



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

VEST 171
3311 TV 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

De Dordtse binnenstad beleven op zijn best! Dát kan zeker in deze verrassend ruime 3-kamer bovenwoning met heerlijke buitenruimten, gelegen om de hoek van het winkelgebied en het centraal station!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

105 m²

INHOUD

310 m³

BOUWJAAR

1893

BUITEN

twee terrassen

PARKEREN

betaald of met vergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 365.000 K.K.



VEST 171, DORDRECHT

WÁT EEN TOFFE WOONBELEVEING! LICHT, UITZICHT, RUIMTE ÉN BUITEN!

- aan de voorzijde heel fraai uitzicht op water en de reuring van het stadsleven;
- aan de achterzijde rust, zon én mooie stadse uitzichten;
- op de 1e verdieping een heerlijk royale woonkamer met hoog plafond (ca. 3.10 m.) en ruime open keuken;
- op de 2e verdieping drie dakkapellen, twee goede slaapkamers (waarvan één zeer ruim met thuiswerkplek) én een grote badkamer met o.a. ligbad en douche;
- op beide verdiepingen een fijn terras met uitzicht op o.a. een mooie binnentuyn, daken en karakteristieke gevels;
- om de hoek van alle stadsvoorzieningen én het centraal station;
- woonoppervlak 105 m². Bruto inhoud 310 m³;
- bouwjaar 1893;
- extra opslag of stalling nodig? Desgewenst kan er separaat een nabij het centrum gelegen garagebox van ca. 17 m² worden gekocht. Meer informatie via ons kantoor.

Indeling:

Begane grond

Eigen entree met meterkast en trapopgang.

Eerste verdieping

Afgesloten overloop, toiletruimte en toegang tot woonkamer.

Toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden en fonteintje.

Verrassend ruime én lichte woonkamer met praktische berging/ voorraadkast, hoge plafonds, fantastisch uitzicht en openslaande deuren naar terras I.

Open keuken gelegen aan de achterzijde, met verzorgde wandopstelling, stenen blad, rvs spoelunit, div. onderkasten en laden, bovenkast en apparatuur: afzuigunit, fornuis met 6 pits gaskookplaat en oven, koelkast, vriezer en vaatwasser (2026). Verder zijn er in de keuken twee draai-/kiepramen, deur naar het terras en stookkast aanwezig.

Tweede verdieping

Overloop met dakkapel.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde met dakkapel, Velux dakraam, maatwerkkast en uitzicht.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met een nokhoogte van bijna 3.60 meter, de dakconstructie in het zicht, twee dakkapellen en toegang tot terras II. Bijzonder ruime kamer met ruimte voor een thuiswerkplek.

Badkamer gelegen in het midden, met dakkapel en dakkoepel. Grotendeels betegelde wanden, tegelvloer, toilet, douchecabine, ligbad, twee wastafels, aansluiting wasapparatuur en natuurlijke ventilatie.

Vliering

Boven de overloop bevindt zich een opbergruimte.

Buiten:

Terras I: gelegen op de eerste verdieping en gesitueerd op noordwesten. Fijne sfeervolle plek met zicht op de aangrenzende binnentuyn.

Terras II: gelegen op de tweede verdieping en tevens gesitueerd op het noordwesten. De ligging is meer open wat zorgt voor uitzicht én veel zon in de middag en avond.



Algemeen:

Vloerafwerking: bamboeparket en laminaat resp. op eerste en tweede verdieping.

Wandafwerking: gehele woning v.v. gestucte en gesausde wanden.

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Houten voordeur (kozijn).

Isolatie: dakisolatie en isolerende beglazing.

Energie label: C.

LEKKER STEKKIE!

Verwarming en warm water: cv-combiketel (Intergas HReco 30 CW4, 2014).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 4415, index A-2.

Vereniging van Eigenaars: de maandelijkse bijdrage is € 94,33.

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

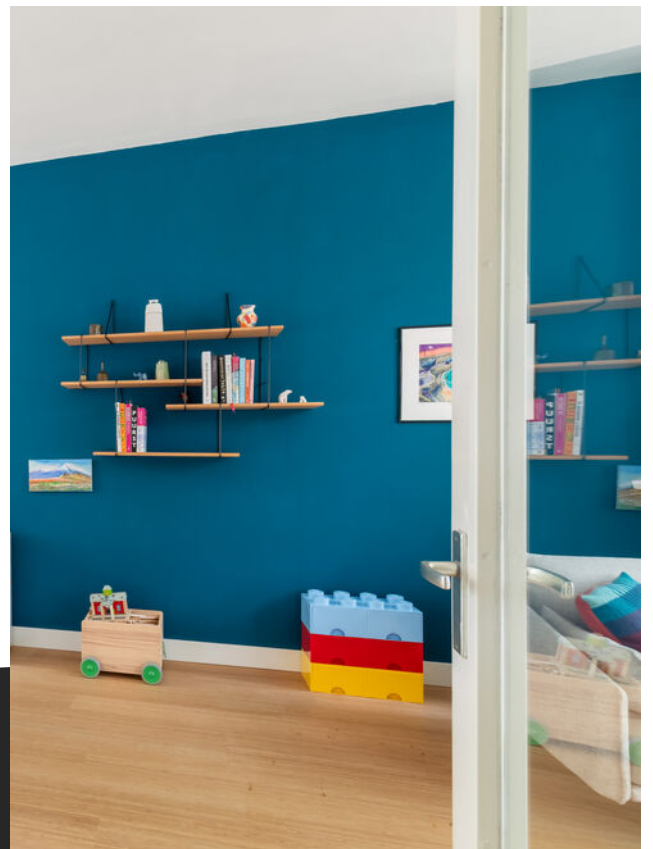
De woning is gelegen in een gebied aangewezen als beschermd stadsgezicht (het is geen monument).

Oplevering: indicatie half december 2026, 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





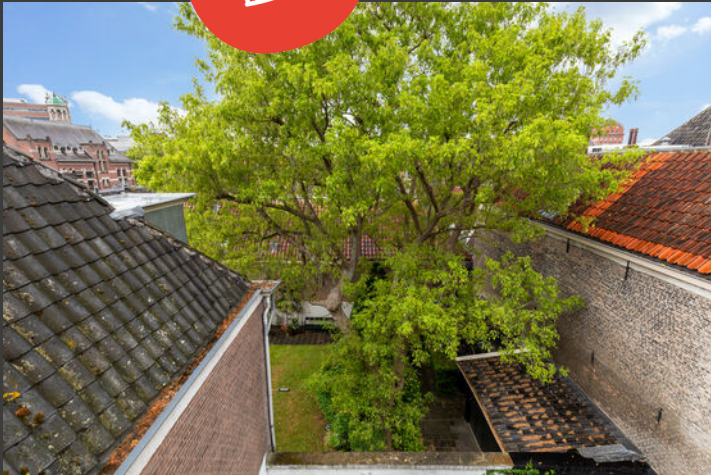












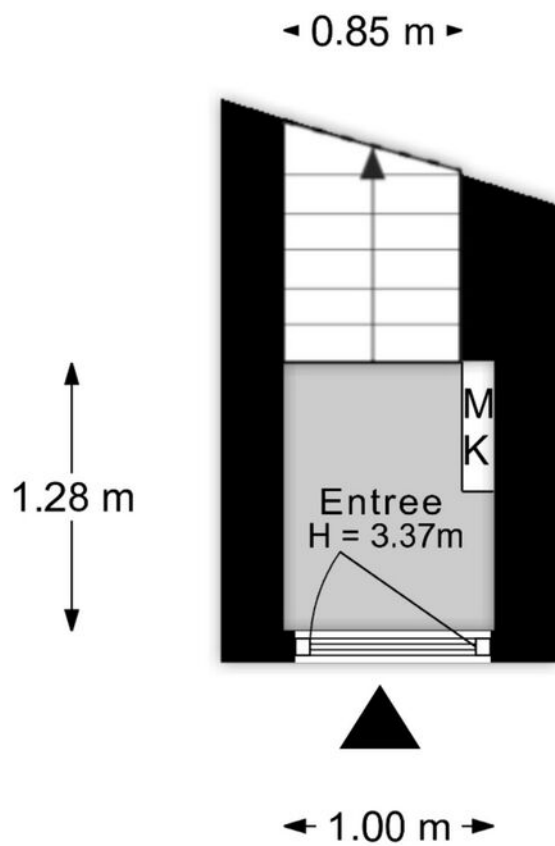






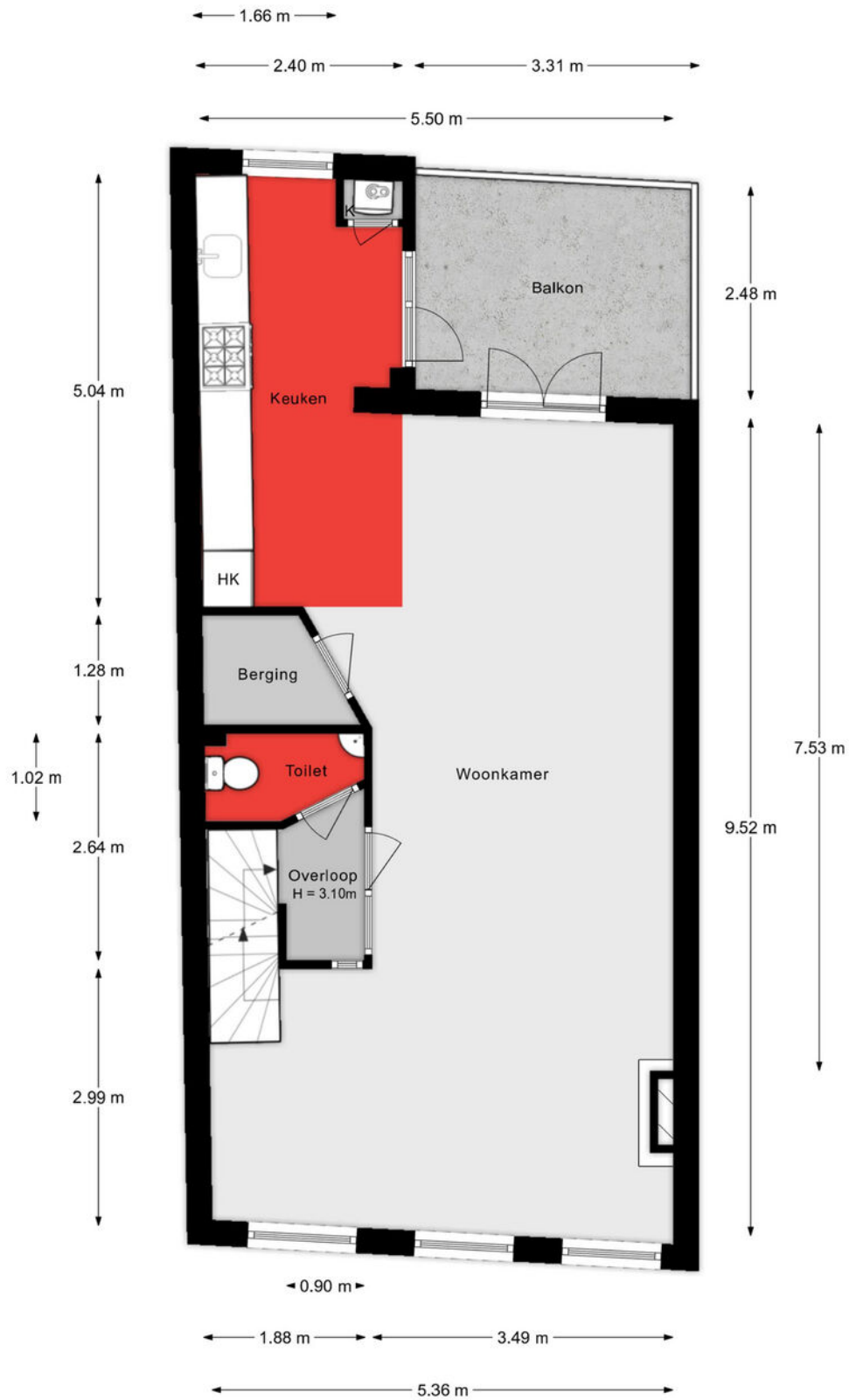


Begane grond (entree)



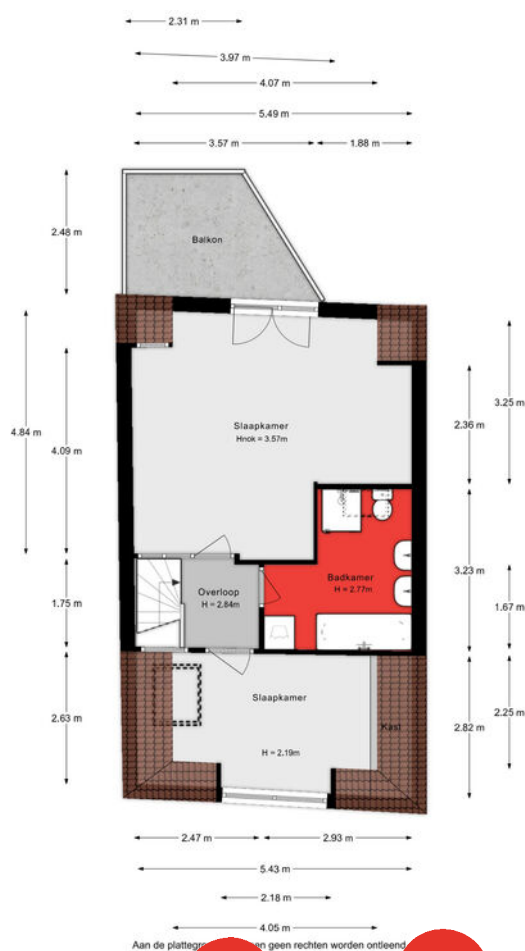
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

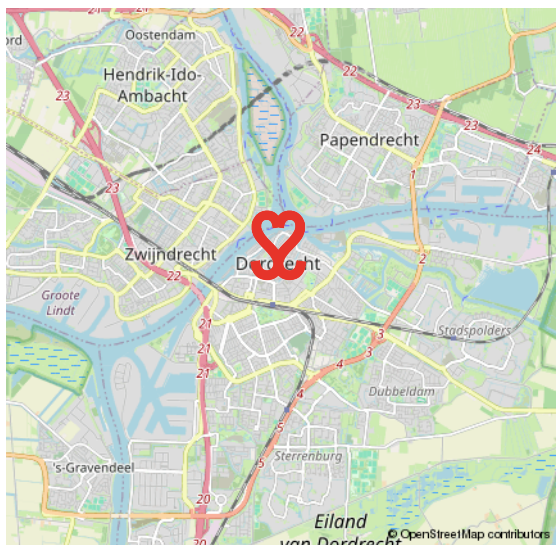
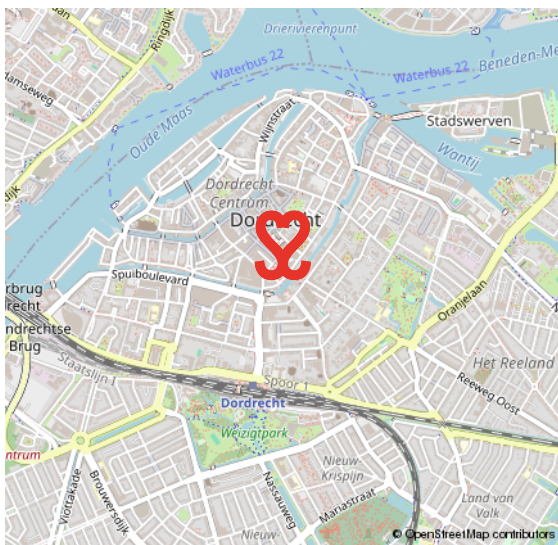
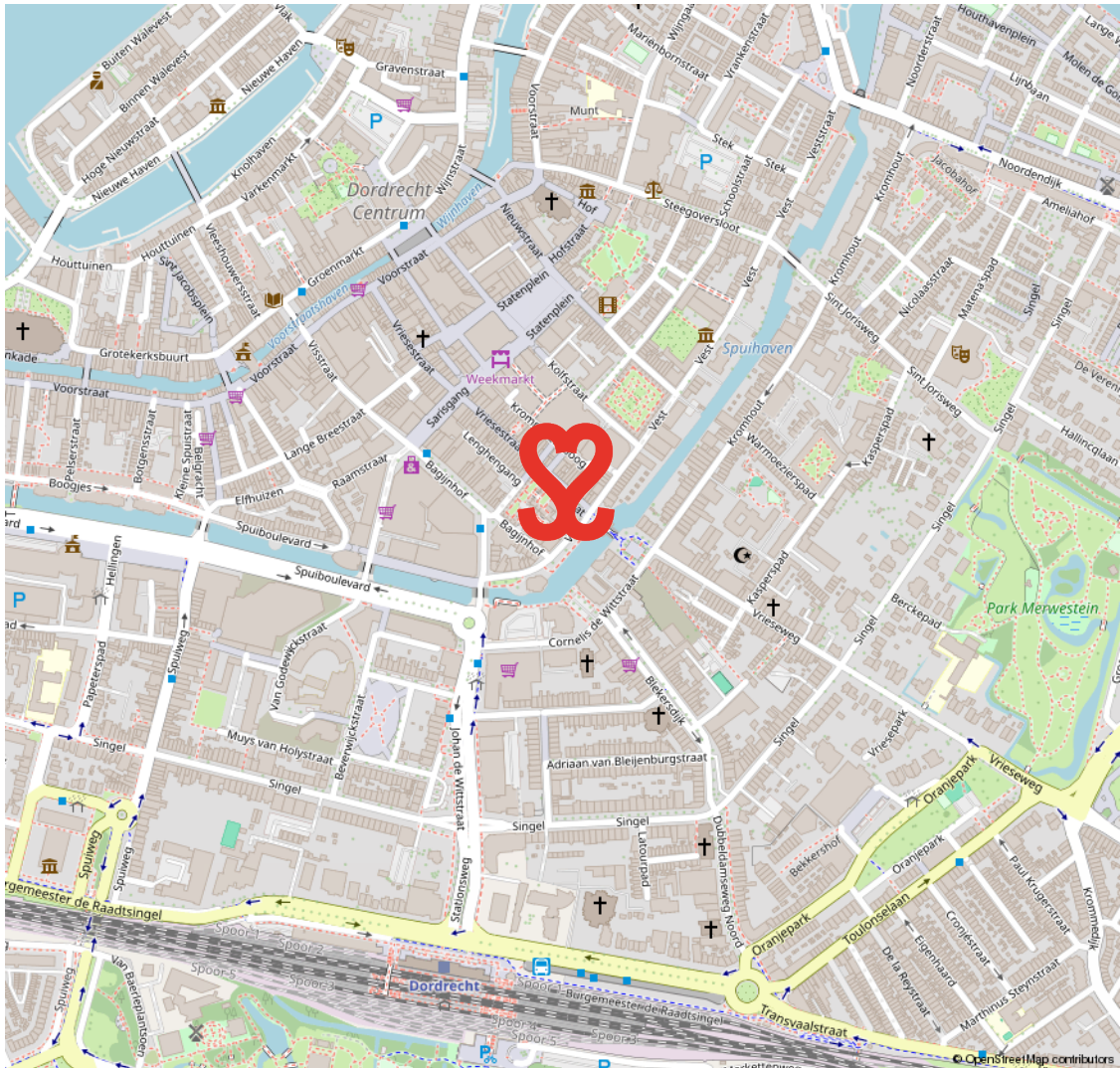
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2764</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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://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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

