



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**NICOLAASSTRAAT 26
3311 ZN 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

Jong, energiezuinig én midden in de stad!
Een moderne stadswoning met vier
(mogelijk vijf!) slaapkamers, een fijne tuin
en het comfort van bouwjaar 2016. Hier
woon je heerlijk zorgeloos, met alle
gezelligheid van de Dordtse binnenstad
letterlijk om de hoek!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

Tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

125 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

100 m²

INHOUD

434 m³

BOUWJAAR

2016

TUIN

achtertuin

PARKEREN

parkeervergunning, betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 499.000 K.K.



NICOLAASSTRAAT 26, DORDRECHT

NIET KLUSSEN MAAR VERHUIZEN EN GENIETEN!

- verrassend ruime en uitstekend onderhouden stadswoning met modern wooncomfort en lage energie- en onderhoudskosten;
- gelegen in een kleinschalig nieuwbouwproject met zeven woningen en een gevarieerd gevelbeeld dat prachtig aansluit op het historische karakter van de binnenstad;
- lichte tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin;
- moderne open keuken aan de voorzijde met schiereiland en gezellige zitbar;
- drie mooie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping;
- royale, lichte vierde slaapkamer op de tweede verdieping, eenvoudig in te delen tot twee afzonderlijke slaapkamers;
- verzorgde stadstuin met gunstige zonligging, vrijstaande berging en achterom;
- heerlijk centraal gelegen in de historische binnenstad om de hoek van theater Kunstmin en het Merwesteinpark;
- op loopafstand van gezellige terrasjes, restaurants, koffietentjes, winkels, de weekmarkt en de prachtige historische havens;
- energiezuinig met energielabel A+, volledige isolatie, kunststof kozijnen en HR++ beglazing;

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte met fonteintje.

Ruime open keuken aan de voorzijde, uitgevoerd in een moderne witte kleurstelling met natuurstenen werkblad, L-vormige opstelling en een gezellig schiereiland met zitbar. De keuken is voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging,

vaatwasser, koel-/vriescombinatie en combioven. Verder is er een Franke plintboiler aanwezig voor warm en kokend water. Het verlaagde plafond met inbouwspots geeft de keuken een fraaie uitstraling.

De gezellige woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers hebben een verzorgde afwerking en zijn uitstekend geschikt als hoofd- en kinderkamers of bijvoorbeeld een fijne thuiswerkplek.

De ruime badkamer is volledig betegeld in een tijdloze wit-antraciet kleurstelling en voorzien van een inloofdouche met glazen wand en deur, thermostaatkraan, wastafel en wandcloset.

Tweede verdieping:

Wat een heerlijke ruimte! De tweede verdieping is momenteel ingericht als één royale vierde slaapkamer, met veel daglicht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde en het Velux dakraam aan de voorzijde. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden opgedeeld in twee afzonderlijke slaapkamers. Ideaal voor een groeiend gezin, een werkruimte aan huis of een combinatie daarvan!

Achter een praktische schuifwand bevinden zich de opstelplaats van de cv-combiketel (Itho Daalderop Base Cube cv-combiketel geplaatst in 2016) en de mechanische ventilatie-unit.



Tuin:

De verzorgde, circa 5,6 meter brede achtertuin is strak aangelegd en heeft een gunstige ligging op het zuidoosten. Een fijne plek om buiten te eten, lekker te ontspannen of gezellig met vrienden te borrelen. De tuin beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnenscherm, buitenkraan en vrijstaande houten berging met elektra. Via de berging is het parkeerpleintje achter de woning bereikbaar.

LICHT EN FRIS INTERIEUR

Algemeen:

Wandafwerking: spack en behang.

Vloerafwerking: houtlook tegelvloer met vloerverwarming op de woonverdieping, Novilon op de eerste verdieping en vloerbedekking op de tweede verdieping.

Kozijnen en ramen: kunststof kozijnen en ramen met HR++ beglazing (excl. de houten voordeur).

Elektra: moderne en uitgebreide elektrische installatie met afzonderlijke groepen voor de keukenapparatuur. Draadloze lichtschakelaars en glasvezelaansluiting.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: A+.

Beschermd stadsgezicht: ja.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 7057.

Oplevering: in overleg.



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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









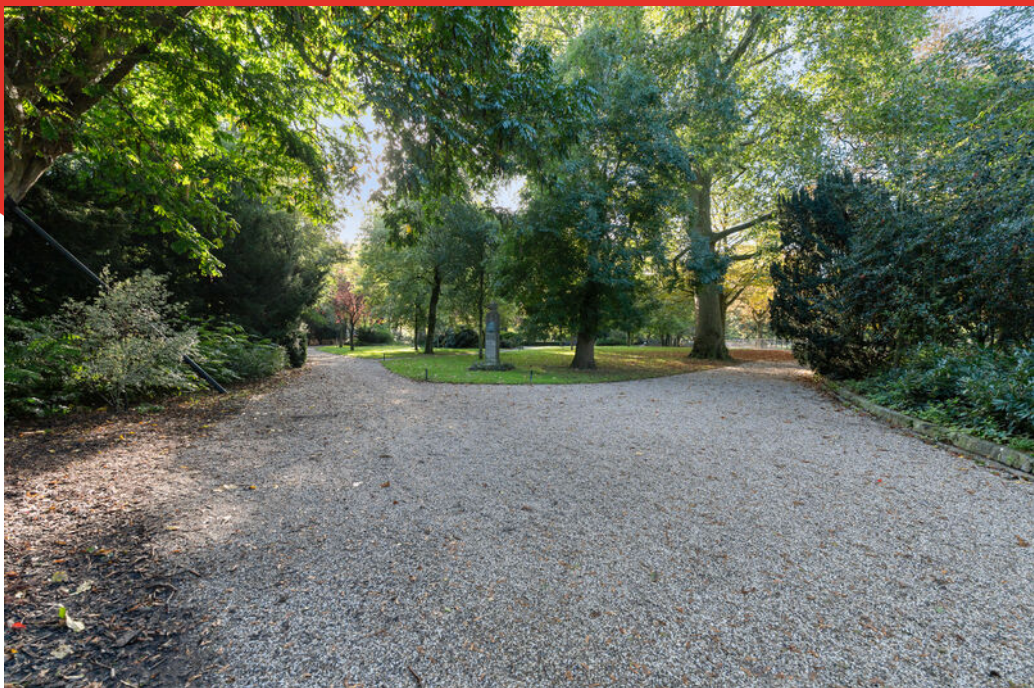




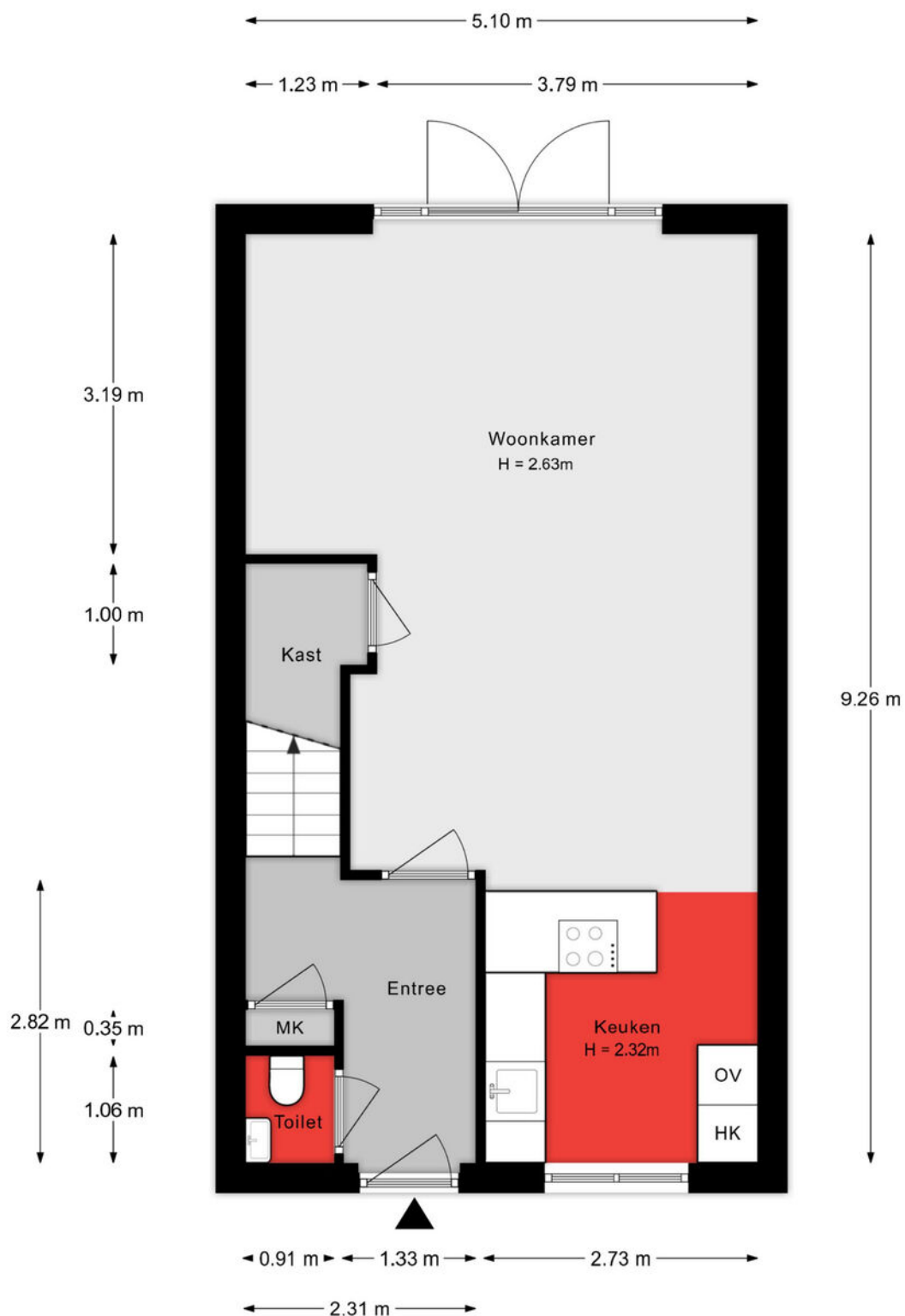






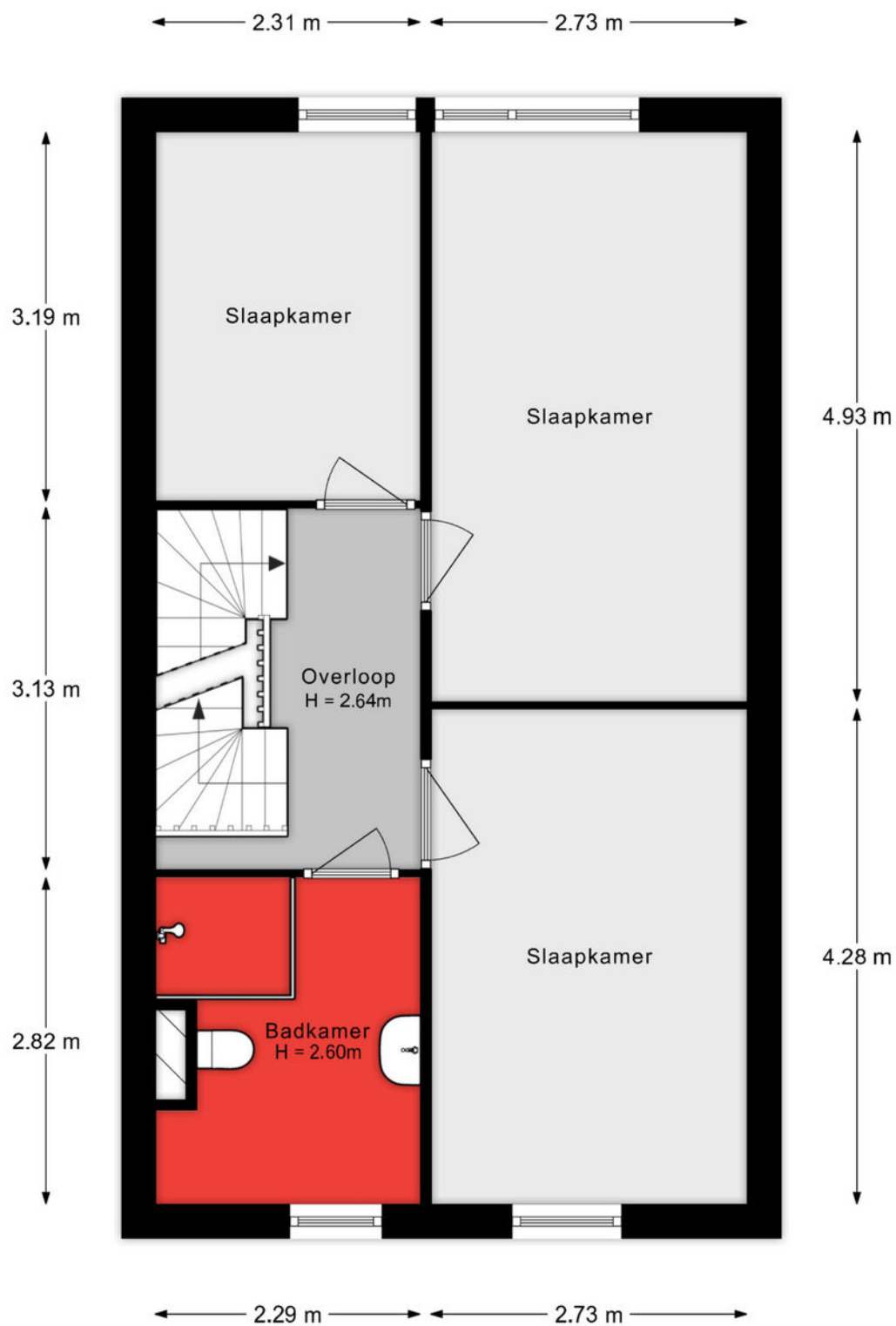


Begane grond



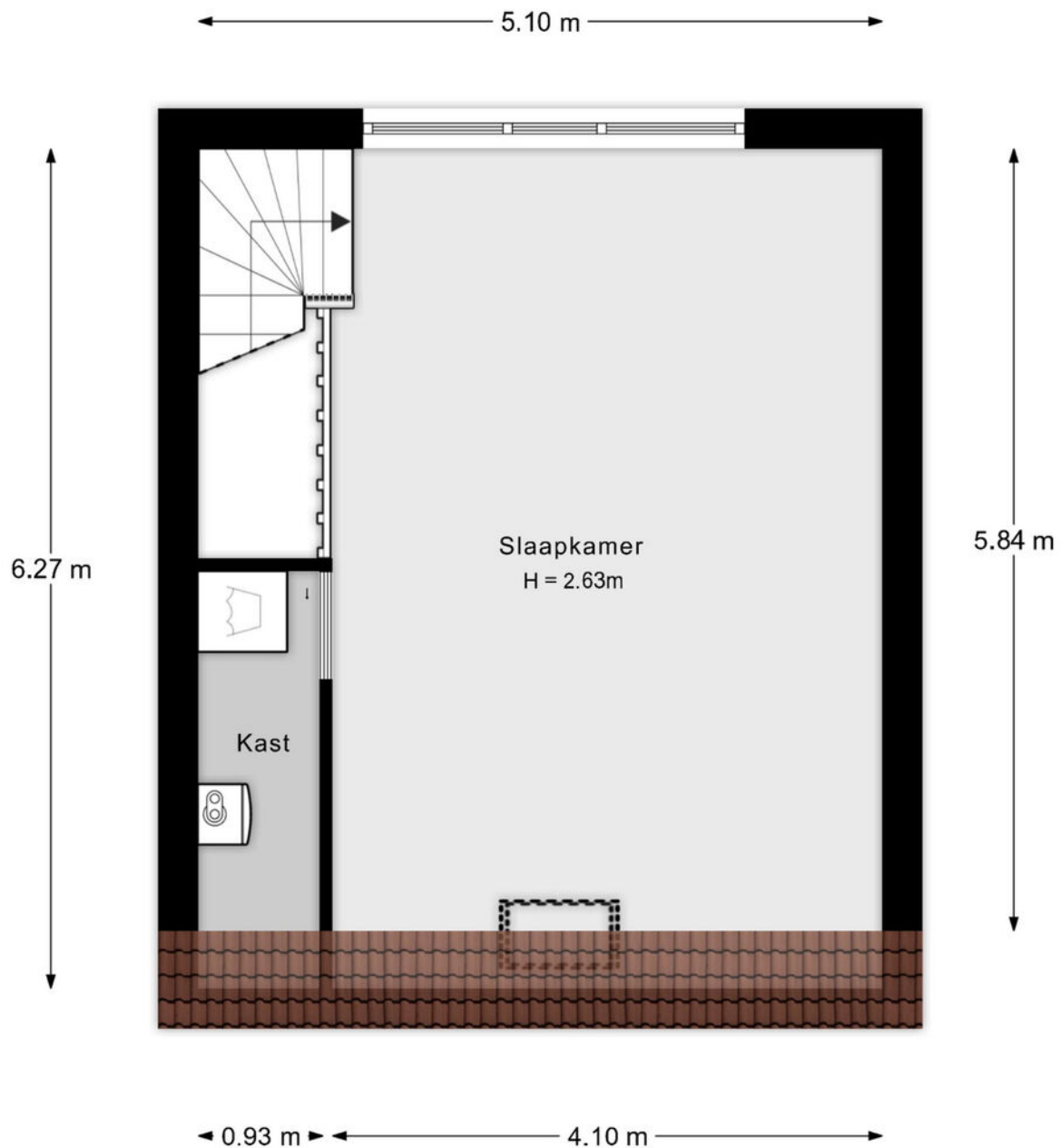
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



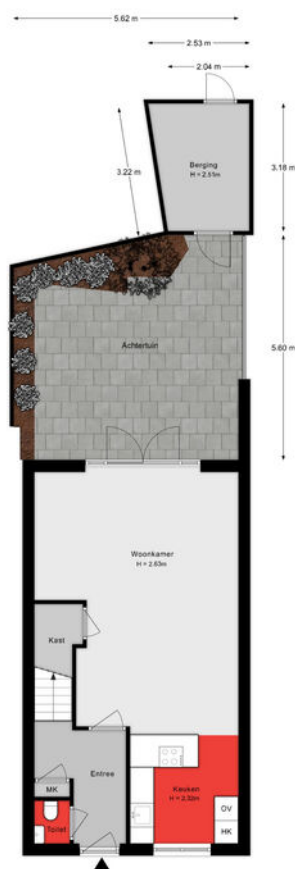
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



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

Situatie



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

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X
- Quooker X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

C

7057

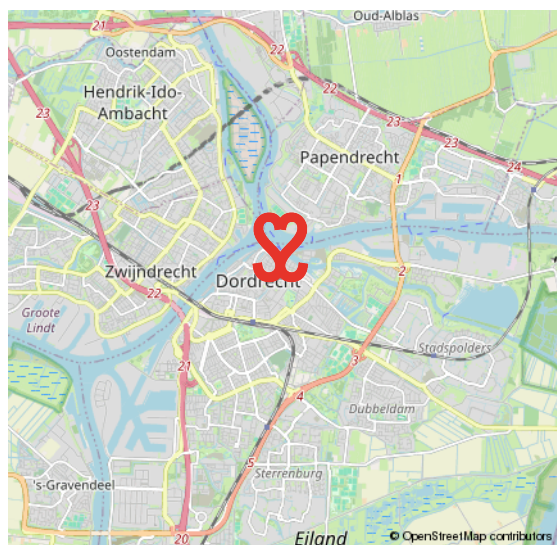
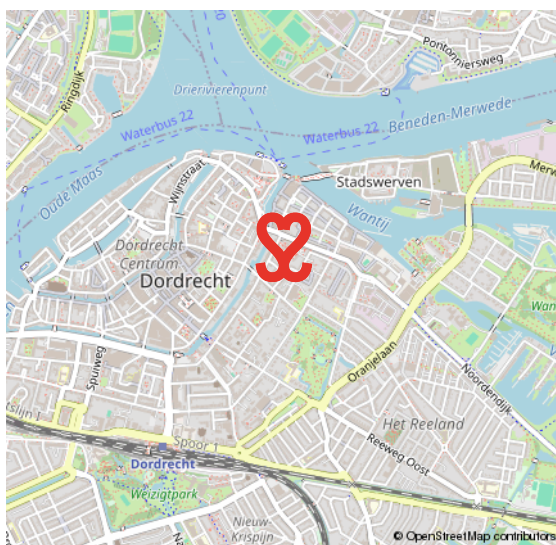
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



SITUERING



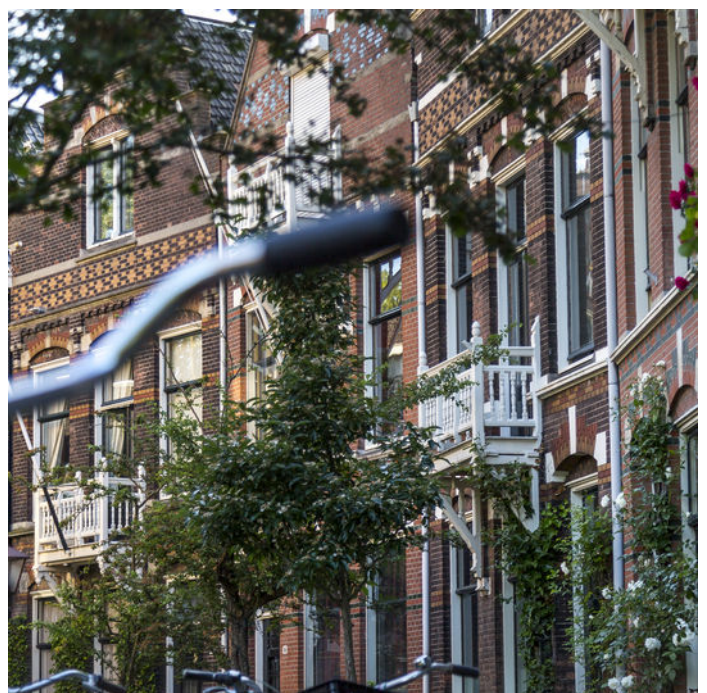
19E EEUWSE SCHIL

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

