



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ANNA PAULOWNASTRAAT 15
3314 JK 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

Ultieme kans voor de klussers onder ons!
Leuke hoekwoning met ruime GARAGE
dichtbij het NS-station en stadscentrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

74 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

315 m³

BOUWJAAR

1931

TUIN

achtertuin, voortuin

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



ANNA PAULOWNASTRAAT 15, DORDRECHT

KLUSSEN MAARRRRR & DÁN LEKKER HEERLIJK WONEN!

- erg leuk gelegen woning met súper veel potentie én een garage van 21 m²;
- fijne woonkamer met zijramen en vrij uitzicht aan de voorzijde;
- ruime (dichte) keuken;
- drie slaapkamers op de verdieping;
- een bergvliering en een kelder voor opslag;
- lekker buiten chillen in de voortuin, achtertuin óf op het terras, wat je wil!
- de woning moet intern gemoderniseerd worden; een perfecte mogelijkheid om de woning naar eigen hand te zetten;
- gelegen op geliefde locatie in de wijk Nieuw-Krispijn, om de hoek van het NS-station, Weizigtpark, scholen en het stadscentrum;
- woonoppervlak 74 m². Bruto inhoud 315 m³;
- bouwjaar 1931. Eigen grond 122 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met lambrisering, meterkast (4 groepen incl. aardlekschakelaar), toilet en trapopgang.

Toiletruimte met gedeeltelijk betegeld wanden en tegelvloer.

Trapkast/ toegang tot betegelde provisiekelder en kruipkelder voorzien van licht.

Woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde en twee zijramen.

Dichte keuken aan de achterzijde, met gedeeltelijk betegelde wanden, eenvoudig keukenblok incl. stenen blad, oude schouw en inbouw servieskast.

Eerste verdieping:

Overloop met douchecabine en trap naar de vliering.

Slaapkamer 1 achterzijde, houten plafond.

Slaapkamer 2 voorzijde, met wastafel, zonnescreeen (voor beide slaapkamers), kunststof plafond.

Slaapkamer 3 voorzijde, met vaste schuifkastenwand en zonnescreeen.

Vliering:

Ruime bergvliering met opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant, ca. 2014), ijzeren dakraampje.

Buiten/ garage:

Voortuin: gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met bestraat pad en gras. Prima plekje om lekker even van het zonnetje te kunnen genieten mét leuk uitzicht.

Achtertuin: gesitueerd op het noordwesten en aangelegd met grindtegels. De tuin is enerzijds omheind houten delen v.v. betonnen staanders en anderzijds betonsegmenten. Achterom aanwezig via zijzijde.

Stenen garage: ruime garage opgebouwd uit betonsegmenten, en voorzien van betonvloer, houten zadeldakconstructie met asbestgolfplatendak en plaatstalen kanteldeur incl. loopdeur.

Balkon: gelegen op de eerste verdieping en gesitueerd op het noordwesten.



Algemeen:

Vloerafwerkingen: tapijt en vinyl.

Wandafwerkingen: behang.

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met dubbel glas.

Houten kozijnen met enkel glas: voordeurkozijn en kozijnen achterzijde eerste verdieping.

Energie label: G.

Fundering: de fundering van deze woning is hersteld in 2002.

Bouwjaar: 1931.

BERG- EN BUITENRUIMTE GENOEG

Grondoppervlak: 122 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie P, nummer 24.

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

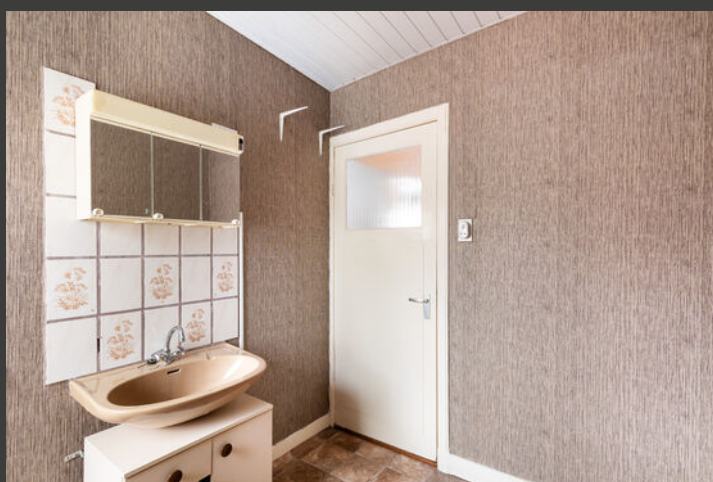
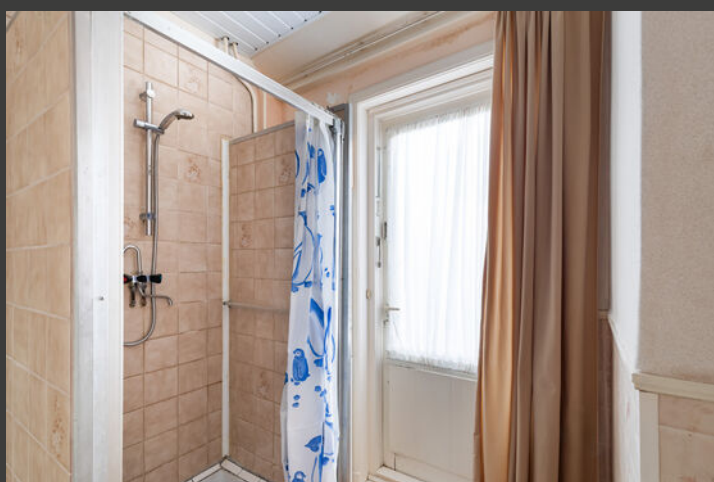
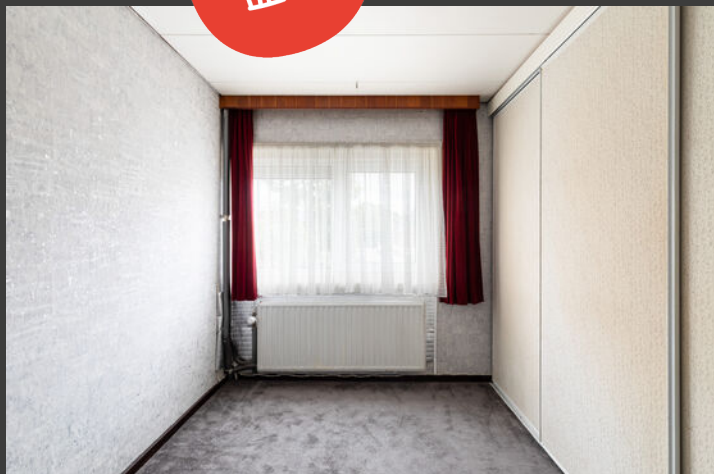






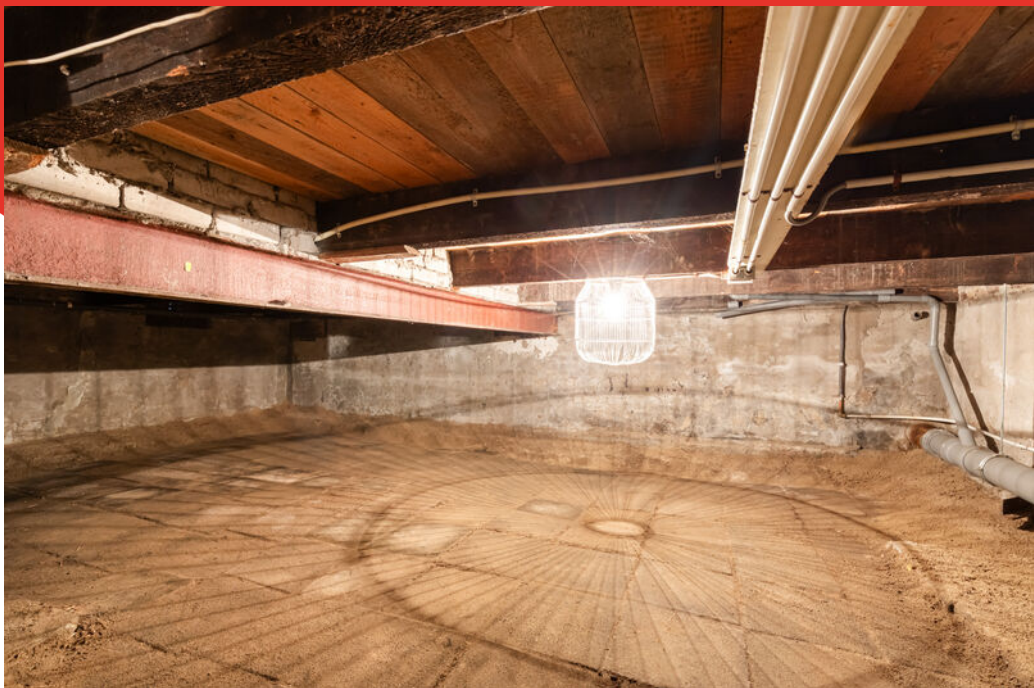








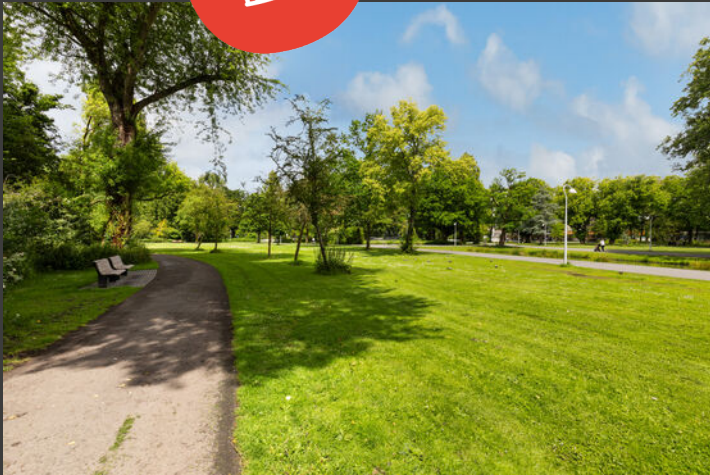




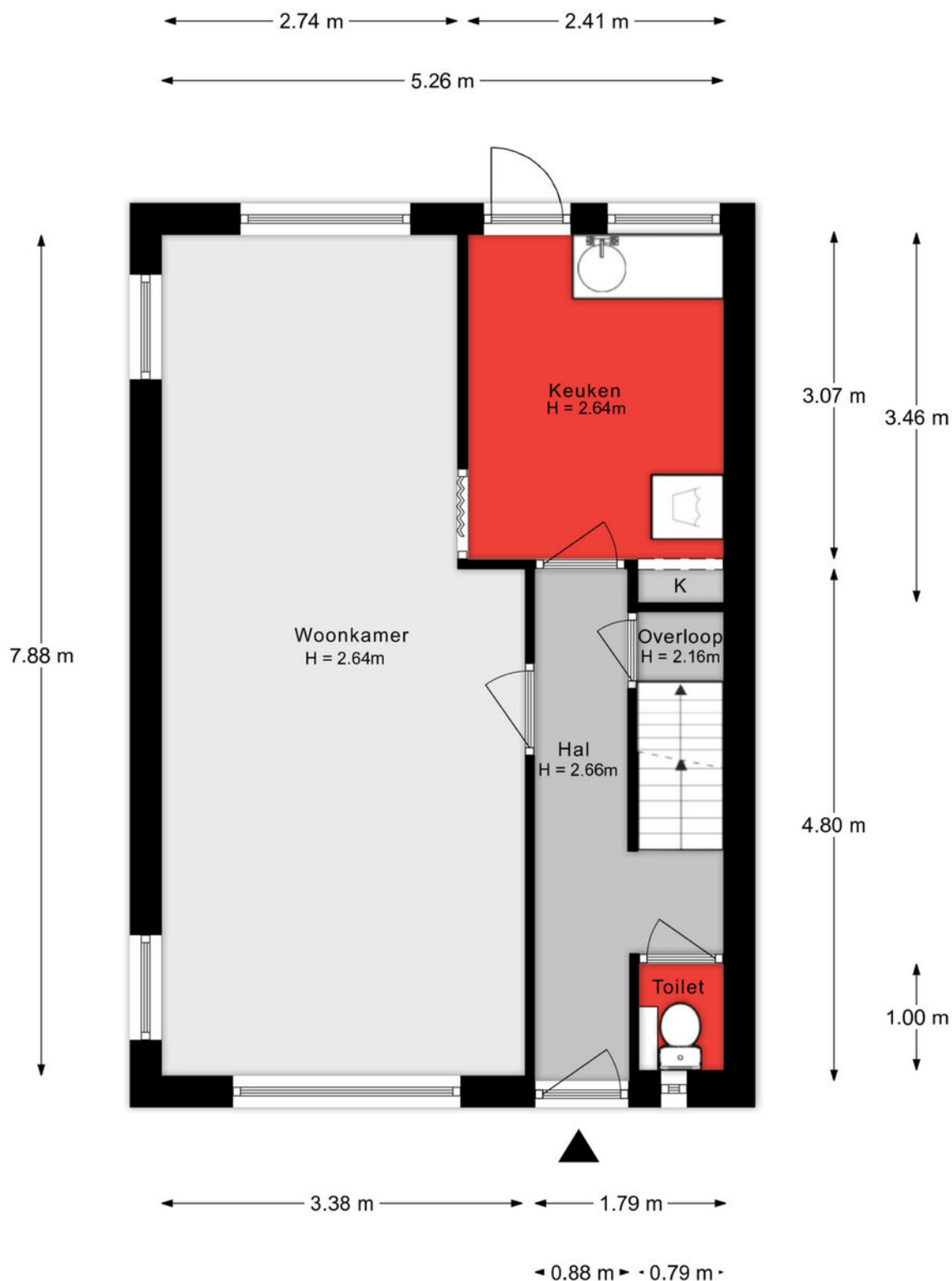






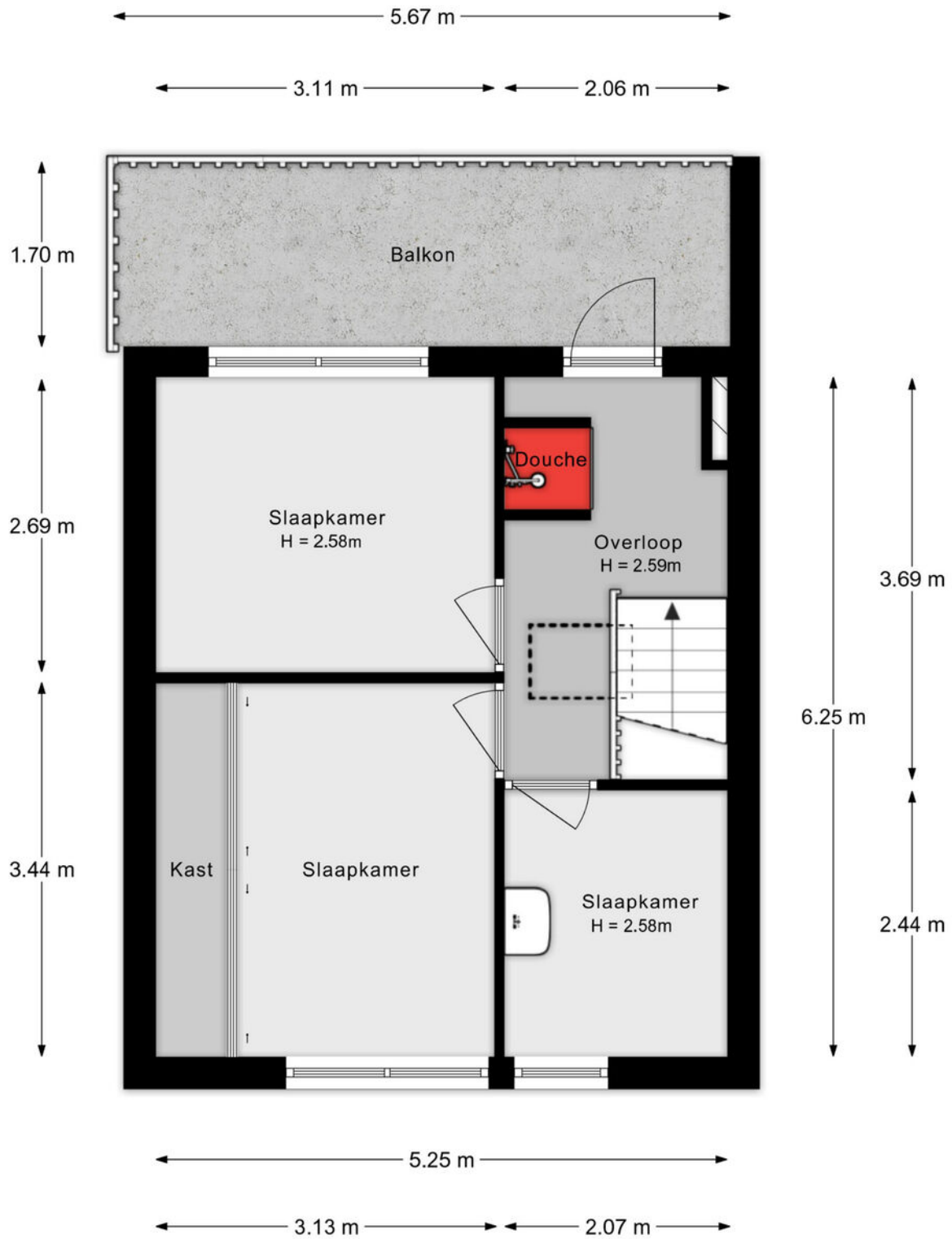


Begane grond



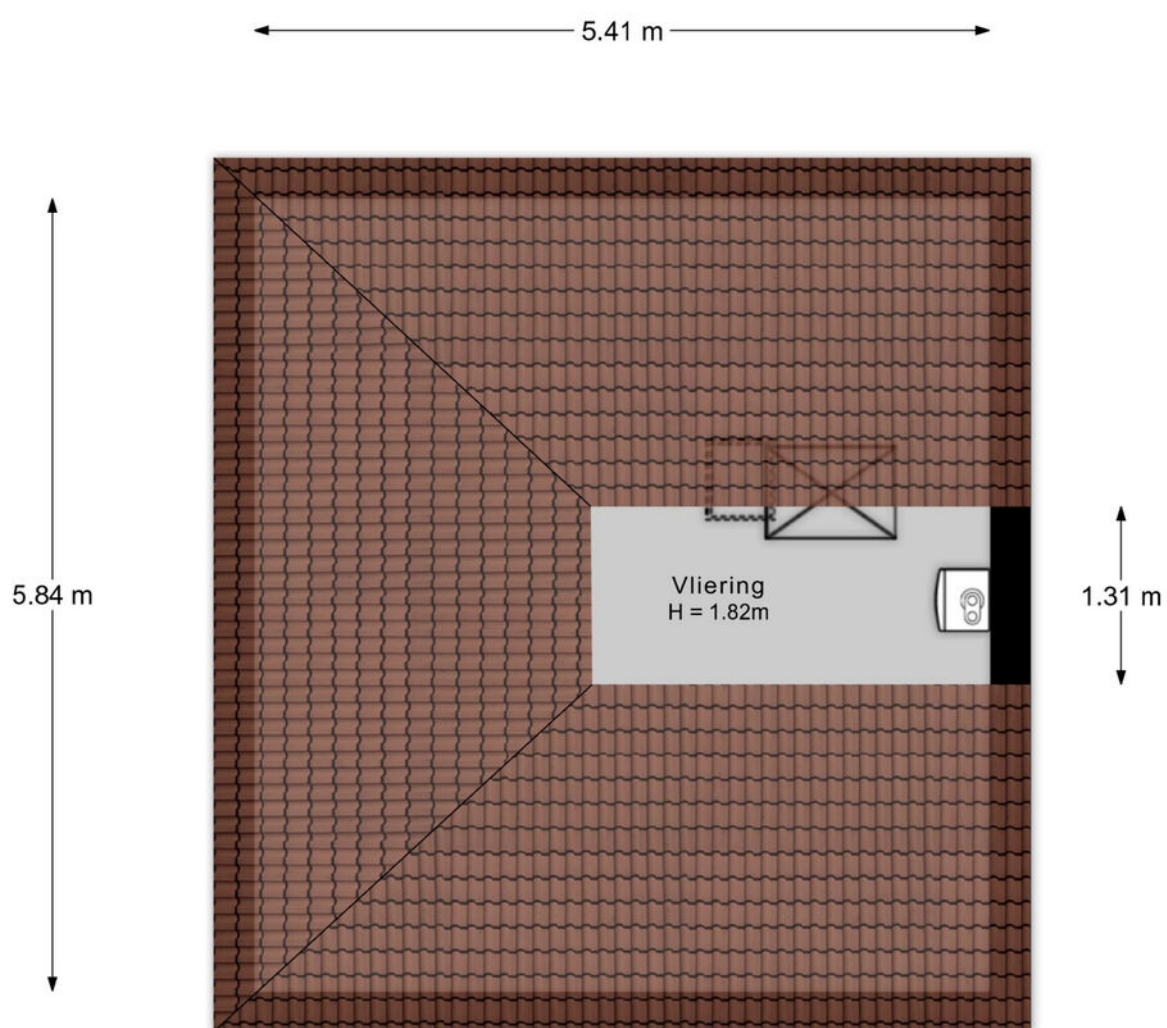
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



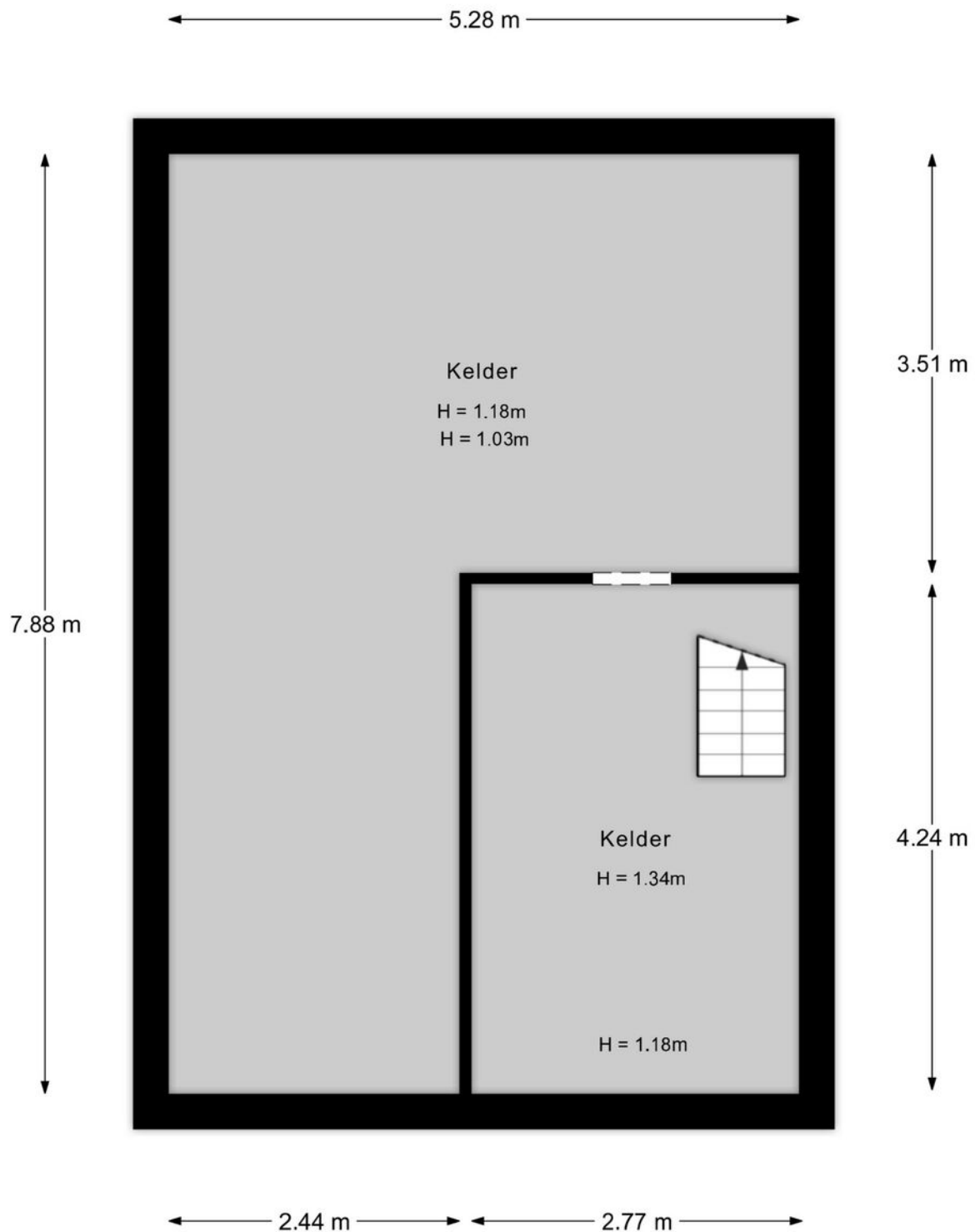
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



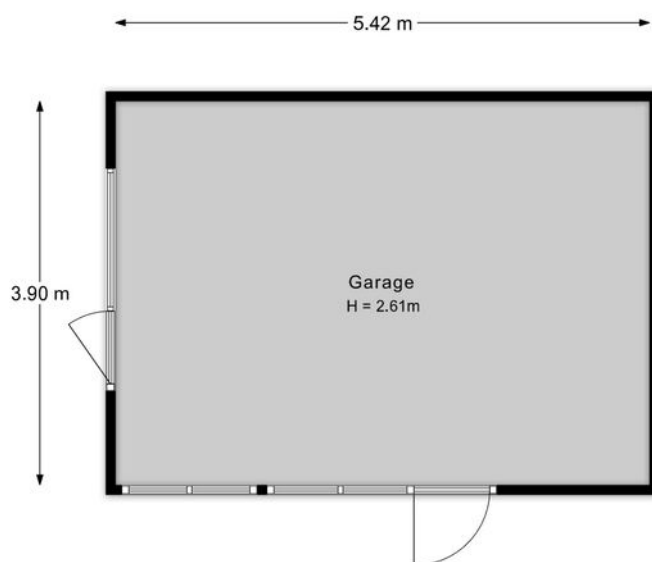
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Schuifdeurkast boven voor slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

Overig, te weten

- Kapstok + Spiegel, Gordijn in gang

X

- alle lampen in hele huis + garage blijven achter

X

- In Kruipkelder: Transportkar, kluis, reserve dak- +
nokpannen, 2 rollen asbestfolie tbv garagedak

X

- Op zolder: krat met materialen t.b.v. vervanging dak garage
+ nokplaten garagedak

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- toilet

X

- toilethouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- Kast naast douche boven

X

- Schuifdeurkast slaapkamer blijft achter

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- radiatorfolie achter radiatoren

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Overig

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

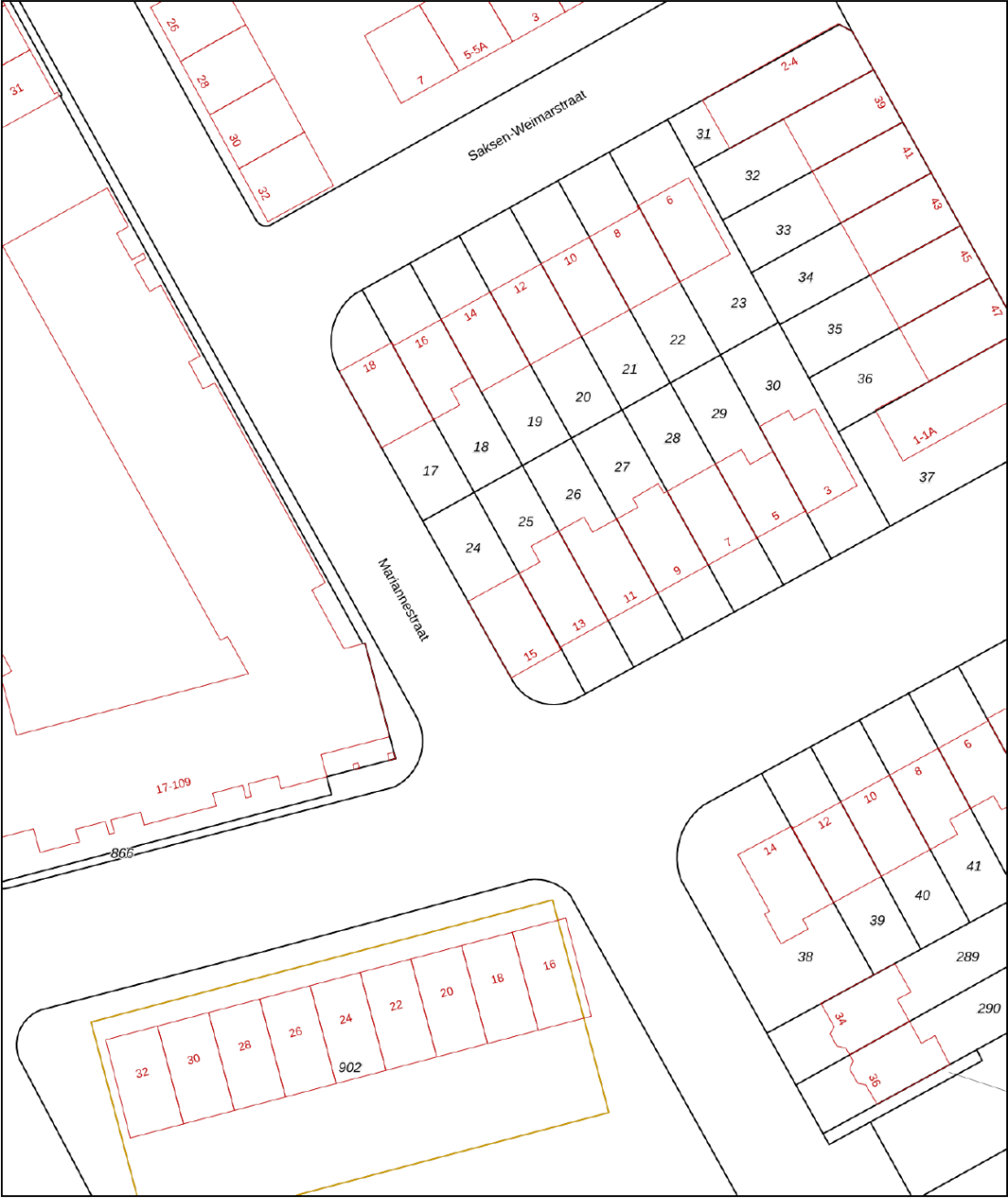
Overige tuin, te weten

- (sier)hek X
- In tuin: nieuwe dakplaten voor vervanging dak garage X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie P

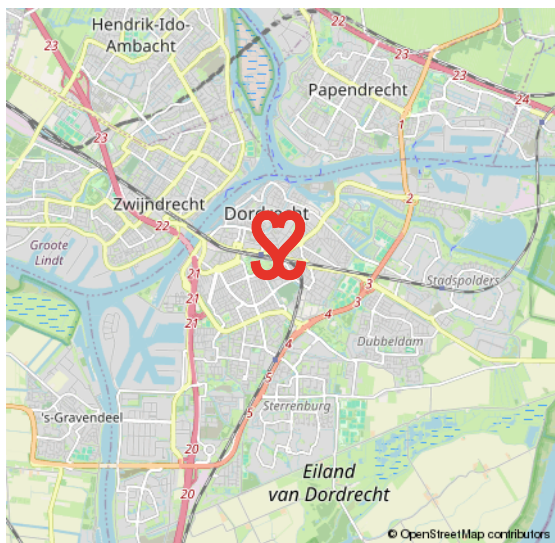
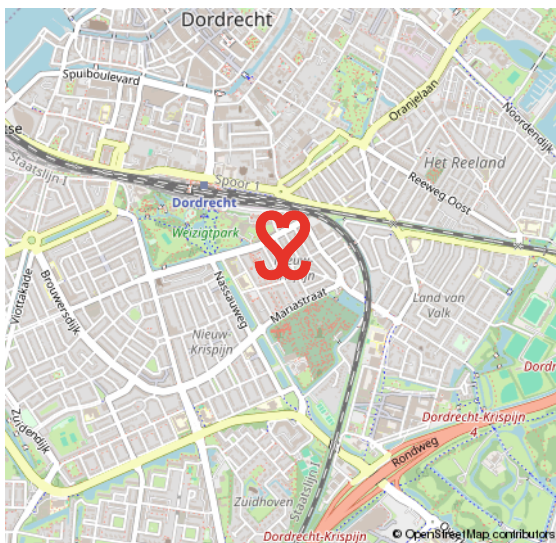
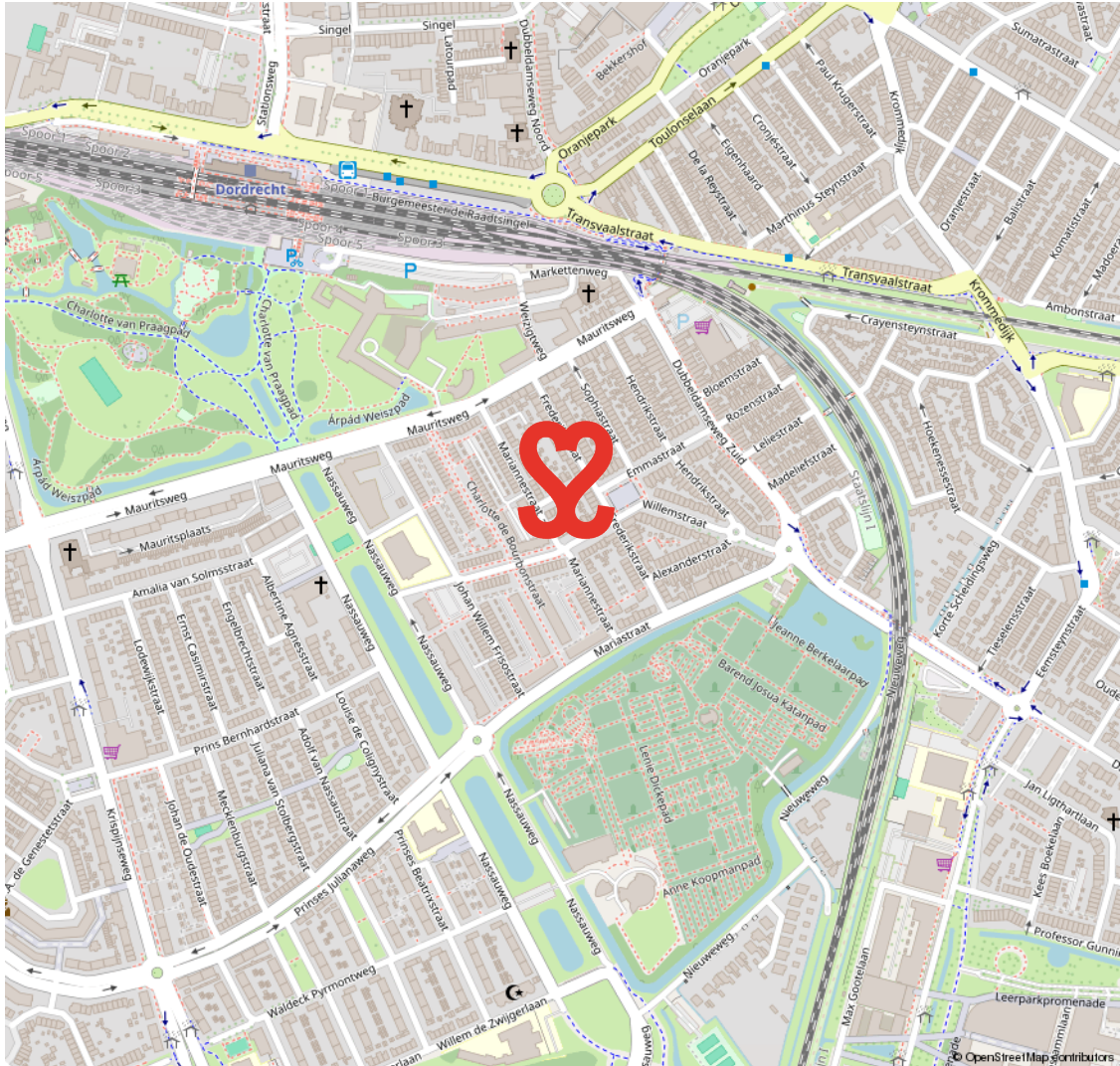
Perceel 24

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



NIEUW KRISPIJN

VOORROORLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijfverpartijen 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 Weizigtpark. 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.



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)



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

