



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MARNIXSTRAAT 4
3314 AN 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 sfeer, modern wooncomfort én een superleuke plek in één! Deze bijzonder fraaie woning in geliefd Oud-Krispijn is in 2019 grondig aangepakt en ligt op loopafstand van het Weizigtpark, station én de binnenstad.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

PERCEELOPPERVLAKE

134 m²

INHOUD

398 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuint & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



MARNIXSTRAAT 4, DORDRECHT

BIJZONDER FRAAIE JAREN '30 WONING OP EEN EVENEENS ZO MOOIE LOCATIE!

- jaren '30 woning waar karakter en modern wooncomfort héél goed samenkomen!
- in 2019 grondig gerenoveerd, waaronder keuken, badkamer, installaties en leidingwerk;
- karakteristieke details zoals de erker, glas-in-lood, open (gas)haard, eiken vloerdelen en openslaande tuindeuren;
- comfortabel én goed geïsoleerd met onder andere dubbel glas, spouwmuurisolatie, kruipruimteisolatie en dakisolatie. Energielabel C;
- airconditioning op de begane grond (2026) en eerste verdieping (2024);
- begane grond met sfeervolle doorzonwoonkamer, open keuken en toegang tot de tuin;
- eerste verdieping met twee slaapkamers, een open werkruimte en een gave, complete badkamer;
- tweede verdieping met ruime open voorzolder/wasruimte, dakkapel en derde slaapkamer;
- fraai aangelegde, groene achtertuin met niveauverschil en in 2024 gerealiseerde Douglas overkapping met aangrenzende berging en achterom;
- mega-populaire ligging in Oud-Krispijn, op loopafstand van het Weizigtpark, NS-station en de historische binnenstad;
- woonoppervlak 112 m². Bruto inhoud 398 m³;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 134 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met fraaie voordeurpui met glas-in-lood. De hal is strak afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafond. Verder zijn hier de trapopgang en kelder-/provisiekast (met vernieuwde elektrische verdeelkast en met glasvezelaansluiting) aanwezig. Ruime en modern uitgevoerde toiletruimte met

wandcloset, natuurstenen fonteintje en mechanische ventilatie.

Sfeervolle doorzonwoonkamer met erker aan de voorzijde, eiken vloerdelen en openslaande deuren naar de achtertuin. Mooie blikvangers zijn het glas-in-lood en de schouw met open gashaard. De woonkamer is voorzien van airconditioning (2026) en aan de voorzijde is een zonnesherm aanwezig.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een stoere inrichting in U-opstelling met zwarte fronten, houten werkblad, dubbele spoelbak, groot Smeg fornuis met zes gaspitten, afzuiging en vaatwasser. Ook is er een boiler aanwezig. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en vaste trap naar de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich een praktische open werkruimte.

Slaapkamer 1 is een ruime kamer aan de achterzijde en is in het verleden vergroot. De kamer beschikt over openslaande deuren naar het balkon, airconditioning (2024), laminaatvloer, glad gestuukte wanden en inbouwspotjes.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en voorzien van laminaat en glad afgewerkte wanden. Gave en vergrote badkamer met beton-ciré wandafwerking, ruime inloopdouche voorzien van douchekolom met massagefunctie en regen-/handdouche, wastafelmeubel met natuurstenen waskom en inbouwkranen, wandcloset en een halfvrijstaand ligbad. Verder zijn er een radiator en inbouwspotjes aanwezig.

MARNIXSTRAAT 4, DORDRECHT

IN 2019 GRONDIG GERENOVEERD EN OP VELE FRONTEN VERDUURZAAMD

.....

Tweede verdieping:

Open voorzolder met aansluiting voor de wasapparatuur, gootsteen, opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Calanta HR, 2011) en de unit van de mechanische ventilatie. De verdieping is geïsoleerd en voorzien van laminaat. Aan de voorzijde bevindt zich een in 2019 geplaatste dakkapel met kunststof kozijn en draai-/kiepraam. Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde en beschikt eveneens over een dakkapel met houten kozijn en dubbele beglazing.

Tuin/berging:

De achtertuin is fraai en lekker groen aangelegd en heeft door het niveauverschil een speelse uitstraling. Een héél fijne toevoeging is de in 2024 gerealiseerde Douglas overkapping met stoer zwart rabatwerk. Hier zit je heerlijk beschut en is volop plek voor een fijne lounge- of eethoek.

Aansluitend bevindt zich de houten berging met elektra en schuifdeur. Vanuit de berging is het achterom bereikbaar. Ook is er een buitenkraan aanwezig.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin met kunstgras en groen.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen op de begane grond en grotendeels laminaat op de eerste en tweede verdieping.

Wandafwerking: grotendeels glad gestuukte wanden.

Kozijnen/beglazing: de woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Het glas-in-lood is deels voorzien van voor-/achterzetbeglazing en ter plaatse van de erker verwerkt in isolerende beglazing. De dakkapel aan de voorzijde heeft een

kunststof kozijn met draai-/kiepraam.

Renovatie: de woning is in 2019 grondig opgeknapt. Onder andere de keuken, badkamer, elektra, cv-installatie, waterleidingen en afvoerleidingen zijn hierbij aangepakt.

Airconditioning: airco op de begane grond uit 2026 en op de eerste verdieping uit 2024.

Isolatie: onder andere dak-, muur- en kruipruimteisolatie. De spouwmuren en kruipruimte zijn geïsoleerd met isolatieparels. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van dubbele beglazing en deels van voorzetramen.

Verwarming/warm water: cv-combiketel, merk Remeha Calanta HR, bouwjaar 2011 en eigendom. Buitenzonwering: zonnesherm aan de voorzijde van de woonkamer.

Tuinberging/overkapping: in 2024 gerealiseerde Douglas overkapping met aangrenzende houten berging, elektra en achterom.

Fundering: volgens de KCAF-funderingscodering is er geen sprake van een verhoogd funderingsrisico (A, B of C).

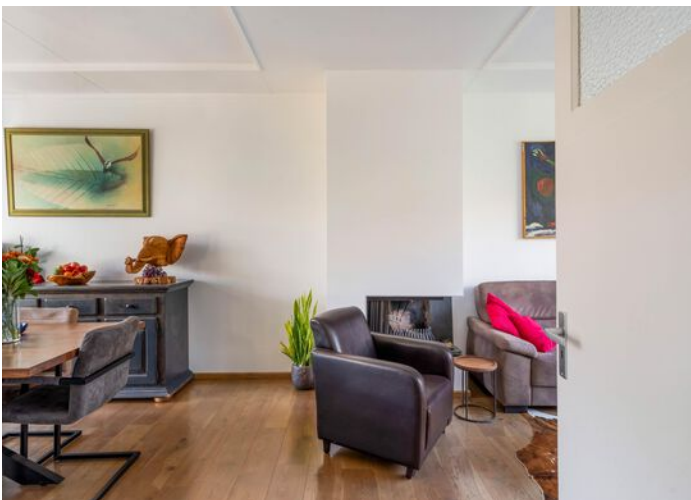
Energie label: C, geldig tot 18 april 2035.

Grondoppervlak: 134 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7390.

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

Oplevering: in overleg.



**ENTREE IN HAL
MET SFEERVOL
GLAS-IN-LOOD**



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





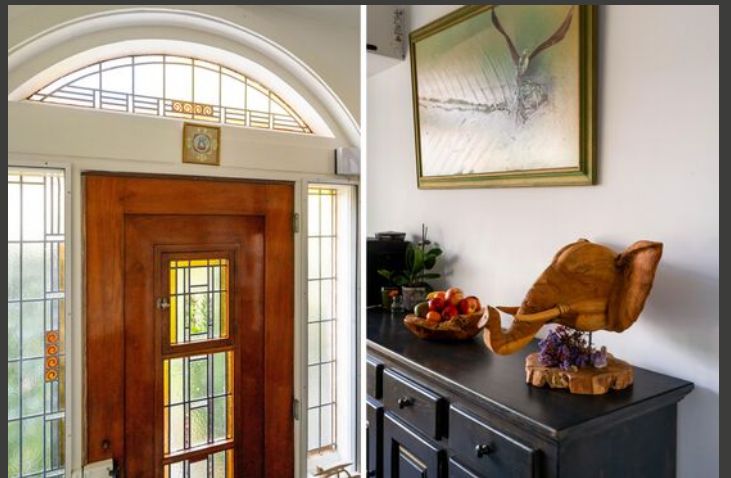
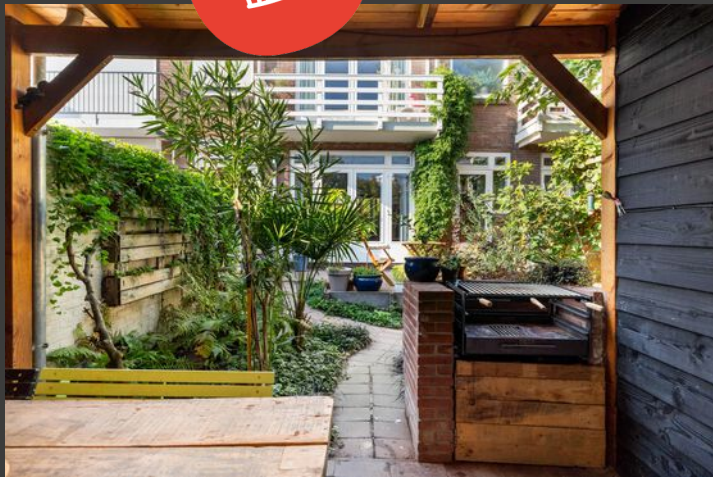






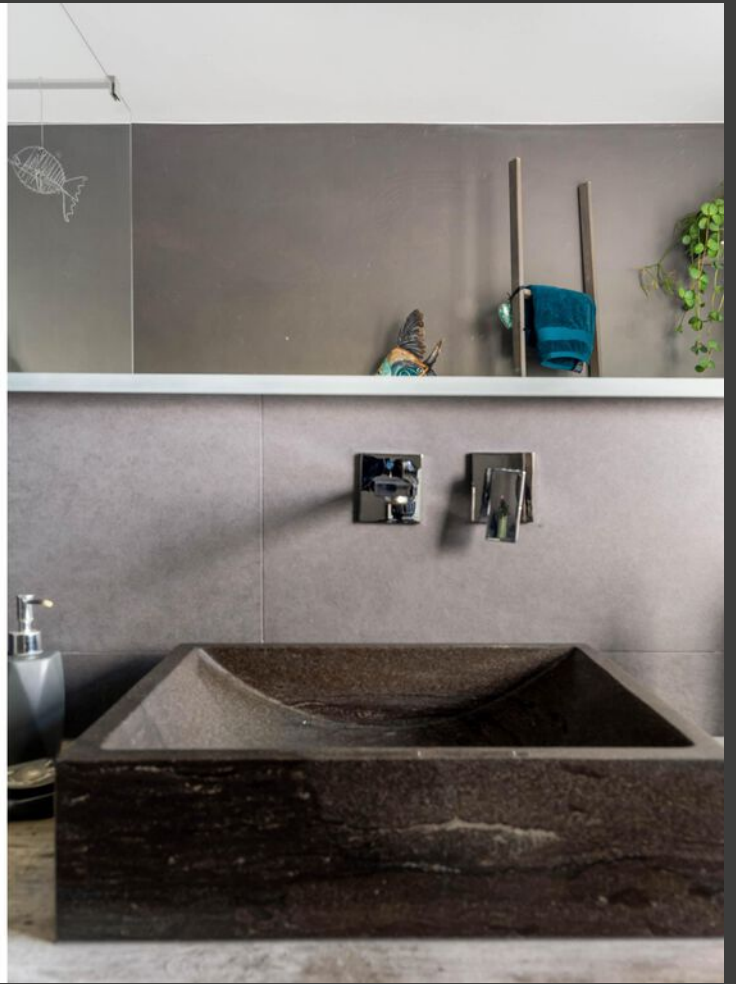










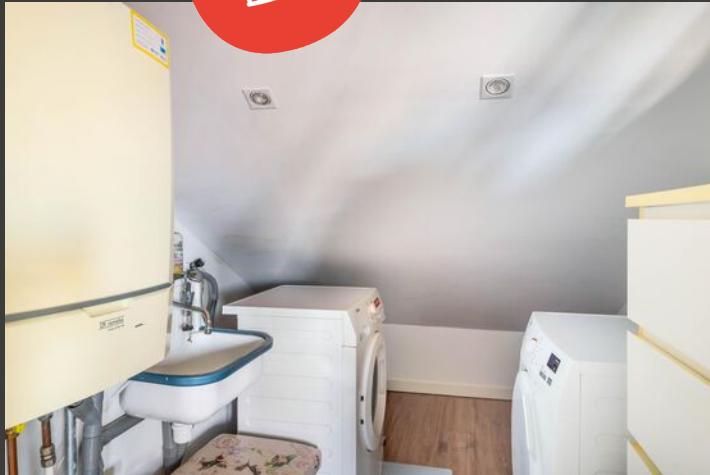






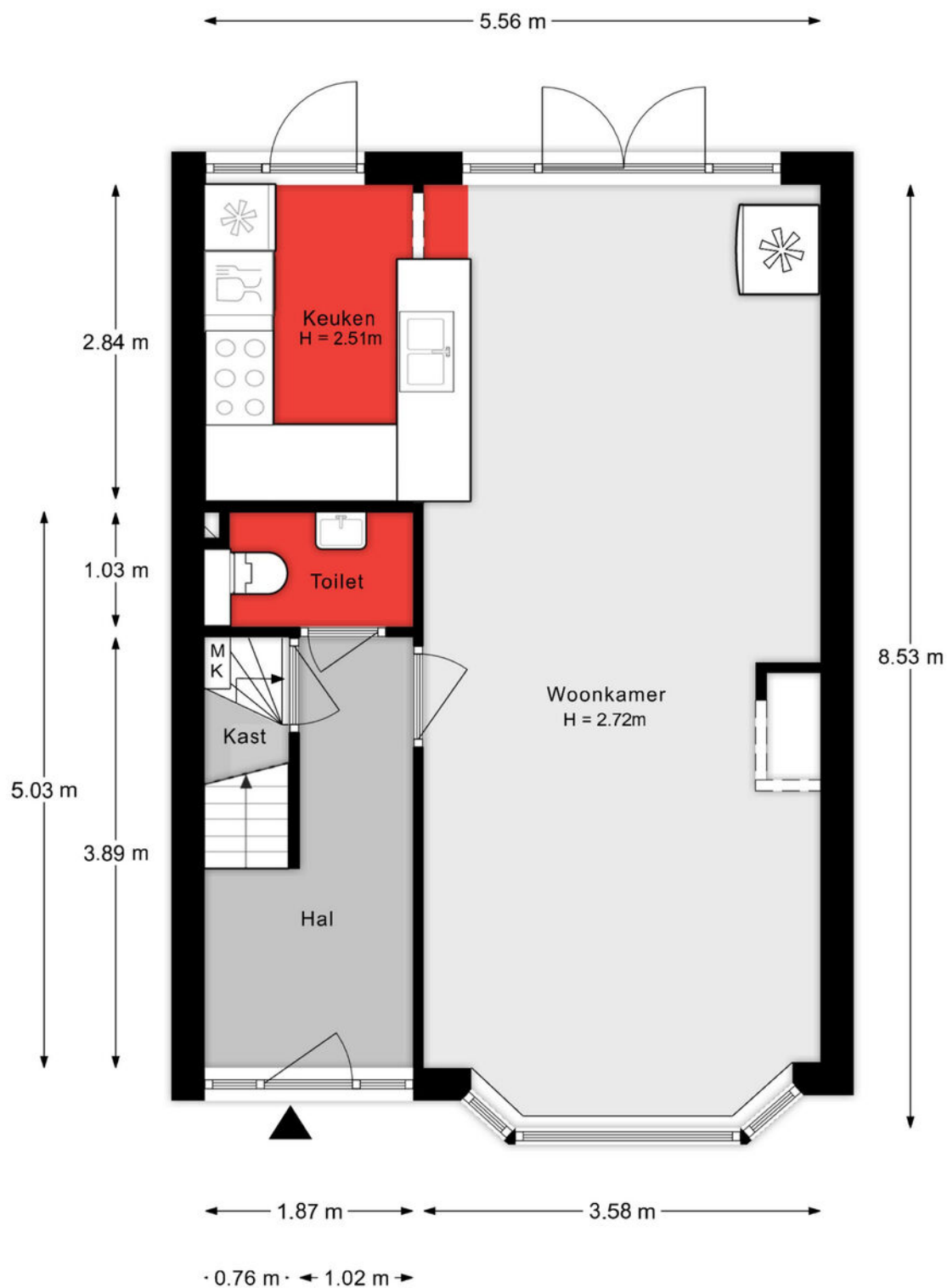






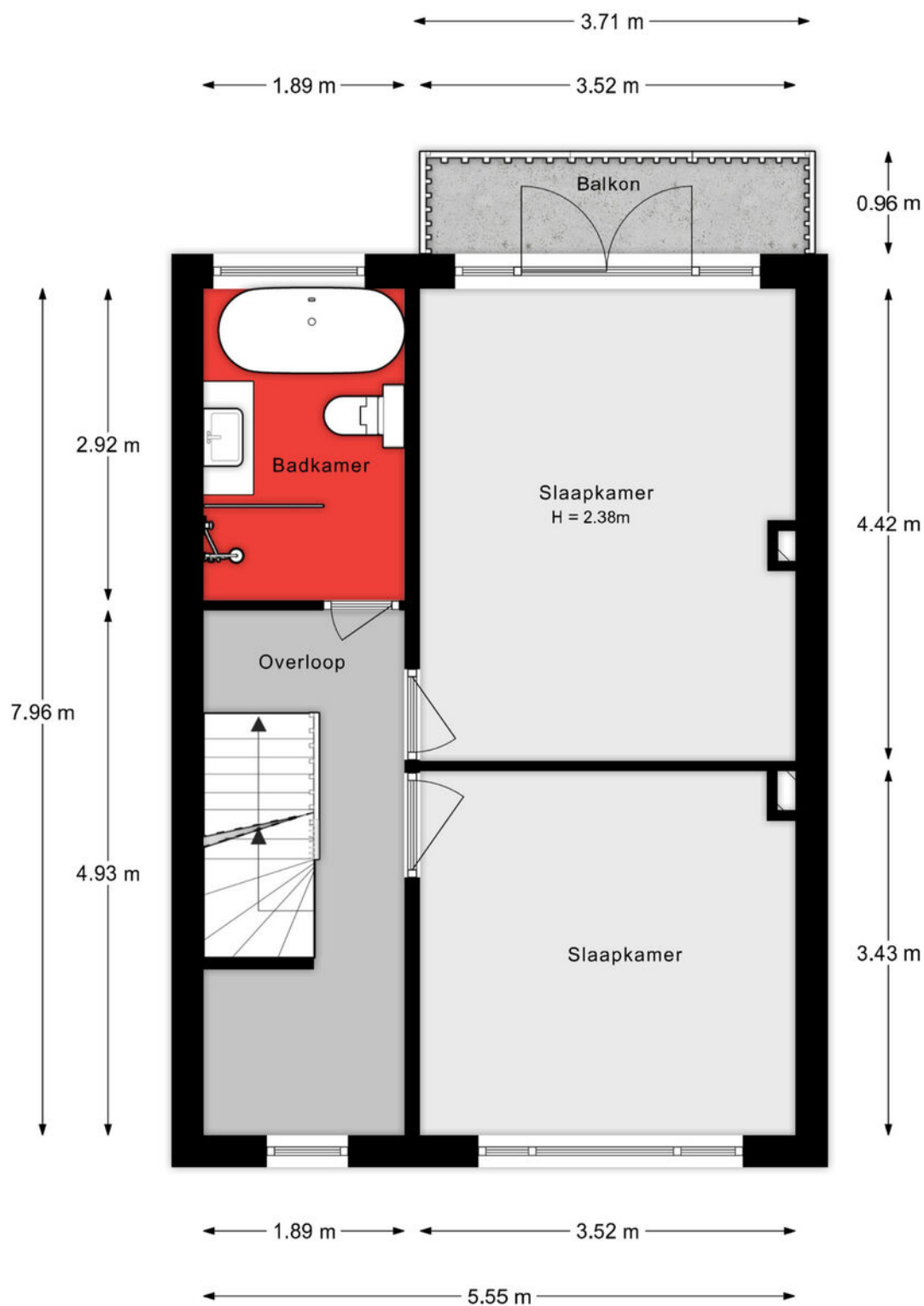


Begane grond



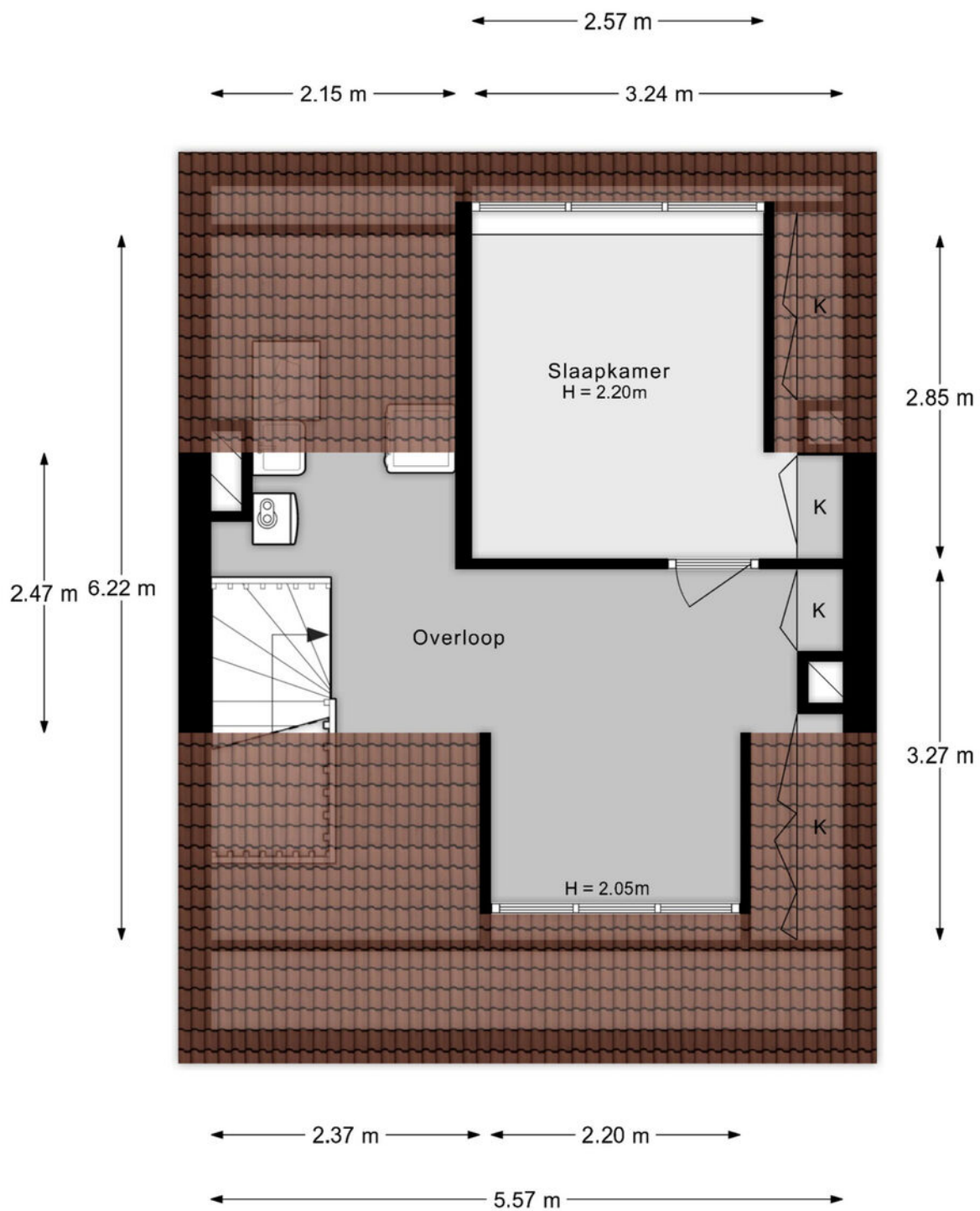
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



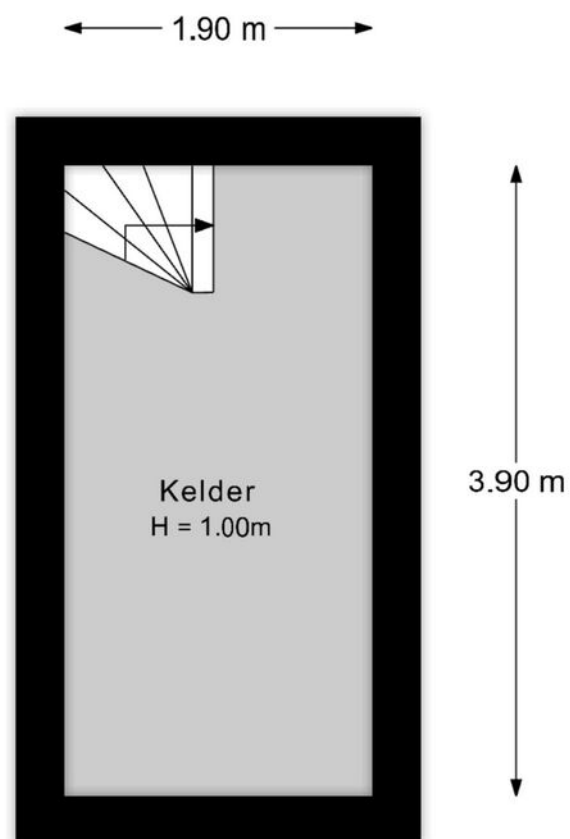
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



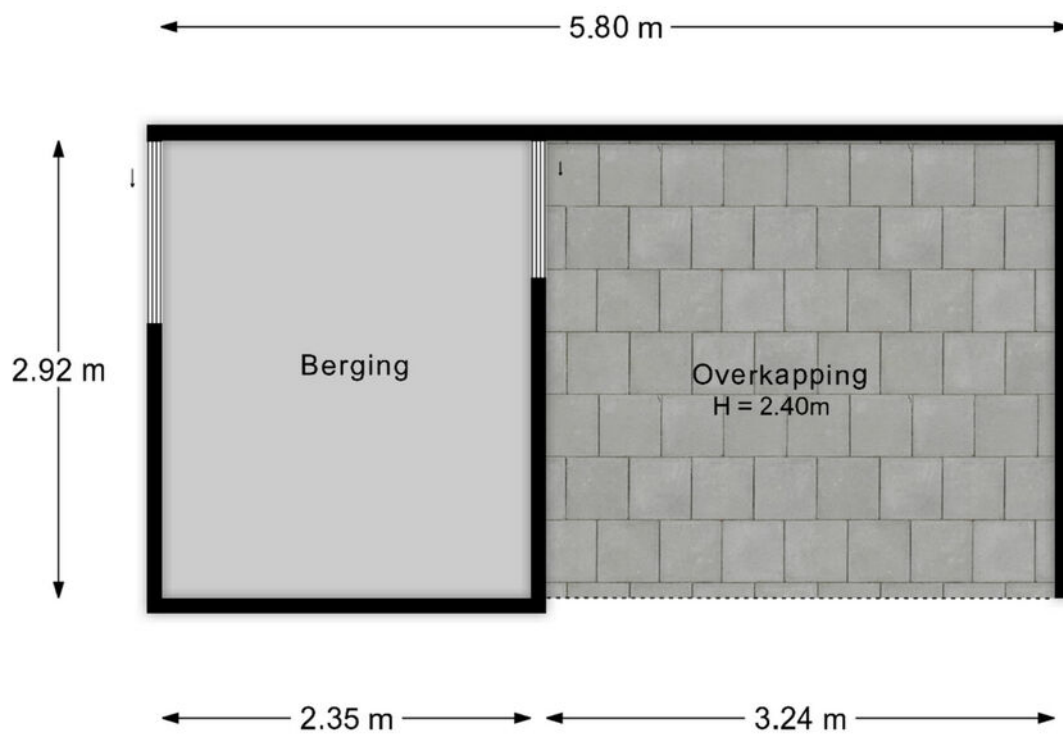
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Kelder



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Berging/overkapping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

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

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

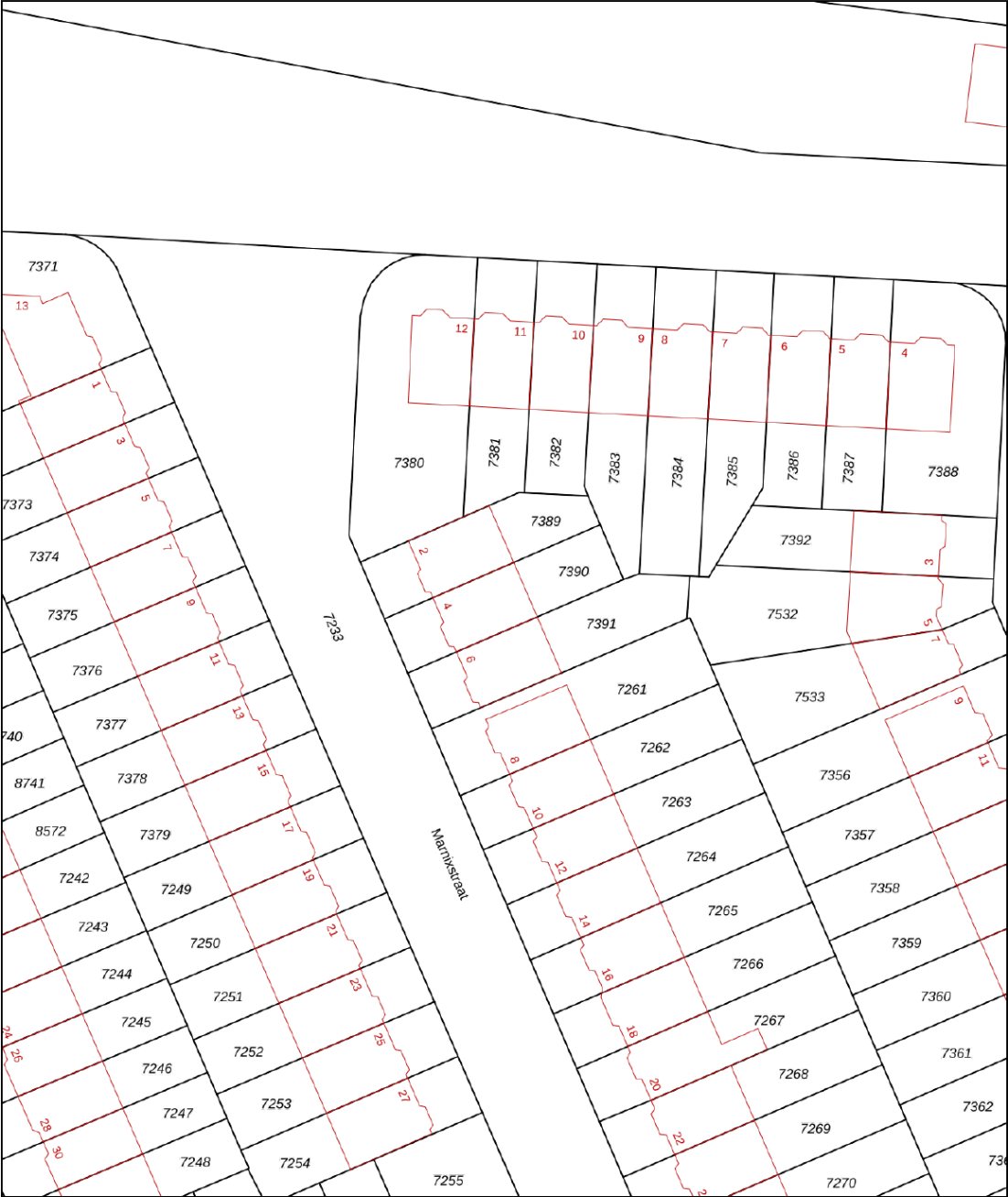
- vlaggenmast(houder)

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

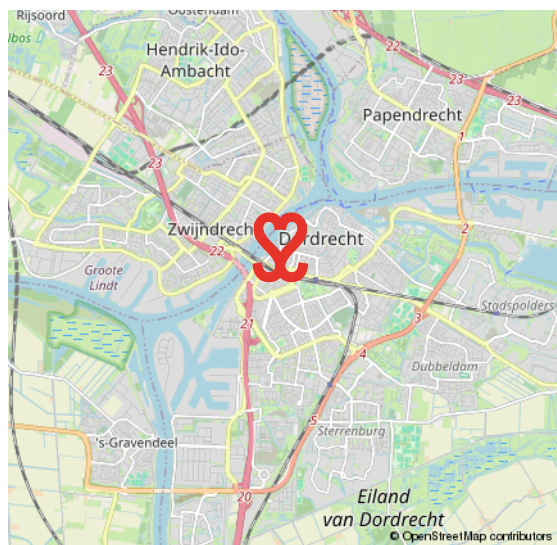
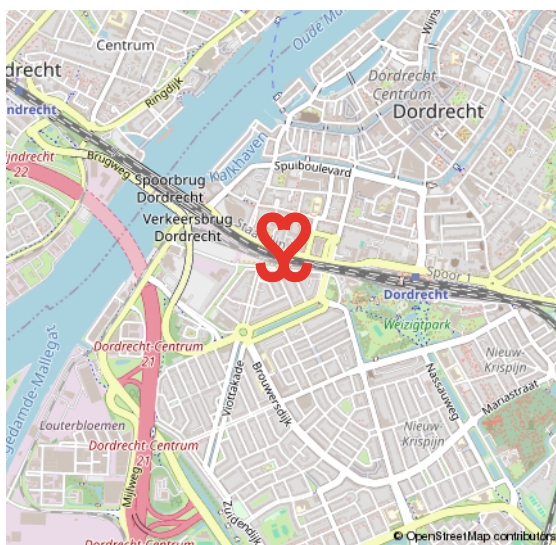
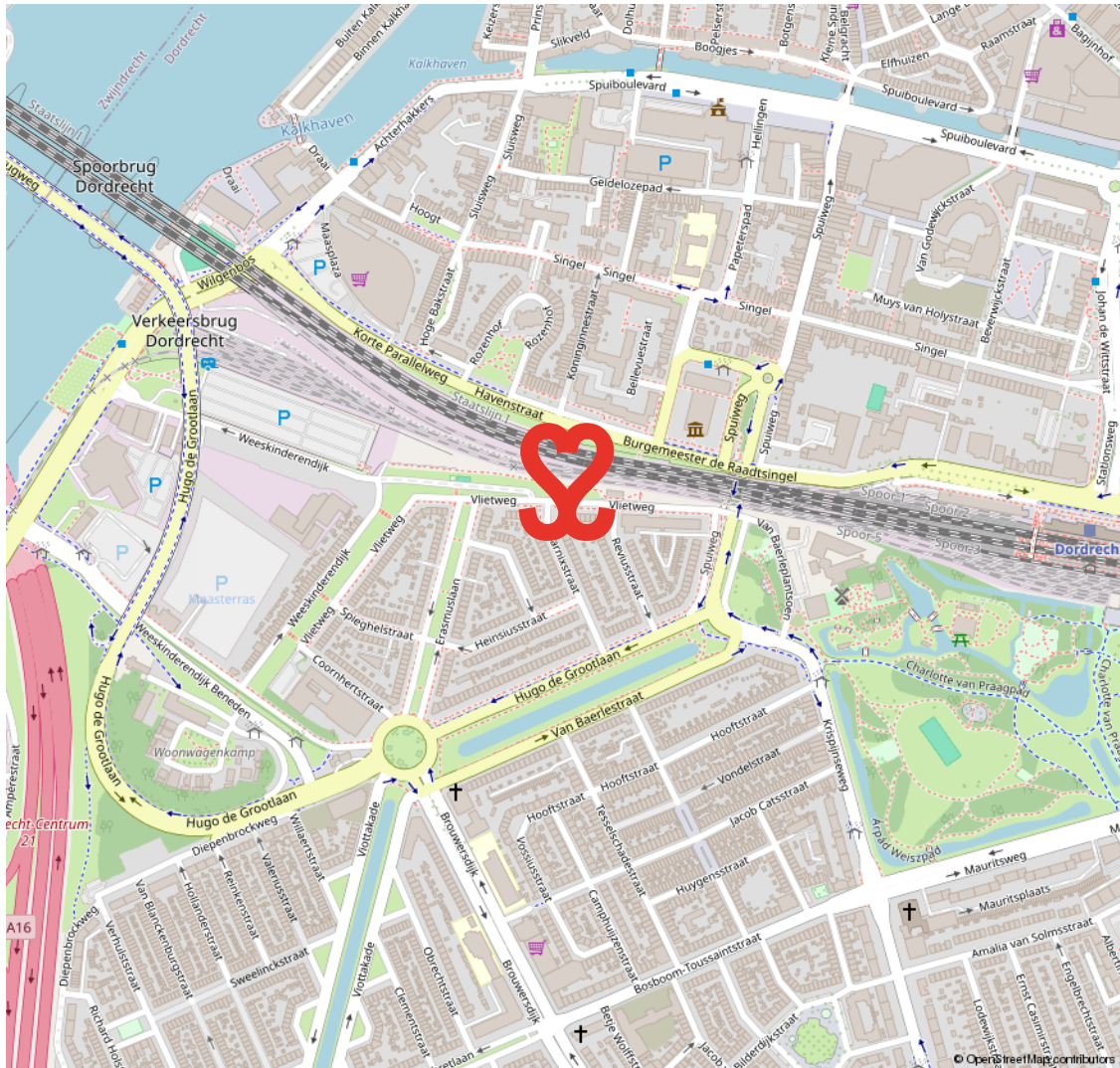
Perceel 7390

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 15 september 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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

