



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**H.W. MESDAGSTRAAT 73
3314 XL 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

Jaren '30 looks, wooncomfort van nu! Een charmant vormgegeven én verrassend ruim gezinshuis met aanbouw, strak en licht interieur, vier slaapkamers en een zonnige tuin. Gebouwd in 2013, gasloos én energielabel A+. Hier woon je sfeervol én helemaal van deze tijd!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

134 m²

PERCEELOPPERVLAKE

168 m²

INHOUD

490 m³

BOUWJAAR

2013

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

stadsverwarming, vloerverwarming geheel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

KOOPSOM € 416.500 K.K.



H.W. MESDAGSTRAAT 73, DORDRECHT

DÉ PERFECTE COMBINATIE VAN CHARME EN MODERN WOONCOMFORT

In opdracht van Stichting Trivire bieden wij, **UITSLUITEND AAN HUURDERS** van een woningcorporatie binnen de regio Drechtsteden, deze woning aan.

LET OP! Alleen kandidaten die voldoen aan de voorwaarden (**) komen in aanmerking voor een bezichtiging:

* U huurt op dit moment een woning van een woningcorporatie binnen de regio Drechtsteden. Onder huurder(s) wordt verstaan hoofdhuurders (inwonende kinderen en/of familieleden vallen hier niet onder).

* Inkomenseis: meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot € 95.000,-;

* Reageren op deze woning kan tot uiterlijk 22 september 2026.

- heerlijk ruime, tuingerichte woonkamer mét aanbouw en openslaande tuindeuren;
- toffe keuken met kookeiland en inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en moderne badkamer op de
- 1e verdieping;
- grote zolderverdieping met dakkapel, vierde slaapkamer en praktische wasruimte;
- strak aangelegde en zonnige (zuidwest) achtertuin met stenen berging en achterom;
- volledig met comfortabele vloerverwarming;
- energielabel A+! Uitstekende isolatievoorzieningen, gasloos en aangesloten op het Warmtenet;
- centraal gelegen in de wijk Oud Krispijn nabij uitvalswegen, scholen, park en centrum;
- de woning wordt verkocht in Koopgarant * (korting op de taxatiewaarde en terugkoopgarantie);;
- woonoppervlak 134 m². Inhoud 490 m³.
- Perceel 168 m² (eeuwigdurende erfpachtgrond).

Begane grond:

Ruime hal met toilet, trapopgang, bergruimte onder de trap, meterkast (9 groepen inclusief kookgroep, 3 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting en unit HVC restwarmteverwarming).

Moderne, deels betegelde toiletruimte met wancloset en wasmeubeltje.

Heerlijk ruime, tuingerichte woonkamer met aanbouw, trapkast met praktische inzetdraaikast, verdeler van de vloerverwarming en openslaande tuindeuren.

Open keuken aan de voorzijde met een tof vrijstaand eiland voorzien van kastruimte aan beide zijden, een inductiekookplaat (2024), rvs afzuigschouw (recirculatie), Quooker (3 liter kokend water), vaatwasser (2025), combi-oven (2025). Er is een praktische nis gemaakt in de muur tussen de keuken en hal waar de koel-/vriescombinatie geplaatst kan worden. De huidige koel-/vriescombinatie gaat mee.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, tevens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer, gelegen aan de voorzijde met ligbad met wastafelmeubel, spiegel inclusief verwarming, wandkast (ter overname), grote inloopdouche met regen- en handdouche en spatscherms, wandcloset en aansluiting voor een elektrische handdoekenradiator.

H.W. MESDAGSTRAAT 73, DORDRECHT

EIGENTIJDSE EENGEZINSWONING MET ZONNIGE TUIN

Tweede verdieping:

Afgesloten overloop naar de grote open zolderruimte met toffe vierde slaapkamer voorzien van hoge nok, kunststof dakkapel aan de achterzijde, dakraam voorzijde en knieschotten aan beide zijden. Wasruimte met opstelplaats wasapparatuur, omvormer van de zonnepanelen, verdeler van de vloerverwarming en de unit van de mechanische ventilatie.

Tuin/berging:

De op het zuidwesten gelegen achtertuin is strak aangelegd en o.a. voorzien van een buitenkraan, elektra, een stenen berging met sedum dak en elektra en een achterom. De keurig aangelegde voortuin beschikt ook over een buitenkraan.

* Koopgarant:

Deze woning wordt verkocht onder de voorwaarden van Koopgarant. Een Koopgarant woning is een eigen woning (erfpachtsrecht) met garanties.

Er wordt een korting gegeven van 15% op de getaxeerde waarde van de woning. De getaxeerde waarde van deze woning bedraagt € 490.000,-, zodat de koopsom € 416.500,- kosten koper bedraagt. Indien je de woning in de toekomst weer wilt verkopen is er sprake van een terugkoopverplichting aan de huidige verkoper (Stichting Trivire)..

De Koopgarantvoorwaarden zijn bij de makelaar opvraagbaar.

** Verkoopvoorwaarden:

- Huurders van Trivire krijgen voor voorrang, indien zij een sociale huurwoning achterlaten. Hiermee wordt de doorstroming gestimuleerd;

- Bij meerdere kandidaten vindt de toewijzing plaats

op basis van duur van bewoning van de huidige huurwoning gerekend vanaf de ingangsdatum van het huurcontract. De toewijzing en controle hierop is in opdracht van Stichting Trivire;

- Huurders dienen een verhuurdersverklaring te overleggen. Deze kan door de huurder opgevraagd worden bij de verhuurder.
- Op het moment dat de huurder de woning aankoopt en de financiering rond is, verplicht huurder zich tot medewerking aan het beëindigen van de huidige huurovereenkomst. Hiertoe zullen huurder en de desbetreffende woningcorporatie uit de Drechtsteden een beëindigingsovereenkomst sluiten;
- De toekomstige koper gaat de woning zelf bewonen, met een minimale periode van 5 jaar. In die 5 jaar mag de woning niet verkocht of verhuurd worden;
- Er wordt een inkomenseis gesteld van een bruto jaarinkomen van maximaal € 95.000,- per jaar (een meerpersoonshuishouden);
- Projectnotaris: Notariskantoor Merwestein;
- Reageren op deze woning kan tot uiterlijk 22 september 2026.

Algemeen:

Vloerafwerking: de woonverdieping is voorzien van een mooie eiken parketvloer. Eerste verdieping met stoere gietvloer. Laminaat op de tweede verdieping. Wandafwerking: grotendeels stucwerk wandafwerking en strak renovlies. Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen met HR++ beglazing. Kunststof dakkapel tweede verdieping achterzijde.



Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescrm woonkamer achterzijde. Het doek is ca. twee jaar geleden vernieuwd. Handmatig bedienbare screens ter plaatse van beide slaapkamers op de eerste verdieping achterzijde.

Verwarming en warmwatervoorziening: restwarmteverwarming via de HVC.

Vloerverwarming: volledig.

Internet: bedraad internet in de vier slaapkamers.

Energie label: A+.

LICHT EN RUIM!

Bouwjaar: 2013.

Perceel: 168 m² eeuwigdurende erfpachtgrond (geen jaarlijkse canon verschuldigd).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9978.

NVM vragenlijst: niet beschikbaar.

Projectnotaris: Merwestein te Dordrecht.

Oplevering: in overleg.



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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

















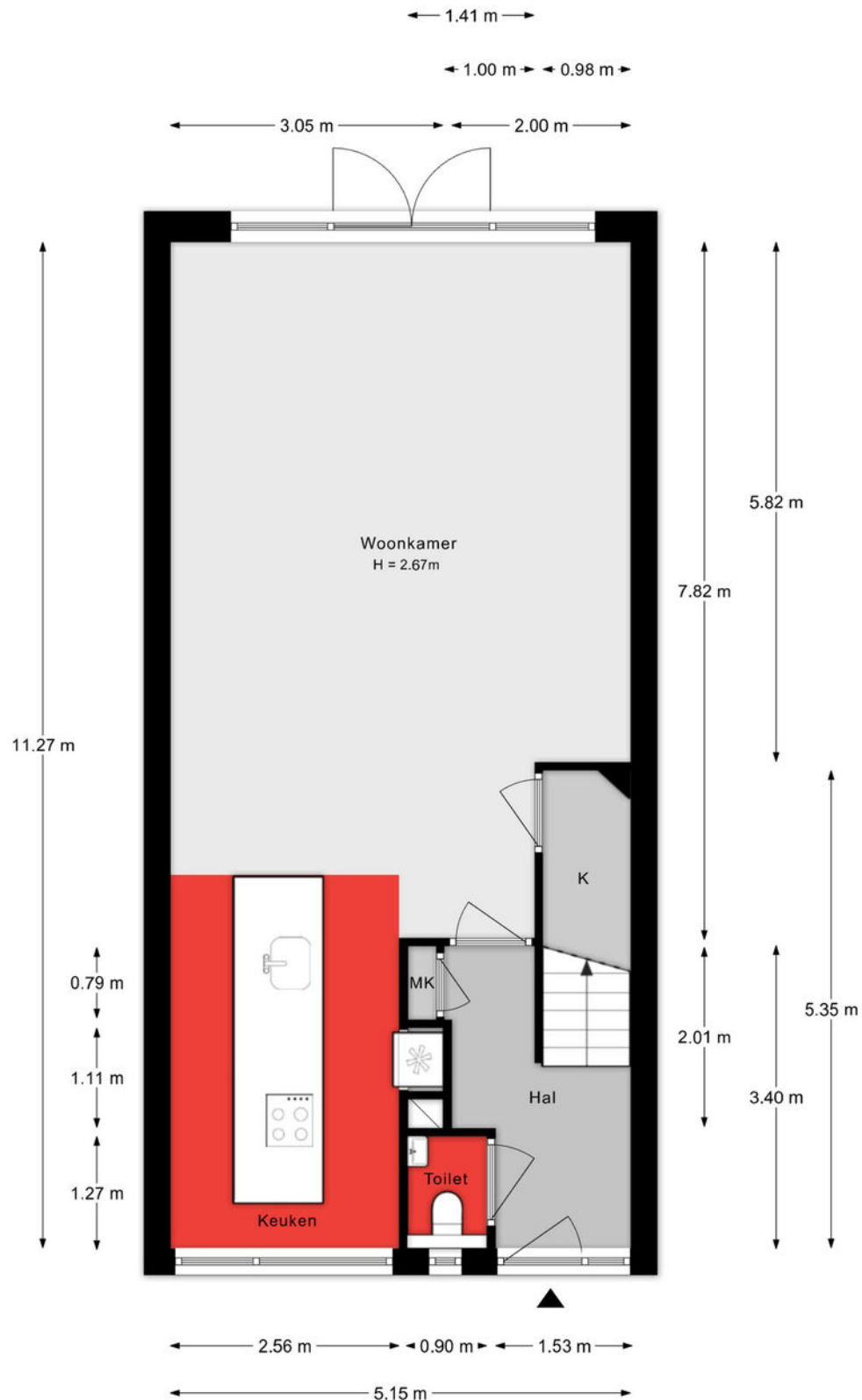






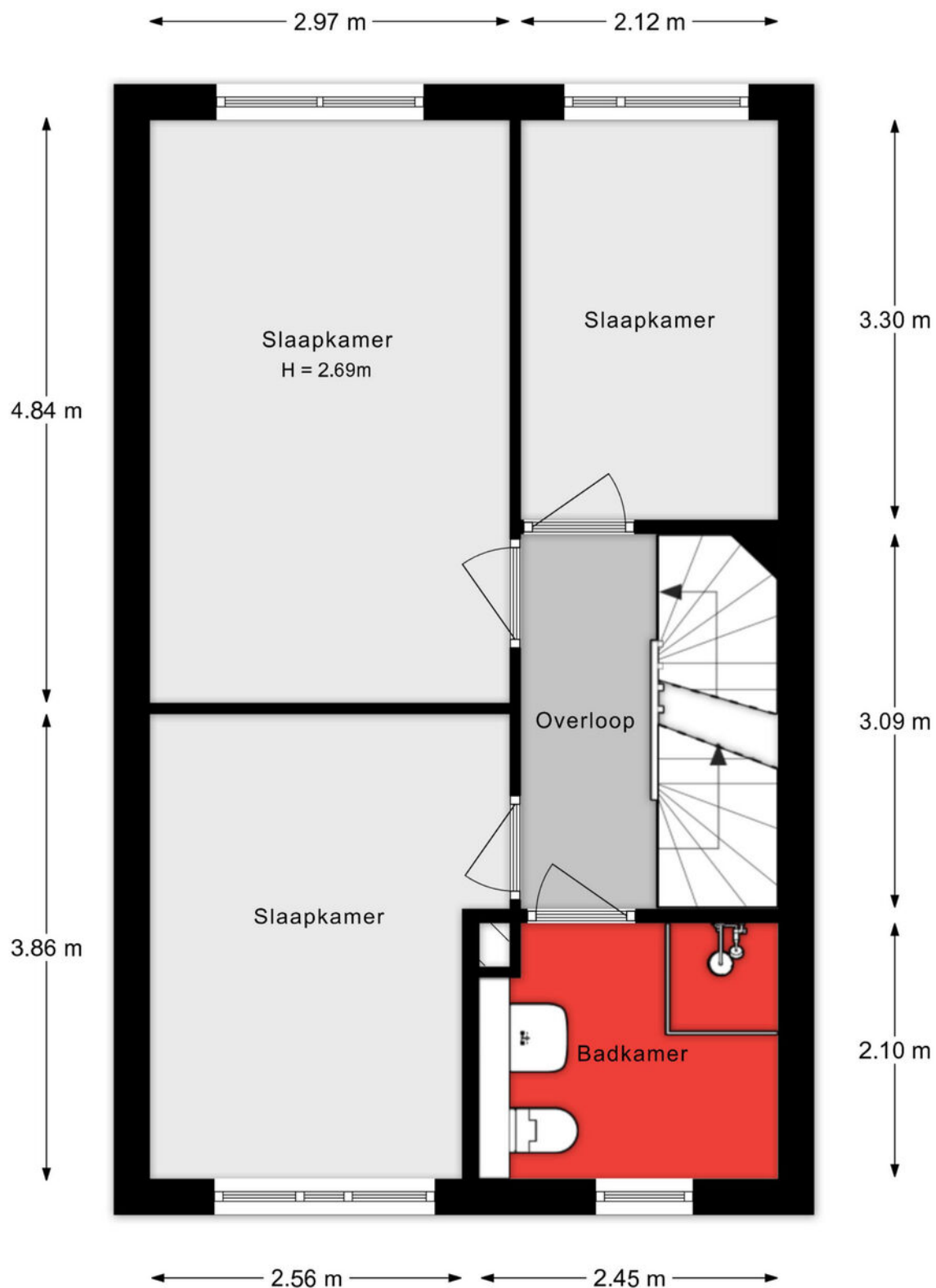


Begane grond



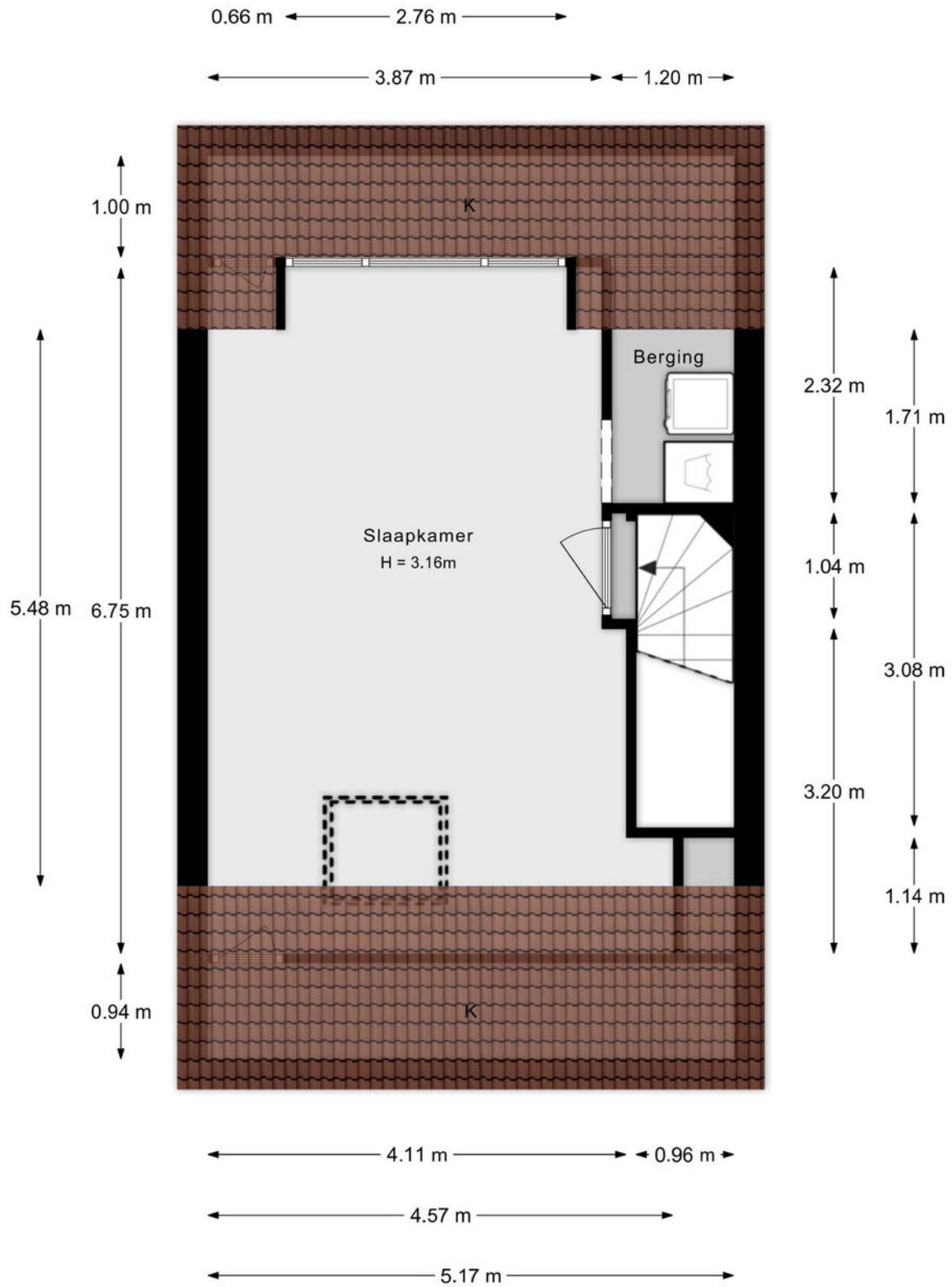
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



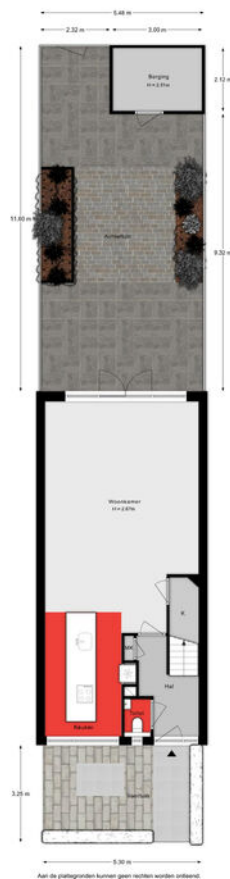
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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)

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- verlichting meterkast

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- draaikast in de trapkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer
- laminaat
- gietvloer
- vloerkleed kleine slaapkamer 1e verdieping

X

X

X

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Quooker
- inductiekookplaat

X

X

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- wandkast X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Screens X
- Zonwering buiten X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

Tuin - Bebouwing

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

houten tuinhuisje

X

verlichting in de berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

K

9978

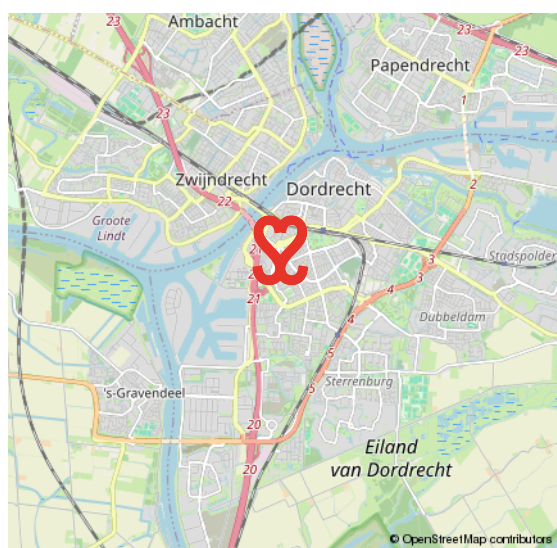
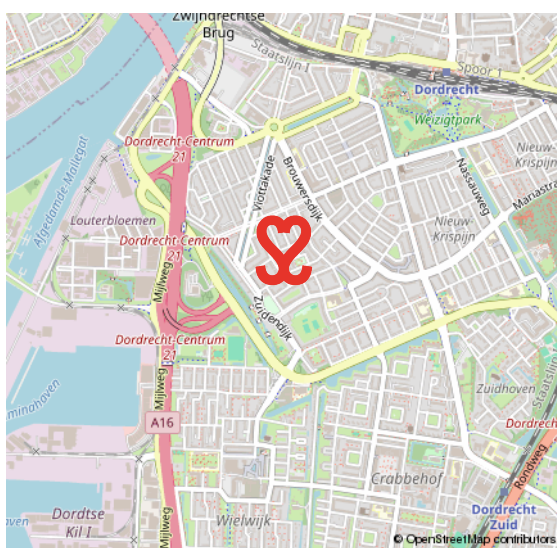
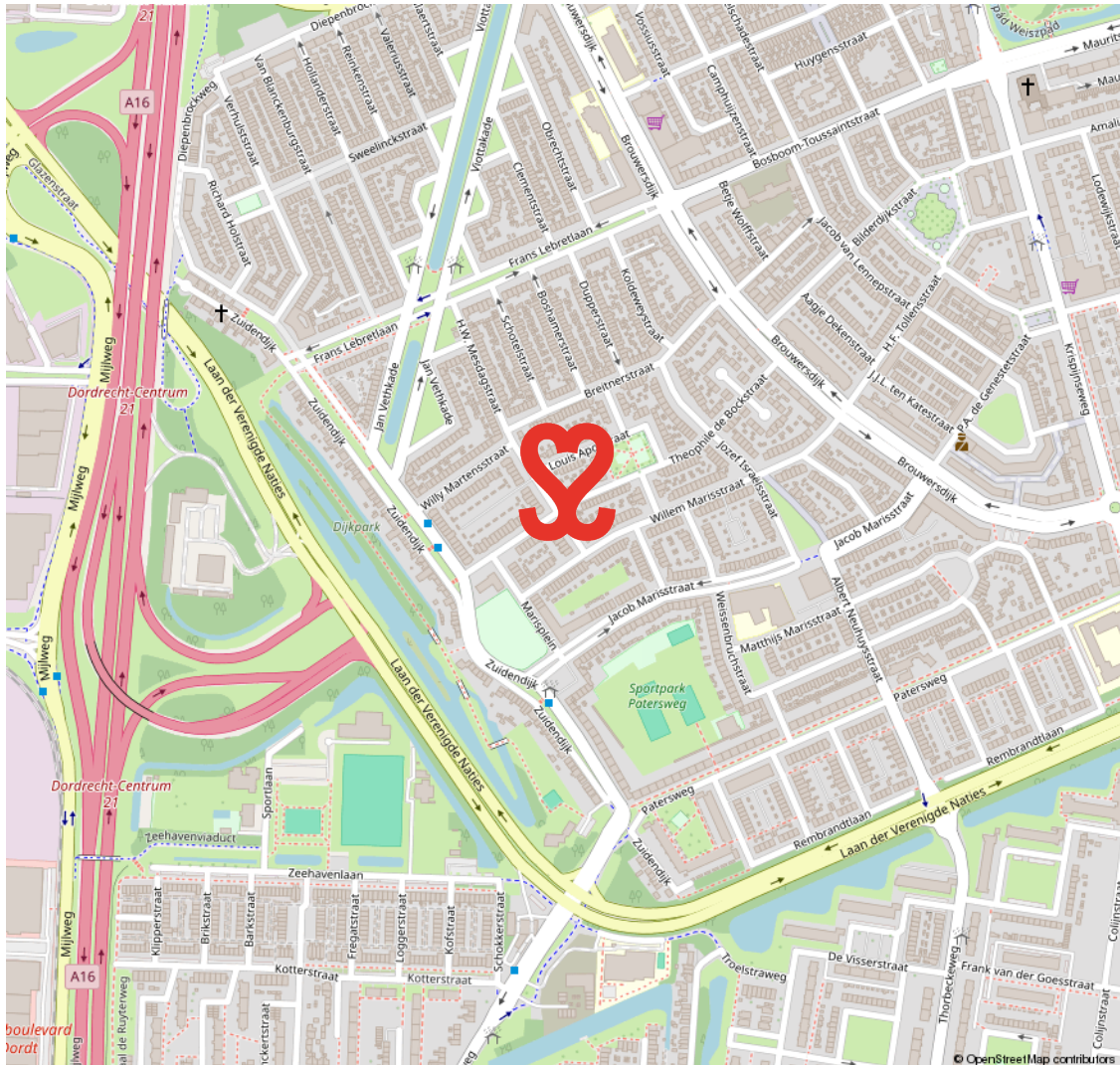
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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 TROSSEL

