



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**DIEPENBROCKWEG 262
3314 CE 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

Dé kans voor de handige starter: ruim appartement met potentie waar je écht iets tofs van kunt maken!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

71 m²

INHOUD

225 m³

BOUWJAAR

1959

BUITEN

twee balkons (oosten en westen)

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

isolerende beglazing (o.a. HR++)

VRAAGPRIJS € 195.000 K.K.



DIEPENBROCKWEG 262, DORDRECHT

BUITENKANS!

OM HIER JÓUW PALEISJE VAN TE MAKEN

- klussen, stylen en creëren... hier maak je jouw eigen droomplek van;

- verrassend ruim appartement op de derde woonlaag met lekker veel licht;

- voormalige 4-kamer woning met royale woonkamer en 2 goede slaapkamers;

- twee balkons: op het oosten én westen, dus altijd zon- of schaduwplekje;

- géén inrij én vrij uitzicht aan de achterzijde;

- praktische indeling met o.a. een dichte keuken, badkamer en separaat toilet;

- volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;

- berging in de onderbouw voor extra opslag;

- centrale ligging dichtbij NS-station, Weizigpark, binnenstad en uitvalswegen (A16);

- woonoppervlak 71 m². Bruto inhoud 225 m³;

- bouwjaar 1959. Eigen grond.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree met toegang tot de bergingen en trapopgang.

Derde woonlaag:

Entrée, hal met meterkast (3 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar).

Ruime woonkamer (voorheen twee kamers) met veel lichtinval, vrij uitzicht aan de achterzijde en toegang via dubbele deur naar het balkon.

Dichte keuken aan de achterzijde, met gedeeltelijk begelde wanden, eenvoudig keukenblok, afzuigkap, opstelplaats van de boiler (2025), extra kasten en toegang tot tweede balkon en badkamer.

Slaapkamer I gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer II gelegen aan de achterzijde, met vaste kast.

Badkamer met granitovloer, gedeeltelijk betegelde wanden, wastafel, douche met mengkraan, aansluiting voor de wasmachine, bovenlicht en ventilatierooster.

Separaat toilet met granitovloer en fontein.

Buiten:

Balkon gesitueerd op het oosten.

Balkon gesitueerd op het westen.

Eigen berging onderbouw.



Algemeen:

Vloerafwerking: geen

vloerafwerkingen aanwezig.

Wandafwerking: granol en behang.

Kozijnen/beglazing: kunststof
kozijnen met isolerende beglazing
(o.a. HR++ beglazing).

Verwarming: er is thans geen
verwarmingsinstallatie aanwezig.

Koper dient hier zelf zorg voor te
dragen.

Warm water: via elektrische boiler
(Itho Daalderop, geplaatst in
september 2025).

Energie label: G.

KLUSSEN MAARRR

VvE: actieve VvE. Maandelijke
bijdrage € 224,50 incl. berging en
aflossing lening t.b.v. sanering asbest
en vervanging nieuwe kozijnen.

Projectnotaris: Westvaart Notarissen
te Rotterdam.

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

Niet zelfbewoningsclausule van
toepassing.

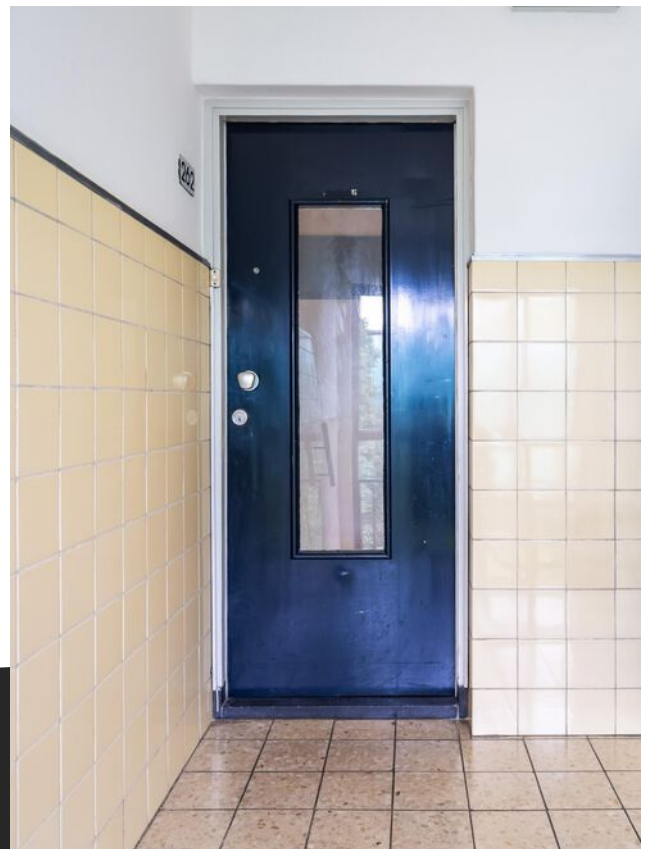
Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie K, nummer 9408
A31.

Oplevering: kan spoedig, 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











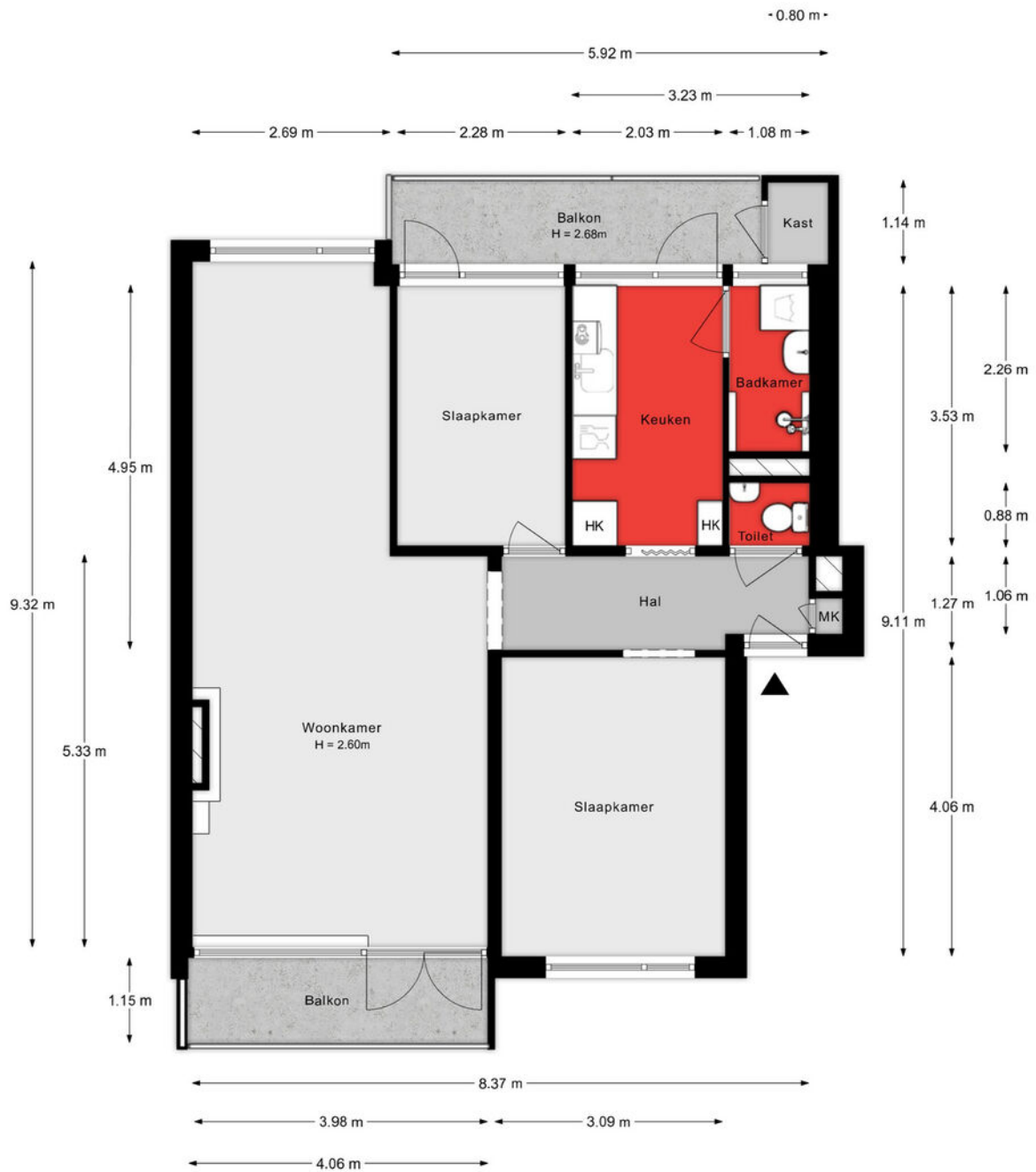






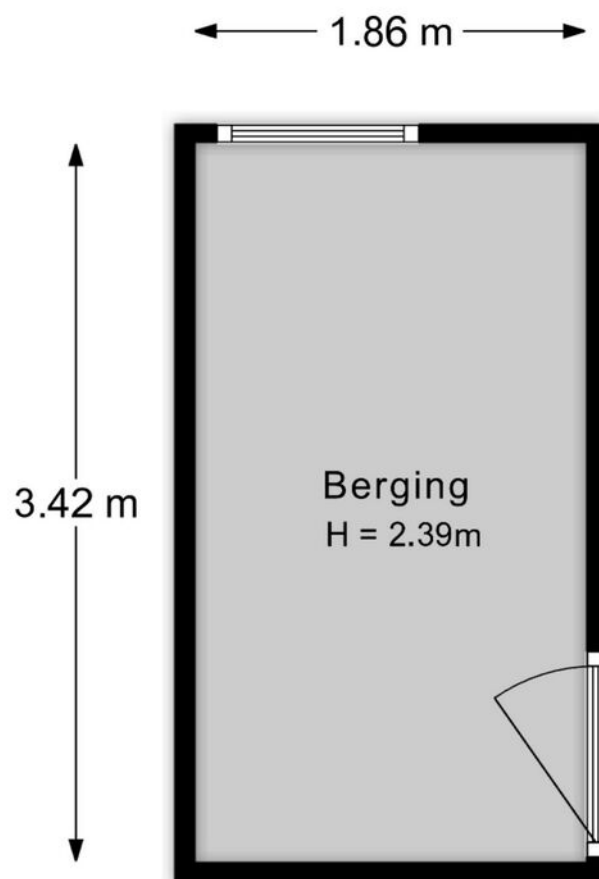


Derde woonlaag



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging

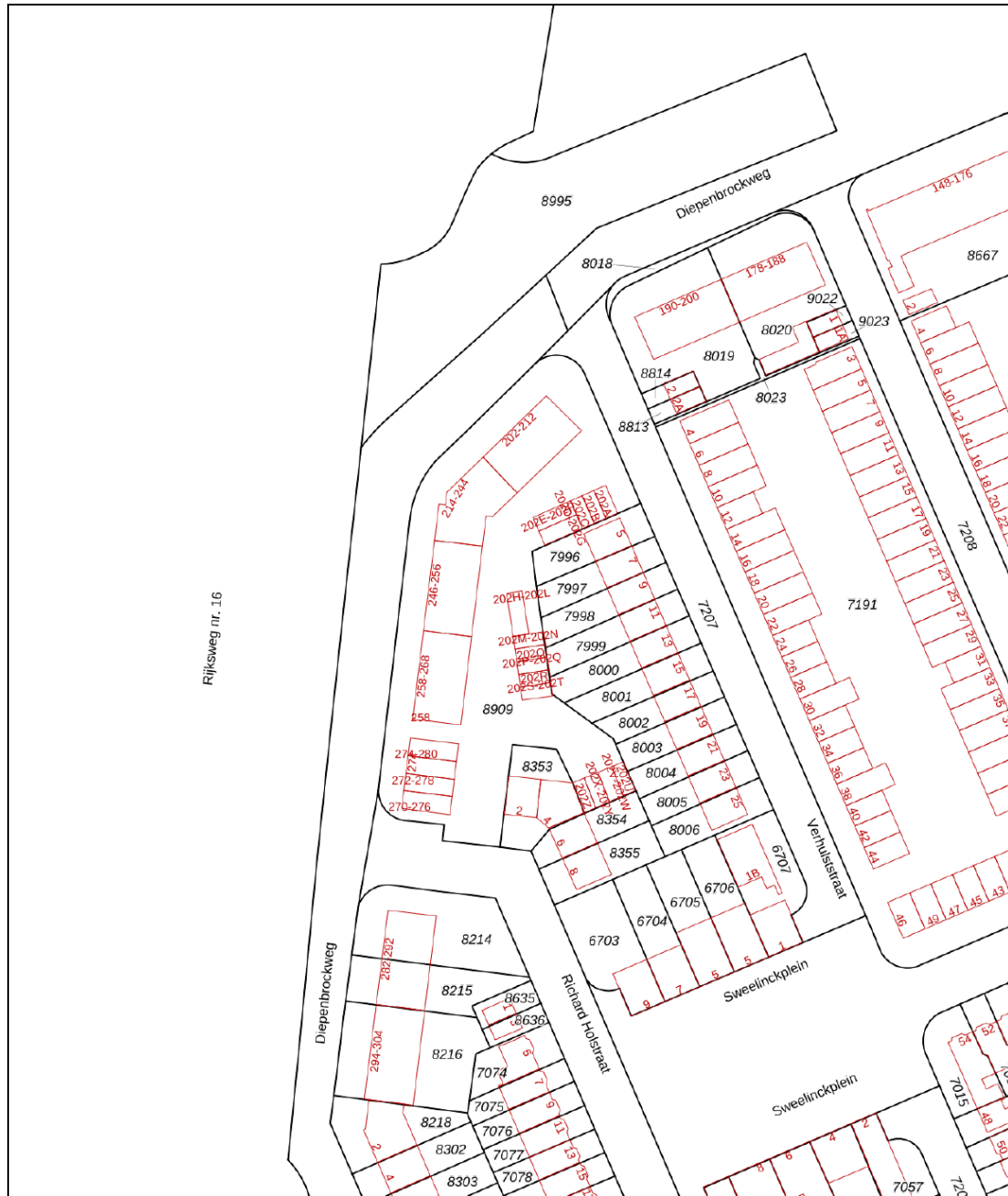


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



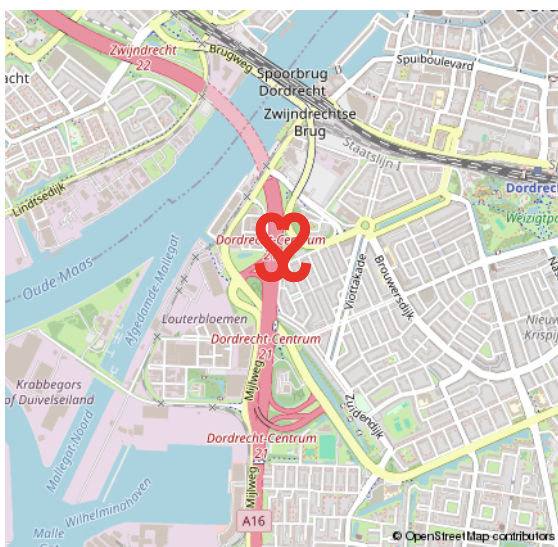
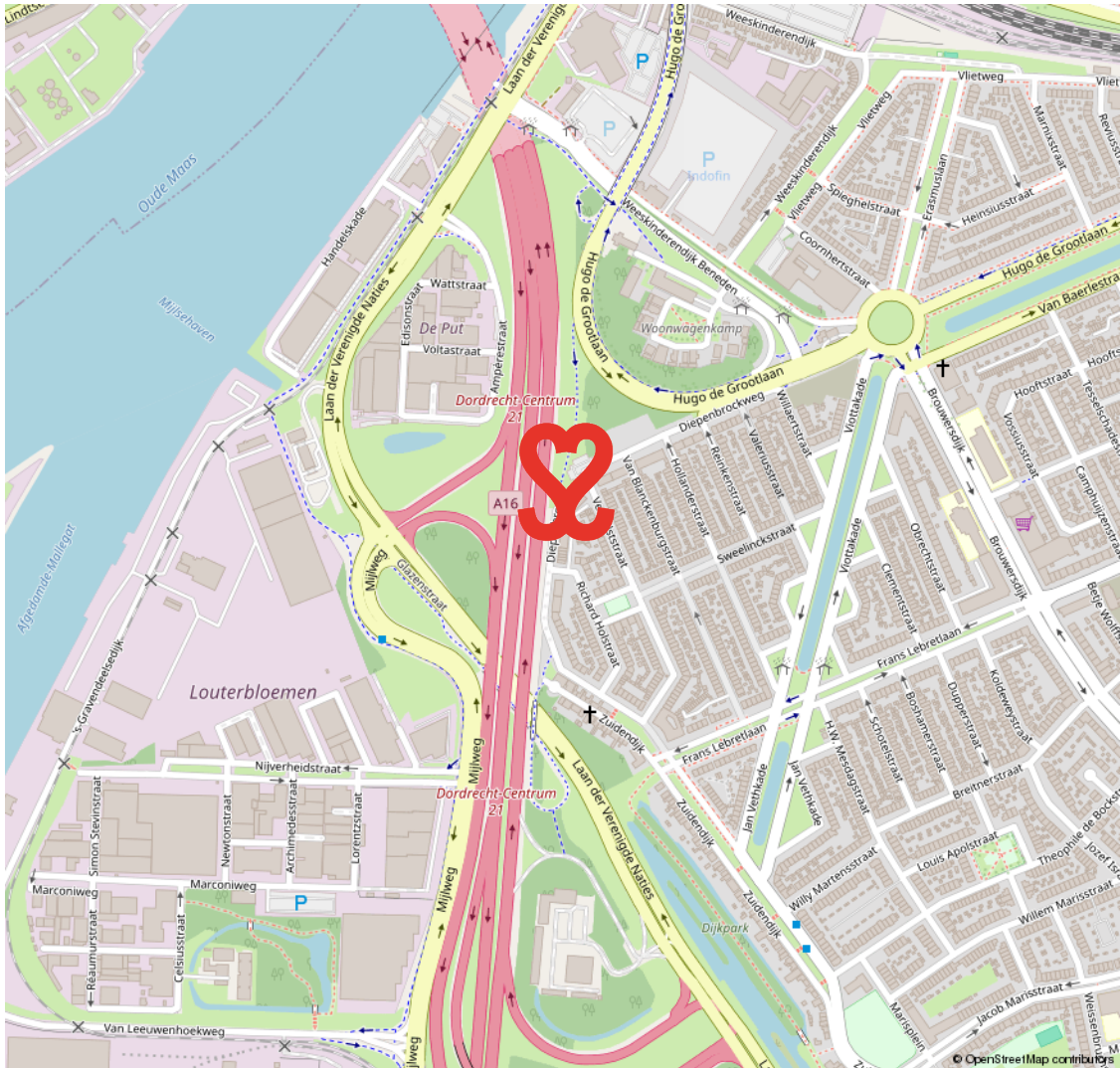
- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000
 Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie K
 Perceel 8909



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025
 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://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossel 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 Trossel 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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

