



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VAN BLANCKENBURGSTRAAT 4
3314 WN 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

Leuk huis! Keurig nette jaren-30 tussenwoning met ruime woonkamer, stoere, aangebouwde serre én fijne achtertuin, gelegen in woonwijk Oud Krispijn nabij het centrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

59 m²

PERCEELOPPERVLAKE

90 m²

INHOUD

180 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

airco en elektrische radiatoren

ISOLATIE

dubbel glas. Energielabel C.

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



VAN BLANCKENBURGSTRAAT 4, DORDRECHT

LEUKE JAREN-30 WONING!

LEKKER WONEN OP CENTRALE LOCATIE!

- super centraal wonen dichtbij de historische binnenstad en NS station;
- ruime woonkamer met open keuken;
- toffe, aangebouwde serre overkapping (2023) met betonvloer, plavuizen, inbouwverlichting en glazen schuifdeuren;
- drie kamers op de verdieping, waarvan twee slaapkamers;
- nette badkamer met nieuwe douchecabine;
- ruime vliering met heerlijk veel opbergruimte;
- verwarming via airco en elektrische radiatoren, warm water via cv-ketel;
- verzorgde voortuin én achtertuin met houten berging en achterom;
- de actieve Vereniging van Eigenaren zorgt voor het onderhoud aan de buitenzijde van de woning;
- tevens gunstig gelegen t.o.v. winkels, scholen, park, openbaar vervoer en uitvalswegen naar Wijndrecht, N3 en A16;
- woonoppervlak 59 m². Bruto inhoud 180 m³.
- bouwjaar 1938.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met garderobe nis, uitgebreide meterkast, trapopgang en deur naar de woonkamer.

Ruime woonkamer met open keuken, airco en schuifdeur naar hal met toilet.

Open keuken gelegen aan de achterzijde. Kunststof hoekinrichting met 1,5 rvs spoelbak, div. onderkasten, onderladen, carrouselkast, bovenkast, afzuiging, keramische kookplaat en oven.

Hal met deur naar de serre en verzorgde toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer en ventilatie.

Afsluitbare serre overkapping (2023) met betonvloer met plavuizen, inbouwverlichting en glazen schuifdeuren. Genieten maarrrr!

Eerste verdieping:

Overloop met luik en vlizotrap naar de vliering.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Kamer 3, via deze kamer is slaapkamer 2 toegankelijk.

Nette badkamer met geheel betegelde wanden, tegelvloer, recente douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, kastmeubel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Vliering:

Bevloerde vliering met opstelplaats van de cv-ketel en de box centraal mechanische ventilatie.

Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het zuidwesten en aangelegd met grindtegels en een stalen hekwerkje. Achtertuin: gesitueerd op het noordoosten en aangelegd met kunstgras (over tegels). Achterom (zijzijde) aanwezig. Omheind met houten delen, met betonnen opstand.

Berging en afdakje: houten berging v.v. betontegelvloer en elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: gesausde wanden, structuurverf.

Kozijnen/beglazing: geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1938.

Verwarming: airco (woonkamer) en elektrische radiator.

Warm water via cv-ketel (Intergas, uit 2014).

Zonnepanelen: 11 stuks uit 2024.

CHILLEN MAARRR IN DIE SERRE & ACHTERUIN!

Appartementsrecht: de woning betreft een appartementsrecht. De Vereniging van Eigenaren draagt zorg voor het onderhoud van het casco van de woning (excl. de berging). Er is tevens sprake van een gezamenlijke opstalverzekering. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans ca. € 113,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9505, A-50. Let op: de vermelde perceelgrootte is indicatief.

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

Oplevering: in overleg.

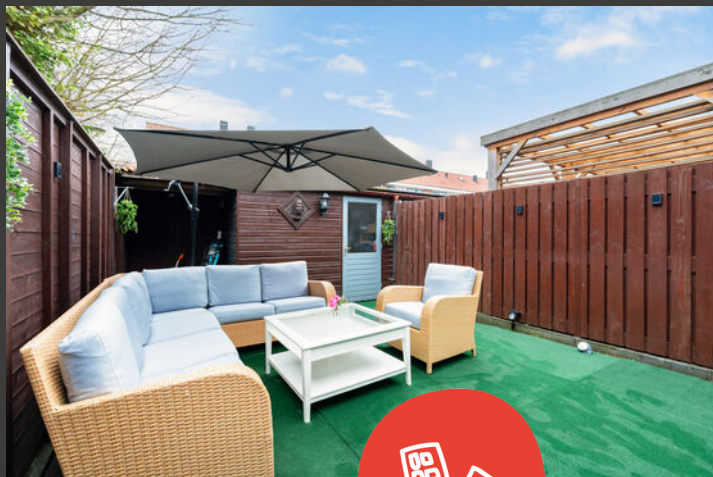
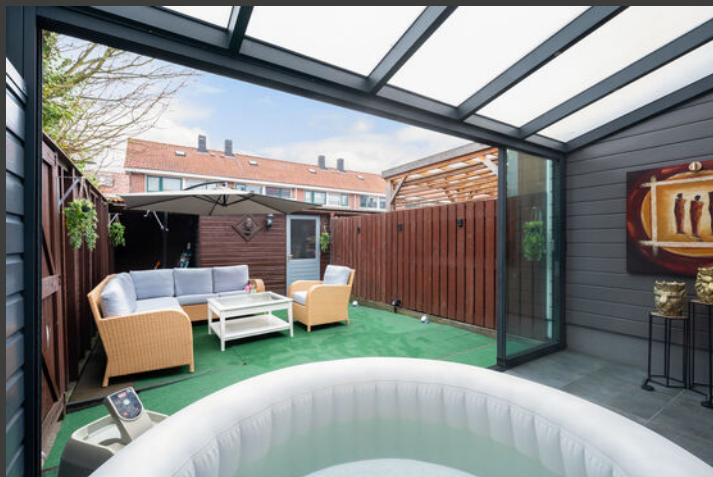


Tim legt uit

Ik ben Tim 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











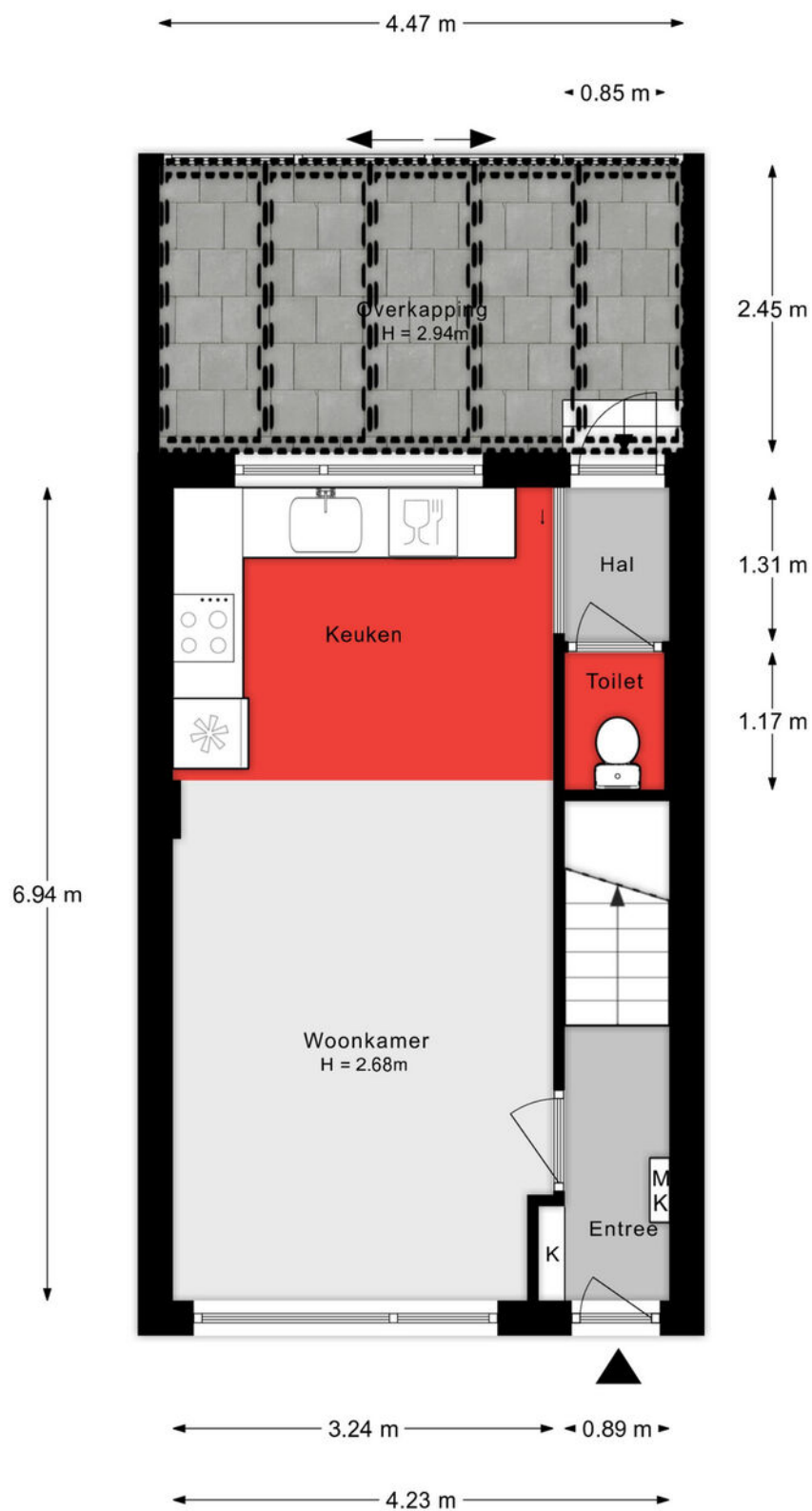






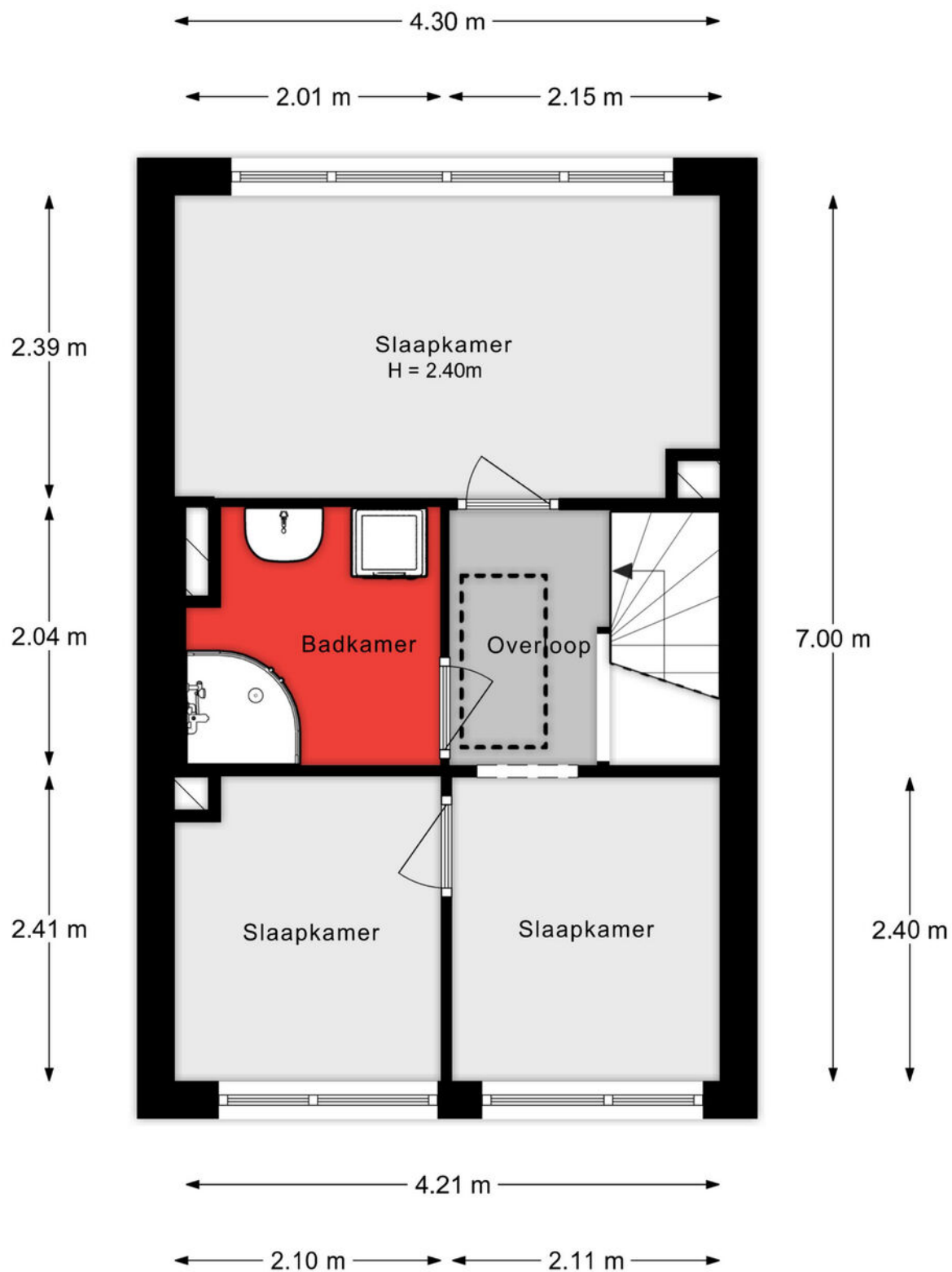


Begane grond



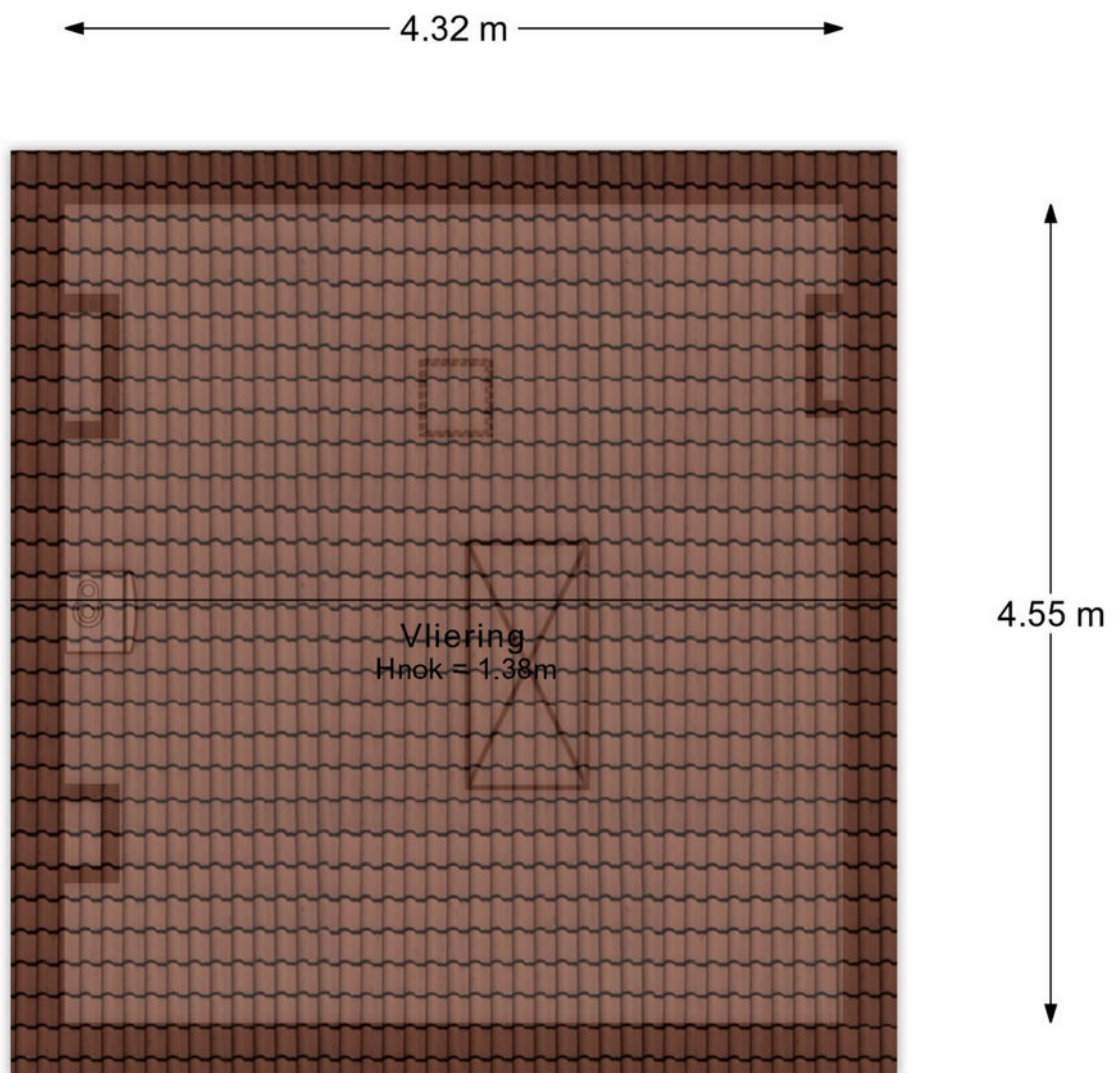
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



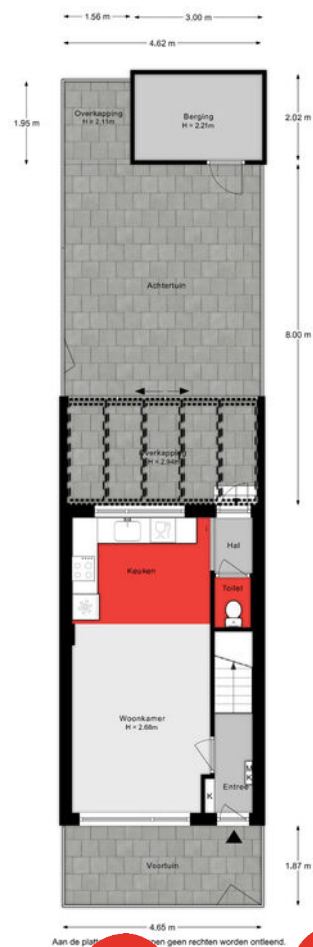
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

(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

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Airfyer

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- jacuzzi/whirlpool

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

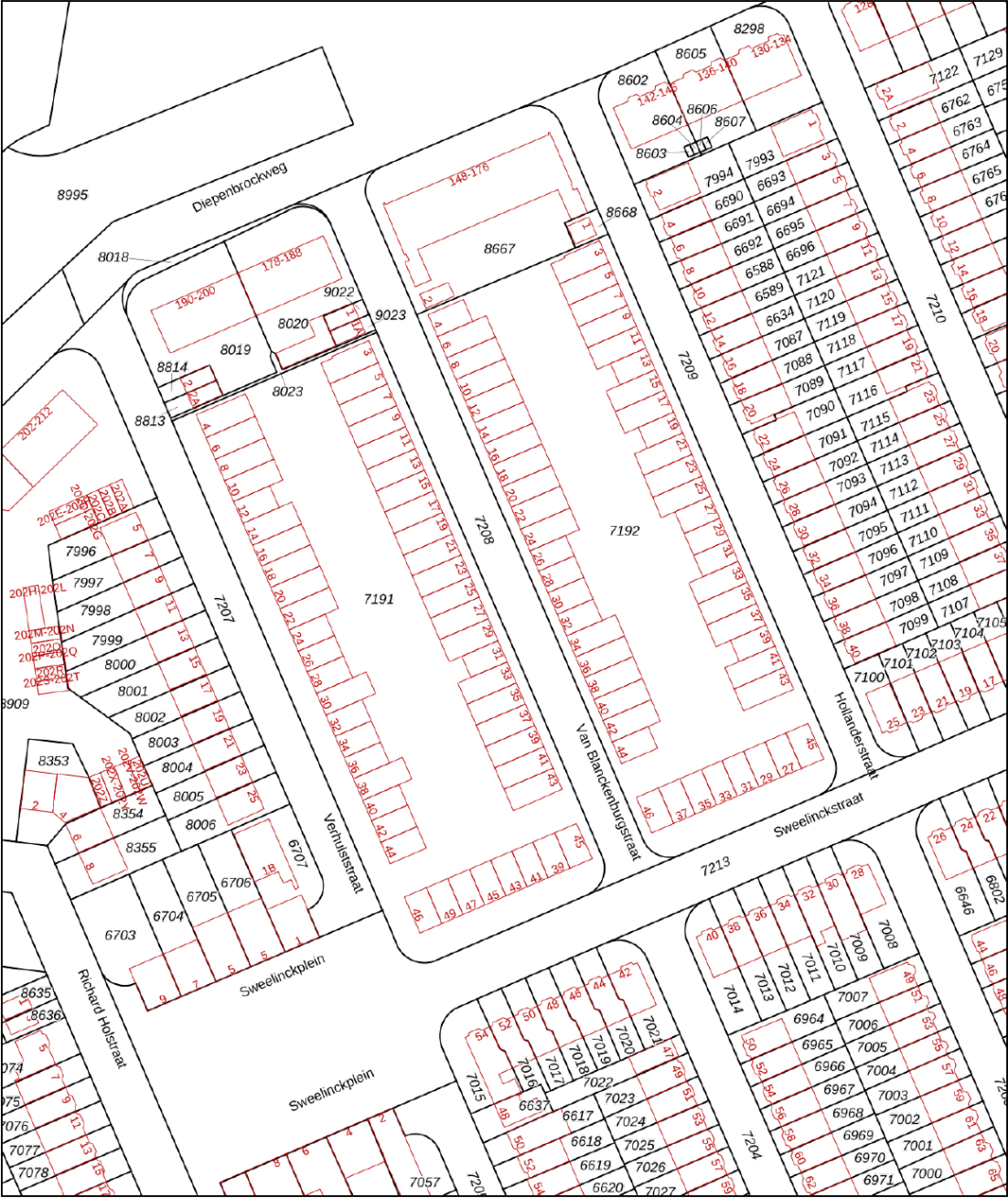
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
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: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

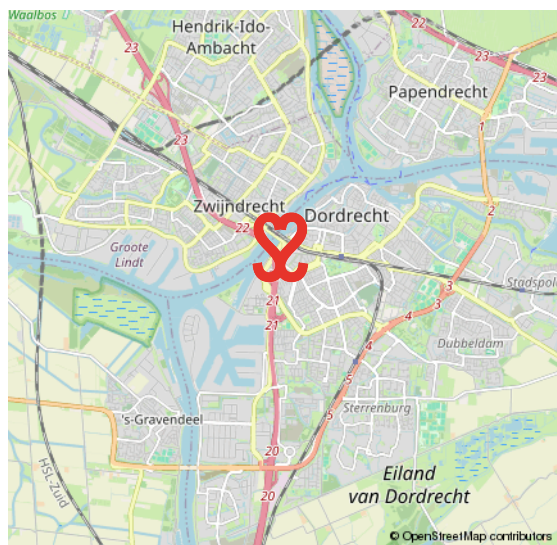
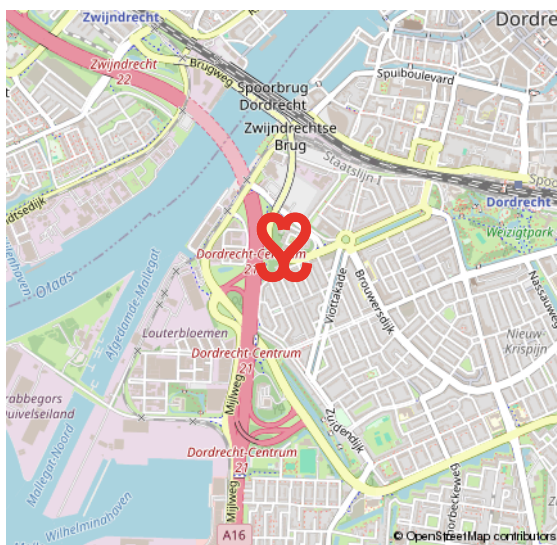
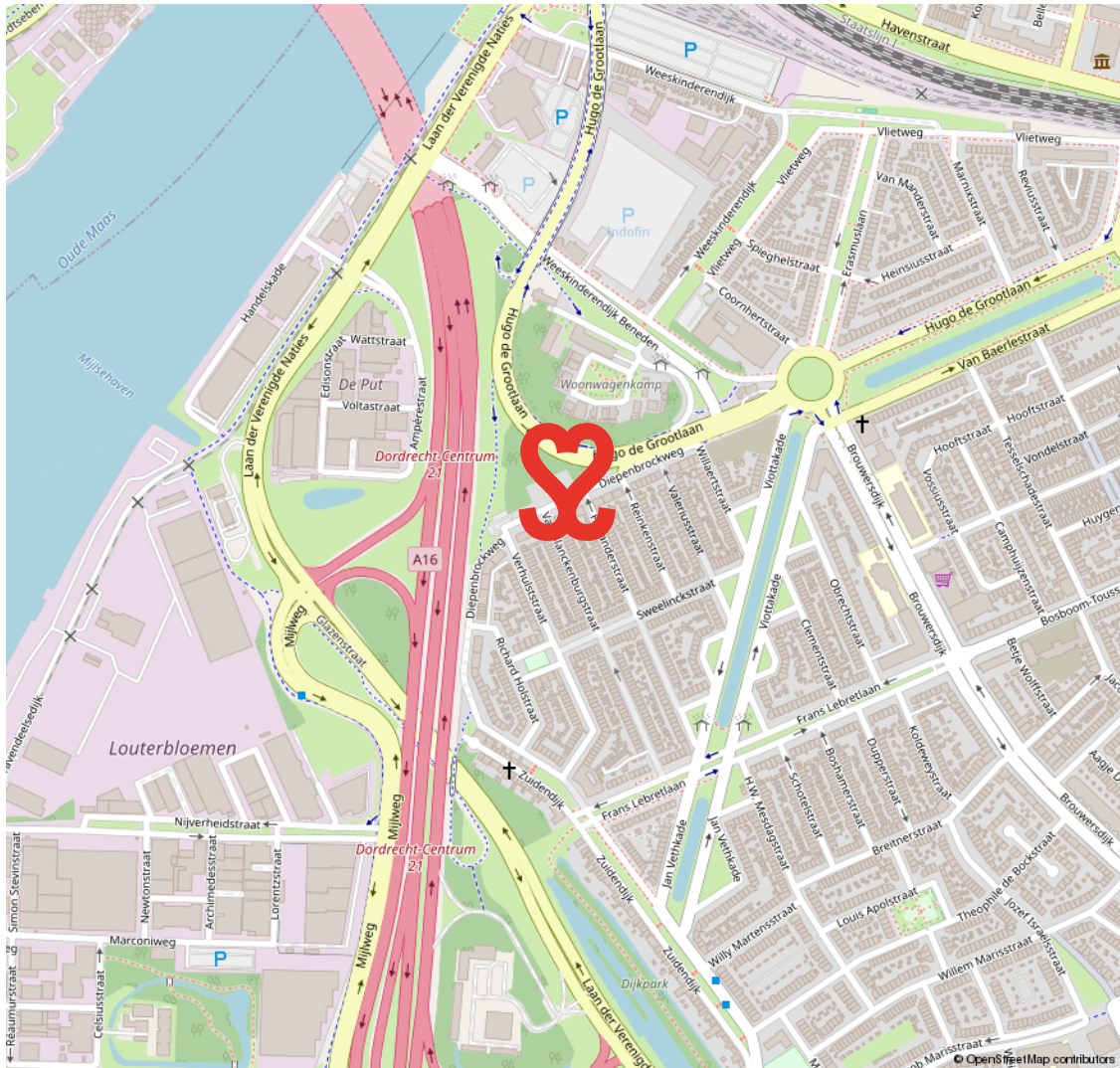
Perceel 7191

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 5 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



oud krispijn

DE EERSTE STADSUITBREIDING TEN ZUIDEN VAN DE SPOORLIJN

In het zuidwesten van Dordrecht ligt de wijk Oud Krispijn. De bouw startte omstreeks 1915. In 2000 startte het project 'Oud Krispijn Vernieuwt', de herstructurering van het zuidelijk deel van de wijk. Met in het noorden het

station en gelegen aan de A16 is dit deel van Dordrecht goed bereikbaar. De wijk heeft koop- en huur- woningen. Je vindt hier ook veel populaire, vooroorlogse woningen met karakter. Het centrum en station zijn op korte afstand bereikbaar.

KARAKTER & BEREIKBAAR



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 TROUWEL

