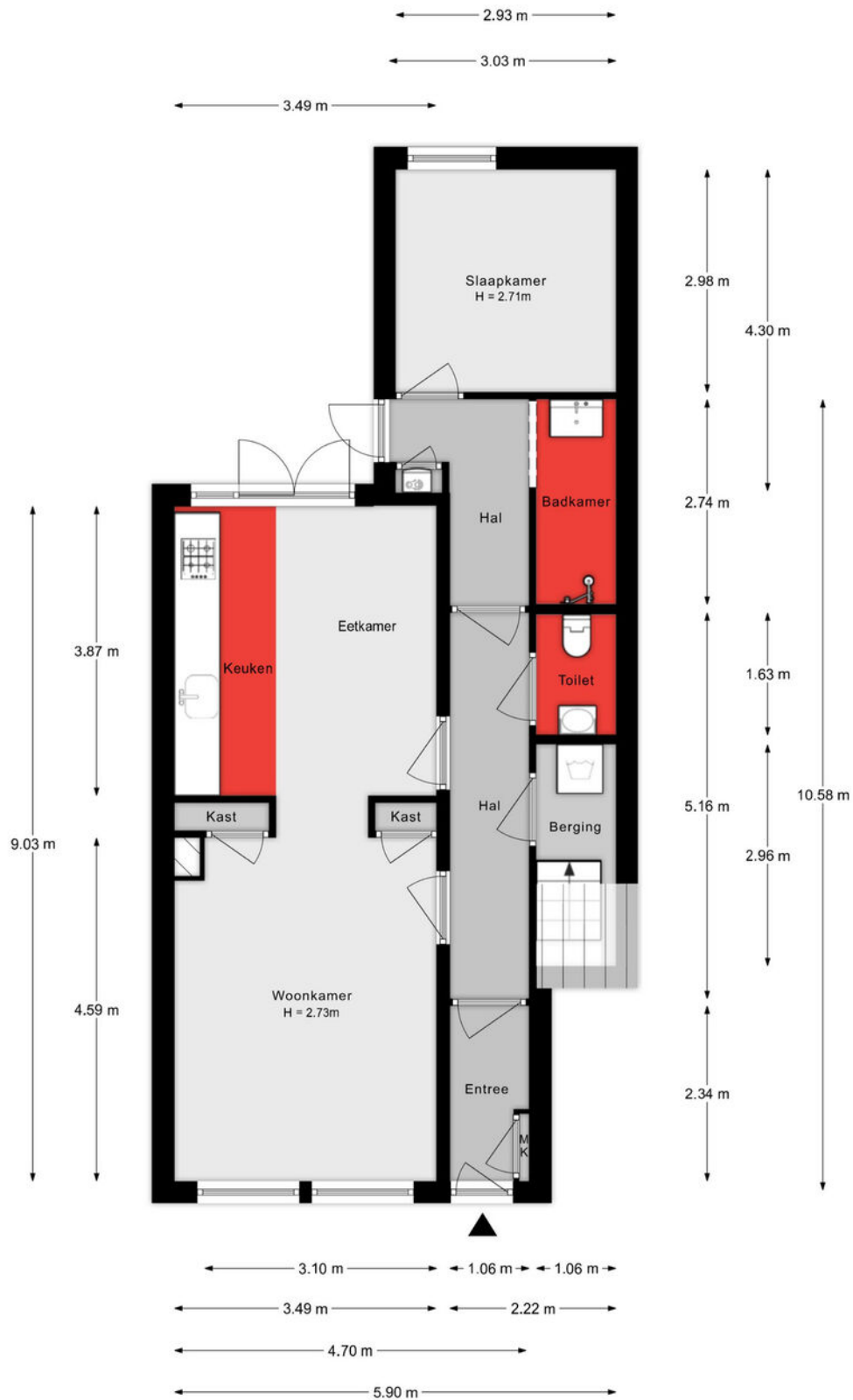








Indeling appartement (begane grond)



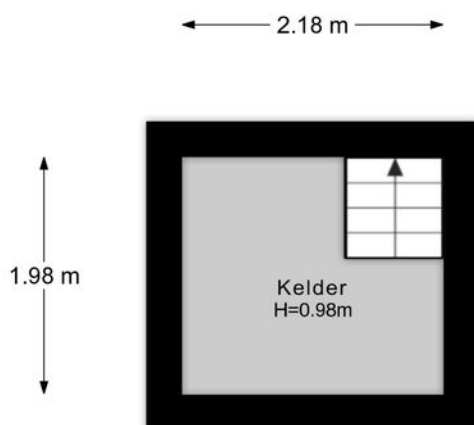
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



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		
- de twee hanglampen in de woonkamer en keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer	X		
- Schoenenkast gang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bank (merk: Plaisier - gekocht sept 2024)			X
- Eettafel keuken			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

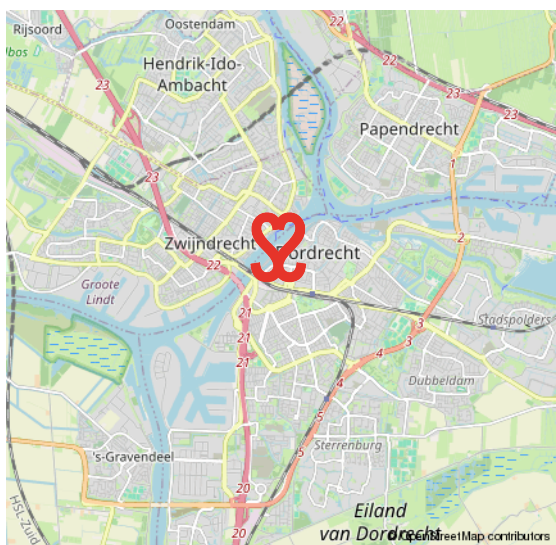
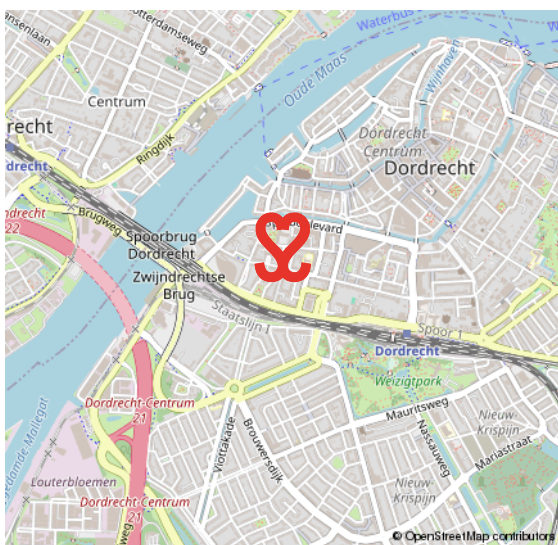
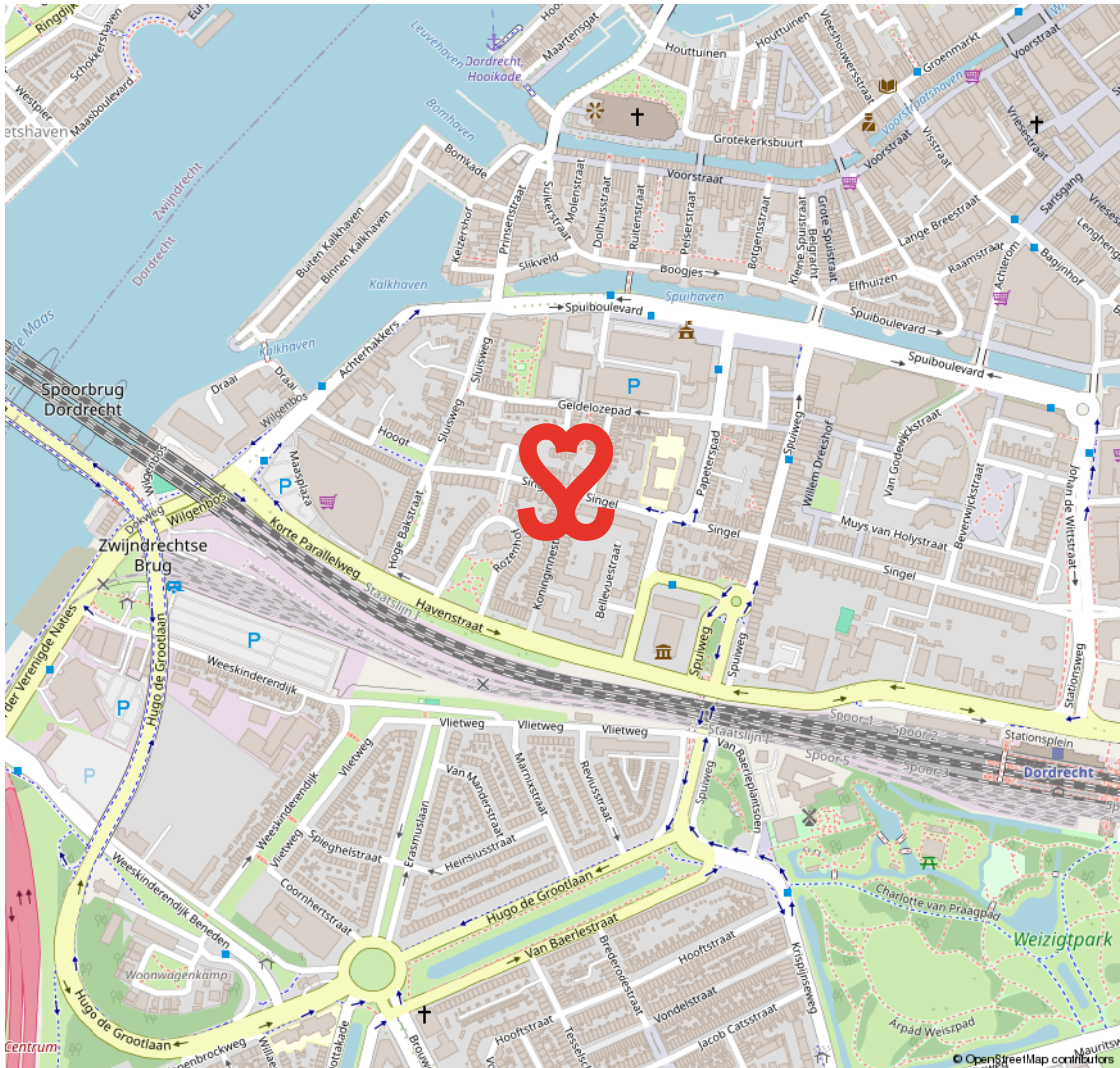
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Radiatorfolie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sierspiegels	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Lampjes lichtsnoer in achtertuin op zonne-energie	X		

SITUERING



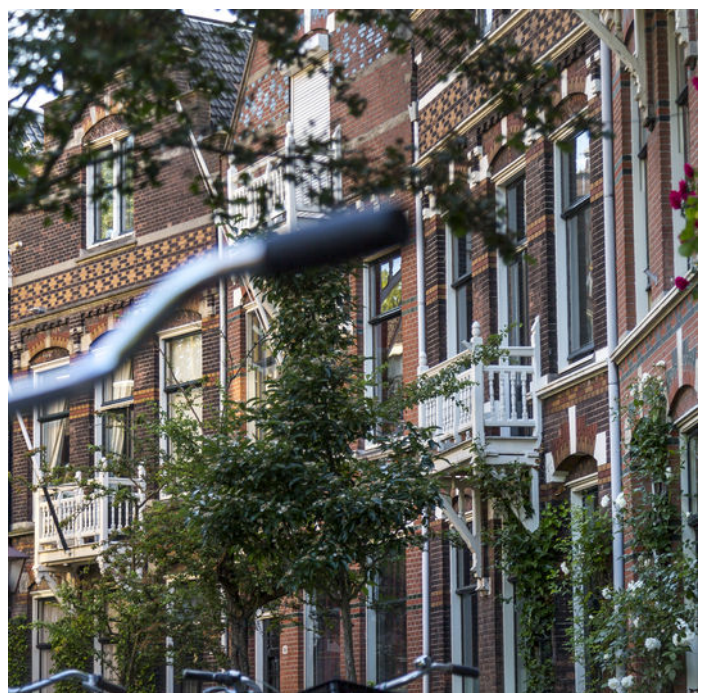
19E EEUWSE SCHIL

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 Raadtsingel, 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://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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

