



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**SCHUITENMAKERSSTRAAT 16
3311 CP 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 toch, 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

TÉ GEK! Prachtig monumentaal stadspand met authentieke Dordtse trapgevel, modern wooncomfort én een heerlijke stadstuin met achterom, gelegen op een steenworp afstand van de schilderachtige havens.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

86 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

59 m²

INHOUD

343 m³

BOUWJAAR

1750

TUIN

achtertuin

PARKEREN

parkeervergunning & betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.



SCHUITENMAKERSSTRAAT 16, DORDRECHT

WONEN MET KARAKTER, COMFORT ÉN EEN VLEUGJE HISTORIE

- met gevoel voor stijl compleet gerenoveerd in 2017;
- ruime hal met kastruimte en een plafondhoge glazen pui met dubbele deuren naar de woonkeuken;
- toffe woonkeuken met hoog plafond, moderne inrichting, vloerverwarming en openslaande tuindeuren naar de tuin;
- sfeervolle living op de 1e verdieping;
- twee slaapkamers, een open badkamer en separaat toilet onder de charmante kap;
- uniek voor binnenstadsbegrippen is de zonnige achtertuin mét achterom;
- gelegen in een rustig straatje, aan een voetpad en plantsoen, midden in de stad en om de hoek van het historische havengebied;
- 's ochtends vers brood halen om de hoek bij bakker Nobels, slenteren langs de havens en rivier, shoppen, naar het theater en lekker uit eten. Alles is binnen handbereik!
- een unieke combinatie van historie, karakter en hedendaags wooncomfort — én dat alles met een heerlijke stadstuin!
- woonoppervlak 86 m². Bruto inhoud 343 m³;
- bouwjaar 1750. Eigen grond 59 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/voorportaal met dubbele entreedeur, klinkervloer en vaste kastruimte (inclusief meterkast) aan twee zijden (ideale bergruimte). De eigentijdse, plafondhoge glazen pui met dubbele deuren geeft meteen een hele mooie doorkijk naar de fantastische woonkeuken.

Toffe en royale woonkeuken met een hoog balken plafond en openslaande deuren naar de aangrenzende stadstuin. De moderne keukenopstelling beschikt over een greeploze, hoogglans antraciet wandopstelling uitgevoerd met een wit composiet werkblad en een vaatwasser, 5-pits rvs fornuis met rvs schouw en diverse lades. Extra voorraadruimte in de trapkast. De betonnen vloer in deze ruimte is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De open trapopgang biedt toegang naar de eerste verdieping.

Moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping:

Sfeervolle en lichte living met balkenplafond, authentieke schuiframen met roedeverdeling aan zowel de voor- als achterzijde en vaste open kastruimte. Tevens trapopgang naar de slaapverdieping.

Tweede verdieping:

Prachtige ruimte onder de kap met de nok in zicht en voorzien van een dakraam. De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers, de open badkamer alsmede een toiletruimte (modern uitgevoerd met wandcloset). De moderne badkamer is voorzien van een wasmeubel, handdoekenradiator, douche met hand- en stortdouche en dakraam.

Slaapkamer I is gesitueerd aan de achterzijde. Een sfeervolle kamer met schuifraam.

Slaapkamer II bevindt zich aan de voorzijde, eveneens met schuifraam alsmede een vaste schuifwandkast waarachter zich de opstelling van de cv-combiketel en wasmachine bevindt.

SCHUITENMAKERSSTRAAT 16, DORDRECHT

HIER VOELT BINNENKOMEN ALS THUISKOMEN

Tuin:

Gave, beschutte stadstuin (oost) aangelegd met vlonderterras, grind en betegeling. De tuin heeft een speels niveauverschil, sfeervolle tuinverlichting én een achterom.

Algemeen:

Renovatie: in het jaar 2017 is de gehele woning gerenoveerd inclusief leidingwerk, sanitair, keuken, isolatie en volledige afwerkingen.

Vloerafwerking: betonvloer met vloerverwarming op de begane grond. Houten vloerplanken op de verdiepingen.

Wandafwerking: modern glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkel glas. In 2024 zijn beide slaapkamers voorzien van monumenten glas.

Buitenschilderwerk: medio oktober 2025.

Isolatie: tijdens de renovatie in 2017 voorzien van gevel- en dakisolatie.

Dakgoten: vernieuwd in 2024.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1750.

Grondoppervlak: 59 m².

Monument: rijksmonument en gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

*Woonhuissubsidie: deze is bedoeld als een tegemoetkoming in de instandhoudingskosten voor rijksmonumenten met een woonfunctie.

Subsidiabele onderhoudskosten zijn bijvoorbeeld de kosten die gemaakt moeten worden voor het onderhoud van het dak, de gevel, fundering en constructie, kozijnen en schilderwerk constructies van het rijksmonument met woonfunctie. Meer informatie zie www.cultureelerfgoed.nl.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 401 & 3053.

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

Oplevering: in overleg.



**AUTHENTIEK
EIGENTIJD
STOER**



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





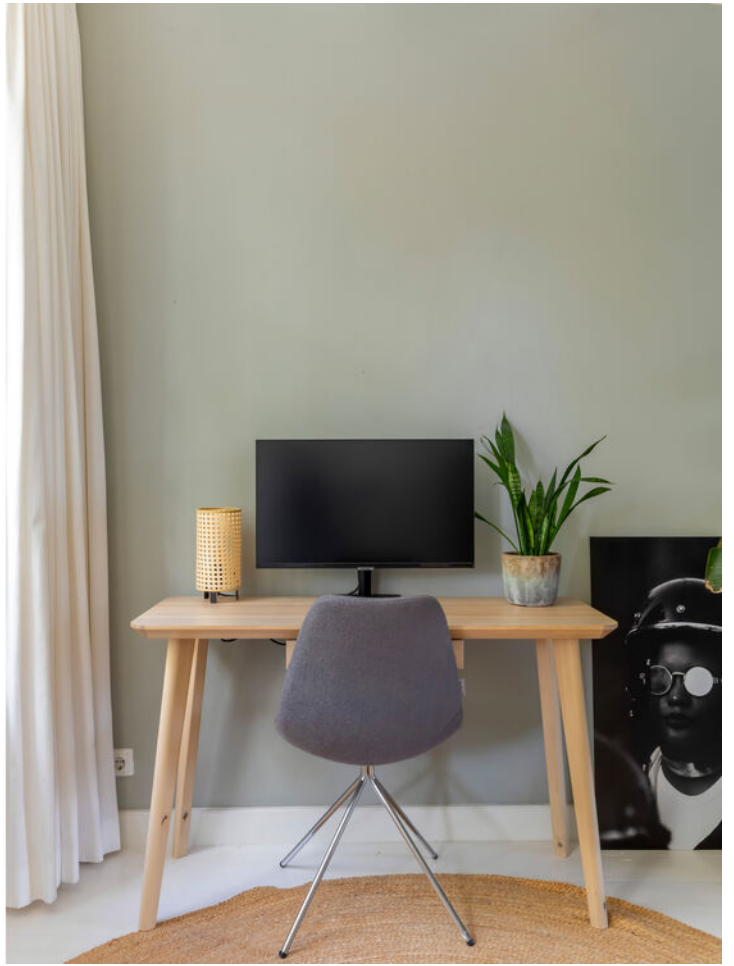




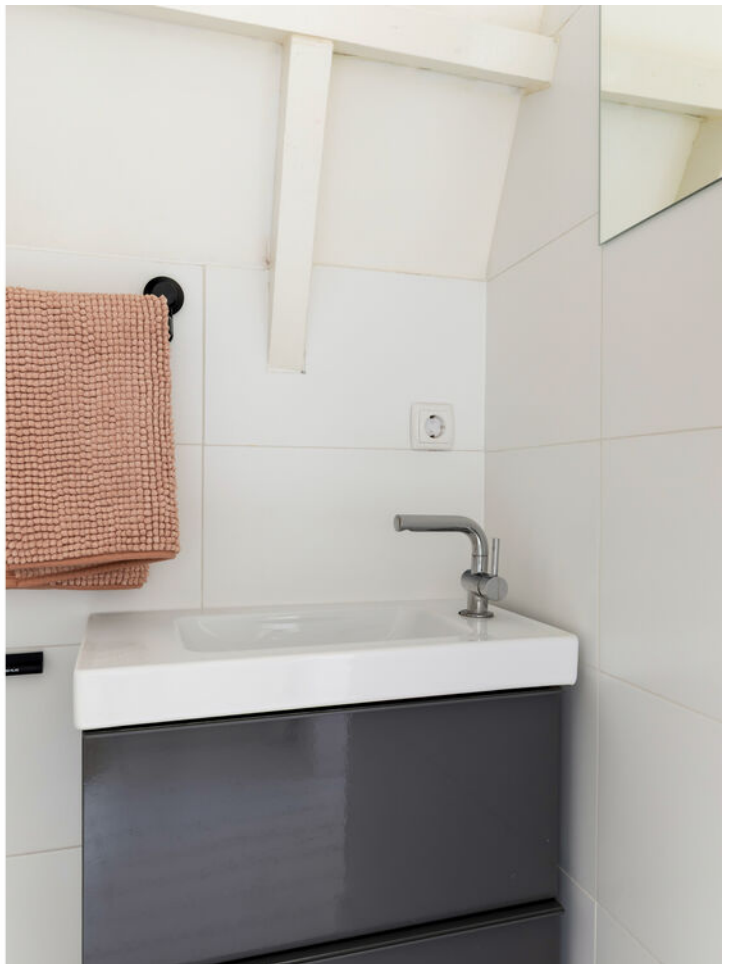


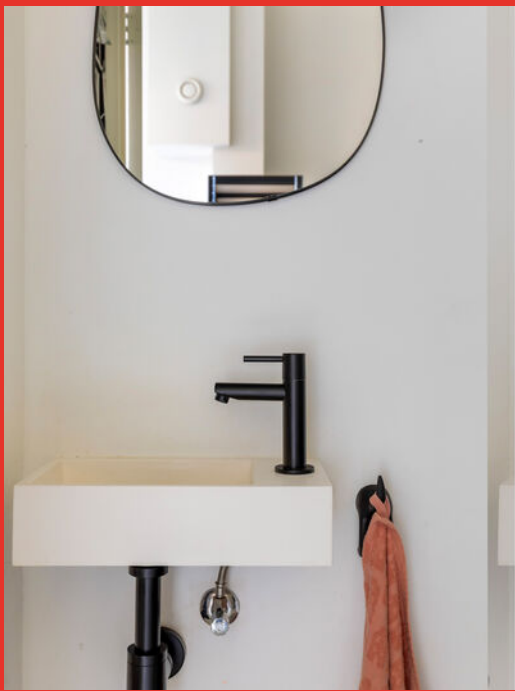














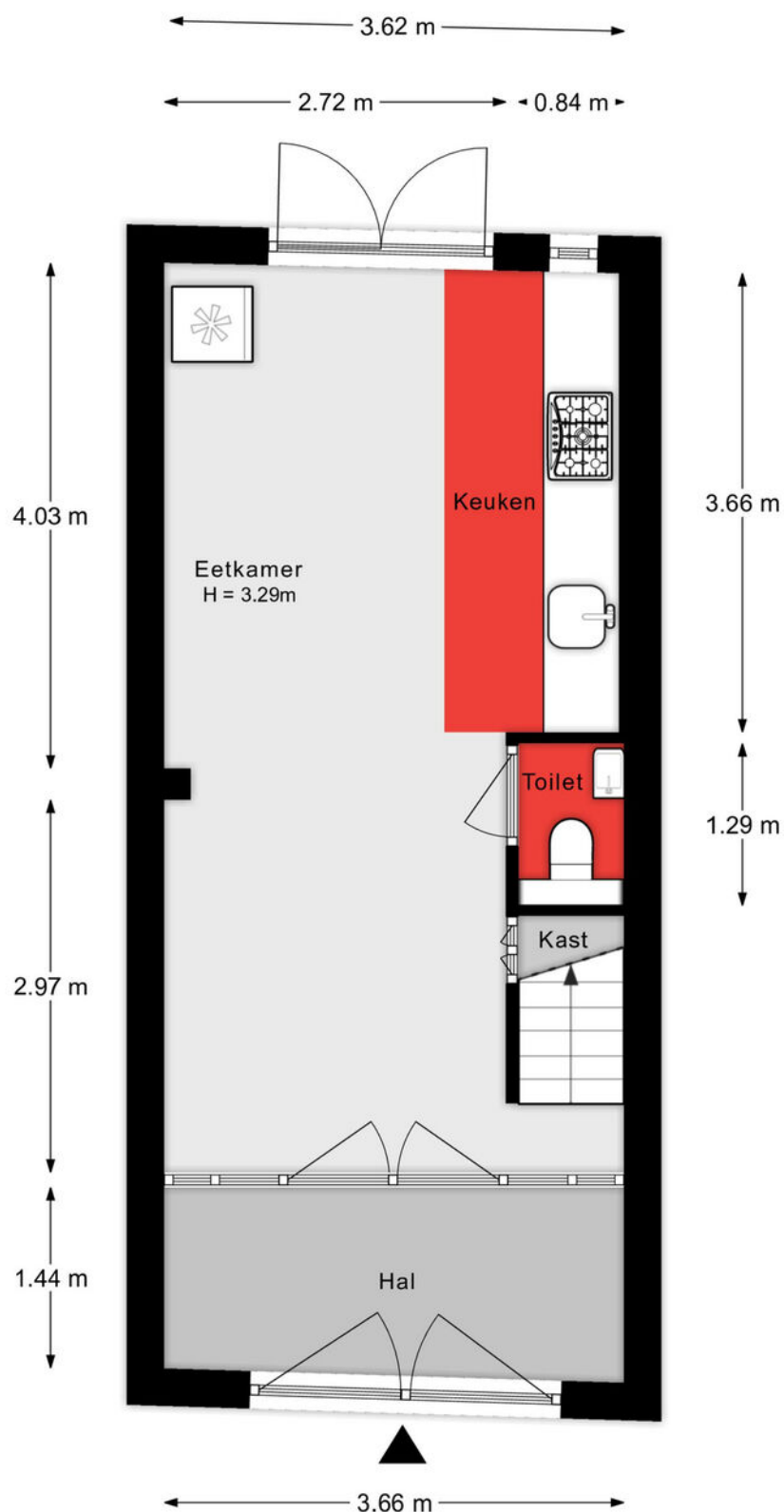






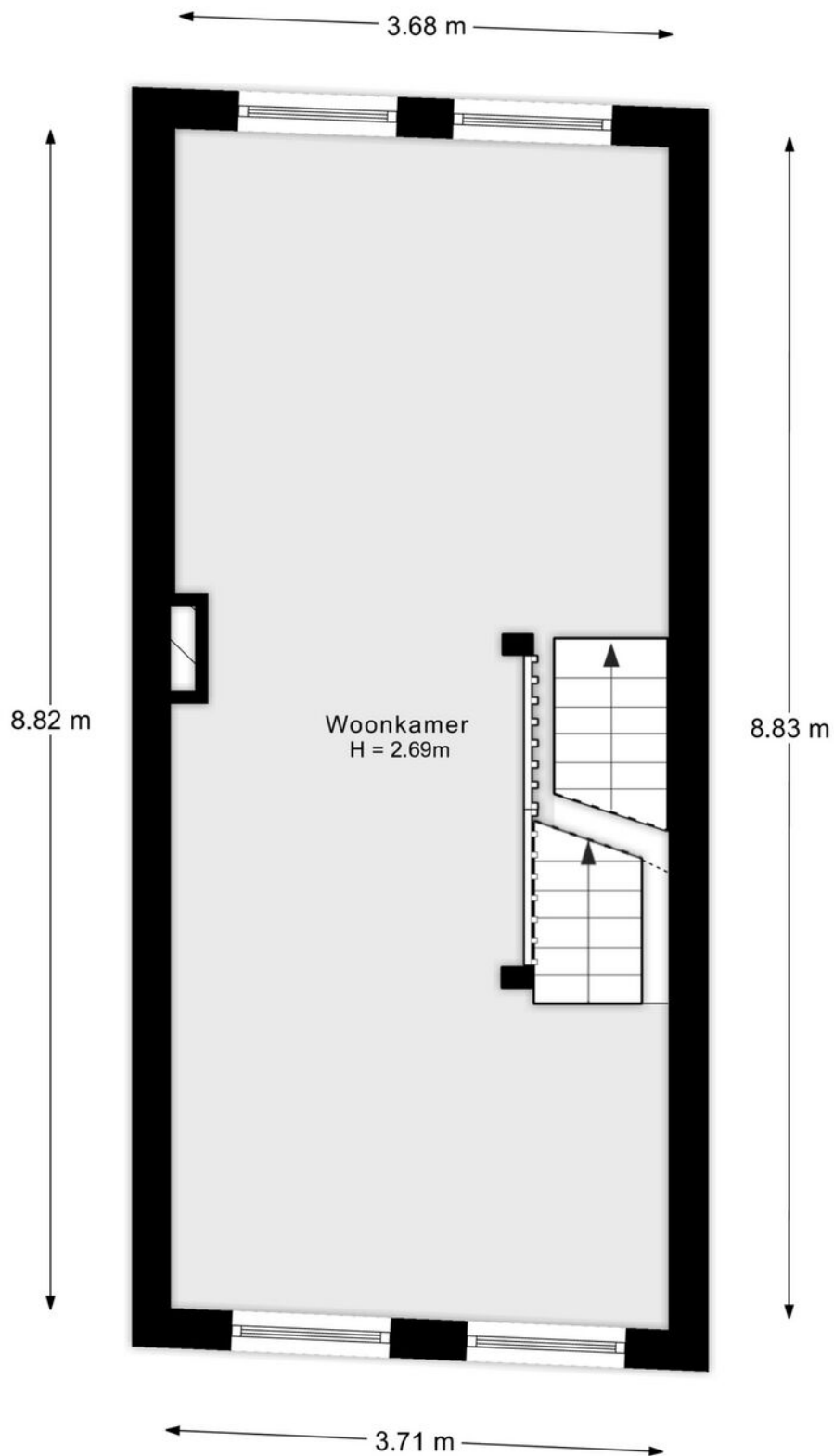


Begane grond



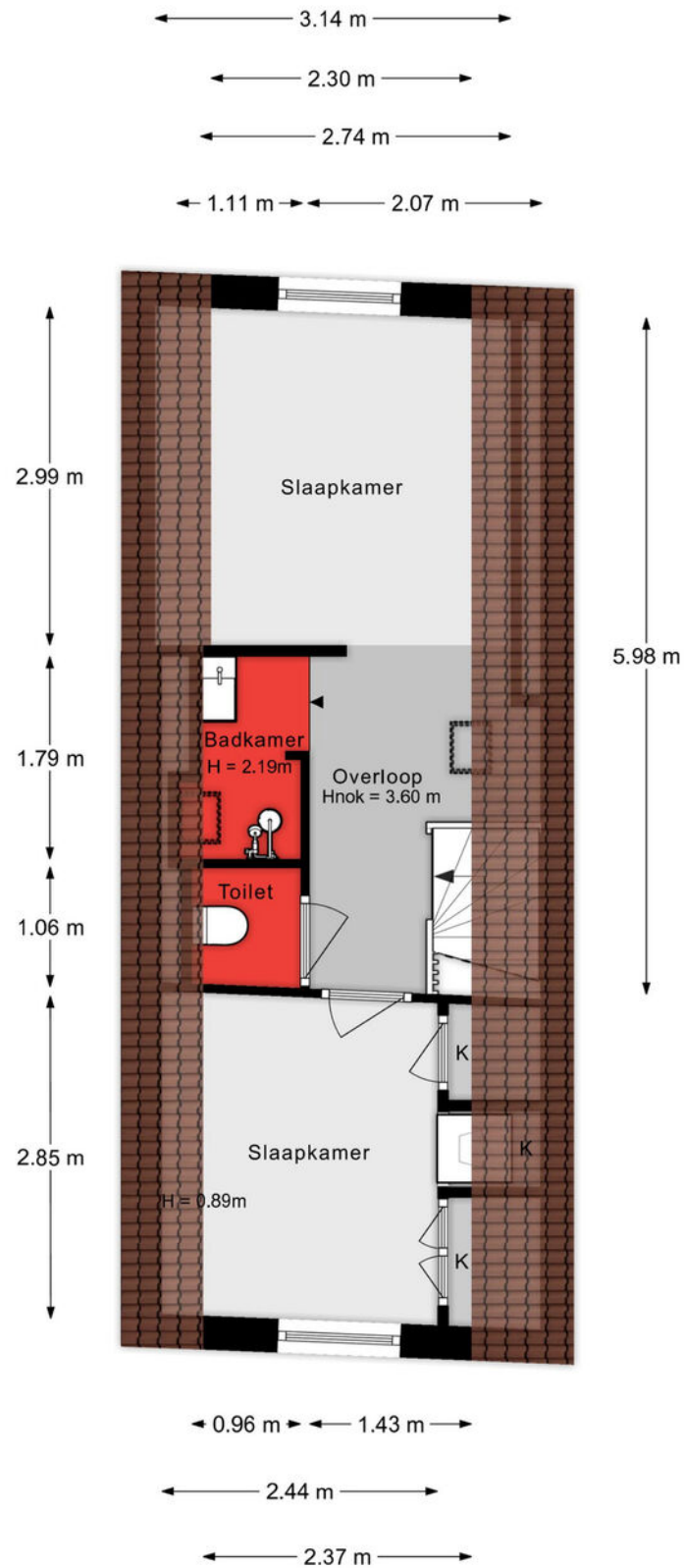
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X
- lamellen X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen) X

Overig, te weten

- Traphekjes X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X
- koffiezetapparaat X

Keukenaccessoires, te weten

- Planken boven keukenblok X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

Tuin - Overig

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- Regenton

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie F

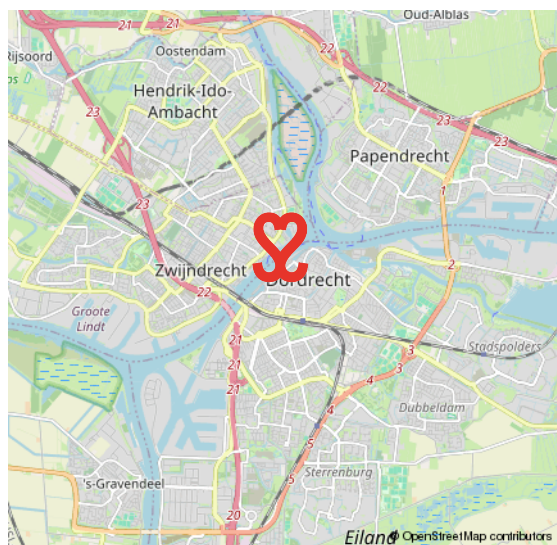
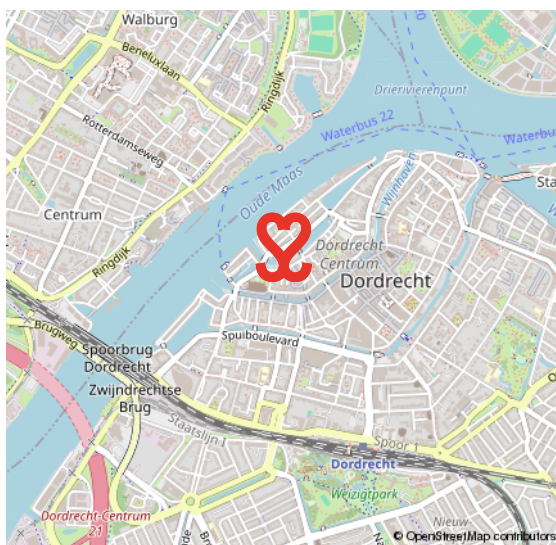
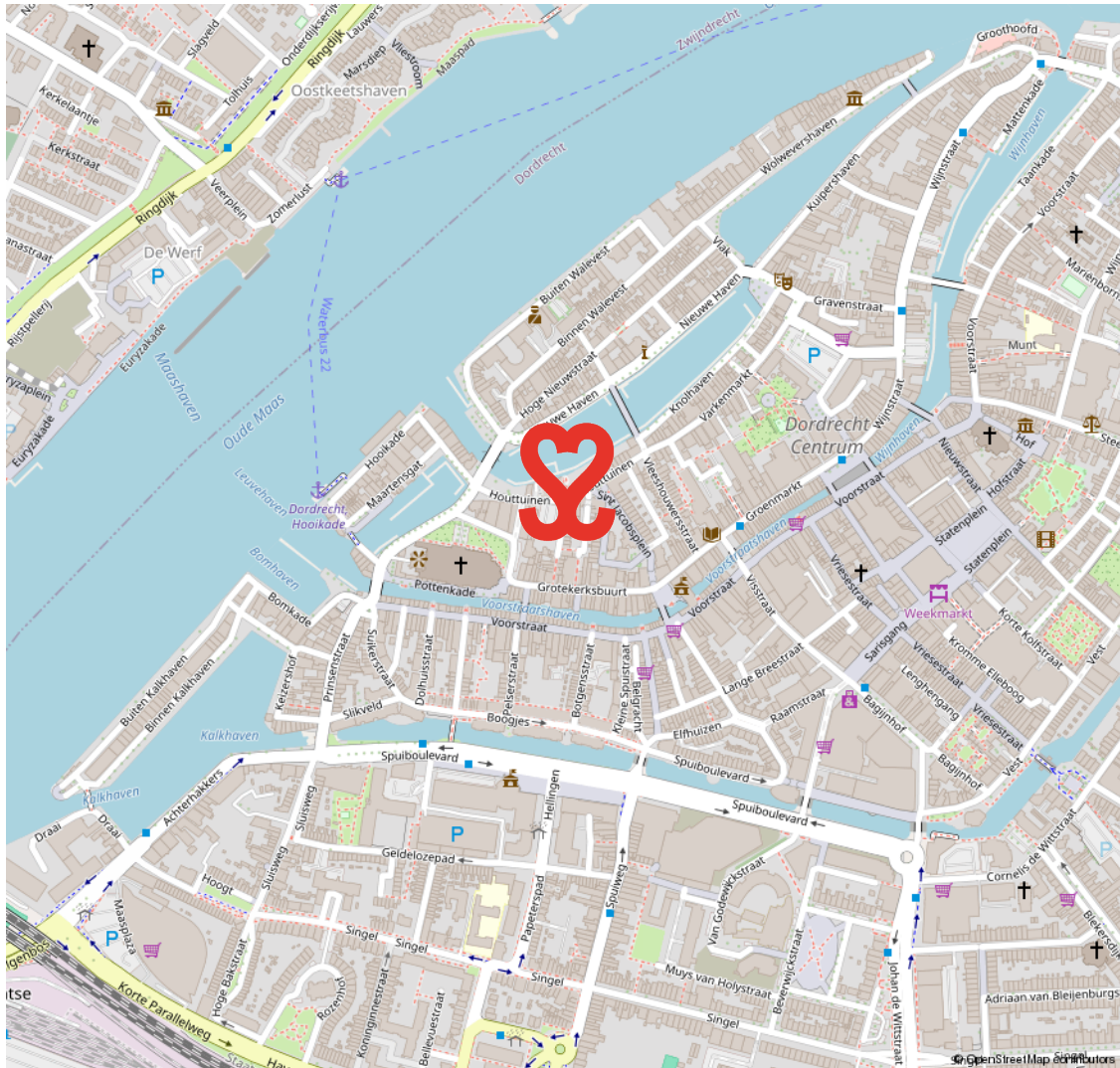
Perceel 401

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUW

