



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**VOORSTRAAT 77  
3311 EM 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

Gave stads- bovenwoning! De sfeer van weleer beleef je in deze stijlvol ingerichte, naar de huidige tijd gemoderniseerde 3-laagse bovenwoning.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement / bovenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

96 m<sup>2</sup>

### INHOUD

379 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1800

### BUITENRUIMTE

balkon en terras

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



**VOORSTRAAT 77, DORDRECHT**

# HIP STADSAPPARTEMENT MET TWEE BUITEN- RUIMTES IN HET CENTRUM VAN DORDRECHT

---

- tof stadsappartement met 2 terrassen!
- leuke doorkijk naar de Wijnhaven;
- in de historische binnenstad en zodoende op loopafstand van alle centrumvoorzieningen;
- sfeervolle woonverdieping (1e verdieping) met zitkamer, eetkeuken en terras;
- slaapverdieping met 2 grote slaapkamers én een ruime, compleet uitgevoerde badkamer;
- extra werk-/waskamer op de 3e verdieping, met toegang tot het leuke dakterras;
- diverse authentieke elementen aanwezig;
- gelegen aan de langste winkelstraat van Nederland, op loopafstand van o.a. het NS-station, winkels en vele uitgaans- en horecagelegenheden;
- woonoppervlak 96 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 379 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar omstreeks 1800.

#### Indeling:

Begane grond:

Entree op de begane grond met meterkast (v.v. vernieuwde installatie) en trapopgang naar de woonverdieping.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de sfeervolle leefruimte bestaande uit de zitkamer (Voorstraatzijde) en de eetkeuken (achterzijde). De zitkamer beschikt over mooie authentieke details zoals een marmeren schouw, ornamentenplafond en glas-in-lood ramen. De grenenhouten vloerdelen en open trap met praktische kastruimte maken het plaatje compleet.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken voorzien van een wandopstelling met oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, kookplaat en voldoende kastruimte. Ook hier is er een

(sier)schouw en lijstwerk plafond. Tevens toegang naar het toilet en deur naar het terras met doorkijk naar de Wijnhaven.

#### Tweede verdieping:

Overloop met afgesloten trapopgang naar de 3e verdieping en toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. Tevens opstelling van de cv-combiketel (2018).

Slaapkamer 1, een mooie ruime kamer aan de Voorstraatzijde.

Slaapkamer 2, een gave kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Heerlijk ruimtelijk door de hoge open nok in zicht. Deze kamer beschikt daarnaast over een praktische walk-in-closet en entresol.

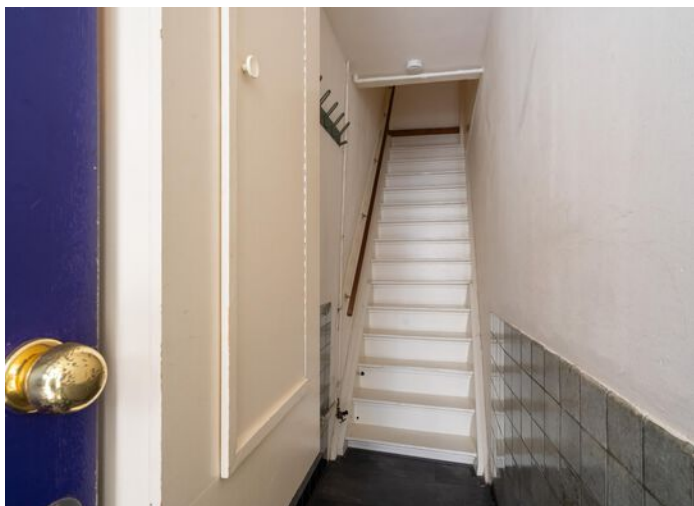
Moderne, ruime badkamer compleet uitgevoerd met ligbad, 2e toilet (Sanibroyeur), douche en wastafel. Er is een Velux dakraam voor ventilatie en lichtinval aanwezig en in het plafond zijn ingebouwde lichtspotjes verwerkt. Ook is er vaste kastruimte.

#### Derde verdieping:

Op de 3e verdieping bevindt zich een extra kamer (hoogte 1.88 meter), thans ingericht als was-/werkruimte. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het heerlijke dakterras.

#### Buitenruimte:

Het appartement beschikt over 2 buitenruimtes: een terras op de 1e verdieping grenzend aan de eetkeuken (met zicht naar de Wijnhaven) én een gezellig dakterras op de bovenste verdieping. Dit zonnige dakterras biedt veel rust & privacy en kijkt leuk vrij weg. Beide buitenruimtes beschikken over een vaste, aangrenzende bergruimte.



Algemeen:

Vloerafwerking: grenenhouten vloerdelen op de woon- en slaapverdieping (behoudens leuke Portugese tegelvloer ter plaatse van de keuken). Laminaat op de 3e verdieping.

Wandafwerking: voornamelijk modern stucwerk en een enkele wand met behang als afwerking.

Kozijnen/beglazing: grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

## SFEERVOLLE LIVING MET ZITKAMER EN OPEN KEUKEN

VvE: de VvE bestaat uit de boven- en benedenwoning en is actief.  
Maandelijkse bijdrage € 25,-.

Bouwjaar: omstreeks 1800.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 2986.

Oplevering: in overleg / indicatie juni 2024.



## KENMERKEN

Woonoppervlak 96 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud 379 m<sup>3</sup>

Bouwjaar omstreeks 1800

Aantal kamers: 4 (2 slaapkamers)

Wijk: centrum



Jeroen

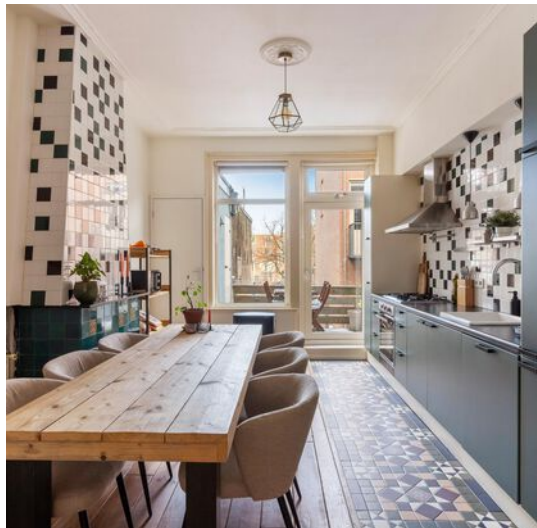
## Jeroen vertelt...

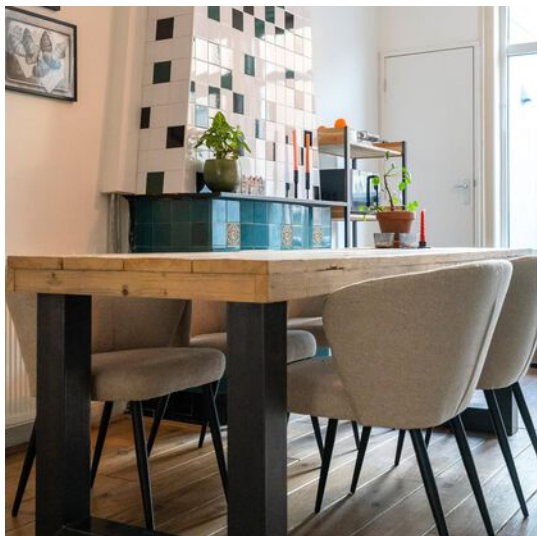
Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**EETKEUKEN MET  
MODERNE  
WANDOPSTELLING**



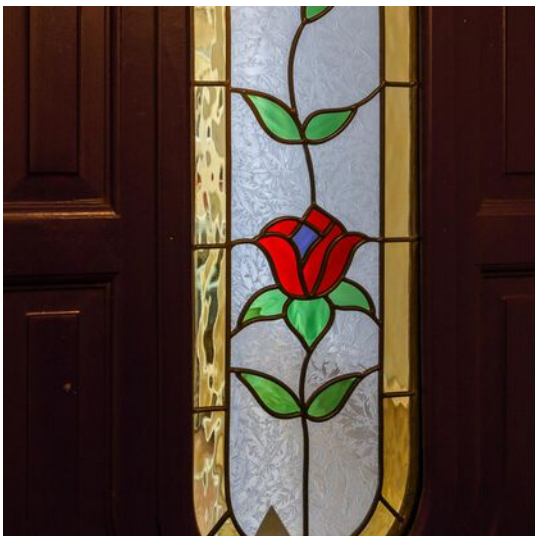






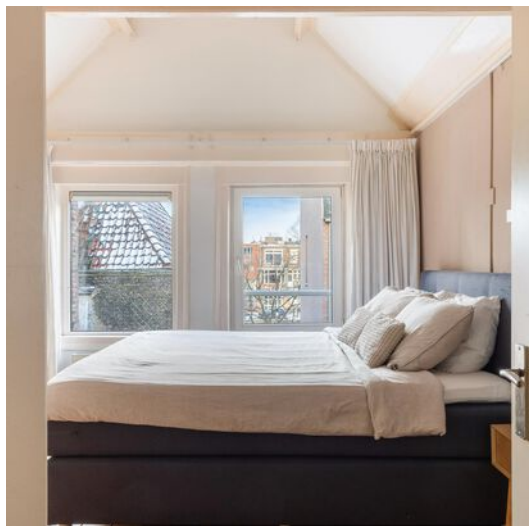
**TOEGANG TOT HET  
TERRAS AAN DE  
ACHTERZIJDE**







**SLAAPVERDIEPING  
MET 2 GOEDE  
SLAAPKAMERS EN DE  
BADKAMER**









**UITZICHT  
VOORSTRAATZIJDE**

**RUIME BADKAMER  
MET LIGBAD, DOUCHE,  
TOILET EN WASTAFEL**







**OP DE 3E VERDIEPING  
GELEGEN EXTRA  
KAMER MET TOEGANG  
TOT HET DAKTERRAS**

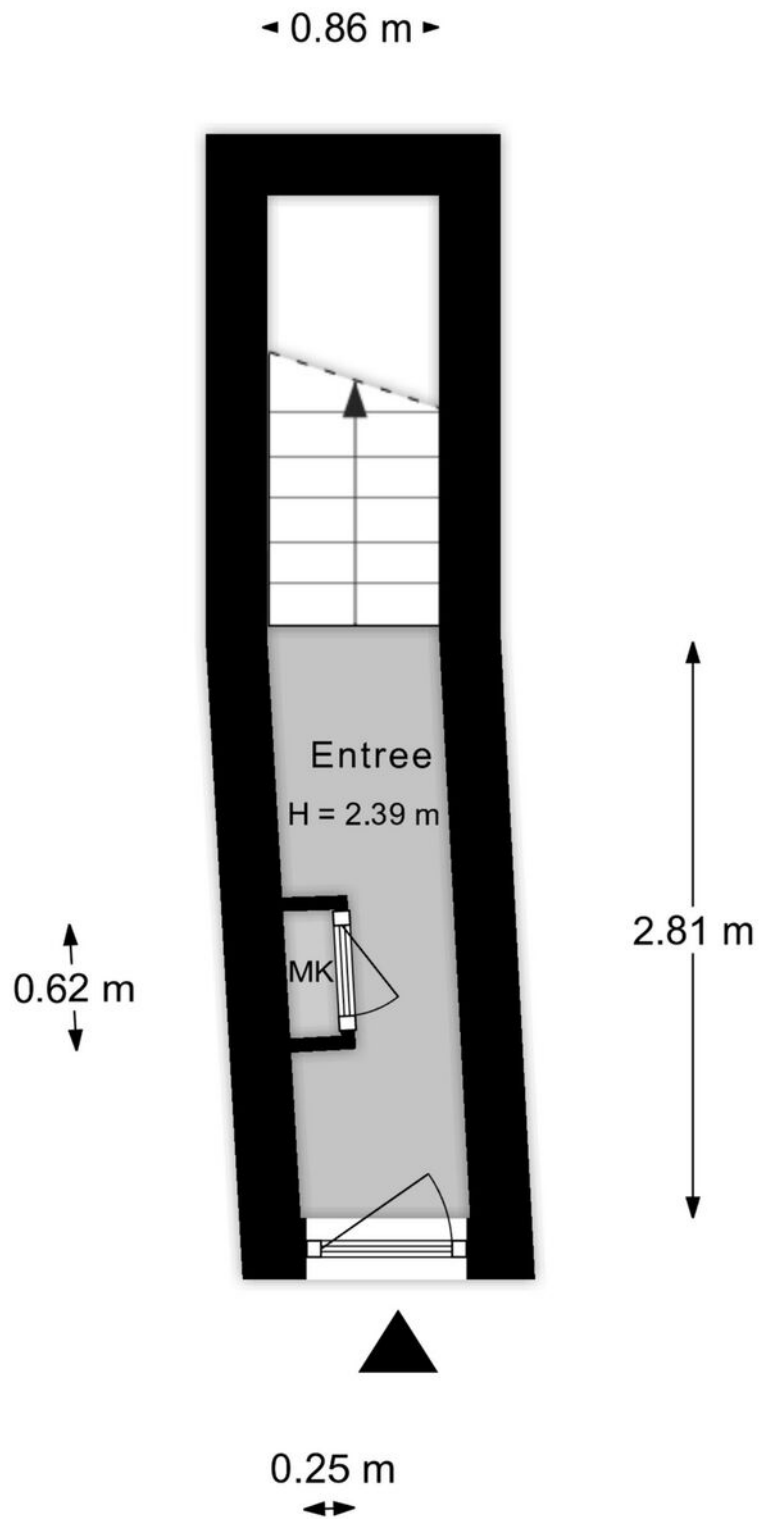






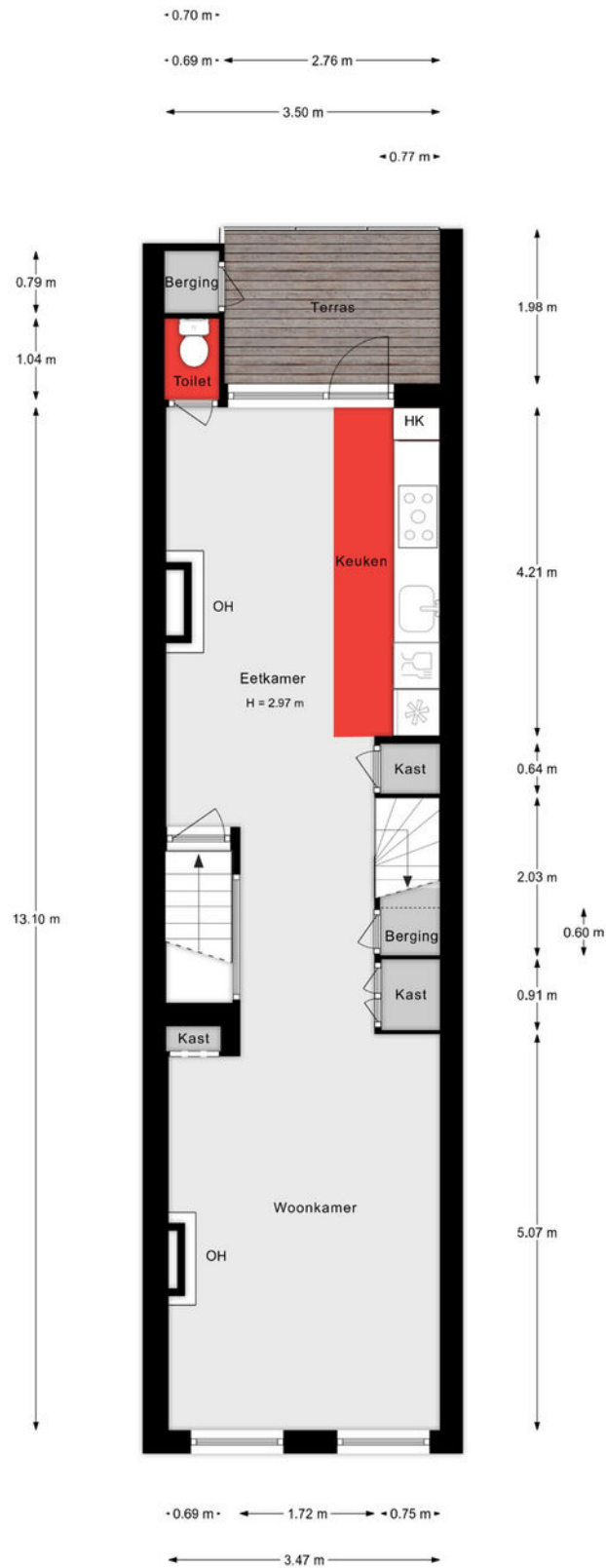


## Begane grond



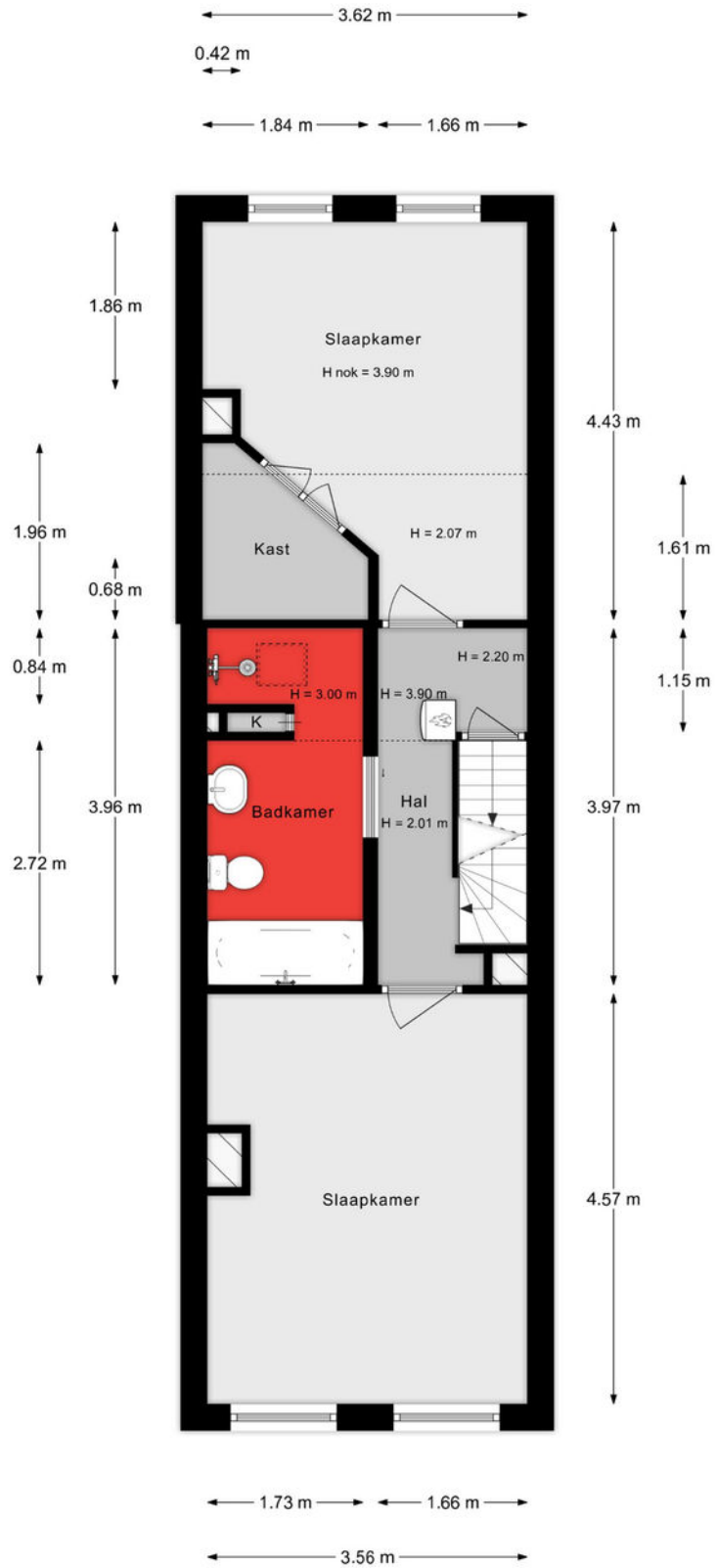
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



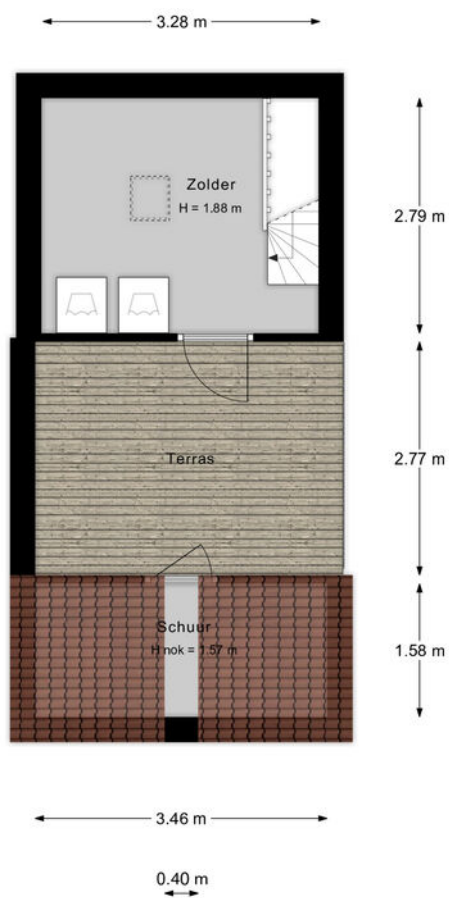
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Kroonluchter			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Overig		X	
- Legplank slaapkamer achterzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Gordijnen en vitrage kinderkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Vloer entree	X		
Overig, te weten			
- Keukentafel (op maat gemaakt)			X
- Kapstok		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Alle planten in potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Tuinsetje balkon achterzijde			X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

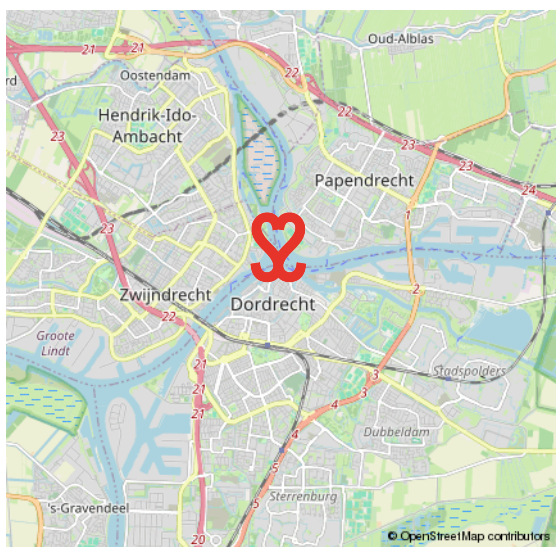
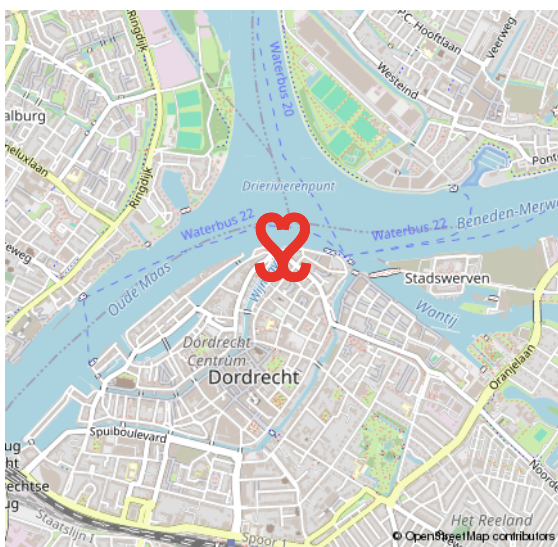


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2985</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 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.



# 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://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 MAARRR!

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

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

