



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**HEINSIUSSTRAAT 40  
3314 AJ 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

Koffers uitpakken en genieten maar! Deze súper nette 3-kamer bovenwoning combineert een ruime woonkamer, zonnig balkon, heerlijke lichtinval, fijn uitzicht én veel bergruimte op een geliefde woonlocatie dichtbij het centrum!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

71 m<sup>2</sup>

### INHOUD

225 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1940

### BALKON

gesitueerd op het zuiden

### BERGING

ter plaatse van vliering én tuinberging

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie 2e verd, vloerisolatie 1e verd., geheel v.v. dubbel glas

VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.



HEINSIUSSTRAAT 40, DORDRECHT

# PRACHTIG LICHTE BOVENWONING OP GELIEFDE WOONLOCATIE!

- zeer goed onderhouden bovenwoning met eigen opgang gelegen in een karakteristieke woonomgeving op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen;
- ruime, lichte erkerwoonkamer met vrij uitzicht en openslaande deuren naar het balkon;
- zonnig, recent gerenoveerd balkon, dé plek voor een kop koffie of een goed boek;
- twee goede slaapkamers, een verzorgde badkamer en een ruime overloop die prima als werkkamer gebruikt kan worden;
- ruime bergvliering én stenen tuinberging met brede deur (ideaal voor motorrijders);
- naast een gerenoveerd balkon óók nieuwe openslaande deuren met HR++ glas, recent binnen en buitenschilderwerk (2026) én een kunststof dakkapel (2024)- dakisolatie (tweede verdieping) en geheel voorzien van isolerende beglazing;
- op loopafstand van buurtwinkels, NS-station, het Weizigtpark en het gezellige centrum;
- woonoppervlak 71 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 225 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1940.

## Indeling

### Begane grond:

Eigen entree met hal, meterkast (3 groepen, aardlekschakelaar, slimme meter en glasvezelaansluiting) en trapopgang naar de woonverdieping.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot het toilet, de keuken en de woonkamer.

Heerlijke erkerwoonkamer met veel lichtinval, vrij uitzicht aan de voorzijde en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

Dichte keuken aan de voorzijde voorzien van een hoekopstelling met hardhouten fronten, onder- en bovenkasten, gaskookplaat, afzuigunit en een losse koelkast.

### Tweede verdieping:

Ruime overloop aan de achterzijde, met kleine dakkapel, aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HRE CW4, 2020).

De overloop biedt voldoende ruimte voor bijv. een werkplek.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel.

Slaapkamer 2, eveneens aan de voorzijde gelegen, met dakkapel en praktische bergruimte in de punt.

Verzorgde badkamer met betonvloer, wastafel, douche voorzien van vernieuwd douchegarnituur (hand- en regendouche), afzuiging en volledig betegelde wanden.

### Vliering:

Ruime bergvliering, ideaal voor extra opslag.

### Balkon/berging:

Het balkon is gelegen aan de achterzijde van de woning en voornamelijk gesitueerd op het zuiden. Op de begane grond bevindt zich bovendien een ruime stenen berging v.v. elektra en een extra brede deur, ideaal voor bijv. motorrijders.

### Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaat en gedeeltelijk tapijt.



Wandafwerking: overwegend stucwerk en gedeeltelijk granol  
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing, waaronder nieuwe HR++ glas.  
Isolatie: dak- en plafondisolatie ter plaatse van de tweede verdieping incl. dakkapellen en, vloerisolatie eerste verdieping en isolerende beglazing.  
Energie label: D.

Vereniging van Eigenaren: de VvE is opgestart. Er wordt een collectieve opstalverzekering afgesloten (aanvraag loopt). De maandelijkse bijdrage wordt per moment van eigendomsdracht € 57,- per maand.

## WAT EEN LEKKERE STEK!

Fundering: de woning is gefundeerd op een betonnen balk met daaronder houten palen met betonplangers. Er is een funderingsonderzoek uit 2003 beschikbaar waarin de fundering is beoordeeld als goed, met een handhavingstermijn van 40 jaar.  
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8962, index A2.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. 'niet-zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst worden opgenomen.  
Oplevering: kan snel, in overleg.

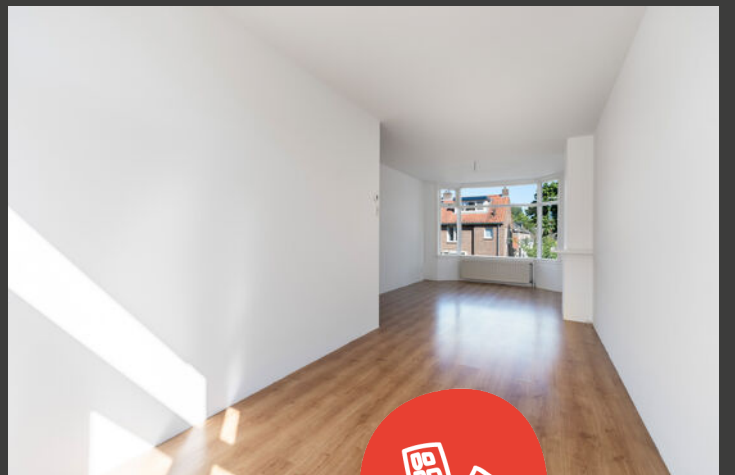


## Tim legt uit

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













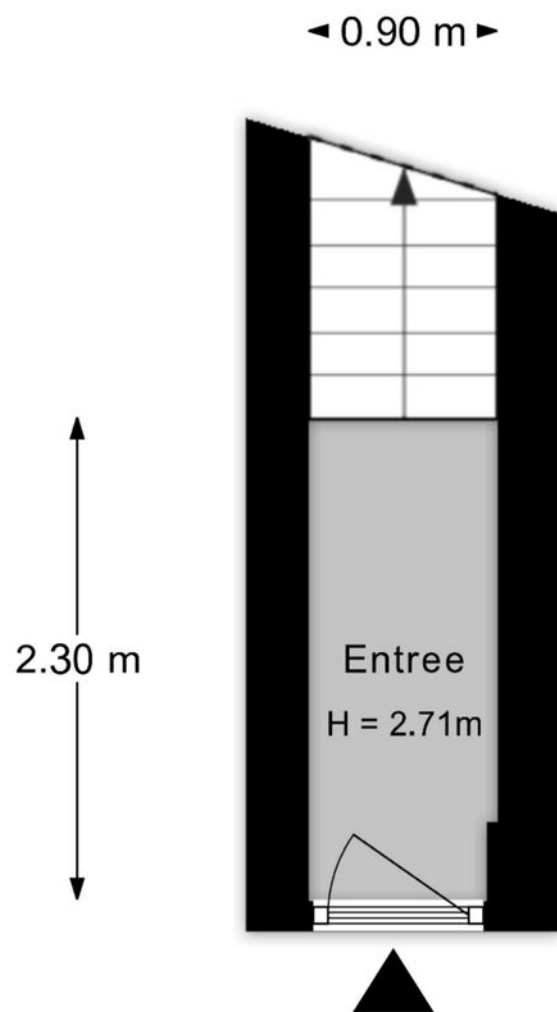






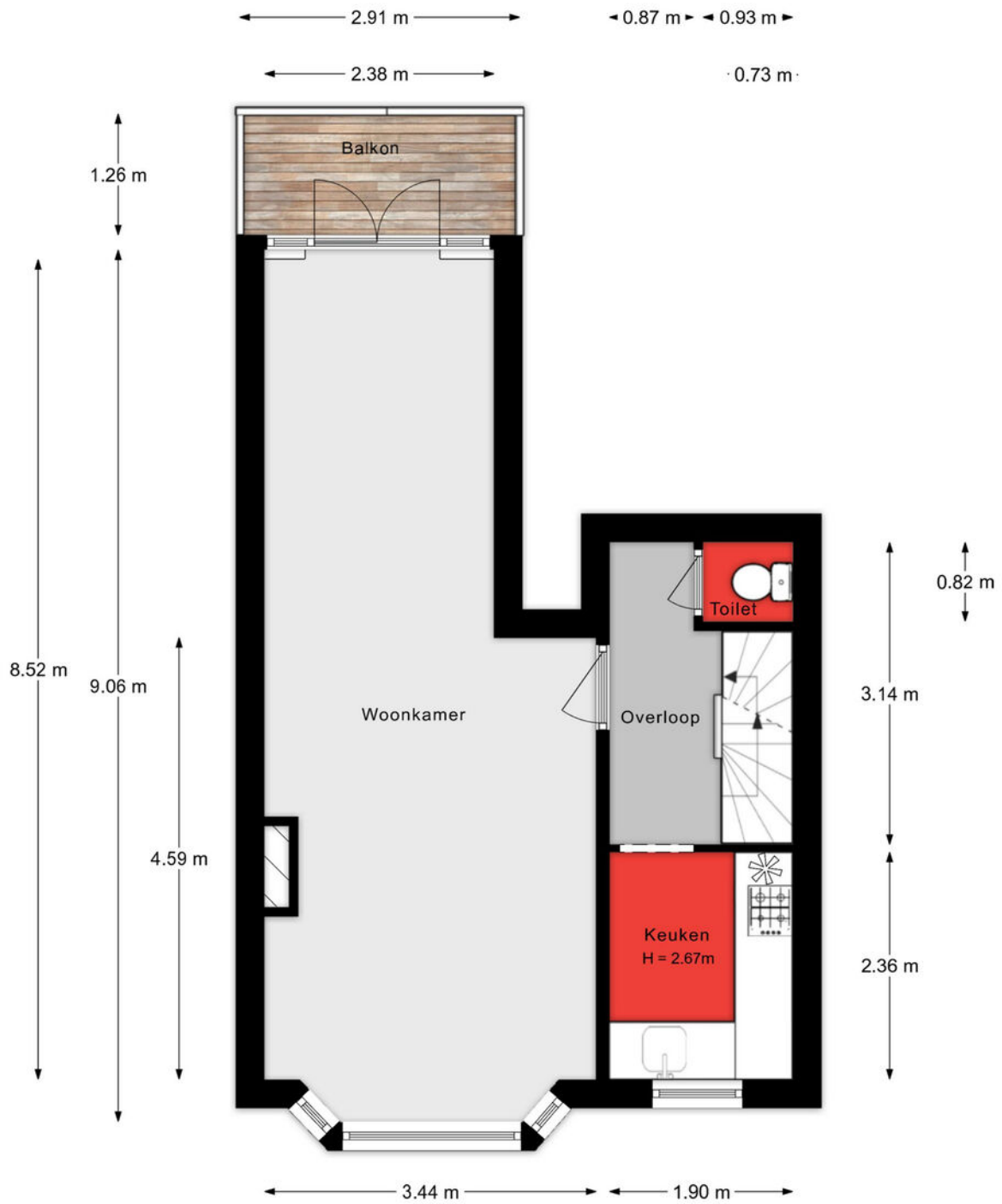


## Begane grond



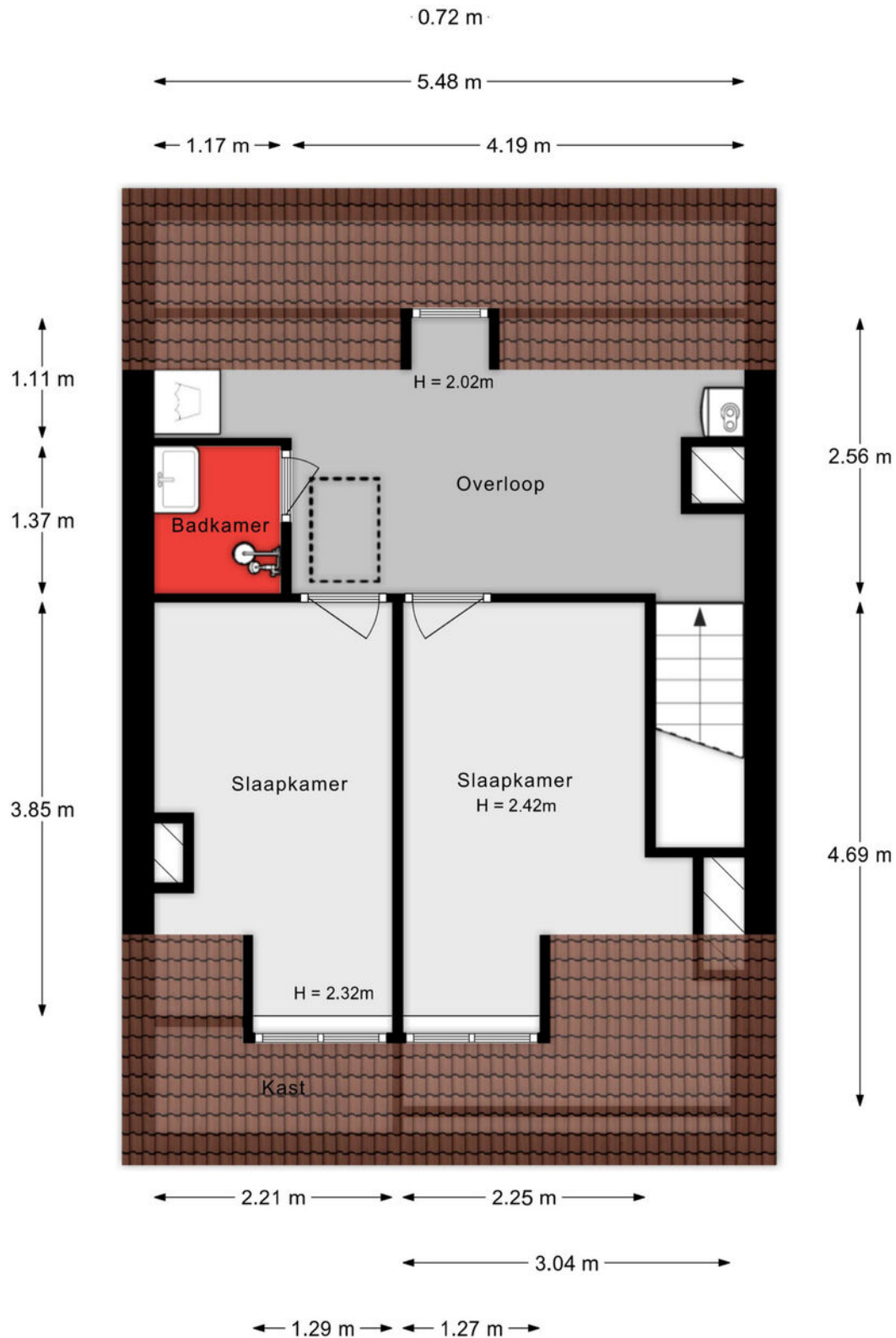
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



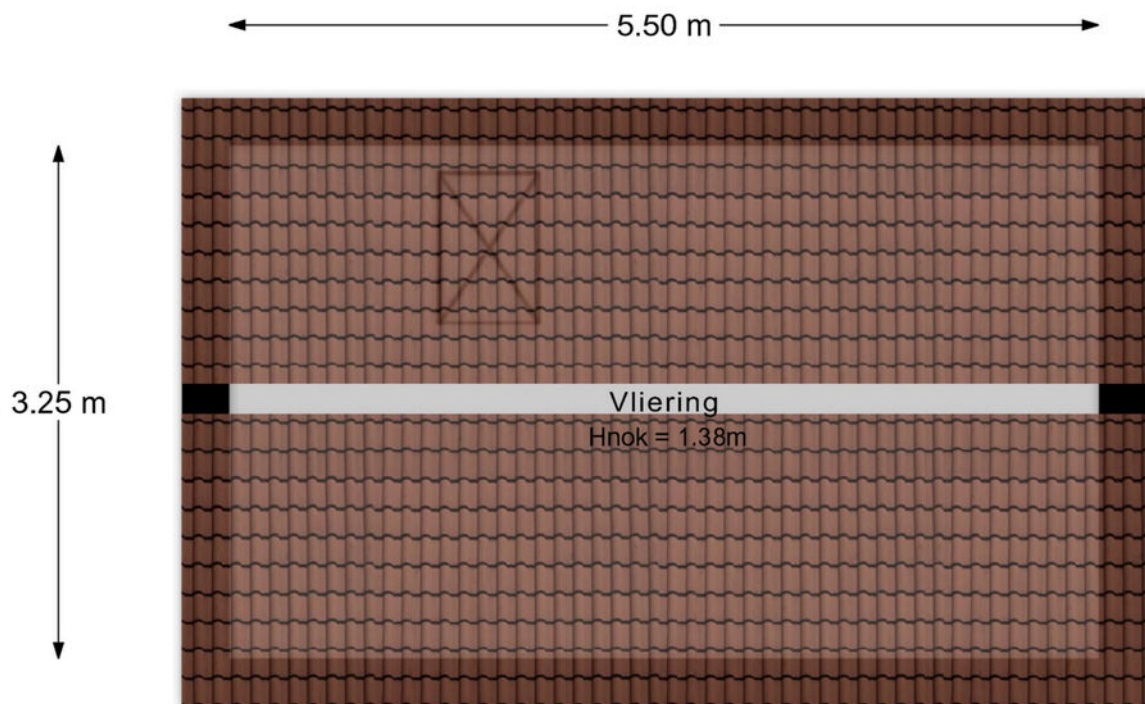
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



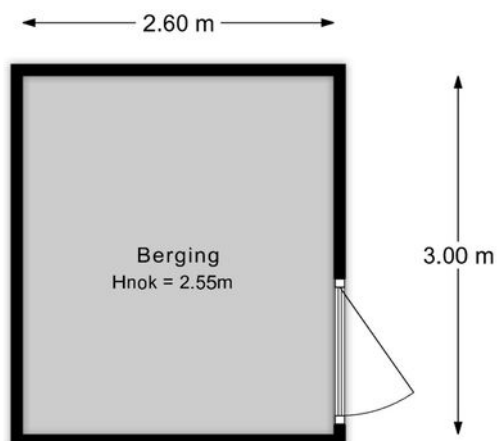
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tuinberging



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

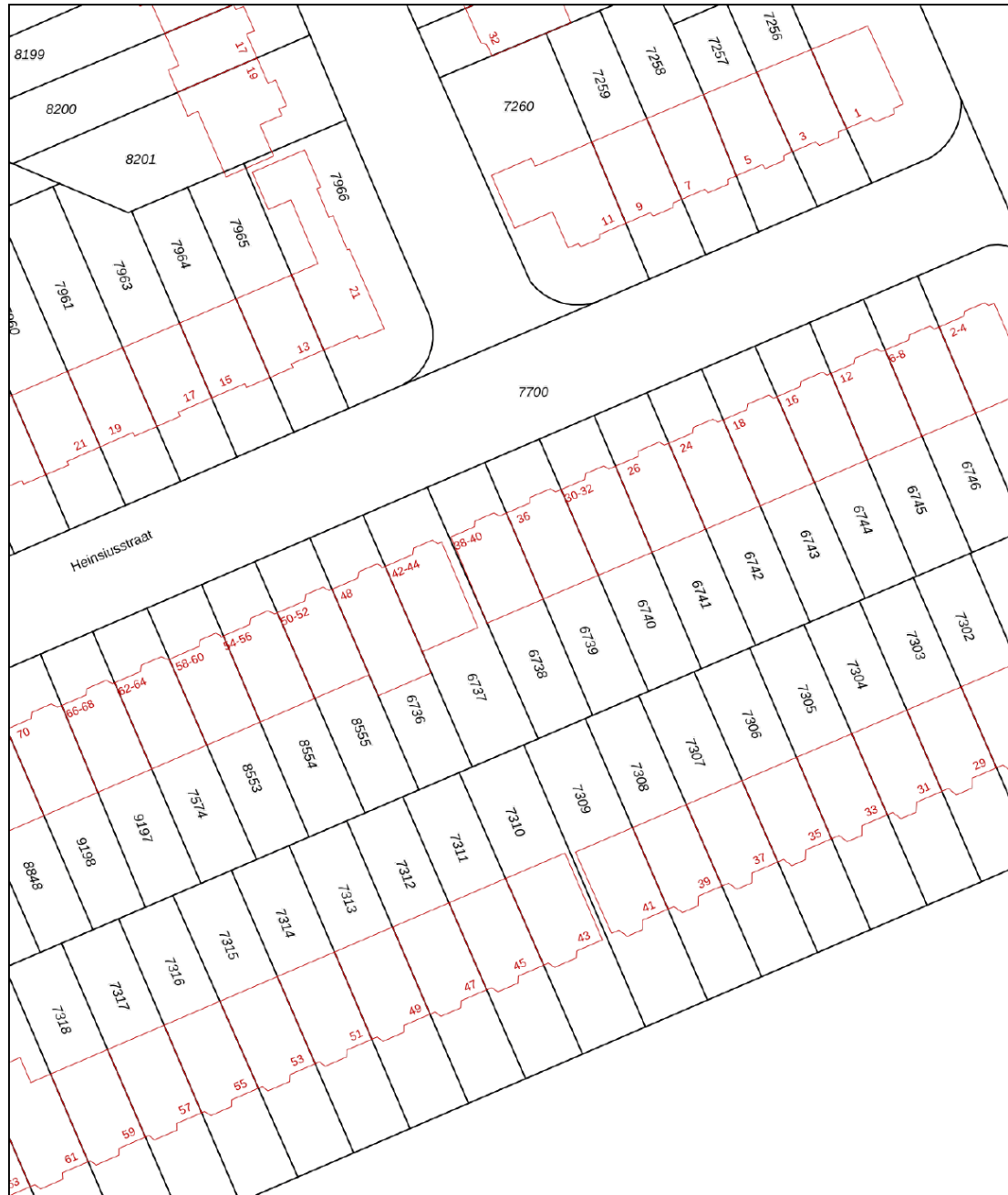
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

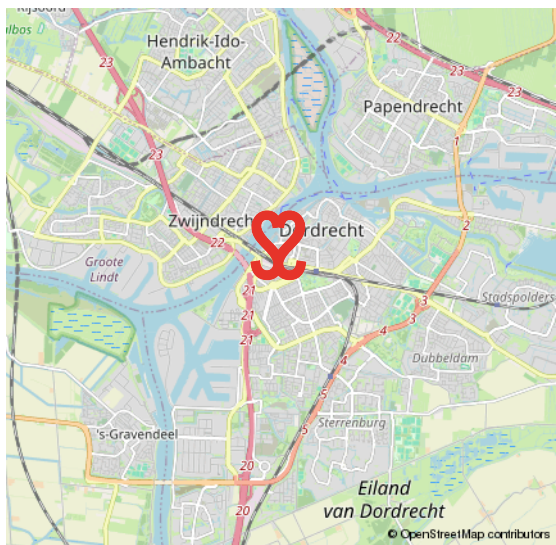
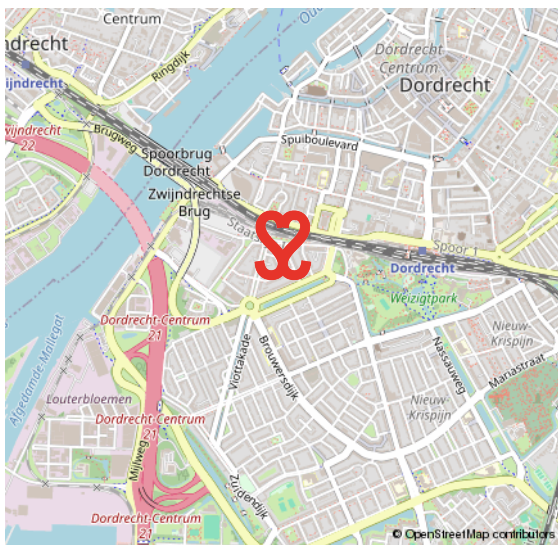
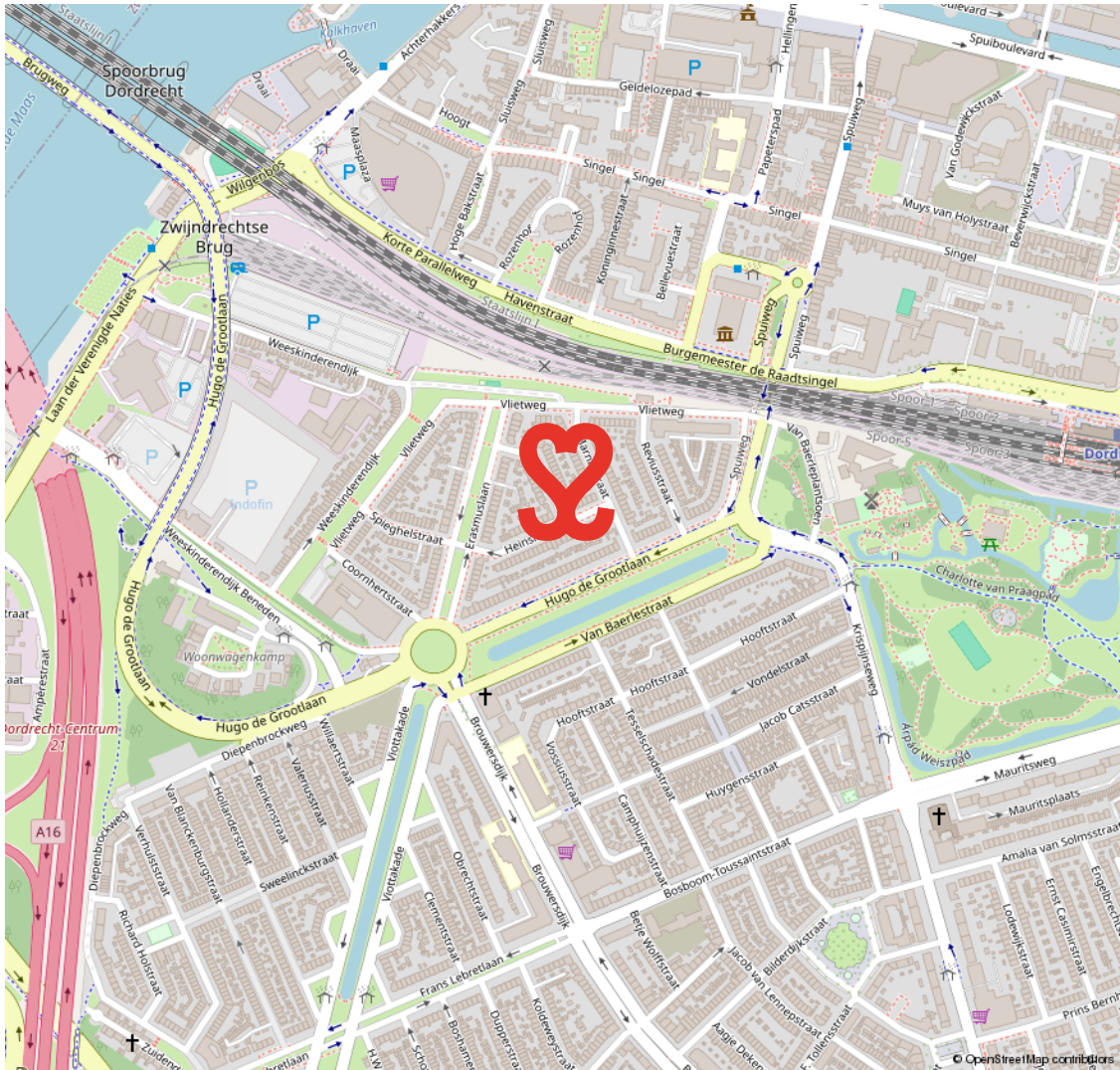
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie K  
Perceel 6738



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 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



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

