



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**WIJNSTRAAT 11
3311 BT 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

Héél gaaf gelegen 3-kamer stadsappartement (maisonnette) met balkon en uitzicht op de Wijnhaven, gelegen te midden van het historische centrum/havengebied van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / bovenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

83 m²

INHOUD

263 m³

BOUWJAAR

eind 18e eeuw, renovatiejaar 1981

BUITENRUIMTE

balkon

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



WIJNSTRAAT 11, DORDRECHT

3-KAMERAPPARTEMENT GELEGEN IN HET MOOIE HAVENGEBIED VAN DORDT

- op de 2e en 3e verdieping gelegen maisonnette in een kleinschalig monumentaal, complex;
- de historische havens, winkels, het theater en diverse eetgelegenheden: allemaal binnen handbereik!
- woonverdieping met aan de voorzijde een prachtig uitzicht op de Wijnhaven;
- (slaap)kamer aan de achterzijde met aangrenzend balkon;
- ruime slaapkamer en praktische bergruimte onder de kap op de 3e verdieping;
- het complex heeft een actieve VvE;
- achtergelegen binnenplaats met eigen (fietsen)berging;
- fraaie ligging in het stadscentrum, op loopafstand van alle centrumvoorzieningen en omringd door monumentale panden, gezellige terrasjes en restaurants;
- woonoppervlak 83 m². Bruto inhoud 263 m³;
- bouwjaar 18e eeuw, renovatiejaar van het complex 1981.

Indeling:

Begane grond:

Entree in gezamenlijke hal met trapopgang naar de appartementen.

Tweede verdieping (= woonverdieping):

Hal met meterkast (4 groepen en aardlekschakelaar), vaste bergkast en toiletruimte voorzien van staand closet en fonteintje.

Heerlijk lichte living aan de voorzijde van het complex met open trapopgang naar de slaapverdieping, een open keuken en een fantastisch uitzicht op de Wijnhaven.

Open keuken met een eenvoudige opstelling in u-opstelling, voorzien van 4-pits gasfornuis en 1½ spoelbak.

Multifunctionele kamer aan de achterzijde, bijvoorbeeld in te richten als slaapkamer of zitkamer en met twee vaste kasten en deur naar het balkon. Het balkon is gesitueerd op het noordwesten en heeft een leuk uitzicht op historische panden en de binnenplaats.

Derde verdieping (= slaapverdieping):

Overloop met dakraam en de opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant, 2019).

Ruime slaapkamer onder de schuine kap voorzien van dakkapel aan de voorzijde met uitzicht op de Groothoofdspoort en de Wijnhaven.

Berging:

Aan de achterzijde van het complex is er een binnenplaats waar de omliggende woningen aan grenzen. Hier bevindt zich ook de (privé)berging behorende bij het appartement.

Algemeen:

Vloerafwerking: de woonverdieping is voorzien van laminaatvloer, de slaapverdieping is voorzien van tapijt.

Wandafwerking: een combinatie van behang en stucwerk wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele beglazing.

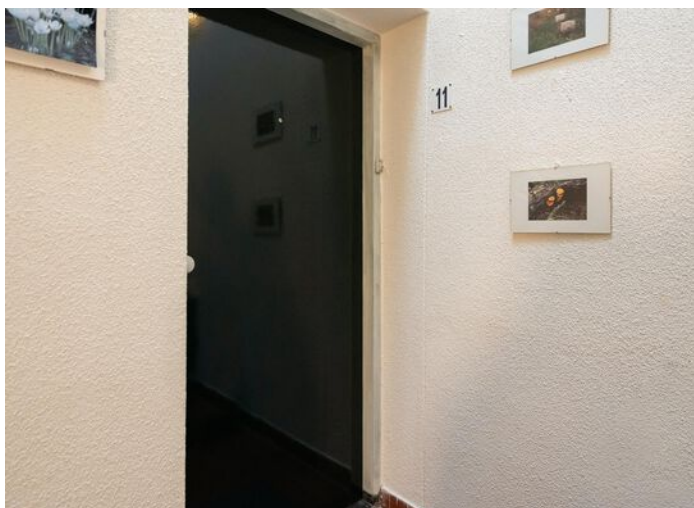
Monument: het betreft een rijksmonumentaal pand gelegen in een beschermd stadsgezicht.



Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 209,31,- per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2772 A4.

Oplevering: in overleg.



DE WIJNSTRAAT MET DE ENTREE VAN HET COMPLEX



Jeroen legt uit

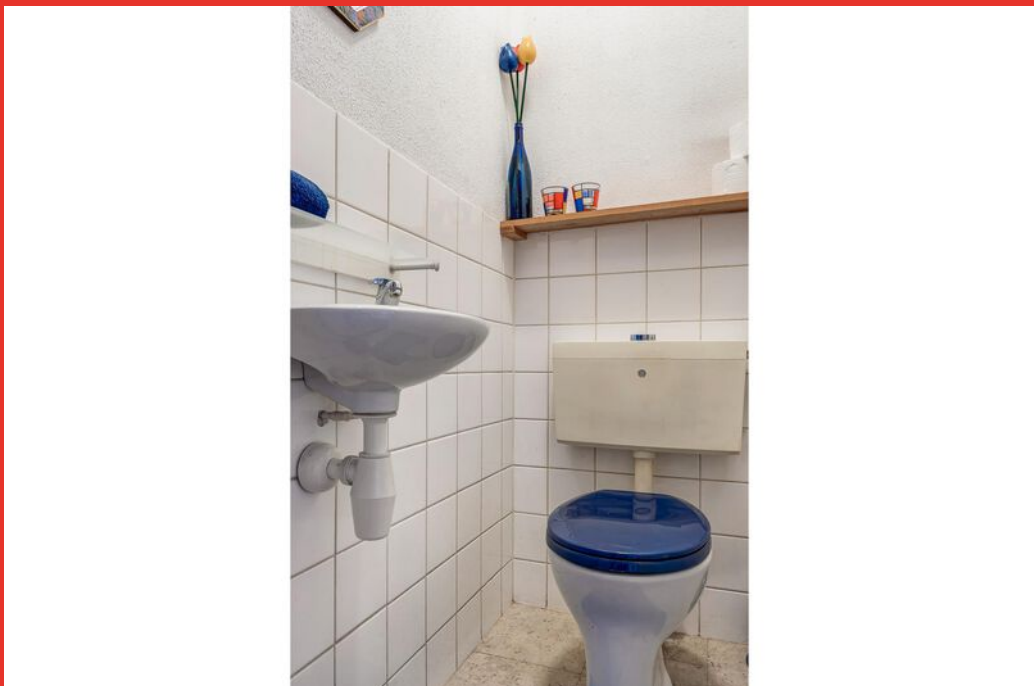
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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













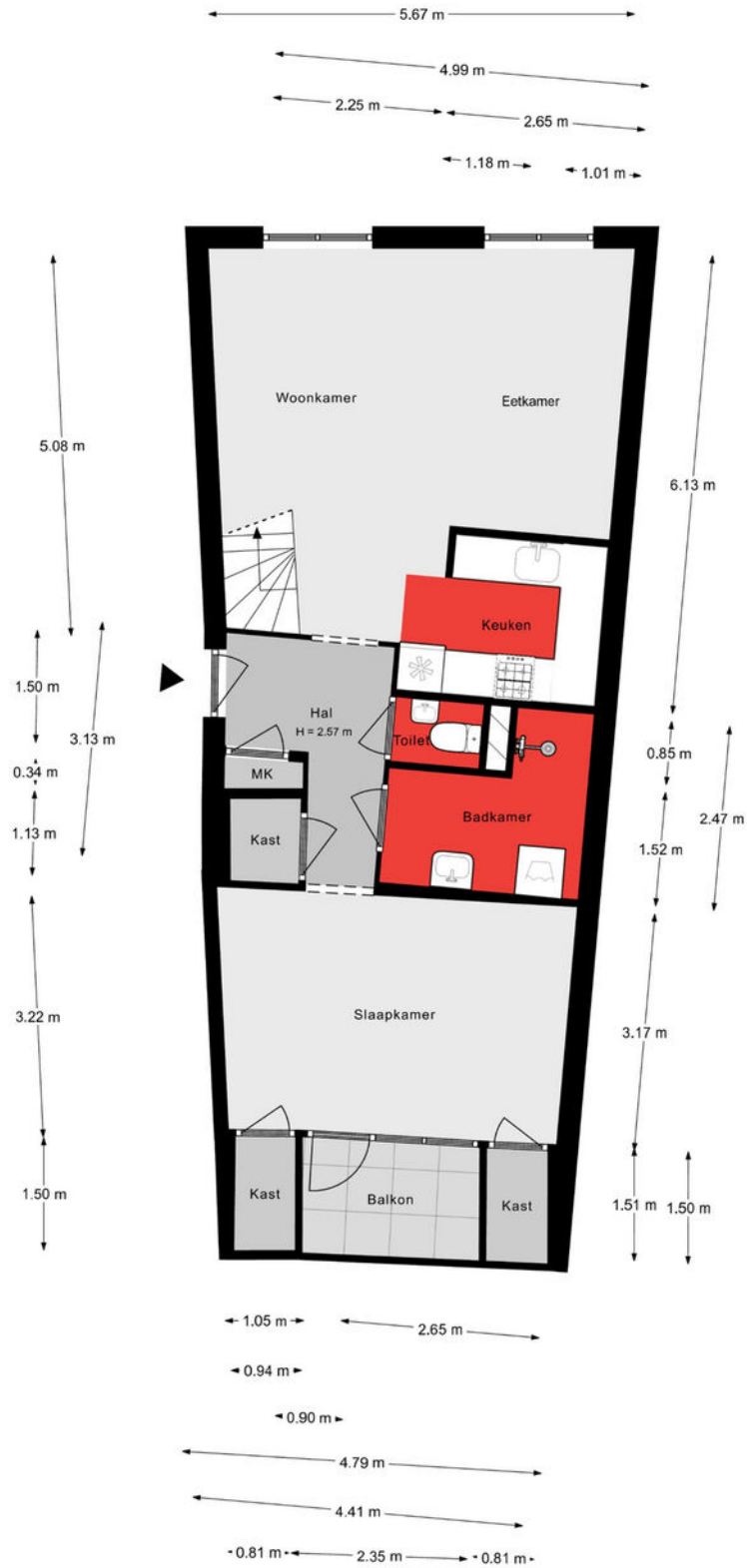






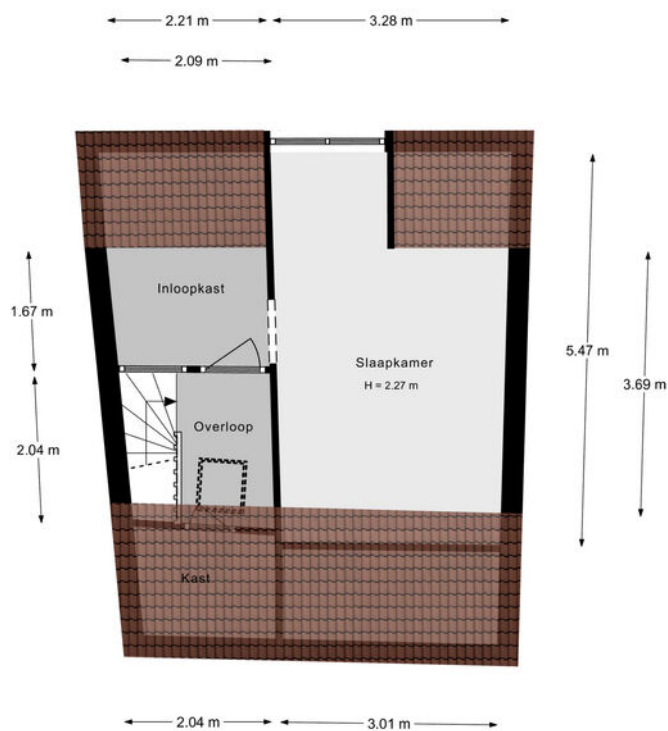


WOONVERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SLAAPVERDIEPING



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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

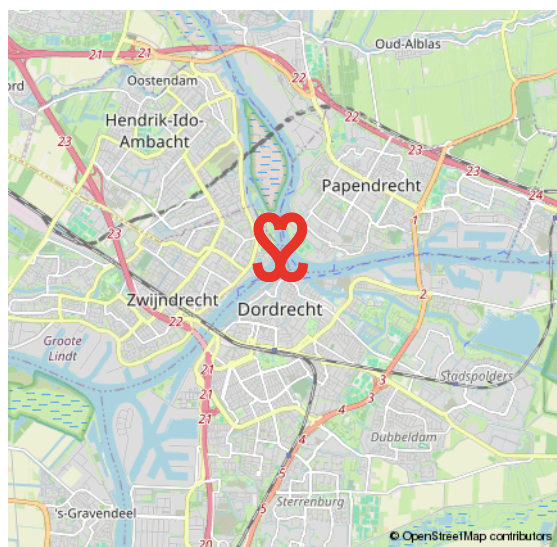
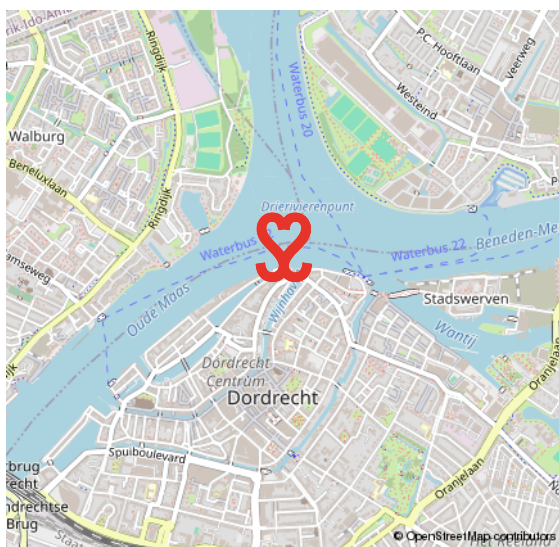
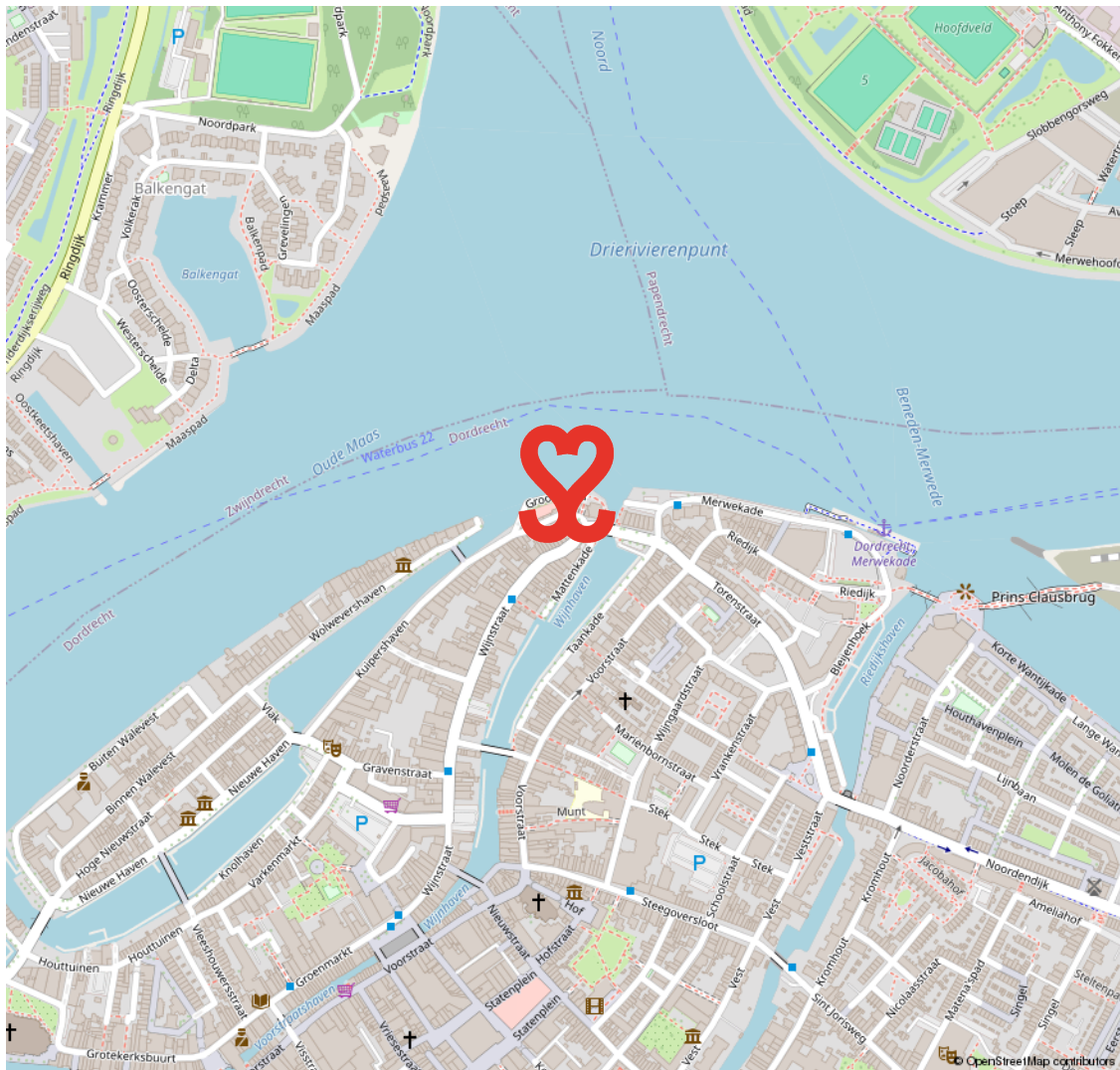


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2765</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 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 (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://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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

