



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**WIJNSTRAAT 198
3311 BZ 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 in hartje centrum Dordt op zijn best!
Zie dit tweelaagse stadsappartement met
twee goede slaapkamers, gelegen aan de
Voorstraatshaven.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tweelaags appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

78 m²

INHOUD

252 m³

BOUWJAAR

1981

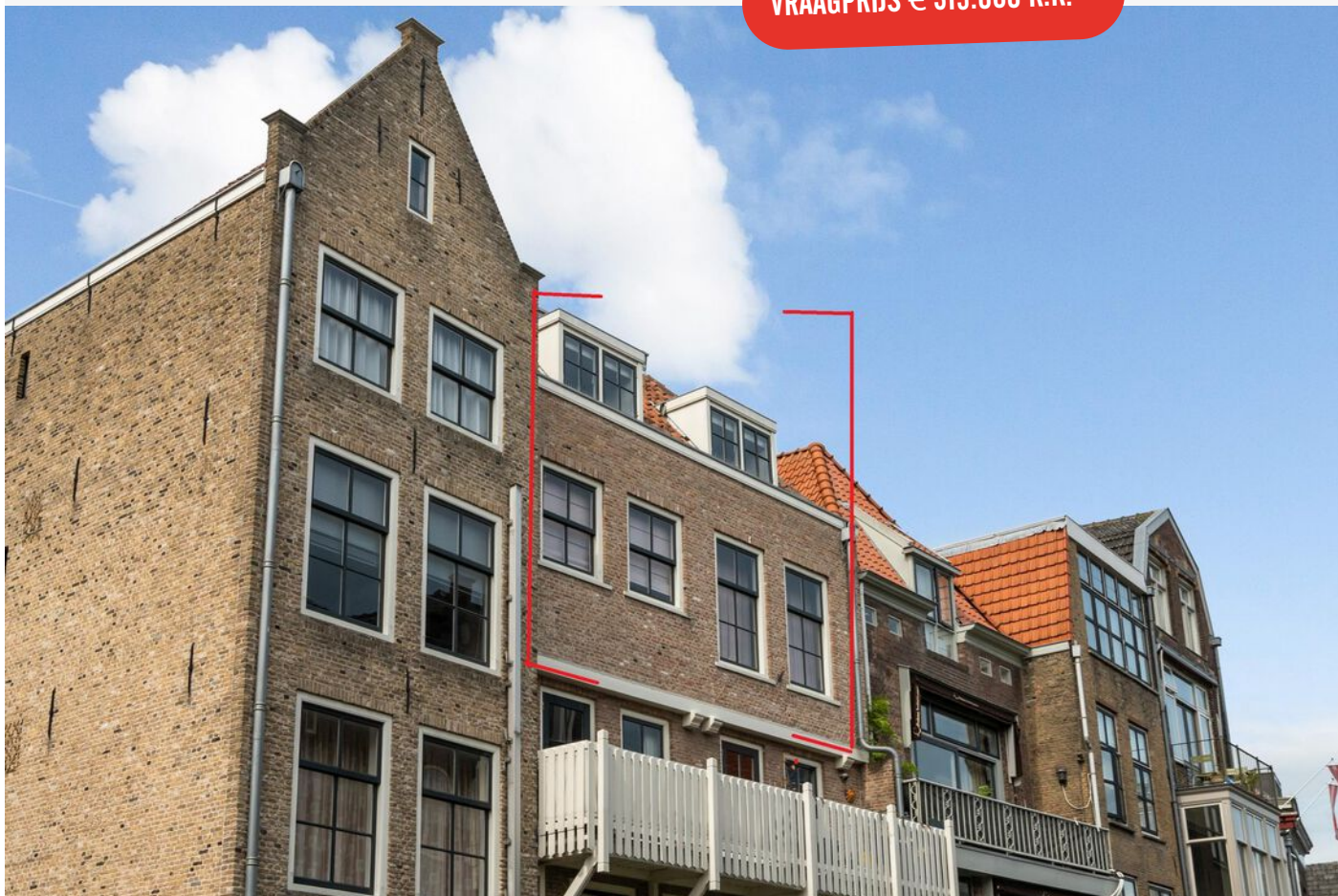
TUIN

geen tuin

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.



WIJNSTRAAT 198, DORDRECHT

STADSLIEFHEBBER, WONEN IN HARTJE CENTRUM DORDT OP ZIJN BEST!

- gelegen op de bovenste twee verdiepingen (3e en 4e) van een representatief, kleinschalig én rijksmonumentaal complex op de hoek Scheffersplein/Wijnstraat;
- het appartement is gelegen aan de achterzijde van het complex met uitzicht op de Voorstraathaven en het Scheffersplein;
- lichte, sfeervolle zitkamer, een open keuken en toilet op de woonverdieping;
- slaapverdieping onder de kap met twee goede slaapkamers en de badkamer;
- grote eigen berging (6 m²) op de begane grond met vliering en elektra. Ideaal!;
- gelegen in hartje centrum tussen de vele terrassen, restaurantjes, de weekmarkt en culturele voorzieningen. Dus...ècht een tof appartement voor de binnenstadliefhebber;
- je dag goed starten met een 'coffee to go' bij de benedenburen van Coffeelicious #lekkerrr;
- woonoppervlak 78 m²;
- oorspronkelijk bouwjaar ca. 1750. Renovatiejaar 1981.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/hal met brievenbussen, trappenhuis en toegang naar de bergingen. De bergingen zijn ook toegankelijk vanaf de straatzijde.

Derde verdieping:

Entree/hal met meterkast en toiletruimte.

Woon-/zitkamer gelegen aan de Voorstraathaven met uitzicht op het Scheffersplein en trap naar de slaapverdieping. Deze woonverdieping heeft een open (eet) keuken met nette inrichting voorzien van diverse apparatuur en een close-in boiler.

Vierde verdieping

Ruime overloop met dakraam en binnenhal met bergkast en cv-kast (Remeha Avanta Ace 2024).

Slaapkamer 1 met dakkapel en dakvenster, gelegen aan de Voorstraathavenzijde.

Slaapkamer 2, met dakkapel en vaste kastruimte, gelegen aan de Voorstraathavenzijde.

Inpandige badkamer met ligbad en douche, wastafelmeubel, tweede toilet en aansluiting wasapparatuur.

Berging:

Grote en hoge berging op de begane grond met vliering en elektra. De berging is vanuit het complex én vanaf de straatzijde te bereiken.

Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer op de woonverdieping, vinyl ter plaatse van de slaapverdieping.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met enkele beglazing. Dakramen met dubbel glas.

Vereniging van Eigenaren: maandelijkse bijdrage € 182,11.

Energie label: C.

Rijksmonumentaal appartementencomplex.

Gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht.

Woonhuissubsidie: deze is bedoeld als een tegemoetkoming in de instandhoudingskosten voor rijksmonumenten met een woonfunctie.

Subsidieerbare 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.



Bouwjaar: oorspronkelijk bouwjaar 1750. Geheel gerenoveerd omstreeks 1981.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2582 A5.

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

Oplevering: in overleg.

**MET EEN 'COFFEE
TO GO' JE DAG
STARTEN!**



Tim legt uit

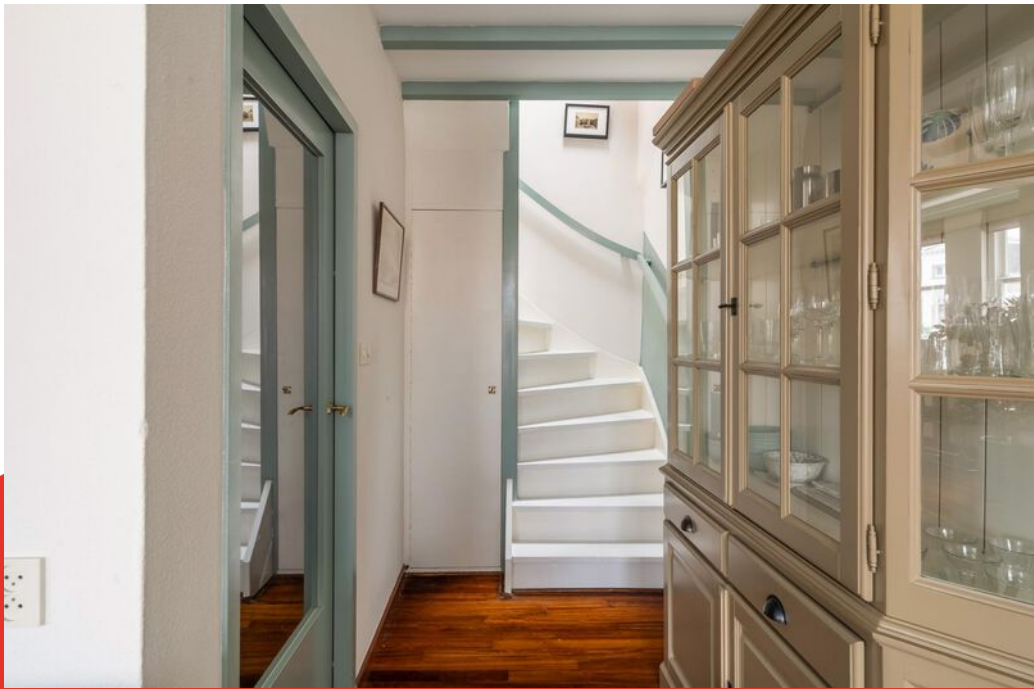
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



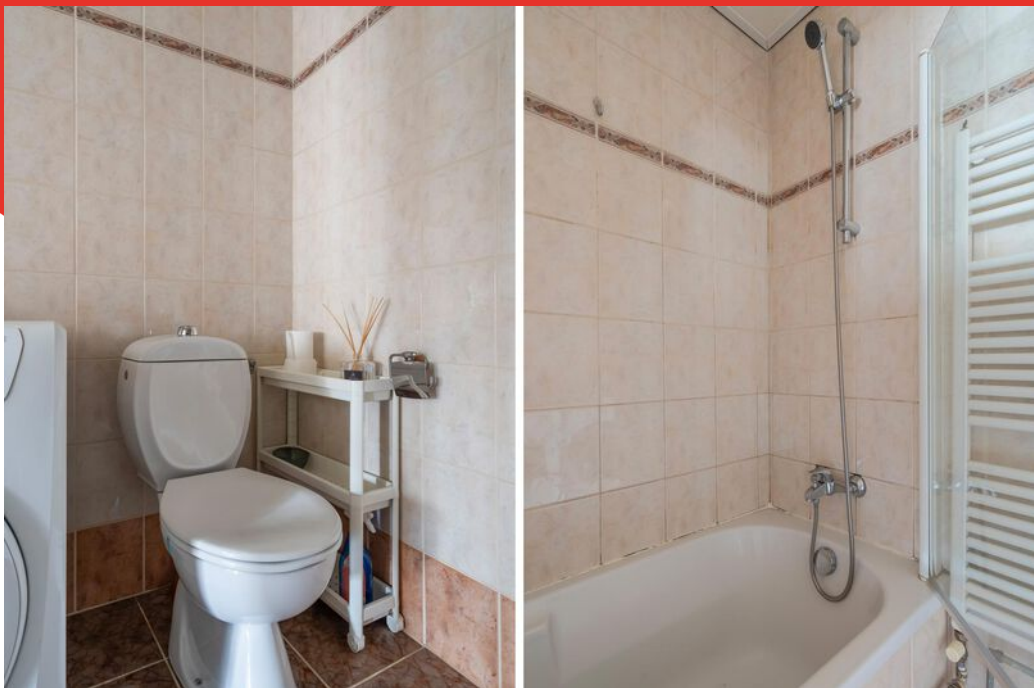










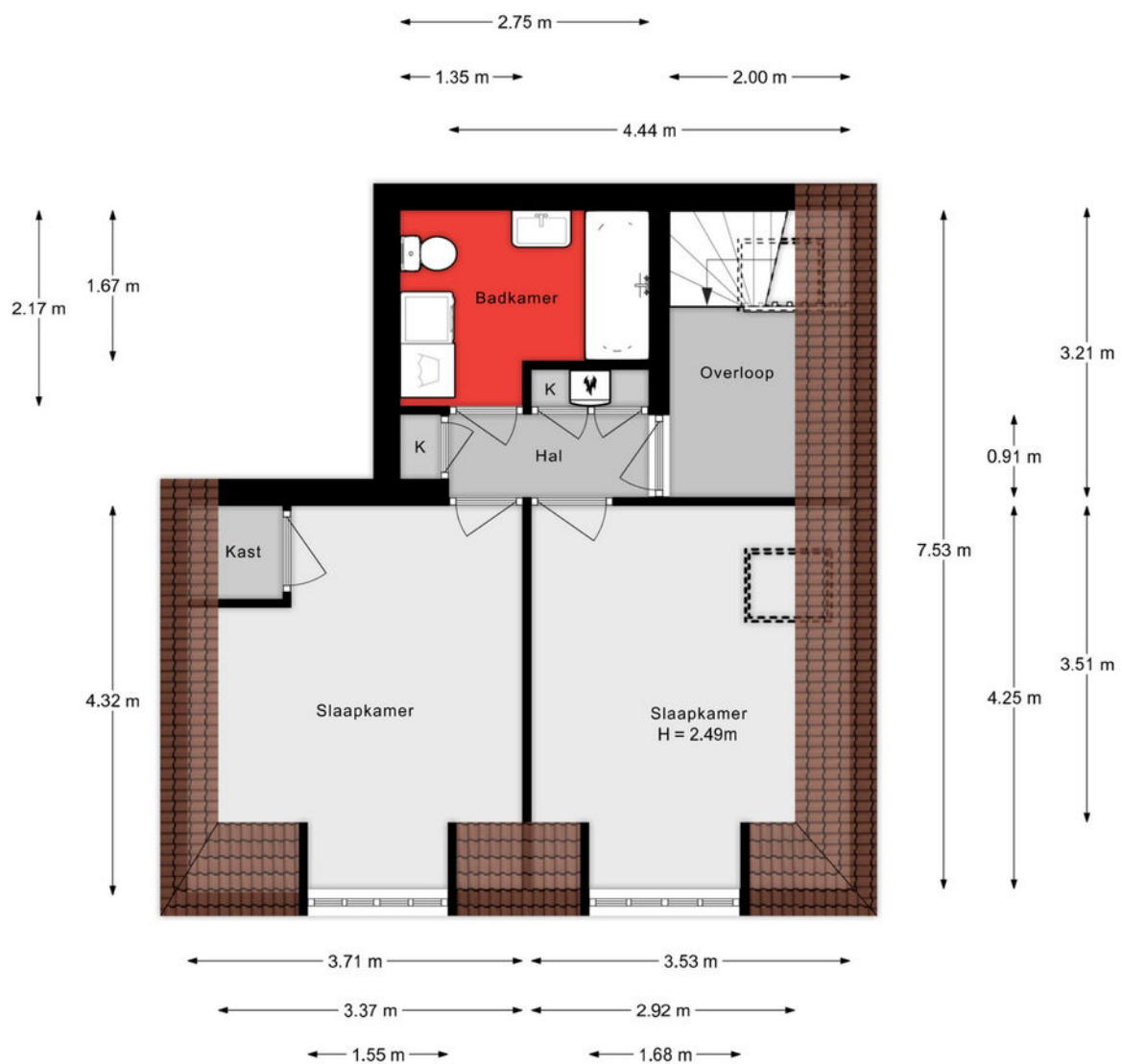




Woonverdieping (3e)

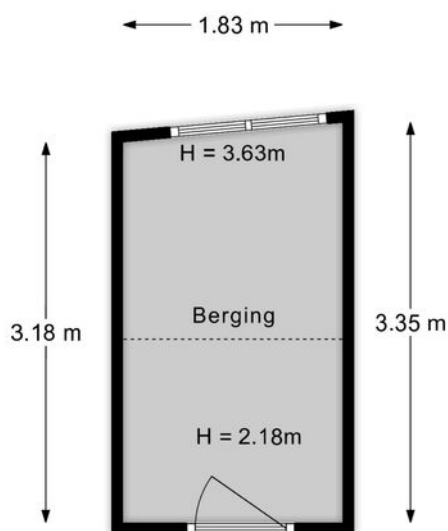


Slaapverdieping (4e)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging begane grond



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)

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 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

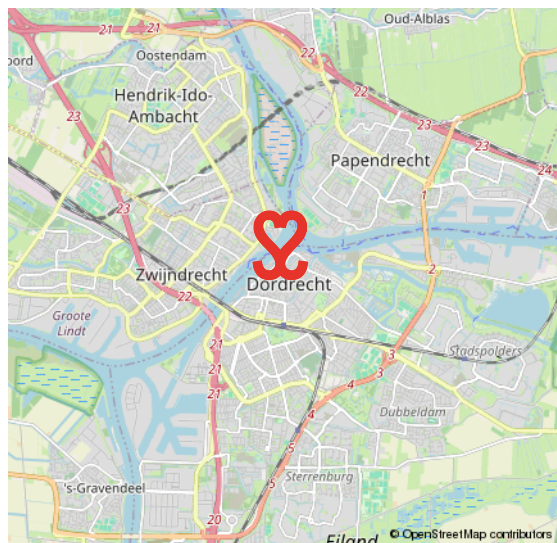
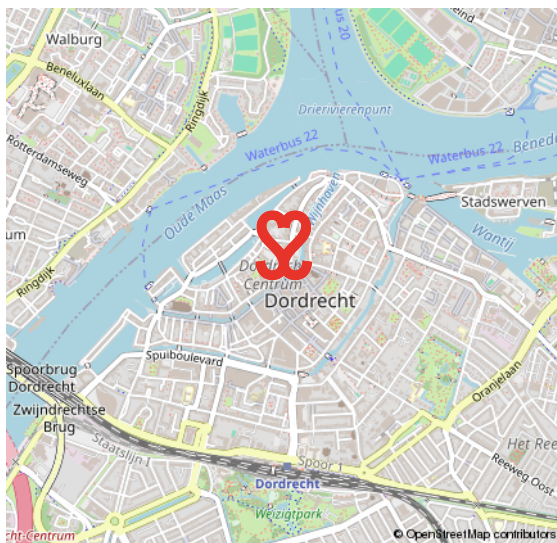
Secție F

Perceel 891

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

