



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**NIEUWE HAVEN 34
3311 AR 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

Spontaan verliefd! Het gebeurt niet vaak dat zowel het huis als het plekje zó bij je binnen komen. Historie, (rijks)monumentaal, eigentijds, hip, een stadstuin én een fenomenaal uitzicht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

181 m²

PERCEELOPPERVLAKE

86 m²

INHOUD

711 m³

BOUWJAAR

1595

TUIN

achtertuin

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

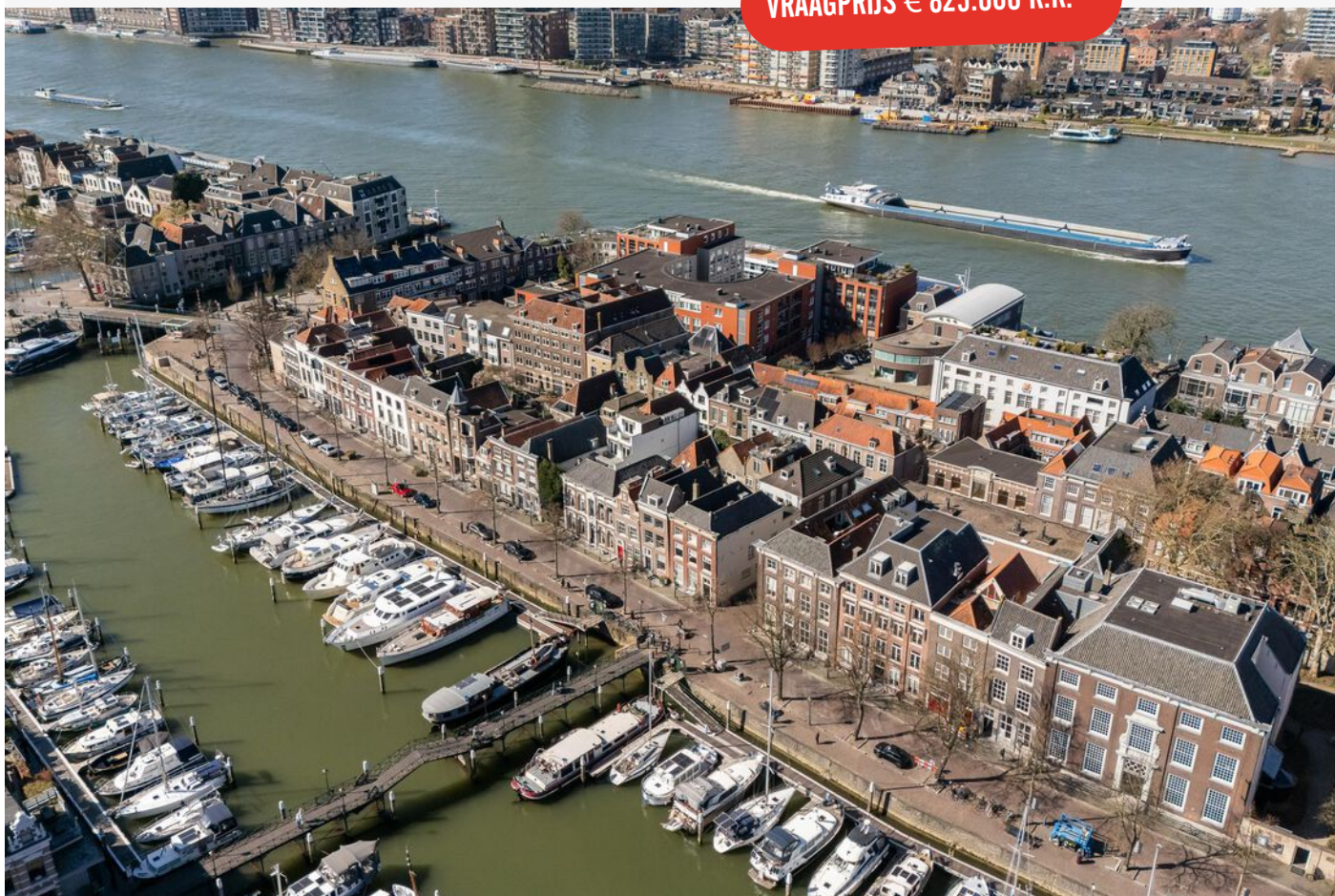
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 825.000 K.K.



NIEUWE HAVEN 34, DORDRECHT

WAT EEN DROOMPLEK!

- 's ochtends met het eerste kopje koffie op het bankje voor de deur genieten van het uitzicht op de haven. Wat wil je nog meer!
- een prachtige combi van hedendaags wooncomfort en authentieke monumentale details;
- luxe keuken (2017) met toegang naar de tuin en sfeervolle eetkamer aan de havenzijde;
- ruime living op de eerste verdieping met een fantastisch uitzicht op de haven én een balkon aan de achterzijde;
- balkon met trap naar de lager gelegen tuin;
- slaapkamer, wasruimte, extra kamer (nu kastenkamer) en een droombadkamer (2020) op de tweede verdieping;
- derde verdieping met moderne tweede badkamer (2017), twee mooie slaapkamers, kastruimte en vliering;
- smaakvolle vloerafwerkingen, strak gestuukte wanden en een prachtige lichtinval;
- de kers op de taart is de strak aangelegde achtertuin. Uniek voor de binnenstad!
- vernieuwd pannendak inclusief dakisolatie, recent vernieuwde dakkapel aan de voor- en achterzijde, deels vernieuwde goten en grotendeels dubbel glas;
- middenin het prachtige historische havengebied met alle stadsvoorzieningen zoals de gezellige terrassen, restaurants en het winkelgebied binnen handbereik;
- op loopafstand van het NS-station (12 treinminuten naar Rotterdam!) en waterbus/ferry;
- woonoppervlak 181 m². Bruto inhoud 711 m³;
- bouwjaar 1595. Eigen grond 86 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met moderne (2017) meterkast (12 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar), toegang naar de eetkamer alsmede de binnenhal.

Vanuit de binnenhal zijn de kelder, trapopgang naar de eerste verdieping, keuken en de gerenoveerde toiletruimte met wandcloset, Portugese tegelvloer en strak gestuukte wanden bereikbaar.

De gewelfde kelder heeft een hoogte van ca. 1.54 m., is volledig betegeld en biedt volop bergruimte.

Superleuke eetkamer met een fantastisch uitzicht op de Nieuwe Haven. Via de stoere aluminium Gewoon Gers pui loop je de aan de achterzijde gelegen keuken binnen. De keuken is in 2017 vernieuwd en voorzien van een luxe Leicht keukeninrichting met een stoer verdiept RVS aanrecht, 5-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, close-in boiler en grote voorraadmades. In de kastenwand bevinden zich twee heteluchtovens en extra voorraadruimte. Zowel de eetkamer als de keuken zijn voorzien van een prachtig ornamentenplafond (19e eeuw). De keuken biedt toegang naar de achtertuin.

NIEUWE HAVEN 34, DORDRECHT

PRACHTIG, VOLLEDIG GEMODERNISEERD RIJKSMONUMENTAAL STADSPAND

Eerste verdieping:

Halletje met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang naar de woonkamer.

Ruime, U-vormige woonkamer met een mooie lichtinval en een magnifiek uitzicht op de Nieuwe Haven. De woonkamer is voorzien van een marmeren sierschouw, twee ornamentenplafonds (19e eeuw), een vaste kastenwand en toegang naar het balkon aan de achterzijde.

Het balkon is gelegen op het noordwesten. Via de trap is de lager gelegen tuin bereikbaar.

Tweede verdieping:

Overloop met trapopgang naar de derde verdieping en een wasruimte met Portugese tegelvloer en de aansluiting voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 1, ruime kamer gelegen aan de voorzijde met vaste kastruimte.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is op dit moment in gebruik als kleedkamer en biedt een rechtstreekse toegang naar de badkamer.

Toffe badkamer (2020) met royale inloopdouche voorzien van handgevormde wandtegels, vrijstaand ligbad, wandcloset en moderne zwarte ledenradiator. De Portugese tegelvloer, mat zwarte in de wand ingebouwde kranen en douchegarnituur en het balkenplafond met ingebouwde LED verlichting maken het helemaal af!

Derde verdieping:

Overloop met dakkapel in het zijdakvlak en vaste kast.

Moderne tweede badkamer (2017) met douche voorzien van stort- en handdouche, wandcloset, eiken planken met waskom en kruiskranen en mechanische ventilatie. Portugese tegelvloer en een combinatie van wit wandtegels en strak stucwerk.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde, voorzien van twee vlieringen in de nok en een vernieuwde (2024) dakkapel.

Slaapkamer 4, aan de achterzijde, met nok in het zicht, dakraam in het zijdakvlak, vernieuwde dakkapel (2023), bergruimte onder het schuine deel van de kap en kast met cv-ketel (Nefit Proline, 2024).

Tuin:

Aan de voorzijde kan je 's ochtends op je bankje al heerlijk genieten van het eerste kopje koffie met uitzicht op de haven. Heerlijke stadstuin (nw) met buitenkraan, strakke hardstenen terrastegels (Spotted Bluestone) en trap naar het balkon op de eerste verdieping.

NIEUWE HAVEN 34, DORDRECHT

MAGNIFIEKE LOCATIE! GELEGEN AAN DE JACHTHAVEN

Algemeen:

Vloerafwerking: marmeren tegelvloer in de entree/hal en binnenhal op de begane grond. In 2016 zijn de eetkamer, keuken en woonverdieping voorzien van een mooie eiken parketvloer. Laminaat in beide slaapkamers op de tweede verdieping. Wit geschilderde houten vloerdelen ter plaatse van de derde verdieping.

Radiatoren: diverse ruimtes in de woning zijn voorzien van stijlvolle (nieuwe) zwarte ledenradiatoren.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van strak gestuukte wanden.

Dak: in 2018 vernieuwde dakpannen.

Dakgoten: de linker dakgoot is in 2020 vervangen. De dakgoot inclusief daklijst aan de voorzijde van de woning zijn vervangen in het najaar van 2024.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen, grotendeels met dubbel glas. Vernieuwde dakkapellen aan de voor- en achterzijde (respectievelijk 2024 en 2023).

Buitenschilderwerk: voorzijde uitgevoerd in 2024.

Bouwjaar: de bouwperiode van het pand wordt geschat op het laatste kwart van de 18e eeuw. De voorgevel is vrijwel zeker tussen 1771 en 1784 vervangen. Samen met het belendende pand Nieuwe Haven nummer 36 werd rond 1866-1867 inwendig verbouwd en voorzien van identieke stucwerk plafonds. De opdrachtgevers waren de gezusters Brunner. Het huis achter de gevel is beduidend ouder.

De bouw van de woning dateert uit circa 1595.

Grondoppervlak: 86 m².

Rijksmonument: de woning is aangewezen als rijksmonument is gelegen in een beschermd stadsgezicht.

Instandhoudingssubsidie/woonhuissubsidie: bedoeld voor de kosten van de instand-houding van monumentale onderdelen van het rijksmonument. Zie www.cultureelerfgoed.nl voor meer informatie.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummers 179 en 2742.

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

Oplevering: omstreeks augustus 2025.



**STIJLVOL
INTERIEUR**



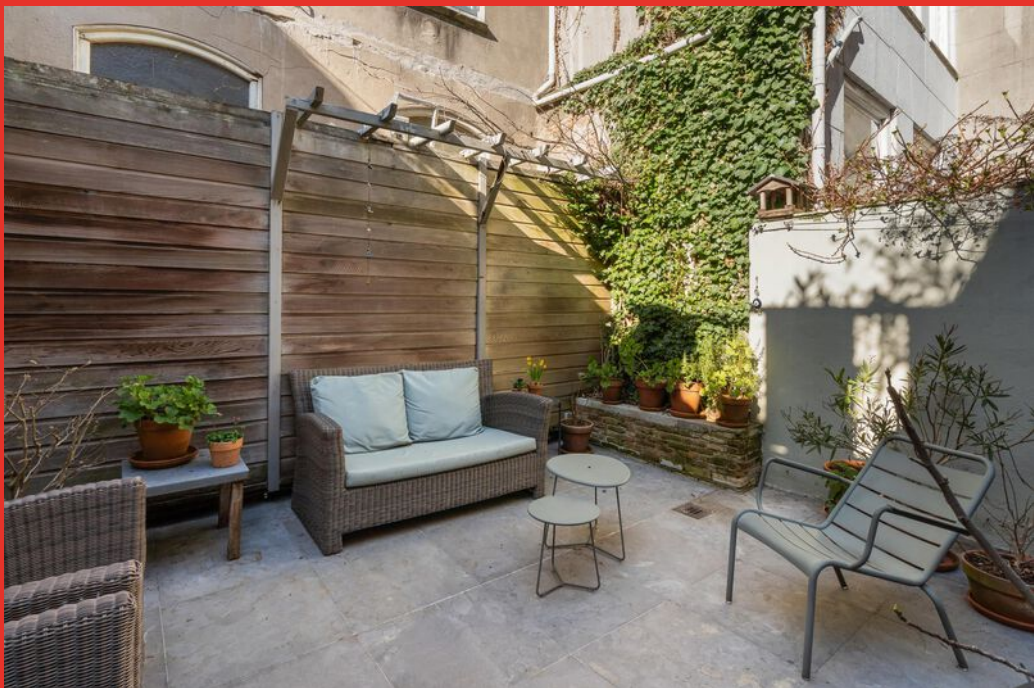
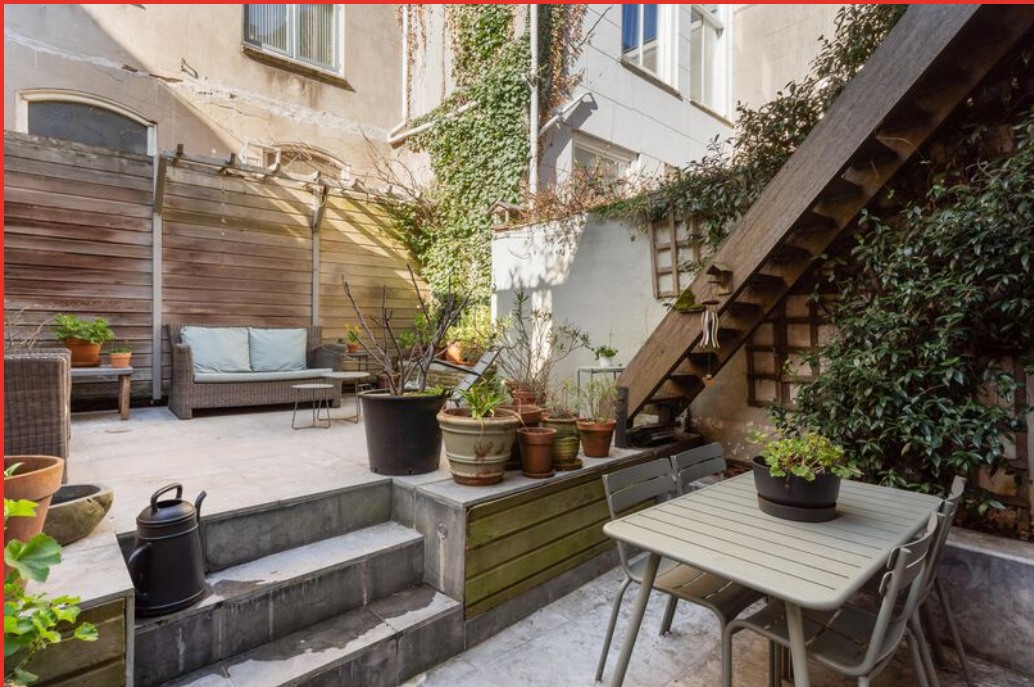
Francoise legt uit

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





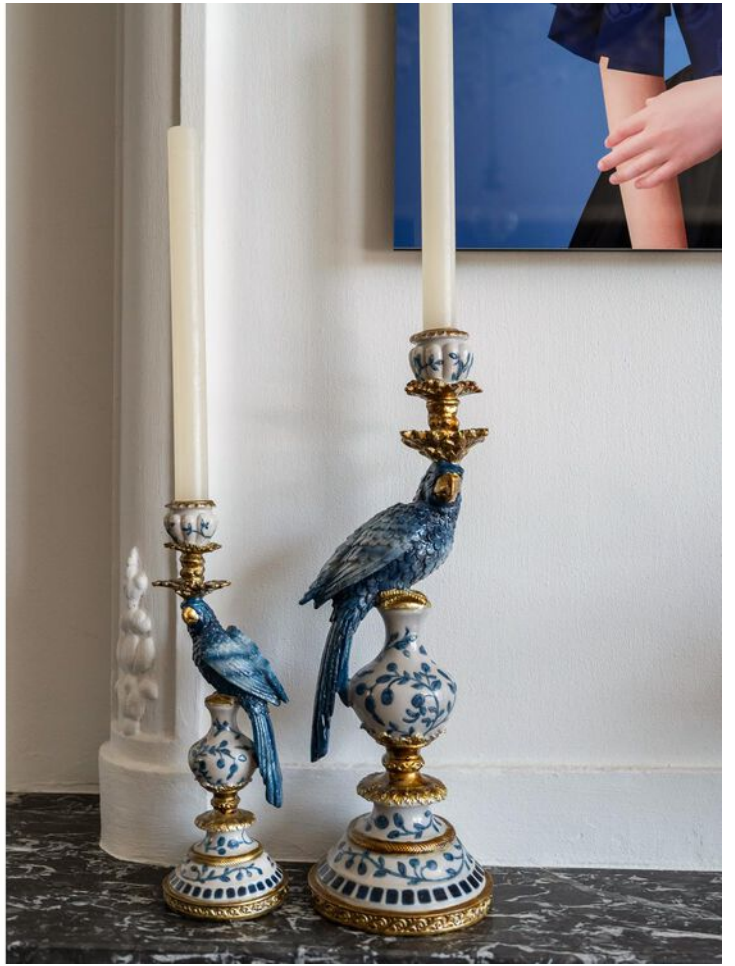






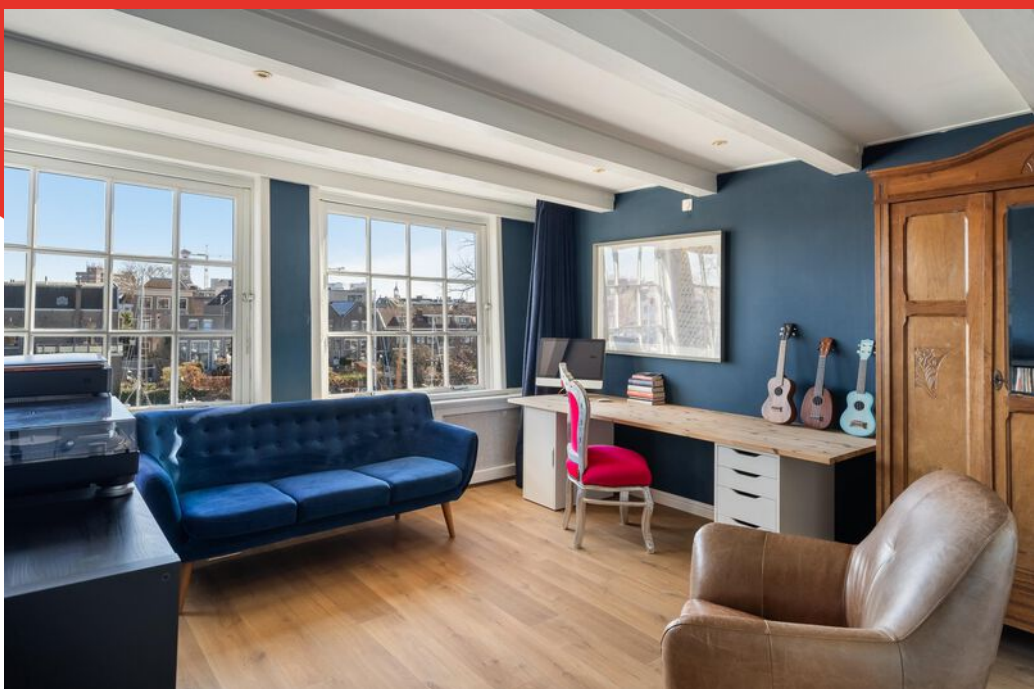




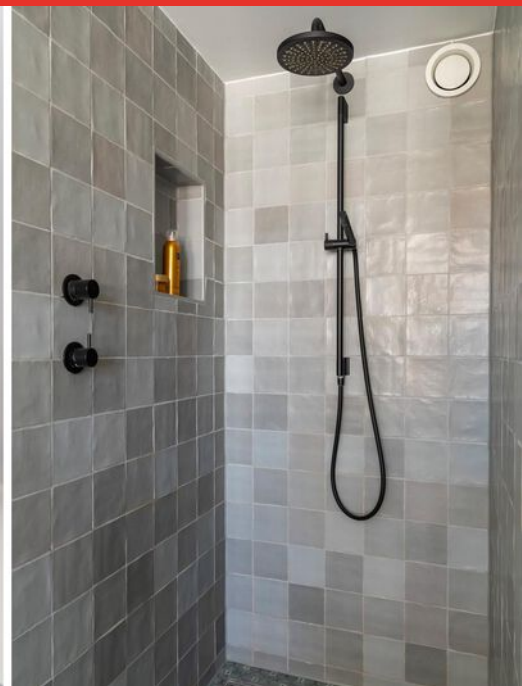




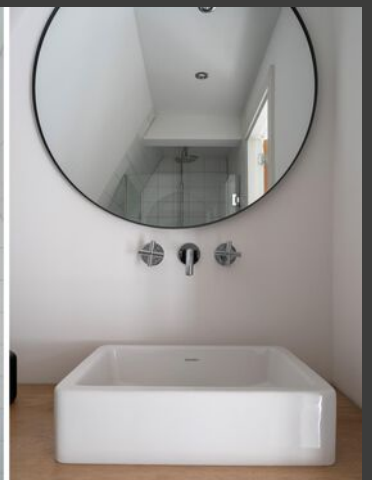
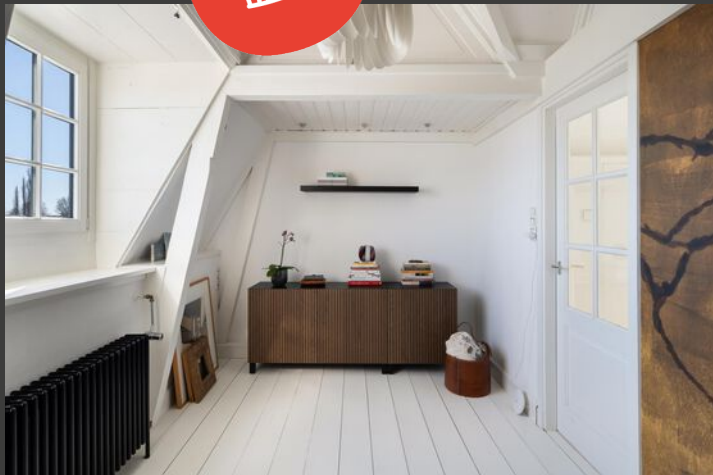






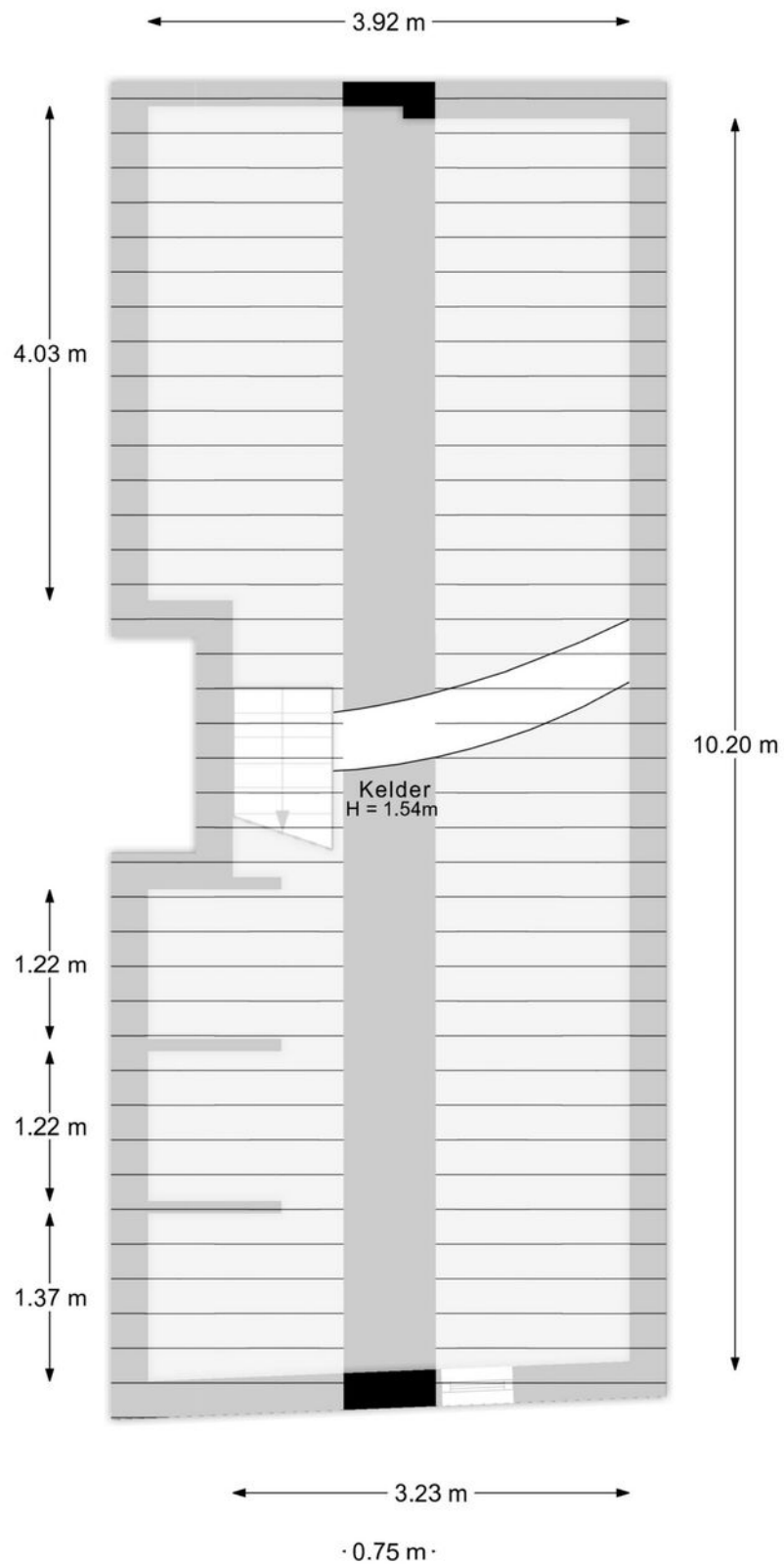






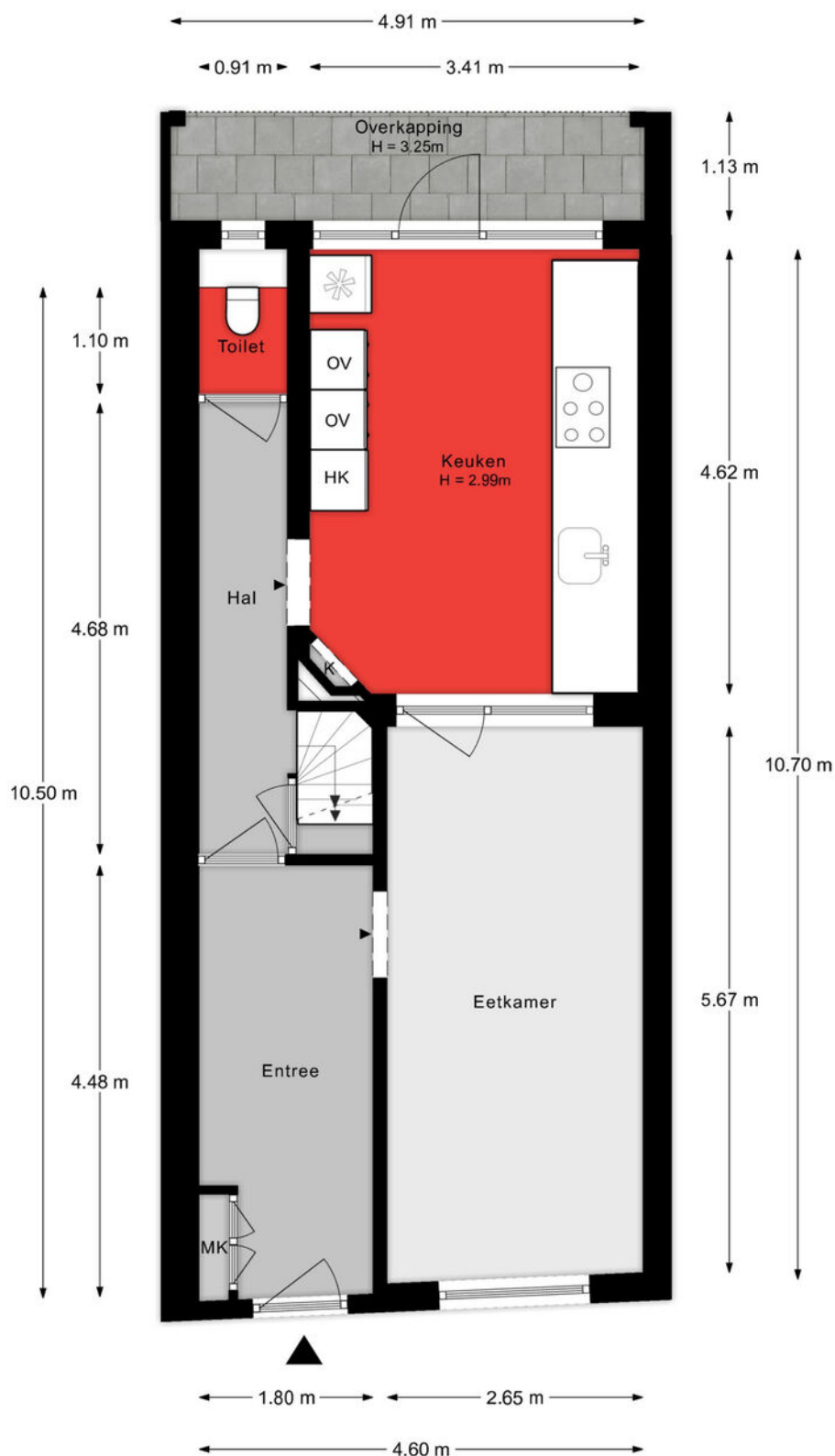


Kelder



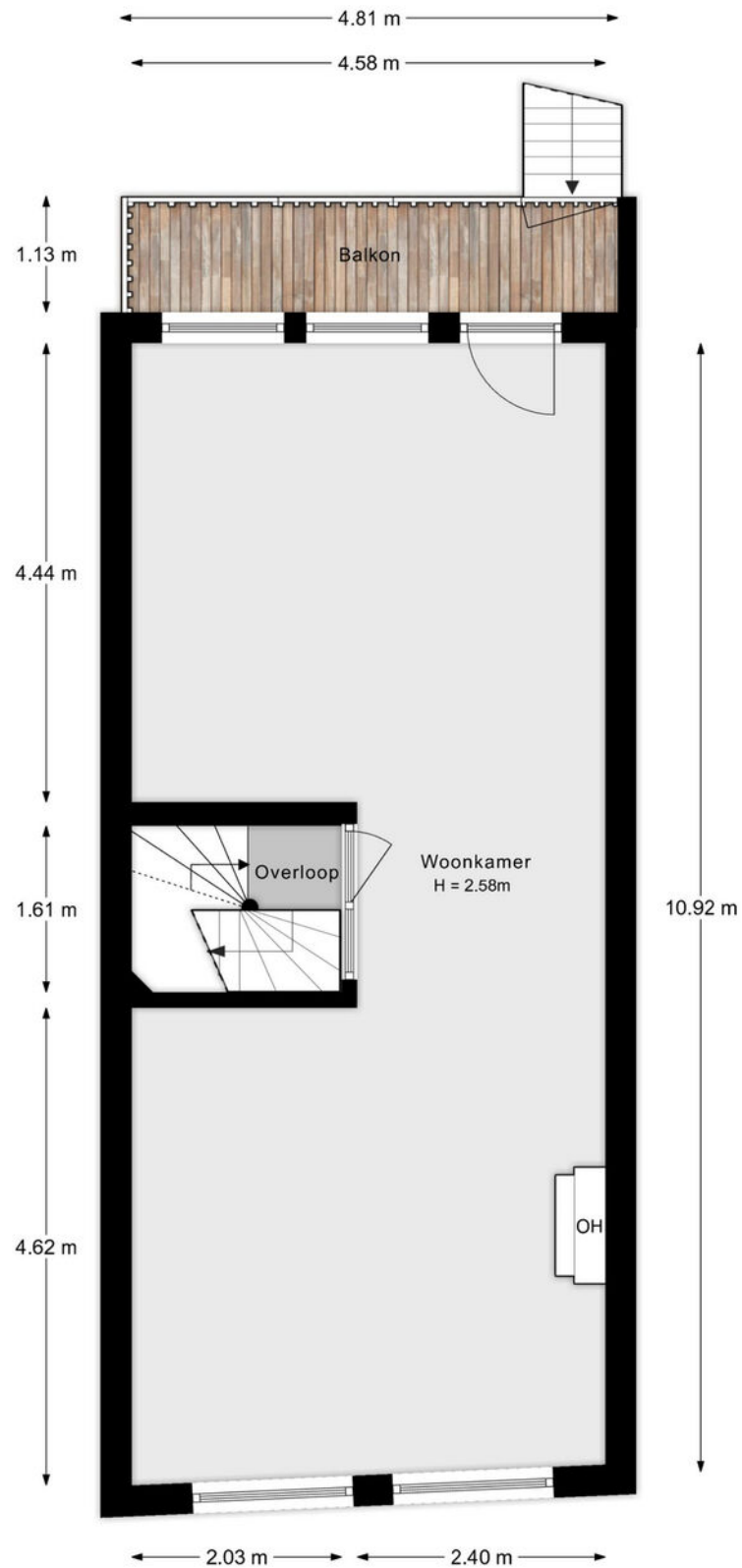
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



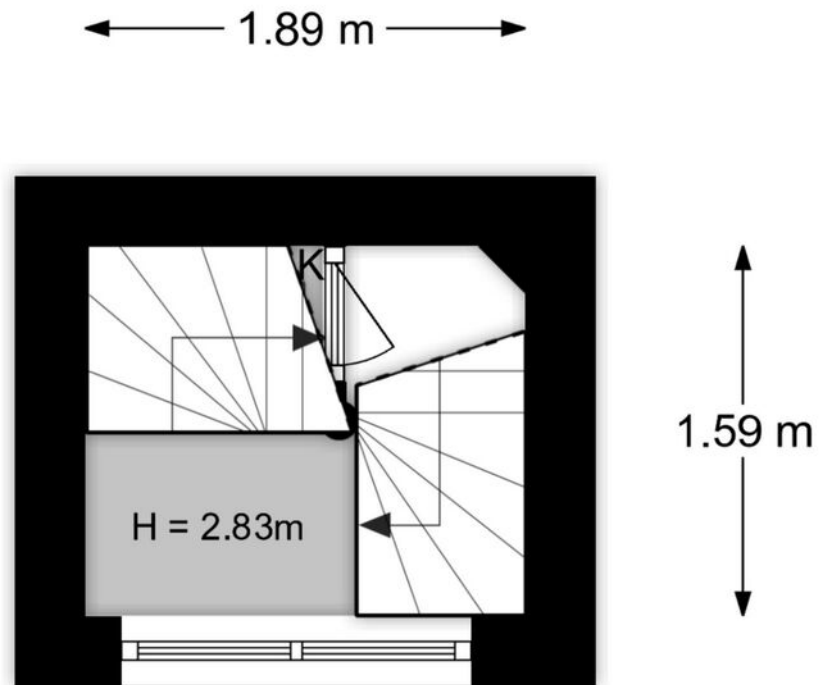
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



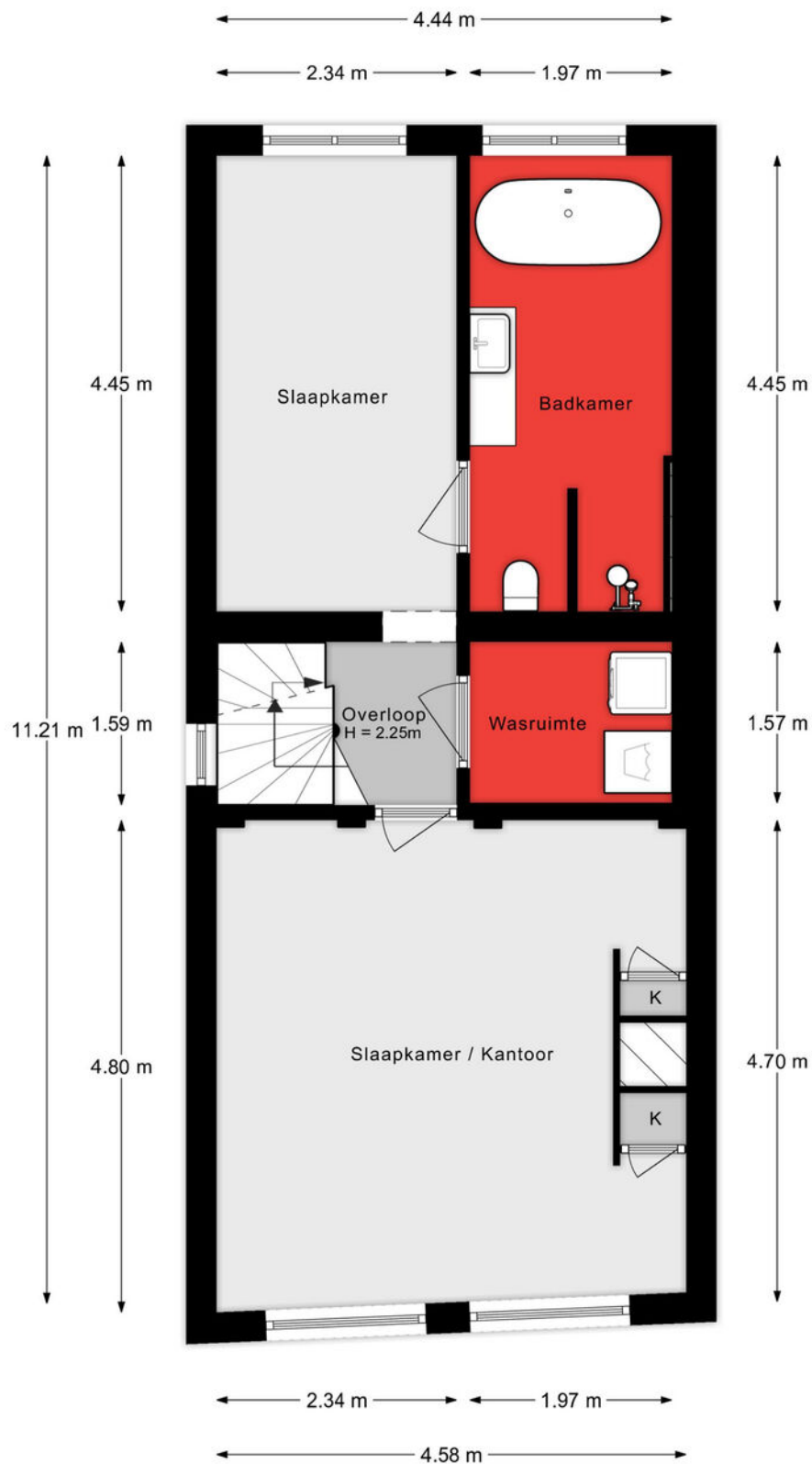
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tussenverdieping



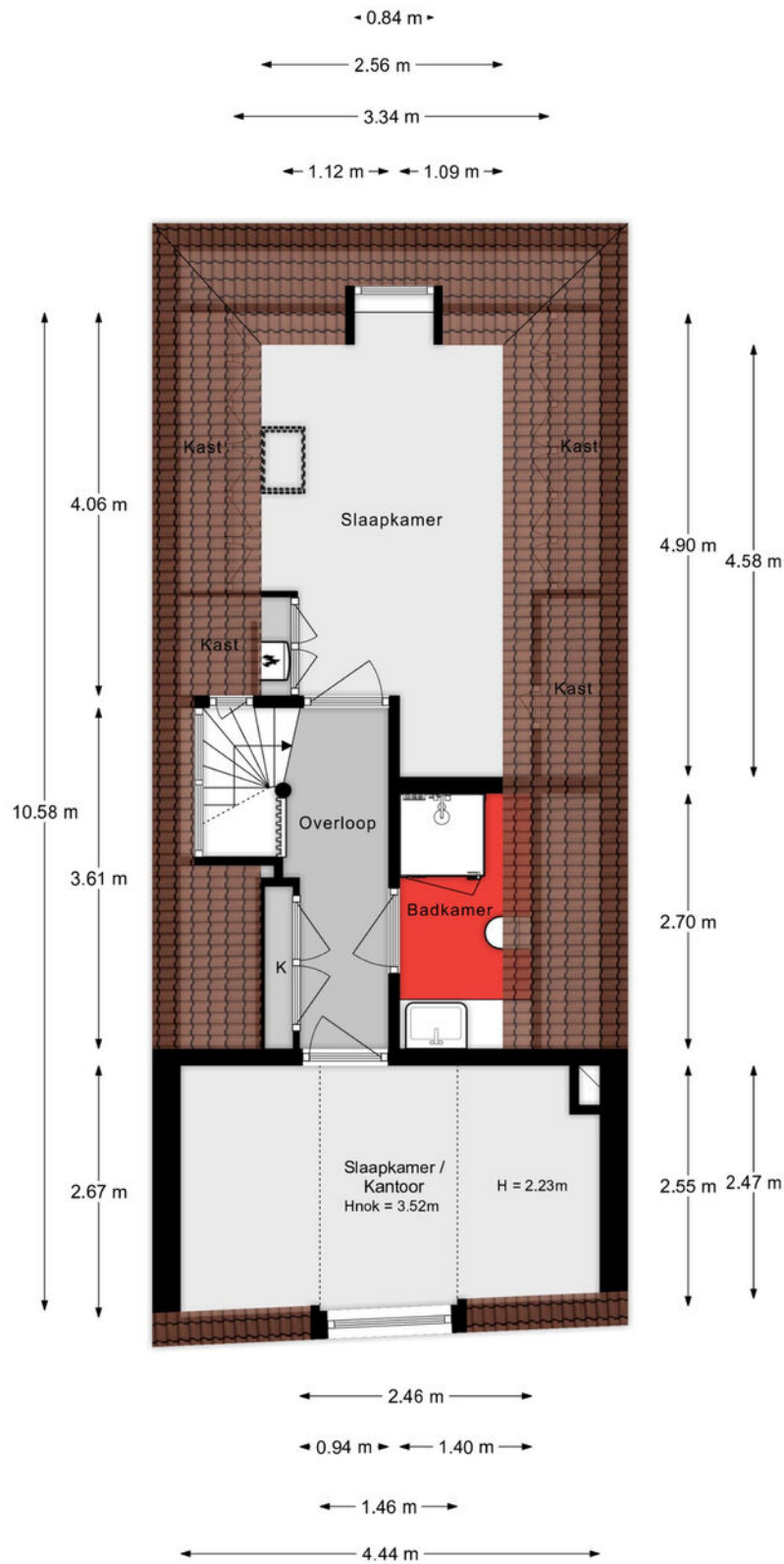
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



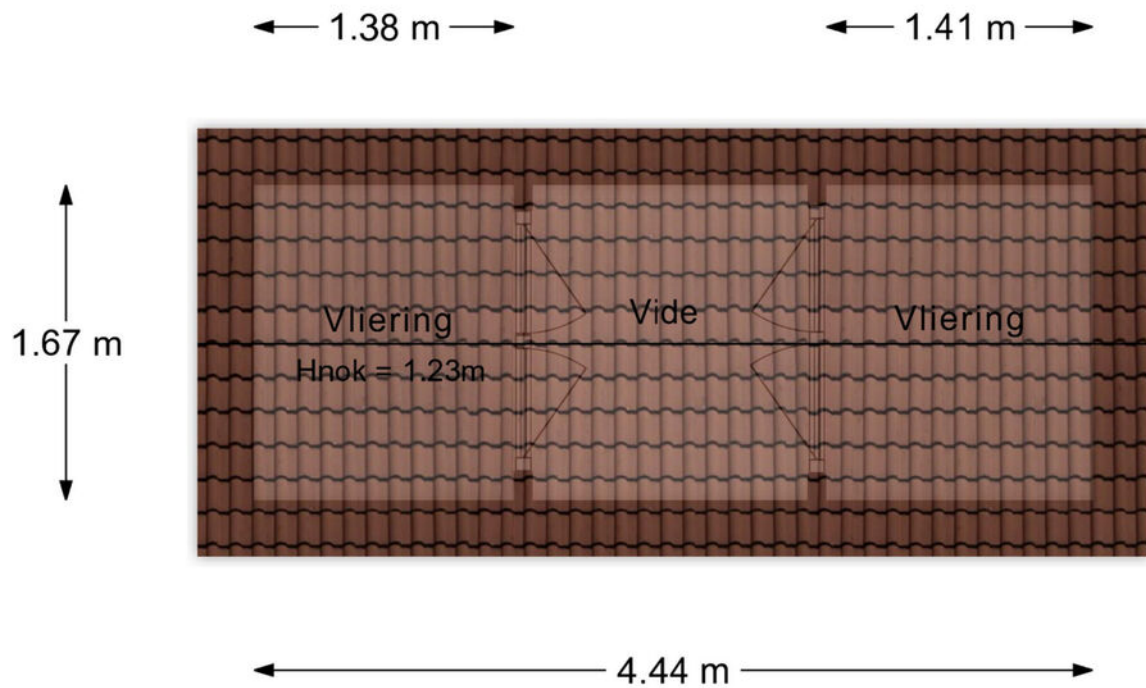
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Derde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering/vide



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Blauwe kast in de woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- rolgordijnen woonkamer

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletrolhouder X

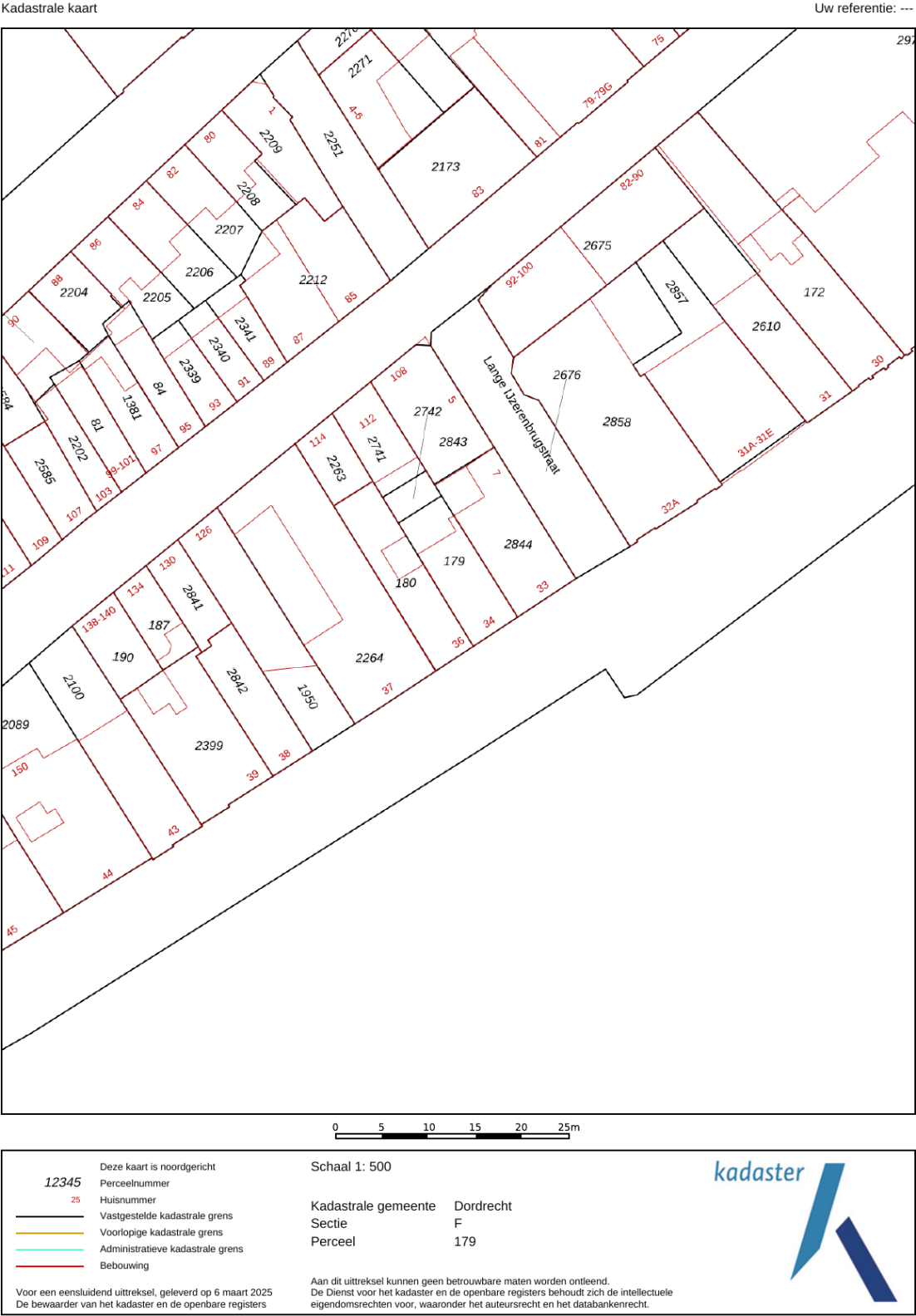
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - boiler X

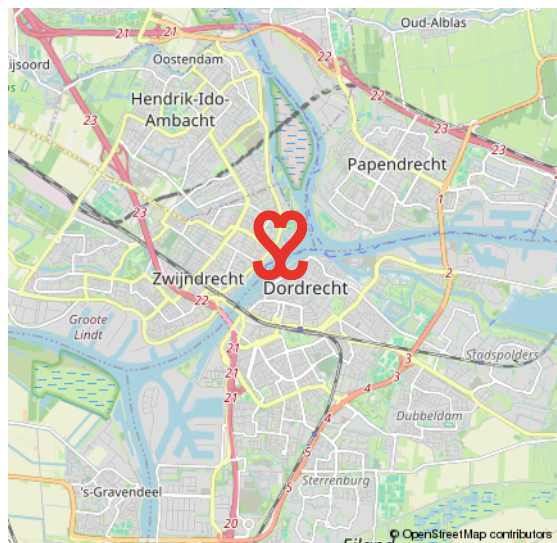
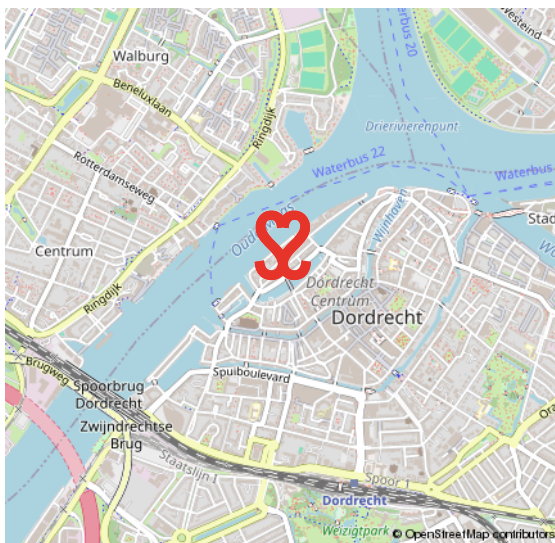
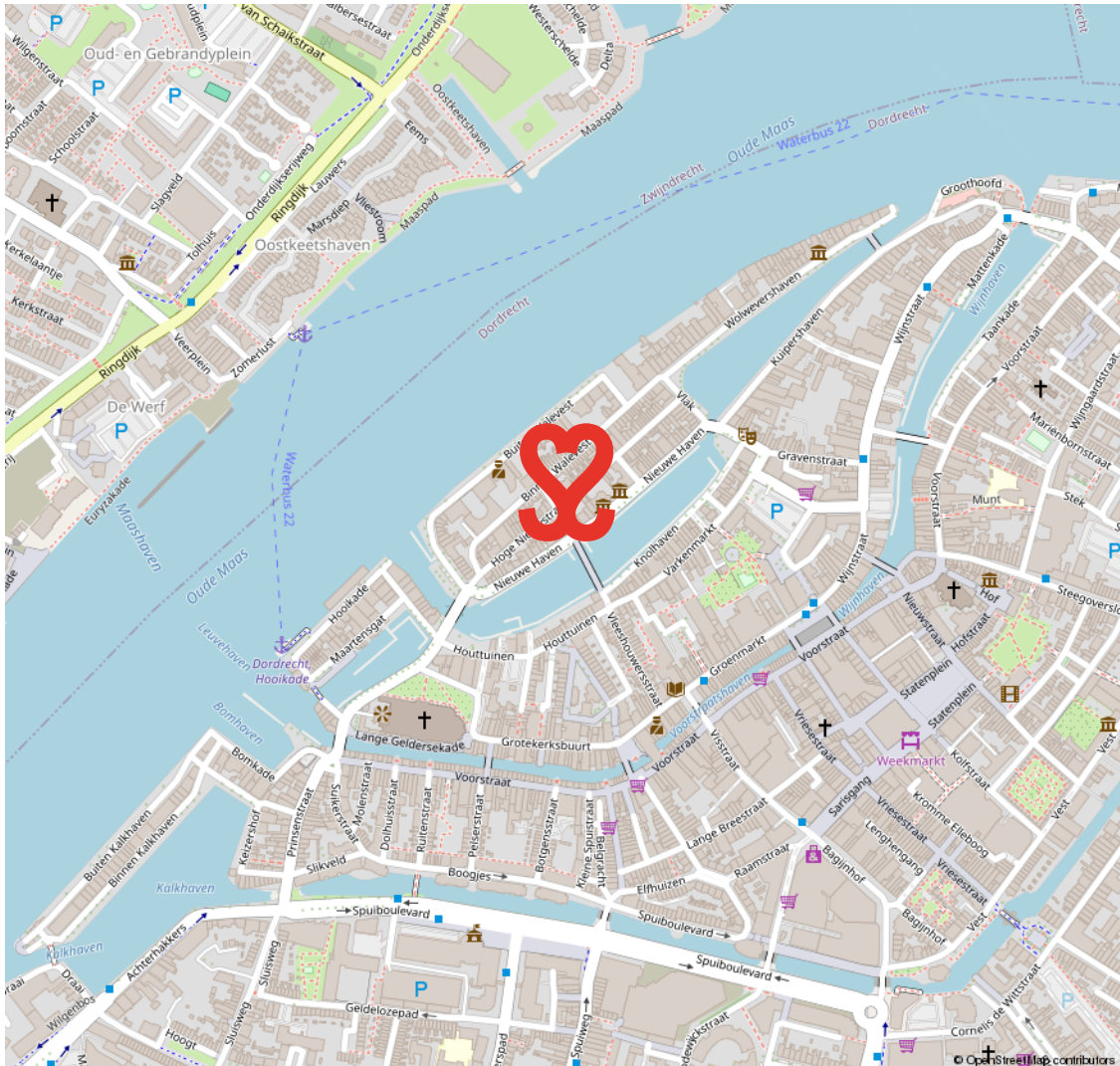
Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X

KADASTRALE KAART



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

