

makelaars VIJFVINKEL TROOSTEL

TE KOOP

BETJE WOLFFSTRAAT 5
3314 RA 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

Karaktervol wonen in zeer verzorgde eengezinswoning mét zonnige tuin! Deze leuke tussenwoning combineert authentieke details met modern wooncomfort.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING
tussenwoning
AANTAL KAMERS
4, waarvan 2 slaapkamers
WOONOPPERVLAKTE
78 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE
103 m^2
INHOUD
280 m^3
BOUWJAAR
1928
TUIN
achtertuin (zuidwesten)
VERWARMING
c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.



BETJE WOLFFSTRAAT 5, DORDRECHT

SFEERVOL WONEN IN DEZE JAREN '20 WONING MET KARAKTERISTIEKE DETAILS

- sfeervolle woonkamer en-suite met originele schuifdeuren, vaste kasten én glas-in-lood bovenlichten;

- vanuit de woonkamer openslaande deuren naar de tuin;

- open keuken met nette inrichting en diverse inbouwapparatuur;

- verdieping met twee ruime slaapkamers, vaste kastruimte en een moderne badkamer met ligbad én douche;

- heerlijke achtertuin op het zonnige zuidwesten met berging en achterom;

- gelegen in een karakteristieke woonomgeving, nabij de voorzieningen van de binnenstad;

- woonoppervlak 78 m^2. Bruto inhoud 280 m^3;

- bouwjaar 1928. Eigen grond 103 m^2.

Indeling:

Begane grond:
Entree, hal met uitgebreide meterkast en glasvezelaansluiting, trapopgang, trapkast en moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Sfeervolle woonkamer en-suite met een voorkamer voorzien van vaste kasten en een originele suitescheiding met schuifdeuren naar de achterkamer.
De achterkamer beschikt over een schouw met houtkachel (ca. 2022, ter overname), vaste hoekkast en convector i.c.m. openslaande deuren naar de tuin. Het glas-in-lood zorgt voor extra karakter.

Kleurrijke open keuken in hoekopstelling voorzien van een kunststof werkblad, rvs spoelbak, onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur: vlakscherm afzuigunit, 5-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser en koelkast.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot de praktische stook-/ wasruimte met opstelling van de cv-combiketel en aansluiting voor de wasmachine.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een handige vaste kast.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en beschikt tevens over een vaste kast.

De moderne badkamer is compleet ingericht met geheel betegelde wanden, tegelvloer, een heerlijk diep ligbad, douche met stijlvolle wandpanelen, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

Tuin/berging:
Heerlijke achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten! De tuin is voorzien van een vernieuwd terras met sier- en betontegels, borders, vernieuwde schuttingen (2025) en een houten overkapping. Achterin bevindt zich een houten berging met elektra.











Algemeen:
Vloerafwerking: laminaat.
Wandafwerking: spachtelputz (begane grond en slaapkamer 1), behang en glad afgewerkte wanden (verdieping).
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing (voordeur)kozijn is uitgezonderd). Het glas-in-lood is voorzien van voorzetbeglazing.
Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
Verwarming: cv-combiketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2018. In de woonkamer bevindt zich tevens een houtkachel (ca. 2022).

GEZELLIGE KAMER EN SUITE

Fundering: de woning is gefundeerd 'op staal'. Recent is er een fase-0 funderingsonderzoek uitgevoerd met als uitkomst laag risico.
Energielabel: D.
Bouwjaar: 1928.
Grondoppervlak: 103 m^2.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 5650.
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







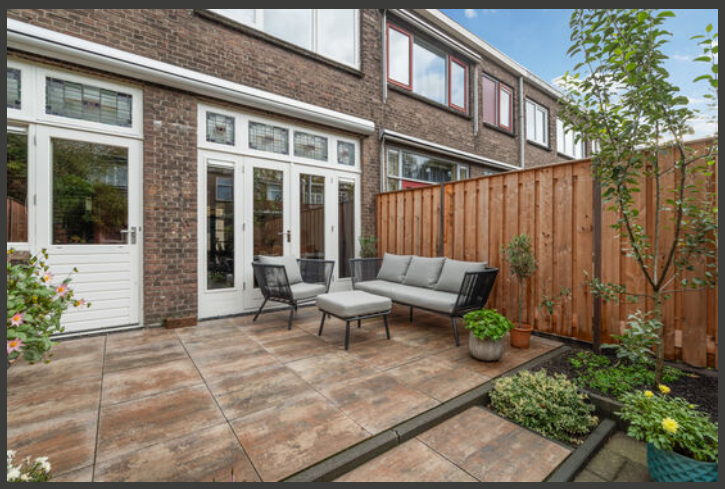




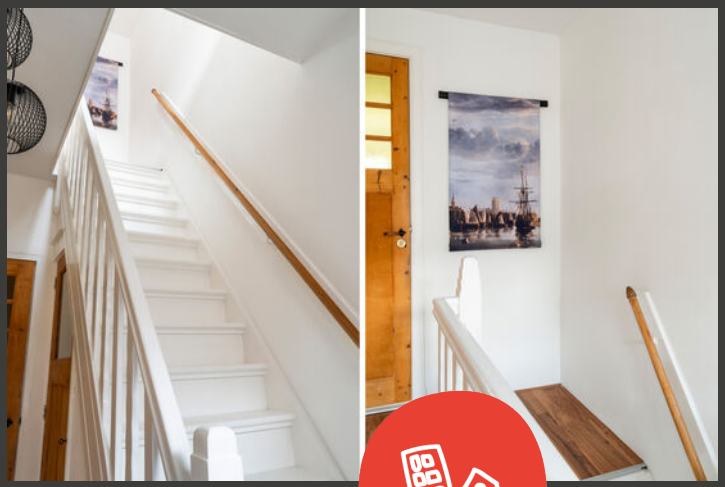

Amazing
GRACE

















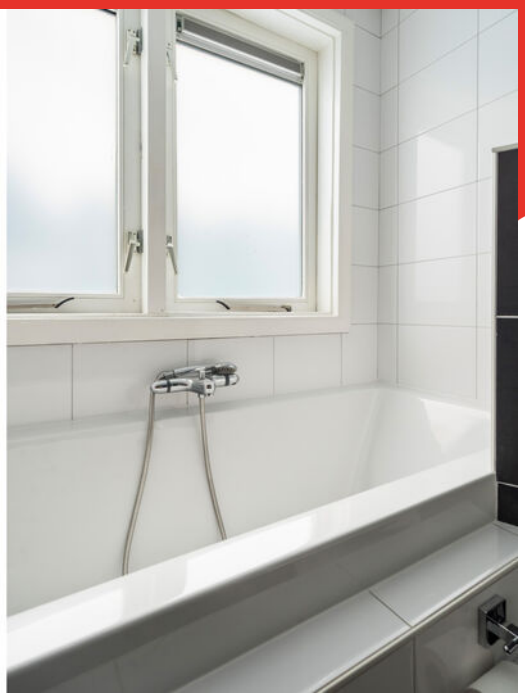












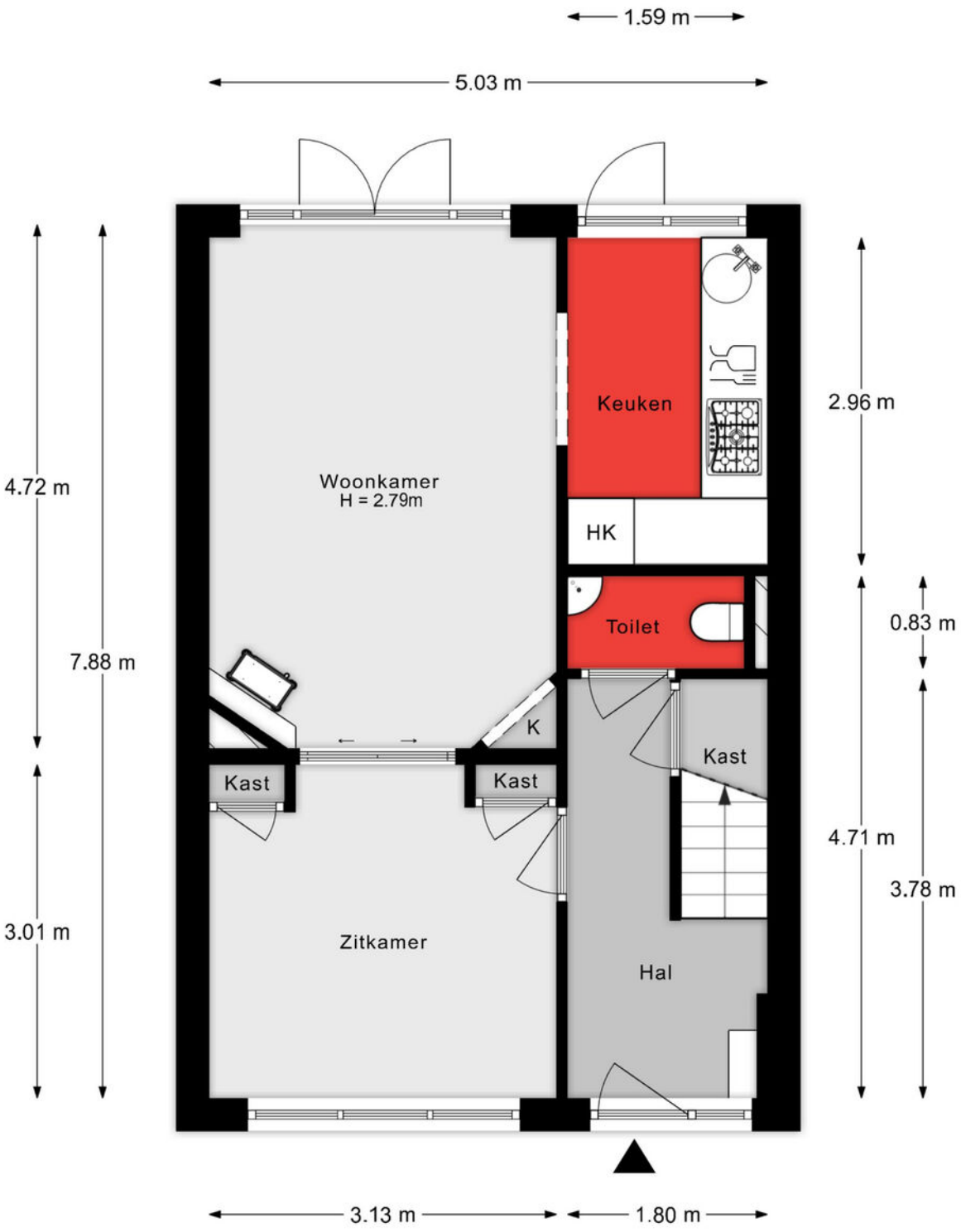



Pius 10
olieke basisschool
NESTAS
Jacob Cacsstraat


Dirk van den Broek
Dirk

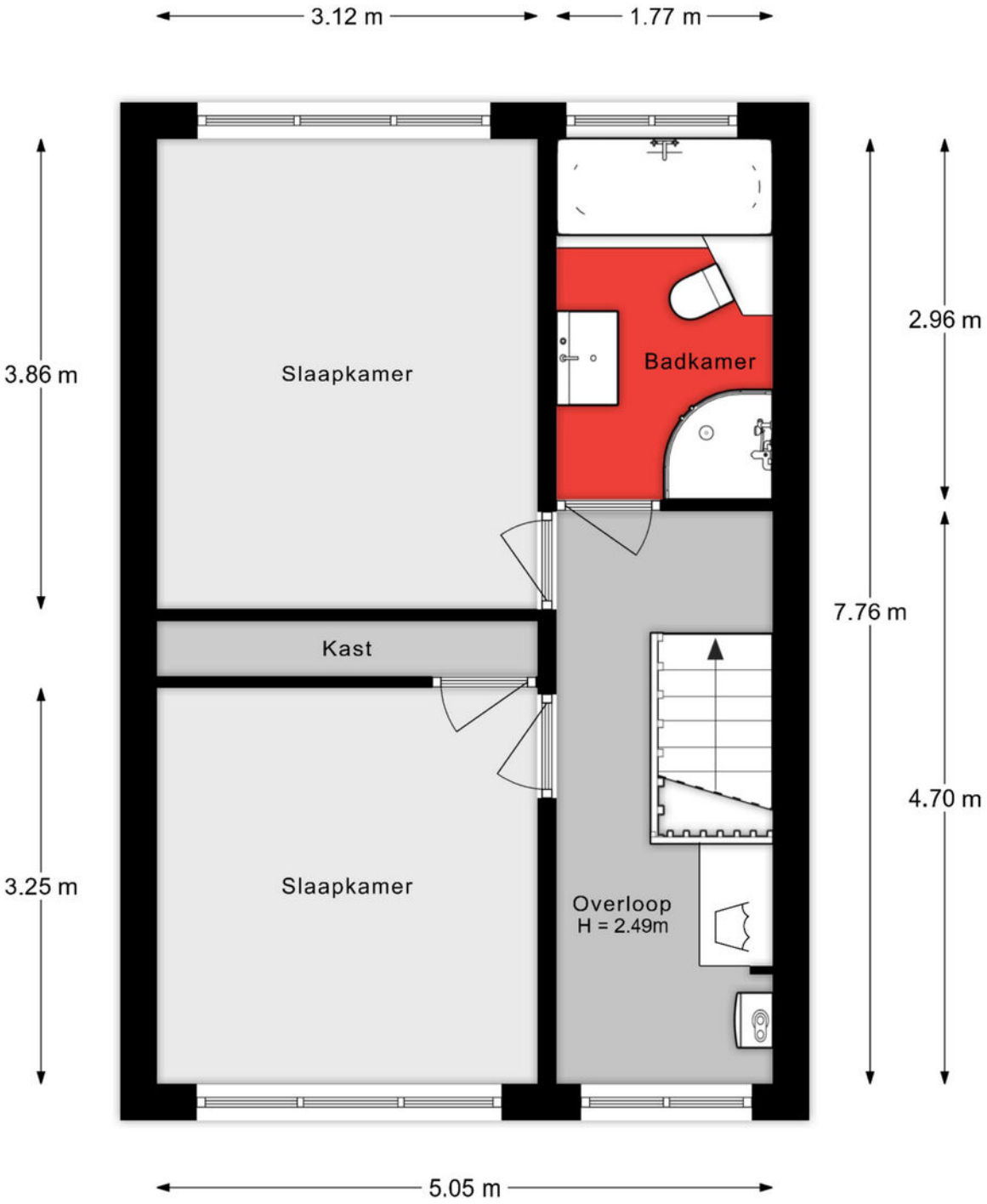

Dirk

Begane grond



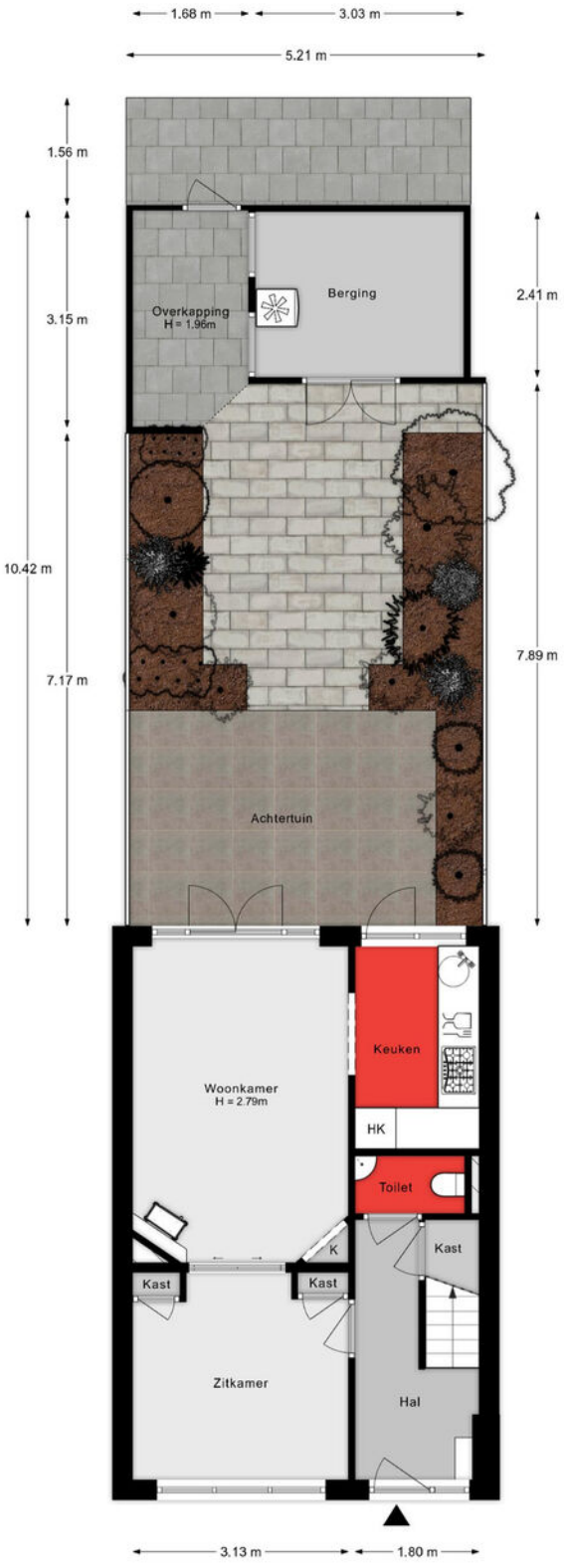
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Verdieping



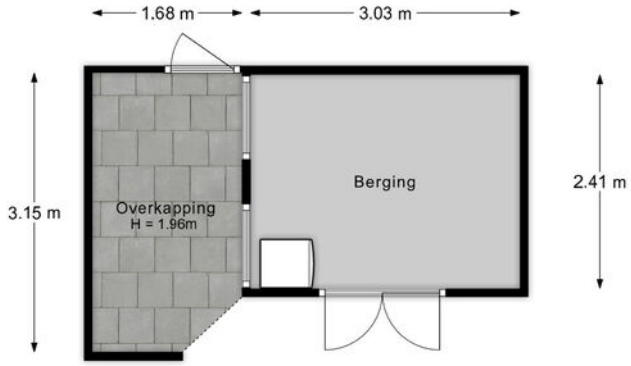
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatietekening



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

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
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/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			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekrek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen glas-in-lood	X		
- Radiatorfolie	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

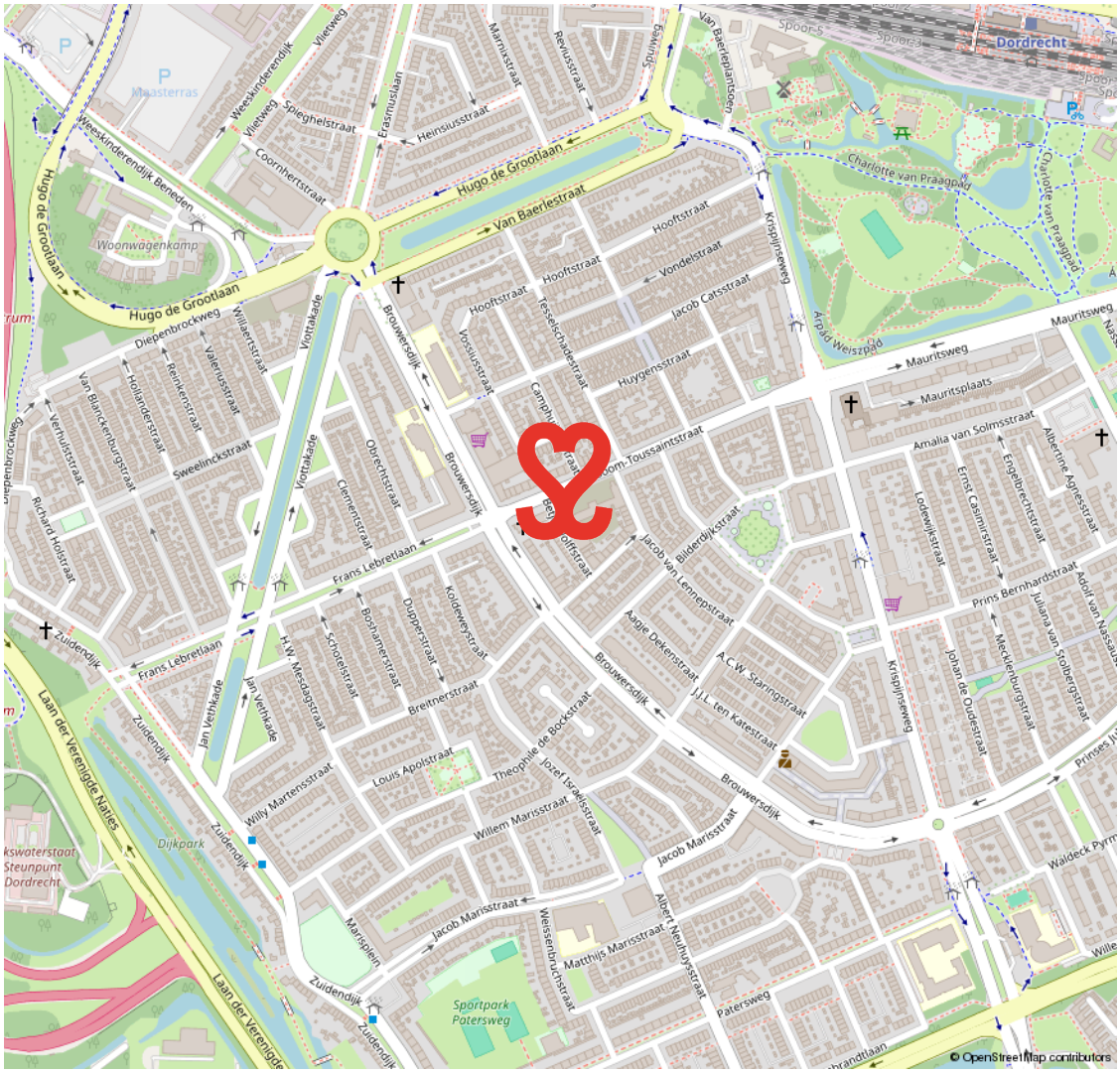
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	5650

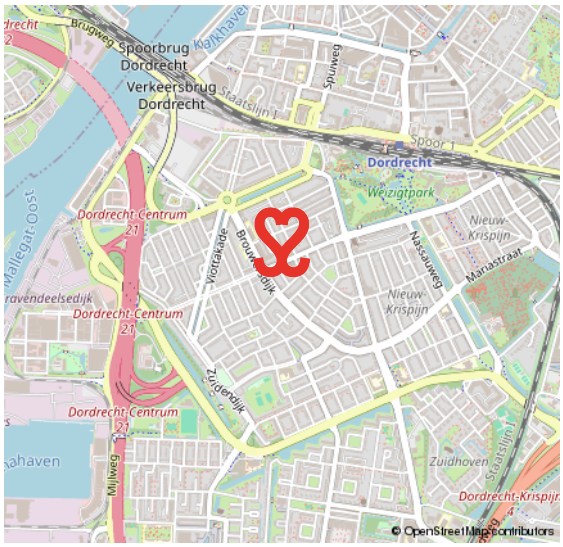
kadaster

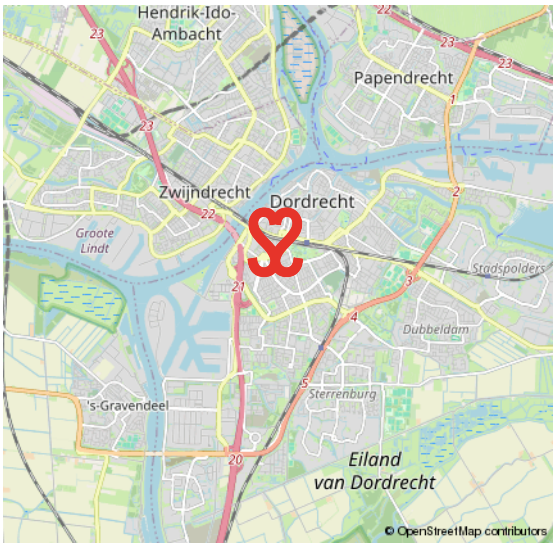
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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


Dordrecht
Hugo de Grootlaan
Van Baerlestraat
Hooftstraat
Vondelstraat
Jacob Catsstraat
Krispijnseweg
Mauritsweg
Mauritsplaats
Amalia van Solmsstraat
Brouwersdijk
Frans Lebretlaan
Zuidendijk
Laan der Verenigde Naties
Dijkpark
Sportpark Patersweg
Jacob Marisstraat
Willem Marisstraat
Matthijs Marisstraat
Jozef Israëlstraat
Willy Martensstraat
Louis Apolstraat
Theophile de Bockstraat
Jacob van Lennepstraat
Aagje Dekenstraat
A.C.W. Staringstraat
J.J.L. ten Katestraat
Johan de Oudestraat
Prins Bernhardstraat
Juliana van Stolbergstraat
Mecklenburgstraat
Ernst Casimirstraat
Engelbrechtstraat
Albertine Agnesstraat
Lodewijkstraat
Adolf van Nassaustraat
Waldeck Pyrmontstraat
Prinses Juliastraat
Jan Vethkade
Viottakade
Obrechtstraat
Clementstraat
Koldeweystraat
Duppenstraat
Breinerstraat
Schotersstraat
Bohamerstraat
H.W. Mesdagstraat
Diepenbrockweg
Willaertstraat
Valeriusstraat
Reinkenstraat
Hollanderstraat
Van Blanckenburgstraat
Verhuistraat
Sweelinckstraat
Richard Holstraat
Tessel Schadestraat
Vosmaerstraat
Huygensstraat
Arpad Weiszpad
Charlotte van Praagpad
Marnixstraat
Revlusstraat
Spuiweg
Heinsiusstraat
Erasmuslaan
Coornhertstraat
Spieghelstraat
Vlietweg
Weeskinderendijk
Weeskinderendijk Beneden
Woonwagenkamp
Maasterras
Marispleun
Weissenbruchstraat
Albert Neuhuysstraat
Patersweg
Zuidendijk
© OpenStreetMap contributors


Spoorbrug Dordrecht
Verkeersbrug Dordrecht
Dordrecht
Weizigtpark
Dordrecht-Centrum
Nieuw-Krispijn
Zuidhoven
Dordrecht-Krispijn
Brouwersdijk
Viottakade
Zuidendijk
Nassauweg
Mariastraat
Staatslijn I
Spuiweg
Brugweg
Maljehaven
Mijlweg
© OpenStreetMap contributors


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

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 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