



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**CRONJÉSTRAAT 20
3312 ED 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. 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

Wat een fijne plek! Een keurig onderhouden jaren '20 woning op loopafstand van de binnenstad – hier woon je comfortabel én centraal!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

101 m²

PERCELOPPERVLAKTE

109 m²

INHOUD

432 m³

BOUWJAAR

1926

TUIN

achtertuint & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



CRONJÉSTRAAT 20, DORDRECHT

TIPTOP ONDERHOUDEN, CHARMANTE GEZINSWONING OP EEN FIJNE PLEK!

- in 2010 gerenoveerde, goed onderhouden woning met een fijne sfeer en authentieke details;
- sfeervolle kamer en suite met glas-in-loodramen, erker en gashaard;
- dichte keuken met inbouwapparatuur en toegang naar de tuin;
- 3 slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping;
- zolderverdieping met stahoogte, wasopstelling en opstelling cv-ketel (2023);
- leuke achtertuin (NO) met achterom en vrijstaande houten berging;
- goede isolatievoorzieningen zoals dak-, vloer- en glisolatie;
- héél gunstig gelegen op loopafstand van het o.a. het NS-station, winkels, horeca en het Merwesteinpark;
- woonoppervlak 101 m² + 11 m² overig in pandige ruimte. Bruto inhoud 432 m³;
- bouwjaar 1926. Eigen grond 109 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in vestibule met glas-in-lood deur naar de hal. Hal met trapopgang, meterkast (vernieuwd in 2010), kelderkast en toilet met wandcloset en fonteintje. Sfeervolle woonkamer en suite met glas-in-loodramen, erker aan de voorzijde en een gezellige gashaard. De achterkamer is uitgebouwd onder het balkon en biedt een fijne zitruimte. Dichte keuken aan de achterzijde met wandopstelling voorzien van vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat, kokend waterkraan, afzuiginstallatie en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken toegang naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met erker en inbouwkast.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde met twee inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon.

Slaapkamer 3 (kleiner) aan de achterzijde.

Moderne badkamer aan de voorzijde voorzien van inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Zolderverdieping met stahoogte, Velux dakraam (glas lek), opstelling voor wasapparatuur en de cv-ketel (Intergas HR, 2023). Bergruimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:

Leuke, verzorgde achtertuin (NO) met bestrating, achterom, buitenkraan en een vrijstaande houten berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen (hal/gang/keuken/wc) en houten vloer (woonkamer) op de begane grond, laminaat en tapijt op de verdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz en glasvliesbehang. Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Energielabel: D.

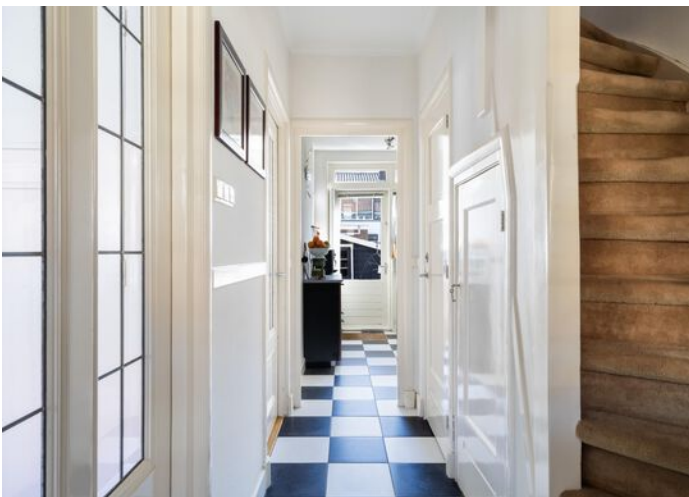
Grondoppervlak: 109 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 5344.

De woning is in 2010 gerenoveerd waarbij ook de installaties zijn vernieuwd.

Dak-, vloer- en glisolatie aanwezig (vloer geïsoleerd met Tonzon en het dak met glaswol).

Buitenschilderwerk uitgevoerd aan de achterzijde in



2023 en de voorzijde in 2025.

Fundering: Recent
funderingsonderzoek (januari 2026)
beschikbaar met 15 jaar
handhavingstermijn. Palen en
betonbalk in goede staat beoordeeld
en voldoende waterdekking. Indien er
alsnog een monitoring volgt en deze
(zoals verwacht) geen veranderingen
laat zien, komt dit zeker ten gunste
van de handhavingstermijn.

Verwarming en warm water via een
Intergas HR combiketel (2023,
eigendom).

VOORTUIN, VESTIBULE & DE GANG

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

Oplevering: in overleg / indicatie
oktober.



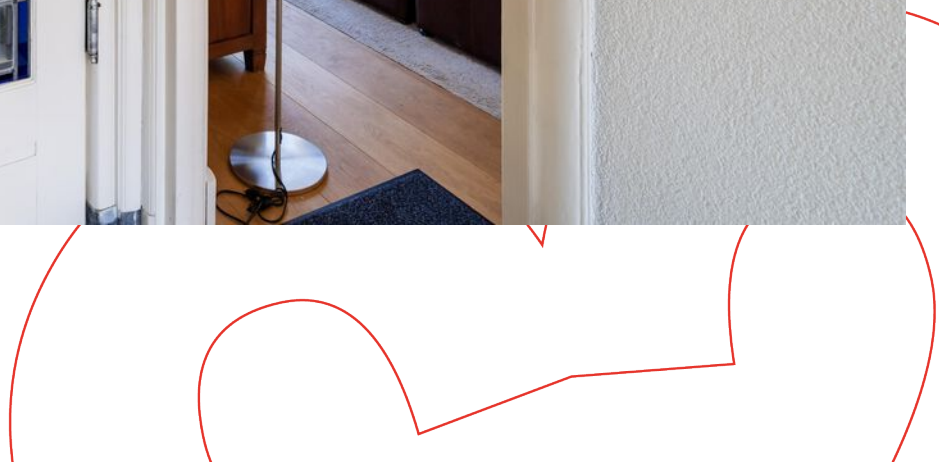
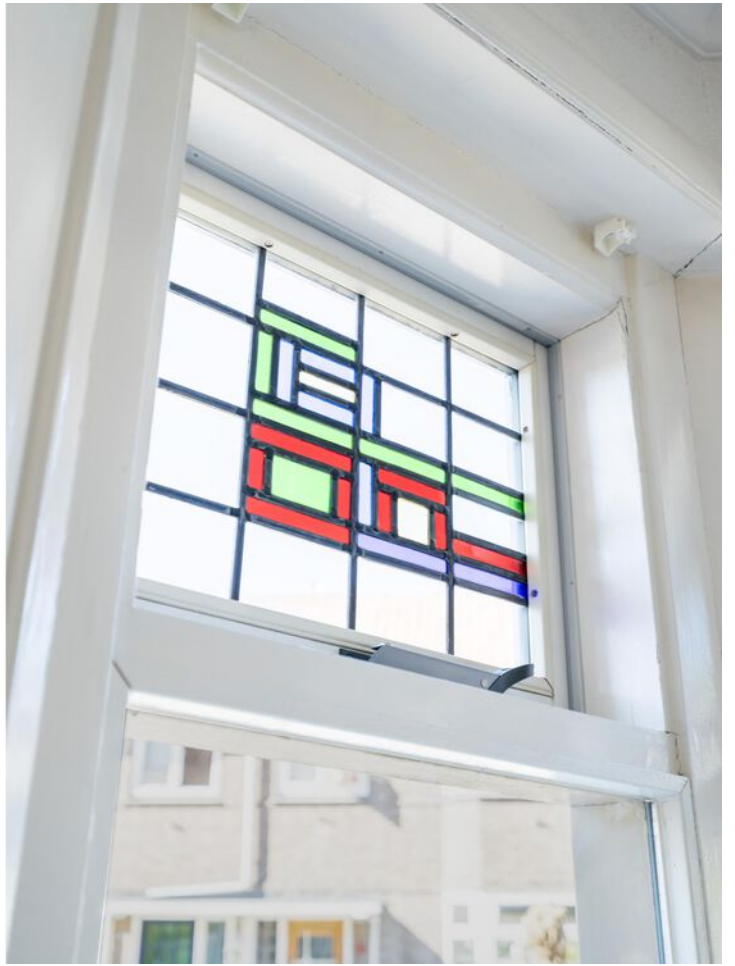
Jeroen legt uit

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





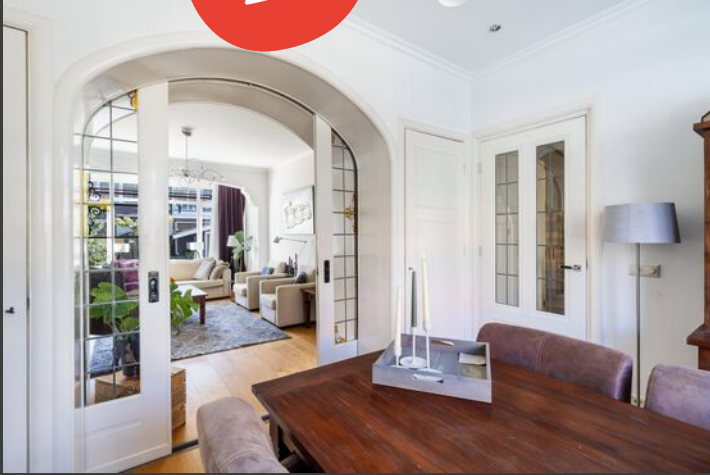




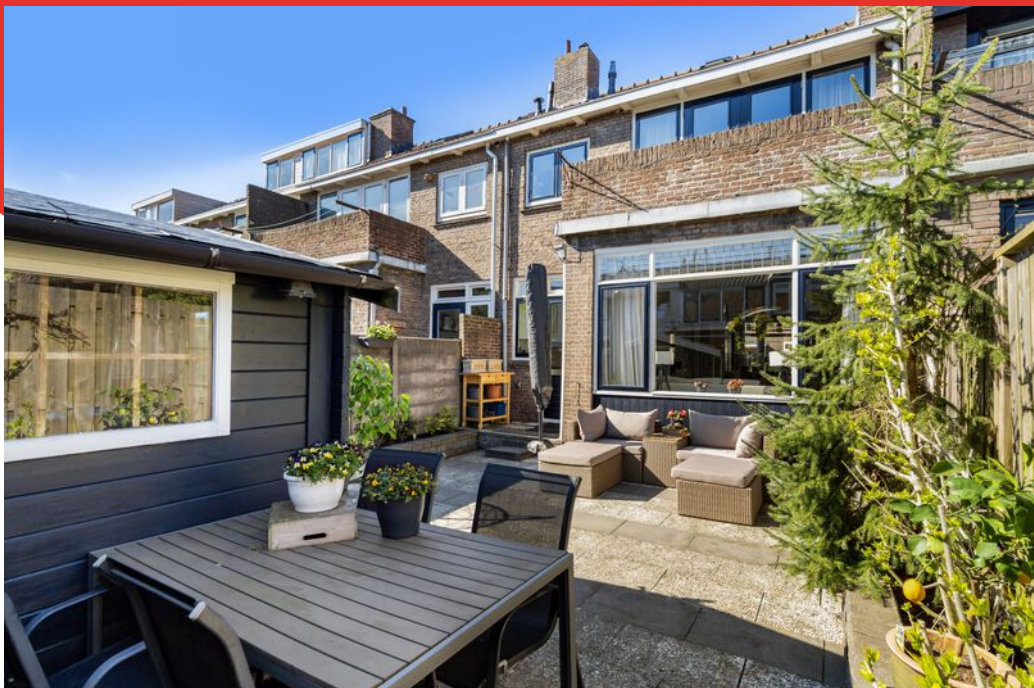




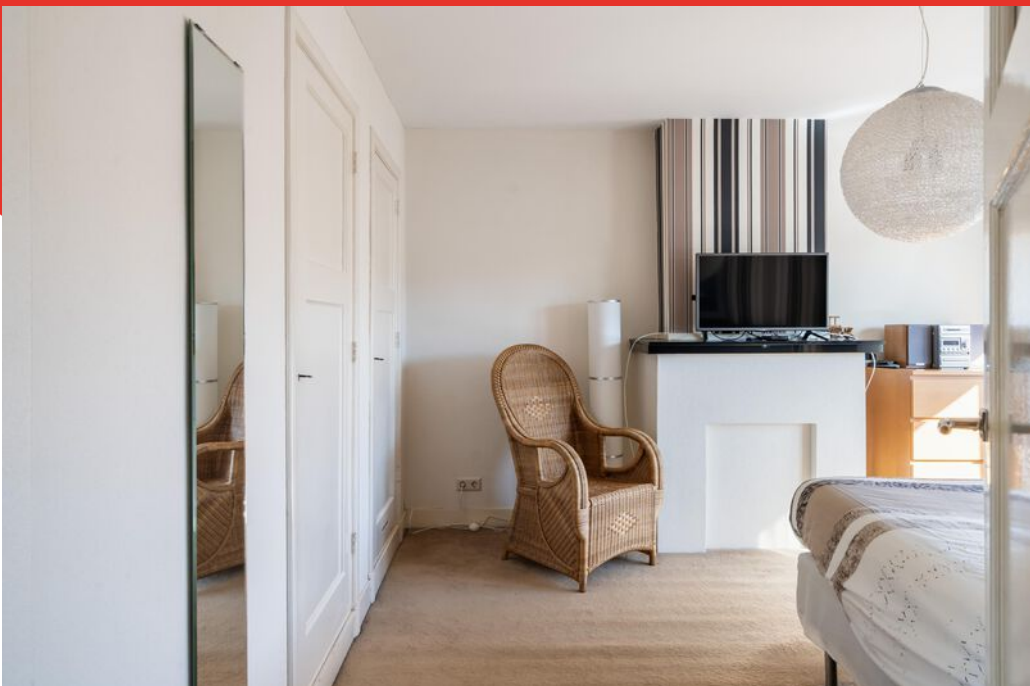
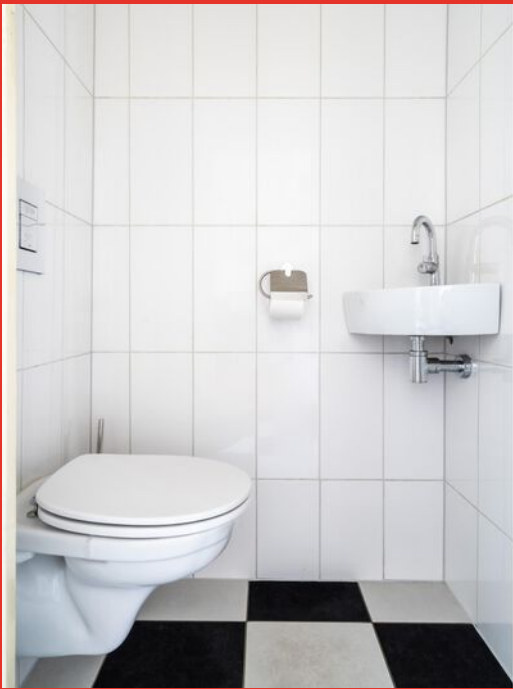




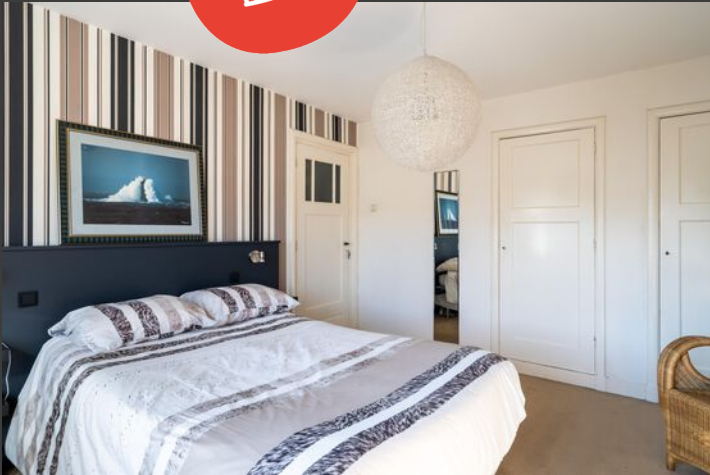


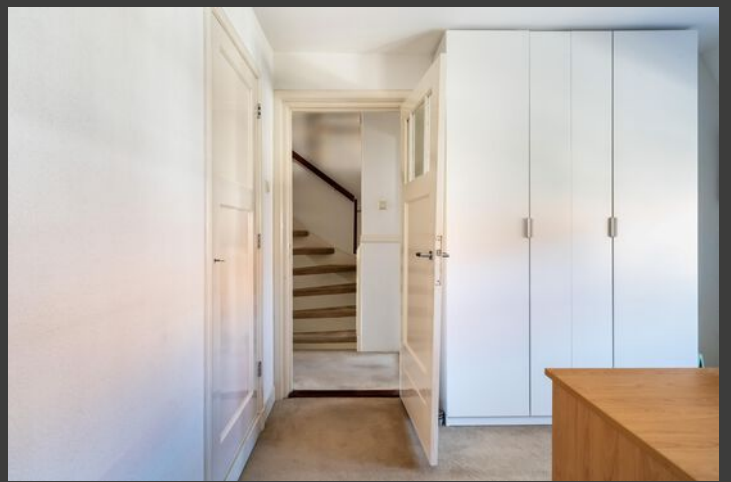


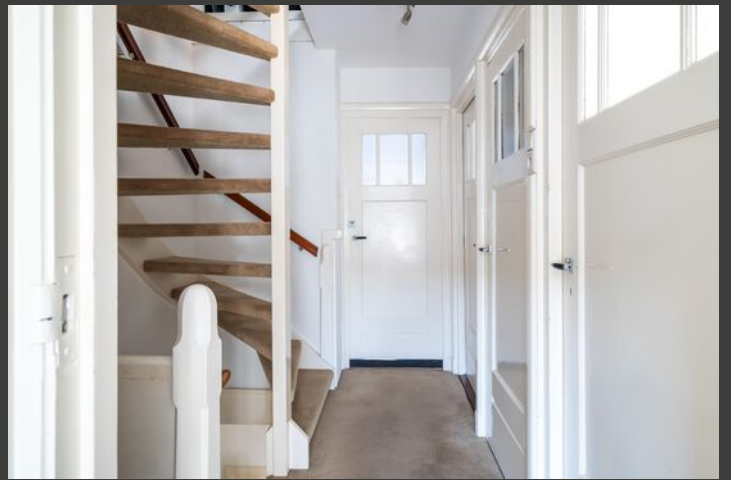
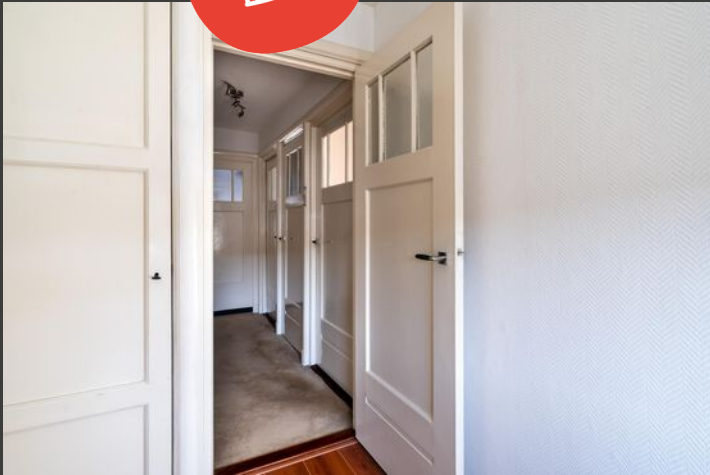








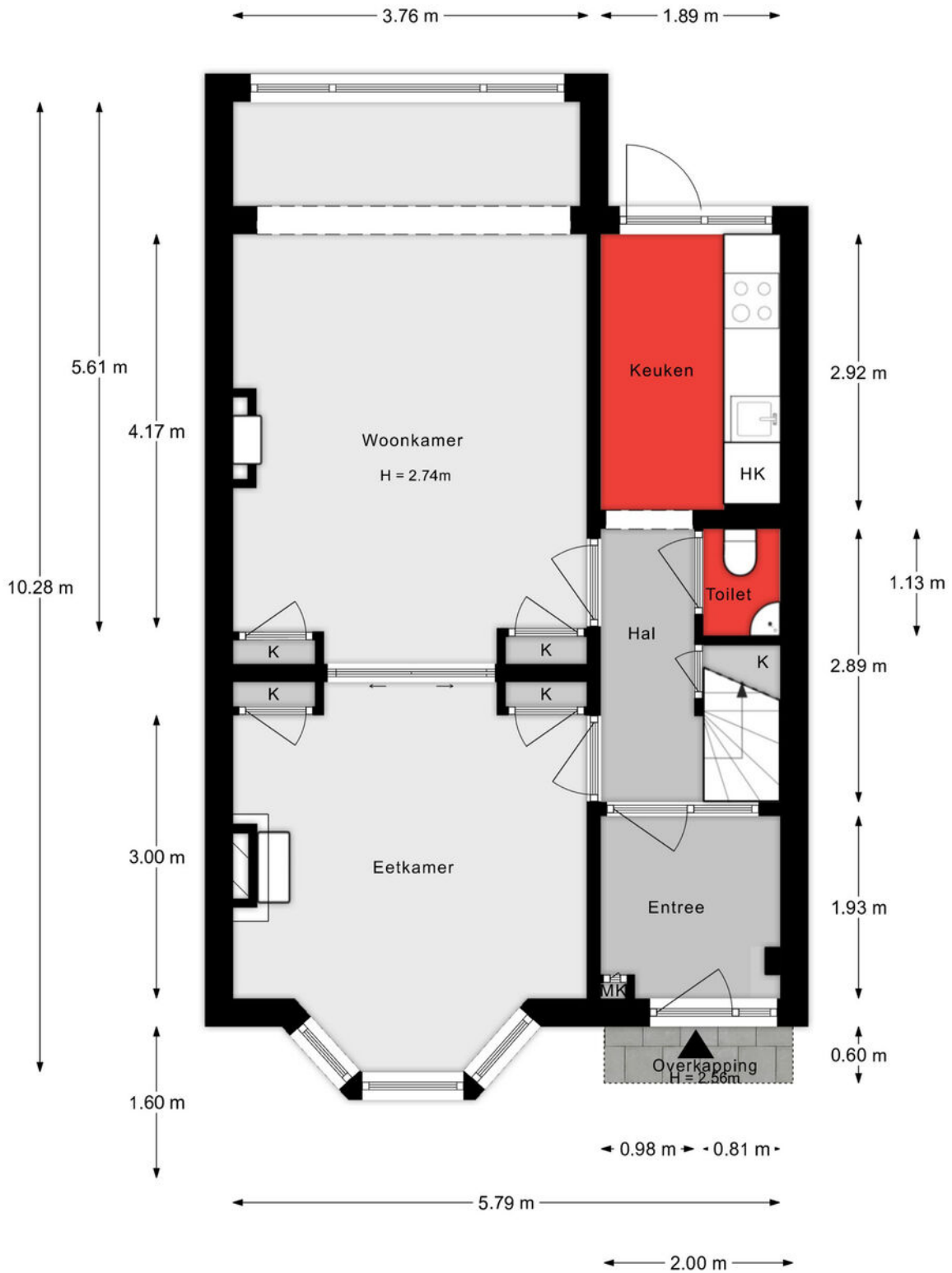








Begane grond



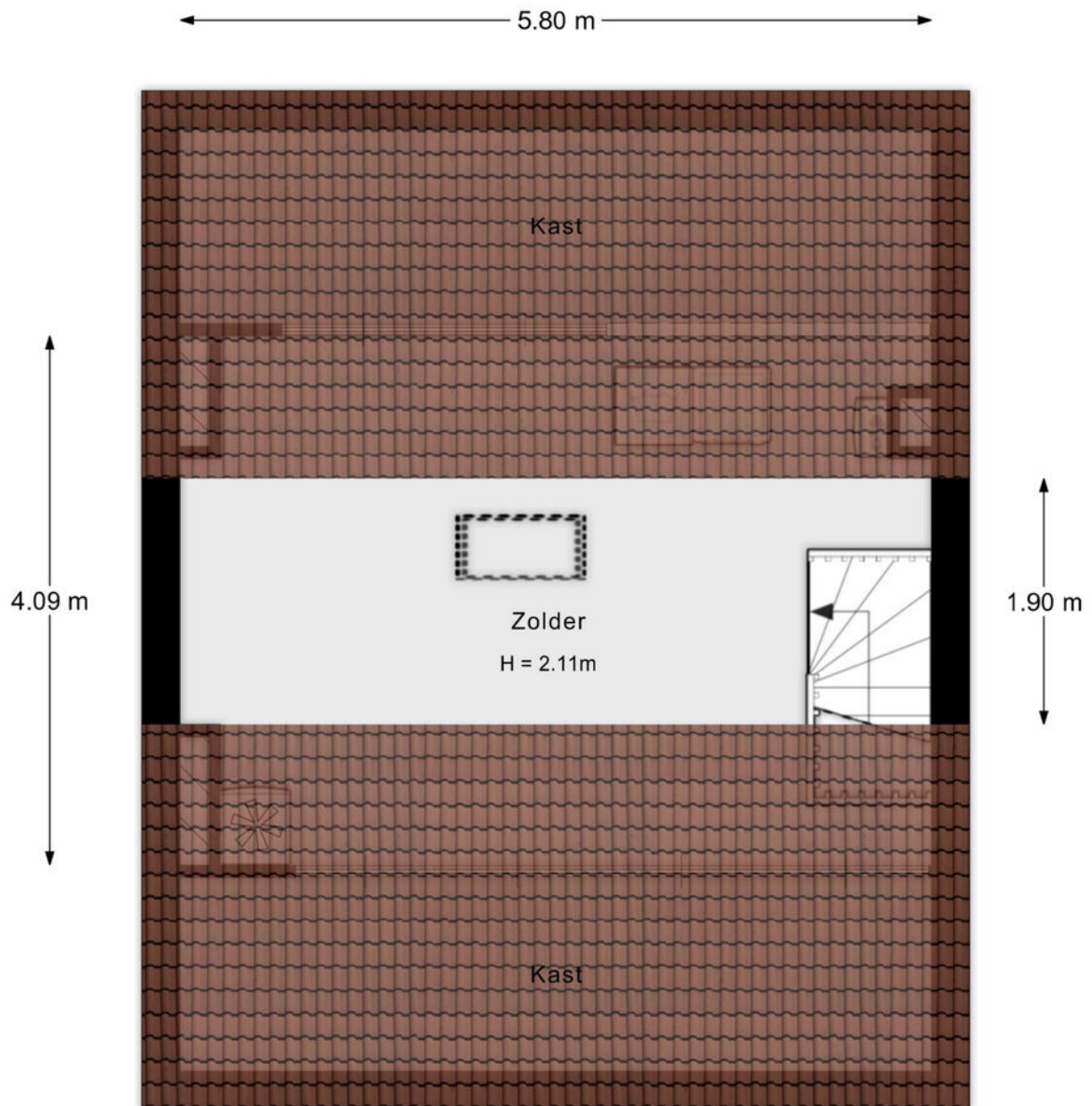
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



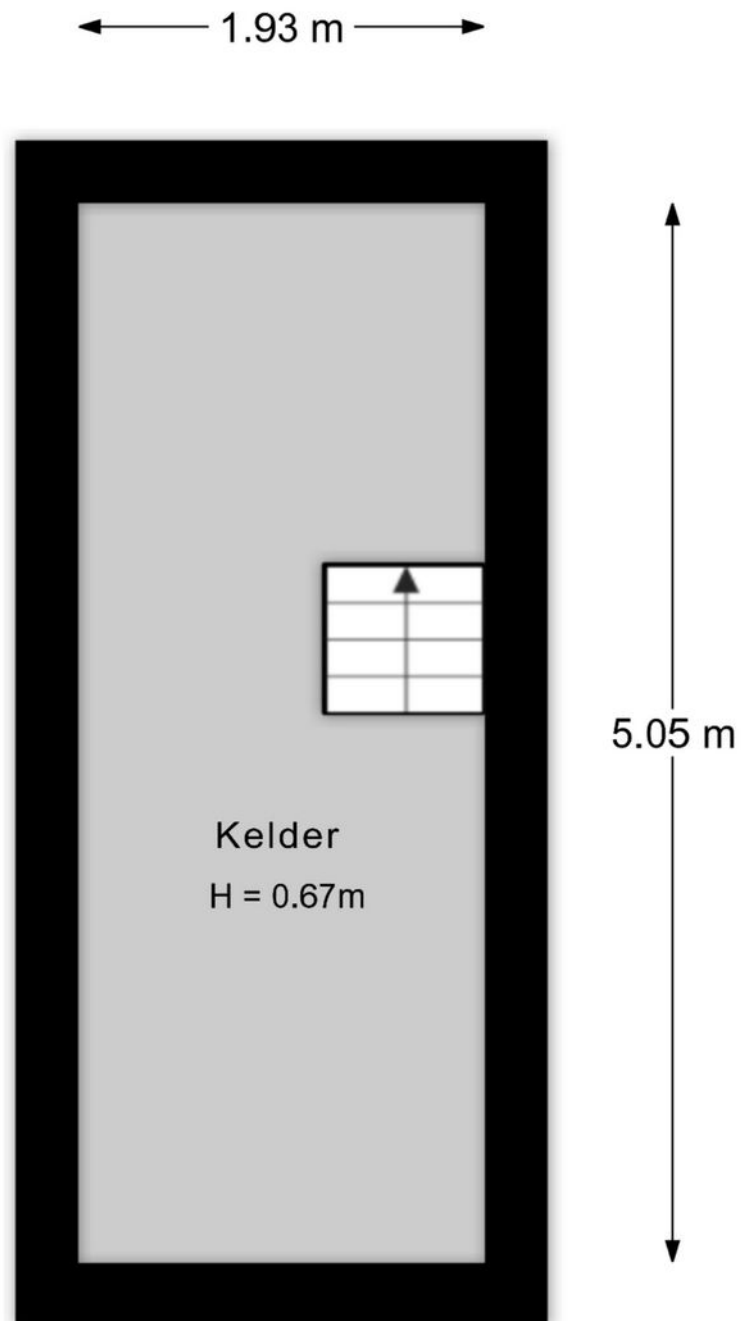
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



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		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inrichting Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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			
- douche (cabine/scherm)	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		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle losse planten in plantenbakken		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
Onderhoudscontract CV ketel	Ja		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

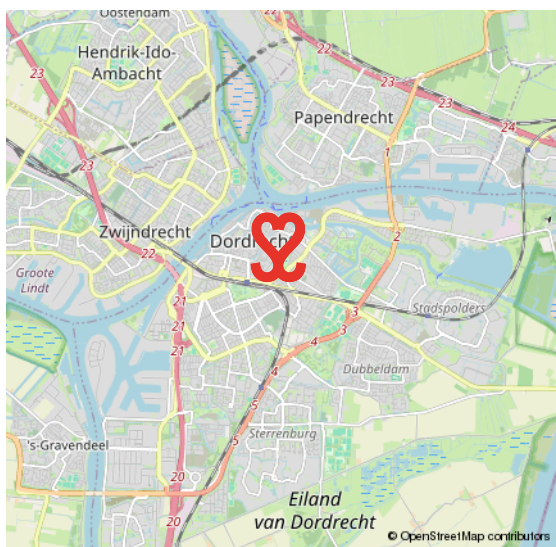
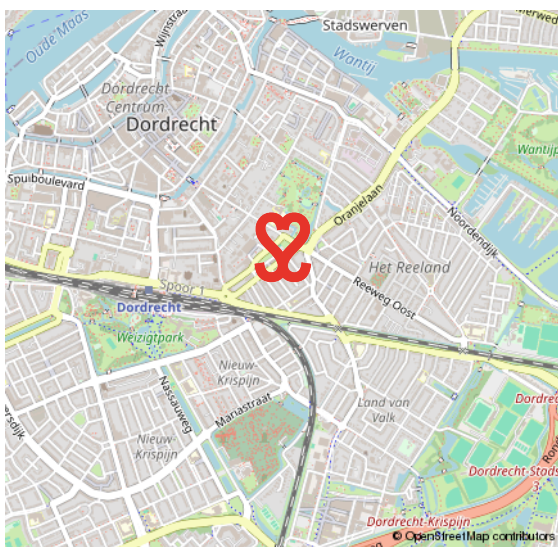
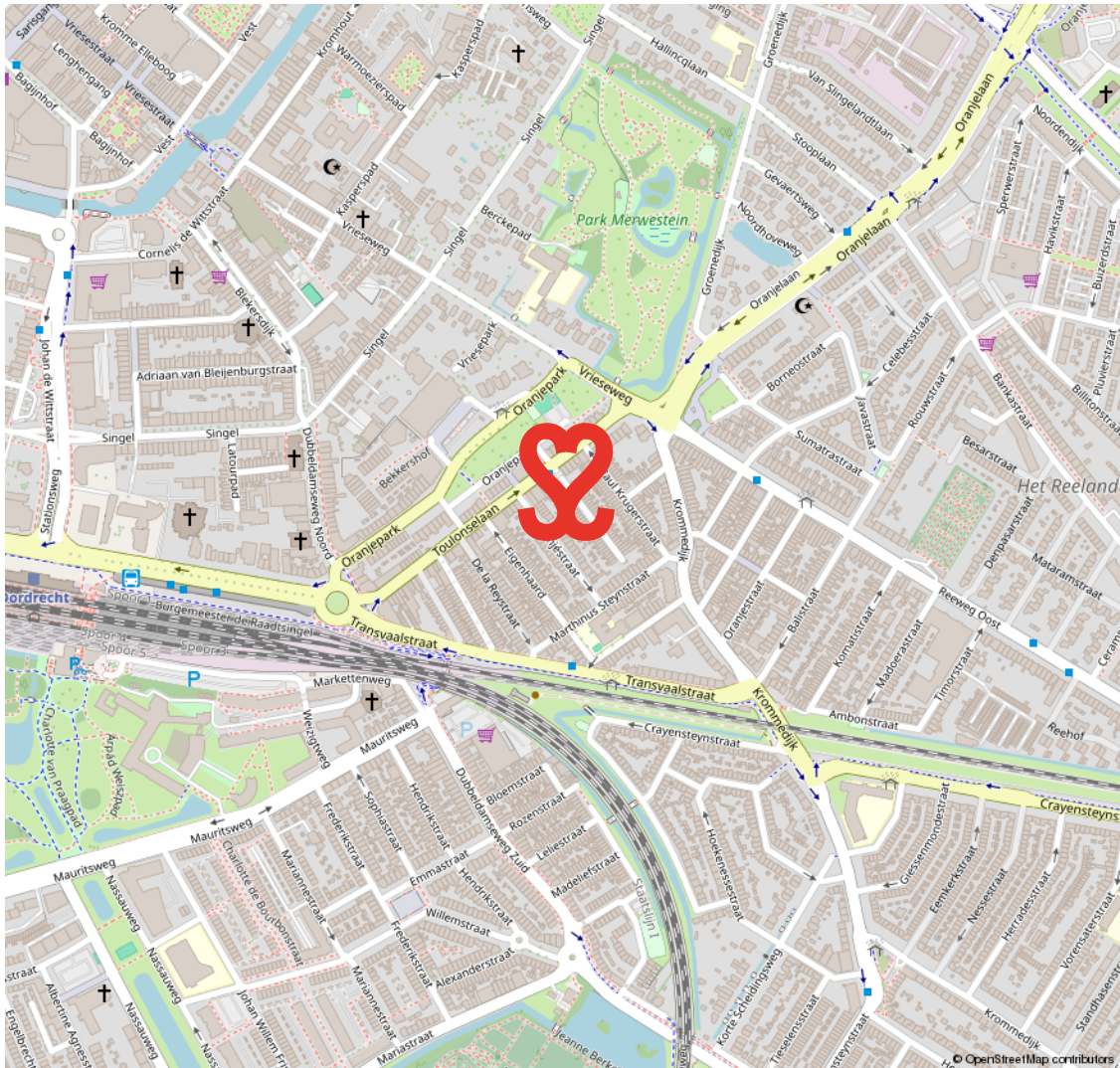
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie K
 Perceel 5344



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 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



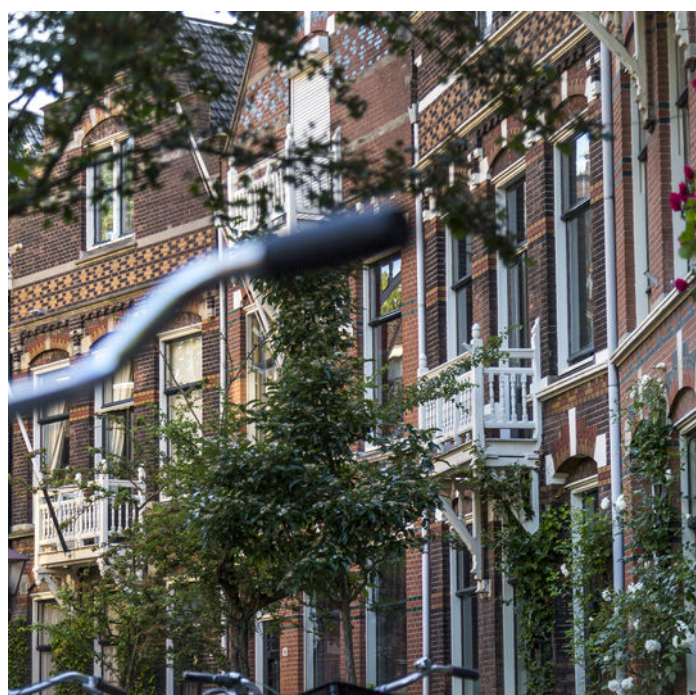
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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

