



makelaars  
VIJFINKEL TROSSEL



# TE KOOP

RAAMSTRAAT 46  
3311 VR DORDRECHT

VIJFINKEL.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

Lekker stads én comfortabel wonen in dit té gekke jaren '30 appartement met twee slaapkamers, woningbreed balkon en eigen berging in de historische binnenstad van Dordrecht!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement/bovenwoning

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

69 m<sup>2</sup>

### INHOUD

237 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1936

### BUITENRUIMTE

pandbreed balkon

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



**RAAMSTRAAT 46, DORDRECHT**

# RUSTIG WONEN, MAAR LETTERLIJK OM DE HOEK VAN DE GEZELLIGE WINKELS

---

- karakteristiek 3-kamerappartement op de bovenste woonlaag van een charmant jaren '30 complex;
- heerlijk lichte doorzonwoonkamer met erker, houtkachel, airconditioning en openslaande deuren naar het balkon;
- zonnig woningbreed balkon op het zuidoosten, bereikbaar vanuit de woonkamer, keuken én slaapkamer;
- nette keuken, twee slaapkamers, badkamer en separaat toilet;
- eigen berging op de begane grond, bereikbaar via een afgesloten toegangspoort;
- verzorgd onderhouden en o.a. voorzien van vernieuwde meterkast, fraaie laminaatvloer en goede isolatievoorzieningen;
- verscholen in de historische binnenstad, letterlijk om de hoek van winkels, horeca, de markt en gezellige terrassen;
- ook het NS-station, bioscoop The Movies, musea en overige stadsvoorzieningen bevinden zich op korte afstand;
- woonoppervlak 69 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 237 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1936.

Indeling:

Eerste verdieping:

Entree/hal met vernieuwde meterkast en trapopgang naar de woonverdieping.

Tweede verdieping (= woonverdieping):

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Separaat toilet met wandcloset.

Sfeervolle doorzonwoonkamer met erker aan de voorzijde, houtkachel (in 2024 voorzien van een nieuw rookkanaal en kap), airconditioning en

openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval gedurende de dag.

Dichte keuken met nette wandopstelling voorzien van een inductiekookplaat, oven en vaatwasser. Tevens aanwezig zijn een praktische buffetkast, opstelling cv-ketel en toegang naar het balkon.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, voorzien van een vaste kast en toegang naar het balkon.

Badkamer voorzien van douche, wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Balkon:

Wat een fijne extra! Het woningbrede balkon is gelegen op het zonnige zuidoosten en bereikbaar vanuit de woonkamer, keuken én slaapkamer aan de achterzijde. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon.

Berging:

Eigen stenen berging aan de achterzijde van het complex, bereikbaar via een afgesloten entree.

Algemeen:

Vloerafwerking: fraaie, recent vernieuwde laminaatvloer op de woonverdieping en tapijt ter plaatse van de entree.

Wandafwerking: spachtelputz wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming: cv-combiketel (Intergas, 2011).

Isolatie: voorzien van gevel- en glisolatie.

Airconditioning: aanwezig in de woonkamer.



Energie label: D.

Vereniging van Eigenaren: actieve VvE, bijdrage thans € 154,- per maand.  
Buitenschilderwerk: in 2024 uitgevoerd.

Elektra verdeelinstallatie meterkast: in 2024 vernieuwd en uitgebreid.

## OM DE HOEK VAN DE GEZELLIGE WINKELS EN TERRASJES

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 3982-A16.

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

Oplevering: in overleg / indicatie september 2026.



## Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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





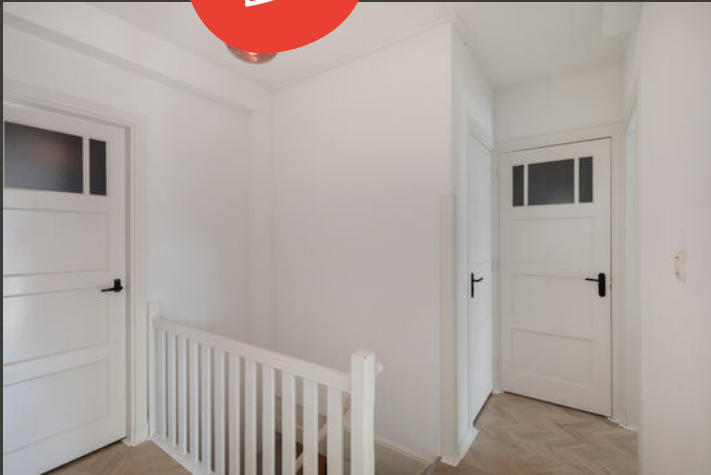




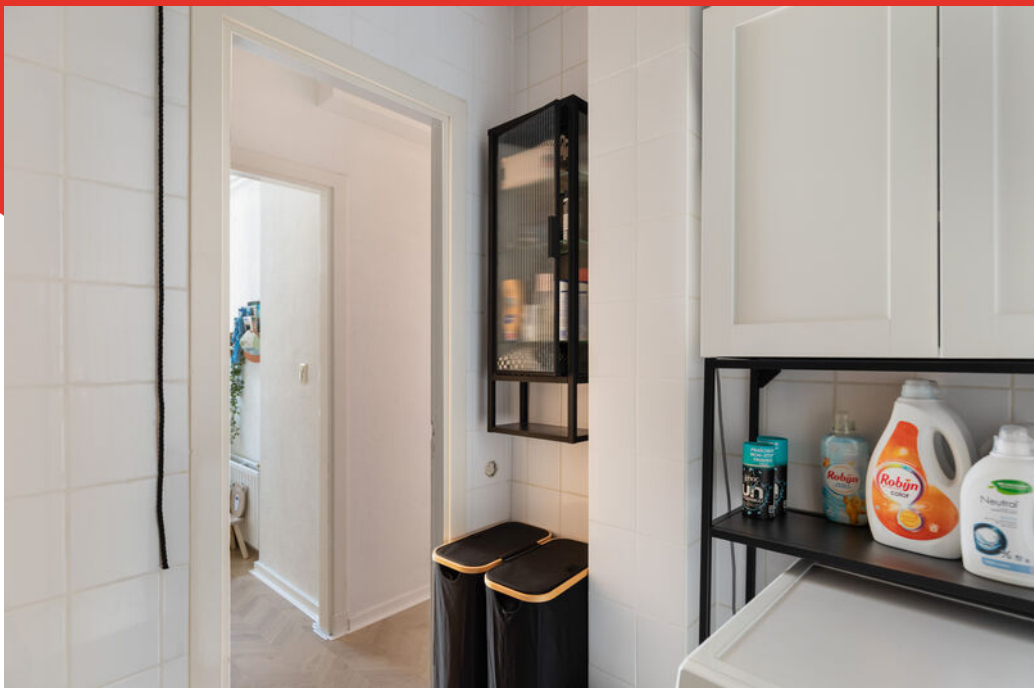


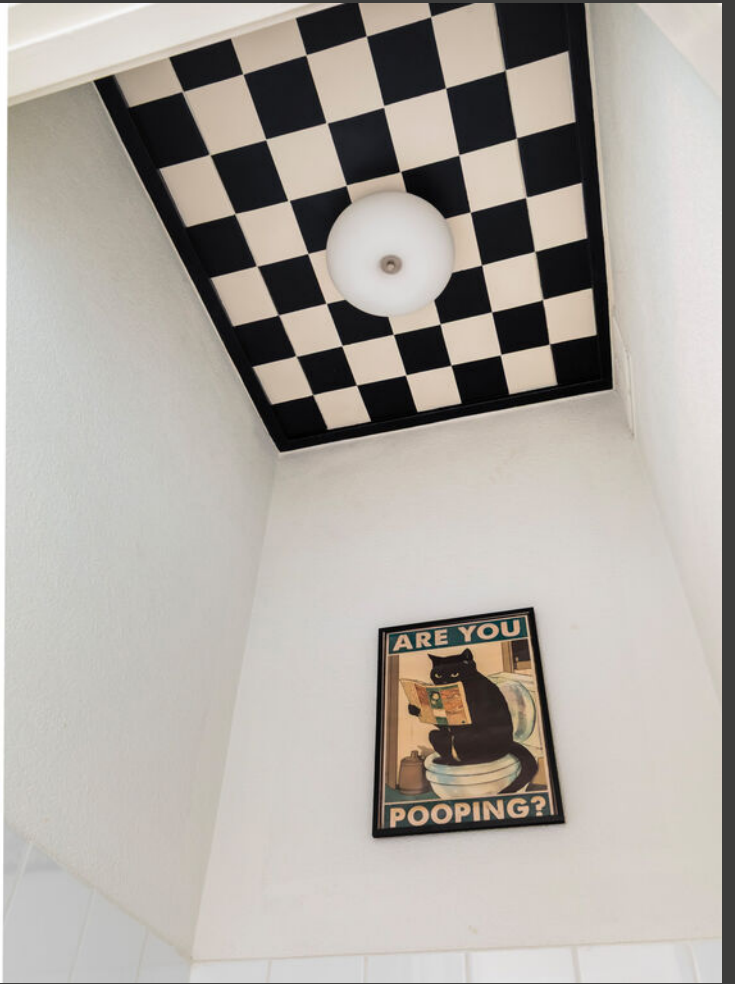












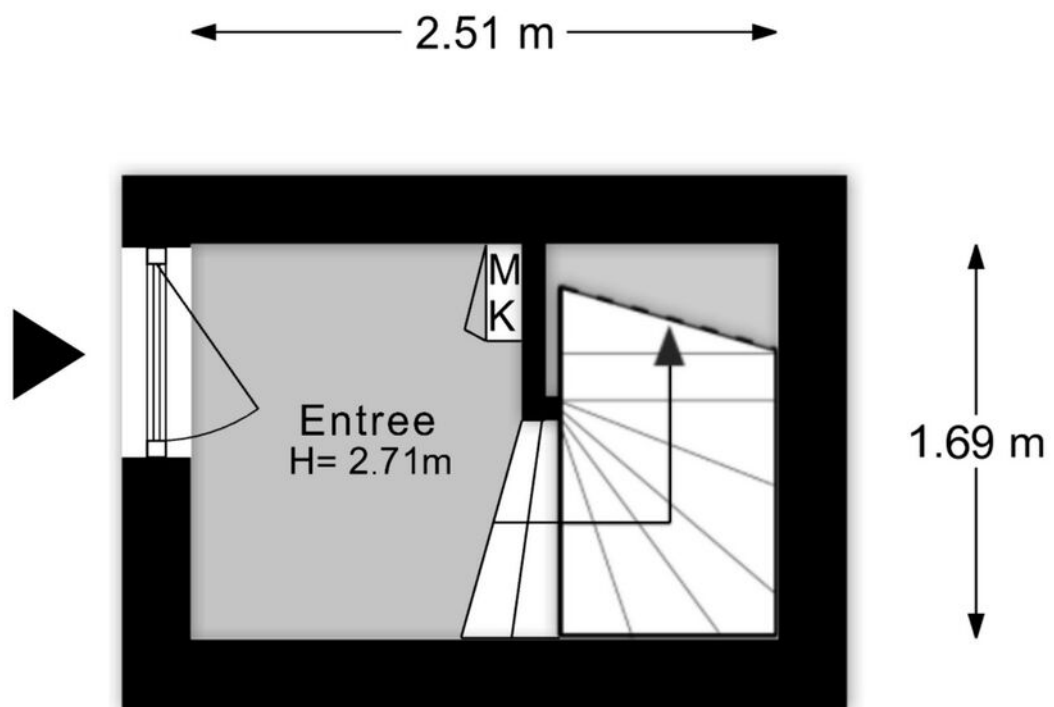


# Woonverdieping



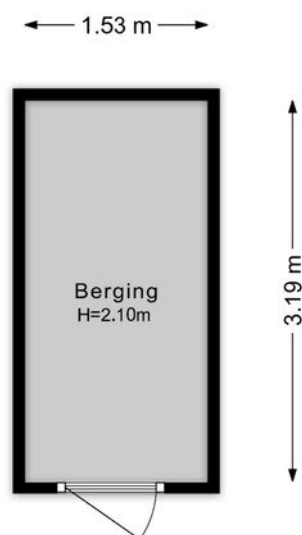
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Entree



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Berging



Aan de plattegronden 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- badkamer plafondlamp, Keuken plafondlamp, Zijkamer plafondlamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in Hoofdslaapkamer			X
- Wasmachinekast in de badkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Palletbank op het balkon	X		
- Kast en planken in de berging	X		
- Eettafel woonkamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

- (sier)hek


X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

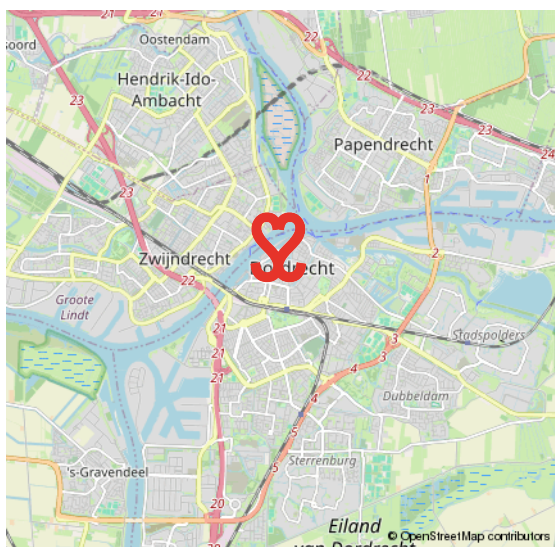
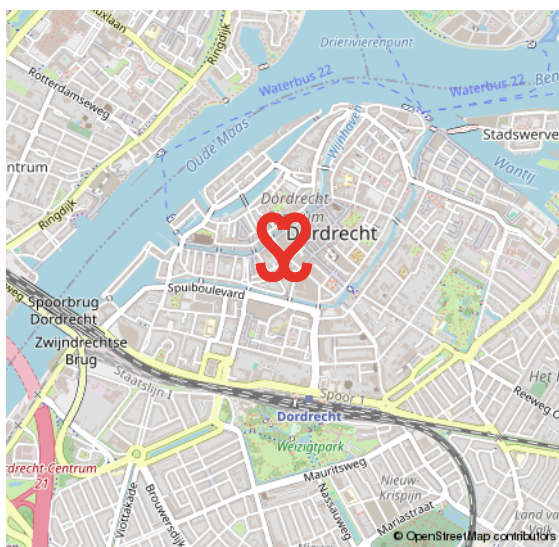
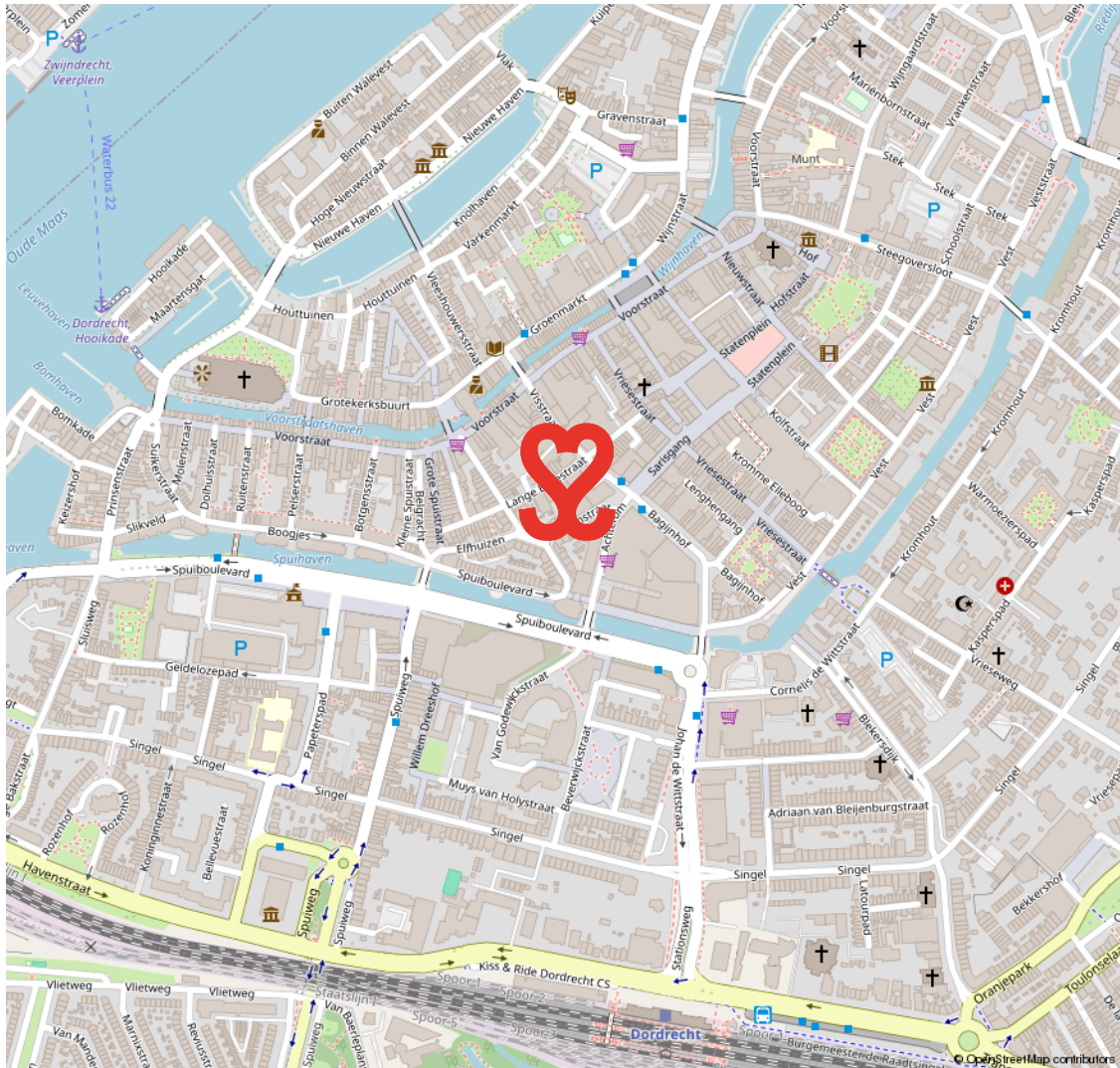


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3801</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

