

makelaars VIJFVINKEL TROOST

TE KOOP

KOLDEWEYSTRAAT 9
3314 XP 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!

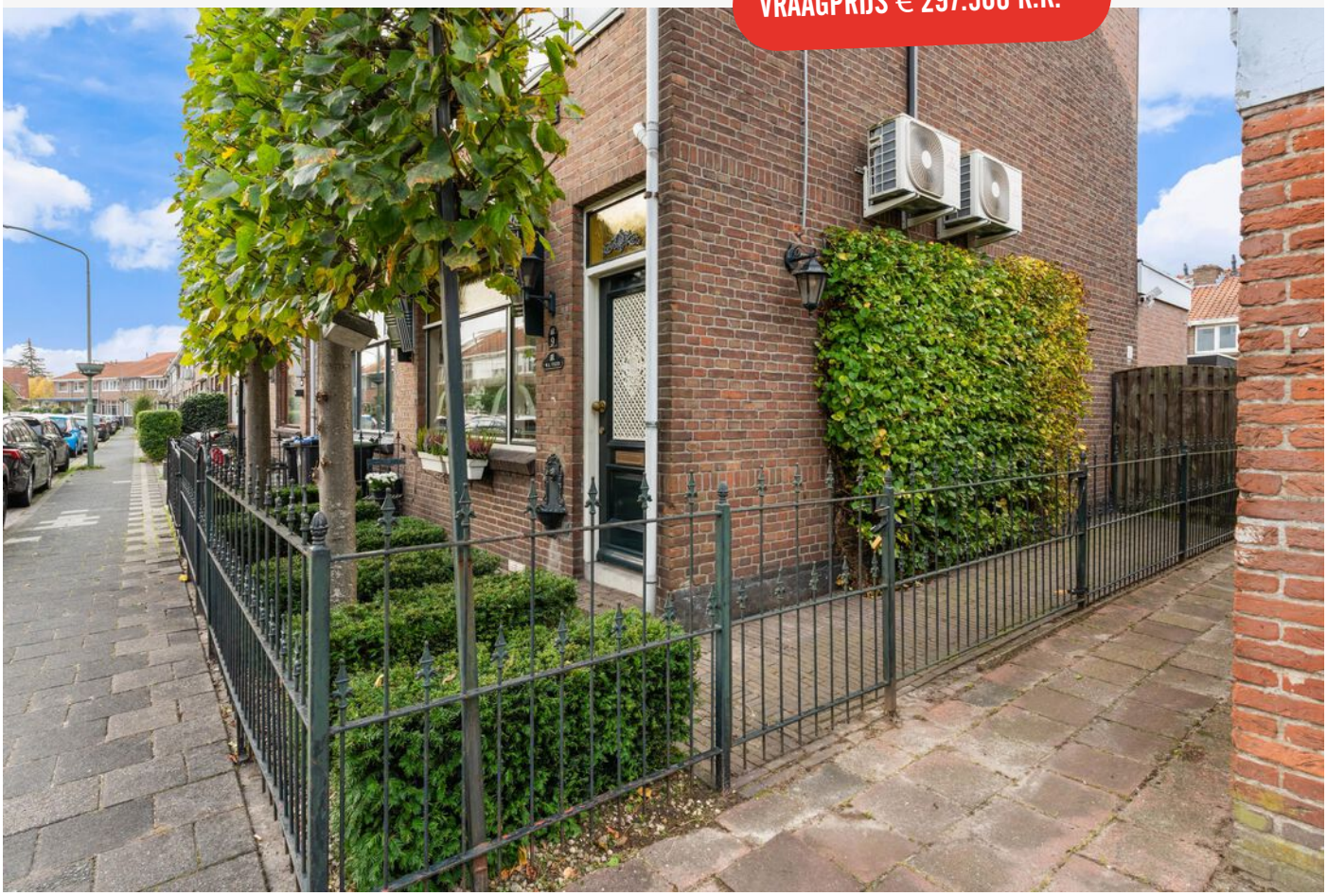
DE WONING

Jaren ’30 hoekwoning met veel extra ruimte & een grote tuin gelegen op een fijne locatie in de wijk Oud-Krispijn.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING
hoekwoning
AANTAL KAMERS
3
WOONOPPERVLAKTE
88 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE
128 m^2
INHOUD
326 m^3
BOUWJAAR
1933
TUIN
achter-, voor- en zijtuin
VERWARMING
c.v.-ketel
ISOLATIE
dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 297.500 K.K.



KOLDEWEYSTRAAT 9, DORDRECHT

JAREN '30 HOEKWONING OP EEN FIJNE 'STEK' IN DE WIJK OUD-KRISPIJN!

- ruime hoekwoning met aanbouw aan de achterzijde én een dakopbouw;
- mooie extra's zoals airconditioning en 12 zonnepanelen;
- lekker veel leefruimte op de begane grond met ruime woonkamer en een open keuken;
- eerste verdieping met een royale slaapkamer (voorheen twee kamers) en een riante badkamer;
- tweede verdieping (dakopbouw) met eveneens een grote slaapkamer;
- voor-, zij- en achtertuin, heerlijk ruim en met een grote berging, achterom en elektrisch zonnescherm;
- de koper dient rekening te houden met diverse renovatiewerkzaamheden*;
- buurtwinkels, scholen, de binnenstad en het NS-station bevinden zich op korte afstand en er is een prima aansluiting op de uitvalswegen;
- woonoppervlak 88 m^2. Bruto inhoud 326 m^3;
- bouwjaar 1933. Eigen grond 128 m^2.

Indeling:

Begane grond:
Entree/hal met plavuizenvloer, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.
Ruime woonkamer met airconditioning, plavuizenvloer en een strak gestuukt plafond met sierlijsten. Aan de achterzijde is de woning in 1992 circa twee meter uitgebouwd.
In de aanbouw bevindt zich de keuken met een moderne U-vormige inrichting voorzien van een composiet werkblad, spoelunit, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigschouw, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en combimagnetron. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.
Verder zijn op de begane grond een praktische trapkast en toiletruimte met wandcloset aanwezig.

Eerste verdieping:
Overloop met paneeldeuren.
Ruime slaapkamer aan de voorzijde, voorheen verdeeld in twee kamers en voorzien van laminaat, airconditioning en houten kozijnen met dubbele beglazing.
Grote badkamer aan de achterzijde, voorheen in gebruik als slaapkamer, voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en mechanische ventilatie.
Separate was-/toiletruimte met Sanibroyeur (functioneert niet).

Tweede verdieping:
Dakopbouw uit 1996, ingericht als slaapkamer. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer, veel bergruimte achter het knieschot alsmede de opstelplaats van de cv-combiketel. De draaiende delen van het houten kozijn (achterzijde) verkeren in matige staat en dienen vervangen te worden.

Tuin/berging:
De hoekligging zorgt voor een heerlijke voor-, zij- en achtertuin. De verzorgde, grotendeels bestrate achtertuin is keurig aangelegd en voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Via de zijtuin met poort is de achtertuin bereikbaar. Achterin de tuin staat een ruime houten berging met elektra.

Algemeen:
Vloerafwerking: onder andere plavuizen op de begane grond en laminaat op de verdiepingen.
Wandafwerking: spachtelputz, behang en steenstrips als wandafwerking.
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
Zonnepanelen: 12 zonnepanelen, geplaatst in juni 2023.









Verwarming/warm water: Nefit HR cv-combiketel (2019).
Airconditioning: aanwezig in de woonkamer en slaapkamer op de eerste verdieping.
Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde.
Isolatie: dakisolatie en dubbele beglazing.
Energielabel: E.
*Bouwtechnische keuring: de woning is in september 2026 bouwtechnisch gekeurd, rapportage is beschikbaar. Diverse vloerbalken van de begane grondvloer verkeren in slechte staat en dienen derhalve te worden

VOORTUIN, ENTREE EN WOONKAMER

vervangen. De koper dient ook rekening te houden met divers houtwerkherstel (met name de openslaande delen van de dakopbouw zijn in slechte staat).
Fundering: de woning is gefundeerd ‘op staal’. Er is een Fase 0-funderingsscan van Perfectkeur aanwezig met als uitslag laag risico. (geen acties)

Grondoppervlak: 128 m².
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 5836.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen, alsmede een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.
Oplevering: in overleg, kan desgewenst spoedig.





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

















































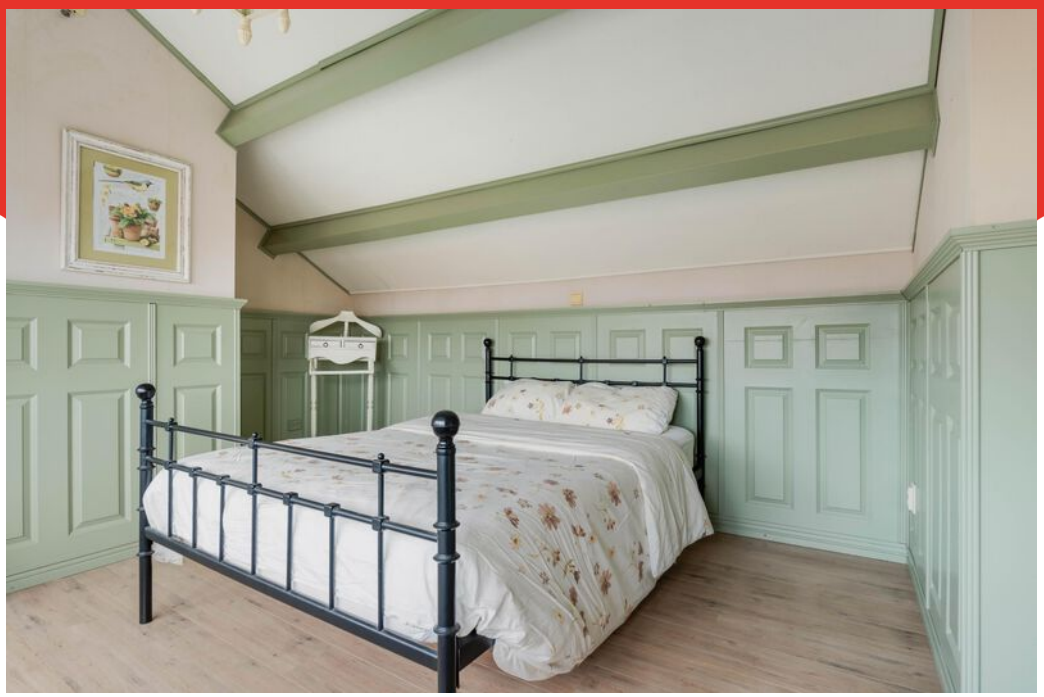


































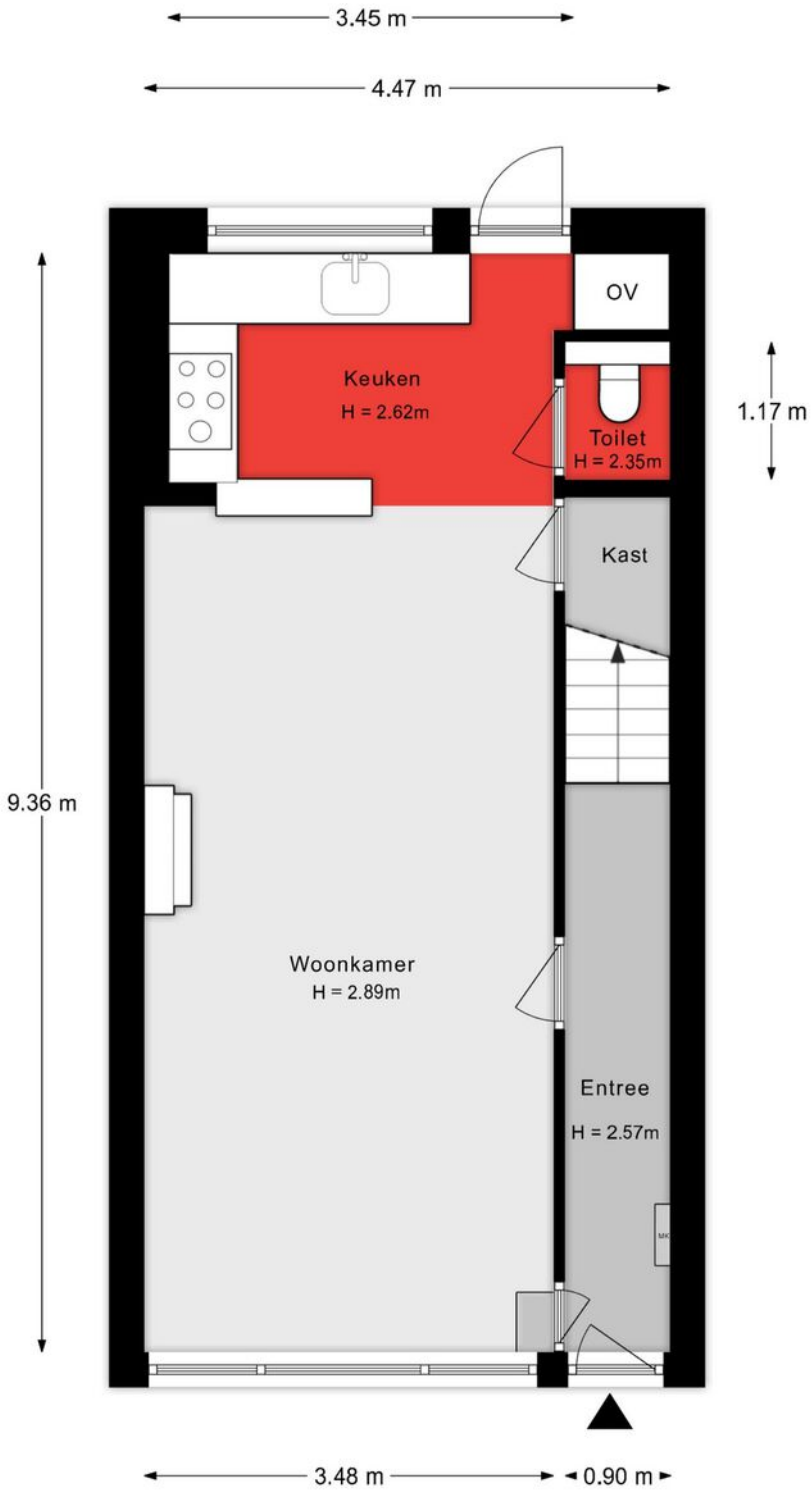






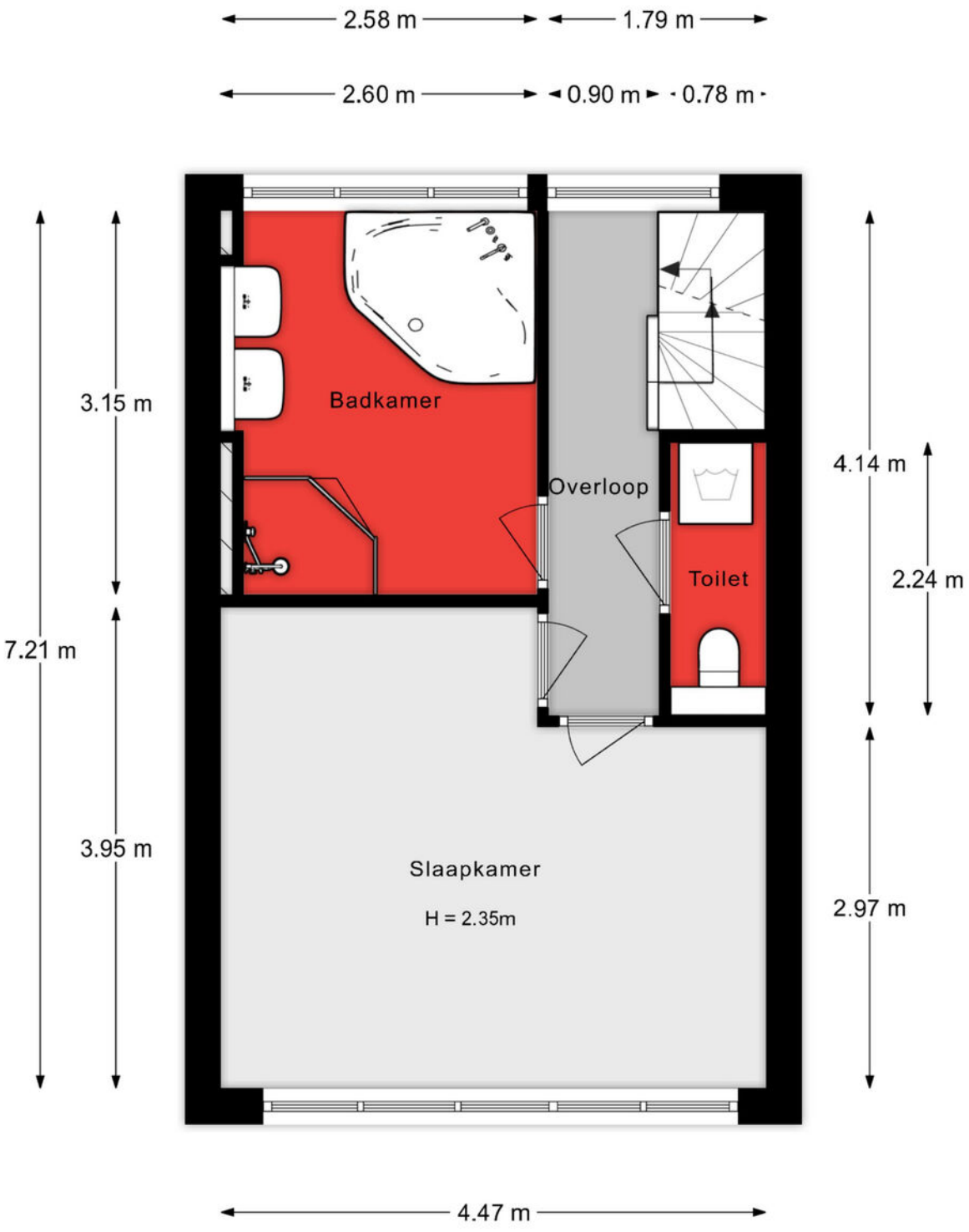


Begane grond



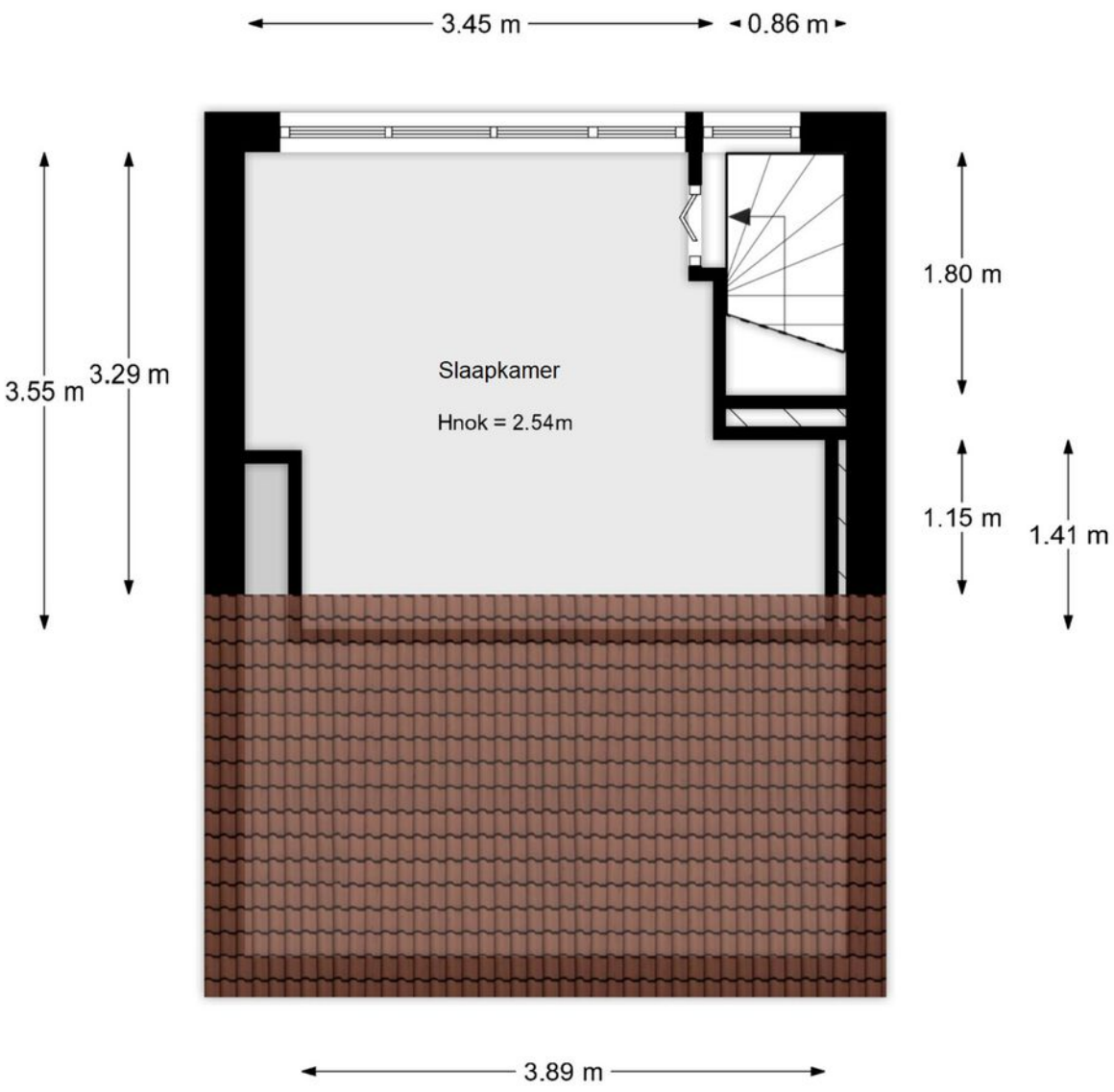
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



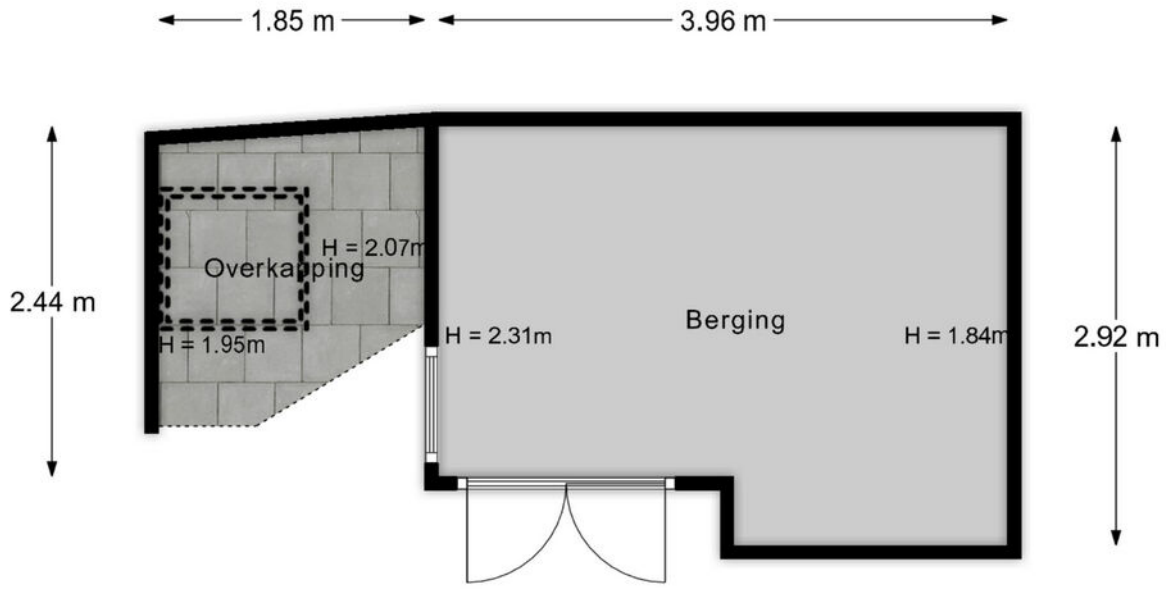
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



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

Berging



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

Situatie



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

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		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

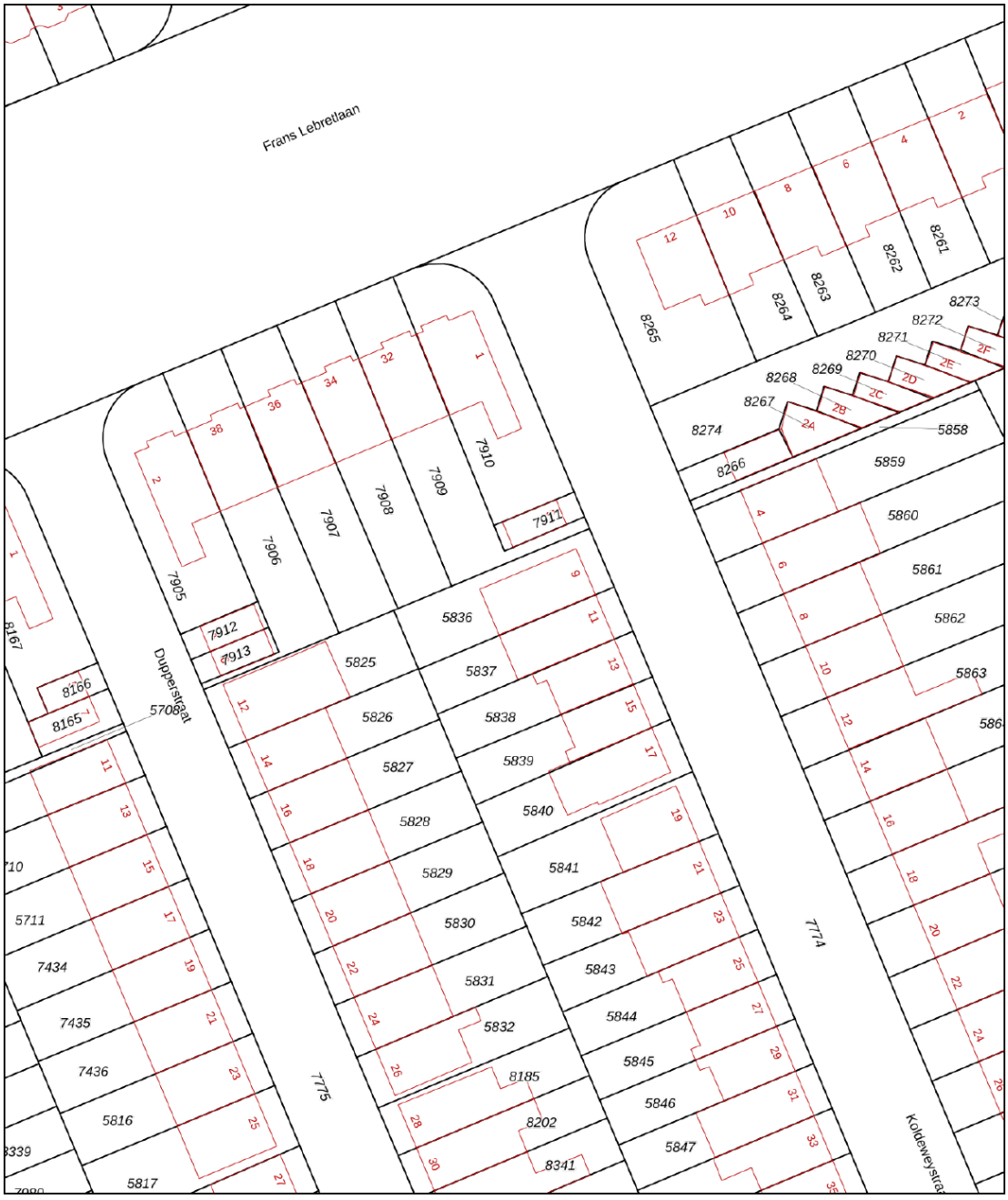
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

Schaal 1: 500

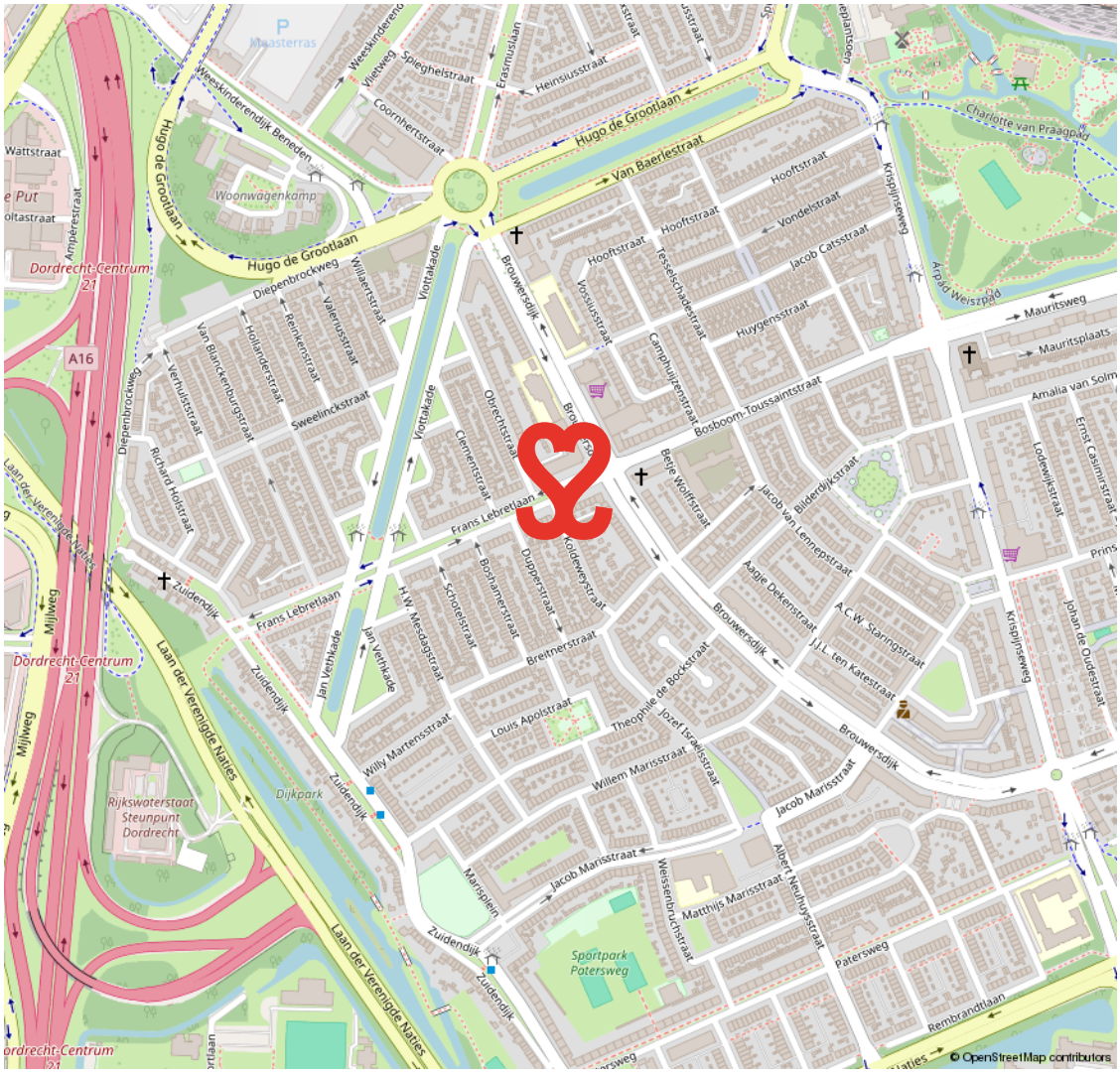
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	5836

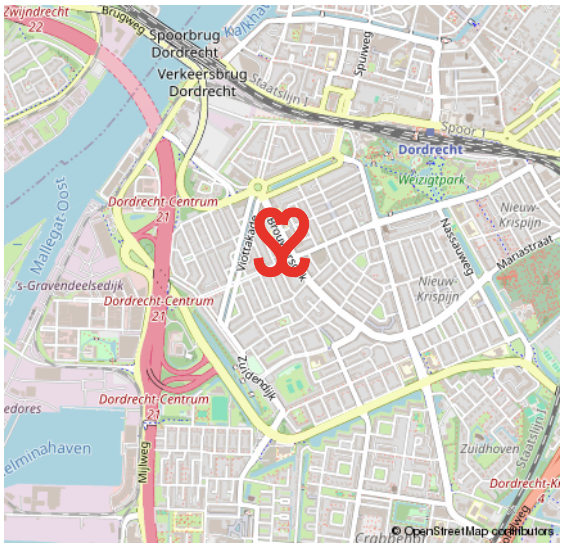
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

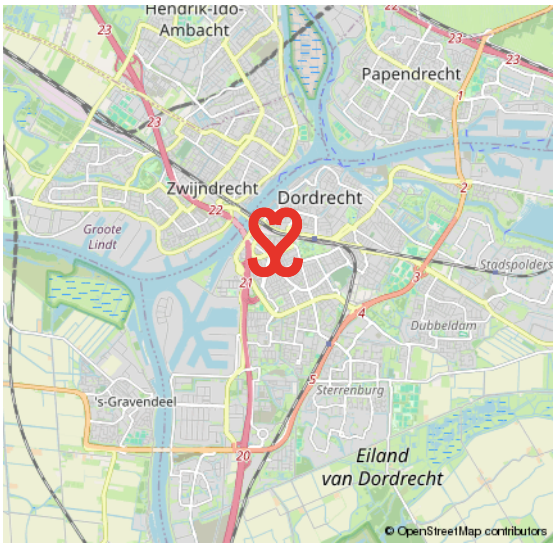
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

SITUERING


Hugo de Grootlaan
Van Baerlestraat
Hugo de Grootlaan
Hugo de Grootlaan
Weeskinderendijk Beneden
Diepenbrockweg
Viottakade
Brouwersdijk
Hoofstraat
Vondelstraat
Jacob Catsstraat
Huygensstraat
Bosboom-Toussaintstraat
Mauritsweg
Mauritsplaats
Amalia van Solmstraat
Frans Lebretlaan
Zuidendijk
Jan Verhkade
Laan der Verenigde Naties
Dijkpark
Rijkswaterstaat Steunpunt Dordrecht
Louis Apolstraat
Willy Martensstraat
Jacob Marisstraat
Willem Marisstraat
Matthijs Marisstraat
Marisplein
Sportpark Patersweg
Patersweg
Rembrandtlaan
Brouwersdijk
Theophile de Bockstraat
Jozef Israëlsstraat
Aagje Dekenstraat
A.C.W. Staringstraat
J.J.L. ten Katestraat
Johan de Oudestraat
Krispijnseweg
Beetje Wolffstraat
Jacob van Lennepstraat
Bilderdijkstraat
Lodewijkstraat
Ernst Casimirstraat
Prinsenhof
Dordrecht-Centrum
A16
Mijlweg
Dordrecht
© OpenStreetMap contributors


Spoorbrug Dordrecht
Verkeersbrug Dordrecht
Dordrecht
Weizigtpark
Dordrecht Centrum
Nieuw-Krispijn
Maasauweg
Mariastraat
Voortkade
Zuidendijk
Mijlweg
Zuidhoven
Dordrecht-Kil
Mallegat-Oost
's-Gravendeelsedijk
Dordrecht-Centrum
© 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