



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

MDCCXXI.

MDCCXXII.

TE KOOP

WIJNSTRAAT 39
3311 BT DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://www.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

Heel tof! Monumentaal stadspand aan de historische Wijnstraat met volop gebruiksmogelijkheden zoals het runnen van een toffe B & B, dubbele bewoning of wonen en werken onder één dak.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

182 m²

PERCELOPPERVLAKTE

78 m²

INHOUD

748 m³

BOUWJAAR

1731

BUITENRUIMTE

tuin en dakterras

PARKEREN

vergunninghouders/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, deels dubbel glas/
voorzetramen

VRAAGPRIJS € 585.000 K.K.



WIJNSTRAAT 39, DORDRECHT

STADS WONEN, WERKEN-WONEN, B&B RUNNEN, HET KAN ALLEMAAL!

- lekker ruim en stads wonen én multifunctioneel te gebruiken;
- begane grond thans in gebruik als toffe B & B ('Airbnb 37') met o.a. zitkamer, slaapkamer, toilet, badkamer, complete keuken, tuintje en berging;
- woonkamer, stoere keuken (2018) en eetkamer met hoge ramen en balkenplafond op de eerste verdieping;
- dakterras (noordwest) op de eerste (woon)verdieping;
- tweede verdieping met twee slaapkamers en twee badkamers (waarvan één uit 2019);
- de Master bedroom heeft een sfeerbepalende, hoge kapconstructie en badkamer en suite;
- derde verdieping met o.a. voorzolder en was-/cv-/bergruimte, klein dakkapelletje en dakvenster;
- aan verduurzaming is ook gedacht! Recent zijn er elf zonnepanelen geïnstalleerd;
- dankzij de twee keukens, drie badkamers, twee buitenruimtes en twee cv-installaties o.a. zéér geschikt voor dubbele bewoning (bijv. mantelzorgwoning);
- gelegen in het historische havengebied met de Wijnhaven, het Drierivierenpunt, waterbus/ferry en terrassen letterlijk om de hoek;
- Rijksmonument (mogelijkheid voor woonhuissubsidie voor tegemoetkoming instandhoudingskosten*);
- woonoppervlak 182 m². Overige inpandige ruimte 26 m². Bruto inhoud 748 m³;
- bouwjaar 1731. Eigen grond 78 m².

Indeling:

Begane grond (multifunctioneel te gebruiken):
Entree/hal met lijstwerkplafond, toegang naar de benedenverdieping en afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping.

De huidige eigenaren hebben op de begane grond hun B&B 'Airbnb 37' gevestigd. Echter kun je hier ook prima een kantoor aan huis, atelierruimte of winkel vestigen. Ook een leuke bestemming is om kinderen of ouders (mantelzorg) gebruik te laten maken van deze méér dan comfortabele woonruimte. Mogelijkheden volop dus!

Sfeervolle zitkamer aan de voorzijde met plafond voorzien van inbouwverlichting en groepenkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar).

Tussenliggende keuken met moderne keukeninrichting inclusief koel-/vriescombinatie, combimagnetron, inductiekookplaat, rvs afzuigschouw en vaatwasser.

Naast de keuken gelegen ruime inpandige berging.

Moderne toiletruimte voorzien van deels betegelde wanden.

Moderne badkamer met wastafel, douchegelegenheid met thermostaatkraan en plafond met inbouwverlichting.

WIJNSTRAAT 39, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Heerlijk ruime slaapkamer aan de achterzijde met kast met wasmachine aansluiting, royale bergkast, openslaande deuren naar de binnenplaats en toegang naar de aanbouwde berging.

De berging biedt volop bergruimte en is voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta 2012, ten behoeve van de benedenverdieping) en toegang naar het binnenplaats.

Eerste verdieping:

Overloop met gave oude houten deuren, voorraadkast, toilet en trapopgang naar de 2e verdieping.

Stijlvolle toiletruimte met luxe Japans toilet (Grohe Senia Arena), antraciet tegelvloer en gave donkergroene wandtegels.

Eetkamer aan de voorzijde met hoge schuiframen en prachtig balkenplafond (3.70 meter hoog).

Open keuken met in 2018 geplaatste mat zwarte keukeninrichting bestaande uit een wandopstelling en een wandkast. De wandopstelling is voorzien van een wit composiet werkblad, een 90 cm breed Smeg fornuis met zes gaspitten en een afzuigschouw, Siemens vaatwasser, voorraadtades en een plintboiler. In de wandkast bevinden zich de Siemens koelkast met fresh lades, een vriesvak en een Siemens studioline combi-oven. De monumentale servieskast maakt het tot een sfeervol geheel. De keuken biedt toegang naar de overloop en de tussenruimte (fijne werkplek).

Woonkamer gelegen aan de achterzijde en via de tussenruimte bereikbaar. De woonkamer biedt toegang tot het terras.

Het op het noordwesten gelegen dakterras is rustig gelegen aan een pleintje en biedt een verrassend leuk doorkijkje naar het water en de Groothoofdspoort.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam en vaste trapopgang naar de zolderverdieping.

Strakke, in 2019 aangelegde badkamer voorzien van douche met stort- en handdouche en thermostaatkraan, wandcloset (Sanibroyeur), meubel met waskom, spiegelkast en handdoekenradiator. Mooie lichtinval via het in het dak geplaatste kunststof Velux dakraam. Antraciet tegelvloer en een fraaie combinatie van strak gestuukte en antraciet betegelde wanden.

Slaapkamer 1, aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, aan de achterzijde. Gave, royale kamer met dakspanten in het zicht en badkamer en suite. De badkamer en suite is voorzien van een brede inloopdouche met thermostaatkraan en een glazen deur, wastafelmeubel met ingebouwde led verlichting, spiegel, wandkast, ingebouwde radio, handdoekenradiator en een combinatie van wit/ antraciet wand- en vloertegelwerk.

Zolderverdieping:

Voorzolder met dakkapelletje in het zijdakvlak en bergruimte onder de kap.

CV-/was-/bergruimte met dakraam, wasmachine aansluiting, unit mechanische ventilatie en opstelplaats cv-ketel (Atag, 2018 ten behoeve van de bovenwoning).

WIJNSTRAAT 39, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

Tuin/berging:

Tuin en dakterras 1e verdieping beiden noordwest. Het dakterras biedt een leuk doorkijkje naar de haven en uitzicht op de Groothoofdspoort.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de entree/hal. De benedenverdieping (excl. de bergruimtes) is verder voorzien van een mooie houten vloer (eiken). Op de overloop van de 1e verdieping, de eetkamer en de woonkamer liggen de originele brede houten vloerdelen. De keuken, tussenruimte op de 1e verdieping en beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Op de overloop van de 2e verdieping ligt een laminaatvloer in een gaaf Portugees tegelmotief. Vinylvloer ter plaatse van de zolderverdieping.

Wandafwerking: grotendeels strak gestuukte wanden en plafonds.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen welke deels zijn voorzien van dubbel glas. Enkele beglazing ter plaatse van de begane grond en 2e verdieping voorzijde. De ramen op de 1e verdieping zijn voorzien van voorzetramen.

Energie-label: niet van toepassing (monument).

Bouwjaar: 1731.

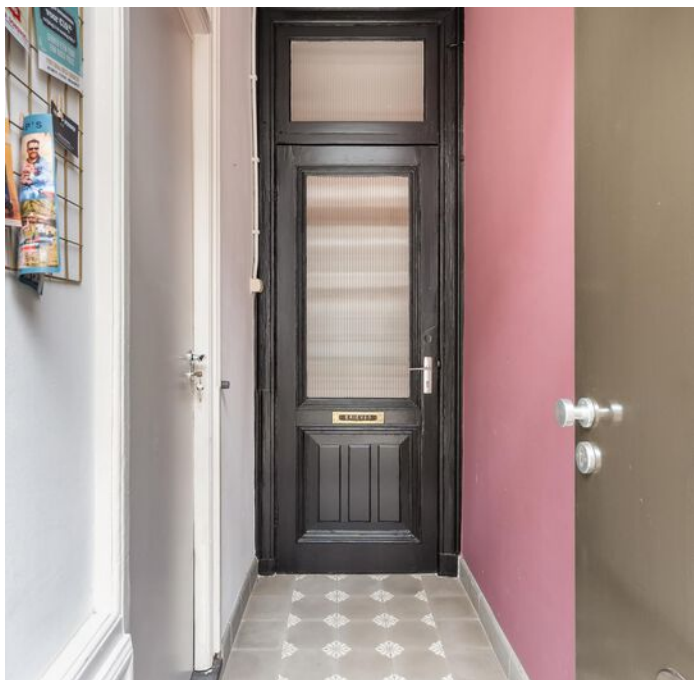
Grondoppervlak: 78 m².

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.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 775.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Multifunctionele gebruiksmogelijkheden!

Isolatie: deels dubbel glas/voorzetramen en dakisolatie

Zonnepanelen: 11 stuks (2023, 425 Wattpiek)

Oplevering: in overleg



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.

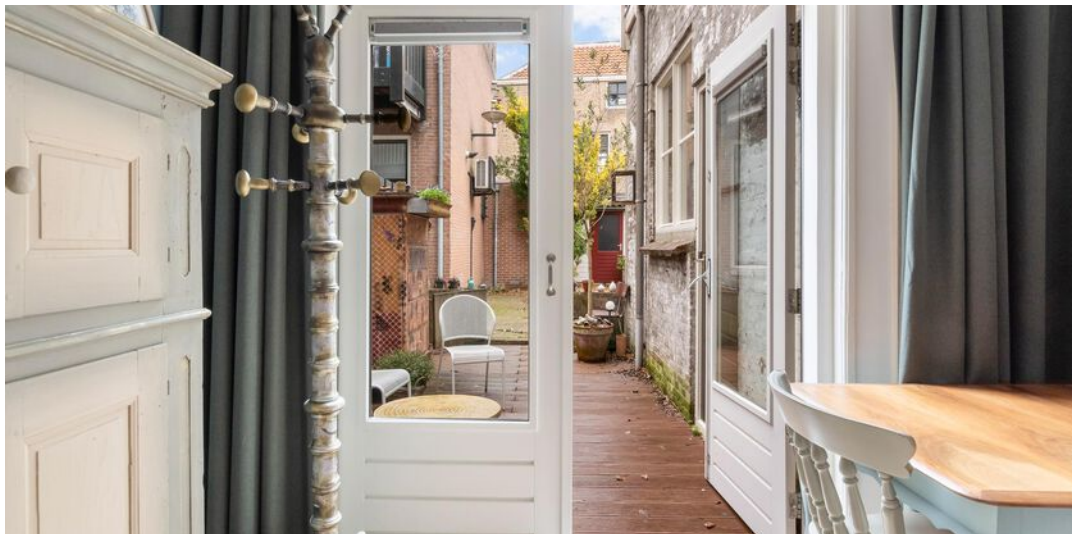
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**GAAF! EEN EIGEN B&B
OP DE BEGANE GROND**



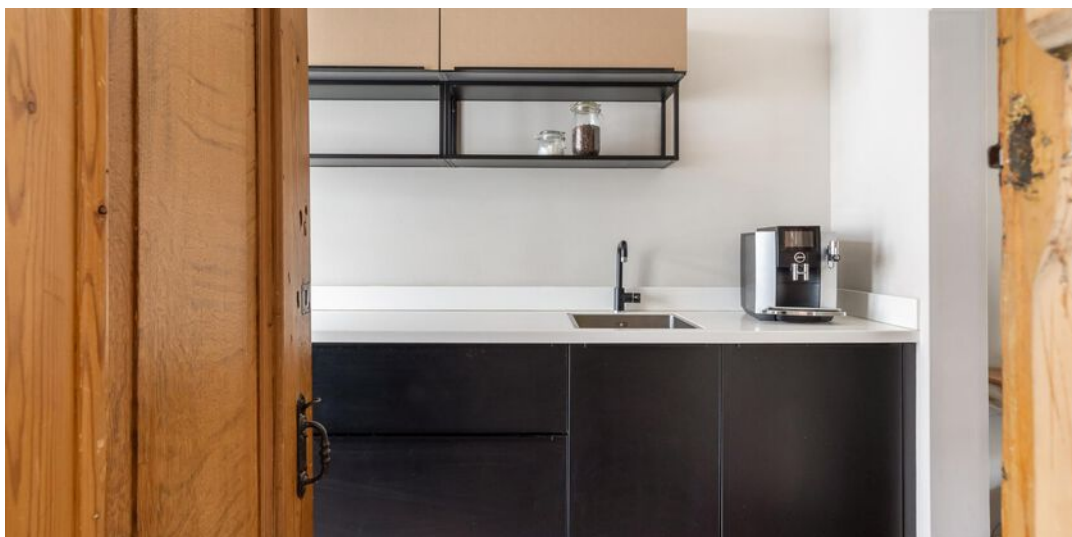




**HEERLIJKE TUIN MET
ACHTEROM!
GRENZEND AAN EEN
GROEN BINNENPLEIN**







**SFEERVOLLE
WOONVERDIEPING
MET STOERE KEUKEN,
EET- EN ZITKAMER EN
DAKTERRAS**





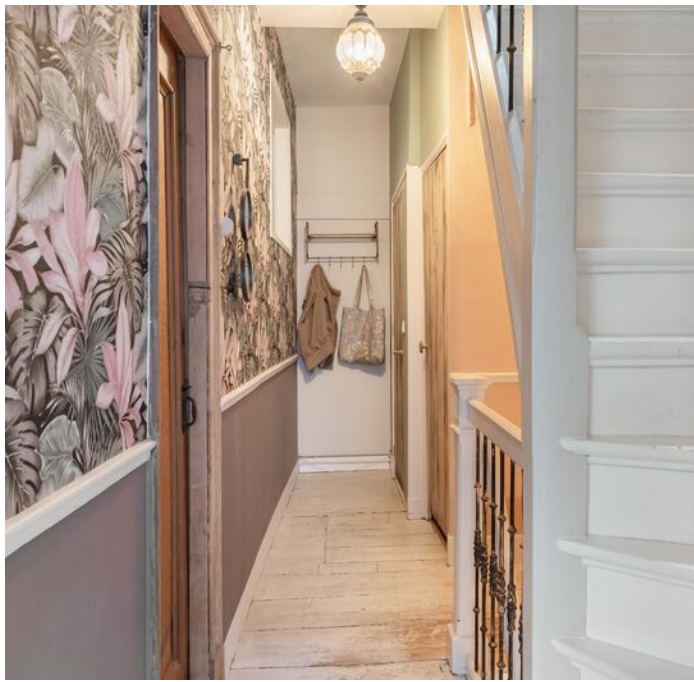




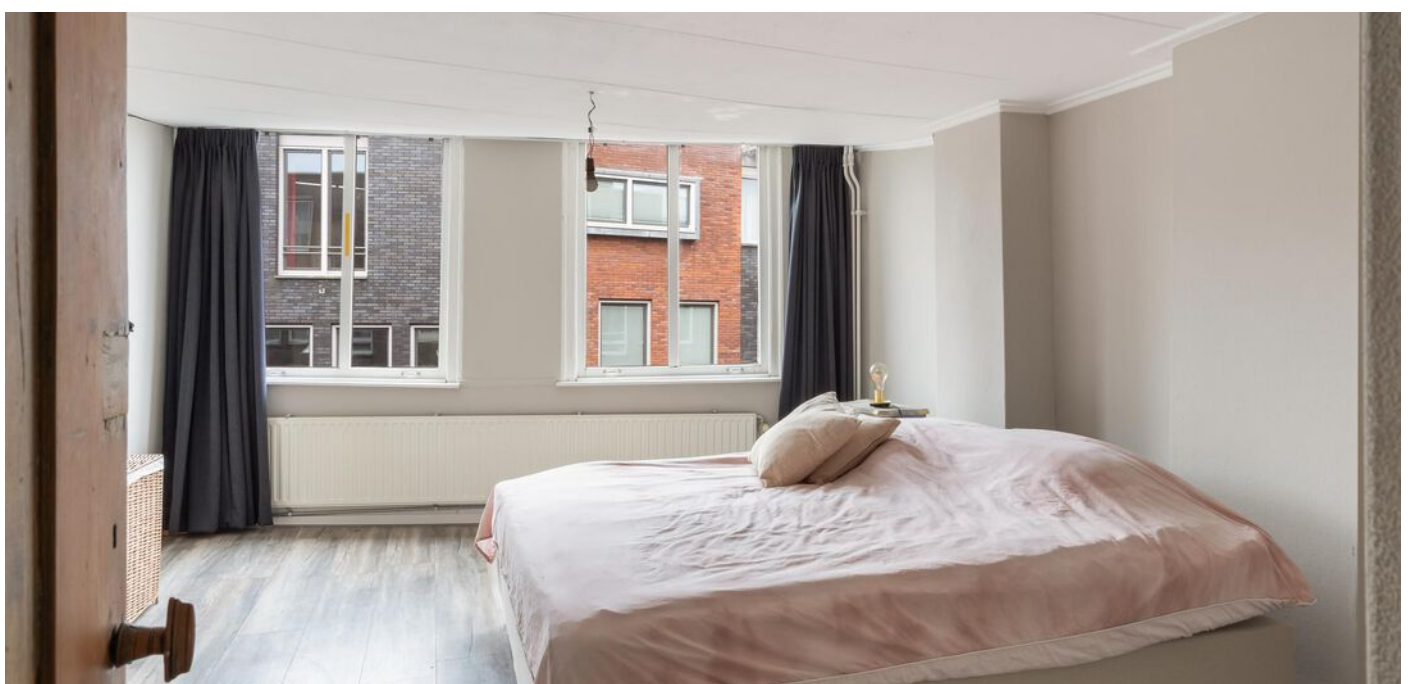
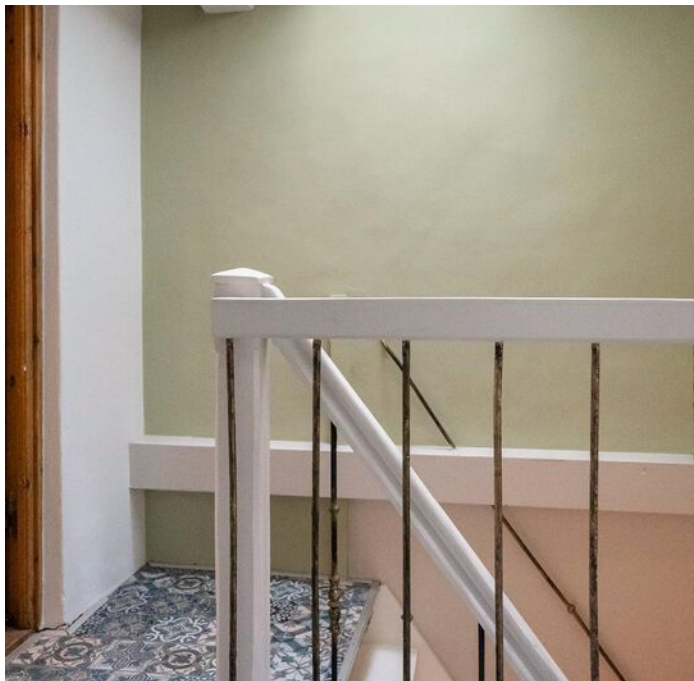
**VANUIT DE ZITKAMER
AAN DE ACHTERZIJDE
IS HET DAKTERRAS
BEREIKBAAR**







**TWEE RUIME
SLAAPKAMERS EN
MAAR LIEFST TWEE
BADKAMERS! OP DE
2E VERDIEPING**







AUTHENTIEKE SFEER!

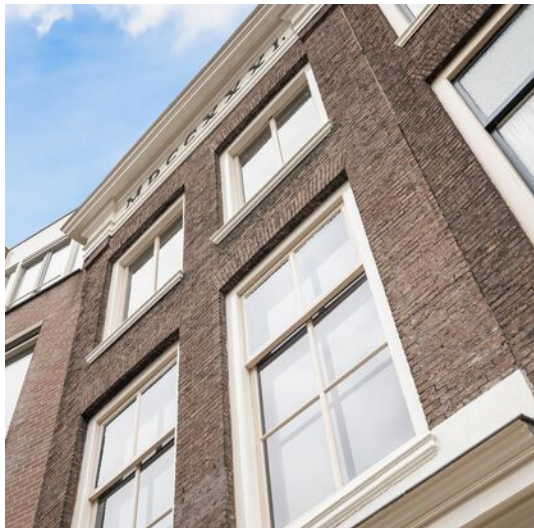






STOERE BADKAMER



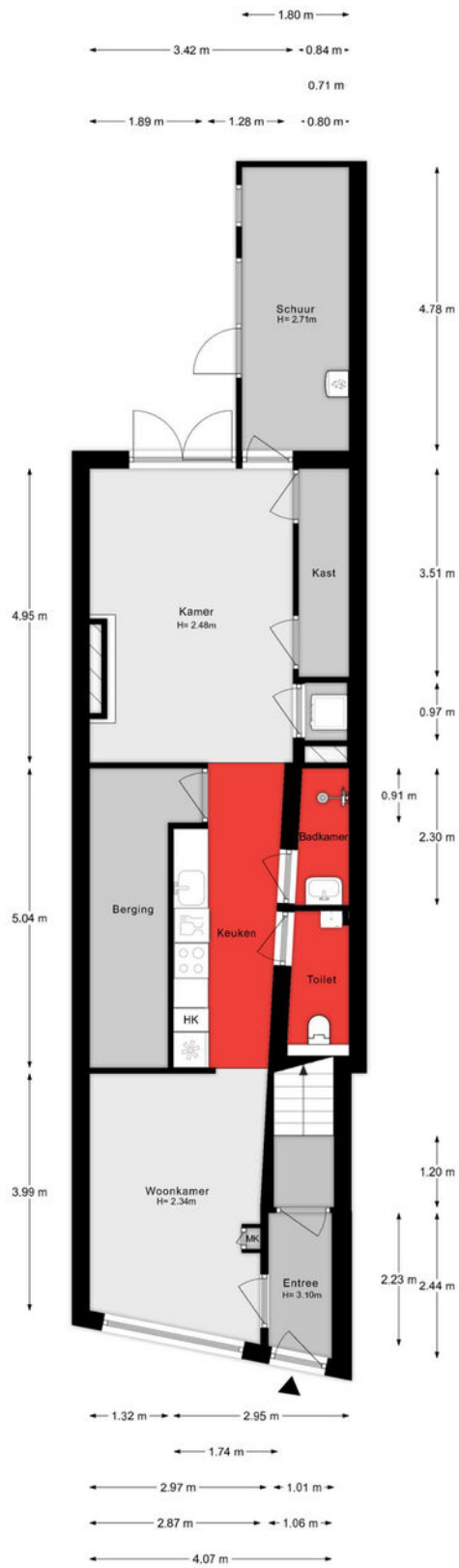


**HET HISTORISCHE
HAVENGEBIED,
DRIERIVIERENPUNT,
RESTAURANTS EN
TERRASSEN DIRECT
OM DE HOEK**



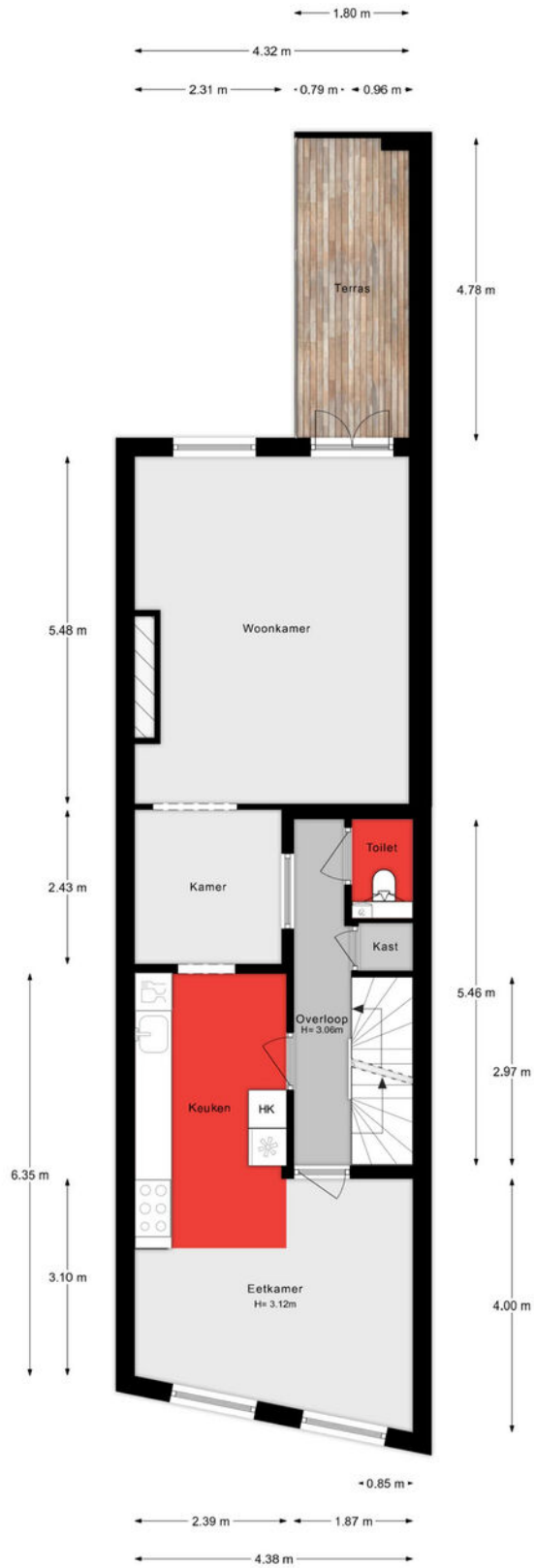


Begane grond



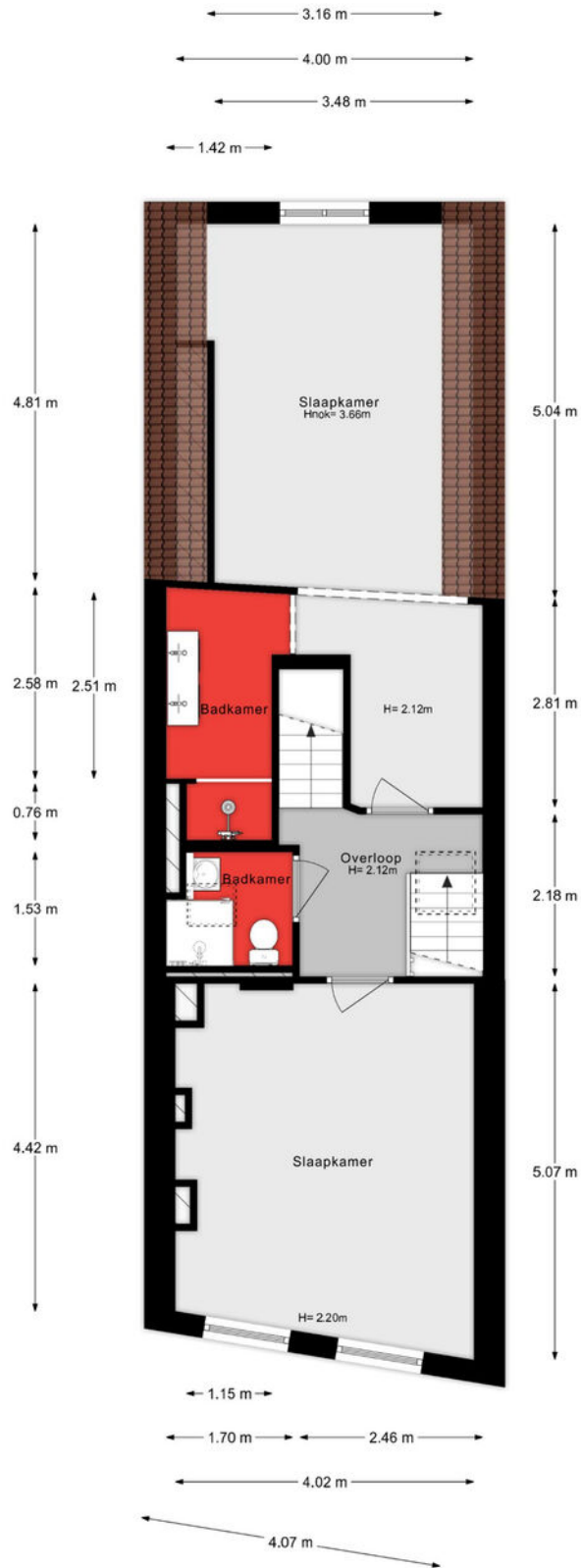
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



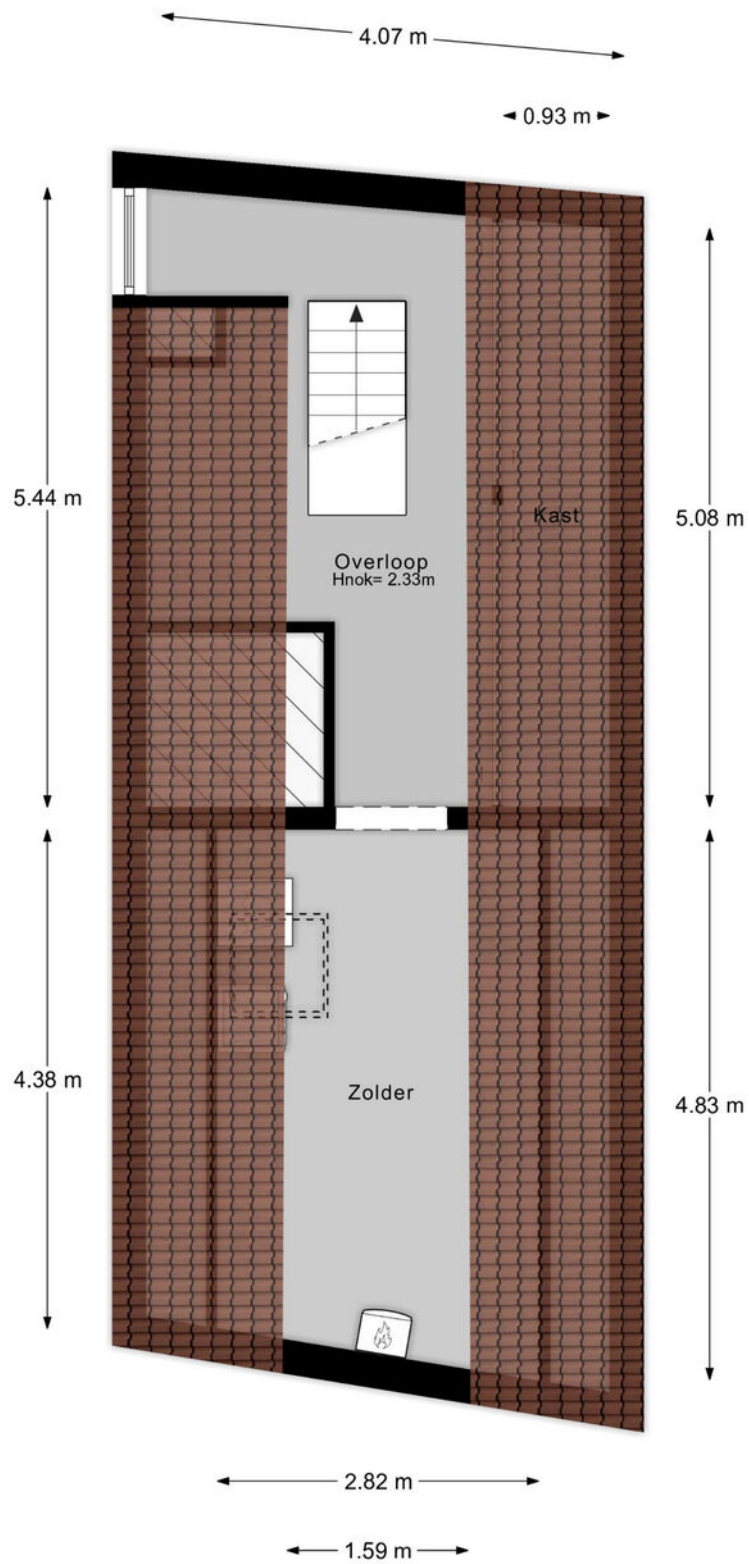
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|---|------------------|-------------|------------------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - kroonluchter + hanglamp hal eerste verdieping | | X | |
| - hanglamp voorkamer | | X | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - voorzetramen voor + achter | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |

LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | 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 | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - geiser | X | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - voorzetramen eerste verdieping | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

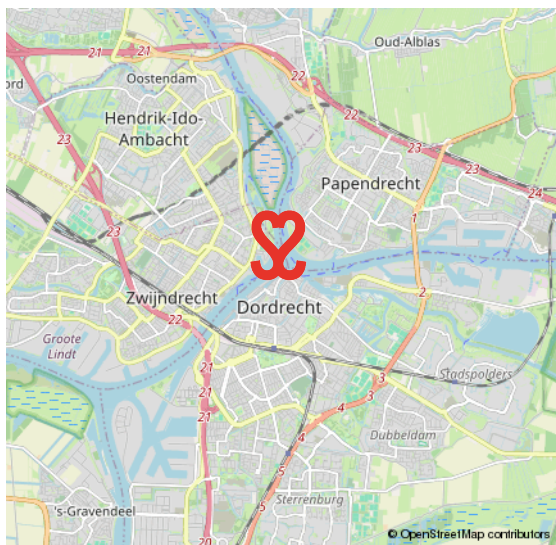
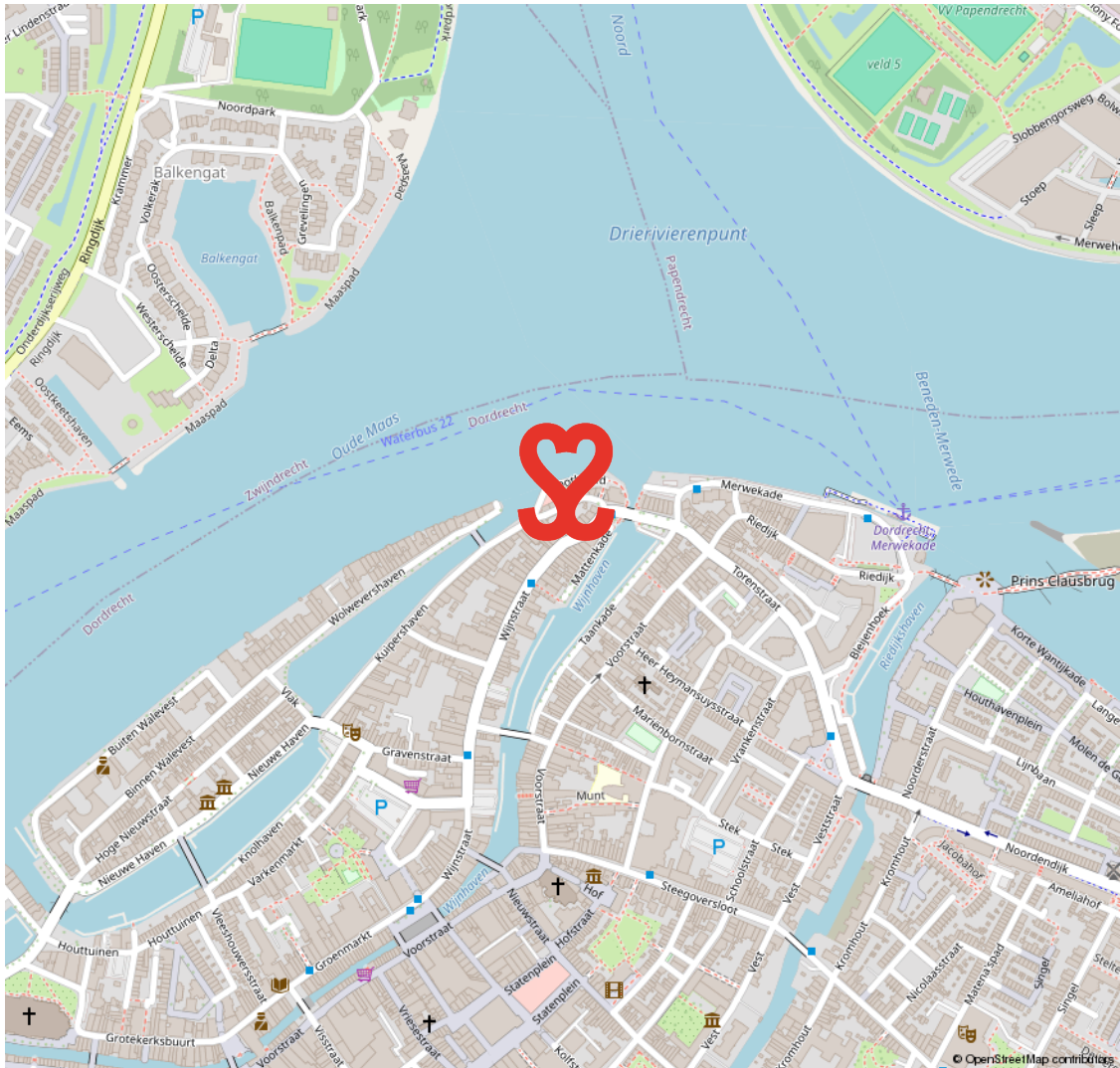


| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 775</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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 (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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

