



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**NIEUWE HAVEN 36
3311 AR 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

Je kijkt werkelijk je ogen uit in dit recentelijk prachtig gestylde, monumentale stadspand op een éven mooie locatie in het historische havengebied van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / herenhuis

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

165 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

102 m²

INHOUD

646 m³

BOUWJAAR

1660

TUIN

patio/atrium & dakterras

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, deels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 735.000 K.K.



NIEUWE HAVEN 36, DORDRECHT

PRACHTIG RIJKSMONUMENTAAL STADSPAND OP EEN FANTASTISCHE LOCATIE

- hélemaal naar deze tijd gemoderniseerd en voorzien van een royaal dakterras en charmante stadspatio;
- stoere eigentijdse elementen gecombineerd met authentieke, monumentale details maken een droomplaatje van deze woning voor menig stadspandliefhebber;
- het enige herenhuis met een 17e -eeuwse klokgevel aan de Nieuwe Haven;
- begane grond met 2 slaapkamers, douche, tussenkamer en ruime multifunctionele achterkamer;
- sfeervol wonen op de 1e verdieping met uniek uitzicht op de jachthaven;
- te gekke zolderverdieping met "mini museum", hoge open kap en spanten in zicht;
- voorts 2 slaapkamers, toilet en de gave badkamer op deze 2e verdieping;
- in de afgelopen 6 jaar op vele fronten gemoderniseerd en voorzien van vele extra's;
- charmante patio van ca. 9 m² en een zalig en zonnig dakterras van zo'n 25 m²;
- suppen vanuit je huis zó de haven in!
- gelegen in het prachtige havengebied met alle stadsvoorzieningen zoals de gezellige terrassen en het winkelgebied binnen handbereik;
- op loopafstand van het NS-station (15 treinminuten naar Rotterdam!) en waterbus/Ferry;
- woonoppervlak 165 m². Bruto inhoud 646 m³;
- bouwjaar 1660. Eigen grond 102 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. vernieuwde installatie) en toegang tot de slaap-/werkkamer aan de havenzijde. Deze mooie lichte kamer beschikt

over een prachtig hoog plafond met ornament, schuiframen en praktische vaste kastenwand.

Gang met trapopgang naar de woonverdieping en toegang naar de tussenkamer en de slaapkamer aan de patio. Deze ruime slaapkamer is heerlijk rustig aan de patio gelegen en beschikt over een eigen doucheruimte met fonteintje en leuke Portugese tegels. Voorts is er vaste kastruimte aanwezig en ook deze kamer beschikt nog over een prachtig ornamentenplafond.

Tussenkamer, thans in gebruik als pianokamer en voor (hout)opslag. Ook vanuit deze kamer is de patiotuin, middels stoere staallook deuren, te bereiken. Hier bevindt zich tevens een toiletruimte (v.v. fonteintje).

Vanuit de tussenkamer is de ruime, multifunctionele achterkamer te bereiken. In deze ruimte bevindt zich vaste (trap)kastruimte, een grote vaste kastenwand met wijnkoeler en tevens de opstelplaats voor wasapparatuur. Ook is vanuit deze kamer, middels openslaande staallook deuren, de patiotuin te bereiken en via een open trapopgang bereik je de woonverdieping.

Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping vind je de prachtige living met aan de voorzijde de charmante schuiframen vanwaar je een machtig zicht hebt op de levendige haven. Er is een houtkachel (met katalysator) aanwezig en aan de achterzijde is er de open (eet)keuken met zicht op de patio. De keuken beschikt over een moderne wandopstelling met combi Quooker, 90 cm inductie kookplaat, afzuiginstallatie, vaatwasser, oven en stoomoven. Een paar treden lager bevindt zich een "corridor"

NIEUWE HAVEN 36, DORDRECHT

VERVOLG INDELING

met een 2e keukenwandblok v.v. kastruimte, koelkast en opstelling cv-combiketel. De bakstenen muur is hier gaaf afgebikt en vanuit deze tussenruimte is het dakterras en de achterkamer op de begane grond te bereiken.

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping is de prachtige hoge nok open gemaakt en zijn de houten spanten gaaf in zicht waardoor de ruimtes op deze verdieping machtig ruimtelijk aanvoelen! Er bevinden zich 2 slaapkamers, een overloop, toilet (v.v. fonteintje) en badkamer op de 2e verdieping.

De overloop beschikt over een waar "mini-museum" verwerkt in de vloer, met gevonden voorwerpen uit/ onder de woning uit de VOC-tijd! De originele houten vloerdelen zijn weer zichtbaar gemaakt en in het dakvlak zijn nieuwe Velux dakvensters geplaatst.

Middels schuifdeur is de toffe badkamer te bereiken. De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche v.v. koperen kranen en regendouche, waskom op meubel en een ligbad. De vloer is belegd met Portugese tegels.

Aan zowel de voor- als aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer. Beide kamers beschikken over vaste kastruimte en strakke afwerkingen. Het raam bij de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een zonnescreen en ook zit er een leuk zogenaamd 'koeienoog' raampje hoog in de voorgevel.

Patio & dakterras:

Het is heerlijk toeven op zowel het dakterras (veel zon) als in de schaduwrijke patiotuin (heerlijk koel). Het dakterras meet circa 25 m², biedt een oase van rust en privacy en is voorzien van een vernieuwd

vlonderterras en afneembaar zonnedoek.

De patio is een rustige, beschutte binnentuin welke sfeervol is "aangekleed" en te bereiken is vanuit de slaapkamer, tussenkamer én de achterkamer.

Algemeen:

Vloerafwerking: voornamelijk massief houten vloeren en parket en diverse ruimtes met Portugees tegelwerk. Marmeren tegels in de hal op de begane grond.

Wandafwerking: modern glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, deels met dubbele en deels met enkele beglazing, waarbij het enkel glas recentelijk is voorzien van een isolerende folie.

Monument: het betreft een rijksmonument in een beschermd stadsgebied.

Energielabel: F (ouder label, exclusief recenter aangebrachte voorzieningen).

Bouwjaar: de vroegste bebouwing dateert van 1594-1596. Het huis heeft in 1660 een nieuwe voorgevel gekregen.

Dak: het pannendak is vernieuwd in 2000.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 180.

Oplevering: in overleg.



**MAGNIFIEKE
LOCATIE!
GELEGEN AAN DE
JACHTHAVEN**



KENMERKEN

Woonoppervlak: 165 m²

Inhoud: 646 m³

Aantal slaapkamer: 4

Grondoppervlak: 102 m²

Wijk: historisch centrum



Jeroen

Jeroen vertelt...

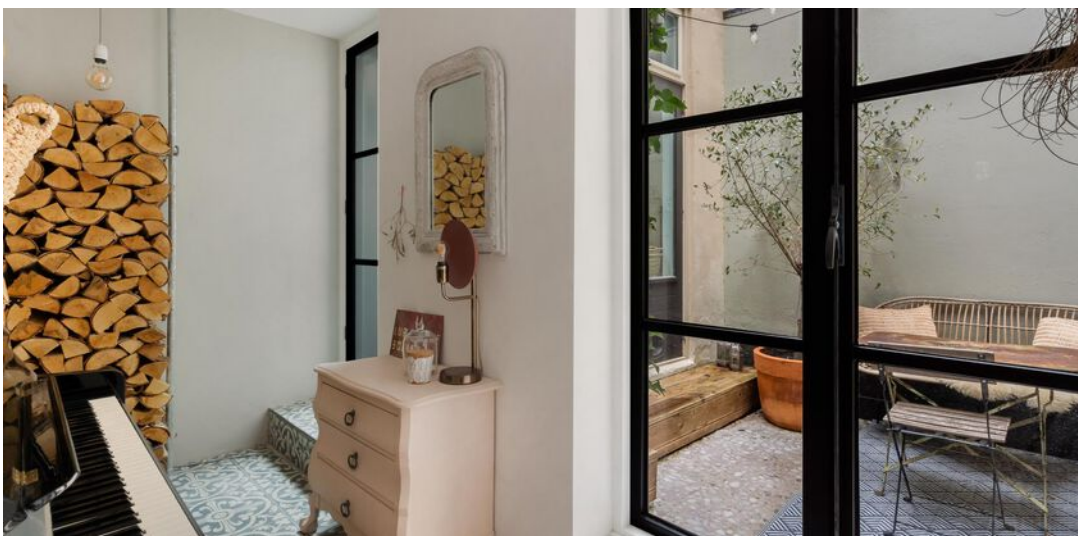
Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

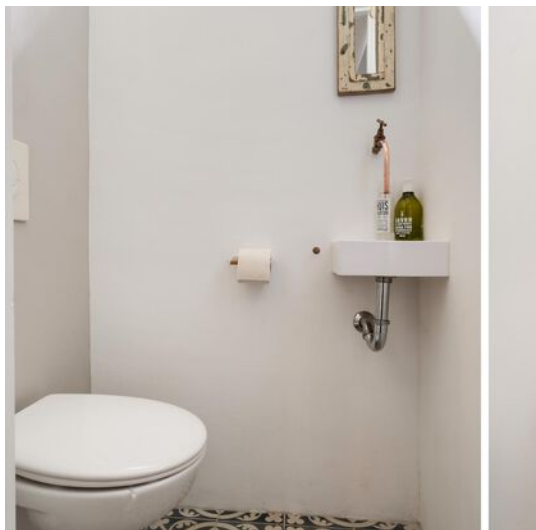
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**WERKKAMER EN
SLAAPKAMER OP DE
BEGANE GROND**

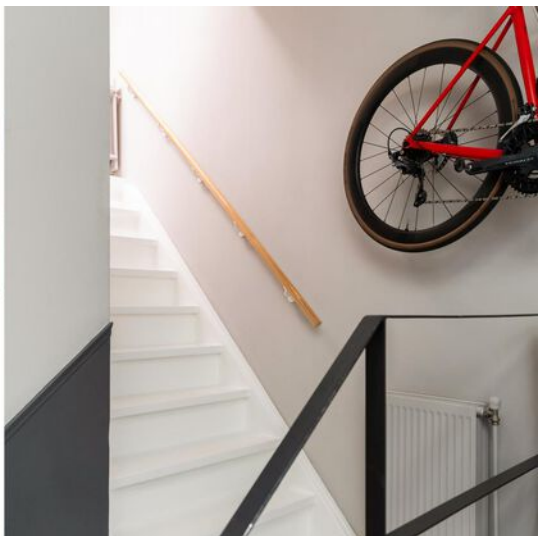






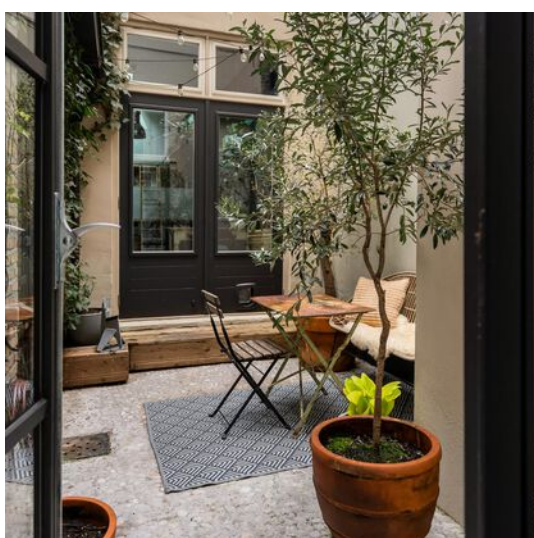
**STIJLVOLLE
TUSSENKAMER,
TOILET,
MULTIFUNCTIONELE
ACHTERKAMER EN
PATIO**







**PATIO MET EEN
MEDITERRANE
SFEER!**





**1E VERDIEPING MET
KEUKEN, DAKTERRAS
EN WOONKAMER**







DE LIVING BESTAAT
UIT EEN ZITKAMER
MET ZICHT OP DE
HAVEN EN OPEN
(EET)KEUKEN AAN DE
ACHTERZIJDE











GAVE HOUTKACHEL
UITZICHT OP HET
VAARWATER

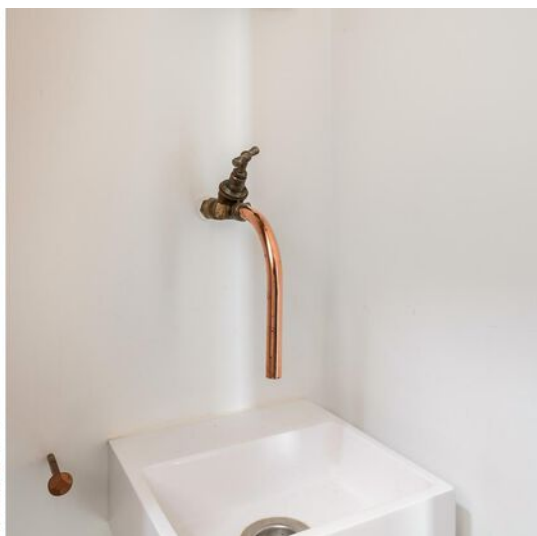
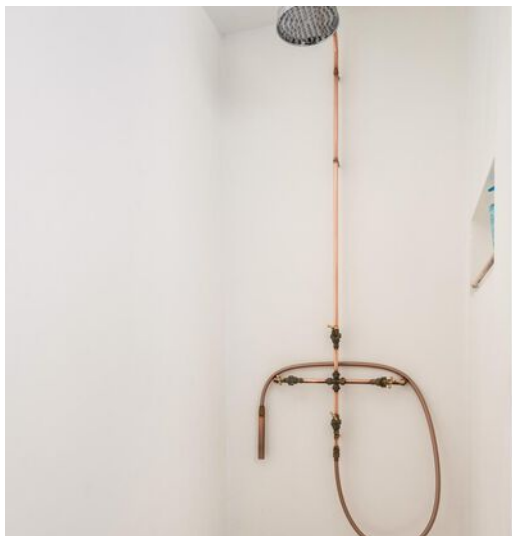


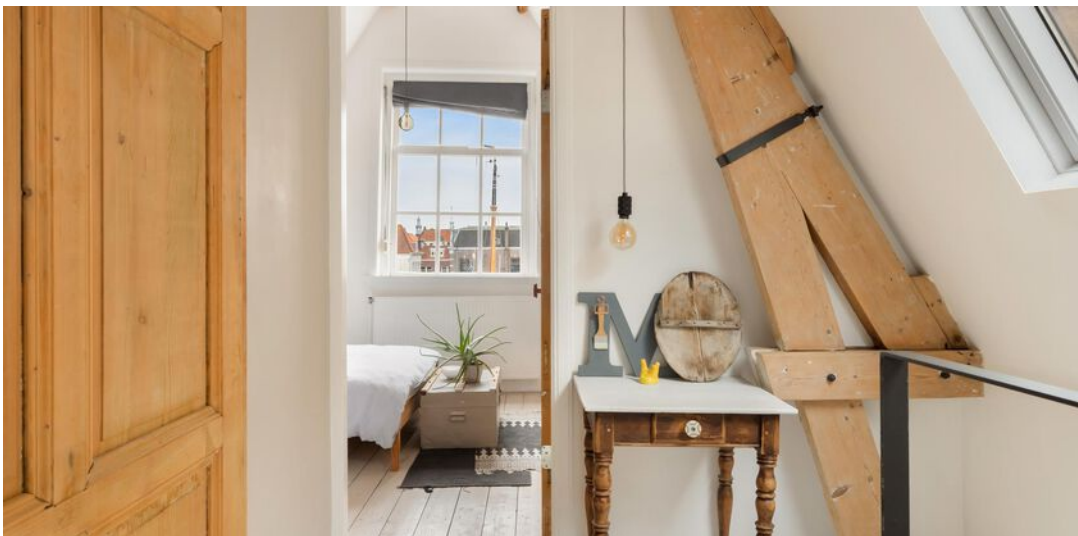


**2E VERDIEPING MET 2
SLAAPKAMERS,
TOILET, BADKAMER
EN EEN WAAR EIGEN
'MINIMUSEUM'**







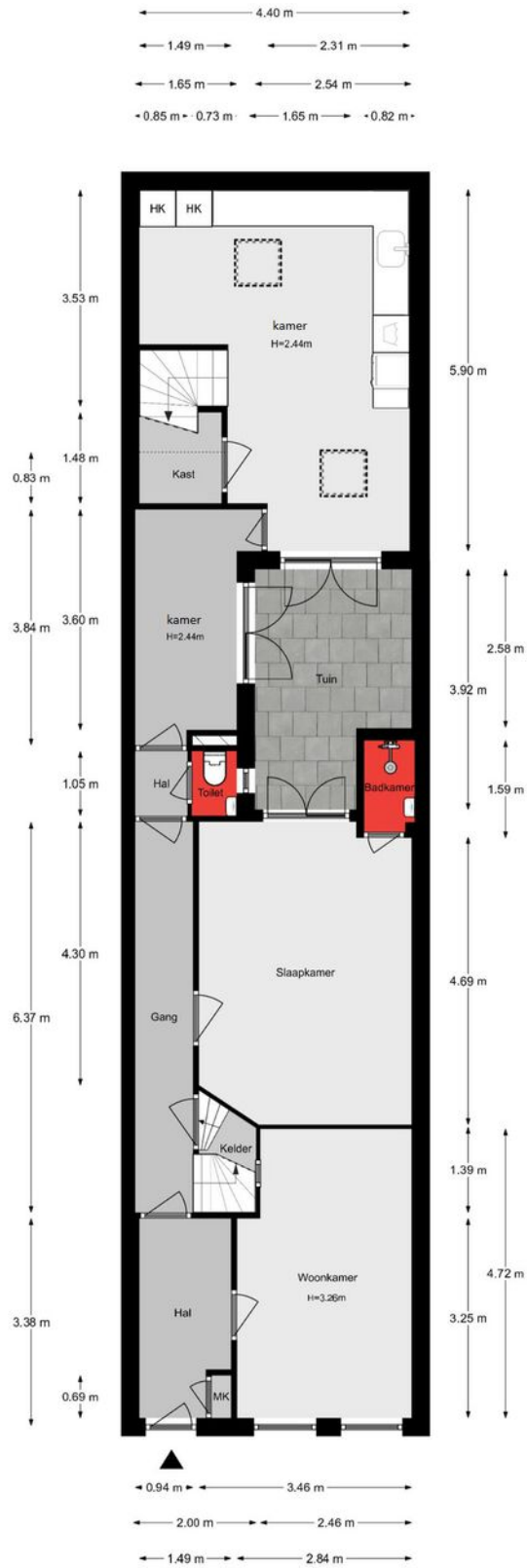




**OP LOOPAFSTAND VAN
DE VELE TERRASSEN,
DE WATERBUS, HET
NS-STATION EN
WINKELGEBIED**

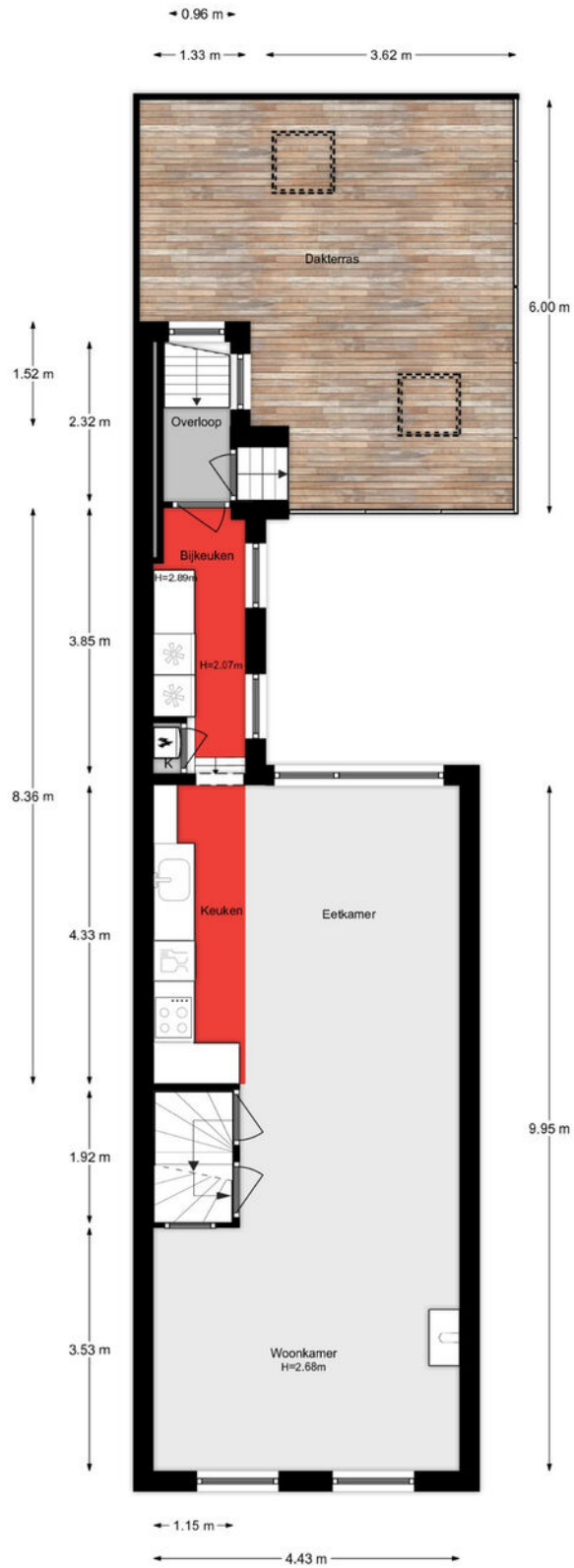


Begane grond



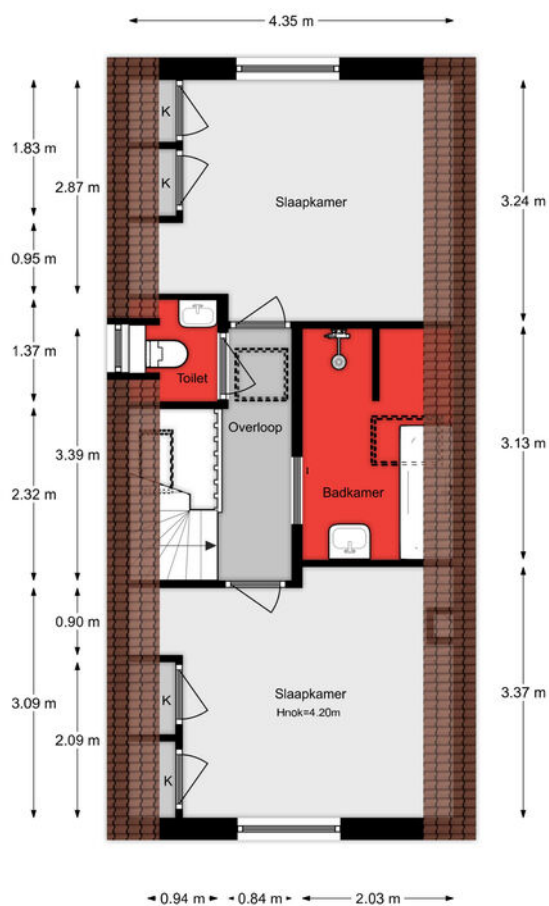
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegrond worden geen rechten worden toegekend.

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	
- HUE systeem	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten slaapkamer beneden	X		
- boekenkast woonkamer plus onderliggende lage kastenwand / televisiekast-haardhoutkast / plankje bij bank / kapstok beneden hal	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- extra gordijnen voor achterhuis	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Portugese tegels in hele huis	X		
 Overig, te weten			
- artwork plankjes in woonkamer aan beide zijden en in slaapkamers boven	X		
- grote spiegel entree/hal	X		
- spiegel badkamer boven		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- kapstok	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		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- roestvrijstalen Indiaase kast in bijkeuken			X
- messenhouder	X		
- planken boven keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- spiegels		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- badkamerkastje beneden	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetraam toilet boven	X		
Tuin - Inrichting			
planten in potten blijven gedeeltelijk achter (niet vijg en enkele olijfbomen)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
lichtsnoer dakterras en patio		X	
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas			X
terras/patio-meubilair			X
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

- tafeltje voor huis

X

- stoeltjes voor huis


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

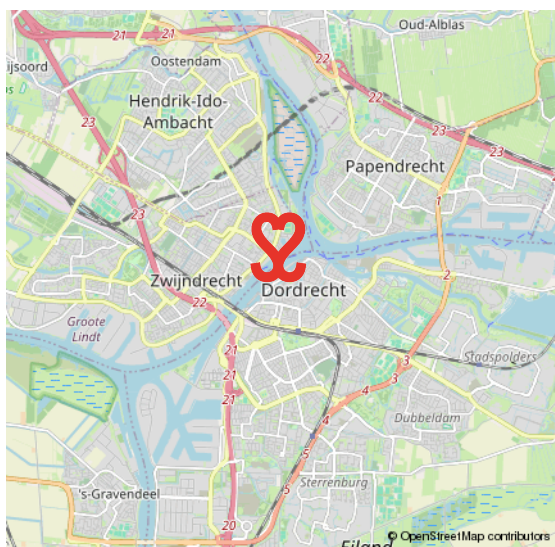
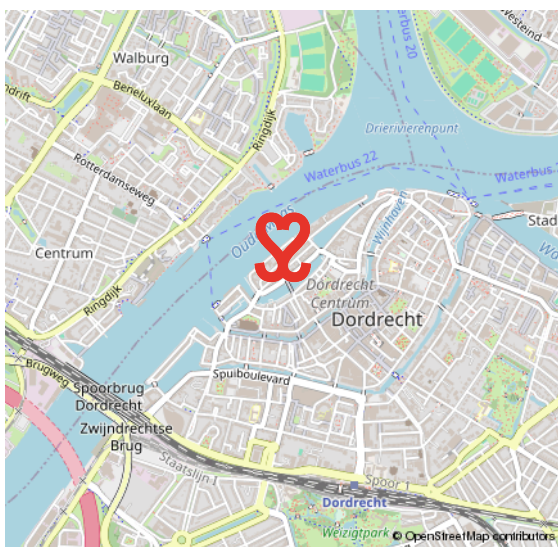
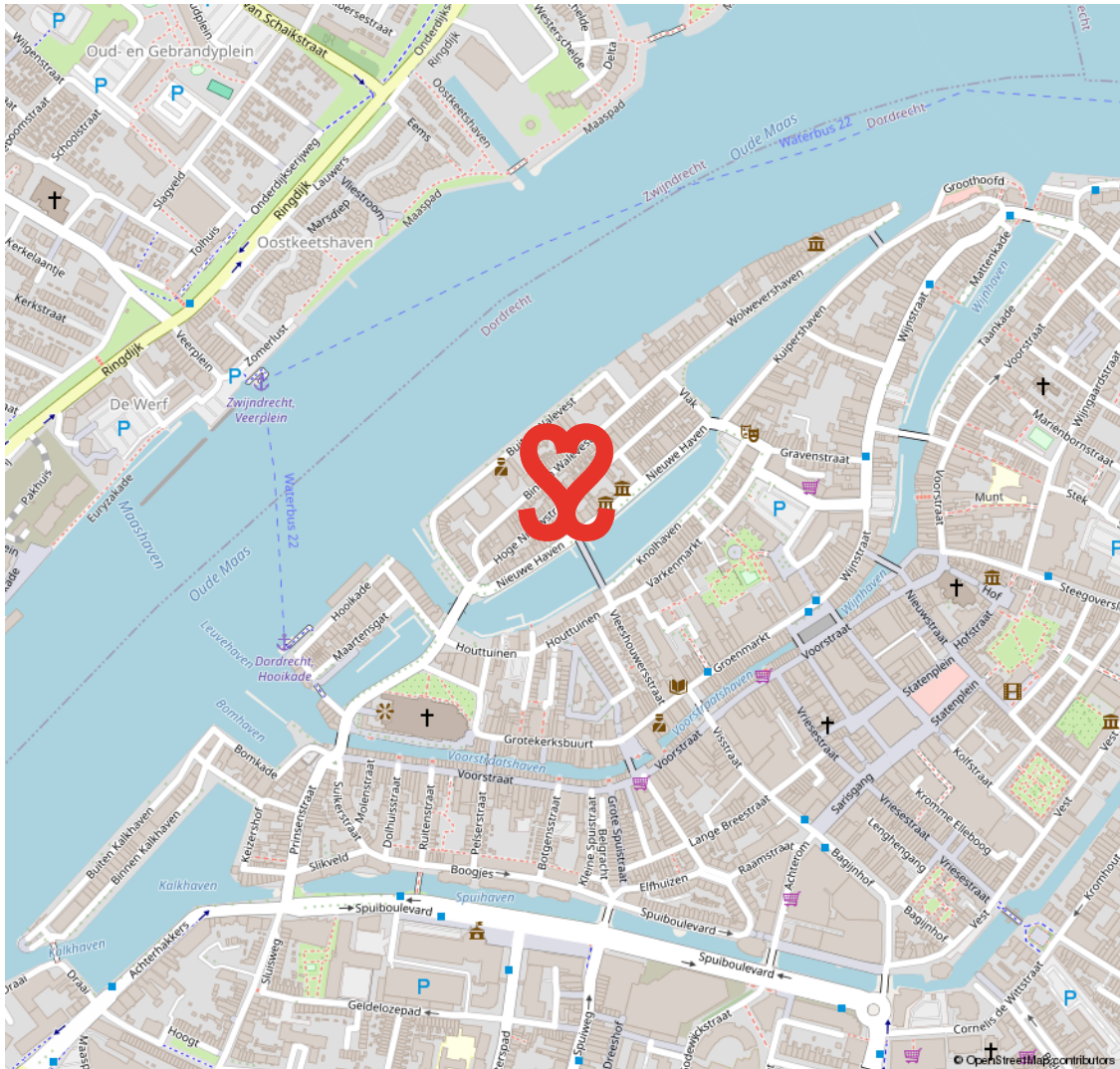


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 180</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 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 (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.



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!

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM

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.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

