



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HUGO DE GROOTLAAN 37
3314 AE 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

Karakter, sfeer en een geweldige plek aan de singel. Dit royale jaren '30 herenhuis met vier slaapkamers en heerlijke voor- en achtertuin ligt op een superfijne locatie nabij het historische centrum, het Weizigtpark en het NS-station!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

127 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

175 m²

INHOUD

492 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



HUGO DE GROOTLAAN 37, DORDRECHT

MET ZORG EN LIEFDE ONDERHOUDEN!

- verzorgd jaren '30 herenhuis met een heerlijk vrij uitzicht op de brede singel en het groen aan de voorzijde;
- sfeervolle details zoals glas-in-loodramen, de erkers en openslaande tuindeuren zorgen voor een flinke dosis karakter;
- gezellige woonkamer met strak gestuikte wanden, mozaïek parketvloer en veel lichtinval;
- dichte keuken met nette en complete inrichting met inbouwapparatuur en toegang naar de tuin;
- twee royale slaapkamers (voorheen drie kamers), een balkon en een vergrote badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met nog eens twee slaapkamers, praktische bergruimte en toegang naar de vliering;
- mooie diepe voortuin en strak aangelegde achtertuin met berging en achterom;
- in 2021 voorzien van spouwmuur- en vloerisolatie en nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing;
- gelegen in een geliefde en karakteristieke woonomgeving op loopafstand van het historische centrum, Weizigtpark, buurtwinkels en NS-station;
- woonoppervlak 127 m². Bruto inhoud 492 m³;
- bouwjaar 1938. Eigen grond 175 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met fraaie originele hardhouten voordeur met glas-in-lood bovenlicht, moderne meterkast met aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting, trapopgang naar de verdieping en toegang naar de provisiekelder op stahoogte. Nette, volledig betegelde toiletruimte voorzien van fonteintje.

Gezellige woonkamer met strak gestuikte wanden en plafond, sfeervolle erker aan de voorzijde met een prachtig vrij uitzicht op de brede singel en het groen, mozaïek parketvloer, elektrische haard (eind 2025, ter overname met verwarmingselement en afstandsbediening) en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De glas-in-lood bovenramen aan de voor- en achterzijde maken de sfeer compleet.

Dichte keuken aan de achterzijde voorzien van een nette en complete keukeninrichting met granitoolk werkblad, gaskookplaat, rvs afzuigschouw, koelkast met vriesvak, vaatwasser, combi Quooker, combi oven/magnetron, 1,5 spoelbak en kastenwand. Vanuit de keuken is er toegang naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met tapijt en afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde (voorheen twee kamers) met erker, prachtig vrij uitzicht, vaste kasten, schuifwandkast met spiegeldeuren, inbouwspots en laminaatvloer.

Tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde voorzien van vaste kast, boekenkast, laminaatvloer en openslaande deuren naar het balkon (noordwest).

Vergrote badkamer (uitgebouwd ter plaatse van het balkon) voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, sanibroyeur, handdoekenradiator, opstelplaats voor de wasapparatuur en toegang naar het balkon.

HUGO DE GROOTLAAN 37, DORDRECHT

RUIM WONEN OP EEN GELIEFD PLEKJE!

Tweede verdieping:

Overloop met vaste kastuimte, dakkapelletje aan de achterzijde, cv-opstelling (Nefit, januari 2016 geïnstalleerd) en toegang naar de vliering.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en glasvlies wandafwerking.

Slaapkamer 4 eveneens aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, glasvlies wandafwerking en extra dakraam aan de achterzijde.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een mooi aangelegde bijna 10 meter diepe voortuin! (zuid-oost) met buitenkraan en een strak aangelegde achtertuin op het noordwesten. De achtertuin is verzorgd aangelegd met vaste beplanting, verlichting in de bestrating, een pergola, buitenkraan en een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra. Via het achterom is de tuin tevens praktisch bereikbaar.

Algemeen:

Vloerafwerking: mozaïek parketvloer op de begane grond, parketvloer in de keuken, laminaatvloeren op de slaapverdiepingen en tapijt op de overlopen.

Wandafwerking: combinatie van strak stucwerk, glasvlies en granol. De wanden in de woonkamer zijn begin 2026 strak gestuukt.

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

De gekleurde glas-in-lood bovenramen zijn voorzien van enkele beglazing.

Isolatie: spouwmuur- en vloerisolatie aangebracht in 2021.

Buitenzonwering: markiezen aan de voorzijde op de begane grond en eerste verdieping. Het doek van de markies bij de woonkamer is circa 4 jaar geleden vernieuwd. Tevens elektrisch bedienbare screens ter plaatse van de erker op de eerste verdieping.

Buitenschilderwerk: volledig nagelopen in 2025.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1938.

Grondoppervlak: 175 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7307.

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

Oplevering: in overleg.



SFEERVOLLE JAREN DERTIG DETAILS



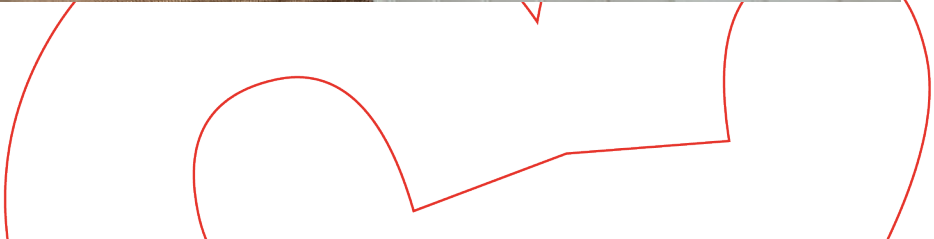
Francoise legt uit

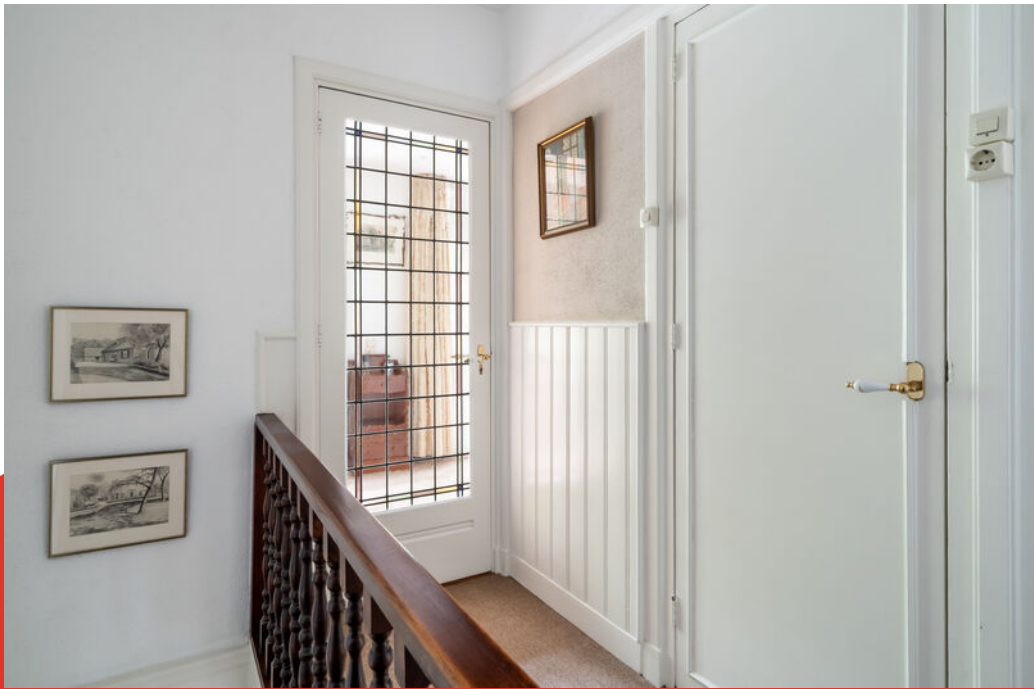
Ik ben Francoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600



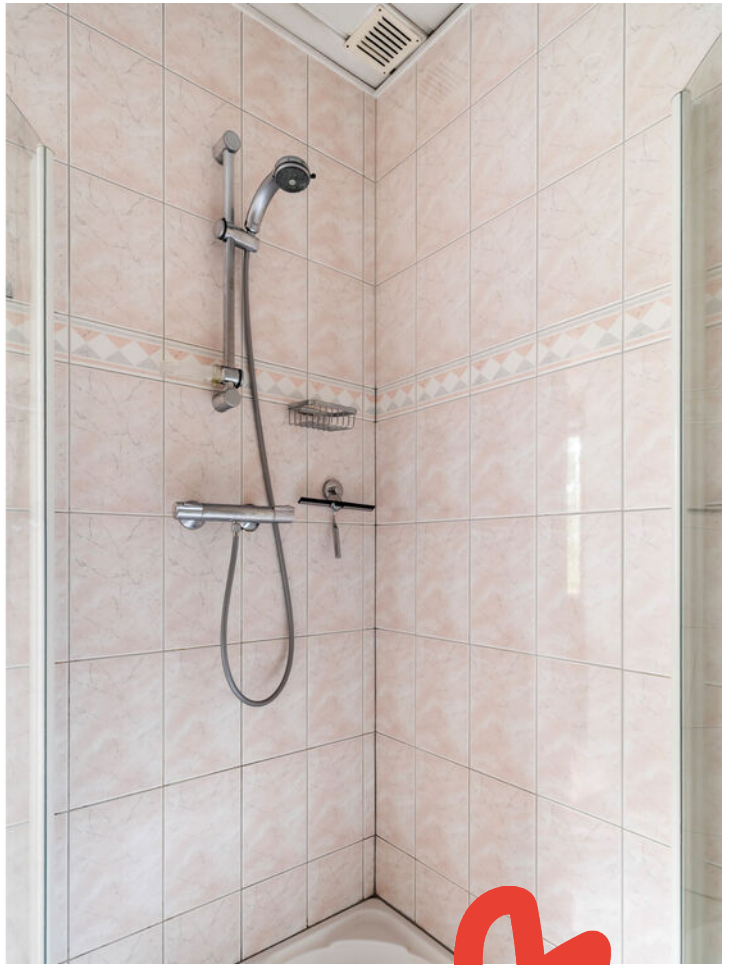
















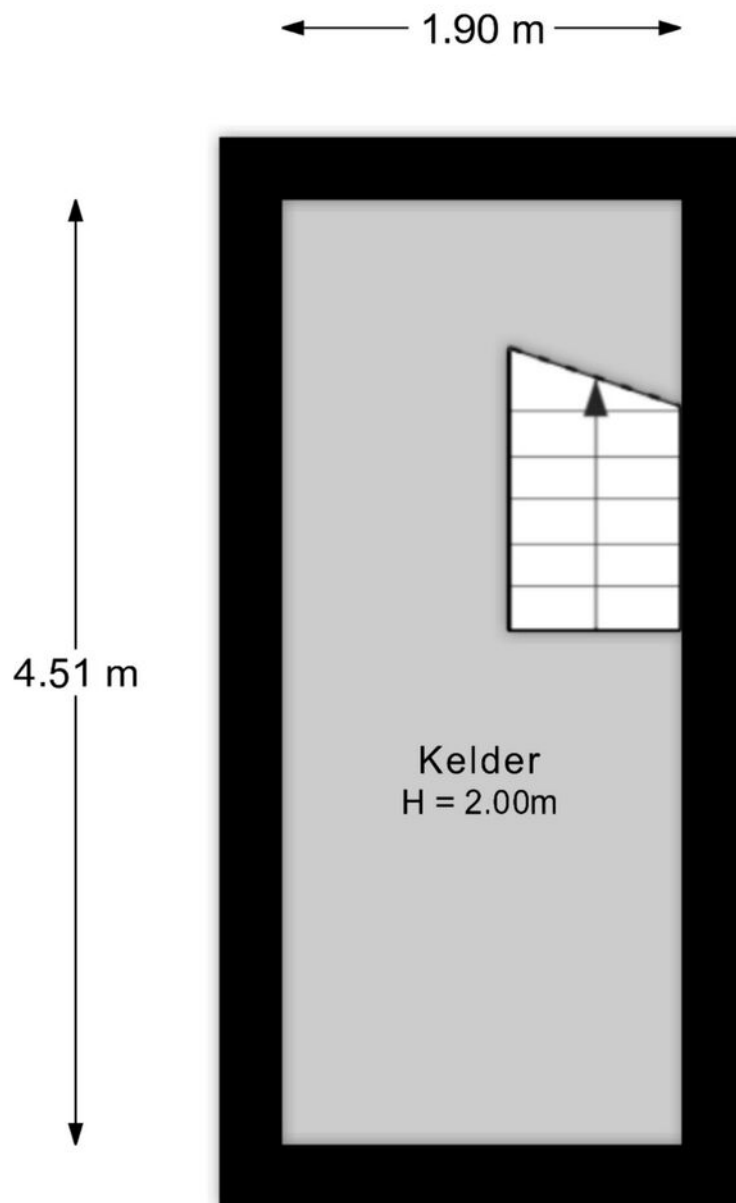






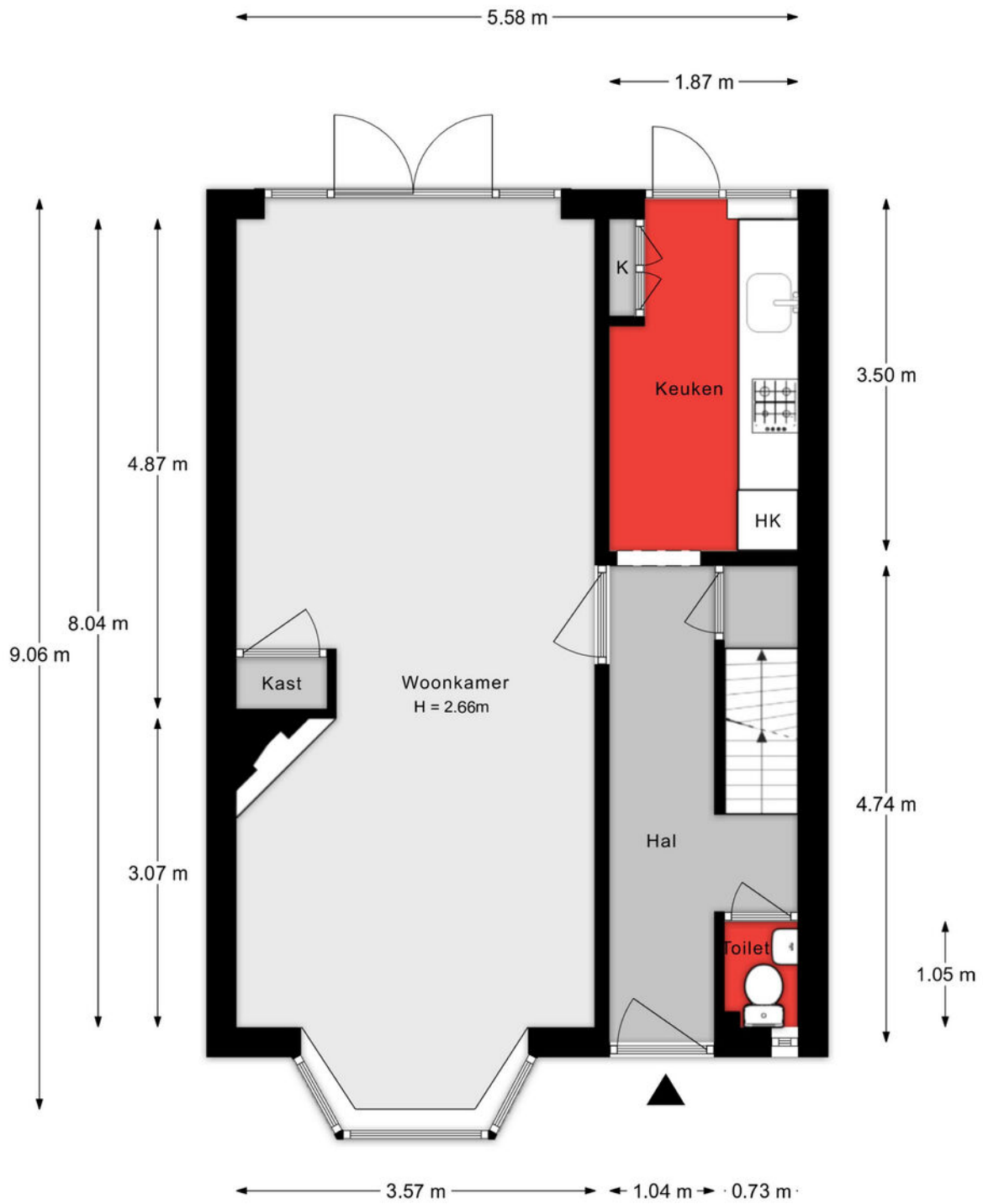


Kelder



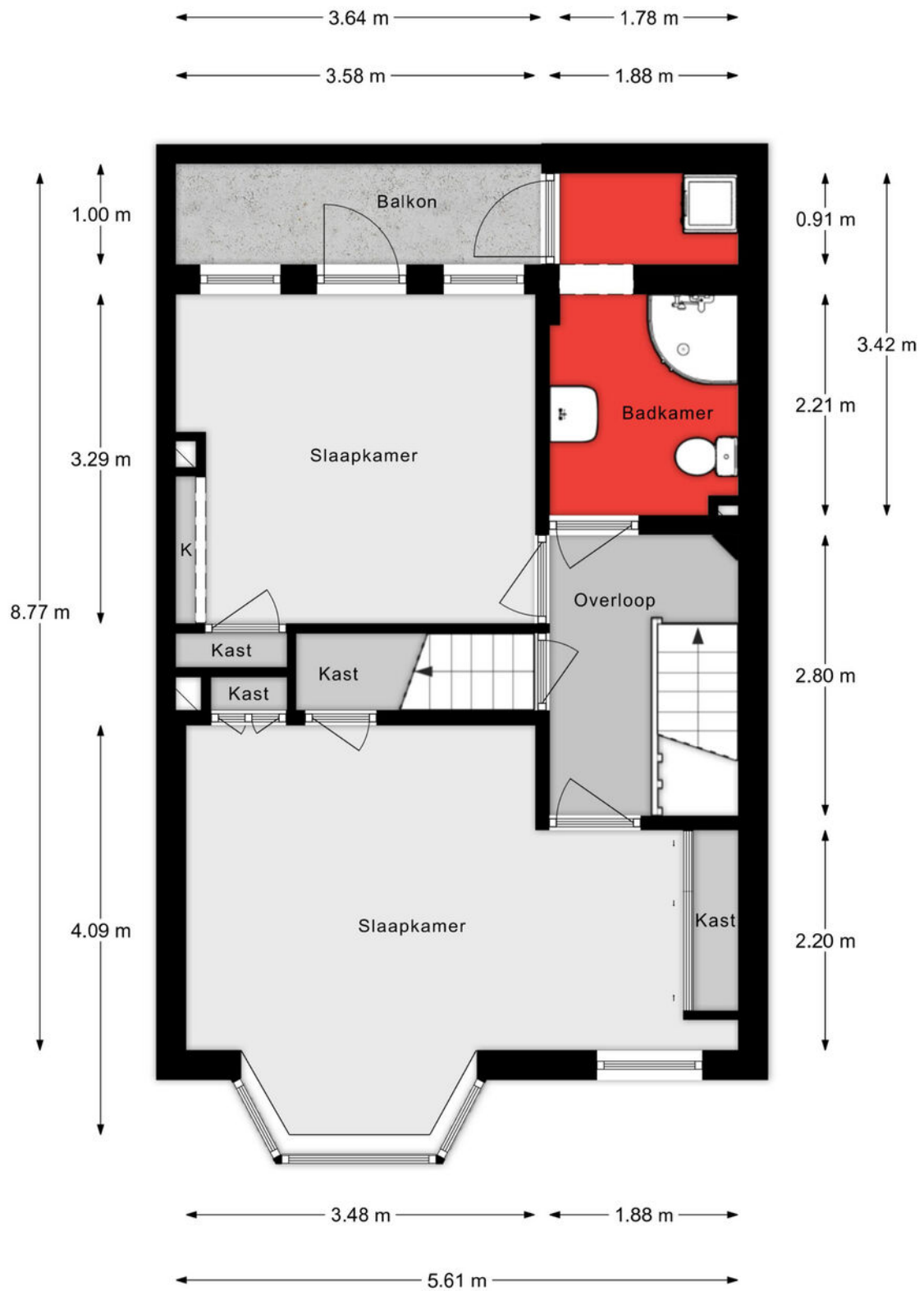
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



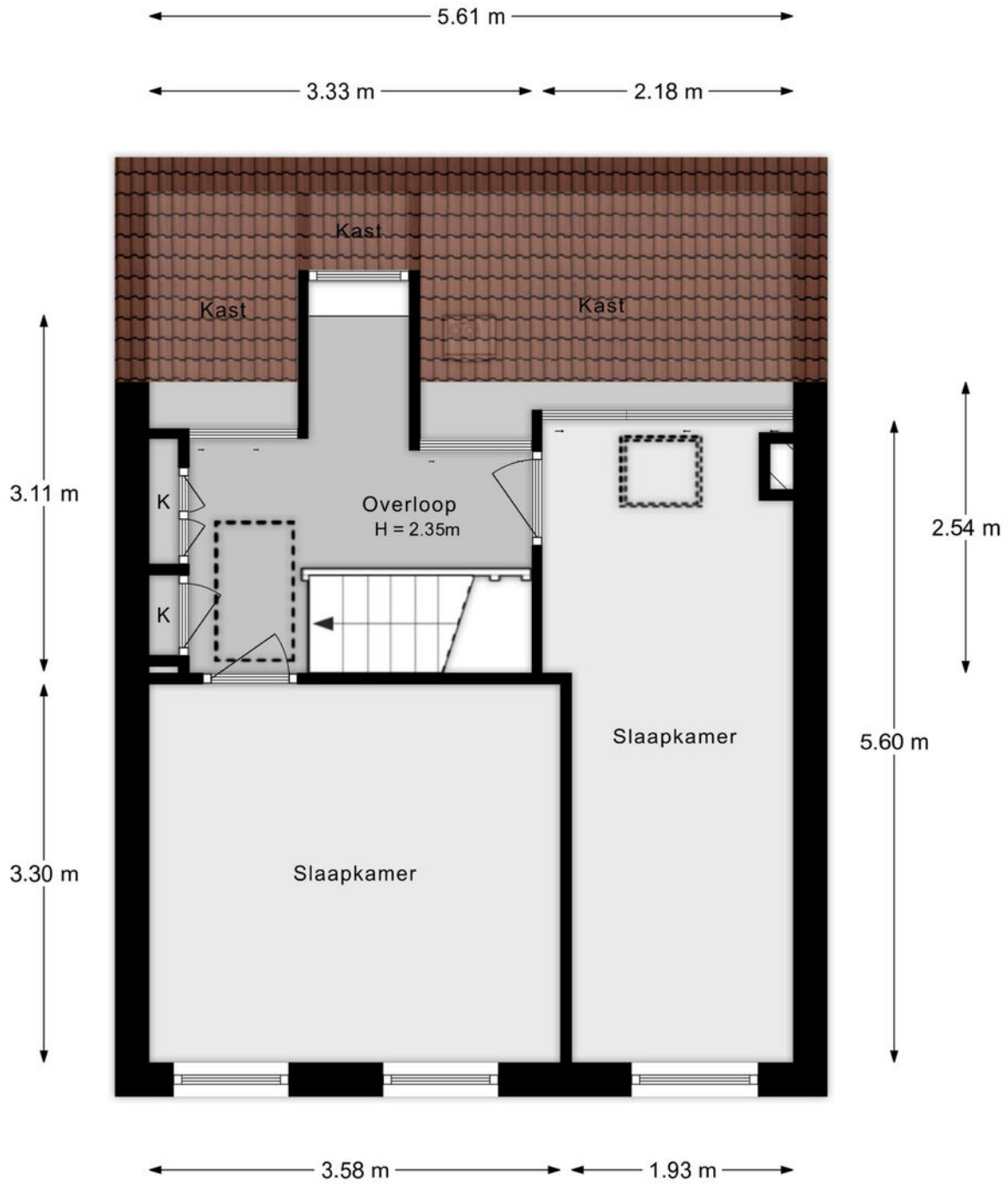
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



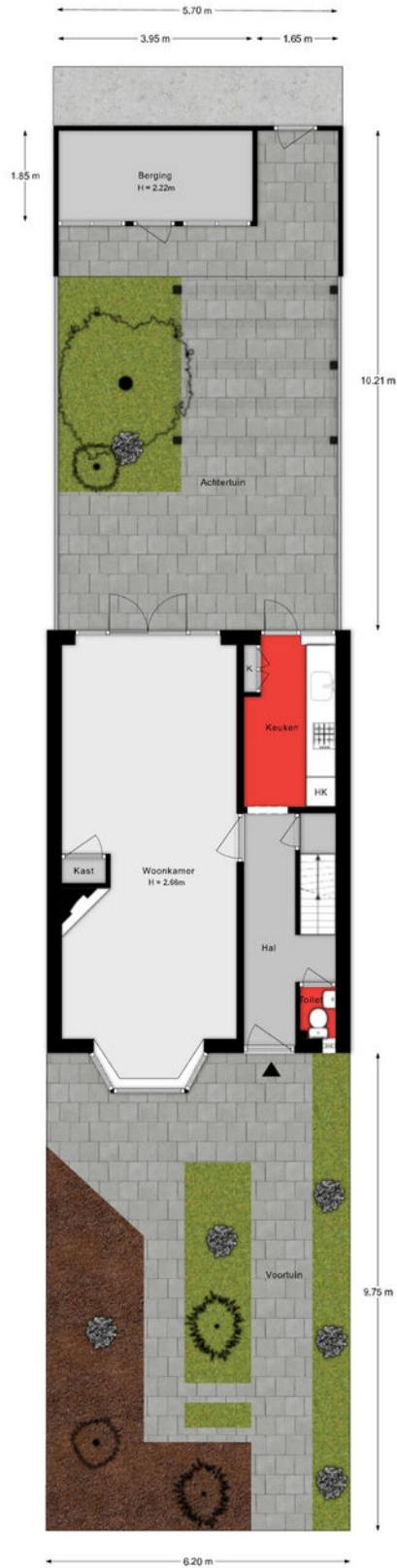
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



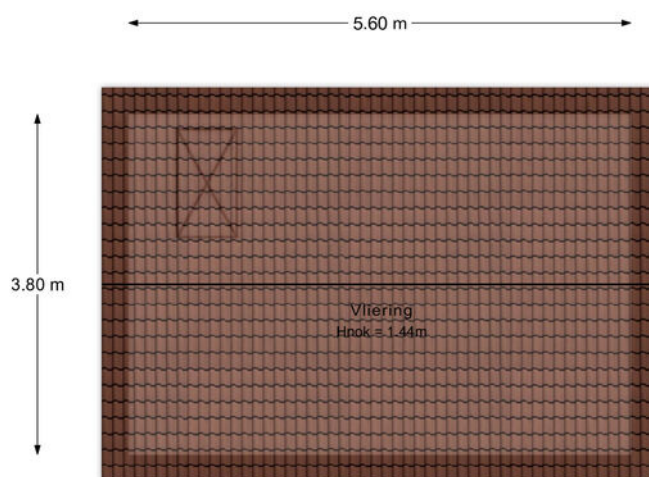
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		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		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

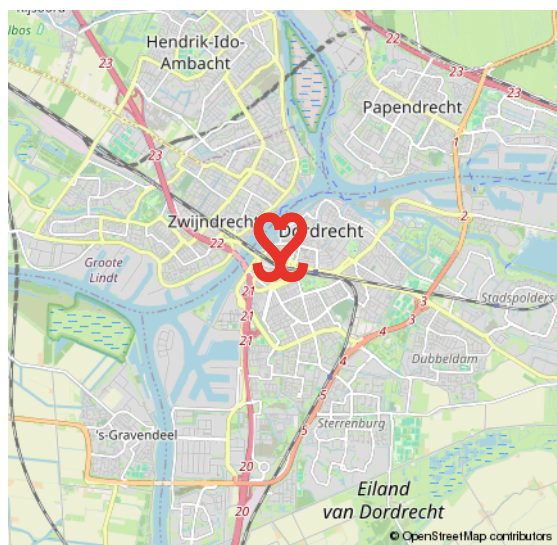
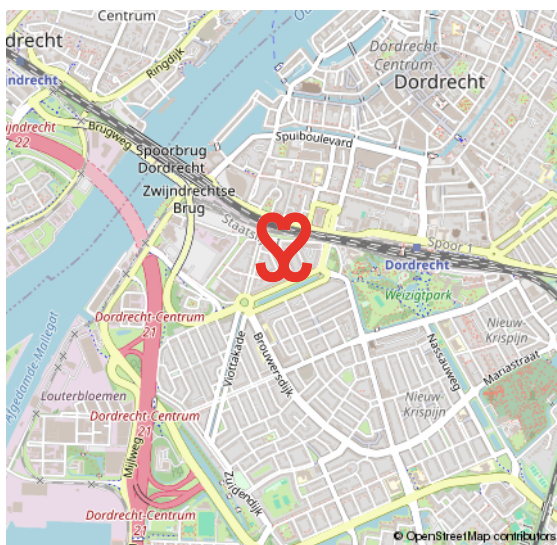
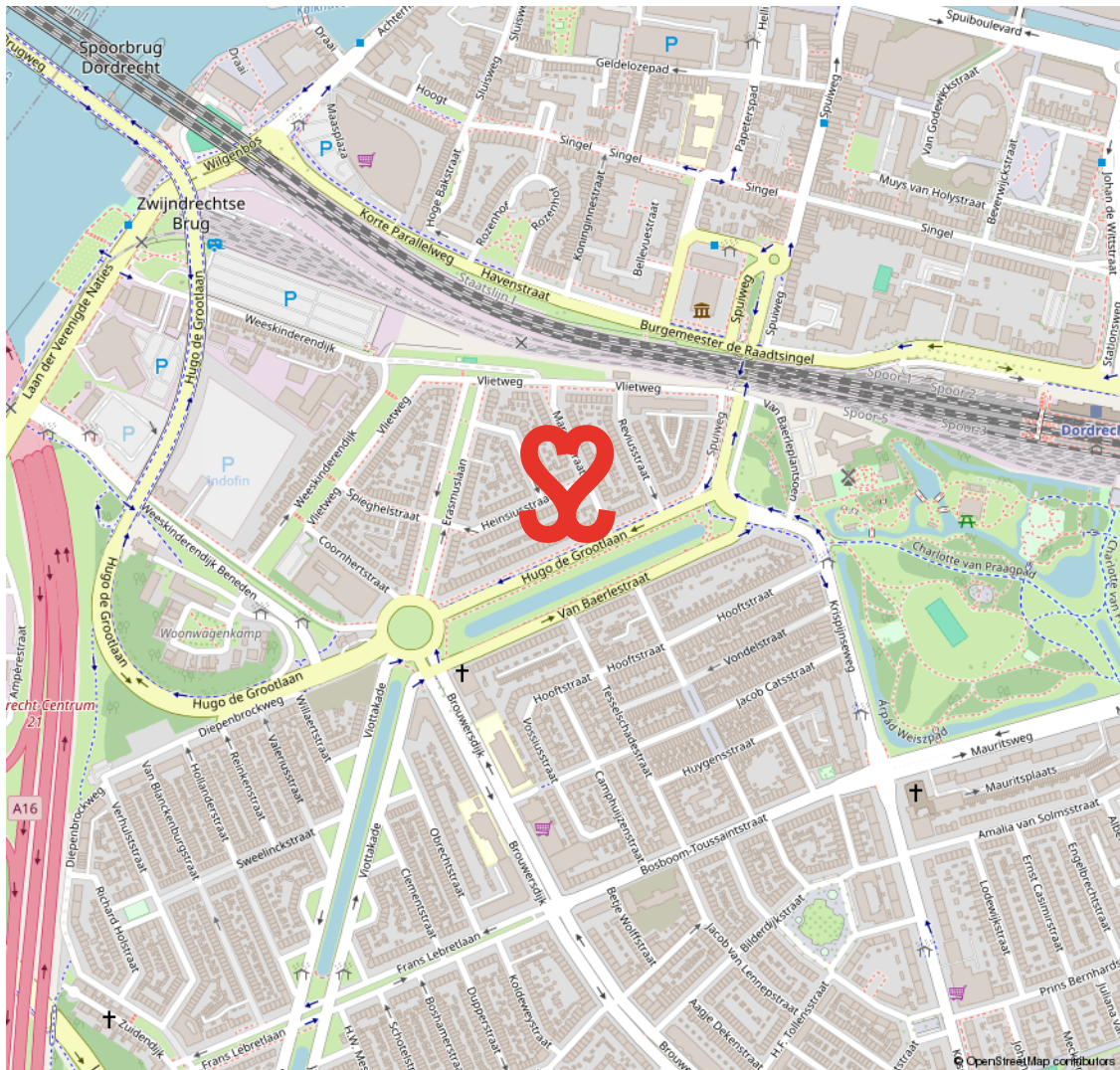
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
diverse vaste planten nemen we mee. Niet alles		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			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://www.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

