

makelaars VIJFVINKEL TROOST

TE KOOP

PAUL KRUGERSTRAAT 46
3312 ES 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. Spannenddddd. 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

Charmant wonen in een heerlijk licht huis met een verrassend brede opzet, fijne achtertuin én een dakterras. Deze woning heeft volop sfeer en een fijne ligging op korte afstand van de binnenstad.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING
tussenwoning
AANTAL KAMERS
3
WOONOPPERVLAKTE
69 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE
77 m^2
INHOUD
277 m^3
BOUWJAAR
1903
TUIN
achtertuin
VERWARMING
c.v.-ketel
ISOLATIE
muurisolatie, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 329.000 K.K.



PAUL KRUGERSTRAAT 46, DORDRECHT

CHARMANTE WONING MET EEN BREDE OPZET EN VEEL LICHTINVAL

- gezellige lichte woonkamer met houten vloer, schouw, openslaande tuindeuren en ruimte voor een zit- en eetgedeelte;
- open keuken aan de achterzijde met een nette inrichting;
- eerste verdieping met twee slaapkamers, sanitaire ruimte en toegang tot het ruime dakterras;
- sfeervolle details zoals glas-in-loodramen, een getoogd raam en dakkapellen;
- fijne achtertuin met bestrating, houten erfafscheidingen en een vrijstaande berging;
- ruim dakterras met vernieuwde betegeling, een heerlijke extra buitenruimte;
- rustig wonen op korte afstand van de gezellige binnenstad, het Merwesteinpark, de buurtwinkels en het NS-station.
- woonoppervlak 69 m^2. Bruto inhoud 277 m^3;
- bouwjaar 1903. Eigen grond 77m^2.

Indeling:
Begane grond:
Entree/hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.
Wat direct opvalt in de gezellige woonkamer is de verrassend brede opzet en de prettige lichtinval. De houten vloer, sfeervolle schouw en openslaande deuren naar de achtertuin geven de ruimte volop karakter. Er is alle plaats voor een fijne zithoek en een gezellig eetgedeelte of werkplek. Verder is er een open houten trap naar de eerste verdieping.
Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een nette inrichting in U-opstelling, kunststof werkblad, betegelde achterwand, diverse onderkasten, laden en twee bovenkasten. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap en een opstelmogelijkheid voor een wasmachine of vaatwasser. Leuk detail is het glas-in-loodraam met voorzetruit.

Eerste verdieping:
Ruime overloop met plaats voor kasten en toegang tot het heerlijke dakterras.
Slaapkamer 1 is een ruime, lichte kamer met een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde.
Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde en heeft een karakteristieke uitstraling dankzij het getoogde raam met glas in lood. Ook is er een wateraansluiting aanwezig.
Sanitaire ruimte met toilet, radiator en een uitzetraam.
Verder bevindt zich op deze verdieping een vaste kast met de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2020).

Tuin/dakterras/berging:
De fijne achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grindtegels en omsloten door houten erfafscheidingen. Een heerlijk beschut plekje om lekker buiten te zitten.
In de tuin bevindt zich een houten berging met betontegelvloer en wateraansluiting. Het dak van de berging is in 2014 vernieuwd.
En dan is er nog het heerlijke dakterras op de eerste verdieping! Een verrassend ruime tweede buitenplek, voorzien van vernieuwde tegels. Hier is het fijn genieten van het buitenleven, midden in de stad.







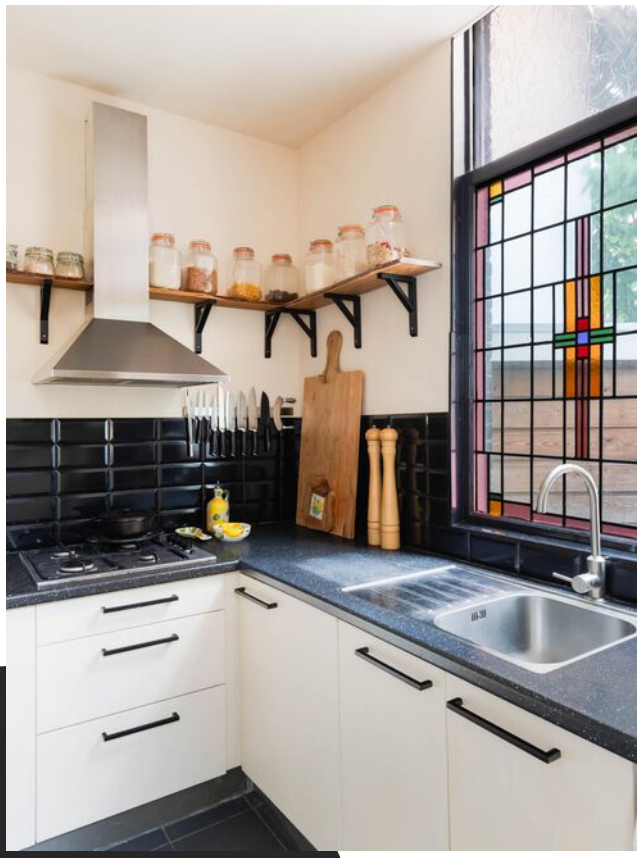


Algemeen:
Vloerafwerking: houten vloer op de begane grond. Eerste verdieping voorzien van een laminaatvloer.
Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk.
Kozijnen/beglazing: deels houten kozijnen met enkele beglazing en glas-in-loodramen, waarvan een deel voorzien is van voorzetbeglazing. Aan de achterzijde zijn kunststof geveldelen aanwezig.
Energielabel: C.
Fundering: de woning is gefundeerd "op staal". Volgens de KCAF-registratie is geen verhoogd risico.
Bouwjaar: 1903.

HEERLIJKE LIGGING NABIJ HET CENTRUM

Grondoppervlak: 77 m².
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2051.
Verwarming: cv-combiketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2020.
Isolatie: plaatselijk is muurisolatie aangebracht, onder andere bij de grote slaapkamer op de eerste verdieping.
Berging: houten berging met in 2014 vernieuwde dakbedekking.
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
Oplevering: in overleg.





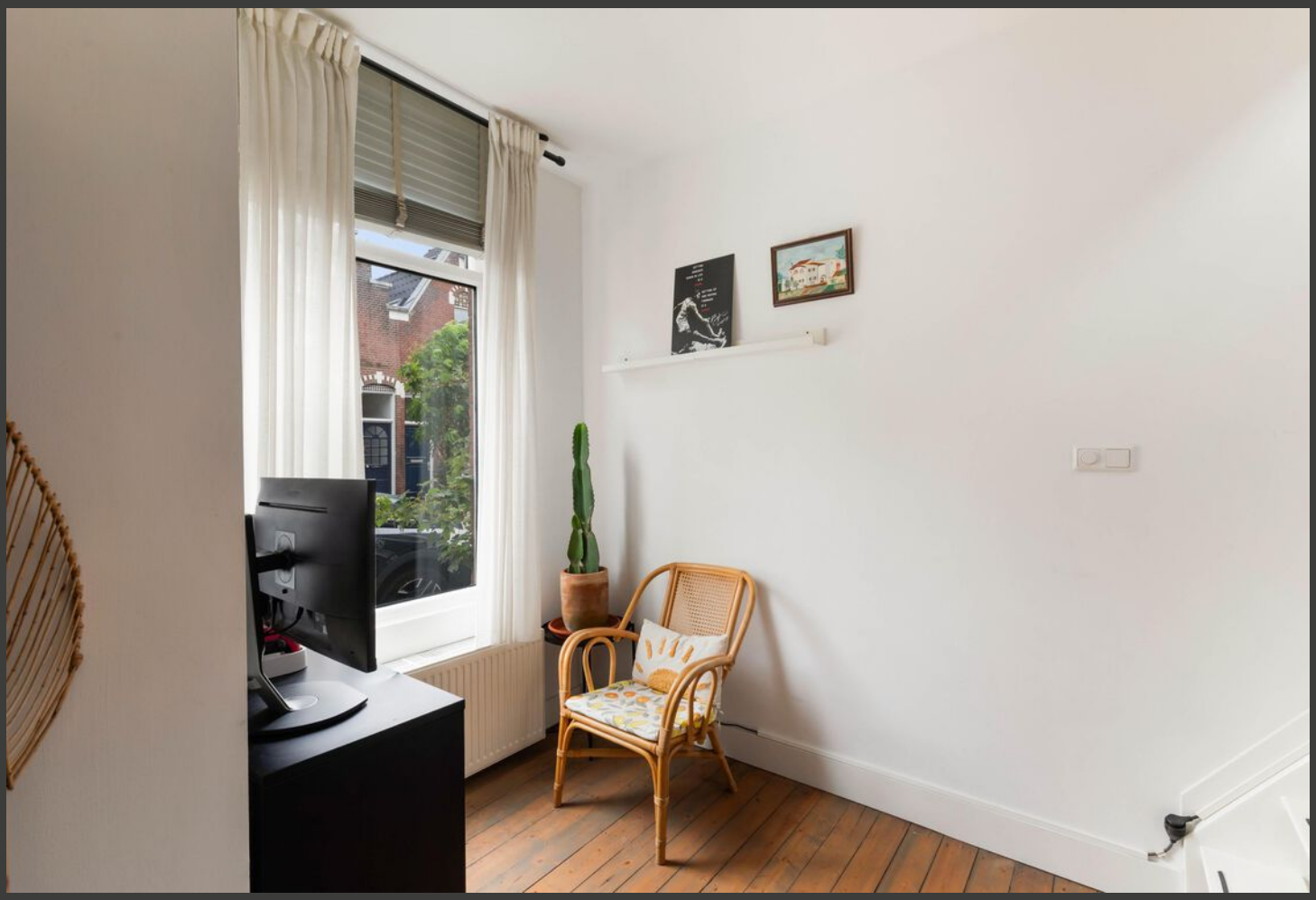
Tim legt uit

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




WHEN LIFE
GIVES YOU
Lemons
DRINK









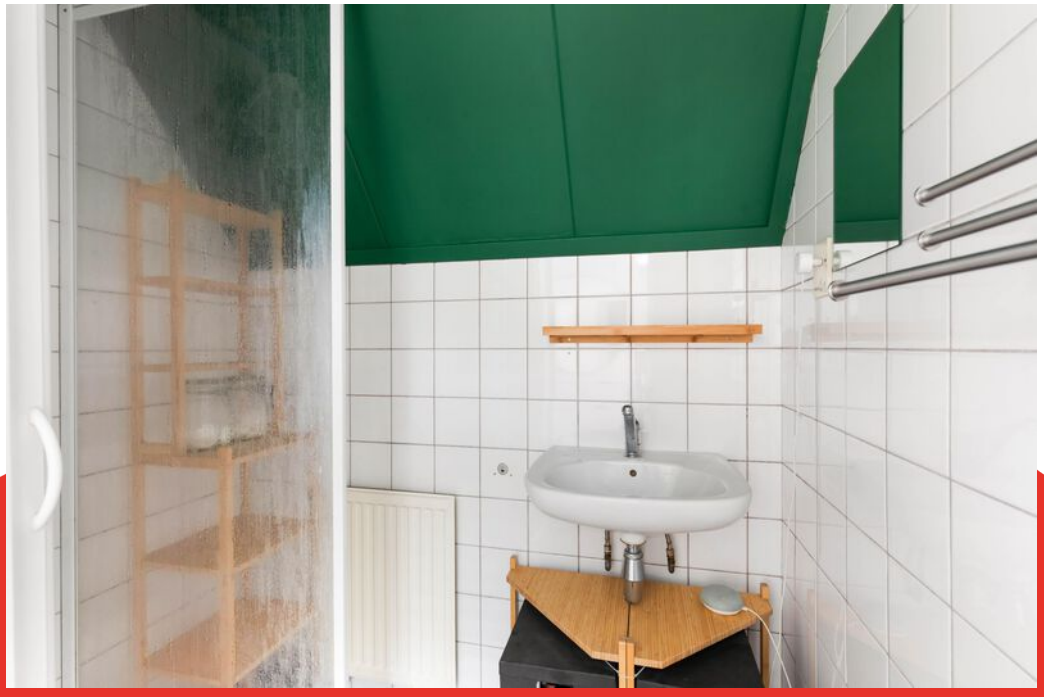




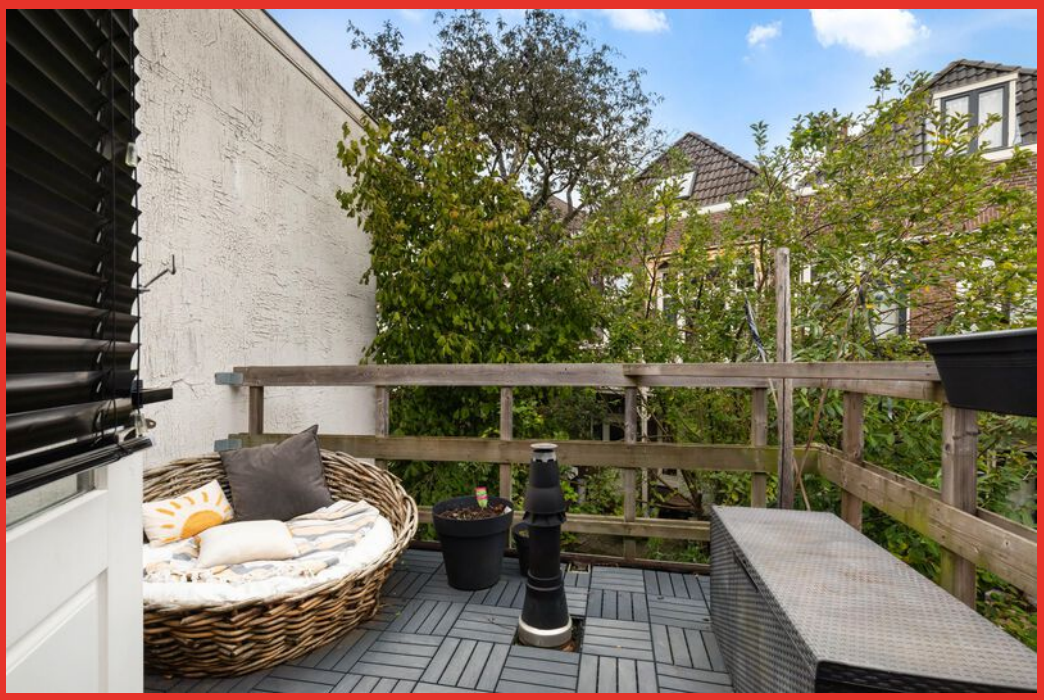




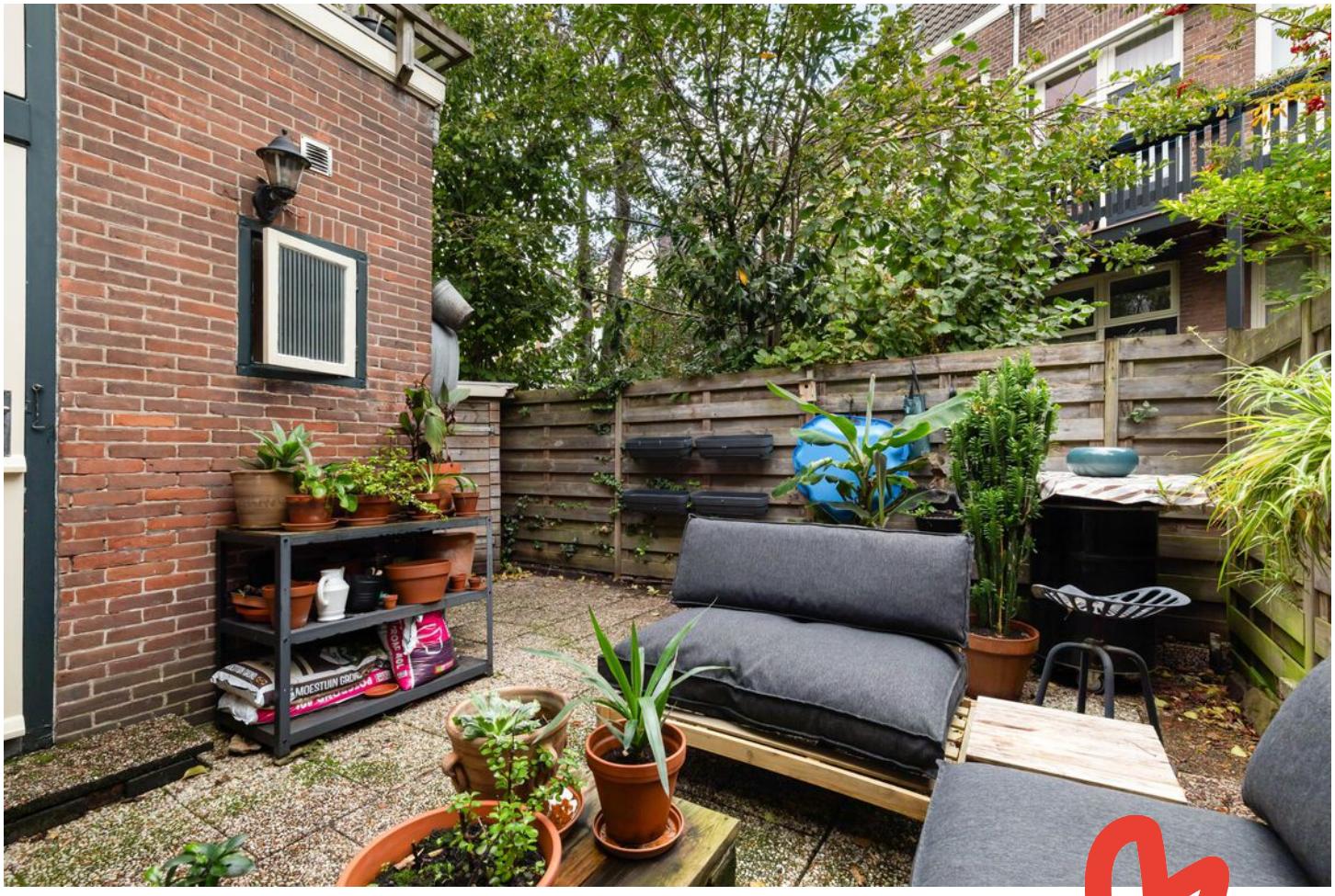











MOESTUIN




27







Begane grond

1e verdieping

2e verdieping

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		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Spots op de overloop	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte kasten woonkamer + slaapkamer + Lage ikea kast in de gang+ alles in kinderkamer		X	
- Hoge kast in de gang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Foto / schilderij plank		X	
- Muur decoraties		X	
- Losstaande schouw	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- Houten plank		X	
- Rekjes		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Ninja cream		X	
- Messen set + magneet		X	
- Opberg bakken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Bamboe kastjes + plank	X		
- Handdoek droog rek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

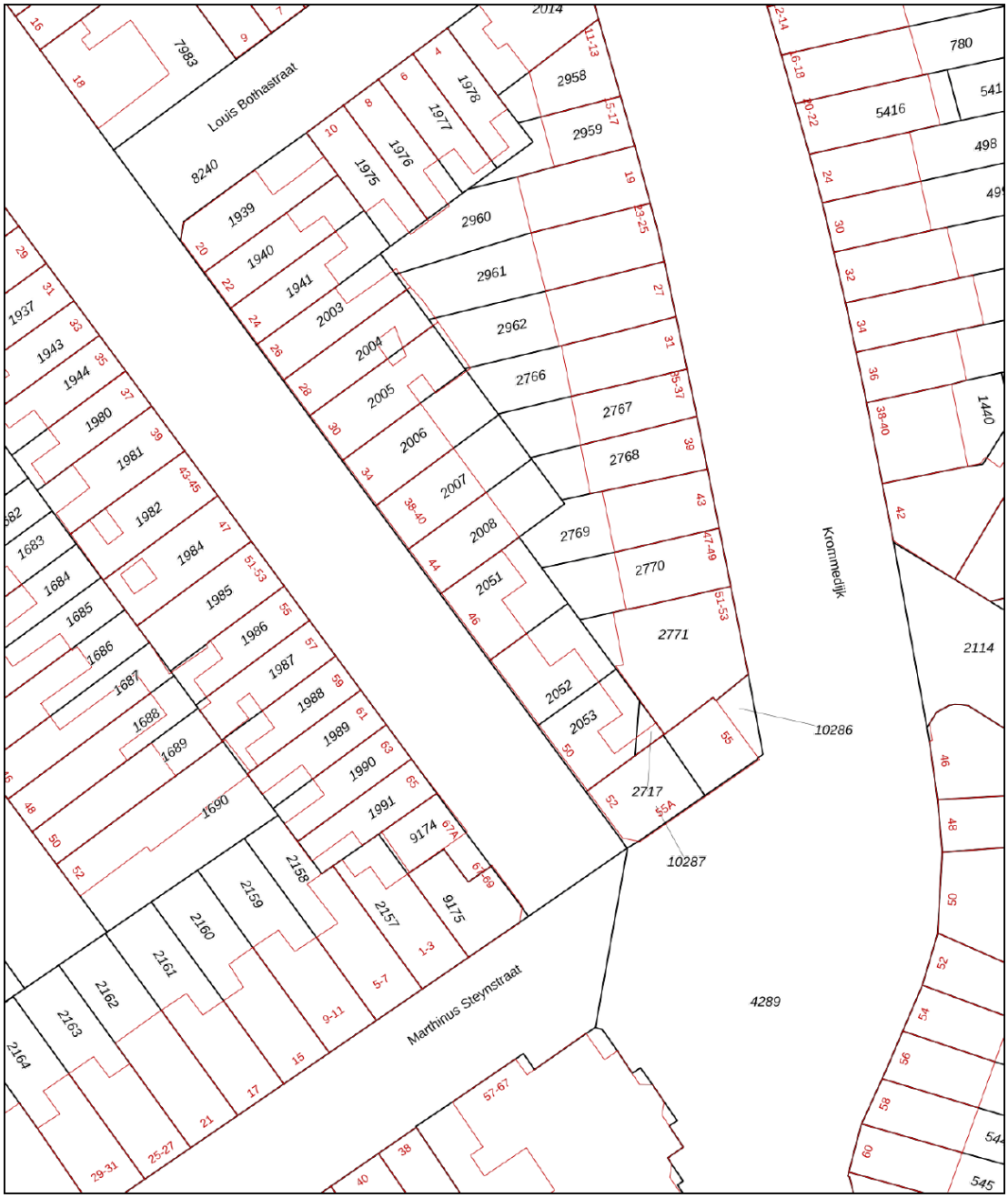
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuinslang		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinset + tafel		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

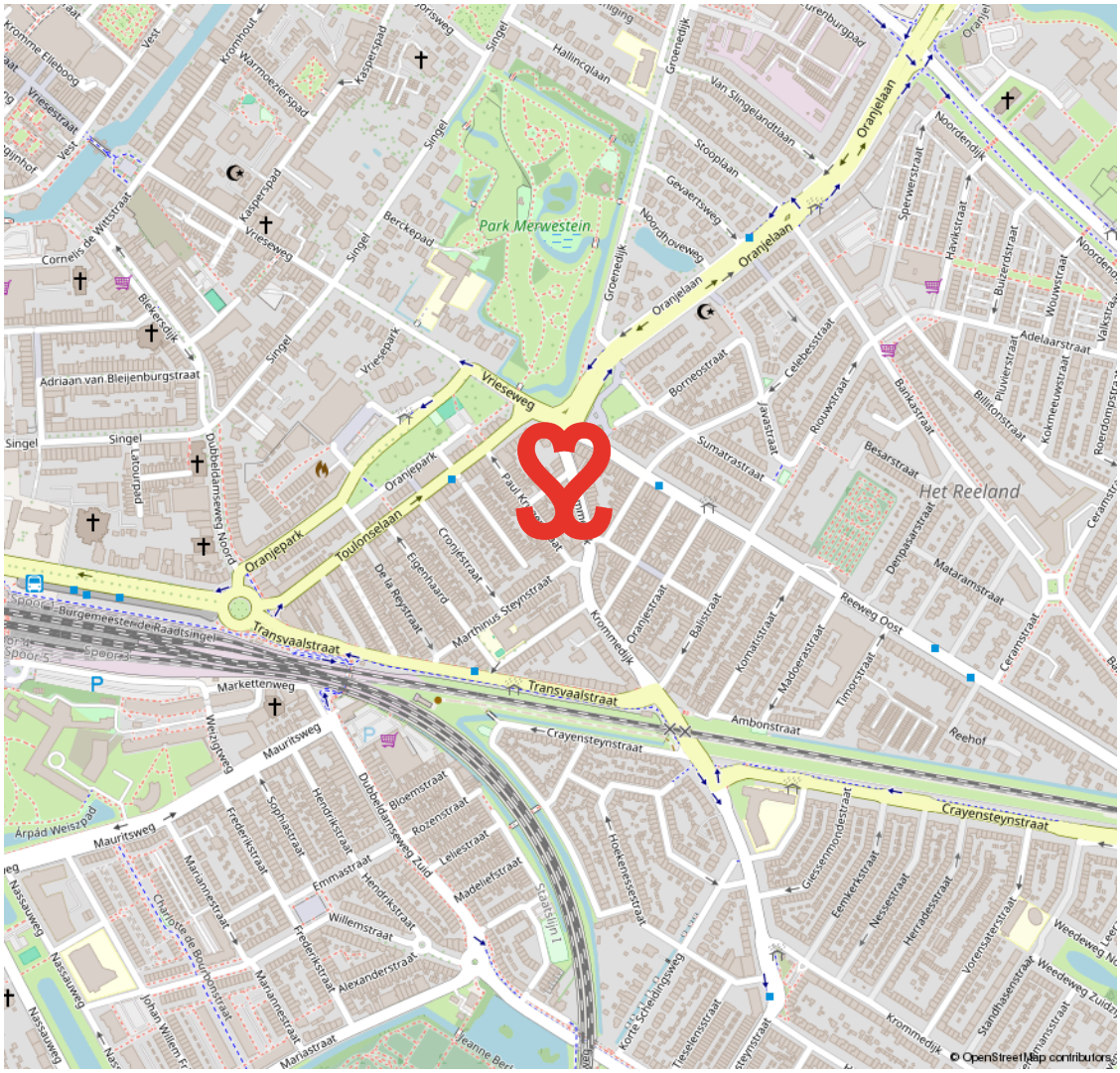
Schaal 1: 500

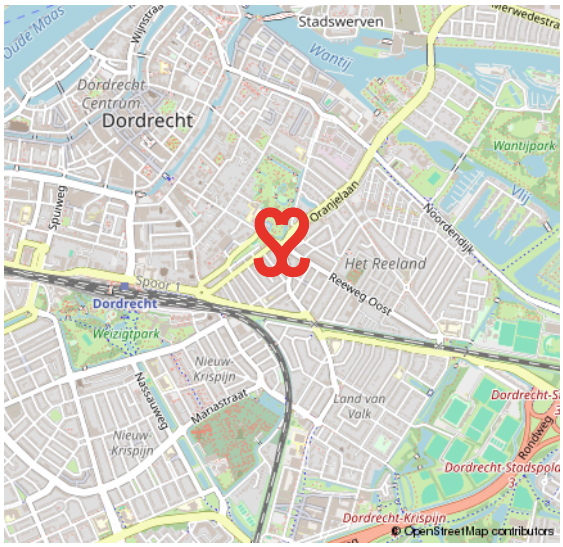
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	2051

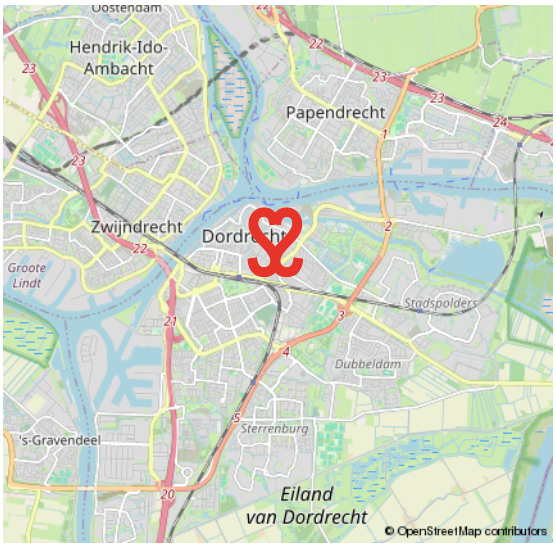
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

SITUERING


Park Merwestein
Het Reeland
Oranjelaan
Vrieseweg
Transvaalstraat
Crayensteynstraat
Reeweg Oost
Oranjepark
Toulonselaan
Ambonstraat
Reehof
Markettenweg
Maurtsweg
Dubbeldamseweg Noord
Adriaan van Bleijenburgstraat
Singel
Groenedijk
Noordendijk
Borneostraat
Sumatrastraat
Besarstraat
Javastraat
Celebesstraat
Riouwstraat
Bankastraat
Billitonstraat
Kokmeeuwstraat
Adelaarstraat
Pluvierstraat
Buizerdstraat
Havikstraat
Sperwerstraat
Van Slingelandtlaan
Stooplaan
Gevaertsweg
Noordhoeweg
Hallincqlaan
Kromhout
Warmoezierspad
Kasperspad
Berckepad
Vriesepark
Corneliis de Wittstraat
Biekerdijk
Latourpad
Eigenhaard
Cronjestraat
De la Reystraat
Marthinus Steynstraat
Paul Kruger
Oranjestraat
Krommedijk
Ballistraat
Konatstraat
Madoerastraat
Timorstraat
Ceramstraat
Deparastraat
Mataramstraat
Hoekenessestraat
Griessmondestraat
Eemkerkstraat
Nessestraat
Herradestraat
Vorensterstraat
Standhasenstraat
Weedeweg Zuidzijde
Weedeweg Noordzijde
Tieselenstraat
Korte Scheidingsweg
Staatslijn 1
Spoor 1
Spoor 2
Spoor 5
Burgemeesterweide
Raadsingel
Arpad Weiszpad
Nassauweg
Johan Willem Friso
Mariastraat
Mariannestraat
Frederikstraat
Sophiastraat
Hendrikstraat
Emmastraat
Willemstraat
Alexanderstraat
Charlotte de Bourbonstraat
Dubbeldamseweg Zuid
Bloemstraat
Rozenstraat
Leliestraat
Madeliefstraat
Weizigtweg
Vest
Vriesestraat
Kromme Elleboog
Singel
Vrieseweg
Oranjepark
Paul Kruger
Het Reeland
© OpenStreetMap contributors


Stadswerven
Wantij
Dordrecht
Centrum
Dordrecht
Wantijpark
Oranjelaan
Noordendijk
Het Reeland
Reeweg Oost
Spuiweg
Spoor 1
Dordrecht
Weizigtpark
Nieuw-Krispijn
Nassauweg
Mariastraat
Land van Valk
Dordrecht-Stadspolder
Rondweg
Dordrecht-Krispijn
© OpenStreetMap contributors


Oostendam
Hendrik-Ido-Ambacht
Papendrecht
Zwijndrecht
Dordrecht
Groote Lindt
Stadspolders
Dubbeldam
's-Gravendeel
Sterrenburg
Eiland van Dordrecht
© OpenStreetMap contributors

19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN







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 Trossèl 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

funda → BEKIJK ALLE RECENSIES: 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 jaaaaaa 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 TROSSÈL

NVM