



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**SCHUITENMAKERSSTRAAT 12
3311 CP 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

Stadse klasse met een verrassende twist: ruim wonen met een fijne stadstuin, een dakterras én een grote berging/garage, midden in het historische hart van Dordrecht!

Wakker worden met het geluid van vogels, terwijl je midden in de levendige binnenstad woont – het is hier echt mogelijk. Deze woning ligt op een verscholen plek, maar mét parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Een unieke combinatie van rust en levendigheid, op loopafstand van havens, terrassen en het historische centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)

WOONOPPERVLAKTE

145 m²

PERCELOPPERVLAKE

114 m²

INHOUD

610 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN/TERRAS

achtertuintje en dakterras

BERGING

in pandig

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.



SCHUITENMAKERSSTRAAT 12, DORDRECHT

Wakker worden met het geluid van de vogels in hartje historisch Dordrecht

- een uniek en modern stadspand met speelse split-level indeling, verrassend ruim, heerlijk licht, gewoon een goede energie!
- grote berging/garage en tweede berging (38,5 m²) met verwarming en wateraansluiting – ideaal voor opslag, hobby en perfect voor motorliefhebbers;
- eerste woonlaag met niveauverschil: keuken aan de tuinzijde en een open verbinding met de wat hoger gelegen woonkamer aan de voorzijde;
- twee uitstekende slaapkamers en een luxe, recent vernieuwde badkamer (2025) op de 2e verdieping;
- toffe studiokamer op de bovenste woonlaag met directe toegang tot het dakterras van ruim 24 m²;
- energielabel A én voorzien van zonnepanelen (2024) – comfortabel en energiezuinig wonen dus;
- fijne stadstuin én een riant dakterras met een te gek uitzicht over de oude stad, het havengebied en Zwijndrecht;
- verscholen en rustig gelegen tussen de historische Grotekerksbuurt en het havengebied;
- woonoppervlak 145 m². Overige inpandige ruimte begane grond 38,5 m². Bruto inhoud 610 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 114 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/vestibule en hal met speels split-level trappenhuis en luxe uitgevoerd toilet (2025).

Grote berging/garage met verwarming, uitstortgootsteen en openslaande deuren. Extra inpandige berging aanwezig.

Woonverdieping:

Speelse split-level indeling met moderne keuken aan de tuinzijde voorzien van composiet blad, ingebouwde combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, 6-pits inductiekookplaat, afzuigkap en convectiverwarming.

De woonkamer ligt een half niveau hoger aan de voorzijde en is voorzien van een gashaard. Vanuit het trappenhuis is de tuin via deze woonlaag bereikbaar.

Tweede verdieping:

Twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde biedt directe toegang tot de badkamer. De badkamer is in 2025 vernieuwd en luxe uitgevoerd met ligbad, doucheruimte, een dubbel wastafelmeubel en toilet.

Derde verdieping:

Overloop met cv- en wasruimte. Mooie studiokamer met toegang tot het dakterras.

Tuin/berging:

Leuke achtertuin op het oosten met achterom. Daarnaast een heerlijk dakterras met uitzicht over de oude stad en het havengebied aan de voorzijde (west, noordwest).

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer op de begane grond en trappenhuis, parketvloeren op de verdiepingen, deels tapijt op de trap.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Verwarming: cv-ketel (Nefit HRC, 2017).

Zonnepanelen: 5 stuks (2024).

Isolatie: dak-/glas- en muurisolatie (vanuit de bouw).

Energielabel: A.

Bouwjaar: 1995.

Grondoppervlak: 114 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2789.

Oplevering: circa 1 juli 2026.



**Ruim, licht en
een speelse split-
level indeling**



Tim legt uit

Ik ben Tim 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



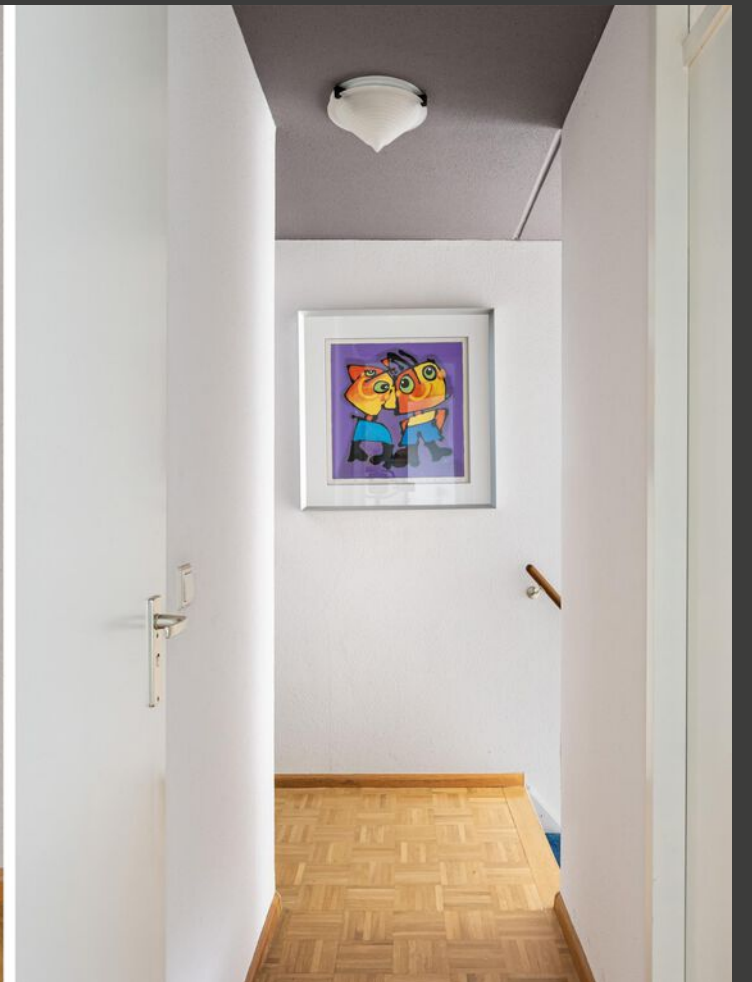
























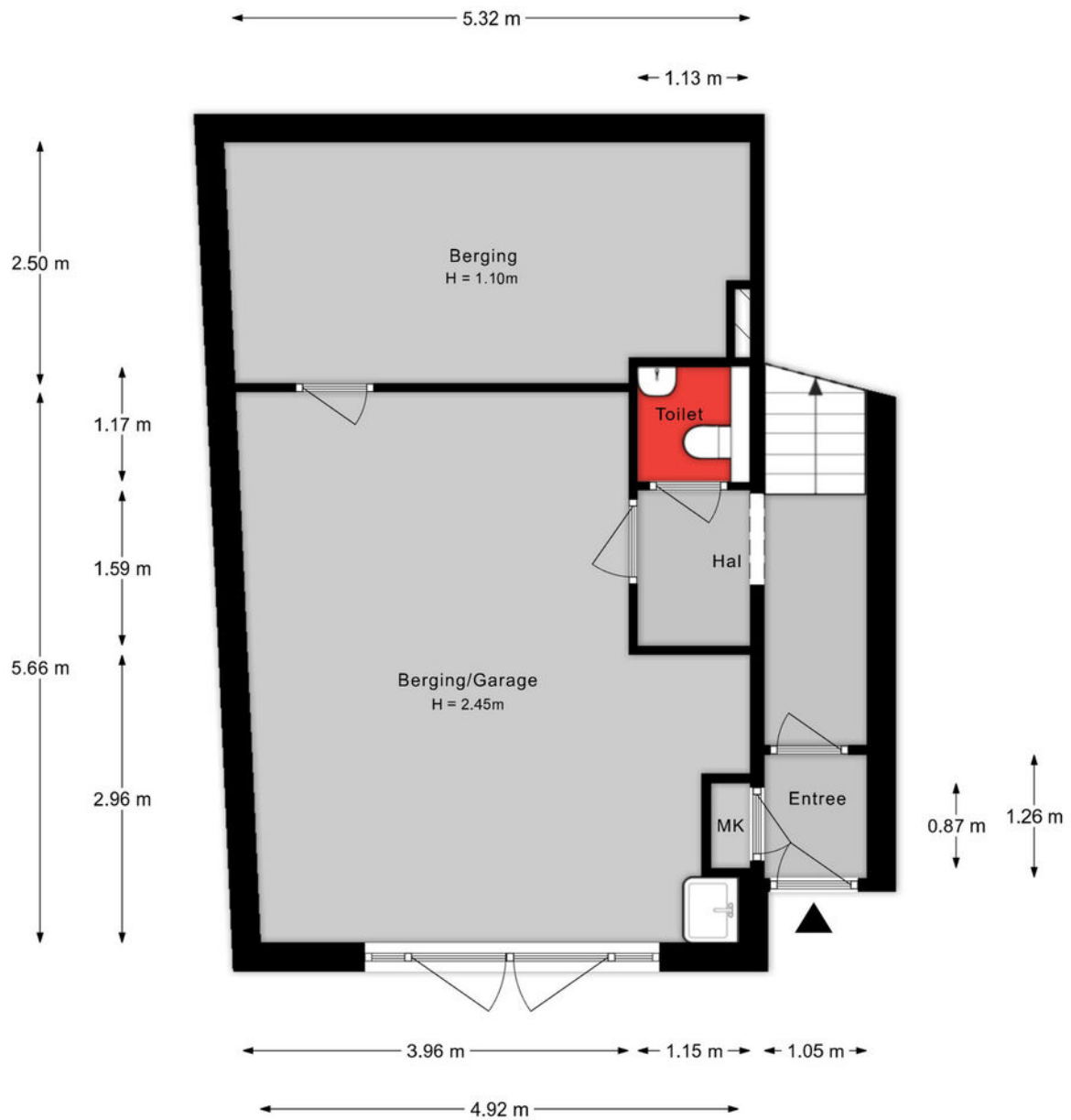






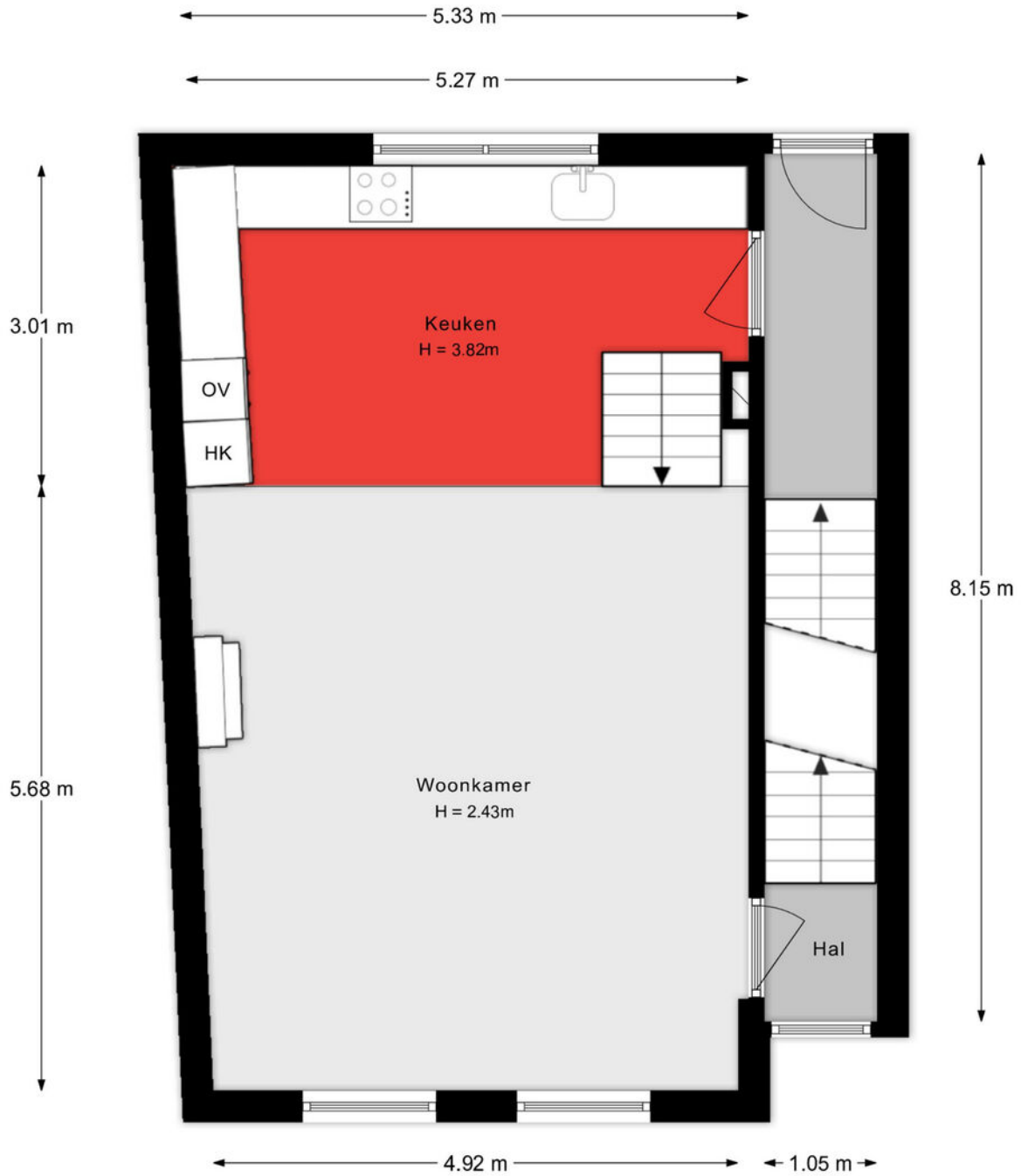


Begane grond



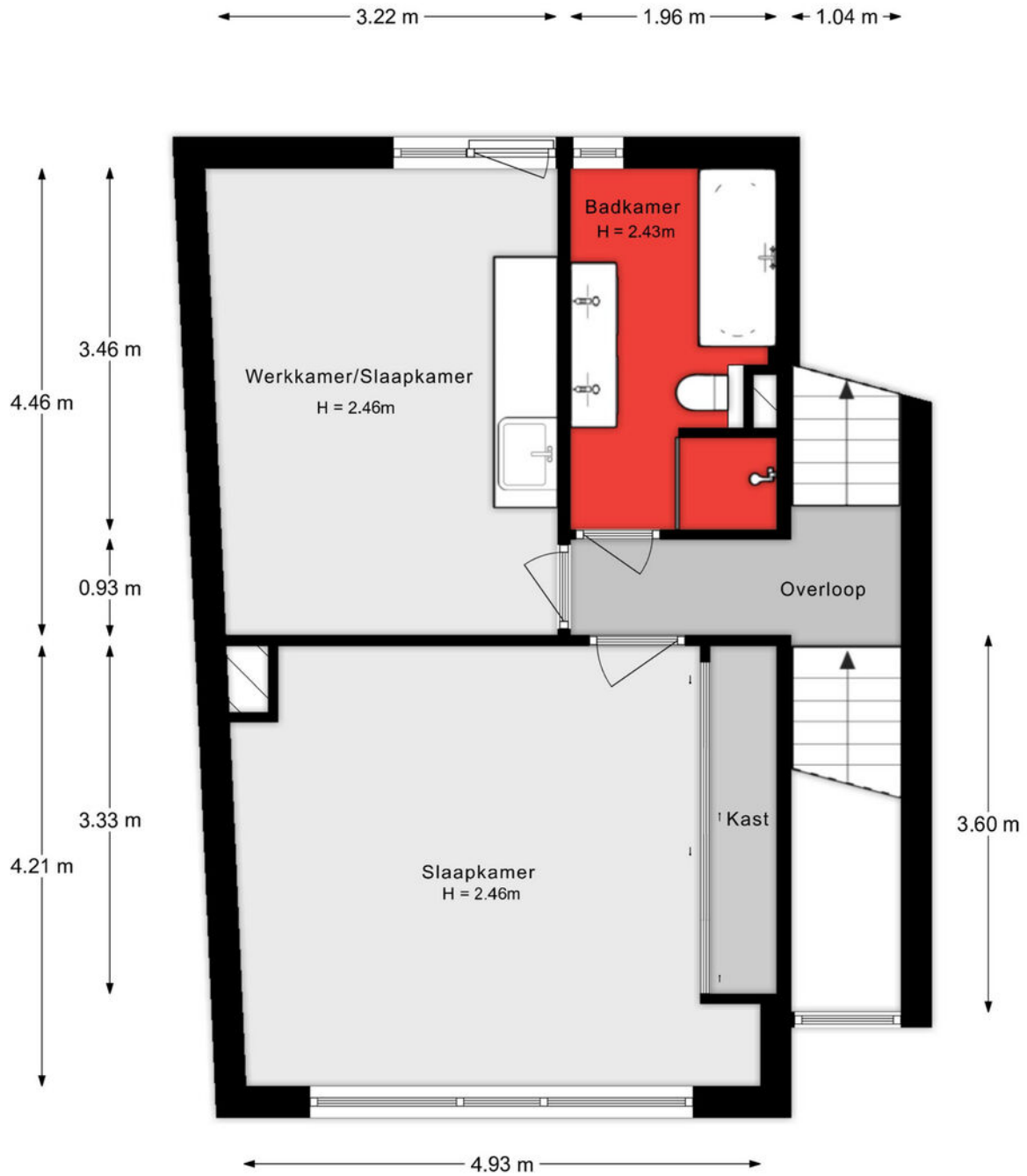
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e (woon)verdieping



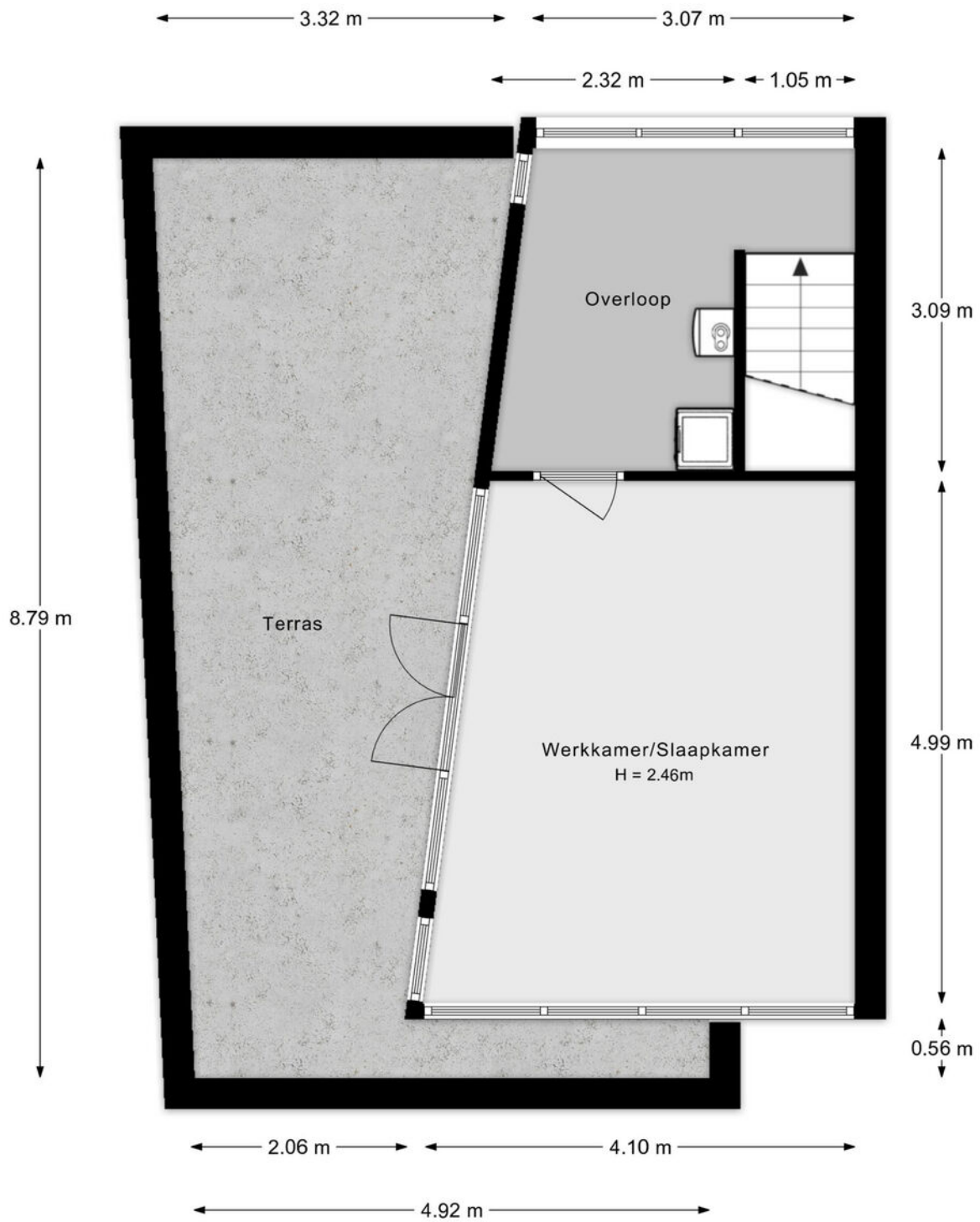
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plaats van de pijlen 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- plafondlampen blijven m.u.v. werkkamer bovenste verdieping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- metalen stelling berging/garage	X		
- witte kast berging/garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- metalen spoelunit slaapkamer achterzijde		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton dakterras	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 F</p> <p>Perceel 2789</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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.

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.





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 TROUWEL

