



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

„HET WINKELTJE“

TE KOOP

**BINNEN WALEVEST 20-22
3311 AB DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 11 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

Wonen in een Dordts icoon! Karakter, historie, een dakterras én uitzicht richting de Oude Maas. Een unieke kans in hartje historisch Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

8 (inclusief winkelruimte met magazijn)

WOONOPPERVLAKTE

totaal 207 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

82 m²

INHOUD

665 m³

BOUWJAAR

1800

TUIN

terras

VERWARMING

c.v.-ketel en open haard

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 645.000 K.K.



BINNEN WALEVEST 22, DORDRECHT

Meer dan een woning. Een bijzonder geheel met een rijke geschiedenis!

.....

- wat een bijzondere combinatie van deze twee met elkaar verbonden panden: het iconische "Het Winkeltje" op nummer 20 en het woonhuis op nummer 22!
- in de jaren zestig van de vorige eeuw samengevoegd onder leiding van stadsarchitect Van de Berg, met een rijke historie op een unieke locatie in de historische binnenstad;
- door dezelfde familie decennia lang met zorg bewoond en onderhouden; onder andere de achtergevel inclusief de kozijnen en beglazing zijn in het verleden vernieuwd;
- vanuit de woonkamer een prachtig uitzicht richting de Oude Maas en het levendige stadsbeeld;
- sfeervol woonhuis met details zoals balkenplafonds, authentieke deuren, eiken trappen en roedeverdeelde ramen;
- woonverdieping met lichte doorzonwoonkamer met open haard, een dichte keuken en toiletruimte;
- tussenverdieping met extra kamer, ideaal als werk-, of eetkamer, wat jij wilt!
- tweede verdieping met drie slaapkamers, een tweede toiletruimte en badkamer op de tussenverdieping;
- zolderverdieping met zolderruimte, vijfde (slaap)kamer, dakkapellen en volop bergruimte;
- op de begane grond bevindt zich het iconische "Het Winkeltje"; een geliefde speciaalzaak in modelspoorbanen en toebehoren die al ruim 60 jaar een begrip is in Dordrecht en ver daarbuiten;
- gelegen midden in het havengebied van Dordrecht, op loopafstand van terrassen, winkels, restaurants en culturele voorzieningen;
- machtig dakterras waar je midden in de binnenstad volop rust en privacy ervaart;
- woonoppervlak 140 m² + 67 m² winkelruimte.
- bouwjaar circa 1800. Eigen grond 82 m².

Indeling

Begane grond

Entree van het woonhuis nummer 22 via de karakteristieke bordestrap.

De ruime hal heeft een fraaie marmeren tegelvloer en trapopgang naar de woonverdieping. Vanuit de hal is ook de huidige winkelruimte op nummer 20 bereikbaar, waardoor de panden op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

Winkelruimte begane grond

De winkelruimte op nummer 20 beschikt daarnaast over een zelfstandige entree aan de straatzijde. Momenteel is hier het bekende "Het Winkeltje" gevestigd, al ruim 60 jaar een begrip onder modelspoorliefhebbers uit Dordrecht en ver daarbuiten. De ruimte bestaat uit een winkel- en werkgedeelte met magazijn-/opslagmogelijkheden en biedt diverse gebruiksmogelijkheden binnen de geldende bestemming.

Eerste woonverdieping

Overloop met eiken vloerdelen, trappenhuis en toiletruimte voorzien van fonteintje.

De woonkamer is zonder twijfel één van de hoogtepunten van het huis. Deze lichte doorzonkamer beschikt over een open haard en een te gek uitzicht richting de Oude Maas. Hier geniet je dagelijks van het levendige stadsbeeld en het voorbijtrekkende scheepvaartverkeer op de achtergrond. De open haard is altijd in gebruik geweest.

BINNEN WALEVEST 22, DORDRECHT

Met uitzicht, rust en de historische stad aan je voeten.

Aan de achterzijde bevindt zich een speels niveauverschil met bergkast en schouw. De aanwezige platte buiskachel is eventueel ter overname beschikbaar.

Vanuit het achterste gedeelte van de woonkamer stap je het ruime dakterras op. Een heerlijke buitenruimte waar je midden in de binnenstad toch volop rust en privacy ervaart.

De dichte keuken is uitgevoerd met een hoekopstelling en geniet van veel daglicht. Vanuit de keuken kijk je uit richting de karakteristieke bebouwing van de Hoge Nieuwstraat.

Tussenverdieping
kleine overloop met toegang tot een (eet)kamer aan de voorzijde.

Tweede verdieping
Overloop met eiken vloerdelen en een tweede toiletruimte. Deze verdieping telt 3 slaapkamers waarvan twee met een wastafel.

Tussenverdieping
Kleine overloop met zijraam en toegang tot de badkamer. De badkamer heeft een ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting.

Zolderverdieping
Overloop met dakkapel.
Zolderruimte met twee kleine dakkapellen en de opstelplaats van de cv-ketel. Aan de achterzijde bevindt zich nog een kamer.

Algemeen

Vloerafwerking: marmeren tegelvloer in de entree, meerdere eiken vloeren, tegelvloer in de winkelruimte, overig met name tapijt.

Plafonds: diverse balkenplafonds aanwezig.

Verwarming: cv-installatie met Remeha Avanta 28C combiketel uit 2011.

Kozijnen/beglazing/gevel: achtergevel vernieuwd in de jaren negentig inclusief spouwmuur, kozijnen en dubbele beglazing. Voorgevel houten kozijnen met enkele beglazing.

Energie label: C.

Bijzonderheden: monumentaal pand gelegen binnen beschermd stadsgezicht.

Ligging: midden in het historische havengebied van Dordrecht met uitzicht richting de Oude Maas.

Geschiedenis: de familie van de huidige eigenaren kocht perceel nummer 20 in 1958 en het woonhuis op nummer 22 in 1964, vervolgens werden de panden samengevoegd. Voor die tijd was op de begane grond op nummer 20 een kruidenierswinkel gevestigd. Het huidige "Het Winkeltje" groeide vervolgens uit tot een begrip in Dordrecht en ver daarbuiten.



Bestemming:
 Gemengd - 1. Binnen deze bestemming zijn wonen en diverse andere functies toegestaan. Daarnaast biedt de bestemming mogelijkheden voor onder meer detailhandel, dienstverlening, kantoor, atelier, cultuur en ontspanning, maatschappelijke functies en bedrijven in categorie 1 en 2, met inachtneming van de geldende gebruiksregels. Geïnteresseerden wordt geadviseerd het geldende bestemmingsplan te raadplegen voor eventuele wensen en de exacte mogelijkheden.

Een adres met karakter!

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie F nummers 1455 (50 m2 perceel) en 110 (32 m2 perceel).

Bouwjaar: circa 1800.

Gezien het bouwjaar wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen..

Oplevering: in overleg.

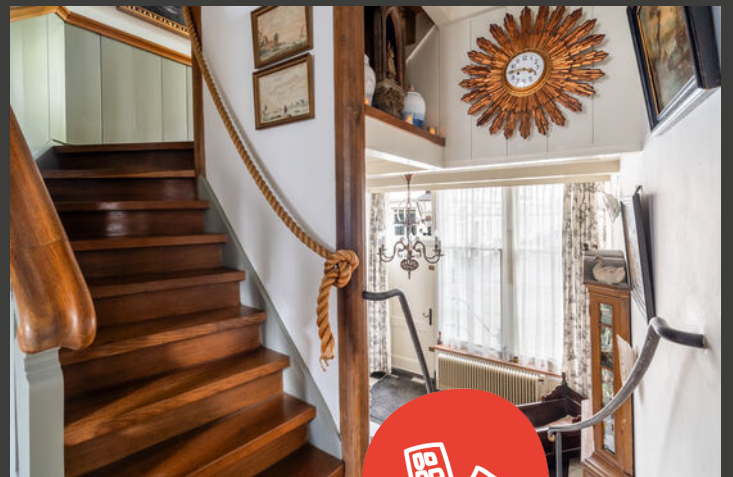


Francoise legt uit

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





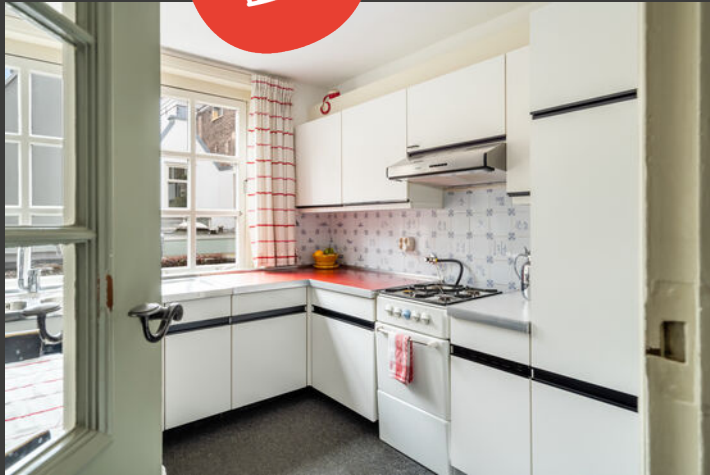


























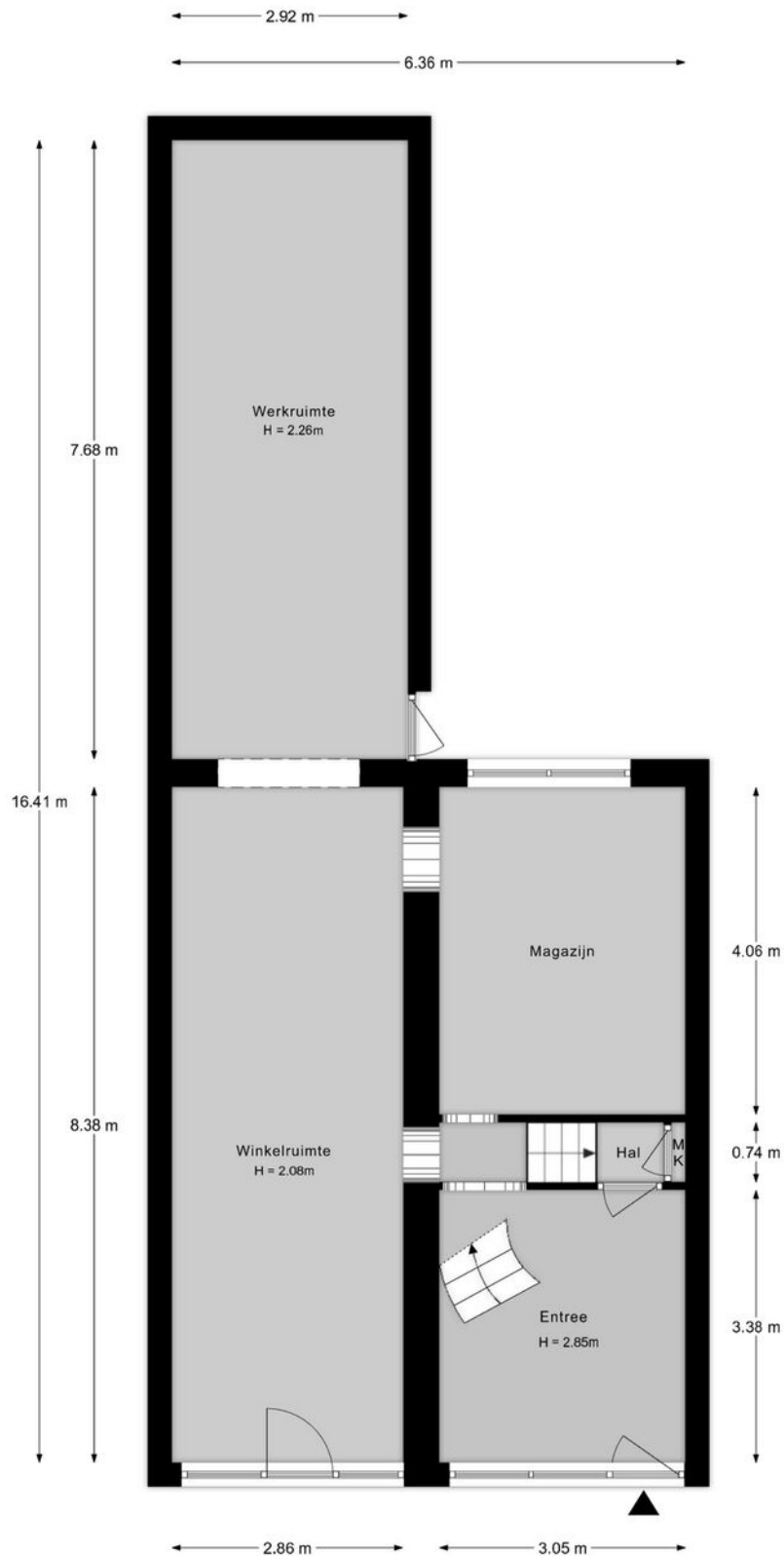








Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



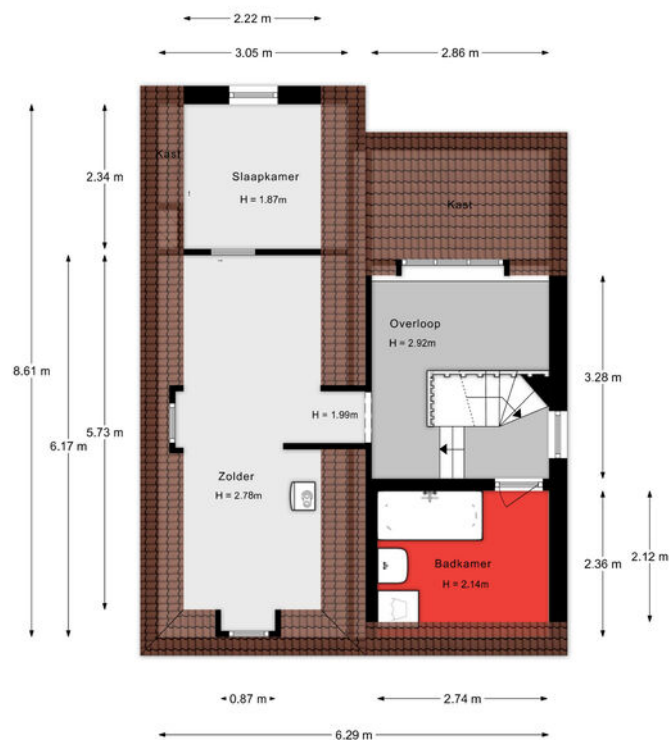
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolderverdieping



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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- vitrinekasten in de winkel

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- wastafel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

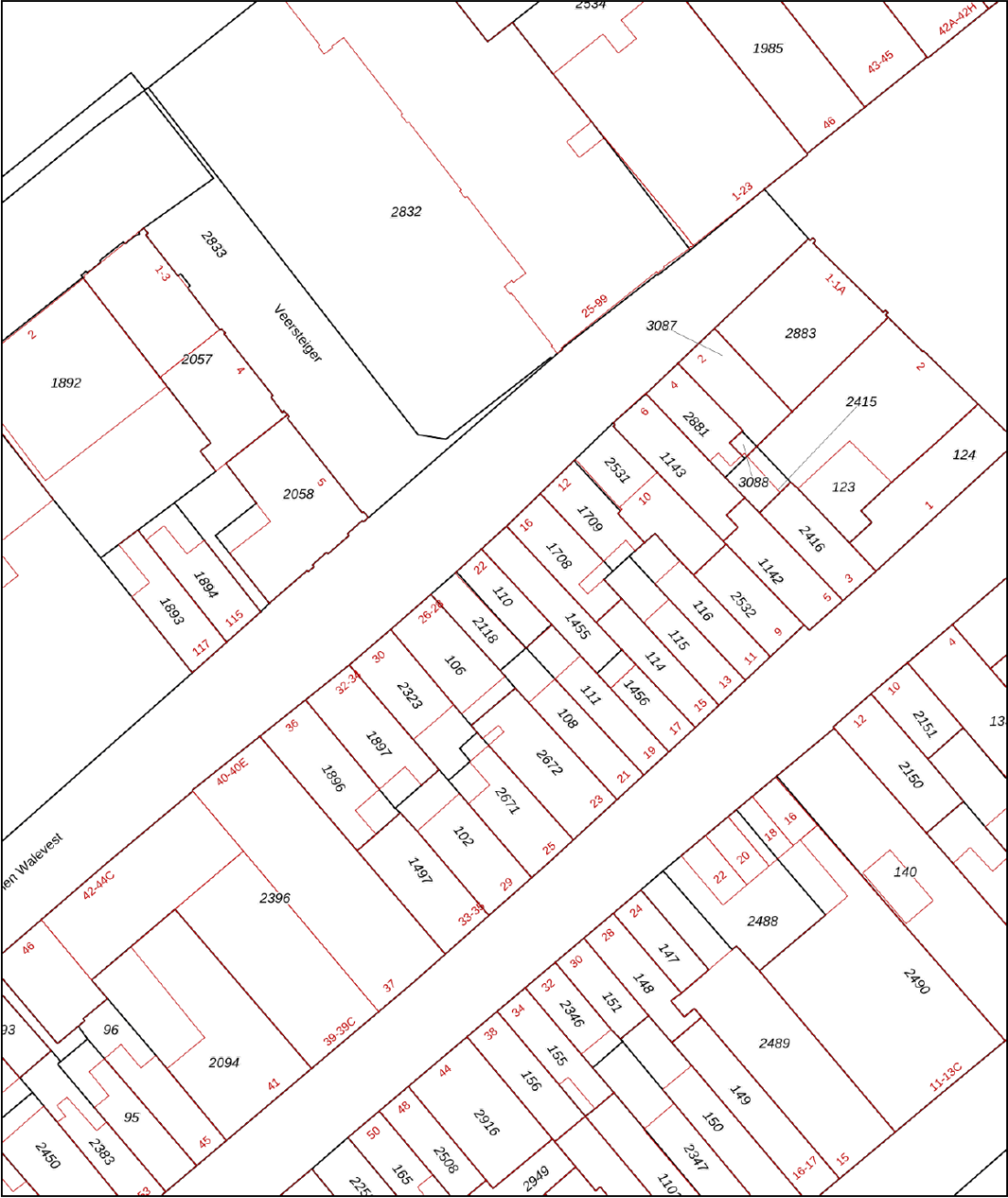
Diverse grote bloempotten

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binnen Walevest 22



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 F

Perceel 110

kadaster

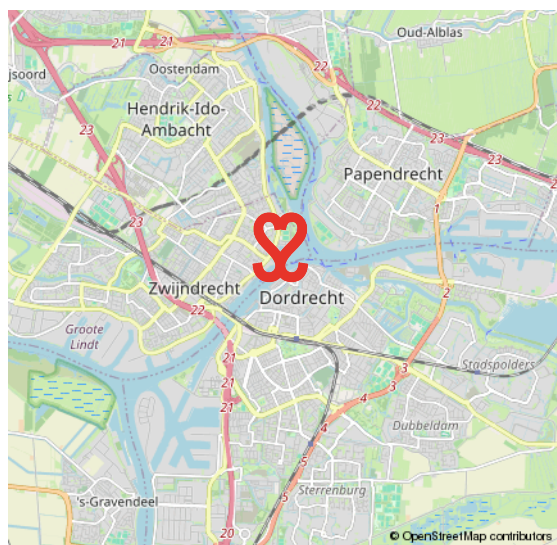
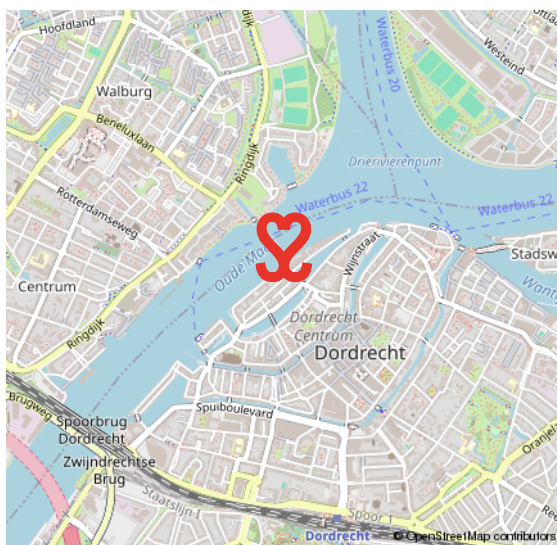
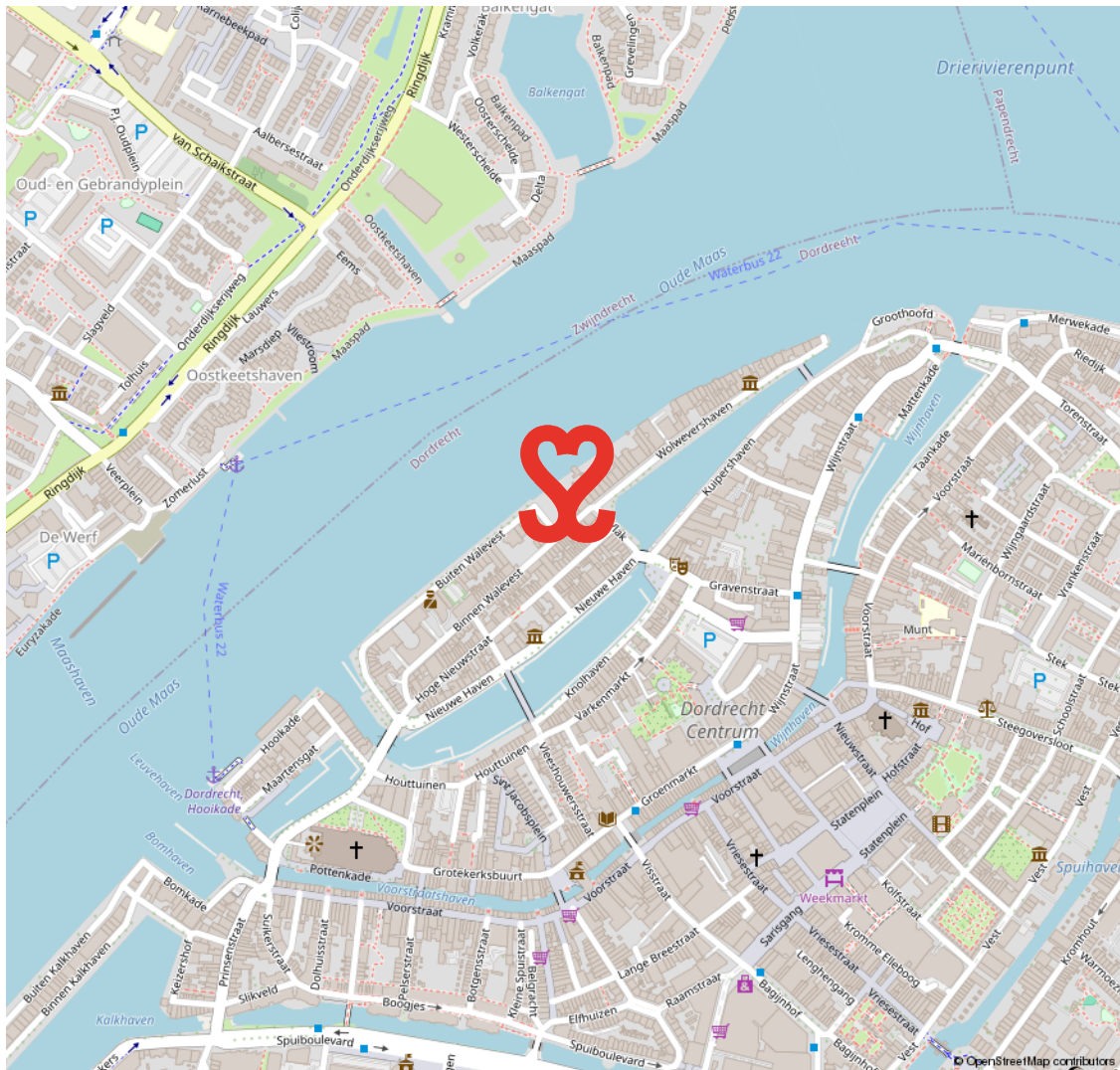
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

