



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSCHÉL**

# TE KOOP

**MUSEUMSTRAAT 52  
3311 XP DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**



# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Rustig, modern, sfeervol en stoer wonen achter een te gekke gevel in hartje centrum Dordrecht, het kán in deze drielaagse stadswoning!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

83 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

42 m<sup>2</sup>

### INHOUD

284 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1650

### TUIN

plaats

### PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### ISOLATIE

dakisolatie, voorzetramen

**VRAAGPRIJS € 365.000 K.K.**



MUSEUMSTRAAT 52, DORDRECHT

# WONEN IN ÉÉN VAN DE MOOISTE STRAATJES VAN DE STAD

- oorspronkelijk gebouwd half 17e eeuw en in 1956 opnieuw opgebouwd en uitgebreid;
- hele leuke sfeer met o.a. ramen met roede verdeling, gietijzeren spiltrap, enkele balkenplafonds en schouw;
- begane grond met zitkamer/woonkeuken, praktische bijkeuken en toilet;
- twee kamers op de eerste verdieping. De voorkamer is ook heel tof in te richten als zit-/woonkamer zoals de huidige eigenaren deze in gebruik hebben;
- gave tweede verdieping met dakspanten in het zicht, een ruime slaapkamer met grote lichtkoepel en moderne badkamer (2020);
- besloten tuin/binnenplaats (zuidoost);
- gelegen op een mooie stek in woonblokje van vier karakteristieke woningen direct nabij de Museumtuin. Alle stadsvoorzieningen zoals de wekelijkse markt, De Witt brasserie en filmtheater, Kunstkerk en het kernwinkelgebied letterlijk om de hoek;
- woonoppervlak 83 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 284 m<sup>3</sup>;
- eigen grond 42 m<sup>2</sup>.

## Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en toegang naar de woonkamer.

Woonkamer straatzijde voorzien van sfeervolle raampartij met roedeverdeling, mooi plafond, provisiekast en prachtige gietijzeren spiltrap naar de eerste verdieping.

Open keuken aan de achterzijde met een in 2014 geplaatste fraaie keukeninrichting inclusief Smeg apparatuur: fornuis, rvs afzuigkap, vaatwasser,

stoere koel-/vriescombinatie (ter overname) en volop kastruimte. Leuke doorkijk naar de binnenplaats. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.

Praktische bijkeuken met aansluiting wasapparatuur, cv-ketel (Remeha Avanta, 2012) en toiletruimte met fonteintje.

Eerste verdieping:

Overloop met gietijzeren spiltrap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (thans in gebruik als woonkamer), gelegen aan de voorzijde en voorzien van een fraaie schouw en balkenplafond.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, eveneens met balkenplafond en met twee (semi) inbouwkasten.

Tweede verdieping:

Overloop met lichtkoepel en toegang naar de derde slaapkamer en badkamer.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde, met dakspant in het zicht, lichtkoepel en dakraam.

Gave badkamer (2020) aan de achterzijde met dakkapel, inloopdouche met zwart aluminium glazen wand, regen- en handdouche, in de wand ingebouwde thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandcloset, stoere betonlook wand- en vloertegels en automatische afzuiging.



MUSEUMSTRAAT 52, DORDRECHT

# KARAKTER EN MODERN WOONCOMFORT

**Binnenplaats:**

Fijne, besloten binnenplaats gelegen op het zuidoosten. De binnenplaats is in 2022 geëgaliseerd en opnieuw bestraat.

**Algemeen:**

Vloerafwerking: woonkamer met laminaatvloer. Marmeren tegelvloer in de keuken en bijkeuken. De keuken is voorzien van vloerverwarming. Lichtgekleurde vinylvloer op de eerste verdieping en op de overloop van de tweede verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele beglazing. Kunststof kozijnen ter plaatse van de badkamer en lichtkoepels.

Isolatie: dubbel glas ter plaatse van de badkamer en het dakraam. De voorzijde van de woning is voorzien van achterzetramen en dakisolatie.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2023.

Dak: in 2014 zijn de lichtkoepels geplaatst, de bitumen van het hoofddak, de dakpannen van de bijkeuken en een deel van de dakgoten vernieuwd.

Energielabel: D.

Bouwjaar: oorspronkelijk bouwjaar 1650. Herbouwd en aangebouwd in 1956.

Beschermd stadsgezicht: ja.

Grondoppervlak: 42 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 1428.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- één van de mooiste straatjes van de stad
- een prachtige gevel!
- goed onderhouden en een sfeervol interieur
- om de hoek van alle centrum voorzieningen



Françoise

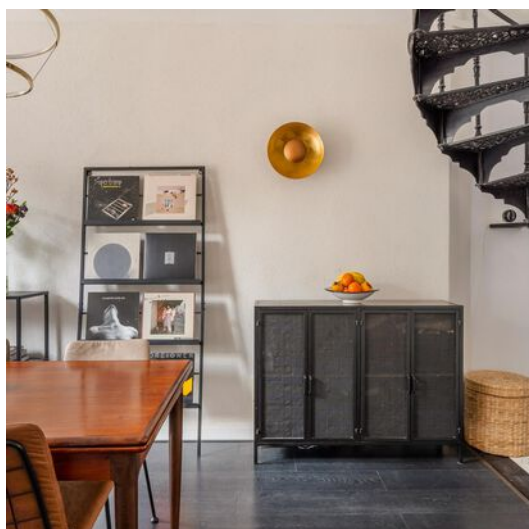
## Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**HEERLIJK PLEKJE!**









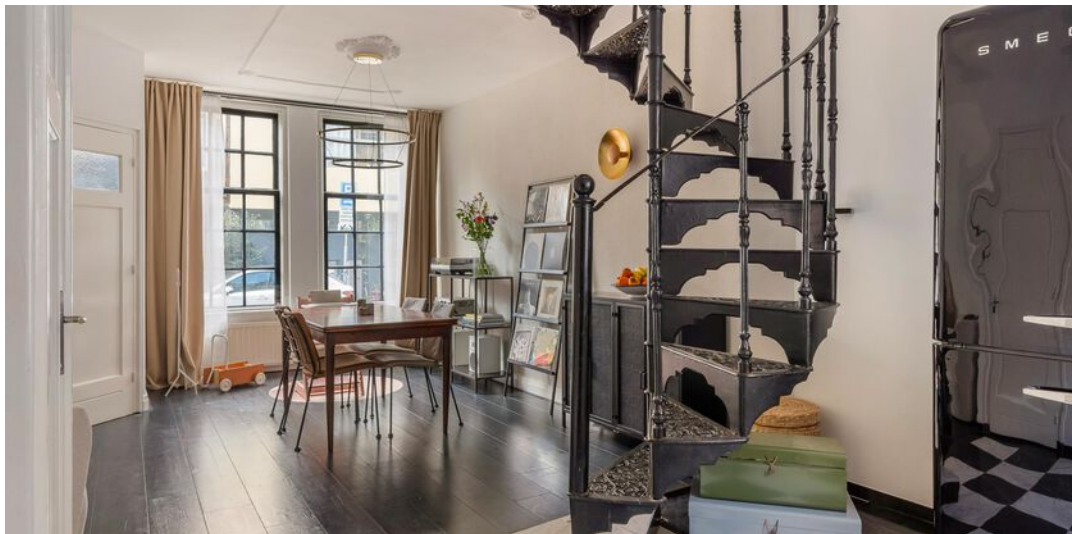


**MOOIE KEUKEN MET  
UITZICHT OP DE  
BINNENPLAATS**

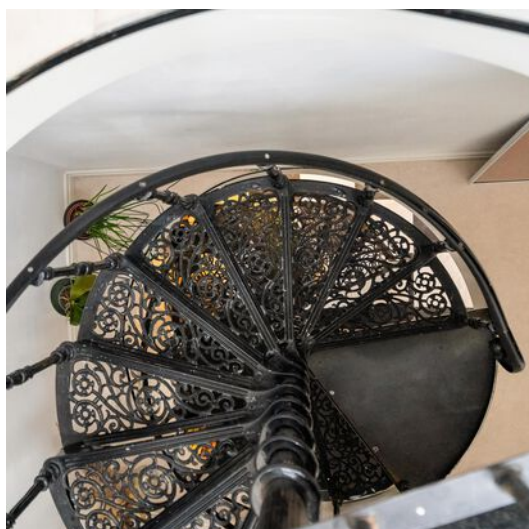








**FRAAIE GIETIJZEREN  
TRAPOPGANG NAAR  
DE 1E ETAGE**











**1E ETAGE MET TWEE  
(SLAAP)KAMERS.**

**OP DIT MOMENT IS  
DE VOORKAMER IN  
GEBRUIK ALS ZIT-/  
WOONKAMER**







**MOOIE SLAAPKAMER  
MET DAKLICHT OP DE  
2E ETAGE**

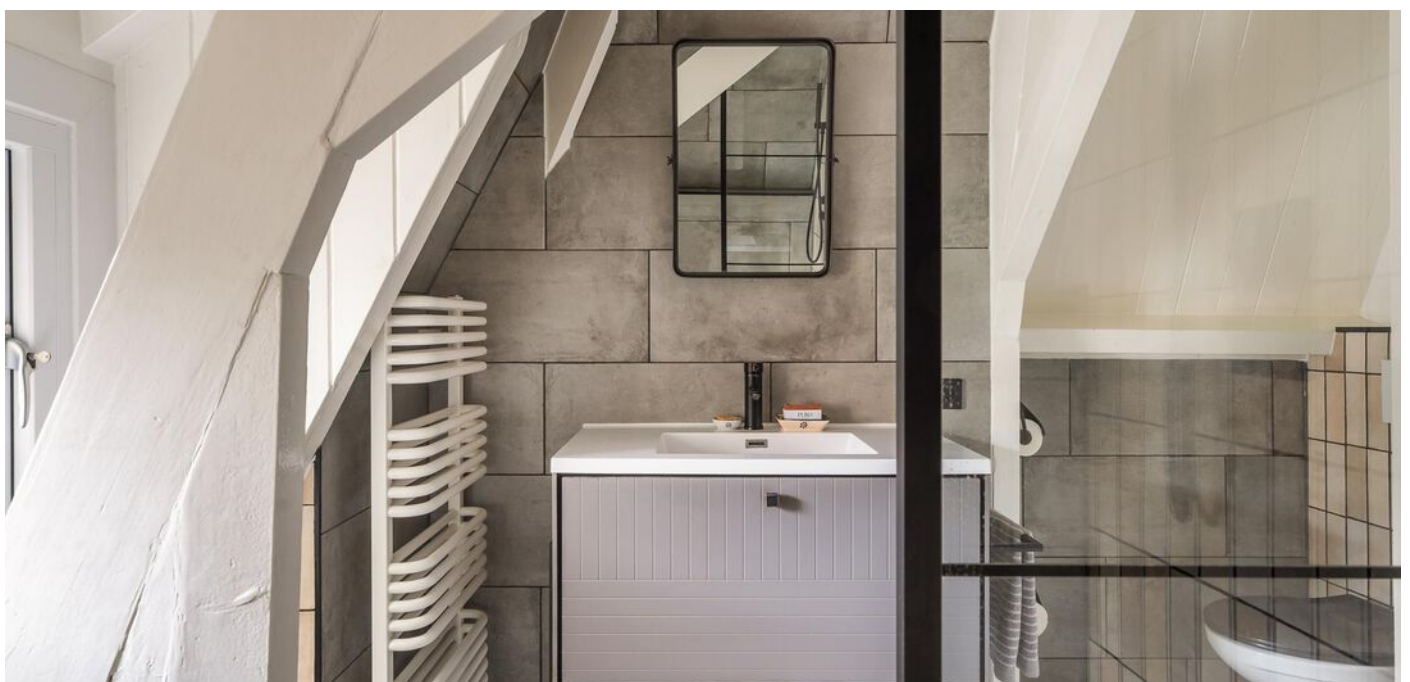








**STOERE, IN 2020  
VERNIEUWDE  
BADKAMER**



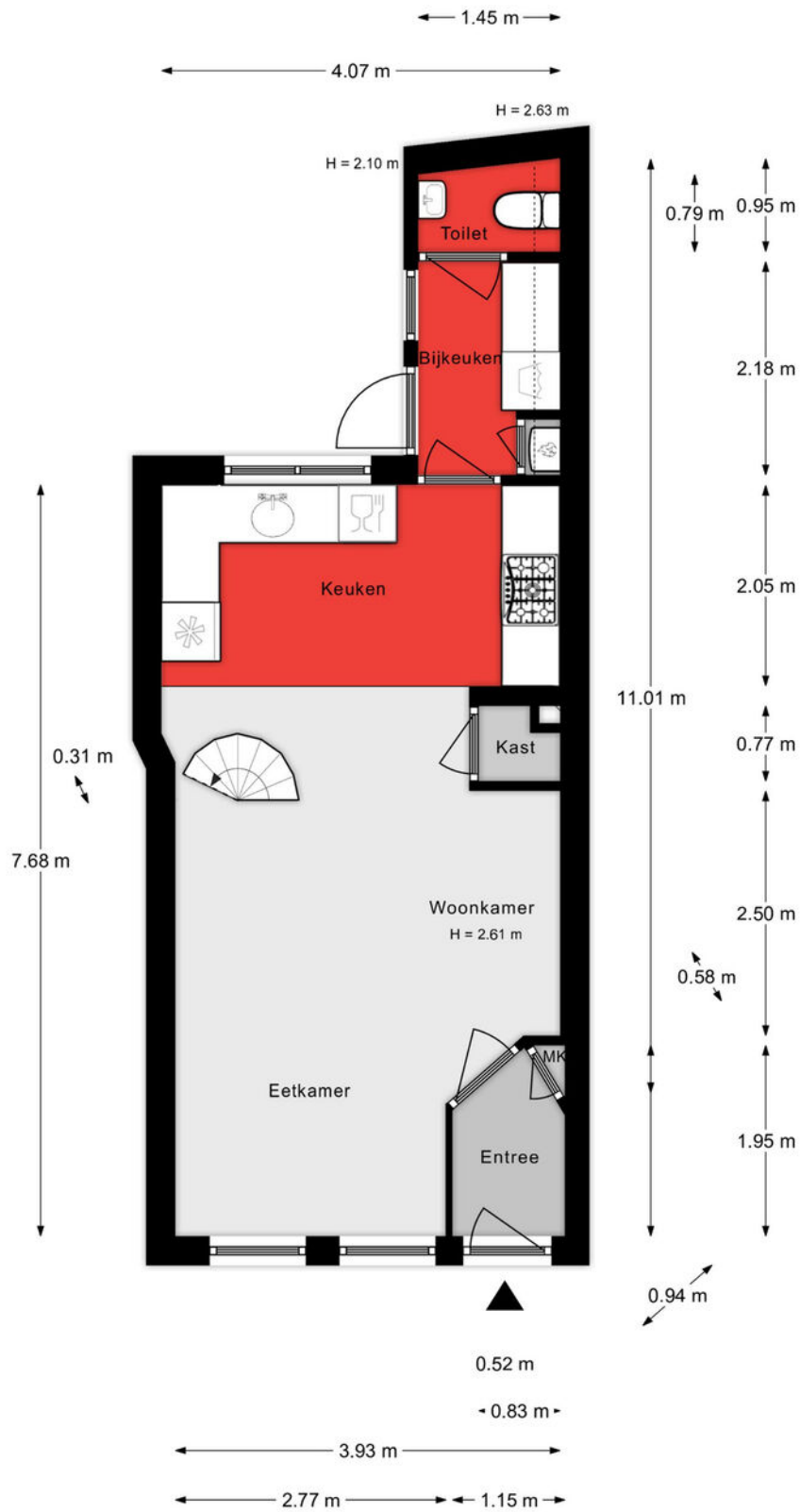








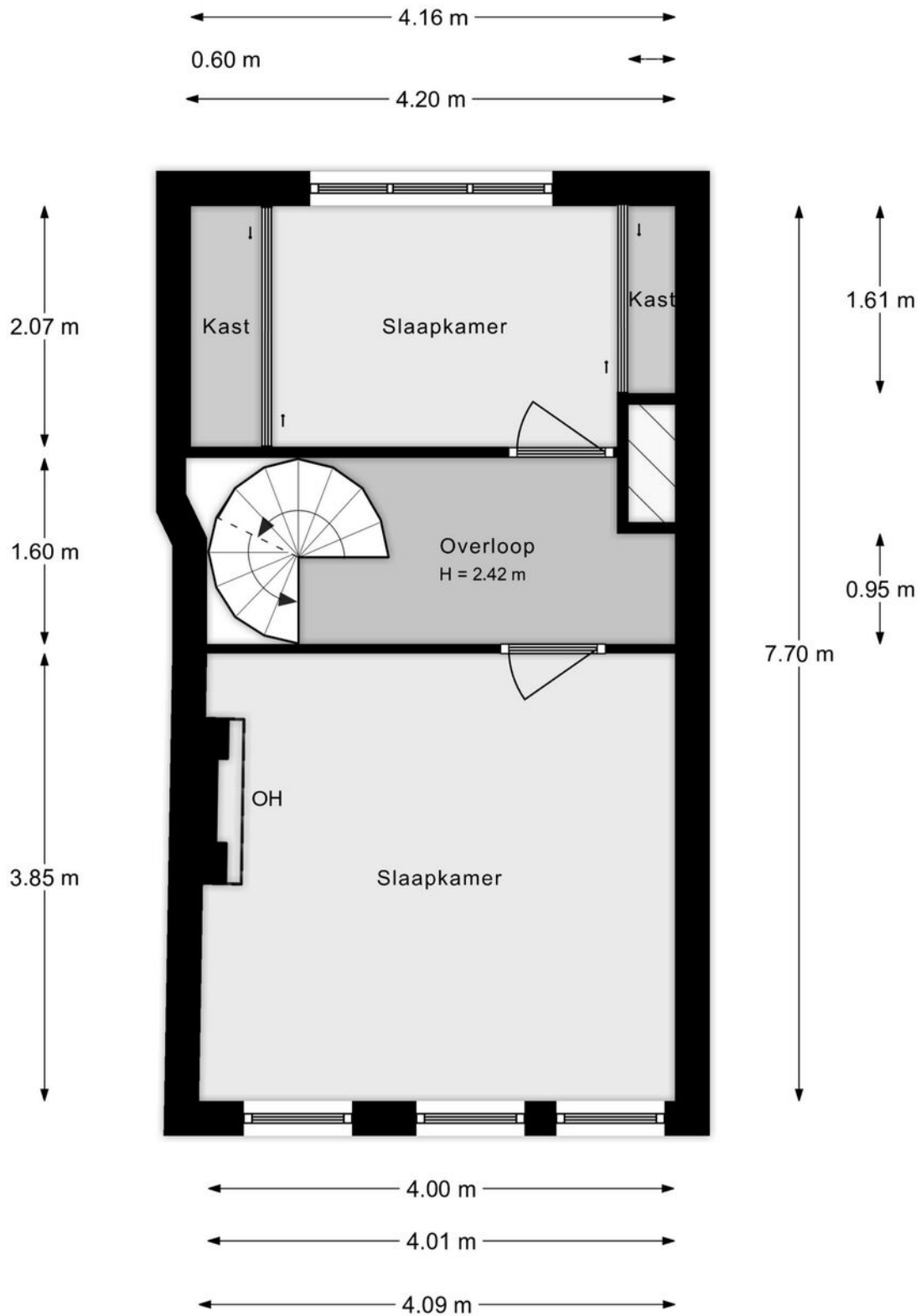
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

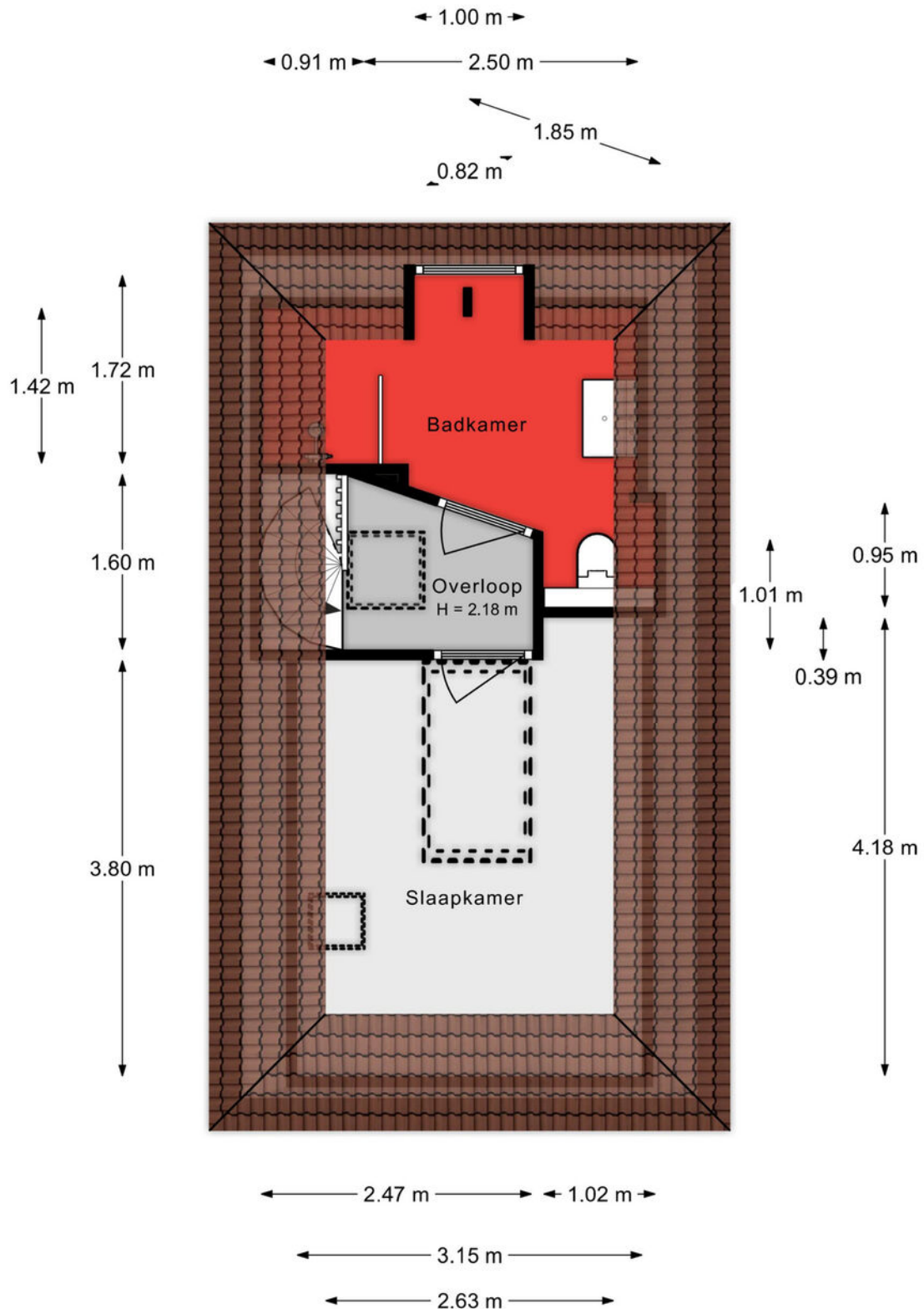


# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e verdieping



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 verhuisd 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Slaapkamer, overloop, kinderkamer, woonkamer, badkamer	X		
- Keuken, bijkeuken, toilet beneden, eetkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle vaste kasten	X		
- Alle losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

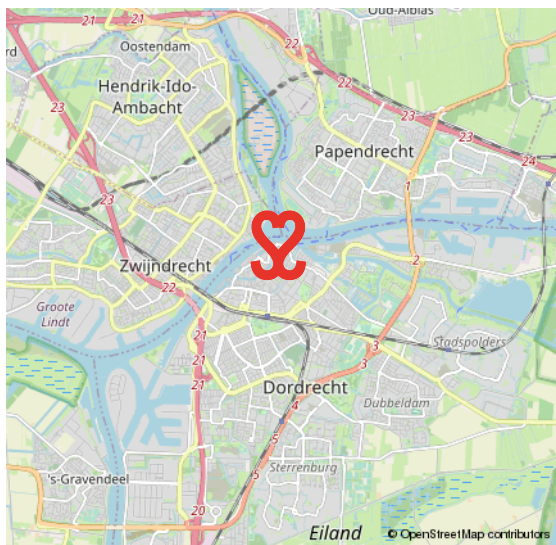
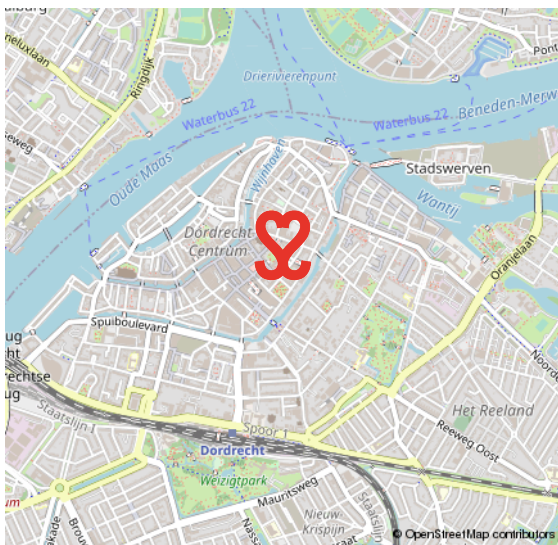
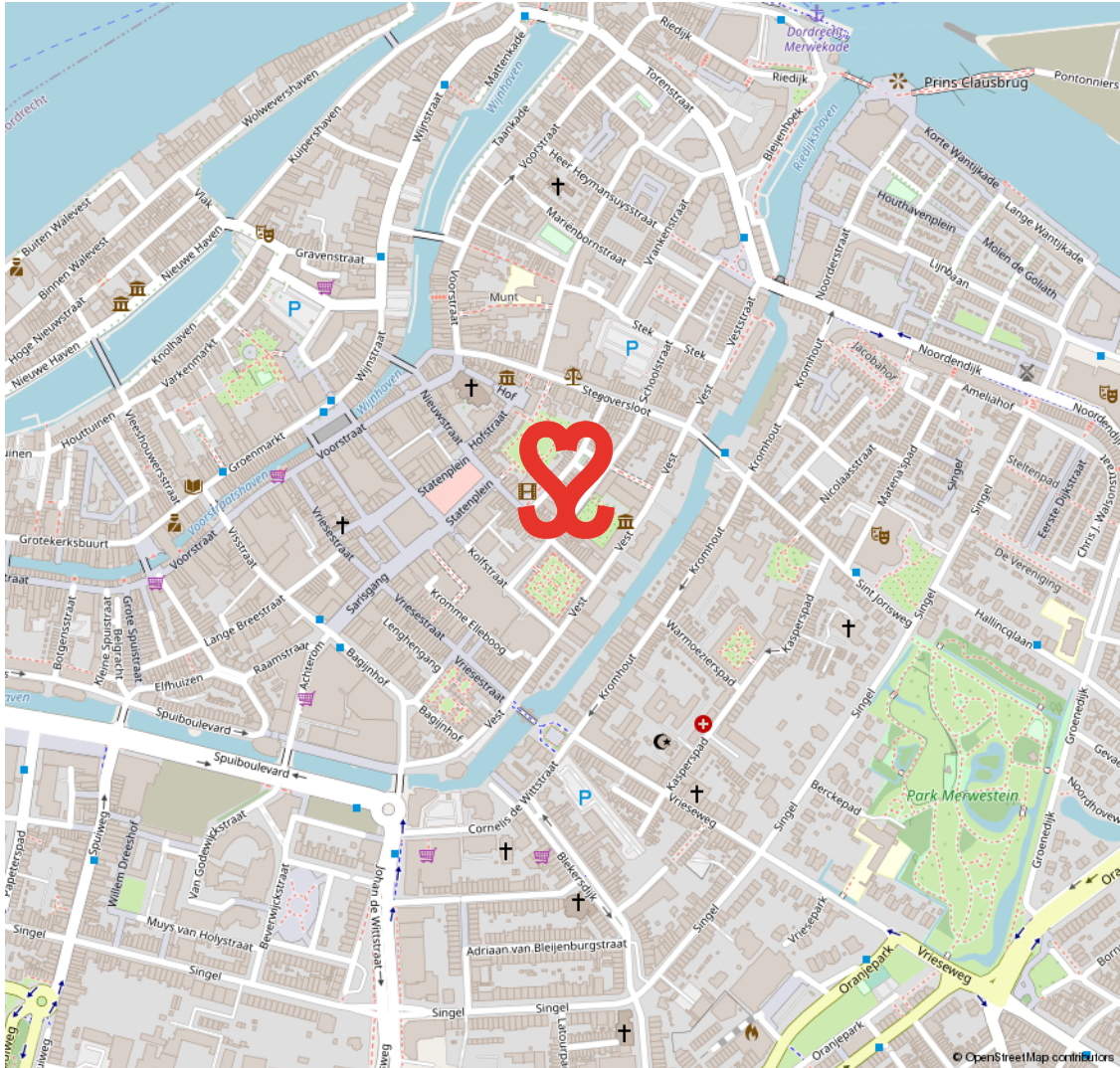
Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie H  
 Perceel 1428



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2023  
 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 cultuuraanbod, 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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.





# 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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.







## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

