



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**KORTE ENGELBURGERKADE 22
3311 CG 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

Exclusief wonen! Dit machtige herenhuis in het historische havengebied van Dordrecht op een op zijn minst even mooie, levendige locatie biedt de echte stadsliefhebber puur woongenot!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

herenhuis

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

223 m²

PERCELOPPERVLAKE

65 m²

INHOUD

732 m³

BOUWJAAR

1648

BUITENRUIMTE

terras

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 925.000 K.K.



KORTE ENGELENBURGERKADE 22, DORDRECHT

MACHTIG STADSPAND GELEGEN IN HET HISTORISCHE HAVENGEBIED VAN DORDT

- voormalig 17e-eeuws pakhuis, rond het jaar 2000 en later gerenoveerd en stijlvol gemoderniseerd naar de maatstaven van de huidige tijd;
- een magnifiek zicht op de jachthaven van het Maartensgat, rivier de Oude Maas en de vaar-entree van de Nieuwe Haven;
- 223 m² aan woonoppervlak: 4 slaapkamers, 2 badkamers en 2 woon-/zitzkamers middels een historische trap met elkaar verbonden;
- rijksmonumentaal, gelegen in een beschermd stadsgebied;
- als buitenruimte biedt de woning een fijn, beschut dakterras;
- waskamer en een multifunctionele (slaap)kamer op de begane grond;
- eetkeuken en woonkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met tv-/zitzkamer, slaapkamer en badkamer;
- 3e verdieping met machtige slaapkamer onder de hoge kap, de 2e badkamer alsmede de 4e slaapkamer;
- alle woonlagen zijn verbonden middels de imposante trapopgang met zwartstalen open trap, centraal in de woning gesitueerd;
- de woning is voorzien van dak-, muur-, vloer- en glasisolatie;
- gelegen op bijzonder mooie locatie tussen de jachthaven van het Maartensgat en de Oude Maas;
- de havens, Grote Kerk, restaurants, terrasjes en winkels bevinden zich op een steenworp afstand;
- woonoppervlak 223 m². Bruto inhoud 732 m³;
- bouwjaar 1648, renovatiejaar 1998/1999. Eigen grond 65 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de (een paar treden lager gelegen) ontvangsthal met meterkast en een ruime berging waar zich tevens de opstelling van de wasapparatuur bevindt. Vanuit de hal bereik je de binnenhal met het imposante trappenhuis, toiletruimte en de multifunctionele (slaap)kamer aan de achterzijde. Deze kamer geeft tevens toegang tot een kast met daarin de opstelling van de cv-combiketel.

Eerste verdieping:

Vanuit het trappenhuis (met video intercom voor de voordeur) zijn op de 1e verdieping de woonkamer (voorzijde) en eetkeuken (achterzijde) te bereiken.

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een gestucte vakkenkast, houtkachel en Frans balkon met uitzicht op de jachthaven van het Maartensgat. In de woonkamer bevindt zich een monumentale houten trapopgang welke de woonkamer met de tv-/zitzkamer op de 2e verbindt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de prachtige eetkeuken met een in 2017 vernieuwde hoekopstelling en stoere (massief beukenhouten) eettafel. De handgemaakte keuken is uitgevoerd met een vaatwasser, Quooker, oven, 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw en koelkast. De frontjes zijn in grijze kleurstelling (soft-close) en het werkblad is van HI-MACS.

Het Frans balkon biedt een machtig uitzicht op de haven en rivier de Oude Maas.

KORTE ENGELENBURGERKADE 22, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevinden zich de tv-/zitkamer, 1e badkamer en een slaapkamer. De tv-/zitkamer beschikt over een grote tv in een strakke wandombouw (tv blijft achter). Het Frans balkon biedt ook hier een prachtig uitzicht over de haven van het Maartensgat en via de monumentale trap is de lagergelegen woonkamer te bereiken.

De slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en vanuit deze kamer is de 1e badkamer te bereiken. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, wandcloset, 2 wastafels en een ligbad. Ook is er een wandkast aanwezig en de hardstenen vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Derde verdieping:

De statige trap brengt je naar de bovenste etage en het daarboven gelegen dakterras. De hoge nok is hier zichtbaar en geeft, middels dakvensters, veel daglichttoetreding in het trappenhuis.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de prachtige "master bedroom": een riante kamer met de hoge open nok van de kap in zicht. Ook deze kamer beschikt over dubbele deuren bij het Frans balkon (Maartensgat havenzijde).

Aan de achterzijde bevindt zich de 4e slaapkamer en tussen de kamers in is er de gave, in 2017 vernieuwde 2e badkamer. Deze badkamer is voorzien van een stoer vrijstaand ligbad met teakhouten achterwand en een dubbel houten blad met 2 waskommen, allen voorzien van ingebouwde kranen. Voorts is er een douche en is de vloer voorzien van elektrische vloerverwarming.

Dakterras:

Op de 4e verdieping bevindt zich de toegang tot het dakterras. Op het terras zit je, dankzij de doorlopende kap met 4 dakvensters, heerlijk beschut. De vloer is belegd met kunststof vlonderdelen.

Algemeen:

Vloerafwerking: eikenhouten vloerdelen in de whitewash, behoudens de sanitaire ruimtes (keukenvloer deels met natuursteen).

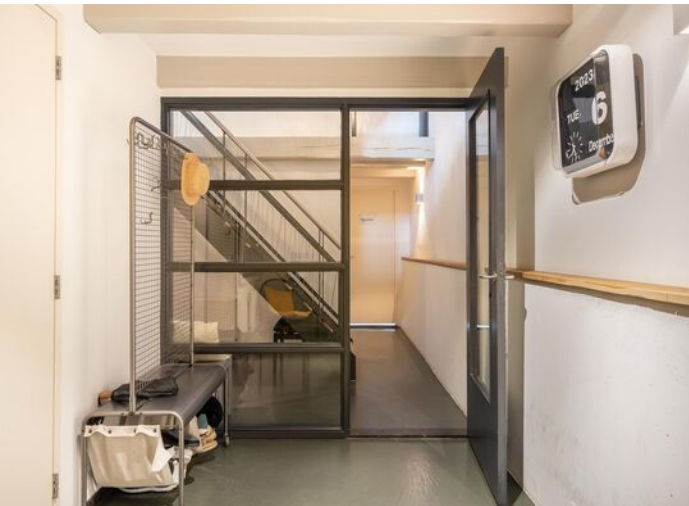
Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing.

Isolatie: de woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2840.

Oplevering: in overleg.



**ZOWEL AAN DE
VOOR- ALS AAN
DE ACHTERZIJDE
LEVENDIG
WATERZICHT**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 223 m²

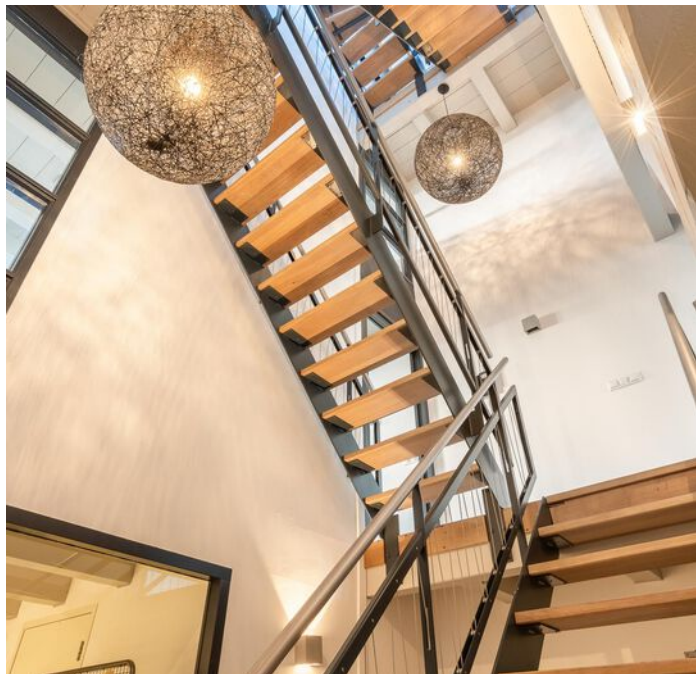
Aantal slaapkamers: 4

Bouwjaar: 1648, renovatiejaar 1998/1999

Grondoppervlak: 65 m²

Energielabel: C

Wijk: centrum

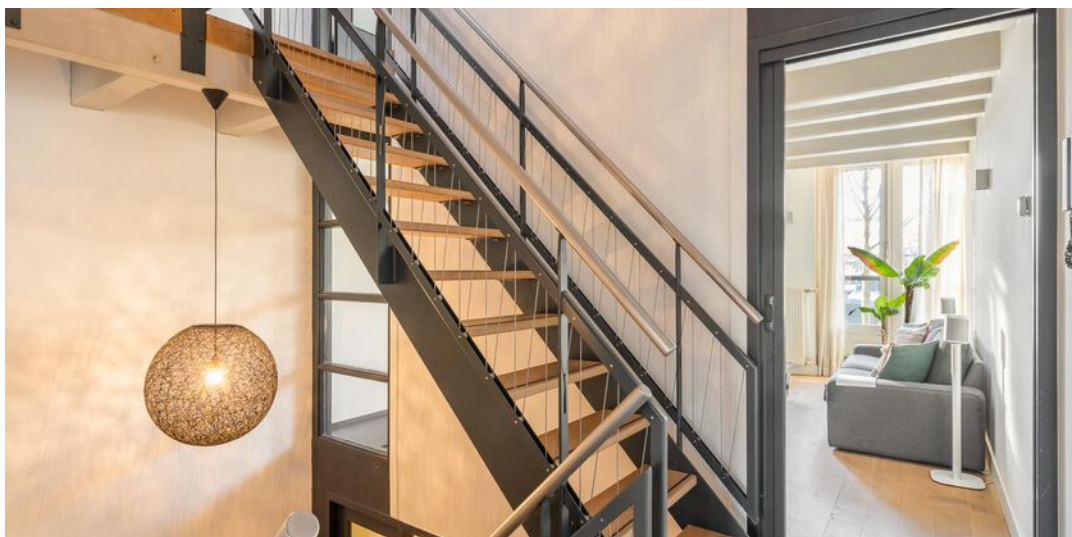


Françoise

Françoise vertelt...

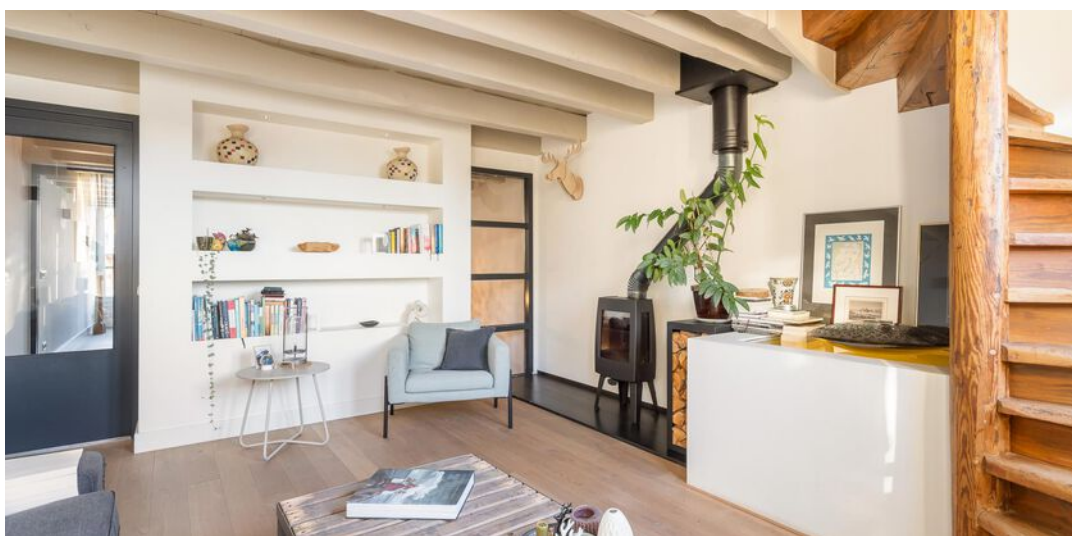
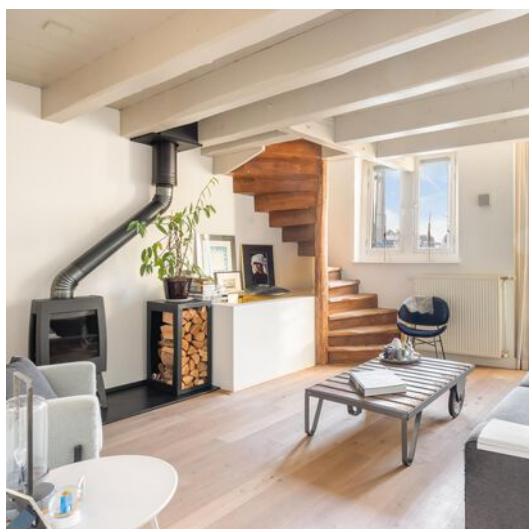
Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**MACHTIG CENTRAAL
TRAPPENHUIS**

**WOONKAMER OP DE
1E VERDIEPING**







**WOONKEUKEN MET
LUXE OPSTELLING
EN FRANS BALKON
AAN HET VAARWATER**







**TV-/ZITKAMER OP DE
2E VERDIEPING**









**MASTERBEDROOM
ONDER DE HOGE OPEN
KAP, MET FRANS
BALKON AAN HET
MAARTENSGAT**





**LUXE BADKAMER UIT
HET JAAR 2017**







BESCHUT DAKTERRAS





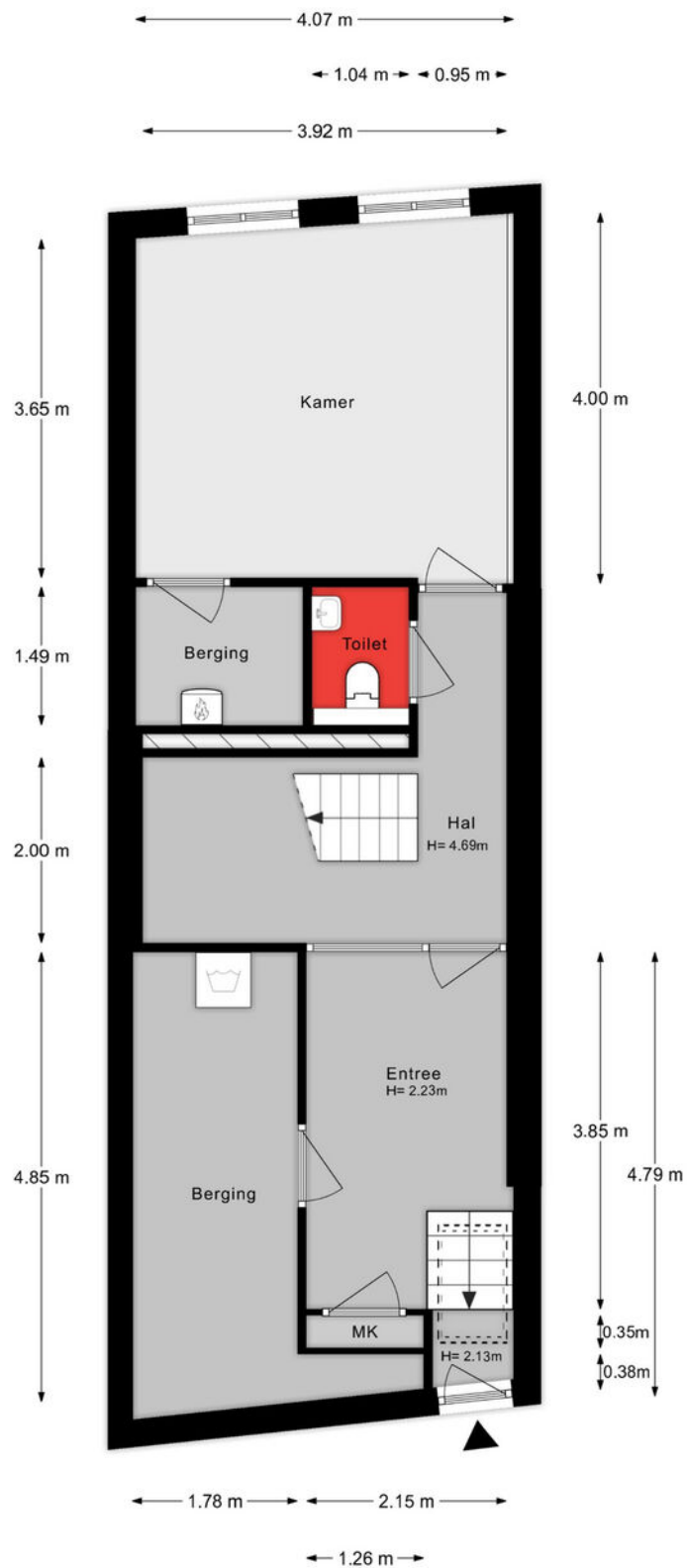


**LIGGING IN HET
HISTORISCHE
HAVENGEBIED, OP
LOOPAFSTAND VAN
ALLE CENTRUM-
VOORZIENINGEN**



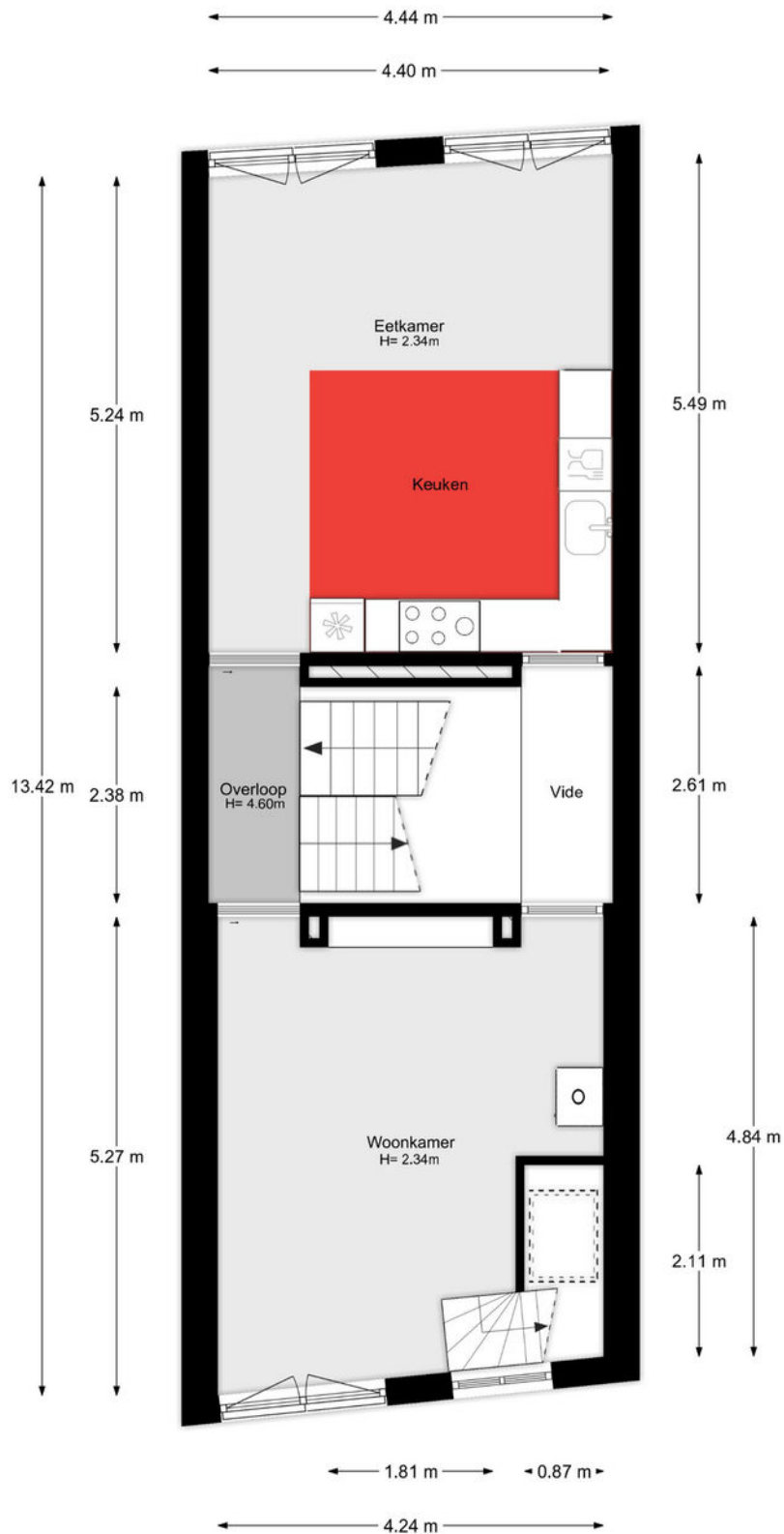


BEGANE GROND



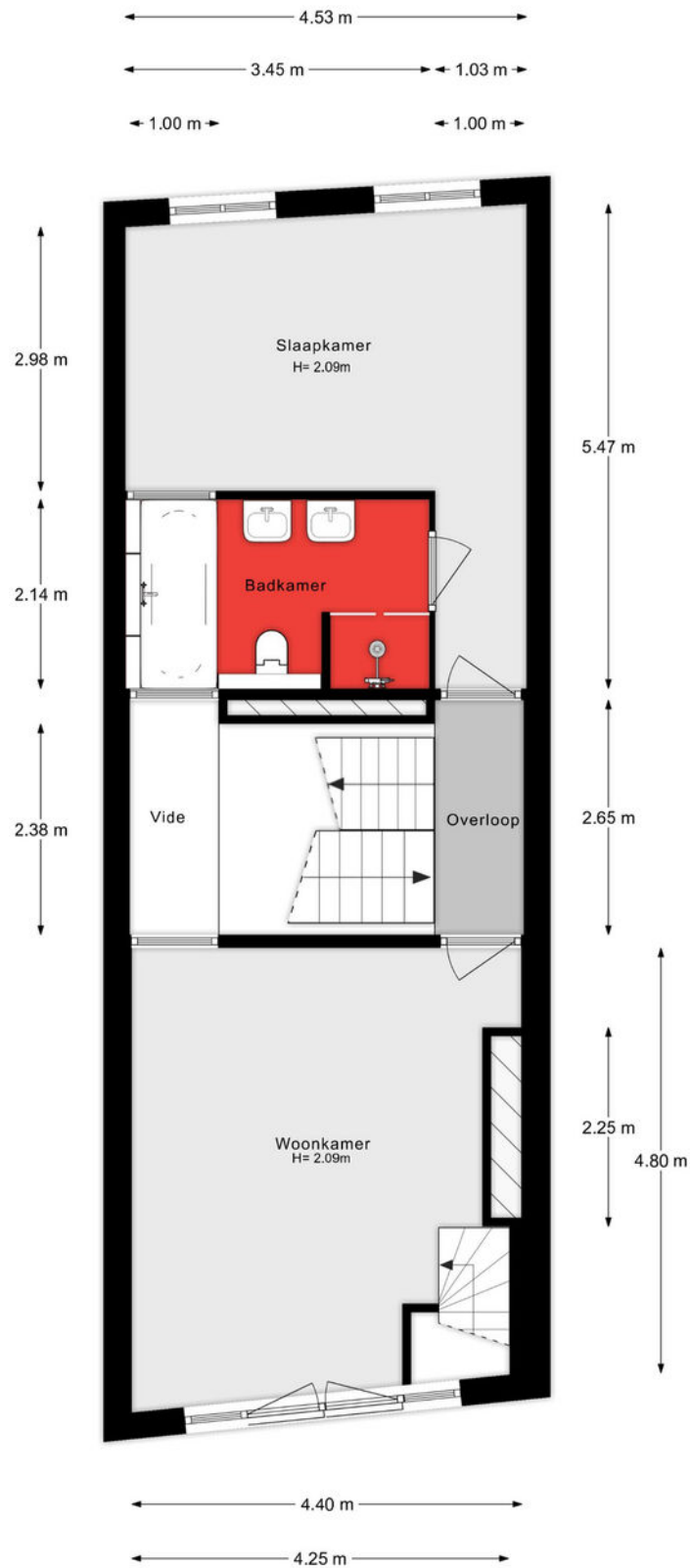
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



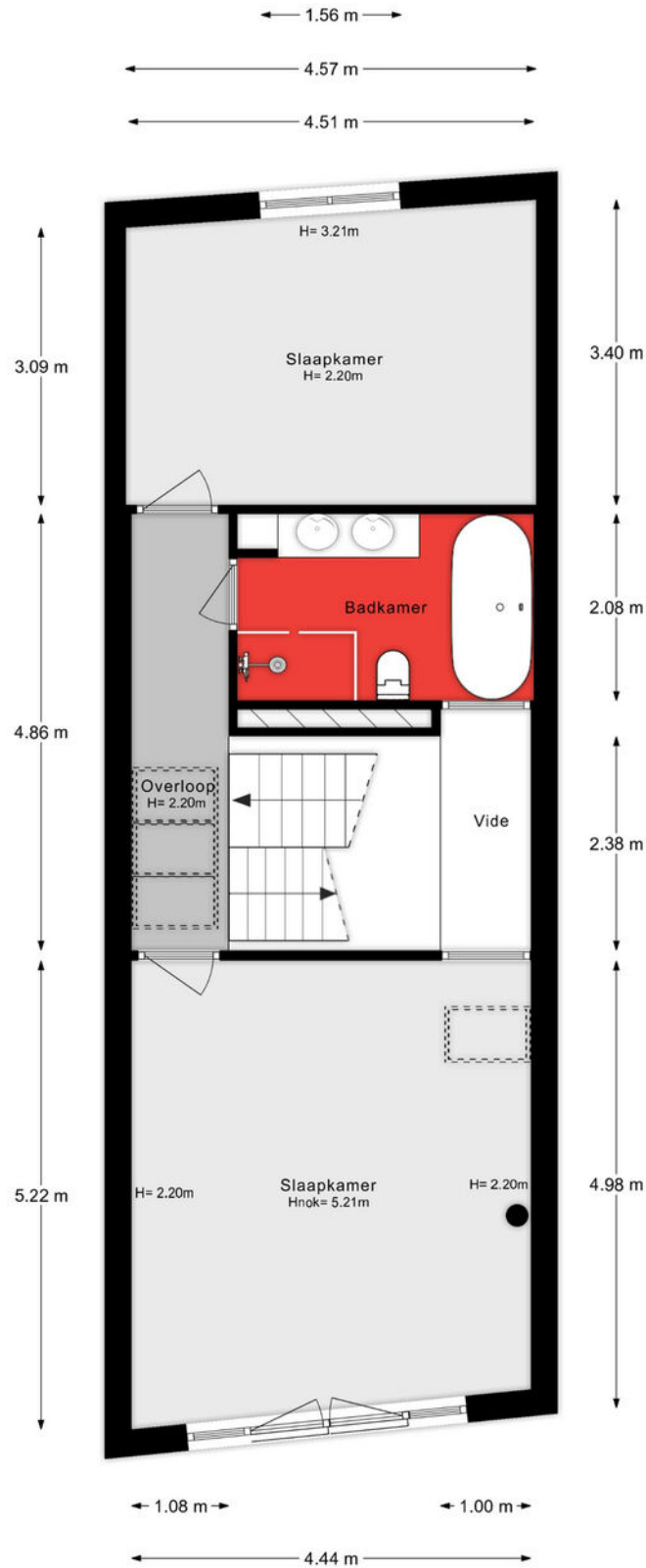
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



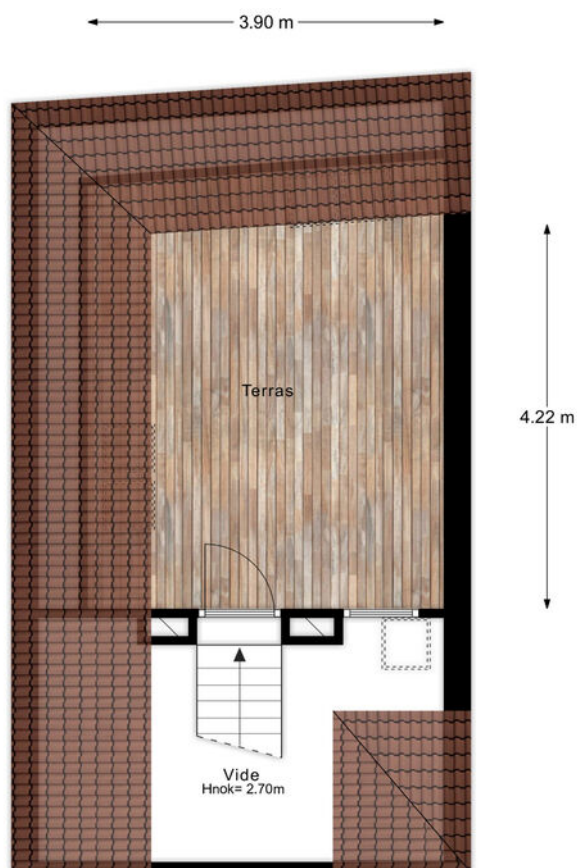
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

DERDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

DAKTERRAS



Aan de plattegronden kunnen rechten worden op

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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- de hanglampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- klerenkast master bedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Tv in tv-kamer (in koof)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- Quooker	X		
- Vaste keukentafel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

KADASTRALE KAART

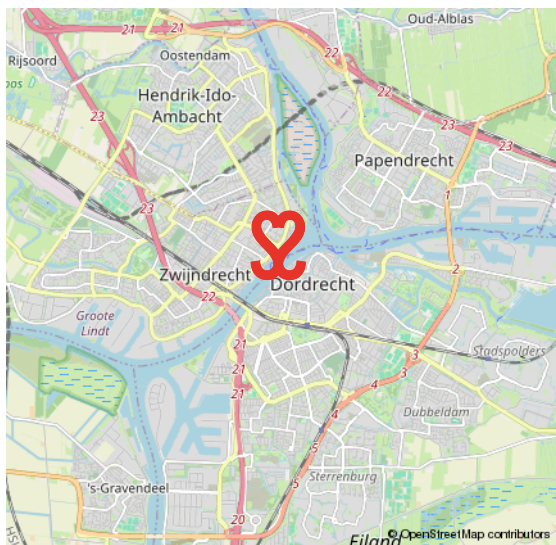
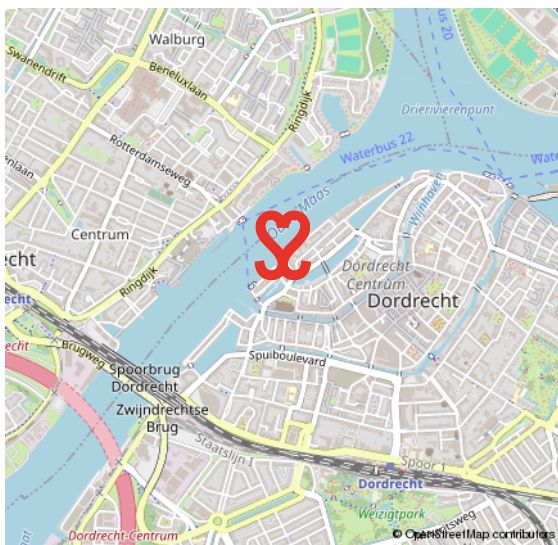
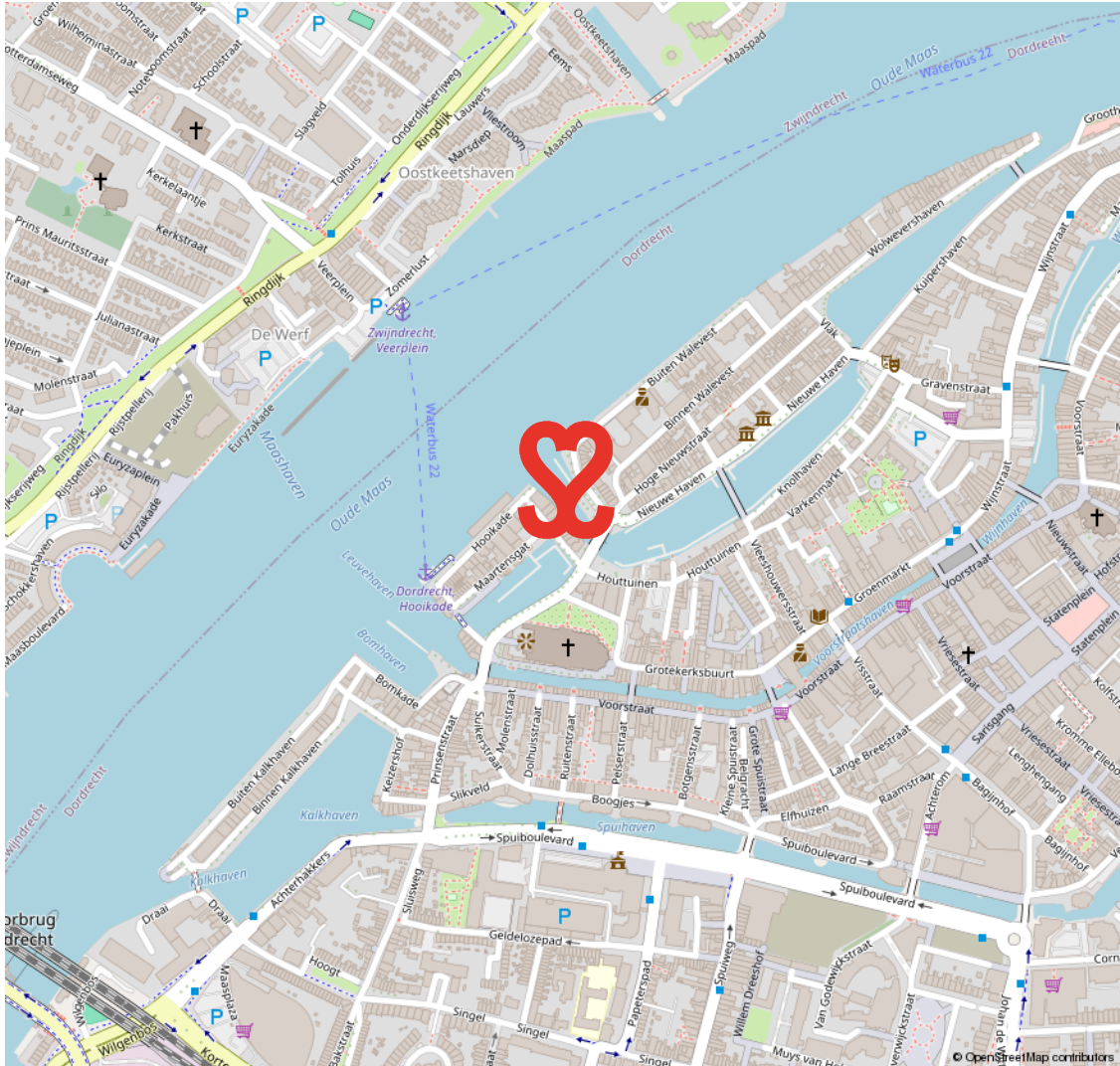
Kadastrale kaart

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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2840</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>	
--	---	---

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."



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)



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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

