



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

VONDELSTRAAT 149
3314 BP DORDRECHT

[VIJFINKEL.NL](https://vijfinkel.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

Gezellige stads- benedenwoning met karakter, tuin én top ligging vlak bij station en centrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / benedenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

53 m²

INHOUD

196 m³

BOUWJAAR

1910

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



VONDELSTRAAT 149, DORDRECHT

CHARMANTE BENEDENWONING MET EEN HEERLIJKE OMSLOTEN TUIN

- sfeervolle benedenwoning met hoge plafonds en karakteristieke details;
- fijne living met openslaande deuren naar de tuin;
- slaapkamer, woonkamer en praktische tussenkamer op de begane grond;
- nette keuken met Boretti fornuis en vaatwasser;
- gezellige omsloten achtertuin;
- diverse recent vernieuwde kozijnen en vernieuwd glas aanwezig;
- gelegen in de wijk Oud-Krispijn, praktisch nabij enkele buurtwinkels;
- voorts op loopafstand van het NS-station, Weizigtpark en het centrum van Dordrecht;
- woonoppervlak 53 m². Bruto inhoud 196 m³;
- bouwjaar 1910.

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met vernieuwde voordeur, meterkast (5 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en praktische bergkast/wasruimte. Vanuit de hal toegang tot alle vertrekken.

Sfeervolle woonkamer met hoge plafonds, lijstwerk en openslaande deuren (met vernieuwd dubbel glas) naar de achtertuin. Tevens een vaste kast aanwezig en toegang tot de tussenkamer.

Tussenkamer, momenteel in gebruik als werkkamer, ideaal als inloopkast, werkplek of extra bergruimte.

Dichte keuken met wandopstelling voorzien van een vaatwasser, gootsteen en een Boretti gasfornuis met 6 pitten. Tevens opstelling van de cv-combiketel (Remeha Avanta HR, 2008) en deur naar de tuin (eveneens met vernieuwde beglazing).

Badkamer met toilet, douche met thermostatische mengkraan, wastafel en handdoekradiator.

Slaapkamer aan de voorzijde met hoge ramen (vernieuwde kozijnen met dubbele beglazing) en fraai plafond met lijstwerk.

Tuin/berging:

Gezellige, omsloten achtertuin (NW) met sierbestrating, plantenborders, stukje kunstgras en deels overkapping. Voorzien van buitenkraan. Daarnaast is er een aangebouwde stenen berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: de vloeren zijn afgewerkt met modern laminaat.

Wandafwerking: grotendeels stuc- en sauswerk, deels behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming: via een Remeha Avanta HR combiketel uit 2008.

VvE: vereniging met bijdrage van circa € 50,- per maand en gezamenlijke opstalverzekering.

Energie label: E.

Bouwjaar: 1910.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8690.

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

Oplevering: in overleg / indicatie medio juni 2026.



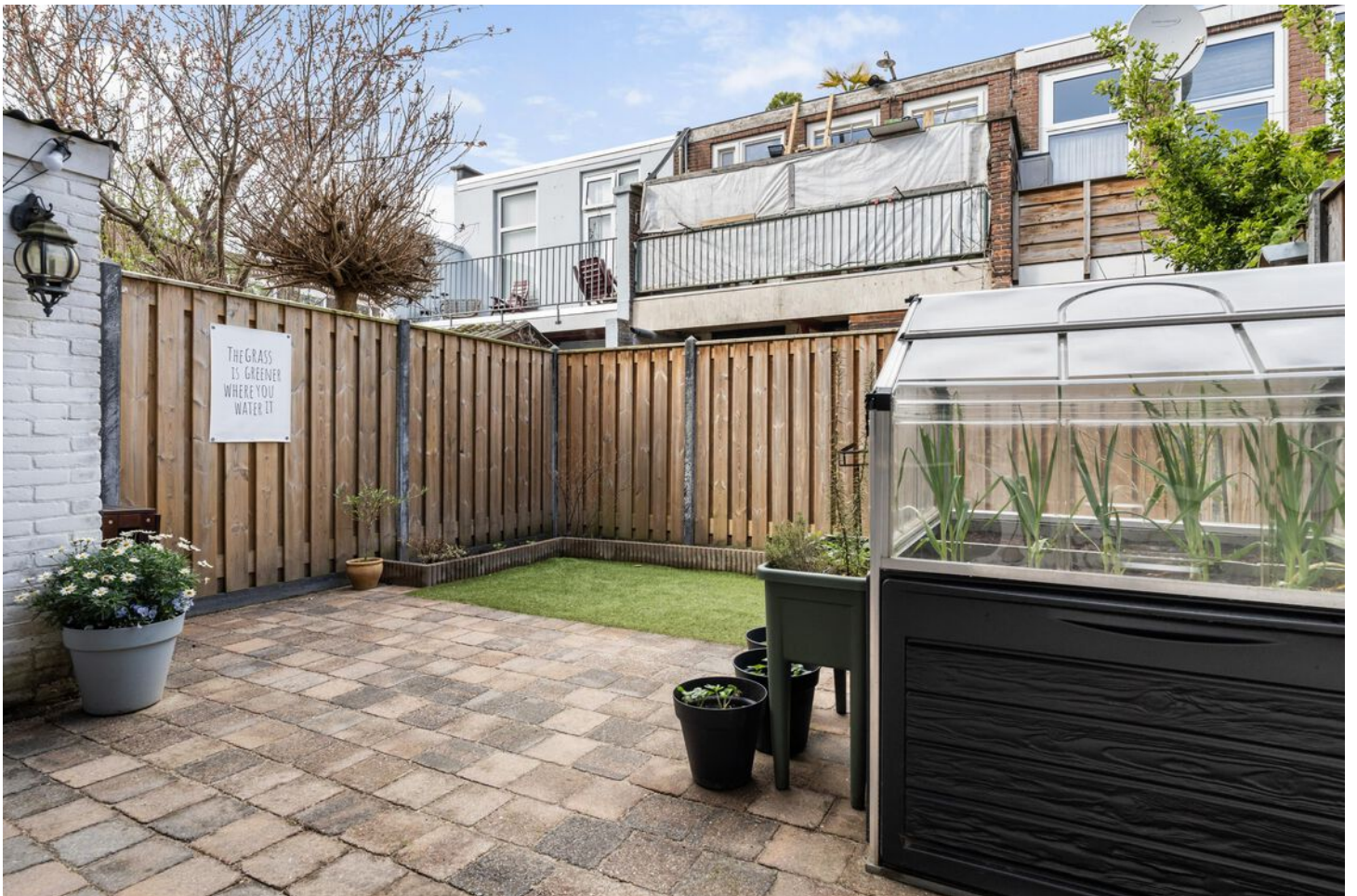
ENTREE/HAL EN DE SFEERVOLLE LIVING

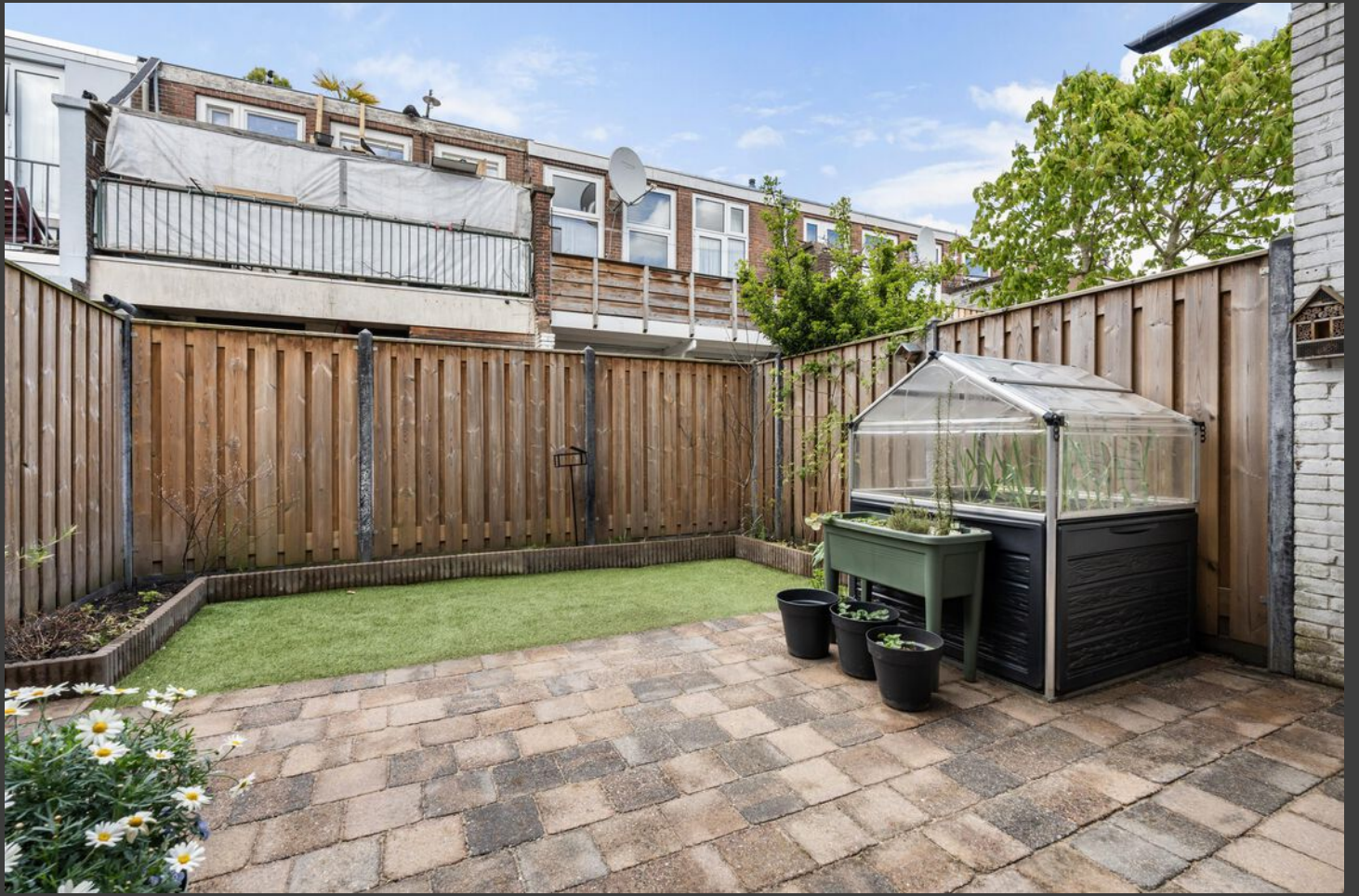


Jeroen legt uit

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













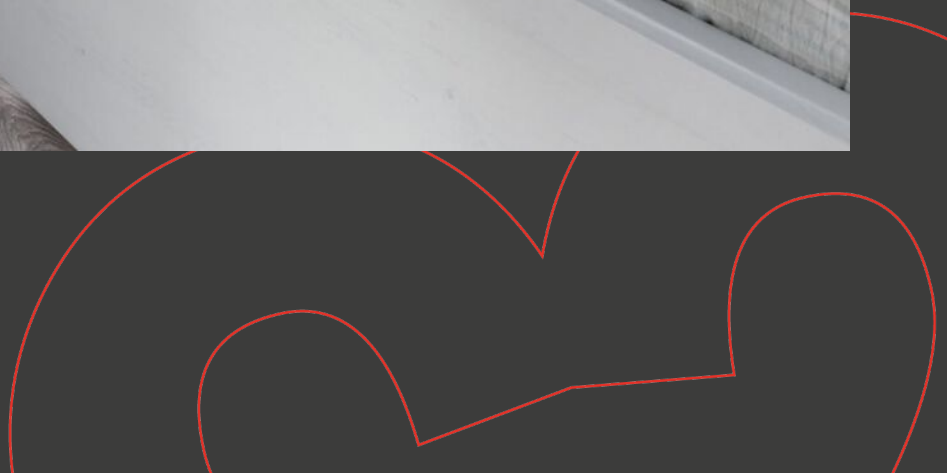










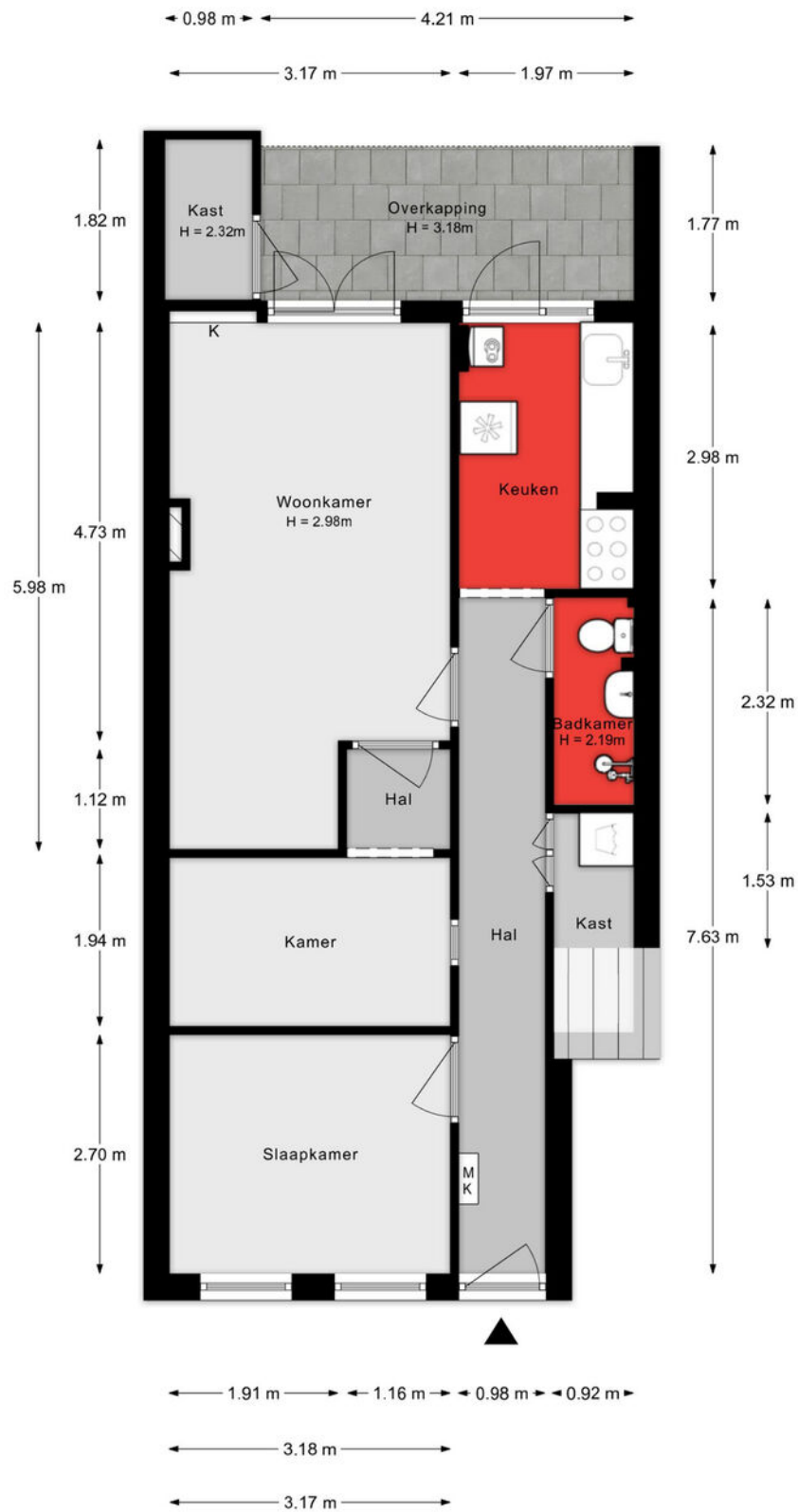








Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plaats... 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken voorraadkast	X		
- Planken woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
-		X	
Woning - Sanitair/sauna			

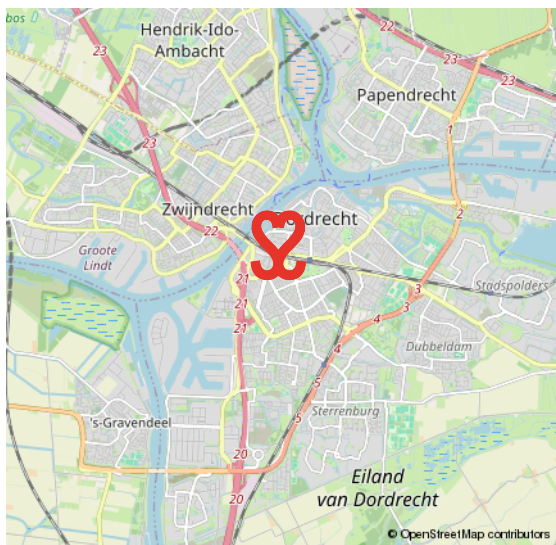
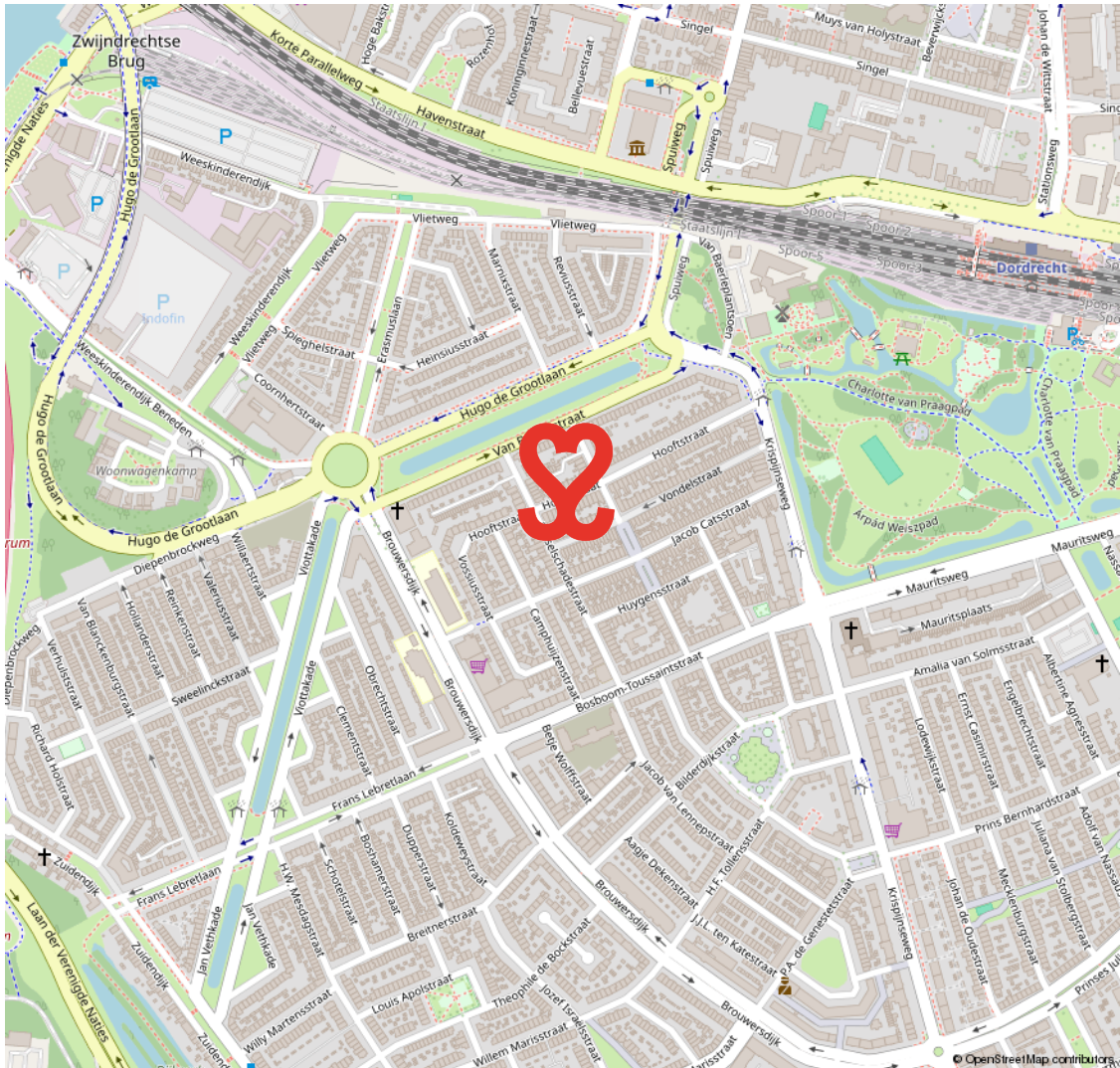
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Zeepdispenser	X		
- Spiegel + glazen plankjes	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lichtsnoer		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Broei)kas		X	
Tuintafel/kast		X	

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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

