



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**KNOLHAVEN 46
3311 BJ 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

Op een bijzonder fraaie (hoek)locatie in het prachtige havengebied van Dordrecht bevindt zich dit unieke, statige eindpand met zicht op Lange IJzeren Brug en de Nieuwe Haven!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

188 m² + 12 overig inpandige ruimte

PERCELOPPERVLAKE

77 m²

INHOUD

807 m³

BOUWJAAR

17e- en 19e- eeuws

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.



KNOLHAVEN 46, DORDRECHT

MONUMENTALE STADSWONING OP EEN BIJZONDER FRAAIE (HAVEN)LOCATIE

- voormalig dubbel woonhuis in trapeziumvorm, door de laatste eigenaar ruim 60(!) jaar met zéér veel liefde bewoond en onderhouden;
- jachten spotten doe je vanuit de woonkamer(s) of vanaf het balkon;
- speelse indeling met diverse niveaoverschillen en stijlvolle, hoge plafonds;
- parterre met woonkamer, keuken, berg-/hobbyruimte én slaapkamer met doucheruimte;
- 1e verdieping met grote woonkamer, slaapkamer met doucheruimte en een 2e keuken;
- 2e verdieping onder de kap, thans opgedeeld in meerdere ruimtes maar met een bijzonder fraaie potentie dankzij de machtige hoge kap!
- 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 188 m². Bruto inhoud 807 m³;
- oorspronkelijk mogelijk 17e -eeuws en deels laat 19e -eeuws. Eigen grond 77 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met toiletruimte en kast met opstelling van de cv-combi (Remeha HR uit 2016). Via een niveaoverschil van 2 treden bereik je de overloop vanwaar de woonkamer, keuken, hobby-/bergekelder en een half niveau hoger gelegen tussenruimte/overloop te bereiken zijn. In de hoger gelegen tussenruimte bevindt zich de spiltrap naar de 1e verdieping en daaronder (een half niveau lager), bevindt zich een praktische hobby-/bergruimte.

Woonkamer, gesitueerd op de kopse kant van het pand en derhalve met veel lichtinval, mede door het mooie hoge (balken)plafond.

Dichte keuken, gesitueerd aan de Knolhavenzijde en thans voorzien van op maat gemaakte, massief houten wandopstellingen. Tevens bevindt zich hier het aansluitpunt voor de wasapparatuur.

Slaapkamer aan de Varkenmarktzijde, eveneens met een prachtig hoog (ornamenten)plafond en eveneens hoge raampartijen. Deze kamer beschikt over een doucheruimte met wastafel.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een grote open woonkamer, een keukenruimte en een ruime slaapkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim en beschikt over veel lichtinval dankzij de mooie schuiframen, vanwaar je tevens zicht hebt op de prachtige haven.

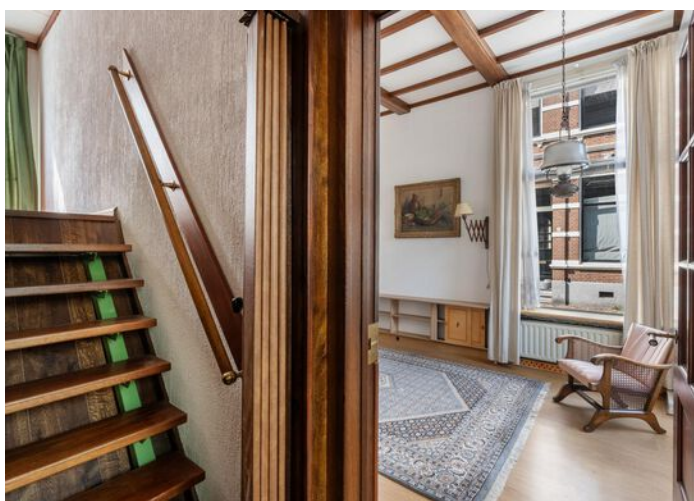
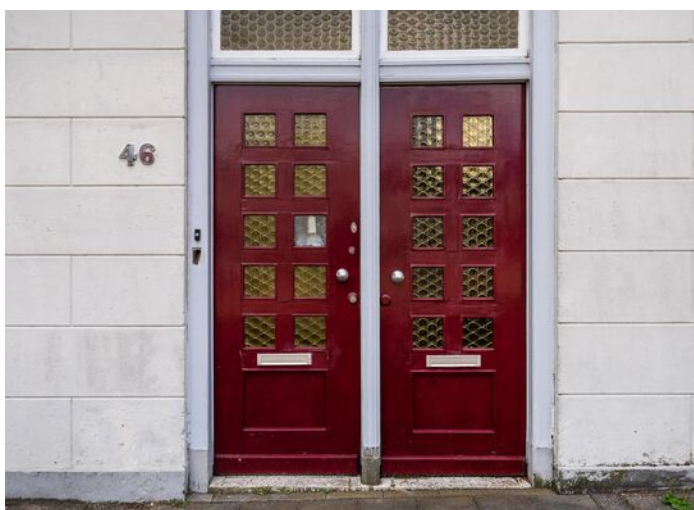
Vanuit de woonkamer bereik je een portaalteje vanwaar de keuken, het toilet en de slaapkamer te bereiken zijn. Ook bevindt zich hier een (steile) trap welke leidt naar de 2e verdieping.

De keuken is een klein niveau lager gelegen (2 traptreden) en bevindt zich aan de Knolhavenzijde. Hier bevindt zich thans een klein keukenblok.

De slaapkamer is heerlijk ruim en is gesitueerd aan de zijde van de Varkenmarkt. Ook deze kamer beschikt over een eigen doucheruimte met wastafel.

Tweede verdieping:

De 2e verdieping is bereikbaar via een steile trap en is momenteel ingedeeld in een overloop, bergkamer en 2 slaapkamers. Ook is er veel bergruimte achter



de knieschotten aanwezig. Het plafond is voor een groot gedeelte verlaagd, echter boven dit plafond bevindt zich een bijzonder hoge (thans onbenutte) ruimte onder de kap. Deze verdieping heeft zodoende de potentie om een prachtige, ruimtelijke (slaap)verdieping te creëren.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een kleine buitenruimte aan de mooie Knolhavenszijde en zodoende met een fantastisch zicht op de haven. Dit terras is thans echter niet te bereiken (i.v.m. gewijzigde hoogte

ENTREE AAN DE KNOLHAVENZIJD

Algemeen:

Vloerafwerking: parket, laminaat en tapijt.

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: (hard)houten kozijnen, deels reeds voorzien van dubbele beglazing en deels ook nog enkel glas.

Bouwjaar: oorspronkelijk mogelijk 17e -eeuws en deels laat 19e -eeuws.

Monument: het betreft een gemeentelijk monument gelegen in een beschermd stadsgebied.

Grondoppervlak: 77 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 335.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

Woonoppervlak 188 m²

Bruto inhoud 807 m³

Aantal kamers: 6

Bouwjaar: 17e- / 19e- eeuws

Wijk: centrum



Jeroen

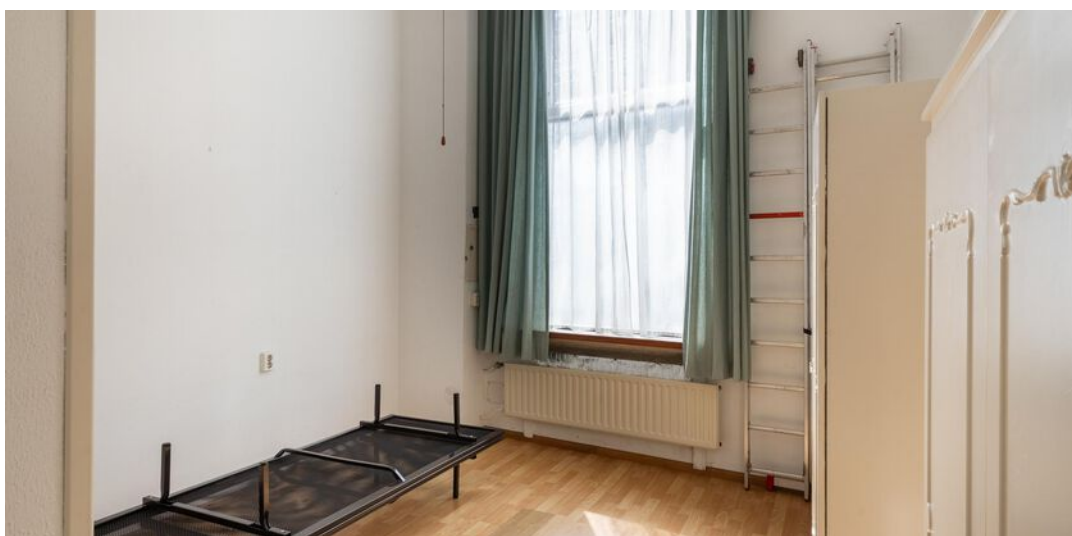
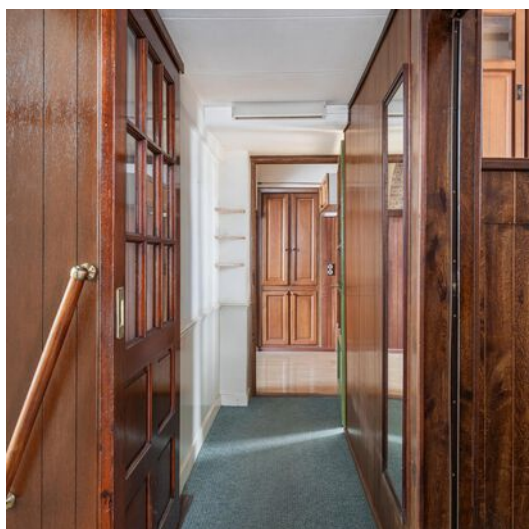
Jeroen vertelt...

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.



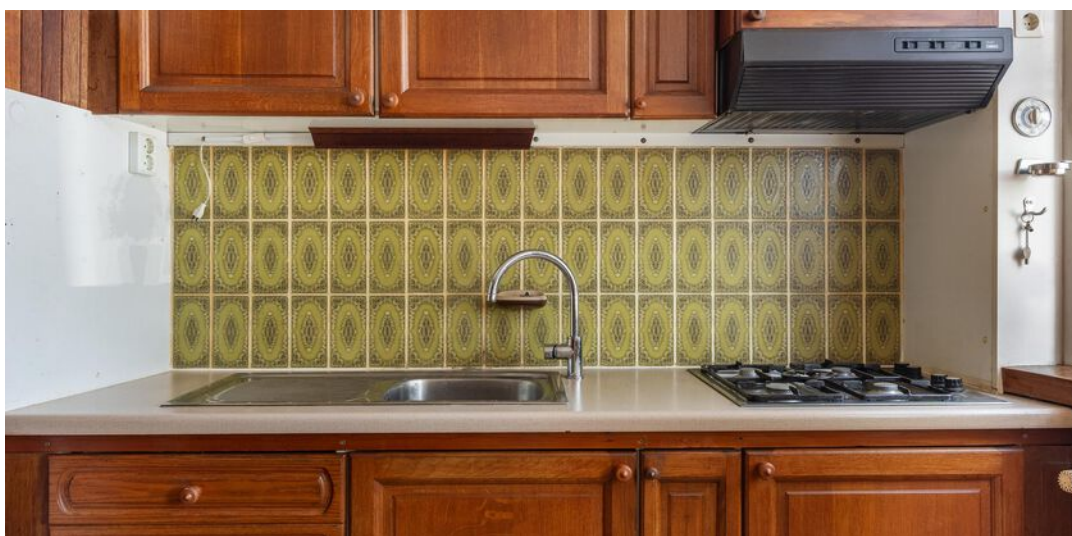
**WOONKAMER,
SLAAPKAMER,
BERGING EN KEUKEN
OP DE BEGANE GROND**







**KEUKEN AAN DE
KNOLHAVENZIJDE**







**1E VERDIEPING MET
(2e) WOONKAMER,
SLAAPKAMER EN
KEUKEN**

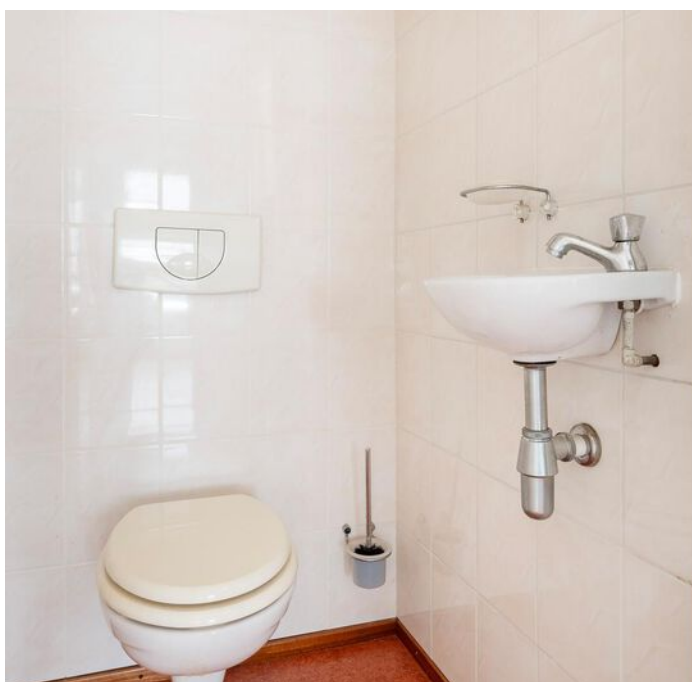








**BEIDE SLAAPKAMERS
BESCHIKKEN OVER
EEN EIGEN
DOUCHEGELEGENHEID**





**ZOLDERVERDIEPING
MET 2 SLAAPKAMERS
EN DIVERSE
BERGRUIMTES**





**KLUS-/BERGRUIMTE
EN ENTREE/HAL OP
DE BEGANE GROND**

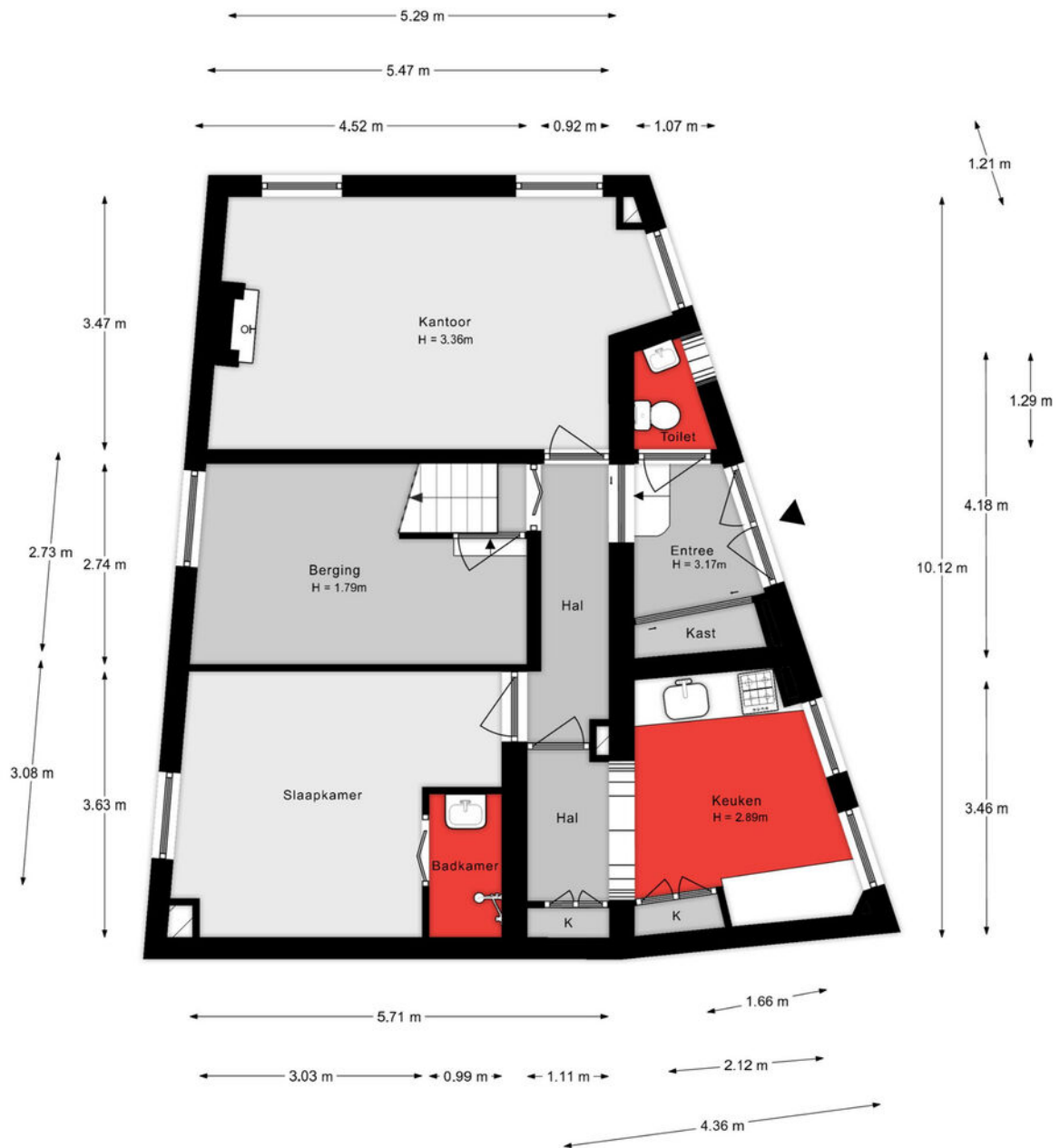




**LIGGING OP EEN
IDYLLISCHE LOCATIE
IN HET HAVENGEBIED
VAN DORDRECHT**

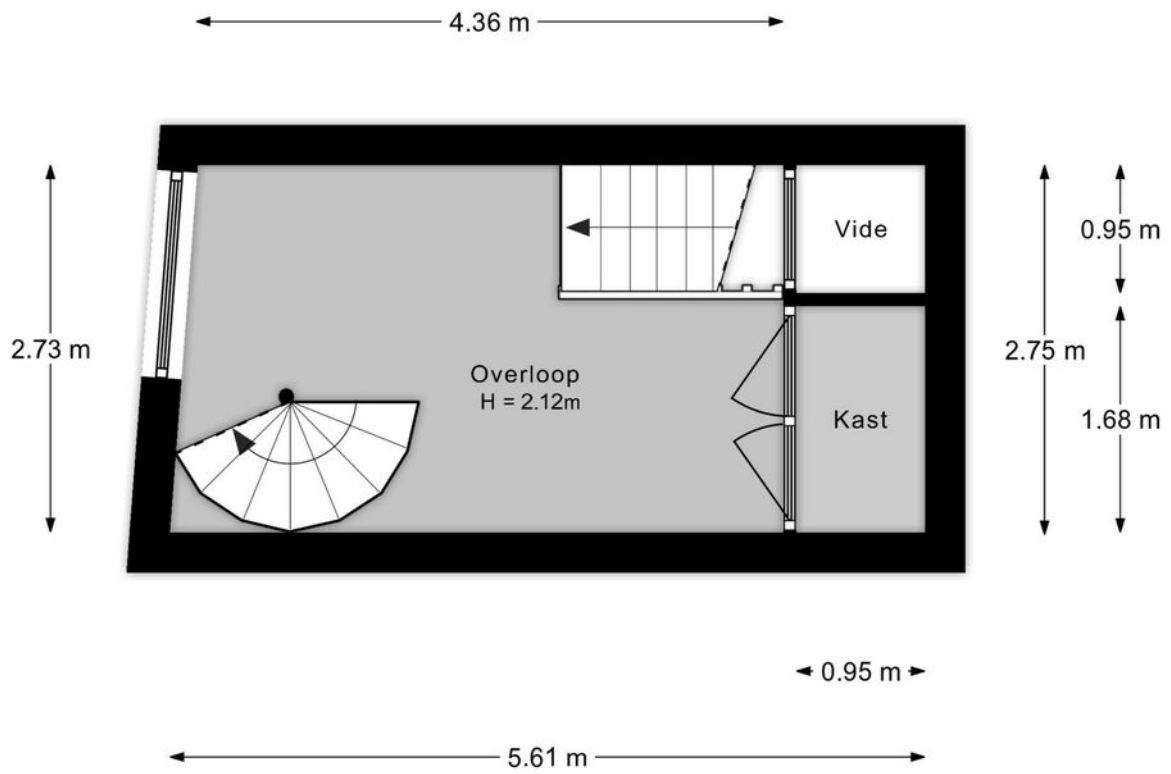


Begane grond



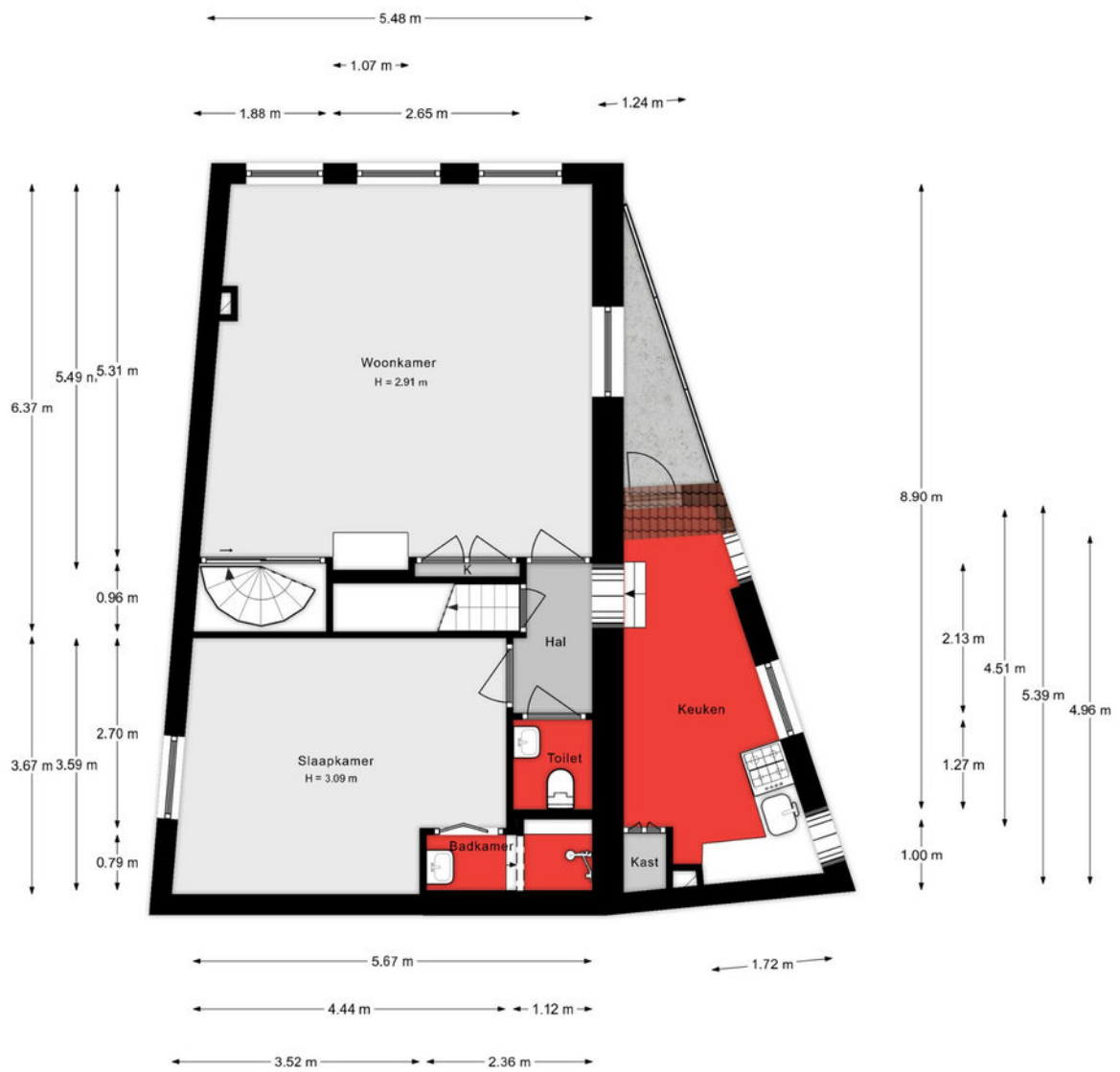
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tussenverdieping



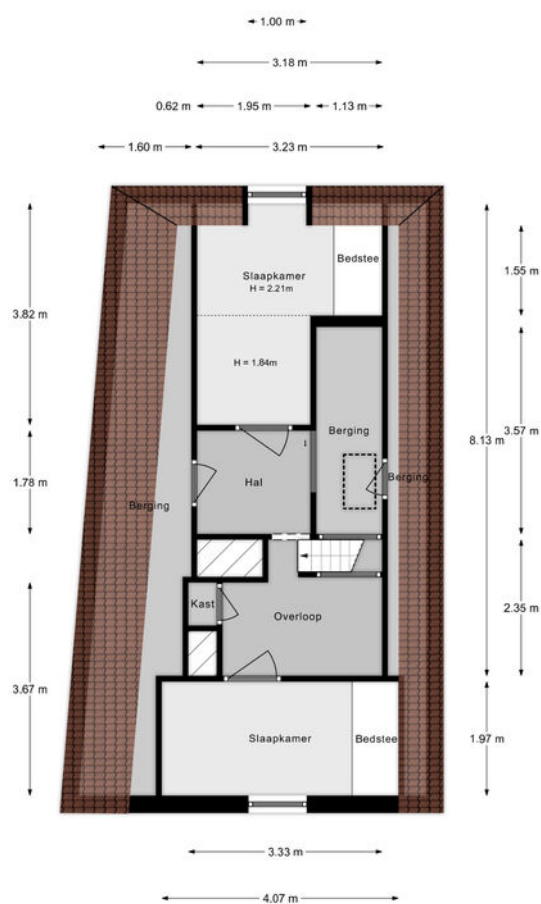
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolderverdieping



Aan de plattegrond 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamer benedenverdieping	X		
- kasten slaapkamer tussenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Bijzettafel en toebehoren	X		
- metalen werktafel zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- was-droog combinatie (Miele) keuken beneden	X		
- Boiler keuken tussenverdiepin	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Boiler slaapkamer benedenverdieping (niet werkend)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



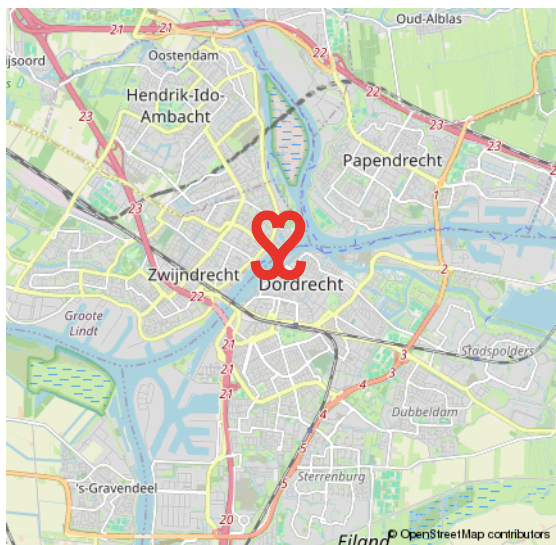
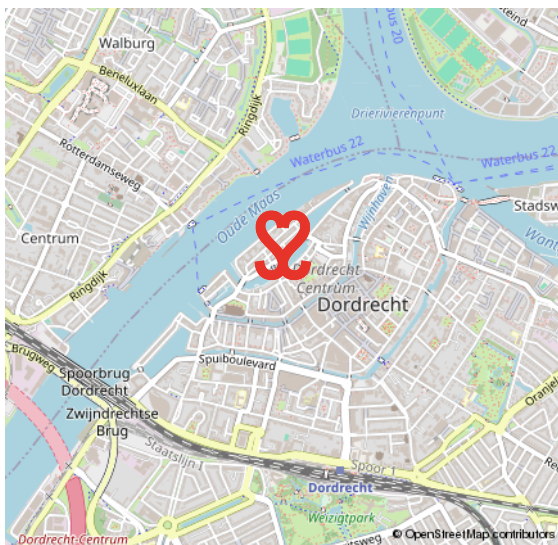
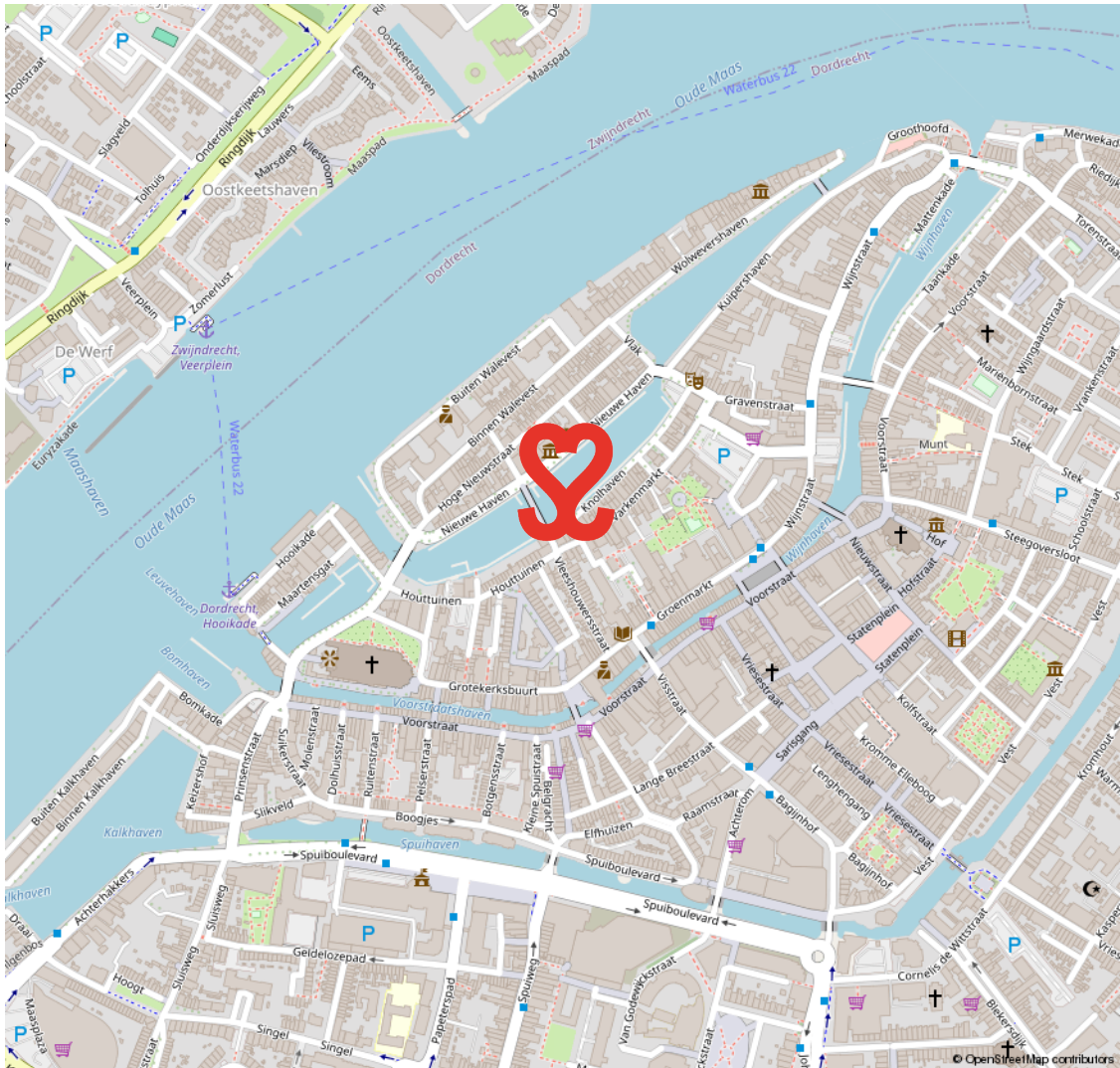
- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie F
Perceel 335



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 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.



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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

