



makelaars

**VIJFINKEL TROESÈL**



**TE KOOP**  
**GROENMARKT 44**  
**DORDRECHT**



#DREAMTEAM

## VIJFINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfvinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfvinkel Trossèl Makelaars, een modern makelaarskantoor uit Dordrecht. Met enthousiaste mensen en een prachtig kantoor aan de Vriesestraat 168 in Dordrecht. Maar genoeg over ons, laten we het over de woning hebben!

## WAAROM DEZE BROCHURE?

Over een paar jaar zie je deze brochure misschien op je eettafel liggen. Denk dan nog maar eens aan ons terug. In deze brochure lees je meer over (misschien wel) de woning van je dromen! Dat kan toch ook op internet? Dat klopt, maar hier kunnen we net wat meer info kwijt over de woning om je zo het complete plaatje te geven. Mocht je aan de hand van de informatie nog vragen hebben horen we het graag. Veel leesplezier!

## DE WONING

Leuk en uniek 18e eeuwse monumentaal stadspand! Speels ingedeeld, heel stoer wonen op de eerste verdieping, berging/garage, twee slaapkamers met aangrenzende badruimtes én een lekker dakterras van 23 m<sup>2</sup> aan de Voorstraatshaven.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning / herenhuis

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

150 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

58 m<sup>2</sup>

### INHOUD

519 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1740

### BUITENRUIMTE

zonneterras

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

muurisolatie, gedeeltelijk  
dubbel glas / voorzetramen

VRAAGPRIJS € 499.000 K.K.



GROENMARKT 44, DORDRECHT

# RUSTIG WONEN IN HET CENTRUM ACHTER GOED GESMOELDE GEVEL

- gezien de indeling o.a. heel goed geschikt voor mensen zonder óf met wat 'oudere' kids;
- berging/garage (handig voor de fietsen of motor) met openslaande houten deuren naar de Groenmarkt;
- op niveau één (tussenverdieping) tref je een hal en slaapkamer met badkamer en suite #stoerr;
- wonen op de eerste verdieping met hoog balkenplafond, toffe vide, gashaard én open eetkeuken aan de voorzijde;
- tweede slaapkamer met badkamer en ruime overloop (geschikt als werkplek) op de tweede verdieping;
- heerlijk dakterras op de tweede verdieping;
- royale bergruimte van ruim 22 m<sup>2</sup> op de begane grond direct achter de berging/garage en bergruimte met opstelplaats boiler op het tussenniveau;
- gelegen aan de historische Groenmarkt met alle centrumvoorzieningen binnen handbereik;
- in hartje centrum en toch rustig wonen achter deze goed gesmoelde gevel;
- aan de achterzijde gelegen aan de Voorstraathaven;
- netjes onderhouden;
- te voet naar het NS-station en dus binnen no-time in Rotterdam;
- woonoppervlak 150 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 519 m<sup>3</sup>;
- oorspronkelijk bouwjaar 1740. Eigen grond 58 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met toegang naar de garage, trapopgang naar de (een half niveau hoger gelegen) overloop, meterkast, bergkastje onder de trap en toegang naar een bergkamer waar zich tevens de opstelling van de warmwaterboiler bevindt (opstellen wasmachine alhier is ook mogelijk).

De overloop biedt toegang tot de slaap-/badkamer aan de achterzijde, het toilet en de trapopgang/spiltrap naar de 1e verdieping. Het toilet is modern uitgevoerd en voorzien van een klassiek fonteintje.

Vanuit het toilet is, middels een glazen deur, eveneens de slaap-/badkamer te bereiken.

De slaapkamer met badkamer en suite heeft een niveauverschil en ligt aan de achterzijde van de woning: heerlijk rustig aan de Voorstraathaven. Er is een doucheruimte, dubbele wastafel en vrijstaand ligbad. Voorts is er een vaste schuifwandkast en afgeschermd ruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur. Het sanitair is van het luxe merk Philippe Starck.

### Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping bevindt zich de living: een prachtige leefruimte met speelse vide, open trapopgang naar de 2e verdieping, een sfeervolle gashaard en de moderne open keuken. Aan de levendige Groenmarktzijde zijn er de sfeervolle ramen met roedeverdeling. De zitkamer bevindt zich aan de achter-/ Voorstraathavenzijde. In het plafond (zitkamerzijde) zijn ingebouwde lichtspotjes aanwezig, de wanden zijn gestuukt en de vloer is belegd met mooie eikenhouten vloerdelen.

De keuken is in het jaar 2015 vernieuwd en bevindt zich aan de voorzijde. De hoekopstelling is uitgevoerd met een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, spoel-unit en lades. Daarnaast is er een kastenwand met koelkast, vriezer, magnetron en oven.

GROENMARKT 44, DORDRECHT

# PERFECT STADSPAND VOOR MENSEN ZONDER OF OUDERE KIDS

---

## Tweede verdieping / dakterras:

De 2e verdieping bestaat uit een open videkamer/overloop met bergkast en dakkapel, 2e badkamer, slaapkamer en openslaande deuren naar het dakterras.

Op het fantastische dakterras (23 m<sup>2</sup>) is het goed toevoegen: zonovergoten en rustig gesitueerd aan de Voorstraathavenszijde, met zicht op het water, Stadhuis en de Visbrug.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de 2e slaapkamer. Deze kamer beschikt over een vaste schuifwandkast en toegang naar de 2e badkamer. De badkamer is eveneens te bereiken vanaf de overloop en beschikt over een douche, toilet (Sanibroyeur) en wastafel.

## Garage/berging:

Op de begane grond bevindt zich de inpandige garage/berging. Deze ruimte beschikt over een kleine bergvide alsmede een (lage) bergruimte naar de achterzijde van het pand. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel (Intergas HR uit 2019).

## Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen op de verdiepingen, marmeren vloer en tapijt op de begane grond. De sanitaire ruimtes beschikken over marmeren vloer- en wandbetegeling.

Wandafwerking: modern stucwerk en spack als wandafwerking.

Intercom: de woning beschikt op elke verdieping over een video-intercom.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing en deels enkel glas (gedeeltelijk voorzien van voorzetramen).

Rijksmonument: het betreft een monumentaal pand gelegen in een beschermd stadsgezicht.

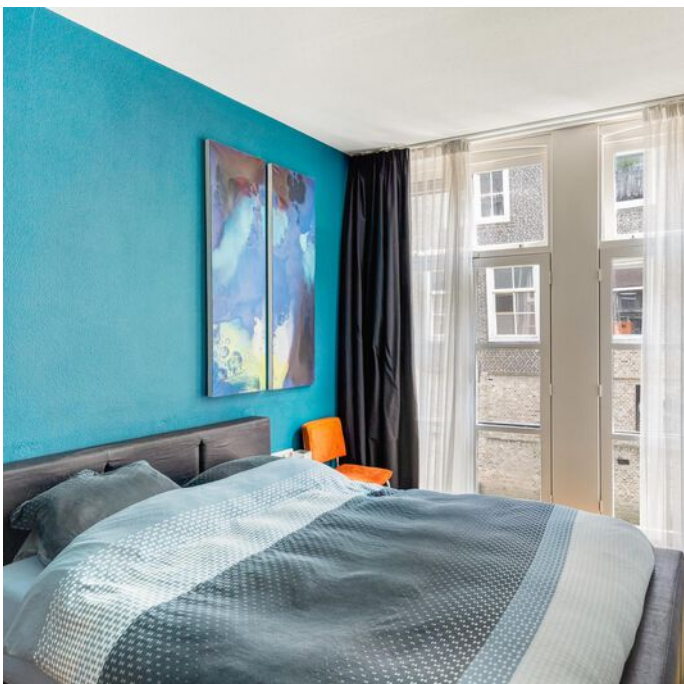
Bouwjaar: oorspronkelijk (gevel) uit ca. 1740 en grootschalig gerenoveerd in het jaar 1996.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 915.

Oplevering: in overleg.



**MET BERGING/  
GARAGE VOOR DE  
MOTOR EN  
FIETSEN**



## KENMERKEN

Woonoppervlak 150 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers: 2

Grondoppervlak: 58 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1740

Wijk: centrum / binnenstad



## FRANCOISE LEGT UIT

Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfinkel 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



**SLAAPKAMER MET  
BADKAMER EN SUITE**





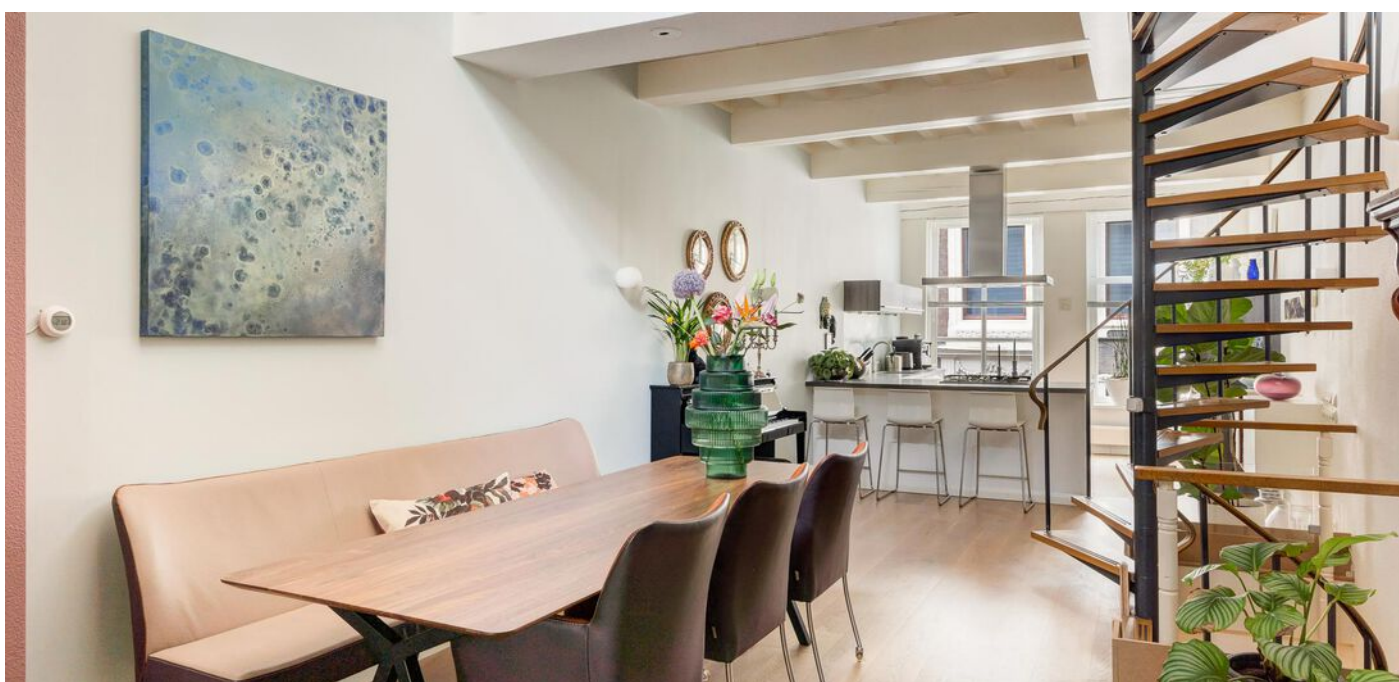
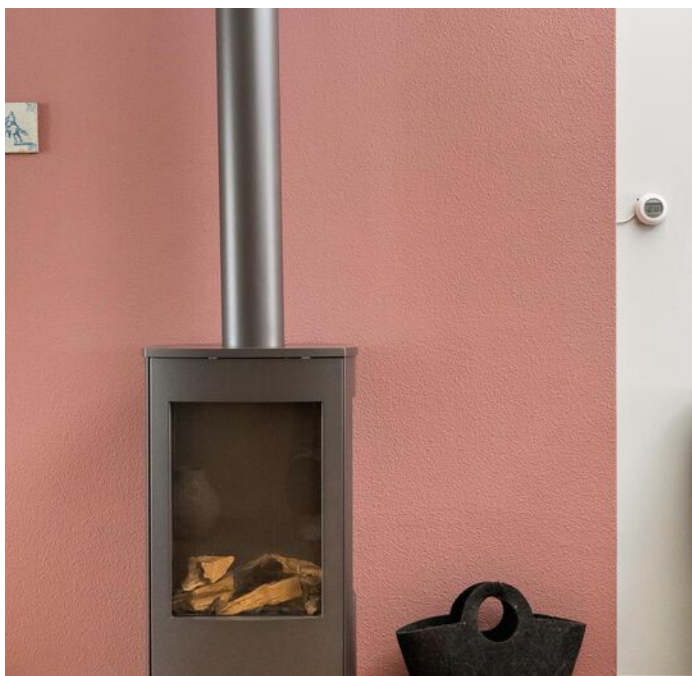


**WONEN OP DE EERSTE  
VERDIEPING**





**WOONVERDIEPING MET  
GASHAARD, SPEELSE  
VIDE EN OPEN  
EETKEUKEN**





**ZITGEDEELTE AAN DE  
VOORSTRATHAVEN**







**KEUKEN IN 2015  
VERNIEUWD**

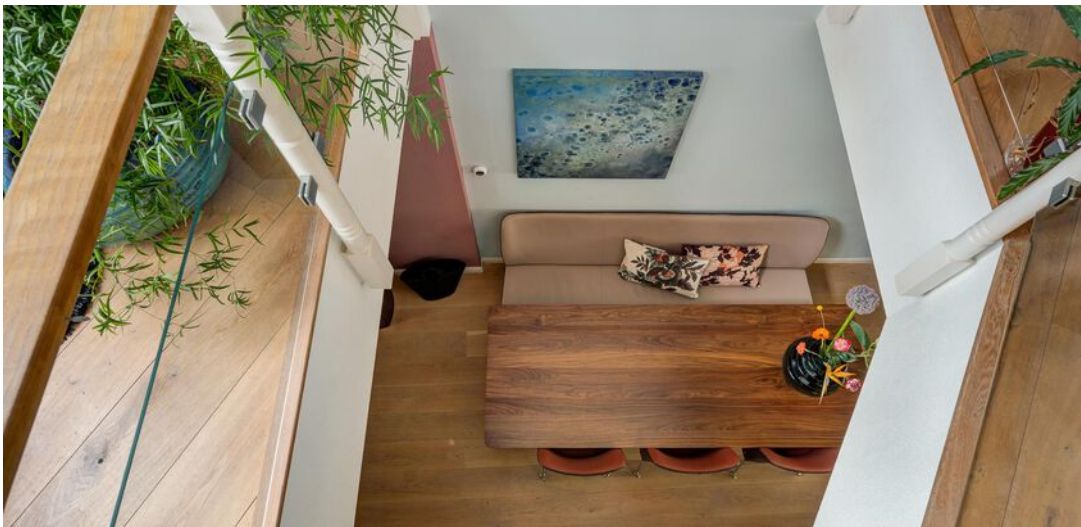






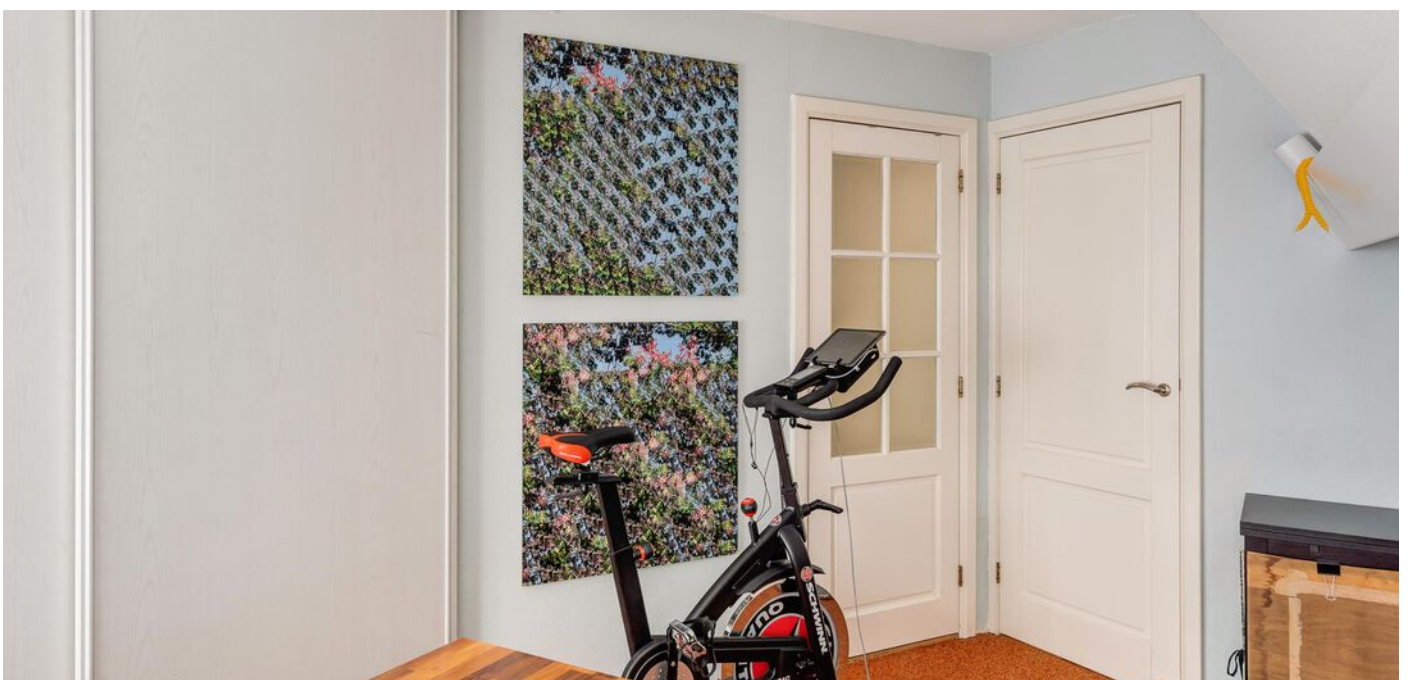


**TWEEDE VERDIEPING MET  
TERRAS, VIDE EN WERKPLEK**





**TWEEDE SLAAPKAMER  
MET AANGRENZENDE  
(TWEEDE) BADKAMER**







**GARAGE/BERGING &  
BERGRUIMTE**

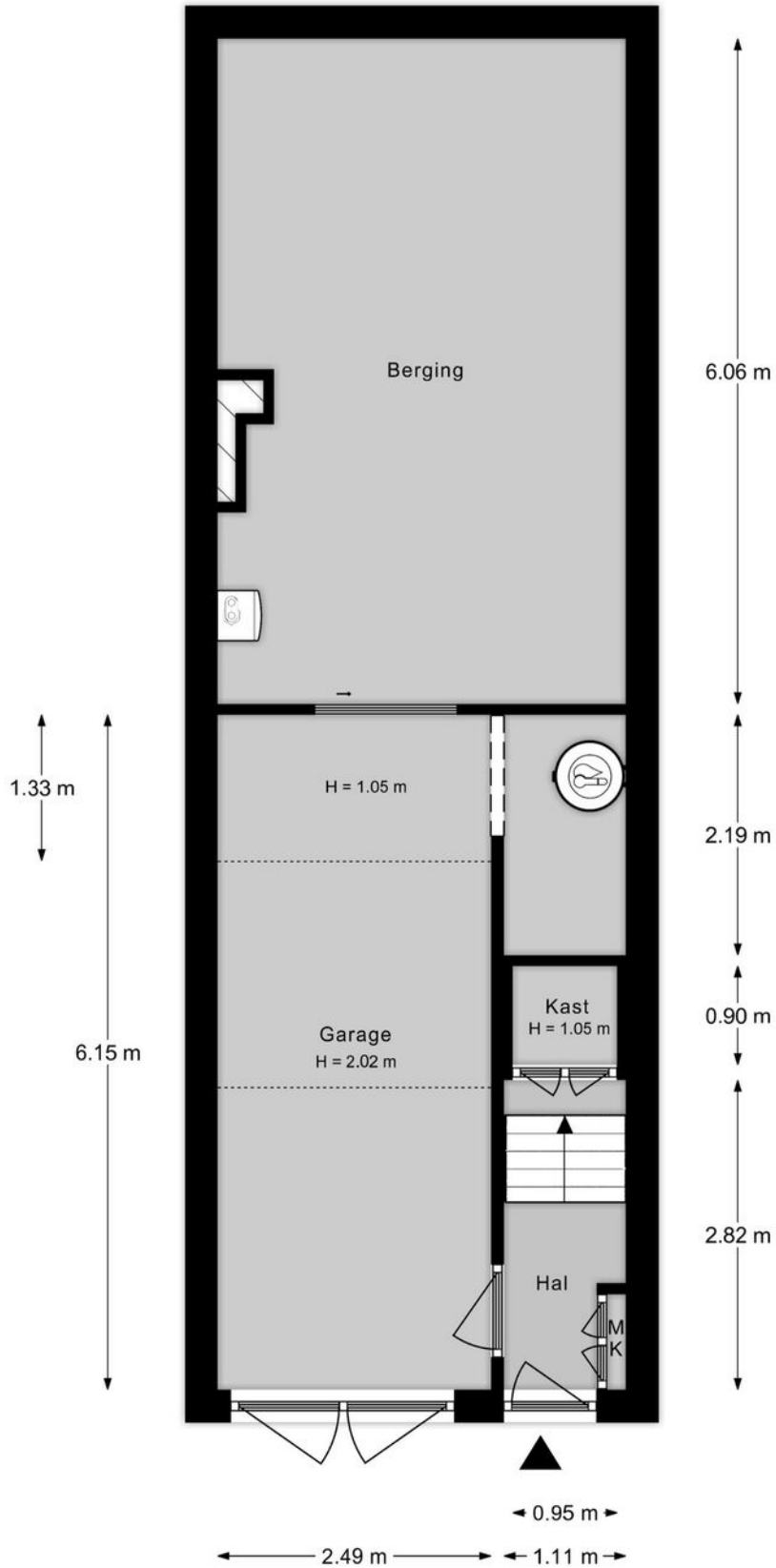




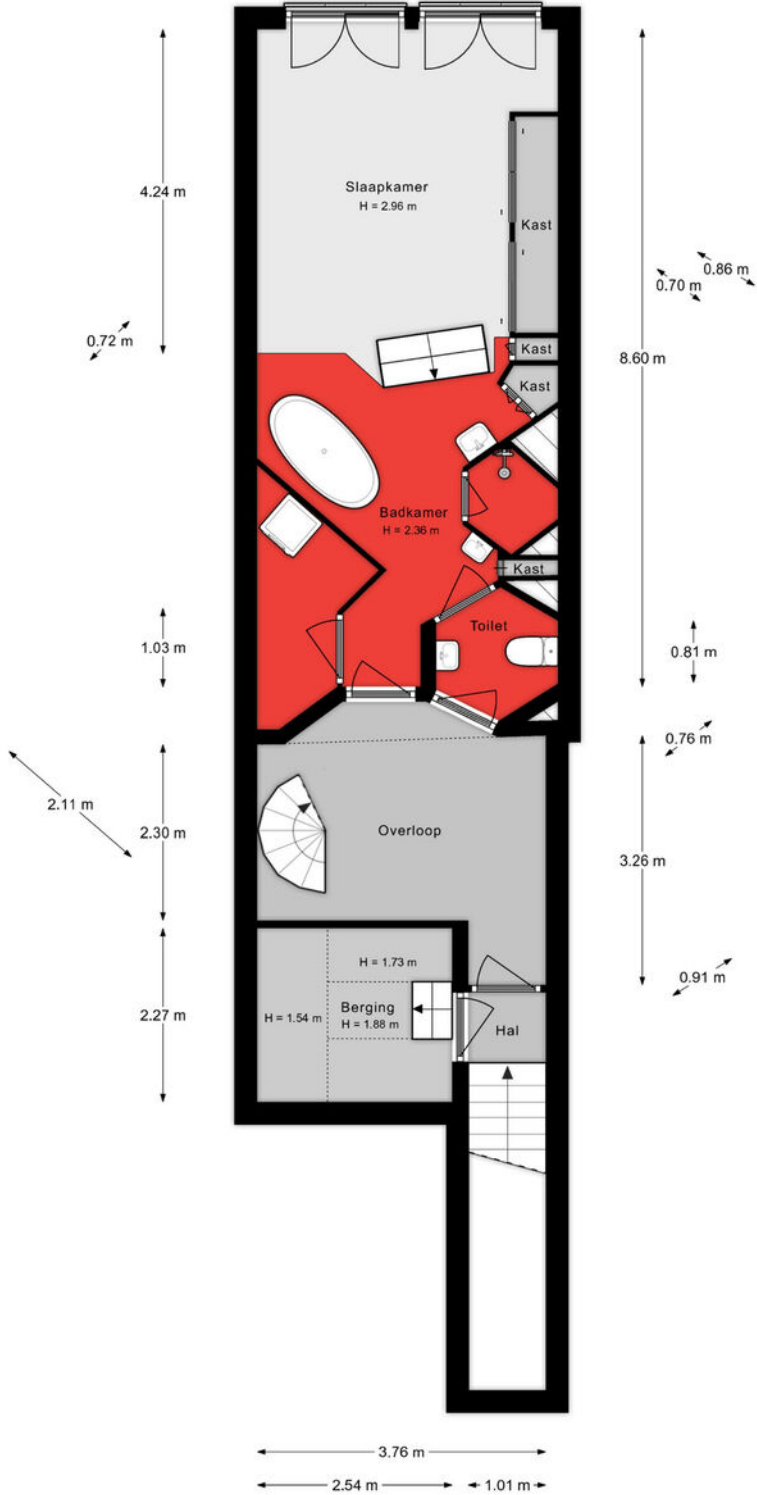
**LIGGING IN HARTJE CENTRUM**



**BEGANE GROND / ENTREE**

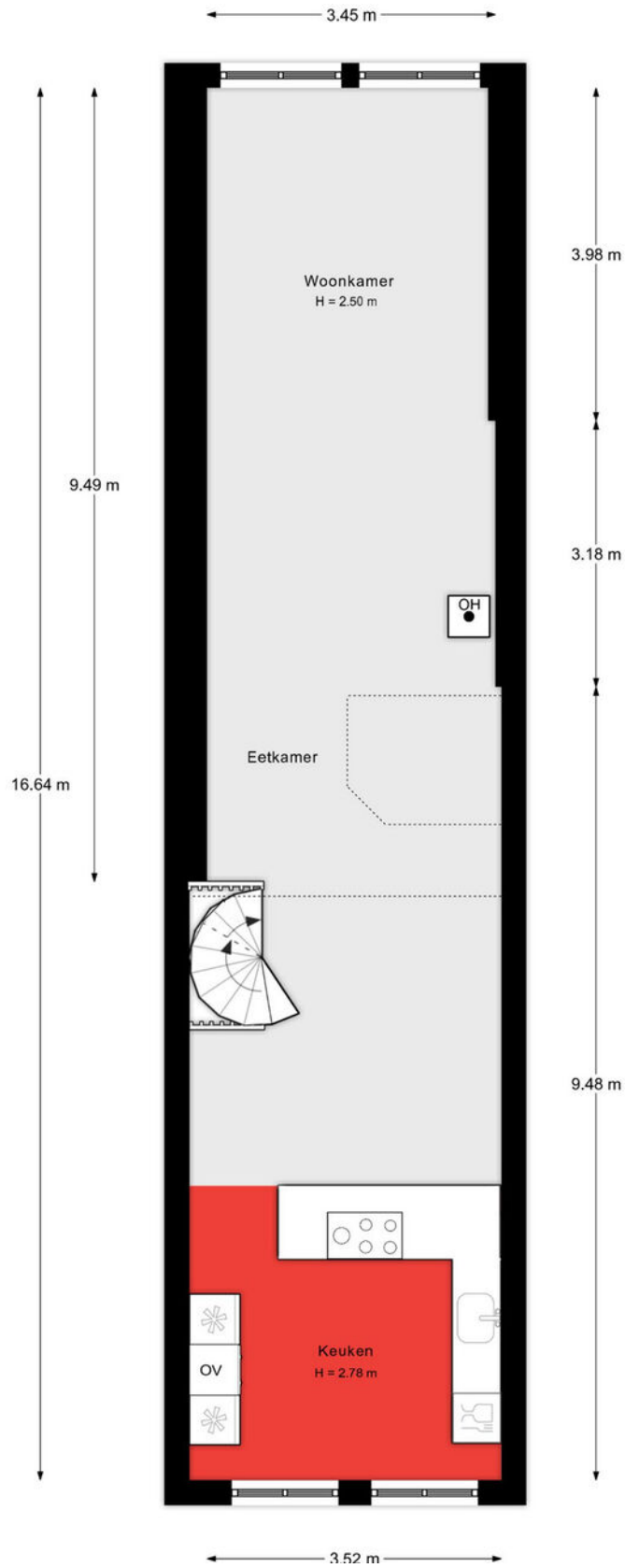


# EEN HALF NIVEAU HOGER



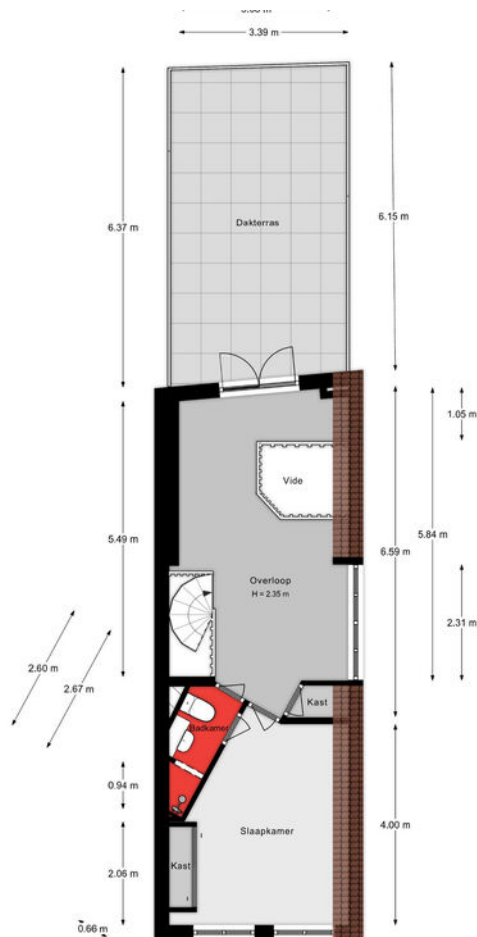
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# EERSTE VERDIEPING





## TWEDE VERDIEPING



### ROERENDE ZAKEN

Roerende zaken is een beetje een vakterm. Met roerende zaken bedoelen we zaken die niet 'nagelvast' aan het huis bevestigd zijn. Om die zaken te verplaatsen hoef je niet te slopen. Je moet denken aan meubilair, maar bijvoorbeeld ook aan een vloer.

De verkoper geeft door middel van deze lijst aan welke zaken achterblijven of bijvoorbeeld overgenomen kunnen worden. In het geval van overname komt de verkoper samen met de koper een acceptabele prijs overeen!

[Sla de pagina om voor de lijst met roerende zaken >](#)

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pastoe kasten keuken			X
- Planken opkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen boven	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

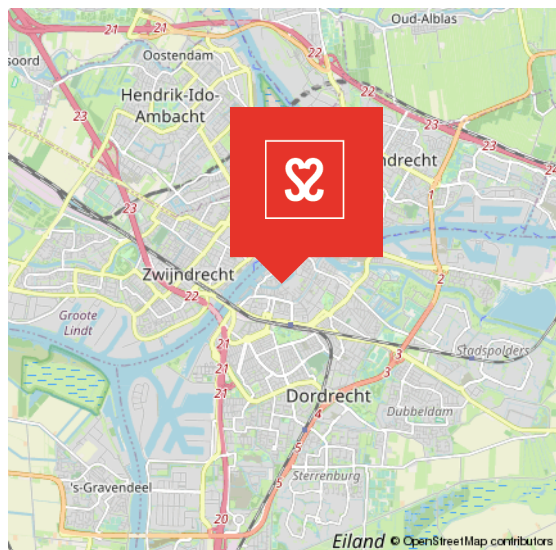
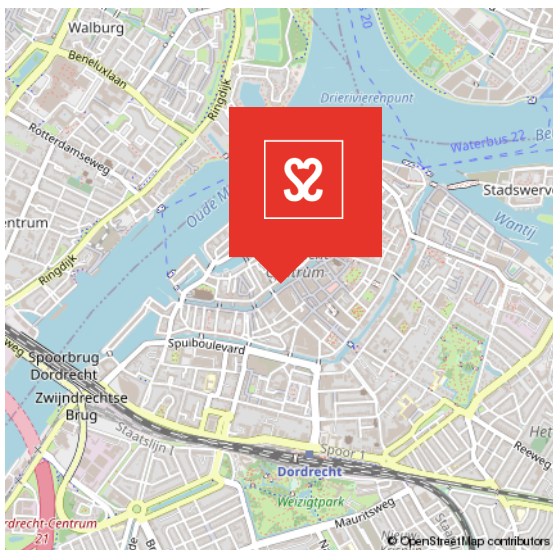
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</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 16 mei 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 915</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.

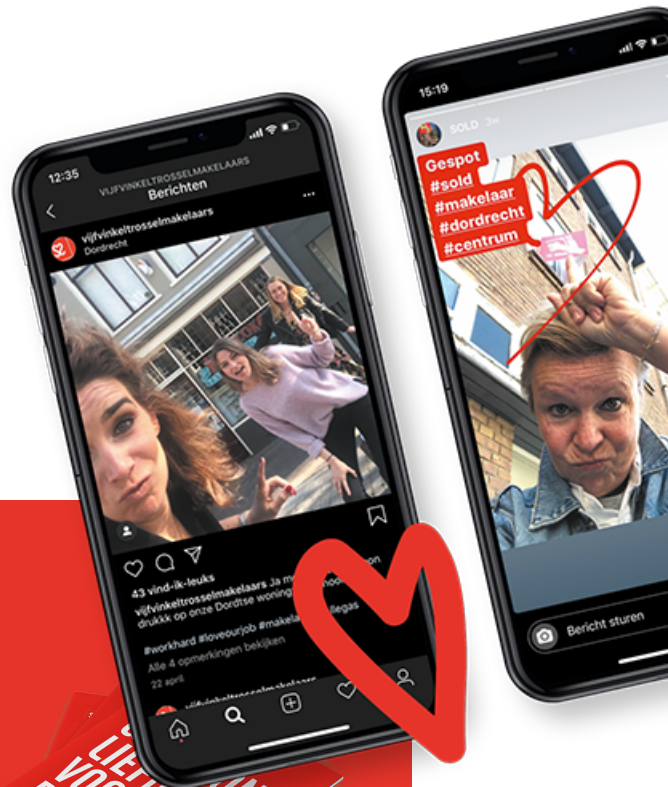
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (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.





'T IS ZIEN.  
& gezien worden!



GEFLEEM

# NIEUW HUIS.

## Wij (aan)kopen mee

Als het om een woning verkopen gaat is dat, in de meeste omstandigheden, onlosmakelijk verbonden met het aankopen van een nieuwe woning.

De zoektocht naar een nieuwe plek, een fijn nieuw thuis, is in deze huidige markt best een spannende en al helemaal geen gemakkelijke. Snappen wij helemaal. Veel zoekers, veel te weinig huizen. Dat lijkt, nee ís, de trend.

We helpen dus graag. Onze aankoopbegeleiding is zoals u van ons mag verwachten: Lekker snel schakelen, directe communicatie én een eerlijk advies.

In combinatie met een verkooptraject? Jazeker, dat kan. Doen we vaak.

In ieder geval staan we ook hierbij volledig aan(koop), voor u!

Mogen wij, naast de verkoop van de woning, ook aan slag als uw aankoopmakelaar #yesssgraag dan wordt het nóg leuker.

# Het resultaat.

## HET RESULTAAT

Meer dan 300 verkopers  
gaven ons samen een 9,2  
op Funda.

# 9,2

9,8

“ Vijfvinkel Trossèl is een fijn makelaarskantoor met zeer goede lokale marktkennis. Alle contacten verliepen zeer goed en de bereikbaarheid van het kantoor is uitstekend! Wij bevelen deze makelaar en dit kantoor zeker aan. ”

**Verkoper van Komatistraat 24**

10.0

“ Super contact, duidelijk en persoonlijk! Vijfvinkel Trossèl neemt echt de tijd voor een goede begeleiding met een mooi resultaat! ”

**Verkoper van Burgemeester de Raadsingel 205**

10.0

“ Wat een top makelaar! Persoonlijk en zeer deskundig. We zijn volledig ontzorgd binnen het verkoopproces, wat heeft geresulteerd in een uitstekende verkoop van mijn woning, zonder enige stress. Ik raad Vijfvinkel Trossèl dan ook iedereen aan!! ”

**Verkoper van Slangenburg**

9,0

“Niets anders dan een top ervaring bij Vijfvinkel Trossèl”

**Koper van Noordendijk**

8.0

“ Vriendelijk personeel en alles tot in de puntjes verzorgd. Een moderne makelaar met service van deze tijd. Staan altijd voor je klaar echt een aanrader. Dik tevreden! ”

**Verkoper van Schipbeekstraat 142**

**funda**

Bekijk alle recensies op Funda:  
[funda.nl/makelaars/dordrecht/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

Wist je dat Vijfvinkel 2x zoveel bereik heeft op Funda dan de gemiddelde makelaar in Dordt? Nu wel.

**Adresgegevens**  
Vriesestraat 168  
3311 NS Dordrecht

**Contactgegevens**  
info@vijfvinkel.nl  
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website

[www.vijfvinkel.nl](http://www.vijfvinkel.nl)

