



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BINNEN WALEVEST 6
3311 AB 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

Súper charmant en veelzijdig stadspand op toplocatie in het historische havengebied!
Dit 'snoepje' voor het oog is rustig gelegen én om de hoek van alle voorzieningen.
Buitenkans!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

128 m²

PERCELOPPERVLAKTE

64 m²

INHOUD

400 m³

BOUWJAAR

1870

BUITEN

zonnig dakterras

PARKEREN

betaald of middels vergunning

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dakisolatie, gevelisolatie en isolerende beglazing

VRAAGPRIJS € 515.000 K.K.



BINNEN WALEVEST 6, DORDRECHT

DORDRECHTS FINEST

WAT EEN MOOIE WOONLOCATIE!

- fraaie stadswoning met multifunctionele begane grondruimte én heel fijn uitzicht op groen (zomer) en water (winter);

- de begane grond is compleet ingericht als woning met woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en toilet. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor o.a. dubbele bewoning, een inwonend(e) kind of ouder, werkplek, praktijk, hobby's of een B&B;

- sfeervolle woonkamer (1e verd.) mét fraai uitzicht, open keuken en aan de achterzijde een stoere, eigentijdse badkamer en toilet;

- op de tweede verdieping wederom veel sfeer, twee slaapkamers, twee dakkapellen en div. dakramen, praktische wasruimte en opslagmogelijkheden;

- op de tweede verd. bevindt zich ook het dakterras waar vrijwel de hele dag zon is;

- rustig wonen en genieten, fijne wandelingen langs de havens en de rivier(en) en dat op loopstand van o.a. winkels, horeca, musea etc.;

- woonoppervlak 128 m². Bruto inhoud 400 m³;

- bouwjaar 1870. Eigen grond 64 m².

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast (acht groepen, twee aardlekschakelaars, hoofdschakelaar) en omvormer van de zonnepanelen (Enphase), garderobe, trapopgang en toegang tot de multifunctionele ruimte die thans als B&B in gebruik is.

Voorkamer/ thans in gebruik als woonkamer, met trapkast.

Achterkamer/ thans in gebruik als slaapkamer, met zijraam en plafond met inbouwspot.

De voor- en achterkamer en-suite zijn gescheiden middels een stoere, stalen glaspui met schuifdeuren. Badkamer met luxe douchecabine met zijstralen, stortdouche, afzuiging en radio, wastafelmeubel met HI-MACS blad incl. en spoelbak, toegang tot de toiletruimte met raam en de keuken.

Keuken met schiereiland met HI-MACS blad, spoelbak, gezellig bar, koelkast en onderkast, wandsectie met gaskookplaat en onderkasten. Mechanische afzuiging. Groot daklicht en dakraampje aanwezig.

De gehele begane grond is voorzien van een toffe gietvloer met comfortabele vloerverwarming verdeeld in drie zones (woonkamer, slaapkamer & badkamer/ toilet/ keuken).

Eerste verdieping

Super sfeervolle woonkamer met balkenplafond, aan de voorzijde glas-in-lood bovenlichten (tussen het dubbele glas) én tof uitzicht op de riante, tegenover gelegen tuin en de Oude Maas.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met Piet Zwart inrichting (Bruynzeel) in hoekopstelling, incl. granieten blad, 5-pits gaskookplaat, oven, onder- en bovenkasten, carrouselkast, laden. In het midden staan een eiland/ barretje incl. vaatwasser en onderkast en daaraan vaste handgemaakte tafel.



Glas-in-lood deur naar de badkamer.
Moderne badkamer met gedeeltelijk
betonciré wanden, houten vloerdelen,
wastafelmeubel, douche met hand-
en stortdouche, thermostaatkraan en
afzuiging, toilet, vaste kasten op
vloerniveau en een designradiator.

Tweede verdieping
Overloop met dakraam, dakkapel incl.
lichtkoepel, opbergruimte middels
vaste kast met schuifdeuren en
vliering, schuifdeuren naar de
slaapkamers.

TOFFFF STADSPAND!

Slaapkamer 1 aan de voorzijde, met
dakkapel, dakraam, de
spantconstructie in het zicht, vaste
kast met schuifdeuren

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, met
dakkapel incl. lichtkoepel, kunststof
zijraam en praktische werk-/
kastuimte met HI-MACS werkblad
incl. spoelbak, aansluiting voor de
wasmachine en wasdroger, stookkast
met opstelplaats van de cv-
combiketel (Nefit ProLine nxt, 2015).
Deur naar het dakterras.

BINNEN WALEVEST 6, DORDRECHT

ZONNEN OP HET DAKTERRAS, OF GENIETEN OP 'N TERRASJE OM DE HOEK

Buiten:

Dakterras: heerlijk stads genieten op het dakterras (zuidoost gesitueerd) waar bijna de gehele dag de zon op staat.

Algemeen:

Vloerafwerking: gietvloer, vinyl en grenen vloerdelen (resp. beg. grond, 1e en 2e verd.).

Wandafwerking: overwegend stucwerk en ruw metselwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. Nieuwe hardhouten ramen incl. HR++ glas t.p.v. woonkamer en keuken. Kunststof zijraam 2e verdieping.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in september 2025 (voorzijde) en juni 2026 (achterzijde).

Isolatie: dakisolatie, gevelisolatie en isolerende beglazing.

Zonnepanelen: 5 stuks uit 2023 (gesitueerd op het zuidwesten).

Energielabel: E.

Elektra: elektra incl. meterkast vernieuwd in 2015.

Dak: betonpannedak (hoofddak) en bitumineuze dakbedekking (dakterras, 2017). De zinken dakgoten zijn ca. 8 jaar geleden vernieuwd.

Bouwjaar: 1870.

Grondoppervlak: 64 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 1143.

De woning is een beeldbepalend object, gelegen in een beschermd stadsgezicht. De woning is niet aangewezen als monument.

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



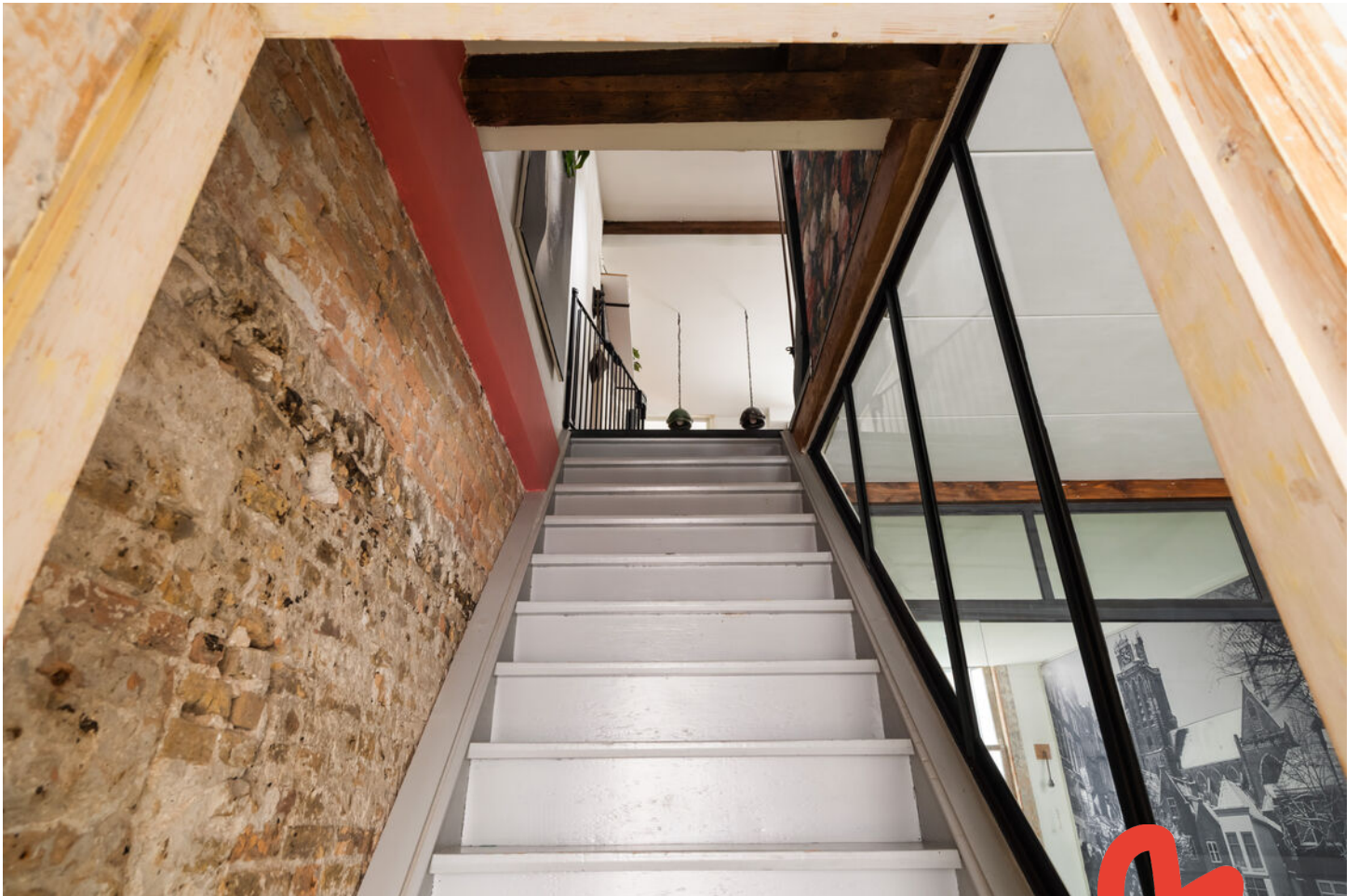
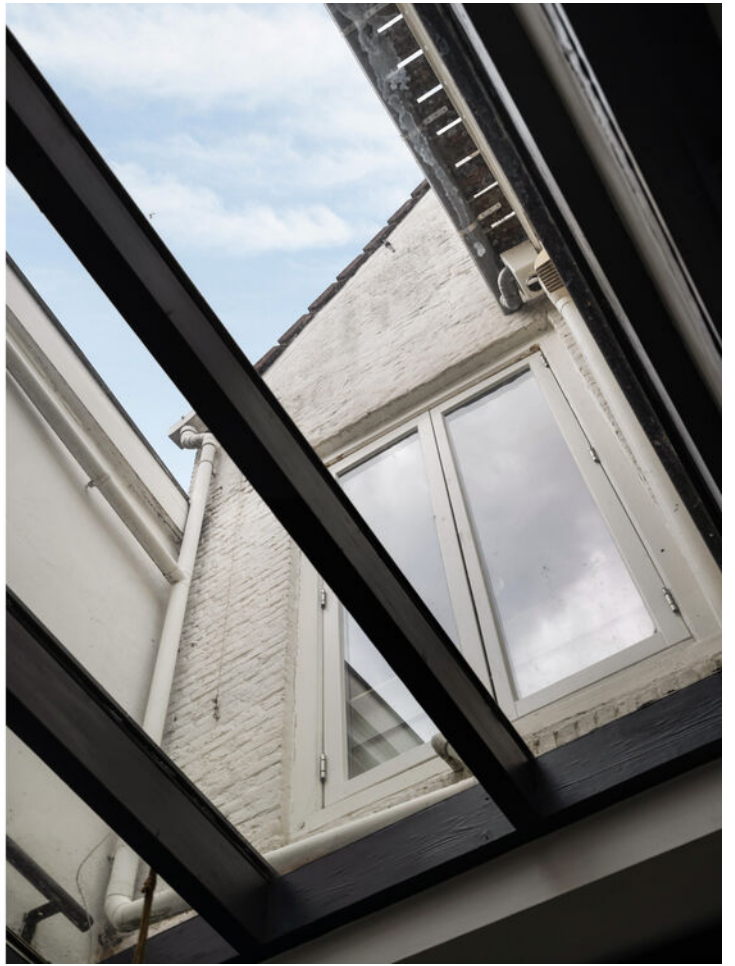














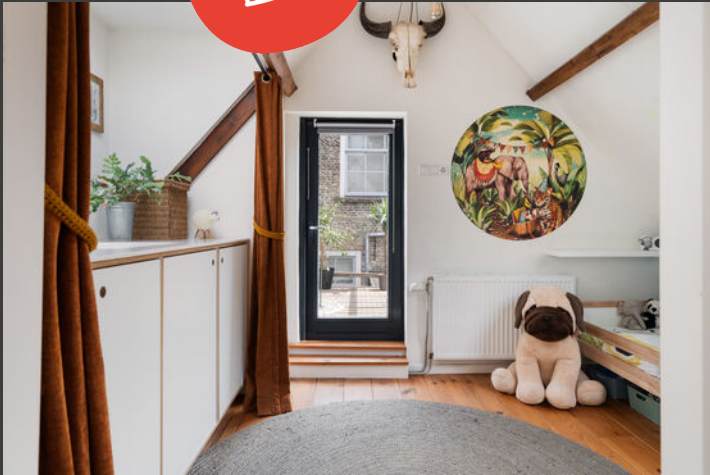


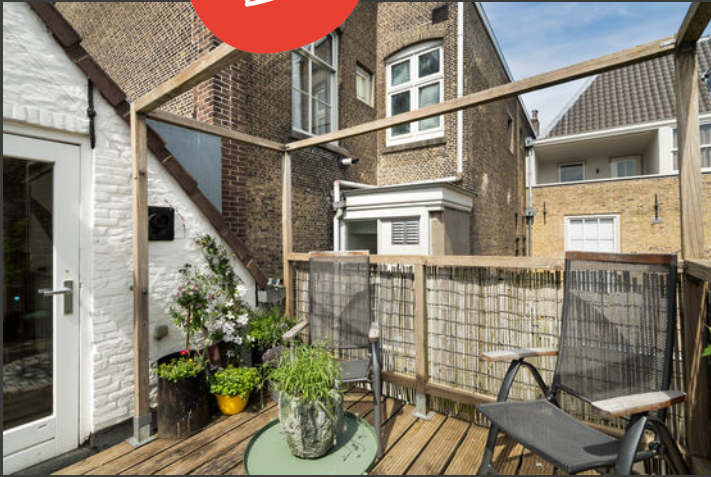






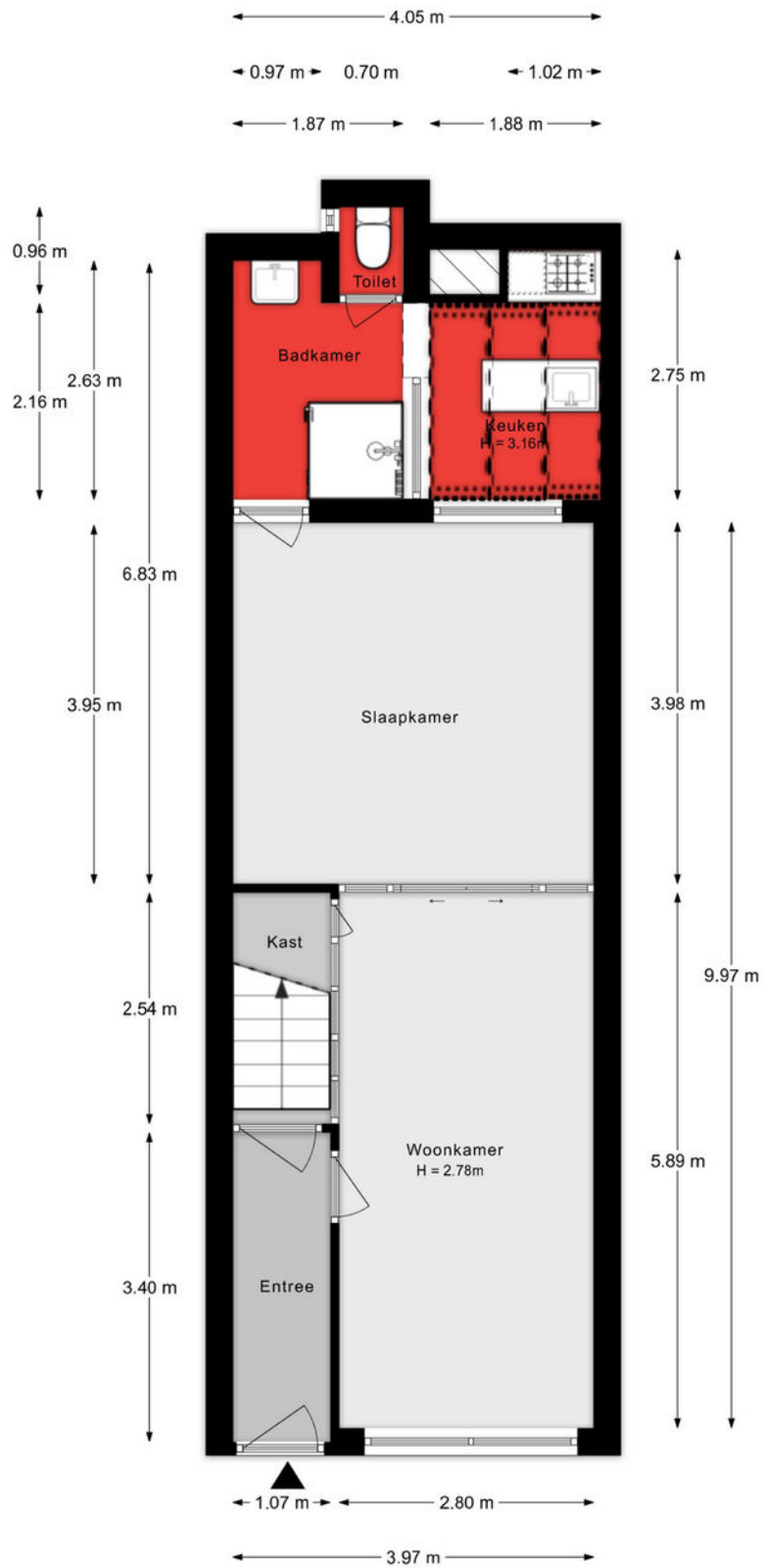






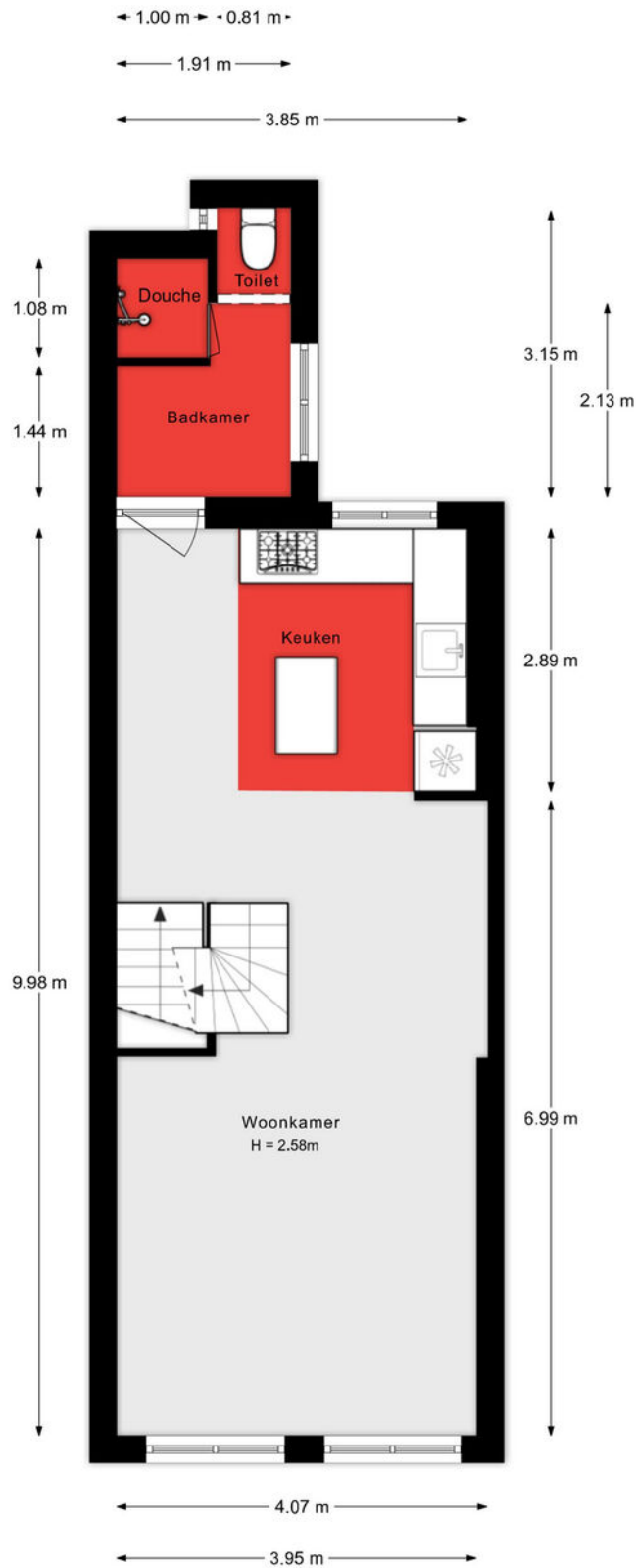


Begane grond



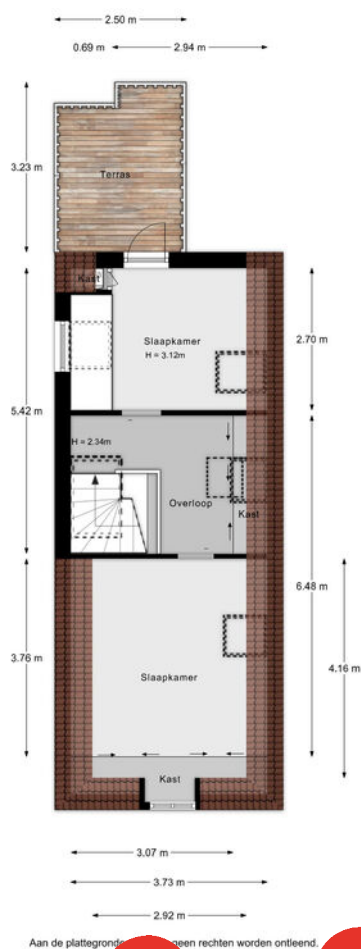
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir woonkamer	X		
- Stalen locker en ladekast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Duettes woonkamer boven/beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Vloerkleden	X		
Overig, te weten			
- Bedkast begane grond		X	
- Wandbekleding Dordrecht begane grond	X		
- Bankstel boven			X
- Eetkamerstoelen boven en beneden en de tafel beneden			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		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Blender		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

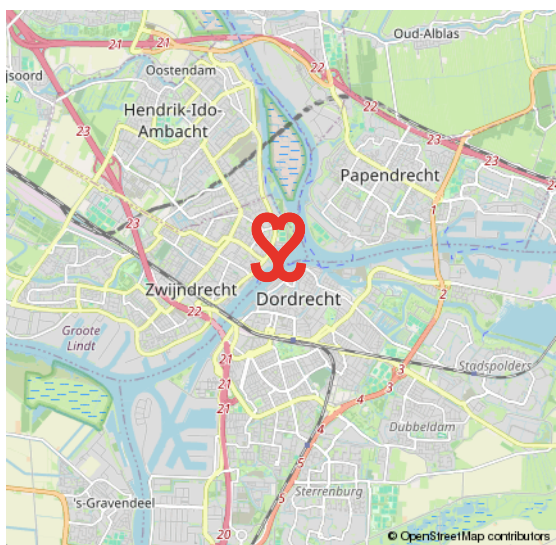
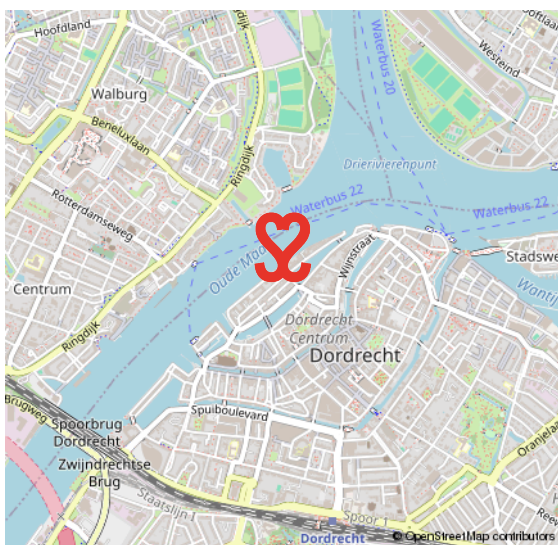
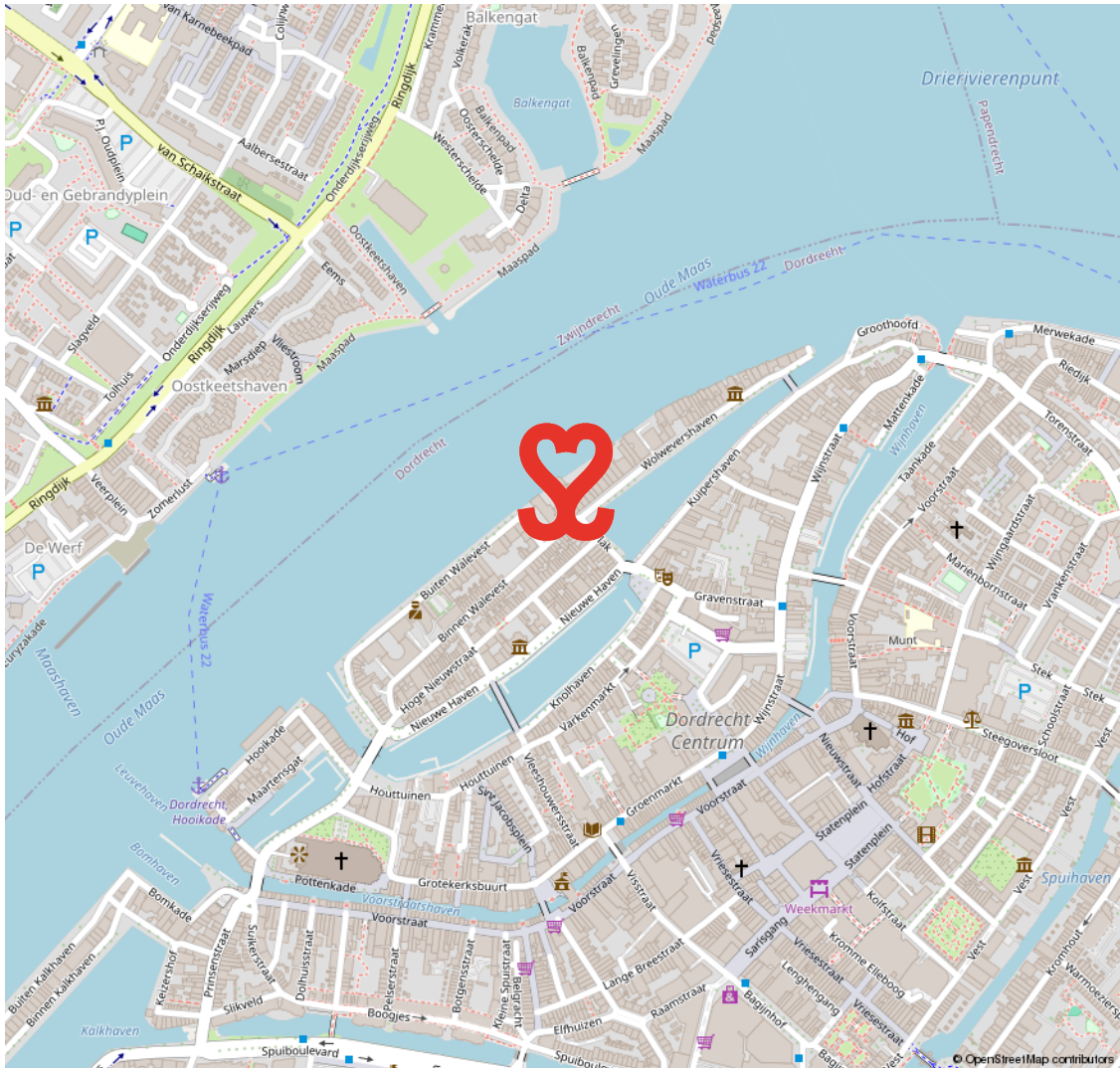
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie F
Perceel 1143



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 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.

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 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.



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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

