



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**HOLLANDERSTRAAT 63
3314 WB 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. 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

Sfeervol én verrassend ruim wonen!
Charmante jaren-30 woning met voor- en achtertuin, karakter en dakopbouw gelegen om de hoek bij de bekende Viottakade, dichtbij het centrum en station!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

98 m²

PERCEELOPPERVLAKE

111 m²

INHOUD

290 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuin (zuidwesten), voortuin

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 365.000



HOLLANDERSTRAAT 63, DORDRECHT

JAREN-30 LIEFDE, VIER SLAAPKAMERS & MODERN WOONCOMFORT

- karakteristieke gezinswoning met mooie details zoals een erker, glas-in-lood, paneeldeuren en openslaande tuindeuren;
- ruime begane grond met erkerwoonkamer, open keuken, provisiekelder en directe verbinding met de tuin;
- drie slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping;
- toffe, moderne badkamer met o.a. inloepdouche en 2e toilet én separate toiletruimte (2024);
- volwaardige tweede verdieping met vierde slaapkamer en praktische bergruimte achter de schuifschotten;
- fijne voortuin en achtertuin op het zuidwesten met achterom en stenen berging;
- dak-, muur- en vloerisolatie en nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing;
- gelegen dichtbij het centrum, uitvalswegen (A16) en buurtwinkel waaronder een supermarkt;
- woonoppervlak 98 m². Bruto inhoud 290 m³;
- bouwjaar 1938. Eigen grond 111 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met glas-in-lood bovenlichten. Ruime hal met meterkast (drie groepen, aardschakelaar en glasvezelinternet), trapopgang, provisiekelder en toiletruimte.

Modern toilet (2024) met gedeeltelijk betegelde wanden, plavuizenvloer en hangend closet.

Sfeervolle erkerwoonkamer met glas-in-lood bovenlichten en openslaande deuren naar de tuin. De parketvloer en de karakteristieke details geven de ruimte een warme uitstraling.

Open keuken met kunststof inrichting in wandopstelling, werkblad, rvs spoelbak, onder- en bovenkasten, afzuigunit, gaskookplaat, oven en koel-/vriescombinatie (2022).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde en voorzien van twee inbouwkasten.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inbouwkast.

Moderne badkamer (2024), gelegen aan de voorzijde en geheel betegeld. De badkamer is voorzien van een inloepdouche, wastafelmeubel, radiator, mechanische afzuiging en een raam.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta Ace, 2022) en aansluiting voor de wasmachine.

Slaapkamer 4 met kunststof kozijnen, balken in het zicht, laminaatvloer, stucwerk en praktische bergruimte achter de schuifschotten.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een voortuin en een achtertuin. De achtertuin is aangelegd met sierbestrating en kunstgras en beschikt over een pergola met druif, een pruimenboom en een buitenkraan. De tuin is omheind met houten schuttingdelen op betonnen opstand en heeft een praktische achterom.

Achterin de tuin staat een betonsegmenten berging voorzien van elektra, raampje en golfplaten dak (asbesthoudend).



Algemeen:

Vloerafwerking: parket op de begane grond, vinyl in de keuken en laminaat op de verdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz op de begane grond en sauswerk op de eerste verdieping.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en geveldelen ter plaatse van de dakopbouw, verder houten kozijnen. Nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing, met uitzondering van het glas in lood en de voordeur.

Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie.

VERRASSEND COMPLETE EENGEZINSWONING

Energie label: C.

Verwarming/warm water: cv-combiketel, Remeha Avanta Ace, bouwjaar 2022.

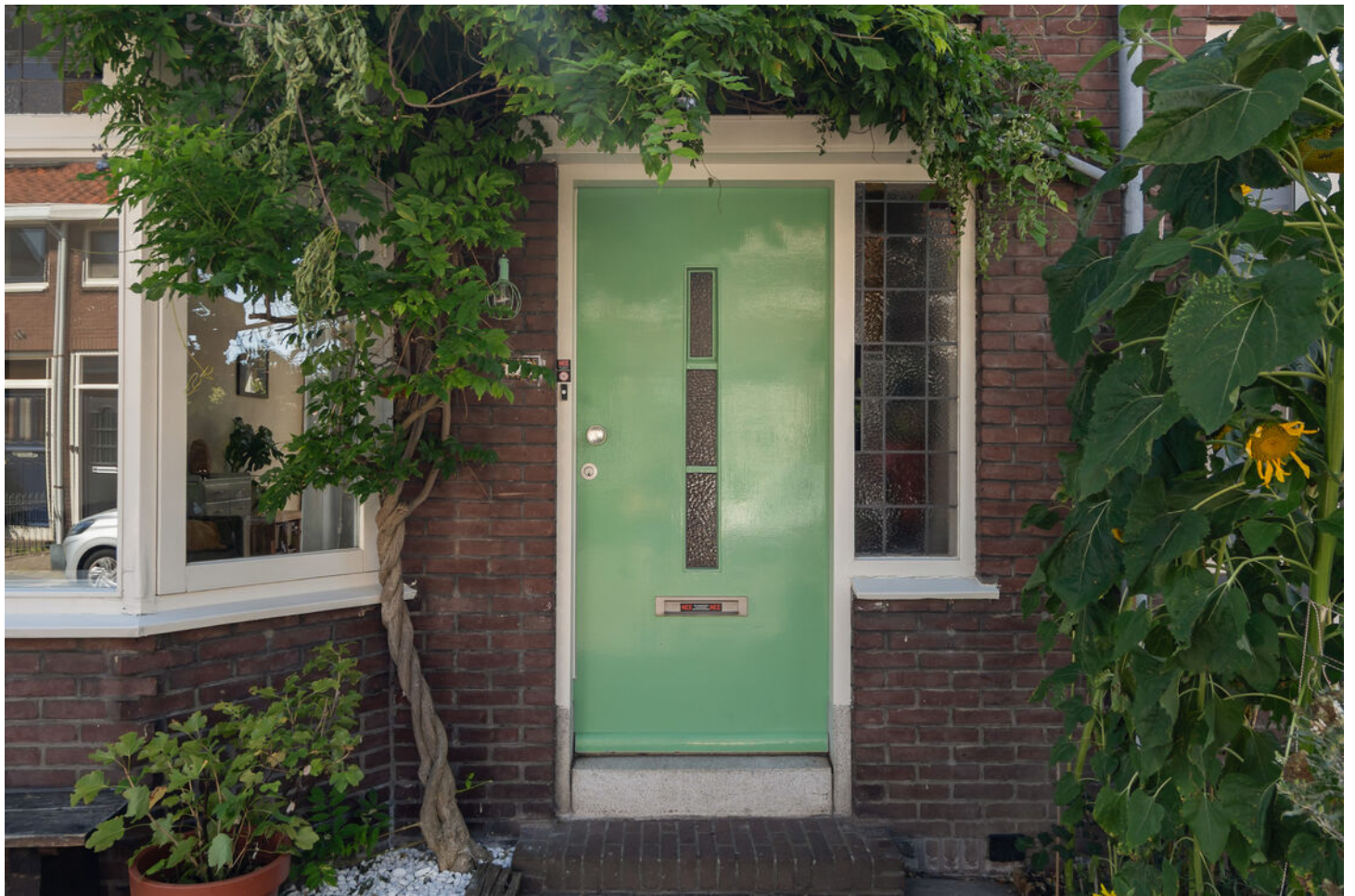
Bouwjaar: 1938.

Grondoppervlak: 111 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7000.

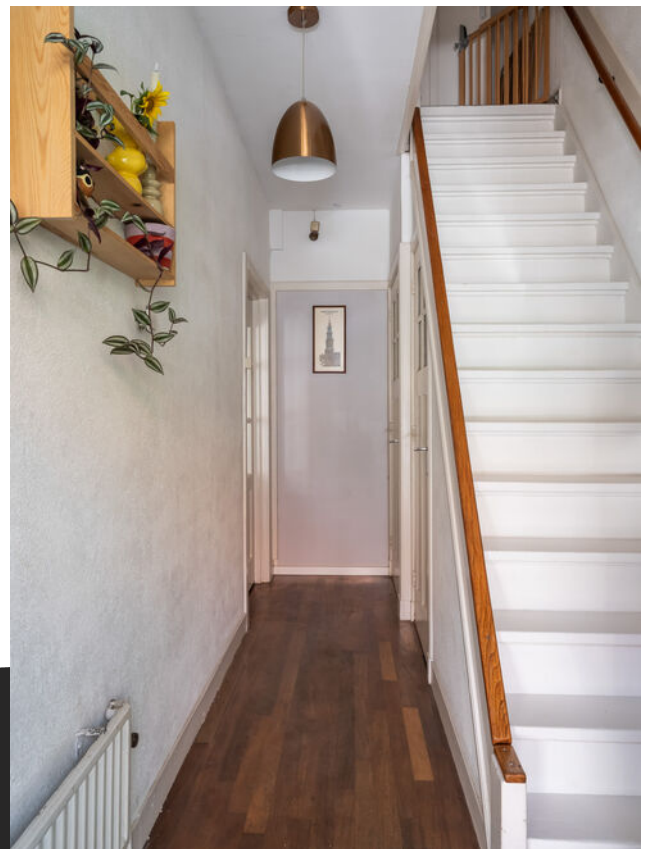
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg

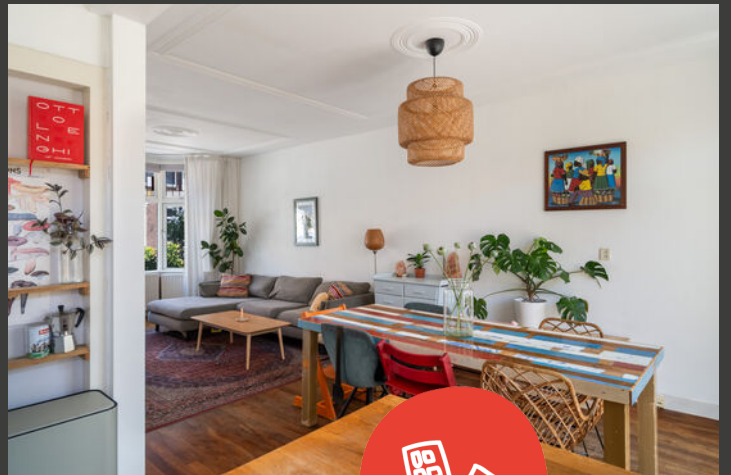


Tim legt uit

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



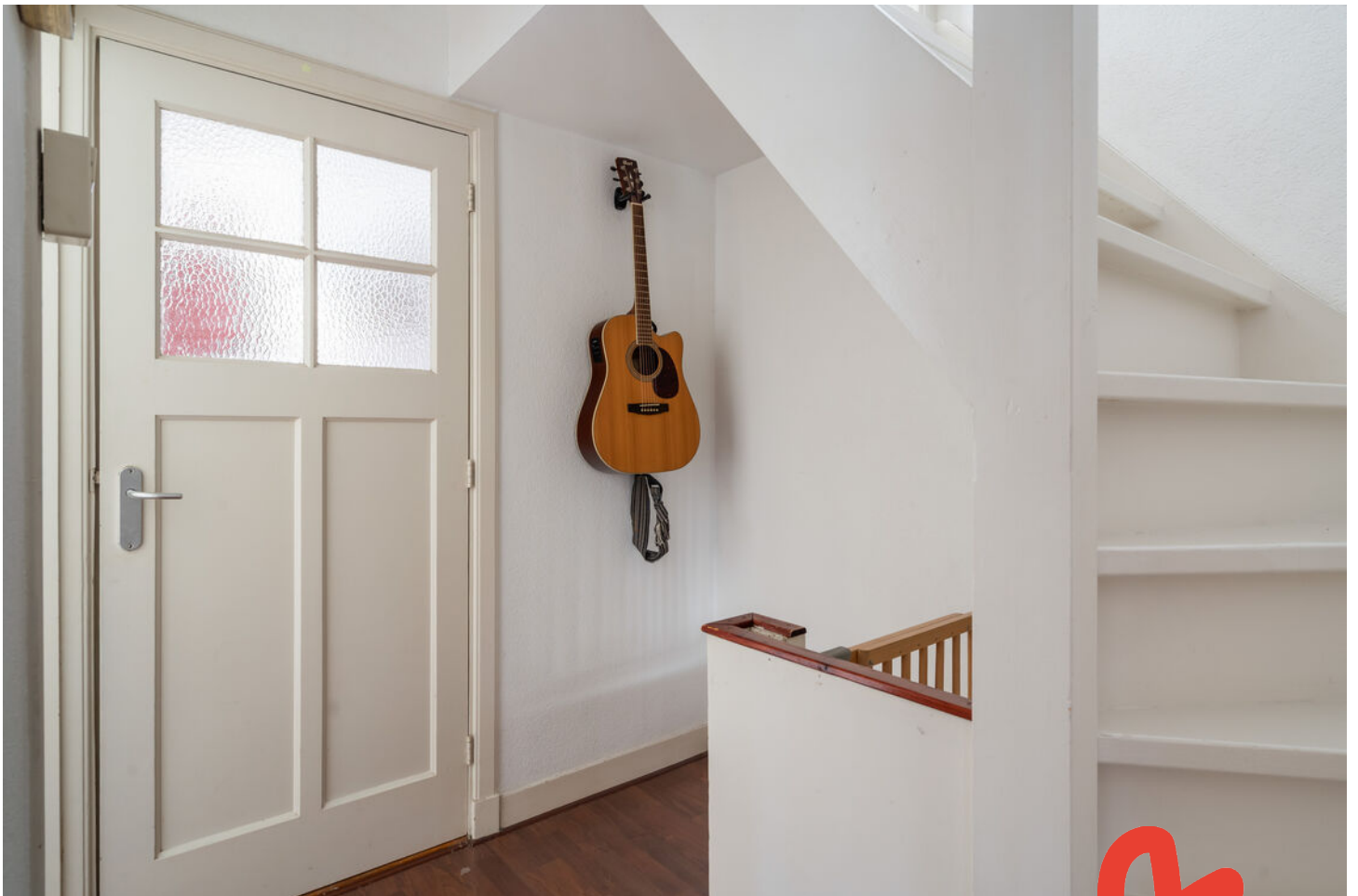


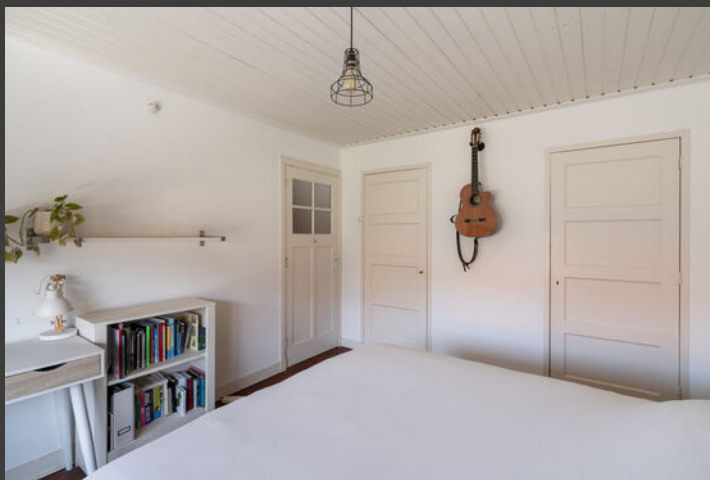










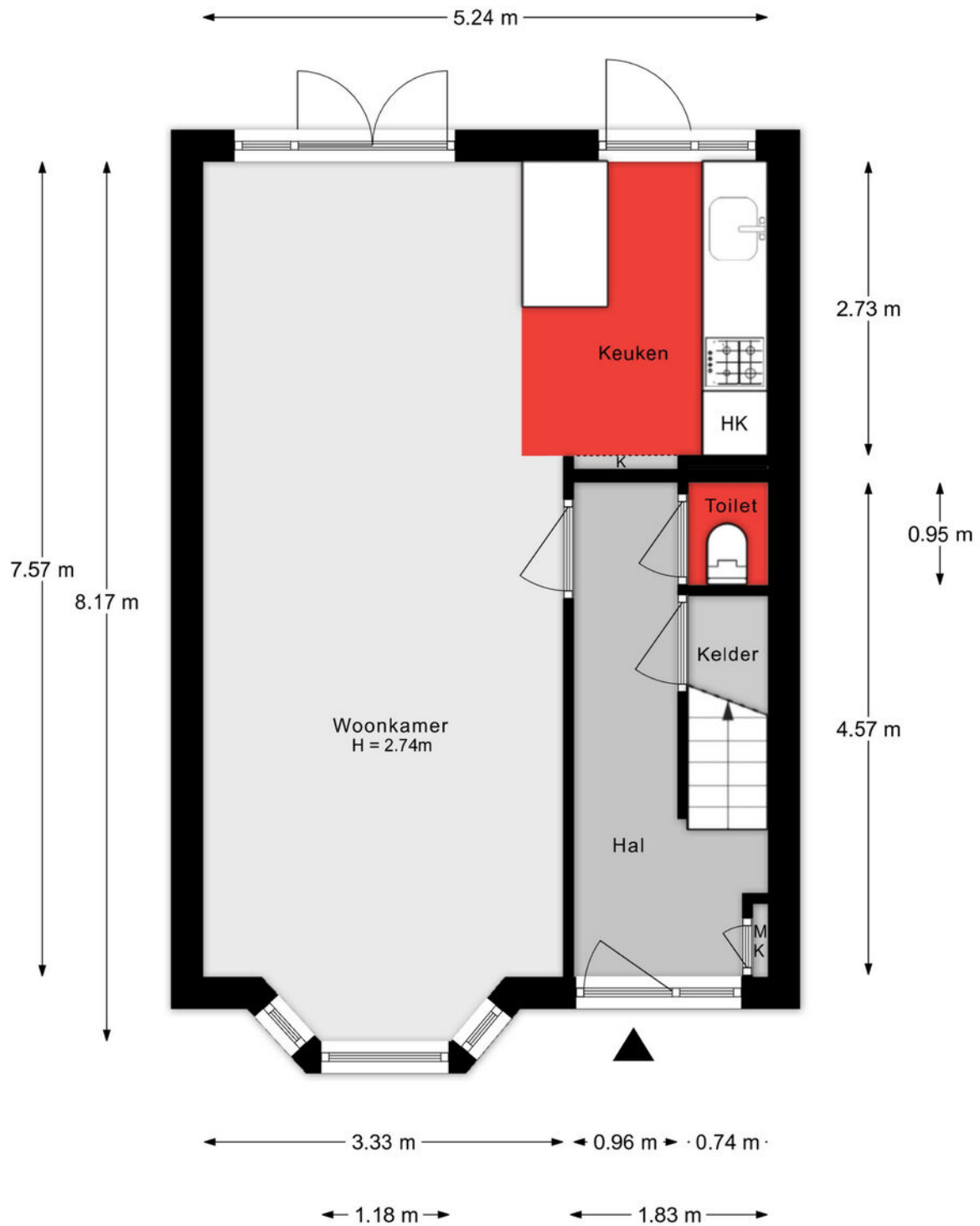






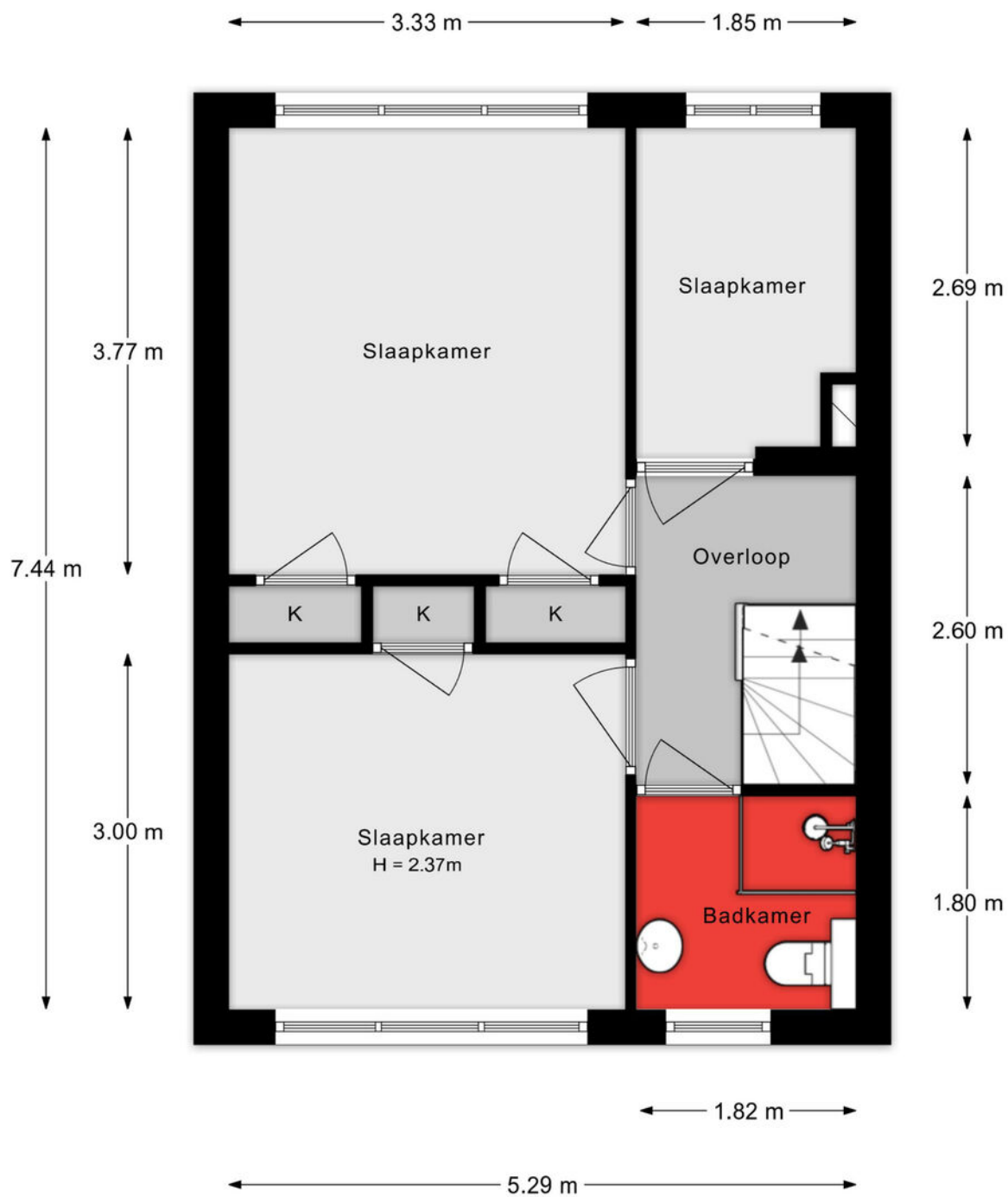


Begane grond



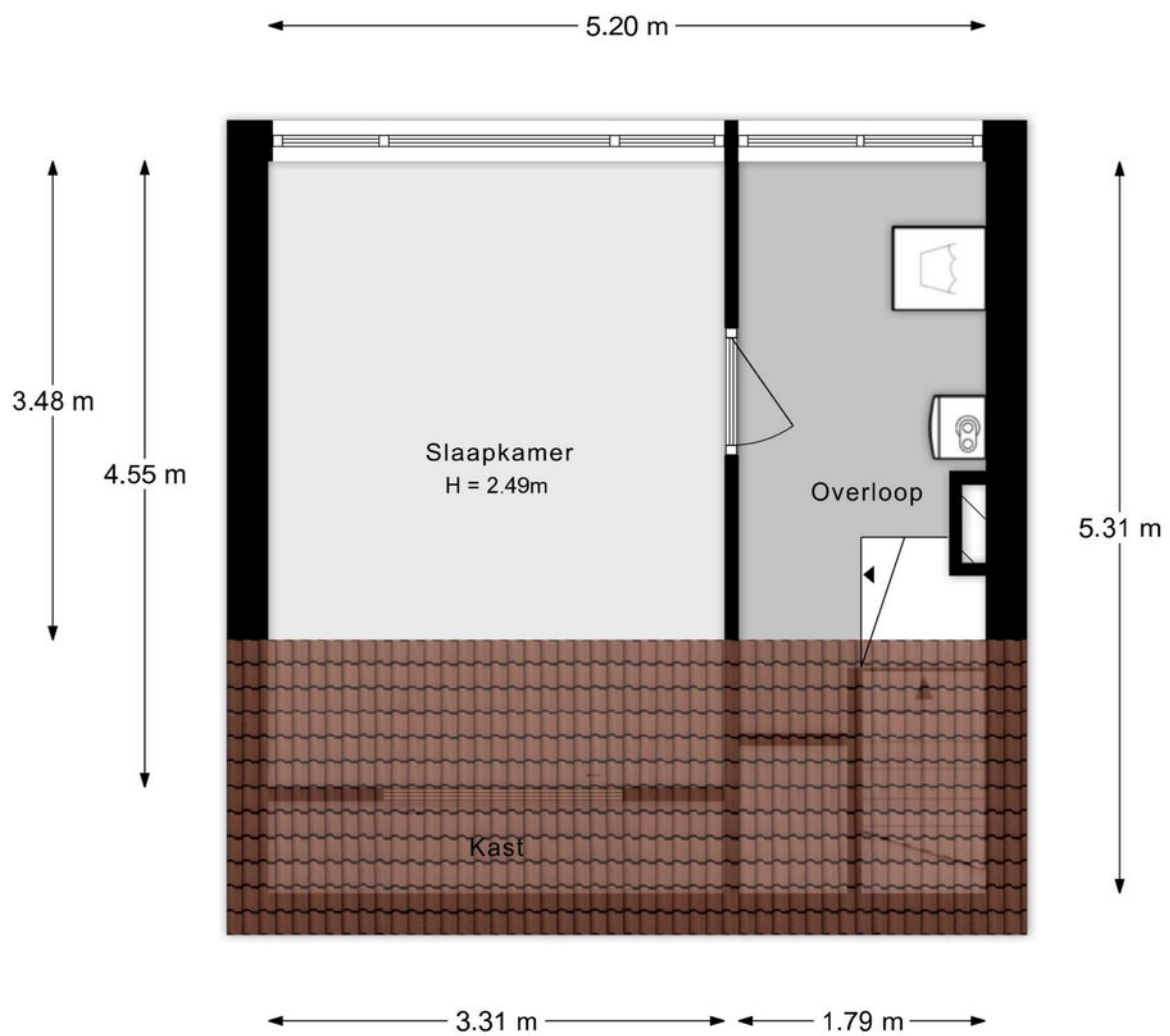
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



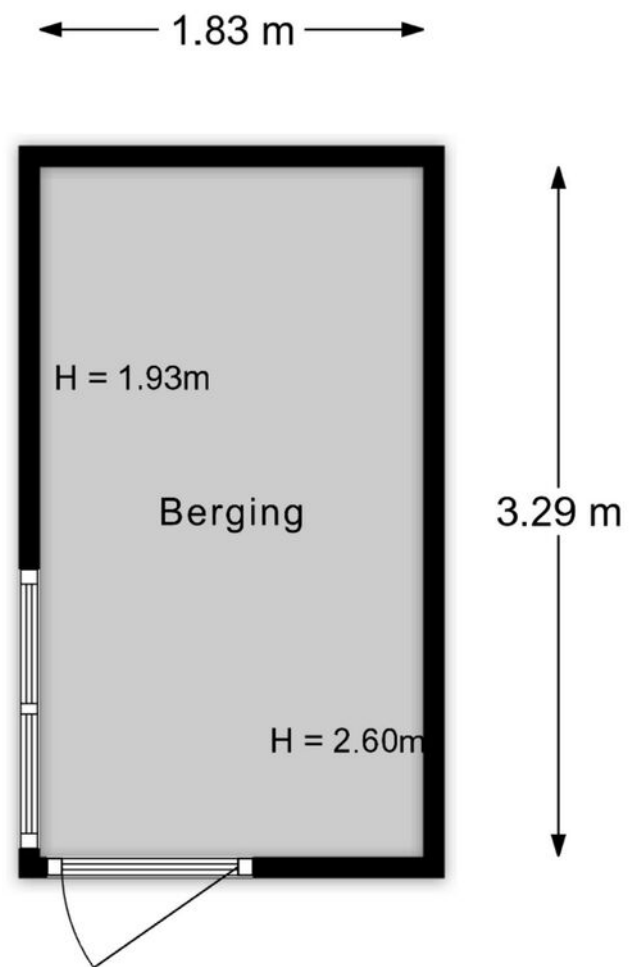
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



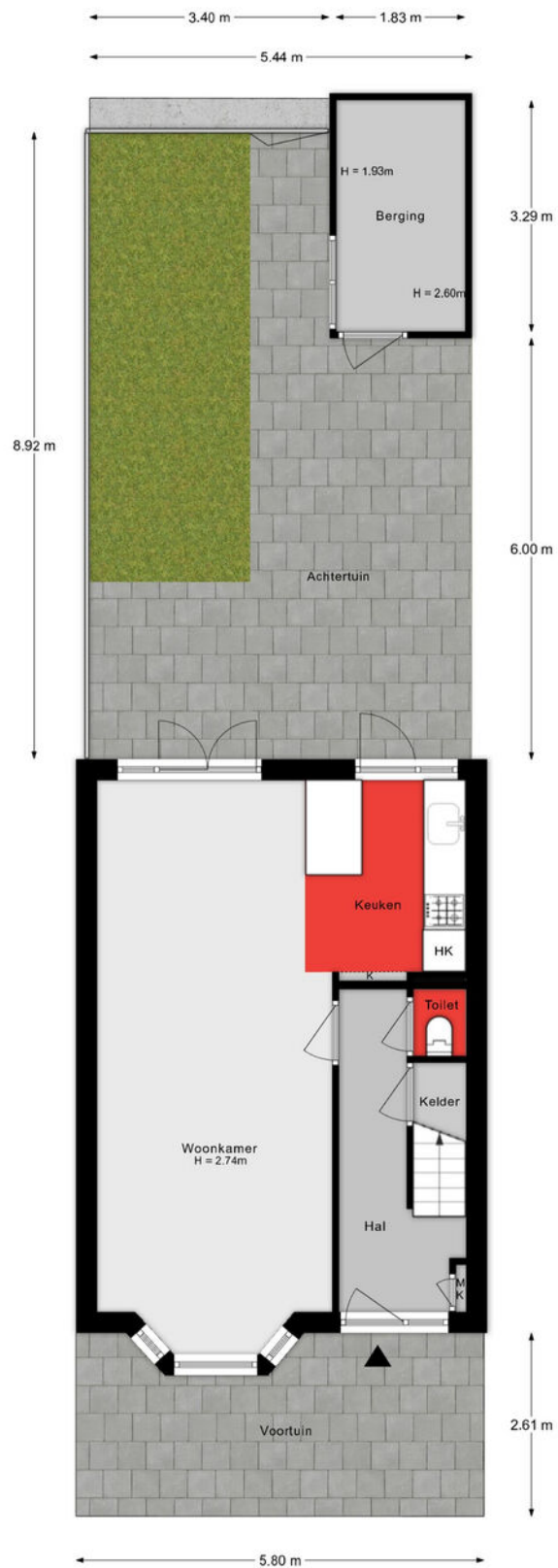
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



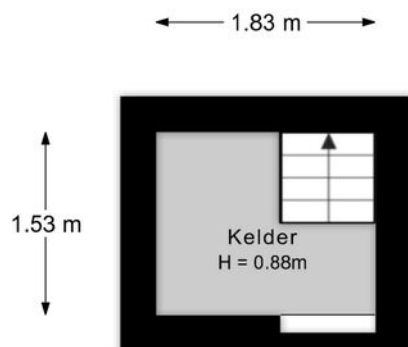
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	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		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keukenaccessoires, te weten

- keukeneiland X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- toilet X

- toiletrolhouder X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Zonwering buiten X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

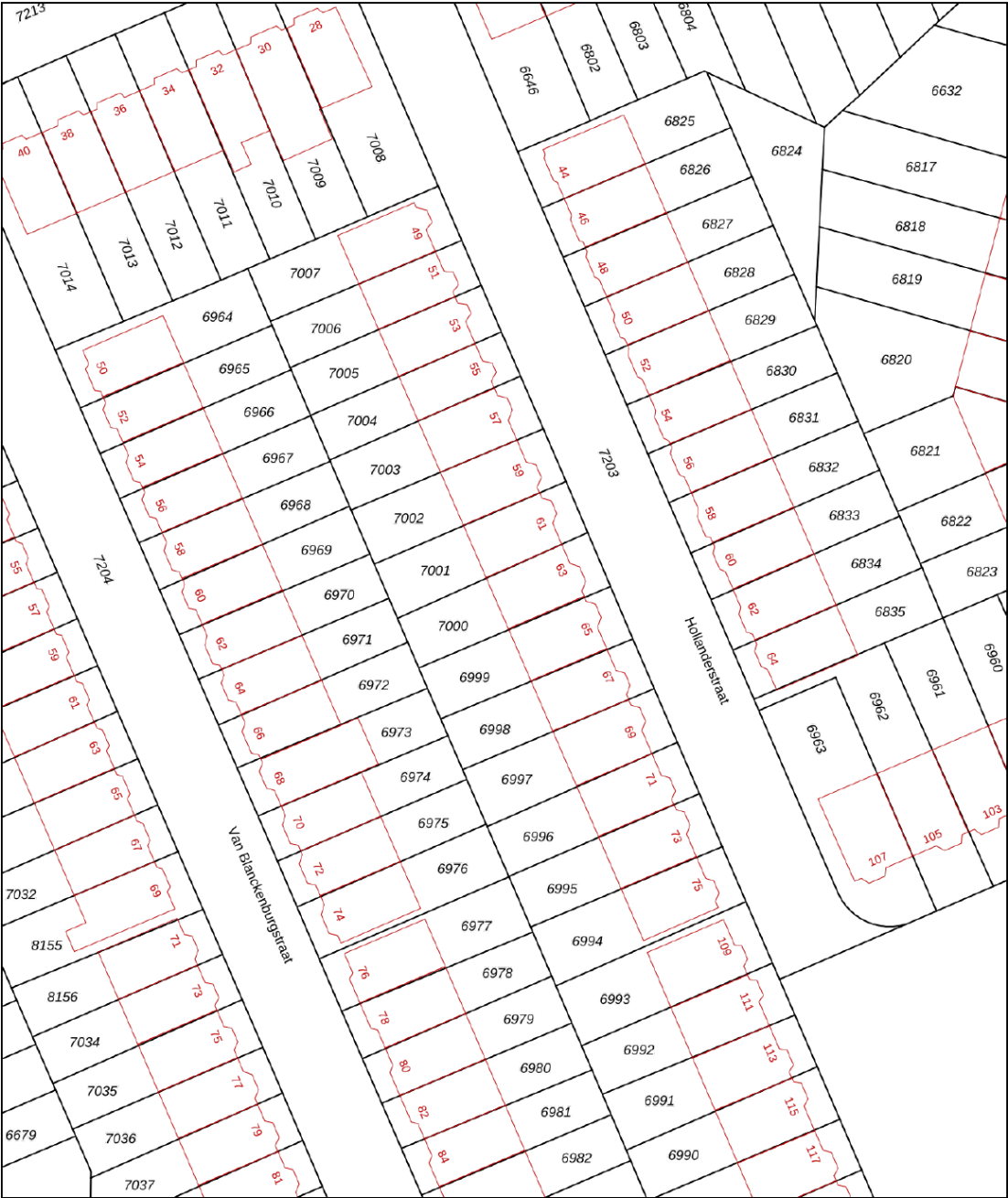
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 K

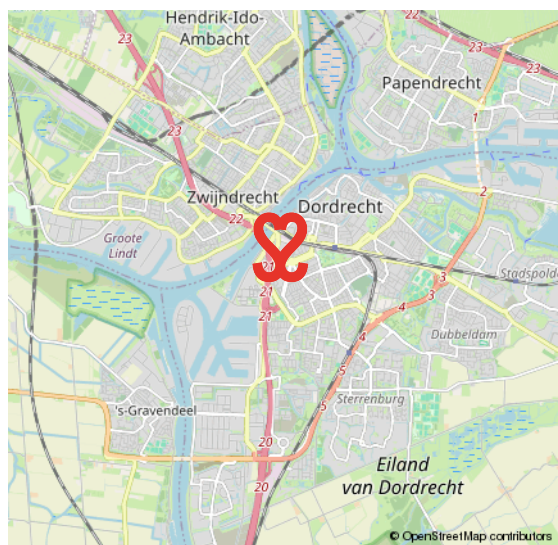
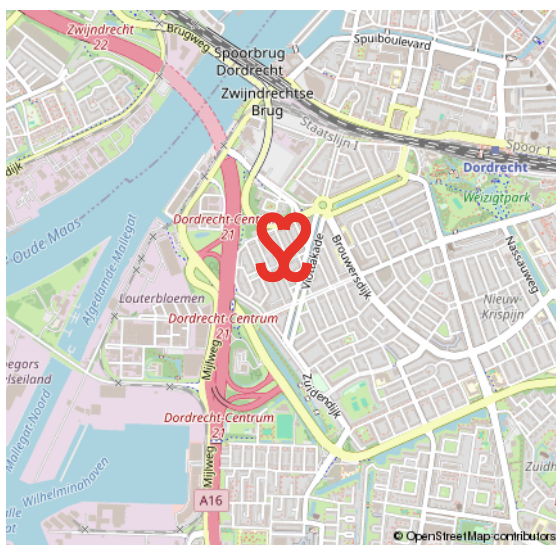
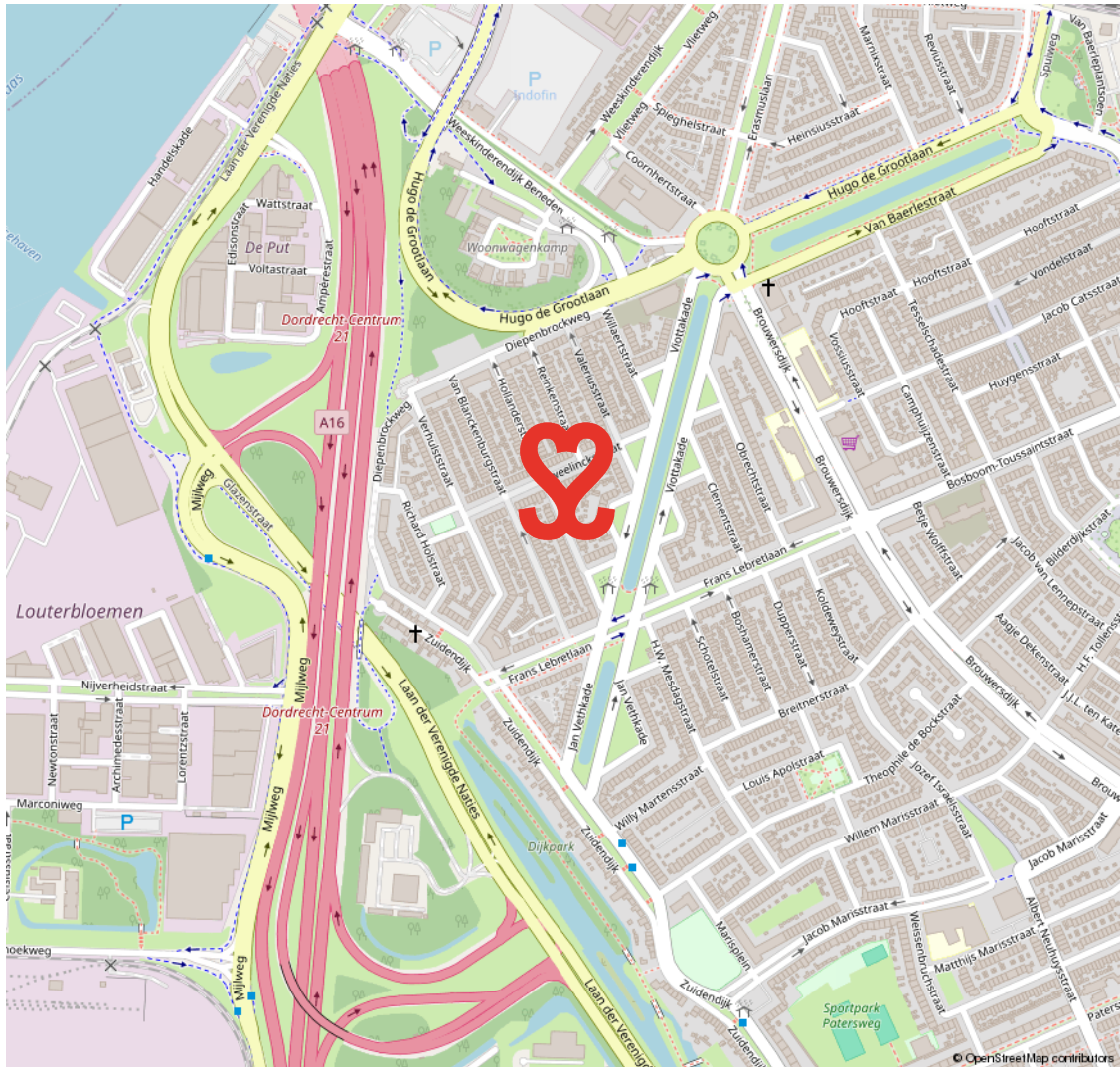
Perceel 7000

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 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 (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 TROSZÉL

