



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**HAVENSTRAAT 1
3311 JL 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

Wonen aan de rand van de binnenstad!
Deze leuke 2-kamer benedenwoning
combineert een sfeervol interieur met een
eigen stadstuin én alle gezelligheid van
Dordrecht om de hoek.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / benedenwoning

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

49 m²

INHOUD

189 m³

BOUWJAAR

1899

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



HAVENSTRAAT 1, DORDRECHT

LEKKER STADS WONEN IN DEZE LEUKE 2-KAMER BENEDENWONING MET TUIN!

- leuke benedenwoning met hoog plafond, schuiframen en marmeren schouw;
- fijne woonkamer met praktische berg-/trapkast;
- slaapkamer, badkamer, separaat toilet en keuken bevinden zich allemaal op de begane grond;
- keuken aan de achterzijde, met inbouwapparatuur en toegang tot de tuin;
- praktische extra: onder de keuken bevindt zich een kelder op stahoogte;
- eigen omsloten stadstuin;
- toffe ligging aan de rand van de historische binnenstad, met een groenstrook voor de deur;
- NS-station, winkels, horeca en alle voorzieningen van de binnenstad op loopafstand;
- VvE met een bijdrage van € 68,- per maand;
- woonoppervlak 49 m². Bruto inhoud 189 m³;
- bouwjaar 1899.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast voorzien van een moderne verdeelinstallatie met 6 groepen.

Sfeervolle woonkamer met een heerlijk hoog plafond met deels origineel stucwerk, een fraaie marmeren schouw en een schuifraam met dubbele beglazing. Verder is er een praktische berg-/trapkast aanwezig.

Vanuit de woonkamer is de tussengang bereikbaar. Hier bevinden zich een waskast met de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Tzerra HR, 2016), de toiletruimte en badkamer.

De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset, fonteintje, grijze vloertegels, witte wandtegels en mechanische afzuiging.

De badkamer beschikt over een douche,

wastafelmeubel en eveneens mechanische afzuiging.

Slaapkamer aan de rustige achterzijde, voorzien van schuiframen met dubbele beglazing.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en beschikt over een hoekopstelling (2017) met 5-pits gaskookplaat, afzuiging, combioven, koelkast, vaatwasser, rvs spoelbak en diverse onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. Een handige extra is de onder de keuken gelegen kelder met stahoogte, toegankelijk via een vloerluik.

Tuin:

Omsloten stadstuin aan de achterzijde, geheel bestraat en direct bereikbaar vanuit de keuken.

Algemeen:

Vloerafwerking: vrijwel het gehele appartement is voorzien van laminaat; in de keuken ligt vinyl.

Wandafwerking: voornamelijk glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Verwarming/warm water: Remeha Tzerra HR cv-combiketel uit 2016 (eigendom).

Isolatie: dubbele beglazing.

VvE: actieve VvE bestaande uit de boven- en benedenwoning. De bijdrage bedraagt € 68,- per maand.

Schilderwerk: het buitenschilderwerk wordt in 2027 uitgevoerd (door de VvE).

Fundering: fundering 'op staal', fase 0-funderingsonderzoek d.d. 23 september 2026 met als uitslag laag risico.

Energie label: D, geldig tot 21 september 2027.



Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie D, nummer 6828, index 1.

Ligging: beschermd stadsgezicht, aan de rand van de binnenstad en op loopafstand van het NS-station en de stadsvoorzieningen.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Zelf-niet-bewoningsclausule van toepassing.

Oplevering: in overleg, kan desgewenst spoedig.

GEZELLIGE WOONKAMER MET STRAKKE AFWERKINGEN

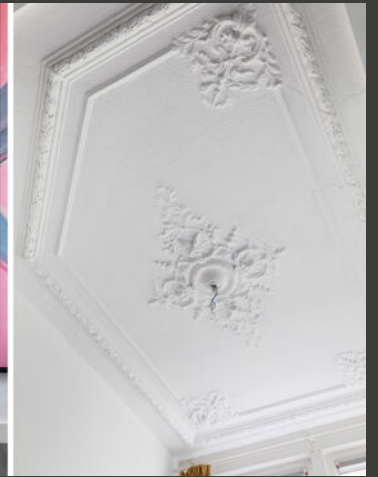
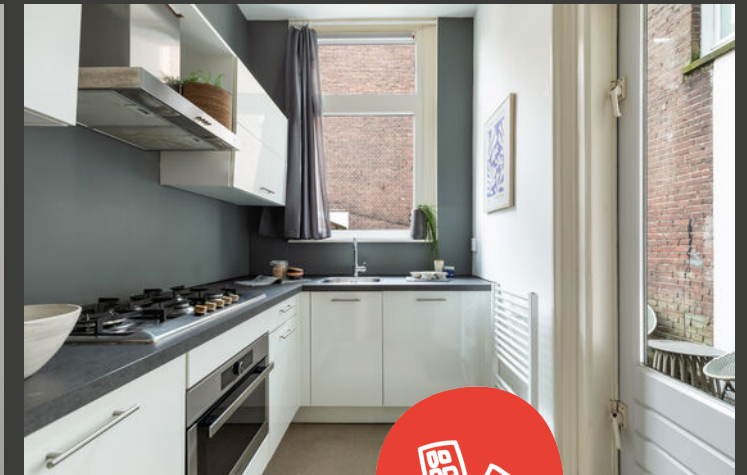


Jeroen legt uit

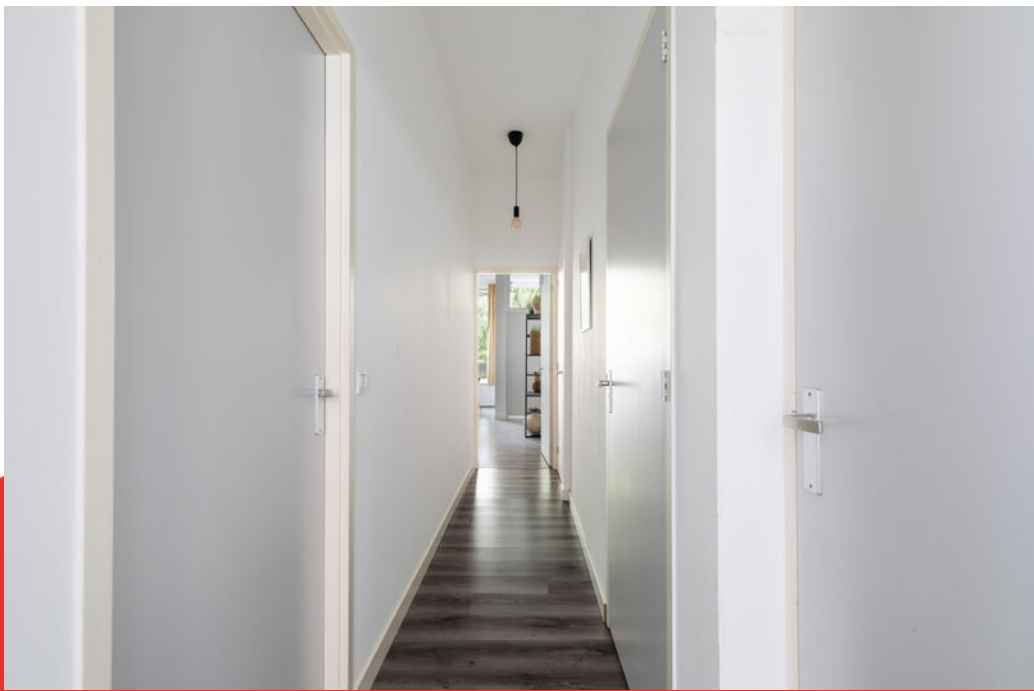
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





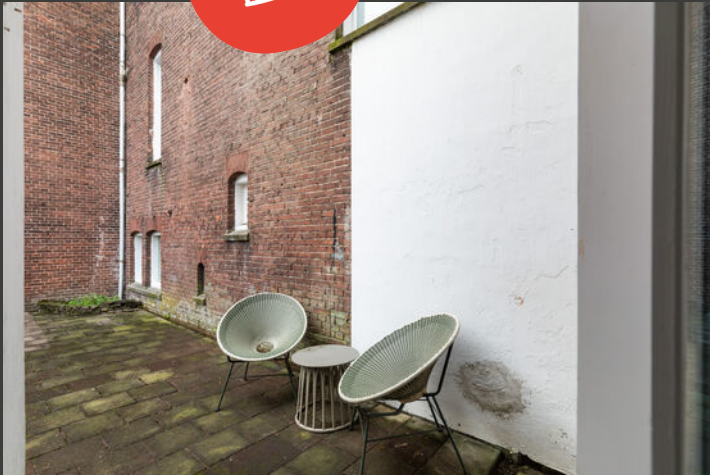








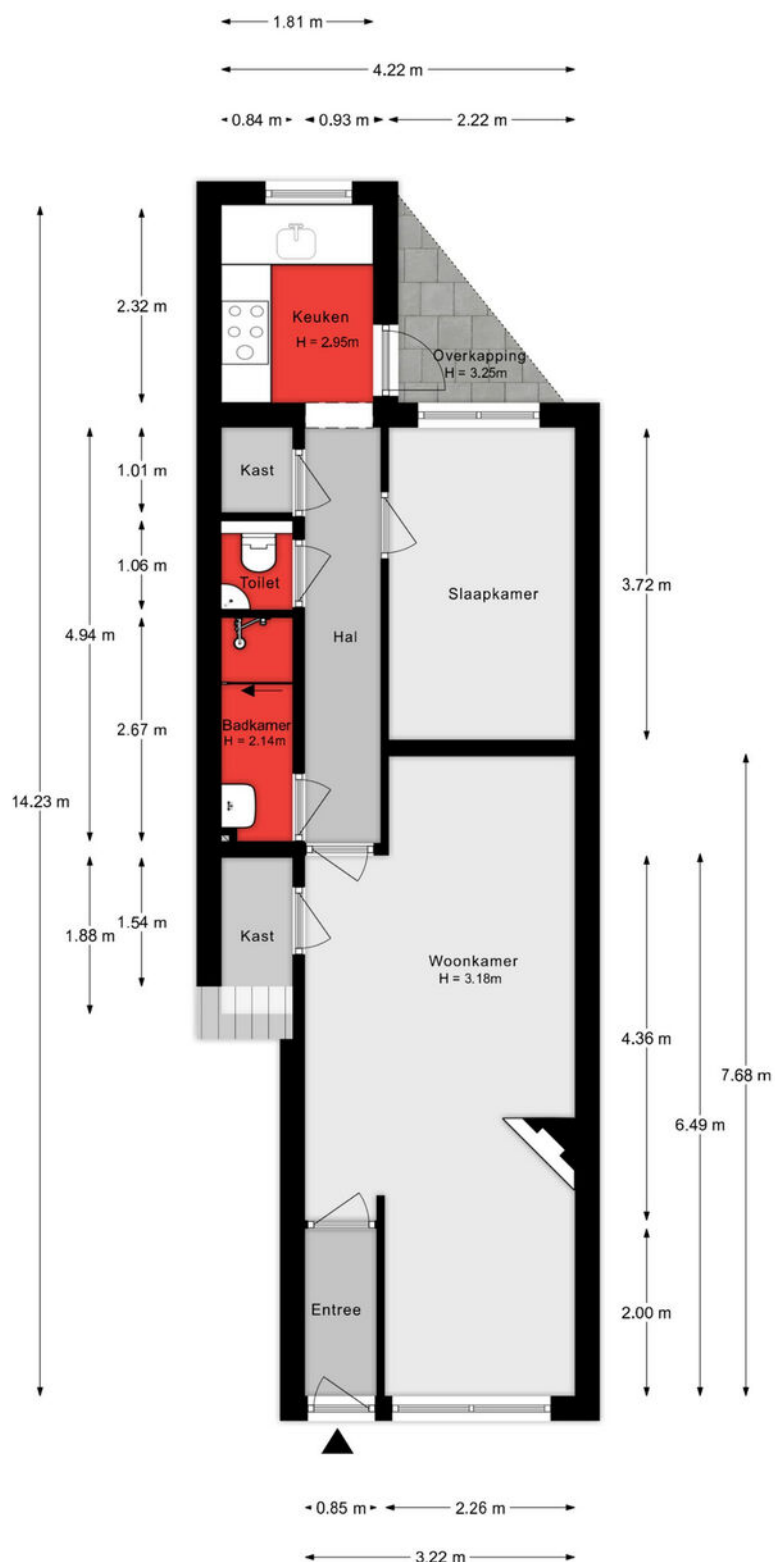






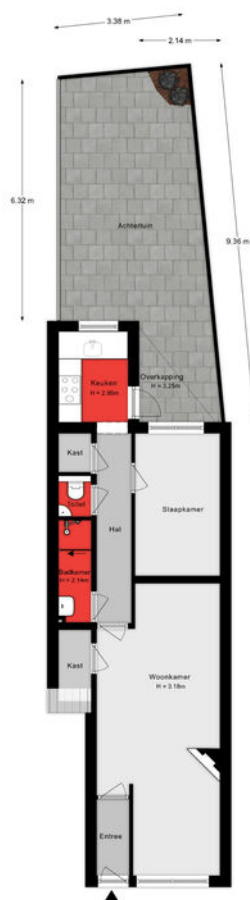


Woonverdieping



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 rechten worden ontleend.
www.spectaf.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

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X

- wastafel X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

- boiler X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

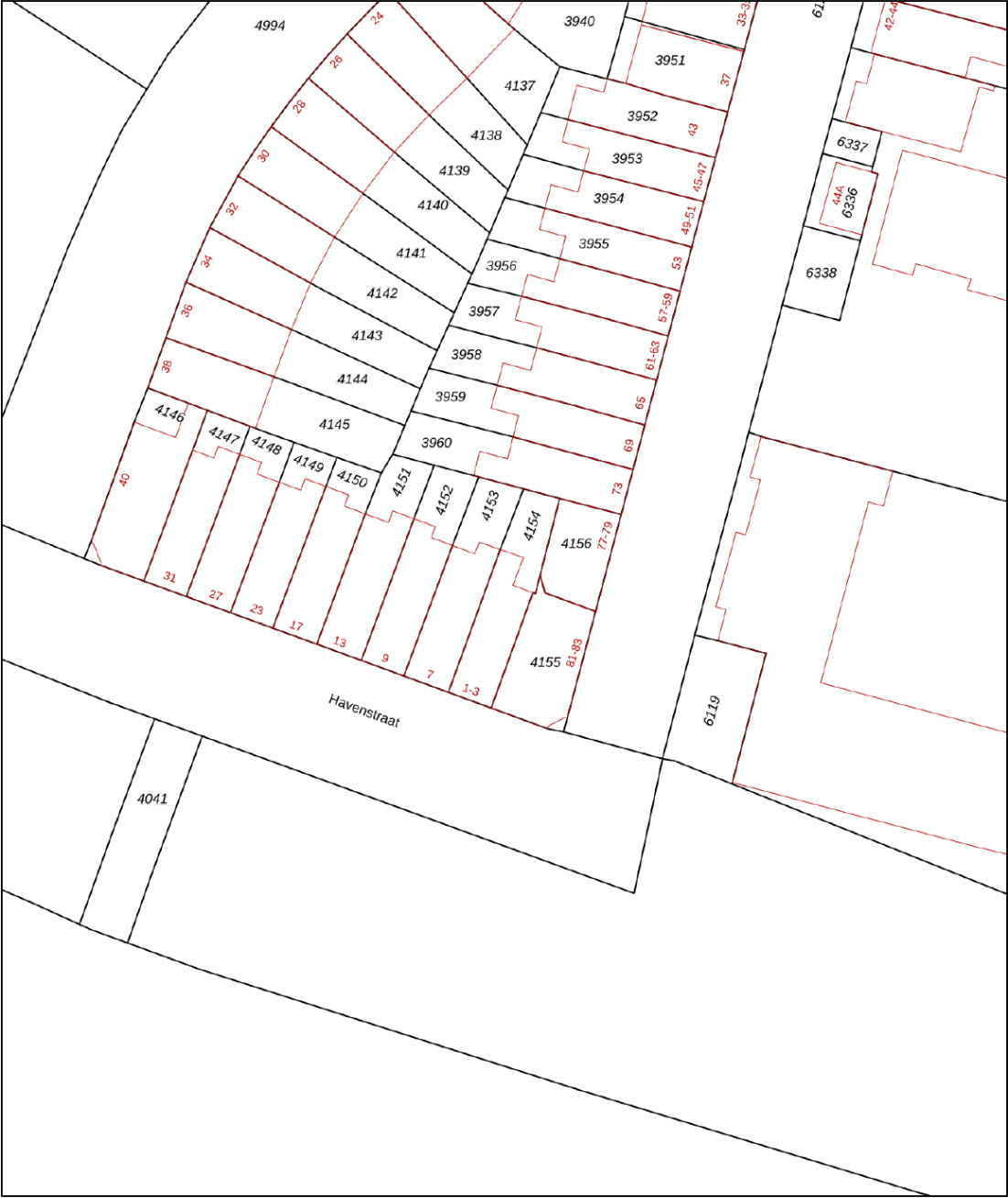
Buitenverlichting

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 D

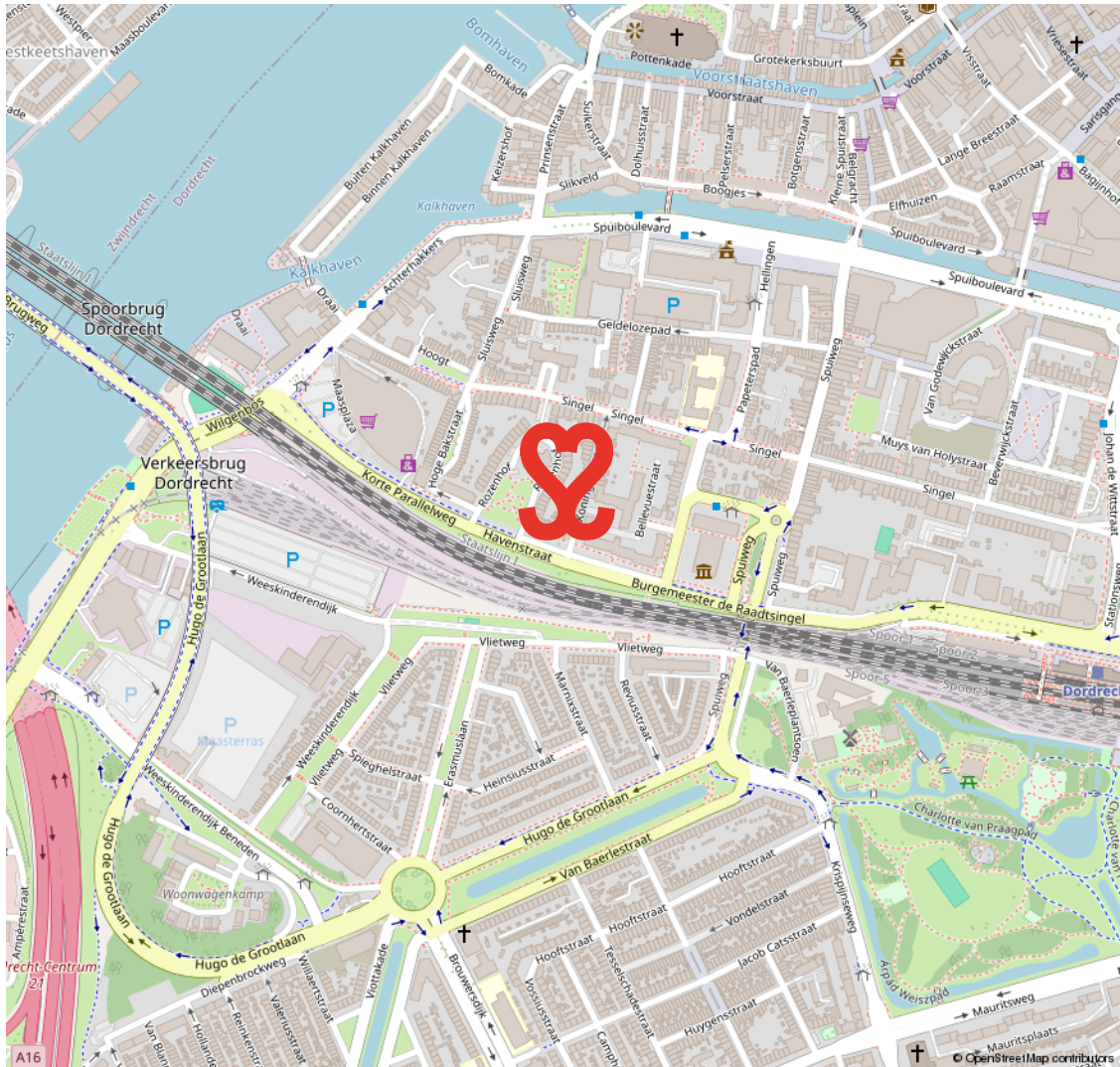
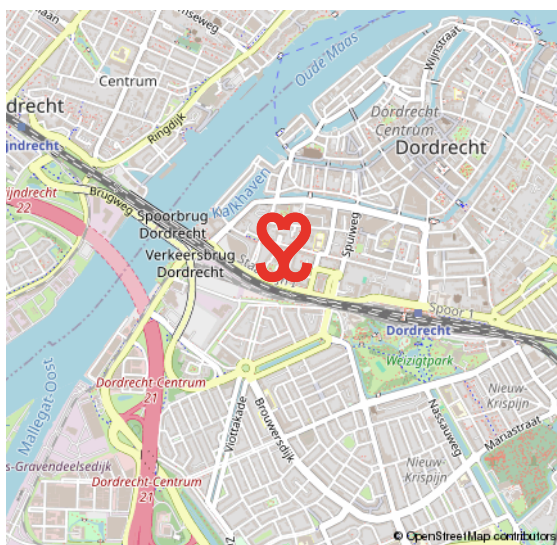
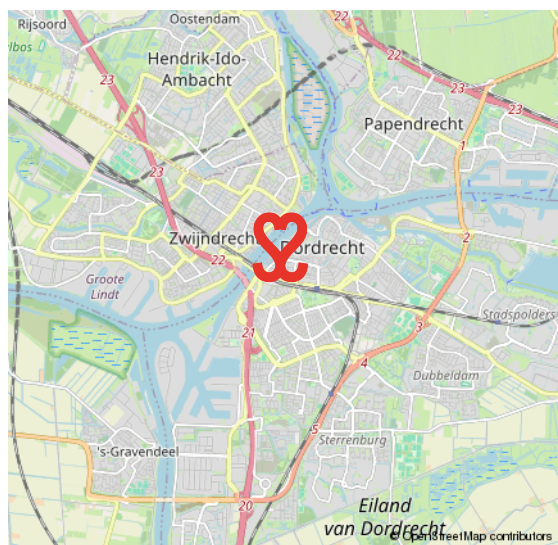
Perceel 4154

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 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



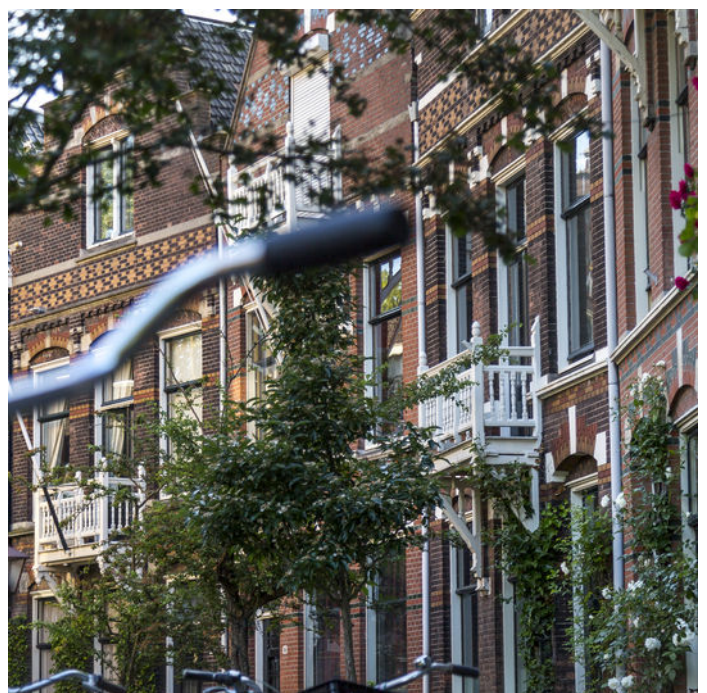
19E EEUWSE SCHIL

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 TROSËL

