



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ORANJELAAN 25
3311 DH 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

BAM! Karaktervol wonen aan het randje van de stad met heerlijk veel ruimte tot je beschikking, een top sfeertje, tof dakterras én grote eigen berging!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

6, waarvan 4 slaapkamers

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

INHOUD

470 m³

BOUWJAAR

1929

BUITEN

dakterras en balkon

BERGING

ruime berging (achterzijde van het pand)

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dakisolatie, HR++ glas (achter) en
voorzetramen (voor)

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



ORANJELAAN 25, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK WONEN IN EEN RUIME & SFEERVOLLE BOVENWONING

- verrassend ruime, lichte én moderne bovenwoning (hoek) verdeeld over drie woonlagen met eigen opgang op de begane grond;

- sfeervolle kamer-en-suite en serre op de eerste verdieping;

- recent vernieuwde moderne open keuken (2026) met kookeiland en inbouwapparatuur;

- tweede verdieping met drie slaapkamers, waaronder een kamer-en-suite met vaste kasten;

- complete badkamer met ligbad en douche, én twee separate toiletruimtes;

- balkon op het oosten én een heerlijk ruim dakterras op het westen met super tof, vrij uitzicht over de stad;

- open zolderverdieping met twee dakkapellen, ideaal als vierde slaap-, werk- of hobbykamer;

- fraaie authentieke details, waaronder marmeren schouwen, ornamentenplafonds, paneeldeuren en glas-in-loodramen;

- achterzijde grotendeels voorzien van HR++ beglazing, serredak voorzien van nieuw glas (2024);

- grote berging van 14 m² en 3.50 meter hoog, gelegen aan de achterzijde van het pand;

- gelegen aan de rand van het historische centrum, op loopafstand van de winkels, Schouwburg Kunstmin, het Energiehuis, Villa Augustus, het Merwestein- en Wantijpark en NS-station Dordrecht;

- woonoppervlak 133 m², bruto inhoud 470 m³;

- bouwjaar 1929.

Indeling:

Begane grond:

Eigen entree, hal met authentieke granitovloer, meterkast en trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.

Modern, gedeeltelijk betegeld toilet met hangcloset en fonteintje.

Sfeervolle kamer-en-suite met originele suitescheiding, vaste kastruimte en schuifdeuren met facetgeslepen glas.

Voorkamer/ woonkeuken met sfeervolle erker met glas in loodramen, een natuurstenen schouw en staat in open verbinding met de keuken.

De achterkamer met ook een natuurstenen schouw en geeft via schuifdeuren toegang tot de serre. In de serre kun je genieten van de ondergaande zon. Je kunt hier in het voor- en najaar al 'buiten' zitten met de ramen open, uit de wind.

ORANJELAAN 25, DORDRECHT

FIJNE LOCATIE AAN DE RAND VAN HET CENTRUM!

Open keuken aan de voorzijde met moderne inrichting (2026) incl. kookeiland, apothekerskasten, veel bergruimte, een grote spoelbak met mengkraan en sproeier. Apparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (verzonken in het blad), oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser (2024). Vanuit de keuken is het balkon aan de voorzijde bereikbaar.

Tweede verdieping:

Overloop met vaste trap naar de zolderverdieping en toiletruimte.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met karakteristieke erker en fraaie kamer-en-suite-indeling met schuifdeuren naar de naastgelegen slaapkamer.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde, momenteel ingericht als werkkamer met vaste vakkenkast en toegang tot het dakterras.

Het ruime dakterras is gunstig gelegen op het westen en biedt een super tof en volledig vrij vrij uitzicht over de stad.

Ruime badkamer gelegen aan de voorzijde, met gedeeltelijk betegelde wanden, antraciet vloertegels, verzonken ligbad, separate douche met thermostaatkraan, wastafel en twee designradiatoren.

Separaat toilet met gedeeltelijk betegelde wanden.

Derde verdieping:

Royale en sfeervolle open zolderverdieping met de kapconstructie in het zicht, twee dakkapellen en een zijraam. Deze verdieping is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling (Nefit, geplaatst in 2018) en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Berging:

Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een bijzonder ruime berging met een hoogte van circa 3,50 meter, ideaal voor fietsen, opslag of hobbyruimte.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie eiken vloerdelen (eerste verdieping), laminaat (tweede en derde verdieping).

Wandafwerking: strak stucwerk.

Binnen schilderwerk: trappen en binnendeuren (november 2025).

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met HR++ glas en glas serre dak (achterzijde, beide vernieuwd in 2024). Houten kozijnen grotendeels met voorzetramen (voorzijde). Houten dakkapellen met dubbel glas.

Verdere isolatie: dakisolatie.

Verwarming: cv-installatie (Nefit, circa 2018).



Energie label: D.

Bouwjaar: 1929.

ring: de woning is gefundeerd op houten palen met betonbalk. Uit funderingsonderzoek van 2008 blijkt een minimale handhavingstermijn van 25 jaar. Daarnaast is recent een fase-0 funderingsonderzoek uitgevoerd met de uitkomst: laag risico.

FRAAI AFGEWERKT EN SFERVOL

Vereniging van Eigenaren: de VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en beschikt over een gezamenlijke opstalverzekering. Er wordt niet actief gespaard voor gemeenschappelijk onderhoud.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 5920, appartementsindex A-2.

Oplevering: eind januari/ eind februari 2027, 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





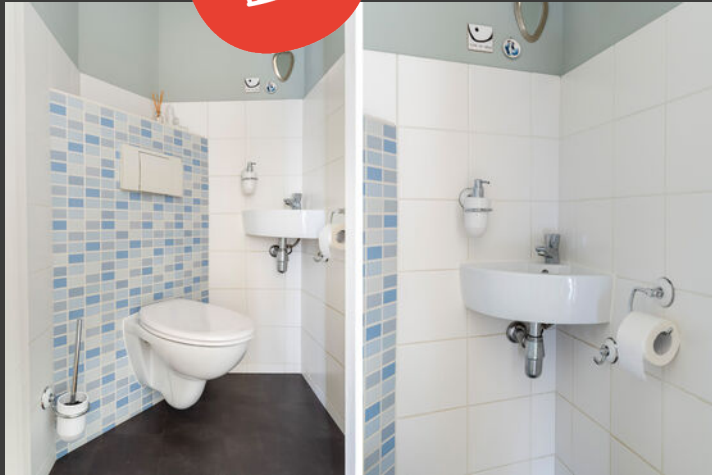




















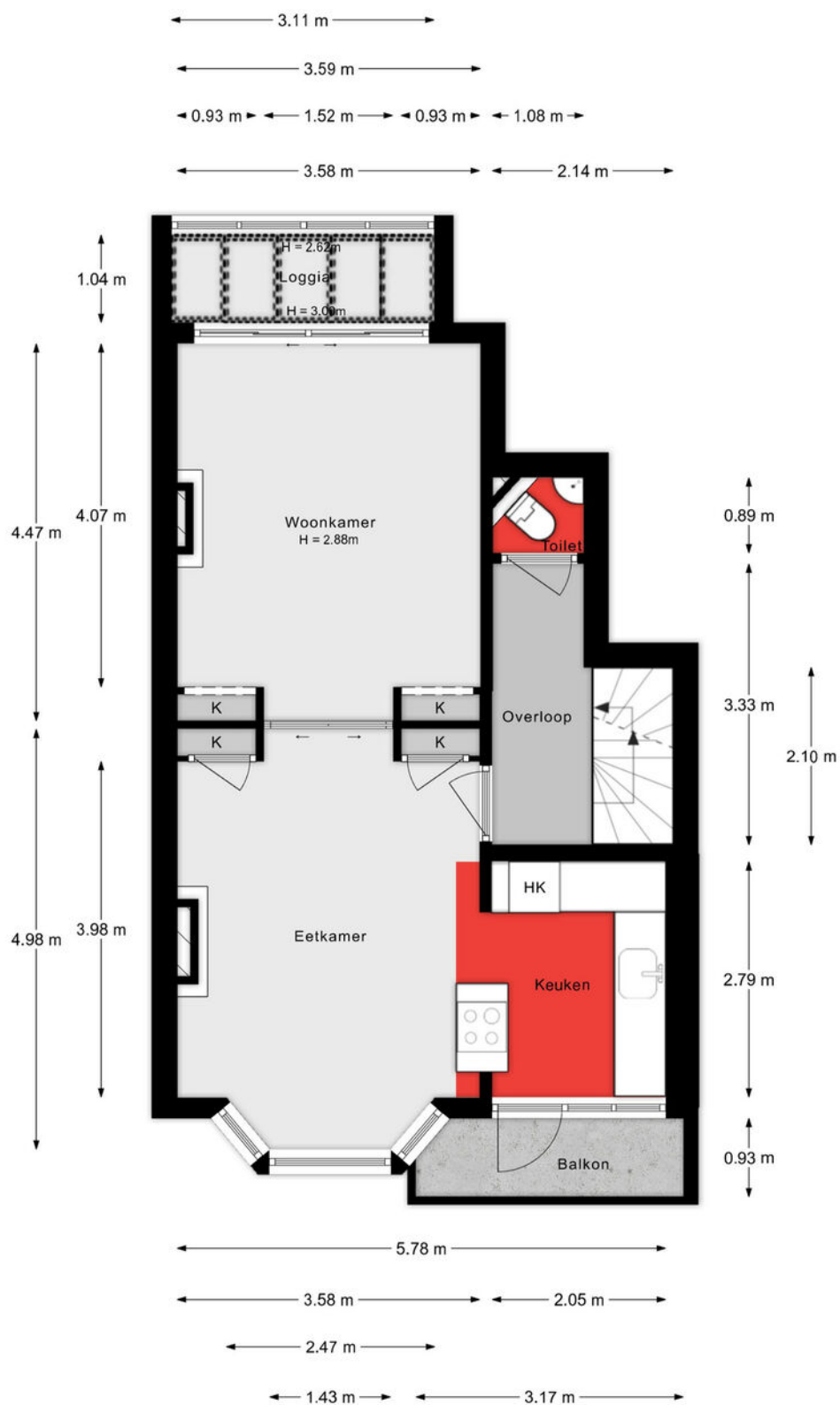






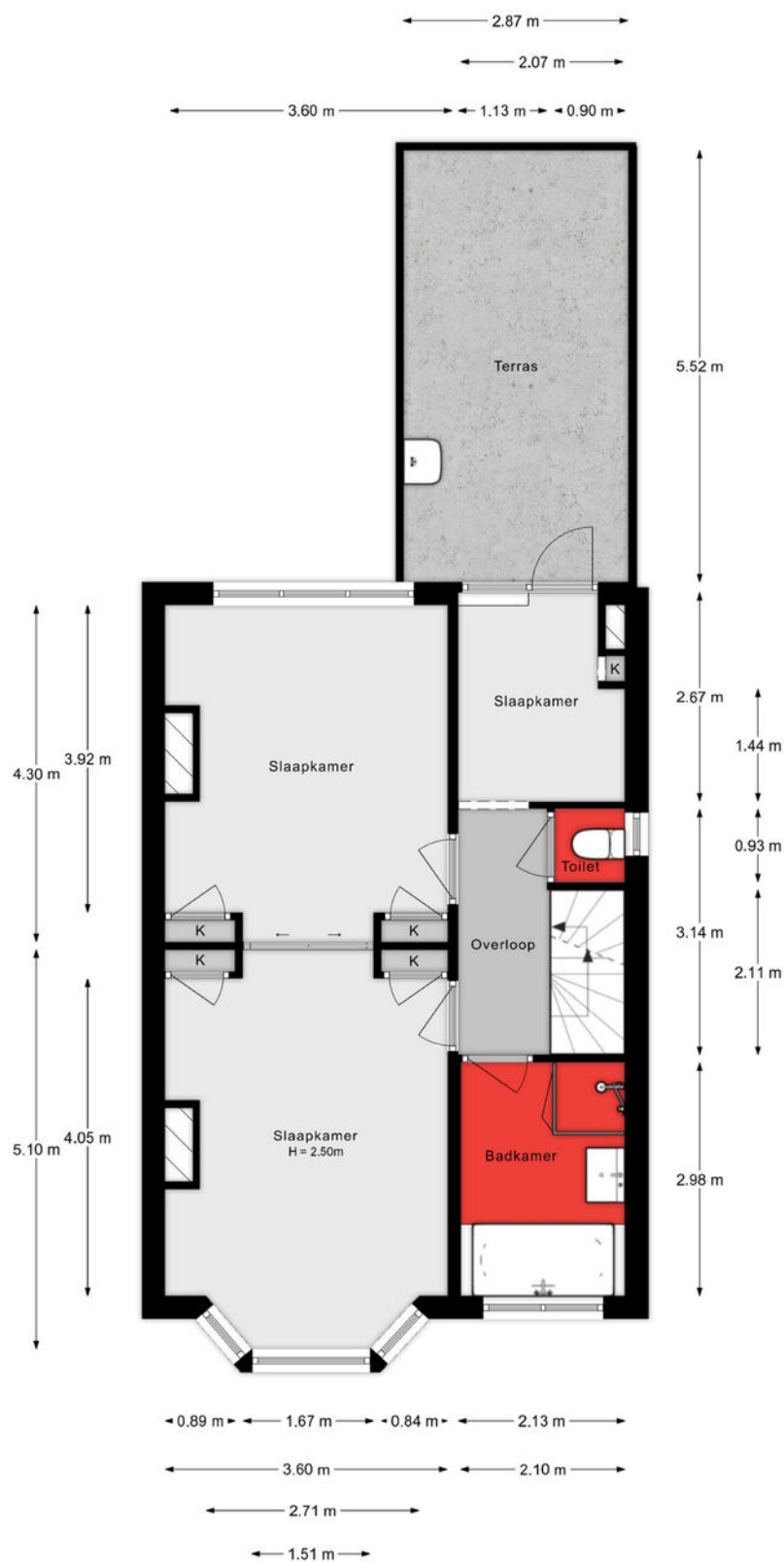


Eerste verdieping



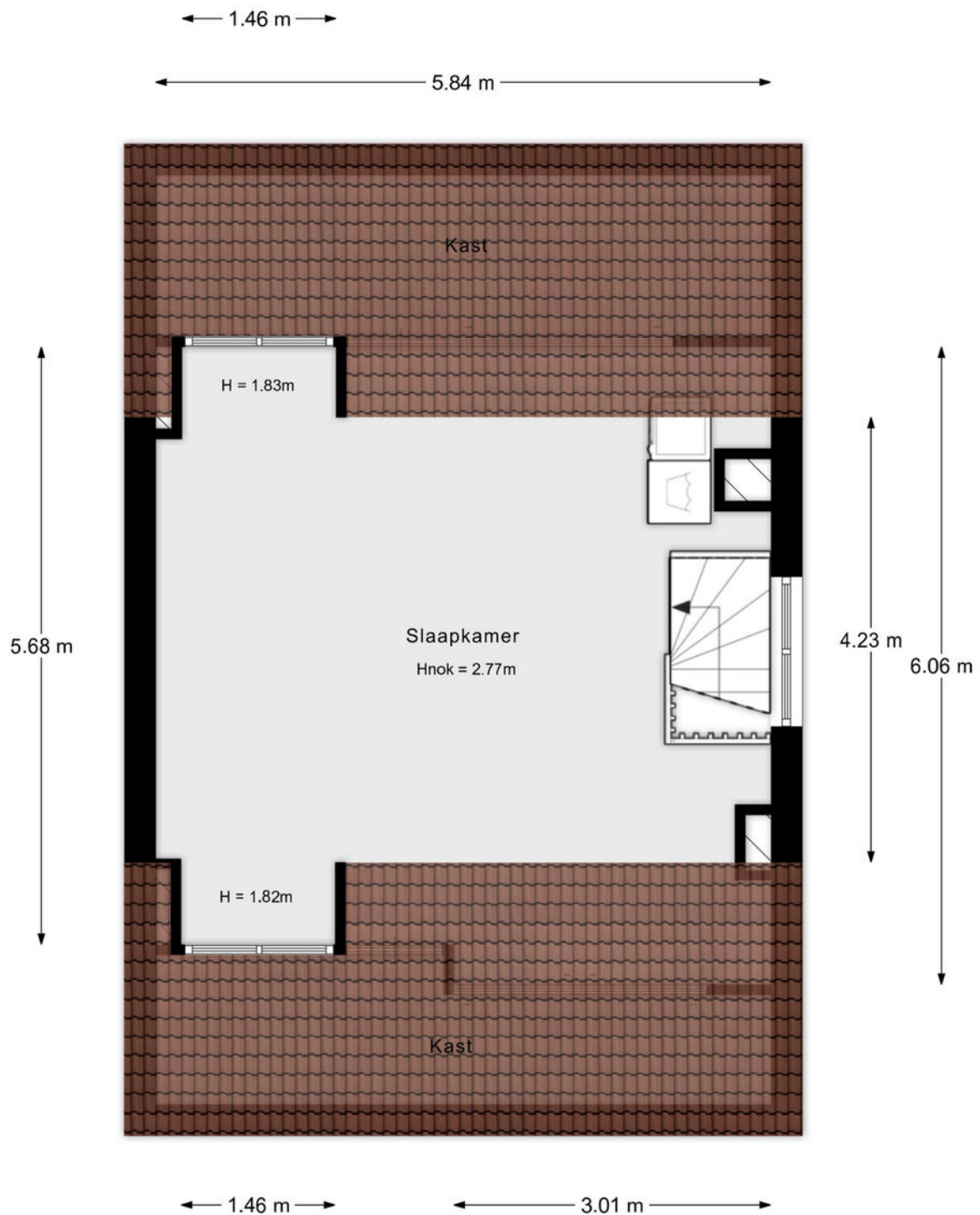
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



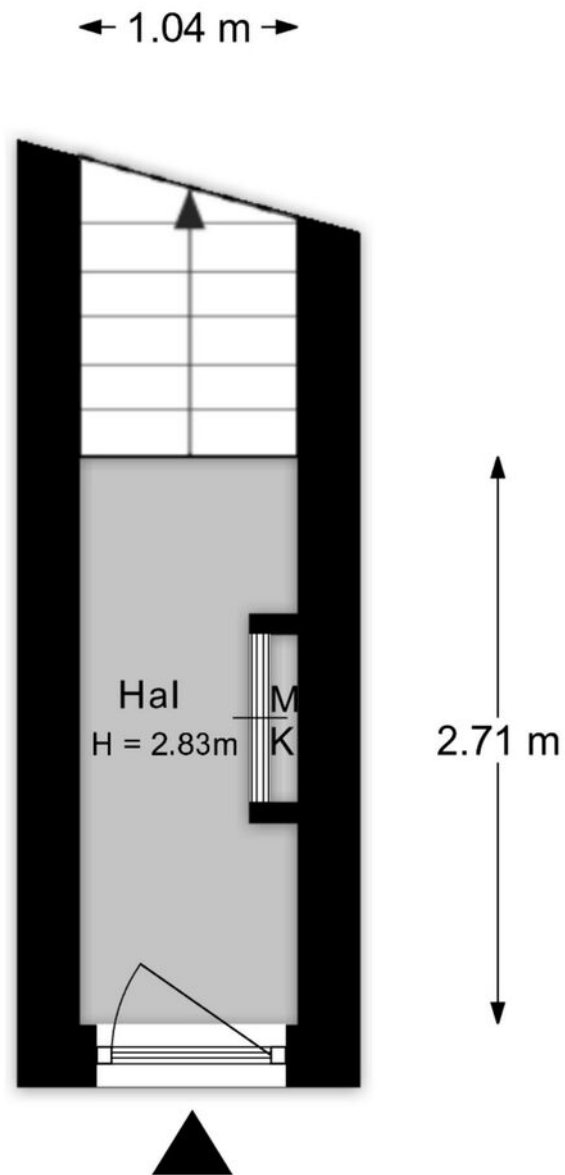
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Derde verdieping



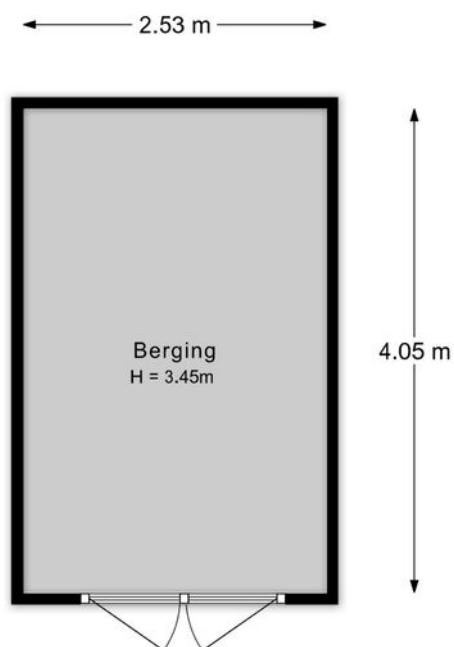
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond (entree/ opgang)



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- Plisse gordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vlaggenmast(houder)

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 24 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

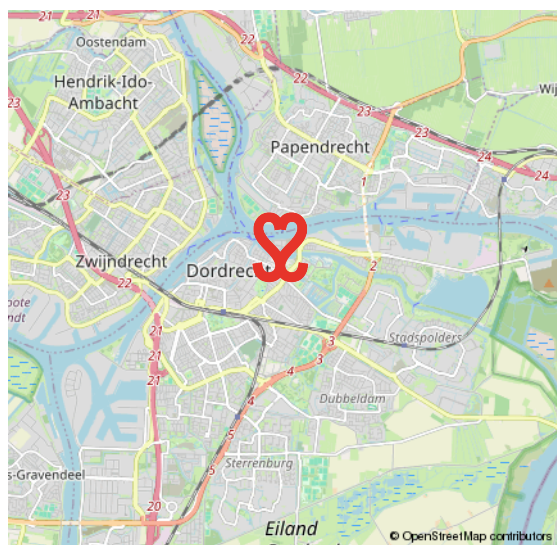
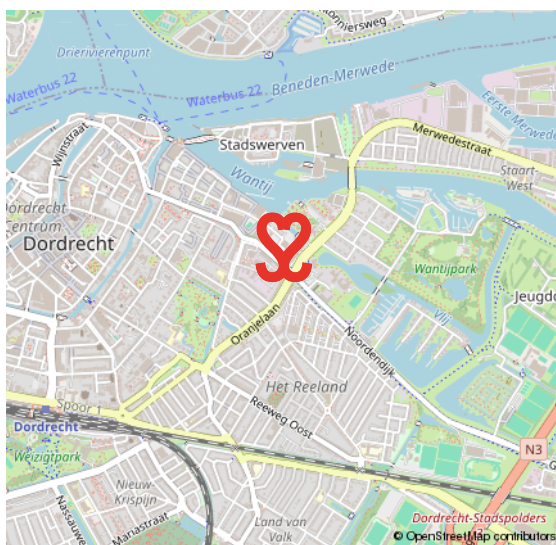
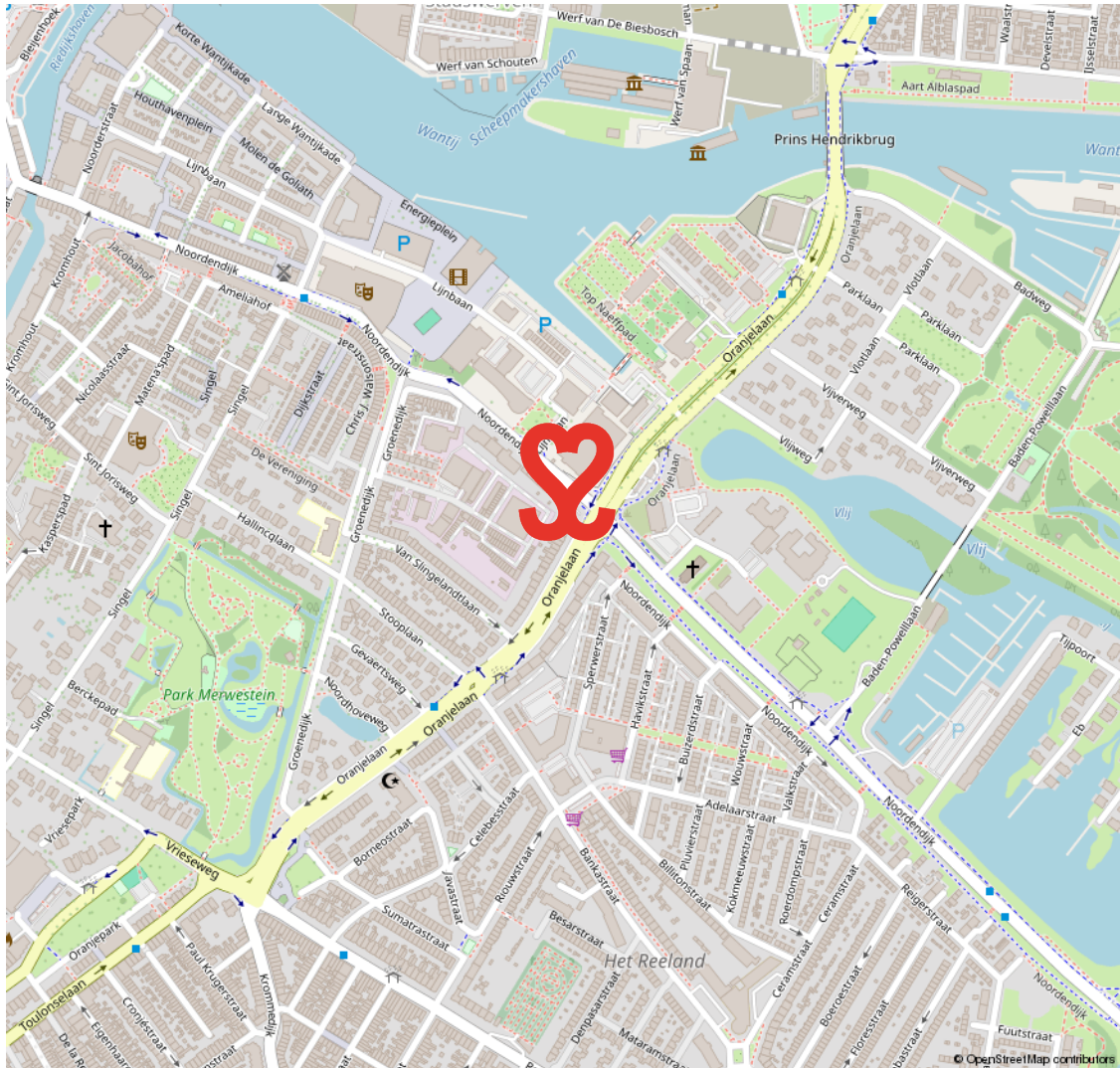
Sectie C

Perceel 5330

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



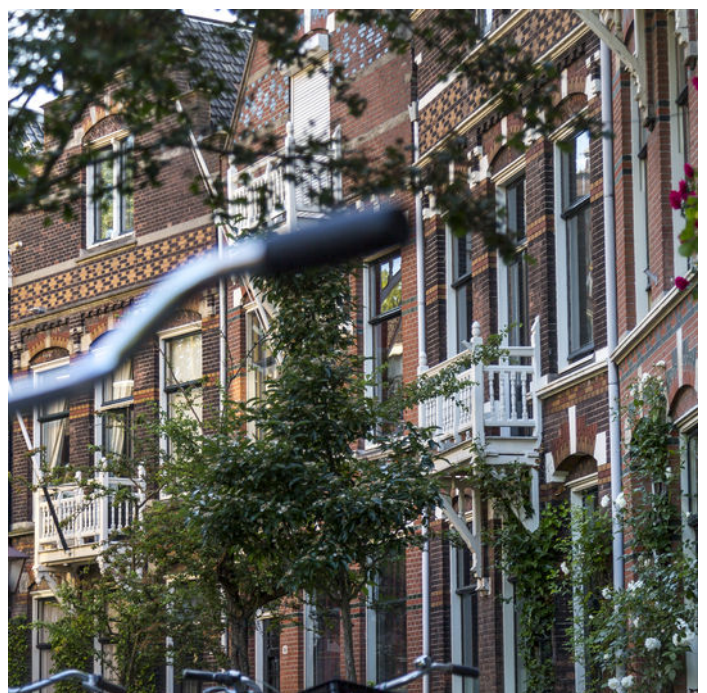
19E EEUWSE SCHIL

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

