



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

VONDELSTRAAT 109  
3314 BP DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://www.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. 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

Zó zie je ze maar zelden! Waanzinnig gaaf, uitgebouwd 2-kamer parterre appartement mét tuin gelegen dichtbij NS-station en het stadscentrum!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

69 m<sup>2</sup>

### INHOUD

230 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1910

### TUIN

achtertuin (noordwesten)

### PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, houtkachel

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



VONDELSTRAAT 109, DORDRECHT

# Titel

# Titel

- hotelchique én gelijkvloers wonen op de begane grond;
- zeer riante woonkamer met hoog plafond, handgemaakte massief houten keuken en sfeervolle houtkachel;
- royale slaapkamer met mooie, grote inbouwkast en schuifpui naar de tuin;
- hippe, luxe badkamer met inloopdouche, mooi wasmeubel en hangend closet;
- comfort en luxe zijn in gehele woning aanwezig: maatwerk inbouwkasten, inbouwverlichting, prachtige parketvloer (Bulgaarse punt) én vloerverwarming;
- kunststof kozijnen met HR++ glas (m.u.v. voordeur);
- 'last but not least' een leuke achtertuin op het noordwesten;
- woonoppervlak 69 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 230 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1910.

Indeling (begane grond):  
Entree, hal met garderobe inbouwkast, houten schuifdeur naar de woonkamer.

Riante woonkamer met aan de voorzijde de op maat gemaakte houten keuken v.v. veel trekladen en apparatuur: ingebouwde afzuiging, 5-pits gaskookplaat, oven (90 cm, Siemens) en vaatwasser. Uitgebreide meterkast met slimme meter en glasvezelinternetaansluiting.

Halverwege de woonkamer zijn mooie kasten ingebouwd: voorraadkast, stookkast met opstelplaats van cv-combiketel (Nefit, 2020) en unit vloerverwarming (6 groepen) en een waskast met aansluiting voor de wasapparatuur. Ook is er een sparing gelaten voor een grote koelkast.

Zeer ruim én sfeervol zitgedeelte aan de achterzijde, met grote houtkachel en dubbele deur naar de slaapkamer.

Grote slaapkamer aan de achterzijde, met op maat gemaakte kast en kunststof schuifpui naar de tuin.

Luxe badkamer toegankelijk via woonkamer, met betegelde wanden ter plaatse van de douche en het toilet, verder gestucte wanden, plavuizen, inloopdouche met stordouche, hangend closet met bidetfunctie, hangend wastafelmeubel met natuurstenen kom en inbouwkransen.

Tuin:  
Achtertuin: gesitueerd op het noordwesten en aangelegd met siertegels, border en houten overkapping incl. kunststof geveldelen en betonvloer. De tuin is grotendeels omheind met composiet schuttingdelen. Er is geen achterom aanwezig.



Algemeen:  
Vloerafwerking: parketvloer  
(Bulgaarse punt).

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: overwegend  
kunststof kozijnen met HR++ glas.  
Houten voordeur(kozijn), geschilderd  
in mei 2026.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1910.

## Titel

Vereniging van Eigenaars: er is geen  
actieve VvE.

Kadastrale gegevens: gemeente  
Dordrecht, sectie K, nummer 8691,  
index A-1.

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

Oplevering: in overleg, kan snel.



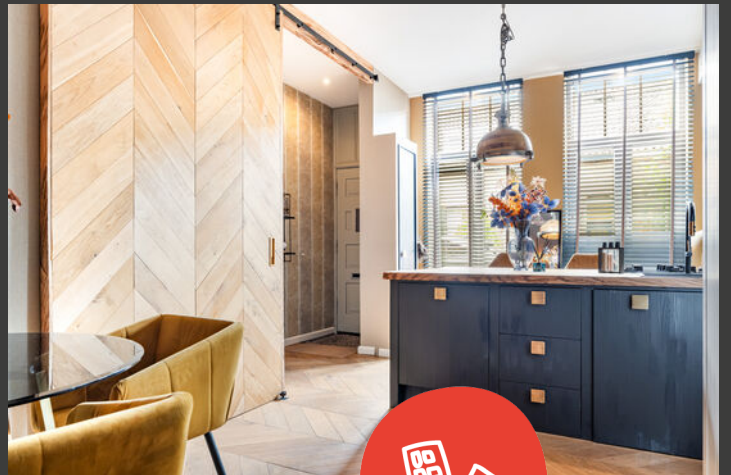


## Tim legt uit

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





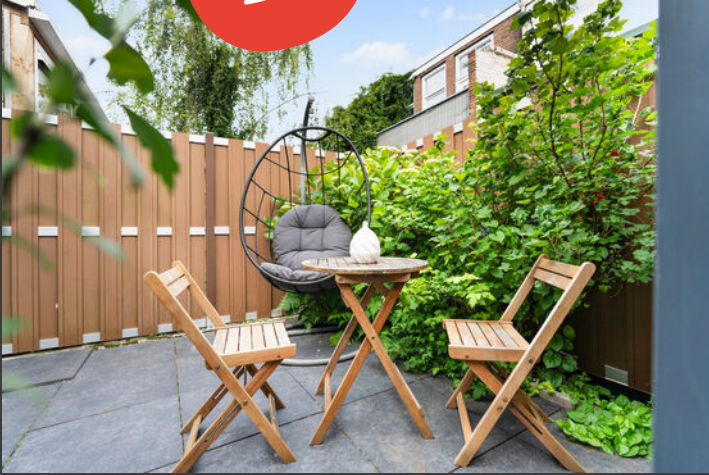






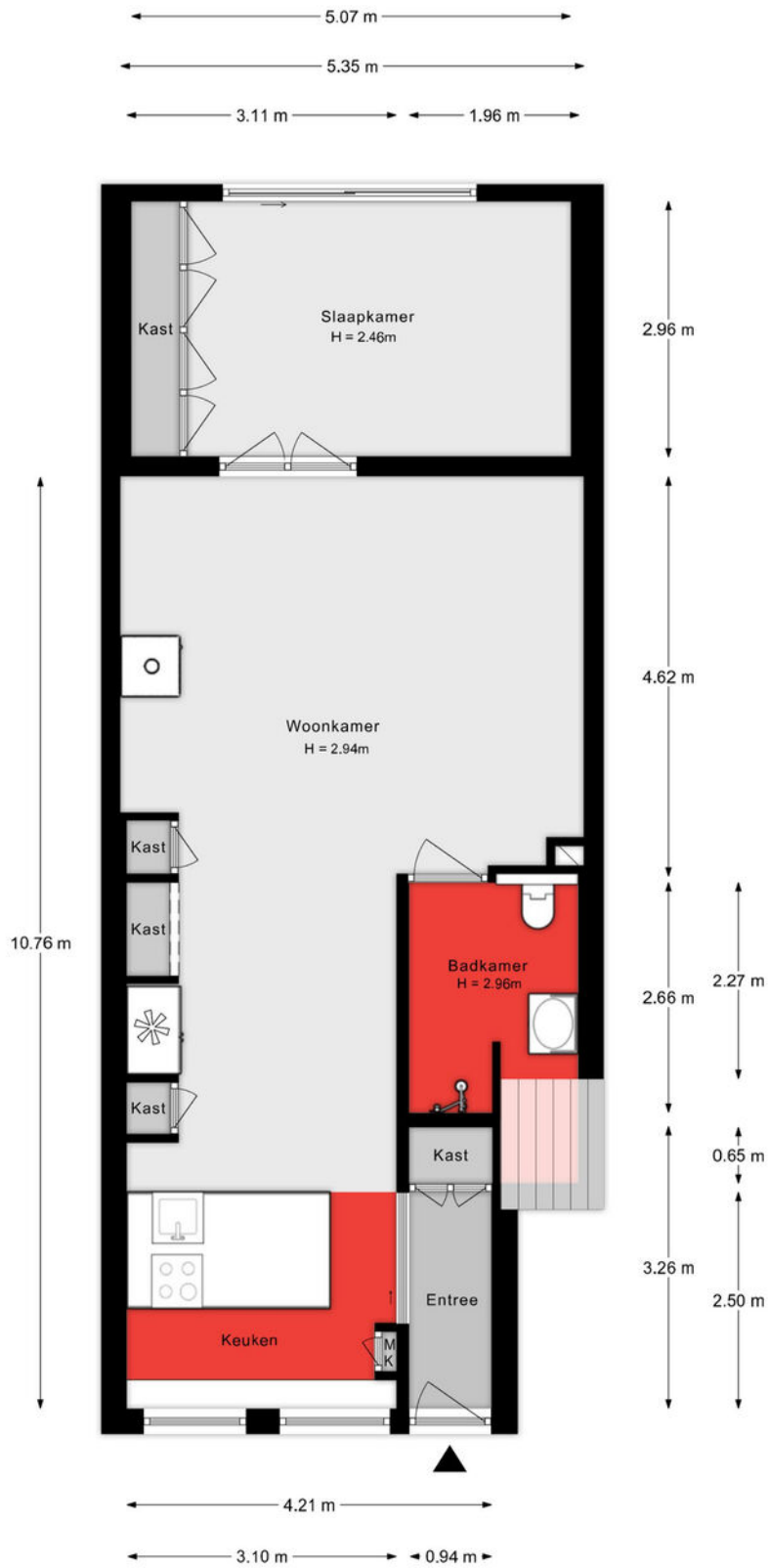






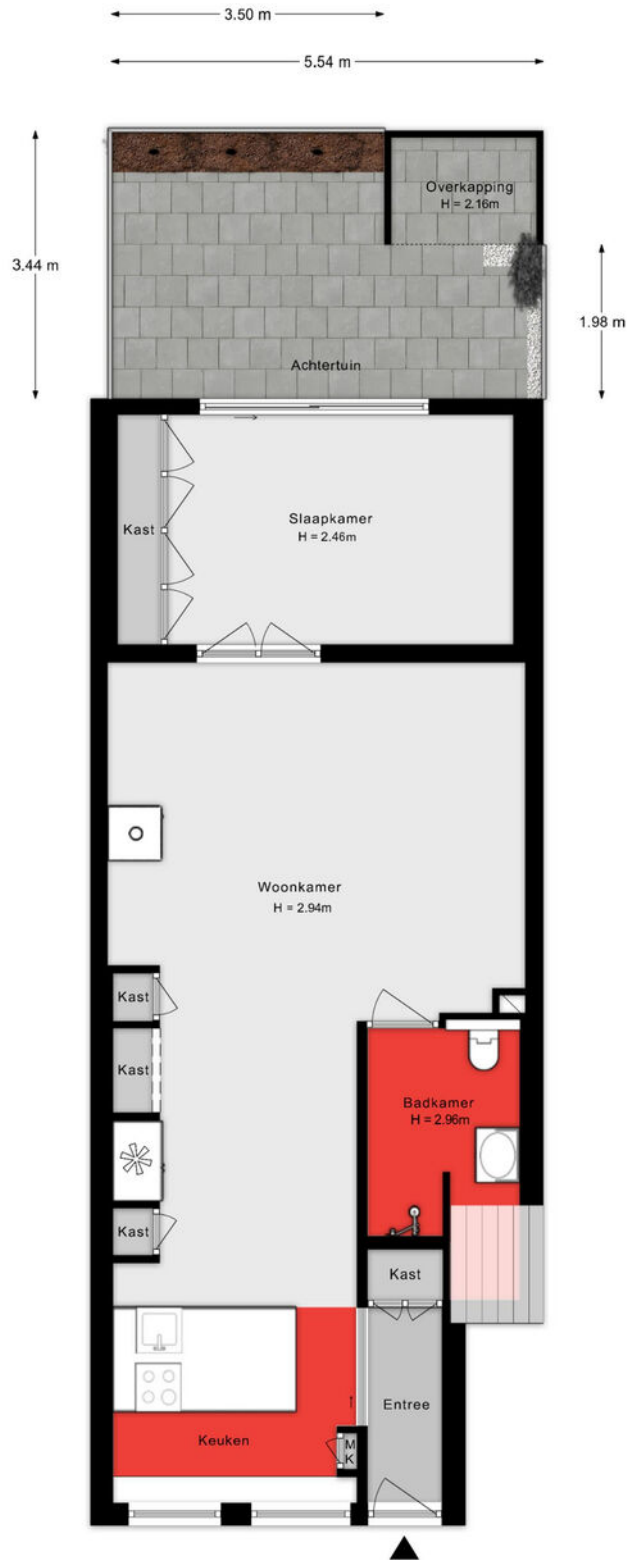


# Begane grond



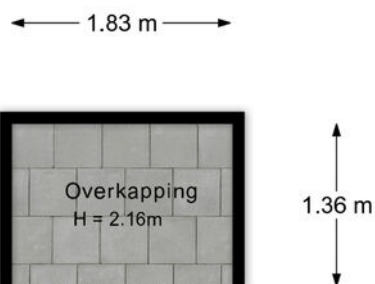
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Overkapping



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>			
Houtkachel	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
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Koelkast			X
- Bankstel			X
- Kasten inbouw	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

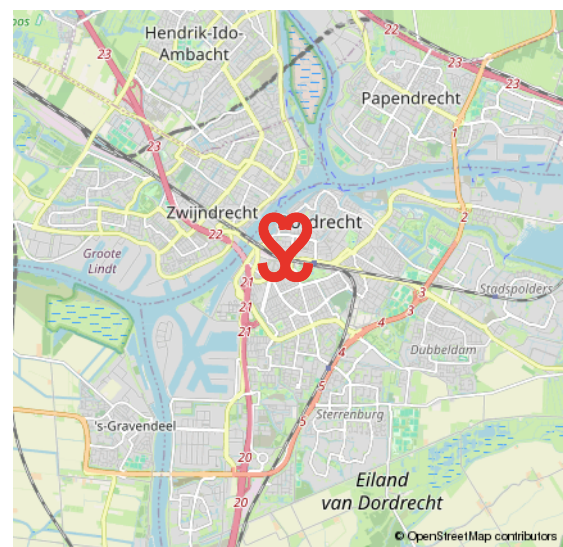
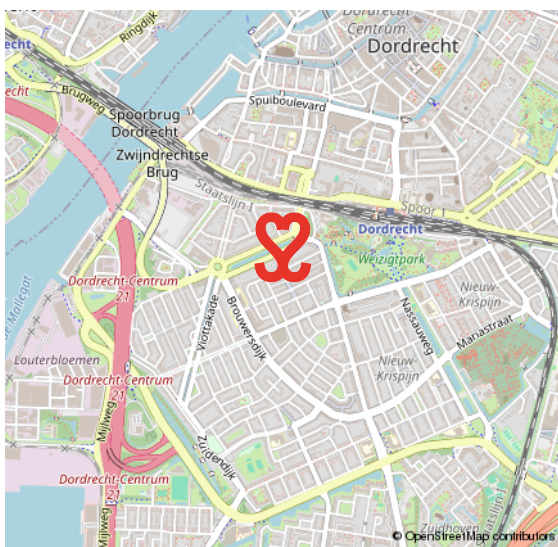
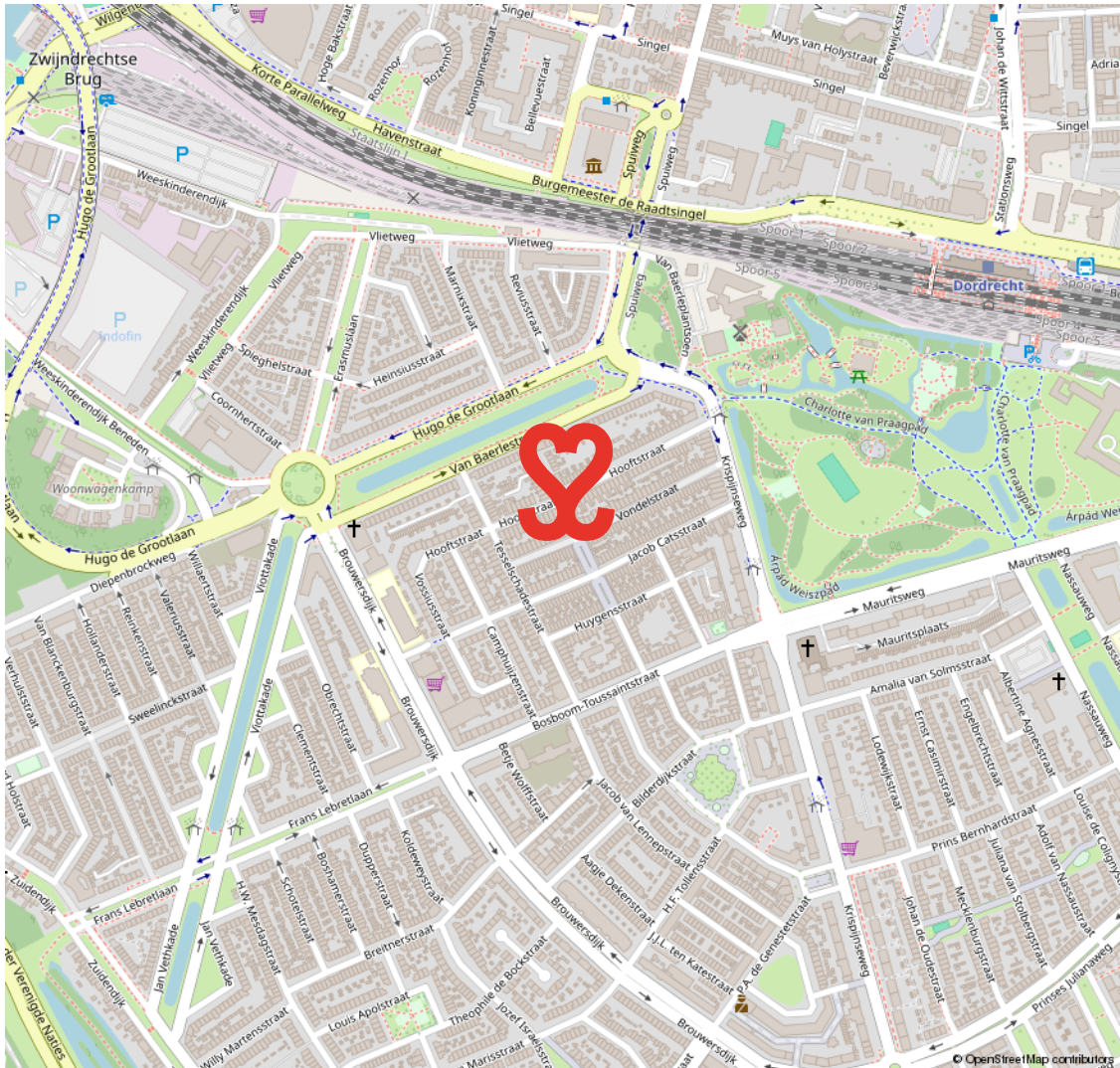


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3039</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 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 TROUWEL**

