



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**WIJNBRUG 5 C
3311 EV 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

Supertof 2-laags stadsappartement met energielabel A in hartje centrum! Nu is jouw kans om te kunnen wonen op één van de mooiste locaties in de historische binnenstad!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

stadsappartement / maisonnette

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

48 m²

INHOUD

193 m³

BOUWJAAR

1800 (renovatiejaar 2014-2015)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



WIJNBRUG 5 C, DORDRECHT

LEKKER HIP WONEN IN HARTJE CENTRUM IN EEN SUPERLEUK STADSAPPARTEMENT

- gelegen op de begane grond en 1e verdieping van gerenoveerd en verduurzaamd, kleinschalig complex op de hoek Wijnstraat/ Wijnbrug #locatielocatielocatie;
- niet klussen of verbouwen, maar verhuizen naar een #instapklaar en goed geïsoleerd appartement;
- stoere woonkeuken op de begane grond met ruim 3 meter hoog plafond #tofff;
- gezellige en privacyvolle woonkamer gelegen op de 1e verdieping;
- alsmede een mooie, ruime slaapkamer;
- én een moderne badkamer met o.a. inloopdouche en hangend closet;
- modern ingericht en afgewerkt met o.a. gladde stucwerk wanden en laminaatvloeren;
- in pandige opbergmogelijkheden: praktische berging én trapkast;
- gemeenschappelijke fietsenberging én opslag;
- gelegen in hartje centrum letterlijk om de hoek van de mooie Voorstraatshaven;
- nabij vele terrassen, restaurantjes, de weekmarkt en culturele voorzieningen;
- woonoppervlak 48 m². Bruto inhoud 193 m³;
- oorspronkelijke bouwjaar 1800. Complex gerenoveerd in 2014-2015.

Indeling:

Begane grond:

Voordeur aan de Wijnstraat, open entree met meterkast (met 4 groepen, 2 aardlekschakelaar en hoofdschakelaar) en trapopgang naar de 1e verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast.

Stoere leefkeuken met mega hoog plafond (ca. 3.10 meter) en groot zijraam. Moderne kunststof keukeninrichting in rechte opstelling, met steenlook

werkblad, houtlook fronten, spoelbak, twee onder- en twee bovenkasten, trekladen, afzuigunit, gaskookplaat en koelkast.

Eerste verdieping:

Fijne, sfeervolle woonkamer met groot zijraam incl. uitzetraam.

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde met twee grote ramen.

Moderne badkamer met geheel betegelde wanden, inloopdouchecabine met twee nisjes en thermostaatkraan, wastafelmeubel, hangend closet en designradiator.

Praktische in pandige berging met opstelplaats van de cv-combiketel en de box centraal mechanische ventilatie.

Berging:

- gemeenschappelijke fietsenberging;
- gemeenschappelijke bergruimte.

Algemeen:

Vloerafwerking: houtlook laminaatvloeren.

Wandafwerking: stucwerk wanden.

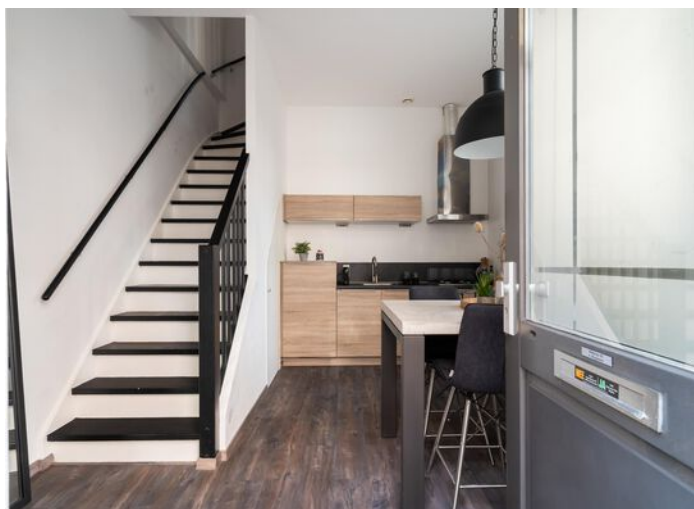
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met HR++ glas.

Energie label: A.

Bouwjaar: 1800. Renovatie complex 2014-2015.

Vereniging van eigenaars: actieve vereniging met een maandelijkse VvE bijdrage van € 188,89.

Verwarming en warm water: via cv-combiketel (Intergas hre compact uit 2015).



Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 3040, index A1.

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

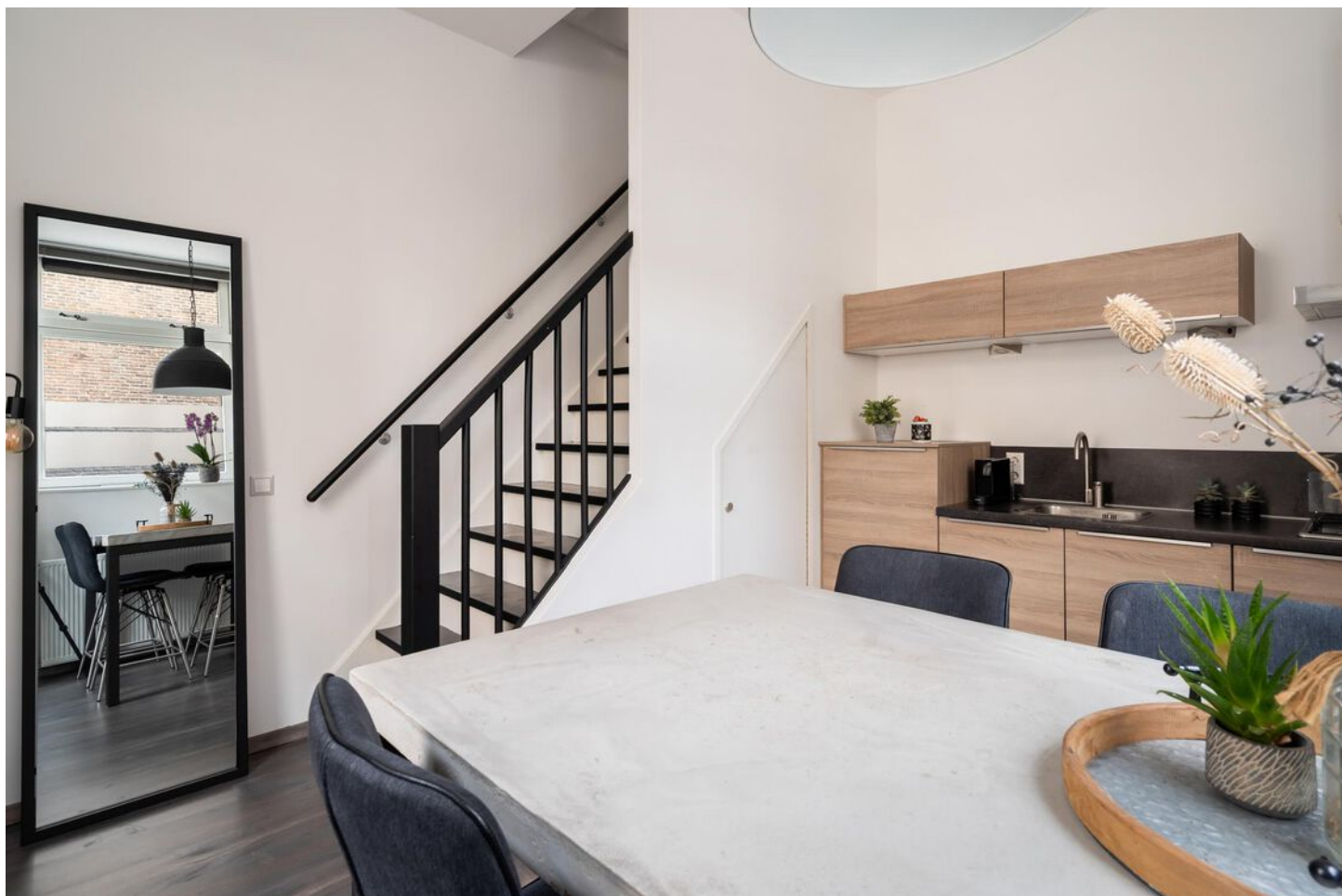
Beschermd stadsgezicht: ja.

Gezamenlijke fietsenberging: ja.

Parkeren: geen parkeervergunning mogelijk via gemeente. Parkeren kan eventueel betaald, in één van de parkeergarages of buiten het centrum.

Oplevering: kan snel, in overleg.

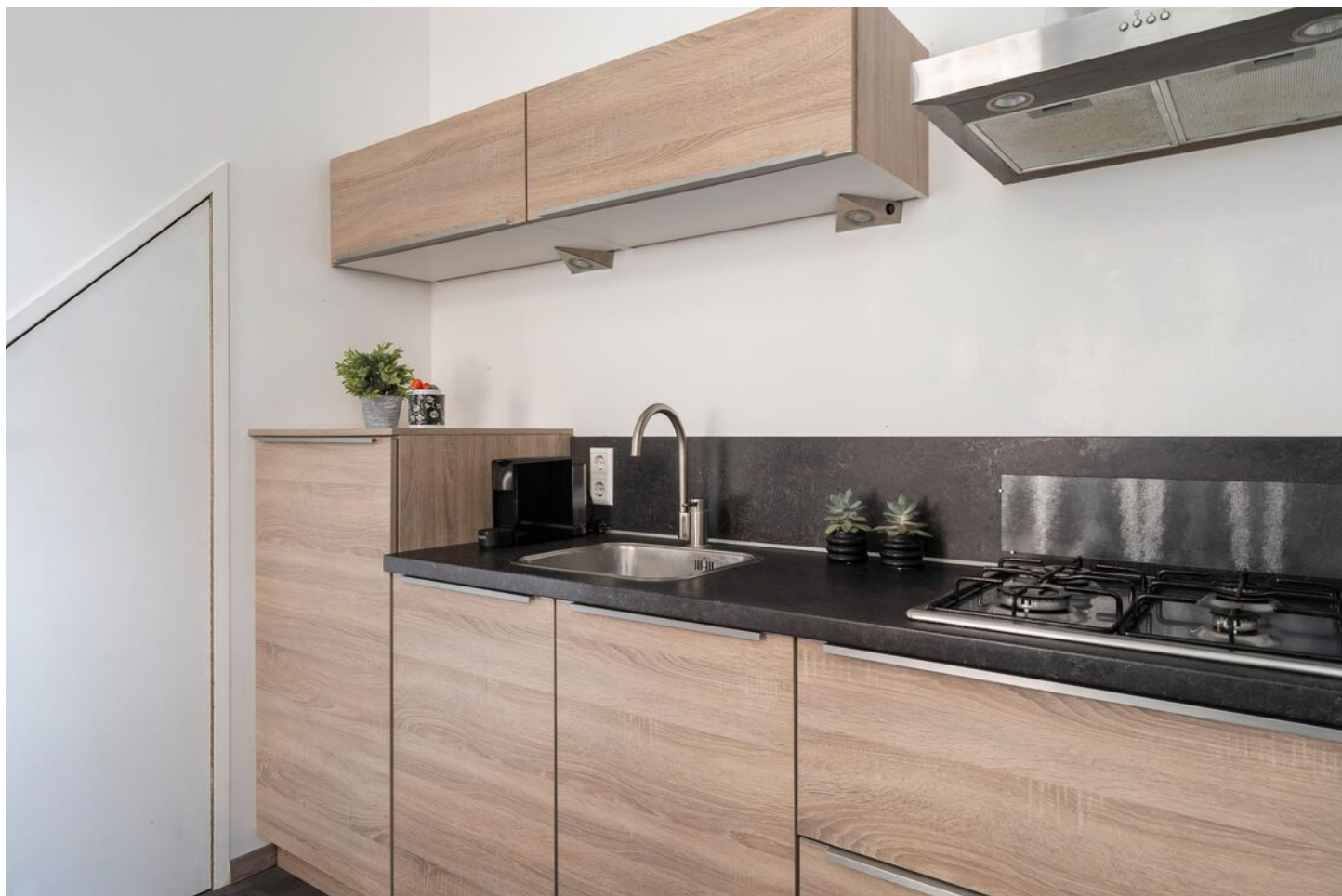
OPEN ENTREE IN DE WOONKEUKEN OP DE BEGANE GROND

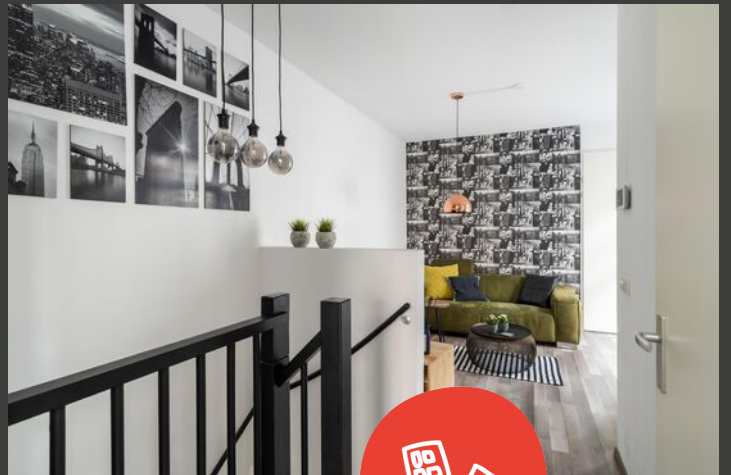
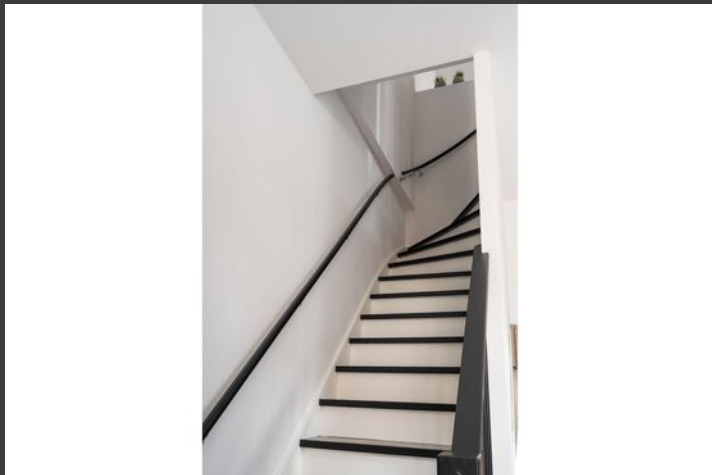


Tim legt uit

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

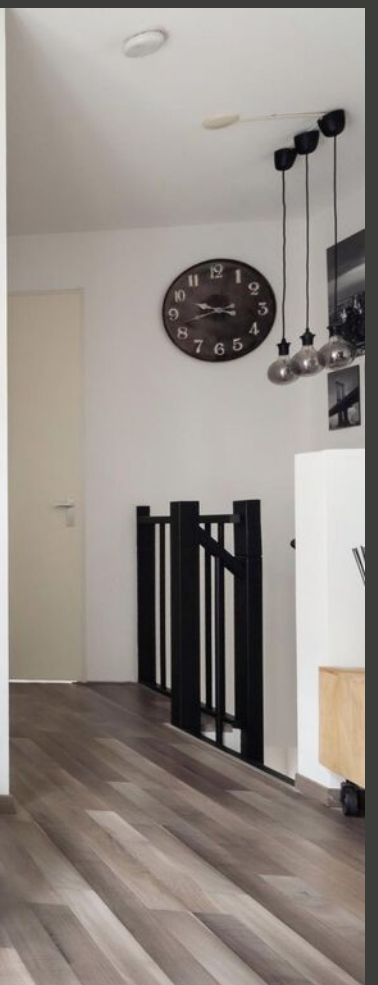








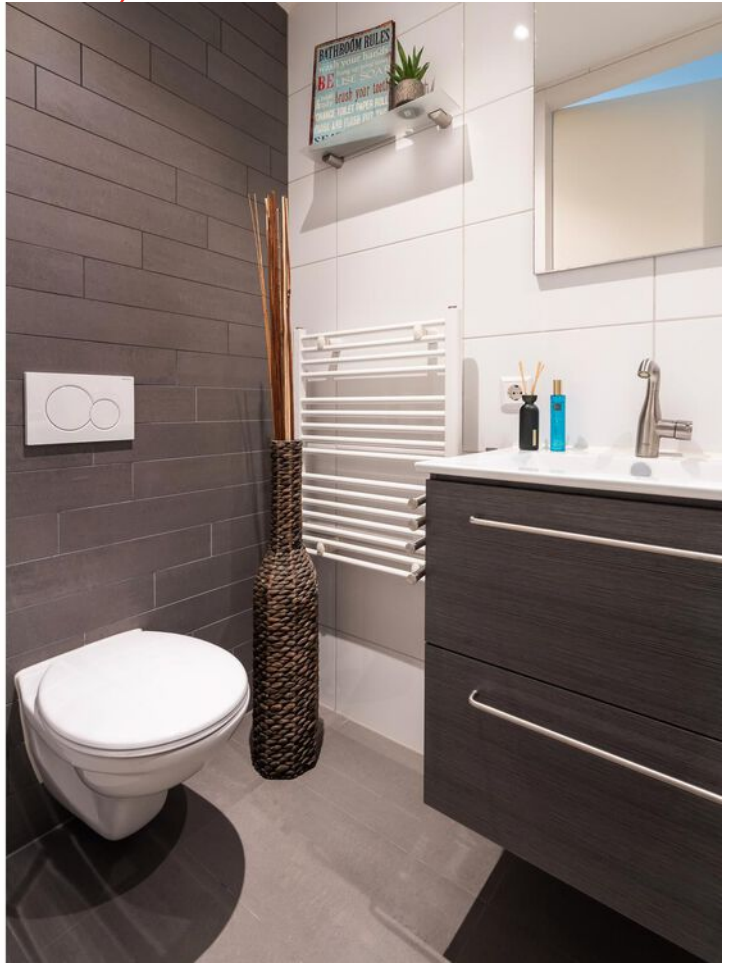








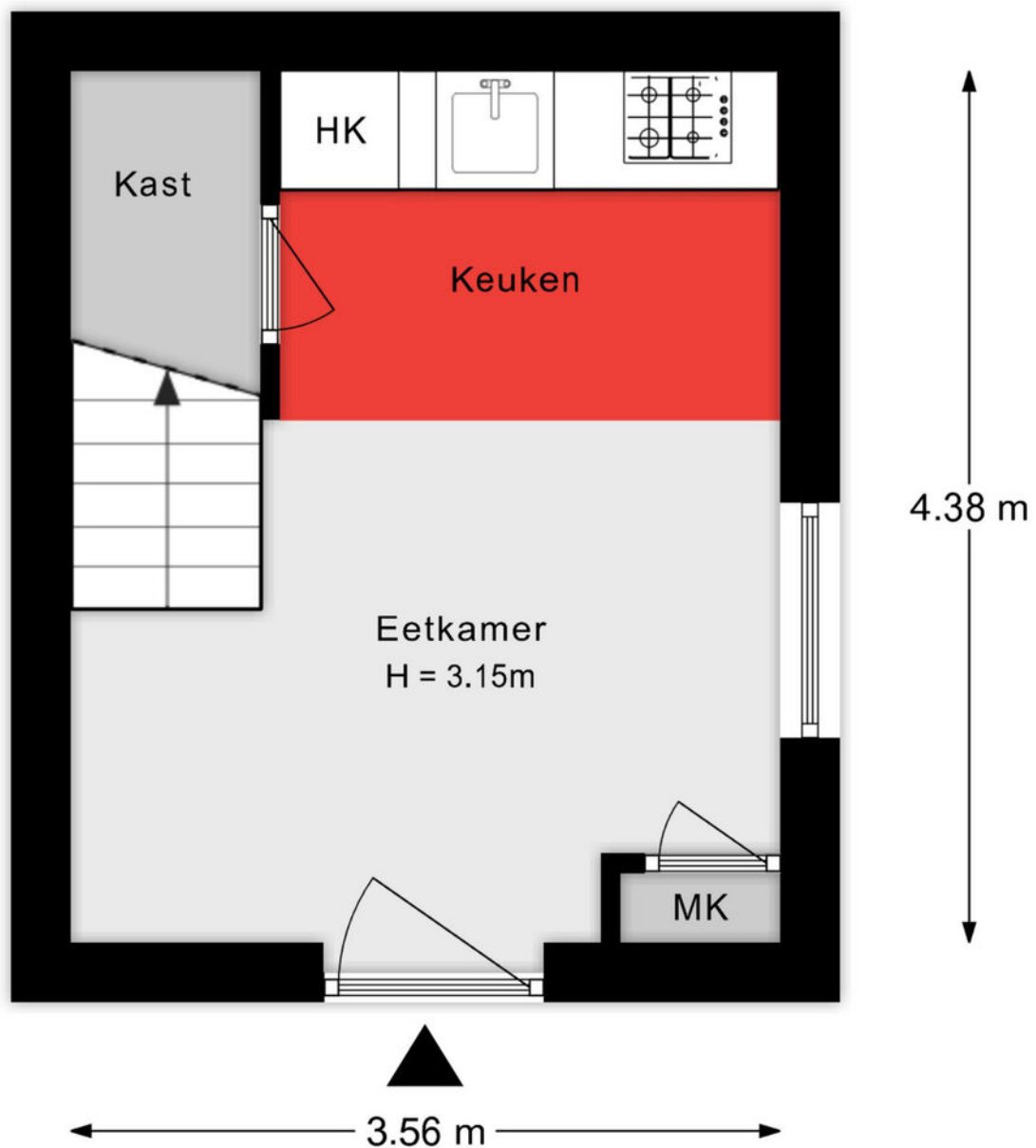






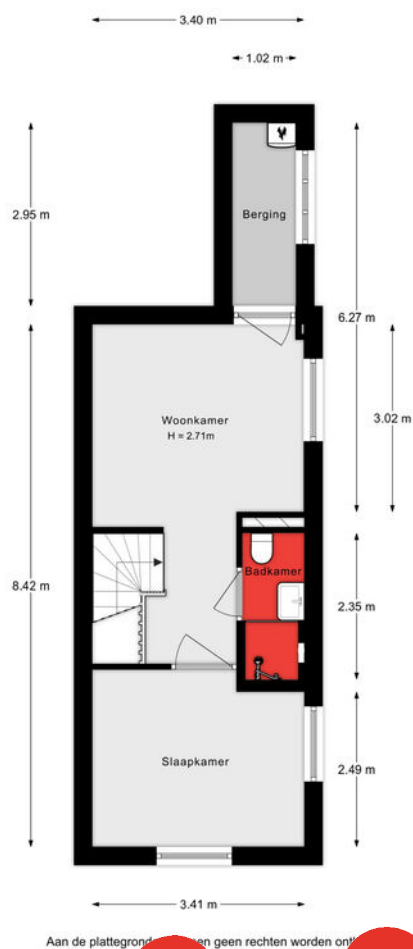


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



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

- losse (hang)lampen X
- Lamp eettafel X
- Lamp salontafel X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast slaapkamer X
- Tv meubel X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- Bank (uitschijfbaar) + Fauteuil X
- Eettafel + 4x tafelstoel X
- Kapstok X
- Bed + 2x Staande bedlampen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koel-vriescombinatie

X

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toilet

X

- Spiegel + lamp

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratie

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

F

2049

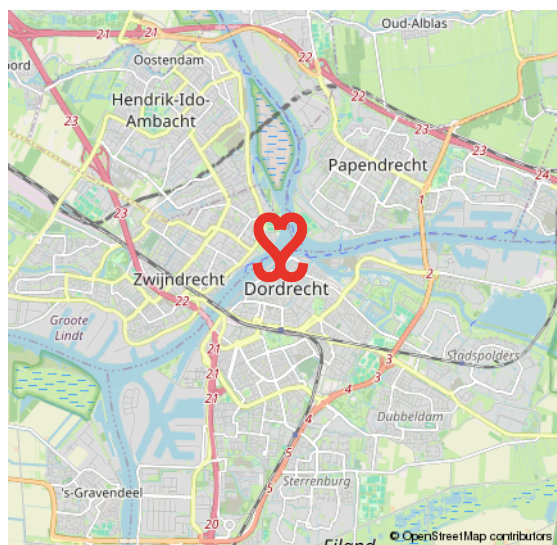
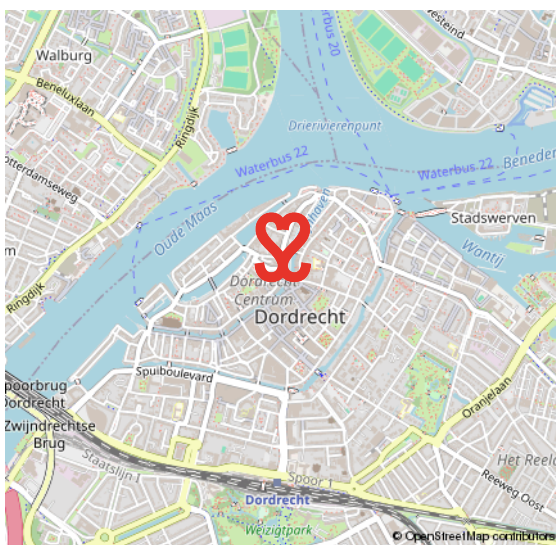
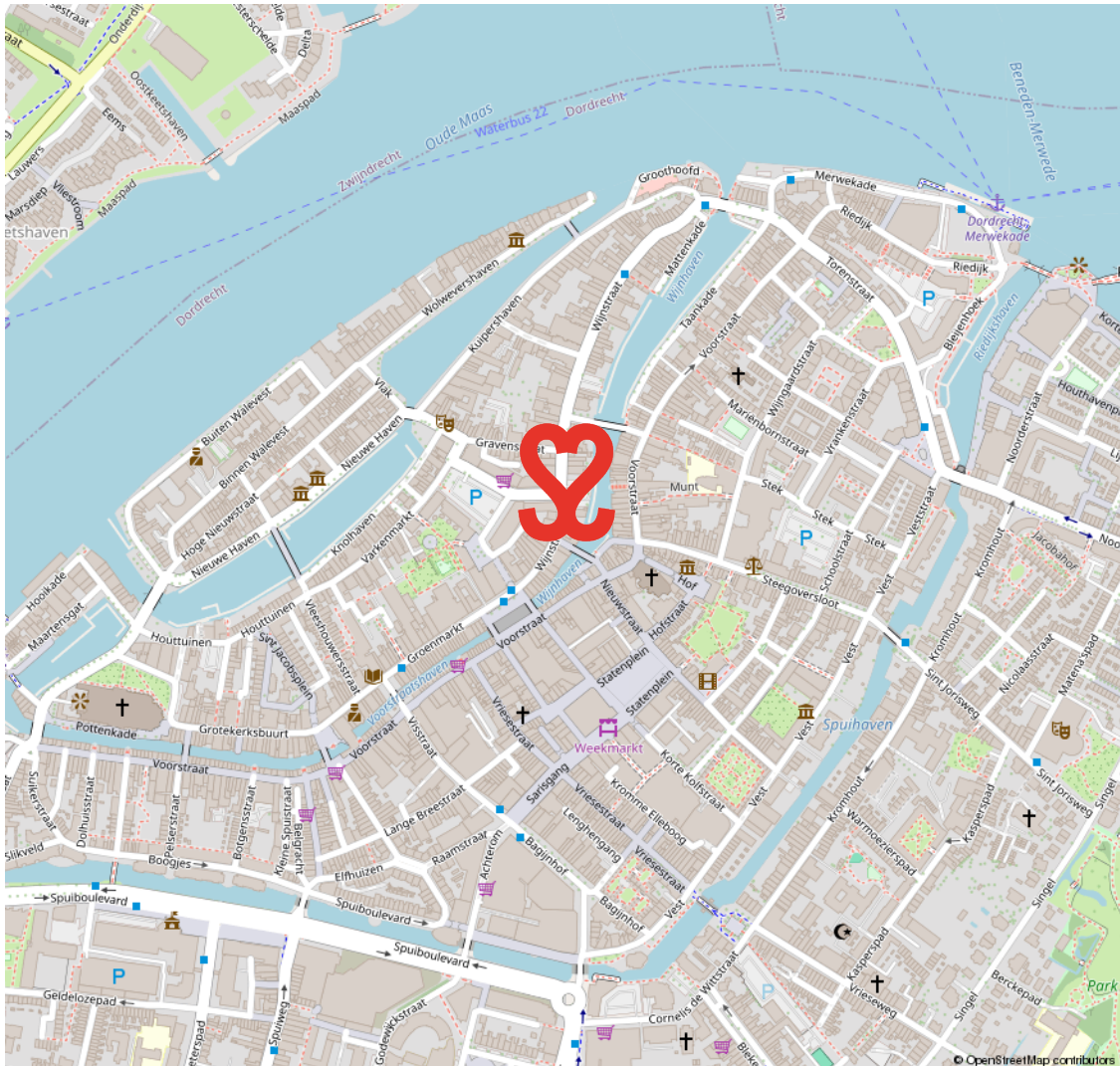
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

