



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**WOLWEVERSHAVEN 40 A  
3311 AW DORDRECHT**

**VIJFINKEL.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

Superlocatie, licht & comfortabel! Een open-top verzorgd 3-kamerappartement mét terras in een zeer representatief complex in het historische havengebied van Dordrecht.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

78 m<sup>2</sup>

### INHOUD

265 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1825

### BUITENRUIMTE

terras van 20 m<sup>2</sup>

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



**WOLWEVERSHAVEN 40 A, DORDRECHT**

# COMFORTABEL APPARTEMENT OP EEN MAGNIFIEKE LOCATIE IN HET CENTRUM

---

- zelden te koop in dit complex!
- gelegen op de tweede woonlaag van een verzorgd, kleinschalig appartementencomplex;
- prettige, praktisch ingedeelde leefruimtes met opvallend veel lichtinval;
- living met een fenomenaal uitzicht op de historische Wolwevershaven;
- moderne keuken, badkamer en toilet;
- 2 slaapkamers;
- heerlijk ruim terras van 20 m<sup>2</sup> aan de achter (=slaapkamer)zijde;
- eigen berging op de begane grond;
- prachtig gelegen in het hart van het historische havengebied, om de hoek van het Drierivierenpunt;
- restaurants, terrasjes, musea, NS-station, het theater en winkelgebied in de directe nabijheid;
- woonoppervlak 78 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 265 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1825 (renovatiejaar complex 1982).

## Indeling:

### Begane grond:

Entree in gezamenlijk hal met trapopgang, een werkkast en toegang tot de bergingen.

In de berging bevindt zich het aansluitpunt voor de wasmachine. Tevens opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2023).

### Eerste verdieping:

Entree appartement in een ruime hal met meterkast, toilet en deur naar de slaapkamers, de badkamer en woonkamer. Het toilet is modern uitgevoerd en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Aan de Wolwevershavenzijde bevindt zich de woningbrede woonkamer: een héél prettige

leefruimte met veel lichtinval dankzij de 3 schuiframen welke tevens een fantastisch uitzicht bieden op de historische haven. In de woonkamer bevindt zich ook de open keuken, praktisch ingedeeld met een U-opstelling welke is voorzien van een vaatwasser, koelkast, gaskookplaat met wokbrander, rvs afzuigschouw, oven, apothekerskast en 2 Le Mans kasten.

Aan de achterzijde van de appartement bevinden zich de 2 slaapkamers, thans met elkaar verbonden middels een toegdoorgang. Middels openslaande deuren vanuit de kleinere kamer is het terras te bereiken. In de kleine kamer bevindt zich een schuifwandkast.

Vanuit de gang is de badkamer te bereiken. De badkamer is strak afgewerkt en uitgevoerd met een ruime inloopdouche (v.v. ingebouwde kranen en met hand- en stortdouche), alsmede een eikenhouten blad met wasbak. De badkamer is deels betegeld en deels afgewerkt met glad stucwerk. Het plafond is voorzien van ingebouwde verlichting en de antraciet tegelvloer is uitgevoerd met elektrische vloerverwarming.

### Terras:

Het L-vormige terras is te bereiken vanuit de slaapkamer en beschikt over buitenverlichting en hardhouten vlondertegels.

### Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat parketvloer in de hal/ woonkamer en laminaat in de slaapkamer(s).

Wandafwerking: modern glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met aan de voorzijde dubbele beglazing (monumentenglas, in





2022 geplaatst) en aan de achterzijde enkele beglazing.

VvE: actieve/gezonde vereniging van eigenaars, maandelijkse bijdrage € 129,50.

Buitenschilderwerk: in 2022 en 2023 uitgevoerd.

Rijksmonument: het betreft een rijksmonument gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Bouwjaar: oorspronkelijk 1825, renovatiejaar complex rond 1982.

## LIGGING AAN DE HISTORISCHE WOLWEVERS-HAVEN



## KENMERKEN

- woonoppervlak 78 m<sup>2</sup>
- aantal slaapkamers: 2
- buitenruimte: terras van 20 m<sup>2</sup>
- bruto inhoud 265 m<sup>3</sup>
- bouwjaar 1825 (renovatie complex 1982)
- 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.





**LICHTE LIVING MET  
RAAMPARTIJEN AAN  
DE HAVENZIJD**

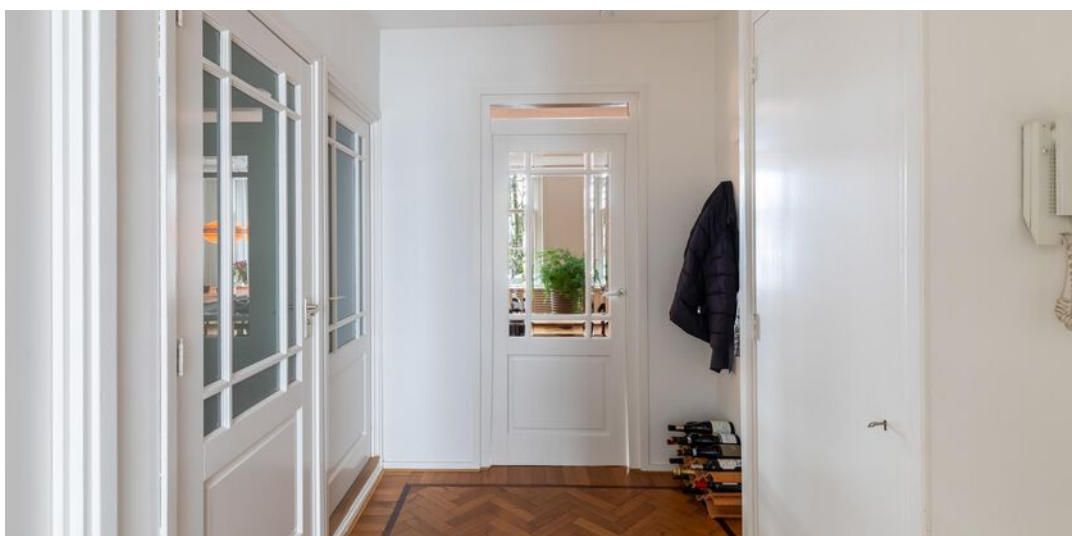








**MODERNE  
OPEN KEUKEN**







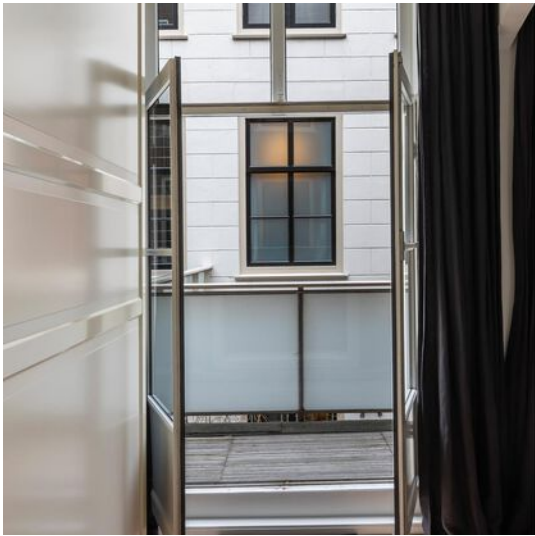


**2 SLAAPKAMERS AAN  
DE ACHTERZIJDE**

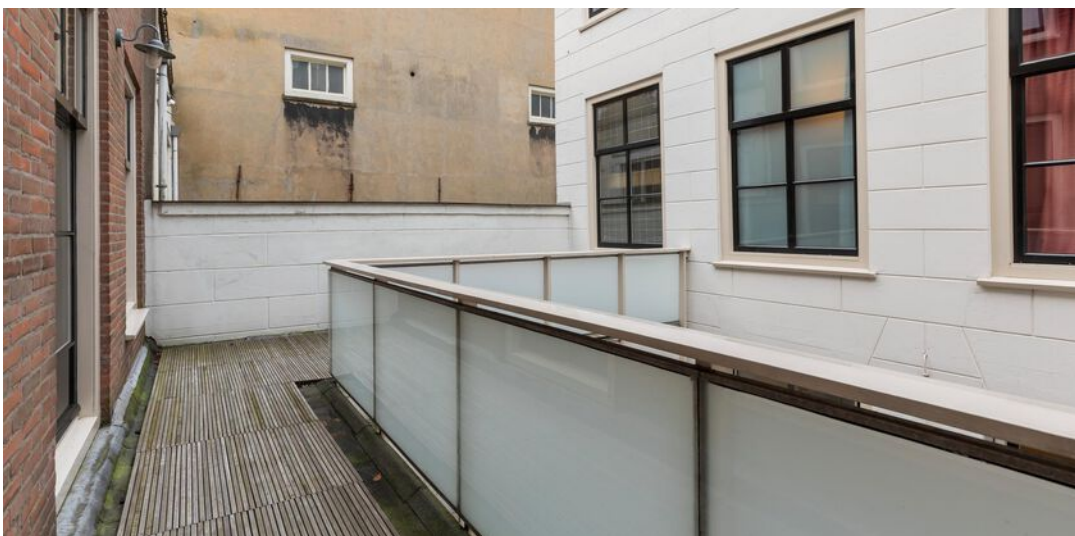




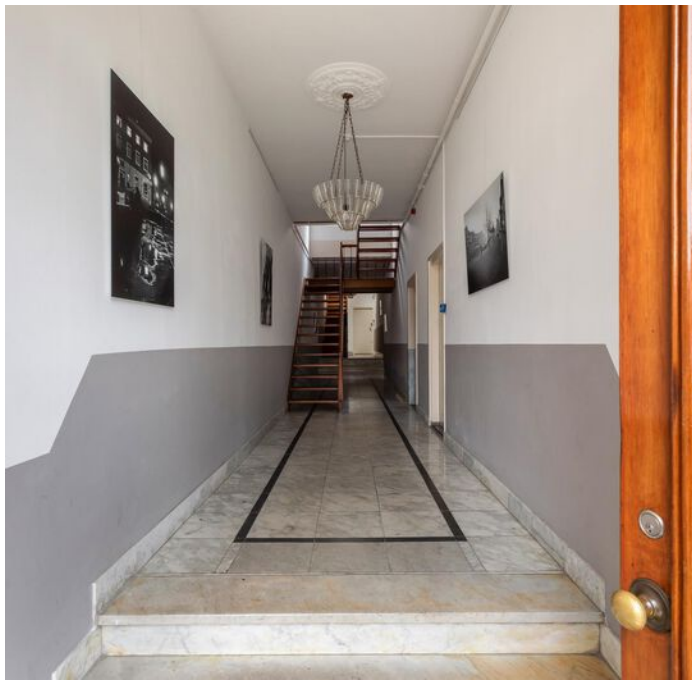




**AAN DE SLAAPKAMER  
GRENZEND TERRAS  
VAN CIRCA 20 M<sup>2</sup>**







**ENTREE COMPLEX  
MET TRAPOPGANG EN  
BERGINGEN**

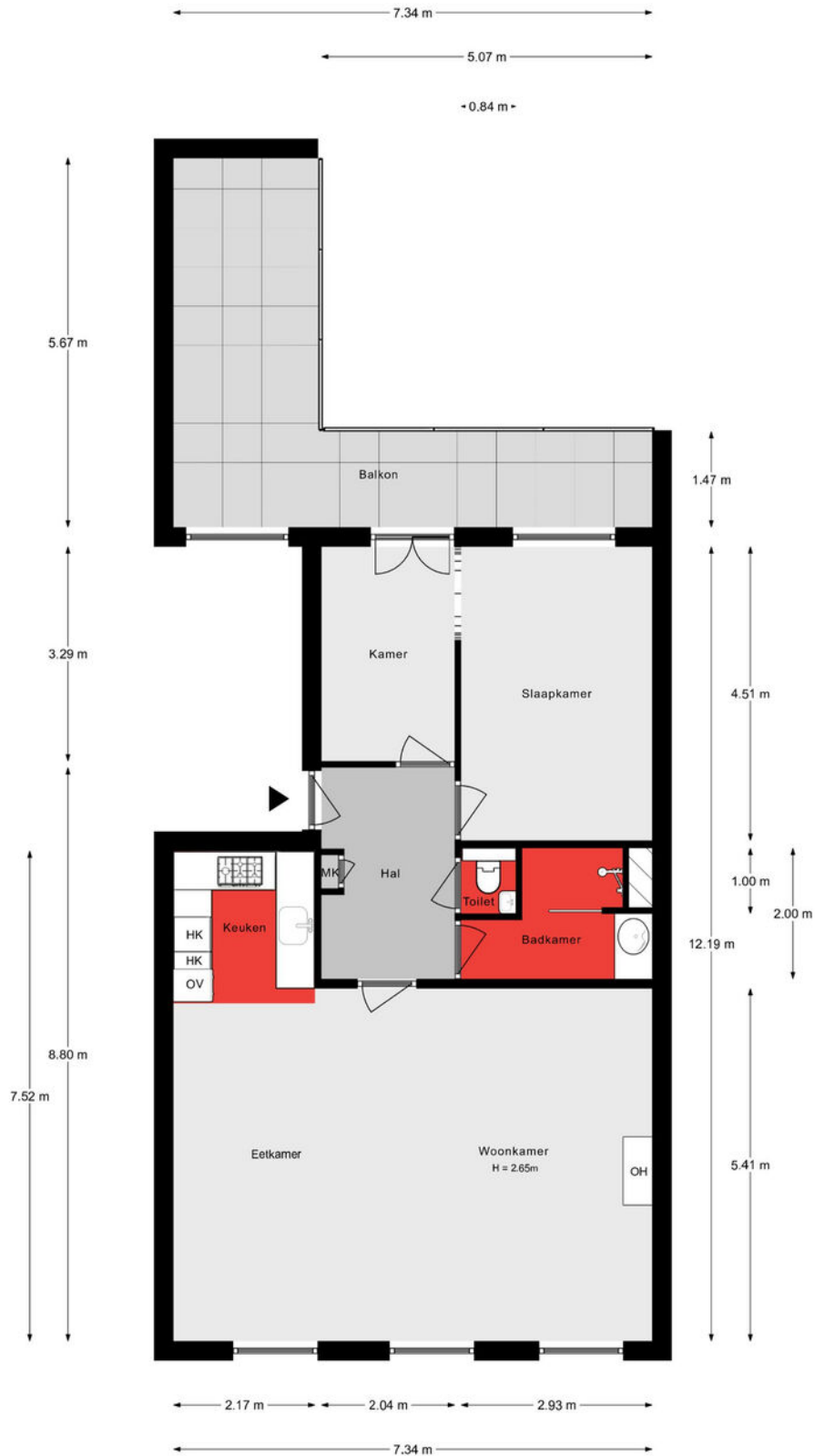
**HISTORISCHE  
SCHEPEN IN DE  
HAVEN**







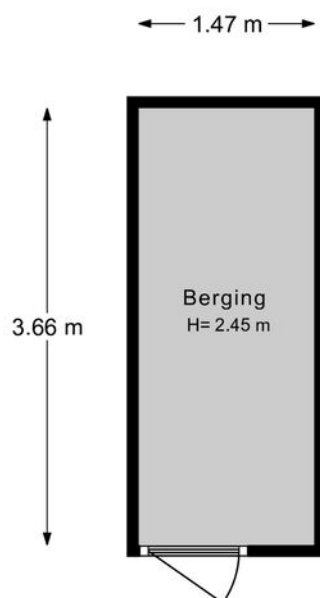
# WOONLAAG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# BERGING



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>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- De hanglamp in de hal blijft achter.	X		
- De plafondlamp in de kleine slaapkamer gaat mee.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De witte linnenkast in de kleine slaapkamer	X		
- Overige kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- De spiegel boven de schouw in de woonkamer			X
- De houten eettafel		X	
- Twee stoeltjes op het balkon	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Handdoekhaakje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

### Tuin - Inrichting

Hardhouten vlonderplaten

X

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X








# KADASTRALE KAART

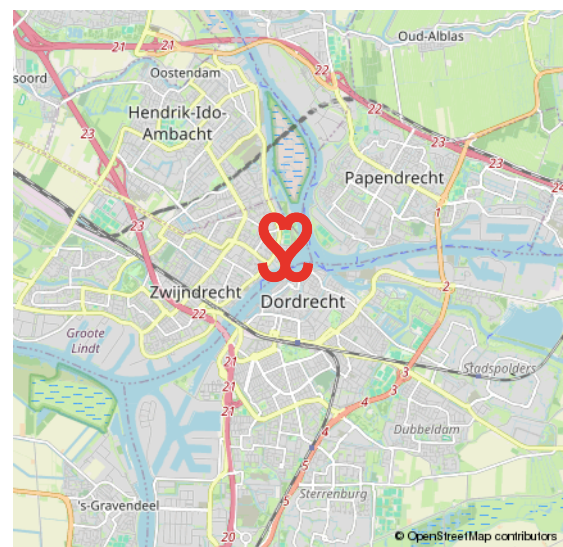
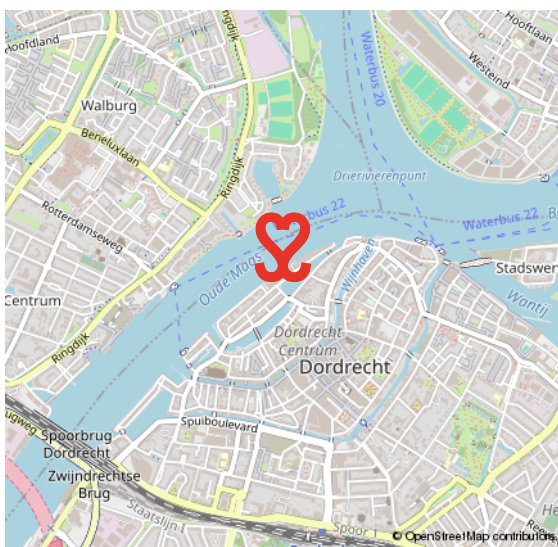
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2602	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024 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://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 MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

