

makelaars VIJFVINKEL TROOËL

TE KOOP

PATERSWEG 39
3314 HT 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

BAM! Toffe jaren '30 woning met woonkamer en suite, fraaie details, vier slaapkamers, ruime voortuin én diepe achtertuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING
tussenwoning
AANTAL KAMERS
6, waarvan 4 slaapkamers
WOONOPPERVLAKTE
112 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE
173 m^2
INHOUD
350 m^3
BOUWJAAR
1933
TUIN
achtertuin, voortuin
PARKEREN
openbaar parkeren
VERWARMING
c.v.-ketel
ISOLATIE
dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



PATERSWEG 39, DORDRECHT

RUIMTE, KARAKTER, SFEER EN TUIN! HEERLIJKE JAREN '30 WONING!

- karakteristieke en verrassend ruime jaren '30 eengezinswoning op centrale locatie;

- sfeervolle erkerwoonkamer én moderne woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin;

- drie slaapkamers, een complete badkamer en twee balkons op de eerste verdieping;

- overloop met wasruimte, ruime vierde slaapkamer en twee dakkapellen op de tweede verdieping;

- originele details zoals de de vestibule, en-suiteseparatie, veel glas-in-lood, marmeren schouw en paneeldeuren;

- goede isolatievoorzieningen en 10 zonnepanelen (energielabel B);

- heerlijk diepe achtertuin met ruime berging en achterom;

- centraal gelegen ten opzichte van het station, centrum, buurtwinkels, scholen en uitvalswegen naar randweg N3 en rijksweg A16;

- woonoppervlak 112 m^2. Bruto inhoud 406 m^3;

- bouwjaar 1933. Eigen grond 173 m^2.

Indeling
Begane grond:
Entree, vestibule met Portugese tegelvloer, glas-in-looddetails en uitgebreide meterkast.

Hal met trapopgang, praktische trapkast en moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Sfeervolle woonkamer en suite met originele glas-in-lood schuifdeuren en vaste kasten. Voorkamer met erker, houthaard met marmeren schouw, inbouwverlichting en vaste data aansluiting. Achterkamer met openslaande deuren naar de tuin i.c.m. convectorput.

Moderne open keuken met spoeleiland incl. rvs spoelunit, vaatwasser en onderkast. Wandsectie met veel praktische trekladen, bovenkasten en inbouwapparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat (2025), oven (2024) en koelkast. Plafonds met inbouwverlichting.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met glas-in-loodbovenlichten, openslaande deuren naar het balkon en een rolluik.

PATERSWEG 39, DORDRECHT

(VERVOLG)

Slaapkamer 2, eveneens aan de voorzijde, in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde met openslaande deuren naar het tweede balkon.

Complete badkamer met geheel betegelde wanden, plavuizen, wastafelmeubel, ligbad incl. douchegelegenheid, wandcloset, handdoekenradiator, mechanische ventilatie en openslaande ramen.

Tweede verdieping:
Overloop met dakkapel, opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HRE, 2012), mechanische ventilatie-unit, aansluiting wasapparatuur en bergruimte in de punt.

Inpandige berging met omvormer voor de zonnepanelen.

Royale vierde slaapkamer met hoge nok (ca. 3.05 meter), twee kunststof dakkapellen en volop bergruimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:
Heerlijk ruime achtertuin met een zonnige ligging op het noordwesten. Voorzien van een terras direct achter de woning en een tweede terras met overkapping achterin de tuin. Verder zijn een buitenkraan en achterom aanwezig.

Ruime, vrijstaande berging van betonsegmenten met zadeldak, houten dakconstructie met asbestverdachte golfplaten, betontegelvloer, elektra en werkbank.

Algemeen:
Vloerafwerking: originele tegelvloeren in de vestibule en hal. Laminaatvloeren op begane grond. Laminaat en houten vloerdelen op de eerste verdieping. Grenen vloerdelen op de tweede verdieping.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk.

Dak: in 2018 compleet gerenoveerd, inclusief dakisolatie, nieuwe dakpannen, kunststof dakkapellen en vernieuwd loodwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met overwegend isolerende beglazing (glas-in-loodramen met voorzetramen). Kunststof kozijnen ter plaatse van de dakkapellen (2018).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2024.

Isolatie: dak- en vloerisolatie aanwezig.

Zonnepanelen: 10 zonnepanelen uit 2021.

Energielabel: B.









Fundering: de woning is gefundeerd op houten palen met betonnen oplangers. Funderingsrapportage is ter inzage. Recent is er een fase-0 funderingsonderzoek uitgevoerd met uitkomst: laag risico.

Bouwjaar: 1933.

Grondoppervlak: 173 m².

CHARMANT WONEN!

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6037.

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

Oplevering: indicatie april/ mei 2027, in overleg.



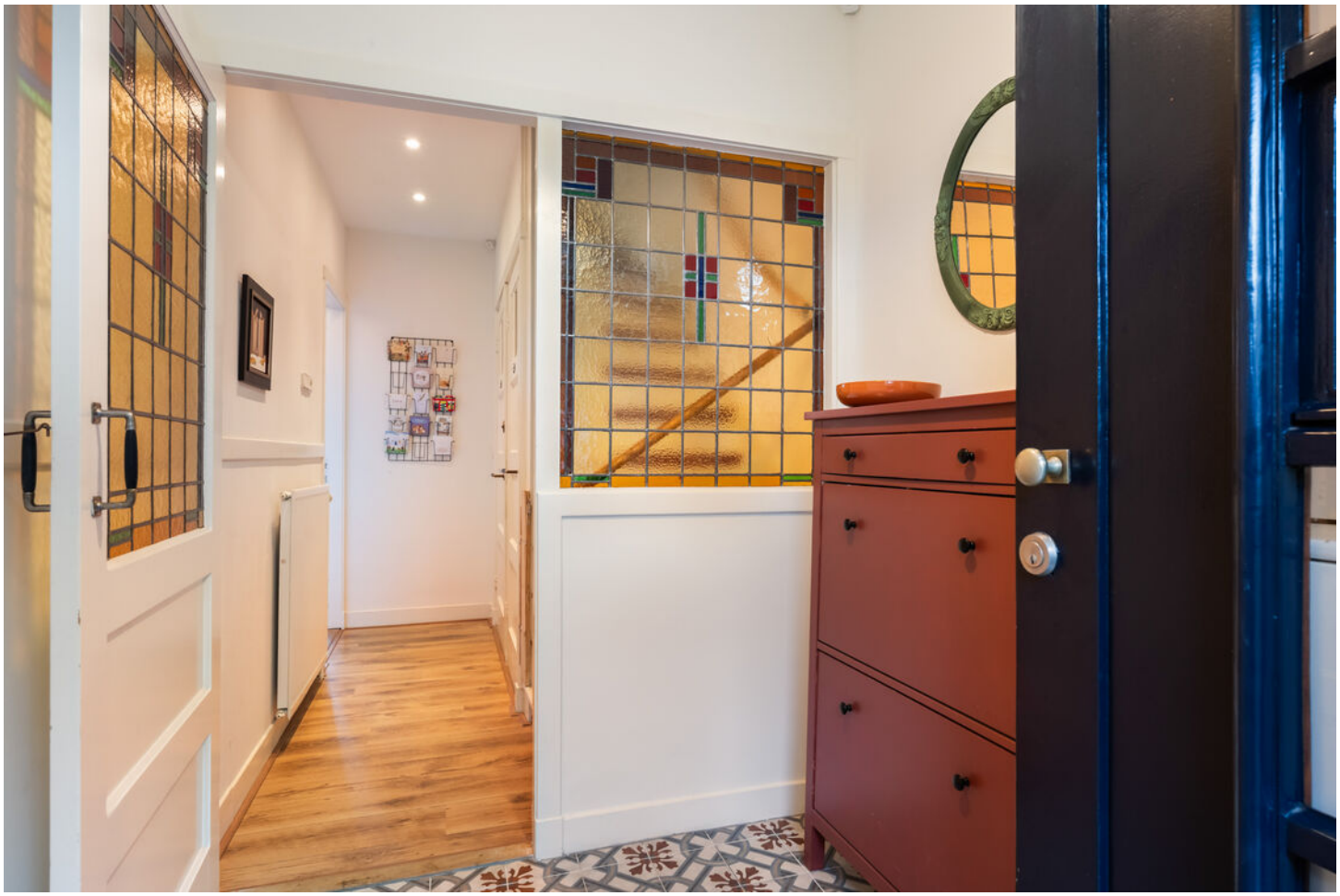


Tim legt uit

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



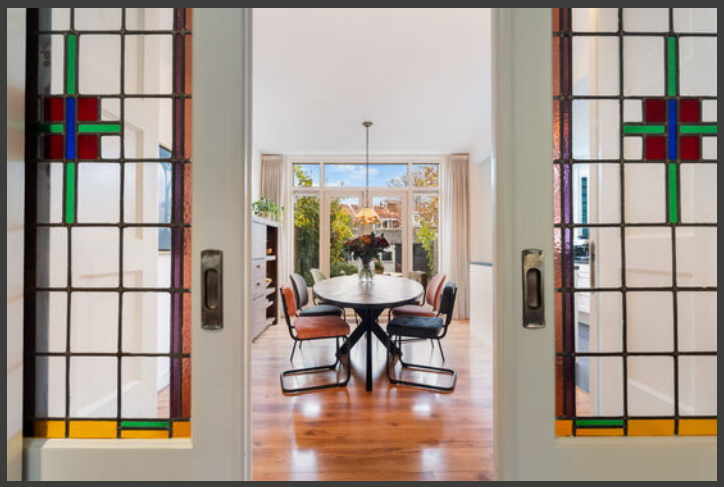


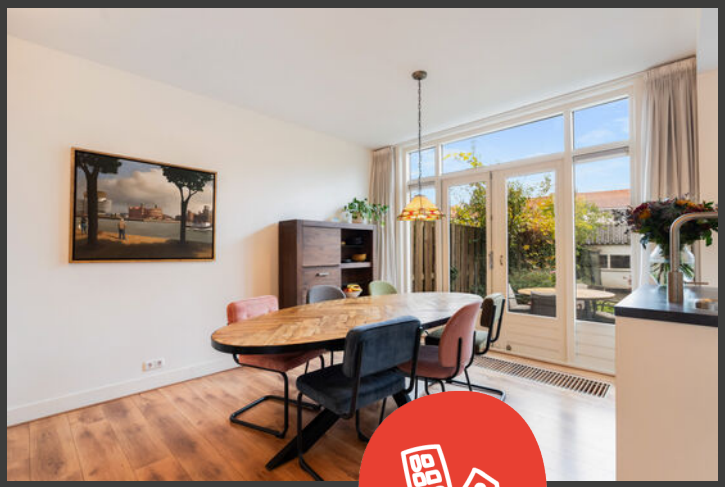




















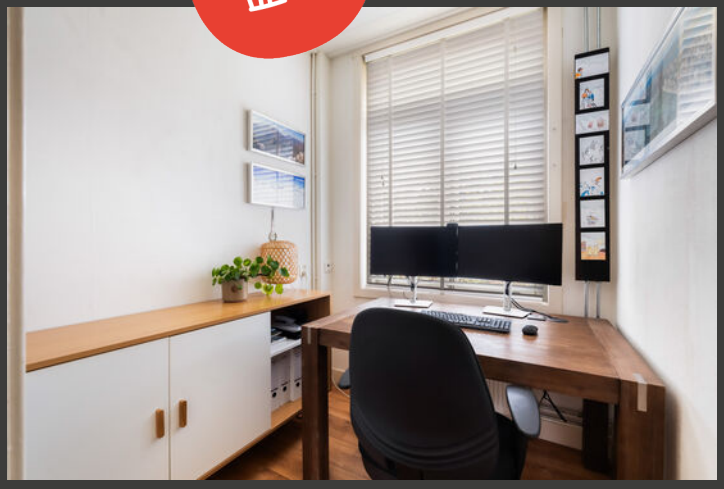






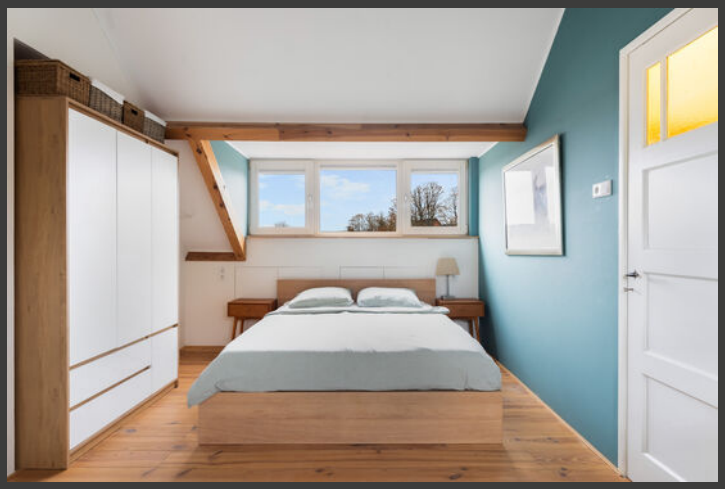
















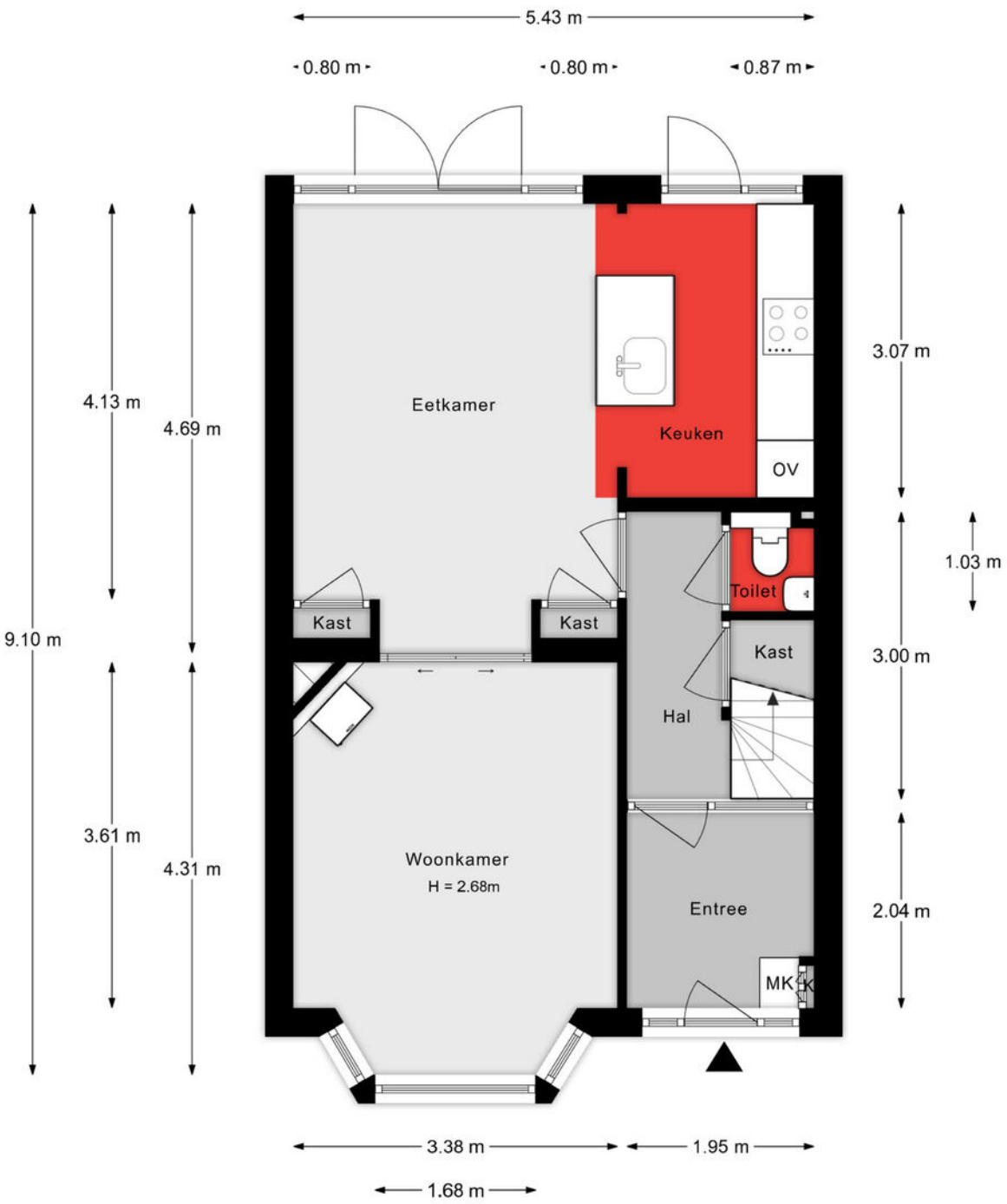






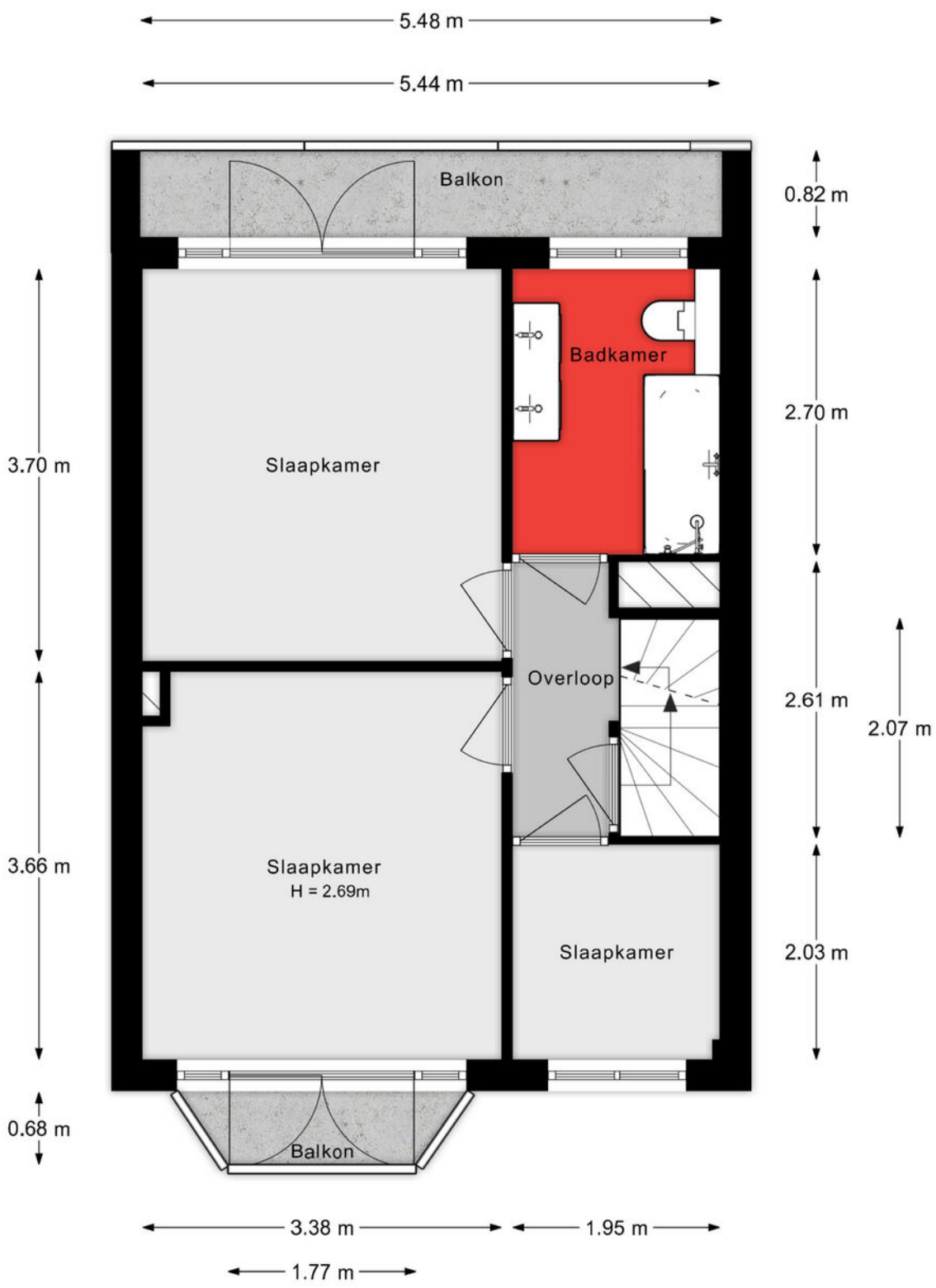


Begane grond



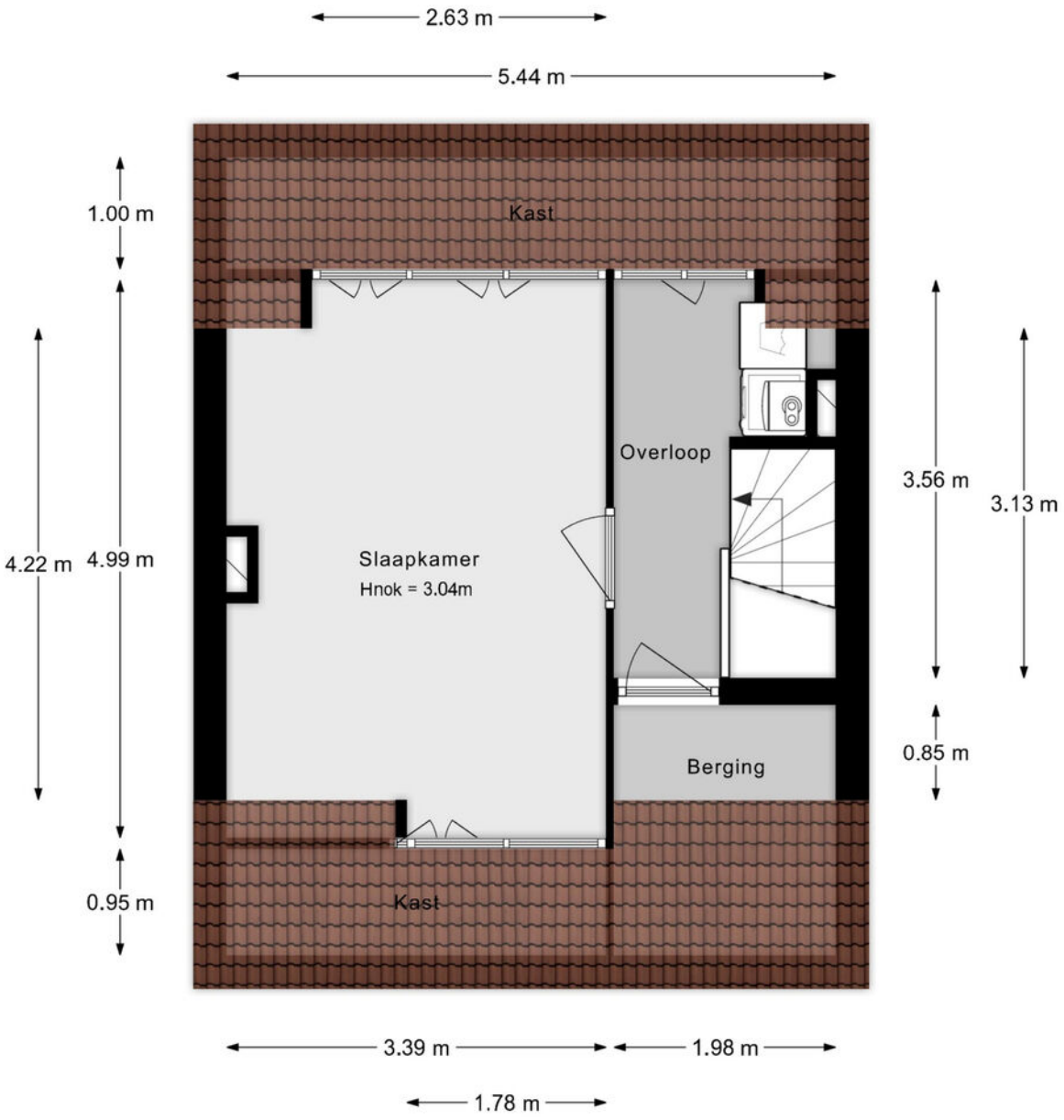
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



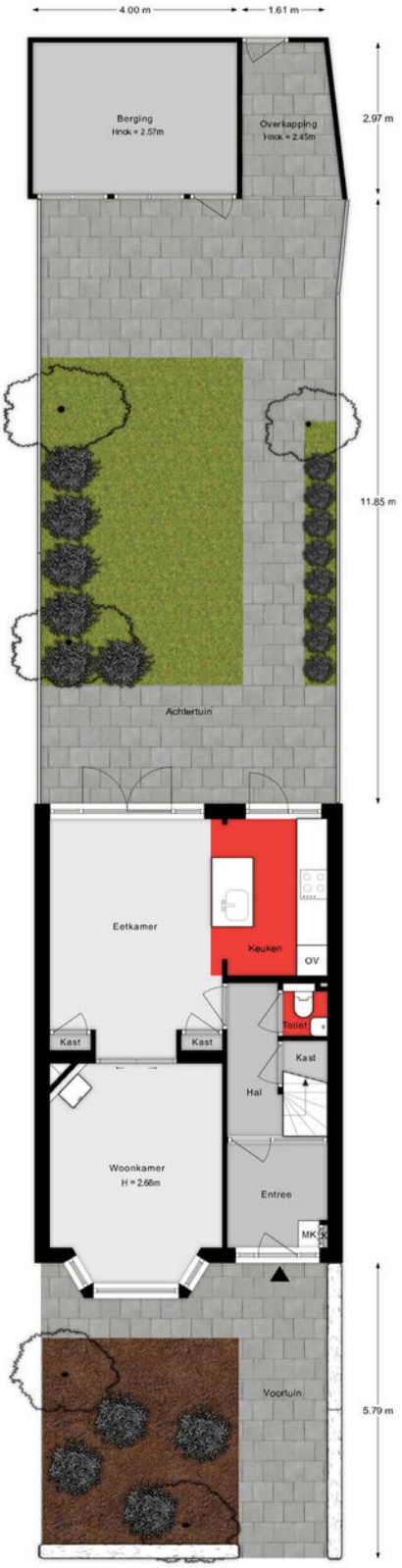
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



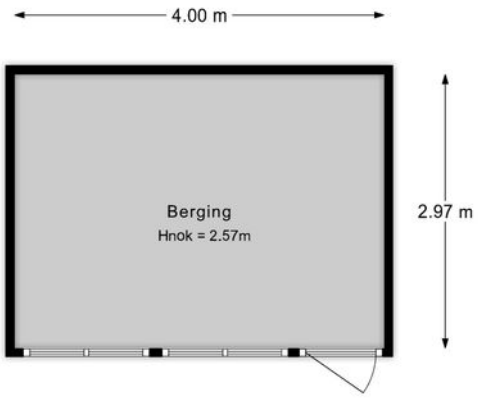
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatie



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		
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue Led Strip	X		
- Philips Hue Bewegingssensoren (2x) + Philips Hue Dimmers (2x)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Tegelvloer voordeur/hal	X		
Overig, te weten			
- Ensuite glas in lood deuren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- 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/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Omvormer Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

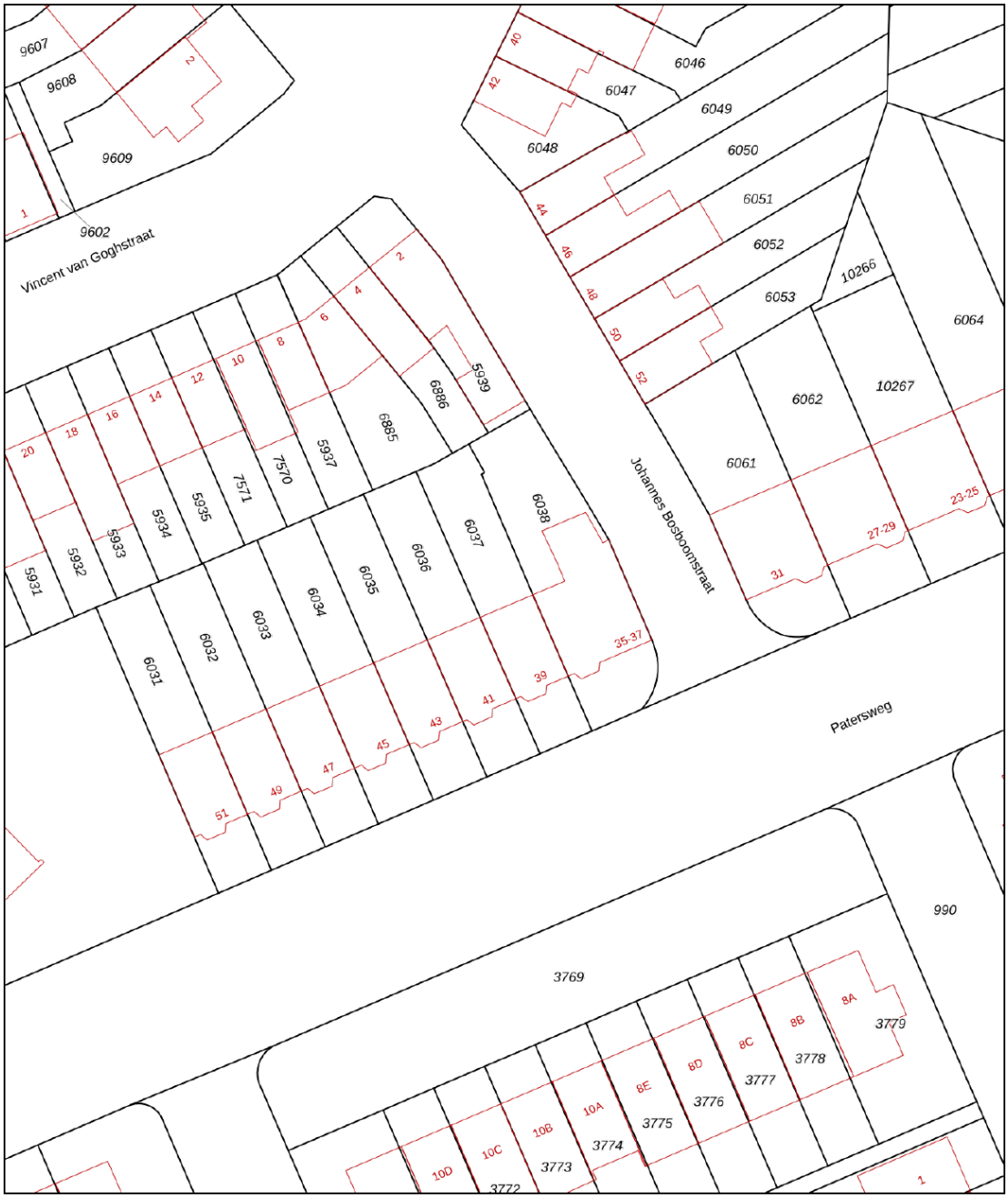
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen bij glas in lood ramen	X		
- Radiotorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline		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

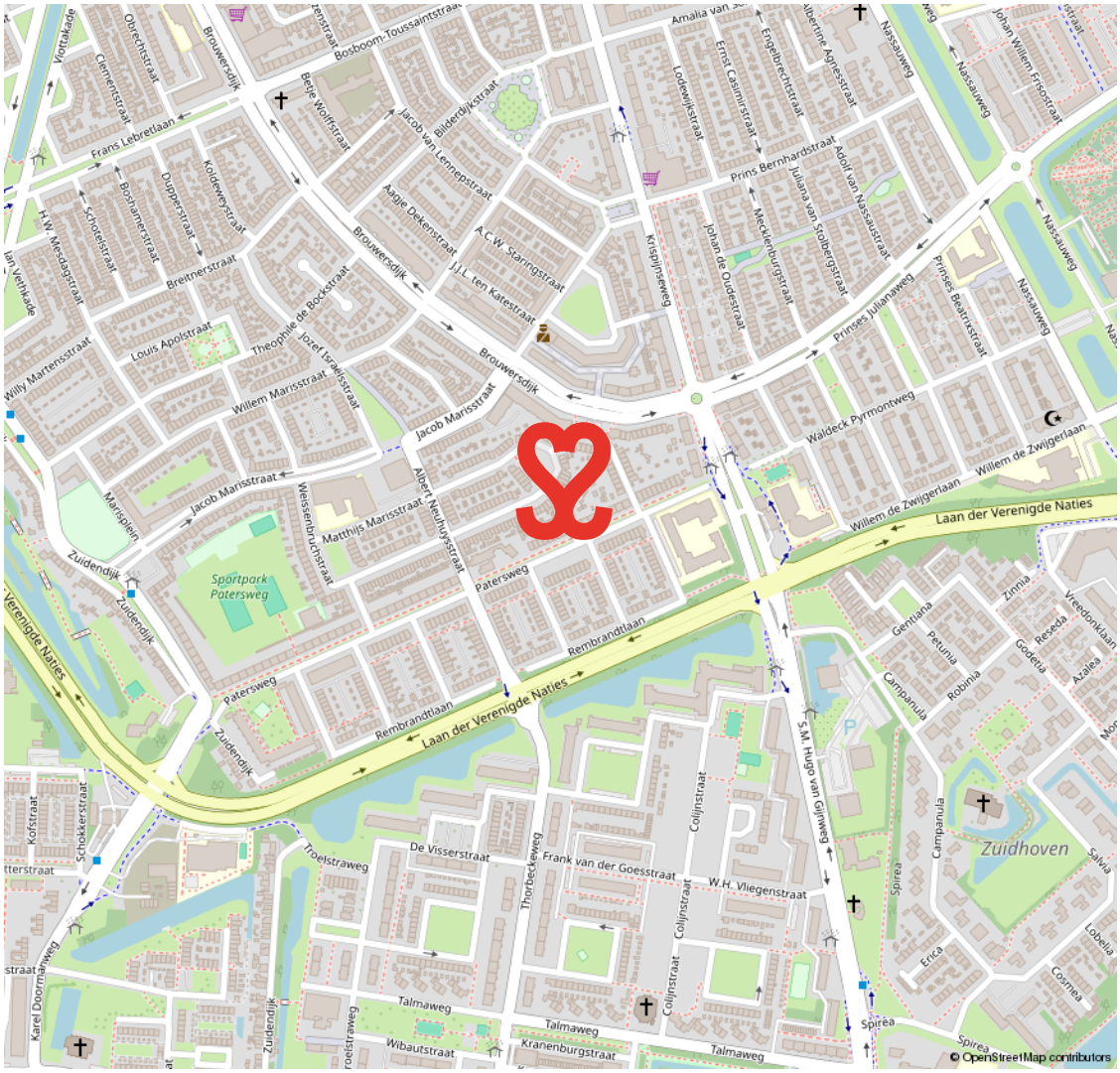
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	K
Perceel	6037

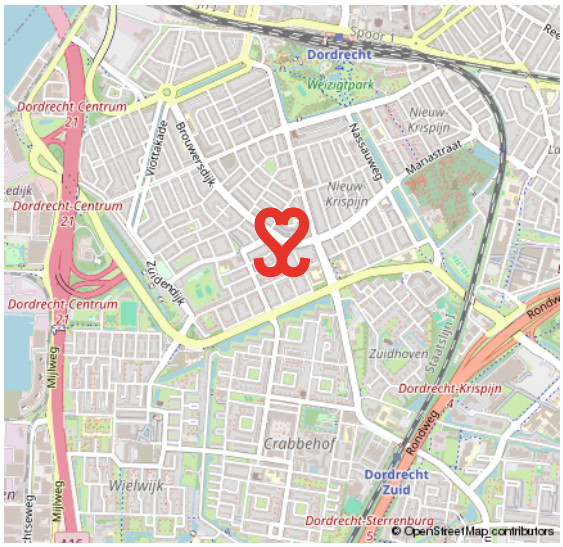
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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


Laan der Verenigde Naties
Brouwersdijk
Zuidendijk
Patersweg
Rembrandtlaan
Willem de Zwijgerlaan
Waldeck Pyrmontweg
Prinses Julianaweg
Nassauweg
Sportpark Patersweg
Zuidhoven
Talmaweg
Wibautstraat
Kranenburgstraat
Troelstraweg
De Visserstraat
Frank van der Goesstraat
W.H. Vliegenstraat
S.M. Hugo van Gijnweg
Colijnstraat
Thorbeckeweg
Jacob Marisstraat
Willem Marisstraat
Matthijs Marisstraat
Albert Neuhuysstraat
Weissenbruchstraat
Mariaplein
Jozef Israëlsstraat
Theophile de Bockstraat
Louis Apolstraat
Breitnerstraat
Koldeweystraat
Dupperstraat
Boshamerstraat
Schotelstraat
H.W. Mesdagstraat
Willy Martensstraat
Frans Lebretlaan
Viottakade
Obrechtstraat
Clementstraat
Bosboom-Toussaintstraat
Bette Wolffstraat
Jacob van Lennepstraat
Aagje Dekenstraat
A.C.W. Staringstraat
J.J.L. ten Katestraat
Krispijnseweg
Johan de Oudestraat
Meckenburgstraat
Juliana van Stolbergstraat
Adolf van Nassaustraat
Prins Bernhardstraat
Ernst Casimirstraat
Engelbrechtstraat
Lodewijkstraat
Amalia van Solmslaan
Johan Willem Frisostraat
Prinses Beatrixstraat
Willem de Zwijgerlaan
Gentiana
Petunia
Robinia
Campanula
Zinnia
Reseda
Goudenia
Azalea
Vreedenhlaan
Salvia
Lobelia
Cosmea
Erica
Spirea
Campanulastraat
Schokkerstraat
Kofstraat
Karel Doormanweg
Verenigde Naties
© OpenStreetMap contributors


Dordrecht
Weizigtpark
Dordrecht-Centrum
Nieuw Krispijn
Maarstraat
Nassauweg
Viottakade
Brouwersdijk
Zuidendijk
Mijlweg
Zuidhoven
Saaftingsingel
Dordrecht-Krispijn
Crabbehof
Dordrecht Zuid
Wielwijk
Dordrecht-Sterrenburg
Rondweg
© OpenStreetMap contributors


Papendrecht
Zwijndrecht
Dordrecht
Groote Lindt
Stadspolders
Dubbeldam
's-Gravendeel
Sterrenburg
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