



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**VRISEPARK 3
3311 LZ 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. Spannendddd. 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

Verscholen tussen het groen van een rustig hofje in de 19e Eeuwse Schil, en tegelijkertijd op loopafstand van het historische centrum, het NS station en het Merwesteinpark ligt deze uitstekend onderhouden twee-onder-één-kapwoning. De ruime woning biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte, comfort én stadse levendigheid. Met een sfeervolle living, royale woonkeuken, maar liefst zes slaapkamers, twee moderne badkamers en een fantastisch onder architectuur aangelegde tuin is dit écht een woning waar alles klopt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

181 m²

PERCELOPPERVLAKTE

340 m²

INHOUD

657 m³

BOUWJAAR

1997

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

PARKEREN

oprit op eigen erf

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 865.000 K.K.



VRISEPARK 3, DORDRECHT

WAT EEN DROOMPLEK!

- unieke woonlocatie aan de rand van het centrum;
- sfeervolle living met brede erker, openslaande tuindeuren en een gezellige gashaard;
- ruime woonkeuken aan de voorzijde met uitgebreide inrichting met kookschiereiland en een praktische bijkeuken;
- eerste verdieping met vier slaapkamers, balkon, moderne badkamer met inloopdouche en ligbad en een separate toiletruimte;
- tweede verdieping met nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van dakkapel, volop bergruimte en een tweede moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- omgeven door groen en in alle rust en privacy kun je genieten van de ruime, onder architectuur aangelegde achtertuin met gave overkapping met sedumdak en ruime berging;
- parkeren op eigen erf aan de voorzijde van de woning;
- energielabel A (volledig geïsoleerd);
- volop in het groen gelegen in een exclusief hofje, de Oranjerie, dat in 1997 werd aangelegd op de locatie van de voormalige (Buiten)school;
- letterlijk om de hoek van het Merwesteinpark en op loopafstand van het historische centrum, theater Kunstmin, scholen en NS-station (Rotterdam bereikbaar binnen circa 11 minuten);
- woonoppervlak 181 m². Bruto inhoud 657 m³;
- bouwjaar 1997. Eigen grond 340 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met modern toilet voorzien van wandcloset, fonteintje en raampje, trapopgang, praktische trapkast en een moderne meterkast met 13 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting en alarminstallatie (vernieuwd in 2025).

Ruime en sfeervolle living aan de achterzijde van de woning met veel lichtinval via de brede erker, openslaande tuindeuren naar de tuin, zijraam en een mooie dichte gashaard (2014).

Hele leuke en ruime woonkeuken aan de voorzijde van de woning. De eetkamer en bijkeuken zijn gerealiseerd in de voormalige inpandige garage. De keuken beschikt over een uitgebreide inrichting in U-opstelling met composiet werkblad, Bosch inbouwapparatuur, kookschiereiland met 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, oven, magnetron (beide vernieuwd in 2018), vaatwasser (2017), koelkast met vriesvak (2017) en praktische Le Mans kast. Dankzij het zijraam is er extra lichtinval aanwezig. Vanuit de woonkeuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met uitstortgootsteen, opstelling voor de wasapparatuur en de unit van de vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met zijraam en trapopgang naar de tweede verdieping.

Separaat toilet uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als beneden met wandcloset.

Twee slaapkamers aan de voorzijde, beide voorzien van laminaatvloer en toegang tot het balkon aan de voorzijde. Eén slaapkamer beschikt daarnaast over een trapkast.

Twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning.

Moderne badkamer (eind 2014) voorzien van een dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, ligbad, inloopdouche (beide met thermostaatkraan), handdoekenradiator en inbouwspots.

VRISE PARK 3, DORDRECHT

EXCLUSIEF, ROYAAL & RUSTIG WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

Tweede verdieping:

Overloop met Velux dakraam en bergruimte.

Tweede moderne badkamer (eind 2014) voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekenradiator en inbouwspots.

Slaapkamer aan de voorzijde met Velux dakraam, dakkapel in het zijdakvlak, laminaatvloer, bergruimte achter schuifwanden en kast met opstelling van de Remeha Tzerra Ace-Matic CW5 cv-ketel (2024, met mogelijkheid tot aansluiten op een warmtepomp).

Slaapkamer aan de achterzijde met twee dakkapellen, vaste kasten en bergruimte achter de schuifwanden.

Tuin/oprit/berging:

Wat een heerlijke plek! De onder architectuur aangelegde tuin (2019) is met veel zorg en aandacht ontworpen en vormt een prachtige groene oase van rust en privacy. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van strakke bestrating, meerdere terrassen, tuinverlichting, een buitenkraan en een sfeervolle overkapping met sedumdak, elektra, verlichting en heater. Aan de overkapping is een houten berging gebouwd met openslaande deuren, elektra en een betontegelvloer. Ook de zijtuin en voortuin zijn fraai aangelegd met vaste beplanting, strakke lijnen en regenton. Een oprit op eigen erf ontbreekt natuurlijk ook niet.

Algemeen:

Vloerafwerking: massief eiken vloer in hal en woonkamer, fraaie terrazzolook tegelvloer met vloerverwarming in de woonkeuken en bijkeuken, laminaatvloeren op de slaapkamers en tapijt op de overloop van de tweede verdieping.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (renovatie alle kozijnen in 2025) met isolerende beglazing.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025.

Sanitair: beide badkamers en toiletruimtes volledig vernieuwd in 2014.

Zonwering: elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde van de woonkamer (2017).

Zonnepanelen: 4 zonnepanelen (vermoedelijk uit circa 2002).

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energielabel: A.

Bijzonderheden: gelegen in beschermd stadsgezicht.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 340 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9322.

Oplevering: in overleg.



**UITSTEKEND
ONDERHOUDEN**

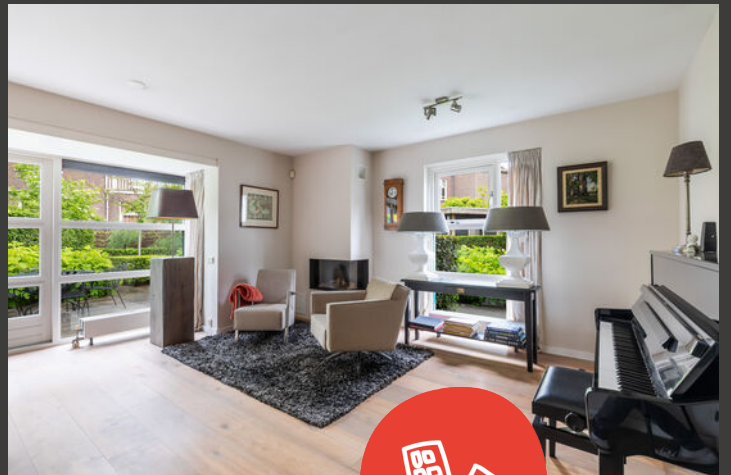
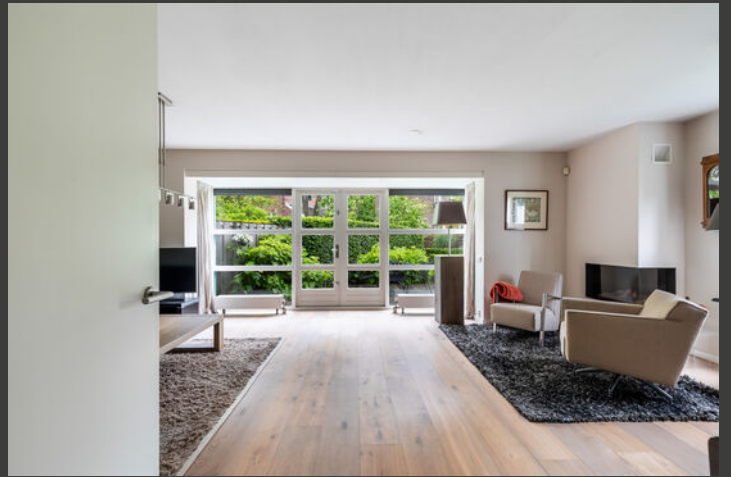


Francoise legt uit

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



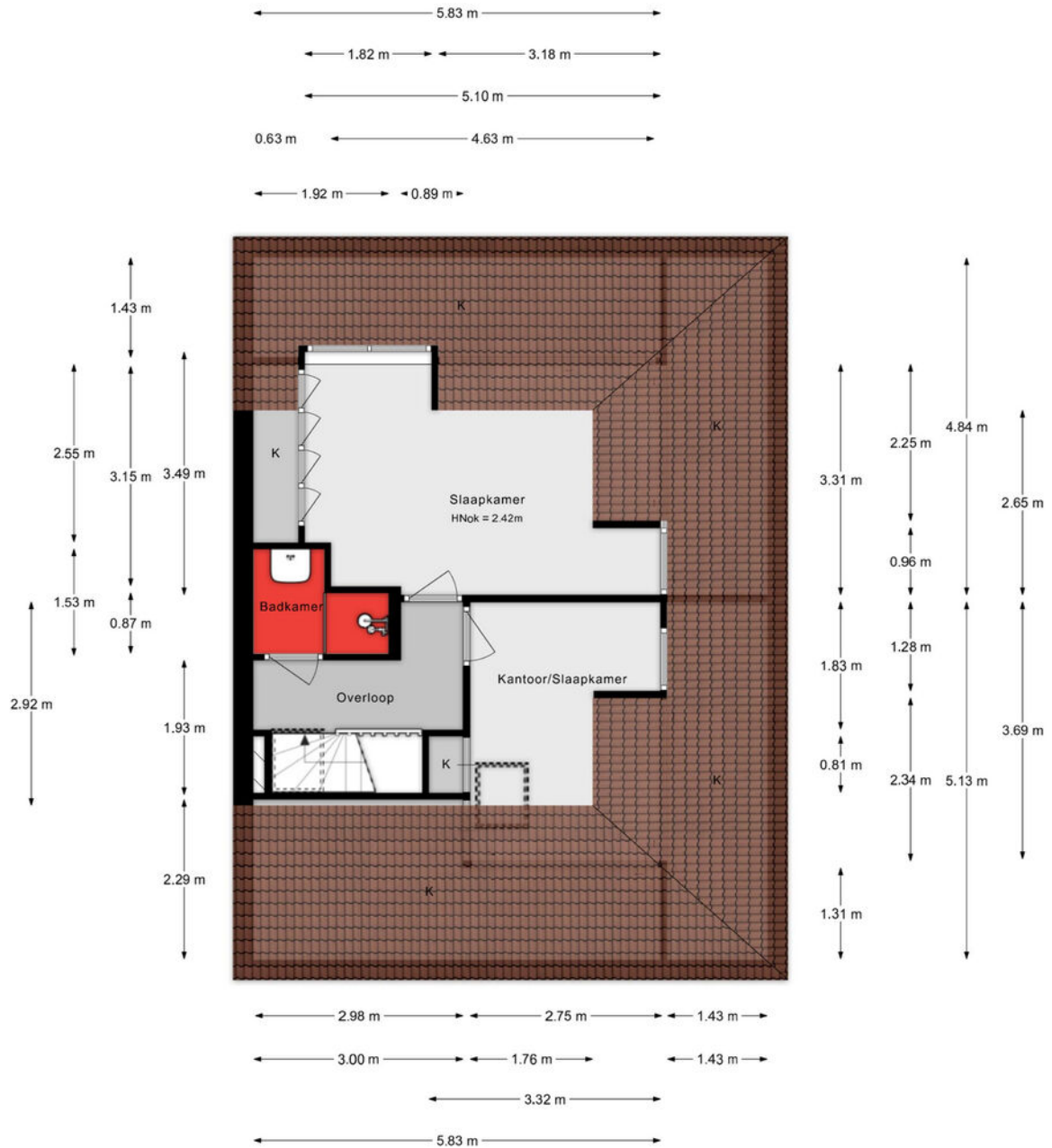
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast ouderslaapkamer	X		
- Kledingkast slaapkamer voor + legplanken in kast onder trap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Vouwgordijnen zolderkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Schoonloopmat voordeur	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Elektrische terrasverwarmer onder overkapping	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Regenton	X		
Tuinslang haspel muur (Gardena)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubilair met kussens, parasolvoet met parasol	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

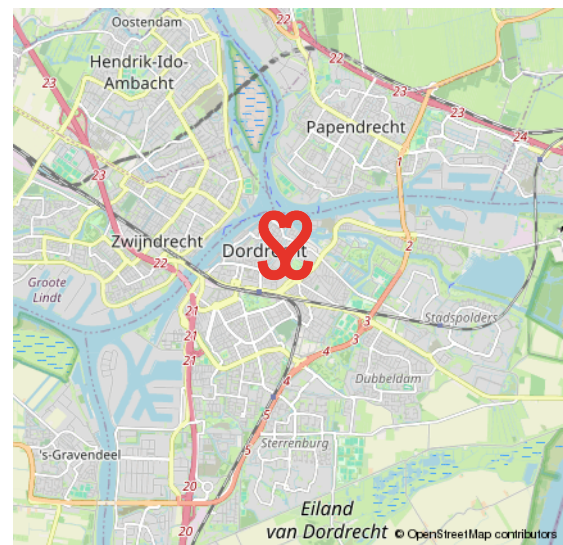
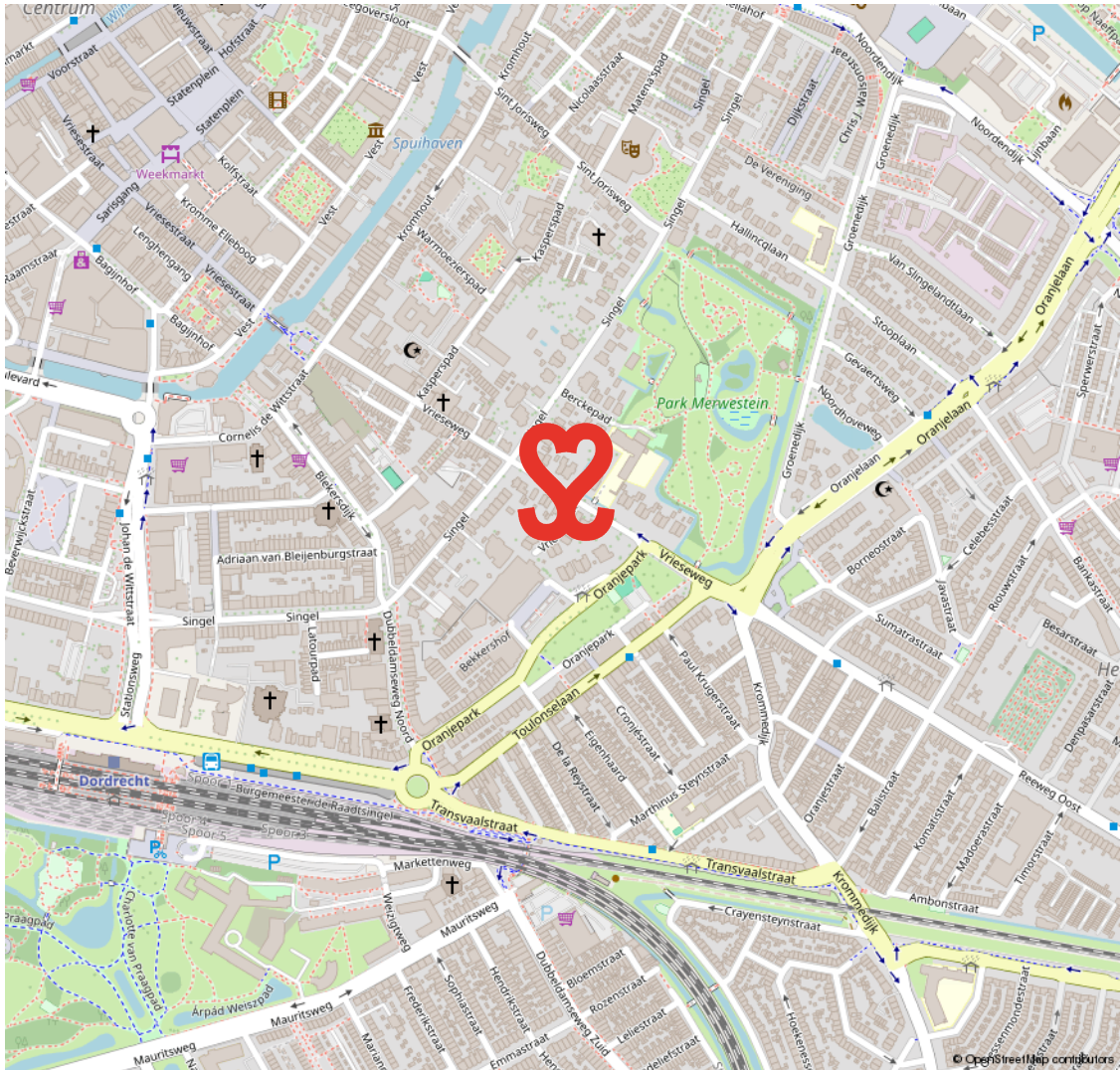


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9322	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
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



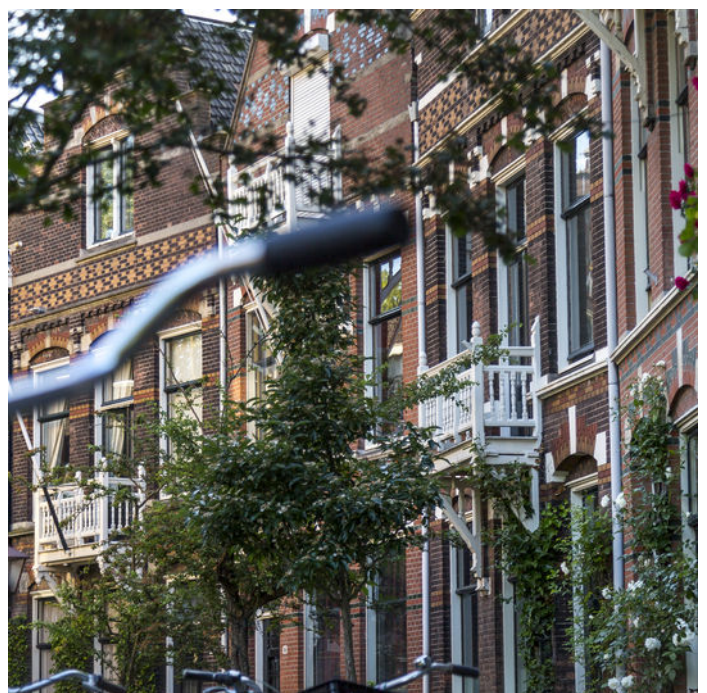
19E EEUWSE SCHIL

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 herenhuisen. 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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

