



DORDRECHT  
Vrieseportshof 11

Vraagprijs  
€ 285.000,- k.k.

# Te koop

**POELMAN**  
Makelaar & Taxateur

Tussenwoning met 2 slaapkamers en tuin

0786399224 | [oz@poelmanmakelaar.nl](mailto:oz@poelmanmakelaar.nl)  
[www.poelmanmakelaar.nl](http://www.poelmanmakelaar.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1888

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
3

Inhoud:  
234 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
66 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
64 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
-

Gebouwgebonden buitenruimte:  
-

Externe bergruimte:  
-

Energie label  
C

# Omschrijving

Wow, wat een plaatje!

Deze instapklare, sfeervolle tussenwoning met 2 slaapkamers en badkamer met toilet op de bovenverdieping heeft een zonnige achtertuin op het zuidwesten, waar het heerlijk vertoeven is. Het is gelegen in een rustig hofje aan de rand van het centrum, waardoor je alle voordelen van het wonen in het centrum hebt, en ook de rust en privacy van het besloten hofje.

Deze charmante en goed onderhouden woning heeft een gunstige ligging aan de rand van het centrum met horecagelegenheden, scholen en winkels op loopafstand. Verder is het ongeveer 10 minuten lopen naar NS-station Dordrecht (700 m) en ook Park Merwestein (400 m), schouwburg Kunstmin (400 m) en bioscoop Kinopolis (800 m) zijn dichtbij.

De Vriesepoortshof is een karakteristiek, autoluw hofje met van oorsprong 23 woningen. Het is gelegen aan de rand van het historisch stadscentrum van Dordrecht. De Vriesepoortshof ontleent zijn naam aan de voormalige stadspoort "Vriesepoort" uit 1604-1833 die bij de Vriesebrug heeft gestaan.

Wil je een bezichtiging aanvragen? Reageren op deze woning bij voorkeur via Funda  
Of wil je meer informatie? Dan graag even bellen of via Whatsapp (06-22269374).

Globale beschrijving van de indeling en afwerkingen (voor de afmetingen verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden):

Begane grond

Entree/hal: met meterkast en trapopgang naar de bovenverdieping.

Woonkamer: met laminaatvloer, bergkast onder de trap, hoge plafonds (h = ca. 297 cm) en inbouwspots. In de woonkamer bevindt zich een airco-unit die desgewenst in de zomer voor koelte en in de winter voor warmte zorgt. Verder is er een elektrische sierhaard (ter overname).

Keuken: gelegen aan de achterzijde, met lichtkoepel en dakvenster. De praktische, lichte keuken is voorzien van verlichting onder de bovenkastjes, pannenlades, een praktische carrouselkast en diverse inbouwapparaten, te weten een 4-pits gaskookplaat, recirculatiekap, vaatwasmachine en extra module met elektrische oven en koel-/vriescombinatie. In de keuken bevindt zich tevens de opstelplaats van de c.v.-combi-ketel. Vanuit de keuken is er toegang tot het extra toilet en de achtertuin.

Toiletruimte: voorzien van een wandcloset, wastafelmeubel, radiator en opstelplaats voor de wasmachine en de wasdroger.

Achtertuin: sfeervolle, zonnige en besloten achtertuin -een oase van rust- gelegen op het zuidwesten.

Eerste verdieping

Overloop: met luik naar bergvliering.

Badkamer: volledig betegeld met moderne witte wandtegels en als vloerafwerking antracietkleurige vloertegels. De badkamer heeft een dakkapel en is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet, handdoekenradiator, inbouwspots en douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet, handdoekenradiator, inbouwspots en

mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1: gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, laminaatvloer en inloopkast (met schuifdeuren) met verlichting. De slaapkamer is voorzien van airco (koelen en verwarmen).

Slaapkamer 2: eveneens met laminaatvloer, gelegen aan de achterzijde, met dakkapel en voorzien van kunststof kozijnen.

Bijzonderheden:

- Voorzien van 5 zonnepanelen (eigendom, 2022)
- Airconditioning (LG, Dual Inverter, 2022) in de woonkamer en in de slaapkamer aan de voorzijde
- De woning beschikt over een definitief energielabel C
- Deels houten en deels kunststof kozijnen
- Grotendeels dubbele beglazing (enkele beglazing in achterdeur)
- Radiatorkoven in de gehele woning
- Funderingsrapportage ter inzage beschikbaar
- Gelegen op loopafstand van de binnenstad en op 10 minuten van het NS-station
- Voor parkeren is een parkeervergunning nodig voor bewoners (sectie E)
- De kosten voor een parkeervergunning bedragen ca. € 85,= per half jaar.

Oplevering:

De oplevering geschiedt leeg en is in overleg te aanvaarden.

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Wij adviseren om uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Genoemde maten zijn opgenomen en gedefinieerd op basis van NEN-2580, conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen NVM, VastgoedPro, VBO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De meetinstructie is bedoeld om een 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.

Nadrukkelijk vermelden wij dat aan deze informatie en verstrekte gegevens geen rechten kunnen worden ontleend en wijzigingen zijn voorbehouden. Deze informatie dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod.



























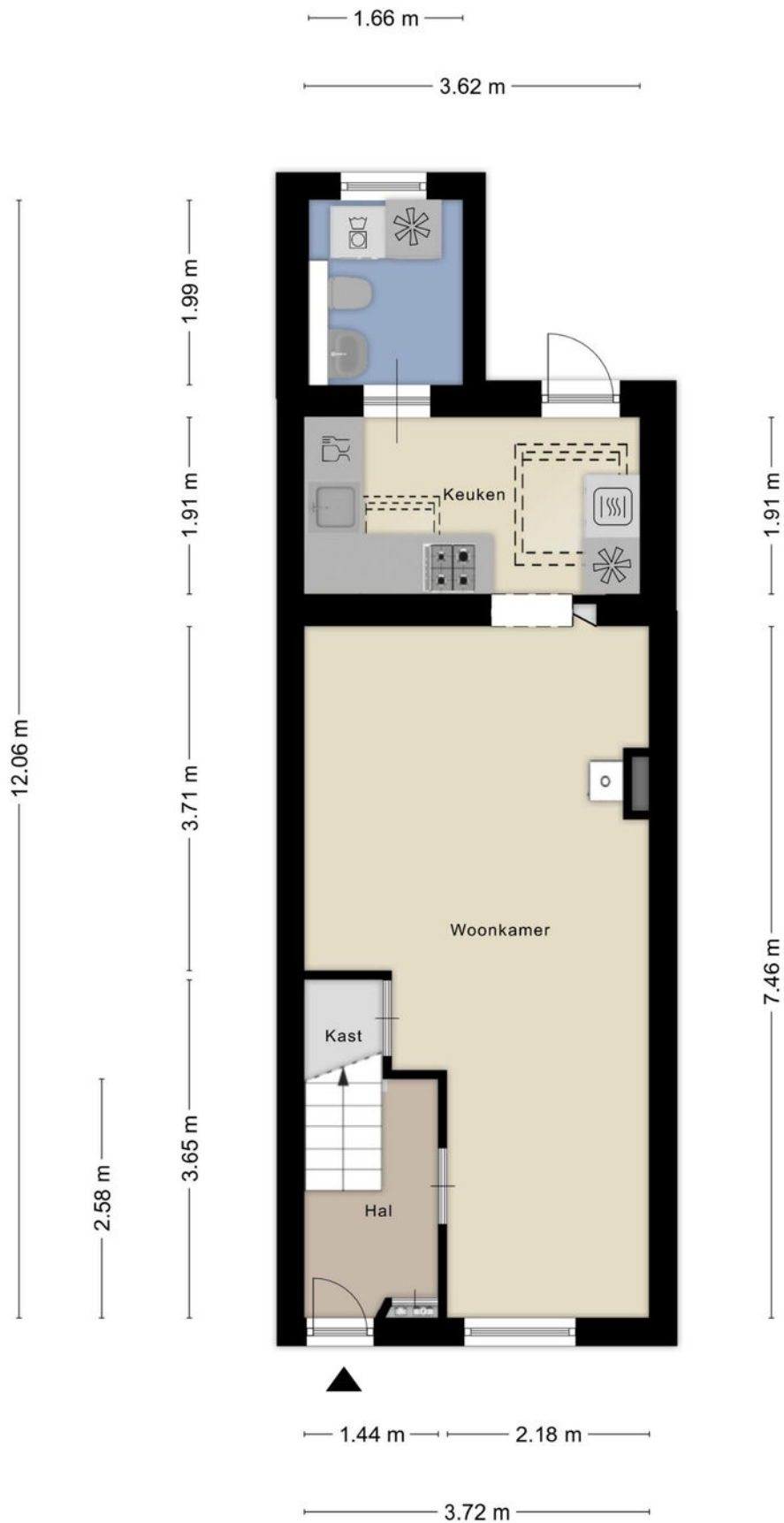




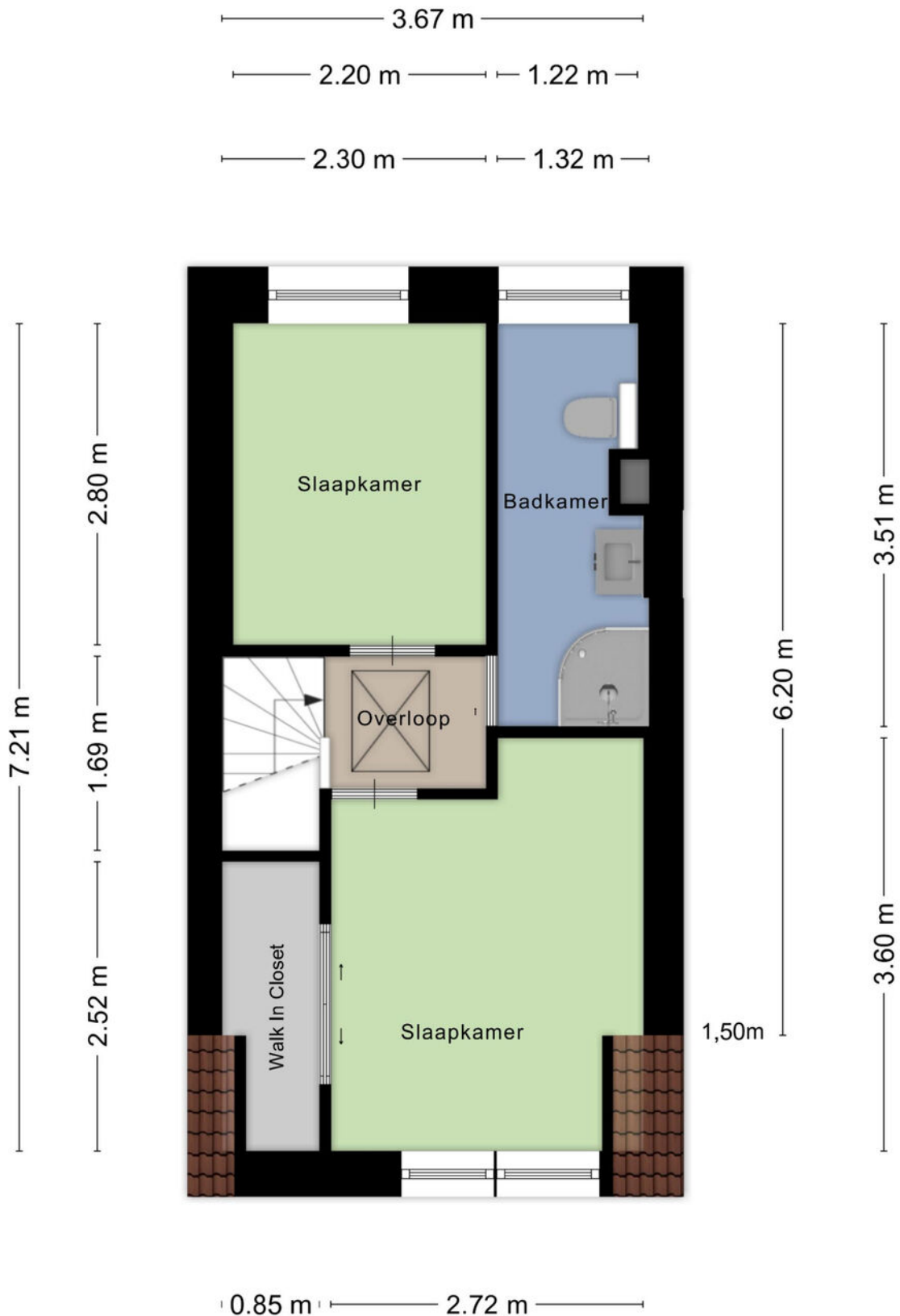




# Plattegrond

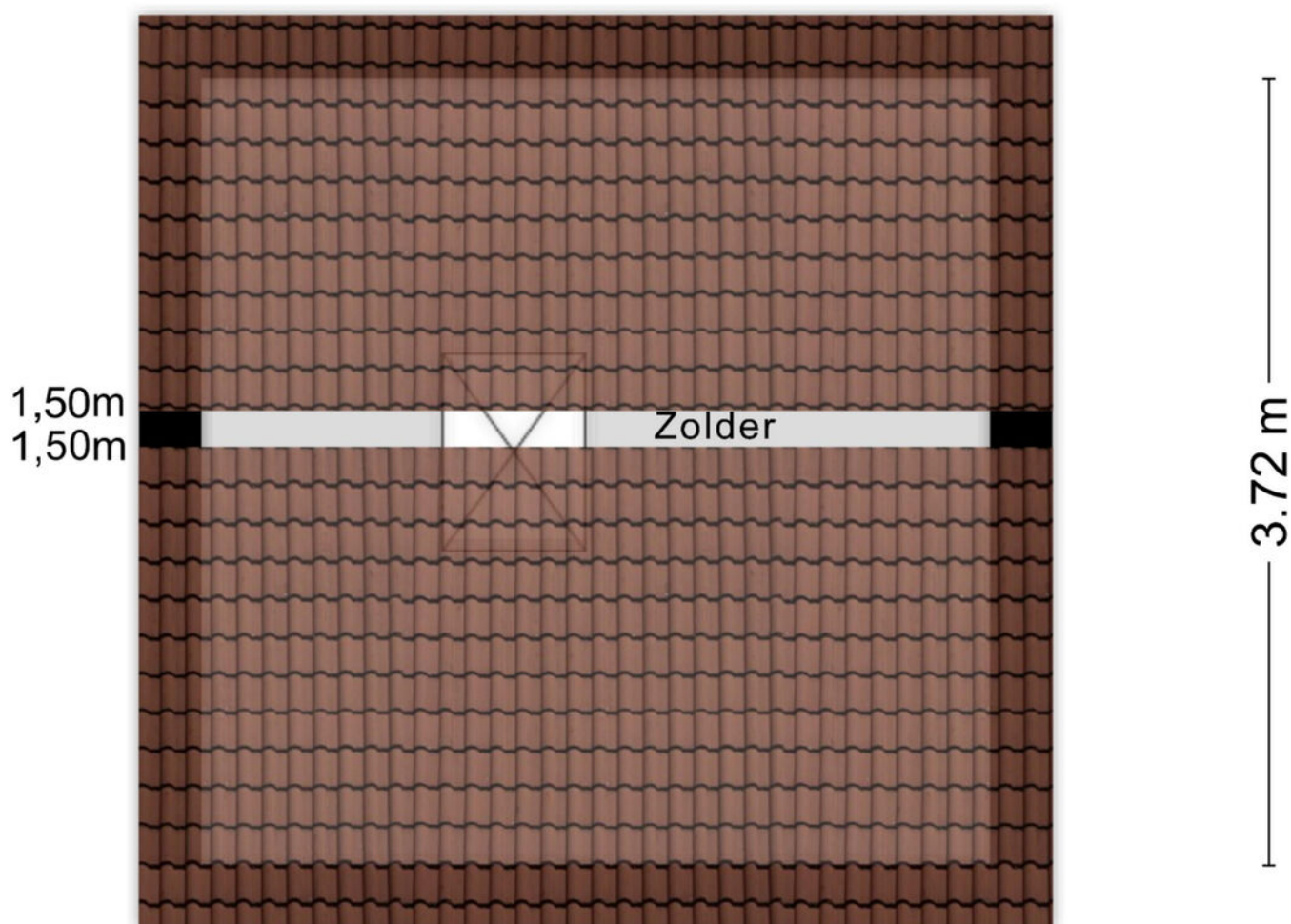


# Plattegrond



# Plattegrond

3.72 m




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vriesepoortshof11DDT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3361	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- Glas-in-lood raam		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Multi-functioneel krachttrainingsapparaat			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrekje	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Zonwerende raamfolie	X		
Afdak	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten met planten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Rieten plantenbakken	X		
- Decoratieve barbecue	X		

Heb je  
interesse?



Vrieseweg 89  
3311 NV Dordrecht

0786399224  
oz@poelmanmakelaar.nl  
www.poelmanmakelaar.nl