



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VOORSTRAAT 12
3311 ER DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Bijzonder rijksmonumentaal stadspand met multifunctionele indeling verdeeld over 4 woonlagen én een dakterras op de bovenste verdieping, gelegen in de historische binnenstad.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / stadspand

AANTAL KAMERS

8

WOONOPPERVLAKTE

166 m²

PERCEELOPPERVLAKE

54 m²

INHOUD

584 m³

BOUWJAAR

1850

BUITENRUIMTE

dakterras van ca. 20 m²

VERWARMING

c.v.-ketel / zonneboiler

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



VOORSTRAAT 12, DORDRECHT

ROYAAL RIJKSMONUMENT IN DE HISTORISCHE BINNENSTAD VAN DORDT

.....

- royaal en speels ingedeeld woonpand gelegen om de hoek van het historisch havengebied van Dordrecht;
- maar liefst 166 m² aan woonoppervlak!
- iedere (zelfstandige) verdieping beschikt over eigen voorzieningen (sanitair/keuken);
- diepe multifunctionele ruimte met niveauverschil op de begane grond, thans opgesplitst in een voorportaal, tussenkamer en achterkamer;
- loftachtige voorkamer, badkamer en slaapkamer op de 1e/tussenverdieping;
- 2 kamers, keuken en een badkamer op de 2e etage;
- nog eens 2 kamers, een keuken, badkamer én het dakterras op de 3e etage;
- 7 zonnepanelen en 2 zonnecollectoren aanwezig;
- rustig gelegen tussen het historische havengebied en het Drierivierenpunt;
- een 'coffee' to go bij Hazel, toffe kleding shoppen bij Rockin' Items of een hapje eten bij het Magazijn, het is allemaal binnen handbereik;
- voorts op loopafstand van allerlei culturele activiteiten, het winkelgebied, restaurants, gezellige terrasjes en de Waterbus;
- woonoppervlak 166 m². Bruto inhoud 584 m³;
- bouwjaar 1850. Eigen grond 54 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met afgesloten trapopgang naar de verdieping en middels schuifdeur toegang tot het voorportaal (met etalage) op de begane grond. In deze voorkamer bevindt zich tevens de meterkast.

Vanuit de voorkamer is een tussenkamer te bereiken. Deze ruimte heeft een niveauverschil en aan de achterzijde is er vervolgens toegang naar de achterkamer. Hier bevindt zich een uitstortgootsteentje.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. Voor-/woonkamer met leuke doorkijk naar de benedenverdieping, alsmede een keukenblokje met spoelunit en elektrische kookplaat. Gang met toegang naar de badkamer en slaapkamer. De badkamer is gelegen in het midden van de verdieping en is eenvoudig uitgevoerd met douche, toilet en wastafel. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

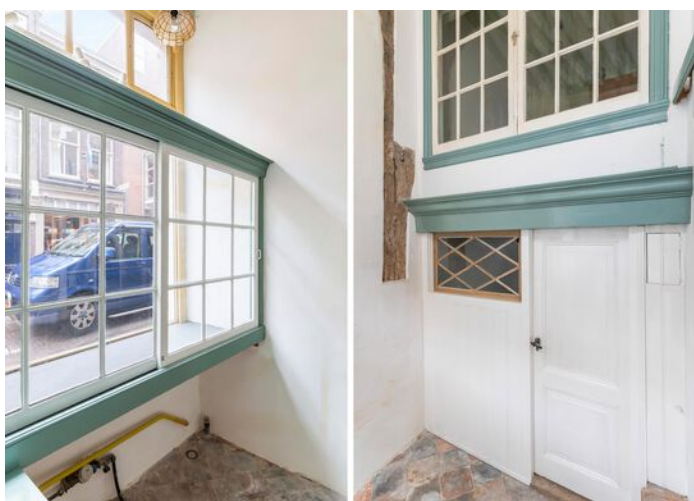
Overloop met trapopgang en kast met opstelling van de cv-combiketel (Nefit HR) en zonneboiler. Tevens toilet met wandcloset en fonteintje.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is keurig afgewerkt met gladgestucte wanden en plafond en stijlvolle wandlambrisering. Gang met toegang tot de badkamer, keuken en slaapkamer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd met douche en wastafel en de (dichte) keuken is voorzien van een basis wandopstelling met dubbele spoelunit. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Derde verdieping:

Overloop met dakvenster, vaste kastruimte en open nok. Aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is, via het raam, het heerlijke dakterras te bereiken.

In het midden van de woning bevindt zich de keuken (v.v. basis wandopstelling met spoelunit), alsmede de badkamer (eveneens eenvoudig uitgevoerd, met douche en wastafel).



Buitenruimte:

De woning beschikt over een ruim dakterras van ca. 20 m², te bereiken vanuit de achterkamer op de 3e verdieping. Het terras is zonovergoten dankzij de vrije ligging op het zuidoosten.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat, tapijt en zeil als vloerafwerkingen.

Wandafwerking: divers soorten stucwerk, voornamelijk glad.

Zonnepanelen: er zijn 7 zonnepanelen aanwezig en 2 zonnecollectoren.

ENTREE/HAL MET TRAPOPGANG

Dak: de woning beschikt over een dwarskap met pannen gedekt. Het pannendak (en loodaansluitingen) is verouderd en behoeft onderhoud.

Verwarming: verwarming geschiedt middels cv-combiketel met zoneregeling (3 zones, iedere verdieping is een zone).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, deels met dubbele en deels met enkele beglazing.

Monument: het betreft een Rijksmonument gelegen in een beschermd stadsgebied.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 3161 & 3185.

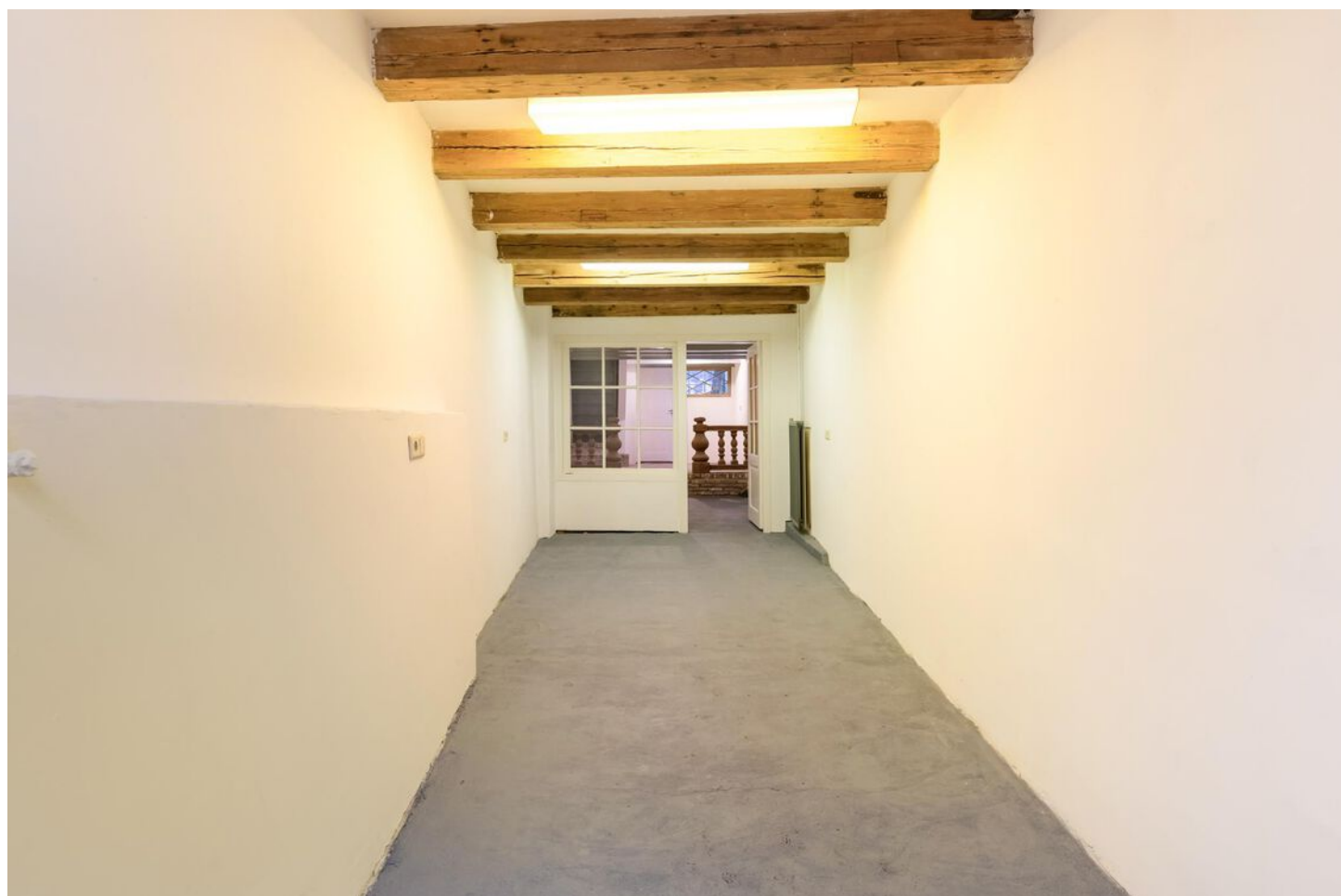
Oplevering: in overleg.



Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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





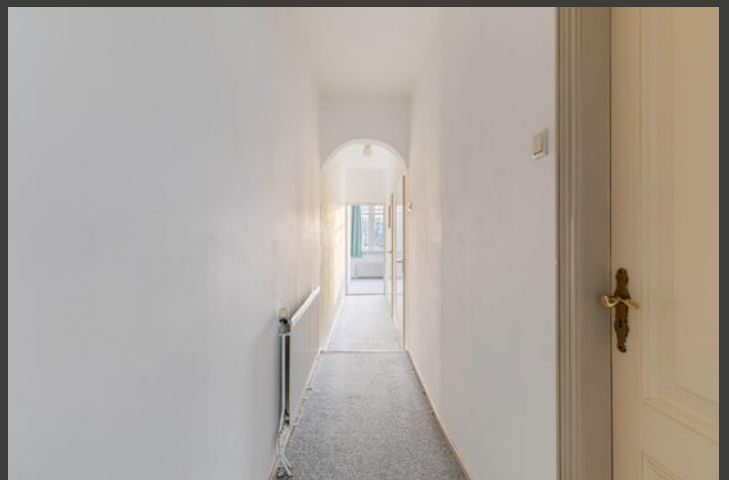




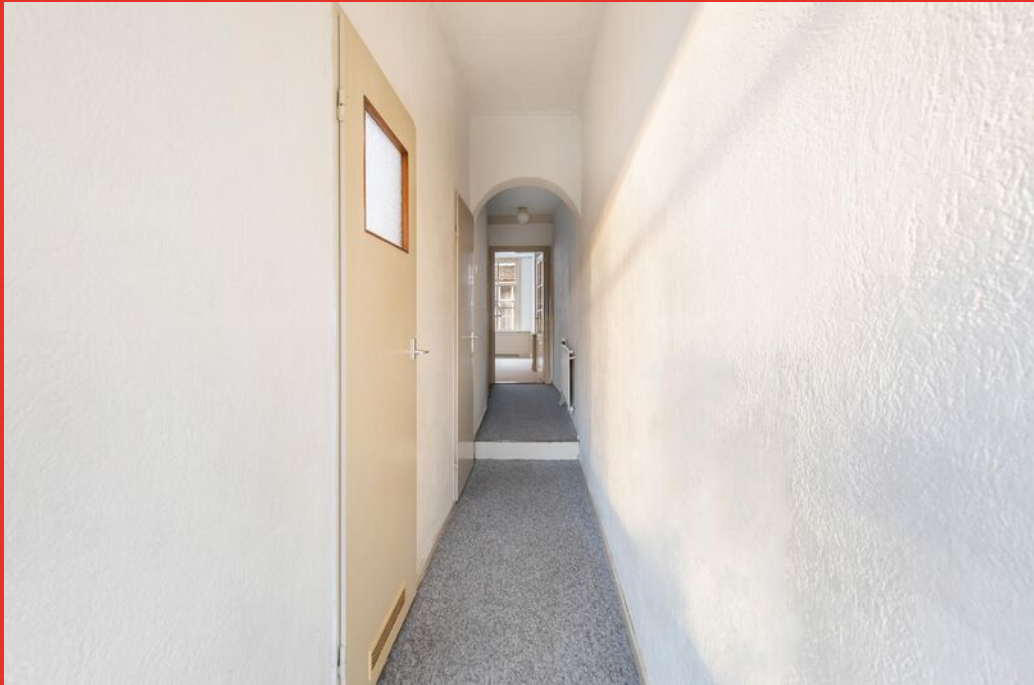














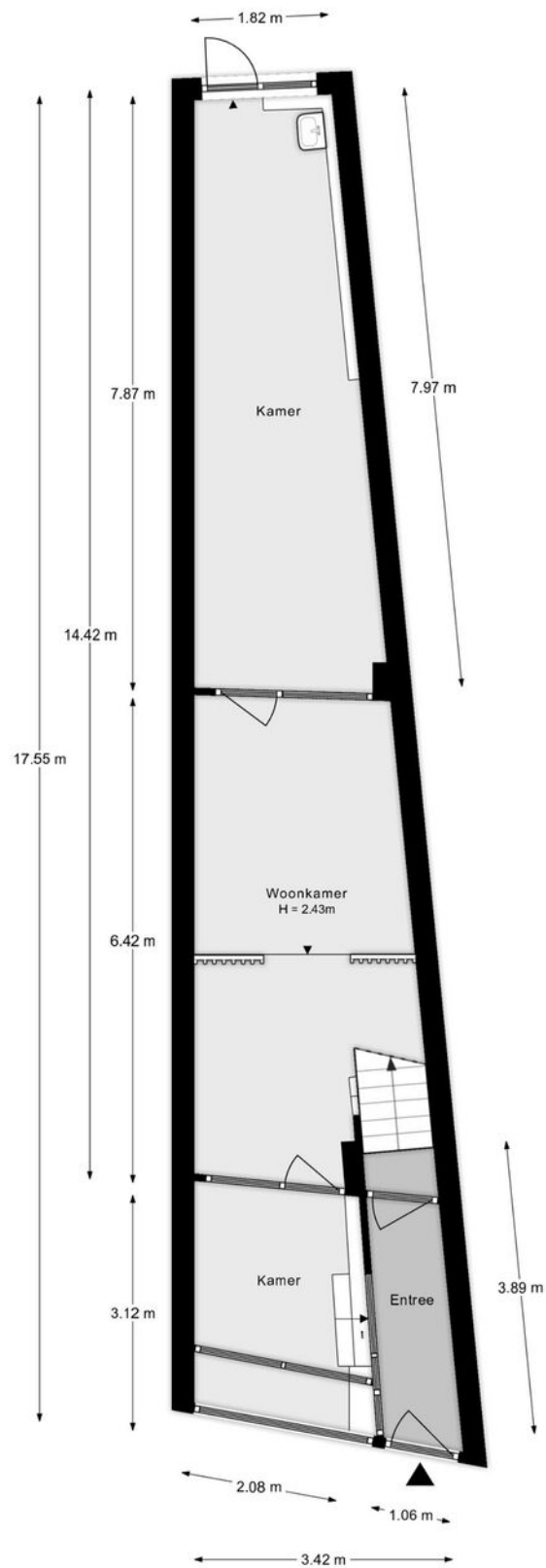






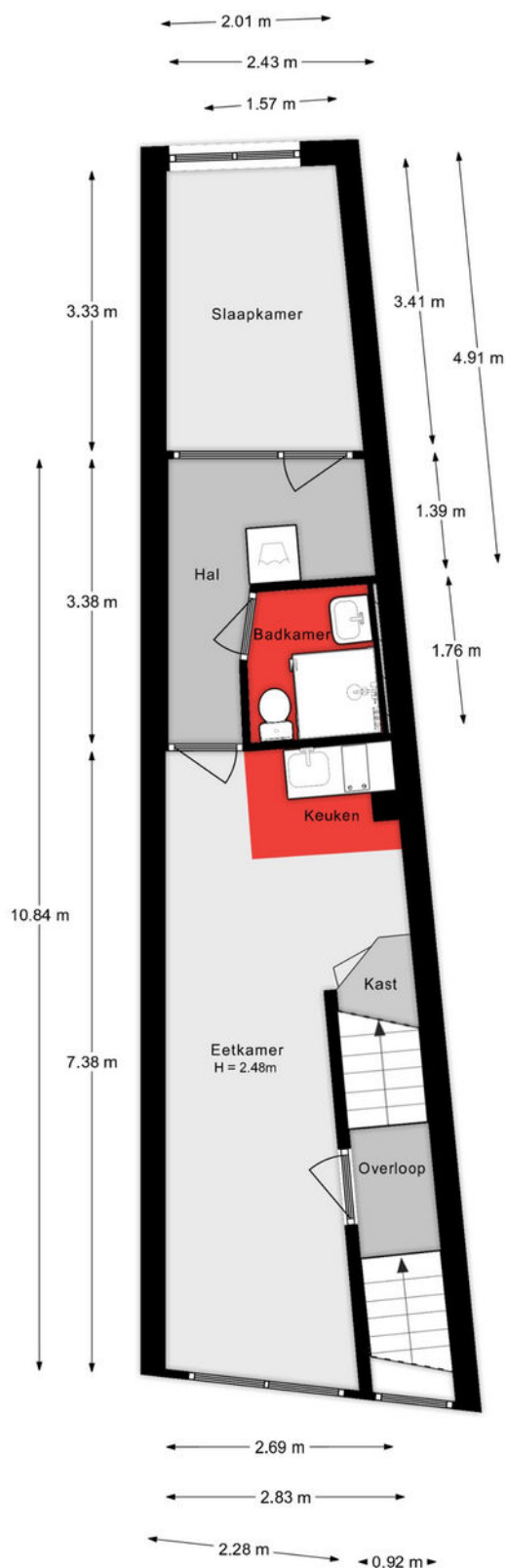


Begane grond



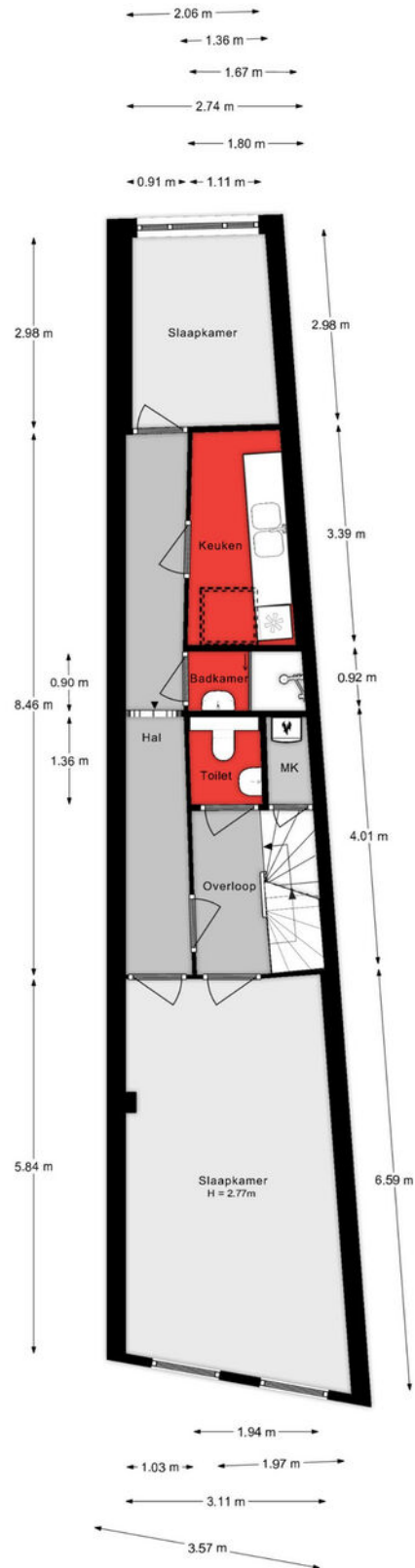
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



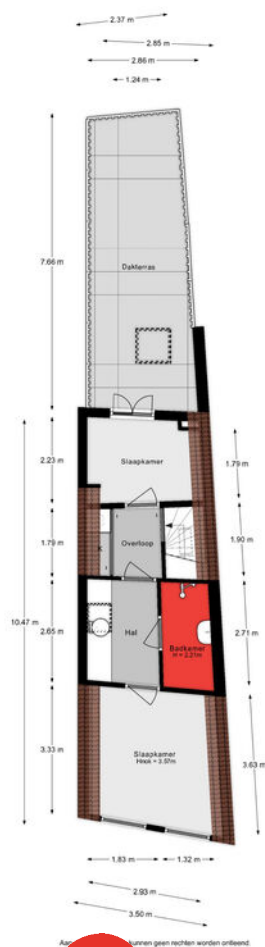
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3e 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

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- parketvloer X
- houten vloer(delen) X
- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- afzuigkap X
- koelkast X
- vriezer X
- koel-vriescombinatie X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Zonnepanelen

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie G

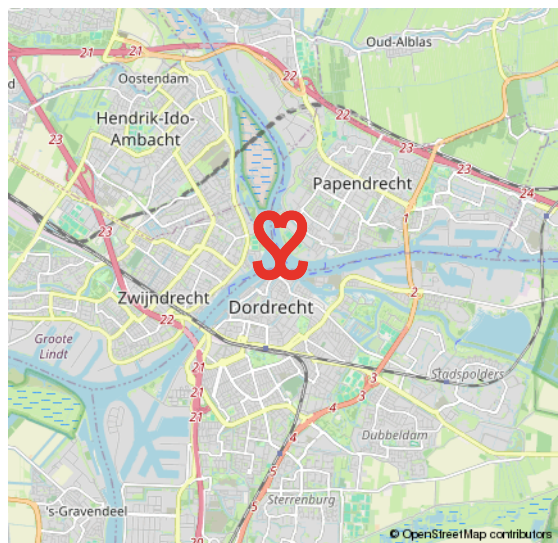
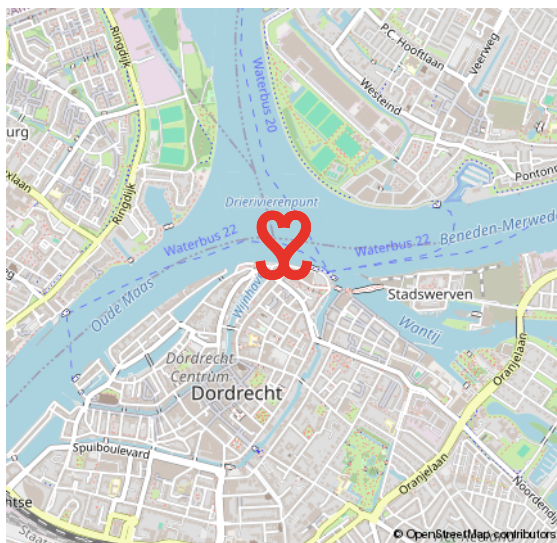
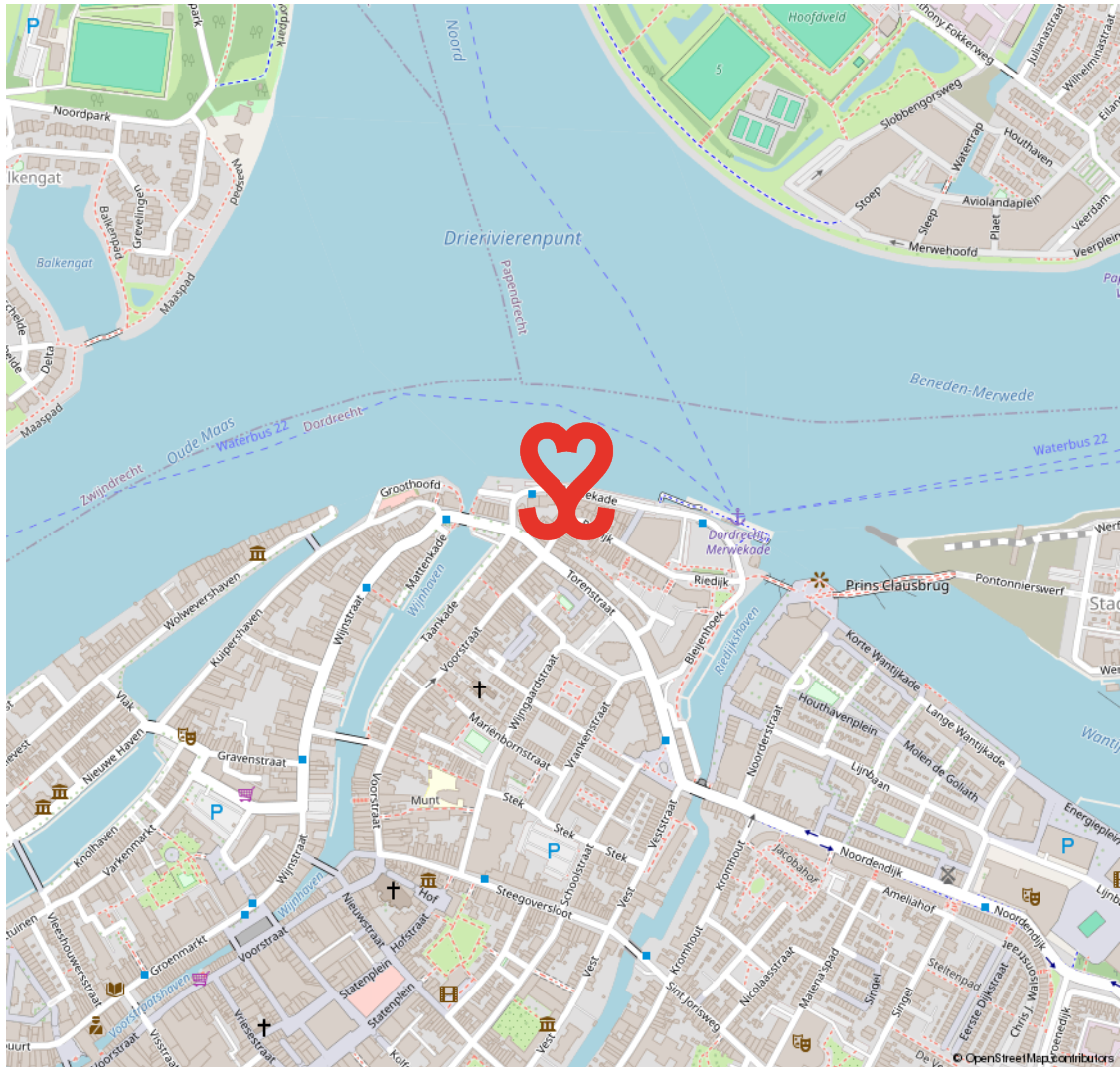
Perceel 3161

kadaster

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

