



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VAN SPEYKSTRAAT 2
3317 CK 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

Tof wonen! Leuke 2-1 kapper met dakopbouw, voor-, zij- en achtertuin én een groot multifunctioneel te gebruiken bijgebouw gelegen op een royaal perceel!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

92 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

305 m²

INHOUD

300 m³

BOUWJAAR

1958

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

GARAGE

vrijstaand hout

VERWARMING

cv-combiketel uit 2025

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



VAN SPEYKSTRAAT 2, DORDRECHT

YEP, TOFFE 2-1 KAPPER! MÉT GROTE TUIN ÉN BIJGEBOUW!

- waar vind je nog zoveel ruimte en mogelijkheden om het huis? Buitenkans!
- dakopbouw met nokverhoging en dakkapel, dus ook binnenin de woning éxtra ruimte;
- flink bijgebouw (garage) van ca. 28 m², ideaal voor stalling, opslag en/ of hobby's;
- lichte woonkamer met open keuken en vrij/ groen uitzicht;
- drie ruime slaapkamers en een praktische wasruimte;
- twee badkamers, waarvan één met douche en één met ligbad;
- de voortuin biedt ruimte om te parkeren op eigen erf;
- verrassend ruime zij-/achtertuin met berging en bijgebouw. Genieten maar in die zomerse maanden!;
- rustig, aan een groenstrook gelegen eindwoning nabij het Wielwijkpark, diverse winkelcentra en uitvalswegen naar de N3 en A16;
- woonoppervlak 92 m². Bruto inhoud 300 m³;
- bouwjaar 1958. Eigen grond 305 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (uitgebreide meterkast, slimme meters, glasvezelinternetaansluiting), provisiekeldertje en geheel betegeld toilet.
Heerlijk lichte woonkamer met open keuken en vrij uitzicht de straat in en aan de achterzijde een groene beleving richting de Zuidendijk.
Open hoekkeuken aan de achterzijde, met rvs spoelbak, onder- en bovenkasten, laden, afzuigunit, gaskookplaat, koelkast en vaatwasser. Deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met open trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, met balkon.

Badkamer I aan de achterzijde, met geheel betegelde wanden, plavuizen, ligbad, wastafelmeubel, kastmeubel, hangend toilet en een raam.

Badkamer II aan de voorzijde, met geheel betegelde wanden, plavuizen, douche, wastafelmeubel, kastmeubel en een raam.

Tweede verdieping:

Overloop met wastafel, aansluiting voor de wasapparatuur en opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta Ace, geplaatst in 2025).

Slaapkamer 3 met dakkapel en bergruimte in de punt.

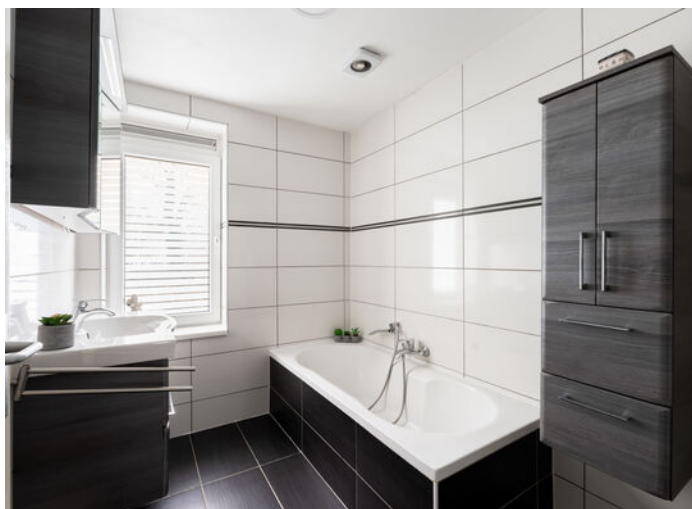
Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het westen en aangelegd met sierbestrating, betonklinkers, splitborder, haag en een plantenborder.

Zij- en achtertuin: gesitueerd op het oosten en aangelegd met een groot hardhouten terras tegen de woning aan, betonklinkers, grindtegels, gras en beplantingen. De tuin is omheind met houten delen v.v. betonnen staanders. Zij achterom aanwezig.

Bijgebouw/ garage: maar liefst 28 m² groot en voorzien van elektrische segmentendeur, elektra en een grindtegelvloer.

Stenen berging v.v. elektra.



Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaatvloeren, tapijt t.p.v. overloop eerste en tweede verdieping.

Wandafwerking: overwegend spachtelputz, stucwerk 2e verdieping.

Kozijnen/beglazing: aluminium (begane grond) en kunststof (verdiepingen), beide voorzien isolerende beglazing.

RUIMTE!

Energie label: E.

Bouwjaar: 1958.

Grondoppervlak: 305 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2159.

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

Oplevering: in overleg.

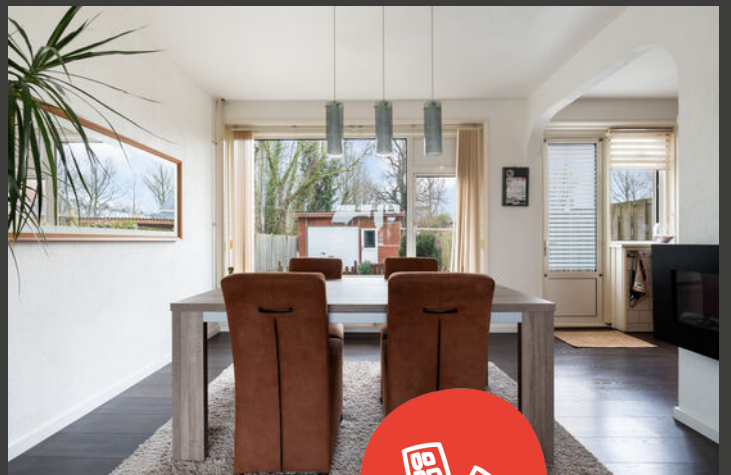


Tim legt uit

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



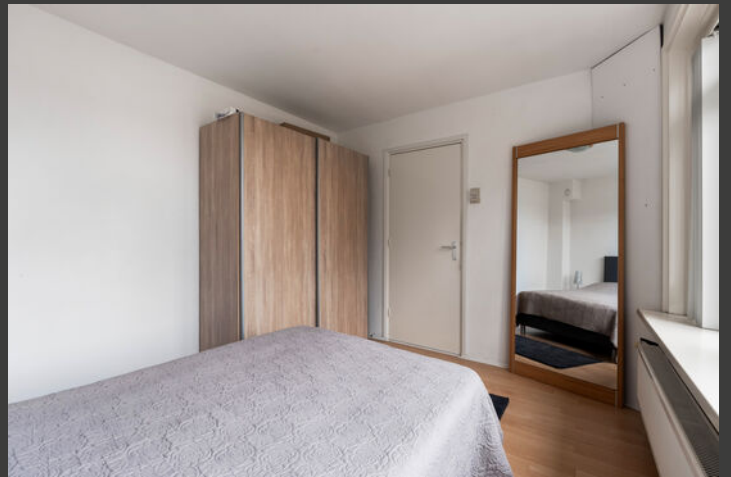
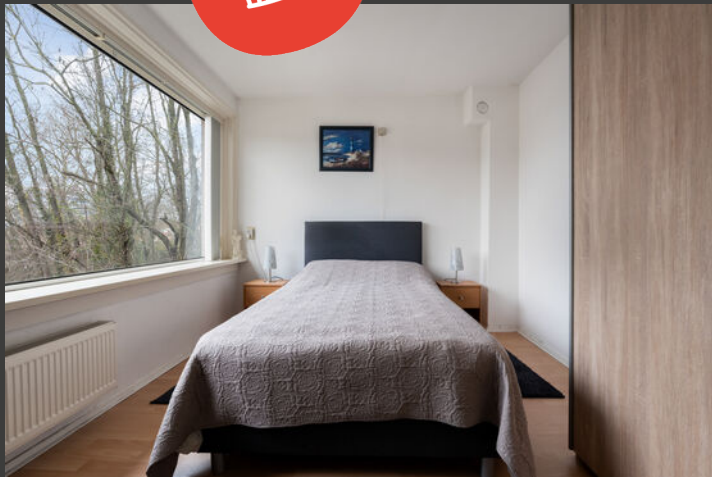






















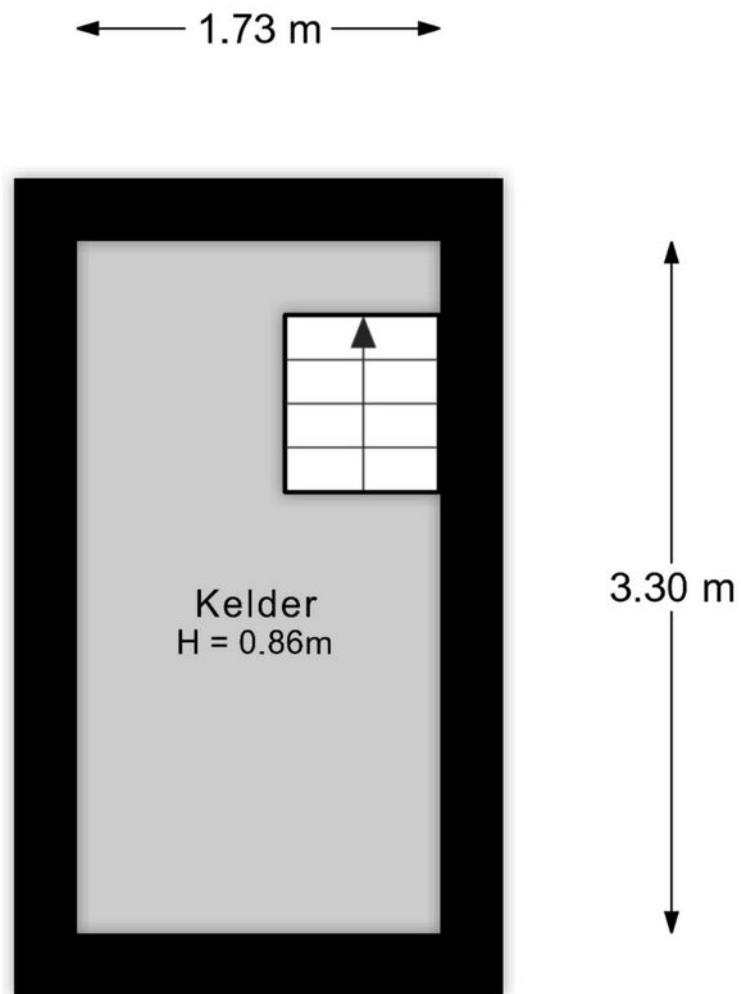


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Provisiekelder



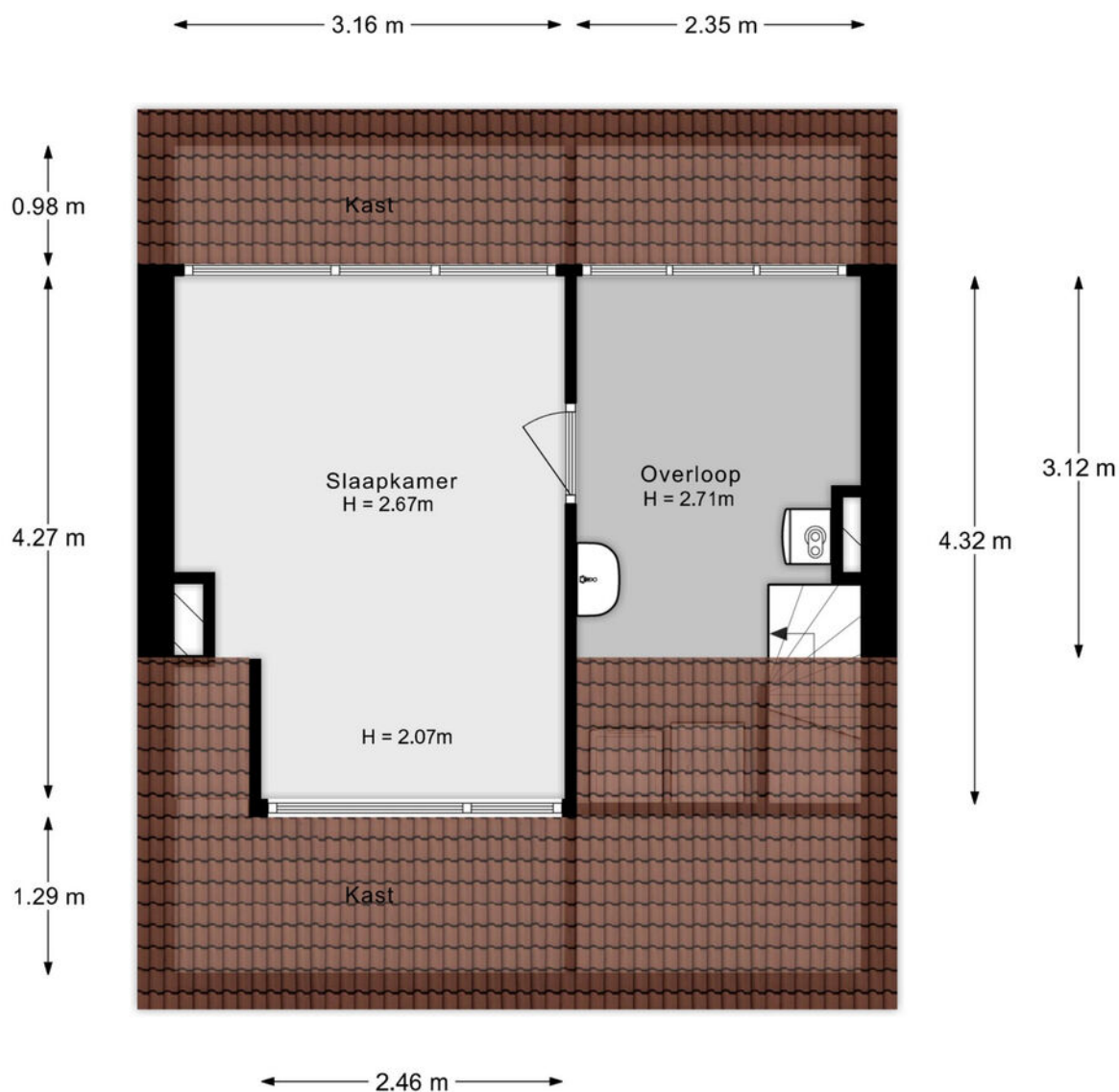
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede 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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Peertjes, buitenverlichting

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

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

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: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie M

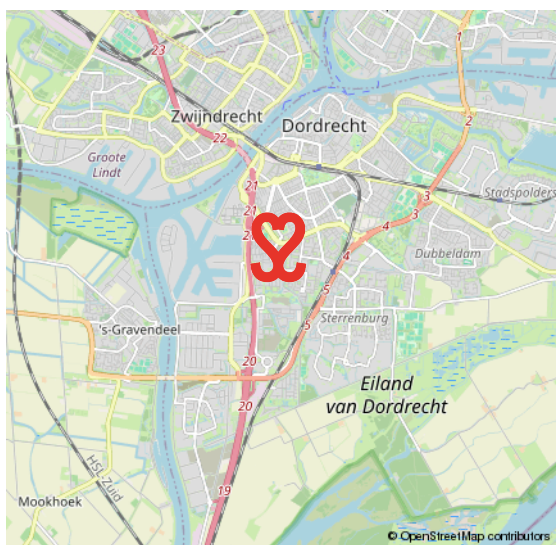
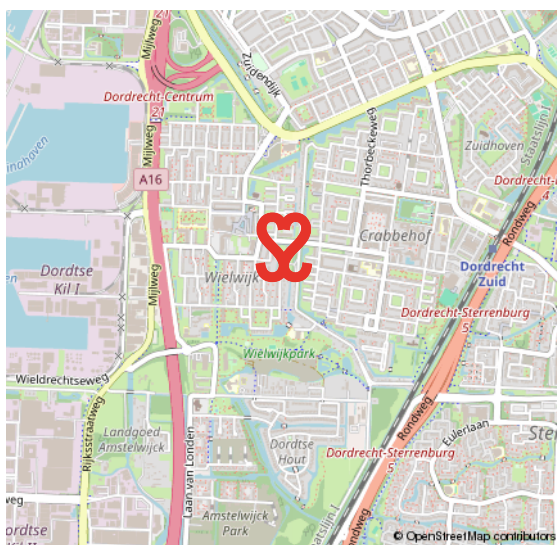
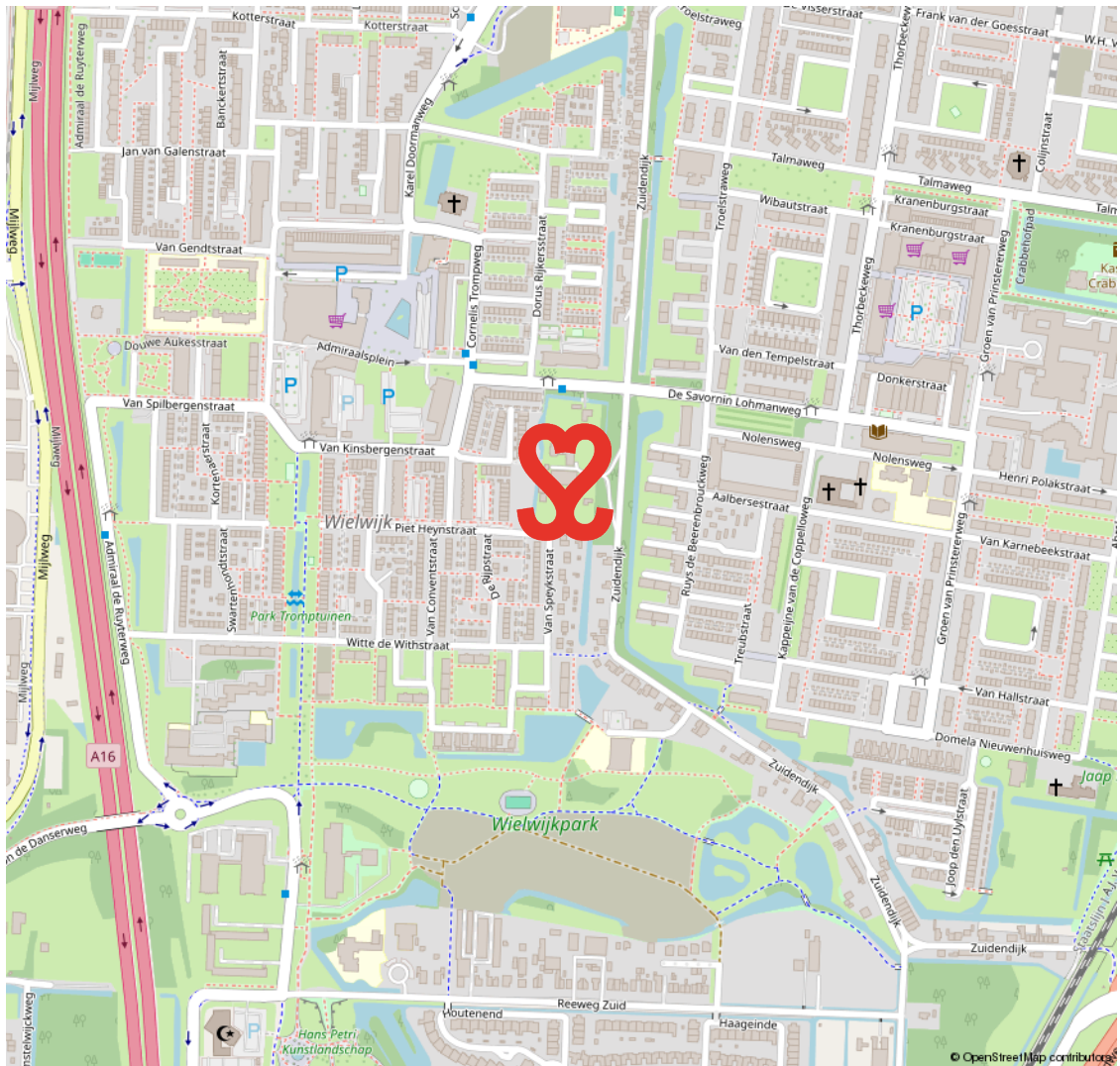
Perceel 2159

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



WIELWIJK

ADMIRAALSPLEIN, HET KLOPPEND HART

In het zuidwesten van Dordrecht, aan de A16, ligt de wijk Wielwijk. Een naoorlogse wijk die uit zowel koop- als huur-woningen bestaat. De verouderde en eenzijdige woningvoorraad heeft geleid tot herstructurering. De transformatie

is van start gegaan met het icoonproject, Het Admiraalsplein, thans het kloppend hart van de wijk. Inmiddels is er op meerdere plekken nieuwbouw gerealiseerd. Het Wielwijkpark zorgt voor een flinke dosis groen in de wijk.

**ZUIDWEST
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.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

