



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BUITEN WALEVEST 96
3311 AD 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. 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

Ruim en comfortabel 3-kamer appartement met uitzicht op rivier de Oude Maas én direct om de hoek van het historische centrum en havengebied van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

114 m²

INHOUD

369 m³

BOUWJAAR

1991

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muur- en dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



BUITEN WALEVEST 96, DORDRECHT

Comfortabel, ruim, rivierzicht én om de hoek van het historische havengebied

.....

- gelegen op de derde verdieping van het representatieve appartementencomplex 'Residence Waleveste' met lift;
- vanuit de woonkamer een heerlijk uitzicht op de levendige Oude Maas en de binnentuin;
- royale leefruimte met een woonkamer inclusief open keuken van 45 m²;
- in 2016 vernieuwde keuken én badkamer;
- twee slaapkamers waarvan één grote kamer (23 m²) met aangrenzend balkon;
- praktische bijkeuken;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- mooie gemeenschappelijke binnentuin;
- het complex is rustig gelegen aan de kade van de Oude Maas en om de hoek van het historische havengebied;
- alle centrum- en culturele voorzieningen zijn te voet bereikbaar. De Dordtse binnenstad heeft veel te bieden, denk aan restaurants, terrassen, musea, galeries en kunst-/ antiekwinkels, de stadsbibliotheek, de Movies, Kunstkerk en veel meer;
- in de directe nabijheid, aan de Hooikade, meert ook de waterbus aan;
- woonoppervlak 114 m². Bouwjaar 1991.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, bellentableau en toegang naar de lift en de bergingen.

Derde verdieping (indeling appartement):

Entree/hal met meterkast (8 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en kabelaansluiting).

Binnenhal met deels betegelde toiletruimte voorzien van fonteintje.

Fantastisch ruime woonkamer met Frans balkon en uitzicht over de binnentuin en de rivier.

Open keuken met in 2016 vernieuwde keukeninrichting, met kasteneiland, L-vormige wandopstelling inclusief koel-/vriescombinatie, combimagnetron, inductiekookplaat, rvs-afzuigkap (recirculatie) en vaatwasser. Vanuit de keuken bereikbare bijkeuken met unit mechanische ventilatie en cv-ketel (Vaillant, 2015).

Twee slaapkamers van respectievelijk 23 m² en 10 m².

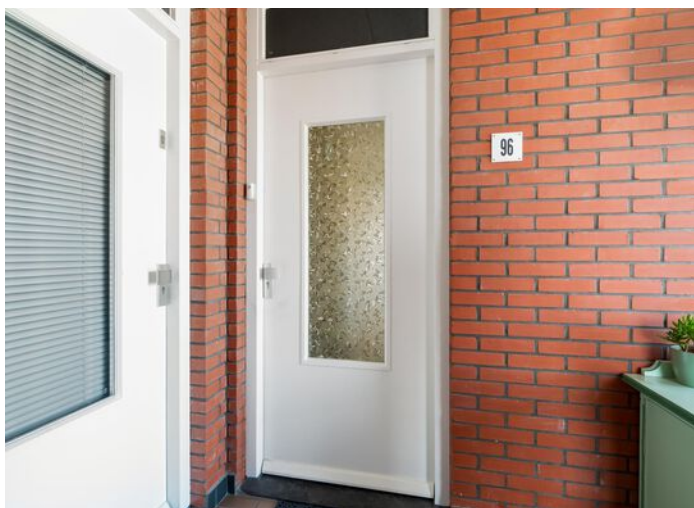
Luxe badkamer (2016) met fraaie wand- en vloerbetegeling (zand/beige), royale inloepdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, breed wastafelmeubel met spiegel en verlichting, wandkast en handdoekenradiator.

Balkon:

Vanuit slaapkamer 1 bereikbaar, gelegen op het noordoosten met een leuk stads uitzicht over de karakteristieke bebouwing van de Binnen Walevest.

Berging:

Eigen berging met elektra in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: eiken parketvloer (2016) in de woonkamer, keuken en binnenhal. Tapijt in slaapkamer 1, laminaat in slaapkamer 2.

Wandafwerking: sauswerk/structuur. Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbare screens woonkamerzijde.

Energie label: B.

REPRESENTATIEF COMPLEX MET LIFT

Maandelijkse bijdrage Vereniging van Eigenaren € 232,- per maand.

Gelegen in gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2667, A-39.

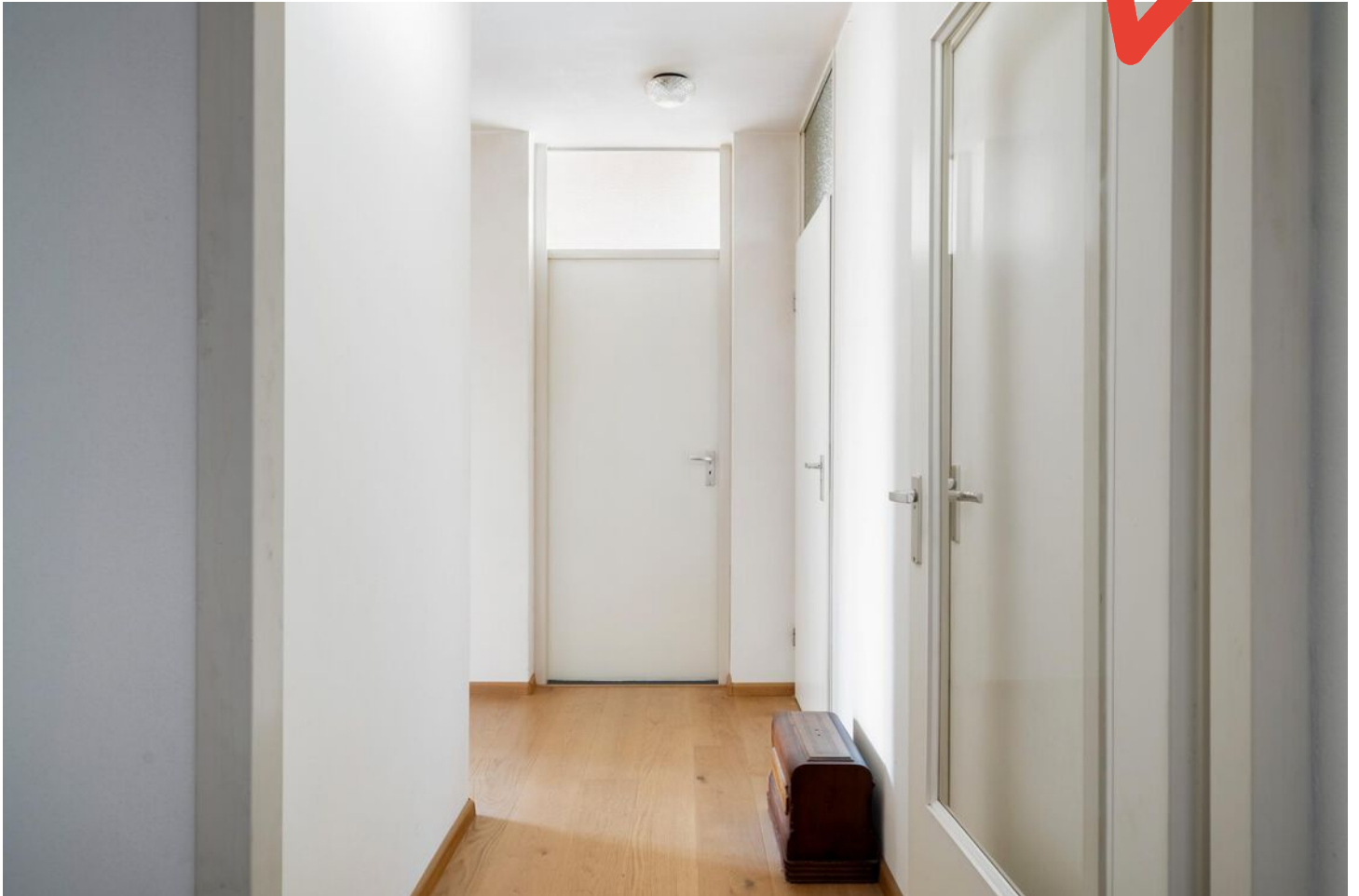
Oplevering: op korte termijn mogelijk.

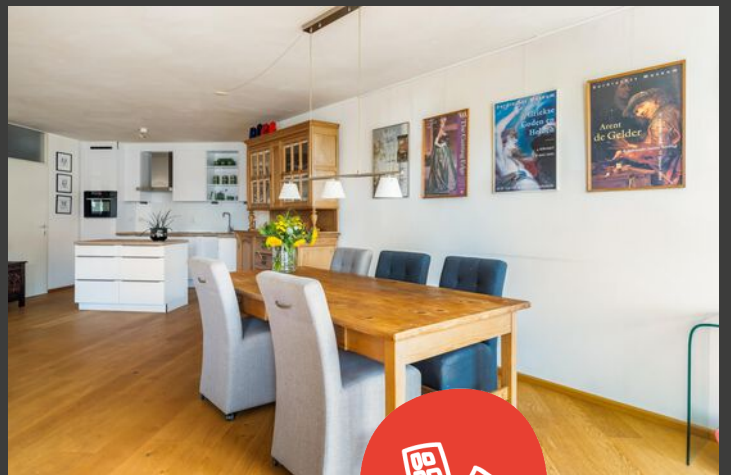
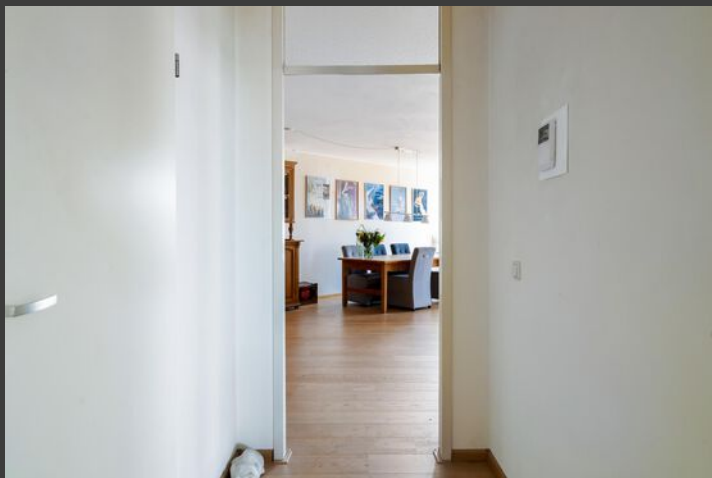


Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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





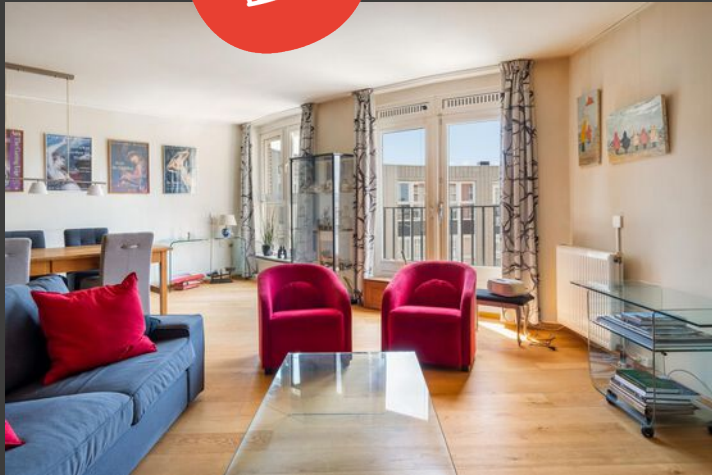


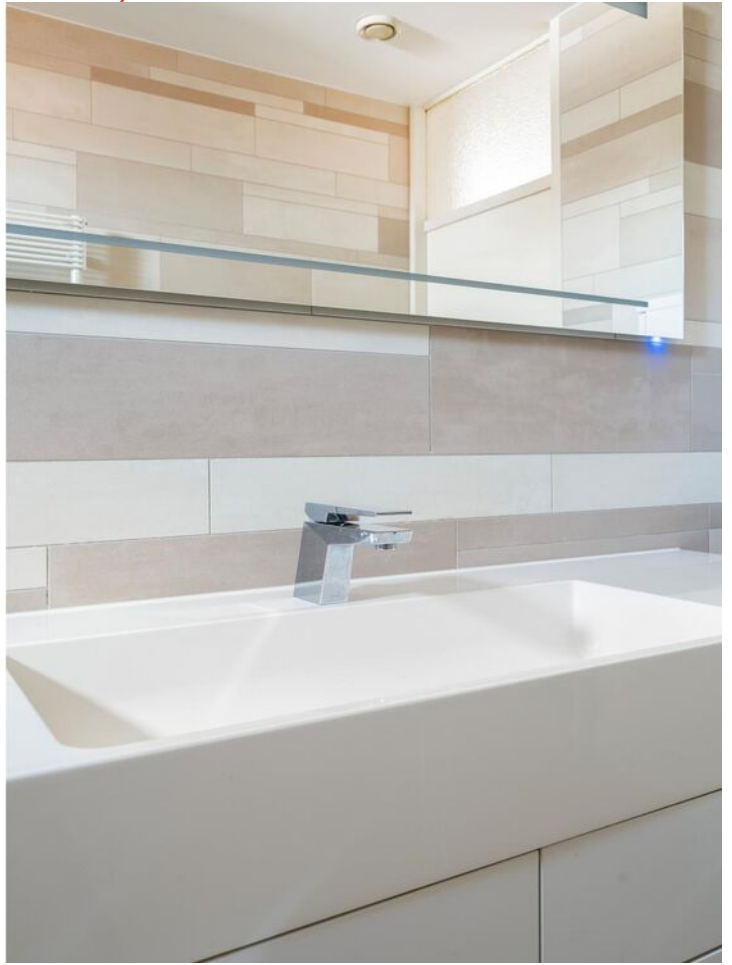




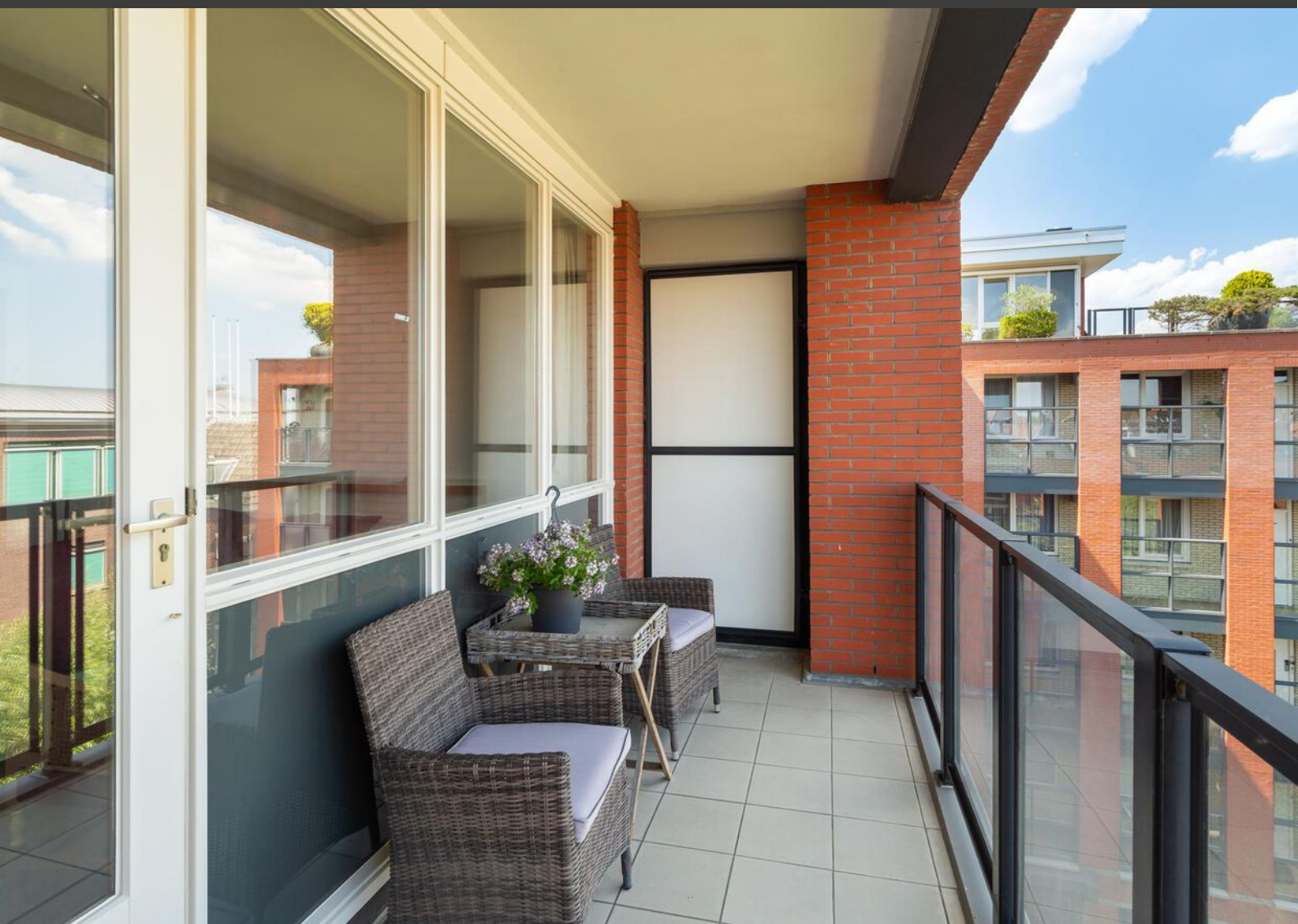


















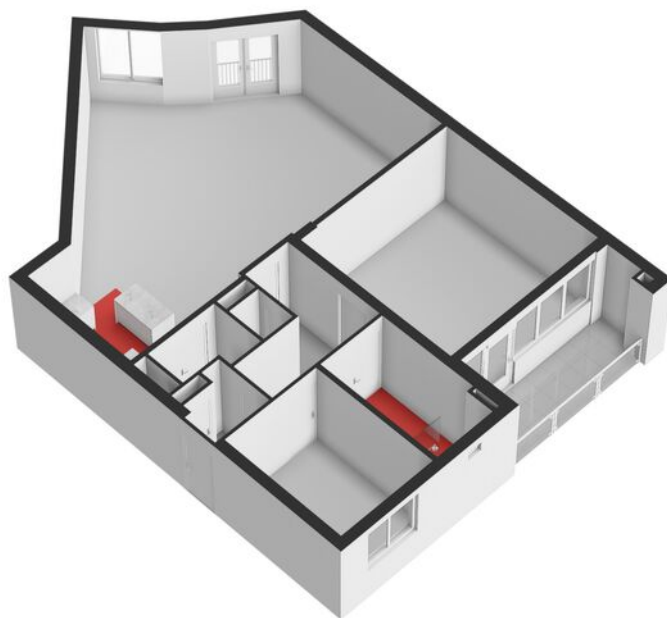


Indeling appartement (3e verdieping)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3D



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
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet

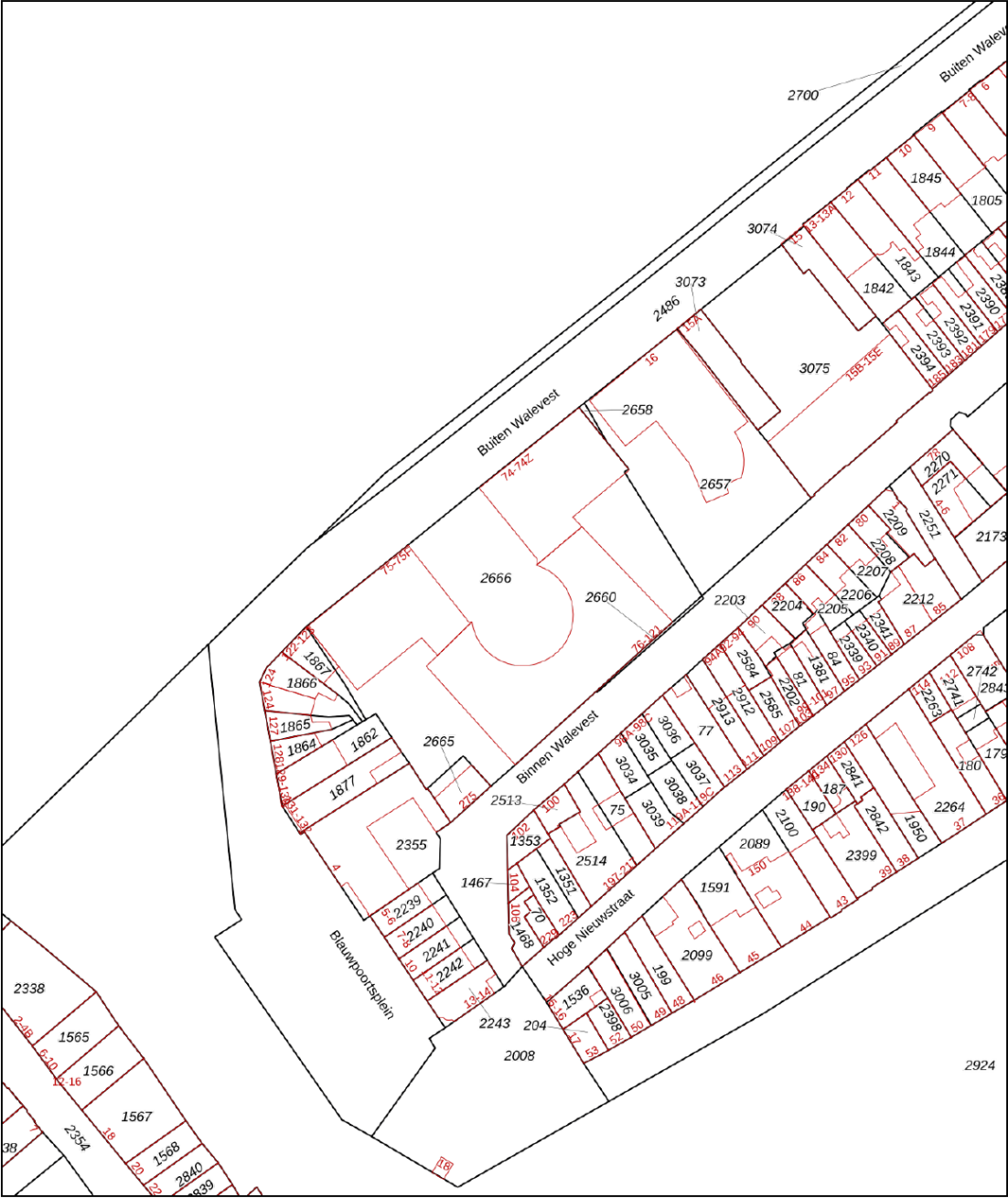
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Screens
- Zonwering buiten
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - boiler

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

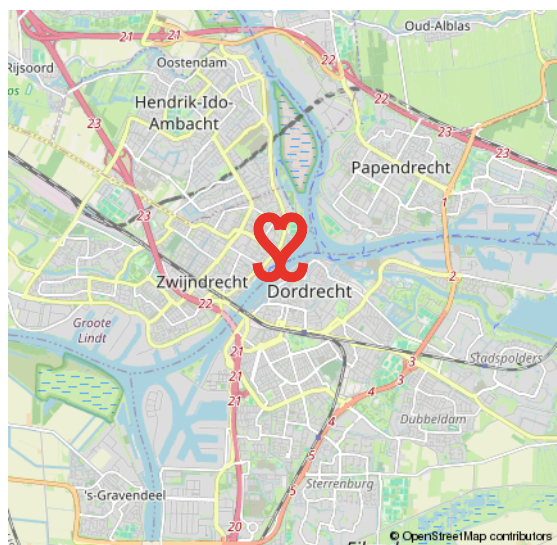
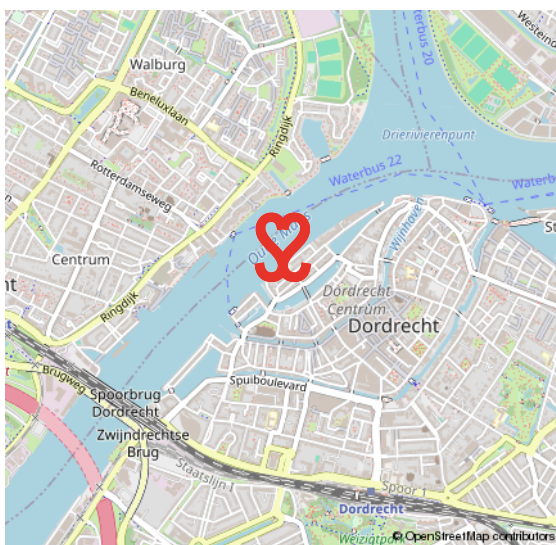
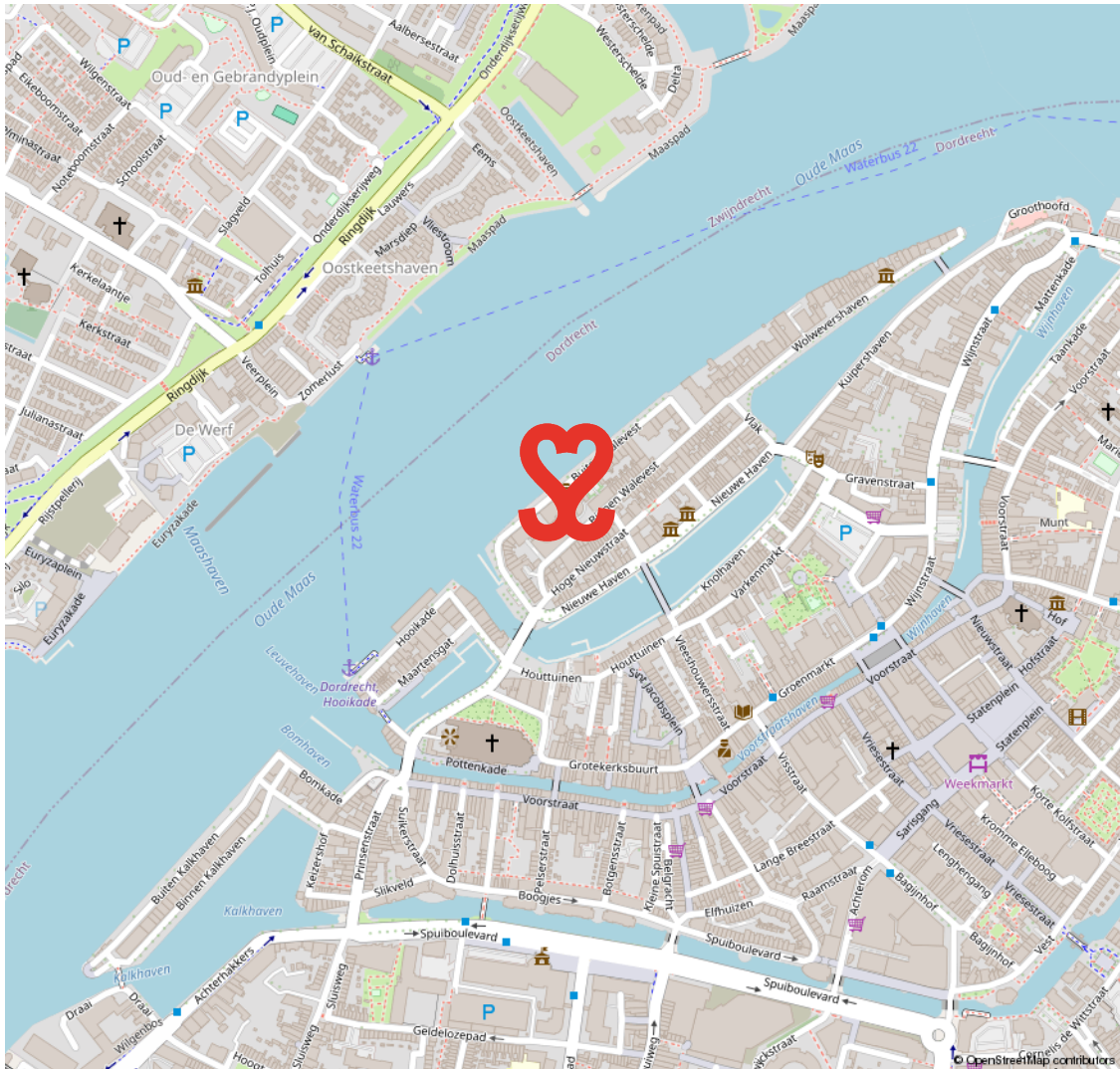
Sectie F

Perceel 2666

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.

kadaster

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 culturaanbod, 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.

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

