



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VAN HOGENDORPPLANTSOEN 31
3317 TP DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantooroggie 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 heerlijk ruim (134 m²!) én tiptop onderhouden gezinshuis! Dankzij de royale dakopbouw, vijf slaapkamers en het vrije uitzicht over het plantsoen biedt deze verrassend ruime woning alles voor een (groot) gezin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

134 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

146 m²

INHOUD

469 m³

BOUWJAAR

1958

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel / middels airco-unit

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



VAN HOGENDORPPLANTSOEN 31, DORDRECHT

RIANTE 6-KAMER ÉÉNGEZINSWONING OP EEN ZALIGE 'STEK' IN CRABBEHOF

- hier woon je comfortabel, energiezuinig én op een fijne, groene locatie;
- bijzonder ruime en keurig onderhouden gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers dankzij de royale dakopbouw;
- al ruim 40 jaar met veel liefde bewoond door de huidige eigenaren en uitstekend onderhouden;
- lichte doorzon woonkamer met airconditioning, allesbrander en open keuken;
- drie slaapkamers, een nette badkamer en praktische wasruimte op de eerste verdieping;
- royale tweede verdieping (dakopbouw uit 2000) met nog eens twee grote slaapkamers, bergruimte én een ruime bergzolder;
- uitstekend onderhouden met o.a. vernieuwde hardhouten kozijnen, kunststof kozijnen op de tweede verdieping, recent schilderwerk, Trespa gevelbekleding, 10 zonnepanelen en vloer-, muur- en dakisolatie;
- zonnige achtertuin op het zuiden met stenen berging, zonneschermen, achterom en afgesloten brandgang;
- vrij uitzicht aan de voorzijde over een ruim plantsoen met speelgelegenheid;
- centraal gelegen in Crabbehof, nabij winkelcentra, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- woonoppervlak 134 m². Bruto inhoud 469 m³;
- bouwjaar 1958. Eigen grond 146 m².

Indeling

Begane grond:

Ruime entree/hal met vernieuwde meterkast (3-fase aansluiting), trapopgang, praktische kelderkast en een nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht en beschikt over een sfeervolle schouw met allesbrander en airconditioning voor extra comfort in de zomer. De

open U-keuken is uitgevoerd met bar en is altijd keurig onderhouden. In 2025 zijn de keukenfronten vernieuwd. De keuken beschikt over een keramische kookplaat, oven, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate wasruimte.

De badkamer is netjes uitgevoerd met een douche, wandcloset, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste schuifwandkast en biedt toegang tot het balkon. De voormalige douche is omgebouwd tot een praktische, volledig betegelde wasruimte.

Tweede verdieping:

In 2000 is de woning voorzien van een royale dakopbouw, waardoor een volwaardige extra woonlaag is ontstaan.

Overloop met dakkoepel en toegang tot twee ruime slaapkamers.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is ruim 6 meter breed en voorzien van draai-/kiepramen met horren.

Eveneens een grote slaapkamer aan de voorzijde.

Via een vlizotrap is de verrassend ruime bergzolder bereikbaar.

Open kamer aan de voorzijde, met wastafel en de opstelling van de Remeha HR-combiketel (2012).

Bergzolder:

Middels vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.



Tuin / berging:

De verzorgde voortuin is netjes aangelegd en voorzien van een buitenkraan.

De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en is aangelegd met moderne sierbestrating op verschillende niveaus, elektra, twee zonneschermen, een stenen berging met elektra en een handige achterom via de afgesloten brandgang.

Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels laminaat (plavuizen in de keuken en sanitaire ruimtes).

Wandafwerking: een combinatie van

VOORTUIN, ENTREE/HAL EN WOONKAMER

divers stucwerk, glasvliesbehang en steenstrips.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing en kunststof kozijnen op de tweede verdieping.

Isolatie: vloer-, muur- en dakisolatie.

Tevens een geventileerde kruipruimte.

Zonnepanelen: 10 zonnepanelen.

Airconditioning: aanwezig op de begane grond.

Zonwering: rolluiken aan de achterzijde van de begane grond, screens aan de achterzijde van de tweede verdieping en twee zonneschermen in de achtertuin.

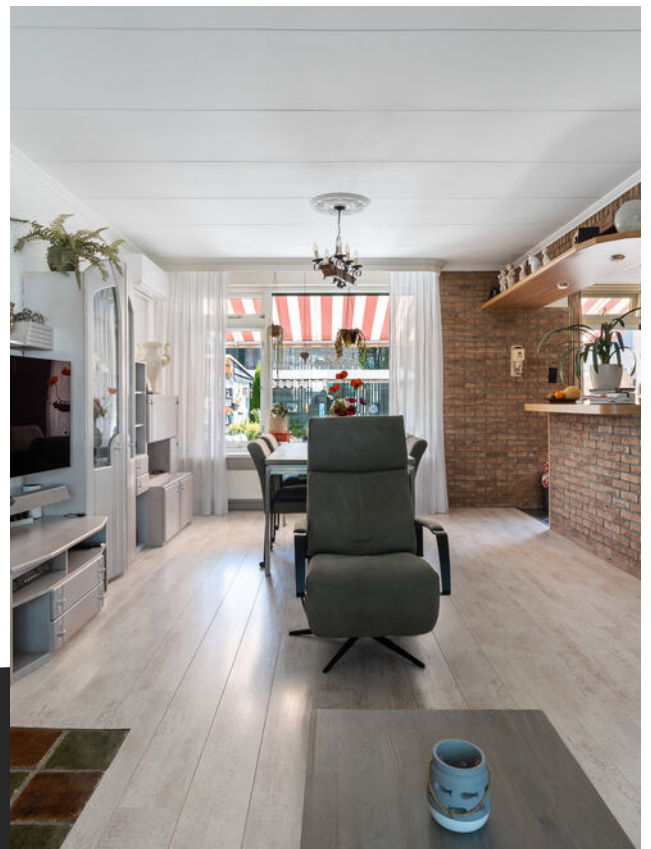
Buitenschilderwerk: recent uitgevoerd.

Oplevering: in overleg / begin 2027.



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



















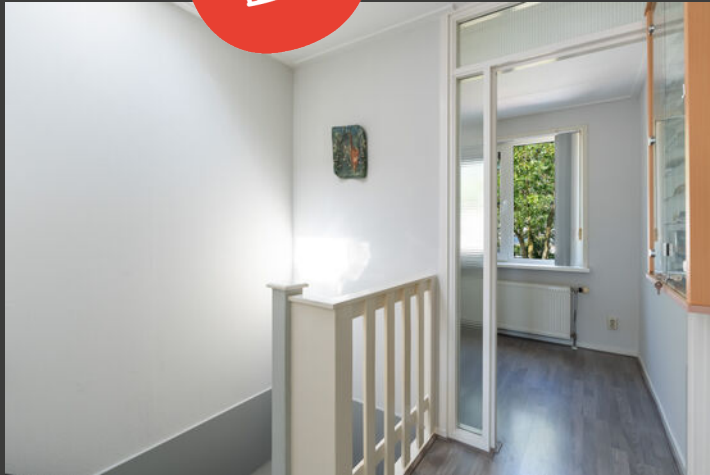




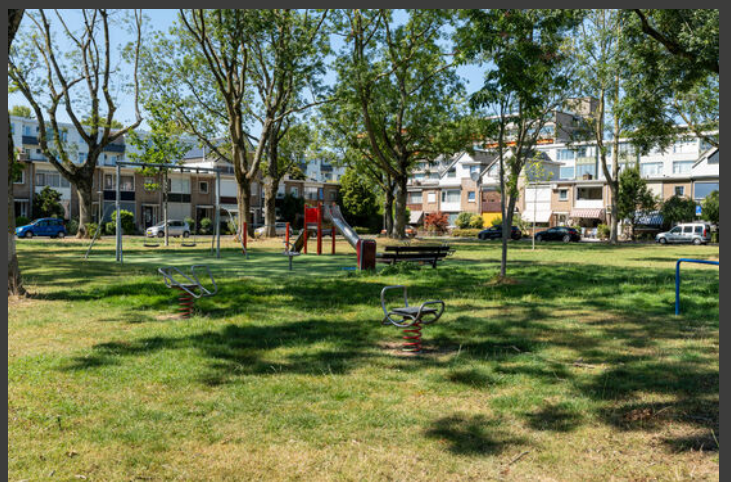
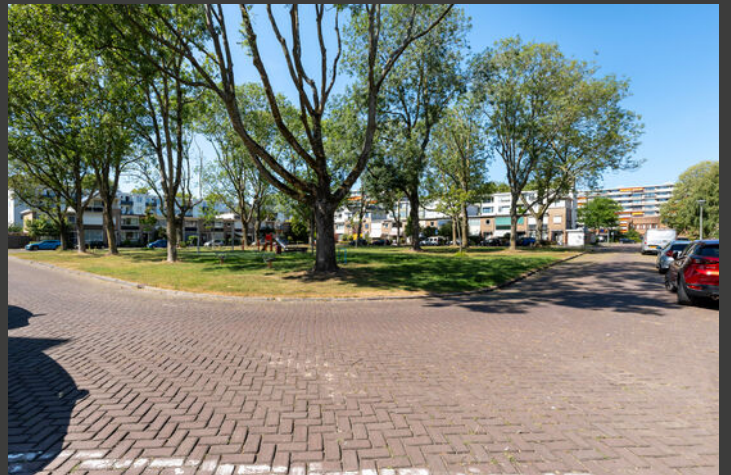
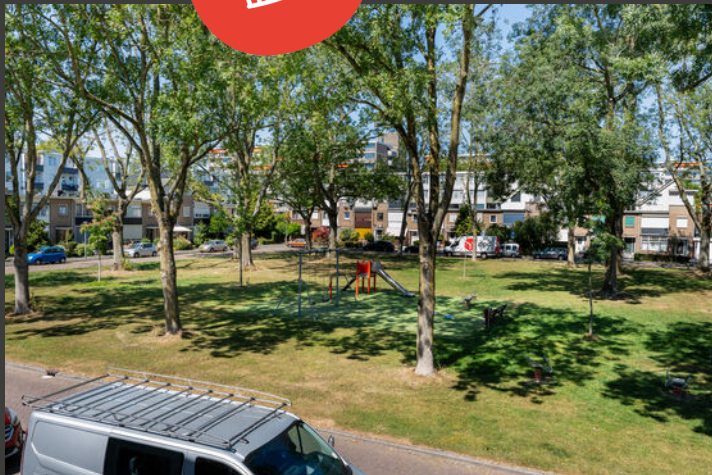












Begane grond



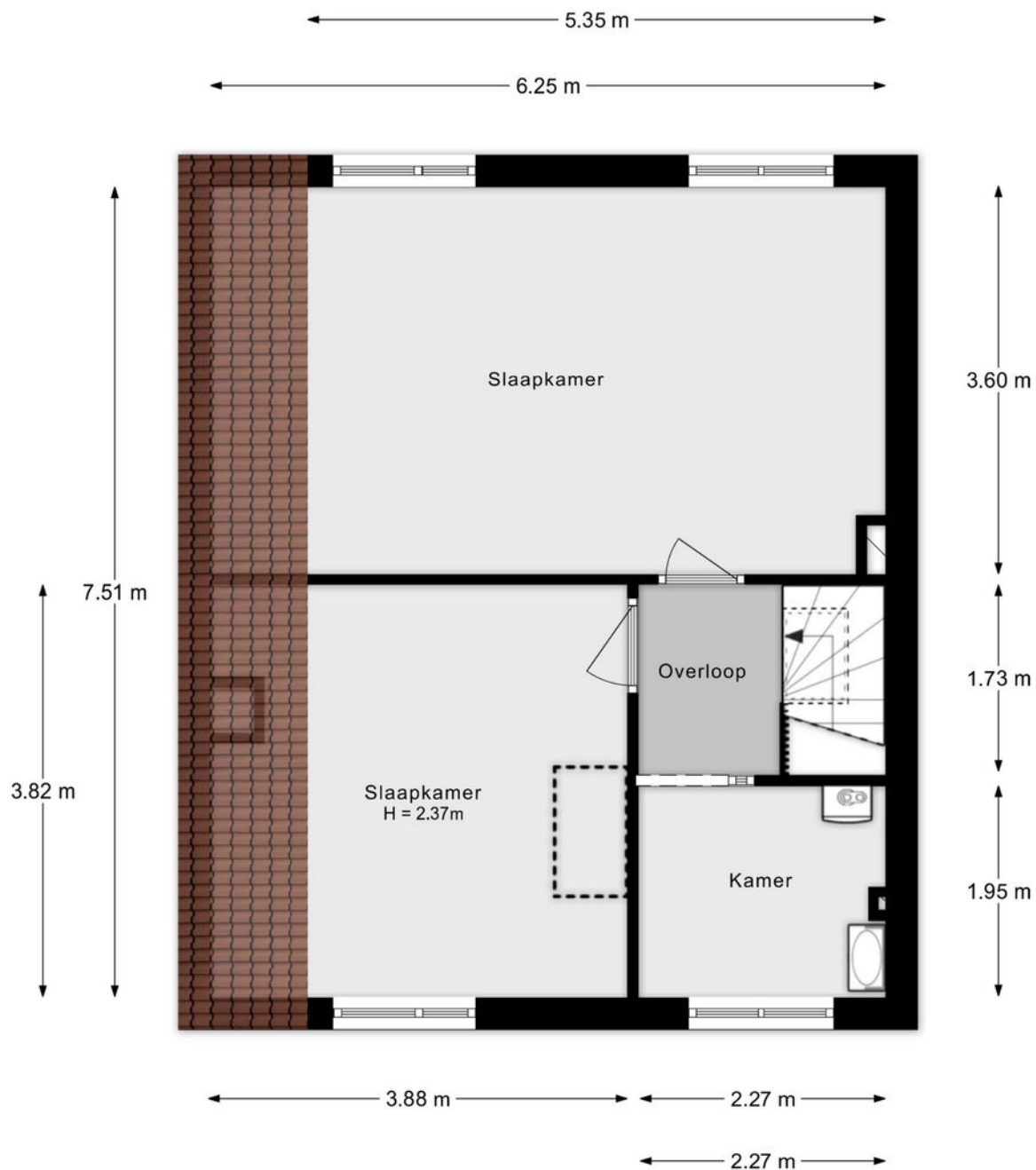
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



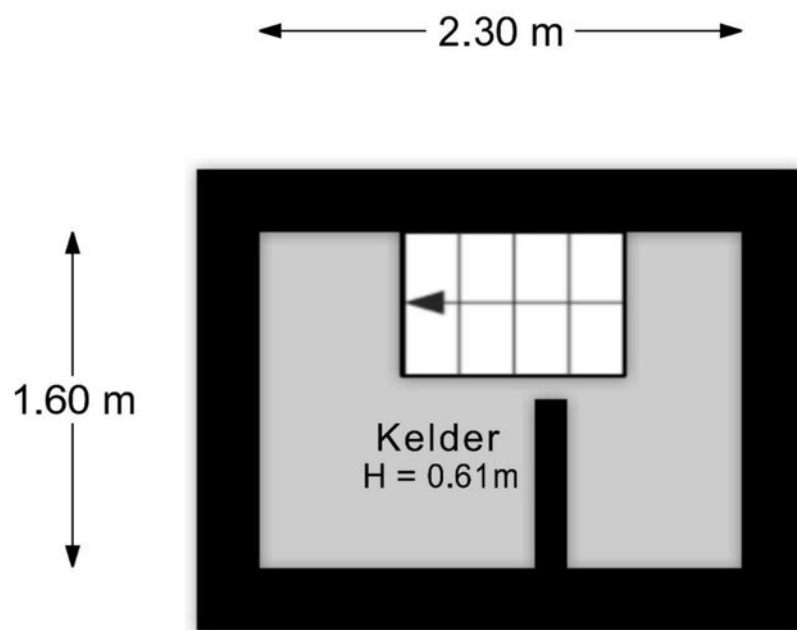
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



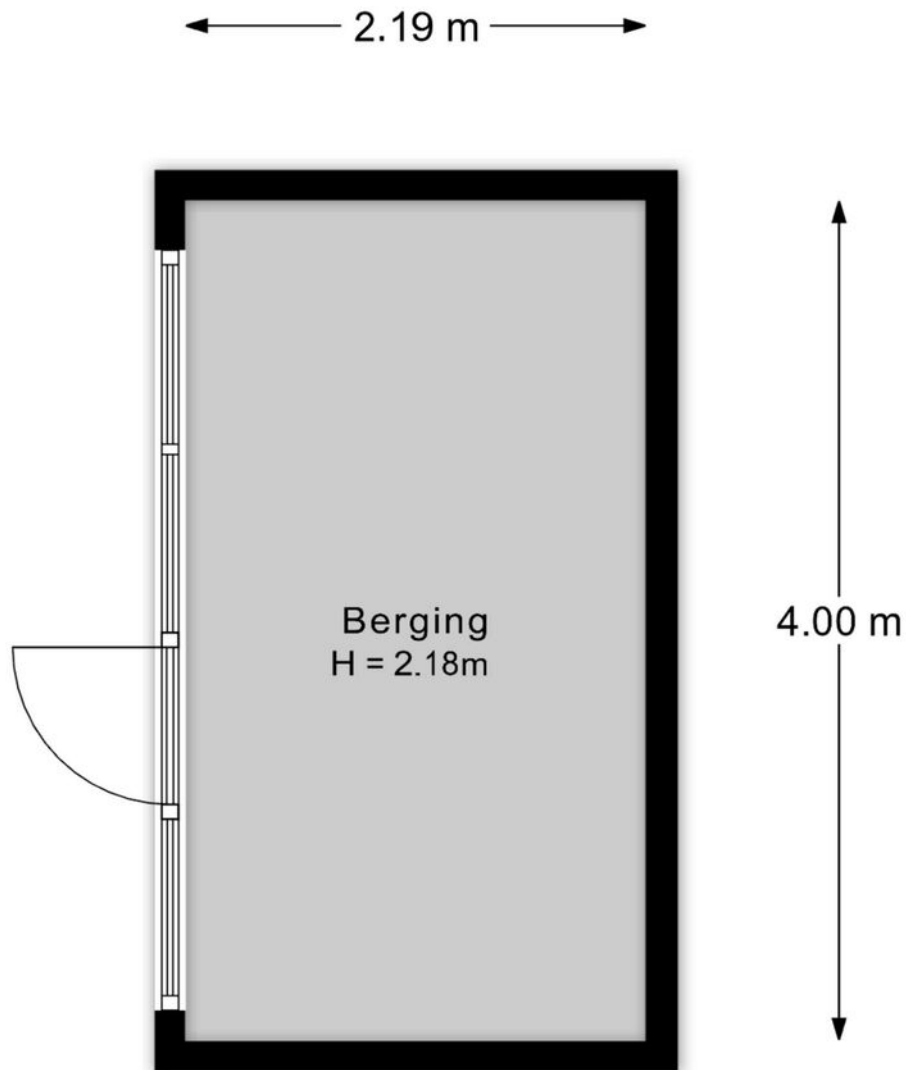
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- lamellen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Screens	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X
- boiler	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
-------------------	---

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

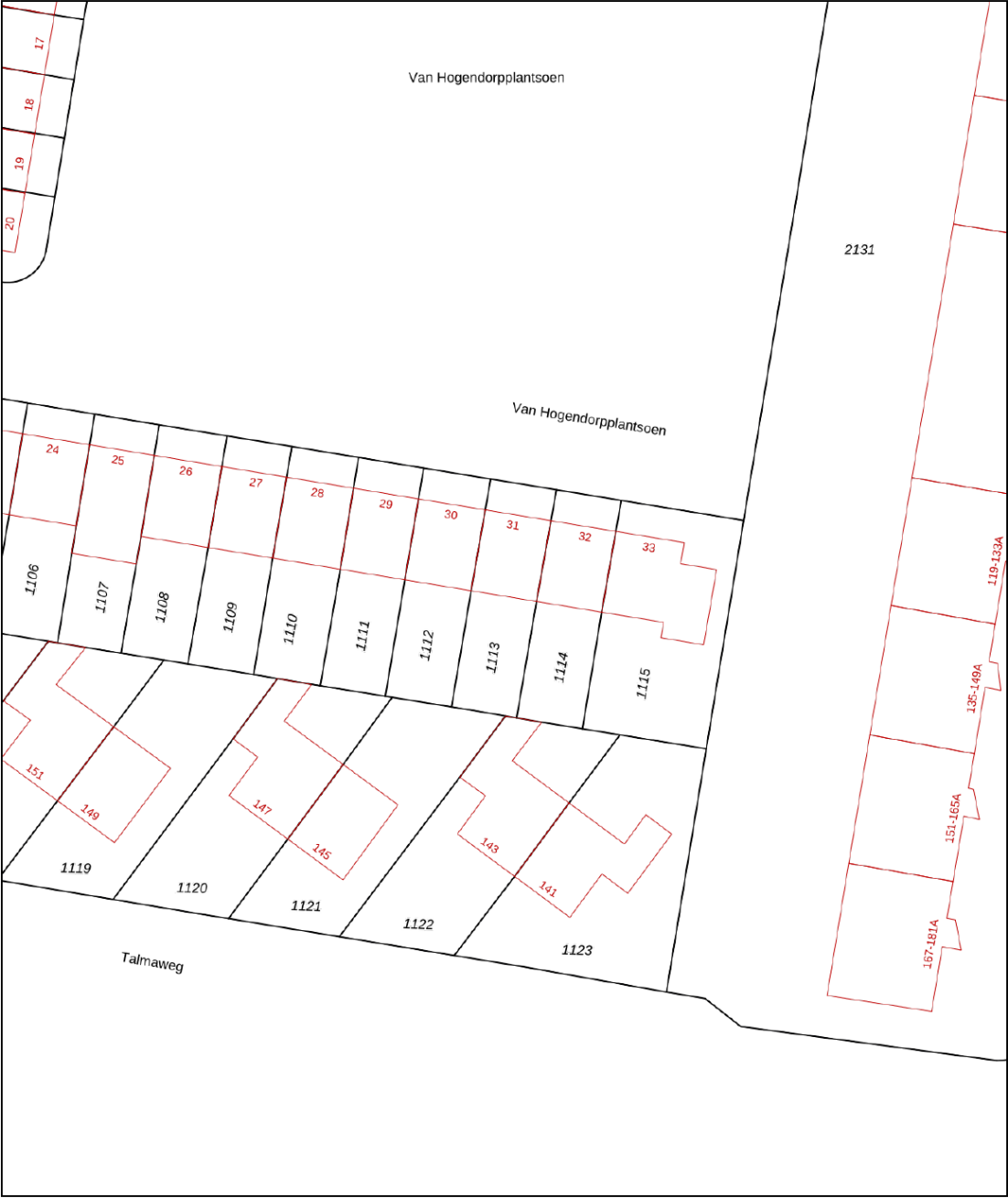
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 M

Perceel 1113

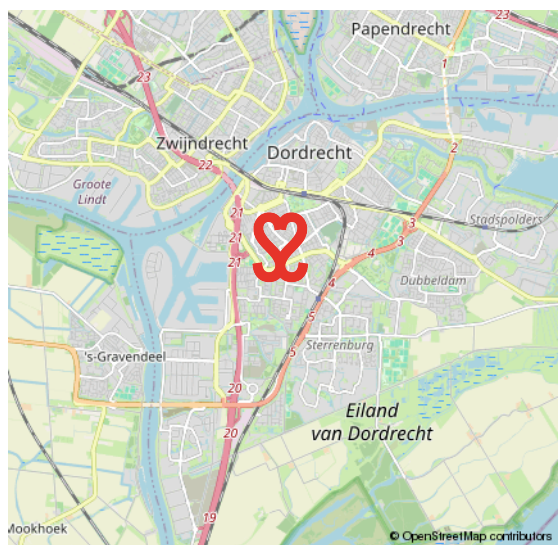
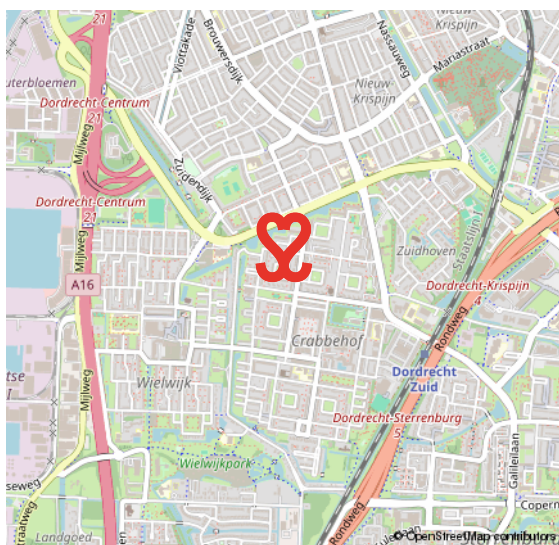
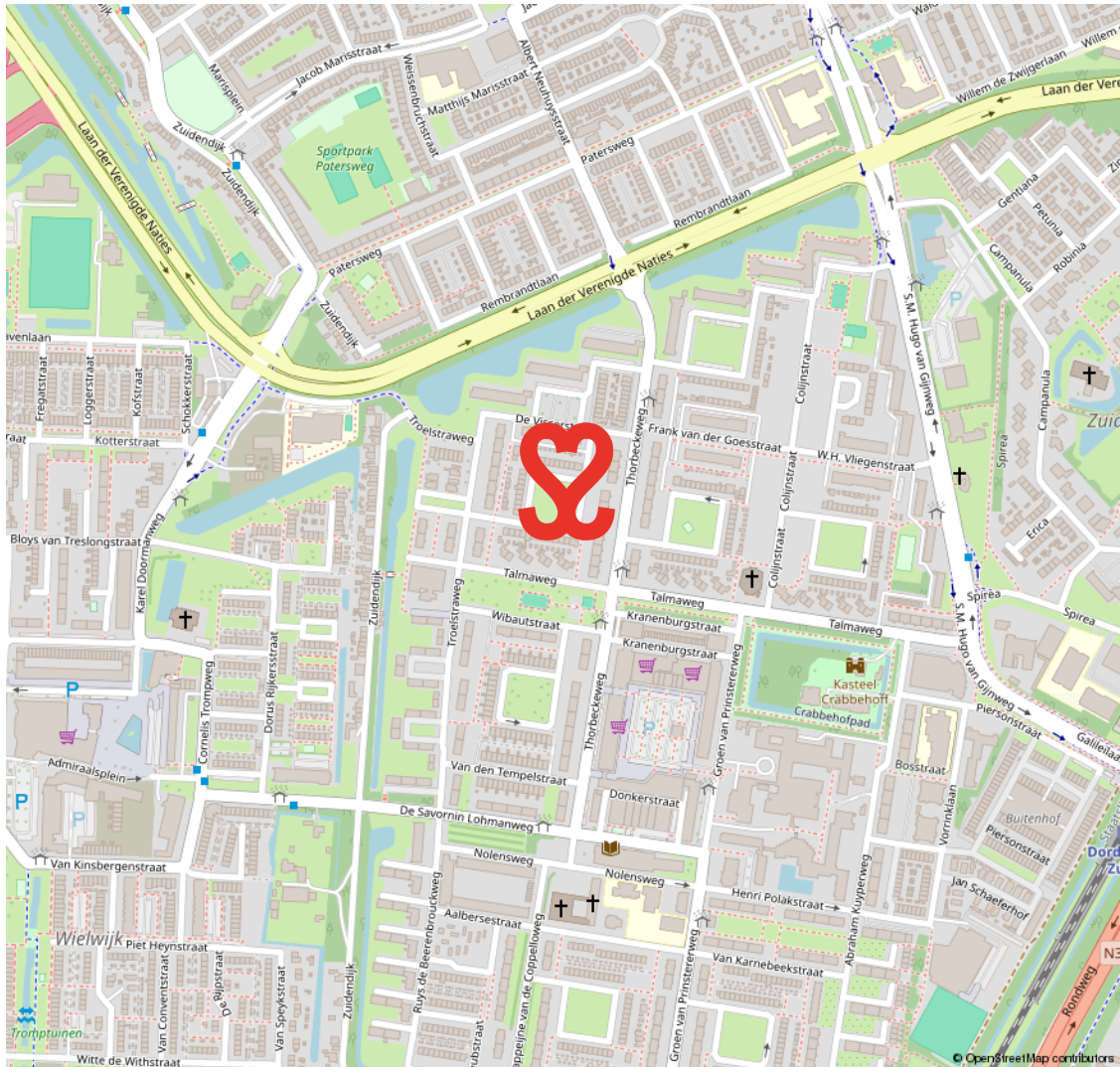
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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

SITUERING



CRABBEHOF

JAREN ZESTIG WOONWIJK MET NS-STATION

In de jaren zestig van de vorige eeuw startte de bouw van de wijk Crabbehof. De wijk is vernoemd naar het gelijk-namige kasteeltje dat thans dienst doet als woonhuis. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum. Opvallend zijn de vierkante plantsoenen in deze

wijk, waar het voor kinderen heerlijk buiten spelen is. De kenmerkende jaren zestig portiekflats zijn ook volop aanwezig in deze wijk én er is kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd. De wijk is goed te bereiken en heeft een eigen station.

WINKEL-CENTRUM CENTRAAL IN DE WIJK



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

