



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**NIEUWSTRAAT 50
3311 XR DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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

Supertof wonen in gemeentelijk monument in hartje centrum! Dát kan in deze charmante poortwoning, gelegen aan het Statenplein én de unieke Kloostertuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussen-/ poortwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

PERCELOPPERVLAKTE

60 m²

INHOUD

305 m³

BOUWJAAR

1750

VERWARMING

HR c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



NIEUWSTRAAT 50, DORDRECHT

STADSLIEFHEBBERS OPGELET! UNIEKE STADSWONING IN HARTJE CENTRUM

- wonen op de 1e verdieping met een fantastisch zicht over het levendige plein;
- heerlijk lichte living met een in 2020 geplaatste keuken en nieuwe, frisse afwerkingen!
- 2 slaapkamers en de badkamer op de 2e verdieping;
- praktisch: 2 bergingen op de begane grond;
- aan de voorzijde gelegen aan het Statenplein met de wekelijkse markt, hoe leuk;
- aan de achterzijde vrij uitzicht op de parkachtige Kloostertuin;
- gesitueerd in het authentieke Hofkwartier met o.a. cinema De Witt, het Hof van Dordrecht en het Dordrechts Museum;
- deel uitmakend van gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht;
- woonoppervlak 76 m². Bruto inhoud 305 m³;
- oorspronkelijk bouwjaar ca. 1750. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is het huis grotendeels opnieuw opgebouwd;
- eigen grond 60 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met portaal, meterkast en hal met trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping (woonverdieping):

Heerlijk lichte/doorzon woonkamer met uitzicht over het levendige Statenplein en open trap naar de tweede verdieping.

Open keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is in 2020 vernieuwd waarbij deze voorzien is van een moderne wandopstelling met vaatwasser, 4-pits gaskookplaat (elektrische aansluiting aanwezig!), afzuiginstallatie, rvs spoelunit en

apothekerskast. Het werkblad is van composiet.

Tweede verdieping (slaapverdieping):

Overloop met dakvenster, inbouwkast en cv-kast (Intergas HR uit 2021) en unit mechanische ventilatie.

Badkamer met douchecabine, wastafel en aansluiting wasapparatuur.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met open nok en toegang naar de bergzolder boven de overloop.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en met open nok en dakspant in het zicht.

Berging:

De woning heeft de beschikking over 2 bergingen op de begane grond, beide voorzien van elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat in de entree/hal. Houten vloerdelen op de woon- en slaapverdieping.

Wandafwerking: grotendeels structuurverf wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkel glas.

Schilderwerk: in 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd en in 2021 is de woning inwendig voorzien van nieuwe frisse afwerkingen.

Bouwjaar: 1750, herbouw eind jaren zeventig van de vorige eeuw.

Monument: gemeentelijk monument alsmede beschermd stadsgezicht.

Oplevering: in overleg / indicatie begin juni 2025.



HET LEVENDIGE MARKTPLEIN (STATENPLEIN) DIRECT VOOR JE DEUR



Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel 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



















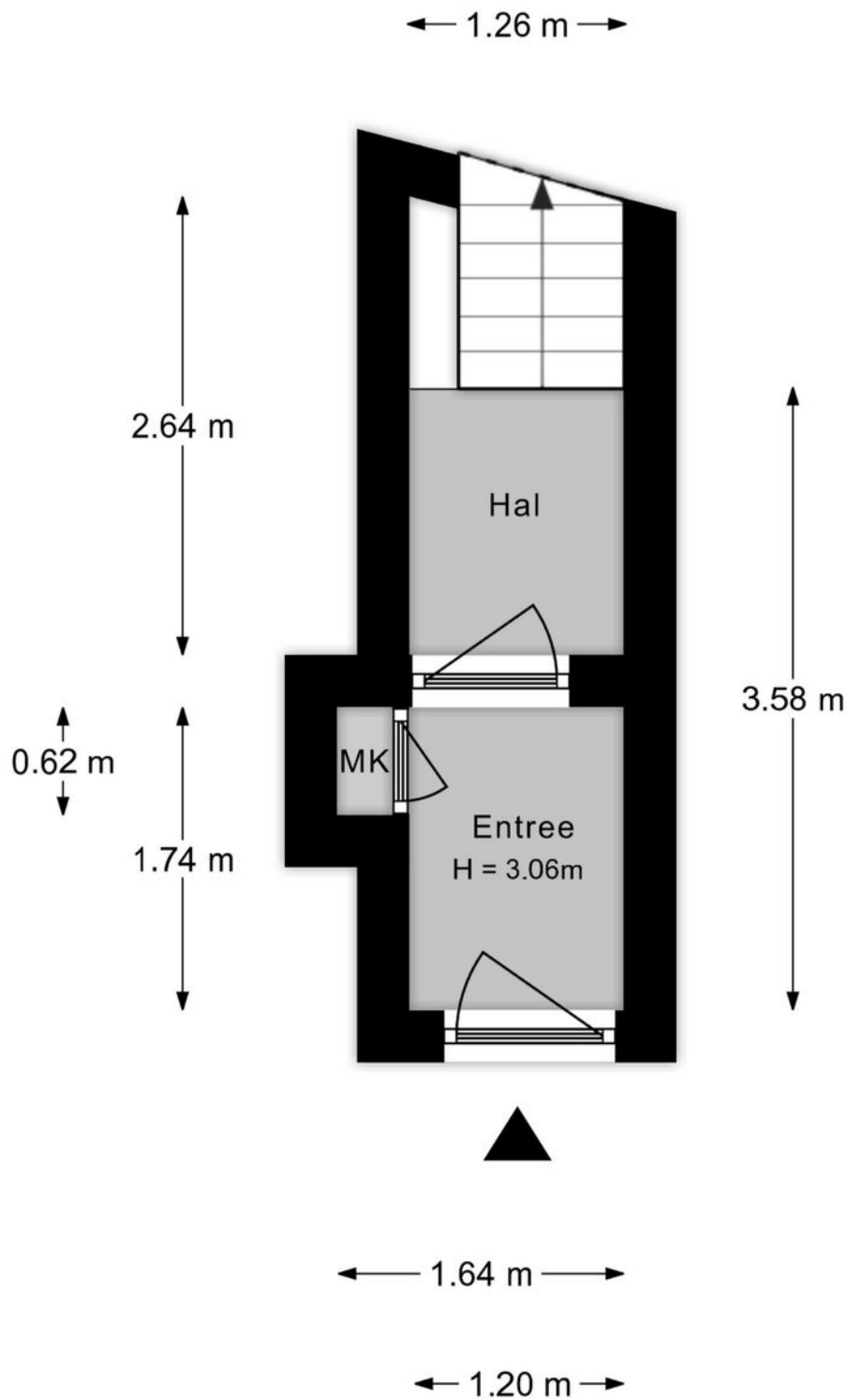






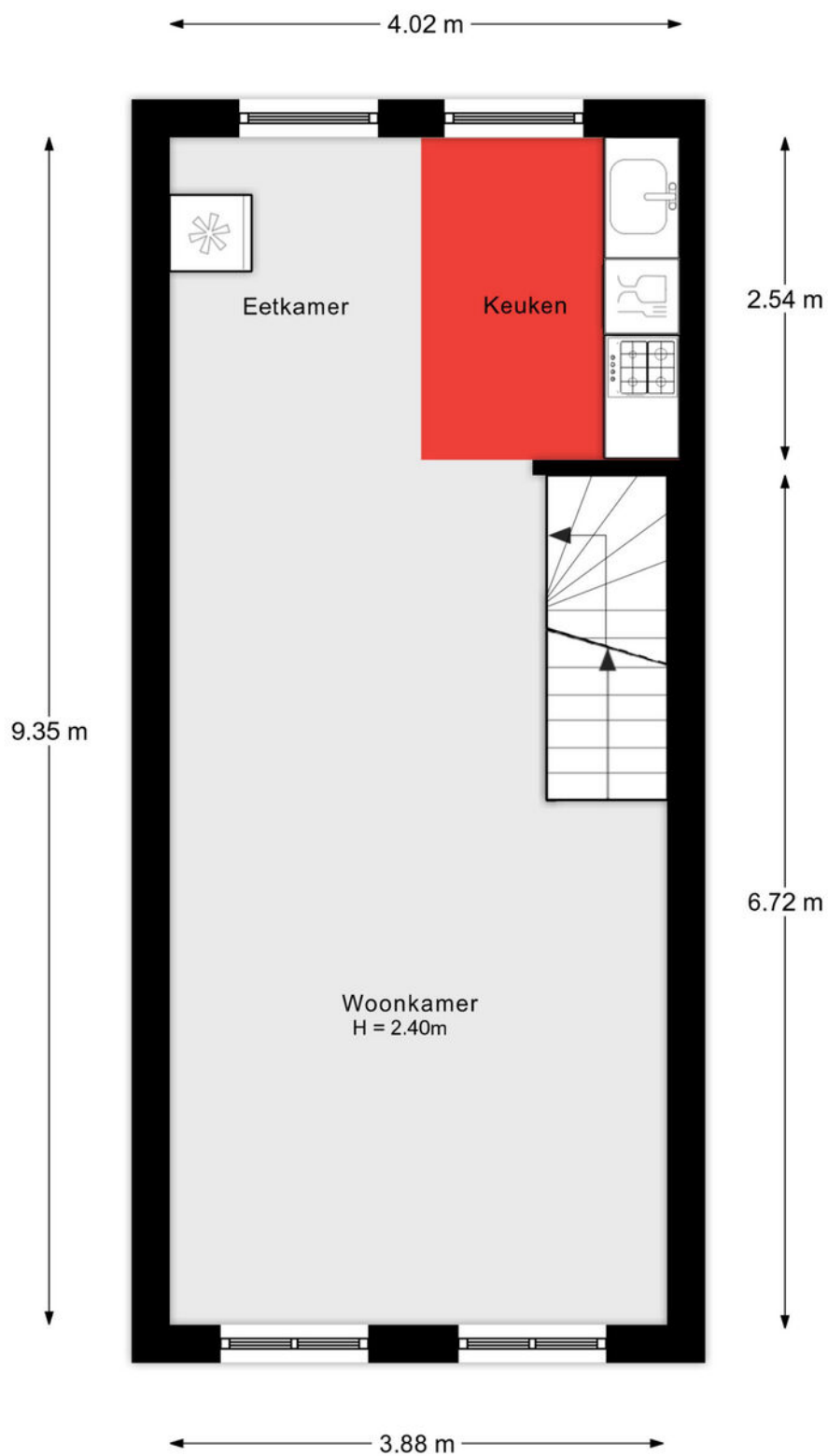


Begane grond



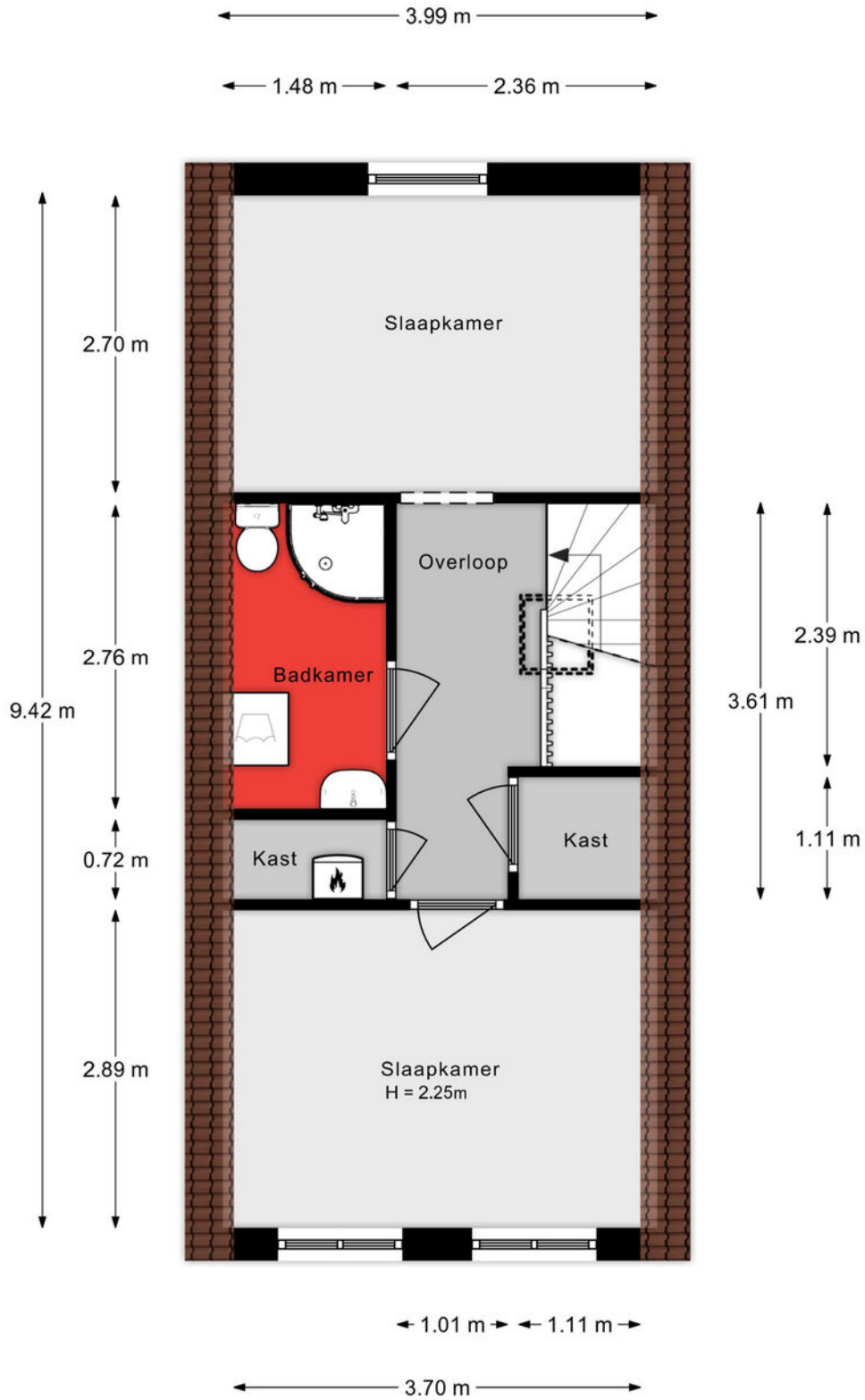
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



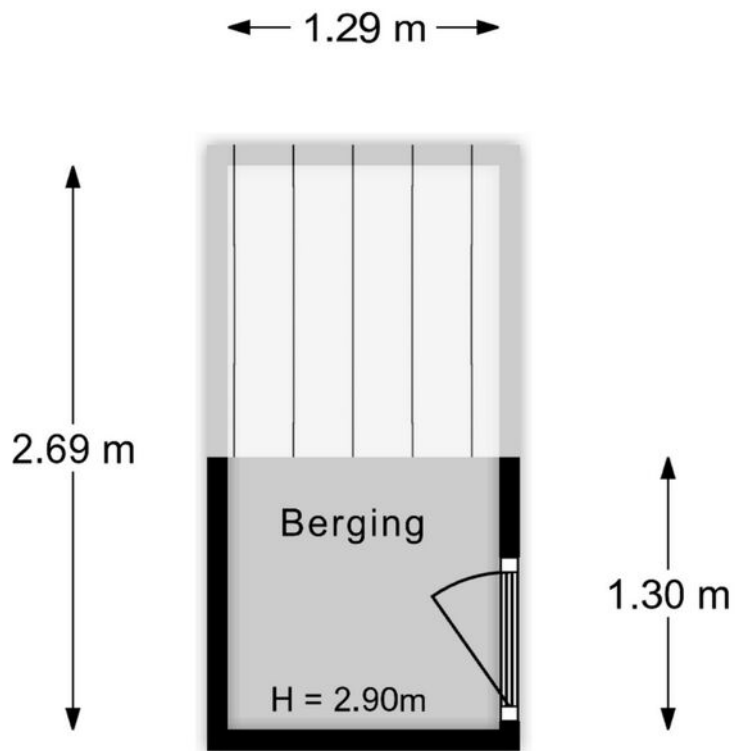
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



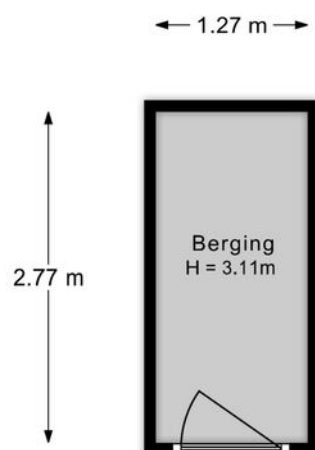
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 2



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 verhuist 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



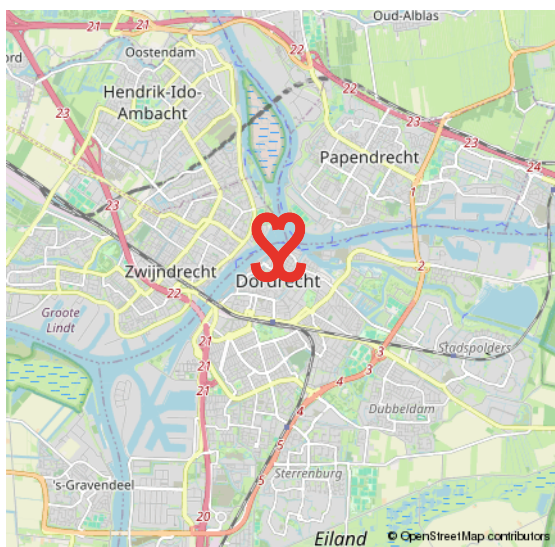
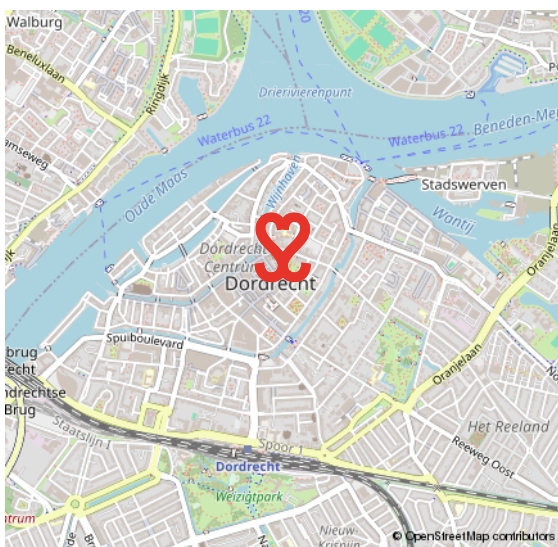
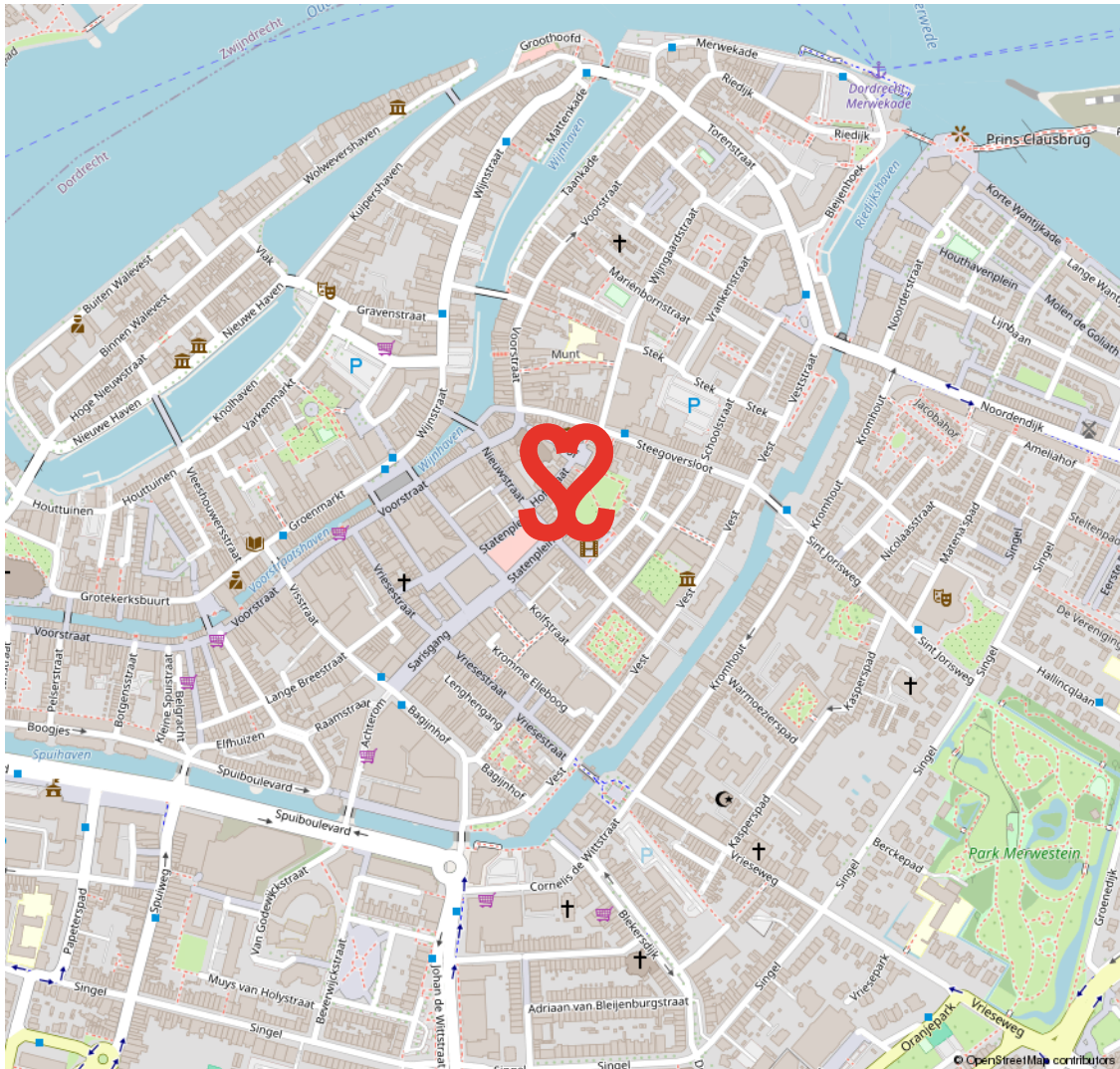
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

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."

 10

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!"

 9,0

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."

 9,2



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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

