



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**HOGHE NIEUWSTRAAT 10
3311 AK 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

Wonen met karakter én een flinke dosis sfeer! Dit super toffe stadspand in het historische havengebied van Dordrecht is er zo één die je móet ervaren!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

112 m² excl. 10 m² multifunctionele ruimte

PERCEELOPPERVLAKE

43 m²

INHOUD

395 m³

BOUWJAAR

1875

TUIN

geen tuin

BERGING

diverse inpandige opbergmogelijkheden

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



HOGHE NIEUWSTRAAT 10, DORDRECHT

ÉCHT STADS WONEN DOE JE HIERRR! AAN DIE GELIEFDE HOGHE NIEUWSTRAAT!

.....

- vier woonlagen groot met verrassend veel ruimte;
- ruime, hoge en lichte woonkamer op de eerste verdieping;
- sfeervolle, intieme woonkeuken én een multifunctionele ruimte met dubbele deuren op de begane grond;
- twee ruime slaapkamers, royale badkamer en véél bergruimte verdeeld over de bovenste twee woonlagen;
- de badkamer is comfortabel en luxe uitgevoerd met o.a. inloopdouche, ligbad, 2e toilet, bidet en vloerverwarming;
- gelegen in een kindvriendelijke straat met speeltoestel in het historische havengebied;
- alle denkbare centrumvoorzieningen binnen handbereik: winkels, horeca, cultuur en de waterbus op loopafstand;
- op fietsafstand van het centraal station en op korte afstand van de A16;
- woonoppervlak 112 m² + 10 m² multifunctionele ruimte. Bruto inhoud 395 m³;
- bouwjaar 1875. Eigen grond 43 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met plavuizen, balkenplafond, meterkast en twee treden naar de woonkeuken.

Sfeervolle, intieme woonkeuken aan de achterzijde, met balkenplafond en rechte keukenopstelling met houten werkblad, 1,5 rvs spoelunit, diverse onderkasten, twee bovenkasten, afzuigunit, 5 pits gaskookplaat, oven (Siemens) en vaatwasser. Spiltrap naar de woonkamer.

Portaal met betegelde wanden, tegelvloer en fonteintje. Toiletruimte met ventilatierooster.

Aan de voorzijde bevindt zich de multifunctionele ruimte met dubbele deuren en klinkervloer, ideaal als werkruimte, atelier of extra zitkamer. De deuren kunnen lekker open dus ook een prima plek om 'voor' de deur te chillen!

Eerste verdieping:

Royale, hoge woonkamer met grote ramen (licht!), rond gietijzerenraam, inbouwkast, stoere open trap en heel veel sfeer!

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een royale slaapkamer en een comfortabele badkamer.

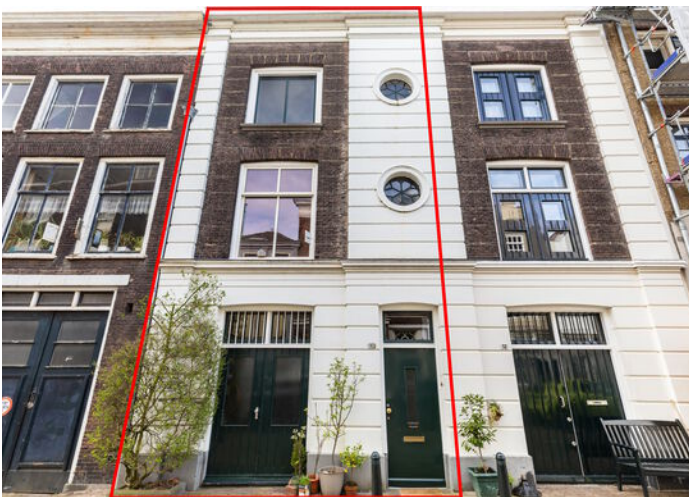
De badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, ligbad, hangend closet, bidet, gietvloer met comfortabele vloerverwarming, designradiator, verwarmde spiegel en een groot raam.

Derde verdieping:

Overloop met toegang tot een inpandige berging aan de achterzijde.

Centrale zolderruimte/ berging met opstelplaats van de cv-combiketel en aansluiting voor de wasmachine.

Ruime tweede slaapkamer aan de voorzijde met nieuw Velux dakraam en dakkapelletje. Vanuit deze kamer kun je nét de Oude Maas zien.



Algemeen:

Vloerafwerking: div. vloerafwerkingen waaronder houten vloeren.

Wandafwerking: overwegend structuurverf, gladde wanden in de woonkamer.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met overwegend dubbel glas.

Verwarming: cv-ketel (Nefit Smartline Basic HR, 2006).

Energielabel: E.

Bouwjaar: 1875.

SFEERTJE HOOR!

Grondoppervlak: 43 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2151.

De woning betreft een Rijksmonument (interessant is de woonhuissubsidie voor instandhouding!).

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

Oplevering: kan snel, in overleg.

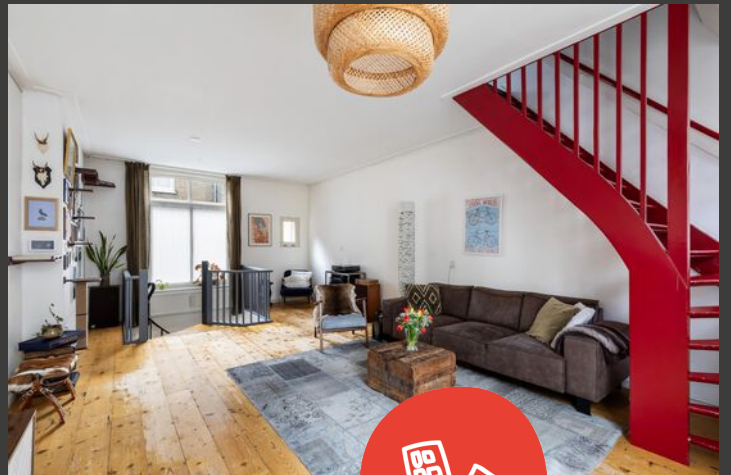


Tim legt uit

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

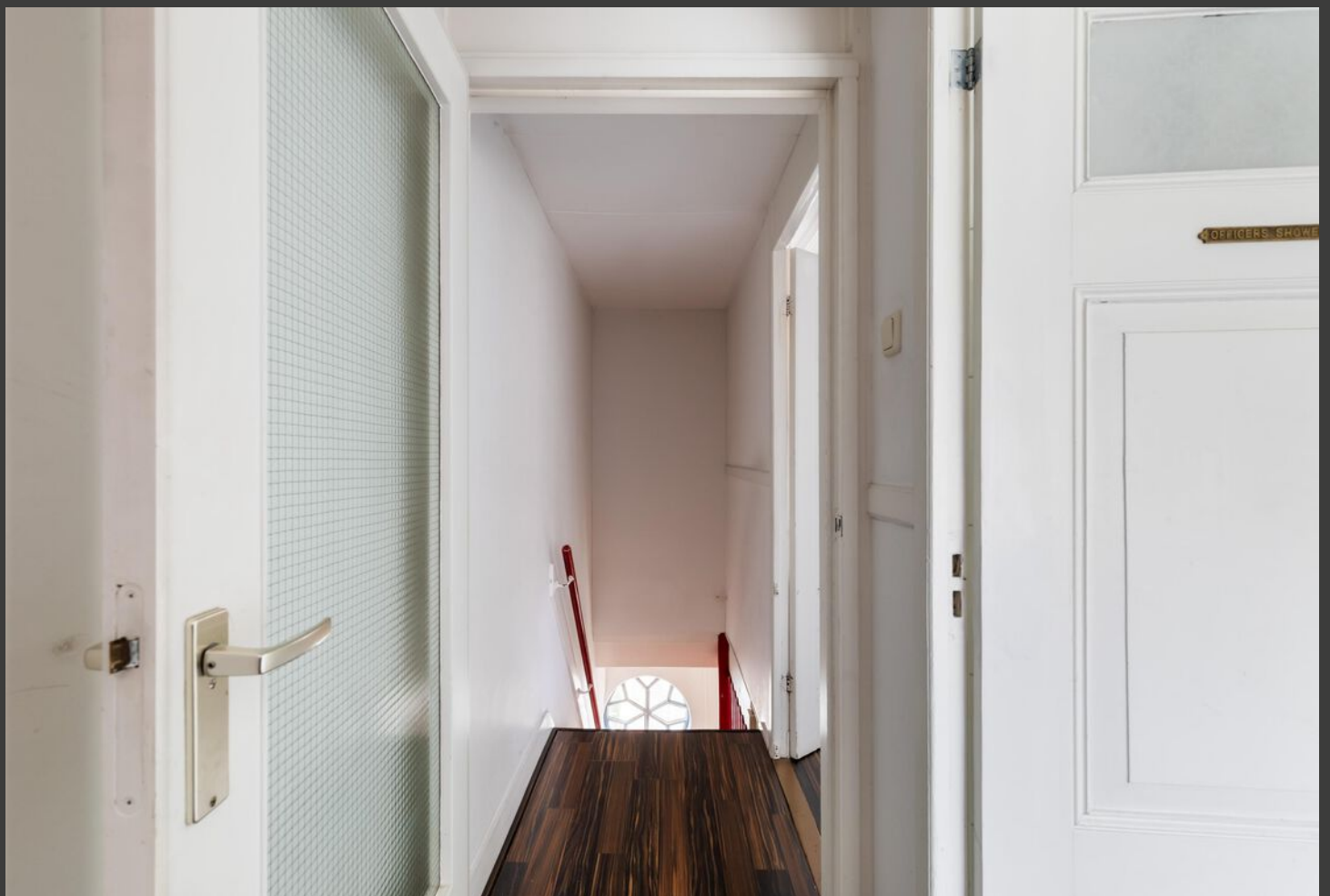
























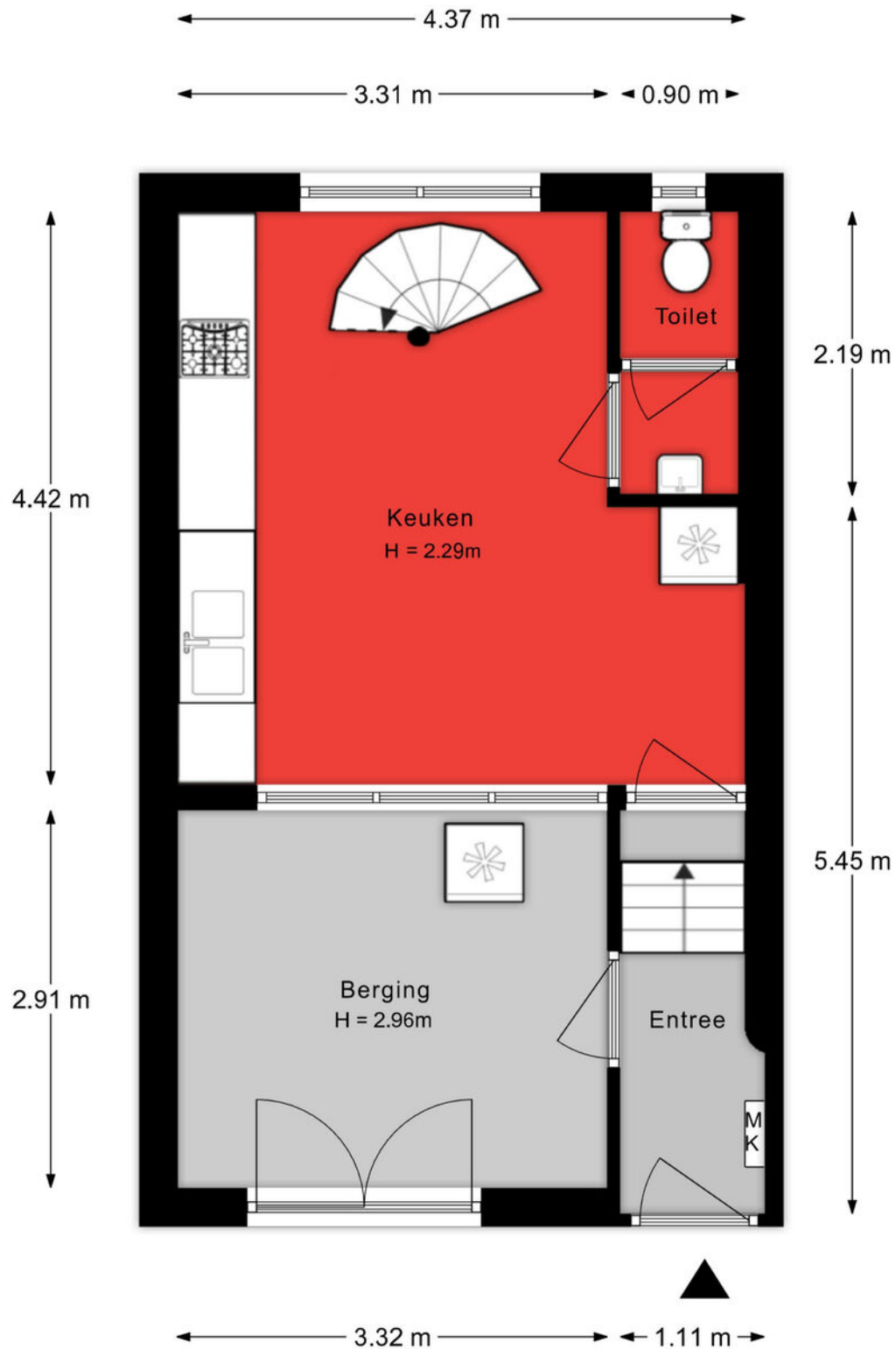






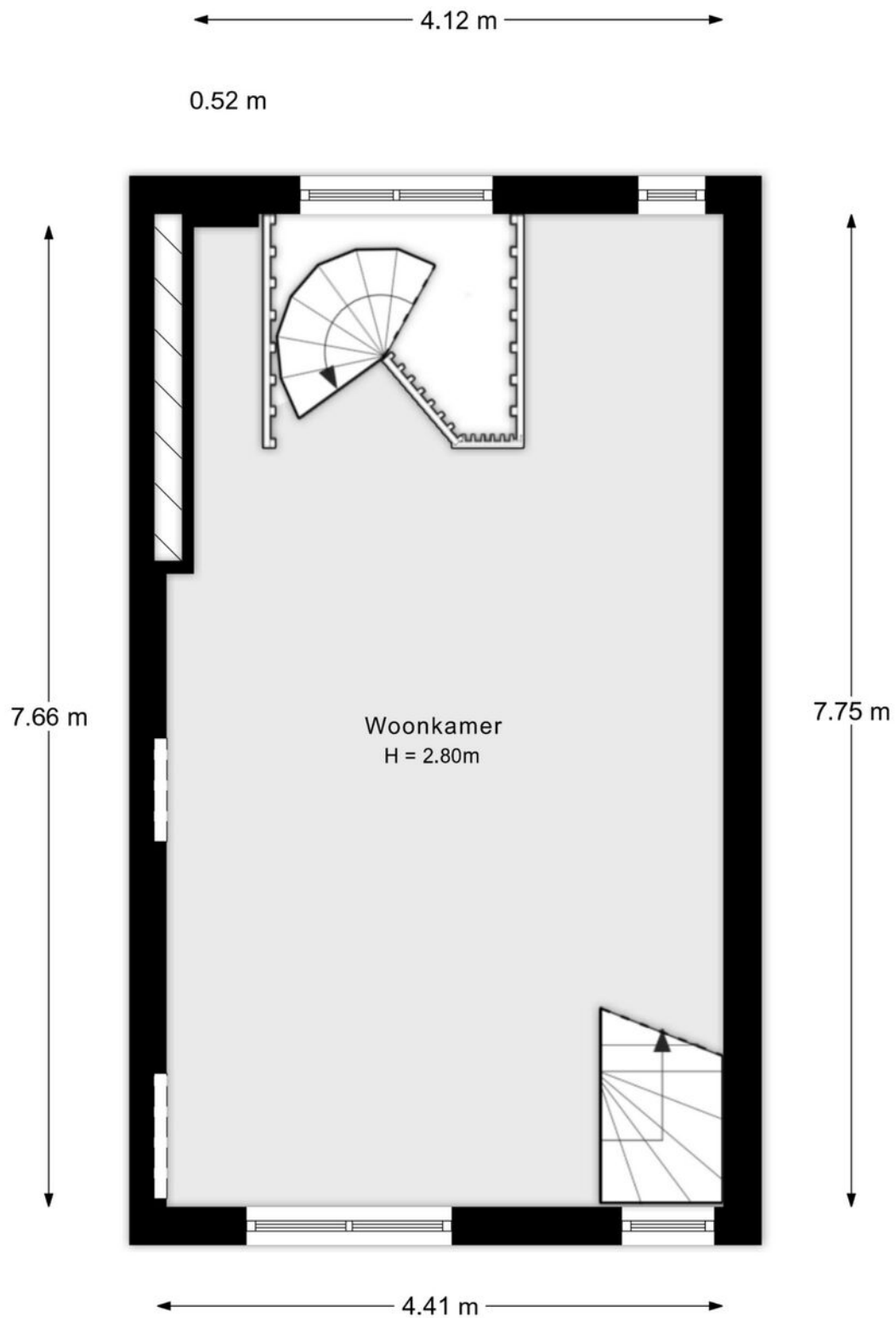


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



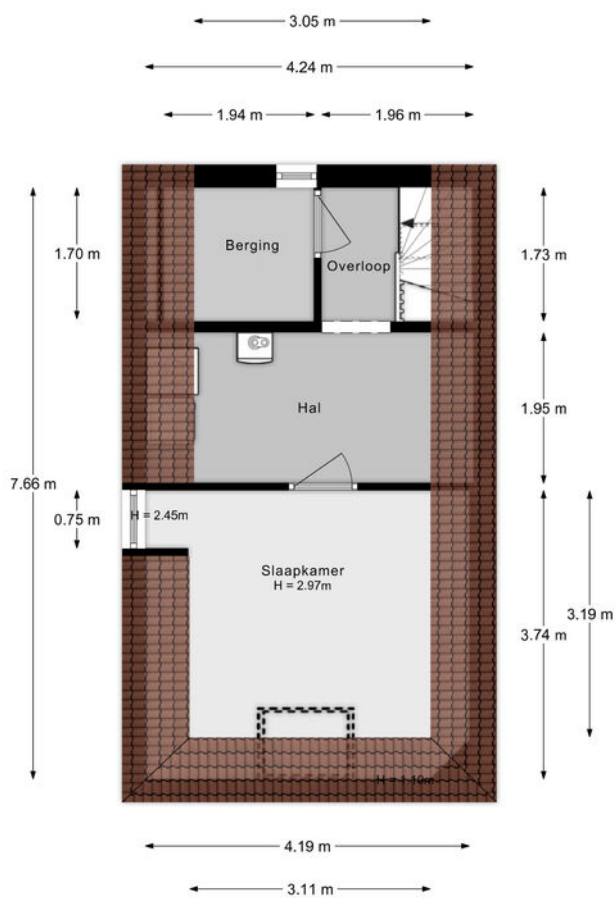
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

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

Designradiator(en)

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

- vitrages

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Drinkwater filter (omgekeerd osmose systeem/anti-pfas)	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Bidet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- CV-installatie

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige l

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

F

2151

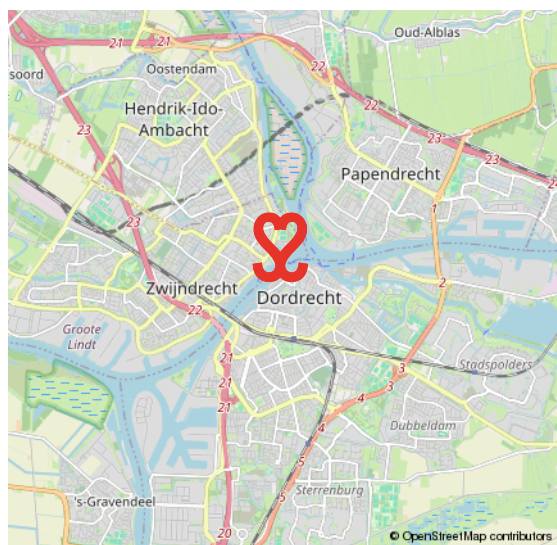
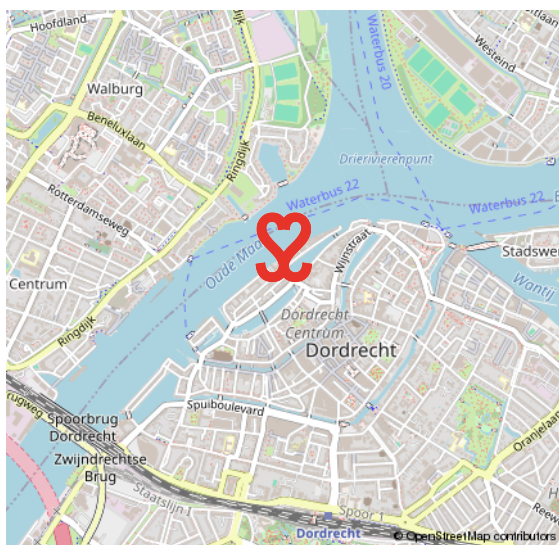
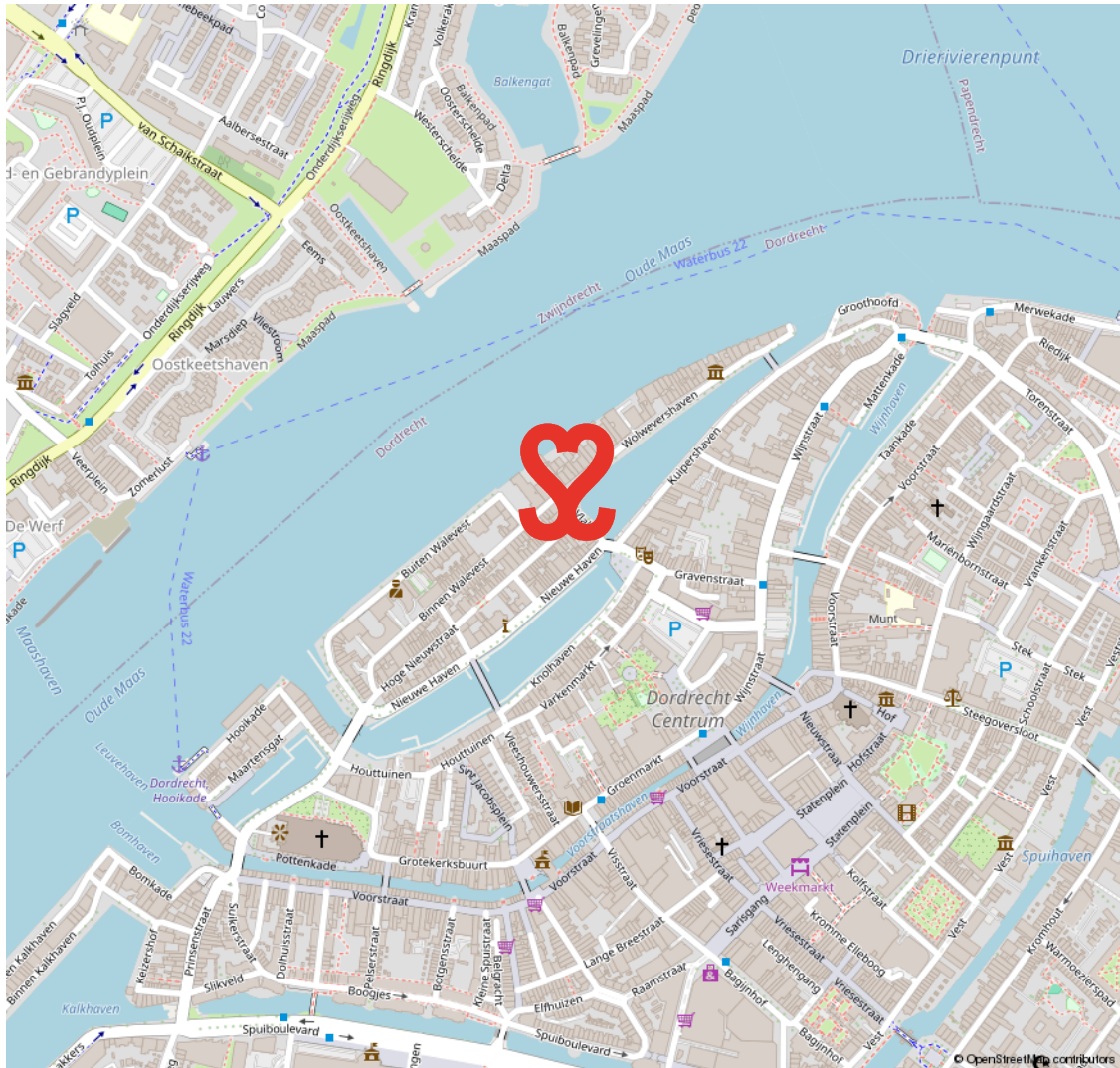
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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 rijkere heden. Dordrecht heeft veel te bieden.

Het meest karakteristieke stukje Dordrecht is toch wel het historische centrum met een geweldige historie, een veelzijdig culturaanbod, 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://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 TROSZÉL

