



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**CHRIS J. WALSONSTRAAT 61
3311 SM 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 aan randje centrum in een comfortabele 3-laagse gezinswoning mét parkeergelegenheid op eigen erf, dakterras én een zonnige tuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

98 m²

PERCEELOPPERVLAKE

117 m²

INHOUD

290 m³

BOUWJAAR

1998

TUIN

voortuin met carport en achtertuin

PARKEREN

ter plaats van voortuin/ carport, of betaald/ met vergunning

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.



CHRIS J. WALSONSTRAAT 61, DORDRECHT

COMFORTABEL WONEN! IN JONGE WONING NABIJ HET CENTRUM!

.....

- leuke tussenwoning gelegen in de kleinschalige woonwijk 'Kijk over den Dijk';
- op loopafstand van Kunstmin, het Energiehuis, Kinopolis, Villa Augustus, Park Merwestein en het stadscentrum #locatie;
- tuingerichte woonkamer met open keuken;
- twee royale slaapkamer en een moderne badkamer (2021) op de eerste verdieping;
- een derde slaapkamer én een tof dakterras op de tweede verdieping;
- voortuin met carport en parkeergelegenheid op eigen erf #ideaal;
- zonnige achtertuin met berging en achterom;
- kunststof kozijnen op de eerste en tweede verdieping;
- goede isolatiewaarden en 9 zonnepanelen (energielabel A);
- woonoppervlak 98 m². Inhoud 290 m³;
- bouwjaar 1998. Eigen grond 117 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (6 groepen, laadgroep, slimme meters, glasvezelaansluiting), toilet met geheel betegelde wanden en fontein.

Lichte woonkamer met houten open trap en deur naar de tuin.

Open keuken gelegen aan de voorzijde, met kunststof inrichting, onderkasten, bovenkasten, werkblad, rvs spoelunit en apparatuur: afzuigunit, gaskookplaat, oven (2025), koel/vriescombinatie en vaatwasser. Hoekkozijn.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang, stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (1998) en box mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.
Woningbrede kamer.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, tevens woning brede kamer met gedeeltelijk kunststof wandpanelen en toegang tot badkamer.

Moderne badkamer (2021) en-suite met plavuizen, kunststof wandpanelen, hangend closet, ligbad, inloopdouche met hand- en stordouche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Halletje met bergruimte.

Slaapkamer 3 met airco, schuifpui naar het dakterras, valraam, opbergkast en opstelplaats van de wasmachine.

Buiten:

Voortuin gesitueerd op het zuidoosten, met oprit/ carport, en verder aangelegd met grind en grote betontegels.

Achtertuin gesitueerd op het noordwesten met zon vanuit het zuiden, aangelegd met sierbestrating, diverse plantenborders. De tuin is omheind met enerzijds houten delen incl. betonnen staanders en opstand, anderzijds met houten delen. Buitenkraan Houten tuinberging met betonvloer en elektra.



Dakterras tweede verdieping:
gesitueerd op het zuidoosten met tof
stads uitzicht op o.a. een historisch
woonhofje.

Algemeen:
Vloerafwerking: gladde wanden
(woonkamer, slaapkamer voorzijde),
structuurverf (hal, slaapkamer
achterzijde) en behang (2e
verdieping).

Wandafwerking: Mahonie houten
vloer (begane grond), laminaat (1e
verdieping), kunststof vloer (2e
verdieping).

CHILLEN IN DE TUIN OF OP HET DAKTERRAS

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
(begane grond) en kunststof kozijnen
(1e en 2e verdieping), voorzien van
isolerende beglazing.

Zonnepanelen: 9 stuks.

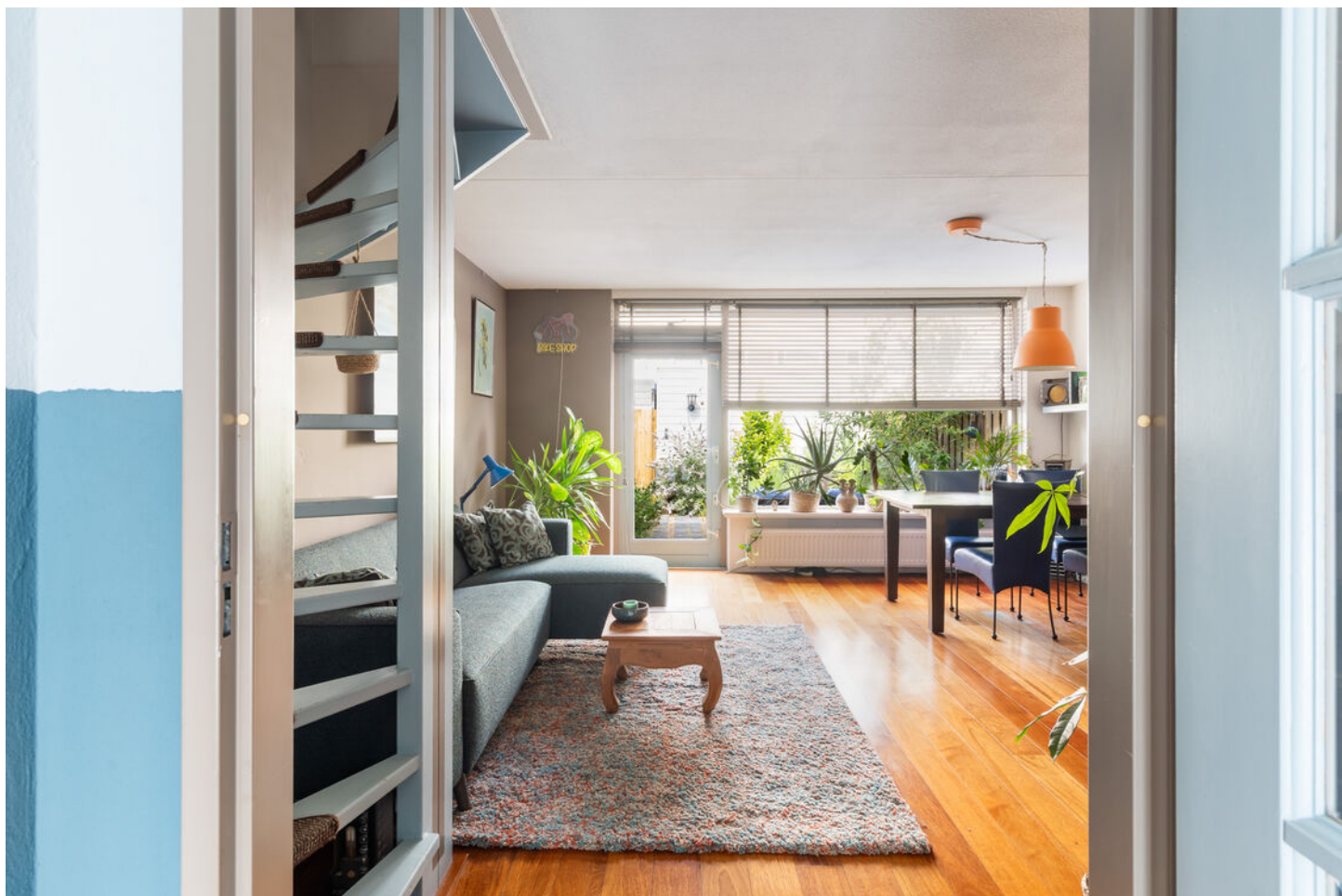
Energie label: B

Bouwjaar: 1998.

Grondoppervlak: 117 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie C, nummer 6589.
De woning is gelegen in een gebied
aanwezen als beschermd
stadsgezicht.

Oplevering: begin december 2026, in
overleg.

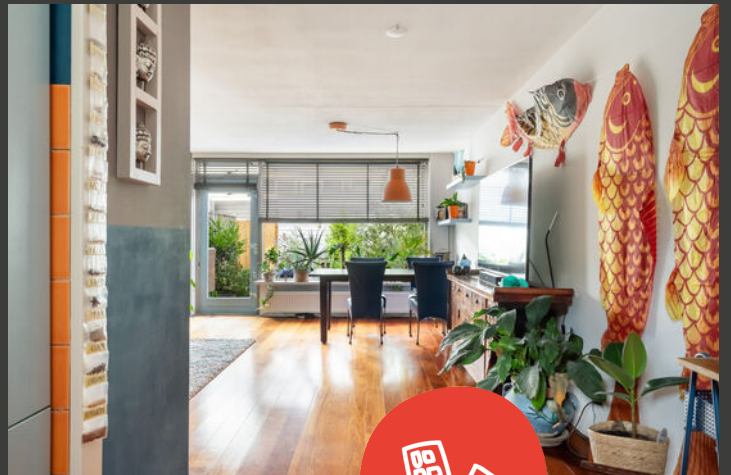


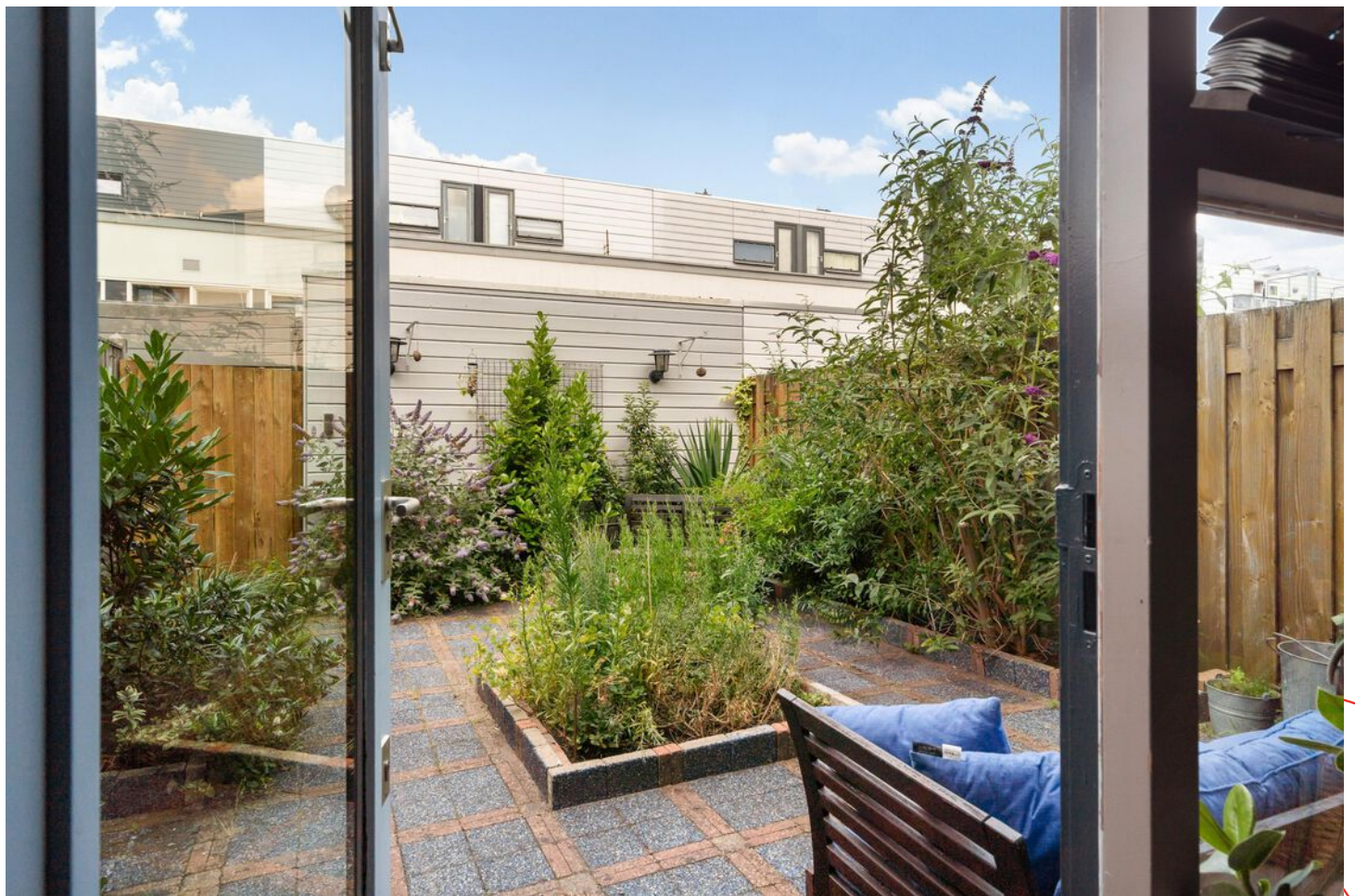
Tim legt uit

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





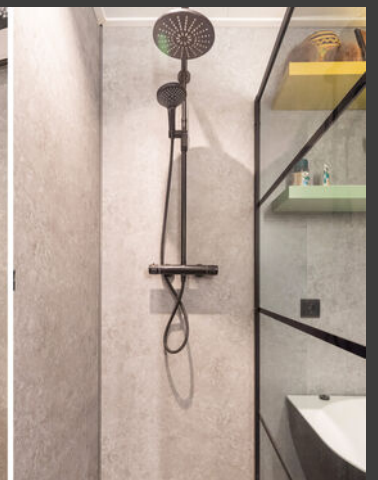








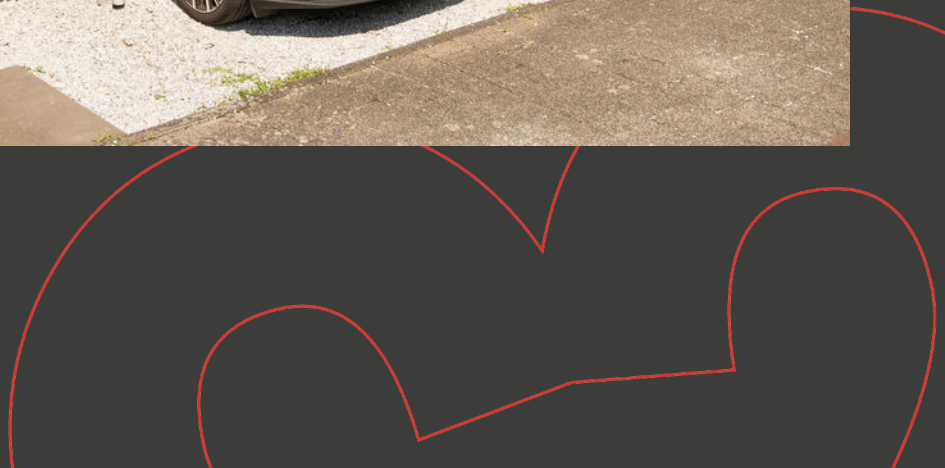






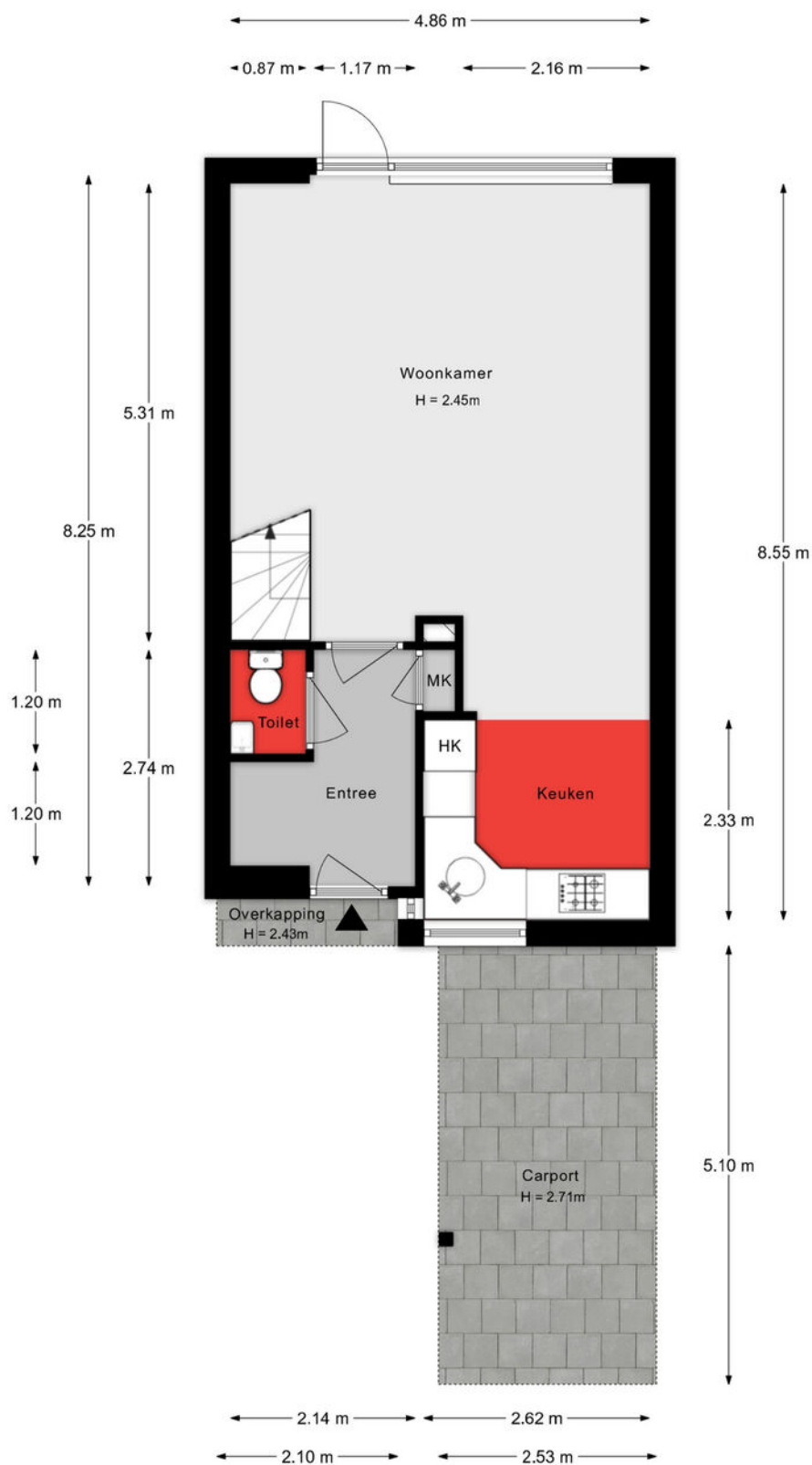








Begane grond



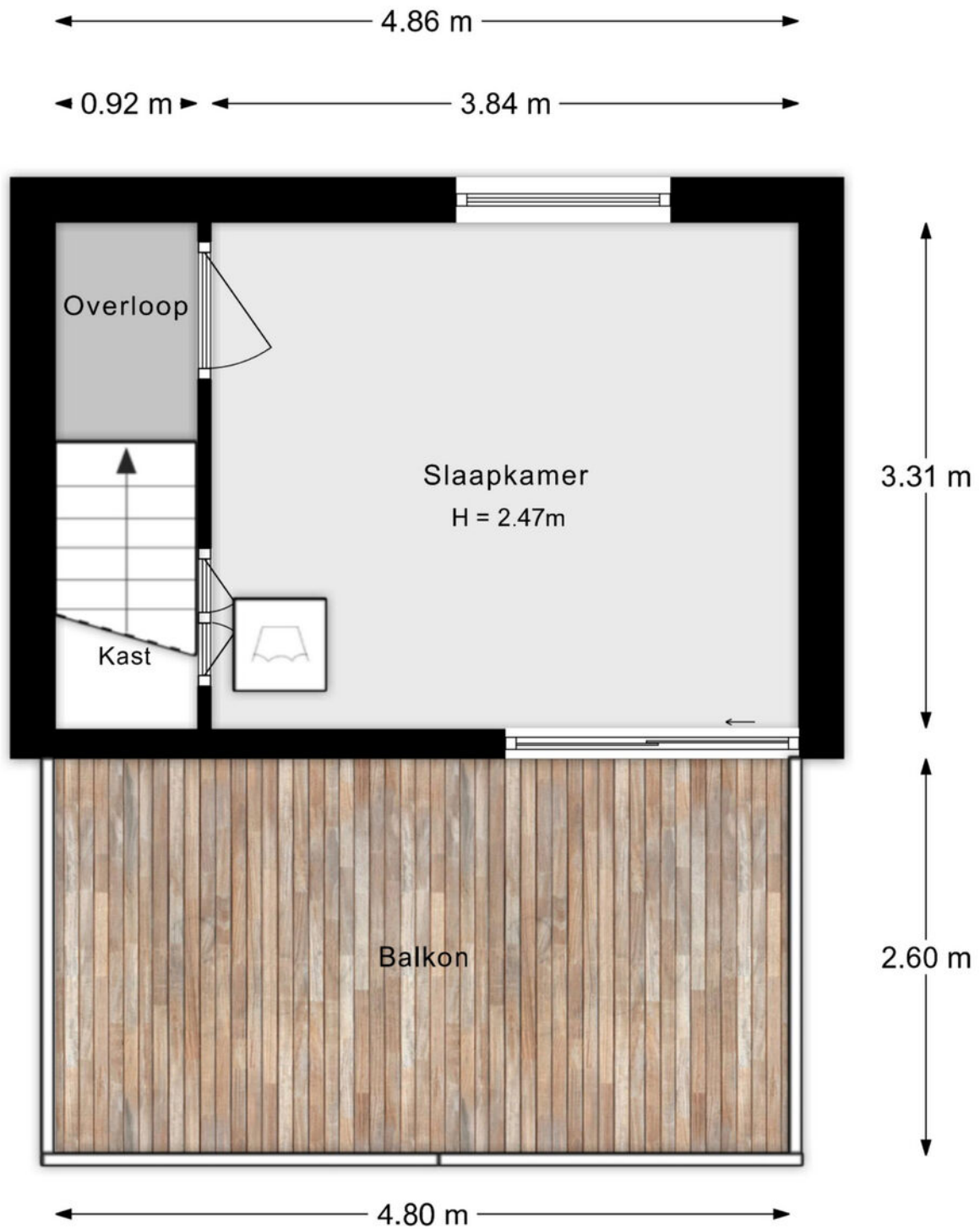
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



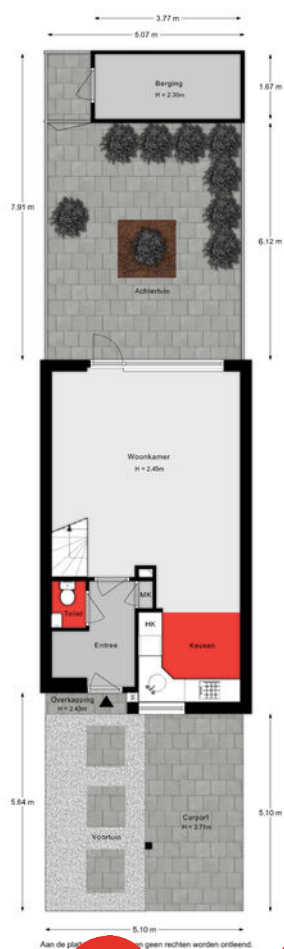
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- lampen slaapkamers en studio X
- X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten grote slaapkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren 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
- magnetron X
- oven X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

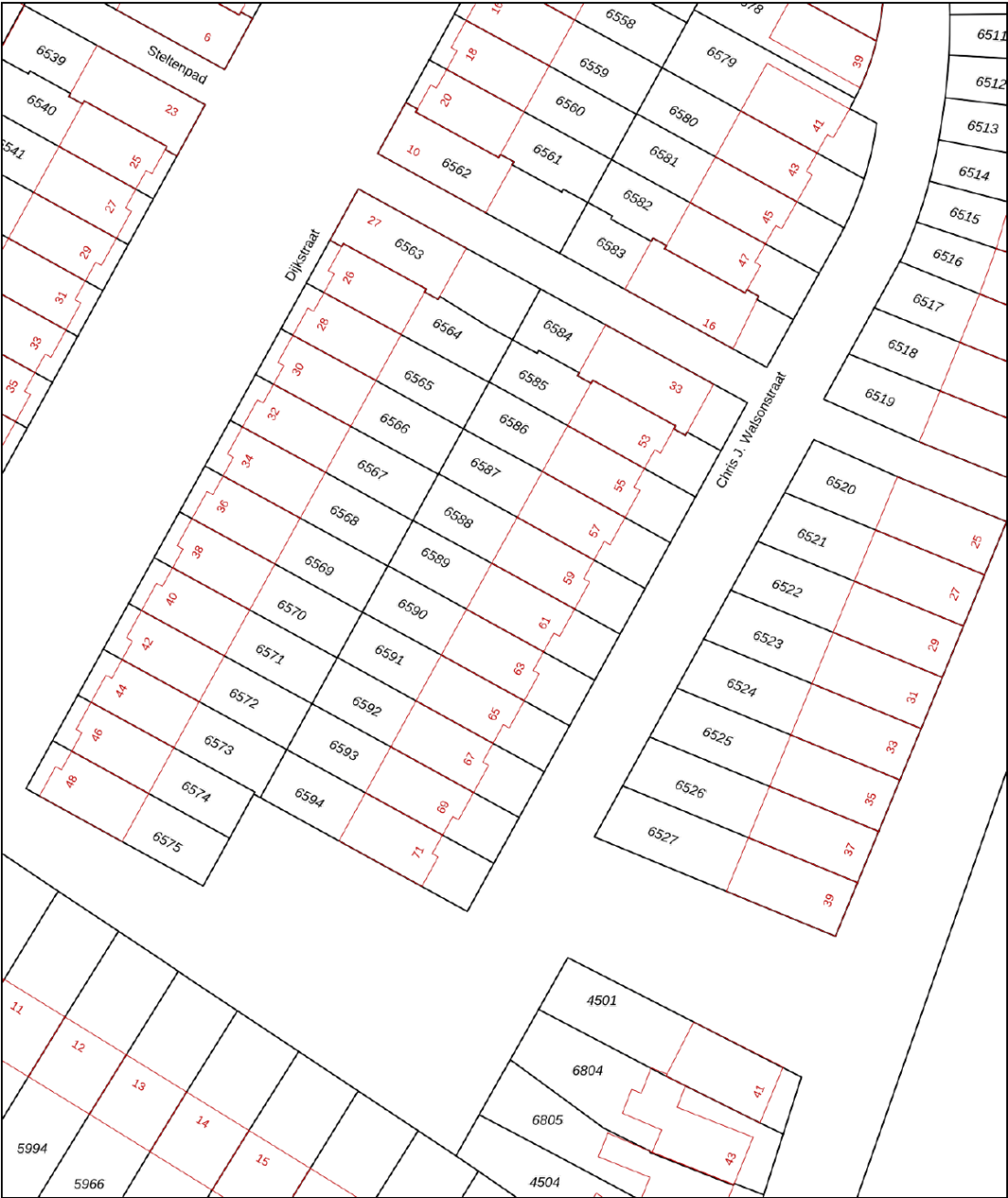
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

C

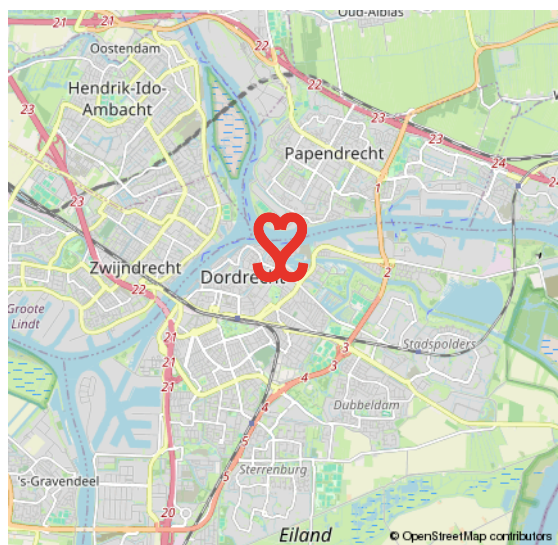
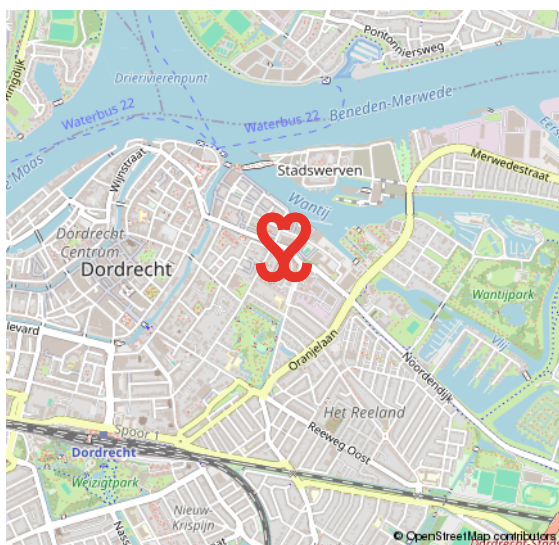
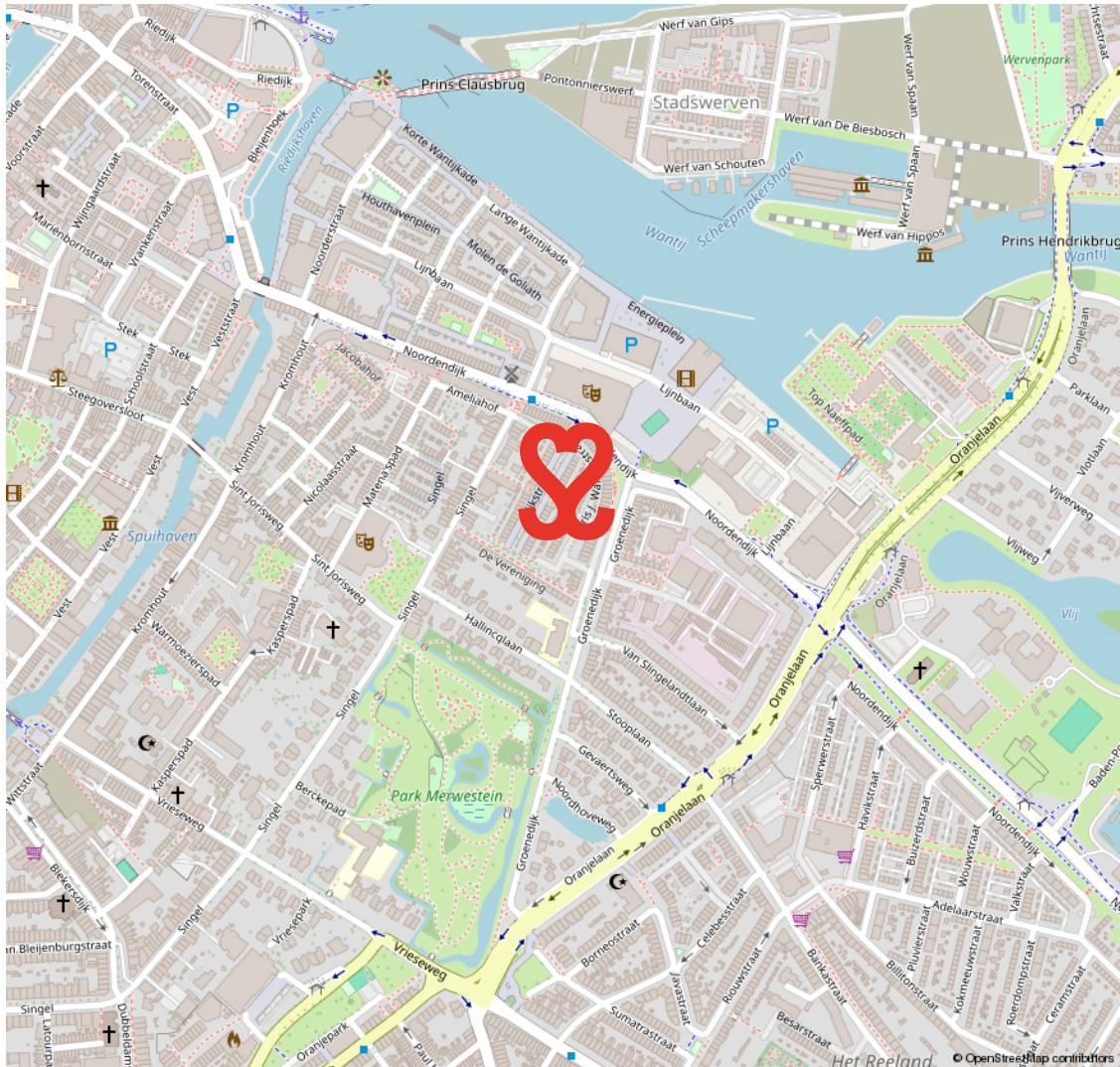
6589

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.

kadaster

SITUERING



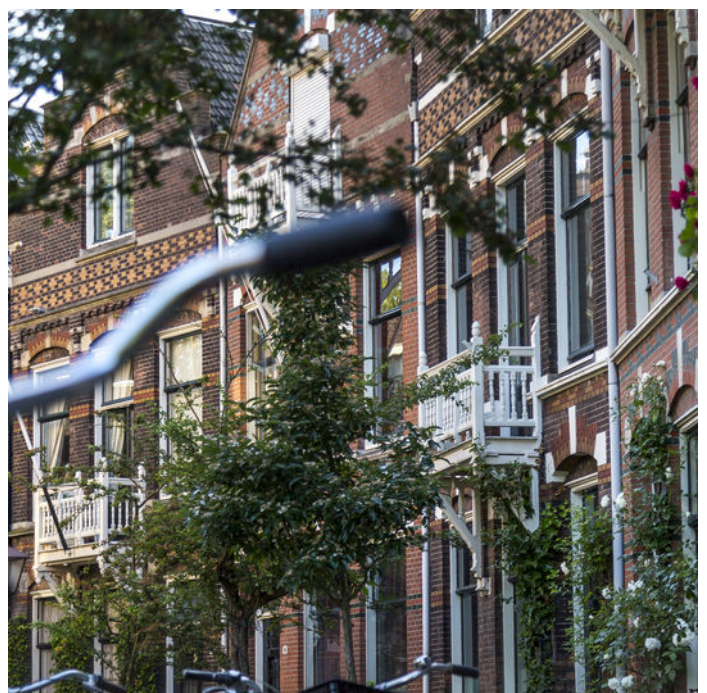
19E EEUWSE SCHIL

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 herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadsingel, 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://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 TROÛÈL

