



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BINNEN KALKHAVEN 5 C
3311 JC 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. Spannendddd. 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 toch, 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

Historie, smoel, comfort en uitzicht over de Kalkhaven én de Oude Maas: dit is genieten!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement begane grond

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

56 m²

INHOUD

259 m³

BOUWJAAR

1880, transformatie 2018

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming geheel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



BINNEN KALKHAVEN 5 C, DORDRECHT

Een stukje Dordtse historie, helemaal van nu!

- uniek loftachtig benedenappartement in een stoer monumentaal pand (voormalig pakhuis) met uitzicht over de Kalkhaven én de Oude Maas;
- in 2018 is het oorspronkelijke pand gesplitst en getransformeerd tot 3 machtige appartementen;
- strak en modern afgewerkt met behoud van industriële details en veel licht;
- stoere stalen puien met isolerende beglazing, in 2019 kreeg dit pand de Dordtse Puienprijs!
- hal met op maat gemaakte vaste kastenwand;
- lichte woonkamer met hoog plafond, grote raampartijen en openslaande deuren naar de Buiten Kalkhaven, plekkie hoor #lekkertoeven;
- open keuken met inbouwapparatuur en slaapkamer met directe toegang tot de badkamer;
- smaakvol uitgevoerde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, vloerverwarming;
- separate toiletruimte;
- uitgerust met een betonvloer en vloerverwarming;
- energielabel A+;
- hier woon je sfeervol en op een toplocatie: aan het water én midden in het historische centrum;
- unieke waarde: het (volledige) pand heeft in architectonisch opzicht een zeldzaamheidswaarde (gemeentelijk monument);
- ook heeft het zowel stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de monumentale gevelreeks aan de Buiten Kalkhaven in beschermd stadsgezicht en ook waarde door zijn unieke ligging aan zowel het water van de Oude Maas, als het water van de Binnen Kalkhaven;
- woonoppervlak 56 m²;
- oorspronkelijk bouwjaar omstreeks 1880, transformatie 2018.

Indeling:

Begane grond:

Entree via de representatieve gezamenlijke entreehal (voor twee appartementen), in de hal zijn de meterkasten gesitueerd.

Binnenkomst van het appartement in de hal met een vaste kastenwand (opstelplaats CV-ketel) en een open verbinding met het woongedeelte.

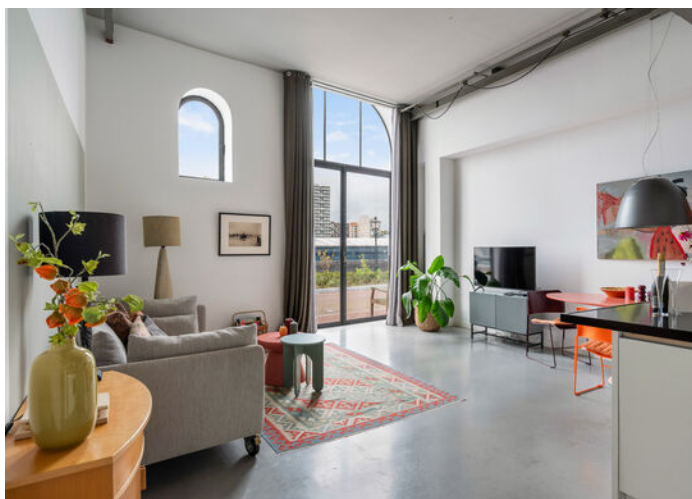
Hele toffe woonkamer met hoog plafond (3.62 m²), grote raampartijen, zicht op de Buiten Kalkhaven/ Oude Maas én openslaande deuren naar de Kalkhaven. En, niet onbelangrijk, wat een privacy ervaar je hier.

Open keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

Slaapkamer aan de Binnen Kalkhaven zijde met directe toegang tot de badkamer.

Modern uitgevoerde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, (elektrische) vloerverwarming en aansluiting voor de wasmachine.

Separate toiletruimte in de hal.



Algemeen:

Vloerafwerking: betonvloeren en vloerverwarming.

Wandafwerking: strak stucwerk.

Kozijnen/beglazing: stalen kozijnen met dubbel glas.

Verwarming: cv-ketel (Remeha Tzerra 28c Plus, 2018).

Isolatie: gevel-, vloer-, dak- en glasisolatie.

Energie label: A+.

Spullen pakken en 'moven' maar #instapready

VvE: ingeschreven bij KvK en gezamenlijke opstalverzekering.

Parkeervergunning: betaald parkeren gebied, er worden geen parkeervergunningen uitgegeven op deze locatie.

Gezien het bouwjaar van het oorspronkelijke pand (1880) wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 1321 A3.

Oplevering: in overleg.

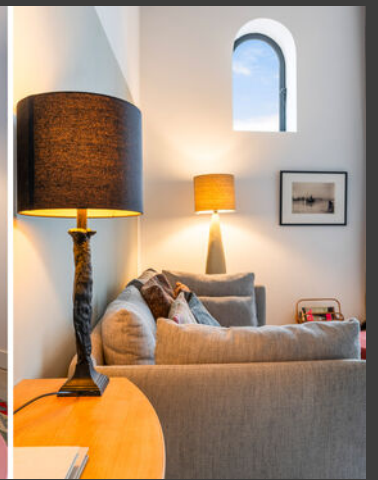


Francoise legt uit

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



















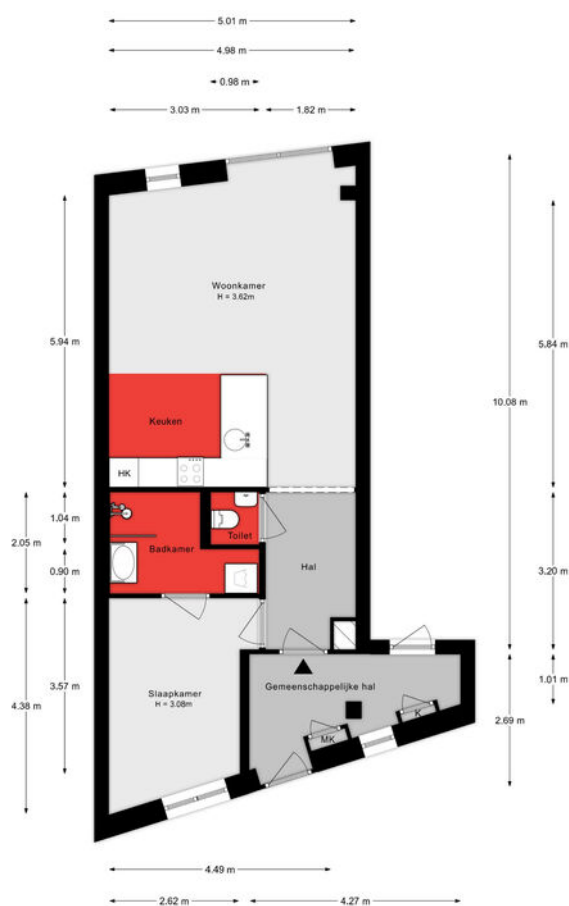








Plattegrond



Aan de plattegrond 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

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

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

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Verlichting/installaties

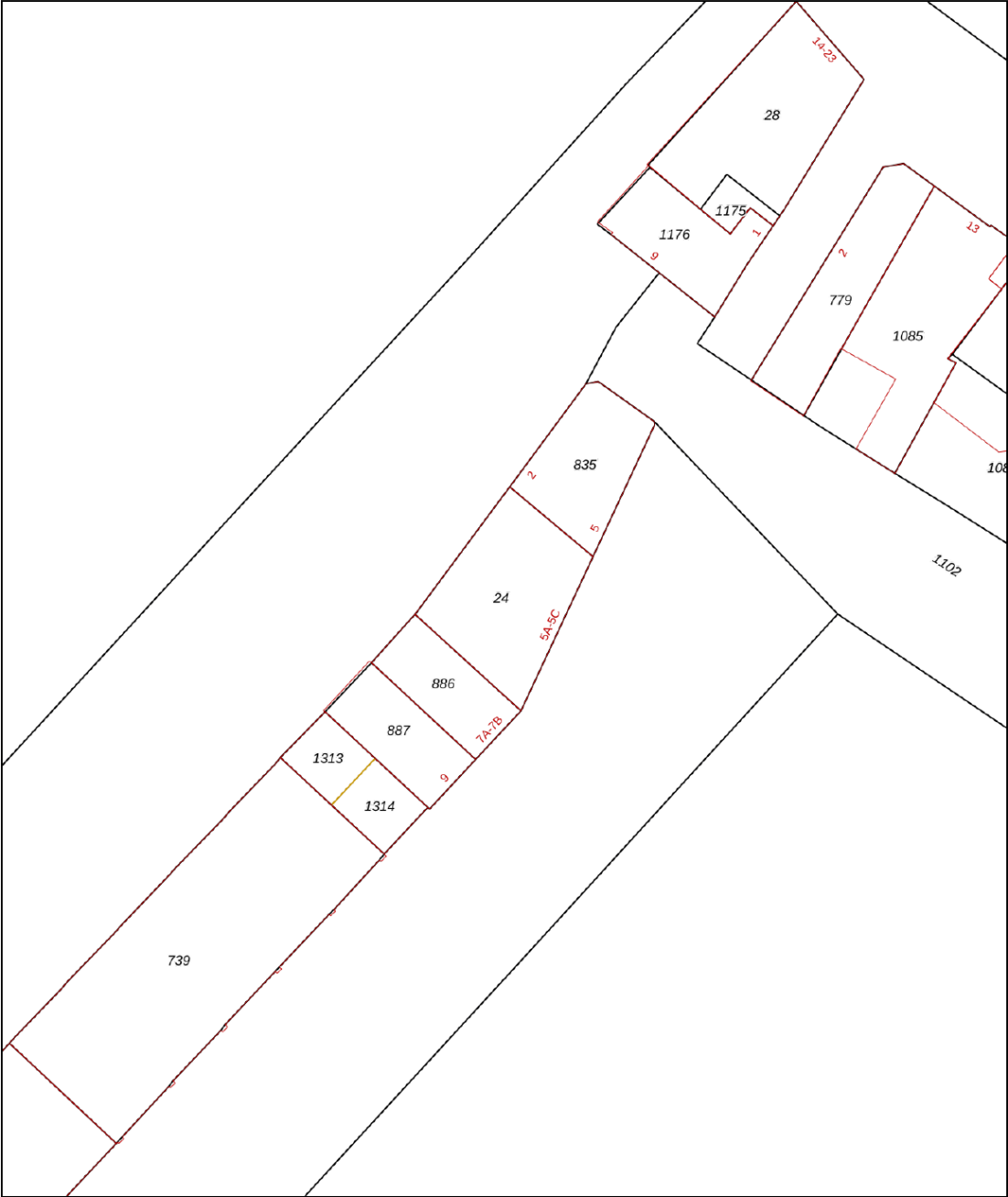
Buitenverlichting

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie E

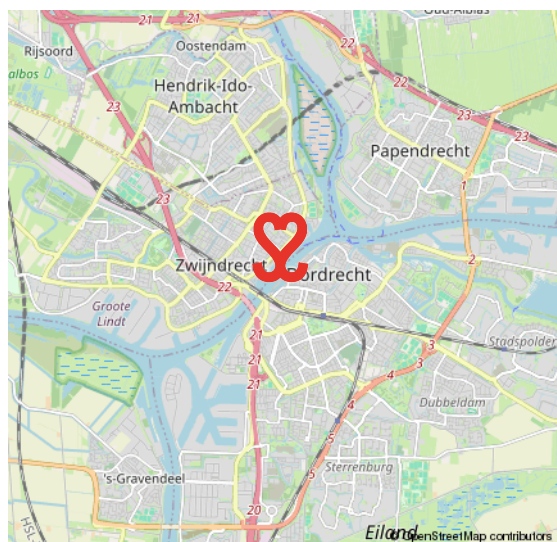
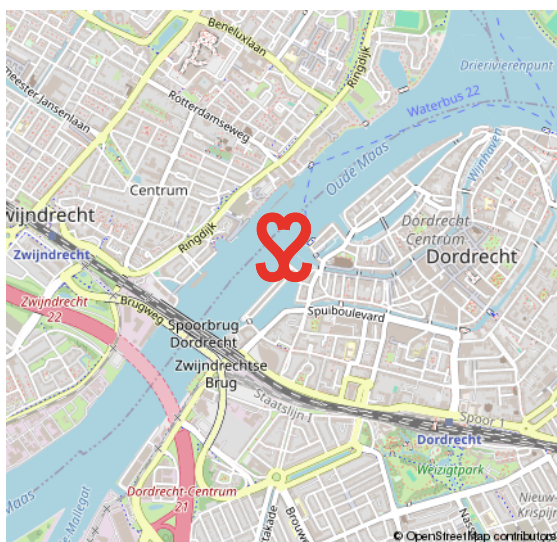
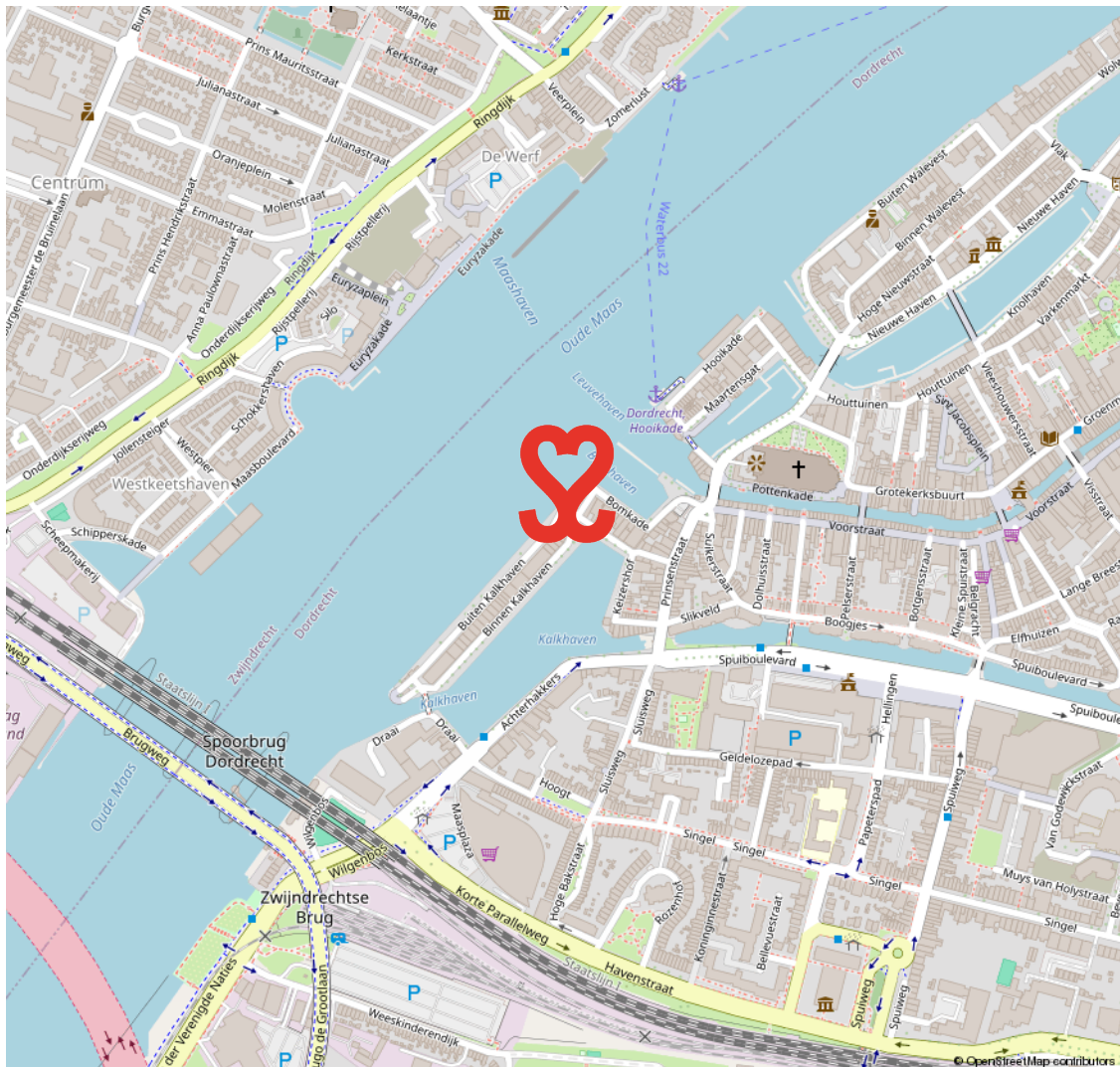
Perceel 24

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

