



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NAGTEGAALPLAATS 35
3312 AC 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

Vrij uitzicht, volop groen én de binnenstad om de hoek! Een heerlijk licht appartement op een mooie locatie, met een woningbreed balkon aan het water.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

INHOUD

250 m³

BOUWJAAR

1977

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



NAGTEGAALPLAATS 35, DORDRECHT

WÁT EEN PRACHTPLEK! & DAT OM DE HOEK VAN HET CENTRUM!

.....

- wakker worden met uitzicht over het water, de rust van het groen én de historische binnenstad binnen handbereik;
- genieten van een fantastisch vrij uitzicht over waterpartij De Vlij en het omliggende groen;
- 3-kamerappartement (thans ingericht als 2-kamerappartement) met de mogelijkheid om eenvoudig weer een tweede slaapkamer te creëren;
- gelijkvloers wonen op de derde verdieping van een net appartementencomplex met lift;
- lichte woonkamer met open keuken en schuifpui naar het woningbrede balkon;
- ruime slaapkamer, eetkamer (voorheen slaapkamer) en badkamer;
- woningbreed balkon met ochtendzon en een prachtig uitzicht over het water;
- eigen berging in de onderbouw;
- op loop-/fietsafstand van de historische binnenstad, Villa Augustus, Kinapolis, winkels en andere stadsvoorzieningen;
- actieve en gezonde VvE met een bijdrage van € 220,- per maand;
- woonoppervlak 79 m². Bruto inhoud 250 m³;
- bouwjaar 1977.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten centrale entree met bellentableau, video-intercom, brievenbussen, liftinstallatie en toegang tot de bergingen.

Derde verdieping:

Entree in de hal met meterkast (vernieuwde groepenkast en glasvezelaansluiting), twee praktische vaste kasten, separate toiletruimte en toegang tot alle vertrekken.

Wat een uitzicht! De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar het woningbrede balkon. Vanuit zowel de woonkamer als de aangrenzende eetkamer kijk je prachtig uit over De Vlij en het omliggende groen. De huidige eetkamer is desgewenst eenvoudig weer af te sluiten, waardoor de oorspronkelijke tweede slaapkamer opnieuw ontstaat.

De open keuken is netjes uitgevoerd en voorzien van een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak, 1½ spoelbak en volop kastruimte.

De ruime slaapkamer is gesitueerd aan de rustige zijde van het appartement en beschikt over een handbediend rolluik.

De badkamer is voorzien van een recent vernieuwde, brede douche, wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Balkon:

Het woningbrede balkon is een heerlijke plek om de dag te beginnen. Dankzij de ligging geniet je hier van de ochtendzon én een weids uitzicht over het water en het groen.

Berging:

In de onderbouw bevindt zich een praktische privéberging.



Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels tapijt, behoudens de hal (casco).

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

Keuken: nette open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Rolluiken: handbediende rolluiken aanwezig bij de eet- en slaapkamer.

Elektrische installatie: vernieuwde groepenkast met 6 groepen, kookgroep en glasvezelaansluiting.

Intercom: video-intercom aanwezig.

Verwarming en warm water: cv-combiketel (Vaillant VR, 2011).

HEERLIJK LICHT APPARTEMENT!

VvE: actieve en gezonde vereniging van eigenaars. Bijdrage € 220,- per maand (€ 200 woning / € 20 berging).

Energie label: B.

Bouwjaar: 1977.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2338, indexen A18 & A82.

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

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst spoedig.

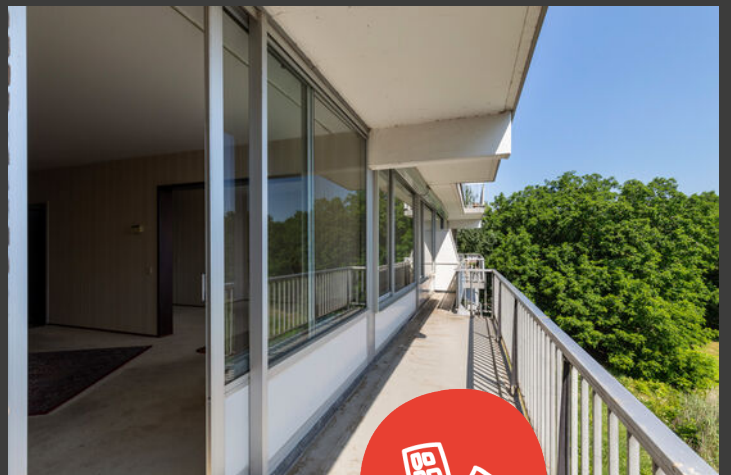


Jeroen legt uit

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









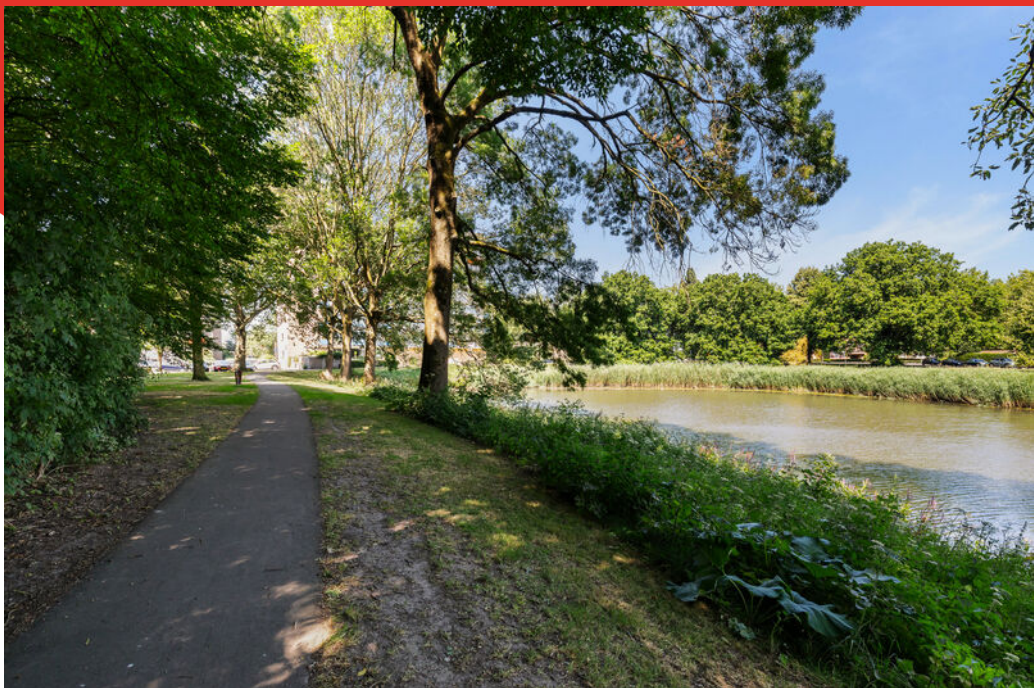










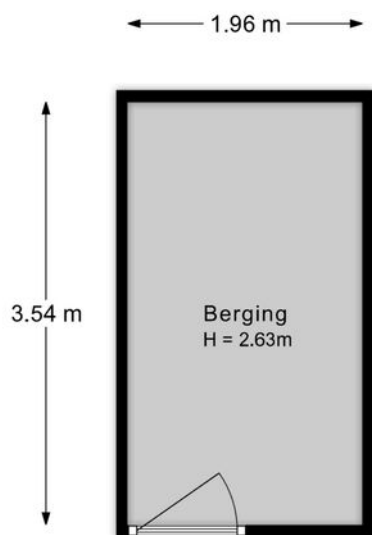


Derde verdieping



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)

Woning - Interieur

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- magnetron X

- combi-oven/combimagnetron X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

(Klok)thermostaat X

Rolluiken X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

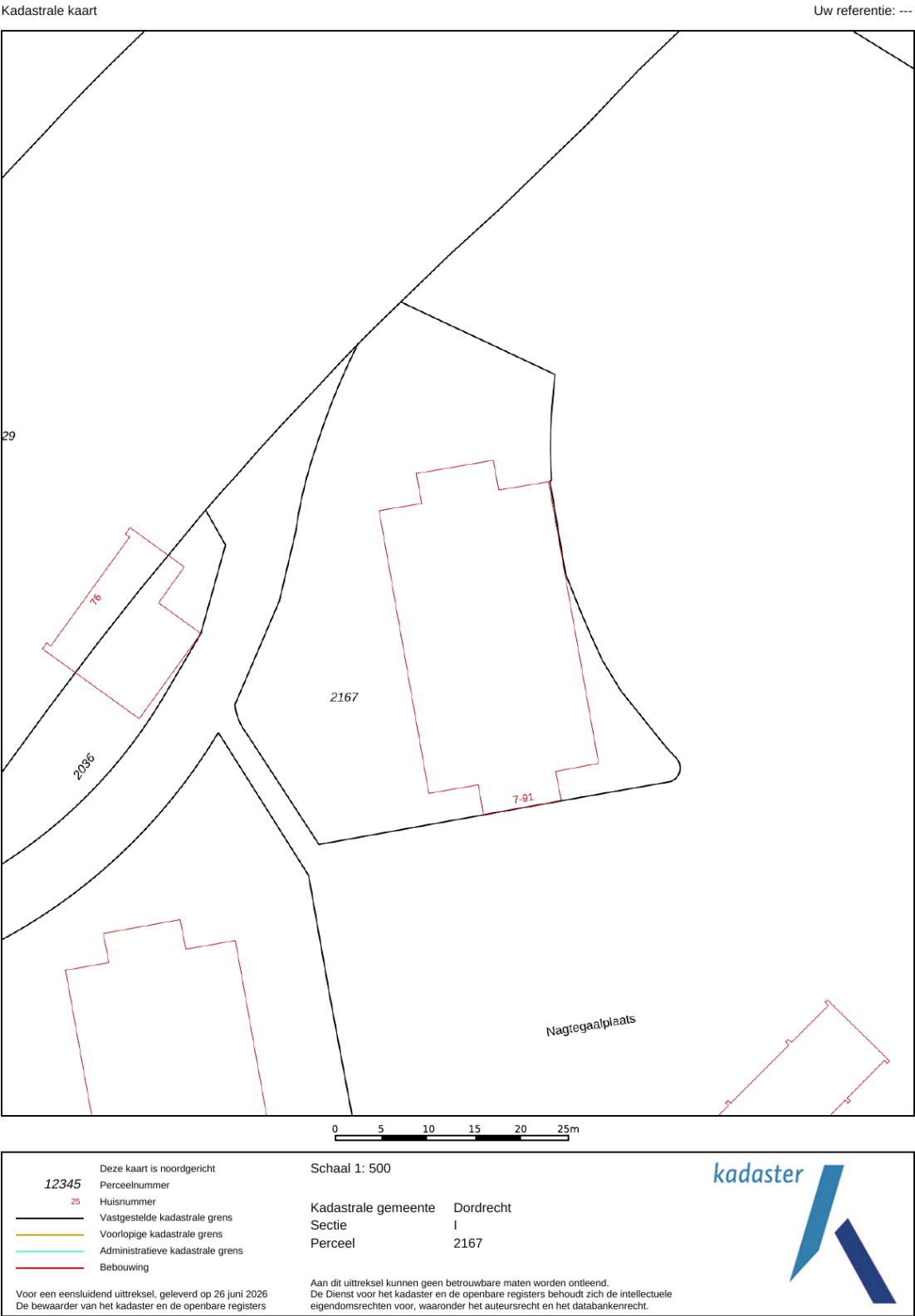
X

Warmwatervoorziening, te weten

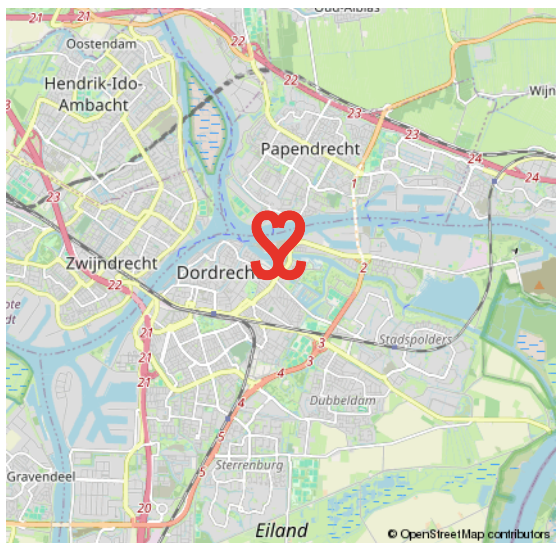
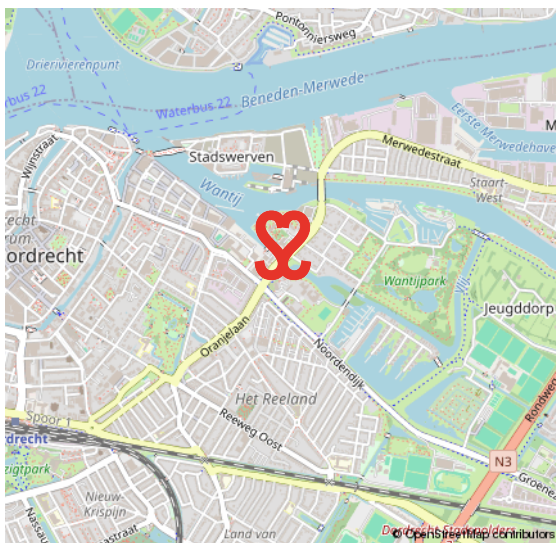
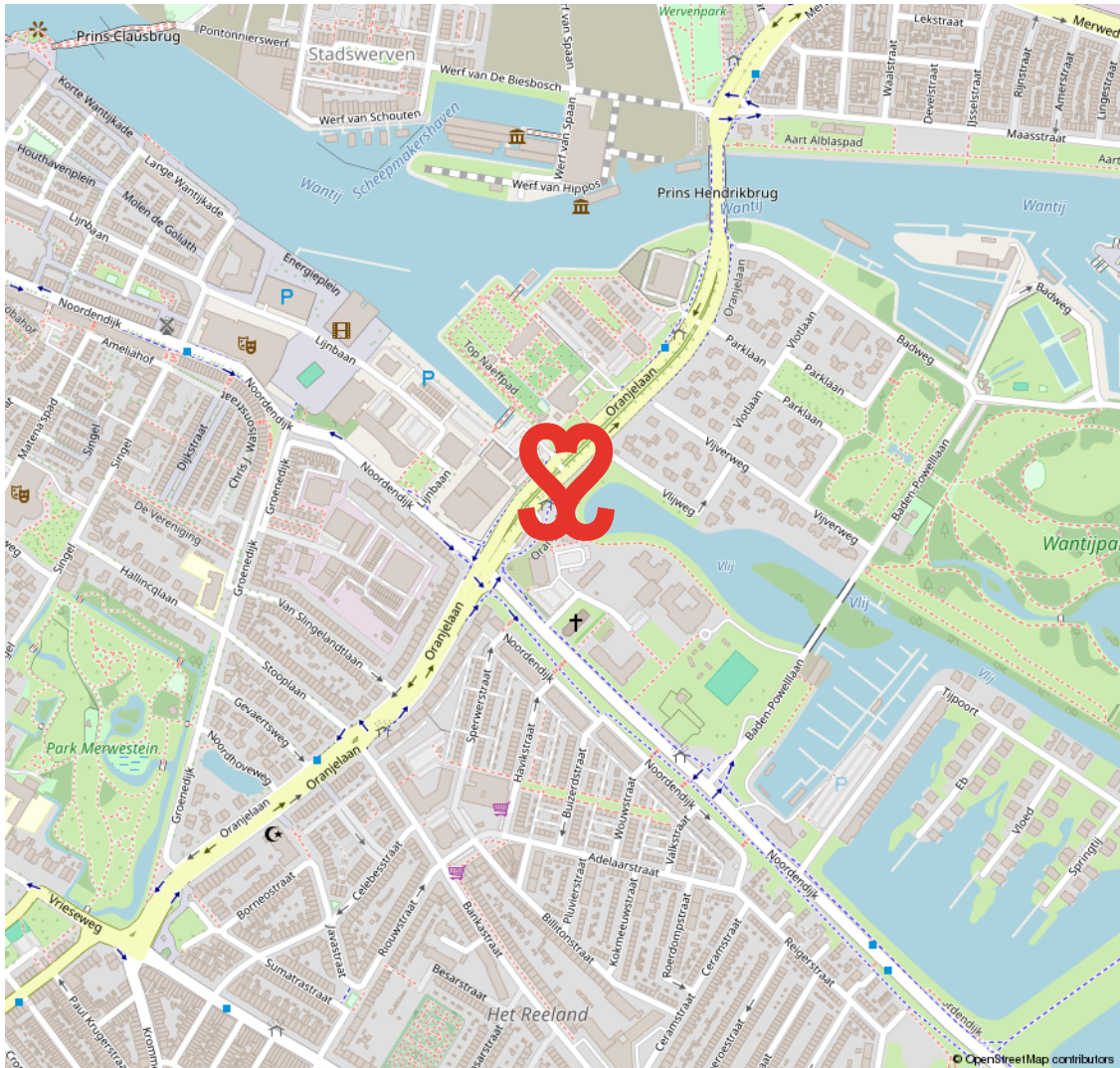
- CV-installatie

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



WANTIJPARK

EXCLUSIEF WONEN OMRINGD DOOR GROEN EN WATER

In de Wantijbuurt, genoemd naar het aangelegen Wantij, dat het Eiland van Dordrecht in tweeën deelt, tref je een ruim opgezette en zeer groene woonwijk met onder andere het alom bekende Wantijpark en het Wantijbad.

De wijk is in de jaren vijftig van de vorige eeuw opgebouwd en bestaat uit grote twee onder één kappers en vrijstaande woningen. In 2008 werd het indrukwekkende bouwproject 'Plan Tij' gerealiseerd dat de stad Dordrecht verbindt met de natuur.

**WATER, GROEN EN
LUXE WONEN**



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.



Marktvergelijker.

IN ÉCHTE CIJFERS

Als we kijken naar de verkoop van deze woning is dit traject onlosmakelijk verbonden met de trends op de lokale woningmarkt.

Sterker nog: te beginnen in de wijk, in de directe nabijheid en natuurlijk ook daarbuiten.

Ons verkoopadvies. Gebaseerd op échte cijfers, op recent verkochte referentiewoningen.

Inderdaad. Gebaseerd op de feiten.

€ 423.000,-

Gemiddelde transactieprijs, 2e kwartaal 2026

+ 7,5 %

Ontwikkeling transactieprijs t.o.v. 4 kwartalen eerder

307

Aantal verkochte woningen 2e kwartaal 2026

27

Gemiddelde verkooptijd in dagen, 2e kwartaal 2026

1675

WONINGEN IN DORDRECHT
VERKOCHT DE AFGELOPEN 12
MAANDEN WAARVAN

187

WONINGEN DOOR
VIJFVINKEL VERKOCHT!
#LEKKERBEZIG



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.

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

