



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**JACOB MARISSTRAAT 130  
3314 TL 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

Wat een ruimte, wat een mogelijkheden!  
Deze voormalige dubbele jaren '30 woning  
in Oud-Krispijn verrast je met maar liefst 7  
(slaap)kamers én een vrij uitzicht aan de  
achterzijde.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning / poortwoning

### AANTAL KAMERS

8

### WOONOPPERVLAKTE

145 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

### INHOUD

522 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1936

### TUIN

achtertuin

### VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

### ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



JACOB MARISSTRAAT 130, DORDRECHT

# ROYALE GEZINSWONING MET ZALIGE TUIN GRENZEND AAN SPORTVELDEN

---

- verrassend ruime en speels ingedeelde jaren '30 woning (voormalig dubbel woonhuis) met maar liefst 8 kamers totaal;
- extra woonoppervlak dankzij de unieke poortconstructie met extra kamers boven de poort;
- lichte doorzon woonkamer met glas-in-lood ramen, vloerverwarming en schuifpui naar de tuin;
- nette keuken met uitgebreide inbouwapparatuur en toegang tot de tuin;
- eerste verdieping met kamer en suite, poortkamer, werkkamer, moderne badkamer, separaat toilet en balkon;
- tweede verdieping met overloop en 2 slaapkamers waarvan één met toegang tot een extra kamer boven de poort;
- heerlijke achtertuin met berging en vrij uitzicht op sportvelden;
- gelegen in de wijk Oud-Krispijn, nabij het centrum, uitvalswegen (A16) en diverse voorzieningen;
- woonoppervlak 145 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 522 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1936. Eigen grond 147 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree in ruime hal met plavuizenvloer, trapopgang en moderne meterkast (v.v. glasvezel).

Ruim toilet met wandcloset en fontein.

Lichte doorzon woonkamer met glas-in-lood ramen, marmeren schouw, vloerverwarming en kunststof schuifpui naar de tuin.

Open keuken met hoekopstelling, voorzien van o.a. 6-pits gaskookplaat (1 pit defect), dubbele oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, magnetron en afzuigkap. Vanuit de keuken toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer, paneeldeuren en

wasnis. Separaat toilet.

Moderne badkamer aan de achterzijde met ligbad, douche en wastafelmeubel met dubbele kraan.

Kleinere slaapkamer aan de voorzijde.

Grote kamer aan de voorzijde met en suite deuren naar de achterkamer en vaste kastruimte. De achterkamer biedt toegang tot het woningbrede balkon en doorgang naar de ouderslaapkamer boven de poort.

### Tweede verdieping:

Overloop met opstelling van de cv-ketel (Remeha HR) en aansluiting voor wasapparatuur.

Slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel (kunststof kozijn met dubbel glas) en toegang tot extra kamer boven de poort. Deze extra kamer boven de poort is geschikt als werk-/slaap- of bergkamer.

Slaapkamer aan de voorzijde, eveneens met dakkapel.

Bergkamer achter knieschotten en toegang tot een kleine bergvliering.

### Tuin/berging:

Heerlijke achtertuin op de zon (ZZO) met niveaunderschillen, overkapt gedeelte en stenen berging.

Achterom aanwezig.

Vrije ligging aan de achterzijde, grenzend aan sportvelden.

### Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen op de begane grond (met vloerverwarming), laminaat en pvc op de verdiepingen (tapijt ter plaatse van de overloop 2e verdieping).

Wandafwerking: grotendeels glad gestucte wanden.

Kozijnen/beglazing: combinatie van houten en



kunststof kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing (glas-in-lood met voorzetramen).

Verwarming: cv-ketel (Remeha HR, 2015).

Dak: voorzien van isolatie.

Energie label: E.

Bouwjaar: 1936.

Grondoppervlak: 147 m<sup>2</sup>.

## ENTREE/HAL EN DE RUIME WOONKAMER

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6362.

Recent is de schoorsteen opnieuw gevoegd en voorzien van nieuw lood i.v.m. lekkageherstel.

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

Oplevering: in overleg / indicatie eind 2026.

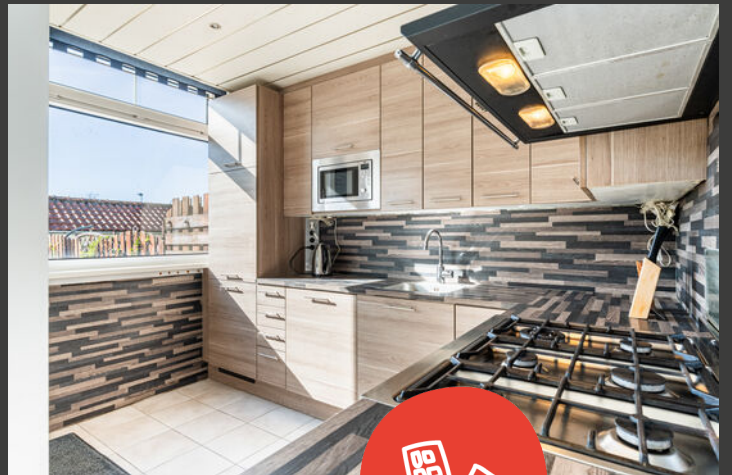


## Jeroen legt uit

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





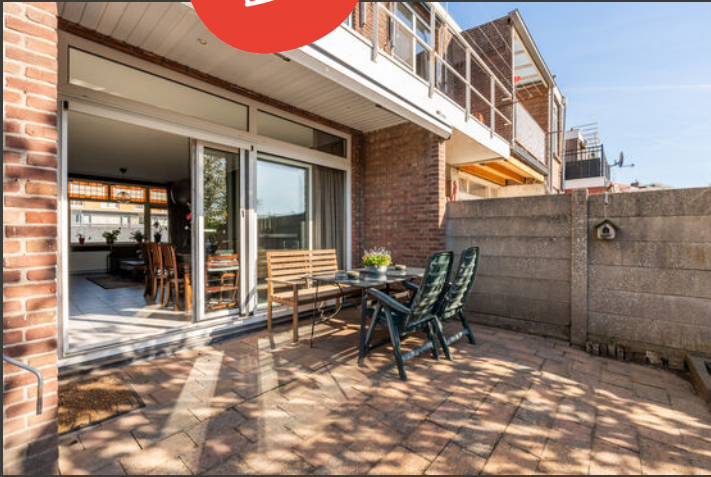










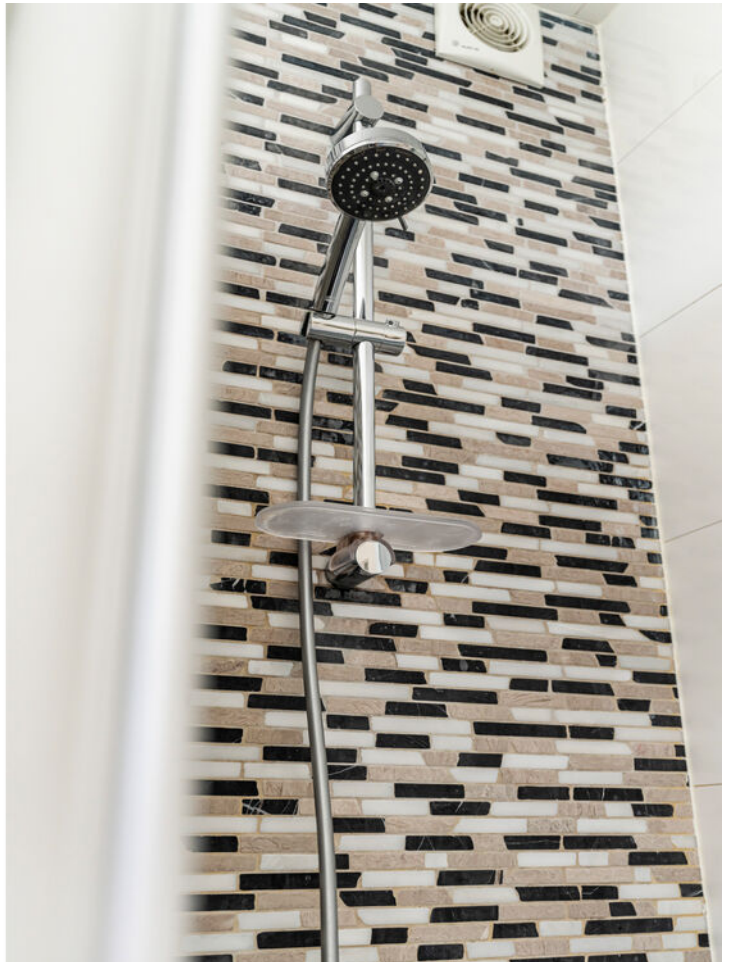






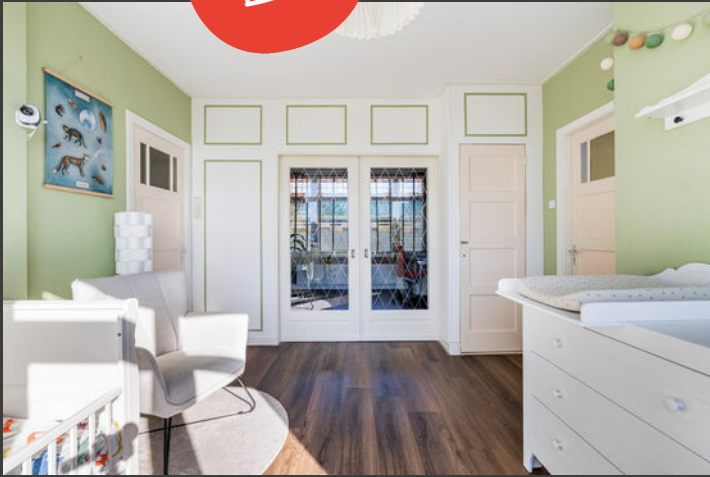


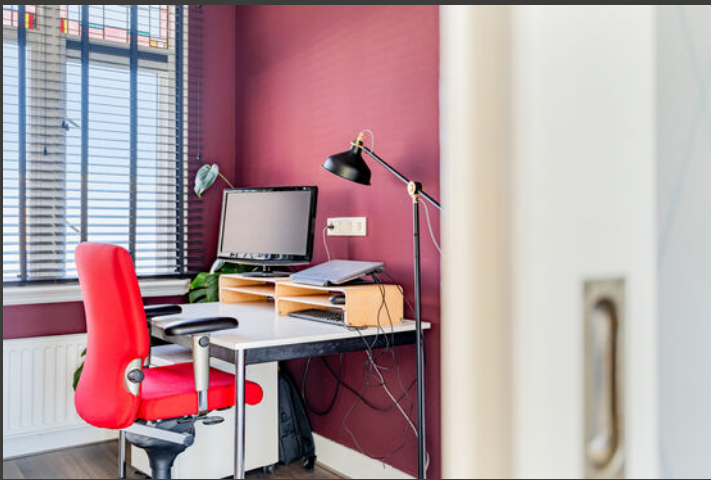


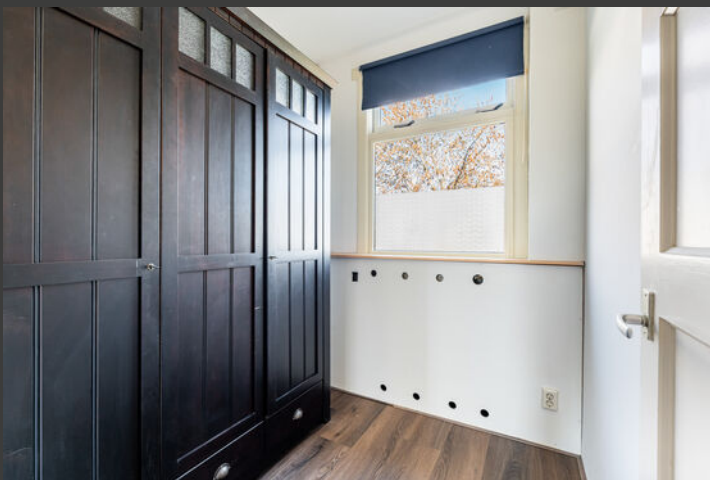








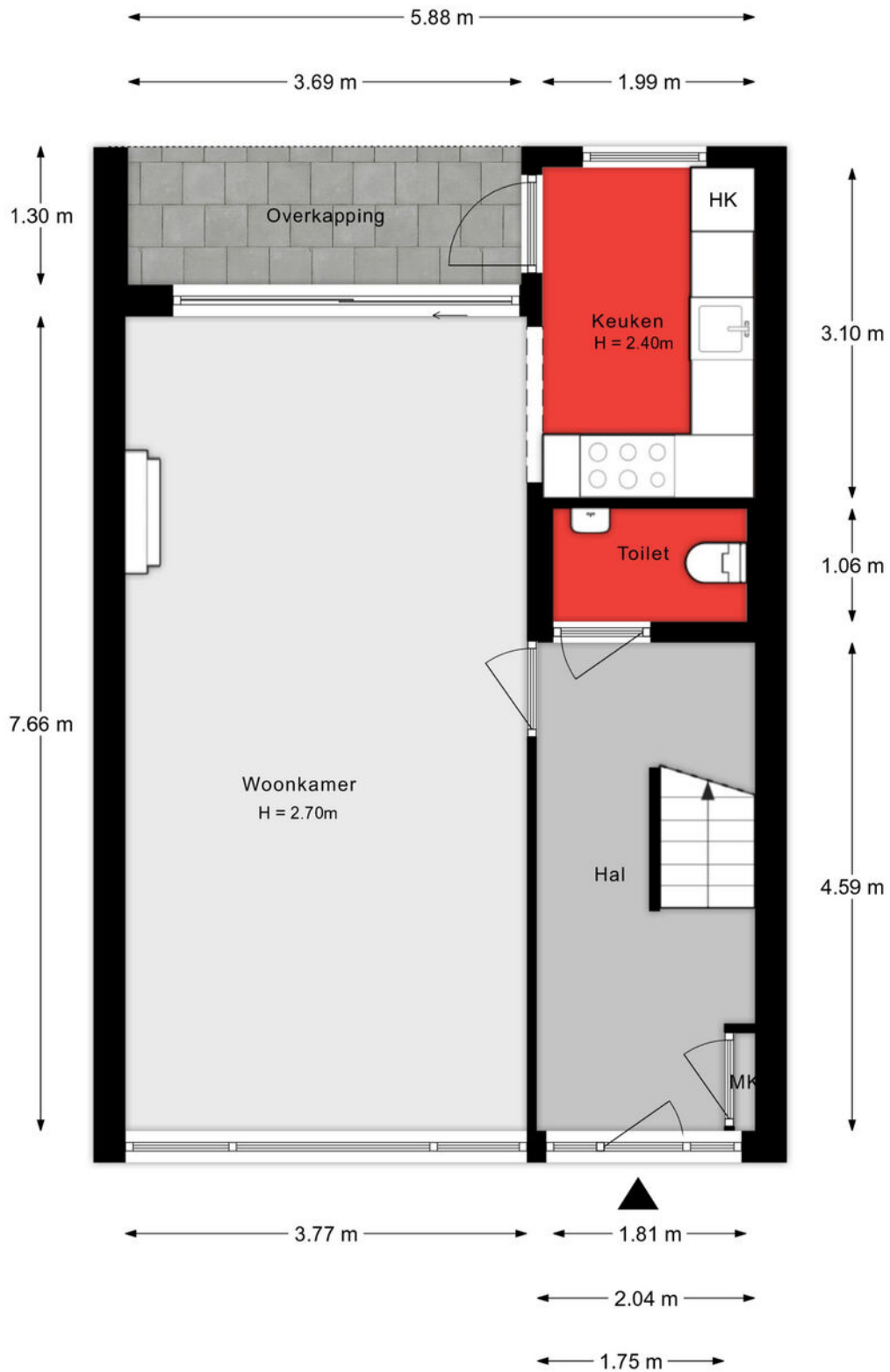






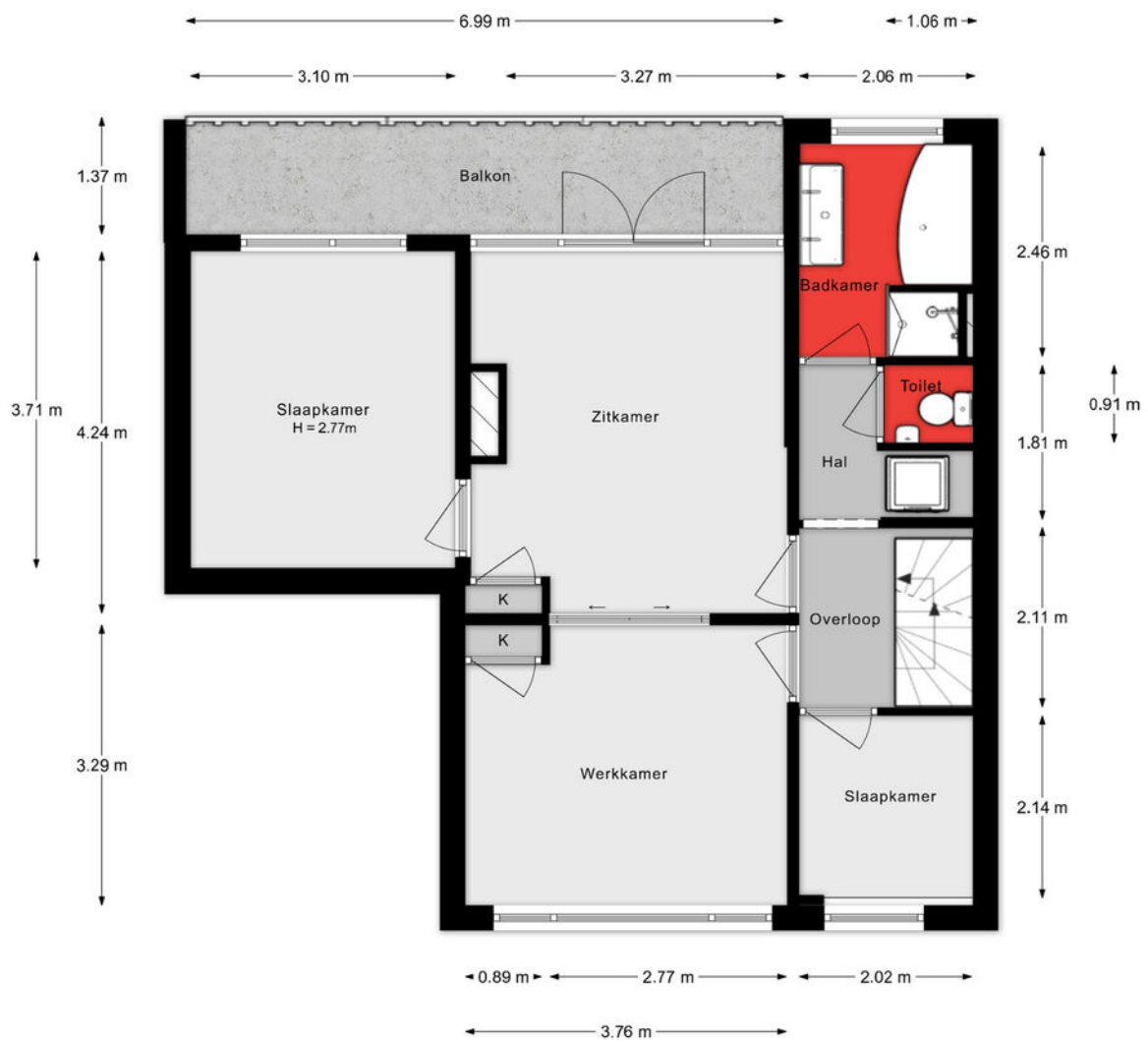


# Begane grond



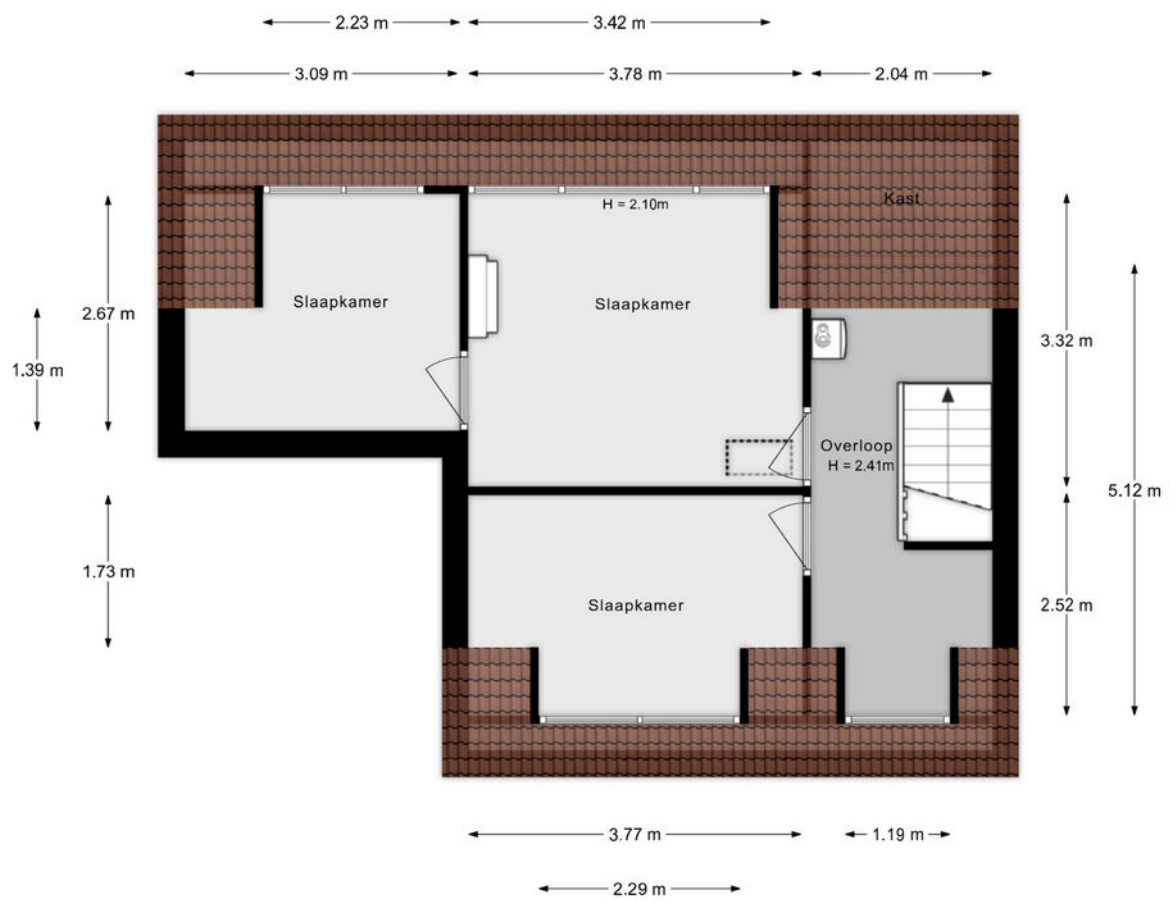
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



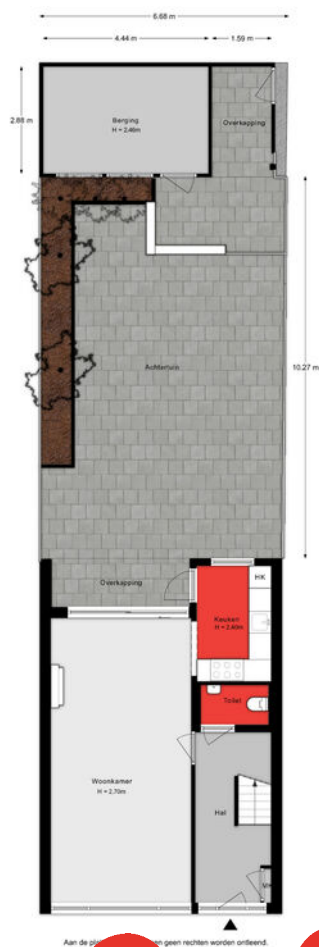
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



## 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen op zolder en hal middenverdieping	X		
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plank toilet boven	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen op de zolder	X		
- Gordijn in de badkamer	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer middenverdieping	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- magnetron	X		
- oven	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		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Medicijnkast met spiegel	X		
- Handdoekhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

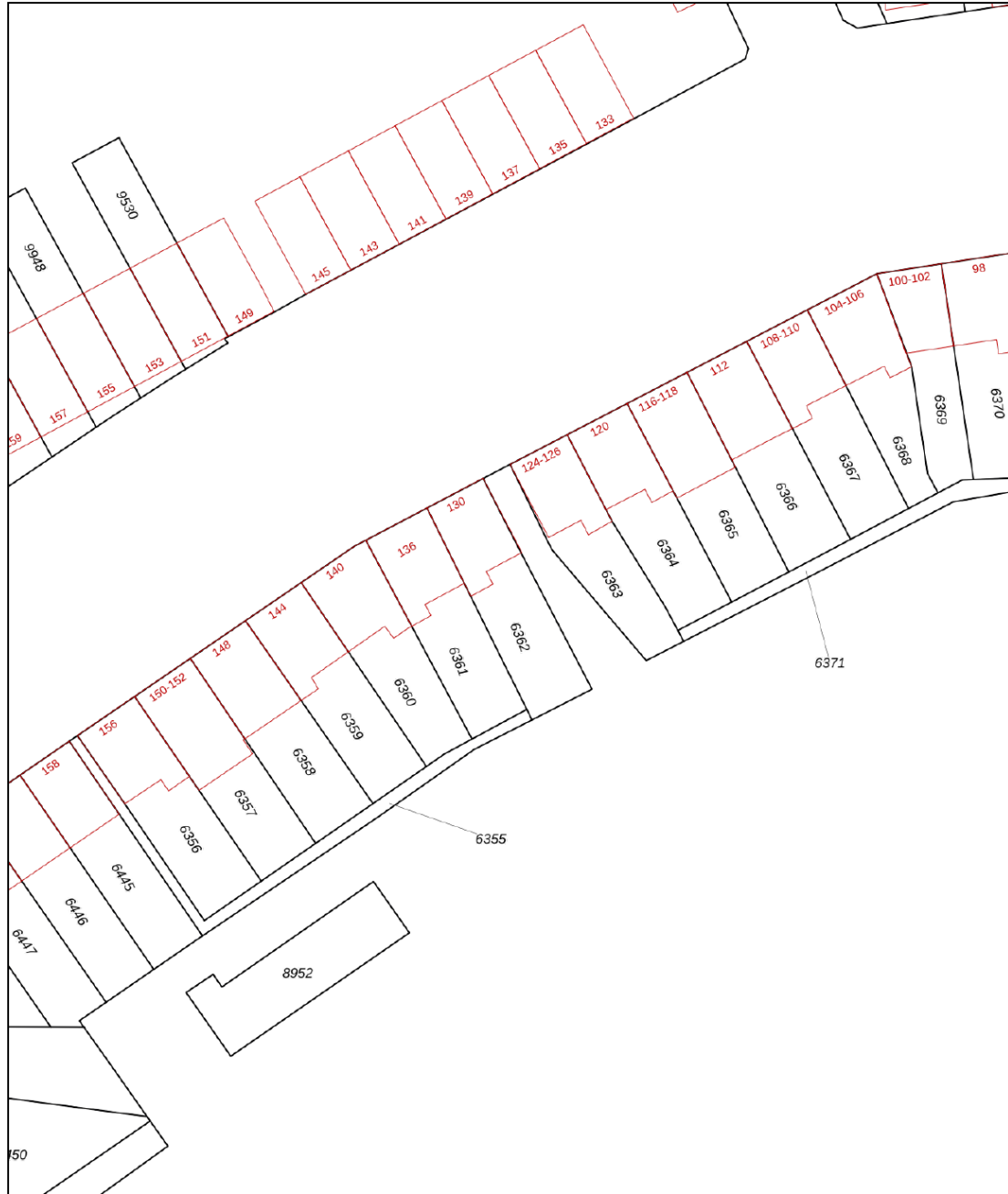
# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
- radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

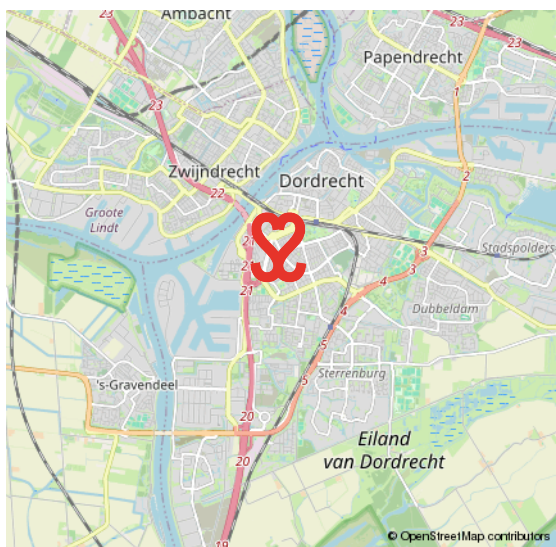
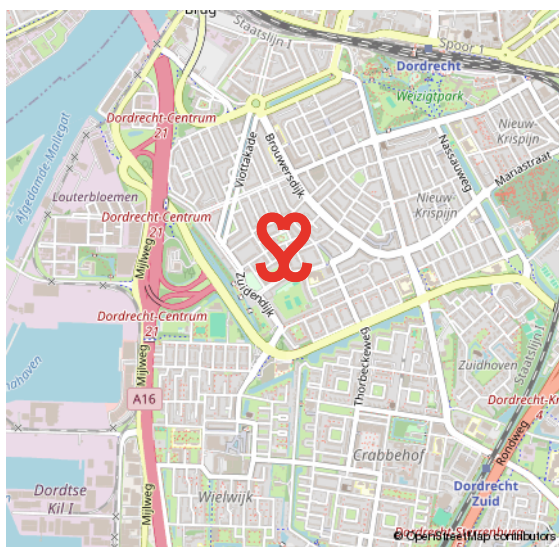
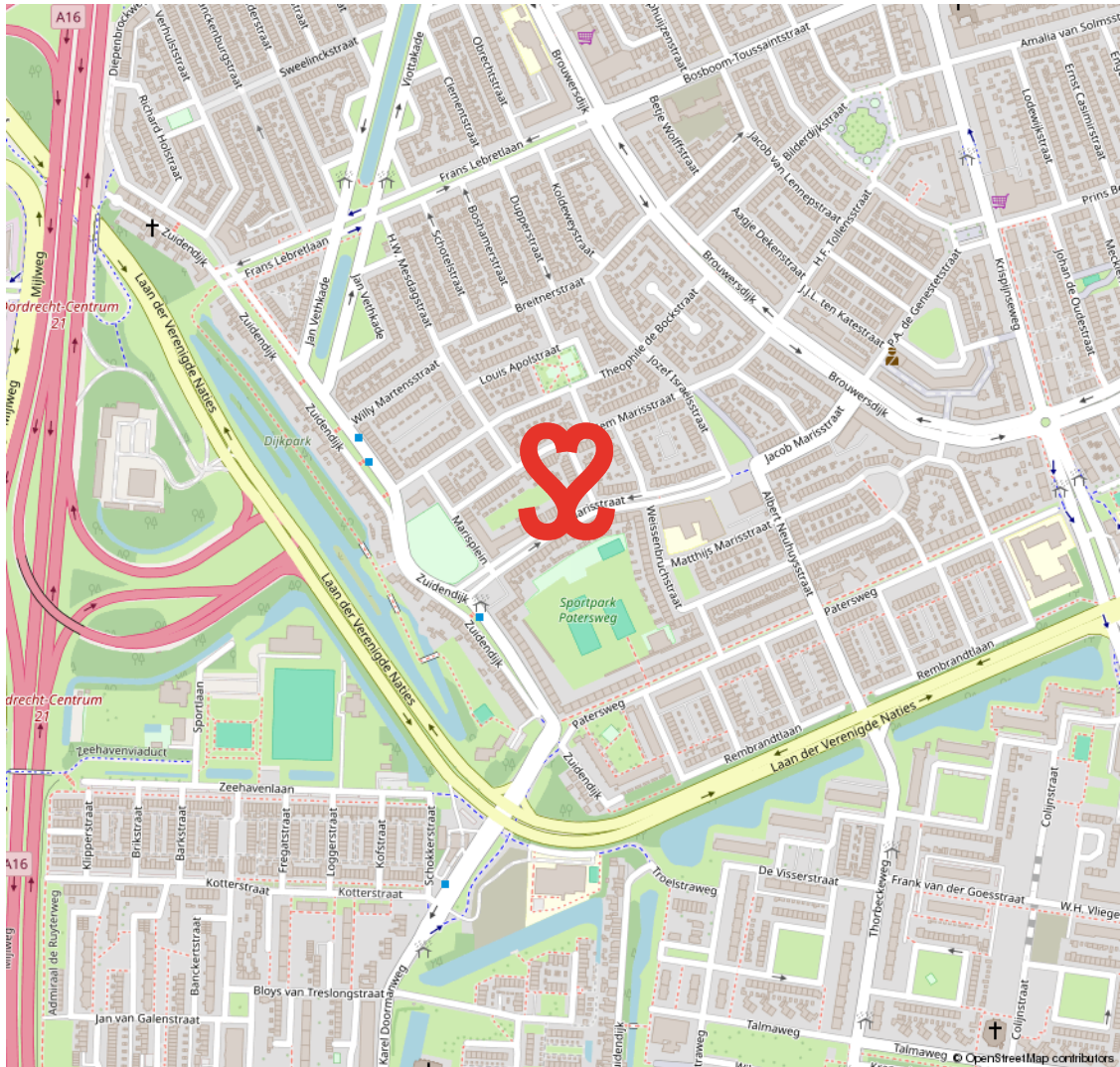


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 6362</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025  
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 MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

