



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**FREDERIKSTRAAT 14
3314 JM 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

Wat een leuke combinatie van sfeer, karakter én verrassend veel woonruimte! Achter de charmante gevel bevinden zich een royale woonkamer met serre, moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers en een zolderverdieping. En daarnaast ook gelegen op een superfijne woonplek in geliefd Nieuw-Krispijn, op loopafstand van het station, Weizigpark en het historische centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

105 m²

PERCELOPPERVLAKE

106 m²

INHOUD

430 m³

BOUWJAAR

1908

TUIN

achtertuint

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas en voorzetramen

VRAAGPRIJS € 360.000 K.K.



FREDERIKSTRAAT 14, DORDRECHT

Achter deze charmante gevel woon je verrassend ruim!

- zodra je de mooie vestibule binnen stapt voel je je hier meteen thuis!
- sfeervolle woonkamer met originele houten vloerdelen, glas in lood details en serre met openslaande deuren naar de tuin;
- in 2022 vernieuwde keuken met stoere uitstraling en uitgebreide inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, moderne badkamer en tweede toiletruimte op de eerste verdieping;
- praktische zolderverdieping met vaste trap en volop bergruimte;
- fijne en verzorgde achtertuin met stenen berging voorzien van elektra;
- wonen in een karakteristieke en geliefde woonomgeving in Nieuw-Krispijn;
- op een paar minuten loopafstand van het NS-station, Weizigtpark (met een grote speeltuin, kinderboerderij en waar leuke festivals zoals Lepeltje Lepeltje plaats vinden), scholen, supermarkt en ook dichtbij het historische centrum;
- woonoppervlak 105 m². Bruto inhoud 430 m³;
- bouwjaar 1908. Eigen grond 106 m².

Indeling:

Begane grond:

Je stapt binnen via de charmante vestibule (met moderne meterkast en glasvezelaansluiting) waar de sfeer van het huis direct voelbaar is. In de binnenhal met een lijstwerk plafond bevinden zich de trapopgang, een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de praktische cv-/waskast met de in 2024 vernieuwde Remeha Tzerra Ace-Matic cv-ketel.

De dichte keuken aan de achterzijde is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met stoere grijze kastfronten en diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigschouw, combi-oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een combi-Quooker voor warm en kokend water. De extra wandkast met werkblad zorgt voor praktische extra berg- en werkruimte. Toegang naar de achtertuin.

De woonkamer is heerlijk ruim en sfeer vol dankzij de originele houten vloerdelen, het (halve) erkerraam met glas in lood aan de voorzijde en de sfeervolle schouw met elektrisch sierkacheltje. De serre aan de achterzijde vormt echt een verlengstuk van de leefruimte en beschikt over glas in lood bovenlichten, verwarming en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met moderne toiletruimte (2015) voorzien van wandcloset en vaste trapopgang naar de zolderverdieping.

De moderne badkamer is in 2015 gerealiseerd in een voormalige slaapkamer en uitgevoerd met een inloopdouche met glazen scherm, thermostaatkraan, een mooi wastafelmeubel, betegelde vloer- en wandafwerking en plafond met inbouwverlichting.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde.

Tweede ruime slaapkamer aan de voorzijde met hoog plafond en openslaande deuren naar het balkon (zuidwest).

FREDERIKSTRAAT 14, DORDRECHT

Een lichte woonkamer met serre, drie slaapkamers én een zolderverdieping

Derde slaapkamer aan de voorzijde met kleine dakkapel. Deze kamer heeft een wat kleiner formaat en is ideaal als werk-/kinderkamer.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping, verdeeld in twee compartimenten en voorzien van twee dakramen en de unit van de mechanische ventilatie. Een praktische verdieping met volop bergruimte.

Tuin/berging:

De verzorgde achtertuin is strak betegeld en gelegen op het noordoosten. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra. Ook is er een buitenkraan aanwezig aan de voorzijde van de woning.

Algemeen:

Vloerafwerking: originele houten vloerdelen in de woonkamer, laminaat op de eerste verdieping en vinylvloer in de hal en toiletruimte op de begane grond.

Wandafwerking: strak gestuukte wanden in de vestibule en keuken. De hal en woonkamer zijn deels voorzien van strak stucwerk en deels van glasvliesbehang. Slaapkamers voorzien van behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing (exclusief de zijramen in de serre, de glas in lood ramen (deels voorzetramen), de kleine raampjes in de voordeur en het zijraam naast de voordeur).

Isolatie: vloerisolatie, deels gevelisolatie (voorzetwanden met glaswol), grotendeels dubbel glas.

Fundering: de woning is gefundeerd op houten palen met een betonnen funderingsbalk. Ten behoeve van de verkoop is een funderingsattest opgesteld. Hieruit blijkt dat de fundering op dit moment geen directe aanleiding geeft tot acute maatregelen, maar dat monitoring in de toekomst wordt geadviseerd. Het advies is om over 2 à 3 jaar opnieuw onderzoek uit te voeren. De rapportage is beschikbaar via ons kantoor.

Energielabel: D.

Bouwjaar: 1908.

Grondoppervlak: 106 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2785.

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

Oplevering: in overleg.

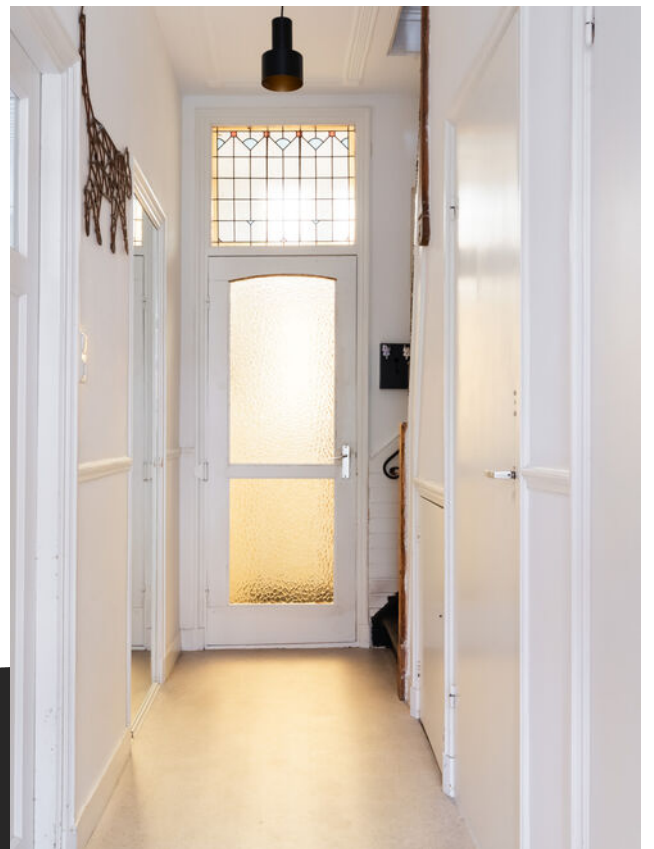


**Geliefde locatie
om de hoek van
het centrum!**

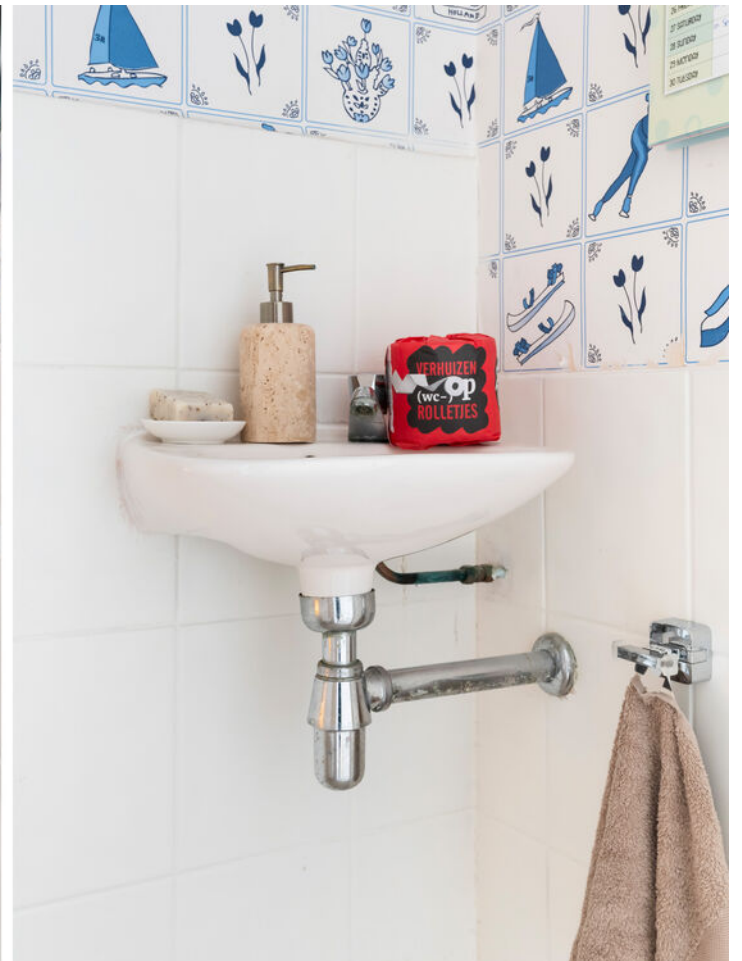


Francoise legt uit

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



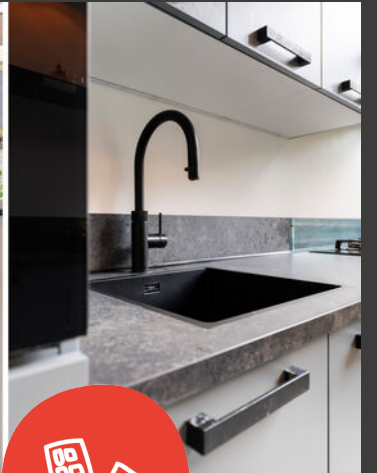




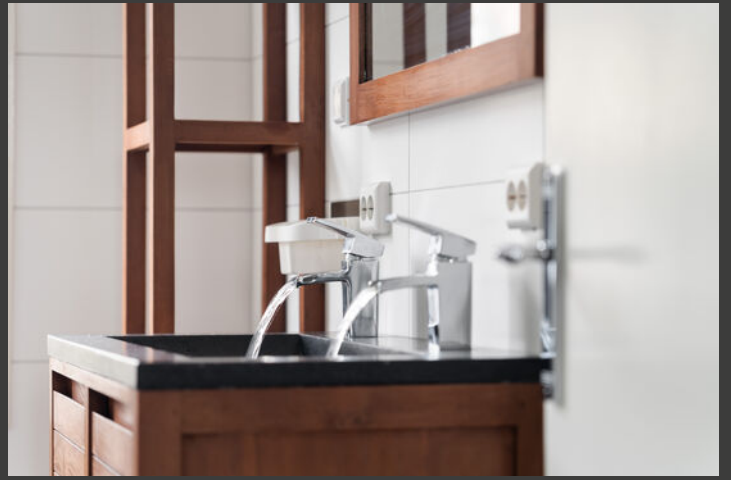


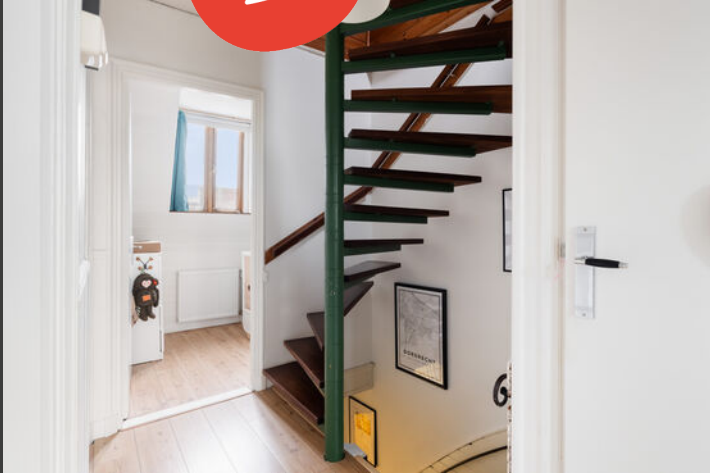








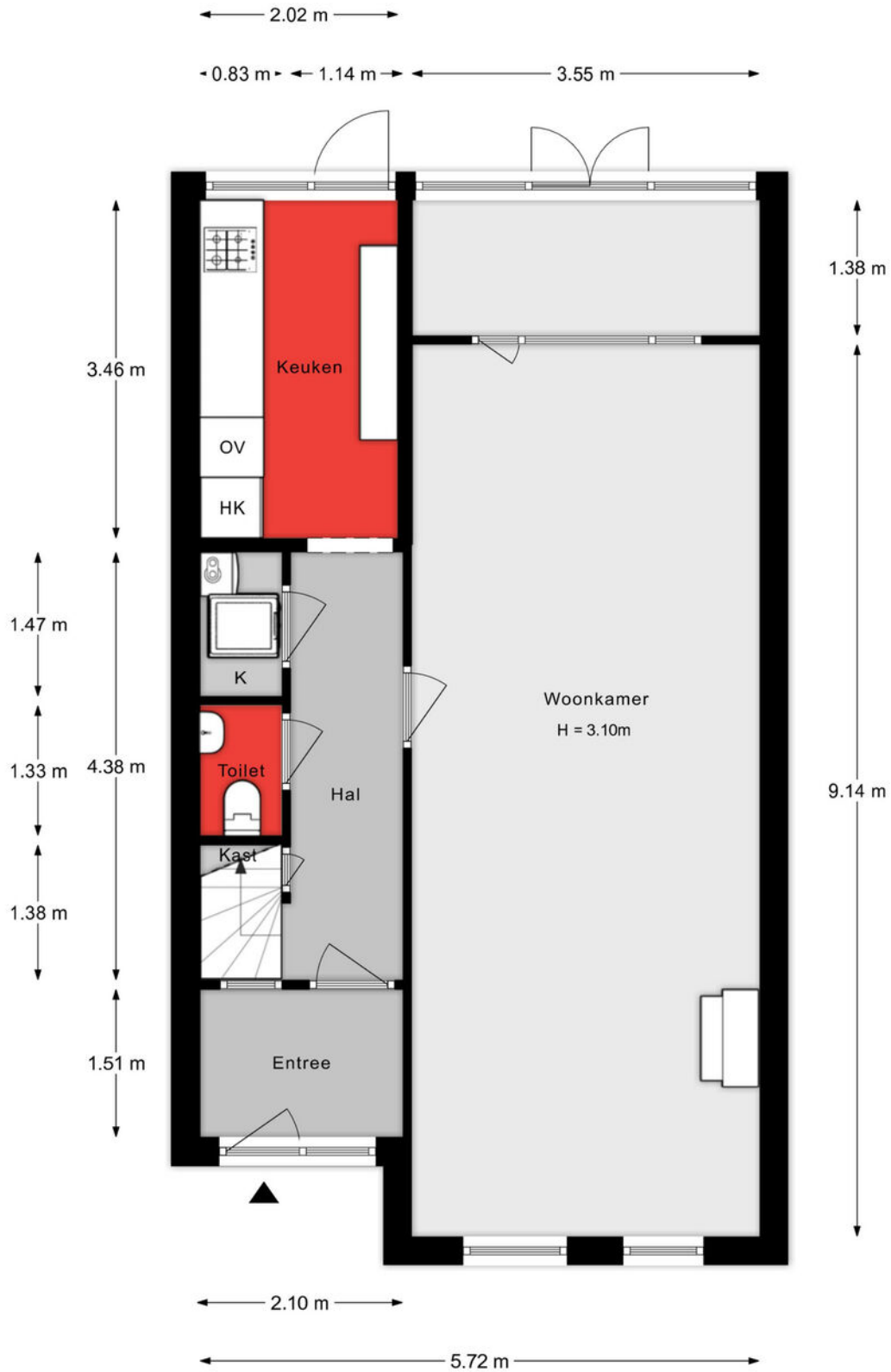






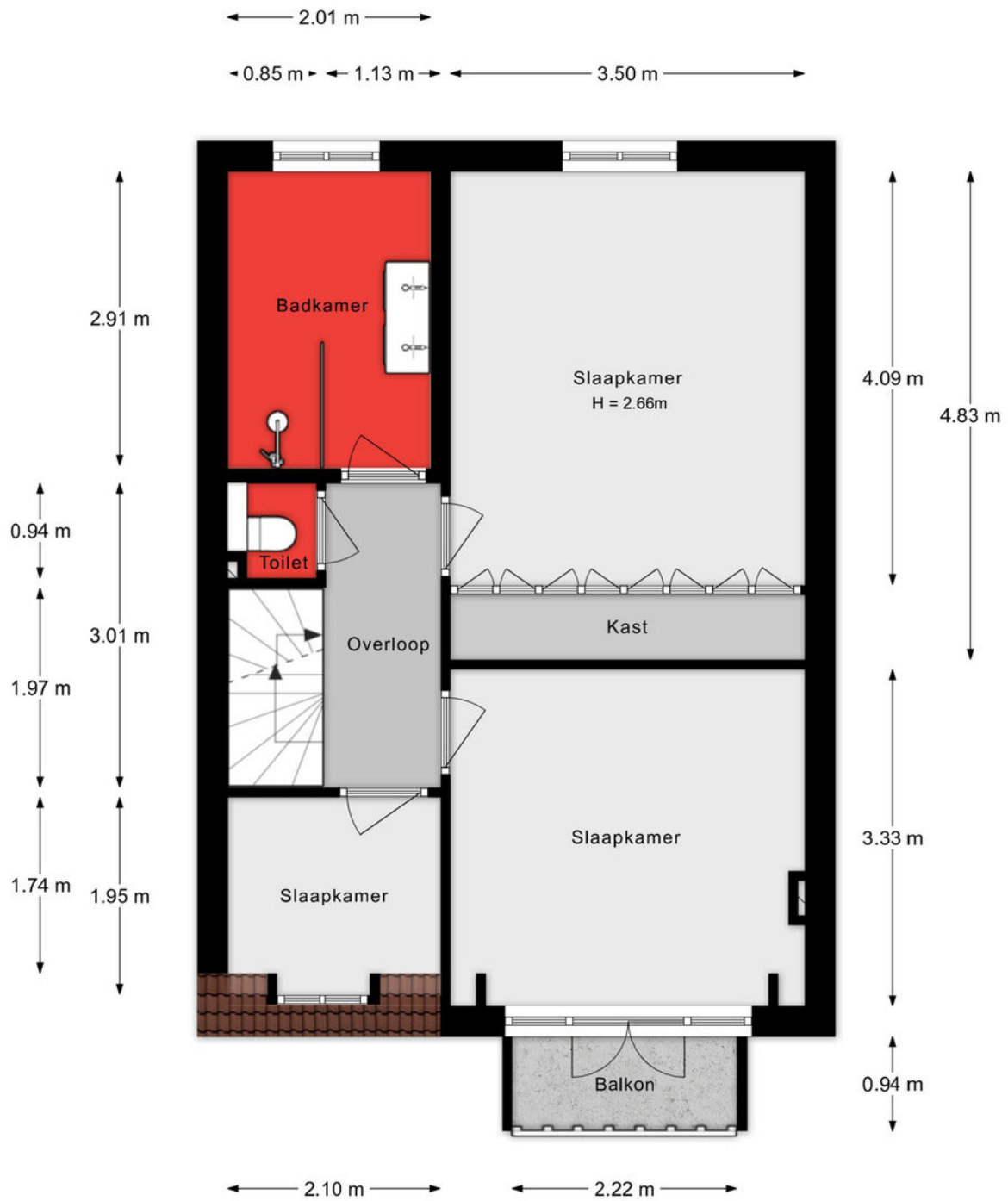


Begane grond



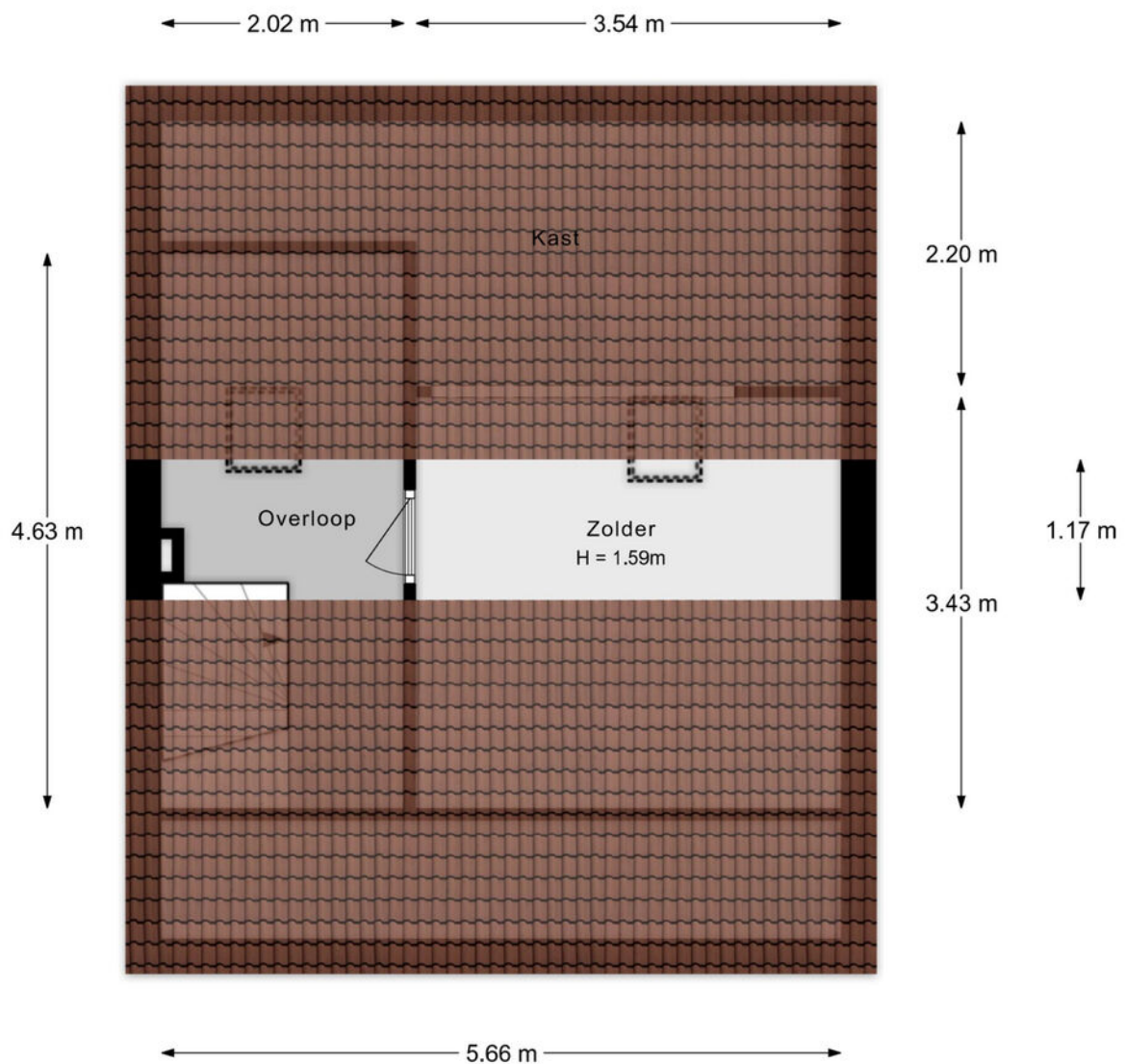
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond worden 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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- 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		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

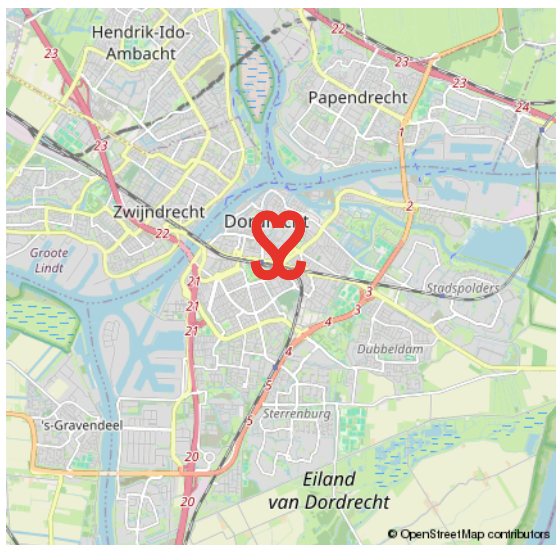
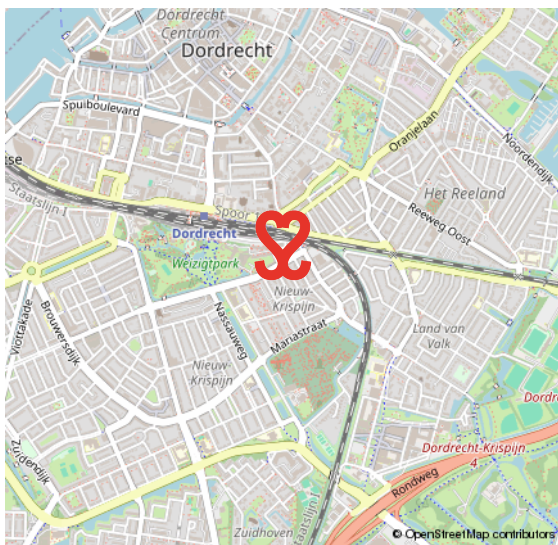
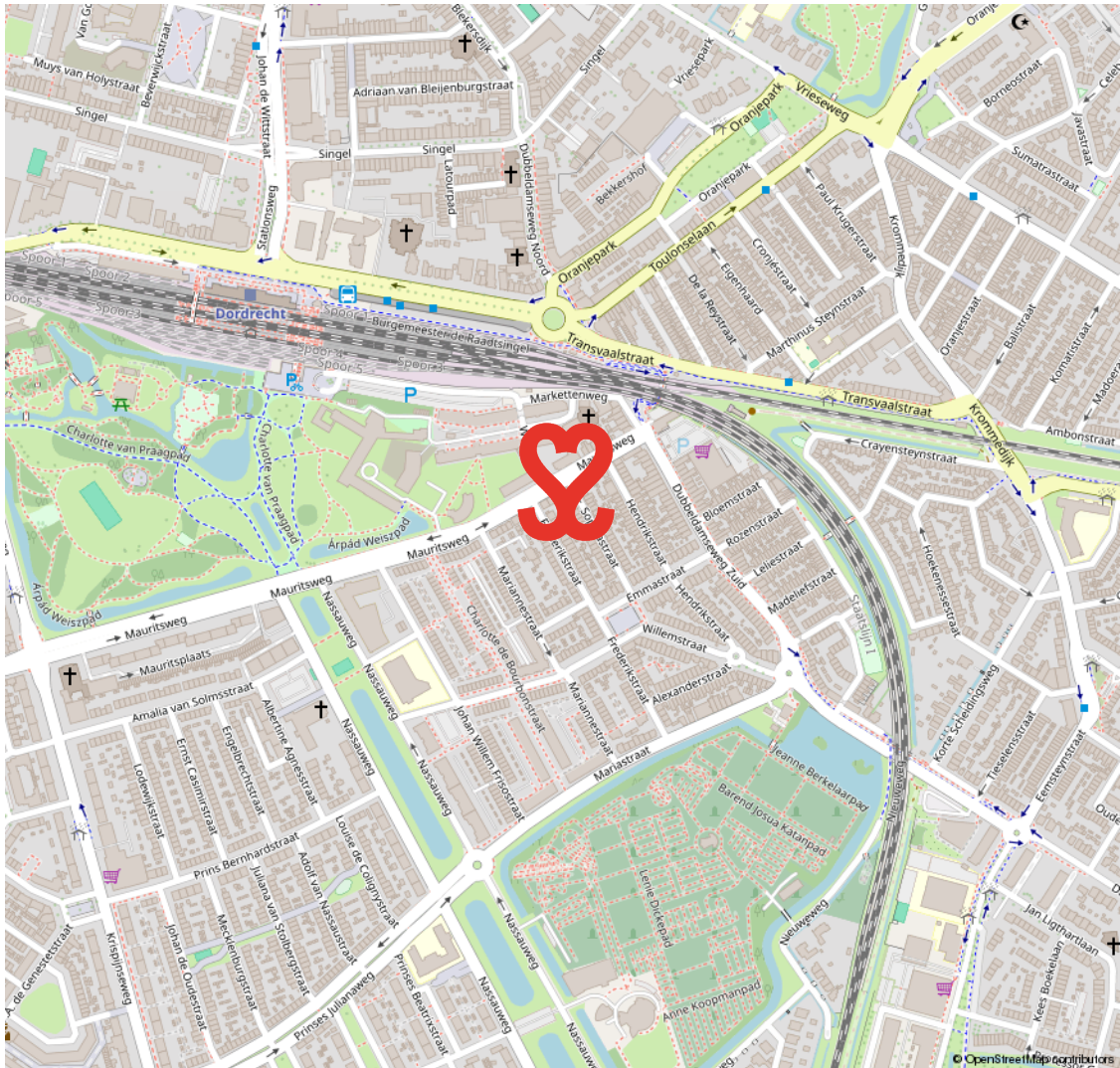


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2785</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 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



NIEUW KRISPIJN

VOORROLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijverpartijen aan de Nassauweg. Het oostelijk deel heeft vooroorlogse woningen met o.a. populaire herenhuizen. Het westelijk deel dateert

van de jaren vijftig uit de vorige eeuw en heeft portiekflats en (gerenoveerde) rijwoningen. In de wijk vind je buurt-winkels, een klein winkelcentrum en het Weizigpark. Het NS-station en centrum zijn op loopafstand bereikbaar.

**PARK EN
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.





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.



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

