



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VLIETWEG 9
3314 AV 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

Sfeervol, karakteristiek en helemaal van nu!
Deze charmante jaren '30 woning combineert authentieke details met modern wooncomfort op een hele fijne plek! De vier slaapkamers én maar liefst twee badkamers maken dit tot de ideale gezinswoning.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

118 m²

PERCELOPPERVLAKE

158 m²

INHOUD

419 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

vloerisolatie, grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 465.000 K.K.



VLIETWEG 9, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK & COMFORTABEL WONEN OM DE HOEK VAN DE STAD

- volledig gemoderniseerd met behoud van prachtige jaren '30 details zoals een erker, glas-in-lood, paneeldeuren en kamer-en-suite;
- speels ingedeelde begane grond met gezellige woonkeuken aan de voorzijde en een lichte woonkamer over de volle breedte aan de achterzijde;
- de woonkeuken en woonkamer worden van elkaar gescheiden door de originele kamer-en-suite separatie;
- de Piet Zwart keuken (Bruynzeel) met inbouwapparatuur past perfect bij de sfeer van het huis;
- lichte woonkamer met houtkachel, natuurstenen schouw en openslaande tuindeuren;
- eerste verdieping met twee ruime slaapkamers, twee badkamers (!) en een zonnig balkon op het zuiden;
- tweede verdieping met overloop, bergruimte en twee slaapkamers, beide met dakkapel;
- ruime voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het zuiden ligt met overkapping, grote geïsoleerde schuur (13 m², 2021) én een achterom;
- zeer geliefde, rustige, groene en karakteristieke woonomgeving, op loopafstand van het Weizigtpark, buurtwinkels, NS-station en het historische centrum;
- perceeloppervlakte 158 m²;
- woonoppervlak 118 m². Bruto inhoud 419 m³;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 158 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met een authentieke hardhouten voordeur in de boogvormige pui, trapopgang, vernieuwde groepenkast (12 groepen, aardlekschakelaar), glasvezelaansluiting en toegang tot de provisiekelder.

Modern toilet met wandcloset, deels betegeld en voorzien van afzuiging.

Kamer-en-suite met aan de voorzijde een gezellige woonkeuken met erker. De keuken is uitgevoerd als Piet Zwart keuken van Bruynzeel en voorzien van een zwart composiet werkblad, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, close-in boiler en koelkast (2016). De originele suitescheiding met glas-in-lood schuifdeuren geeft het geheel extra sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de L-vormige woonkamer met convectorput, natuurstenen schouw met houtkachel (nieuwe voering), twee vaste kasten en openslaande tuindeuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer voorzijde met vaste kast en vloerbedekking.

Slaapkamer achterzijde met vaste kast, laminaatvloer en openslaande deuren naar het balkon op het zuiden.

Badkamer 1 (achterzijde) voorzien van ligbad met thermostaatkraan, wastafel, wasmachineaansluiting, wandkast, radiator en mechanische afzuiging (vochtsensor).

Badkamer 2 (voorzijde) voorzien van douchecabine met regen- en handdouche, thermostaatkraan, wastafel, wandcloset, inbouwspots en afzuiging.

VLIETWEG 9, DORDRECHT

RUIME, ZONNIGE TUIN MET GROTE GEÏSOLEERDE BERGING EN ACHTEROM

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer, glasvliesbehang, inbouwspots en vaste kastruimte. Toegang tot bergruimte en extra kastruimte onder de kap.

Slaapkamer voorzijde met dakkapel, kast met opstelling Bosch cv-ketel (2008), omvormer zonnepanelen en bergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer achterzijde met brede dakkapel en plafond met inbouwspots.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een keurig aangelegde, ruim 6 meter diepe voortuin en een speels ingedeelde achtertuin op het zuiden met niveauverschillen, borders, achterom en een gezellige overkapping.

Achterin de tuin bevindt zich een in 2021 vernieuwde, dubbelwandige en geïsoleerde stenen schuur voorzien van elektra, elektrische verwarming, uitstortgootsteen, betonvloer, dubbel glas, daklicht en sedumdak.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de begane grond, slaapkamer achterzijde eerste verdieping en tweede verdieping. Vloerbedekking op de overloop en slaapkamer voorzijde van de eerste verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk, sauswerk en behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas (exclusief de bovenlichten).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025/2026.

Zonnepanelen: 6 stuks (330Wp, 2019)..

Isolatie: vloerisolatie, glisolatie (grotendeels) en dakisolatie ter plaatse van de dakkapellen.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1939.

Grondoppervlak: 158 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7383.

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

Oplevering: in overleg.



LICHT & SFEER



Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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



















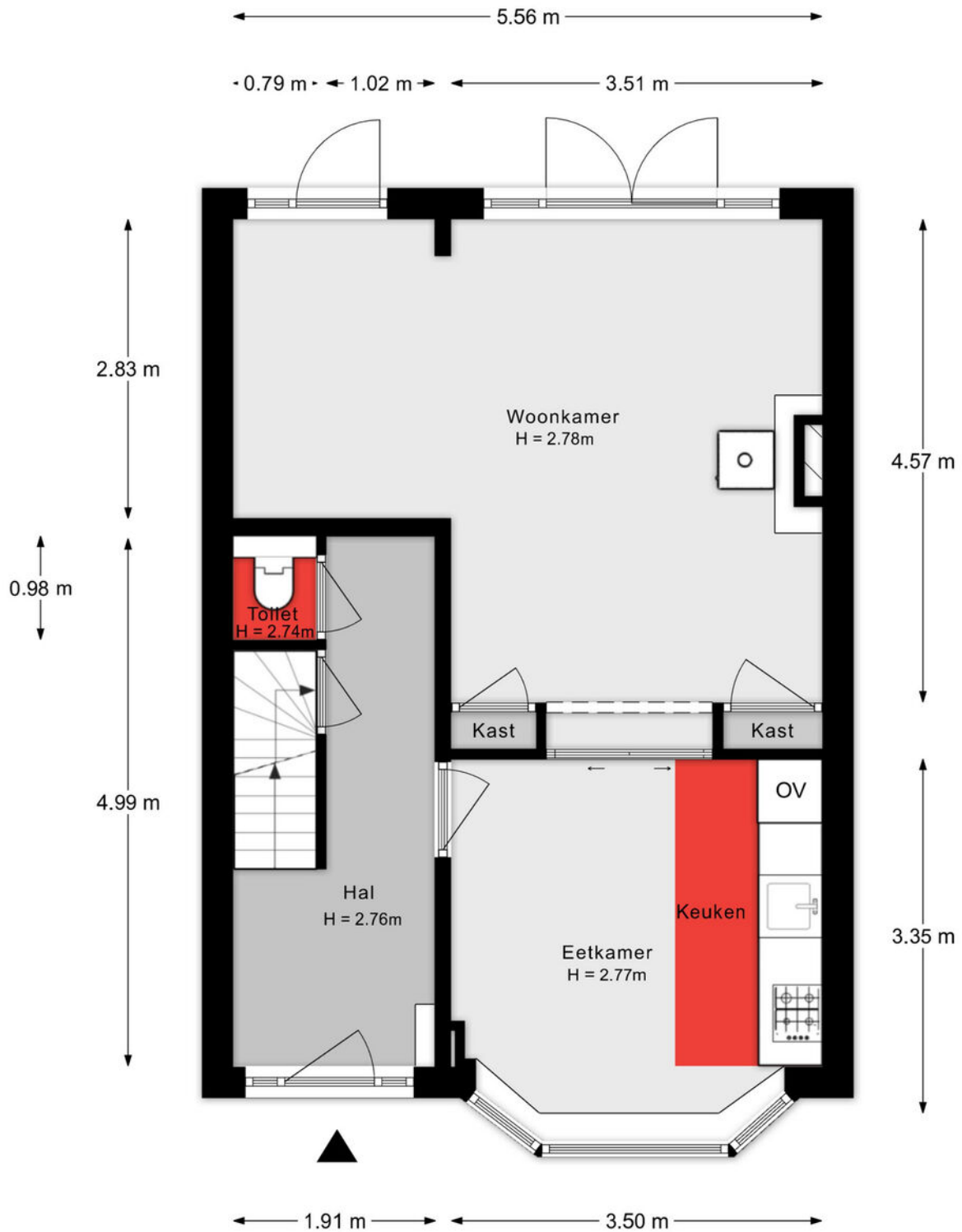






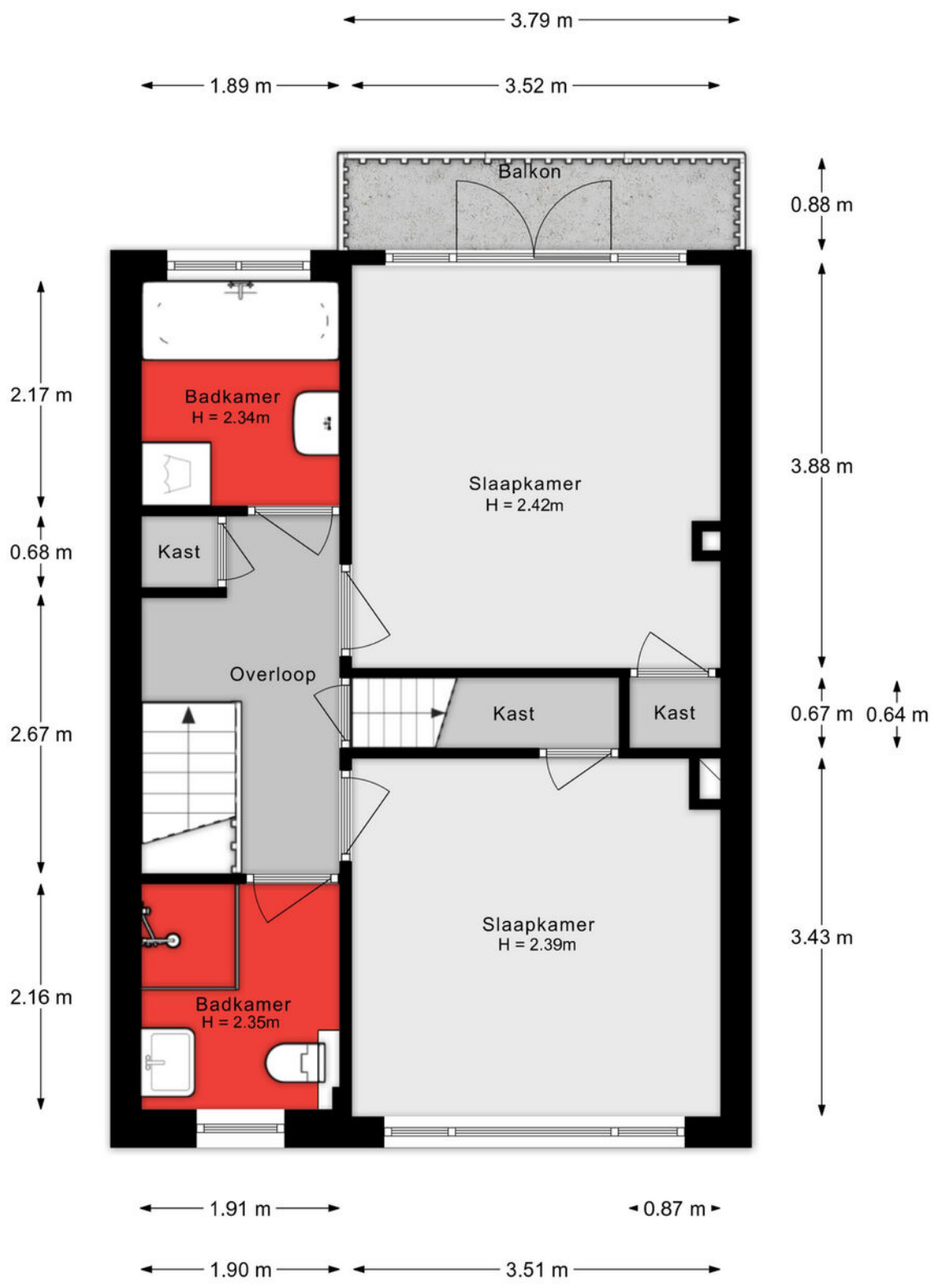


Begane grond



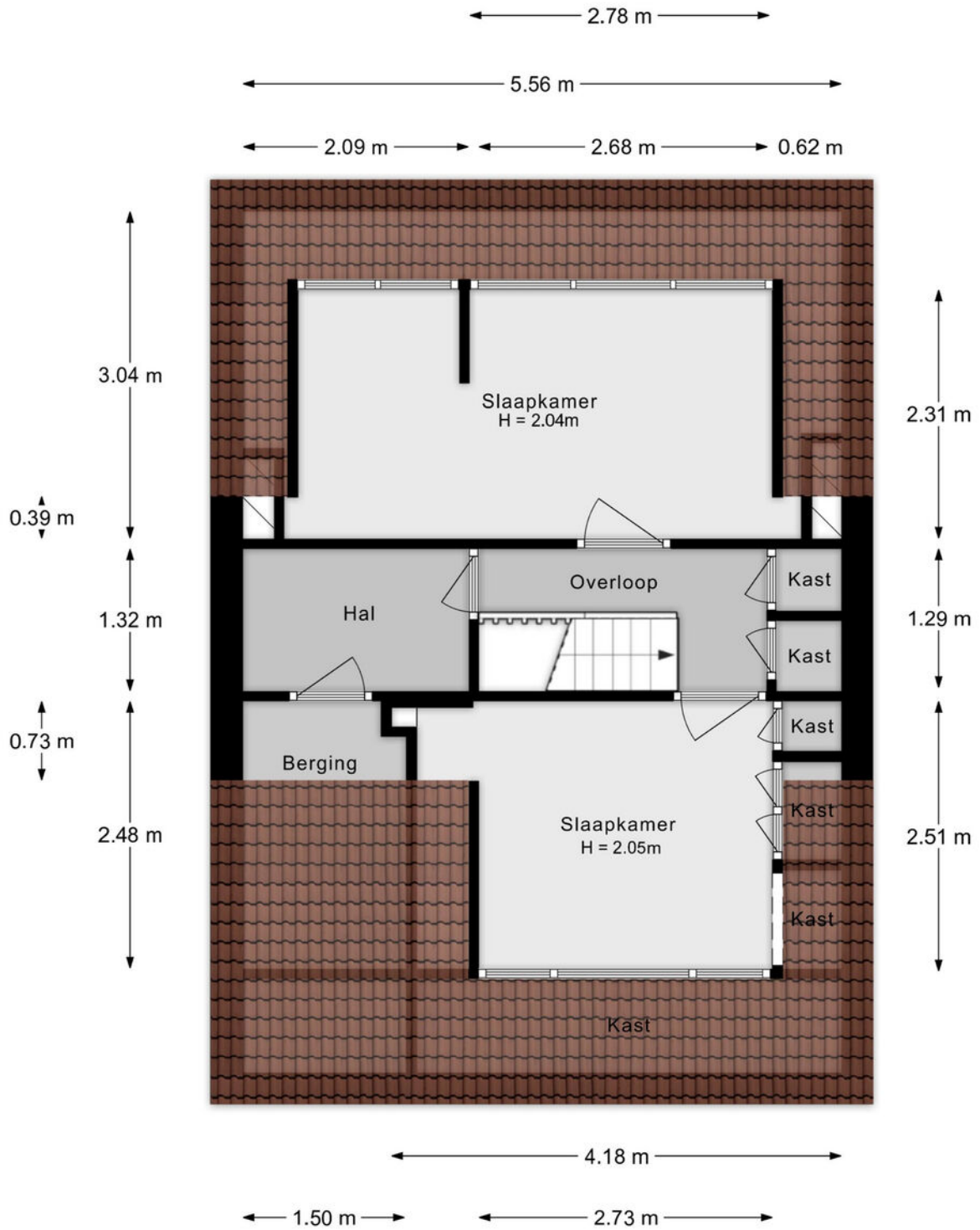
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



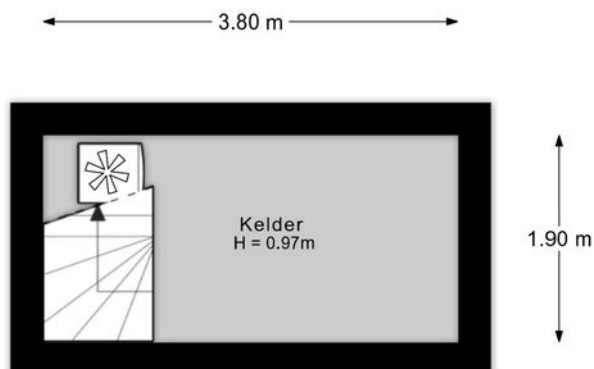
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast, boekenkast, grutterskast, teak kasten		X	
- Kasten in kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkasten in tuinhuis/berging		X	
Betonnen tuinmeubels	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

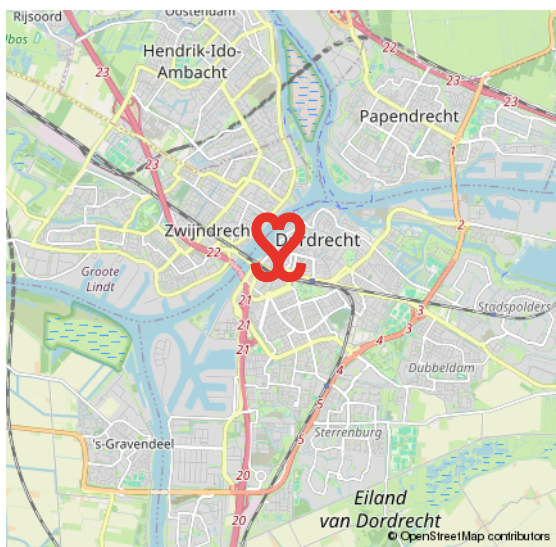
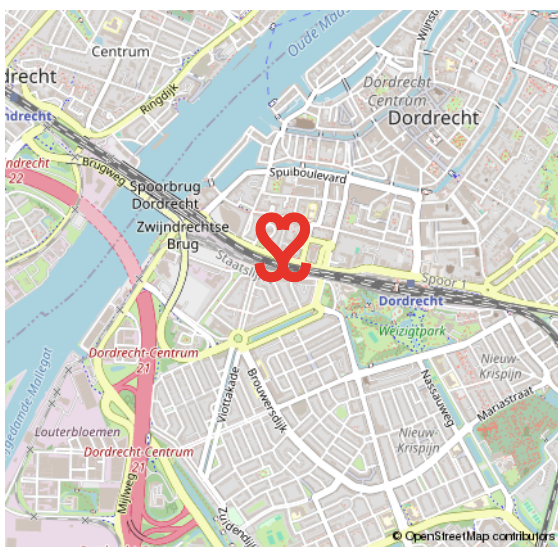
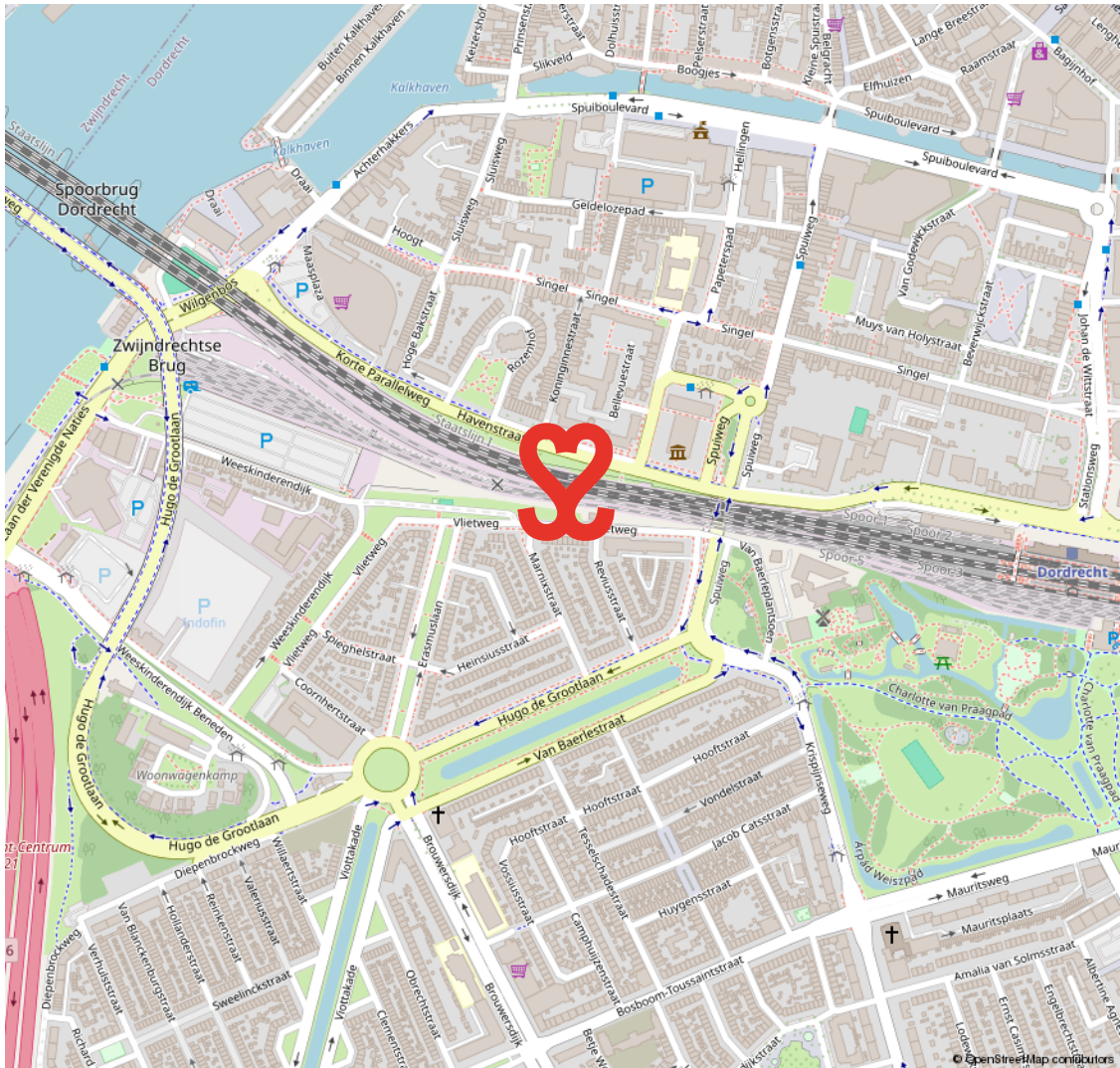
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 7383</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

