



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**GROENMARKT 37
3311 BD 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 (jo)u

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

'Als de muren konden praten' van dit monumentale patriciërshuis! Een heerlijk groot, eeuwenoud stads familiehuis (553 m2) met tuin, gelegen op een perceel van 392 m2.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

13 inclusief intern appartement

WOONOPPERVLAKTE

553 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

392 m²

INHOUD

2372 m³

BOUWJAAR

1700

TUIN

achtertuin

GARAGE

garagebox

VERWARMING

centrale verwarming en kachels

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.



GROENMARKT 37, DORDRECHT

WAT EEN RIJKE HISTORIE, 'ALS MUREN KONDEN PRATEN...'

- een monumentaal pand met geschiedenis, van ouds (toen huizen nog een eigen naam hadden) genaamd 'Het Lam';
- het huis is eind 16e eeuw gesticht door Willem Brantwijck. De klassieke voorgevel met stucdecoraties dateert van omstreeks 1850, de achtergevel is in 1957 vernieuwd;
- 'als muren konden praten', wat een historie met bestemmingen, zoals woonhuis voor zoveel verschillende gezinnen (o.a. met dienstboden (tot 1935)), tehuis voor oude van dagen der Gereformeerde Kerk (met doorgang naar het naastgelegen pand), kantoor en als huisvesting voor naoorlogse diensten. De bouw en inrichting van het huis getuigen van de vele stijlen, die in de loop van de eeuwen voorbij zijn gekomen;
- in 1986 door de huidige eigenaar in slechte staat gekocht, vervolgens in samenspraak met monumentenzorg en onder architectuur langdurig gerestaureerd;
- een fantastisch familiehuis, ook heel goed geschikt voor familiefeesten en bruiloften in huiselijke kring, lezingen, muziekuitvoeringen, you name it.
Citaat huidige bewoner: 'bij een feest gingen alle deuren open en ontstond één grote ruimte';
- de entree van dit huis aan de voormalige Vogelmarkt doet vermoeden, dat het in de 17e eeuw model stond voor de kunstschilder Nicolaas Maes (schilderij 'de luistervink');
- fantastische grote leefruimtes met hoge plafonds zoals een muziek-/woonkamer en suite met aangrenzende eetkamer op de begane grond en een imposante woonkamer op de eerste verdieping. Deze belangrijkste leefruimtes zijn rijk uitgerust met eind 19e eeuwse stijlkenmerken, zoals een georneerd plafond met médaillons met putti, bloemen en muziekinstrumenten in de muziek-/woonkamer. De woonkamer op de eerste verdieping heeft een hand beschilderd cassetteplafond;
- een échte leefkeuken met grote bijkeuken aan de achterzijde met zicht en toegang op de tuin met aangrenzend parkje (Tolbrugkamp);
- speels ingedeeld op de verdiepingen met niveaoverschillen;
- totaal 13 kamers inclusief een leuk intern appartement met dakterras (115 m²) op de bovenste verdieping;
- de stadstuin, met tuinhuis, is 18 meter diep, heeft een achterom en is gelegen aan een stadsparkje;
- mogelijkheid tot aankoop van een nabijgelegen garagebox aan de Varkenmarkt direct achter de woning**;
- Rijksmonument (mogelijkheid voor woonhuissubsidie voor tegemoetkoming instandhoudingskosten*)!
- gelegen in hartje centrum aan de Groenmarkt, in vroeger tijden de Vogelmarkt, waar sinds de 15e eeuw de 'woensdaechsche weeckmerct' werd gehouden. Dordrecht was in die periode een eldorado voor vele soorten waterwild die vervolgens op de markt werden verhandeld. In de loop van de 17e eeuw, na de aanzienlijk verminderde vogelstand vanwege de inpolderingen, maakte de Vogelmarkt plaats voor de Groentemarkt. Hieruit is de straatnaam ontstaan;
- woonoppervlak 553 m². Eigen grond 392 m².

GROENMARKT 37, DORDRECHT

‘bij een familiefeest gingen alle deuren open en ontstond één grote ruimte’

Indeling:

Begane grond:

Grootse entree/ontvangsthal met marmeren vloer en gelambriseerde muren, gestukt plafond, fraaie toog met snijwerk met opschrift: 'His Colitur et Conservatur mundus' (door deze dingen wordt de wereld verzorgd en in stand gehouden) en stucwerk van Vrouw Justitia (zonder attributen) en Demeter, de voedster.

Achter de dubbele tocht-pui (daterend tussen 1625-1650) bevindt zich een hal met lichtschacht en trap naar de verdieping in het linkerportaal. Het rechterportaal geeft toegang tot de achterzijde van het huis met o.a. binnenhal, berging, toilet, de woonkeuken en grote bijkeuken.

Muziekkamer/voorkamer met aangrenzende eetkamer:

Historische kamer en suite bestaande uit een woon-/muziekkamer aan de voorzijde met geornamenteerd plafond met medaillons met putti (ge vleugelde kinderfiguren), bloemen en muziekinstrumenten (19e eeuws), raamluiken, wit marmeren schouw met hout gestookte kachel, hout gesneden lambrisering en dubbele deuren naar de eetkamer.

De aangrenzende eetkamer, eveneens riant, heeft een houten schoorsteenmantel, een lijstwerk plafond en fraaie buffetnis (empire stijl) met pronkkasten aan beide zijden van de schouw.

Woonkeuken aan de tuinzijde met een op maat gemaakte keukeninrichting met houten kastfronten (geïnspireerd op de keuken in museum Huis van Gijn), een houten werkblad, vaatwasser, close-in boiler, oven, keramische kookplaat en authentieke witjes. Extra bergruimte in de twee provisiekasten.

De naastgelegen bijkeuken is voorzien van een uitstortgootsteen (warm en koud water), praktische provisiekasten en toegang naar de tuin.

Eerste verdieping:

Verdieping met niveaoverschillen (split level).

Niveau 1 (achterzijde):

Overloop/hal met toilet, vide en doorkijk naar de voormalige binnenplaats. Deze verdieping heeft twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één met toegang naar de badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, dubbele wastafel, toilet en een aansluitende wasruimte.

Niveau 2 (8 treden hoger aan de voorzijde):

Hier bevinden zich een pantry, tussenkamer met bergkast met huurboiler (Inventum, 120 liter) en een klassieke woonkamer met zijkamer. De woonkamer (aan Groenmarktzijde) heeft een marmeren schouw en een beschilderd cassetteplafond. Deze is vermoedelijk toe te schrijven aan de decoratieschilder Willem Adrianus Fabri. Deze schilder verbleef in 1898 in Dordrecht. In dat jaar bracht hij samen met Simon Spaapen wandschilderingen aan in schouwburg Kunstmin, toen een sociëteit genoemd.

GROENMARKT 37, DORDRECHT

13 KAMERS, WOONKEUKEN EN INTERN APPARTEMENT OP DE 2E VERDIEPING

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping heeft een speelse split level indeling.

Niveau 1 (achterzijde):

Overloop met dakkoepel, kastenwand, toilet met wastafel en eenvoudige doucheruimte met boiler (Inventum, huur). Twee slaapkamers aan de achterzijde, beide met toegang naar het (vlucht)balkon. Derde slaapkamer grenzend aan de vide.

Niveau 2 (voorzijde):

Onder de hoge kap is een leuk appartement gecreëerd. Vier dakvensters en een grote glazen pui aan de achterzijde zorgen voor een mooie lichtinval. Het appartement heeft een zitgedeelte met open keuken, cv-/waskast (Remeha Quinta, 2007) ten behoeve van het gehele pand), toilet, doucheruimte én een dakterras. Aan de straatzijde bevinden zich nog twee slaapkamers op deze verdieping.

Vliering:

Vanuit het appartement is via een luik en vlizotrap de vliering bereikbaar. Op de vliering staat een boiler (Daalderop, 80 liter huur) die zorgt voor de warm water voorziening in het appartement.

Dakterras:

Fantastisch dakterras, bereikbaar vanuit het appartement, van maar liefst 115 m² op de tweede verdieping, gelegen op het noordwesten.

Tuin/berging:

Uniek voor binnenstad begrippen is de beschutte, ruim 18 meter diepe achtertuin (NW) met sierbestrating, borders met vaste beplanting, achterom en een houten berging met elektra en een overkapping. Leuk voor de kinderen is de boomhut! Aan de achterzijde grenst de tuin aan een afgesloten stadsparkje.

** Garage (Varkenmarkt 70):

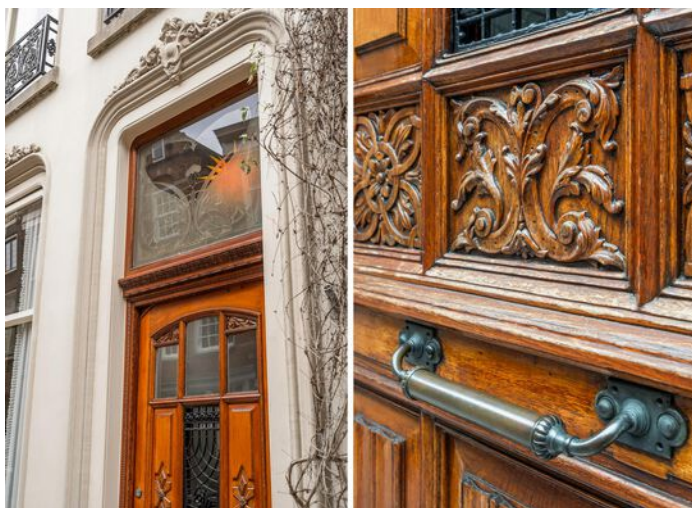
Via het aan de achterzijde van de woning gelegen stadsparkje loop je binnen 1 minuut naar de garage. Met de auto is de garage bereikbaar vanuit de Varkenmarkt. De stenen garagebox, afm. 5.40 x 3.38 m, heeft een betontegelvloer en stalen kanteldeur. Vraagprijs garage € 39.500,- kosten koper.

Algemeen:

Vloerafwerking: marmeren vloeren, mozaïek parketvloer en tegelvloer op de begane grond. Deels monumentale vloerdelen op de eerste verdieping en een deel van de tweede verdieping alsmede laminaat. Het appartement op de tweede verdieping is voorzien van houten vloerdelen en tapijt.

Wandafwerking: lambriseringen, stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkele beglazing. Het woongedeelte van het onder de kap gelegen appartement is voorzien van dubbel glas.



Monument: rijksmonument en gelegen in een gebied dat is aangewezen als 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.

RIJKSMONUMENT IN HARTJE CENTRUM

Energielabel: niet van toepassing in verband met monumentenstatus.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2921 (woning).

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Woonoppervlak: 553 m²

Perceel: 392 m²

Bouwjaar: eind 16e eeuw

Renovatiejaar: 1986/1987

Aantal kamers: 13 inclusief een intern
appartement

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.



**GROOTSE
ONTVANGSTHAL MET
MARMEREN VLOER,
LAMBRISERING EN
TOOG MET
HOUTSNIJWERK**







**HISTORISCHE
KAMERS MET HOGE
EN BESCHILDERDE
PLAFONDS, HAARDEN
EN LAMBRISERINGEN**







**WOONKEUKEN EN
BIJKEUKEN AAN DE
TUINZIJDE**















**19E EEUWS HAND
GESCHILDERD
CASSETTE PLAFOND**













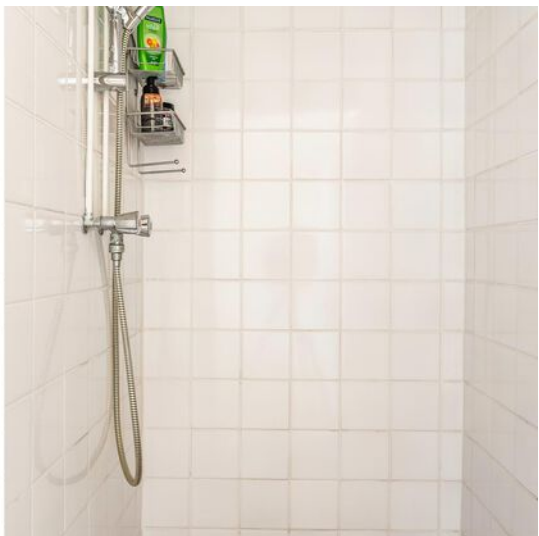
**WAT EEN LEUK
INTERN
APPARTEMENT OP
DE BOVENSTE
VERDIEPING**





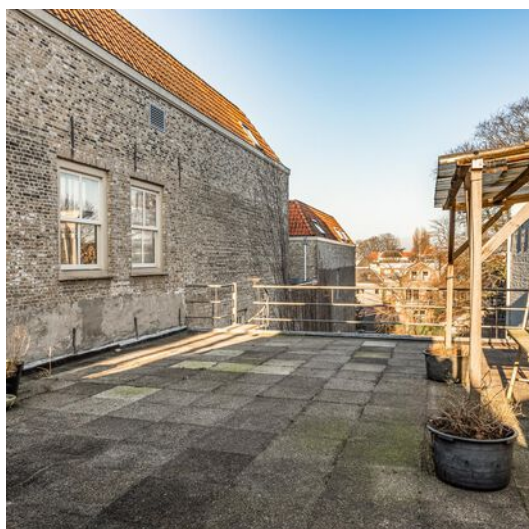
APPARTEMENT MET KAPCONSTRUCTIE IN HET ZICHT

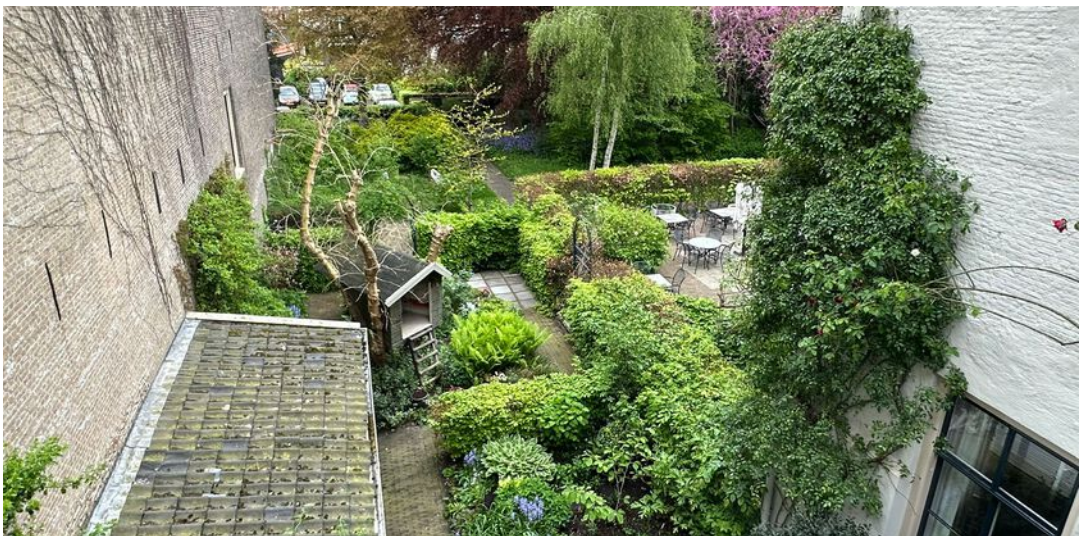






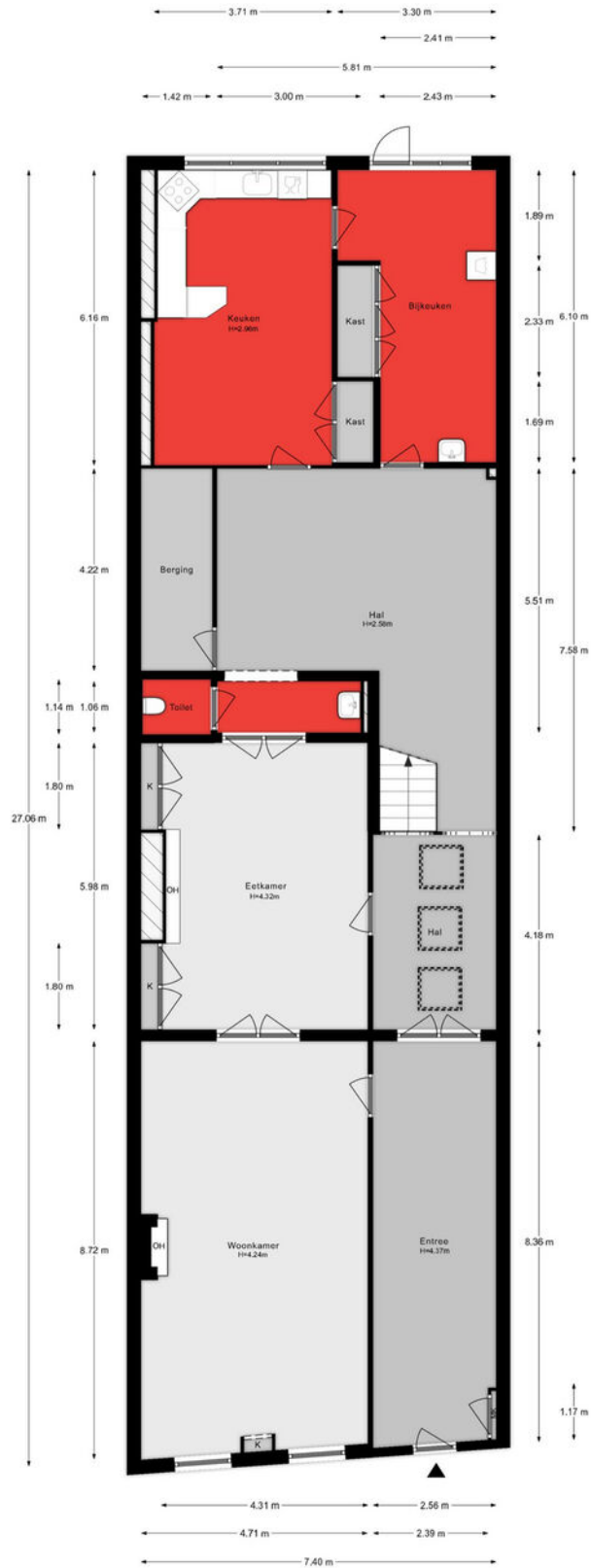
EN EEN DAKTERRAS!







Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



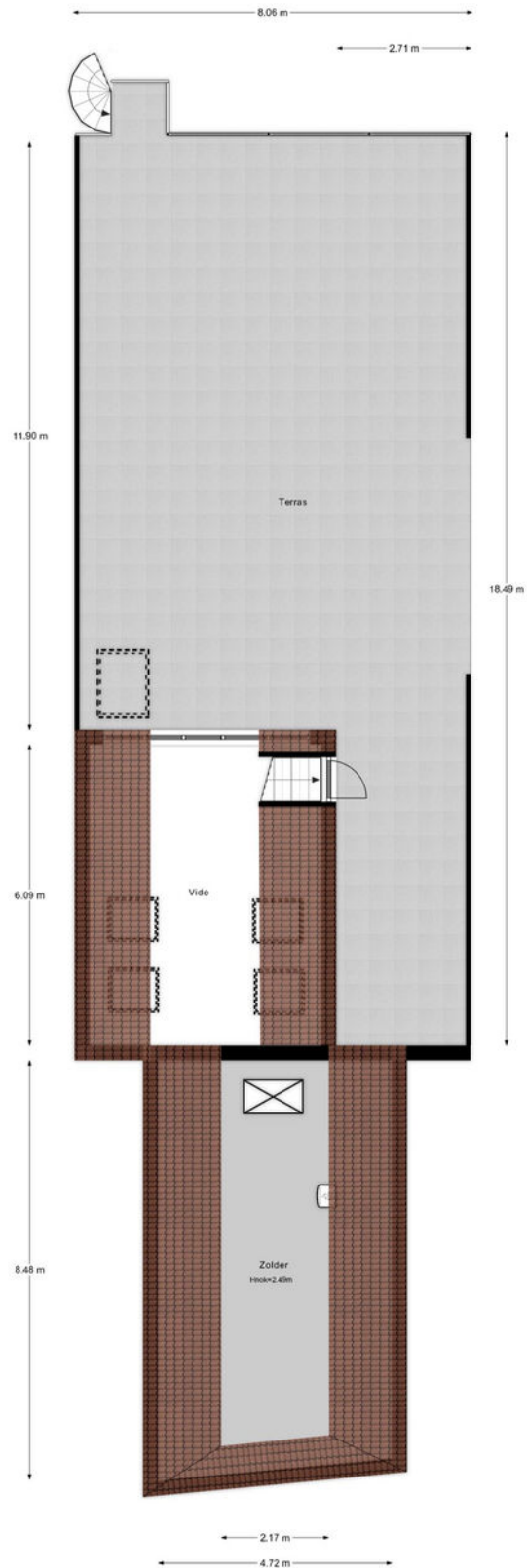
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



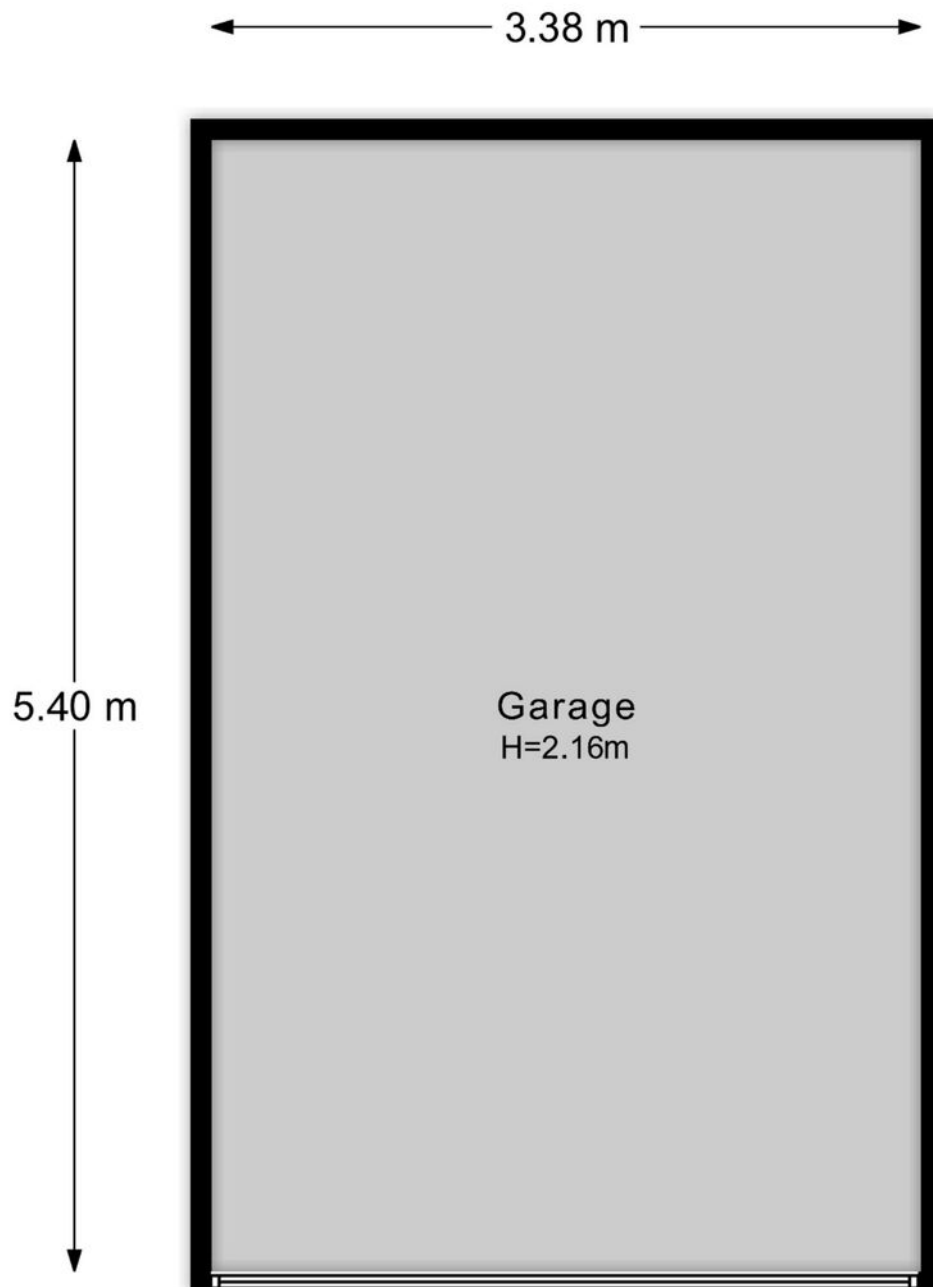
Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kap en dakterras



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garagebox



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 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)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
- kast in binnenhal begane grond			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- marmeren vloer	X		
Overig, te weten			
- het toebehoren van de haarden		X	
- de haardplaat in de zitkamer boven		X	
- engeltje boven de toog bij trapopgang naar 1e etage		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koel-/vriescombinatie bijkeuken		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- kruidenrekje		X	
- wandplanken	X		
- houten kapstokjes in keuken, bijkeuken en badkamer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- steunbeugels aan de wand		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegel	X		
- steungrepen aan de wand		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- de drie huurboilers			X
- twee close-in boilers in de keukens	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
een paar boompjes gaan mee (emotionele waarde)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
compostbakken 2x op grond in bruikleen va de gemeente	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- losse gootsteenbak in de tuin bij het keukenraam		X	
Overig - Contracten			
Boiler: Ja			

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

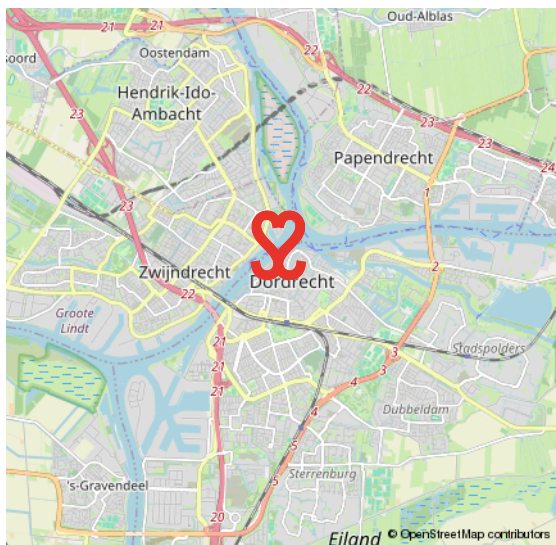
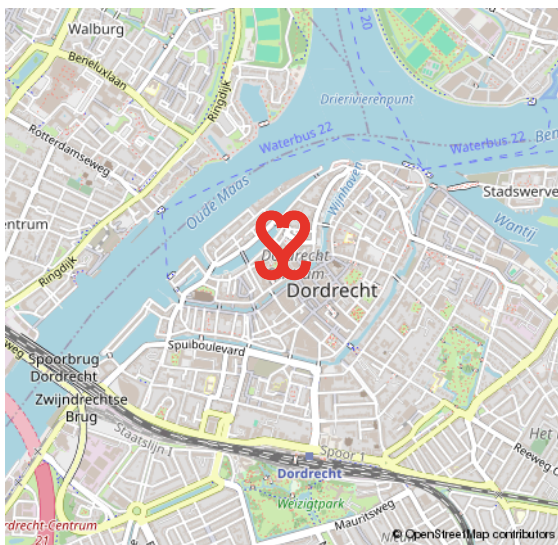
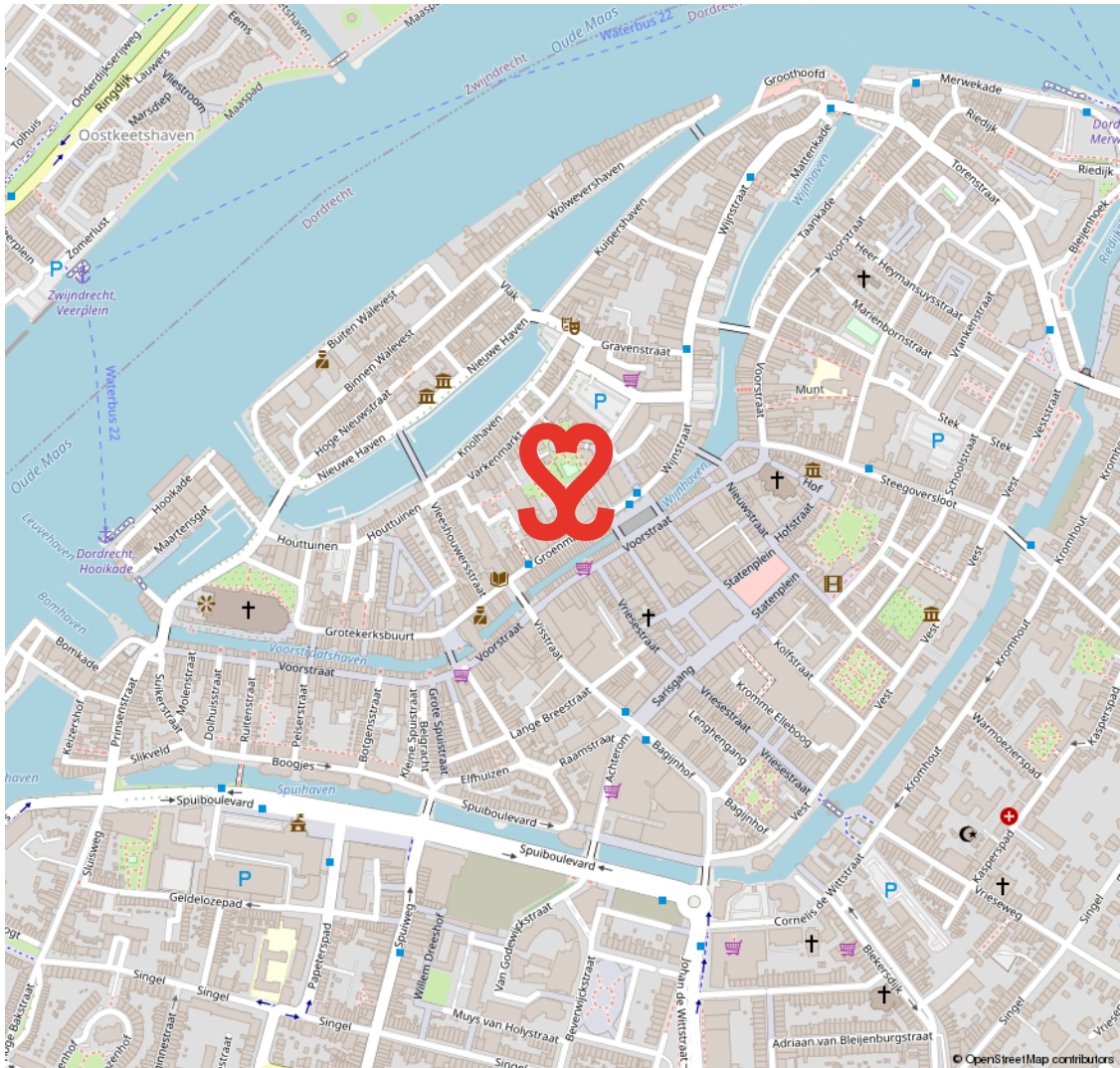
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2921</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2023
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 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.





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.



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

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

