



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**WIJNSTRAAT 159  
3311 BV DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trosselletjes

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

Wij verrassen dé stadspanen-liefhebber graag met deze bijzonder stijlvolle 4-laagse stadswoning mét terras, gelegen aan één van de mooiste straten van het historische centrum van Dordrecht.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

eindwoning

### AANTAL KAMERS

7

### WOONOPPERVLAKTE

160 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

49 m<sup>2</sup>

### INHOUD

654 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1850

### BUITENRUIMTE

zonneterras van 8 m<sup>2</sup>

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, deels dubbel glas en voorzetramen

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



WIJNSTRAAT 159, DORDRECHT

# STIJLVOLLE (6-KAMER) STADSWONING IN HET CENTRUM VAN DORDRECHT

---

- prachtig (rijks)monumentaal stadspand gelegen op de hoek Wijnstraat/Gravenstraat in hartje binnenstad;
- een heel bijzonder woonhuis, altijd met zorg en liefde onderhouden en voorzien van vele authentieke details;
- fraaie woonkeuken in de voormalige winkel op de begane grond met een 3.34 meter hoog plafond;
- sfeervolle woonkamer en suite op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met 2 slaapkamers, extra kamer en een ruime badkamer;
- mooie open zolderverdieping met Frans balkon en zonnig dakterras (zuid);
- mogelijkheid om fietsen te stallen in de berging op de begane grond;
- gelegen om de hoek van het historische havengebied en het kern winkelgebied van de stad;
- voorts op loopafstand van alle centrumvoorzieningen zoals de vele terrassen, NS-station, schouwburg Kunstmin en de Waterbus;
- woonoppervlak 160 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 654 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1850. Eigen grond 49 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree in een ruime ontvangsthal met garderobenis, meterkast, toilet, trapopgang naar de 1e verdieping, deur naar de woonkeuken en een berg-/wasruimte. In de bergruimte bevindt zich de opstelplaats voor wasapparatuur maar ook leent deze ruimte zich perfect voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen.

Prachtige woonkeuken gesitueerd aan de Wijnstraatzijde, met een plafondhoogte van maar liefst 3.34 meter. De keuken is gecreëerd in wat

voorheen een winkelruimte was en beschikt zelfs nog over een monumentale vitrinekast uit de boekenwinkel van destijds.

In 2015 is de huidige keukenopstelling geplaatst (handgemaakt!) waarbij deze is voorzien van een spoeliland met vaatwasser, koelkast en spoelbak. Daarnaast is er een wandopstelling met fornuis (v.v. 2 ovens, grill met warmhoudplaat, 4 gaspitten en een wokbrander) en stijlvolle afzuigschouw. De kastjes zijn van massief hout en het werkblad is van composiet.

Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de woonkamer. Deze stijlvol ingerichte/afgewerkte leefruimte is middels een en-suite scheiding met schuifdeuren en vaste kastruimte opgesplitst in 2 kamers en beschikt over een zwart marmeren (sier)schouw, lijstwerk plafonds met ornamenten en veel lichtinval door de schuiframen. De vloer is afgewerkt met een bijpassende visgraat parketvloer en ook is er een praktische trapkast aanwezig. Vanuit de woonkamer kijk je mooi vrij weg over de Wijnstraat.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en afgesloten trapopgang naar de zolderverdieping.

Slaapkamer I, een ruime kamer met lijstwerk plafond, schuiframen, vaste kastruimte en doorgang naar de aangrenzende (kasten)kamer. Deze aangrenzende kamer is eveneens voorzien van een lijstwerk plafond, schuifraam en vaste kastruimte en is ideaal te gebruiken als bijvoorbeeld een kastenkamer of gewoon als extra slaap-/werkkamer.

WIJNSTRAAT 159, DORDRECHT

# VERVOLG INDELING

Slaapkamer II, een kleinere kamer gesitueerd aan de voorzijde/Wijnstraatzijde van de woning, voorzien van vaste kastruimte.

Ruim bemeten badkamer uitgevoerd met douche, ligbad, toilet en wastafel. De badkamer is in 2016 deels vernieuwd waarbij de kranen, douche en een gedeelte van het tegelwerk zijn vervangen.

Derde verdieping:

Prachtige ruime, lichte zolderverdieping onder de kap met open (slaap)kamer. De dakspanten zijn in het zicht, in het voordakvlak bevindt zich een dakkoekoek en in het zijdakvlak een Frans balkon met openslaande deuren. Voorts is er een vrijstaand wastafelmeubel (Philip Starck) en afgesloten ruimte met opstelplaats van de cv-combiketel. (Nefit HR uit 2022). Middels een volledig open-scharnierende pui heb je toegang tot het terras.

Terras:

Heerlijk beschut terras op de 3e verdieping van circa 8 m<sup>2</sup>, gunstig op het zuiden gesitueerd en te bereiken middels een geheel openslaande (schuif)deurenwand.

Algemeen:

Rijksmonument: het betreft een rijksmonument gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Vloerafwerking: houten vloerdelen en visgraat parketvloer (1e verdieping).

Wandafwerking: divers stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, deels met enkele beglazing (v.v. voorzetramen) en deels met dubbele beglazing (3e verdieping).

Mechanische afzuiging: regelbare mechanische afzuiging ter plaatse van de keuken, toilet, badkamer en kruipruimte.

Isolatie: begane grondvloer en dakisolatie (glaswoldekens).

Buitenschilderwerk/groot onderhoud: in 2018/2019 is er groot onderhoud uitgevoerd waarbij o.a. de zinken dakgoten zijn vervangen, het buitenschilderwerk is uitgevoerd en er divers houtherstelwerk heeft plaatsgevonden.

Binnenschilderwerk: voor een groot deel uitgevoerd in 2024.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2801.

Oplevering: in overleg / indicatie eind 2024.



**ENTREE IN RUIME  
HAL MET  
TOEGANG TOT DE  
WOONKEUKEN**



## KENMERKEN

Woonoppervlak 160 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers: 4

Bouwjaar: 1850

Grondoppervlak: 49 m<sup>2</sup>

Wijk: centrum



Françoise

## Françoise vertelt...

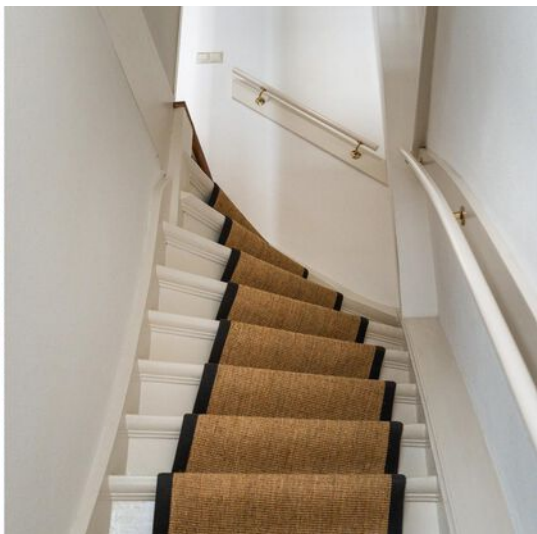
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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

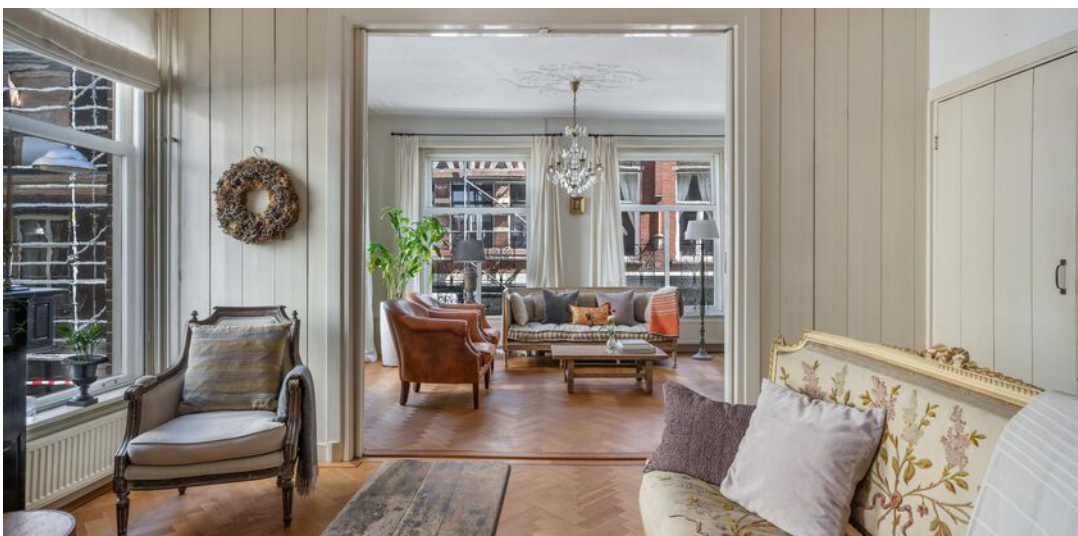


**WOONKEUKEN IN DE  
VOORMALIGE  
WINKELRUIMTE**

**TRAPOPGANG**









**WOONVERDIEPING  
MET KAMER EN SUITE**







**SLAAPVERDIEPING  
MET 3 SLAAPKAMERS  
EN DE BADKAMER**









**ZOLDERVERDIEPING  
MET TOEGANG TOT  
HET DAKTERRAS**







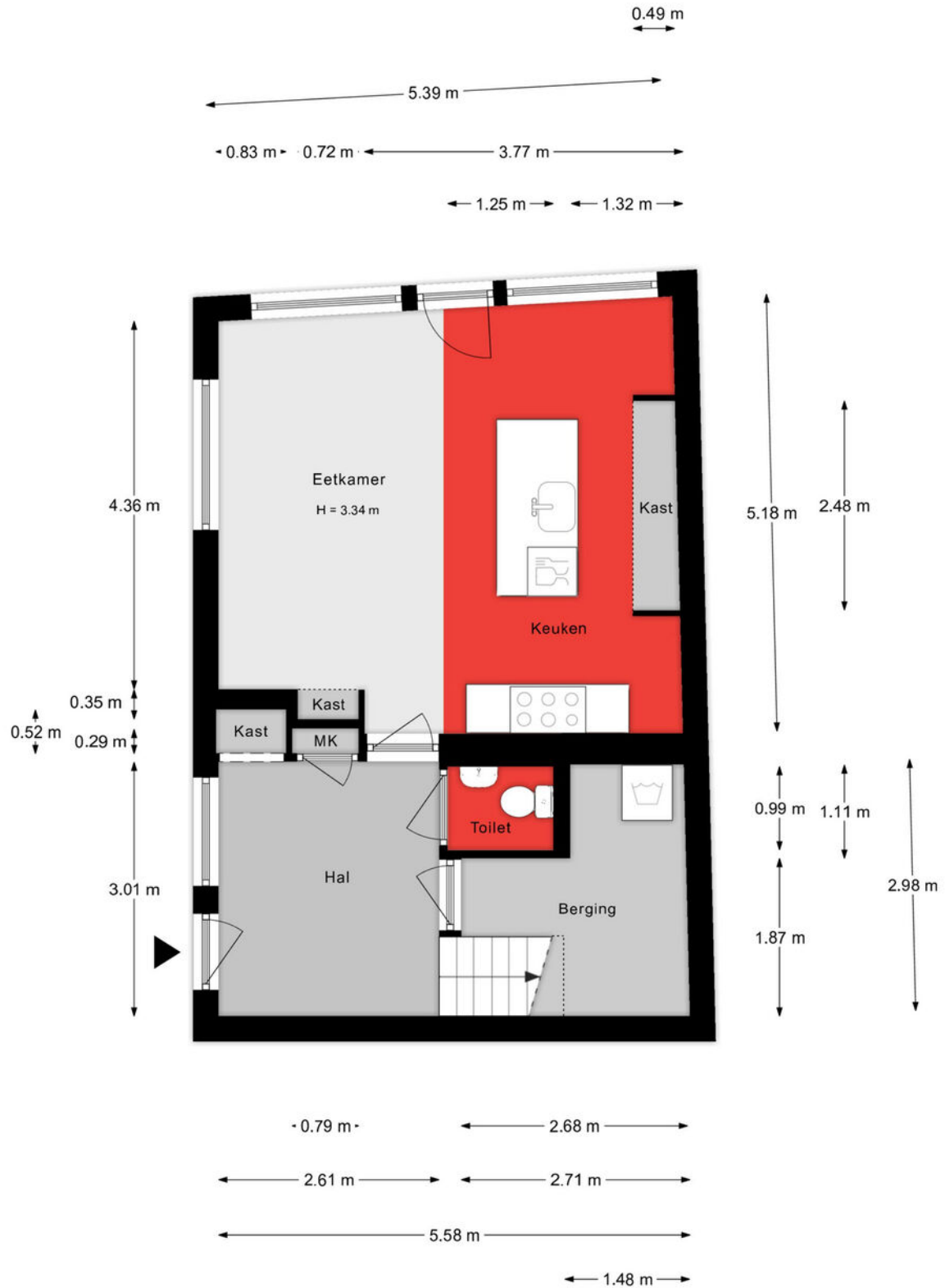


**GELEGEN OP DE HOEK  
WIJNSTRAAT/  
GRAVENSTRAAT**



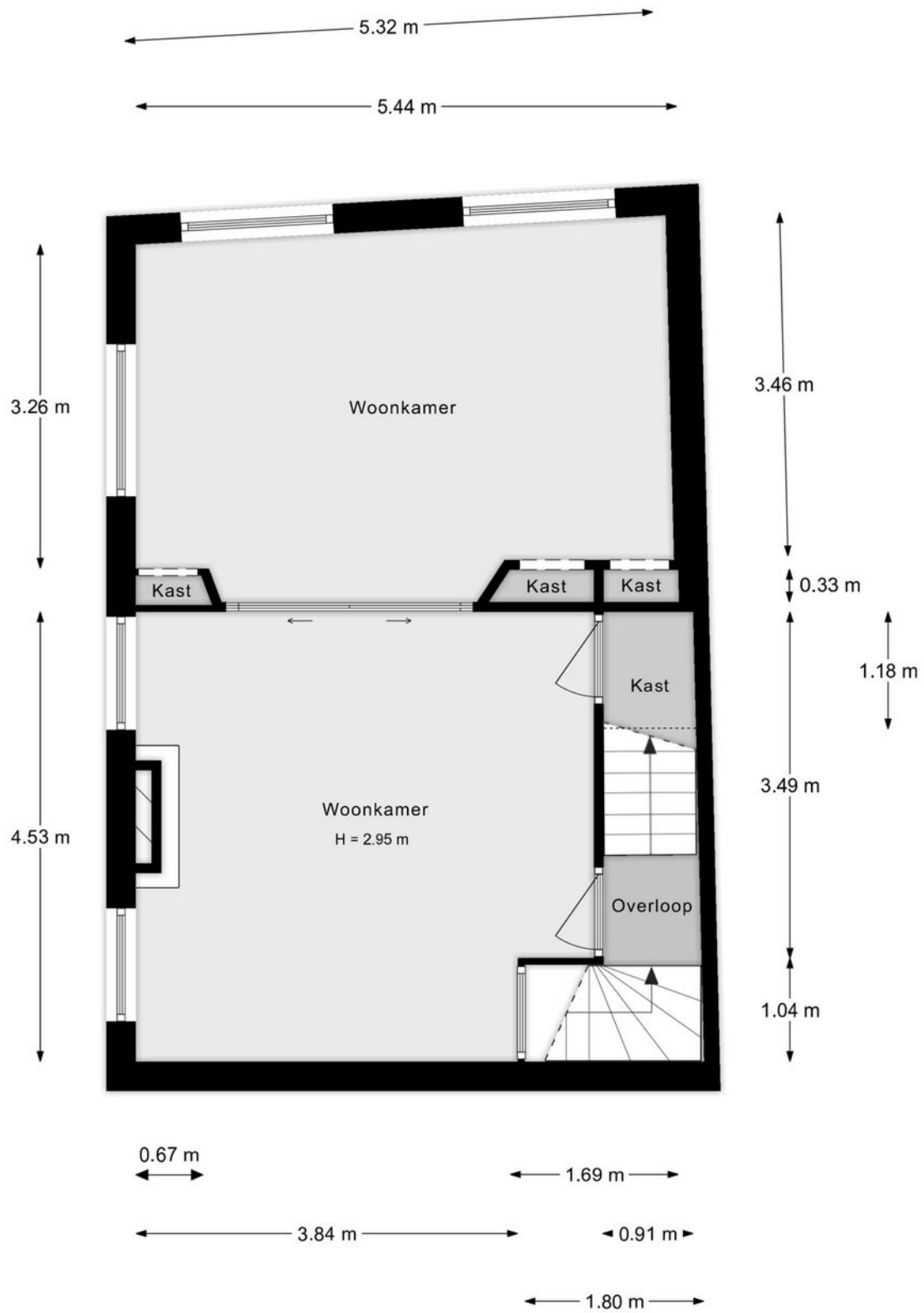


# Begane grond



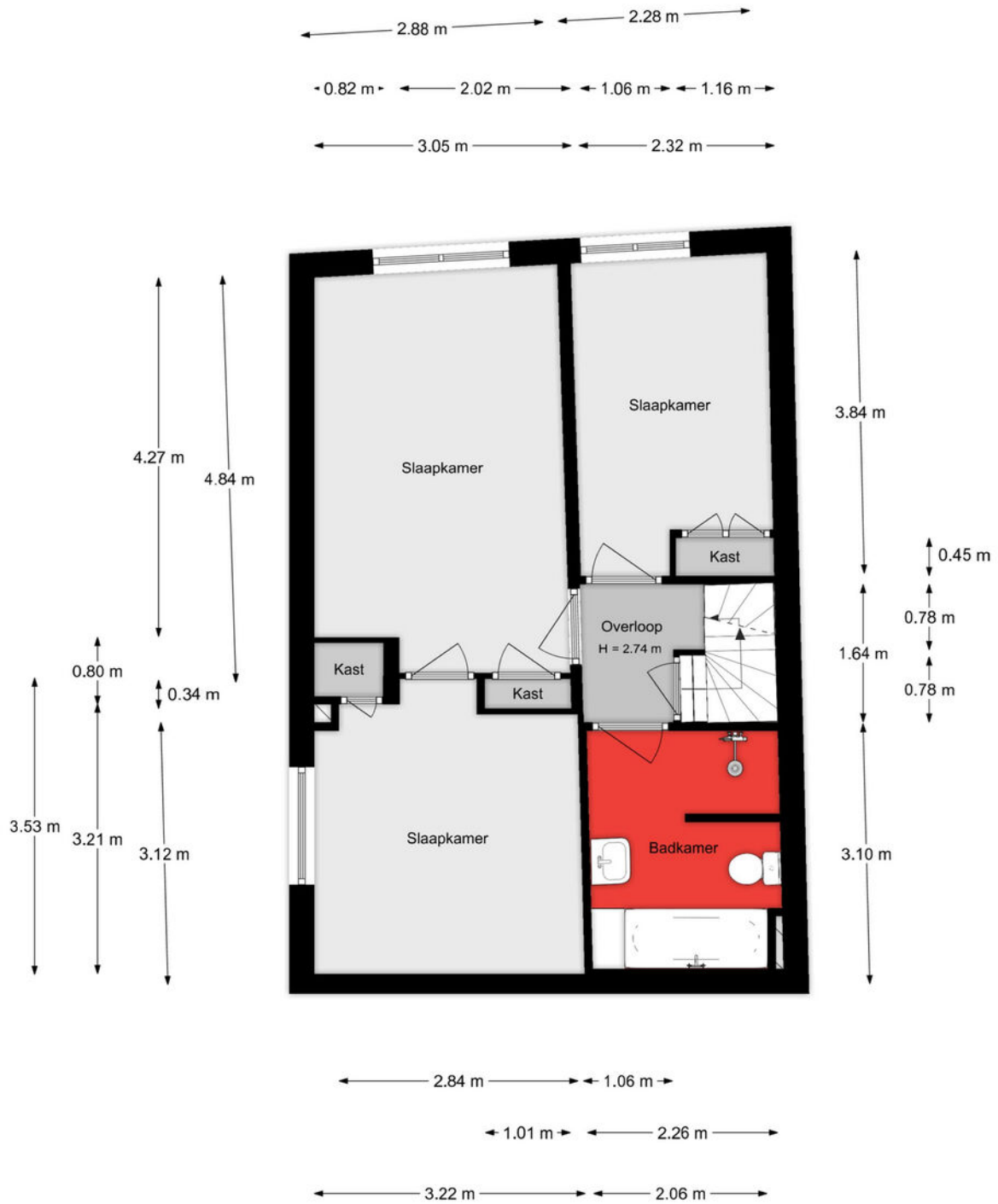
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



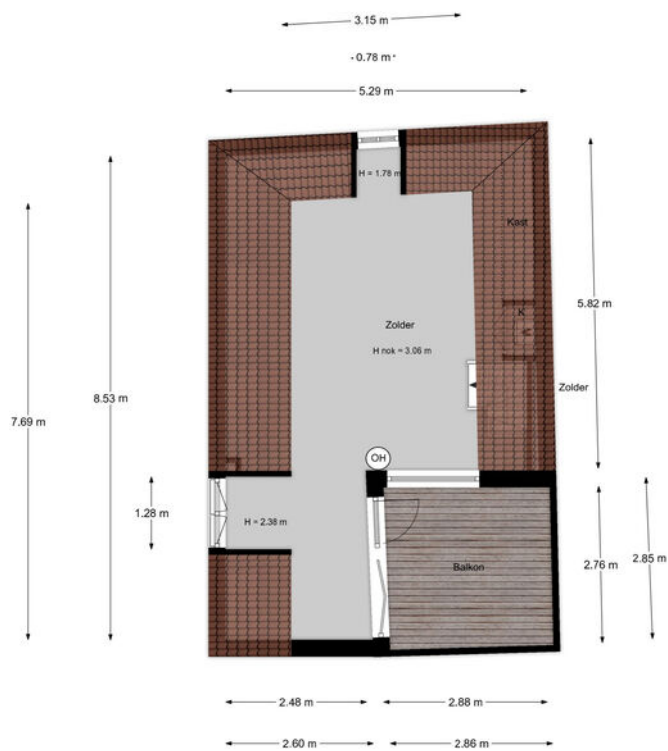
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 3e verdieping



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>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnen zolder	X		
- keuken (kaasdoek vitrage)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- grote katrol op zolder (hoort bij huis)	X		
- reserve tegels badkamer en aantal reserve dakpannen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- boiler keuken	X		
- grote keuken kast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- zeephouder badkamer		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
hor voor deu	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- alle voorzetramen	X		
- radiator folie	X		



# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

geveltuintje planten


X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

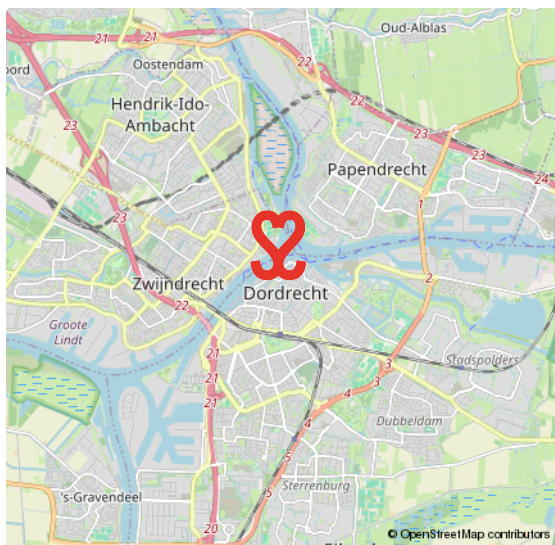
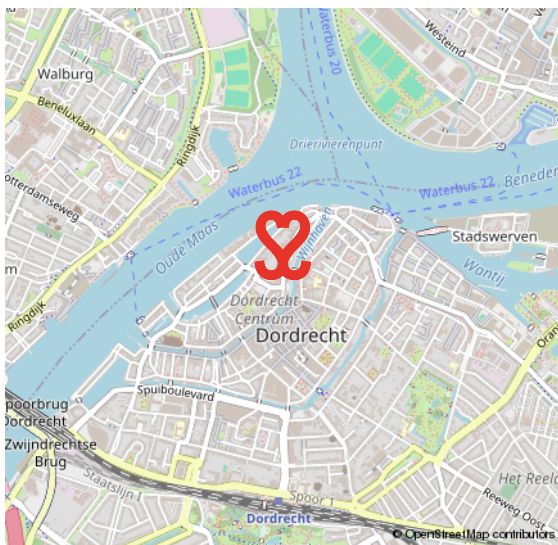
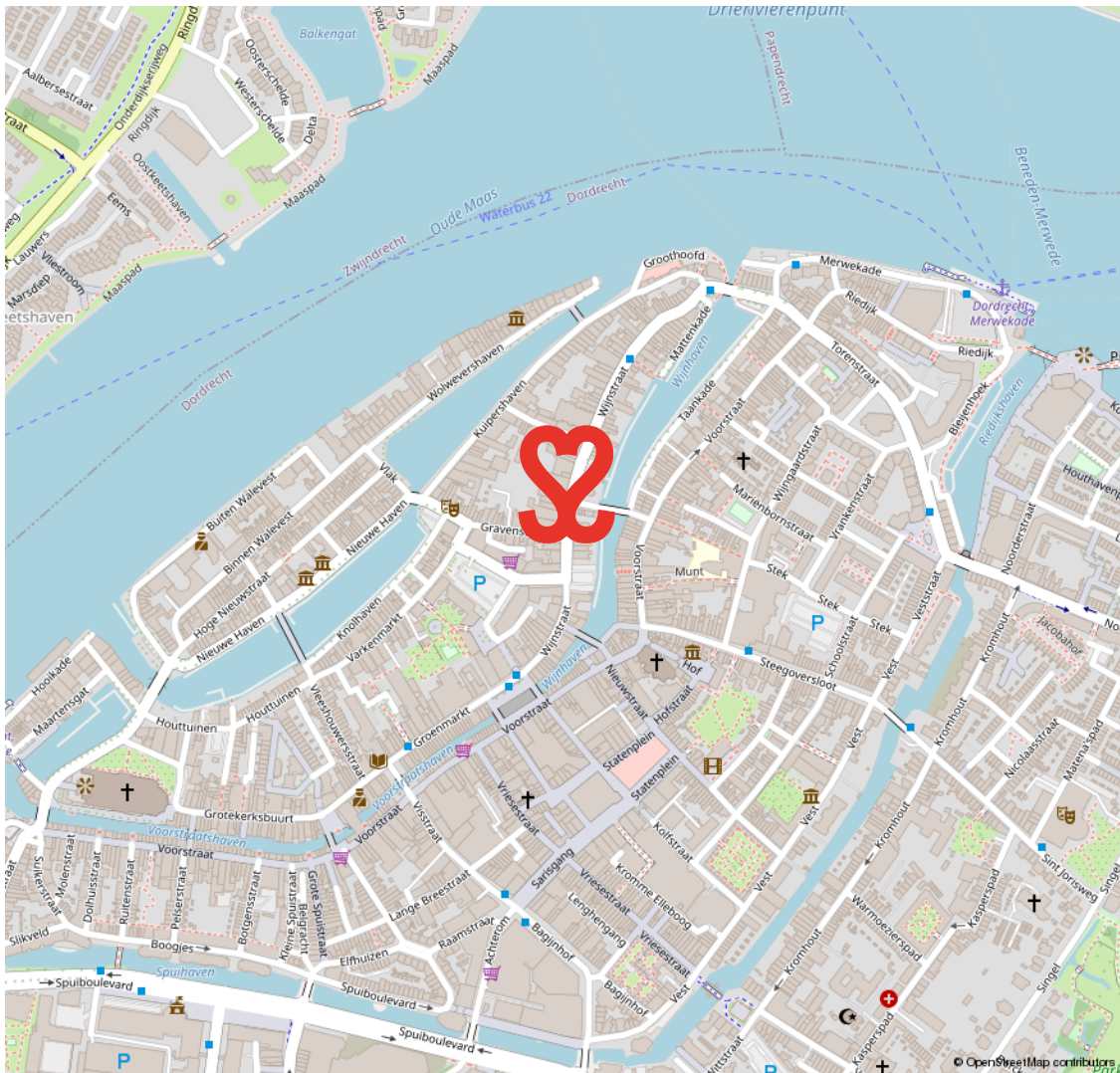


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2801</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2024  
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.



# 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."



## **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!"



## **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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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. 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 MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

