



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BOOMSTRAAT 1 A
3311 TC 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

Charmant en licht 2-kamer
HOEKappartement gelegen in een fraai
Rijksmonumentaal stadspand!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

59 m²

INHOUD

164 m³

BOUWJAAR

1775

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



BOOMSTRAAT 1 A, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK HOEKAPPARTEMENT MET VEEL LICHTINVAL

- gelegen in een kleinschalig appartementengebouw op de hoek van de Voorstraat en Boomstraat;
- letterlijk om de hoek van het historische havengebied mét alle stadse voorzieningen dichtbij;
- heerlijk lichte woonkamer gelegen op de hoek met veel ramen;
- open en speelse indeling met woon-/keukengedeelte, halfopen slaapgedeelte met Frans balkon en nette doucheruimte;
- stoere balkenplafonds door het gehele appartement;
- toffe stadse uitzichten, waar je ook kijkt!;
- praktische voorraadkast en berging naast de entree met cv-opstelling;
- geheel voorzien houten kozijnen met te openen ramen incl. isolerende beglazing;
- optimale ligging in het centrum, op loopafstand van winkels, horeca, Waterbus, NS-station en alle stadsvoorzieningen;
- woonoppervlak 59 m². Bruto inhoud 164 m³;
- bouwjaar oorspronkelijk 1775, renovatie complex 2004.

Indeling

Begane grond:

Centrale entree met hal, meterkasten en brievenbussen.

Tweede verdieping (appartement):

Entree, super lichte woonkamer met open keuken, drie raamvensters aan de Voorstraatzijde, twee raamvensters aan de Boomstraatzijde, overal stadse uitzichten én balkconstructies volledig in het zicht wat zorgt voor extra sfeer!

Open keuken met kunststof wandopstelling, onderkasten, onderladen, spoelbak, gaskookplaat, afzuigunit. Losse koelkast in vast blok.

Slaapkamer met Frans balkon op het zuiden én zicht op o.a. de kerkklokken, garderobe/ voorraadkast en een gietijzeren raam dat zorgt voor daglicht in de badkamer.

Verzorgde badkamer met betegelde wanden, tegelvloer, douchecabine, wastafel, toilet, wasmachine aansluiting en afzuiging.

Op de overloop naast de entree van het appartement bevindt zich een stook-/voorraadkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Tzerra, eind 2022).



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: D.

Bouwjaar: oorspronkelijk 1775, renovatie complex in 2004.

Vereniging van Eigenaren: kleinschalige VvE, maandelijks bijdrage € 125,-.

Monumentstatus: gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht, monumentaal pand conform Monumentenwet 1988.

IDEALE LOCATIE IN HET OUDE CENTRUM!

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

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 3043 index 3.

Parkeren: betaald of middels parkeervergunning.

Oplevering: 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





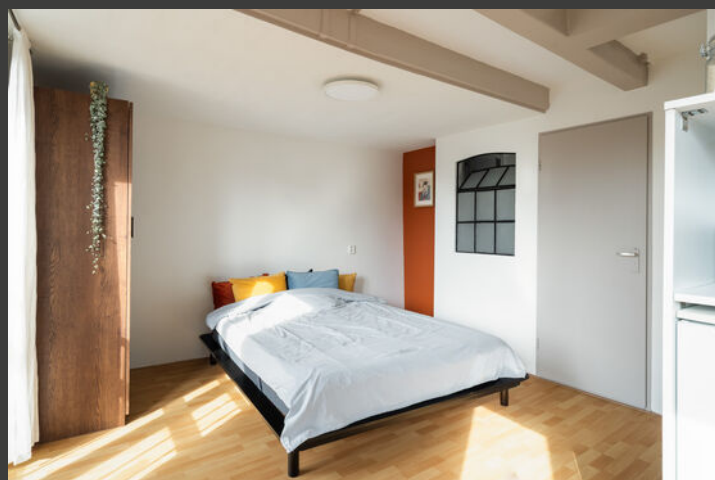
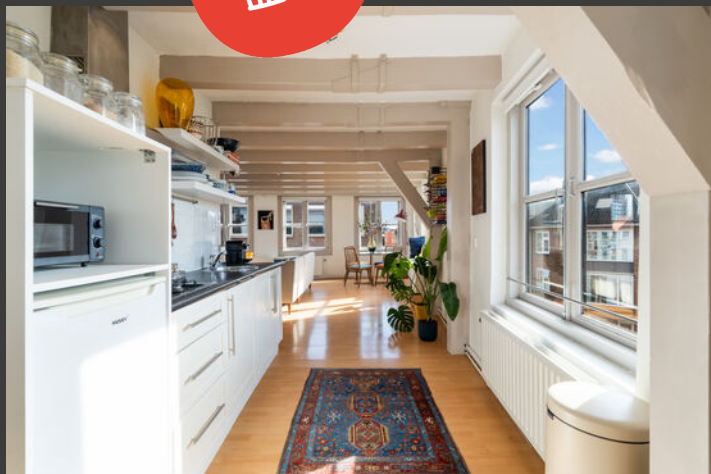




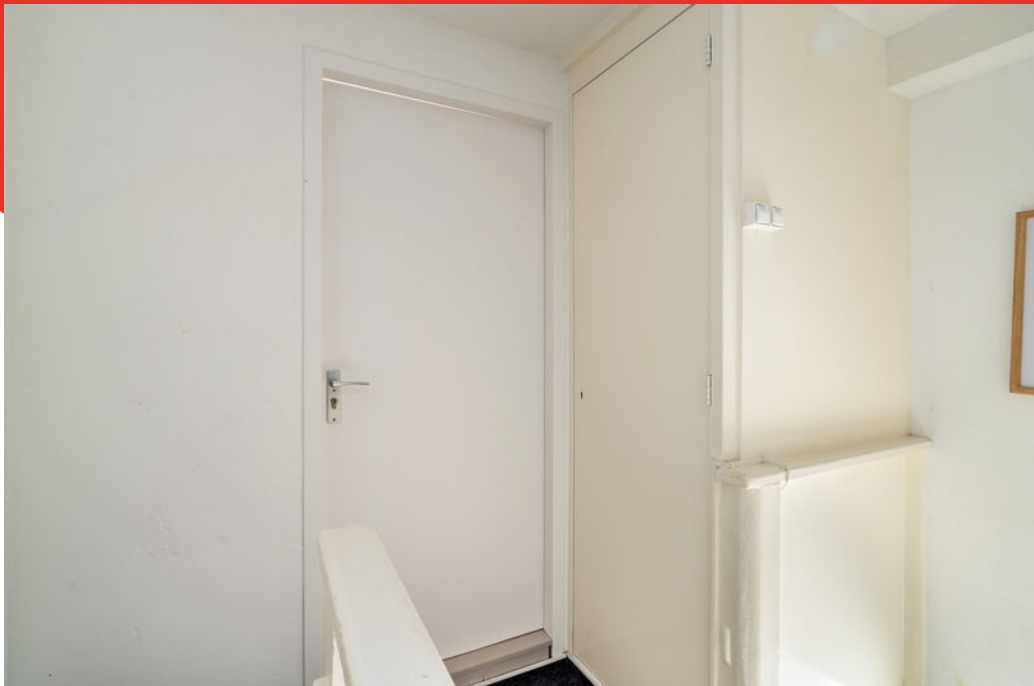










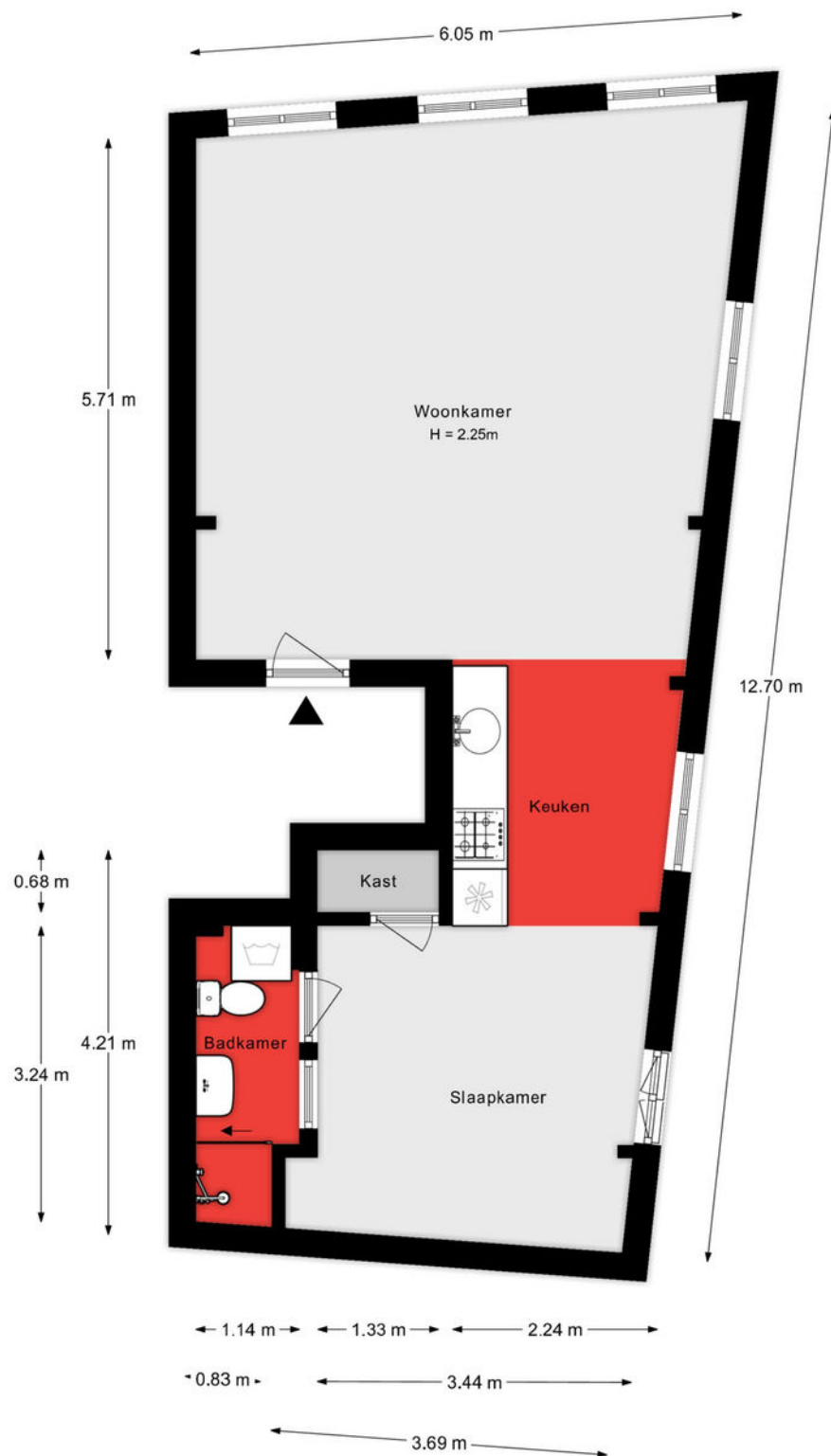






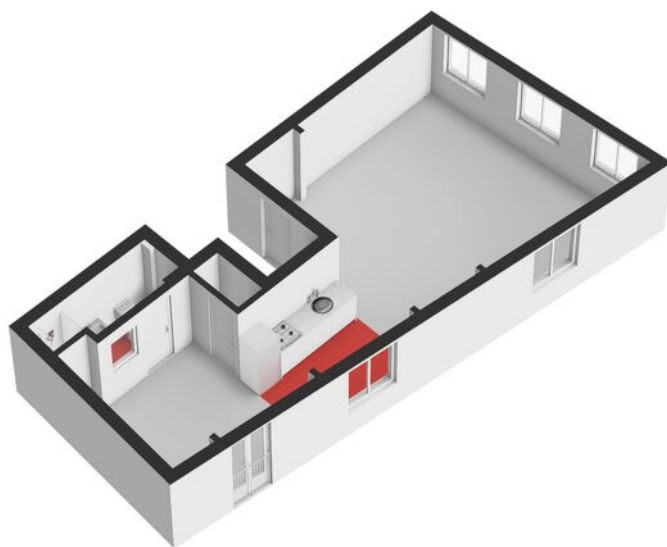


Tweede verdieping (appartement)



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

3D plattegrond appartement



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Plafondlamp slaapkamer

X

- Alle philips hue led lampen die ergens in zitten

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- Plisségordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Eettafel, evt met de 4 stoelen

X

- Blauwe schoenenkast

X

- Bedframe

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- planchet	X
- toilet	X
- Wasmachine	X

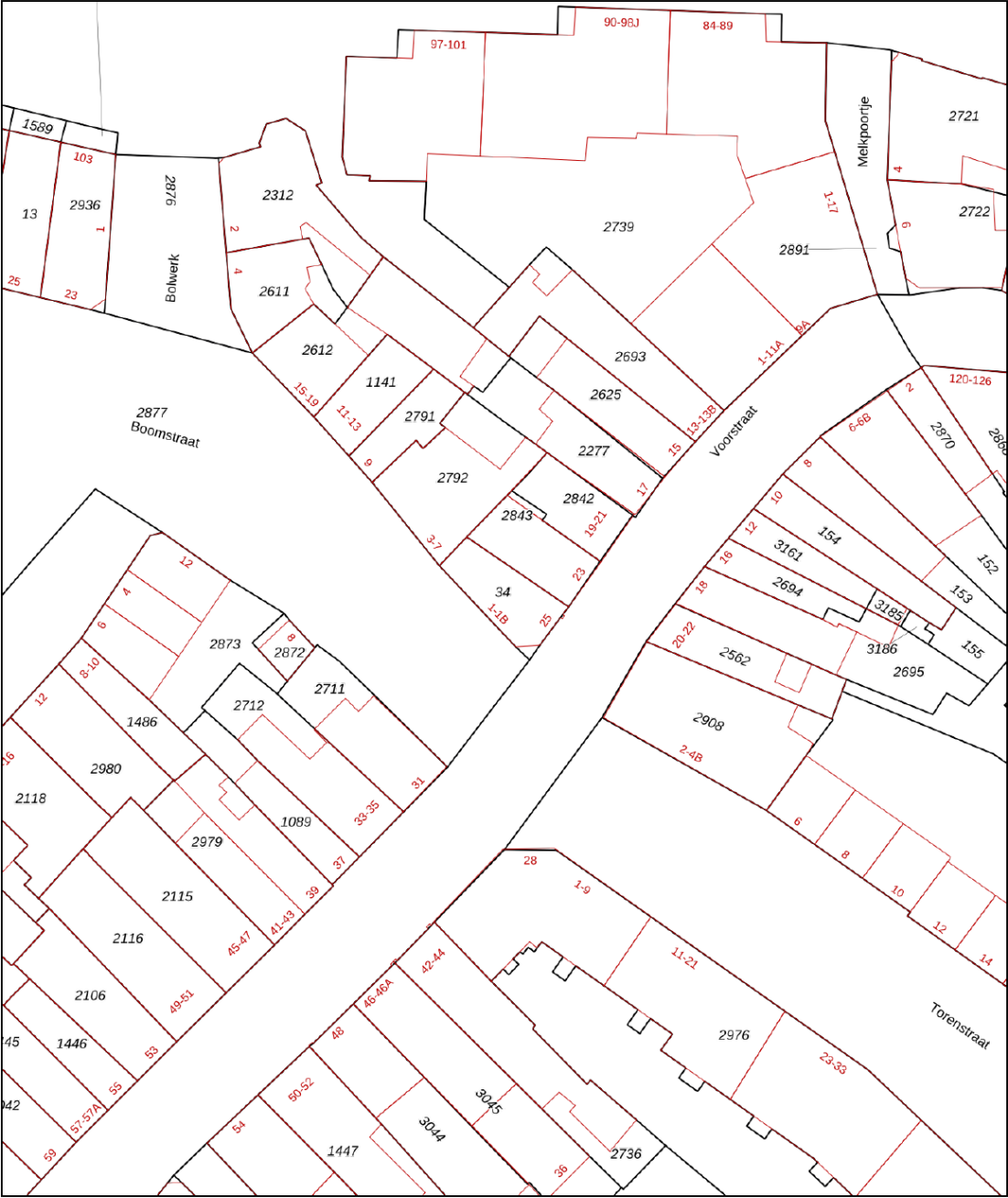
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	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 G

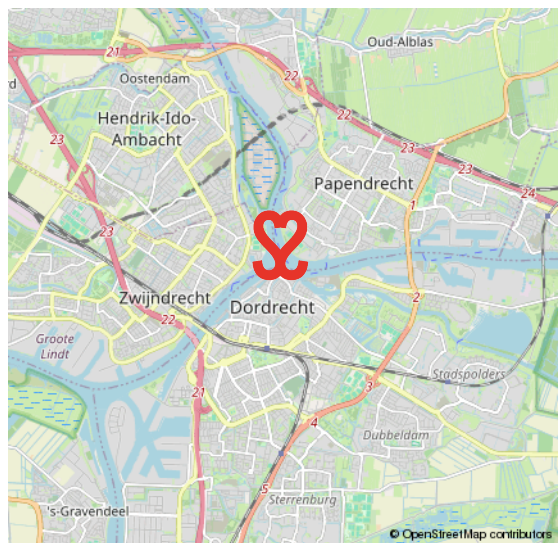
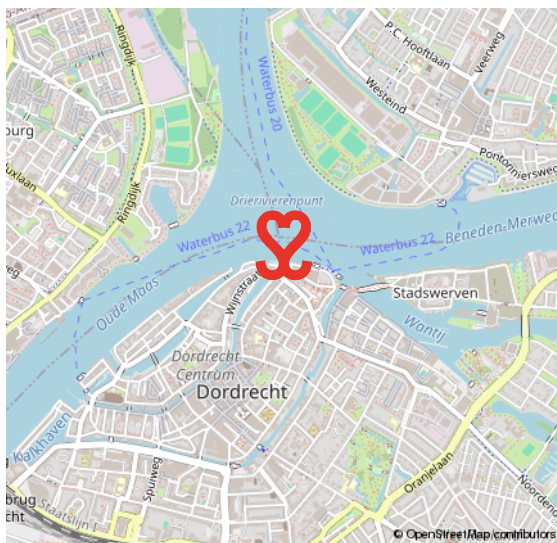
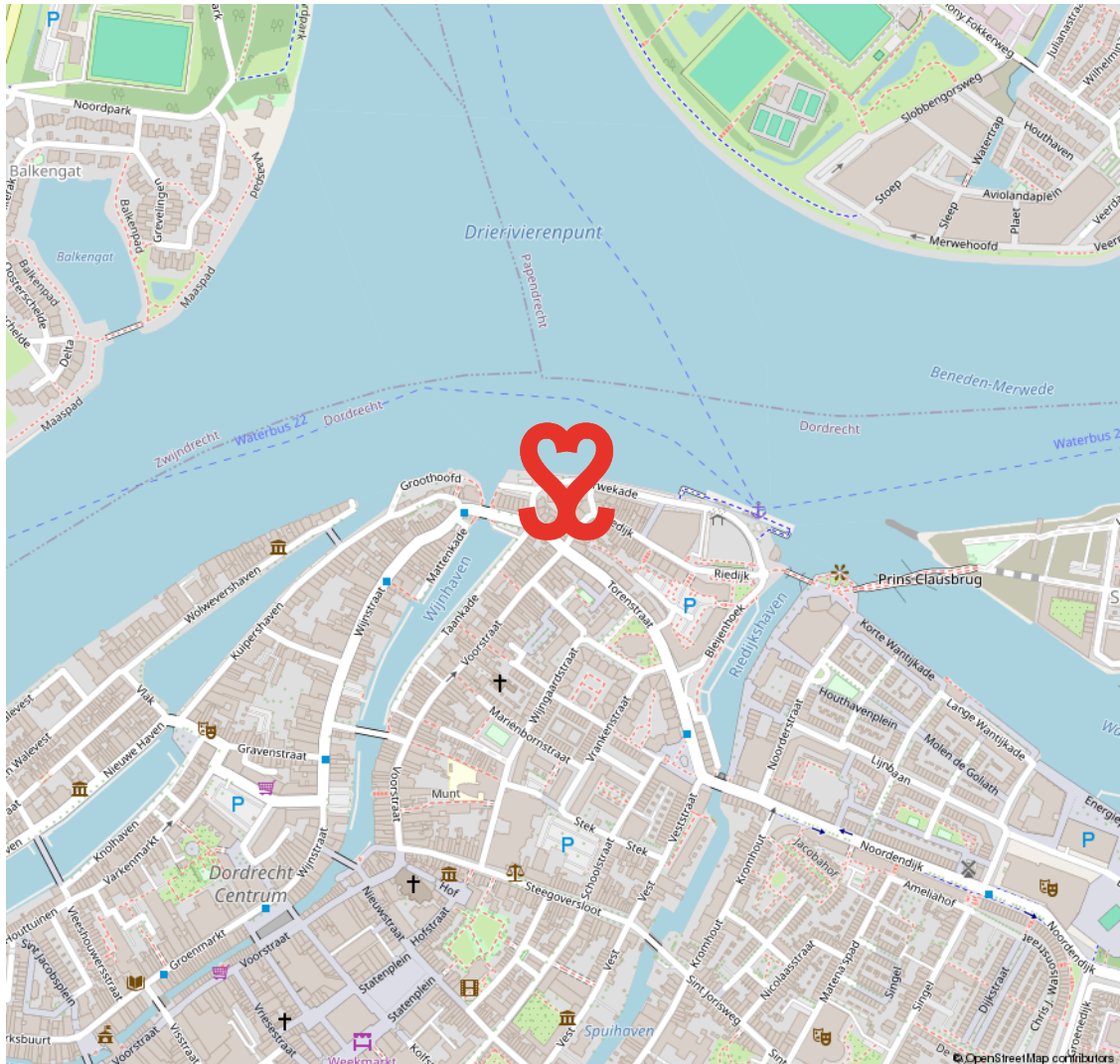
Perceel 34

kadaster

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

