



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VOORSTRAAT 121
3311 EN 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

Spontaan verliefd! Het gebeurt niet vaak dat zowel het huis als het plekje zó bij je binnen komen. Historie, eigentijds, hip, een riante tuin én een fenomenaal zicht op de Wijnhaven!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / stadspand

AANTAL KAMERS

8

WOONOPPERVLAKTE

310 m²

PERCELOPPERVLAKE

344 m²

INHOUD

1125 m³

BOUWJAAR

17e-eeuws

TUIN

achtertuint

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming, gashaard

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 1.075.000 K.K.



VOORSTRAAT 121, DORDRECHT

EEN MAGNIFIEK STADSPAND OP EEN EVENEENS FANTASTISCHE LOCATIE!

- puur woongenot voor de échte stadsliefhebber!
- exclusief wonen in een machtig stadspand aan de Wijnhaven, vanaf het jaar 2019 tot heden grotendeels al gerenoveerd/gemoderniseerd naar de maatstaven van de huidige tijd;
- een 17e-eeuws pand met een geschiedenis: van ouds in gebruik als apotheek, waar nog steeds elementen van aanwezig zijn;
- 's ochtends vers brood halen in de straat bij bakker Nobel, wandelen langs de mooie historische havens, winkelen, naar het theater en uit eten gaan. Alles is binnen handbereik;
- stoere eigentijdse inrichting gecombineerd met authentieke elementen maken een droomplaatje van deze woning voor menig stadspandliefhebber;
- ook fantastisch als familiehuis, mede gezien de dubbele voorzieningen geschikt als (bijvoorbeeld) kangoeroewoning;
- het eigentijdse interieur heeft strakke afwerkingen met o.a. visgraat PVC vloeren met vloerverwarming en gladde wanden;
- begane grond met royale open living met luxe woonkeuken, multifunctionele kamer en ruime toiletruimte;
- casco 1e verdieping met 3 riante slaapkamers, walk-in-closet en badkamer. Geheel naar eigen smaak nog af te werken;
- zelfstandige woonruimte op de 2e verdieping met eveneens een ruime living en luxe keukenopstelling, gave badkamer, grote slaapkamer en 2e slaap-/waskamer;
- een mooie extra is de praktische kelder, toegankelijk middels een glazen luik in de living;
- de woning is voorzien van dak-, muur-, vloer- en (vrijwel geheel) glasisolatie;
- zuinig energielabel B!
- uniek in het havengebied is de forse achtertuin, welke tevens de mogelijkheid biedt om te parkeren

- op eigen terrein;
- vanuit de woning en tuin kun je genieten van een prachtig uitzicht op de Wijnhaven;
- middenin het prachtige historische havengebied met alle stadsvoorzieningen zoals de gezellige terrassen, restaurants en het winkelgebied binnen handbereik;
- ook het Drierivierenpunt, NS-station en culturele voorzieningen zijn vrijwel letterlijk om de hoek te vinden;
- woonoppervlak 310 m². Bruto inhoud 1125 m³;
- bouwjaar: 17e -eeuws. Eigen grond 344 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met originele marmeren vloer en toegang tot de living/keuken, de multifunctionele kamer en trapopgang naar de 1e verdieping.

De royale living is vergroot middels de samenvoeging met een voormalige hal en is stijlvol ingericht met sfeerverlichting, houten balkenplafond, schouw met gashaard en bakstenen muur gecombineerd met strak stucwerk. Via openslaande deuren is de tuin te bereiken en middels een niveauverschil bereik je de ruime toiletruimte welke is voorzien van een wandcloset, urinoir en wastafel.

In de living bevindt zich tevens de open keuken met achtergelegen 'eetkamer'. De keuken beschikt over een luxe, zeer compleet uitgevoerde matzwarte opstelling met groot kookeiland v.v. inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, zitbar en veel bergruimte. Daarnaast is er de wandopstelling met koel-/vriescombinatie, combi-stoomoven, koffiemachine, warmhoudlade, vaatwasser, Quooker en zelfs een wijnkoeler ontbreekt niet!

VOORSTRAAT 121, DORDRECHT

IN DE AFGELOPEN JAREN GROTENDEELS AL STOER & LUXE GERENOVEERD

Toffe eyecatchers: het monumentale plafond is versierd met prachtige 17e-eeuwse tulpchilderingen en via een beloopbaar glazen vloerluik bereik je de praktische kelderruimte (van ca. 15 m²) onder de eetkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime, multifunctionele kamer (bijvoorbeeld slaap-, werk-, speel of praktijkkamer) met schouw en ornamentenplafond. Ook bevindt zich hier een technische ruimte / meterkast.

Eerste verdieping:

De 1e verdieping beschikt over 3 grote slaapkamers. De gehele verdieping beschikt over vloerverwarming en er zijn nieuwe kozijnen geplaatst met in iedere kamer één draai-/kiepraam. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers, waarvan één kamer is voorzien van veel vaste kastruimte en de andere kamer beschikt over airconditioning.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een walk-in-closet, cinewall met elektrische haard en airconditioning. Vanuit deze kamer is tevens de badkamer te bereiken.

De badkamer bestaat thans uit een casco ruimte. De afvoeren zijn reeds in de vloer aanwezig en kraanaansluitingen kunnen nog naar eigen wens/locatie afgetakt worden. Naast de badkamer bevindt zich een (beoogde) wasruimte, echter deze ruimte kan ook nog bij de badkamer gevoegd worden.

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping, onder de mooie spantenkap met open nok, bevindt zich een zelfstandige wooneenheid met gave/speelse woonkamer met openslaande deuren naar het balkon (uiteeraard mét

havenzicht) en een open keuken. De keuken is uitgevoerd met een groot eiland in matzwarte kleurstelling en is voorzien van een zitbar, 4-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, spoelunit en vaste kastruimte. Tot detail: achter de keuken is nog een authentieke apothekerskast aanwezig!

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaap-/waskamer met veel vaste kastruimte, alsmede een ruime slaapkamer (voorheen 2 kamers). In het voordakvlak bevinden zich 3 dakkapellen (allen vernieuwd) en de slaapkamer beschikt óók hier over airconditioning.

Aan de achterzijde is er de moderne badkamer, uitgevoerd met inloopdouche v.v. hand- en regendouche, een vrijstaand (origineel/stalen) ligbad, wandcloset en een waskom op houten planken. De kranen zijn ingebouwd en in het plafond zijn lichtspotjes verwerkt.

Tuin:

Uniek voor in het havengebied is de bijzonder grote achtertuin! De tuin, noordwest georiënteerd, biedt vanaf de Taankade de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren (meerdere auto's mogelijk). De tuin dient nog naar eigen wens ingericht/aangelegd te worden en beschikt thans over een monumentaal prieeltje.

Algemeen:

Vloerafwerking: marmeren vloer in de hal, visgraat PVC vloer op de begane grond en laminaat ter plaatse van de 2e verdieping. De vloer op de 1e verdieping is casco.

Vloerverwarming: de vloer op de begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.



Wandafwerking: modern glad stucwerk (behoudens casco 1e verdieping).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met HR++ beglazing (behoudens enkele beglazing bij het toilet op de begane grond). Monumentenglas t.p.v. de eetkamer. Aluminium pui met HR++ beglazing ter plaatse van de woonkamer/tuin.

Energie label: B.

ROYALE LIVING MET LUXE, MATZWARTE OPEN KEUKEN

Bouwjaar: 17e-eeuws, circa 1630.

Publiekrechtelijke beperkingen: beeldbepalend object.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie G, nummer 2622.

Oplevering: in overleg.

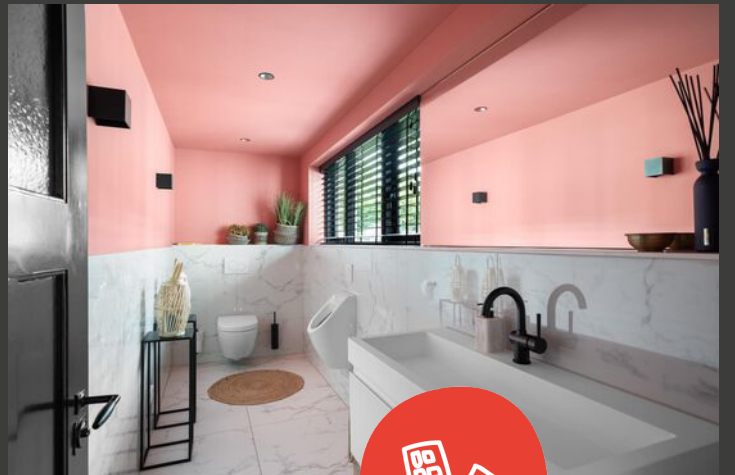


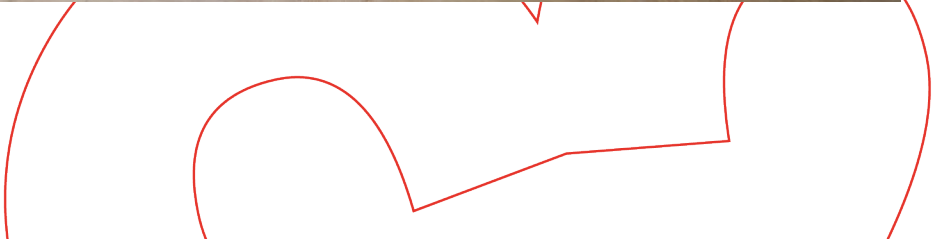
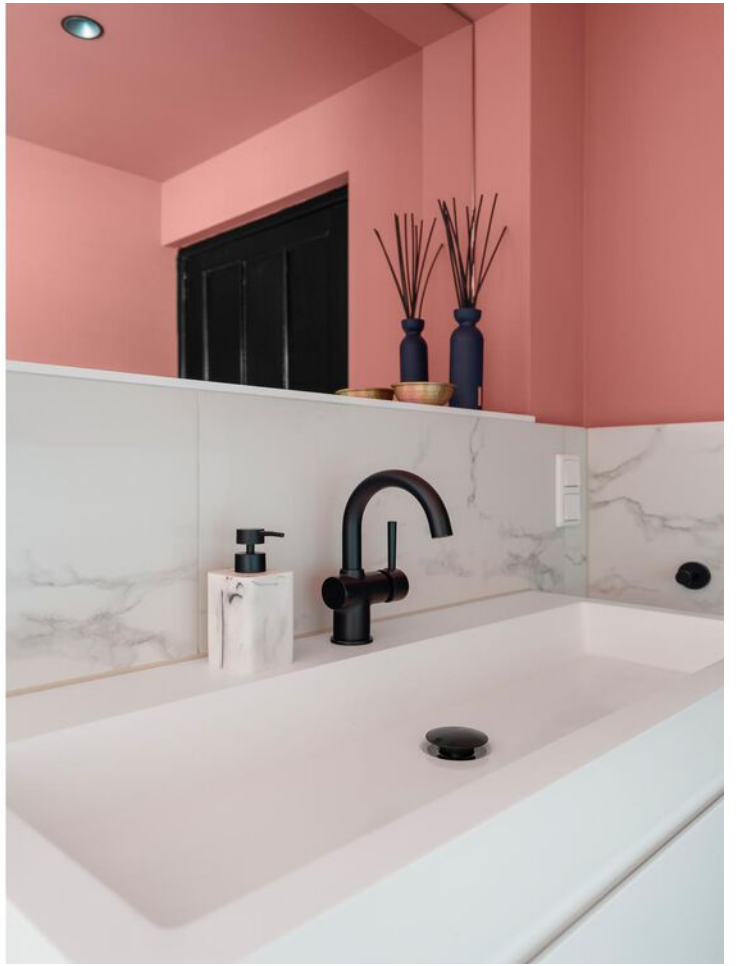
Jeroen legt uit

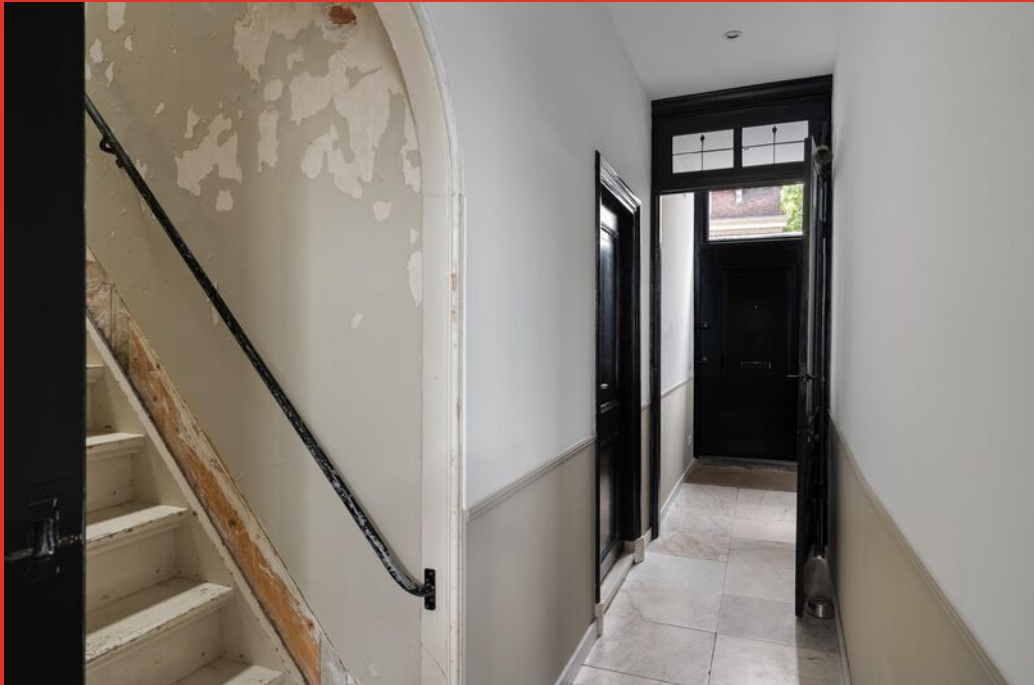
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



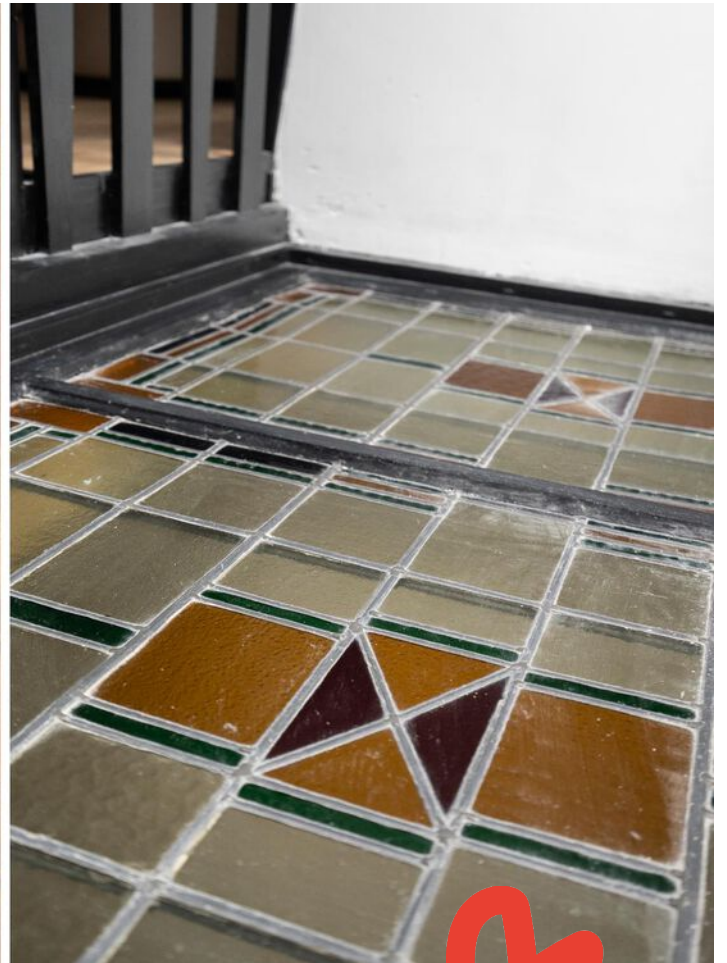


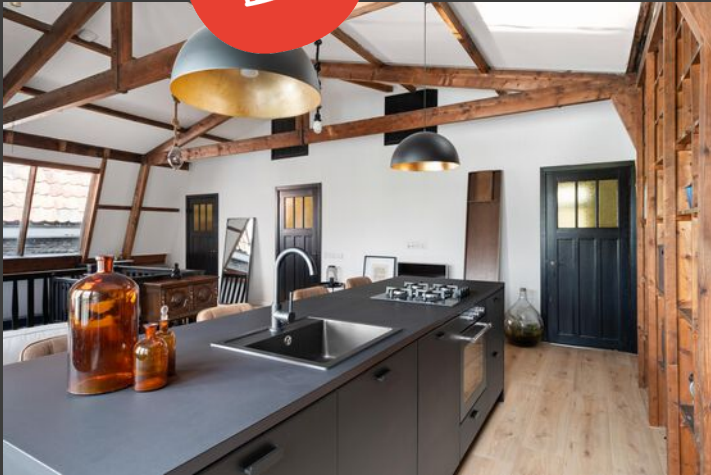


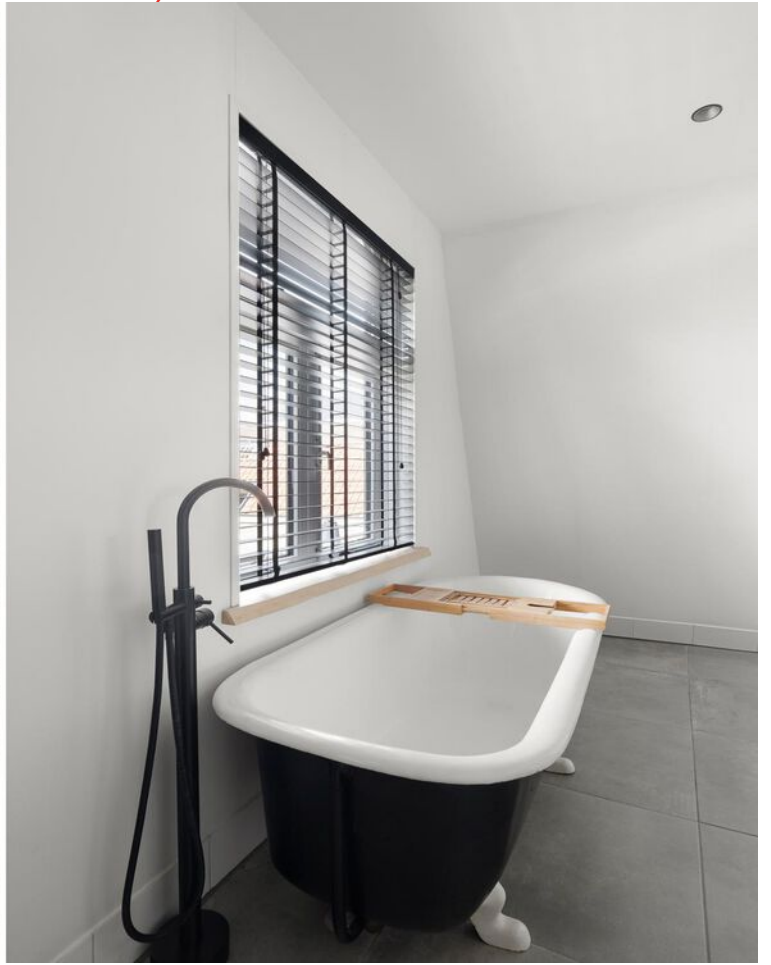




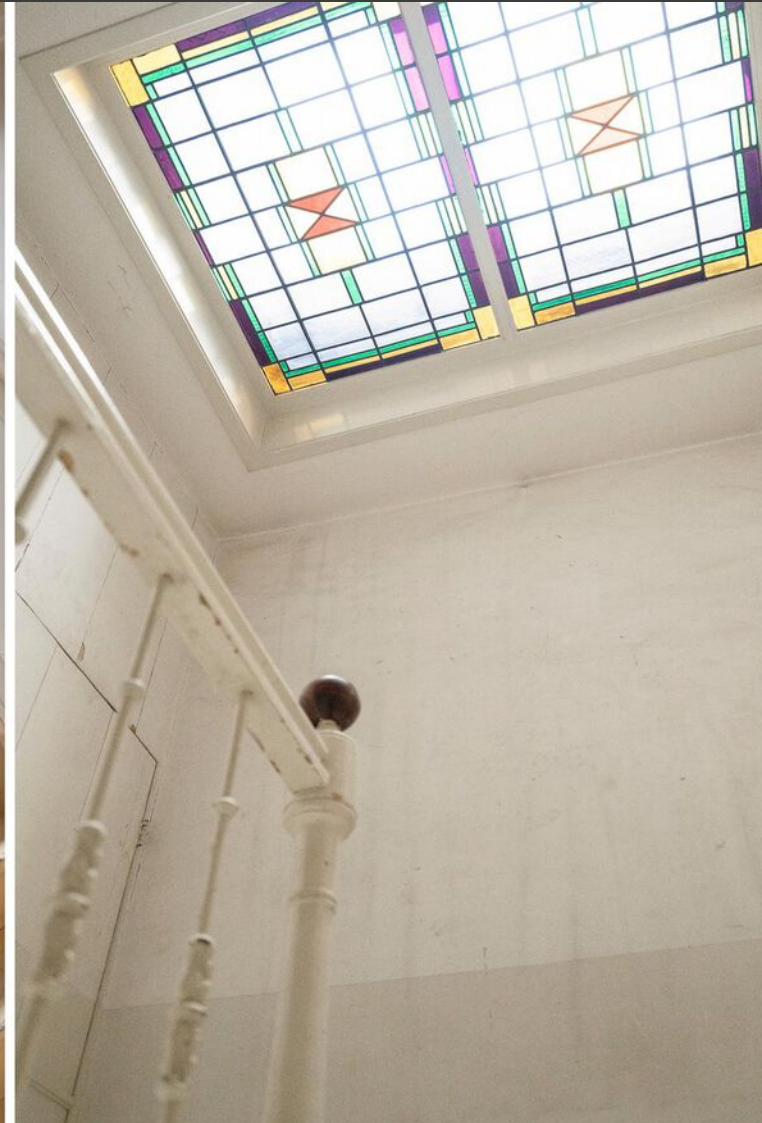








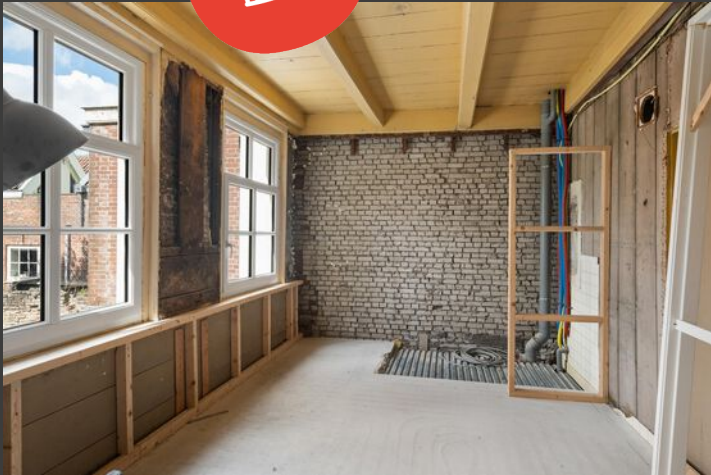










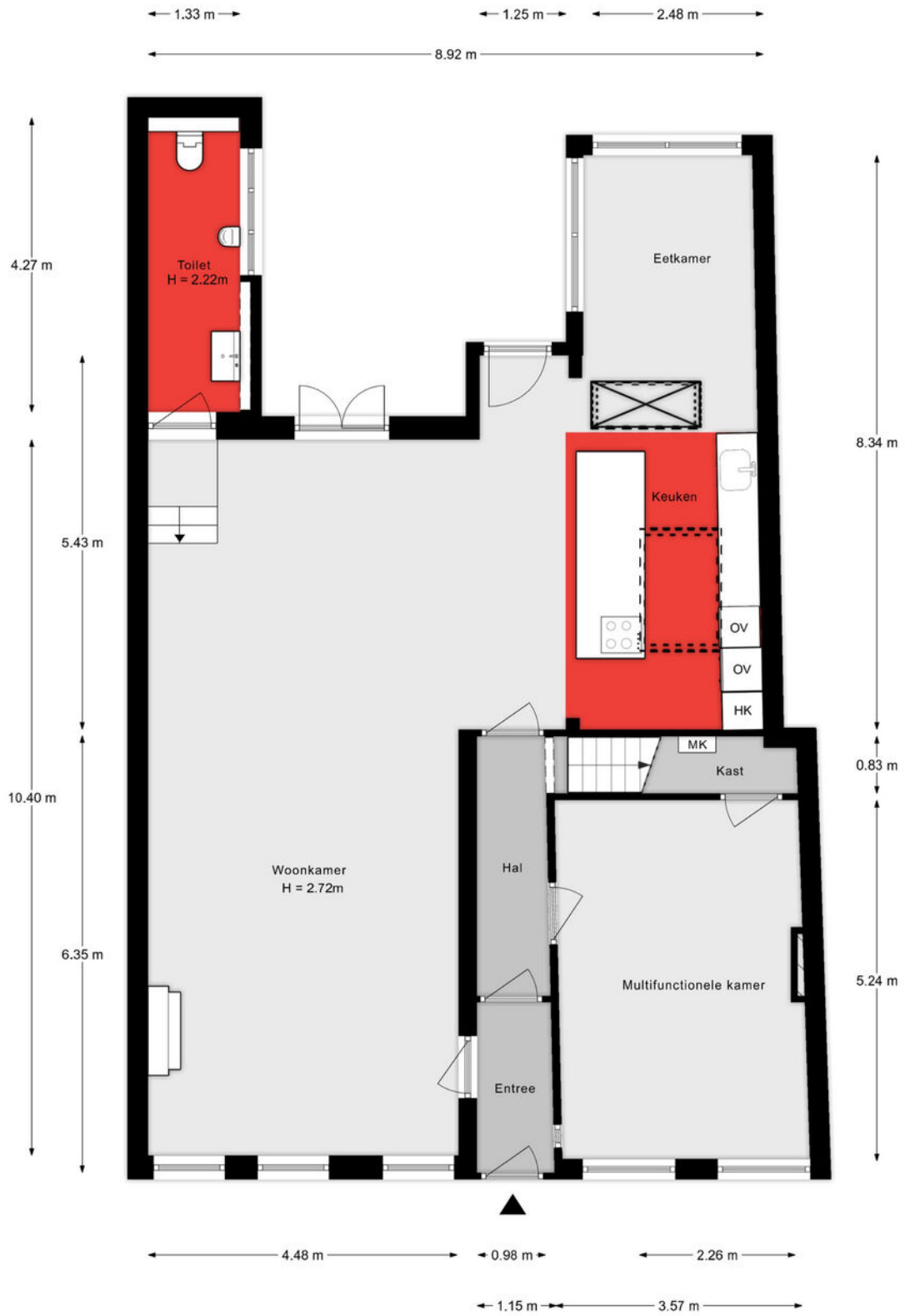








Begane grond



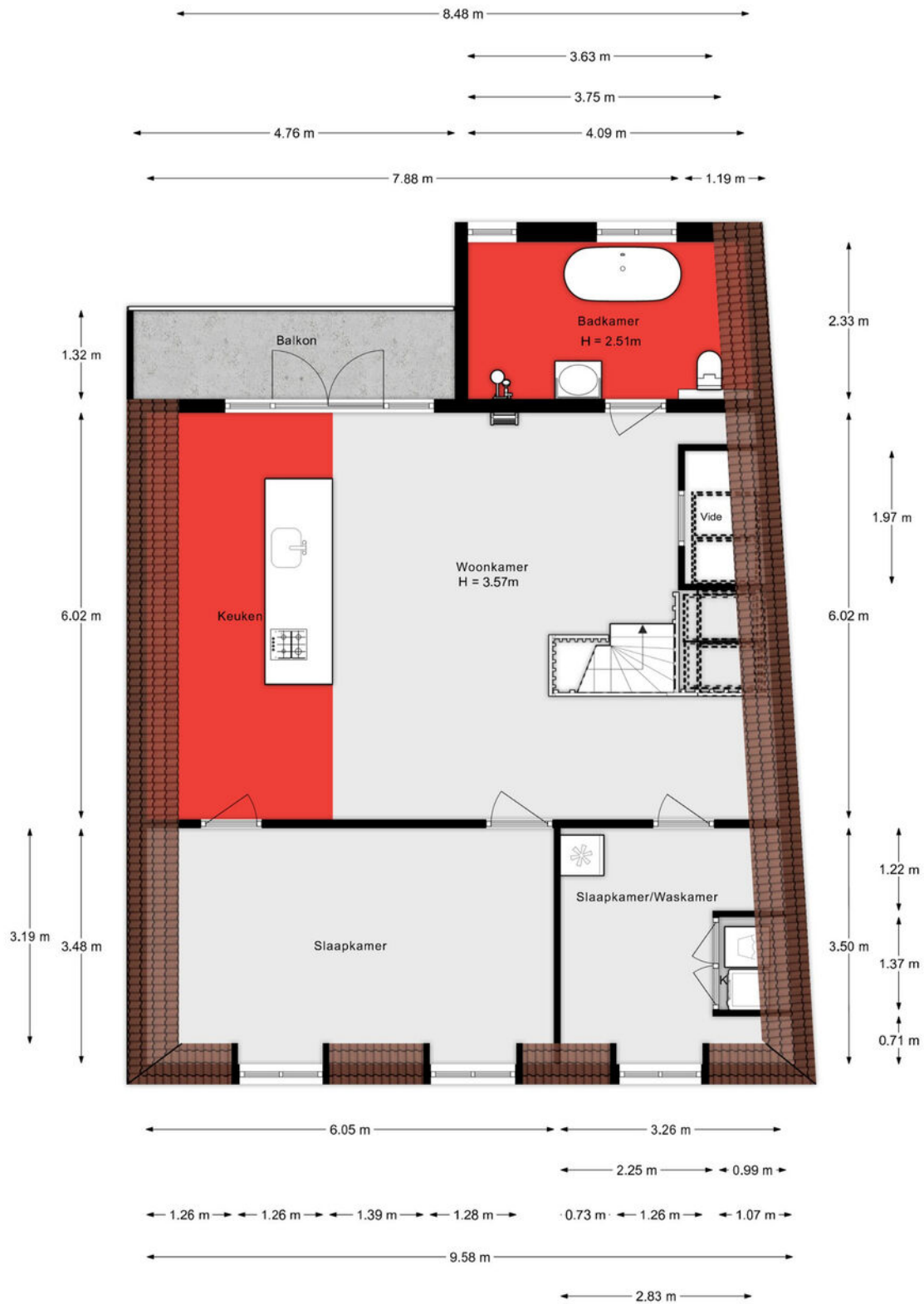
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



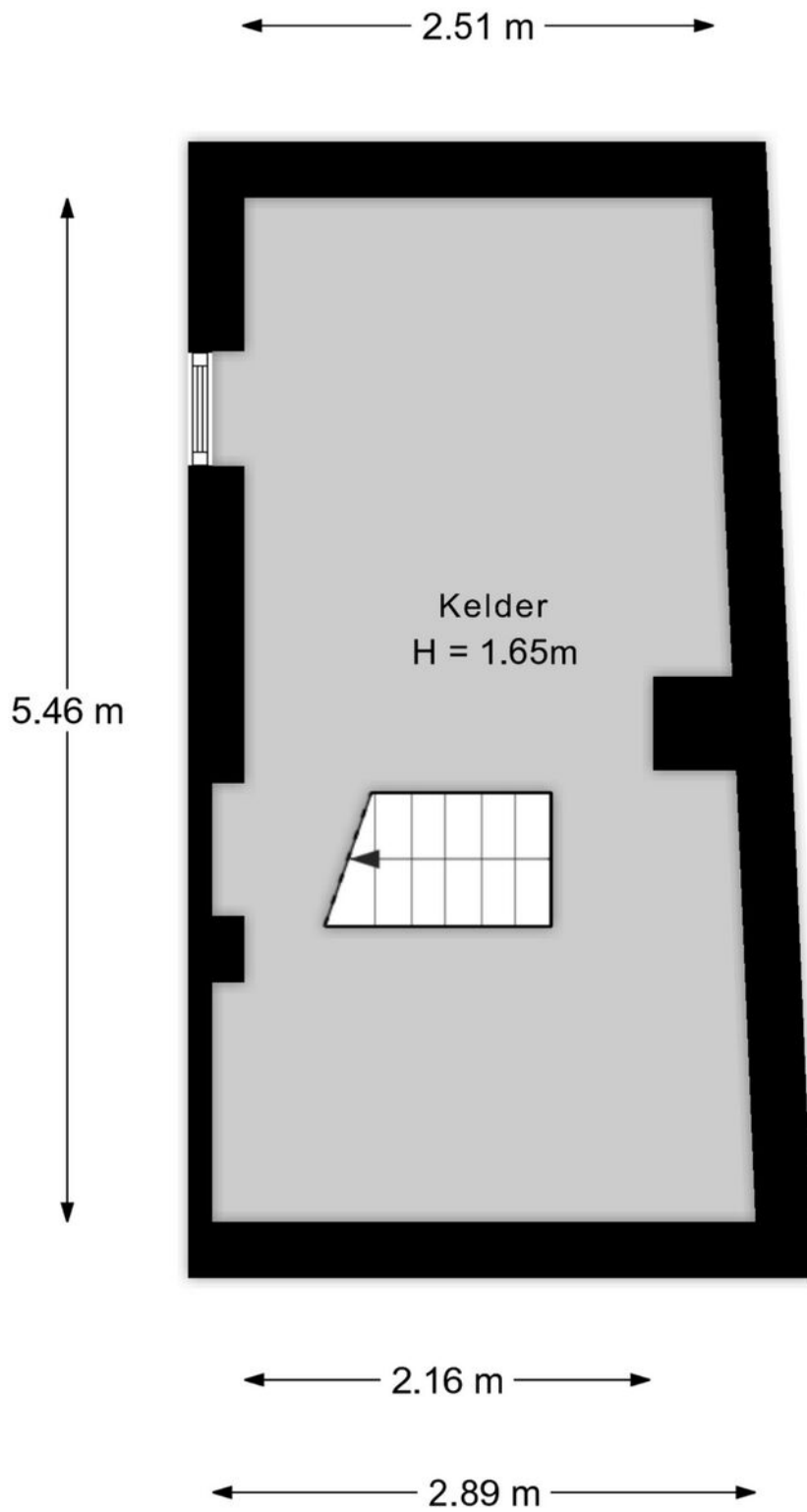
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

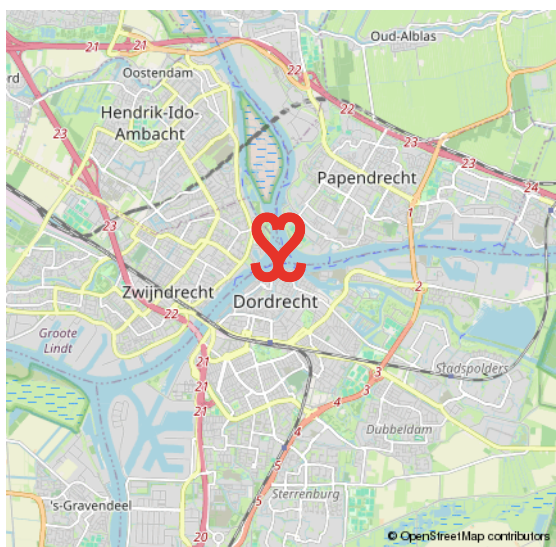
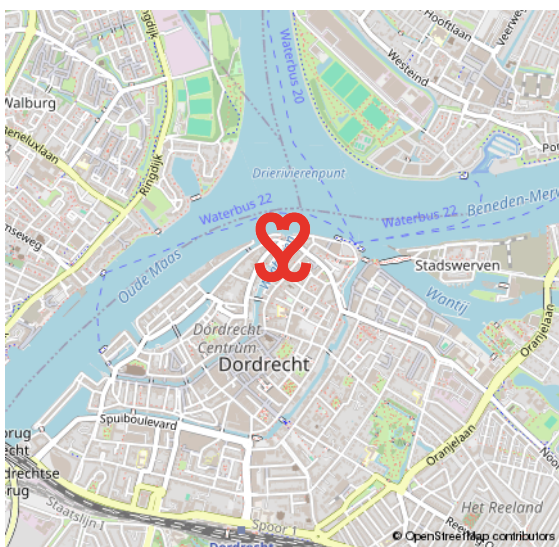
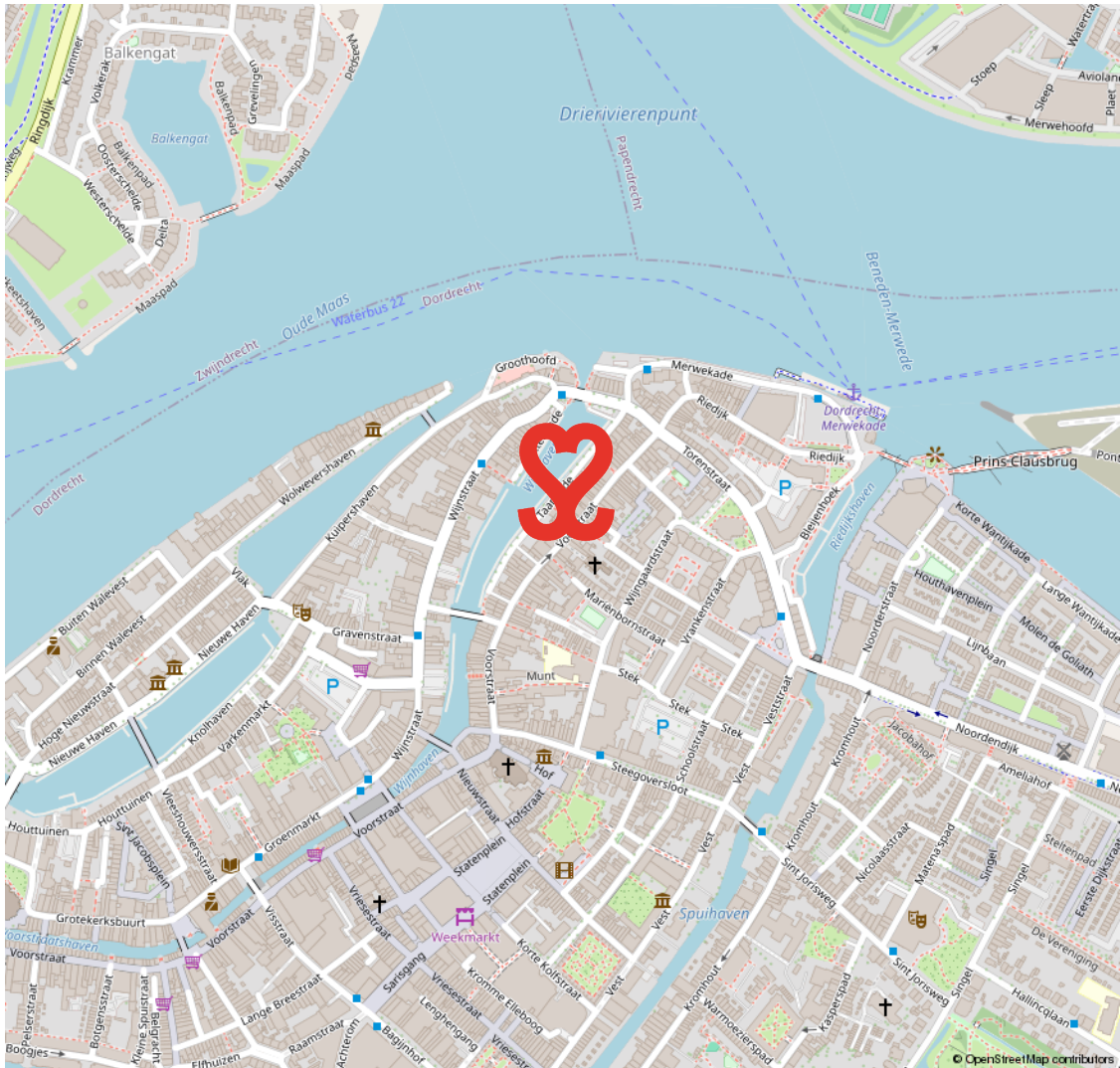
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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 cultuuraanbod, 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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

