



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SWEELINCKSTRAAT 8
3314 WJ 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

Op-én-top jaren '30 woning op geliefde woonlocatie! Charmante eengezinswoning met keukenaanbouw, dakopbouw en super fijne voor- en achtertuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

85 m² + 26 m² overige in pandige ruimte (opbouw)

PERCEELOPPERVLAKE

139 m²

INHOUD

375 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuin, voortuin

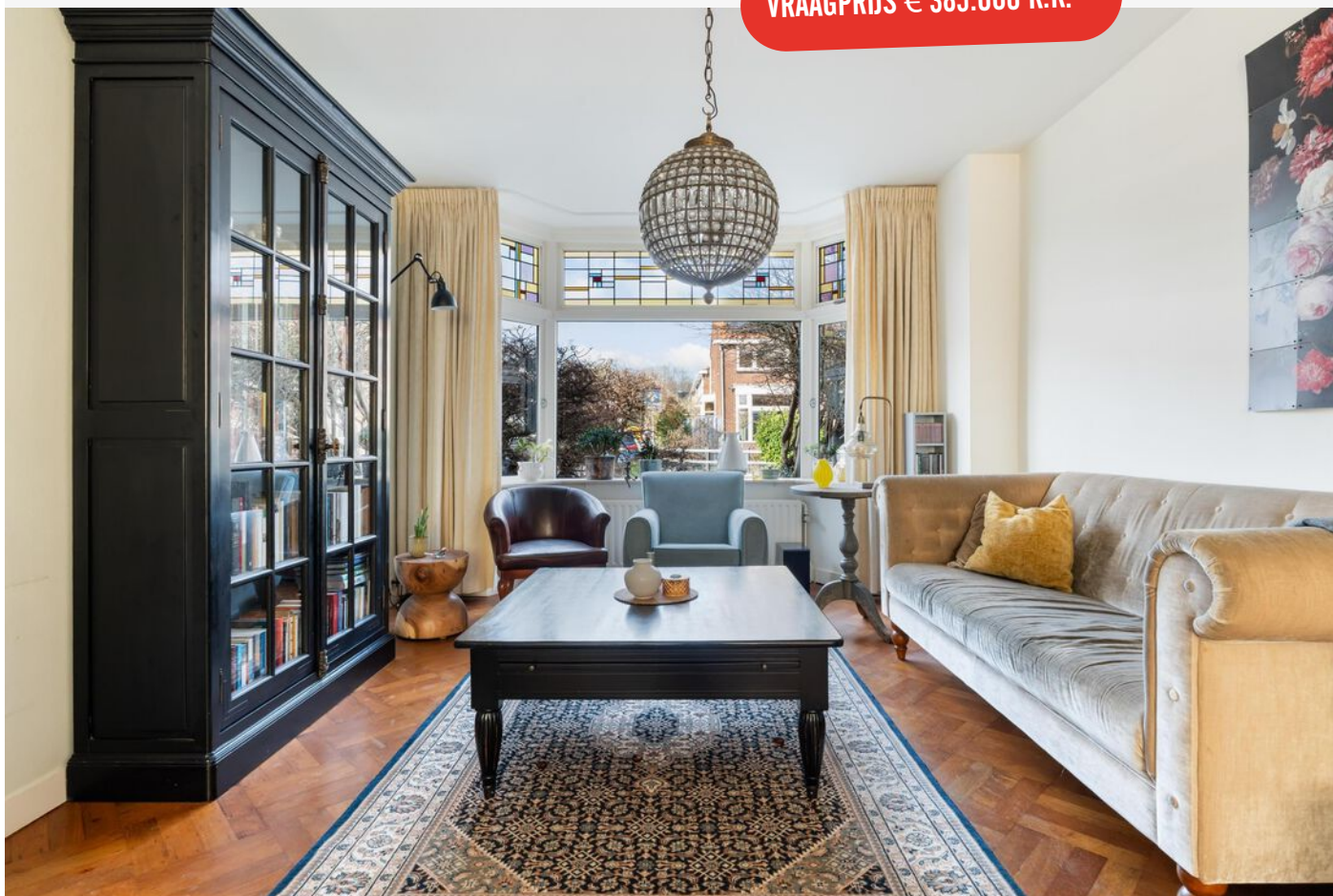
VERWARMING

cv-comiketel, houtkachel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas, HR++ (opbouw)

VRAAGPRIJS € 385.000 K.K.



SWEELINCKSTRAAT 8, DORDRECHT

COMPLETE JAREN '30 WONING! MÉT HEERLIJKE TUINEN!

- karakteristieke gevel met veel 'smoel' en binnenin veel sfeer;
- lichte erkerwoonkamer met vrij uitzicht (voor) en een vergrote open keuken;
- toffe, moderne keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur (2023);
- op de eerste verdieping twee slaapkamers en een badkamer met ligbad en douche;
- twee extra slaapkamers en multifunctionele overloop op de tweede verdieping door de gerealiseerde nokverhoging en dakkapel (2022);
- diverse inpandige bergruimten, waaronder een praktische vliering;
- zéér net onderhouden woning, ook het casco;
- lekker ruime voortuin én een heerlijke, zonnige achtertuin;
- totaal 111 m²: woonoppervlak 85 m² + overige inpandige ruimte 26 m² (opbouw). Bruto inhoud 375 m³;
- bouwjaar 1938. Eigen grond 139 m².

Indeling:

Begane grond:

Fraaie entree met afgeronde voordeur, tochtportaal met meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezelinternetaansluiting), hal met garderobenis, toiletruimte met fontein en trapopgang.

Lichte woonkamer met erker, glas-in-loodbovenlichten aan de voor- en achterzijde, vrij uitzicht aan de voorzijde, sfeervolle parketvloer en houtkachel.

Moderne, luxe open keuken met marmerlook blad, spoelunit met fraaie kokend waterkraan, onder- en

bovenkasten, trekladen en apparatuur: afzuigunit (direct naar buiten), gaskookplaat, oven, koelkast, separate vriezer en vaatwasser. Deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde, met vaste schuifkasten en inbouwkast.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, met vaste kast.

Badkamer aan de achterzijde, met grotendeels betegelde wanden, mozaïek tegelvloer, ligbad, douche, wastafel en designradiator.

Tweede verdieping:

Ruime overloop/ voorzolder met dakkapel, stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit Proline NxT, 2018) en box mechanische ventilatie (2022), airco (Fujitsu, 2020). De overloop is prima te gebruiken als thuiswerkplek of speelruimte voor de kids.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde.

Slaapkamer 4 aan de achterzijde.

Vliering:

Handige vliering voor opslag.

Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het noordnoordwesten en aangelegd met sierbestrating en borders.

Achtertuin: gesitueerd op het zuidzuidoosten en aangelegd met o.a. een terras van sierbestrating, klinkerpad, plantenborders en leilinden. De tuin is omheind met houten delen. Buitenkraan en achterom zijn aanwezig.

Berging: ruime houten berging.



Algemeen:

Vloerafwerking: mozaïek parketvloer (begane grond), laminaatvloeren (verdiepingen).

Wandafwerking: behang (begane grond), vliesbehang (eerste verd.) en stucwerk (tweede verd.)

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing (behoudens voordeur en glas-in-loodruiten voorzide met voorzetramen).

Kunststof kozijnen met HR++ glas ter plaatse van de tweede verdieping.

Buitenschilderwerk kozijnen: uitgevoerd in 2025.

KEURIG ONDERHOUDEN WONING!

Casco onderhoud: vernieuwde bitumineuze dakbedekking keuken, vernieuwde dakgoot, vernieuwde schoorsteen.

Dakopbouw: degelijke en hoogwaardig afgewerkte nokverhoging en dakkapel gerealiseerd in 2022, met Keralit gevelbekleding.

Zonwering/ rolluiken: twee screens ter plaatse van woonkamer en slaapkamer (achterzijde). Rolluiken ter plaatse van tweede verdieping (achterzijde).

Energie label: C.

Grondoppervlak: 139 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6810.

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





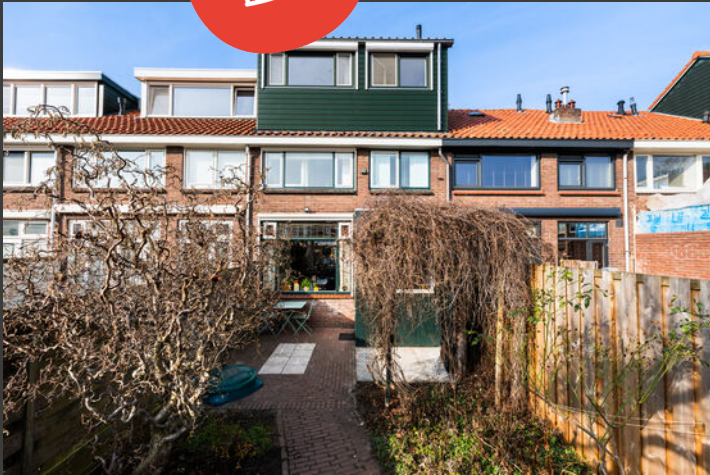












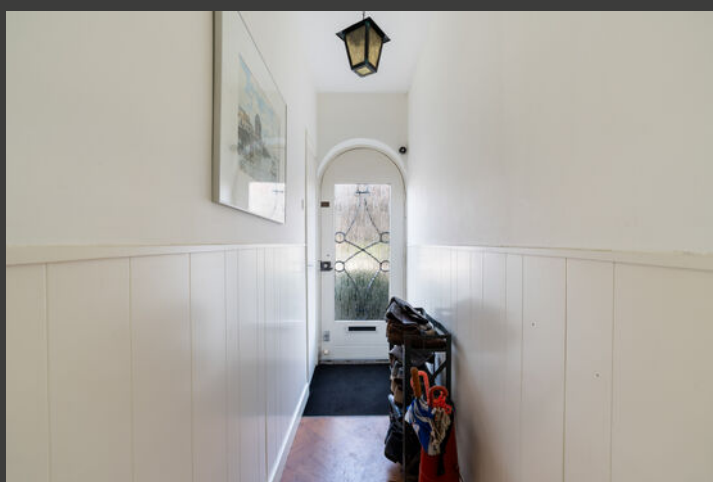








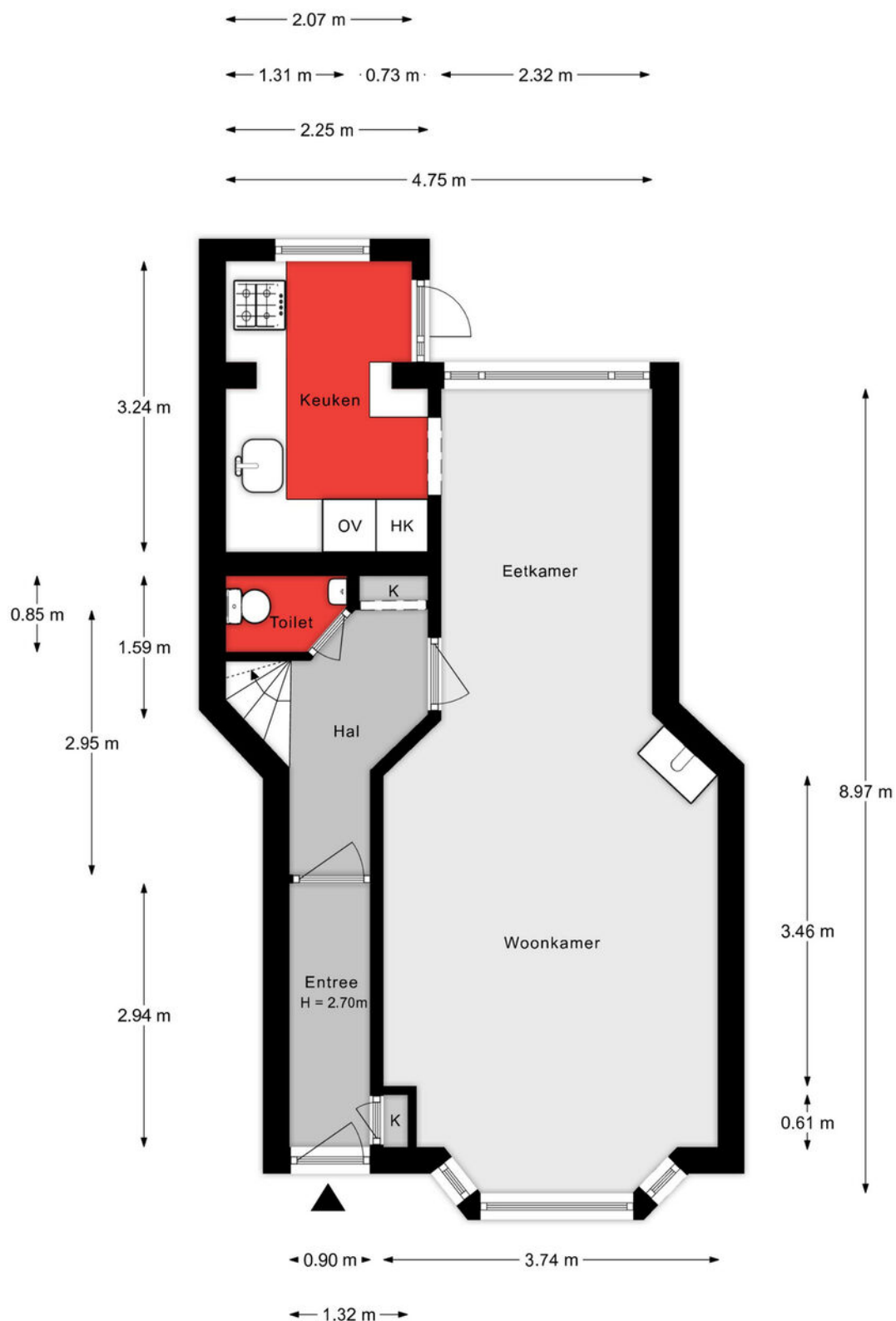






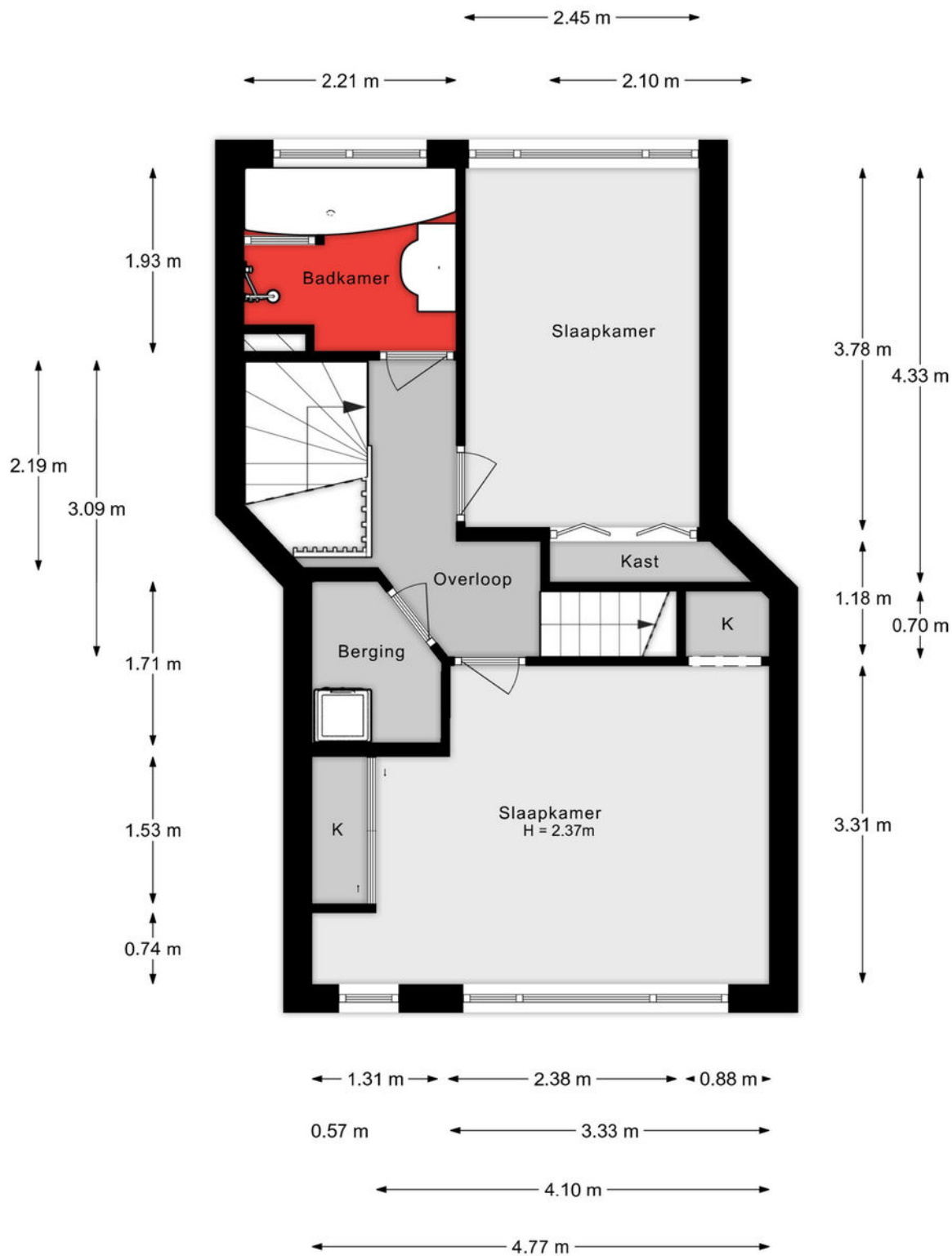


Begane grond



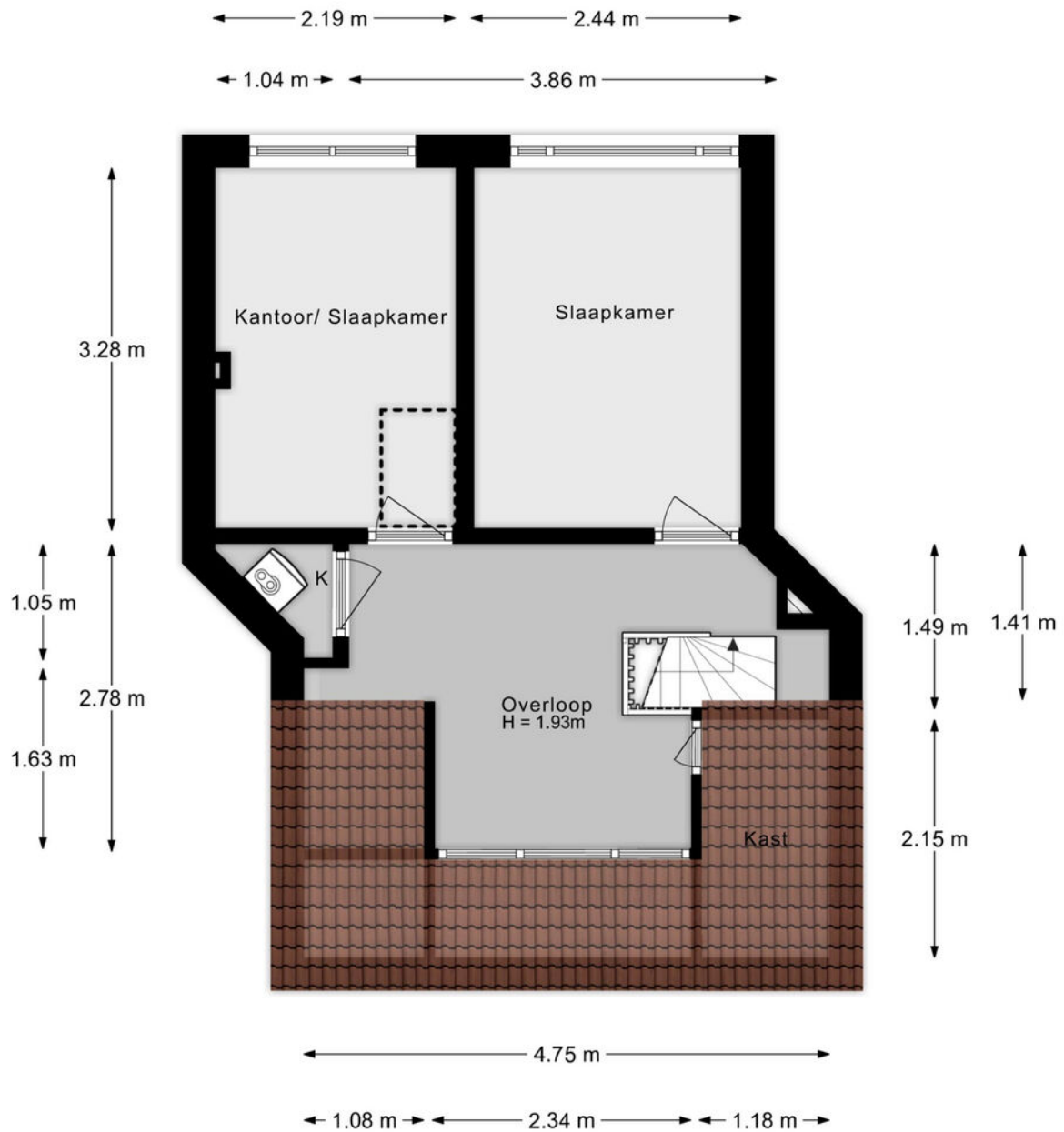
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Houtkachel

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- Houtkachelgereedschap met houder

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Airconditioning X
- Screens X
- Rolluiken X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Waterslot wasautomaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X
- De stokroos en een paar plantjes X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

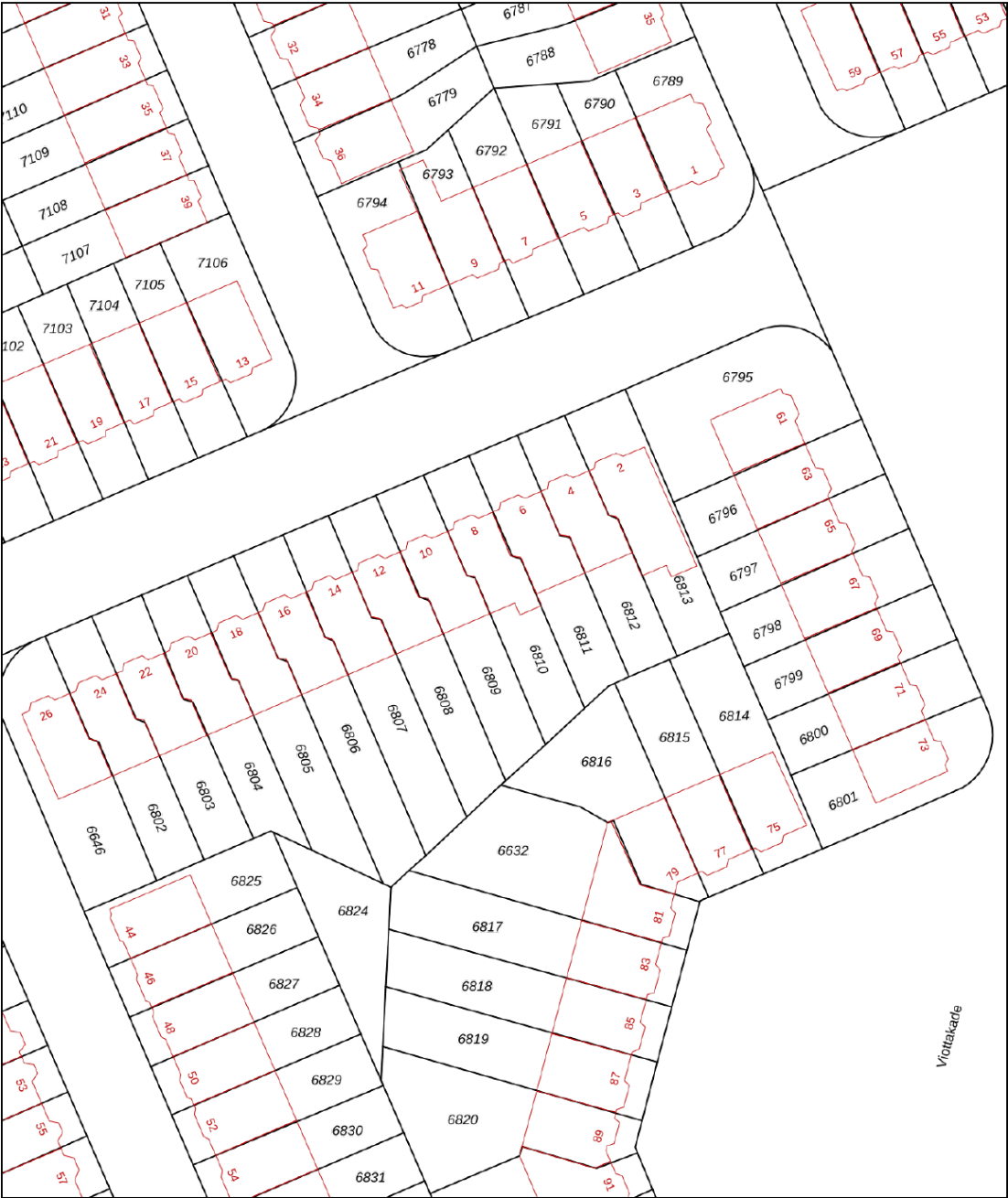
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



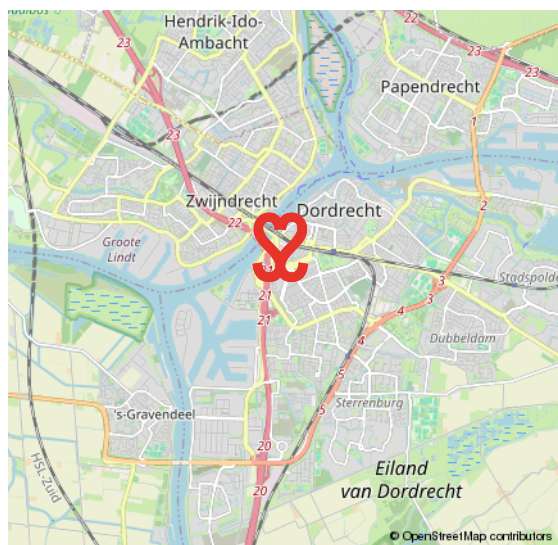
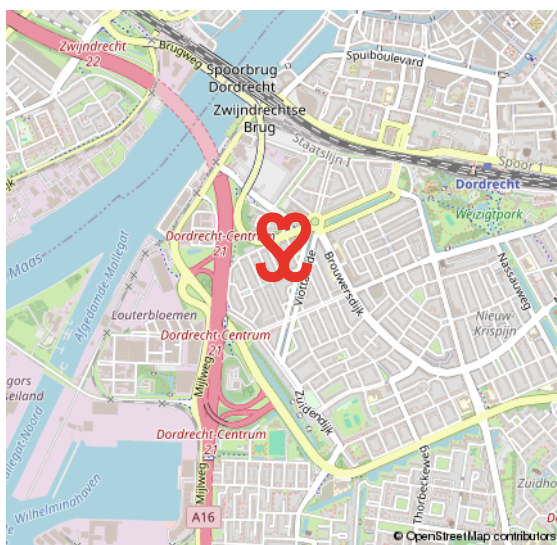
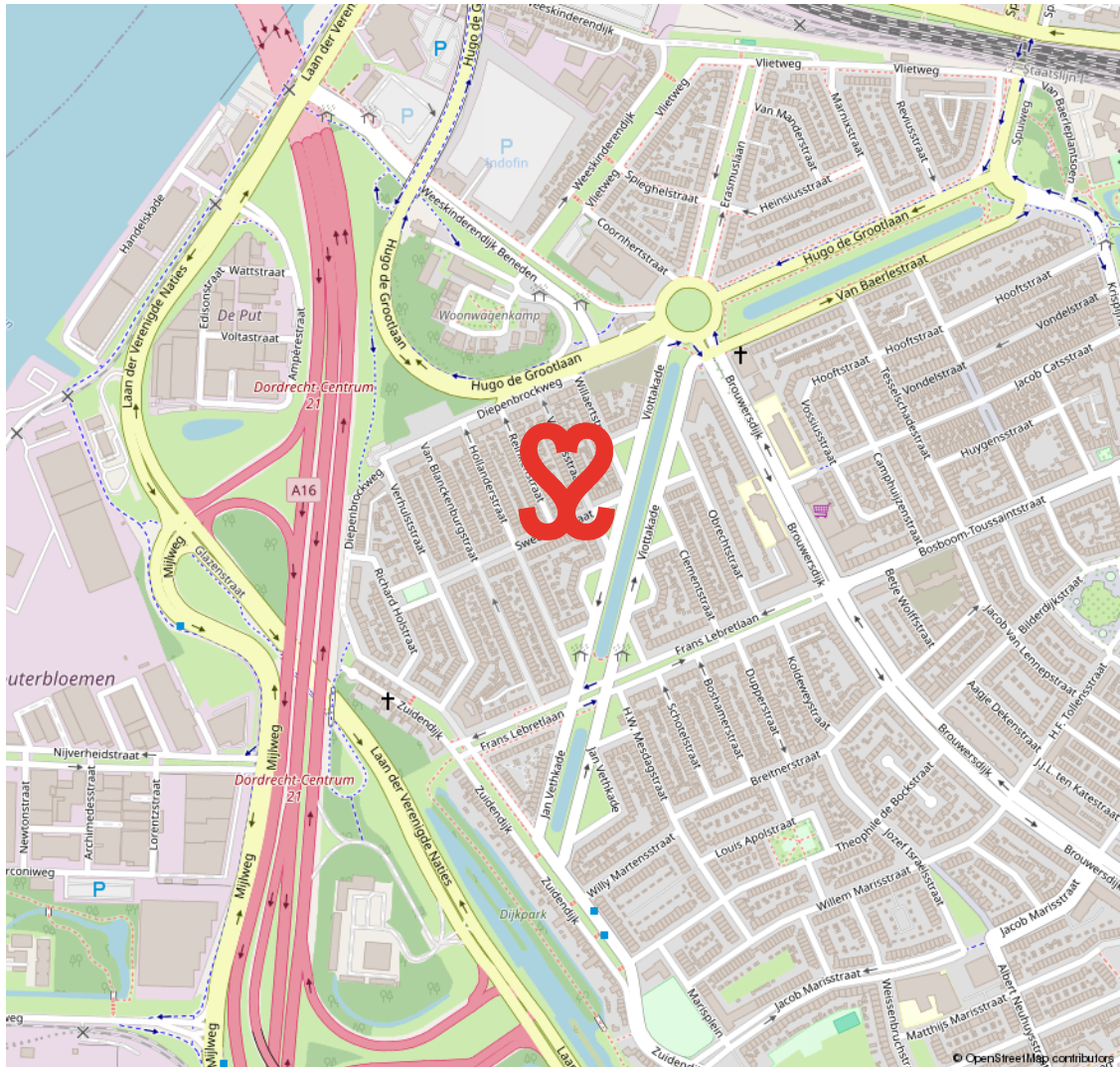
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6810	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
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



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 TROÛÈL

