



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

MELKPOORTJE 17  
3311 TG DORDRECHT

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

Top stek! Wonen in de binnenstad op de bovenste verdieping in een hip 3-kamerappartement met terras, eigen berging en gemeenschappelijke binnentuin.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

73 m<sup>2</sup>

### INHOUD

244 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1980

### BUITENRUIMTE

terras

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



MELKPOORTJE 17, DORDRECHT

# GAAF 3-KAMERAPPARTEMENT IN HET STADSCENTRUM VAN DORDRECHT

---

- gelegen op de vierde (=bovenste) verdieping van het kleinschalige appartementencomplex 'Voorstraat/Melkpoortje';
- in het historische havengebied, direct om de hoek van het Driervierenpunt;
- leuke, speelse indeling!
- gezellige woonkamer met toffe doorkijk over de karakteristieke stadspanen aan de Riedijk;
- open keuken met inbouwapparatuur;
- 2 goede slaapkamers waarvan één met toegang tot het terras (westen);
- nette badkamer;
- eigen berging gelegen in de onderbouw van het complex;
- op loopafstand van alle culturele activiteiten, het winkelgebied, restaurants en gezellige terrasjes;
- woonoppervlak 73 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 244 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1980.

## Indeling:

### Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, trapopgang en toegang naar de gezamenlijke binnentuin van het complex.

### Vierde verdieping:

Ruime entree/hal met intercom, meterkast, ruime bergkast en kast met opstelling van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2018). Vanuit de hal zijn alle vertrekken te bereiken.

Leuke, speelse woonkamer met heerlijk veel lichtinval en gaaf hoekraam met uitzicht over de karakteristieke stadspanen aan de Riedijk/Voorstraat. In de woonkamer bevindt zich ook de open keuken. De keuken is voorzien van een

dubbele wandopstelling uitgevoerd met koelkast (v.v. vriesvak), gaskookplaat, afzuigschouw, oven en vaatwasser.

Slaapkamer I, een ruime kamer met dakvenster. Slaapkamer II, eveneens een goede kamer. Deze kamer biedt toegang tot het terras.

Badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ruime douche (met regen- en handdouche), wastafel, wasnis en handdoekradiator.

### Terras:

Rustig, aan de binnentuin grenzend terras. Het balkon is gunstig gelegen op het westen en biedt zomers vanaf circa 14.00 uur zon.

### Berging:

Het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw van het complex.

### Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat (hal/woonkamer), tegelvloer (keuken) en vloerbedekking (slaapkamers).

Wandafwerking: stuc- en sauswerk als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten en aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

Vereniging van Eigenaren: actieve Vve! De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 203,43.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 2741.

Oplevering: in overleg / snelle oplevering mogelijk.



**ENTREE  
APPARTEMENT OP  
DE VIERDE  
WOONLAAG**





## KENMERKEN

Woonoppervlak: 73 m<sup>2</sup>

Inhoud: 244 m<sup>3</sup>

Aantal slaapkamers: 2

Energie label: C

Bouwjaar: 1980

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.

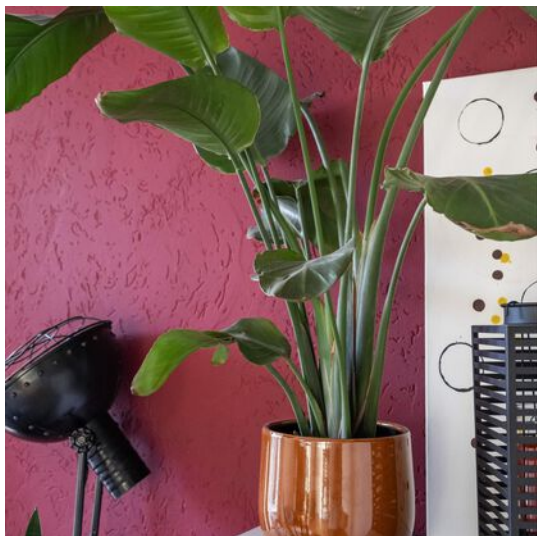
Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**GEZELLIGE  
WOONKAMER MET  
HEEL VEEL  
DAGLICHTINVAL**











**NETTE KEUKEN MET  
DUBBELE  
WANDOPSTELLING**

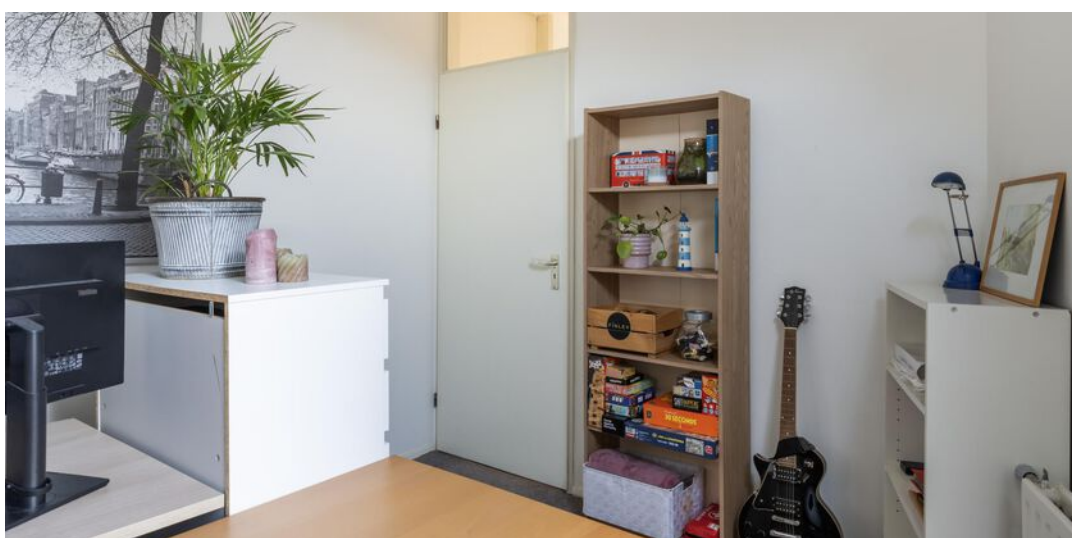
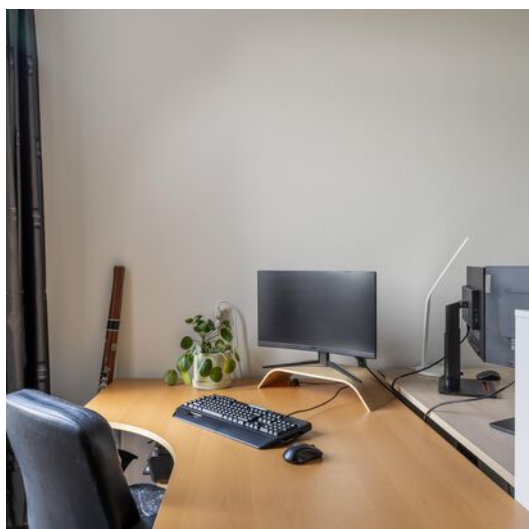








**2 SLAAPKAMERS**











LIGGING BIJ HET  
DRIERIVIERENPUNT,  
OP LOOPAFSTAND VAN  
ALLE STADS-  
VOORZIENINGEN



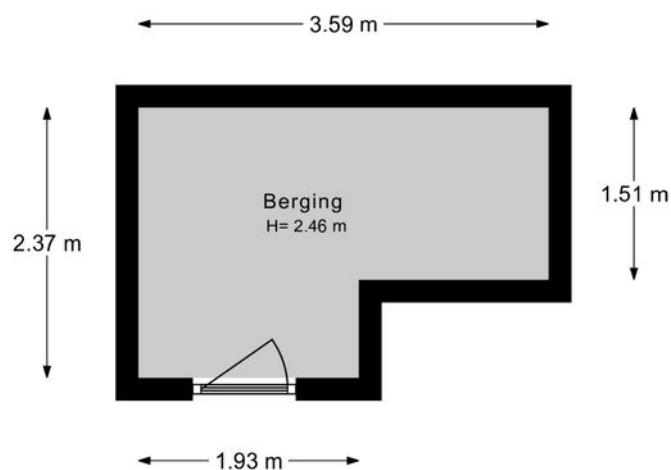


# WOONVERDIEPING



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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		



# KADASTRALE KAART

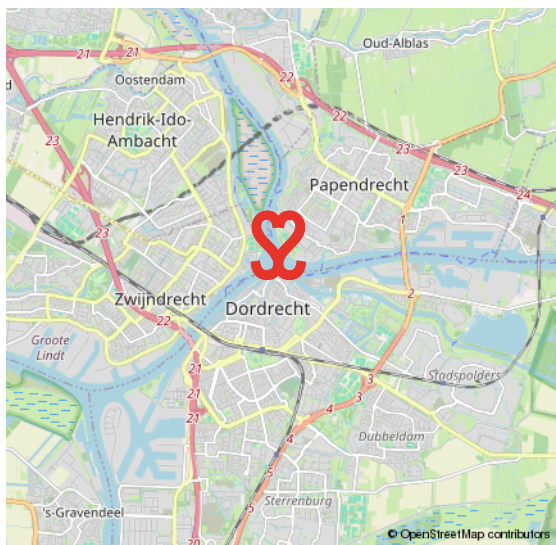
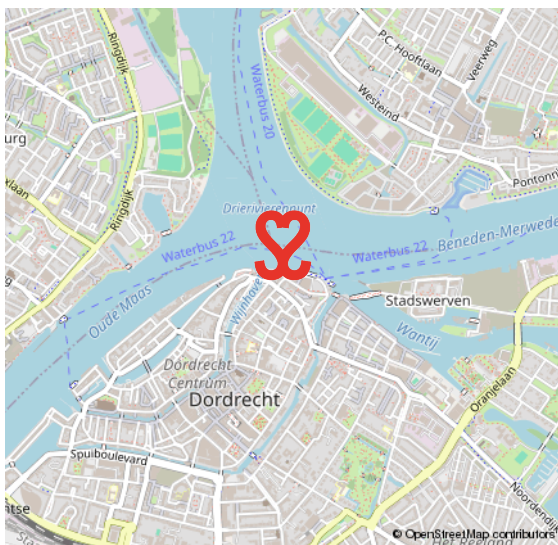
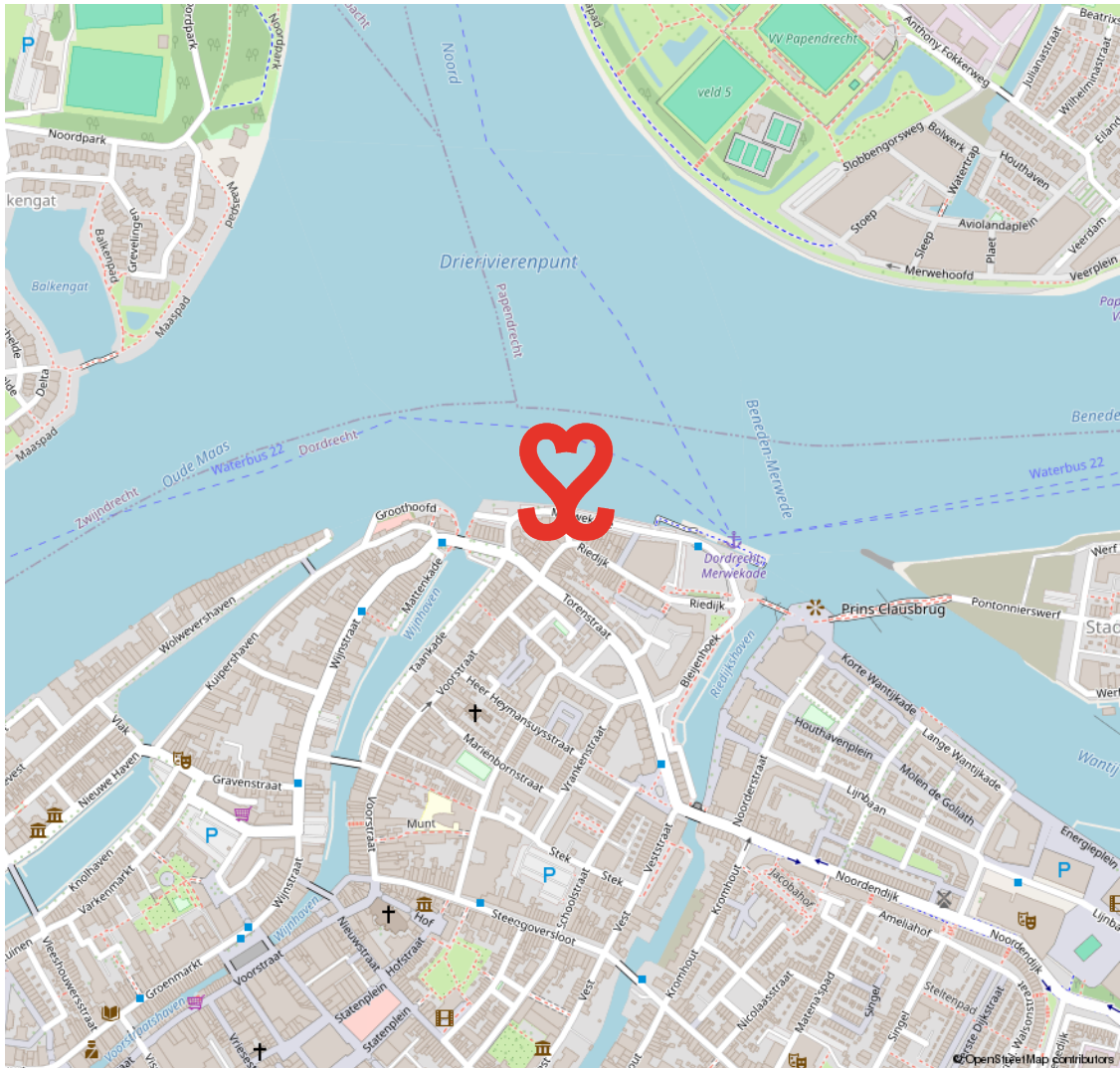
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2739	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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://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.





## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

