



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BUITEN WALEVEST 101
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

Royaal wonen om de hoek van het historische havengebied van Dordrecht! Nu is (jo)uw kans om een comfortabel en gelijkvloers appartement te kunnen bemachtigen met balkon, eigen berging en riant uitzicht op rivier de Oude Maas.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

108 m²

INHOUD

335 m³

BOUWJAAR

1991

BUITEN

balkon 10 m²

GARAGE

geen garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



BUITEN WALEVEST 101, DORDRECHT

WAT EEN PLAATJE VAN EEN WONING! & DAT OP TOPLOCATIE!

.....

- gelegen op de eerste verdieping van het representatieve appartementencomplex 'Residence Waleveste' voorzien van liftinstallatie;
- royale woonkamer met Frans balkon, ruim inpandig balkon én fantastisch uitzicht op de Oude Maas;
- ruime halfopen keuken v.v. moderne keukeninrichting (2021) incl. inbouwapparatuur;
- twee slaapkamers waarvan één grote kamer (16 m²);
- praktische was-/stookruimte;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- beschutte ligging: warm in de winter en koel in de zomer;
- het complex is gebouwd rondom een mooi aangelegde, gemeenschappelijke tuin;
- rustig gelegen aan de kade van de Oude Maas en om de hoek van het historische havengebied;
- alle denkbare centrum- en culturele voorzieningen zijn te voet bereikbaar. Denk hierbij aan o.a. restaurants, terrassen, musea, galleries en kunst-/antiekwinkels, de stadsbibliotheek, de Movies, Kunstkerk en meerder poppodia;
- in de directe nabijheid, aan de Hooikade, meert ook de waterbus aan;
- woonoppervlak 108 m². Balkon 10 m². Externe berging 10 m².
- bouwjaar 1991.

Indeling:

Begane grond:

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

Eerste verdieping (indeling appartement):

Entree/ ruime, diepe hal met video-intercom, meterkast (8 groepen incl. kookgroep, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en kabel aansluiting) en toiletruimte.

Toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden (licht gemarmerd), tegelvloer en fontein.

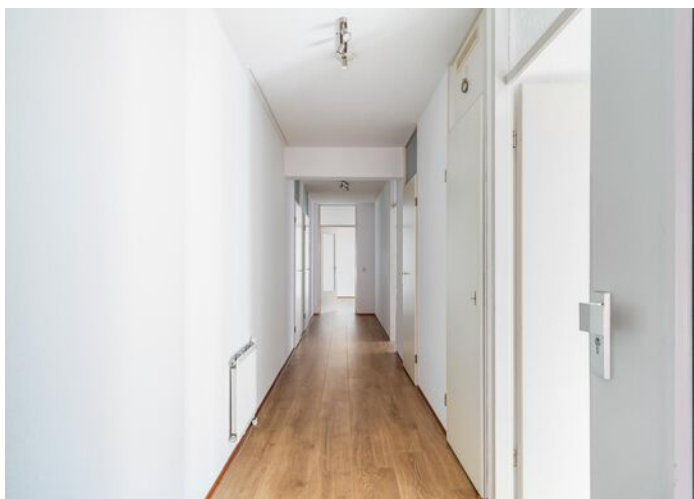
Fantastisch ruime woonkamer met Frans balkon, fraai uitzicht op het water en over de binnentuin en deur naar een ruim balkon grenzend aan de Binnen Walevest.

Ruime halfopen keuken voorzien van moderne kunststof keukeninrichting (2021), composiet aanrechtblad, div. onder- en bovenkasten, apparatuur: recirculatie afzuigunit, inductiekookplaat, combi oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Was-/ stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta Ace, 2021 geïnstalleerd) en wasmachine aansluiting en unit mechanische ventilatie.

Twee slaapkamers van respectievelijk 16 m² en 9 m².

Ruime badkamer met geheel betegelde wanden, ligbad, douchecabine, twee wastafels en uitzetraampje.



Balkon:

Vanuit de woonkamer en slaapkamer 1 bereikbaar balkon, gelegen op het zuidoosten met een stads uitzicht op karakteristieke bebouwing aan de Binnen Walevest en de kerkklokken van de Grote Kerk.

Berging:

Eigen berging met elektra in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

Vloerafwerking: Quickstep laminaat (2021).

Wandafwerking: behang (2021).

UITERSTE COMFY WONEN IN HET CENTRUM!

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1991.

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

Monument: ja, gemeentelijk monument.

Bescherm stadsgezicht: ja.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F, nummer 2667, A-17.

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond.

Parkeren: middels vergunning of betaald. Voor de deur liggen veel parkeerplaatsen.

Laden en lossen: dit is mogelijk op het achtergelegen terrein van het complex.

Oplevering: op korte termijn mogelijk.



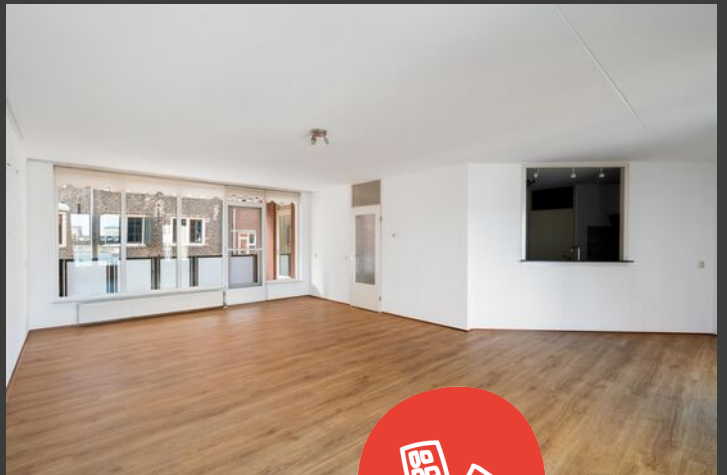
Tim legt uit

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







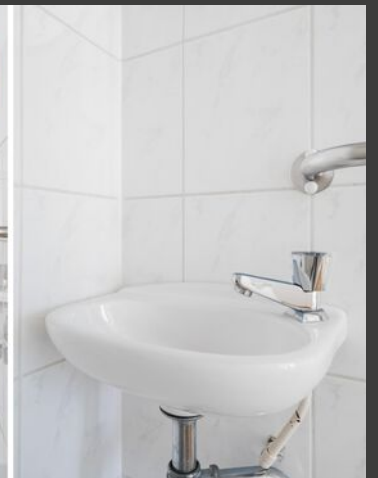
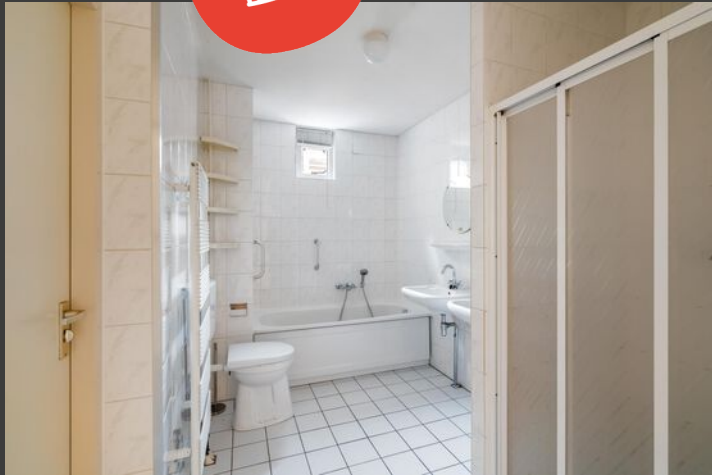


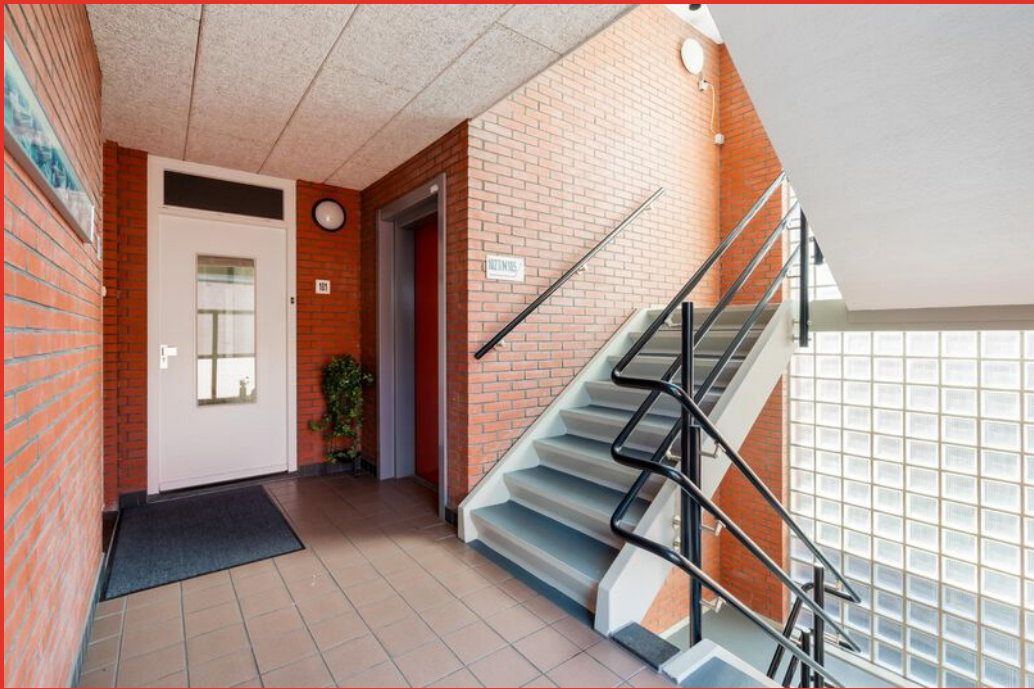








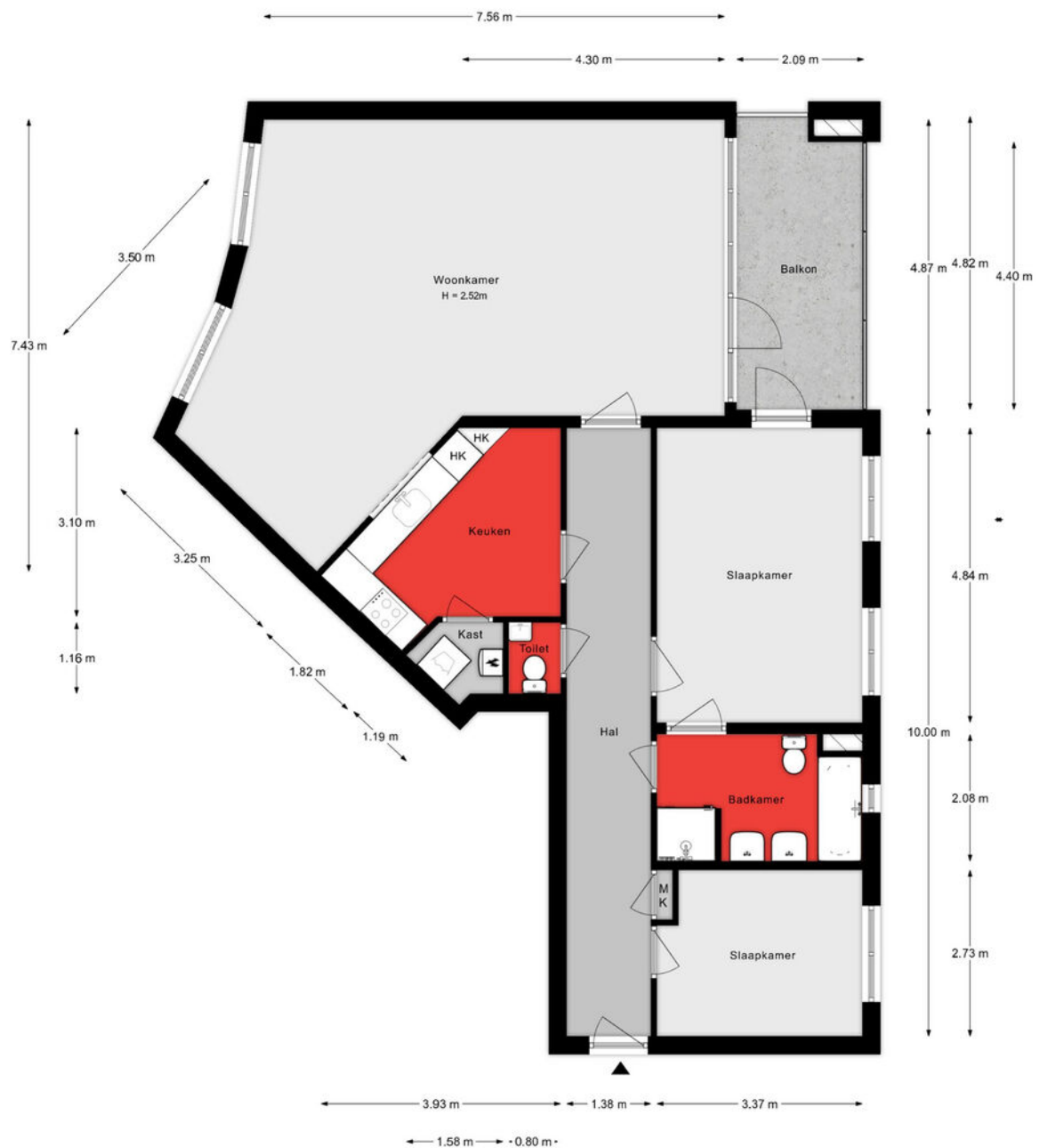






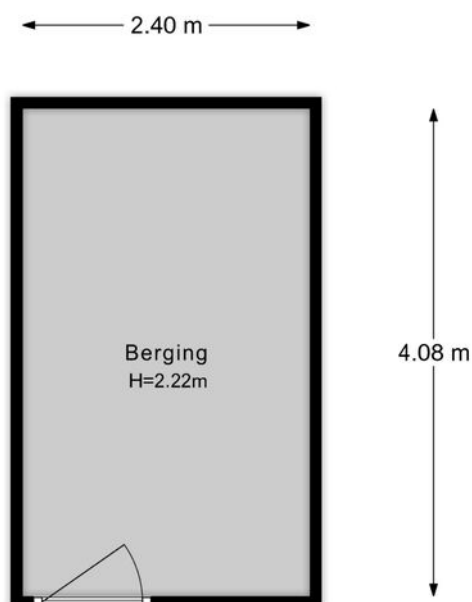


Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- rolgordijnen X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X
- houten vloer(delen) X
- plavuizen X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- planchet X
- toilet X
- toiletrolhouder X

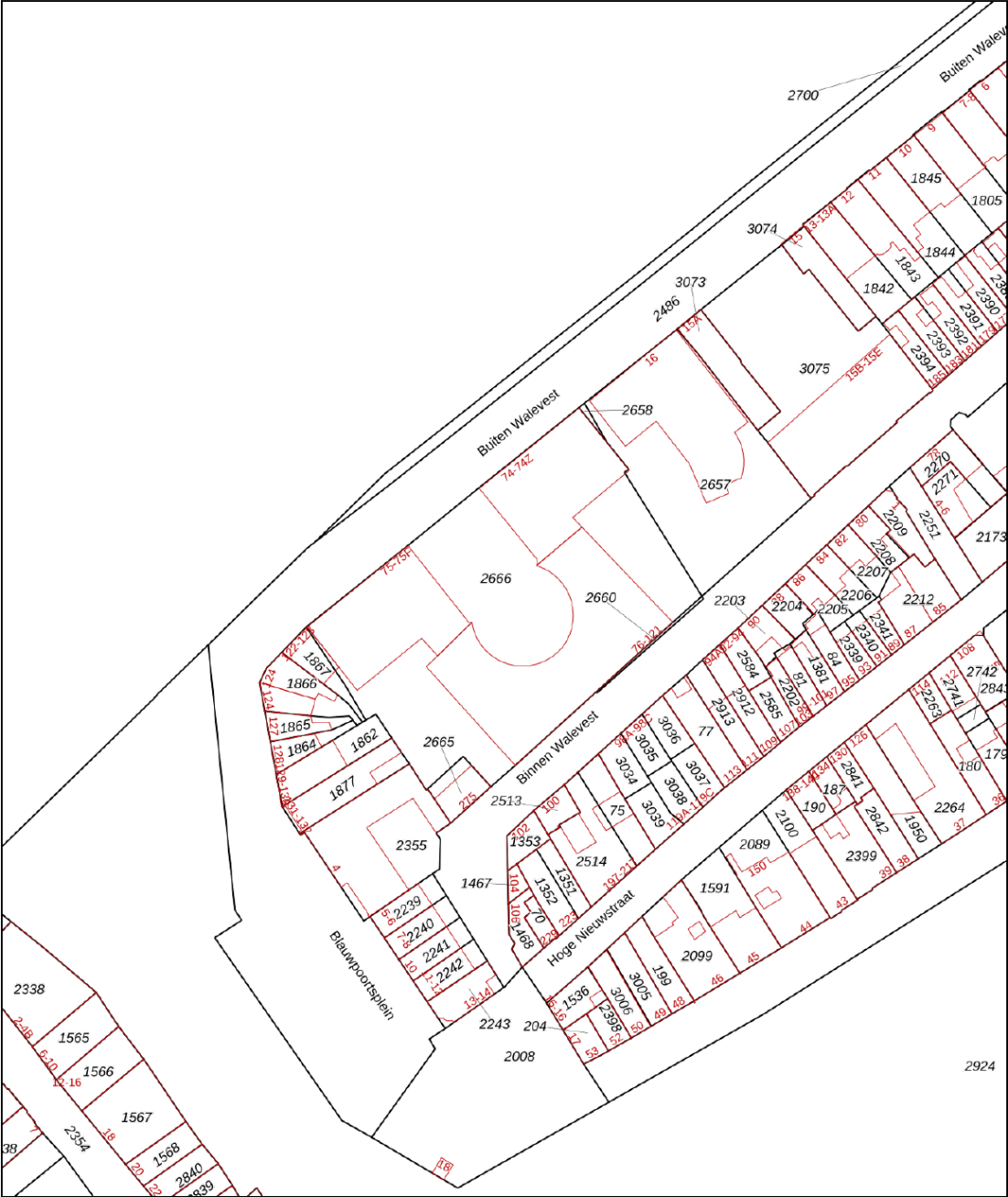
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Alarminstallatie X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie 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 8 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

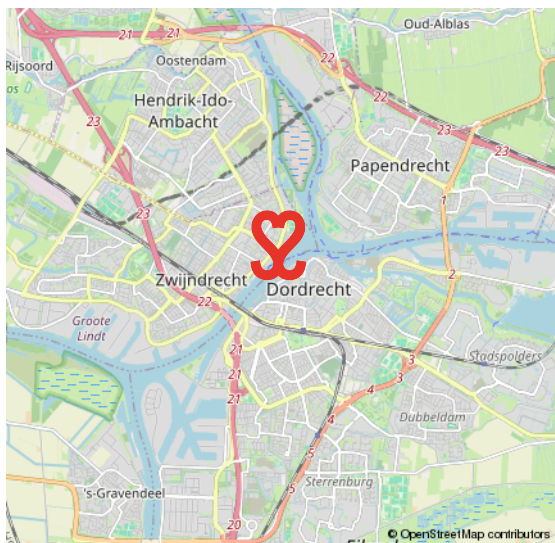
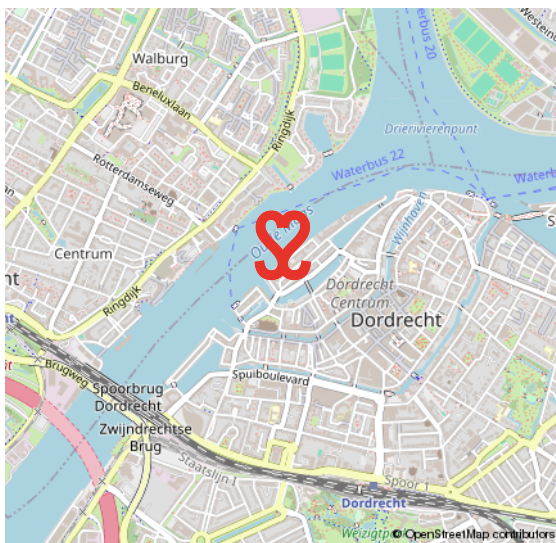
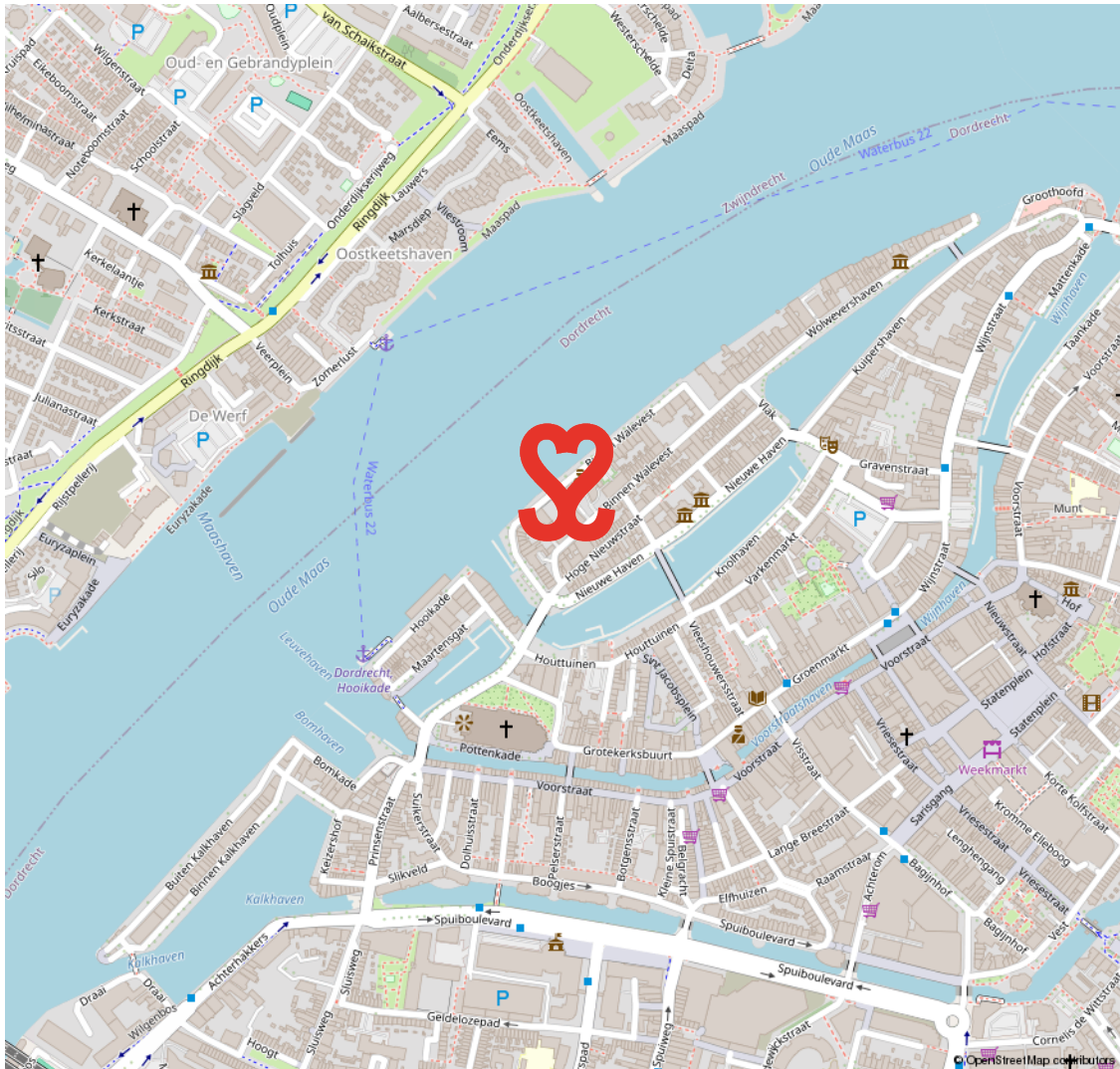
Sectie F

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSSEL

