



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**BOSBOOM-TOUSSAINTSTRAAT 111  
3314 GC DORDRECHT**

**VIJFINKEL.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. Spannendddd. 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

Dit noemen we THUISkomen! Stijlvol gerenoveerde gezinswoning in de wijk Oud-Krispijn met een diepe voor- en achtertuin, gelegen om de hoek van het centrum en NS-station.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

141 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

150 m<sup>2</sup>

### INHOUD

519 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1940

### TUIN

achtertuin & voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



**BOSBOOM-TOUSSAINTSTRAAT 111, DORDRECHT**

# WOW! STIJLVOL GERENOVEERDE ÉÉN-GEZINSWONING IN DE WIJK KRISPIJN

- werkelijk een té gekke woning: met recht een heerlijk gezinshuis waar je je direct thuis voelt!
- met oog voor detail in de afgelopen jaren op diverse fronten smaakvol gerenoveerd;
- dus héél modern wonen in een karakteristiek jasje;
- sfeervolle woonkamer en suite en openslaande tuindeuren;
- moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- 3 (slaap-/werk)kamers en een stoere badkamer op de 1e verdieping;
- heel gave 4e slaapkamer op de 2e verdieping;
- diepe, strak aangelegde voor- en achtertuin;
- karakteristieke woonomgeving om de hoek van de buurtwinkels en dichtbij het Weizigtpark;
- op een kleine tien minuten lopen van het stadscentrum en NS station;
- en wat te denken van de snelle treinverbinding naar Rotterdam? Binnen 12 minuten sta je op Rotterdam Centraal!
- woonoppervlak 141 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 519 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1940. Eigen grond 150 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/vestibule met toegang tot de hal. In de hal bevindt zich de trapopgang naar de 1e verdieping, deur naar de kelderruimte en meterkast (v.v. vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting) en het toilet. Het toilet is modern uitgevoerd en voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische afzuiging.

Prachtige living, bestaande uit een voor- en achterkamer met sfeervolle en-suitescheiding met schuifdeuren. In de goed gestylde voorkamer bevindt zich een marmeren schouw, erker en glas-

in-loodramen (in het dubbele glas verwerkt). De achterkamer beschikt over openslaande tuindeuren en vaste kastruimte in de suitescheiding. De plafonds zijn uitgevoerd in glad stucwerk met strak lijstwerk.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens de moderne open keuken. De keuken beschikt over een L-vormige opstelling uitgevoerd met een vaatwasser, koelkast met vriesvak, inductie kookplaat, vlakschermafzuiginstallatie en 1½ spoelunit. De frontjes zijn in witte kleurstelling en het werkblad is van composiet. Oók vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

### Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang naar de 2 grote slaapkamers, de werkkamer en de badkamer.

Slaapkamer I, een grote kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning, met veel kastruimte in de kastenwand.

Slaapkamer II, eveneens een grote, stijlvolle kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een vaste inbouwkast (met draaikast).

Werkkamer, eveneens aan de voorzijde.

Stoere badkamer! De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is volledig gaaf vernieuwd waarbij deze is voorzien een inloopdouche (met regen- en handdouche), vrijstaand ligbad en wasmeubel met waskommen. De kranen zijn ingebouwd en het plafond is voorzien van ingebouwde lichtspotjes.

**BOSBOOM-TOUSSAINTSTRAAT 111, DORDRECHT**

# TOT IN DE PUNTJES AFGEWERKT MET EEN BIJZONDER OOG VOOR DETAILS

---

## Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met opstelplaats voor de wasapparatuur en de cv-combiketel. Ook is er bergruimte achter de schotten.

Prachtige, riante 4e slaapkamer onder de kap met dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, plankenvloer in de whitewash en gladde wandafwerkingen. In het geïsoleerde dak zijn lichtspotjes verwerkt en ook hier is er bergruimte achter de knieschotten. Er bevindt zich in deze kamer een aanrecht/wasmeubel welke thans niet aangesloten is (aansluitingen wel voorbereid).

## Tuin/berging:

Diepe, verzorgde voortuin, afsluitbaar middels een stalen poortje.

Ruime, in 2022 opnieuw aangelegde achtertuin met houten berging (v.v. elektra en mos/sedumdak) en strakke tegels. De tuin heeft een niveauverschil, biedt veel privacy en beschikt over een achterom.

## Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat laminaatvloer op de begane grond, PVC op de 1e verdieping en vinyl en houten vloerplanken op de 2e verdieping.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (kunststof kozijnen in de dakkapel), nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing (behoudens in de openslaande tuindeuren).

Isolatie: dak-, vloer- en glasisolatie.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1940.

Grondoppervlak: 150 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8802.

Oplevering: in overleg / 1e kwartaal 2025.



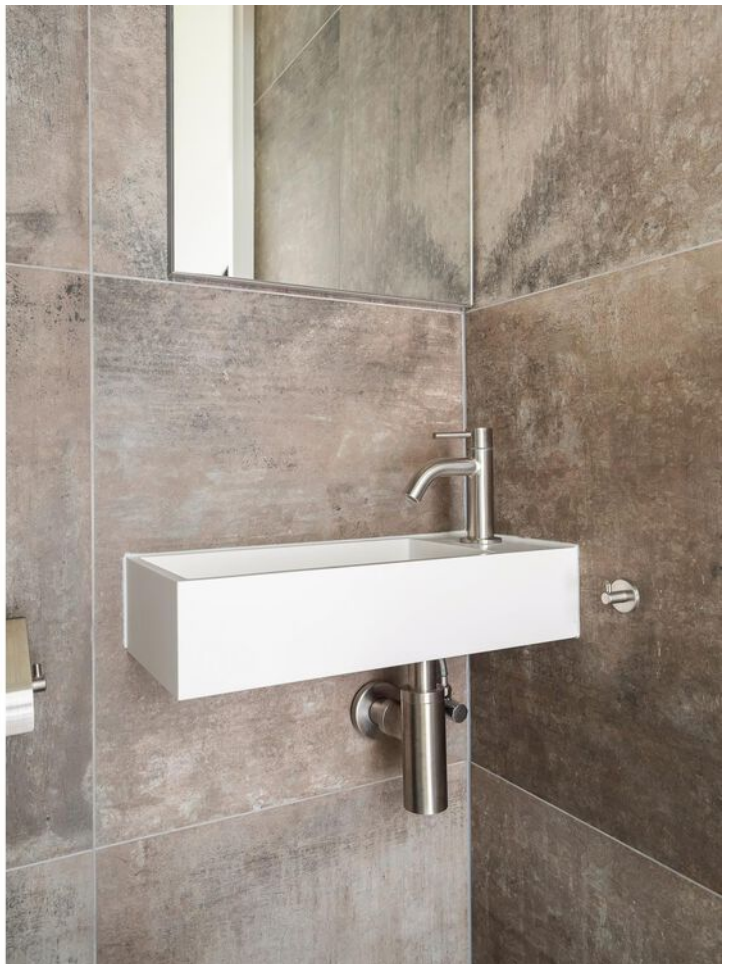
**VOORZIJD  
WONING MET  
DIEPE VOORTUIN**

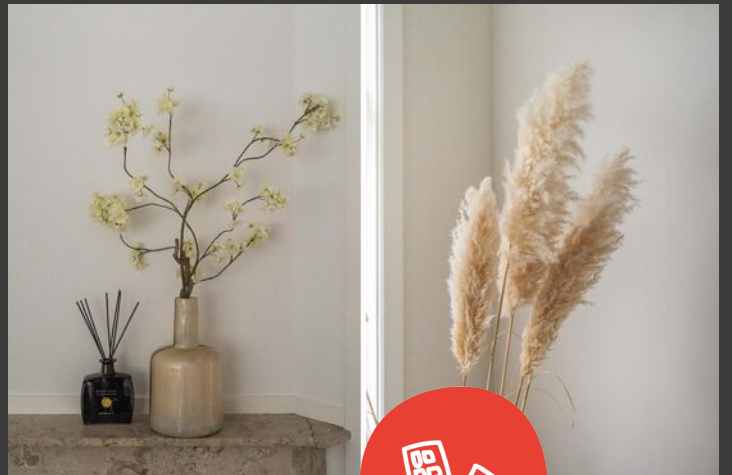


## Jeroen legt uit

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









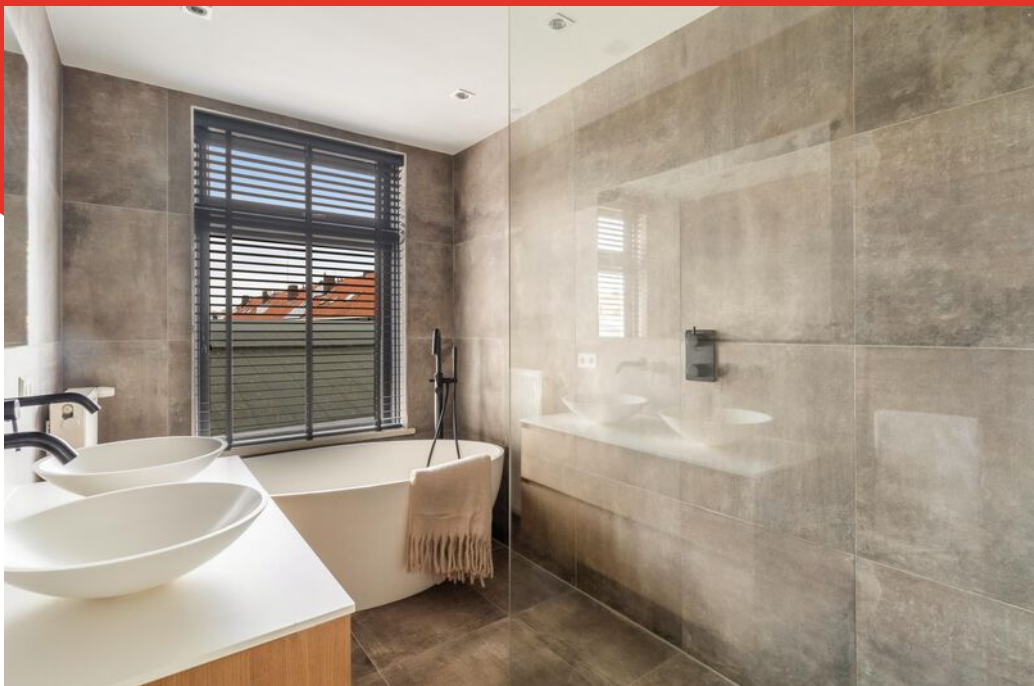
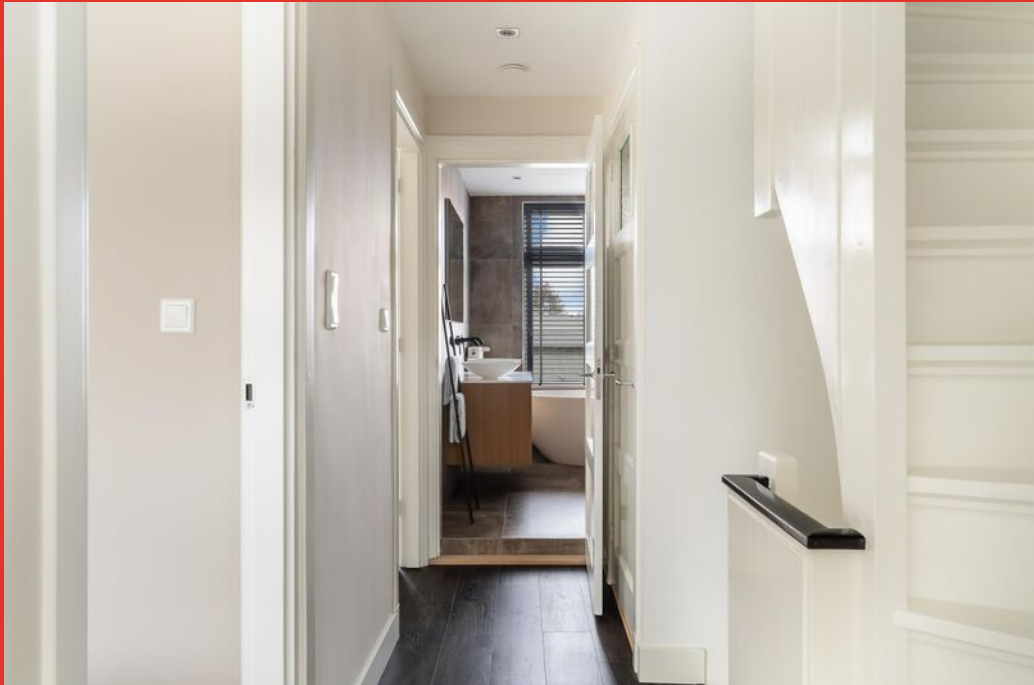
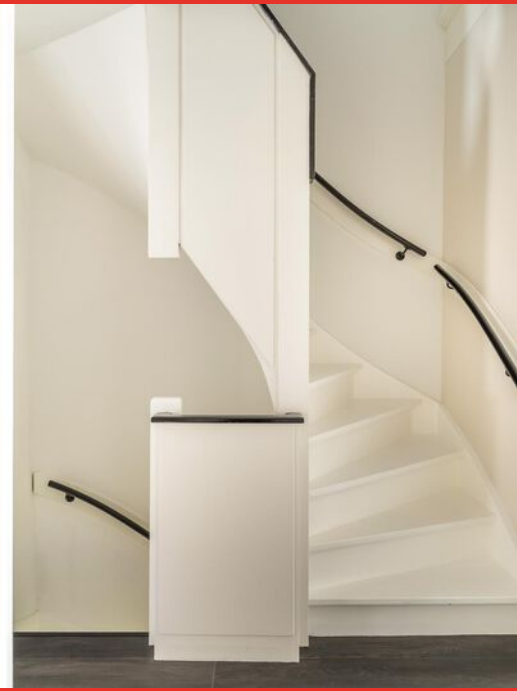


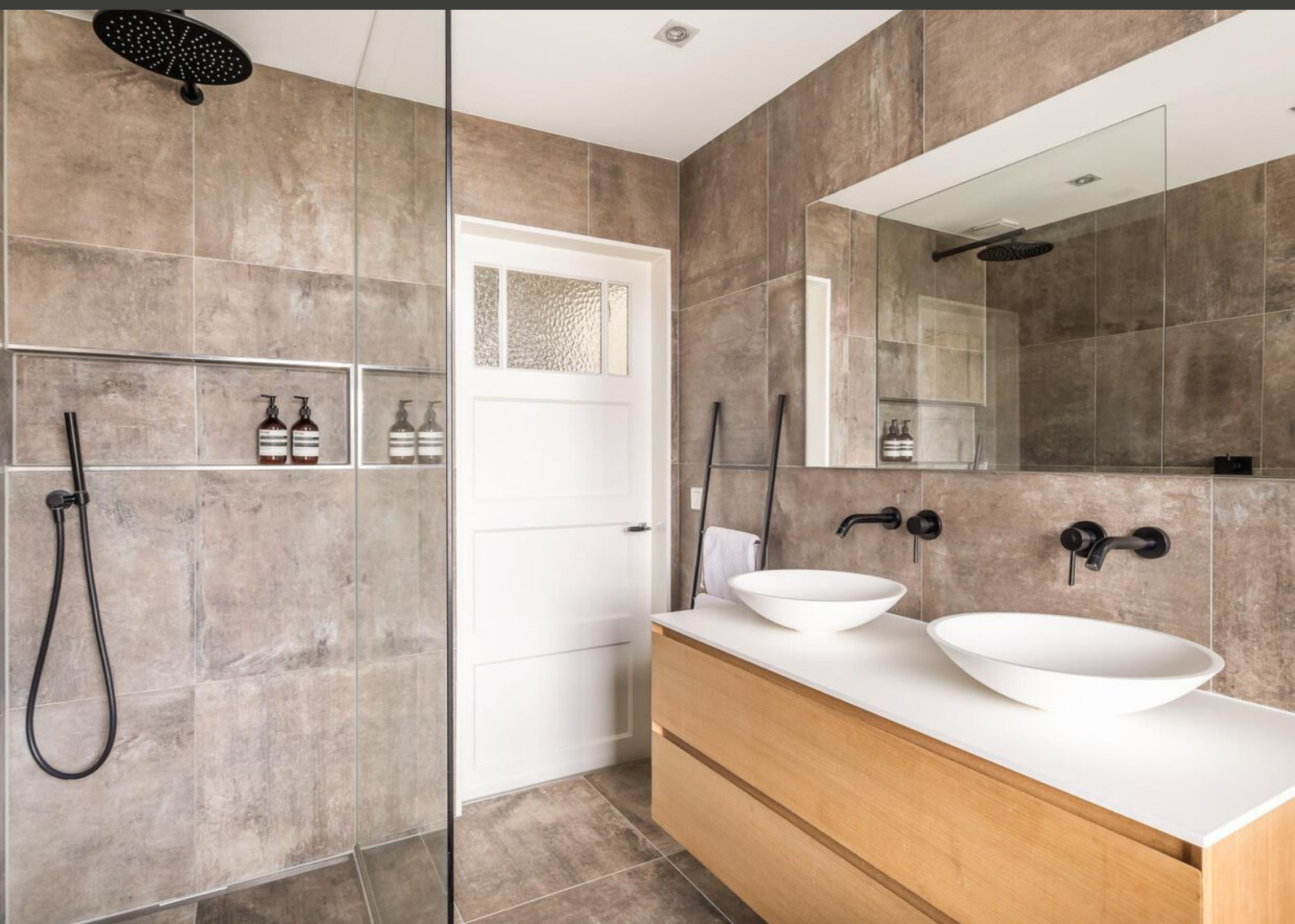


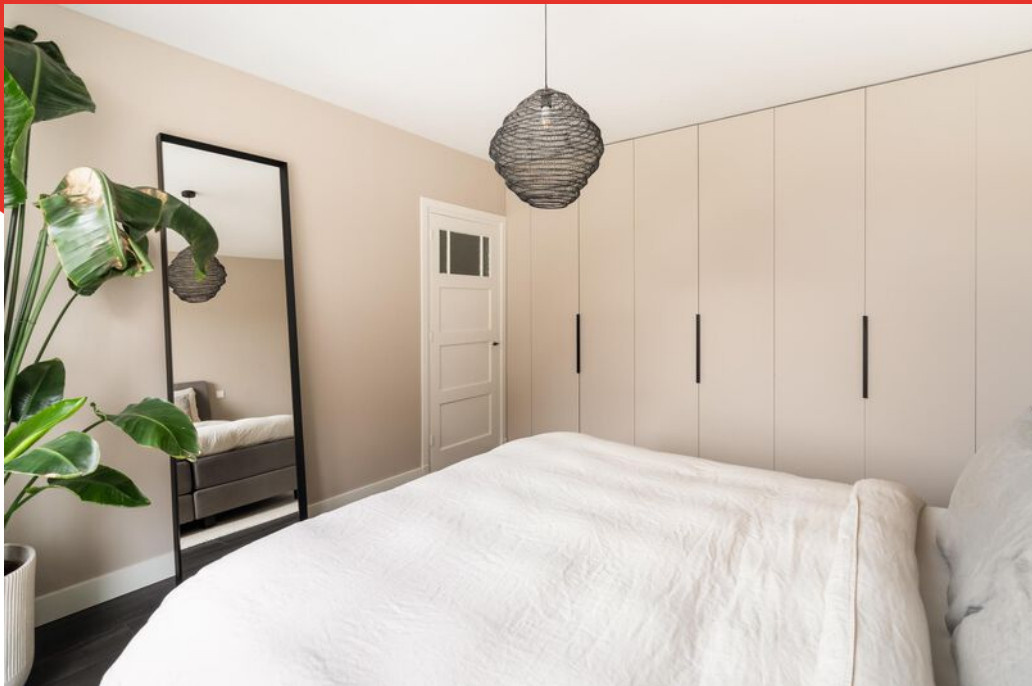






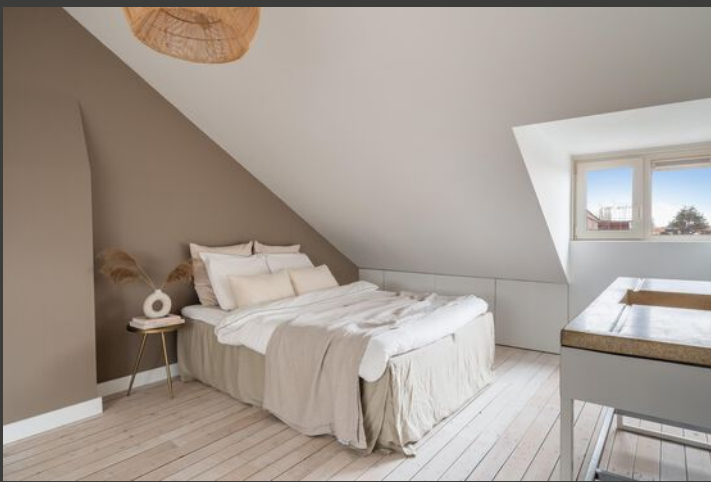






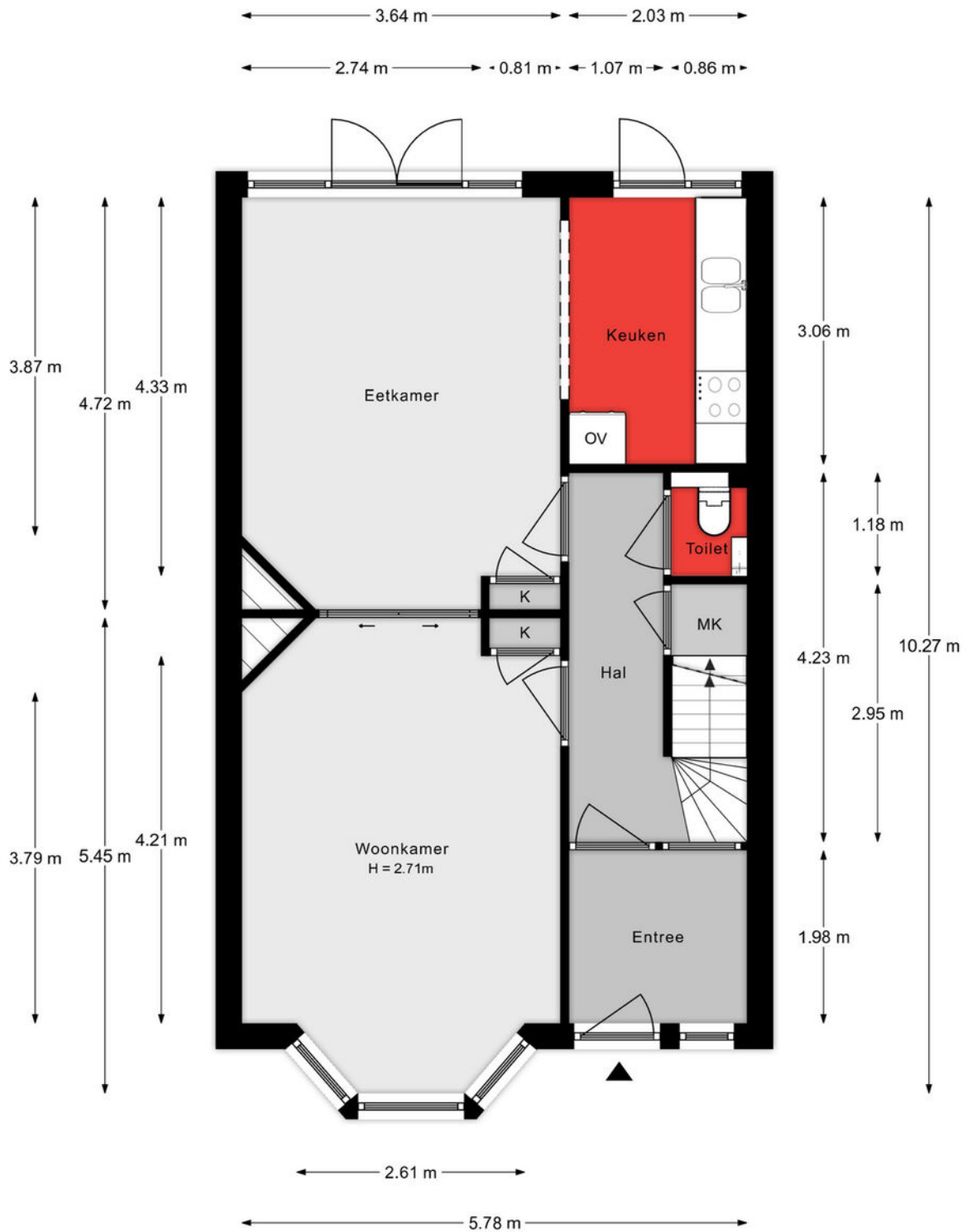






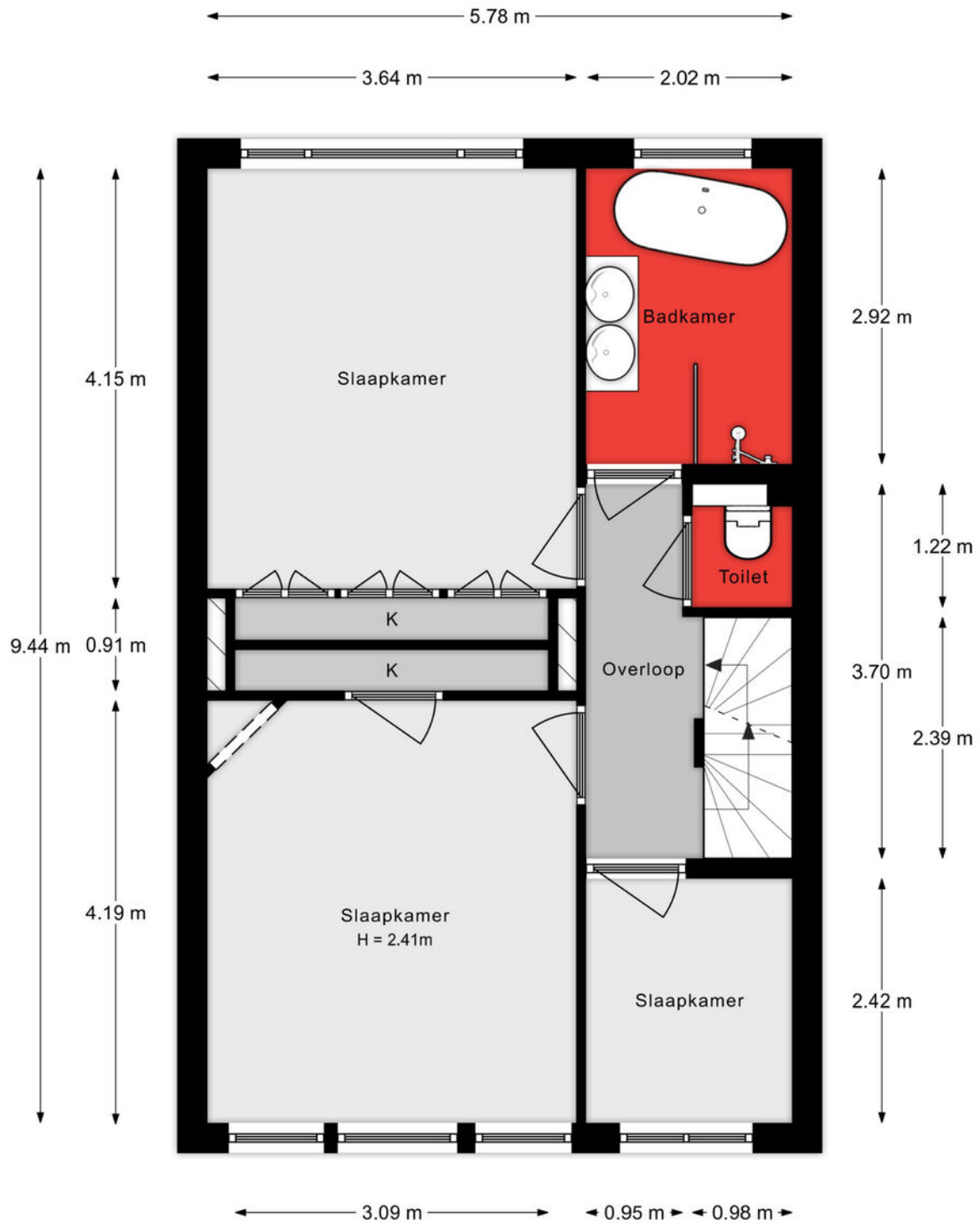


# Begane grond



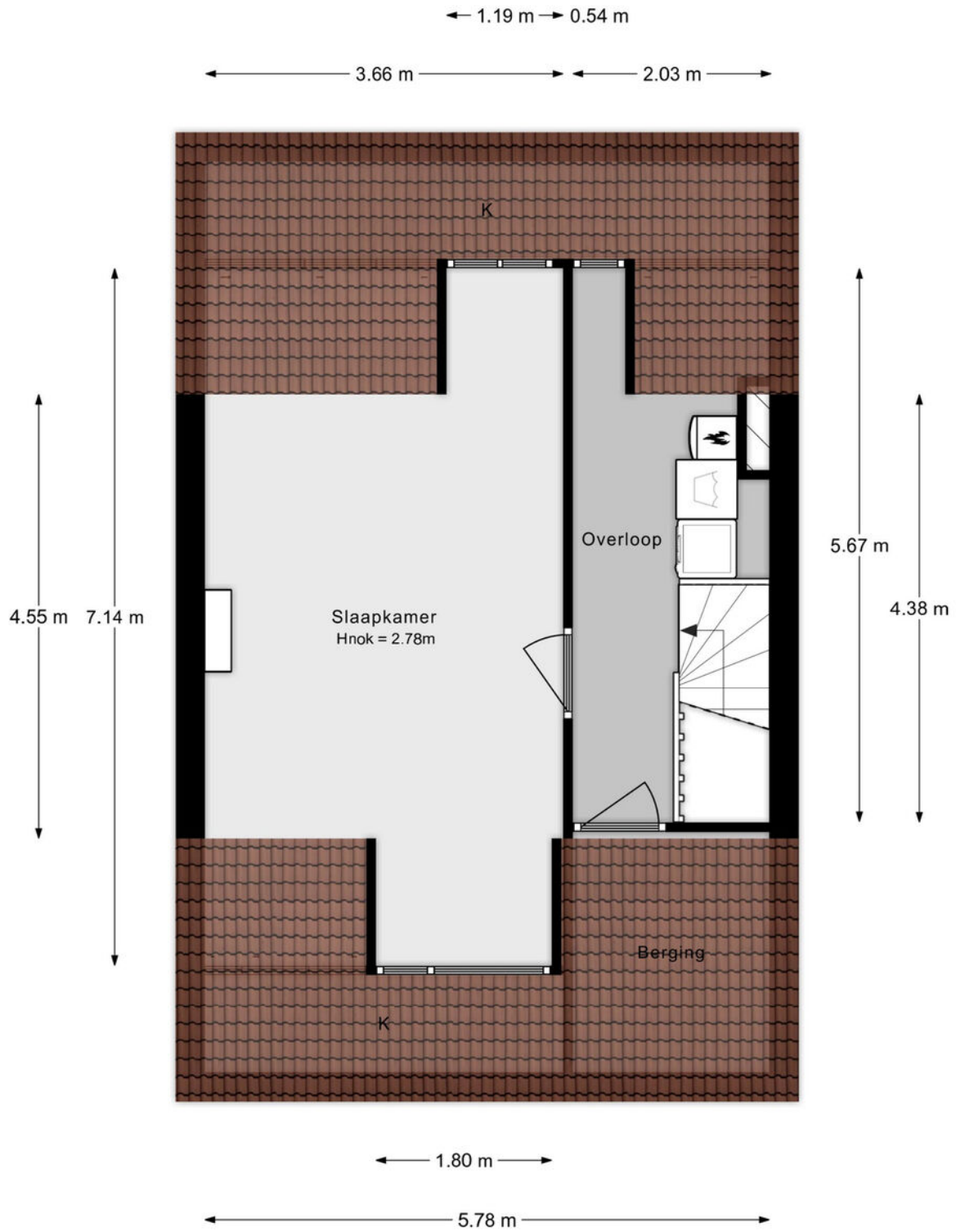
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



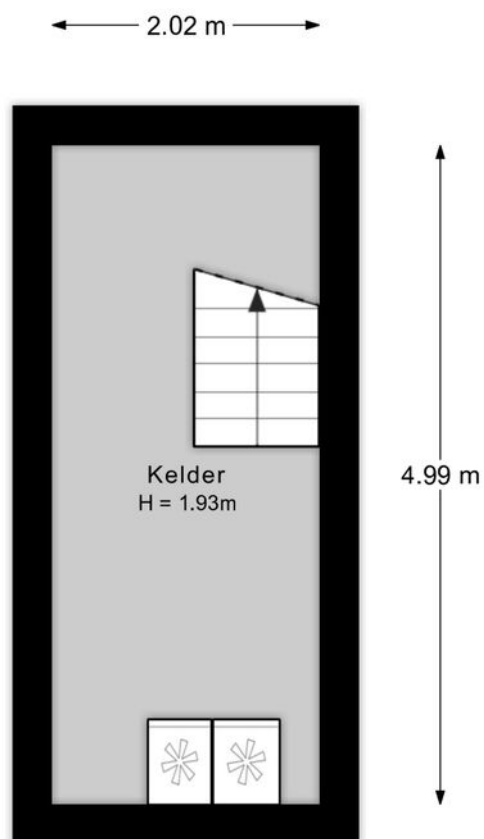
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer	X		
- Draaikast werkkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
- Vinyl	X		
 Overig, te weten			
- Wastafelmeubel zolderkamer	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN

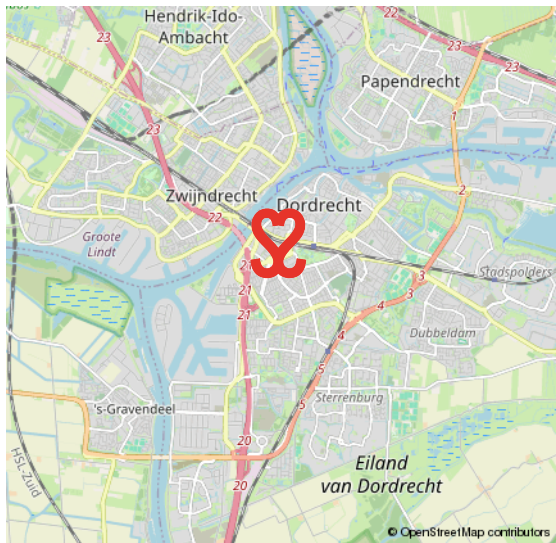
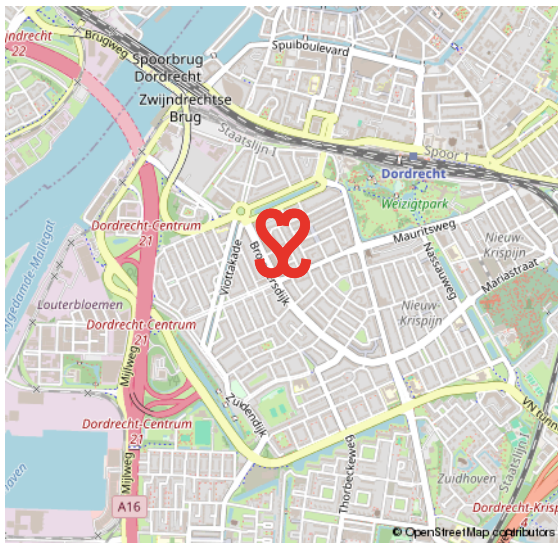
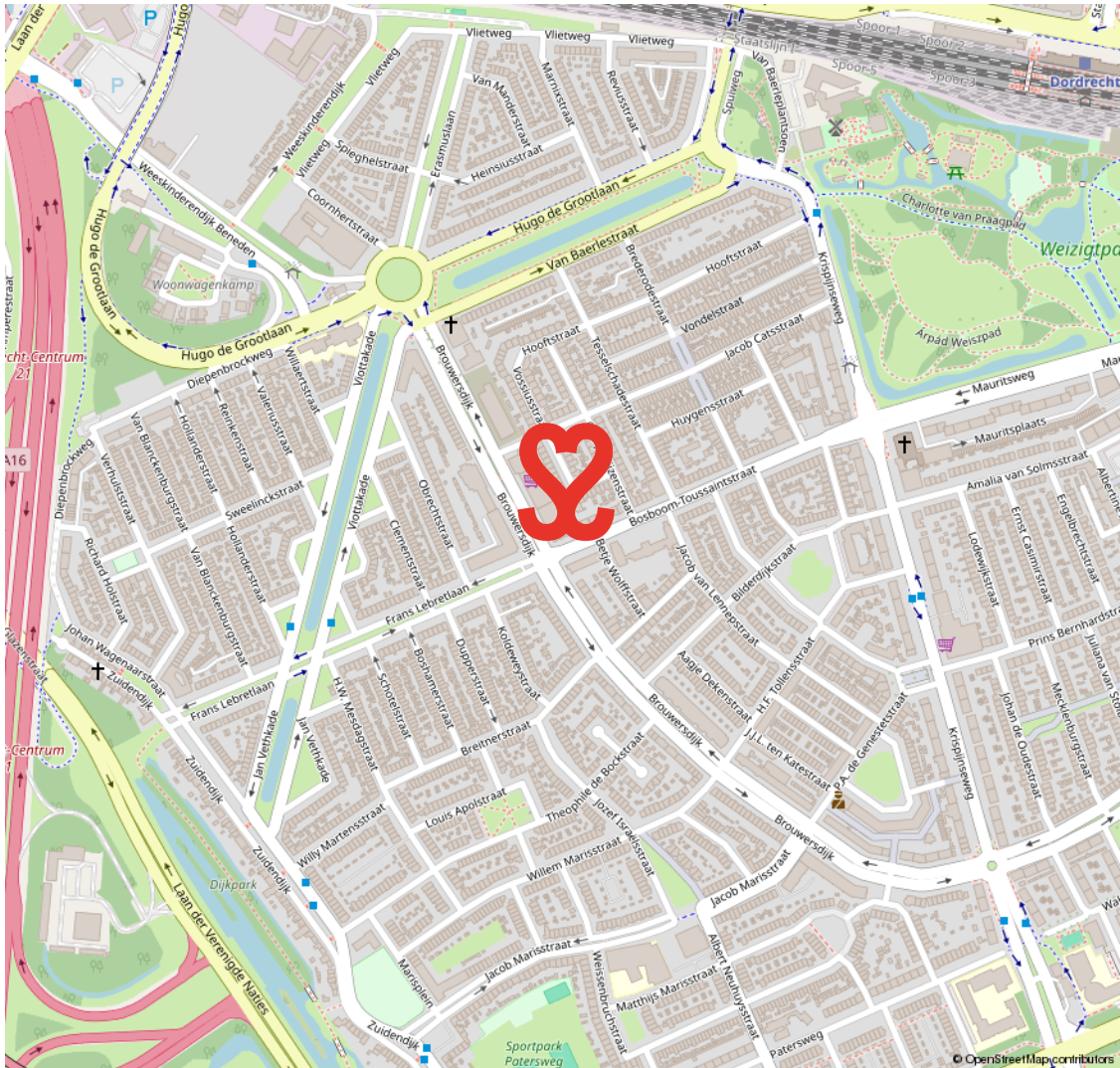
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast (in de keuken)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
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 (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)



## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

