



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

VARKENMARKT 23
3311 BR 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

Wonen aan de Knolhaven en de Varkenmarkt in centrum Dordrecht!
Dat kan achter deze charmante gevel met multifunctionele gebruiksmogelijkheden, hoe tof.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

163 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

96 m²

INHOUD

614 m³

BOUWJAAR

1750

TUIN

zonneterras

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



VARKENMARKT 23, DORDRECHT

MONUMENTAAL STADSPAND AAN DE HAVEN!

- dit monumentale stadspand loopt van de Varkenmarkt door tot de Knolhaven met een unieke ligging aan de Nieuw Haven;
- de (te moderniseren) begane grond is in gebruik geweest als kantoor en op de verdiepingen werd gewoond;
- de begane grond kan multifunctioneel worden gebruikt of, hoe gaaf, ingericht worden als o.a. woonkeuken (aan de haven wow) en werk-/zitkamer. Zie de twee artist impressies met gave indelingsmogelijkheden;
- sfeervolle en lichte woonverdieping met balkenplafond, strak gestuukte wanden en nette half open keuken met inbouwapparatuur;
- een riant dakterras met uitzicht over de Nieuwe Haven;
- twee slaapkamers en een badkamer op de tweede verdieping;
- vliering met extra opbergruimte;
- prachtig gelegen in het hart van het historische havengebied met alle culturele voorzieningen en de weekmarkt om de hoek;
- woonoppervlak 163 m². Bruto inhoud 614 m³;
- bouwjaar 1750. Eigen grond 96 m².

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst aan de Varkenmarktzijde val je meteen met de deur in huis. De begane grond is maar liefst 19 meter diep en biedt volop indelingsmogelijkheden. Wat te denken van een woonkeuken met openslaande deuren naar de Knolhaven/Nieuwe Haven, een kantoor/werkkamer en/of een berging voor de fietsen (zie bijgevoegde artist impressies). Ook een B&B behoort tot de mogelijkheden. De begane grond is opgedeeld in twee ruimtes.

Een entree/werkruimte aan de voorzijde met toegang naar de tussenhal. Via de tussenhal zijn de trapopgang naar de woonverdieping, de inpandige berging met uitstortgootsteen en aansluiting wasapparatuur alsmede het toilet en de pantry bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich een riant ruimte met openslaande deuren naar de Knolhaven/Nieuwe Haven.

Eerste verdieping:

Sfeervolle woonverdieping met een mooie lichtinval vanaf zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer is ruim en voorzien van een prachtig balkenplafond, trapopgang naar de tweede verdieping en openslaande deuren die toegang bieden naar het dakterras.

De half open keuken is gelegen aan de achterzijde. De nette keukeninrichting met witte kastfronten beschikt over een 5-pits gaskookplaat, oven, rvs afzuigschouw en een vaatwasser. Ook de keuken biedt toegang naar het dakterras.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam en luik met vlizotrap naar de vliering

Slaapkamer achterzijde met uitzicht op de Nieuwe Haven.

Slaapkamer voorzijde met vaste kastruimte.

Badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel, wandcloset, inloopdouche met regen- en handdouche en handdoekenradiator.

Vliering:

Vanaf de overloop op de tweede verdieping bereikbare vliering voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha, 2018) en bergruimte.



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer op de begane grond en een parketvloer op de woonverdieping.

Wandafwerking: sauswerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen. Grotendeels voorzien van enkele beglazing.

Bouwjaar: 1750.

Grondoppervlak: 96 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2217.

Monument: rijksmonument en gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

MULTI-FUNCTIONELE BEGANE GROND

*Woonhuissubsidie: deze is bedoeld als een tegemoetkoming in de instandhoudingskosten voor rijksmonumenten met een woonfunctie. Subsidiabele onderhoudskosten zijn bijvoorbeeld de kosten die gemaakt moeten worden voor het onderhoud van het dak, de gevel, fundering en constructie, kozijnen en schilderwerk constructies van het rijksmonument met woonfunctie. Meer informatie zie www.cultureelerfgoed.nl.

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

Tevens zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.



Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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





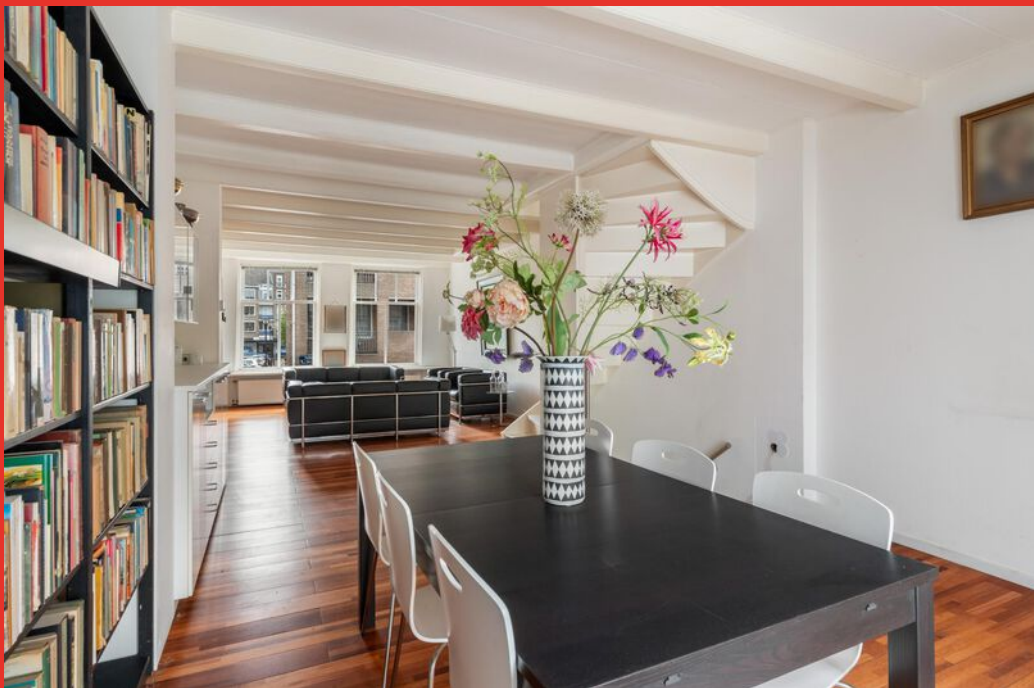




















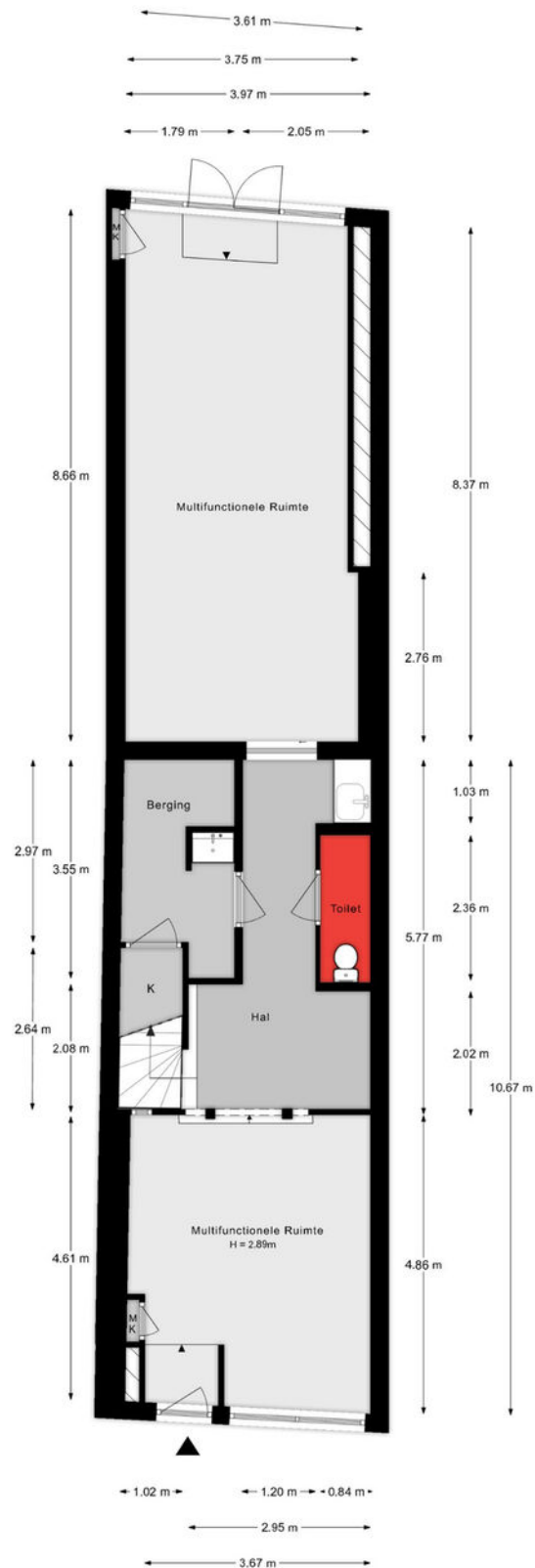






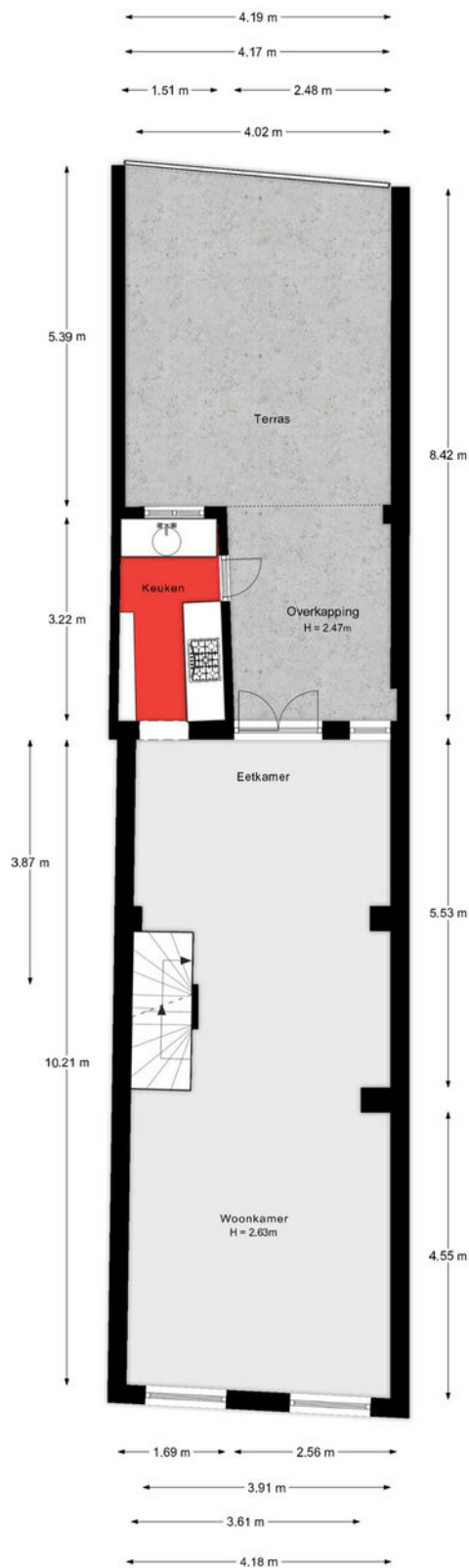


Begane grond



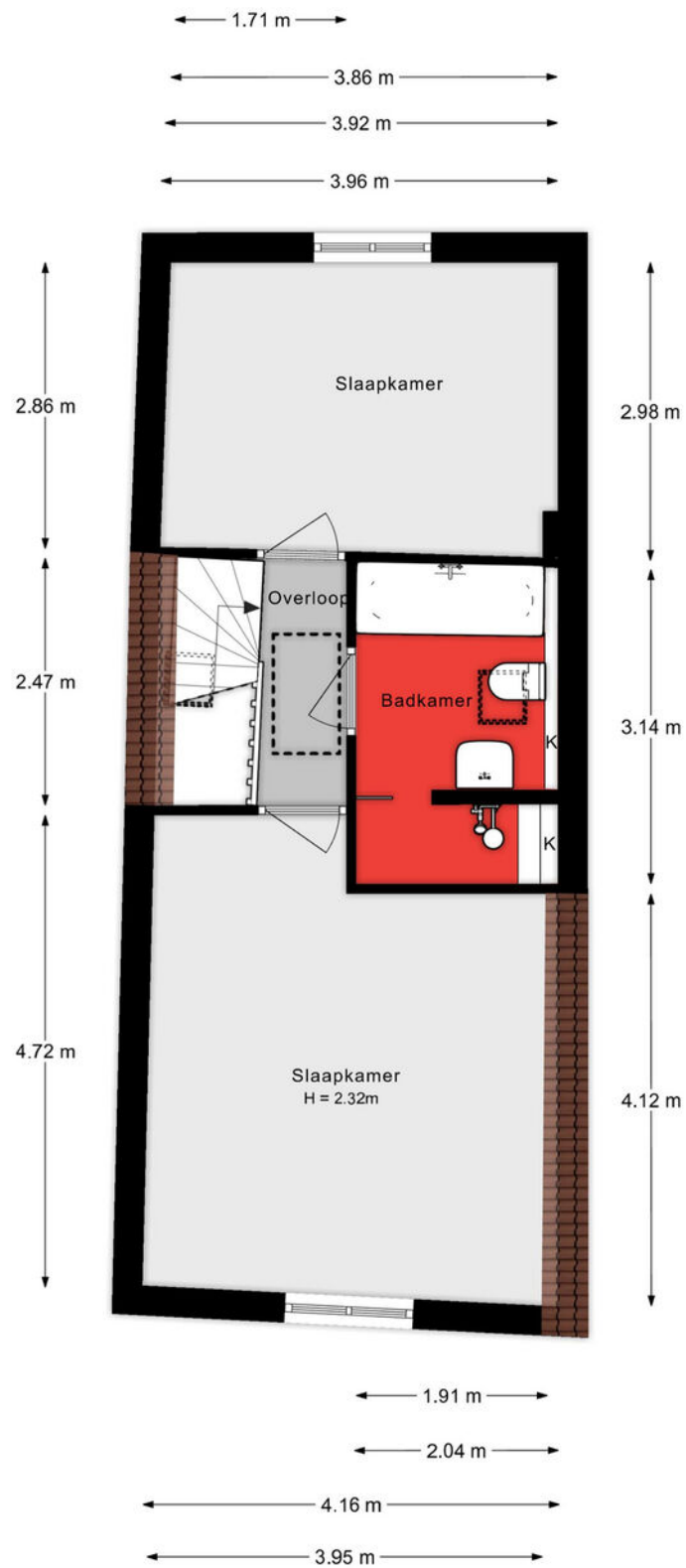
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



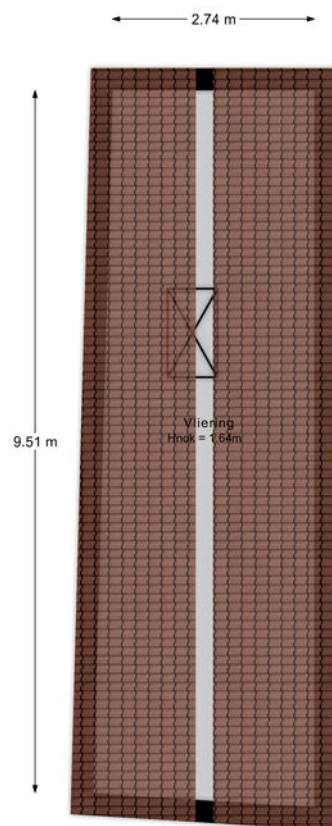
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Lundia boekenkasten blank

X

- Lundia boekenkasten zwart

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- | | | | |
|-------------------------|---|--|--|
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- | | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |

Tuin - Inrichting

- | | | | |
|------------|--|---|--|
| Beplanting | | X | |
|------------|--|---|--|

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 24 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

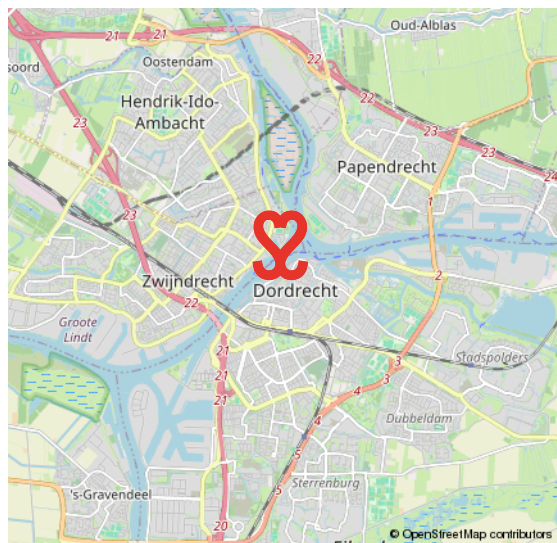
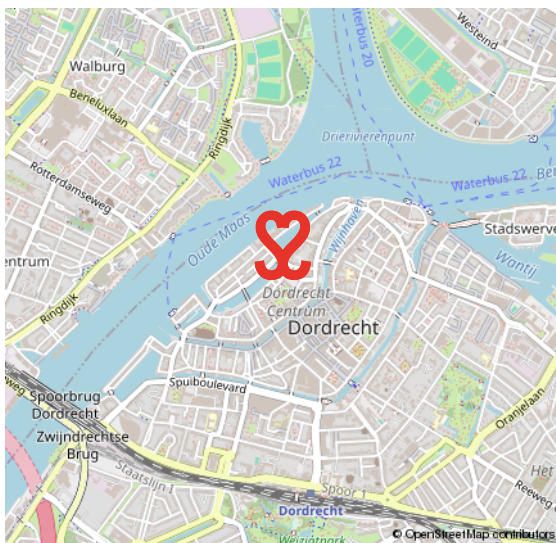
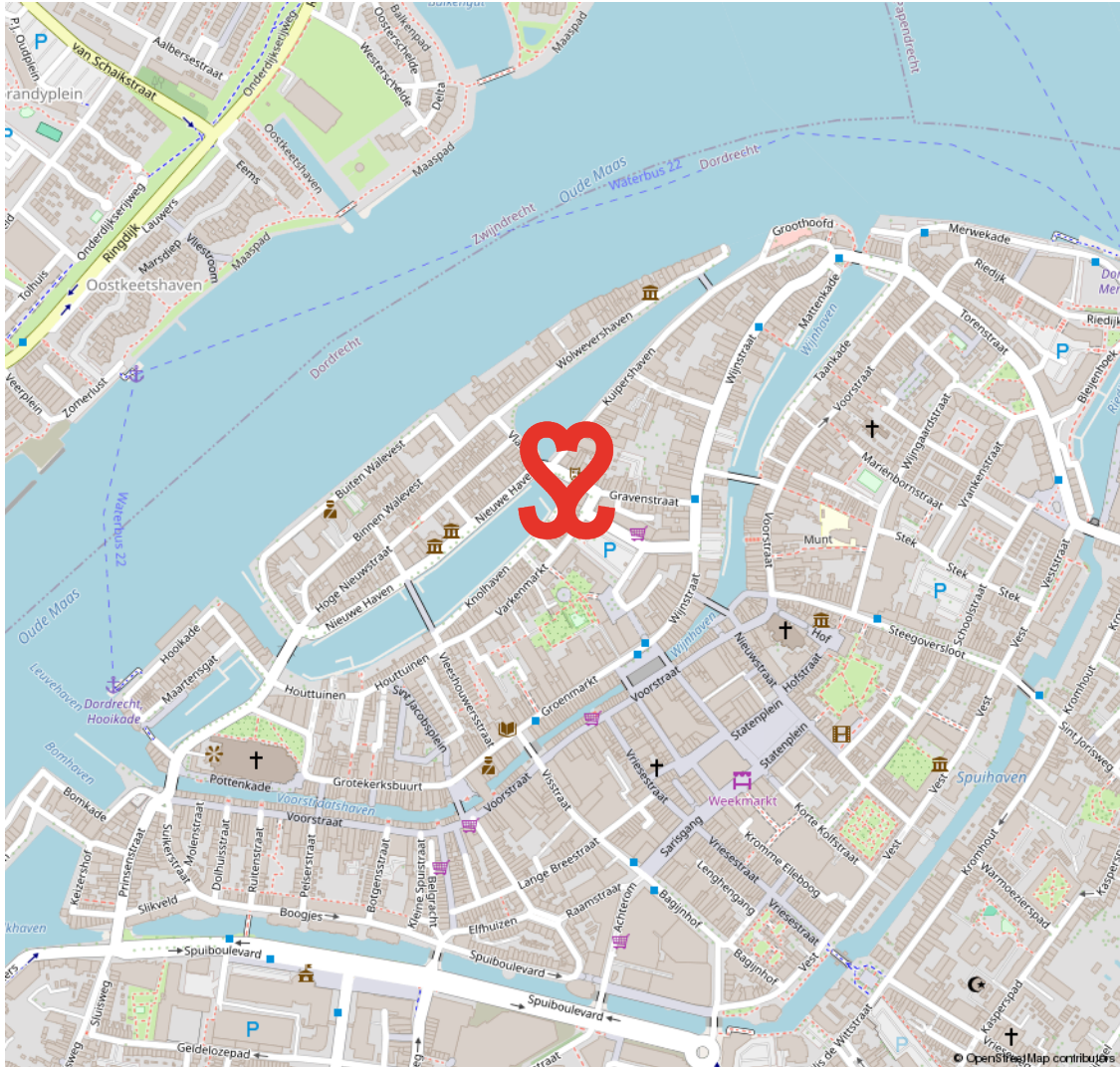
Secie F

Perceel 2217

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.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

