



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**GEVAERTSWEG 4
3311 DA 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

Karakter en rust... midden in de stad!
Wonen in één van de mooiste en meest
idyllische straatjes van Dordrecht, met het
Merwesteinpark letterlijk om de hoek.
Charmante jaren '20 twee-onder-één-
kapwoning, aan drie zijden omgeven door
een mooie tuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

143 m²

PERCEELOPPERVLAKE

197 m²

INHOUD

579 m³

BOUWJAAR

1928

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel, open haard

ISOLATIE

vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.



GEVAERTSWEG 4, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

- unieke ligging aan de rand van het centrum én direct bij het Merwesteinpark;
- een oase van rust in de 19e-eeuwse Schil;
- heerlijk familiehuis met 5 slaapkamers, kelder (stahoogte) en originele details zoals glas-in-loodramen en erker;
- aan drie zijden omgeven door een groen aangelegde tuin met grote houten berging en achterom;
- begane grond met royale woonkamer in L-vorm met erker en open haard, dichte keuken en kelder;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers, badkamer, separaat toilet en balkon aan voor- en achterzijde;
- tweede verdieping met overloop en nog eens 2 slaapkamers, beide met dakkapel/dakraam en volop bergruimte;
- buitenschilderwerk najaar 2025;
- vanuit de woning prachtige doorkijkjes naar het groen van het Merwesteinpark;
- rustige, karakteristieke woonomgeving in de geliefde 19e-eeuwse Schil, op loopafstand van binnenstad, NS-station, theater, horeca en scholen;
- woonoppervlak 143 m². Bruto inhoud 579 m³;
- bouwjaar 1928. Eigen grond 197 m².

Indeling:

Begane grond:

Ruime hal met marmeren tegellambrisering, trapopgang met glas-in-loodraam en deels betegeld toilet met fonteintje. Toegang tot de kelder (op stahoogte) met groepenverdeling, glasvezelaansluiting, wasmachineaansluiting en praktische voorraadruimte.

De royale woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke leefruimte met sfeervolle erker, marmeren schouw met open haard, drie vaste kasten en glas-in-loodramen die zorgen voor een warme uitstraling. De voormalige zijkamer is bij de woonkamer betrokken en het extra zijraam geeft een prachtige lichtinval. Via de tuindeur aan de achterzijde is de achtertuin bereikbaar.

De dichte keuken aan de achterzijde is voorzien van een nette (gedateerde) inrichting met gaskookplaat, oven, afzuigkap, close-in boiler, aansluiting voor een vaatwasser en een wandblok met koelkast en provisieruimte. De zijramen zorgen voor een mooie lichtinval en via de deur is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met groot zijraam met glas-in-lood, vaste kast en afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping. Separaat toilet.

De badkamer is gedateerd en voorzien van een douchecabine, ligbad (met bubbelinstallatie) wastafelmeubel, handdoekenradiator, ventilator, inbouwspots, vinylvloer en volledig betegelde wanden.

Drie slaapkamers: een royale slaapkamer aan de voorzijde met openslaande deuren naar het balkon (zw), een grote slaapkamer aan de achterzijde met twee vaste kasten en een kleinere slaapkamer aan de achterzijde met deur naar het tweede balkon (no).

GEVAERTSWEG 4, DORDRECHT

MET VEEL ZORG EN LIEFDE ONDERHOUDEN

Tweede verdieping:

Overloop met vaste kast en cv-ketel (Vaillant VHR, 2013) in de trapopgang.

Slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, dakraam en luik naar de vliering.

Slaapkamer aan de voorzijde met kleine dakkapel, dakraam in het zijdakvlak, wastafel met warm en koud water en een flinke bergruimte achter de knieschotten.

Oprit/tuin/berging:

De woning beschikt over een mooie, groen aangelegde tuin aan drie zijden. De voortuin is voorzien van borders met vaste beplanting en een oprit op eigen erf. De achtertuin (noordoost) beschikt over een grote houten chaletberging met elektra, een buitenkraan aan de zijgevel en een afgesloten poort met houthok. Een heerlijk groene plek midden in de stad!

Algemeen:

Vloerafwerking: tapijt in de hal, overloop, kleine slaapkamer achter (1e verdieping) en gehele 2e verdieping. Laminaat in de twee grote slaapkamers op de 1e verdieping. Tegelvloer in de keuken.

Wandafwerking: grotendeels behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing (volledig dubbel glas).

Isolatie: vloerisolatie en dubbele beglazing.

Buitenzonwering: markiezen aan de voorzijde (begane grond en eerste verdieping) en ter plaatse van de zijramen van de woonkamer en keuken.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in het najaar van 2025.

Asbesthoudend plafondafwerking woonkamer.

Fundering: houten paalfundering met betonnen oplangers.

Energielabel: E.

Bouwjaar: 1928.

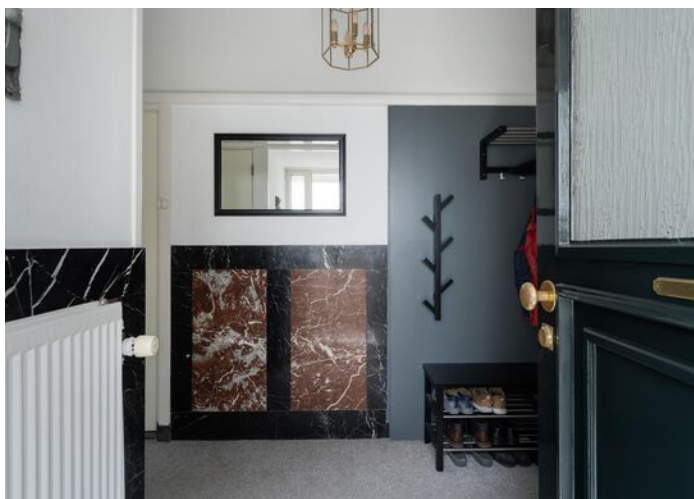
Grondoppervlak: 197 m².

Beschermd gezicht 19e-eeuwse Schil Dordrecht

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 5170.

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

Oplevering: in overleg.

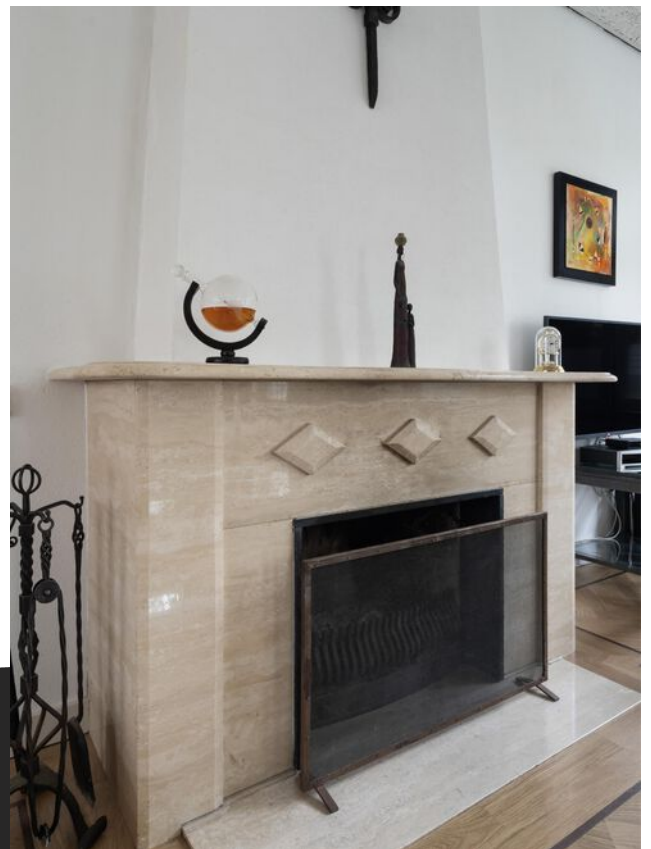


KARAKTER!



Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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



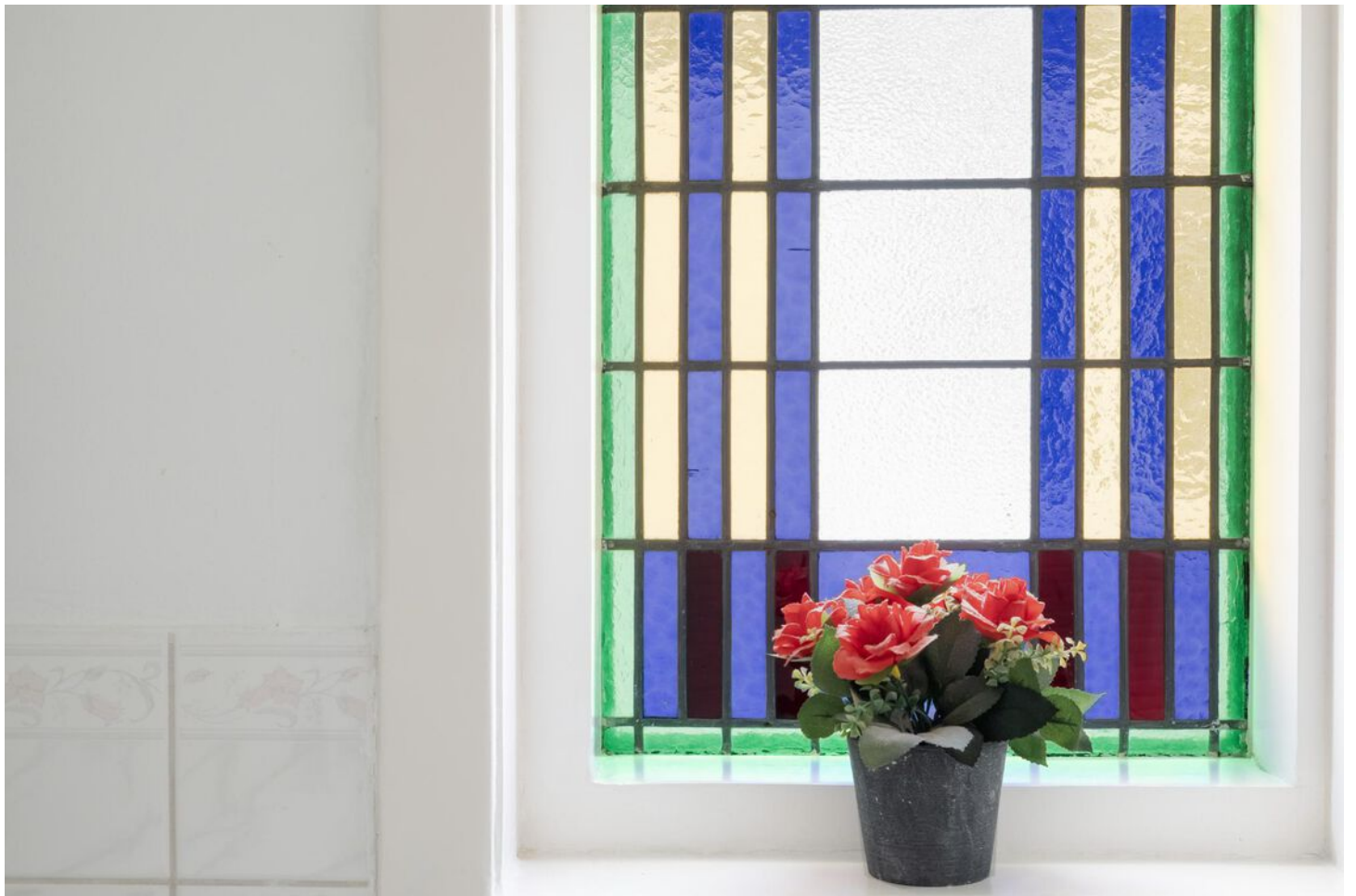


















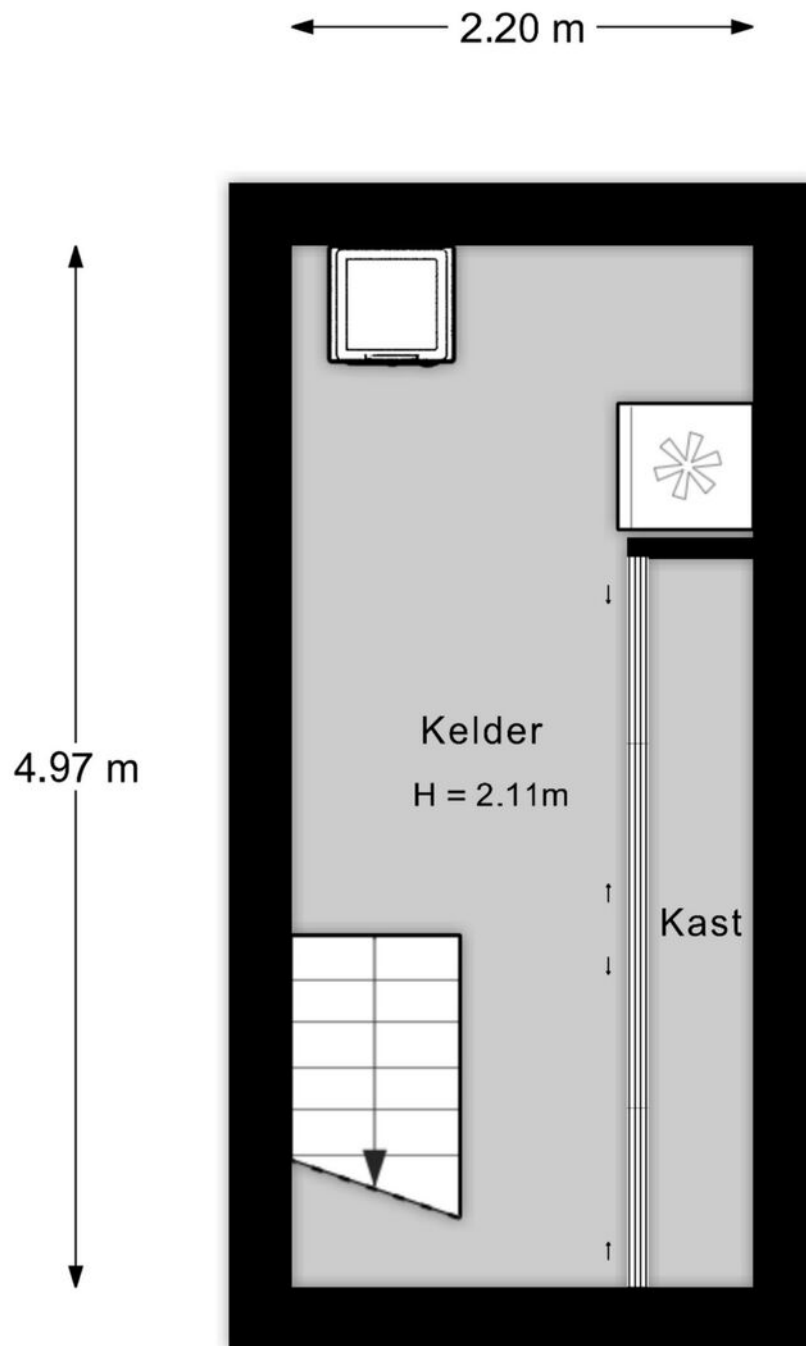








Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



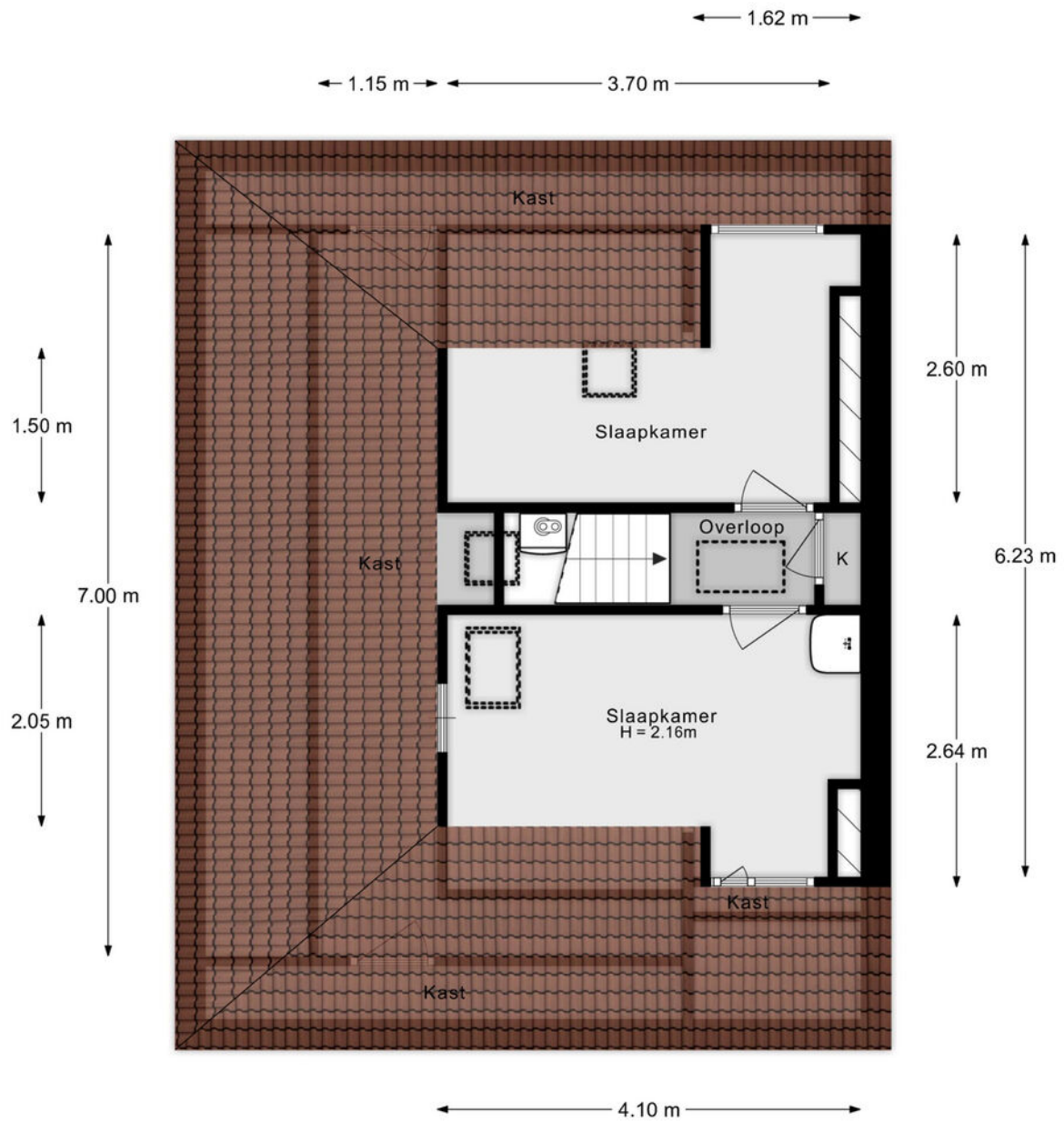
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



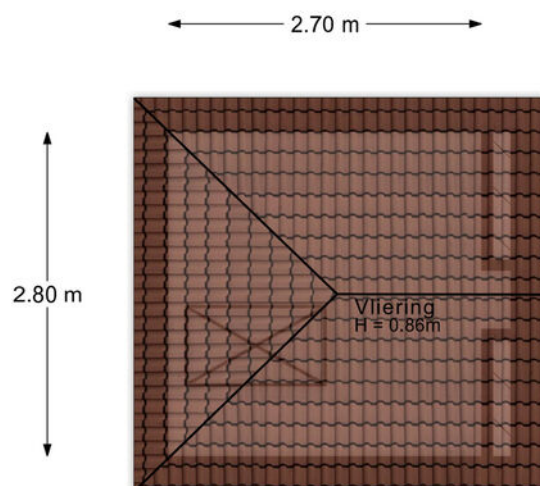
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

X
X
X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X

X

X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

X
X
X
X
X
X

X
X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Alarminstallatie
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten

X

X
X
X
X
X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

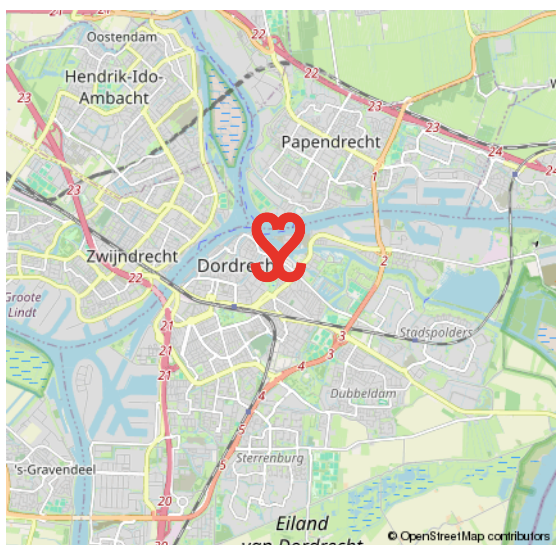
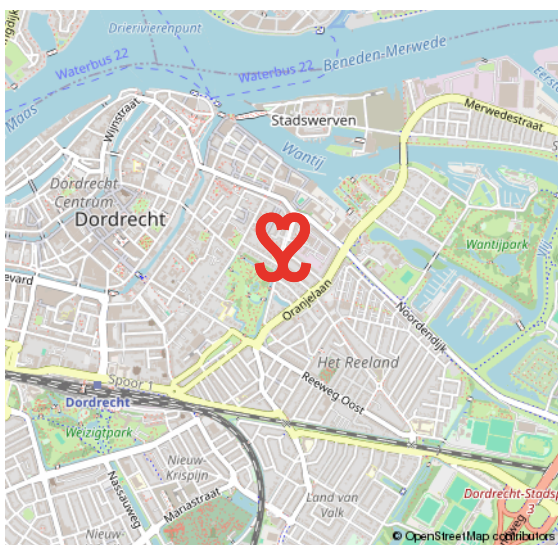
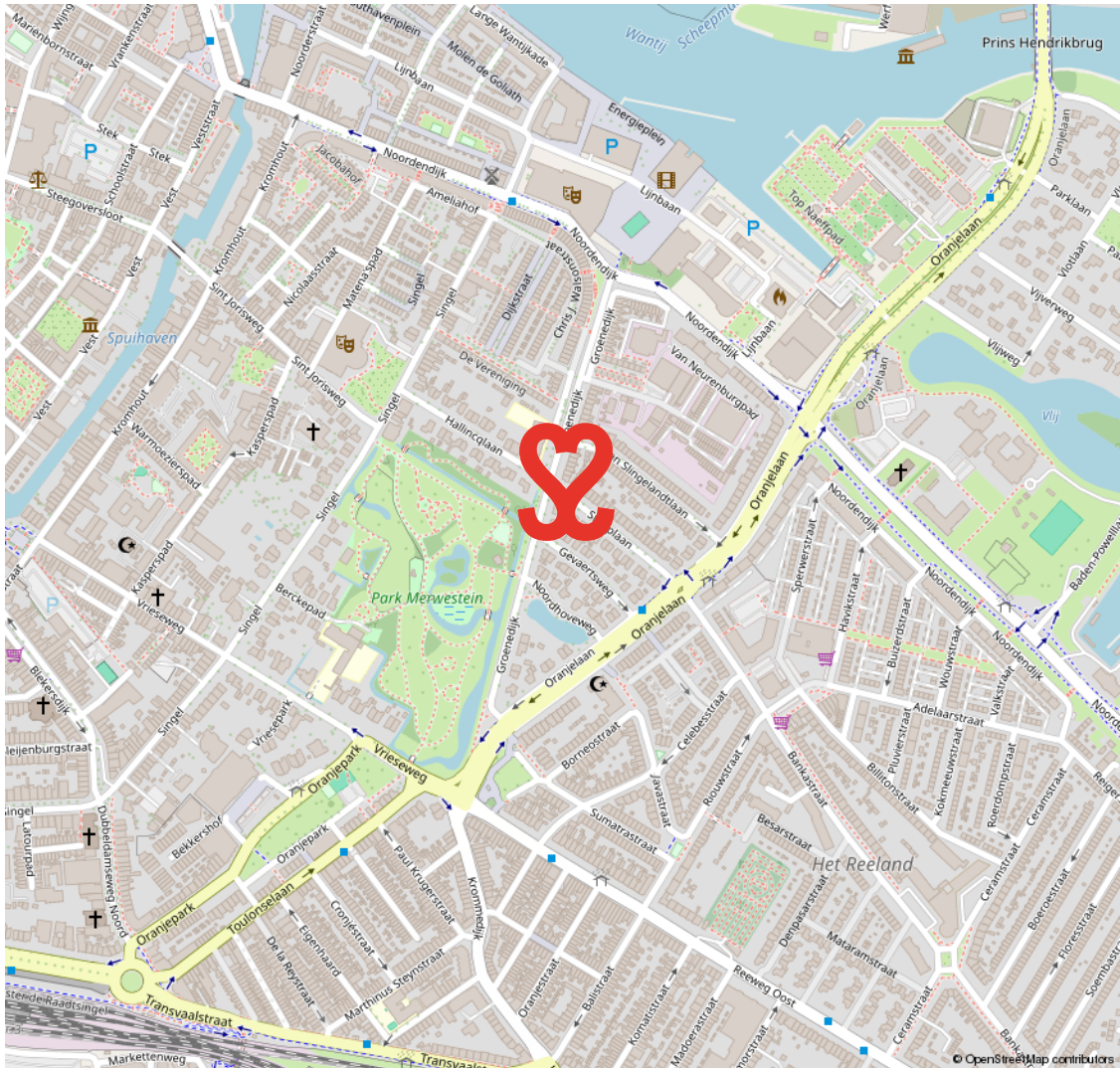
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



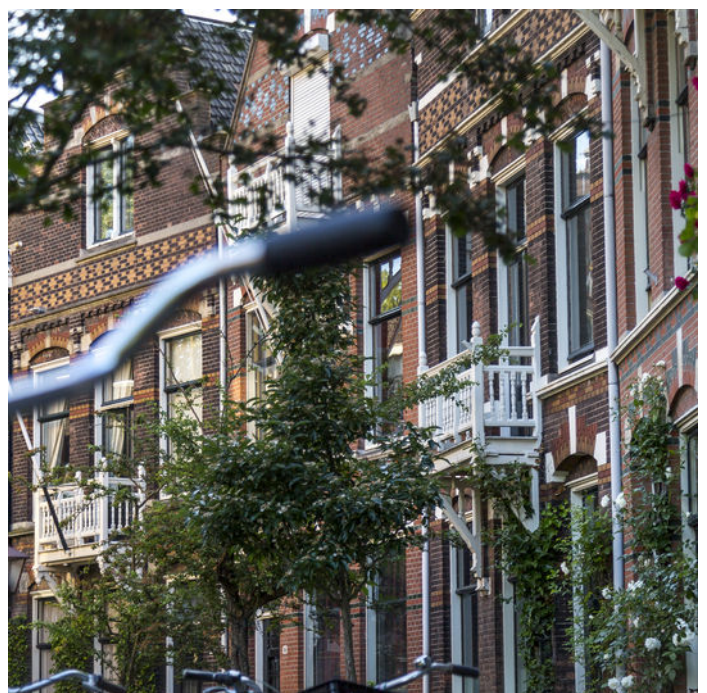
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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

