



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

VEST 128
3311 TX 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. Spannenddddd. 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

Stads wonen met karakter én een tuin aan het water! Achter de historische gevel van deze sfeervolle 3-kamer benedenwoning schuilt een bijzonder fijne woonplek. Met een speels ingedeelde woonkamer, een indrukwekkend hoge nok met zichtbare dakspanten en als absolute verrassing een strak aangelegde tuin grenzend aan de Spuihaven.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement (benedenwoning)

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

380 m³

BOUWJAAR

1909

TUIN

achtertuin

PARKEREN

parkeervergunning, betaald parkeren

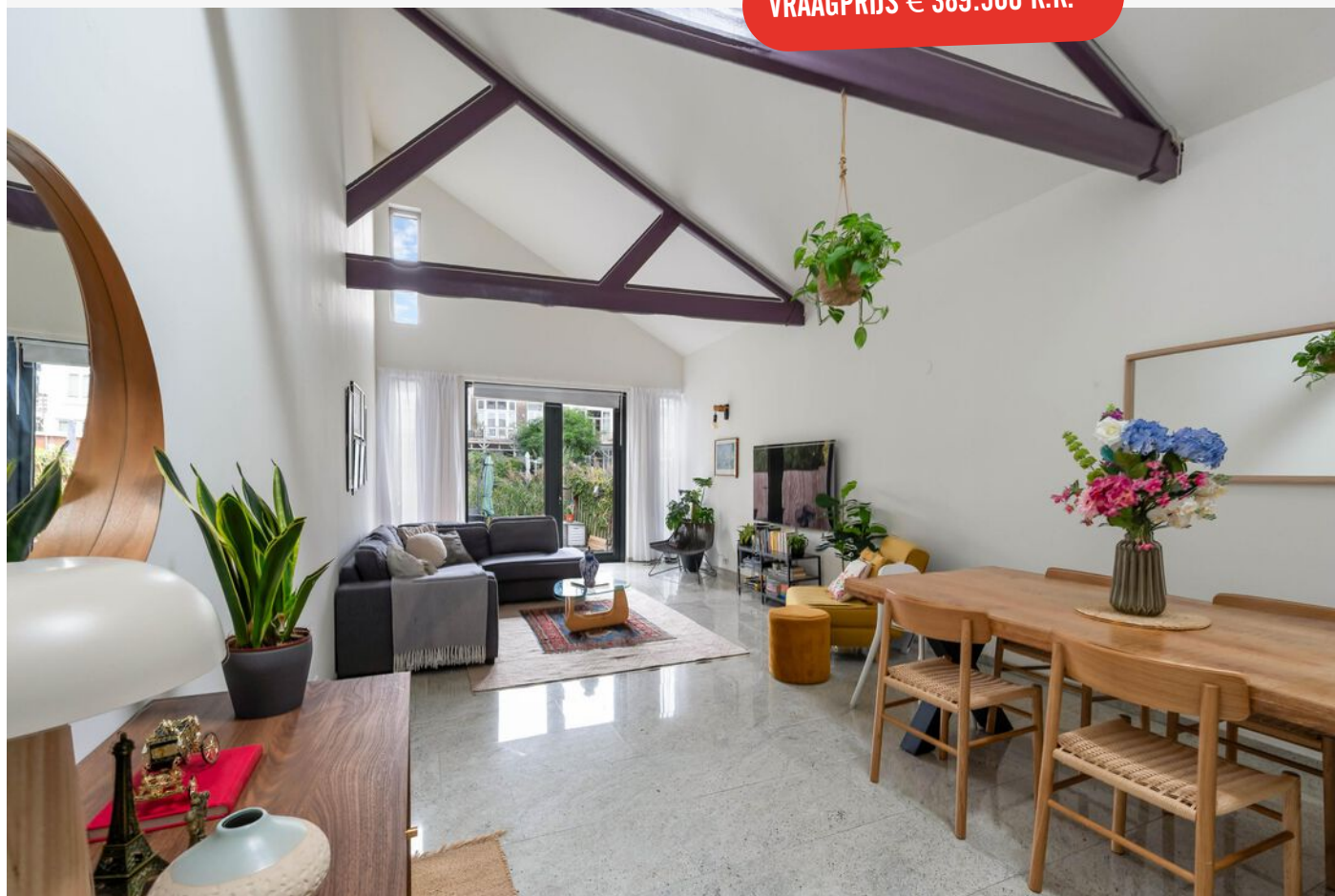
VERWARMING

c.v.-ketel, grotendeels vloerverwarming

ISOLATIE

dubbel glas (energielabel D)

VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.



VEST 128, DORDRECHT

LAAT JE VERRASSEN DOOR DIT FIJNE STADSAPPARTEMENT MET TUIN

- karakteristiek pand uit 1909, omstreeks 2004 getransformeerd tot vier appartementen, met op de voorgevel nog altijd de naam van de voormalige kachelhandel 'Van Well';
- bij de transformatie is funderingsherstel (hoofdgebouw) uitgevoerd;
- sfeervolle woonkamer met een indrukwekkend hoge nok, fraaie zichtbare dakspanten en extra daglicht via het dakraam;
- speels en nét even anders! De open keuken en de drie treden lager gelegen woonkamer zorgen voor een verrassende indeling met karakter!
- complete open keuken met diverse inbouwapparatuur en aangrenzende praktische bijkeuken;
- twee slaapkamers en een nette badkamer met douchecabine en wastafelmeubel;
- nagenoeg geheel voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- strak aangelegde achtertuin op het zuidoosten, direct aan de Spuihaven, met een mooi uitzicht over het water;
- actieve Vereniging van Eigenaren;
- de gezellige historische binnenstad, winkels, terrassen en restaurants letterlijk om de hoek;
- woonoppervlakte 89 m² en inhoud circa 380 m³;
- bouwjaar 1909.

Indeling:

Centrale entree/hal met brievenbussen en toegang naar de appartementen.

Begane grond (indeling appartement):

Ruime hal met intercom en praktische schuifwandkast, Volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, cv-kast (Remeha Calenta, bouwjaar 2017) en toegang naar de overige vertrekken.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

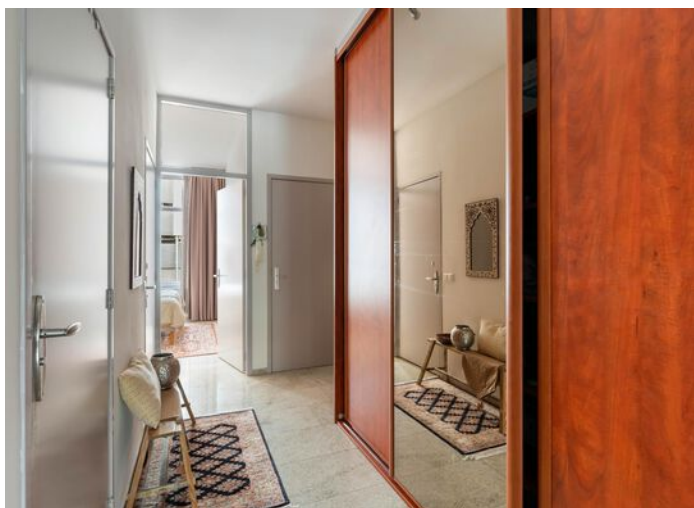
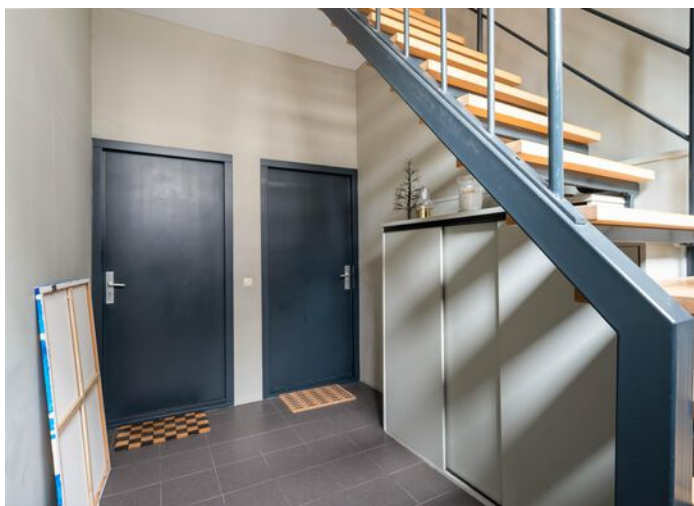
Nette, volledig betegelde badkamer met douchecabine met jets, wastafelmeubel en zijraam.

Open keuken met uitgebreide keukeninrichting voorzien van strakke hoogglans kastfronten, een composiet aanrecht, vaatwasser, combi-oven, ingebouwde koffiemachine (defect), 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigschouw en koelkast (vriesgedeelte is defect). De keuken biedt toegang tot de bijkeuken met unit van de vloerverwarming en volop berg-/werkruimte.

De keuken en woonkamer staan in open verbinding met elkaar, waarbij het niveauverschil van drie treden zorgt voor een speelse indeling. De woonkamer is een echte sfeermaker, met een prachtige hoge nok, karakteristieke zichtbare dakspanten en extra daglicht via het dakraam (met elektrisch bedienbaar rolluik). De combinatie van hoogte, licht en bijzondere architectuur geeft deze ruimte een uniek karakter. Vanuit de woonkamer stap je bovendien zo de achtertuin in!

Achtertuin:

Wat een bijzondere plek midden in de stad! Achter de woning schuilt een strak aangelegde tuin met een prachtig, vrij uitzicht over het water van de Spuihaven. Een heerlijke plek waar je in alle rust kunt genieten van het voorbijtrekkende leven op het water, terwijl de levendigheid van de binnenstad altijd dichtbij is. De tuin ligt op het zuidoosten en is bovendien voorzien van elektra en een buitenkraan. Een uitzicht en buitenruimte die je aan de voorzijde van de woning absoluut niet zou verwachten!



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer met vloerverwarming (exclusief slaapkamer 2).

Wandafwerking: gesausde wanden en behang.

Kozijnen/ beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. De woonkamer is in 2026 voorzien van een nieuwe kunststof achterpui met HR++ beglazing (twee vaste houten raampjes). Het Velux dakraam met elektrisch bedienbaar rolluik in de woonkamer is ook recent vernieuwd.

Dak: de dakbedekking van de uitbouw is in 2026 in opdracht van de VVE vernieuwd (bitumen).

KLEINSCHALIG COMPLEX

Vereniging van Eigenaren: actieve VVE. Recent is er een nieuw Meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Op dit moment is de maandelijkse bijdrage € 238,-.

Fundering: het hoofdgebouw is gefundeerd op houten palen. De aanbouw lijkt niet te zijn onderheid. Bij de herontwikkeling/transformatie van het gebouw omstreeks 2004 is de fundering van het hoofdgebouw hersteld (stalen buispalen). Ten behoeve van de verkoop is een funderingsattest

(Funderingsonderzoek Fase 0) opgesteld met de volgende conclusie: laag risico.

Beschermd stadsgezicht: ja.

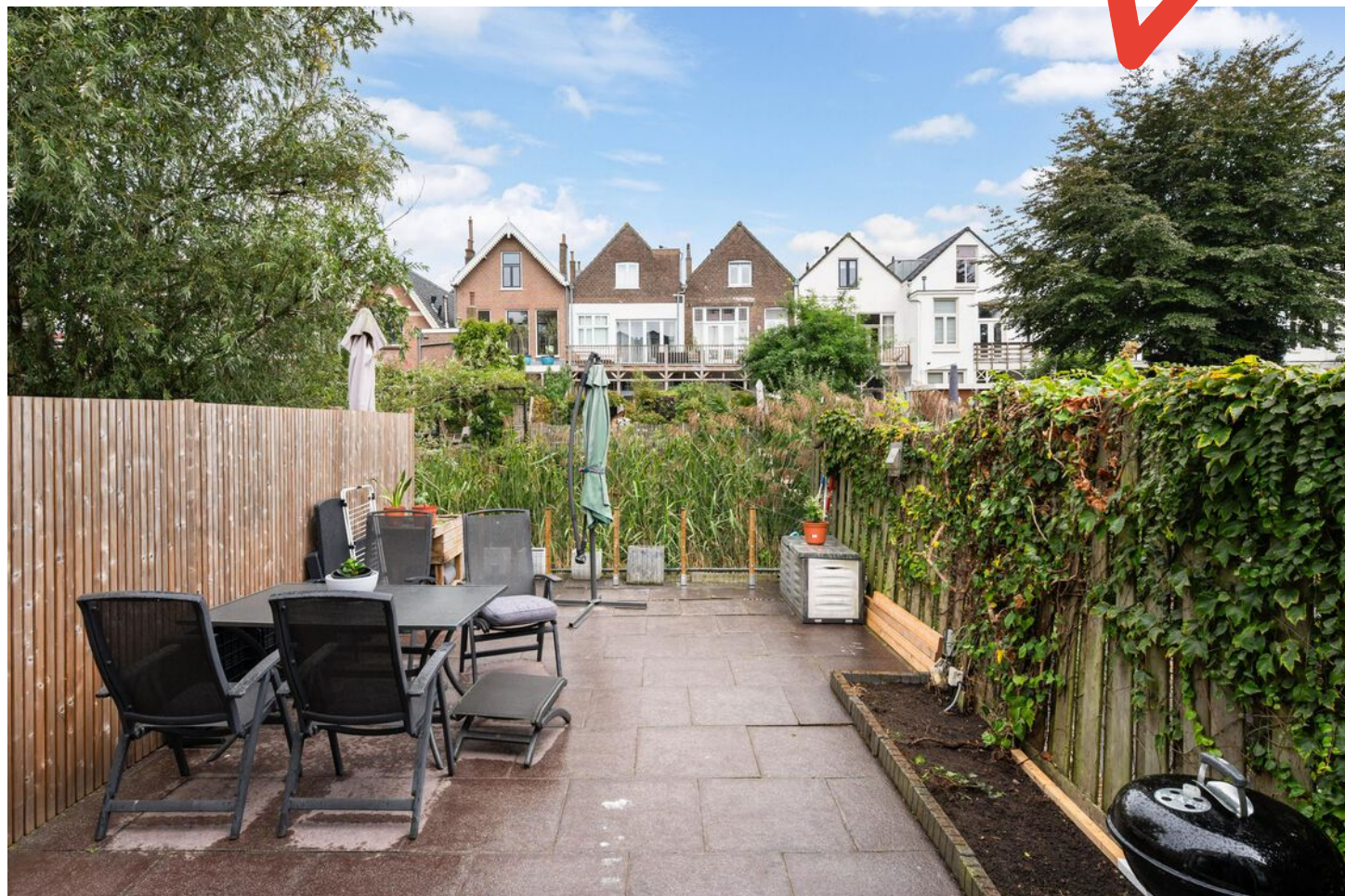
Gezien het oorspronkelijke bouwjaar zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. Oplevering: in overleg.



Francoise legt uit

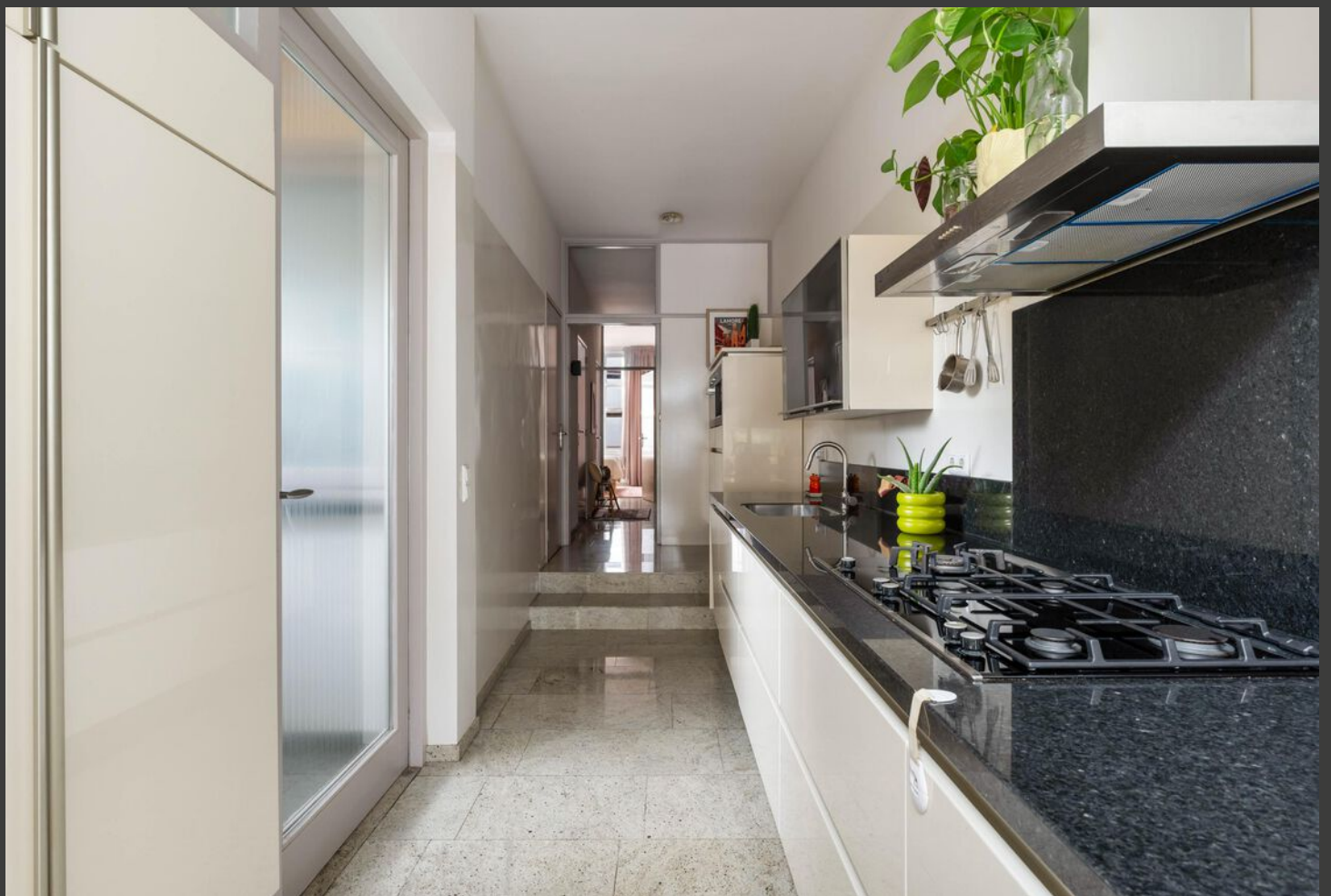
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600









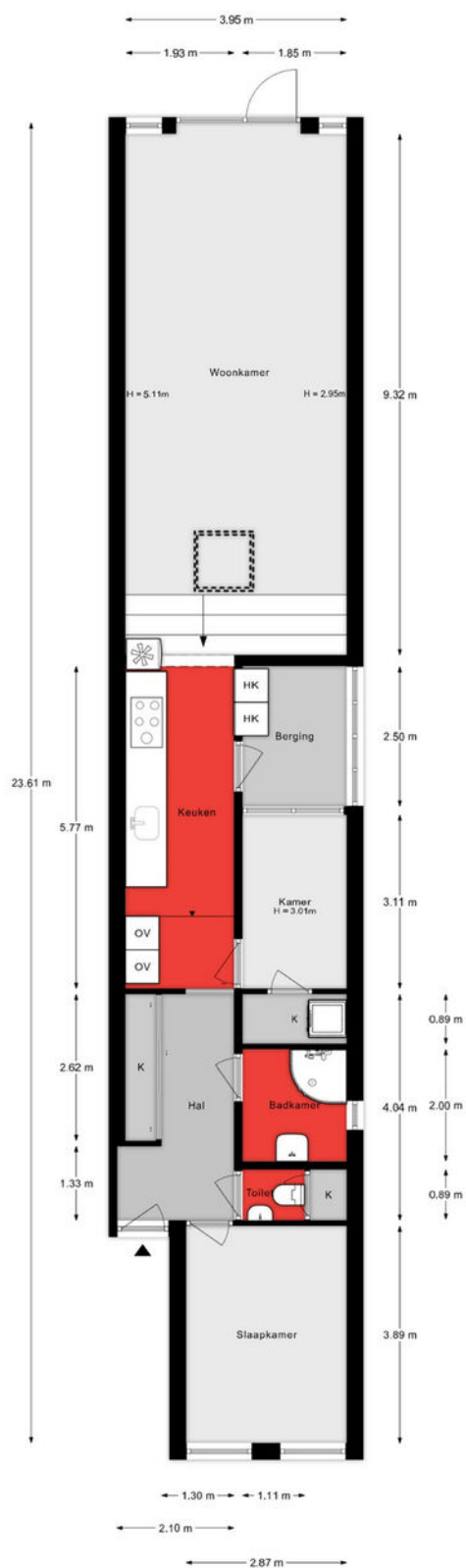






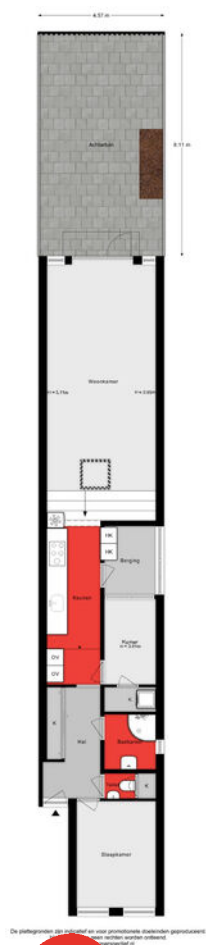


Begane grond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

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

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- afzuigkap	X
- combi-oven/combimagnetron	X
- koel-vriescombinatie	X
- vaatwasser	X
- koffiezetapparaat	X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X

Badkamer met de volgende toebehoren

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

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rolluiken	X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie H

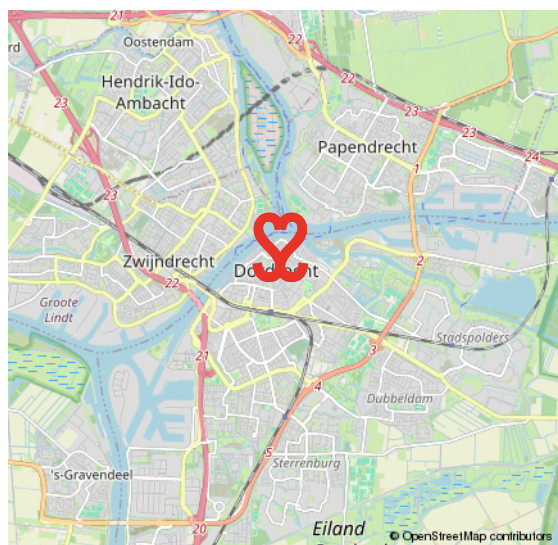
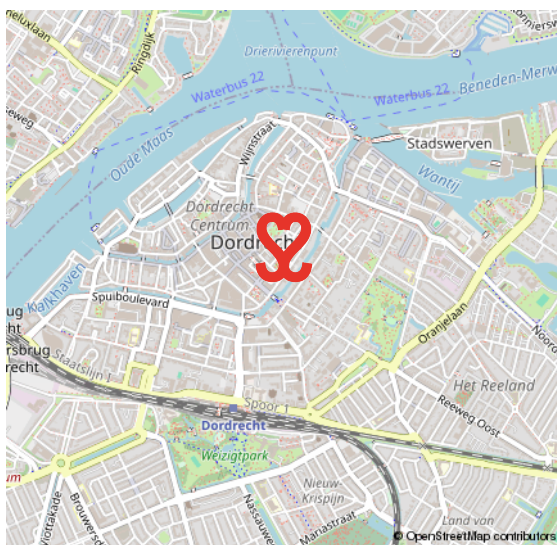
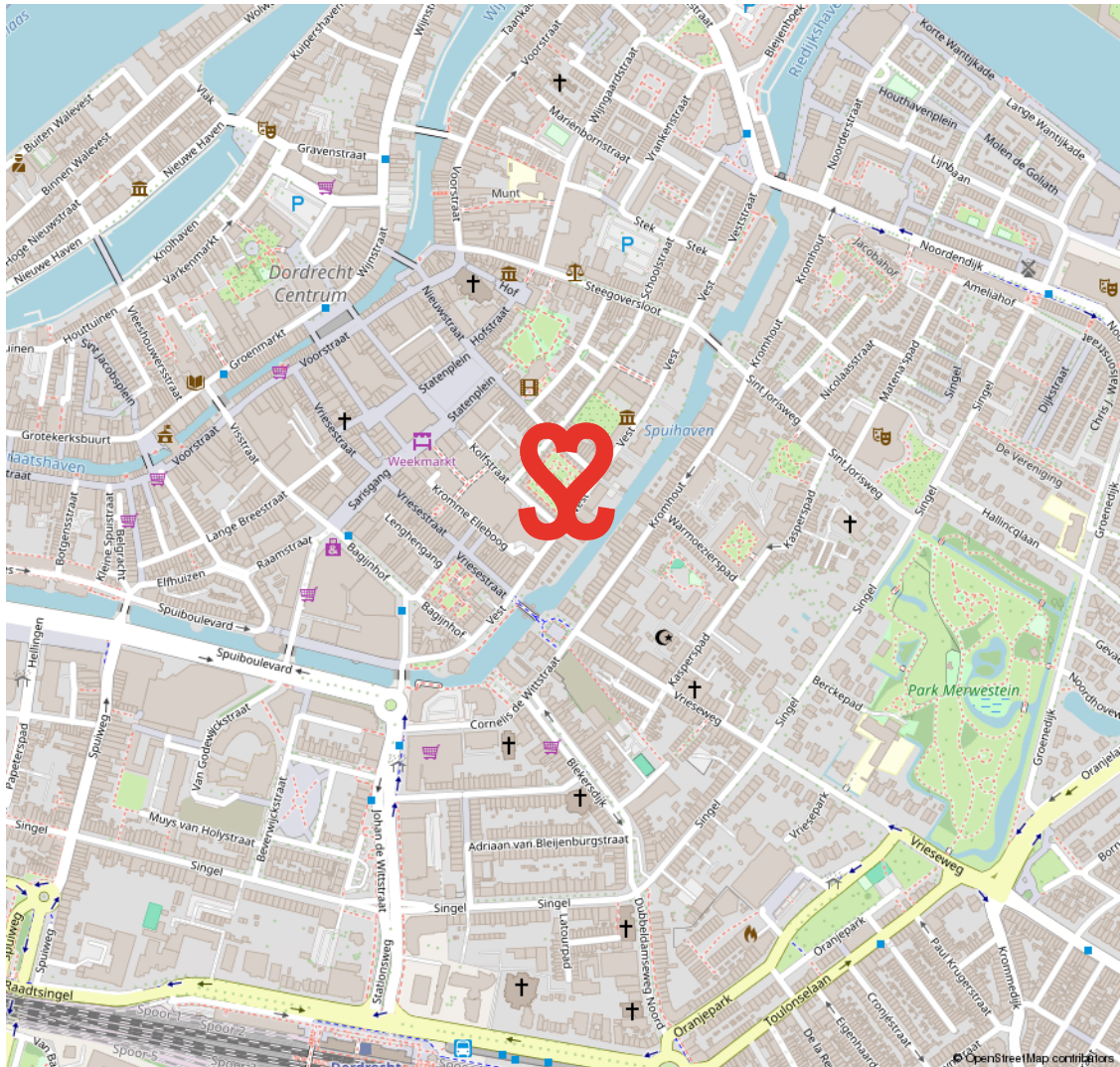
Perceel 3138

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 culturaanbod, 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://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

