



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**MARTHINUS STEYNSTRAAT 59
3312 EM 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

Karakter van buiten, sfeer van binnen! Deze charmante tuitgevelwoning met fraaie details en een heerlijk diepe achtertuin ligt op een super praktische plek vlak bij de binnenstad.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

72 m²

PERCEELOPPERVLAKE

103 m²

INHOUD

280 m³

BOUWJAAR

1908

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas/
voorzetramen

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



MARTHINUS STEYNSTRAAT 59, DORDRECHT

CHARMANTE WONING AAN DE RAND VAN HET CENTRUM VAN DORDRECHT

.....

- wat een leuk huis! De karakteristieke tuitgevel, glas-in-loodramen en authentieke details geven deze woning volop charme;
- sfeervolle woonkamer met hoog plafond, schuiframen, glas-in-lood en een marmeren schouw;
- keuken in de achteraanbouw met toegang tot de tuin;
- eerste verdieping met twee kamers, waaronder een ruimtelijke slaapkamer met open nok, en een badkamer;
- diepe achtertuin van ruim 13 meter met groen, berging én achterom;
- voorzien van dakisolatie, deels isolerende beglazing en een cv-combiketel uit 2021. Energielabel C;
- gelegen in de Transvaalbuurt, aan de rand van de historische binnenstad;
- een fijne stadsplek met het NS-station, winkels, horeca en tal van andere (centrum)voorzieningen op loopafstand;
- woonoppervlak 72 m². Bruto inhoud 280 m³;
- bouwjaar 1908. Eigen grond 103 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met granitovloer, glas-in-loodraam, meterkast (moderne groepenkast met 5 groepen, aardlekschakelaar en hoofdschakelaar), trapopgang en toegang tot de woonkamer.
Nette toiletruimte met fonteintje.
Wat een fijne sfeer! De woonkamer heeft een heerlijk hoog plafond, glad gestucte wanden en plafond, een marmeren schouw en karakteristieke houten schuiframen met glas-in-lood. De schuiframen aan de voorzijde zijn nog functioneel. Ook is er een praktische trapkast aanwezig.

De keuken bevindt zich in de achteraanbouw en heeft een basis inrichting in L-vorm met onder- en bovenkasten, dubbele spoelbak, 4-pits gaskookplaat, oven en afzuigunit. De losse koelkast is eventueel ter overname. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met dakraam, laminaatvloer, glad gestucte wanden en deels steenlook behang. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel (Remeha Tzerra, 2021).

Sfeervolle slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Wat deze kamer extra leuk maakt, is de open nok met zicht op de kapconstructie! De kamer is voorzien van een kunststof kozijn met dubbele beglazing, laminaatvloer en een praktische schuifwandkast. Slaapkamer 2, een zijkamer met dakraam en laminaatvloer.

Badkamer aan de achterzijde met een eenvoudige inrichting, voorzien van een ligbad, wastafel, aansluiting voor de wasapparatuur, wit wandtegels en een rolluik.

Tuin/berging:

Wat een heerlijk plekje midden in de stad! De achtertuin is maar liefst zo'n 13 meter diep en heeft diverse planten en begroeiing. Er is ruimte voor een fijne zitplek tussen het groen. De tuin is verder voorzien van grindtegels en een gecombineerde stenen/houten berging met elektra.
Via de (vernieuwde) tuinpoort is het achterom naar de afgesloten brandgang bereikbaar.

Algemeen:

Vloerafwerking: granitovloer in de entree/hal en laminaatvloeren in de woonkamer, keuken en eerste verdieping.



Plafondafwerking: de woonkamer is voorzien van een glad gestuct plafond en een karakteristiek hoog plafond. Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met deels enkele beglazing en voorzetramen. Op de eerste verdieping tevens kunststof kozijn met dubbele beglazing. De overloop is eveneens voorzien van dubbele beglazing. De woning beschikt over diverse authentieke glas-in-loodramen.

Isolatie: het dak is geïsoleerd. Voorts gedeeltelijk dubbele beglazing en deels voorzetramen.

Verwarming/warm water: via een cv-combiketel, merk Remeha uit 2021.

KARAKTERISTIEKE GEVEL, SFEERVOLLE LIVING

Elektrische installatie: moderne groepenkast met 5 groepen, aardlekschakelaar en hoofdschakelaar. Glasvezelaansluiting aanwezig.

Berging: stenen/houten berging in matige staat, voorzien van elektra.

Achterom: aanwezig, met toegang tot de afgesloten brandgang.

Energie label: C (geldig tot 2 oktober 2036).

Grondoppervlak: 103 m².
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9494.

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

Oplevering: in overleg.



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





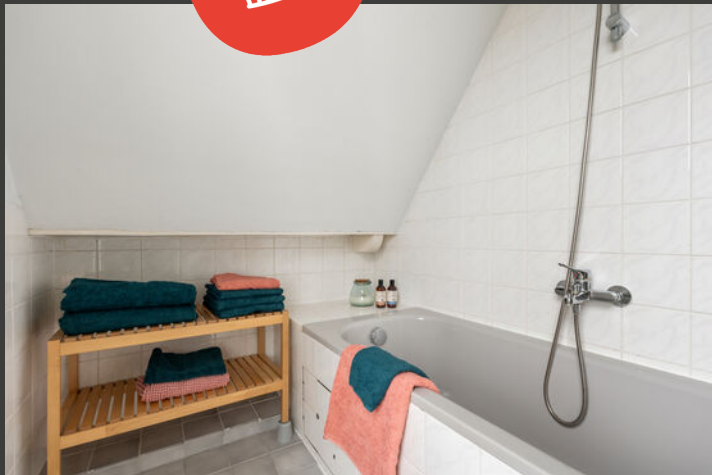
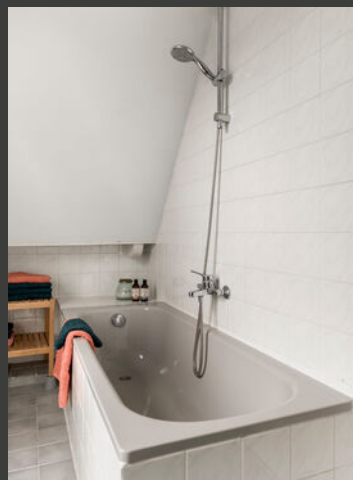
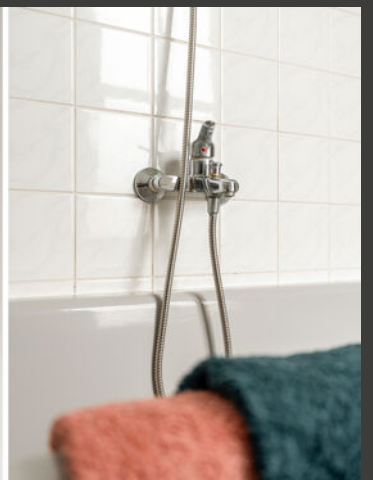














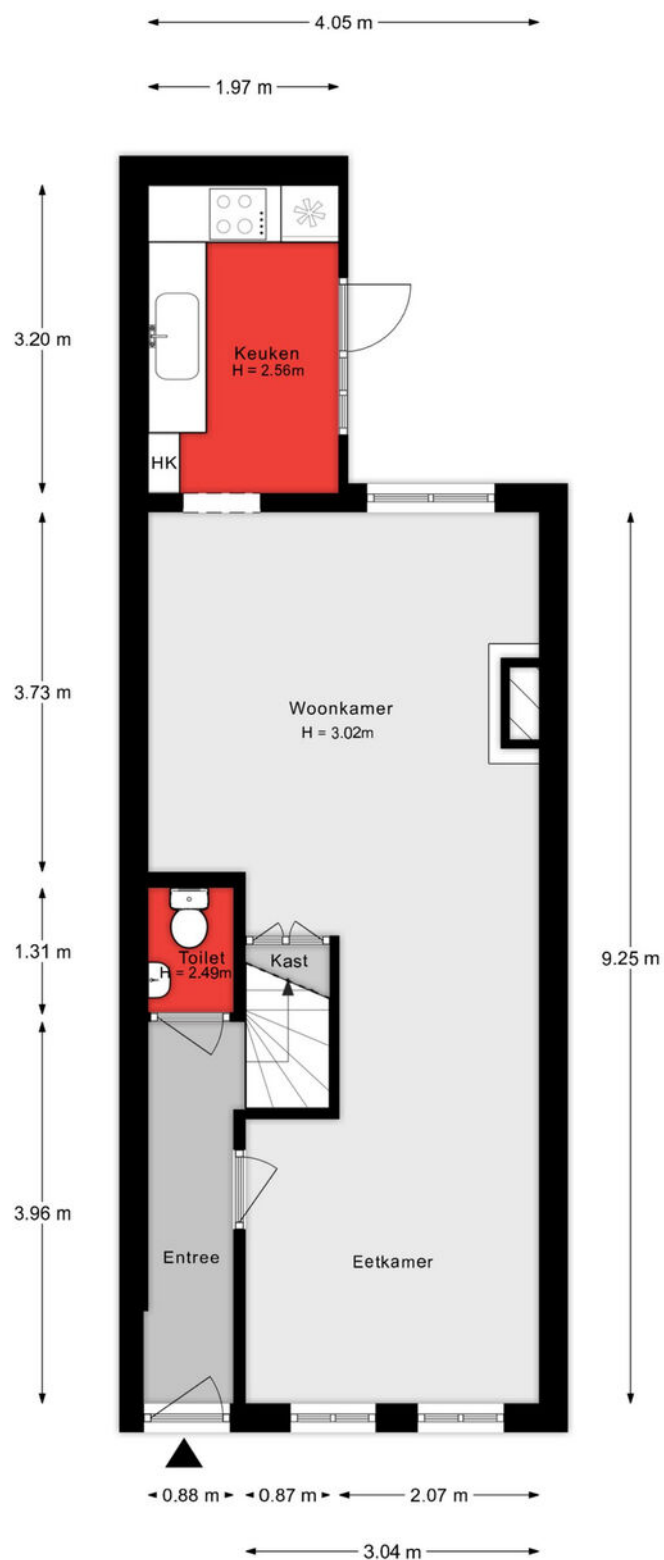






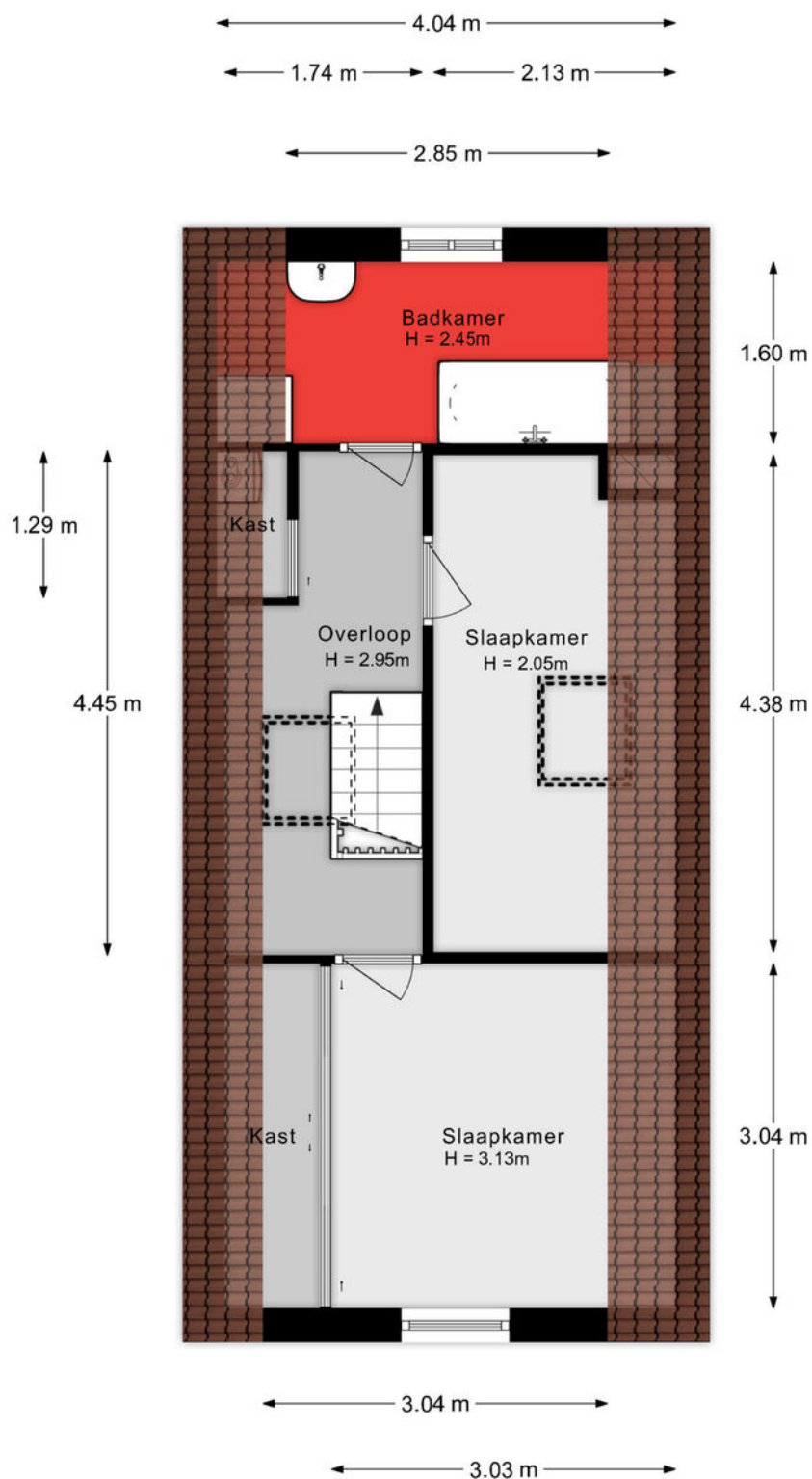


Begane grond



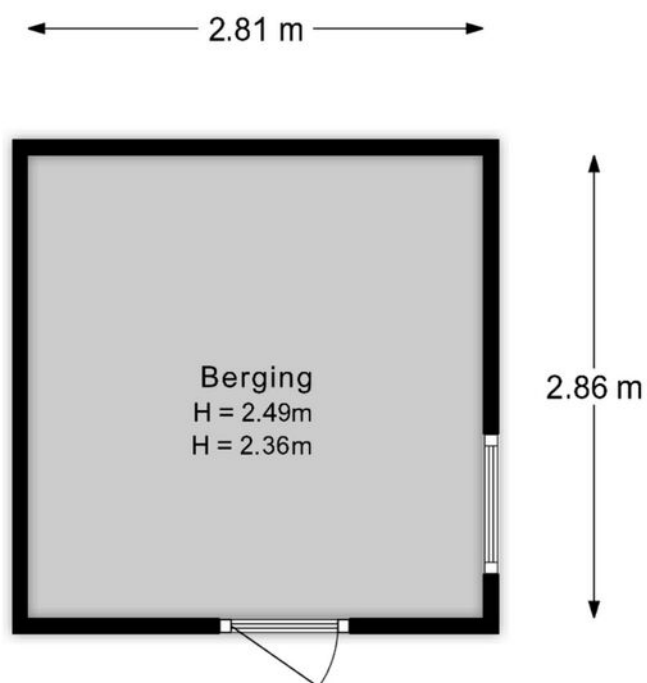
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



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

Berging



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

Verlichting, te weten

- Lamp keuken X
- Lamp kleine slaapkamer X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax kledingkast X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- overgordijnen X
- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- laminaat X
- plavuizen X

Overig, te weten

- Bed zonder matras X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koel-vriescombinatie X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein
- Rek boven toilet

X
X
X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder

X
X

X
X
X
X

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Rolluiken
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat
- Waterslot wasautomaat
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

X
X
X
X
X
X
X
X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

X

Tuin - Inrichting

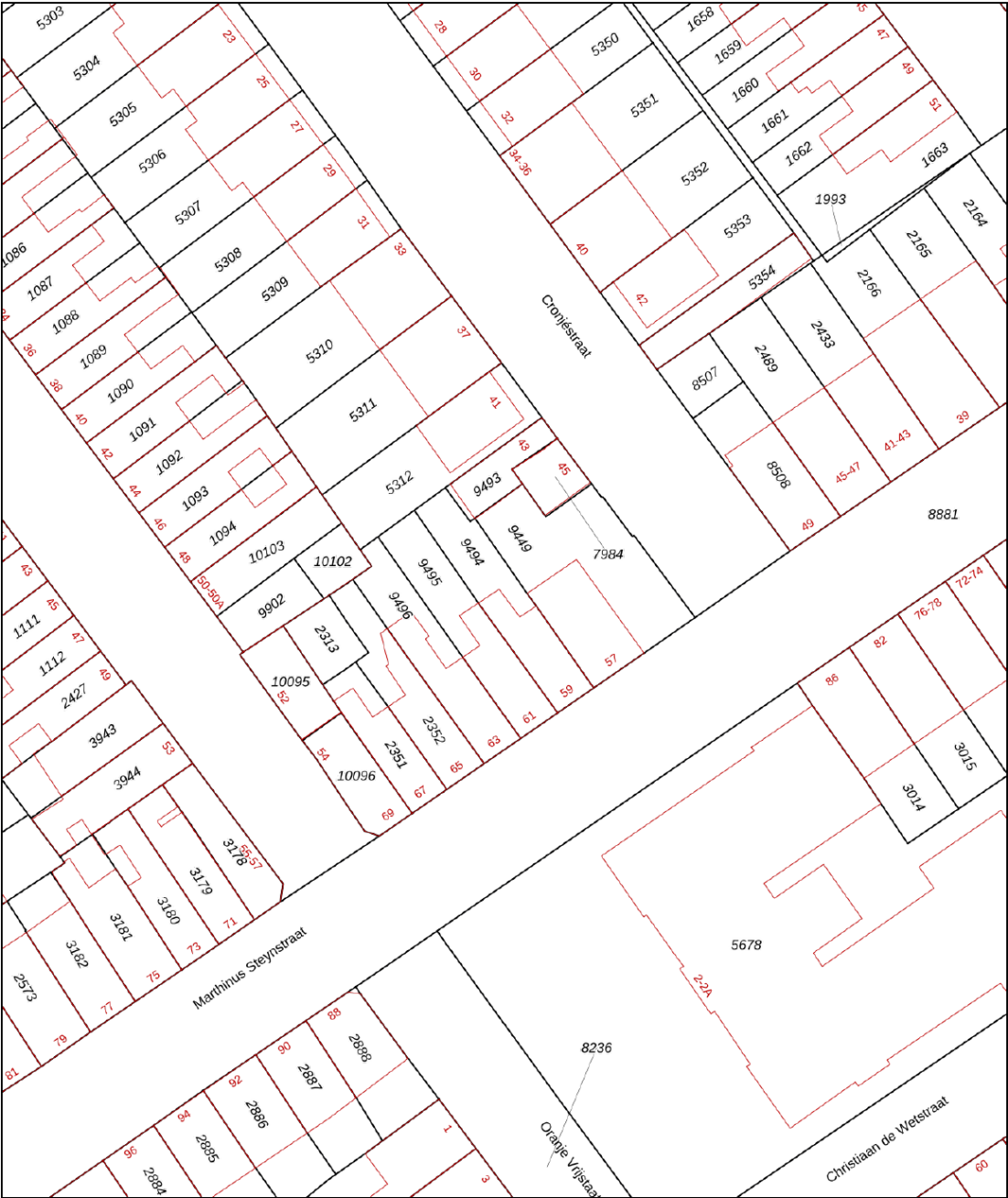
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenpotten met planten		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

Secie K

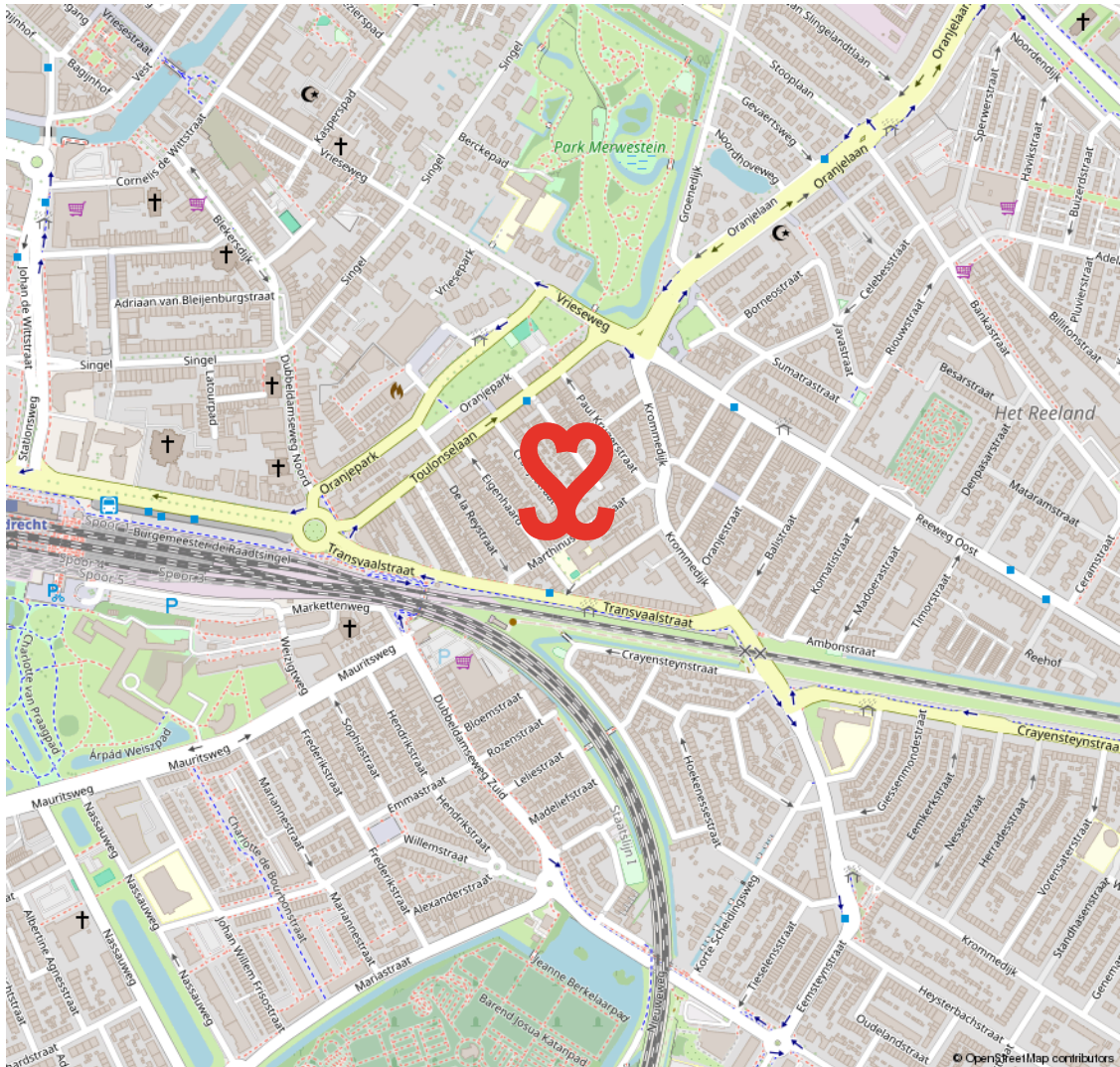
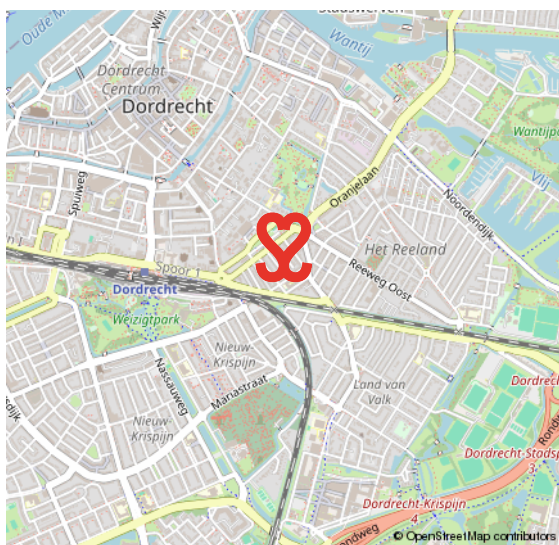
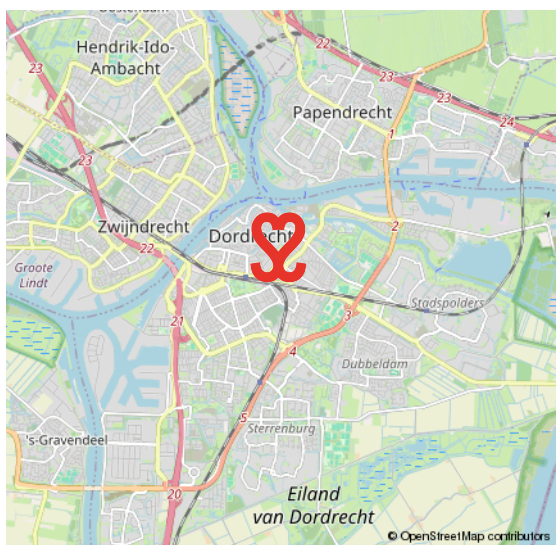
Perceel 9494

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

SITUERING



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

