



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SAKSEN-WEIMARSTRAAT 7
3314 JT 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. 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

Strak, licht, instapklaar én met een bijzonder ruime tuin. In deze mooie eindwoning in de wijk Nieuw-Krispijn is vrijwel alles al aangepakt, zodat jij je kunt richten op de leuke dingen van verhuizen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

INHOUD

321 m³

BOUWJAAR

1950

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



SAKSEN-WEIMARSTRAAT 7, DORDRECHT

INSTAPKLARE GEZINSWONING IN NIEUW-KRISPIJN, NABIJ HET CENTRUM

- super nette, instapklare eindwoning die in 2021/2022 is gemoderniseerd;
- lichte doorzon woonkamer met visgraatvloer, airconditioning en openslaande tuindeuren naar de tuin;
- moderne open keuken met schiereiland, kokend waterkraan en diverse inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, een moderne badkamer en extra bergzolder op de verdieping;
- grote en strak aangelegde voor- en achtertuin met veranda, achterom en een ruime stenen berging met overkapt gedeelte;
- energiezuinig! Voorzien van vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, dubbele beglazing én 6 zonnepanelen;
- gelegen in de geliefde wijk Nieuw-Krispijn dichtbij winkels, supermarkt, Weizigtpark, NS-station en de binnenstad;
- woonoppervlak 76 m². Bruto inhoud 321 m³;
- bouwjaar 1953.

Indeling

Begane grond:

Entree in de hal met trapopgang, moderne meterkast (8 groepen), praktische trapkast met aansluiting voor de wasapparatuur en een modern toilet voorzien van wandcloset.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de doorzon indeling en beschikt over een fraaie visgraatvloer, airconditioning en openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken uit 2022. De keuken is uitgevoerd met een kastenwand voorzien van koelkast, combioven, 4-

pits gaskookplaat en afzuiginstallatie. Het schiereiland beschikt over een vaatwasser, spoelunit met kokend waterkraan en een stijlvol marmerlook werkblad. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer, glad gestucte wandafwerking, tweede toilet, opstelling van de Remeha HR-combiketel (2015) en toegang tot de bergzolder middels een vlizoluik.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2, royale slaapkamer aan de achterzijde. Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een deur naar het balkon.

De moderne badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en stijlvolle visgraattegels.

Bergzolder:

Praktische bergzolder bereikbaar via een vlizoluik. De kap is geïsoleerd met PUR en voorzien van een kunststof dakraam.

Tuin/berging:

Wat een fijne buitenruimte! Zowel de voor- als achtertuin zijn recent opnieuw en strak aangelegd. De ruime achtertuin beschikt over een gezellige veranda met vlonderterras direct aan de woning, een speels niveauverschil met bordes, kunstgras, nieuwe schuttingen, een buitenkraan, elektra en een achterom. Achterin de tuin bevindt zich een ruime stenen berging met een groot overkapt stallingsgedeelte.



Algemeen:

Vloerafwerking: vinylvloer in de hal/keuken, visgraat laminaatvloer op de begane grond en laminaatvloeren op de verdieping.

Wandafwerking: glad gestucte wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing en HR++ glas. De voordeur en enkele bovenlichten zijn voorzien van enkel glas.

Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glasisolatie aanwezig.

Verwarming: middels een Remeha HR-combiketel uit 2015.

ENTREE/HAL EN EEN LICHT WOONKAMER

Zonnepanelen: 6 zonnepanelen aanwezig.

Airconditioning: aanwezig in de woonkamer.

Elektrische installatie: vernieuwde meterkast met 8 groepen.

Berging: ruime vrijstaande stenen berging voorzien van elektra.

Appartementsrecht: het betreft een appartementsrecht met VvE.

VvE-bijdrage: € 147,06 per maand ten behoeve van onderhoud aan de buitenzijde.

Energie label: B.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie P, nummer 666 index 15.

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

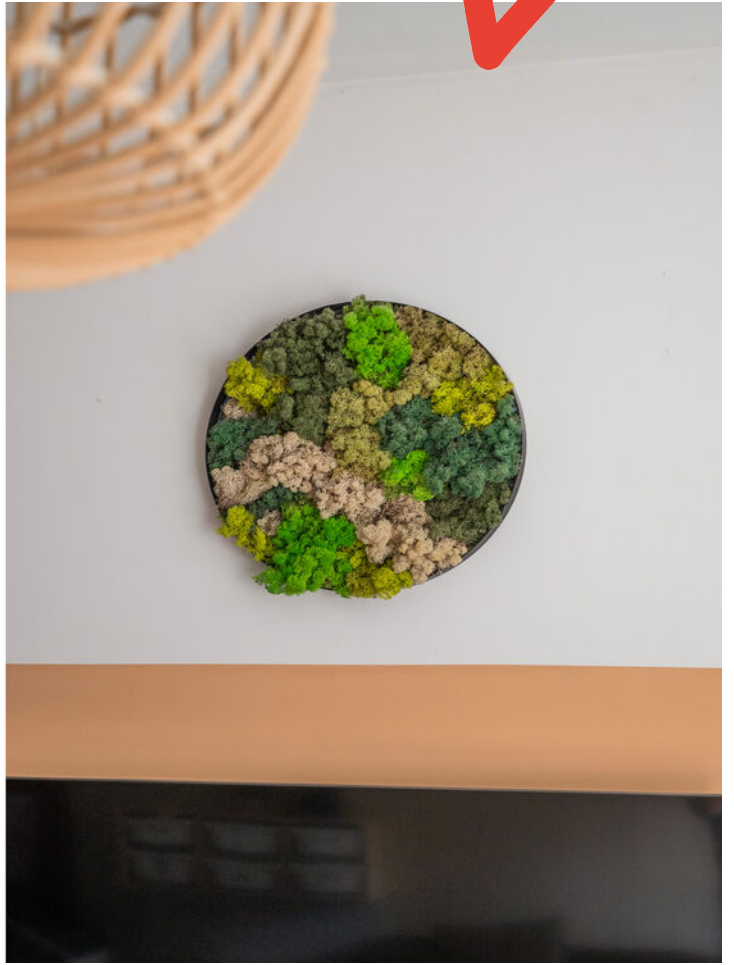
Oplevering: in overleg, indicatie rond 1 november 2026.

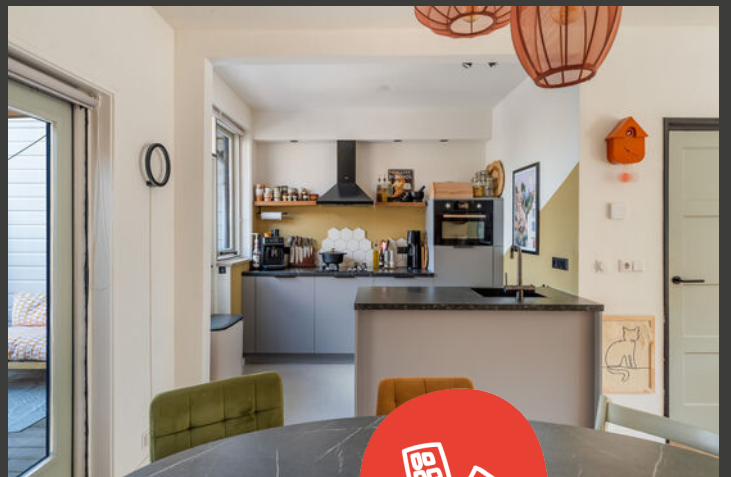


Jeroen legt uit

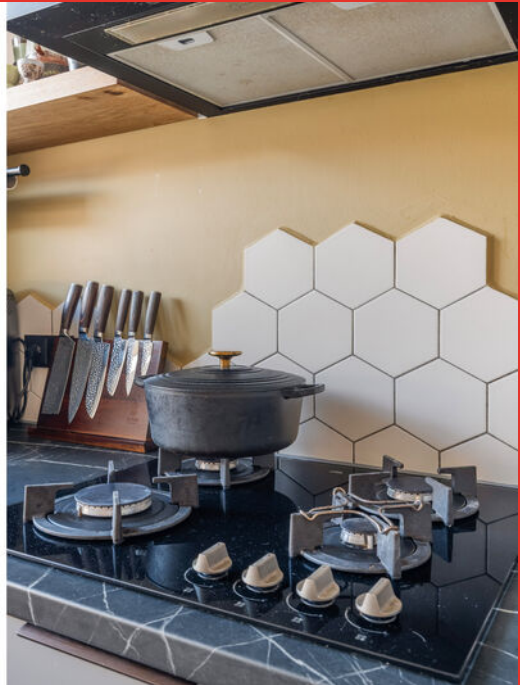
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





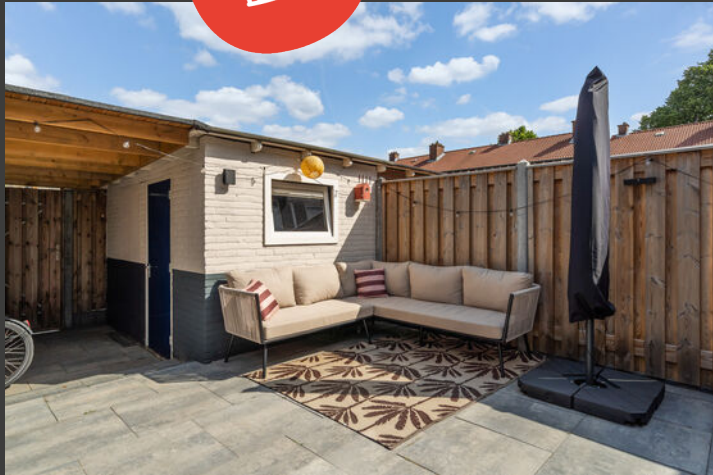
















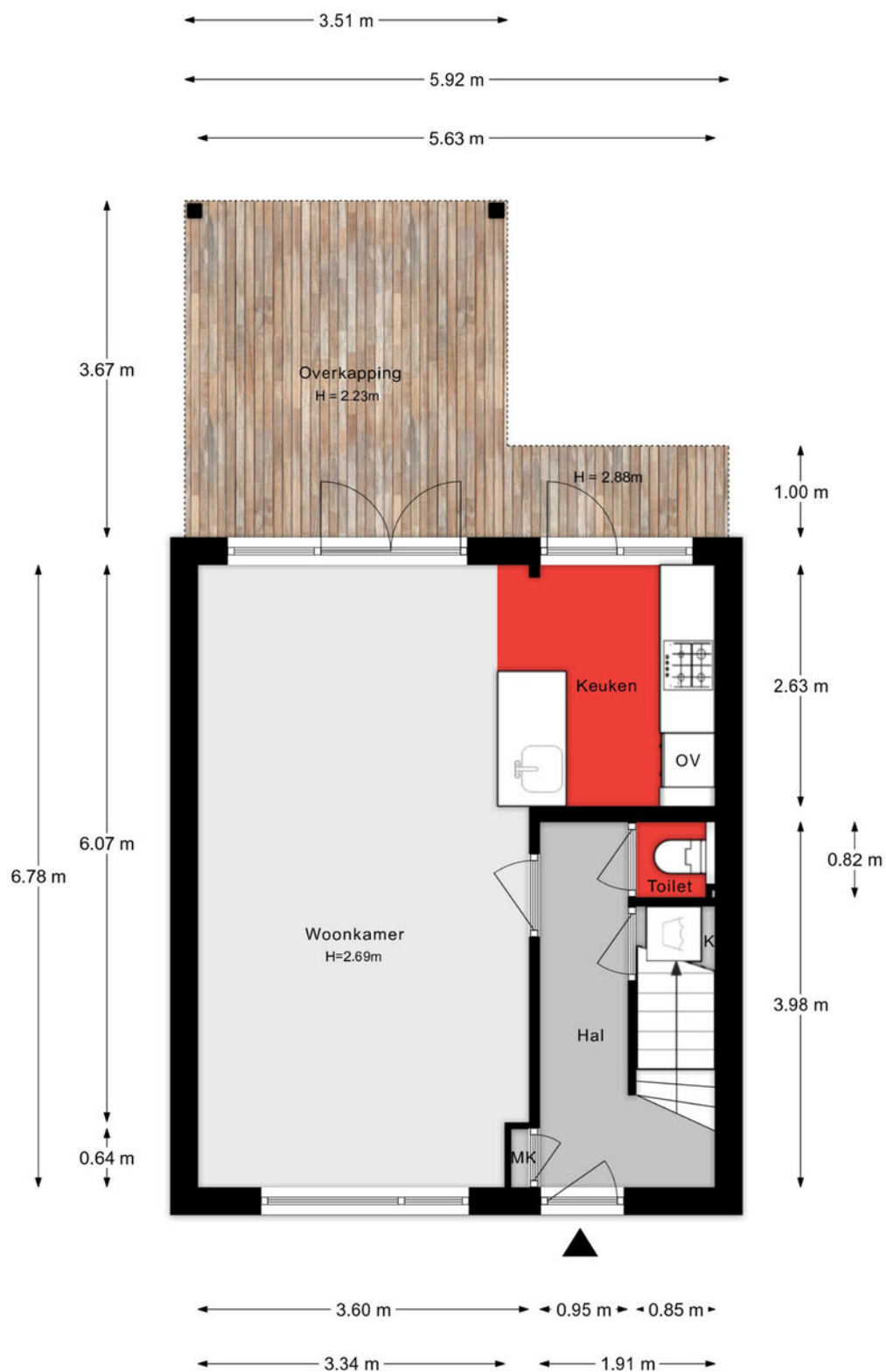






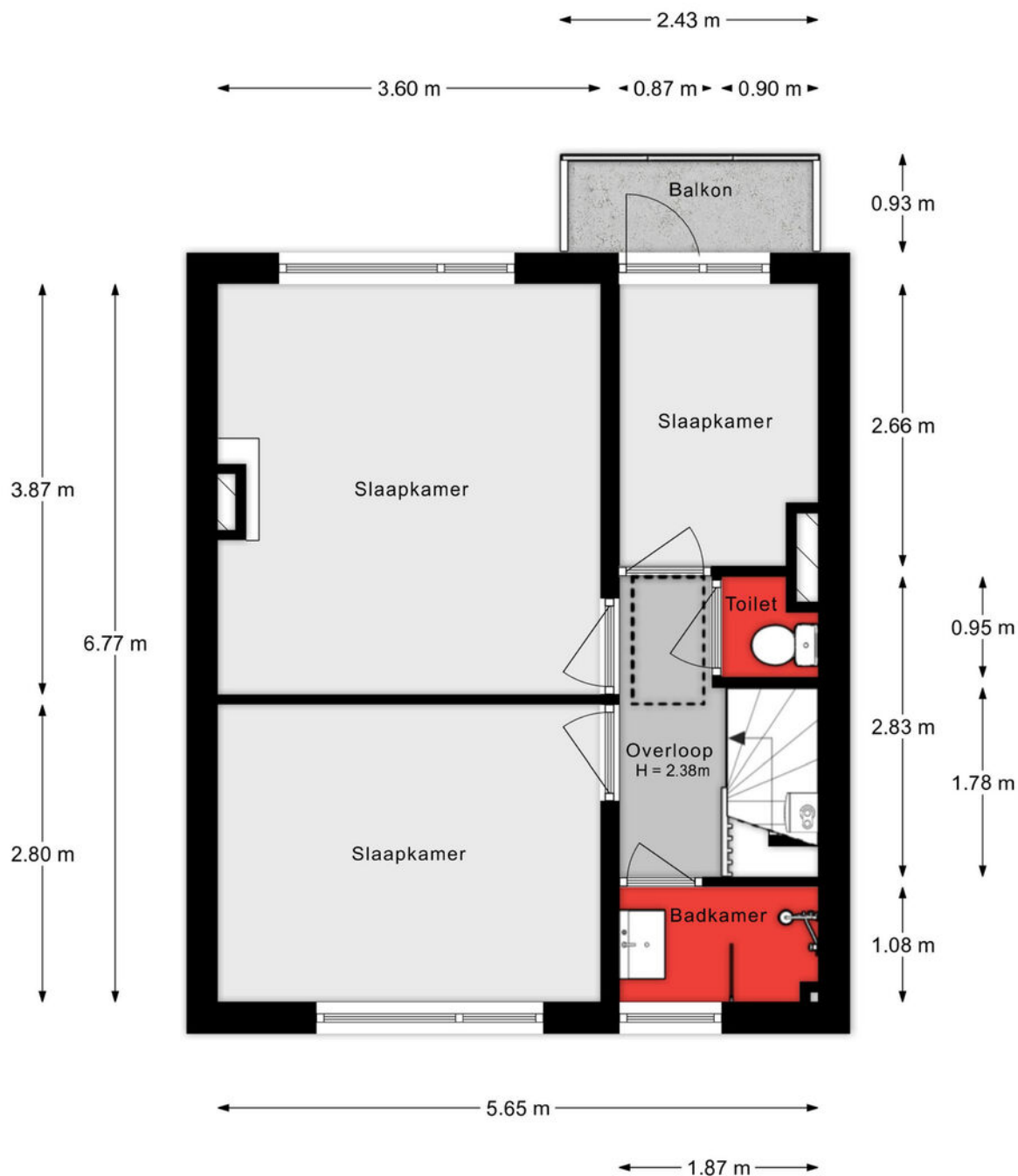


Begane grond



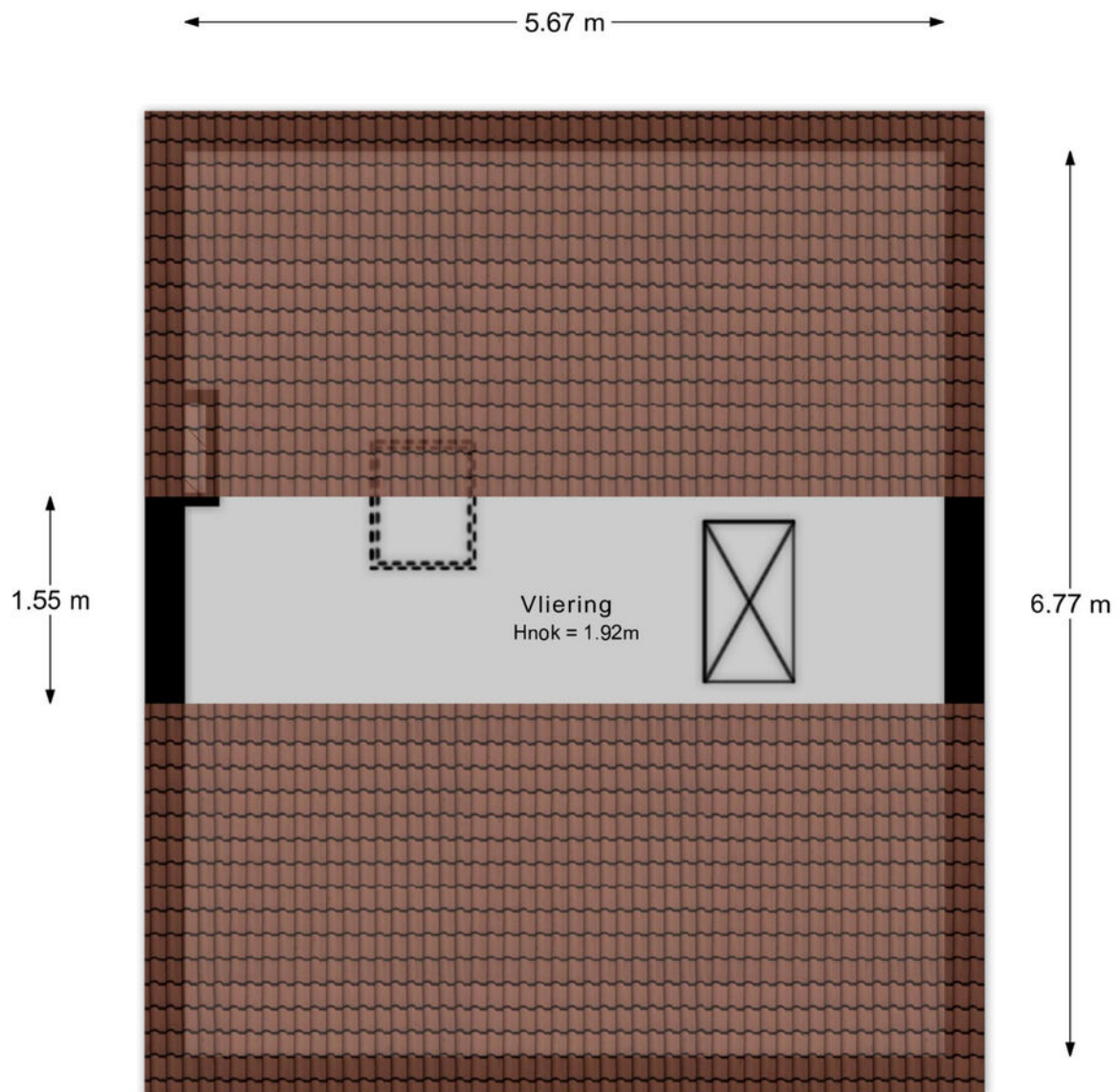
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



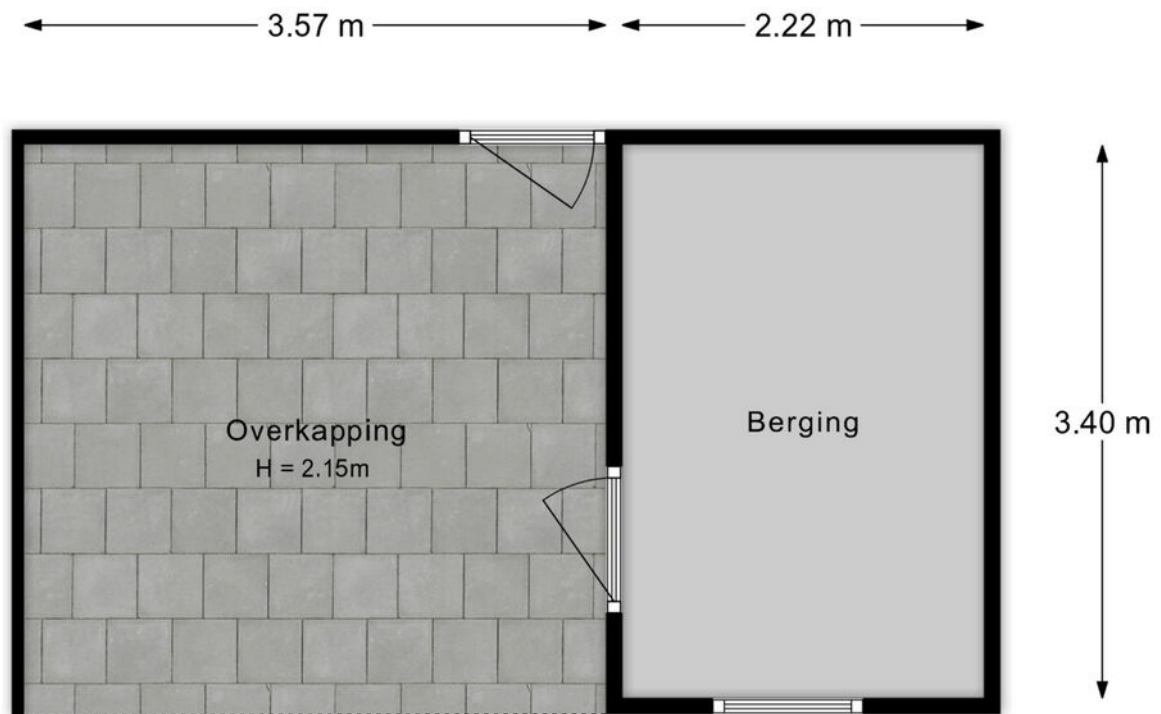
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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)

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- Vinyl keuken, hal & wc X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron X
- koelkast X
- vriezer 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

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

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

Airconditioning

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

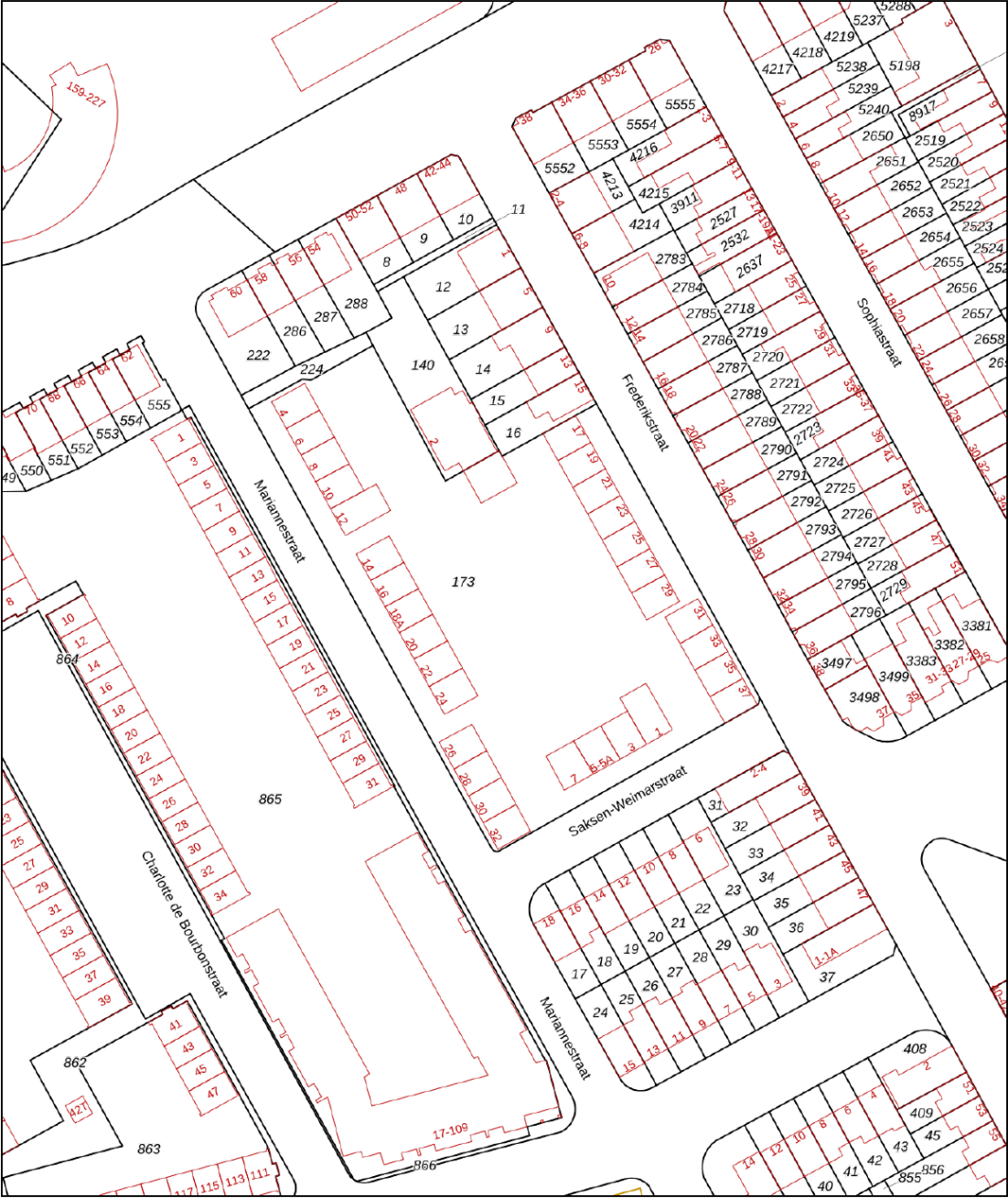
- Gardena tuinslang

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie P

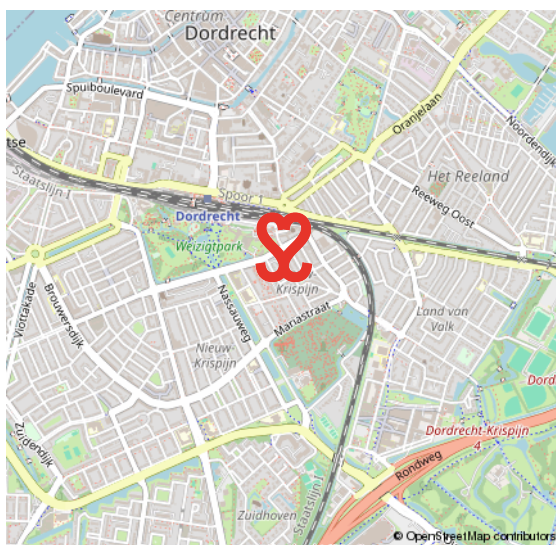
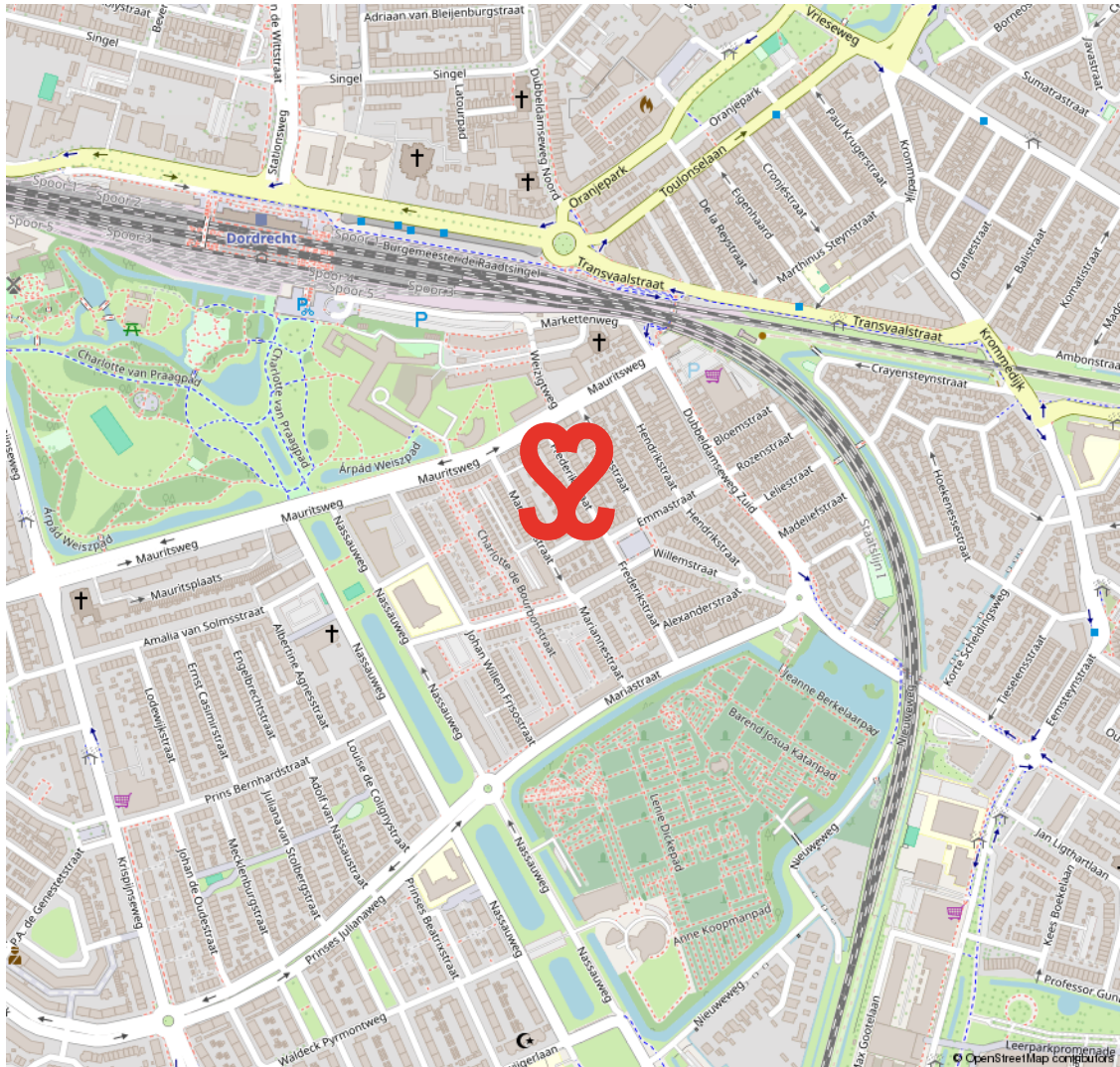
Perceel 173

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



NIEUW KRISPIJN

VOORORLOGSE 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 TROÛËL

