



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**KNOLHAVEN 45  
3311 BJ DORDRECHT**

**VIJFINKEL.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. Spannendddddd. 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

Een uitgelezen kans voor de havenliefhebbers! Op een fantastische locatie in het historische havengebied gelegen woonpand, thans bestaande uit een boven- en benedenwoning.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

126 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

47 m<sup>2</sup>

### INHOUD

455 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

-1906

### VERWARMING

c.v.-ketels

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



**KNOLHAVEN 45, DORDRECHT**

# EEN STADSPAND OP EEN BIJZONDER FRAAIE LOCATIE IN HET HAVENGEBIED

---

- statig dubbel woonhuis met zicht op de Lange IJzeren Brug en de Nieuwe Haven;
- thans met twee entrees (Knolhaven 45 en Varkenmarkt 99), maar uiteraard ook als één woonhuis in te richten;
- begane grond met woonkamer, open keuken, slaapkamer en badkamer;
- 1e verdieping met woonkamer, keuken en badkamer;
- 2e verdieping met ruime overloop, 2 slaapkamers en bergzolder;
- in 2010 op vele fronten gerenoveerd, waaronder een groot deel van het kozijnwerk/dubbel glas, centrale verwarming, leidingwerk, sanitair en keukens;
- gelegen in het prachtige havengebied nabij o.a. terrassen, musea, winkels, restaurants overige centrumvoorzieningen;
- voorts op loop-/fietsafstand van het NS-station (15 treinminuten naar Rotterdam!) en de waterbus/Ferry;
- woonoppervlak 126 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 455 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar omstreeks 1900. Eigen grond 47 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Knolhaven 45 / benedenwoning:

Entree/hal met leuke Portugese tegelvloer, kast met aansluiting voor wasapparatuur en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer met schouw, gesitueerd aan de mooie havenzijde en derhalve met een prachtig uitzicht. In de keuken bevindt zich de open keuken met nette wandopstelling v.v. 4-pits gaskookplaat, afzuigunit, kastjes en spoelunit. Tevens kast met cv-combiketel (Remeha HR).

Vanuit de woonkamer is de badkamer en slaapkamer te bereiken. De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel. De slaapkamer bevindt zich aan de Varkenmarkt zijde en beschikt over een kast. Het is mogelijk om vanuit deze ruimte een doorgang te maken naar de trapopgang naar de verdieping/bovenwoning.

Varkenmarkt 99 / bovenwoning:

Entree/hal aan de Varkenmarkt zijde met trapopgang naar de 1e verdieping.

Op de 1e verdieping bevinden zich de woonkamer (Knolhavenzicht), eetkeuken (Varkenmarkt zijde) en de badkamer. De keuken is voorzien van een net wandblok met koel-/vriescombinatie, combimagnetron, rvs spoel-unit, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en afzuigschouw.

Vanuit de keuken bereik je de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met douche, wastafel en wandcloset.

Middels spiltrap in de woonkamer bereik je de 2e verdieping. Op de 2e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een ruime overloop. Op de overloop is er de opstelplaats van de wasapparatuur, cv-combiketel en luik naar de bergzolder.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de begane grond, parketvloer op de 1e verdieping en thans geen vloerafwerking op de 2e verdieping.

Wandafwerking: voornamelijk glad stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: voorzien van vernieuwde hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (2010), behoudens de 2e verdieping.



Modernisering: de koper dient rekening te houden met inwendige moderniseringswerkzaamheden.

Energie label: E.

Grondoppervlak: 47 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 334.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

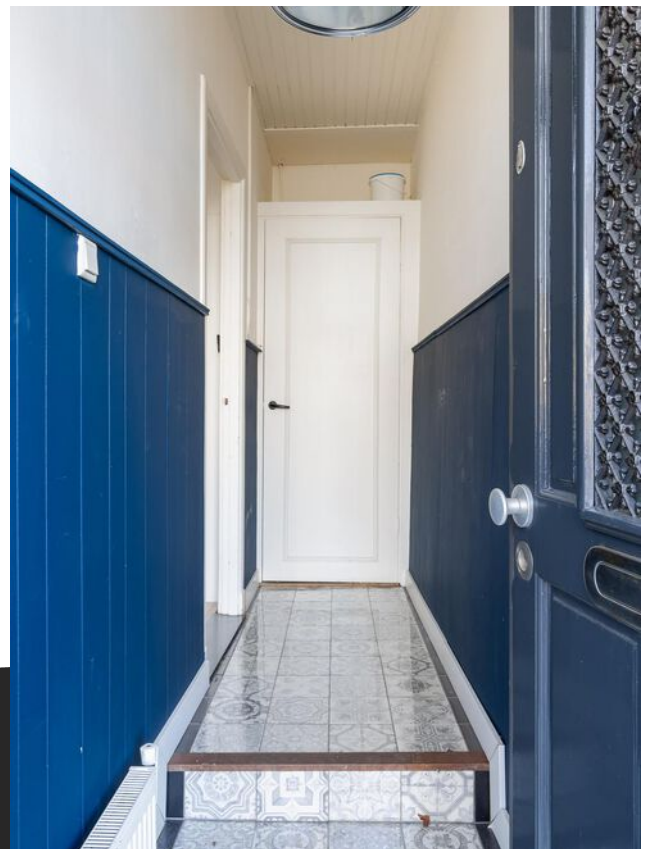
Oplevering: in overleg / per direct beschikbaar.

**KNOLHAVENZIJD  
MET EEN  
PRACHTIG EN  
LEVENDIG  
UITZICHT**

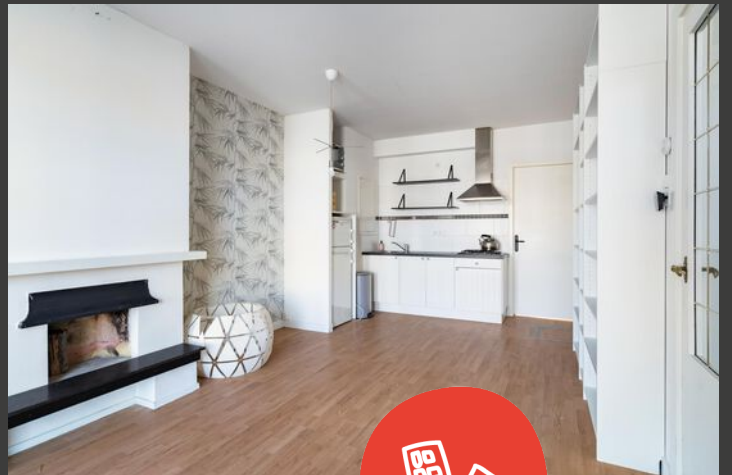


## Jeroen legt uit

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

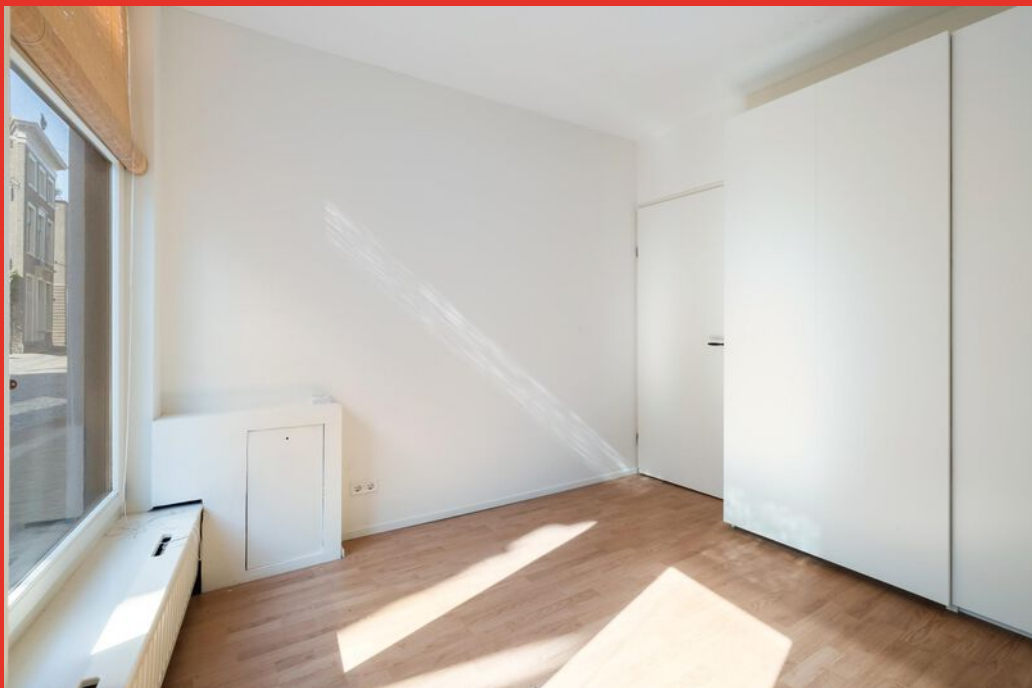


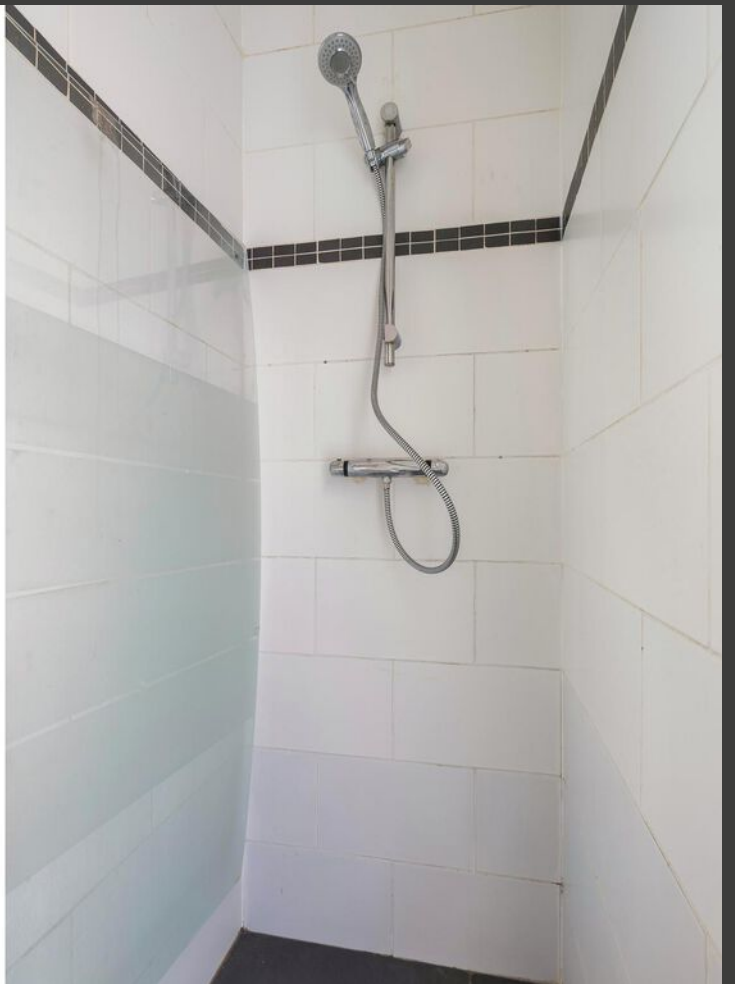




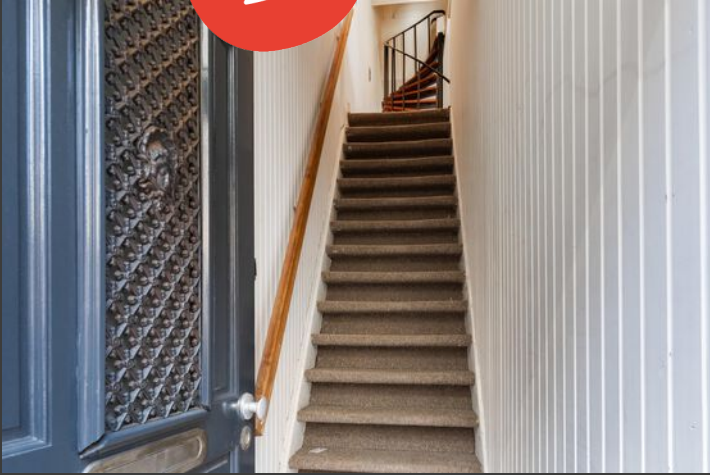




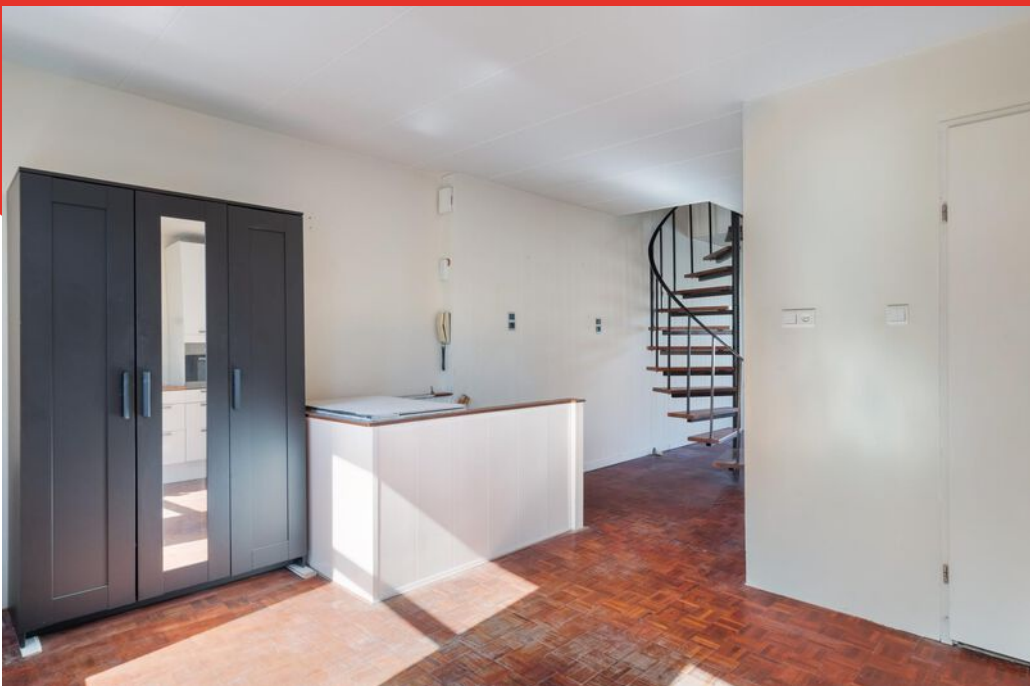








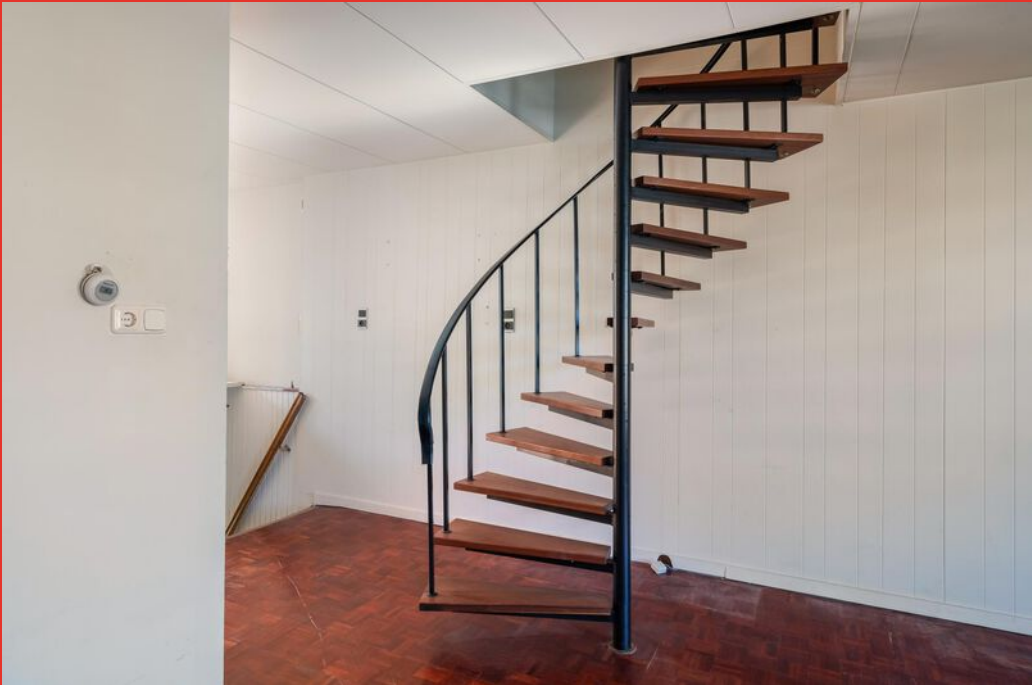










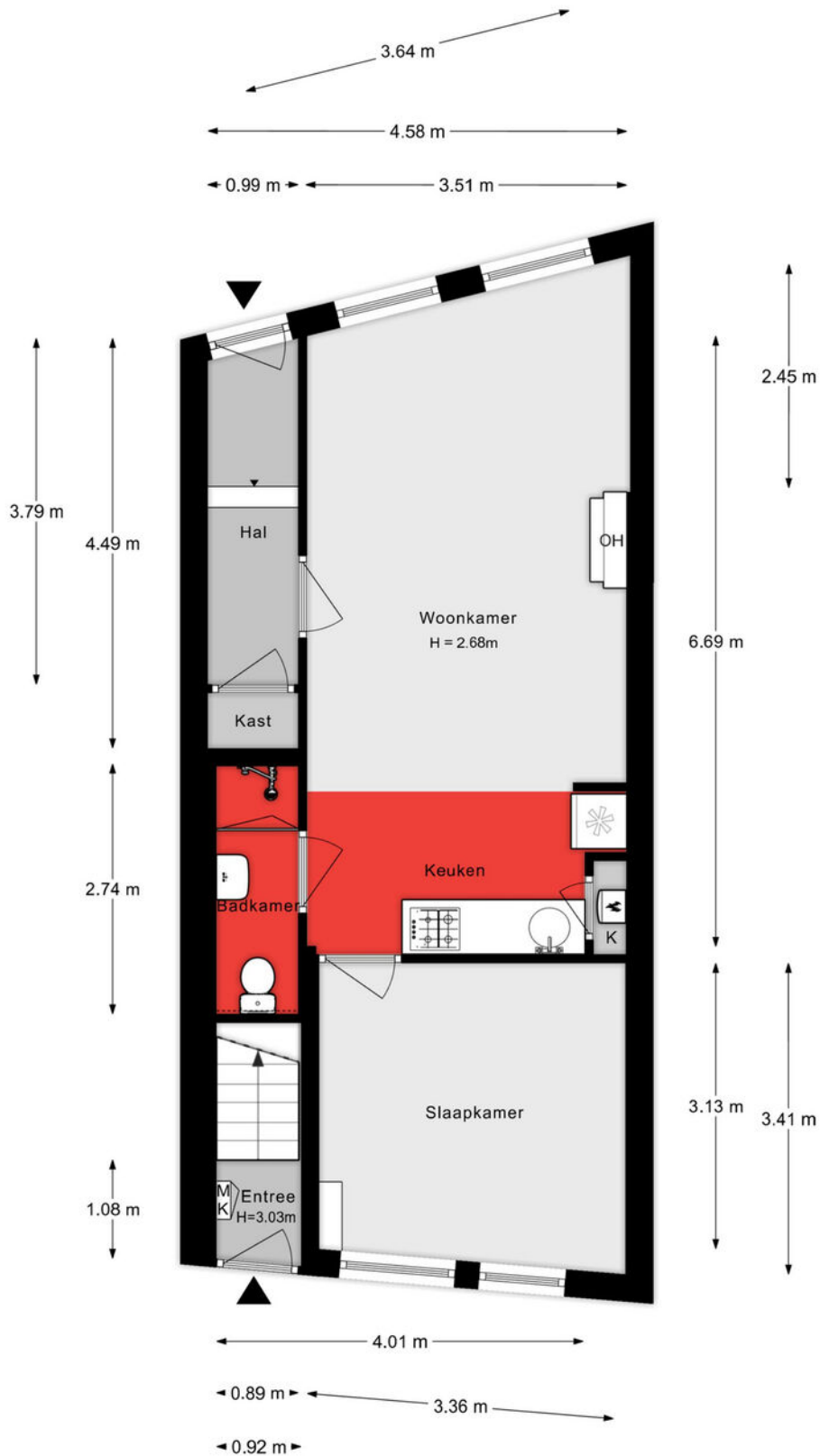






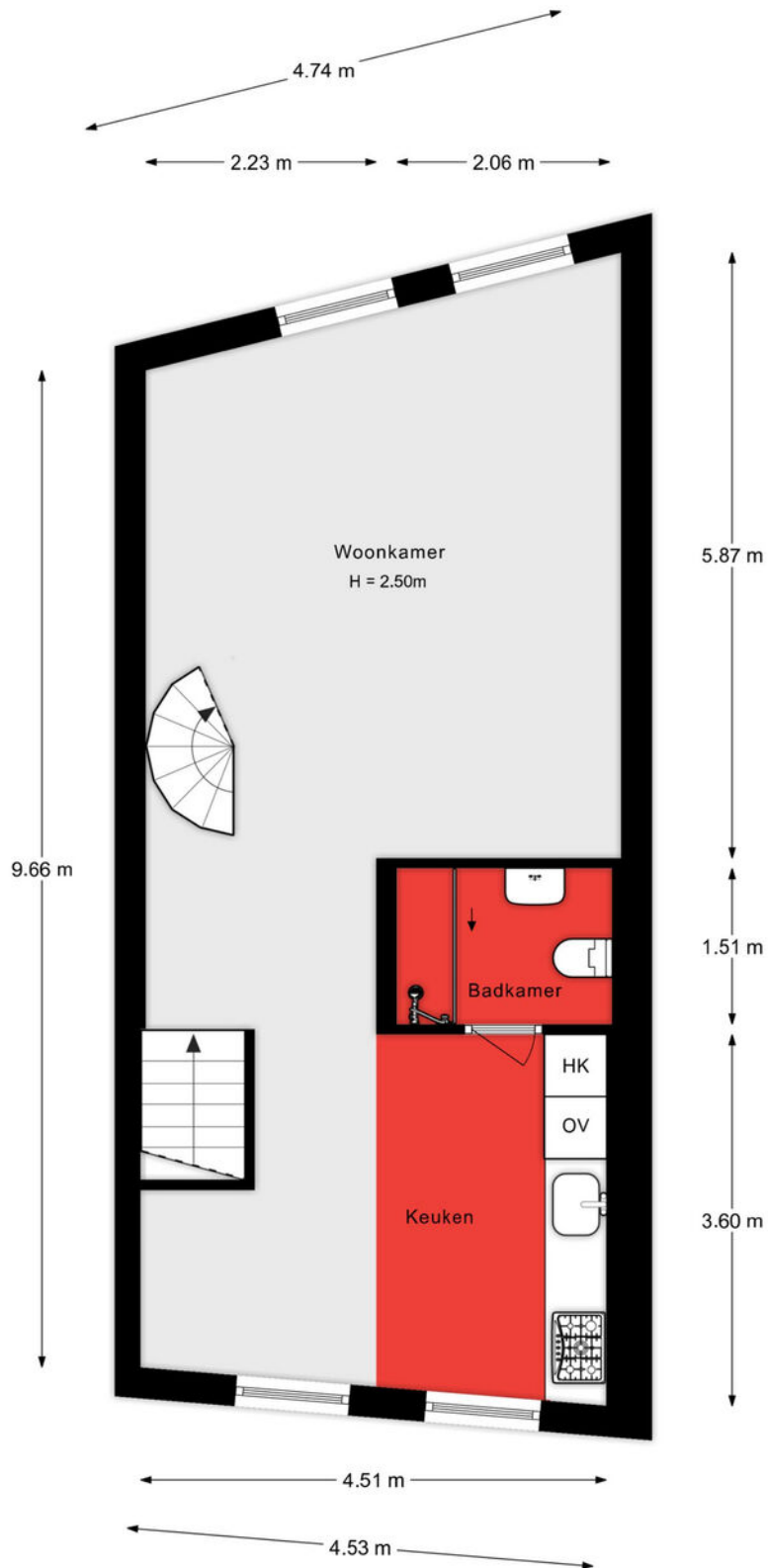


# Begane grond



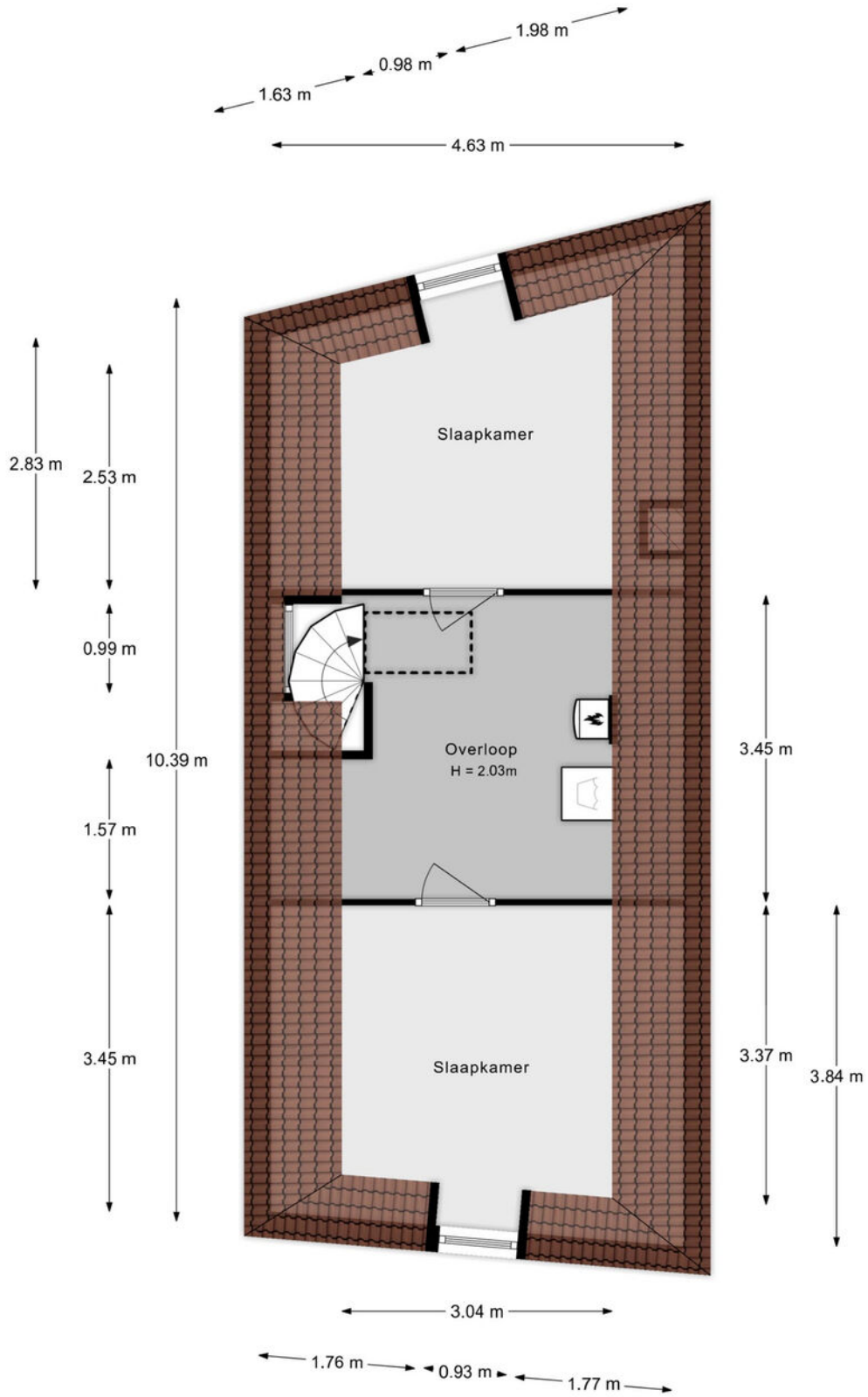
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

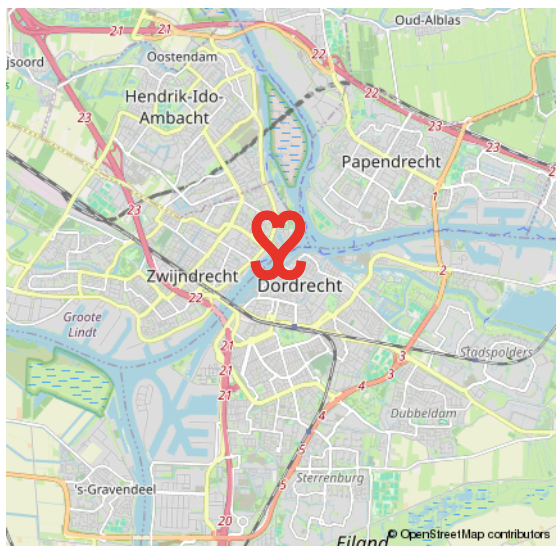
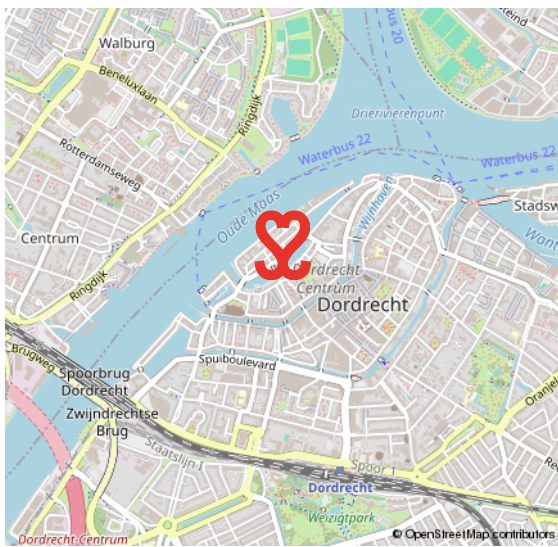
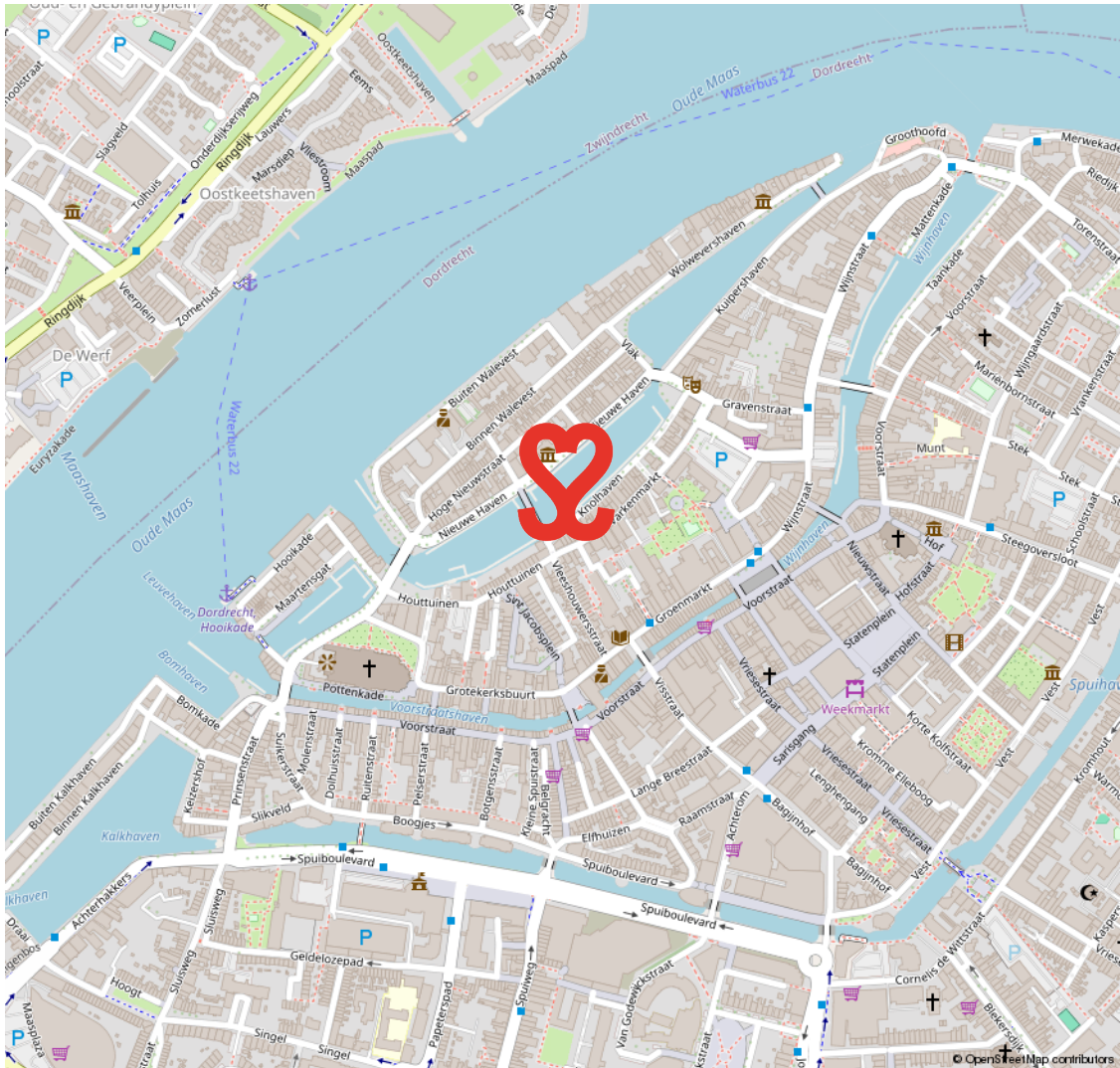


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 334</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025  
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."

 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://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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRR!

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

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROSZÉL**

