



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**SINGEL 522
3311 HP 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

Monumentale grandeur met een eigentijdse twist! Dit machtige herenhuis uit 1898 combineert statige allure, authentieke details en een bijzonder geslaagde renovatie met een prachtige plek aan de entree van het Rozenhof.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

236 m²

PERCEELOPPERVLAKE

149 m²

INHOUD

915 m³

BOUWJAAR

1898

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, (deels) dubbel glas

VRAAGPRIJS € 995.000 K.K.



SINGEL 522, DORDRECHT

MACHTIG HERENHUIS OP EEN PRACHT-LOCATIE IN DE 19^e-EEUWSE SCHIL

- een monumentaal (eind)herenhuis waar historie en eigentijds wooncomfort écht prachtig samenkomen;
- in de afgelopen jaren grootschalig en met veel zorg gerenoveerd, met behoud én versterking van de karakteristieke sfeer;
- authentieke details volop aanwezig: glas-in-loodramen, paneeldeuren, marmeren schouw, lijstwerkplafonds, het statige trappenhuis en hoge plafonds;
- speelse en royale indeling over drie woonlagen met twee karakteristieke tussenbordessen/split-level niveaus;
- op de begane grond een machtige kamer en suite, stijlvolle keuken, (wijn)kelder en toegang tot de stadstuin met veranda;
- op de eerste verdieping twee royale (slaap)kamers, een badkamer, balkon én ruim dakterras op het zuiden;
- op de tweede verdieping nog eens twee slaapkamers, een tweede badkamer, wasruimte én een extra keuken;
- grotendeels ommuurde stadstuin op het zuiden met veranda, houten berging, achterom en zicht op het groen bij het Rozenhof;
- prachtig gelegen aan de entree van het monumentale Rozenhof, in de geliefde 19e-eeuwse Schil en binnen het beschermde stadsgezicht;
- het NS-station, de historische binnenstad, restaurants, winkels, scholen en andere stadsvoorzieningen liggen allemaal op korte afstand;
- fundering hersteld in 2004 en de afgelopen jaren zijn onder meer isolatievoorzieningen, 8 zonnepanelen, vloerverwarming en diverse dakwerkzaamheden toegevoegd;
- woonoppervlak 236 m². Bruto inhoud 915 m³;
- bouwjaar 1898. Eigen grond 149 m².

Indeling:

Begane grond:

Statige entree via de vestibule met marmeren vloer, dubbele deur en glas-in-lood bovenlicht. Zodra je binnenstapt is de grandeur voelbaar: hoge plafonds, origineel lijstwerk en een imposante hal met bordestrap. De hal is voorzien van een keramische marmerlook vloer en geeft toegang tot de woonkamer, keuken, trapkast en de (wijn)kelder. De deels afgebikte wanden geven het geheel een stoer contrast met de klassieke details.

De toiletruimte is in 2026 vernieuwd in een stijl die mooi aansluit bij het karakter van het huis en is voorzien van een troffelvloer.

(Wijn)kelder met een plafondhoogte van circa 1,76 meter, gedeeltelijk betegelde wanden, betonvloer, nis, raampje en de opstelplaats van de cv-combiketel met ingebouwde boiler.

Royale woonkamer en suite, in 2025 voorzien van een bijzonder geslaagde nieuwe suitescheiding en frisse afwerkingen. De voor- en achterkamer vormen samen een fijne leefruimte met veel lichtinval, hoge plafonds en strak lijstwerk. In de voorkamer bevindt zich de marmeren schouw met functioneel rookkanaal; glas-in-loodramen en voorzetbeglazing versterken de monumentale sfeer. De achterkamer is ingericht als eetkamer en heeft dankzij een zijraam en nieuw daklicht een mooie lichtinval. Openslaande deuren geven toegang tot de veranda. De woonkamer is voorzien van een parketvloer uit 2025 en vloerverwarming. Een wand met schilderbehang met 17e-eeuwse print maakt het plaatje eigenzinnig compleet.

SINGEL 522, DORDRECHT

BIJZONDER FRAAIE EN SUITE INDELING, MODERNE KEUKEN EN FIJNE STADSTUIN

Dichte keuken aan de achterzijde met vaste kast en twee wandopstellingen. De inrichting is voorzien van een marmerlook keramisch werkblad, koelkast, vaatwasser en een Royal Chiantishire fornuis met 5-pits gaskookplaat en dubbele oven. Op de vloer ligt een gietvloer waarin een deel van de oude tegeltjes is verwerkt. Via de achterdeur is de tuin bereikbaar.

Op het tussenbordes van de bordestrap naar de 1e verdieping bevindt zich een fraai authentiek toilet met wastafel (wastafel thans niet werkend) en een glas-in-lood bovenlicht.

Eerste verdieping:

Overloop met nieuw tapijt, toegang tot twee slaapkamers en de badkamer en de bordestrap naar het volgende split-level niveau.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde is royaal van formaat en voorzien van een houten vloer met eiken topklaag, glad stucwerk, lijstplafond en twee dubbele deuren naar het balkon.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde is eveneens bijzonder ruim en beschikt over een parketvloer, schouw, zijramen en dubbele deuren naar het ruime dakterras op het zuiden. De twee slaapkamers worden van elkaar gescheiden door een moderne houten separatie met glas en dubbele deuren.

Sfeervolle badkamer met raamluiken, gedeeltelijk betegelde wanden en gedeeltelijk houten lambrisering. De badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel en een douche met terrazzo vloer en betegelde wanden.

Het ruime dakterras op het zuiden is recent aangepakt en voorzien van een nieuwe dakkoepel, nieuwe isolatie, nieuw lood en een composiet vlonderterras. Ook is er een screen aanwezig.

Op het tussenbordes richting de tweede verdieping bevindt zich praktische vaste kastruimte.

Tweede verdieping:

Overloop met nieuwe tapijtvloer, een kastenwand en toegang tot twee slaapkamers, de wasruimte/ tweede badkamer en de extra keuken.

Slaapkamer aan de achterzijde met glad gestuukte wanden en zeilvloer.

Slaapkamer aan de voorzijde met dakraam en toegang via een dakluik naar de kapruimte.

Praktische tussenruimte/wasruimte met vaste kast en aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit hier is de tweede badkamer bereikbaar.

Tweede badkamer met dakkapel, wandcloset, wastafel en douche.

Dichte keuken met dakkapel en vaste kast. De keukeninrichting bestaat uit twee secties en is voorzien van een marmerlook werkblad, spoelbak, inductie kookplaat, oven en koelkast.

Tuin/berging:

Een stadstuin zoals je hem bij zo'n huis hoopt te vinden: sfeervol, groen, grotendeels ommuurd en heerlijk zonnig gelegen op het zuiden. Onder de veranda met Portugese tegels is het fijn beschut zitten en vanuit de tuin kijk je richting het vele groen aan de entree van het Rozenhof. De tuin beschikt daarnaast over een houten berging met elektra en een handige achterom via de zijpoort.

SINGEL 522, DORDRECHT

FANTASTISCHE LOCATIE BIJ DE GROENE OMGEVING VAN HET ROZENHOF

Algemeen:

Vloerafwerking: onder meer marmer in de vestibule, keramische marmerlook vloer met vloerverwarming in hal, parket (2025) in de woonkamer, gietvloer met deels oude tegeltjes in de keuken, houten/parketvloeren op de eerste verdieping en nieuw tapijt op de overlopen.

Wandafwerking: een combinatie van glad stucwerk, schilderbehang en karakteristieke deels afgebikte wanden.

Plafonds: hoge plafonds met origineel en strak lijstwerk; diverse karakteristieke plafondaferingen zijn behouden.

Kozijnen/beglazing: gedeeltelijk dubbel/isolerend glas, gedeeltelijk enkele beglazing en voorzetramen, onder meer ter plaatse van het glas in lood.

Monument: gemeentelijk monument, gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van de 19e-eeuwse Schil.

Renovatie: in de periode 2011-2025 in fases grootschalig gerenoveerd met veel zorg voor de authentieke details en de oorspronkelijke sfeer.

Fundering: in 2004 vernieuwd.

Isolatie: dakisolatie, gedeeltelijke glasisolatie en een geïsoleerde binnenopbouw van de kopgevel ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping (PIR-platen in combinatie met dampdichte folie). Het leien voordakvlak is in 2018 vernieuwd en tevens geïsoleerd.

Begane grondvloer: geïsoleerde betonnen

broodjesvloer met verzinkt stalen liggers en EPS-vulelementen, voorzien van vloerverwarming.

Dakterras/dak: recent voorzien van nieuwe dakkoepel, nieuwe isolatie, nieuw lood en een nieuw composiet vlonderterras.

Zonnepanelen: 8 zonnepanelen uit 2025.

Verwarming/warm water: Nefit HR gasgestookte combiketel uit 2012 (eigendom), inclusief ingebouwde boiler; vloerverwarming op de begane grond.

Buitschilderwerk: uitgevoerd in 2022/2023.

Binnenschilderwerk: grotendeels uitgevoerd in 2024/2025, met uitzondering van de tweede verdieping.

Elektrisch laden: laadpaal aanwezig tegen de zijgevel.

Energielabel: C, geldig tot 12 augustus 2036.

Bouwjaar: 1898.

Grondoppervlak: 149 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 3793.

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

Oplevering: in overleg.



ENTREE IN EEN STATIGE VESTIBULE EN HAL

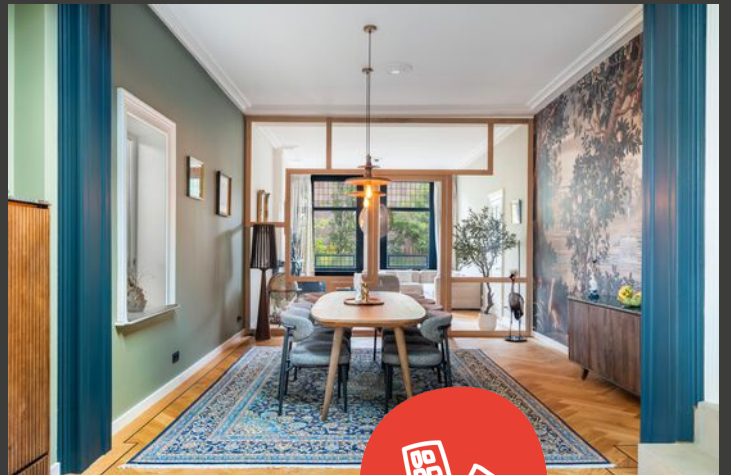


Jeroen legt uit

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



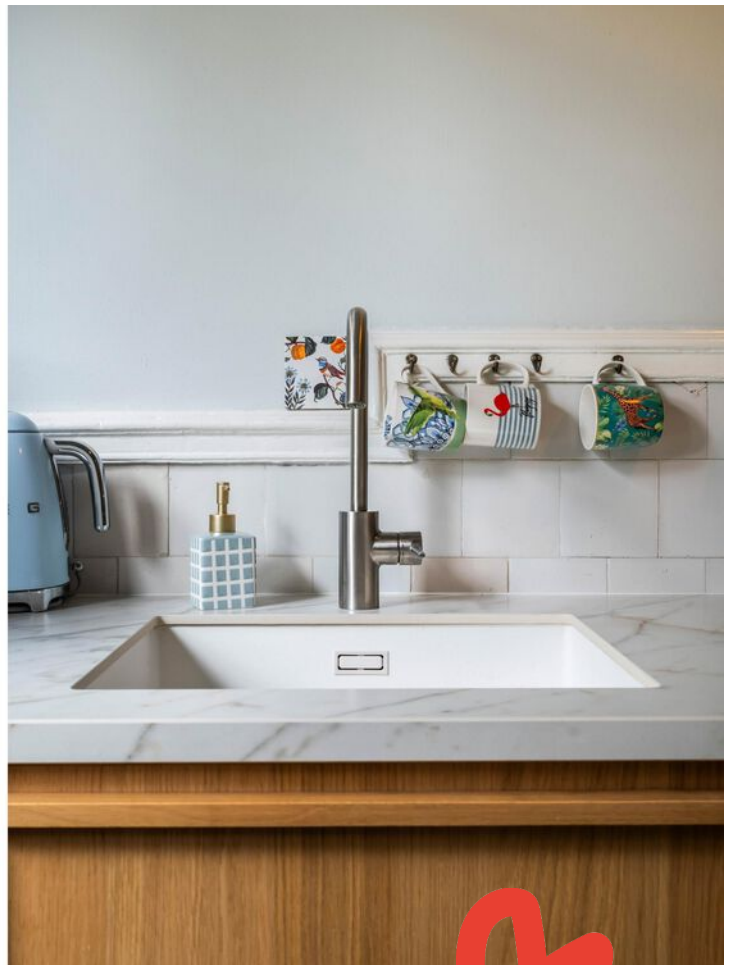






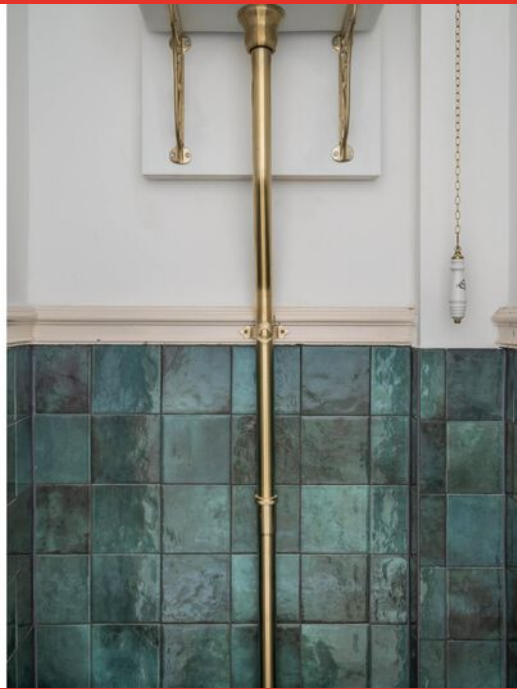
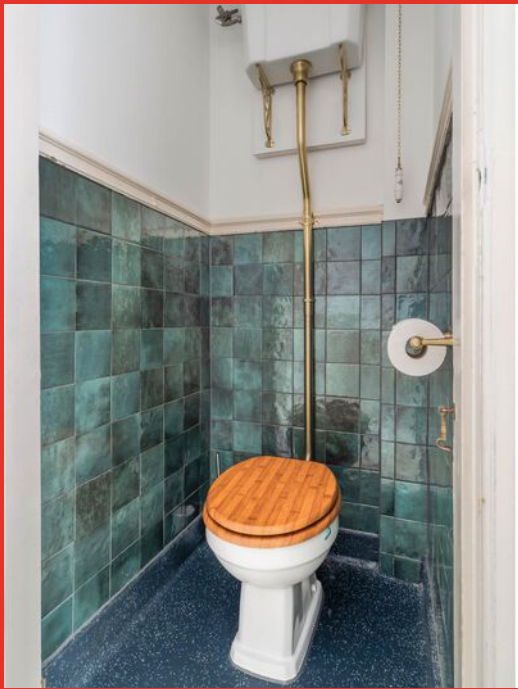










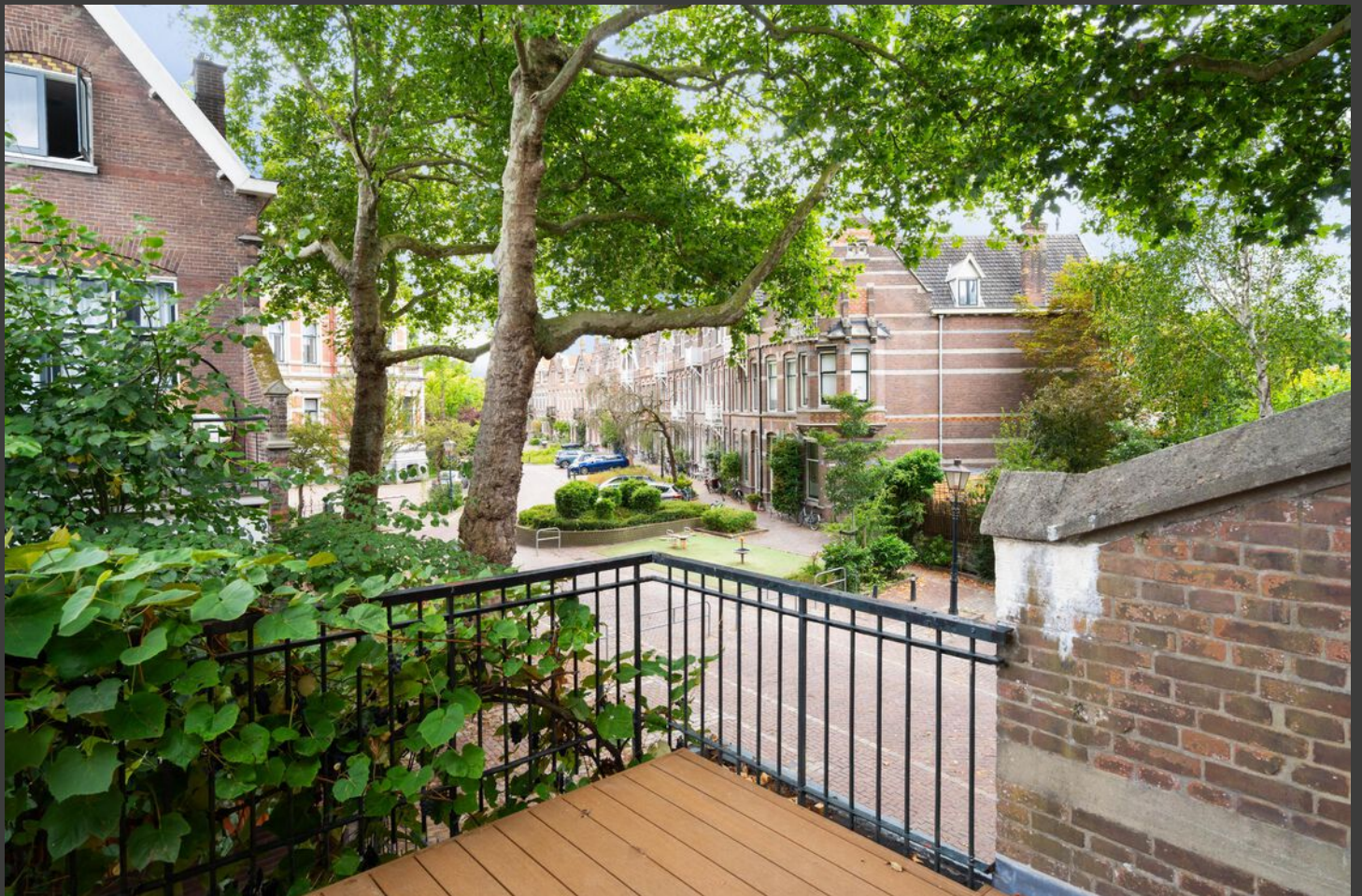
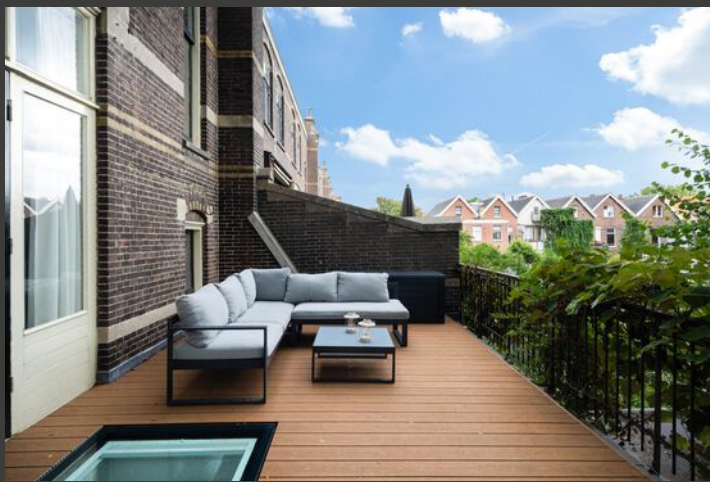






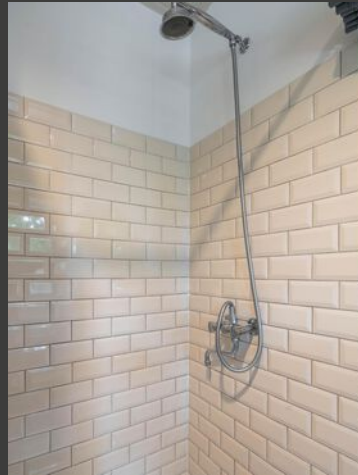
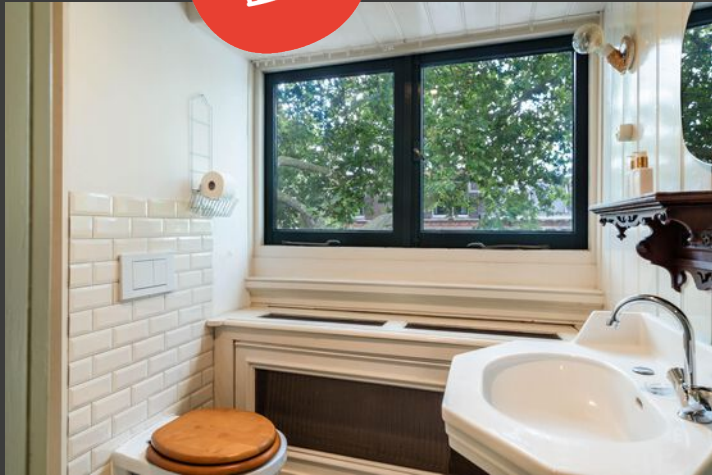






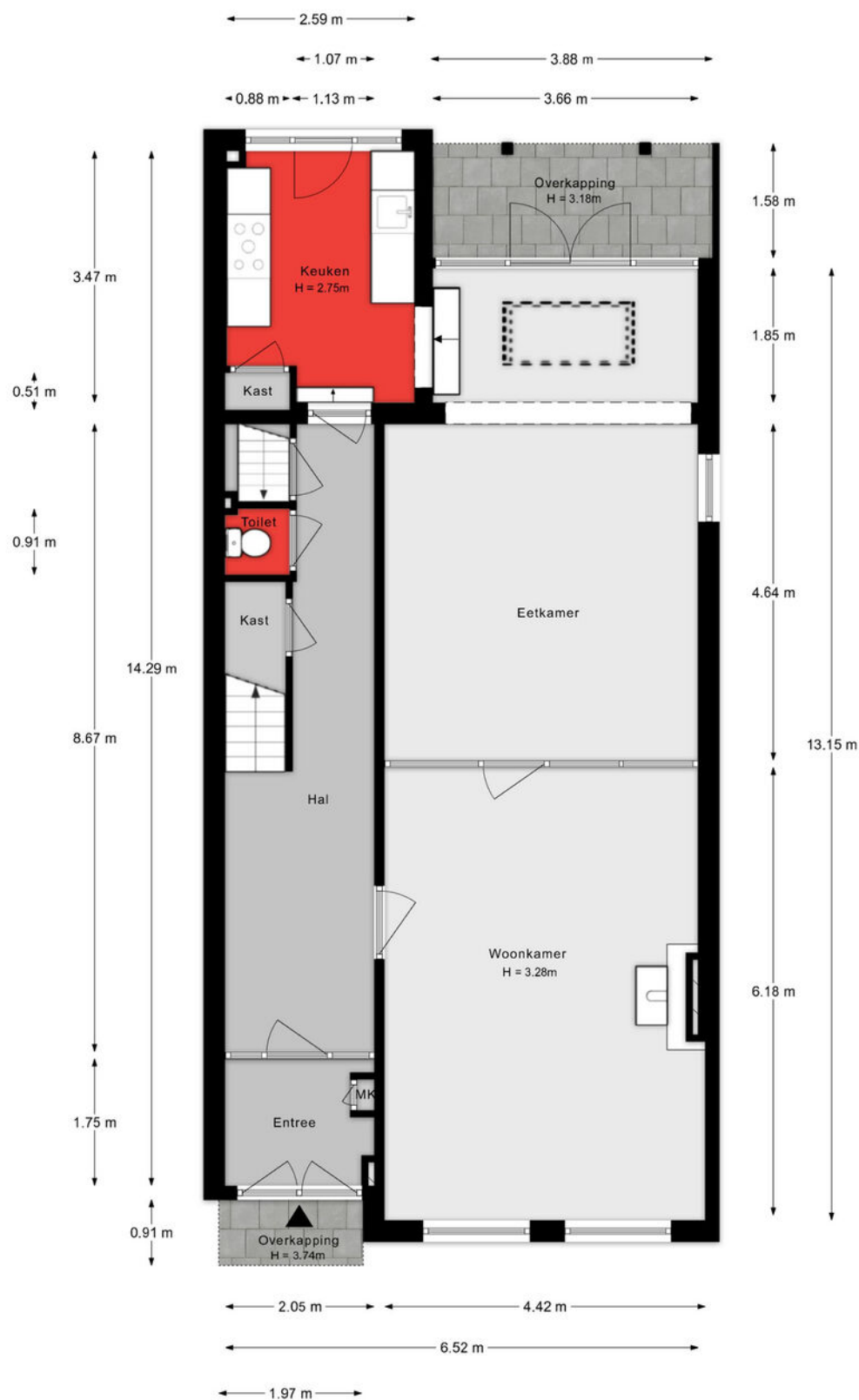






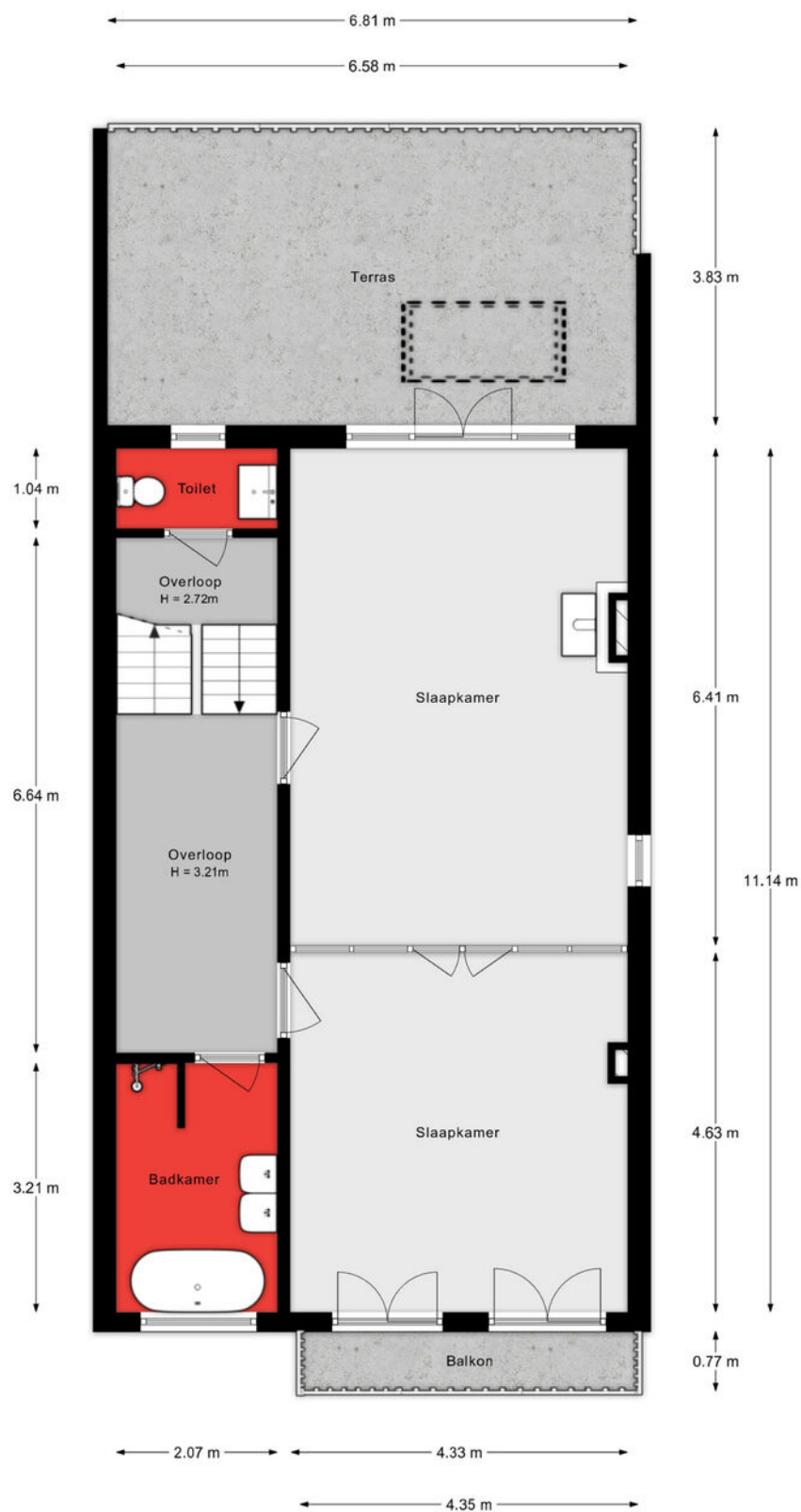


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



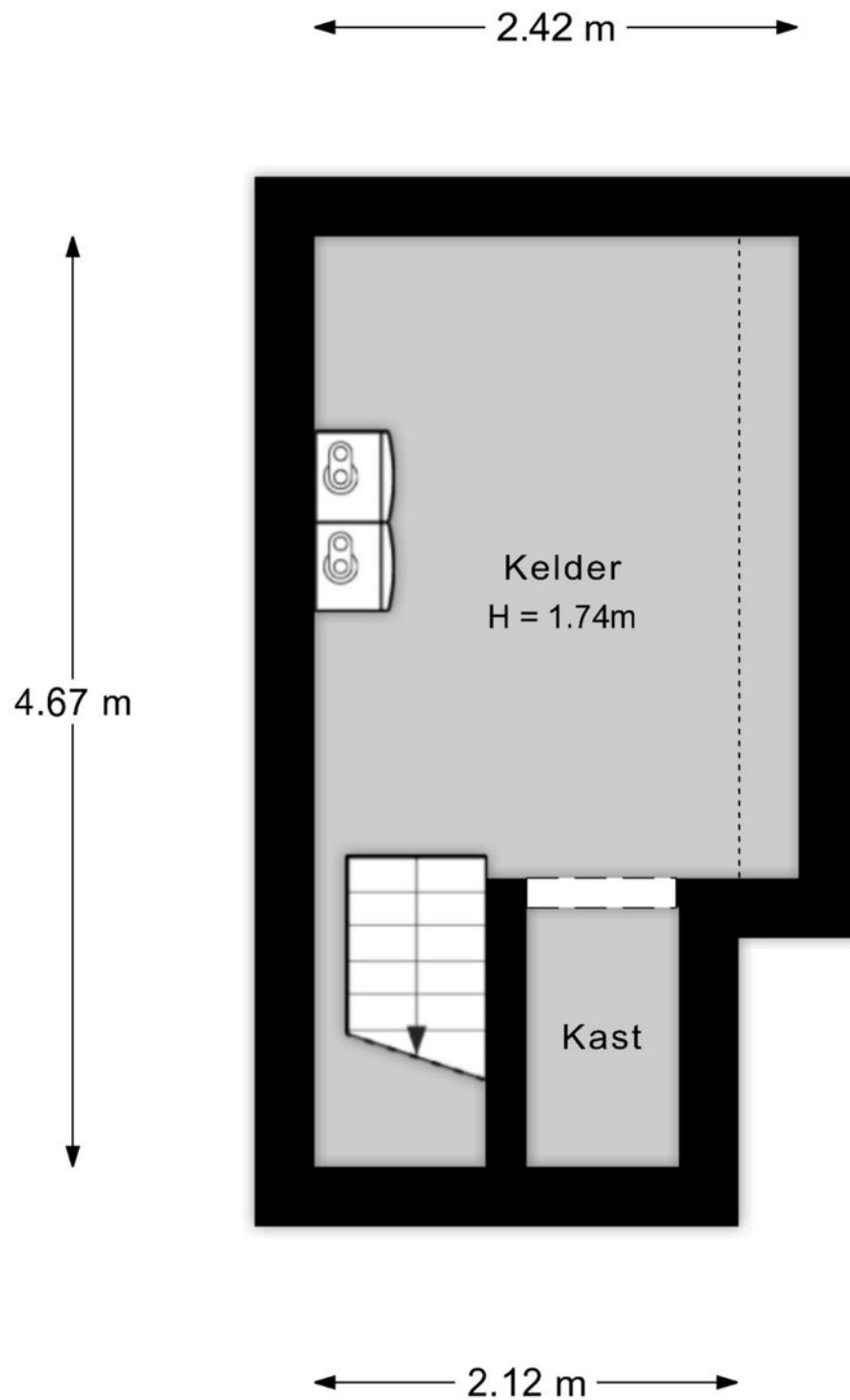
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



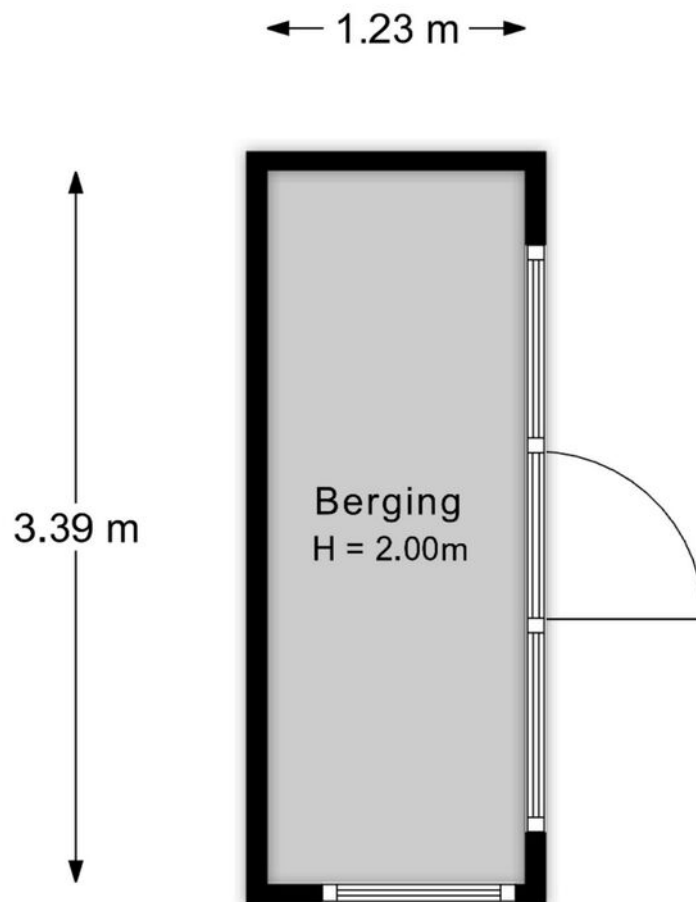
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

Houtkachel

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten overloop tweede verdieping

X

- kast overloop eerste verdieping

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Zonnepanelen X
- Oplaadpunt elektrische auto X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

Tuin - Bebouwing

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Perceenhuin
Huicummer

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige ka

Administratieve

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

D

3793

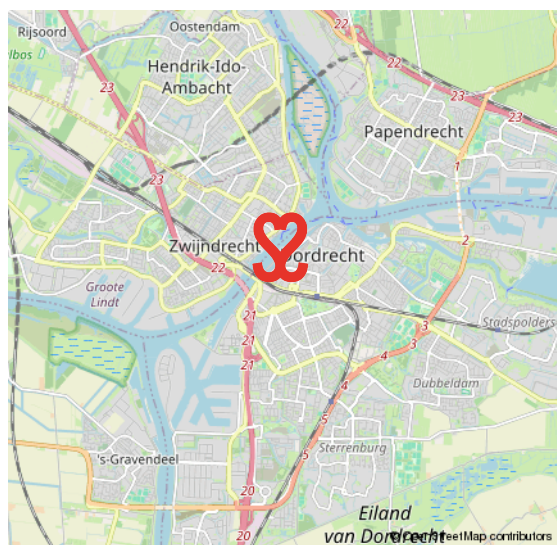
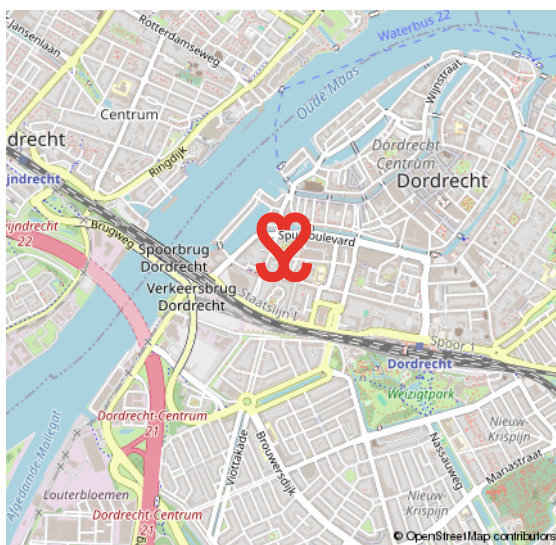
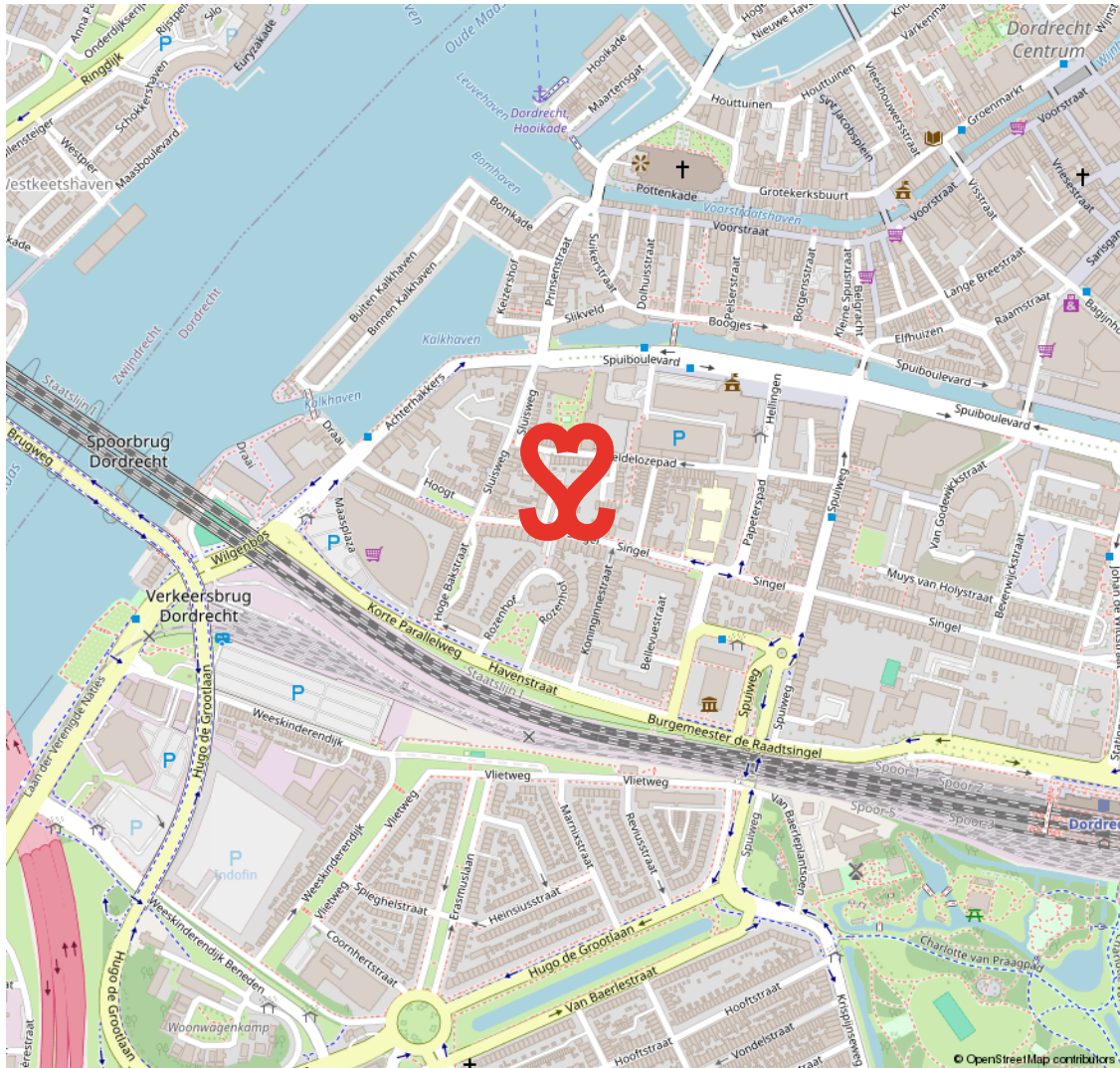
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



SITUERING



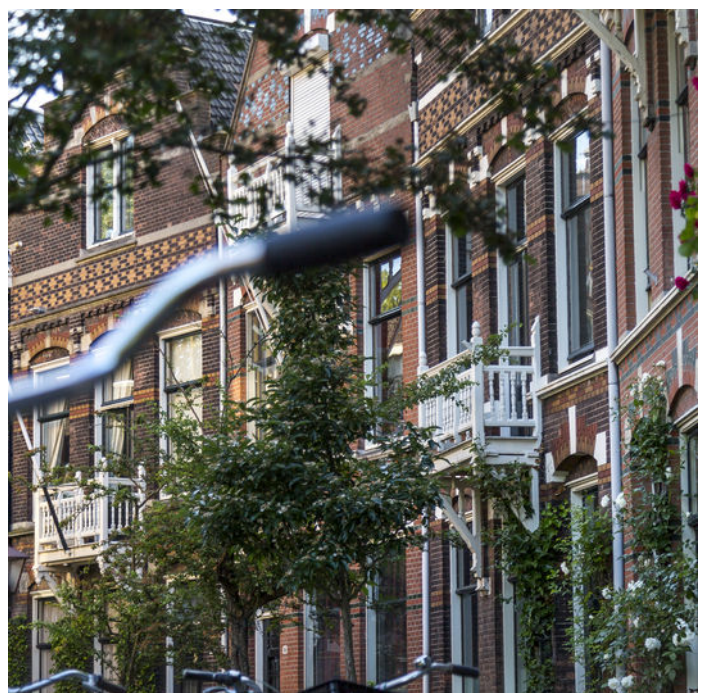
19E EEUWSE SCHIL

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 TROS

