



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**SINT JORISBRUG 4  
3311 PH 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

Fraai monumentaal stads- hoekpand met vele authentieke details (Amsterdamse School), in het centrum van Dordrecht 'om de hoek' van het winkelgebied, schouwburg Kunstmin en NS-station.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

hoekwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

117 m<sup>2</sup>

### INHOUD

607 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1929

### TUIN

achter- en zijtuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



SINT JORISBRUG 4, DORDRECHT

# MONUMENTAAL STADSHUIS OP EEN PRACHTIGE LOCATIE IN HET CENTRUM

---

- karakter! Sfeervolle (eind)jaren '20 hoekwoning mét tuin op een mooie locatie in de historische binnenstad;
- uniek en bijzonder vormgegeven en gelegen aan het water van de Spuihaven;
- vele raampartijen en sfeervolle elementen zoals glas-in-lood, en suite scheiding en paneeldeuren;
- begane grond met lichte kamer en suite en een aparte keuken;
- 3 slaapkamers, 2 balkons en een moderne badkamer op de 1e verdieping;
- ruime zolderverdieping onder de kap met een mooie extra slaapkamer;
- voldoende buitenruimte dankzij de balkons en heerlijke tuin aan het water met achterom;
- veel opslagruimte in de kelderruimtes onder het huis;
- prachtig gelegen en op loopafstand van Schouwburg Kunstmin, het Hof, winkelgebied en het NS-station;
- woonoppervlak 147 m<sup>2</sup>. bruto inhoud 607 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1929. eigen grond 117 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting). Binnenhal met toilet (deels betegeld en voorzien van fonteintje), trapopgang en toegang naar de kelder, de woonkamer en de keuken. De kelder is op stahoogte, is zodoende te gebruiken als voorraad- of hobbykamer en biedt daarnaast veel opslagruimte onder het huis.

Woonkamer en suite met mozaïek parketvloer, ornamentenplafond (voorkamer), veel lichtinval door de vele raampartijen/erker en schuifdeuren

met facetglas, roedeverdeling en vaste kastruimte (2) tussen de voor- en achterkamer. De kamer biedt een mooi zicht op het water van de Spuihaven en ook is er een open haard aanwezig.

Aparte keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt over een basis inrichting met vaatwasser, koelkast, combi-oven (allen recent vernieuwd), vriezer, keramische kookplaat en vlakscherm afzuigkap. Daarnaast is er voldoende kastruimte. Vanuit de keuken is, via een balkon/trap, de lager gelegen tuin te bereiken.

### Eerste verdieping:

Mooie ruime overloop met trappenhuis, toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en deur naar het ruime balkon aan de achterzijde.

Slaapkamer 1, een prachtige lichte kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is voorzien van vaste kastruimte. Middels openslaande deuren is er toegang naar het heerlijke balkon. Dit balkon biedt een levendig zicht op het water en de Sint Jorisbrug.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een natuurstenen schouw, veel raampartijen en zicht op het water.

Slaapkamer 3, een kleinere kamer welke gesitueerd is aan de achterzijde van de woning, eveneens met vaste kastruimte.

Moderne badkamer met dubbele wastafel, spiegels (verwarmd en met verlichting), wandcloset en douche met hand- en regendouche en ingebouwde kranen. De wanden zijn volledig (wit) betegeld en in het plafond zijn lichtspotjes verwerkt. De vloer is belegd met antraciet vloertegels.

SINT JORISBRUG 4, DORDRECHT

# VERVOLG INDELING

---

## Tweede verdieping:

Overloop met de hoge nok in het zicht, dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, een wastafel en opstelplaats voor de wasmachine. Ook is er vaste bergruimte achter de schuifwanden aanwezig.

De zolder biedt uitzicht op de toneeltoren van Kunstmin, de onlangs gerestaureerde monumentale toren van de voormalige Dordtse Melkinrichting (DMI), de bovenkant van de enige oude windmolen van Dordrecht en de Prins Clausbrug (wanneer die openstaat).

Speelse zolderkamer met Velux dakraam, dakkapellen en opstelling van de cv-combiketel.

## Tuin/bergruimte:

De woning beschikt over een achtertuin met terras (v.v. granito spoelbakje met kraan), achterom en toegang tot een kelderruimte onder het huis. De kelderruimte bevindt zich onder de keuken, is op stahoogte en leent zich als opslag of bijv. een fietsenberging.

Ook is er een zijtuin (deels bestaande uit gemeentegrond), grenzend aan het water waar je heerlijk beschut kunt zitten.

## Algemeen:

Vloerafwerking: hal/keuken met witte tegelvloer en woonkamer met mozaïek parket. Laminaatvloer op de 1e verdieping en vinyl ter plaatste van de zolderverdieping.

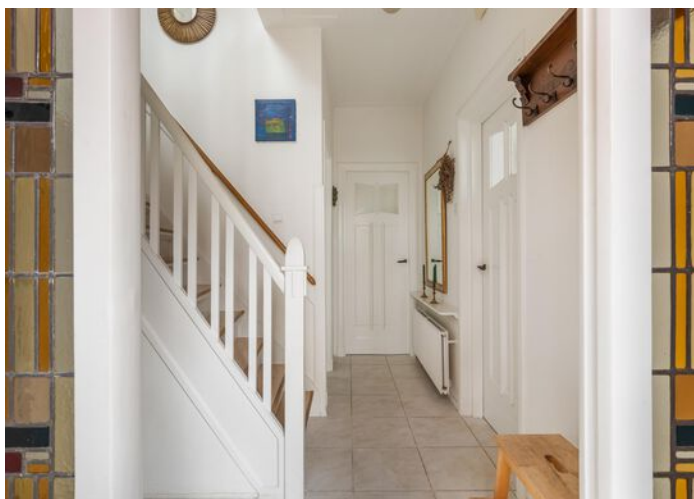
Wandafwerking: stuc-/sauswerk wanden alsmede behang als wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkele beglazing (behoudens het dakraam).

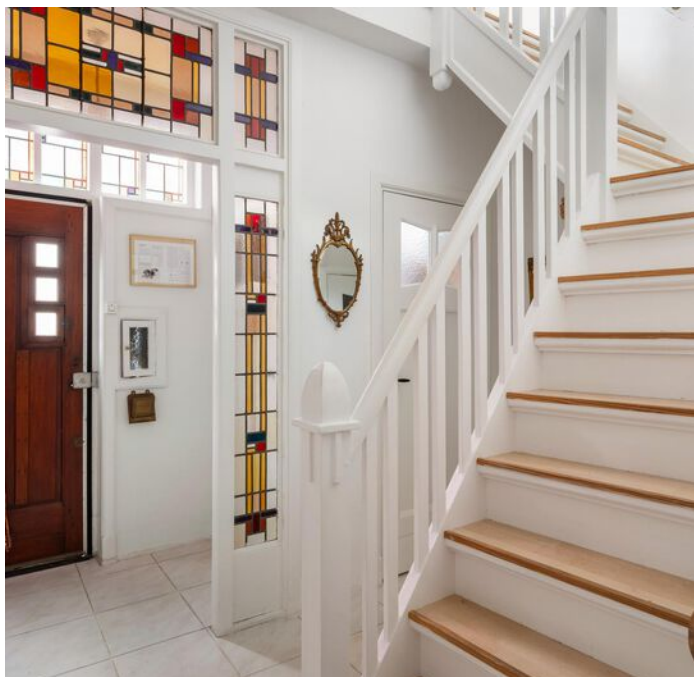
Monument: de woning is aangewezen als een gemeentelijk monument, gelegen in een beschermd stadsgezicht.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 2446.

Oplevering: in overleg.



## **ENTREE WONING IN EEN STATIGE HAL MET TRAPPENHUIS**



## KENMERKEN

Woonoppervlak: 147 m<sup>2</sup>

Inhoud: 607 m<sup>3</sup>

Aantal slaapkamers: 4

Bouwjaar: 1929

Grondoppervlak: 117 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.



**BEGANE GROND MET  
VOOR- EN  
ACHTERKAMER,  
GESCHEIDEN MIDDELS  
EN SUITESCHIEDING**









**WOONKAMER MET  
ZICHT OVER DE  
SPUIHAVEN**



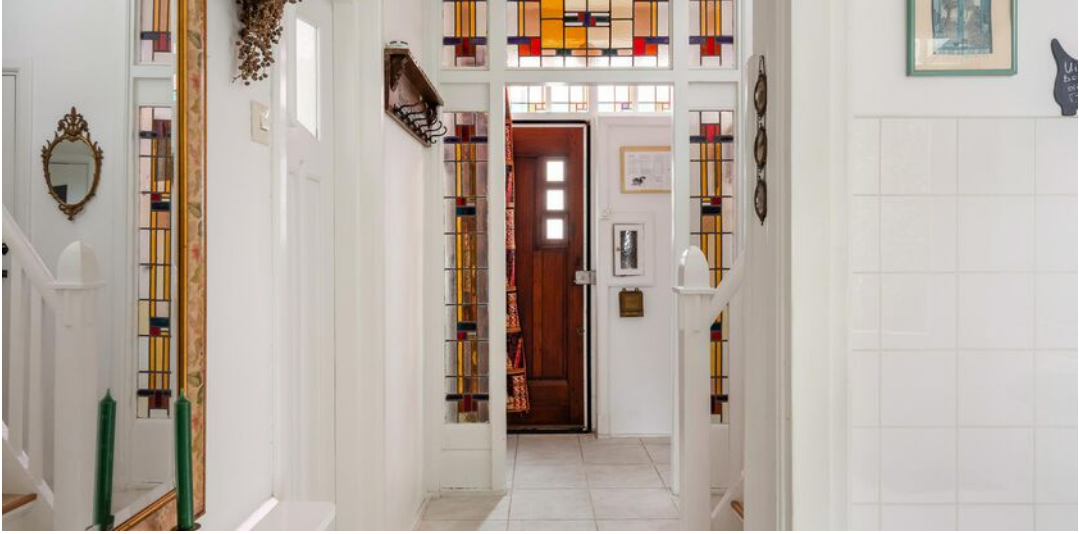




**DICHTE KEUKEN MET  
TOEGANG TOT DE  
ACHTERTUIN**









**1E VERDIEPING MET  
3 SLAAPKAMERS,  
2 BALKONS EN DE  
BADKAMER**





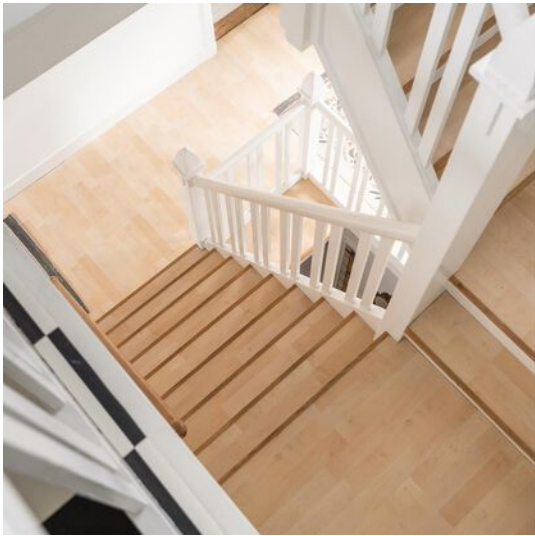




**DE BADKAMER IS  
VOORZIEN VAN  
DUBBELE WASTAFEL,  
WANDCLOSET EN  
DOUCHE**







**2E VERDIEPING  
ONDER DE KAP MET  
MOOIE RUIE KAMER**



# Begane grond



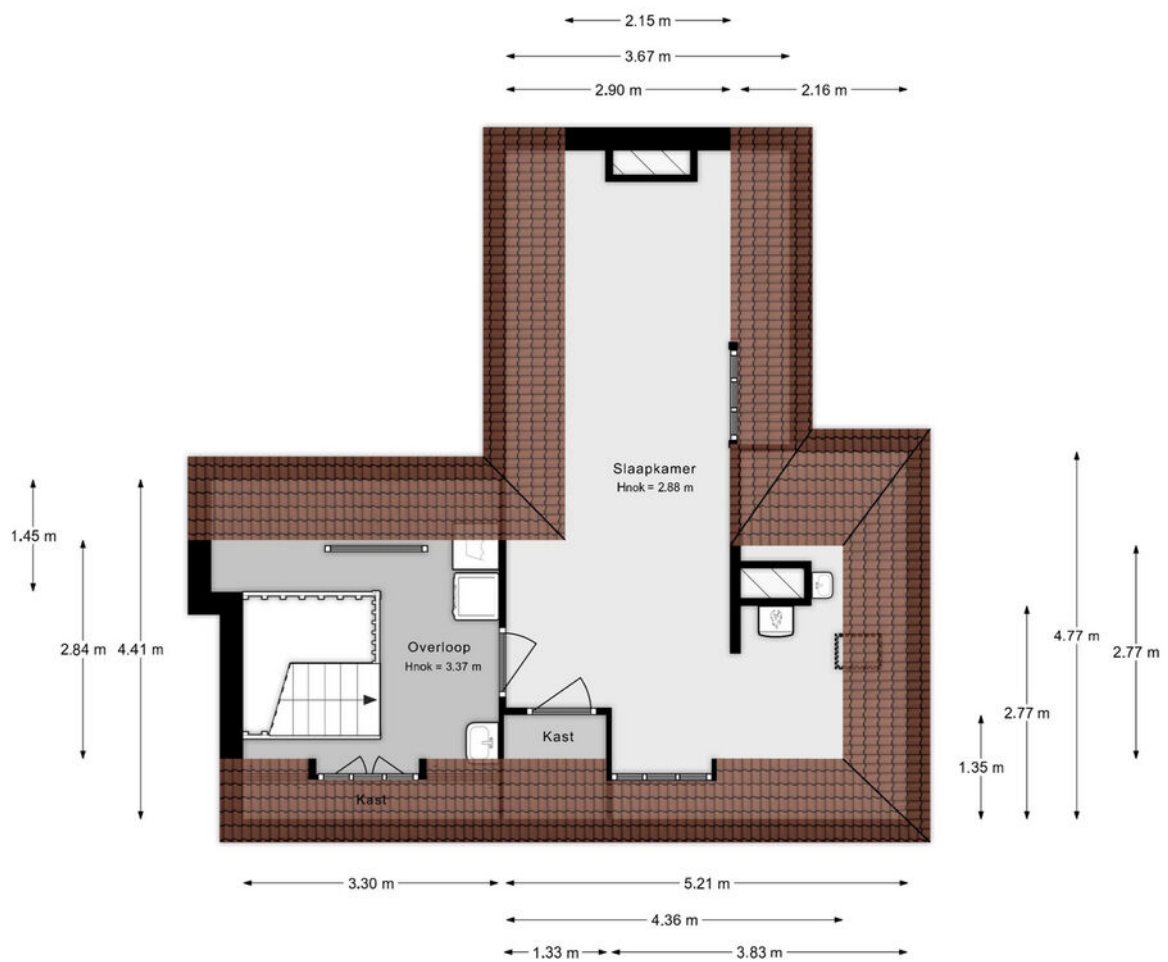
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



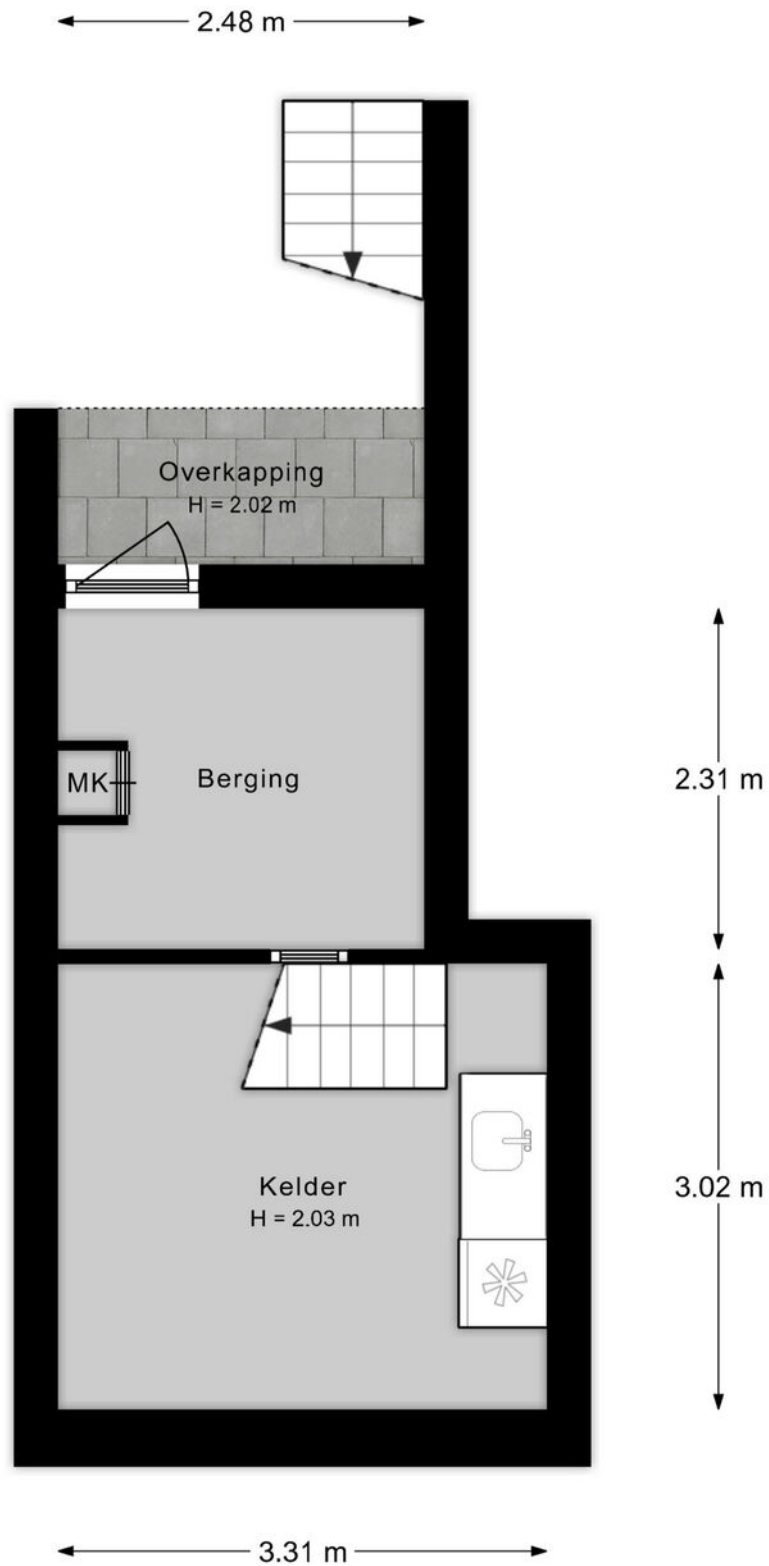
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



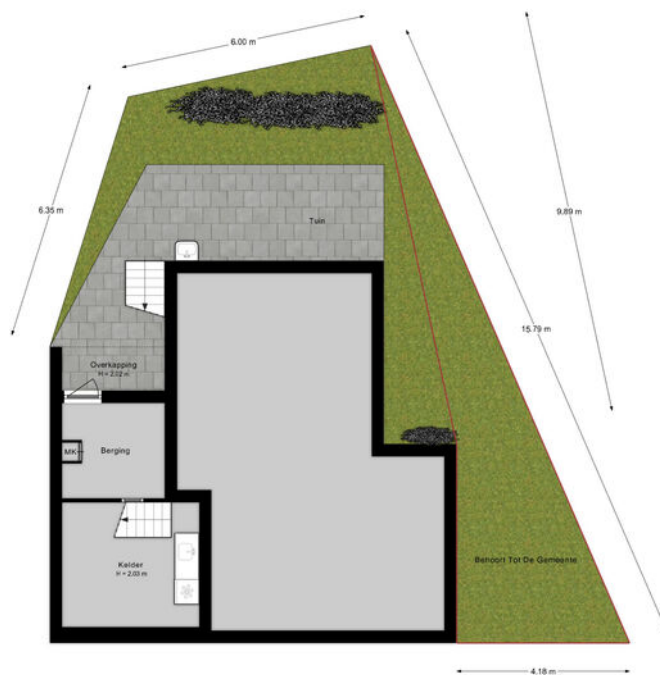
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kelderruimte



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<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X                |             |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                        |
| - gordijnrails                           | X                |             |                        |
| - gordijnen                              | X                |             |                        |
| - lamellen                               | X                |             |                        |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                        |
| - vloerbedekking                         |                  | X           |                        |
| - parketvloer                            | X                |             |                        |
| - laminaat                               | X                |             |                        |
| Overig, te weten                         |                  |             |                        |
| - spiegelwanden                          | X                |             |                        |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                        |
| - kookplaat                              | X                |             |                        |
| - afzuigkap                              | X                |             |                        |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                        |
| - koelkast                               | X                |             |                        |
| - vriezer                                | X                |             |                        |
| - vaatwasser                             | X                |             |                        |
| - koffiezetapparaat                      |                  | X           |                        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                        |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                        |
| - toilet                                 | X                |             |                        |
| - toiletrolhouder                        |                  | X           |                        |
| - toiletborstel(houder)                  |                  | X           |                        |

# LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING   | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK)  |
|--|------------------|-------------|-------------------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                         |
| - douche (cabine/scherm)   | X                |             |                         |
| - wastafel   | X                |             |                         |
| - toiletkast   | X                |             |                         |
| - toilet   | X                |             |                         |
| - toiletrolhouder  | X                |             |                         |
| - toiletborstel(houder)  | X                |             |                         |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                         |
| (Voordeur)bel  | X                |             |                         |
| Rookmelders  | X                |             |                         |
| (Klok)thermostaat  | X                |             |                         |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |                  | X           |                         |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                         |
| - CV-installatie   | X                |             |                         |
| - boiler   | X                |             |                         |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |                  |             |                         |
| Tuinaanleg/bestrating  | X                |             |                         |
| Beplanting   | X                |             |                         |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |                  |             |                         |
| Buitenverlichting  | X                |             |                         |
| <b>Overig - Contracten</b>   |                  |             |                         |
| Leuning trap buiten  |                  |             | Moet worden overgenomen |

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

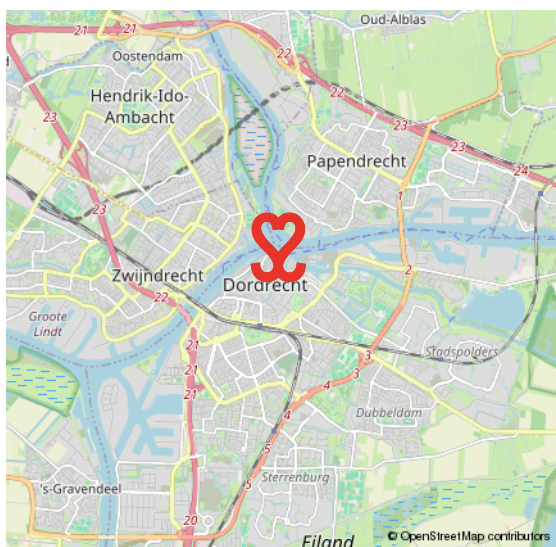
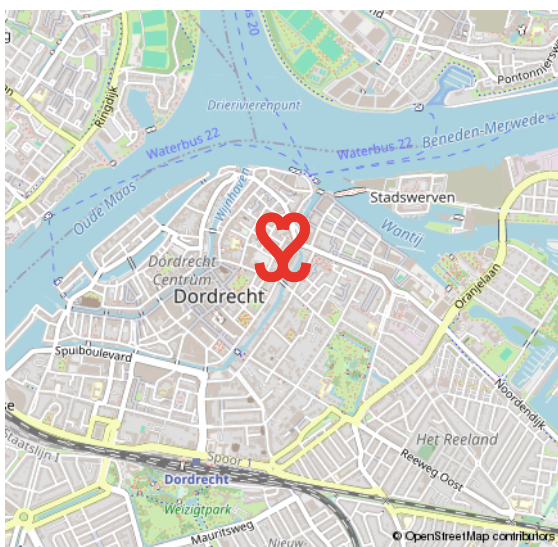
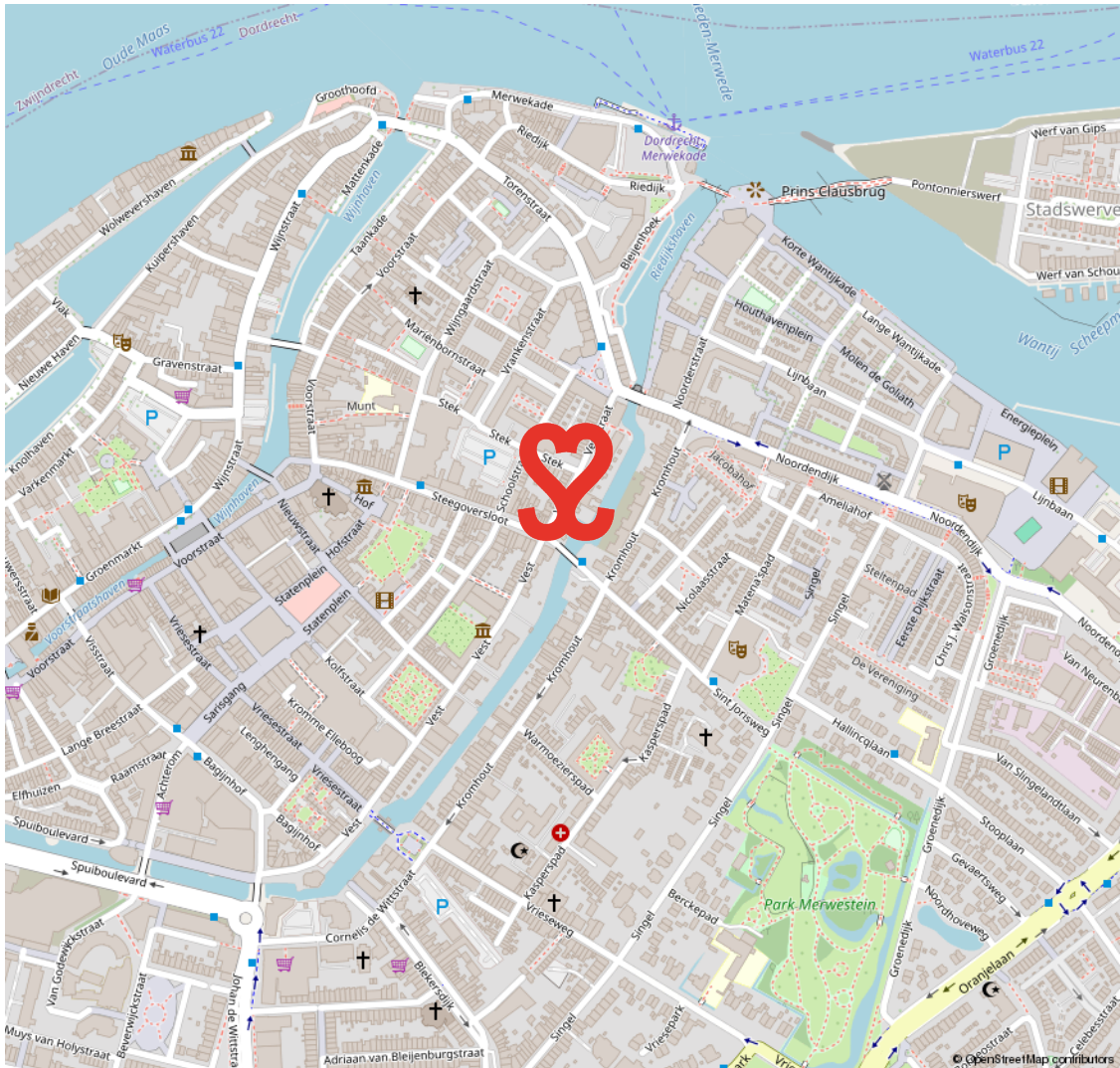


|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2446</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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)



## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

