



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**THEOPHILE DE BOCKSTRAAT 54  
3314 VP DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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. Spannendddd. 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

Zélden kom je ze zó tegen: een sfeer uitademende jaren '20 (hoek)woning, stijlvol tot in de puntjes gemoderniseerd én ook nog eens mooi gelegen aan een ruim speelveld in de wijk Oud-Krispijn.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

hoekwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

92 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

104 m<sup>2</sup>

### INHOUD

320 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1921

### TUIN

achtertuint, zijtuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



THEOPHILE DE BOCKSTRAAT 54, DORDRECHT

# HEEL CHARMANTE, GEMODERNISEERDE HOEKWONING IN OUD-KRISPIJN

- een gave, monumentale jaren '20 woning, praktisch gelegen op korte afstand van het NS-station en centrum van Dordrecht;
- vele authentieke details aanwezig, doch met een eigentijds sausje;
- gezellige woon-/eetkamer en een mooie halfopen keuken op de begane grond;
- 3 goede slaapkamers en de badkamer op de verdiepingen;
- op meerdere fronten reeds geïsoleerd, o.a. voorzien van bodem-, glas- en vloerisolatie ;
- verzorgde, in het jaar 2022 opnieuw aangelegde achter- en zijtuin mét houten berging;
- mooie ligging in de wijk Oud-Krispijn, met aan de voorzijde kijkend op een groot (speel)veld;
- voorts op loopafstand van diverse buurtwinkels en dichtbij het Weizigtpark, NS-station, centrum en uitvalsweg A16;
- woonoppervlak 92 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 320 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1921. Eigen grond 104 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met toilet, trapkast, trapopgang en meterkast (v.v. glasvezelaansluiting).

Sfeervolle woonkamer, speels ingedeeld met een eetkamergedeelte aan de voorzijde van de woning en toegang naar de achtertuin. Tevens doorgang naar de keuken.

De keuken bevindt zich in de "zijaanbouw" van de woning en is in het jaar 2016 vernieuwd (apparatuur uit 2021). De moderne hoekopstelling is voorzien van een inductie kookplaat, vlakscherm afzuiginstallatie, vaatwasser en oven. Daarnaast is er een kastenwand met koel-/vriescombinatie en apothekerskast.

### Eerste verdieping:

Overloop met mooie paneeldeuren, toegang naar de slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is vergroot middels de realisatie van een dakkapel.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde van de woning en verdeeld in 2 afzonderlijke ruimtes. Ook deze kamer beschikt over een dakkapel. Tevens is er een vaste schuifwandkast aanwezig.

Nette badkamer met 2e toilet, ligbad (v.v. hand- en regendouche), wastafel met spiegelkast en een (vernieuwde) radiator.

### Tweede verdieping:

Overloop met opstelling van de cv-combiketel (HR ketel uit 2021) en wasapparatuur.

Slaapkamer 3, een leuke kamer met de nok in zicht, dakvenster en vaste kastruimte.

### Tuin/berging:

Verzorgde zij- en achtertuin, recentelijke (in 2022) opnieuw voorzien van modern tegelwerk. De tuin is omheind met een stalen hekwerk en beschikt over bloemborders en een (afsluitbaar) achterom.

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met pannendak, voorzien van elektra.

### Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat (op de verdiepingen in 2022 vernieuwd).

Wandafwerking: glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (behoudens de raampjes boven de voordeur).



Buitenschilderwerk: voor een groot deel uitgevoerd in 2022.

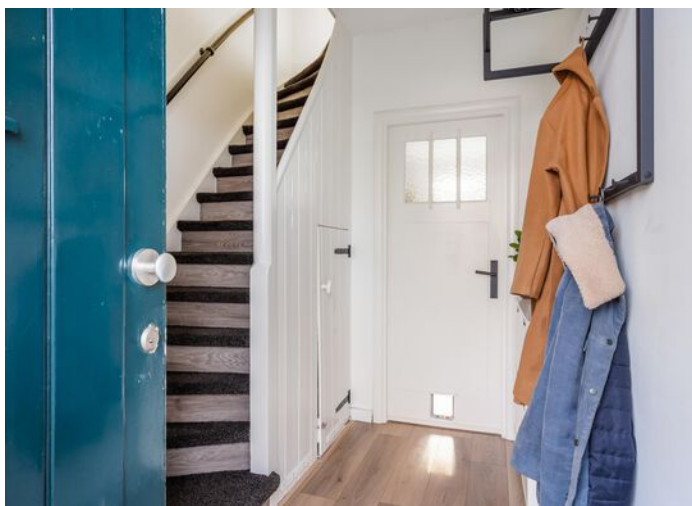
Isolatie: in december 2022 is de begane grondvloer geïsoleerd met Icynene isolatieschuim.

Monument: de woning heeft de status van een gemeentelijk monument.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 9415.

Oplevering: in overleg / indicatie eind april 2024.

## ENTREE/HAL MET TRAPOPGANG, TOILET EN DEUR NAAR DE WOONKAMER





## KENMERKEN

Woonoppervlak 92 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud 320 m<sup>3</sup>

Energie label: G

Bouwjaar: 1921

Grondoppervlak: 104 m<sup>2</sup>

Wijk: Oud-Krispijn



Jeroen

## Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**STIJLVOLLE  
WOONKAMER MET  
EETKAMER**









**MODERNE KEUKEN IN  
DE ZIJ-AANBOUW**

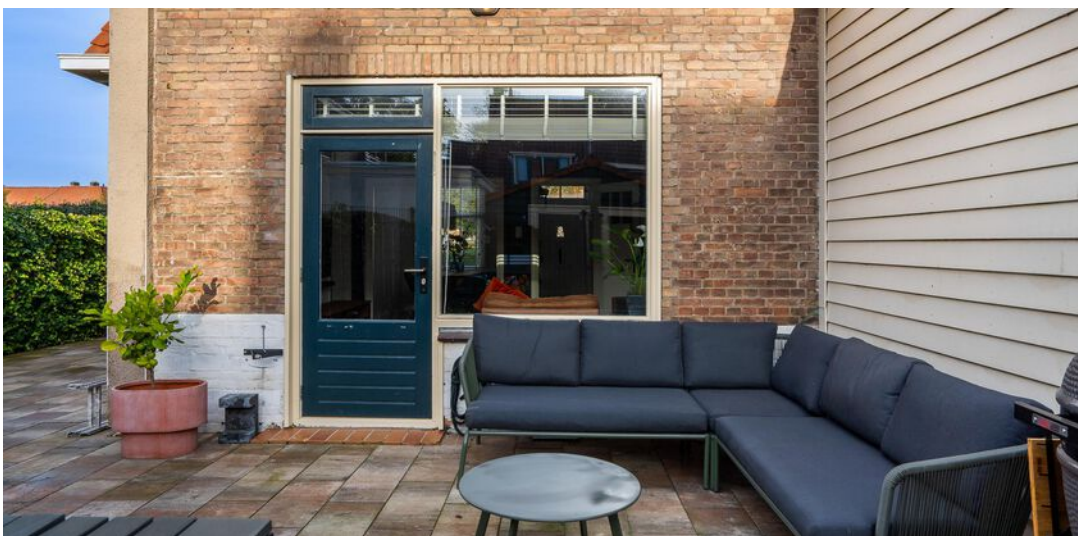






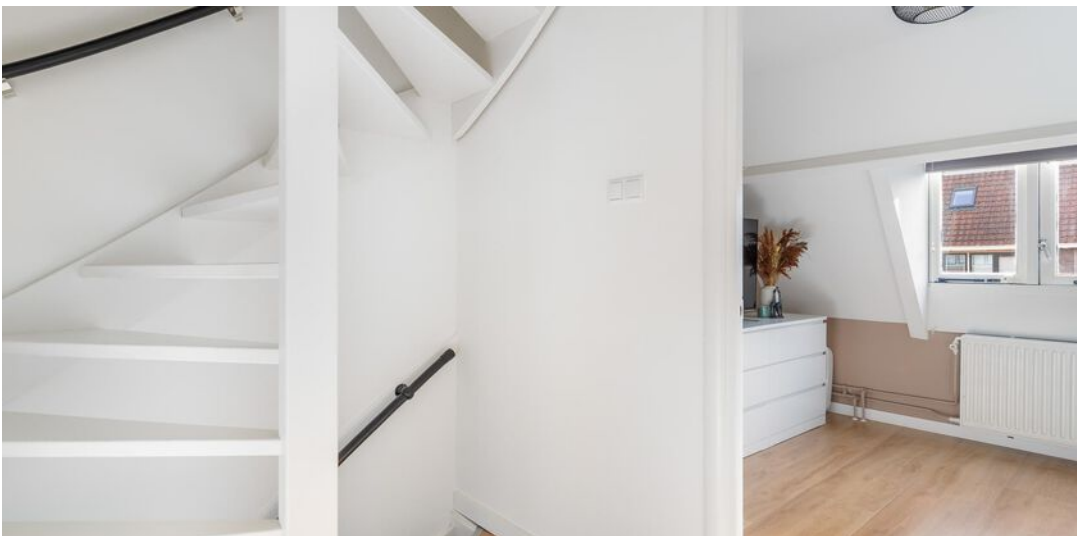
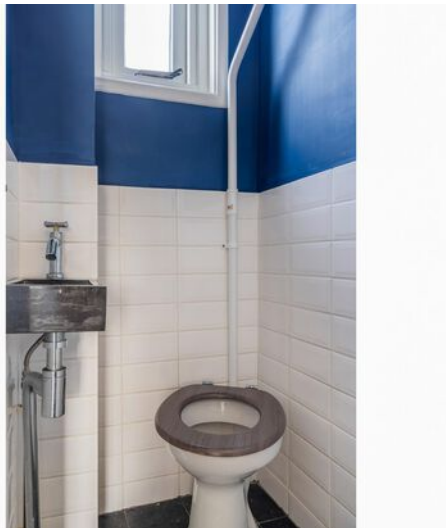
**ACHTER- EN ZIJTUIN,  
GUNSTIG OP HET  
ZUIDEN GESITUEERD**





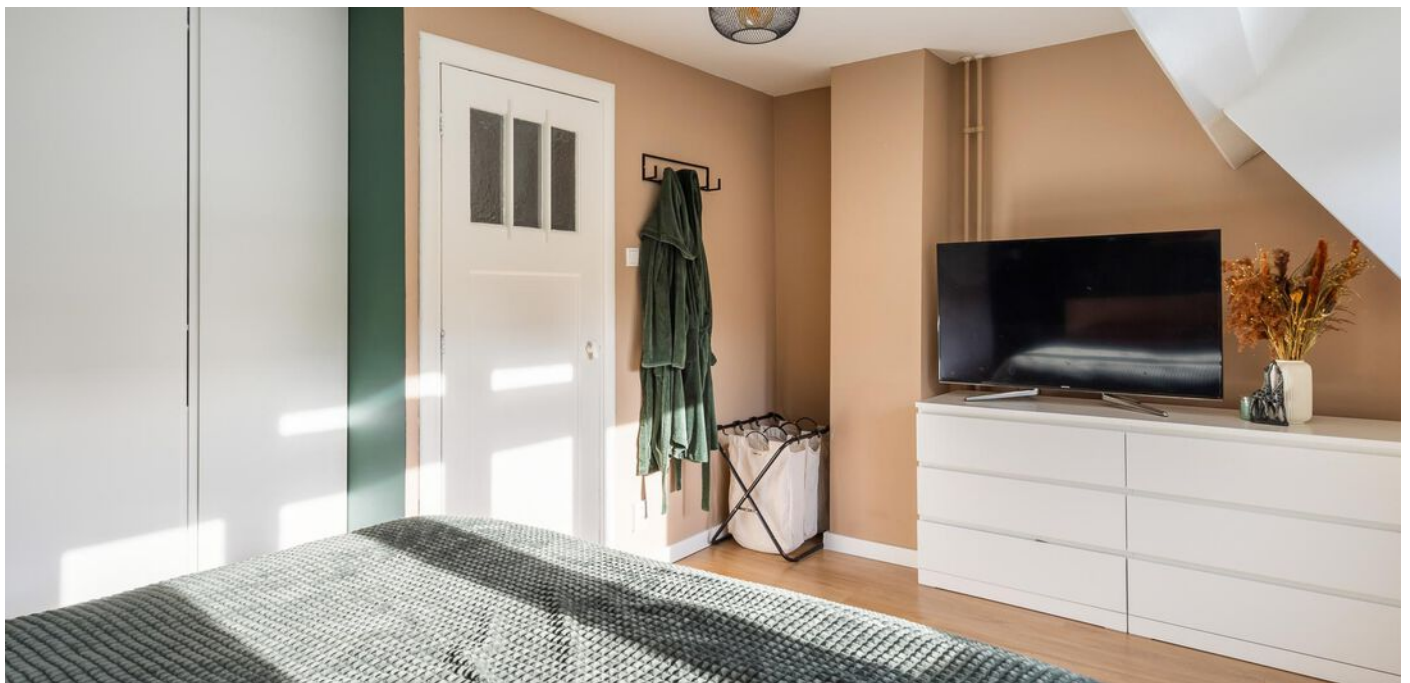


**HAL MET TOILET EN  
TRAPOGANG NAAR  
DE VERDIEPING**





**2 RUIME  
SLAAPKAMERS EN DE  
BADKAMER OP DE 1E  
VERDIEPING**



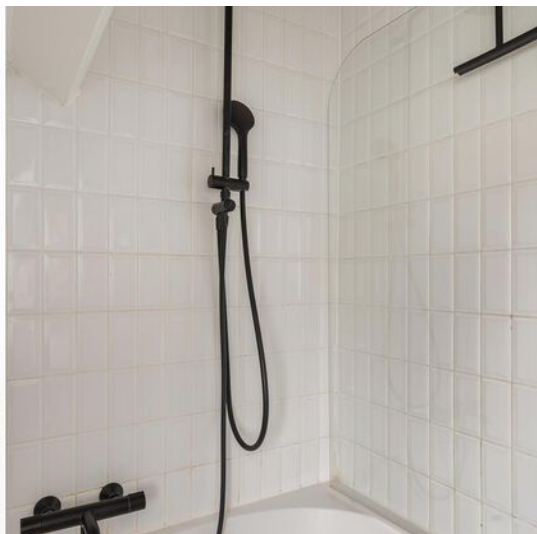


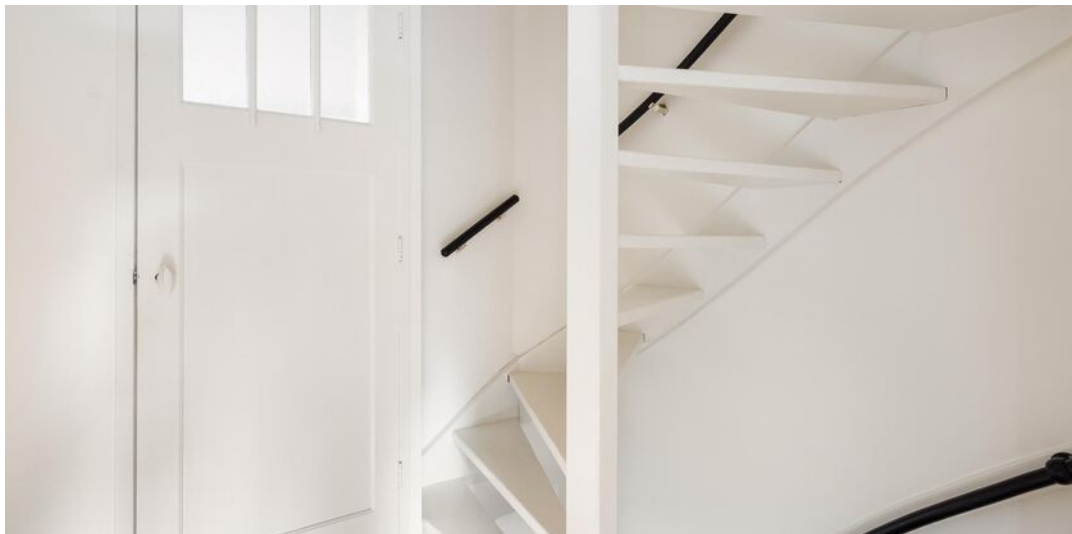




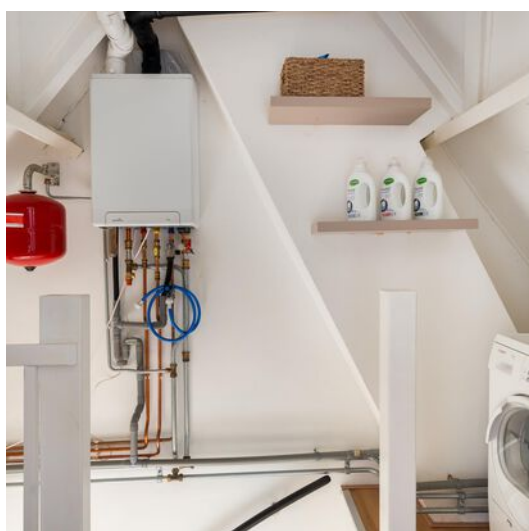


**MODERNE BADKAMER**



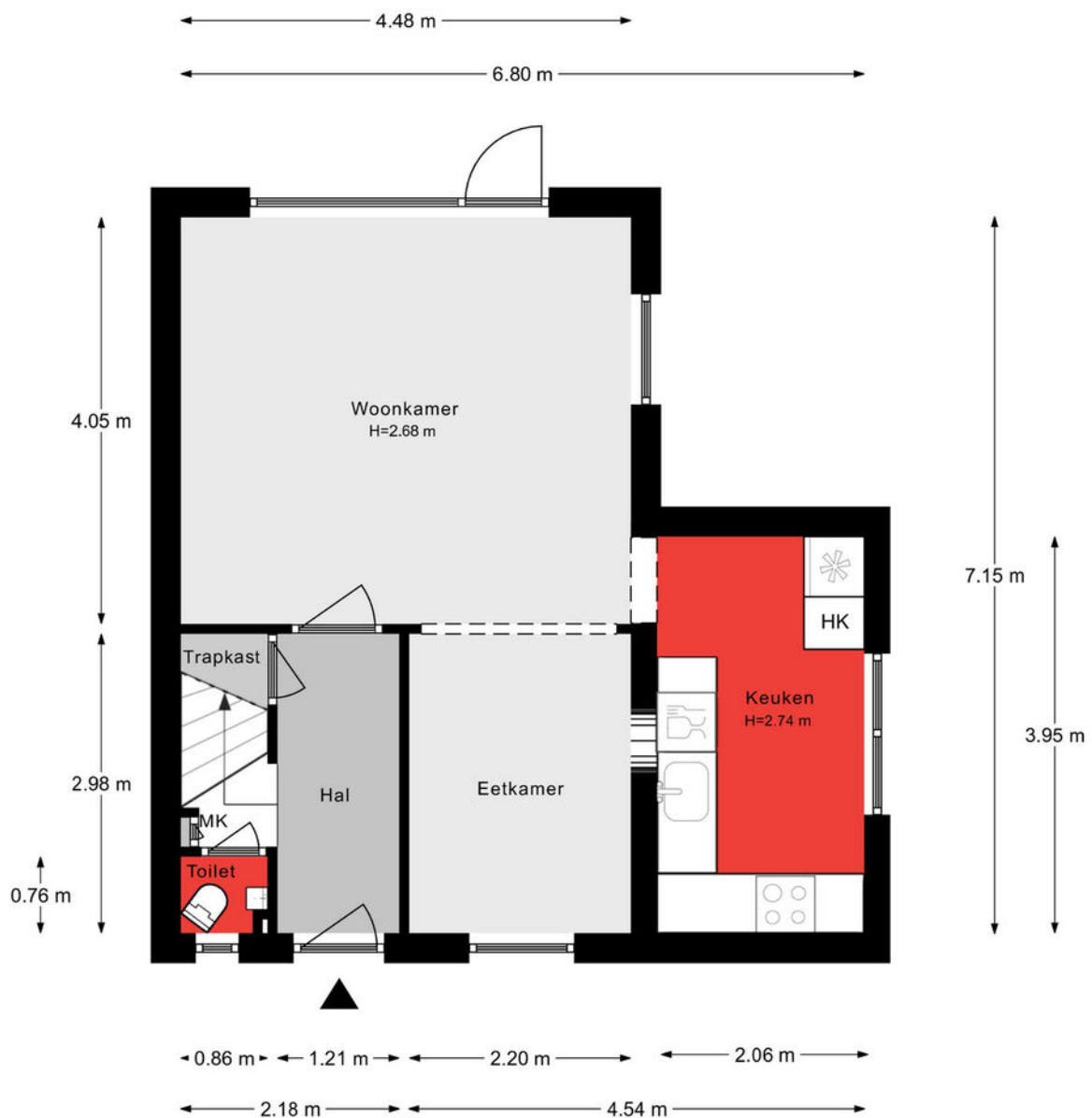


**ZOLDERVERDIEPING  
MET OVERLOOP EN 3E  
(SLAAP)KAMER**



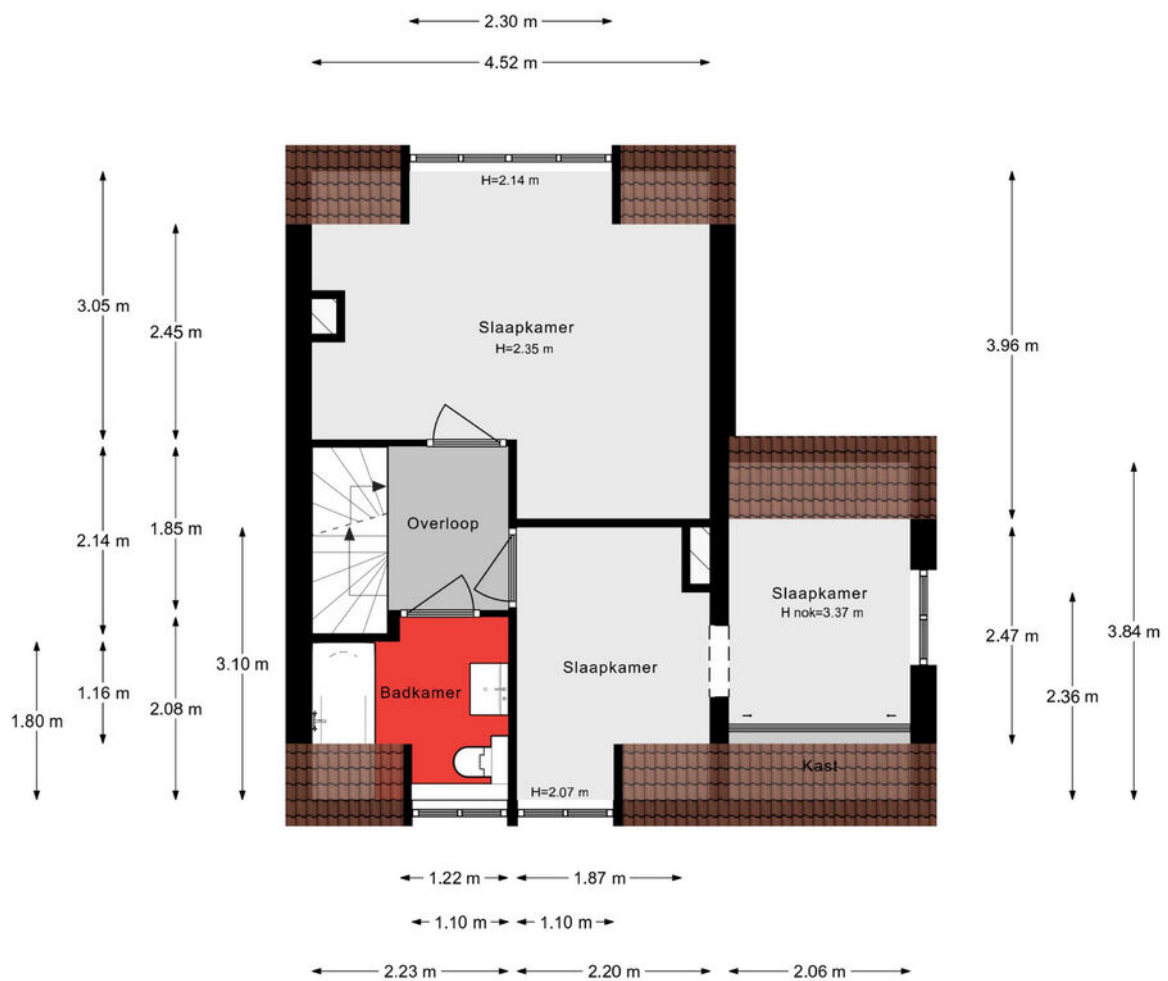


# Begane grond



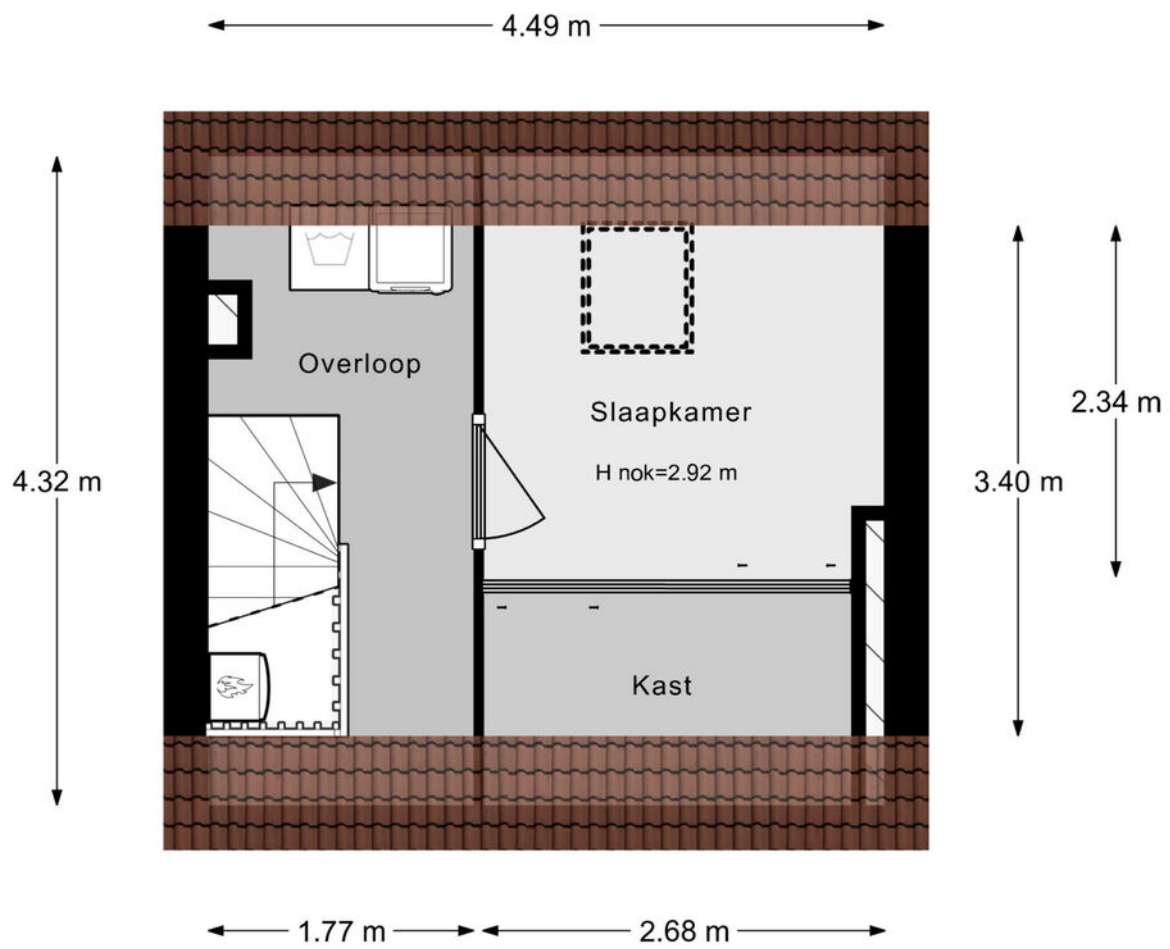
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



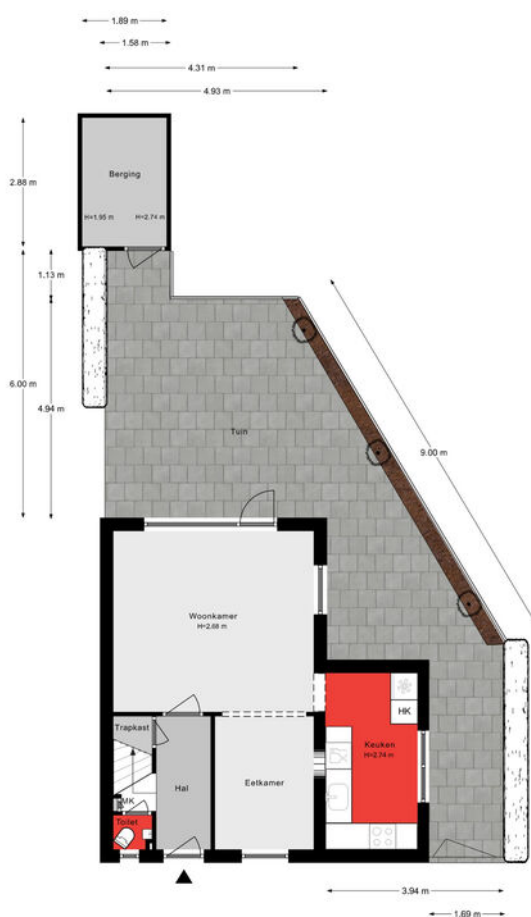
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de pl...

## 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 verhuisd 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast (grote slaapkamer)			X
- Kledingkast (vast, slaapkamer voorkant en zolder)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			



# LIJST VAN ZAKEN

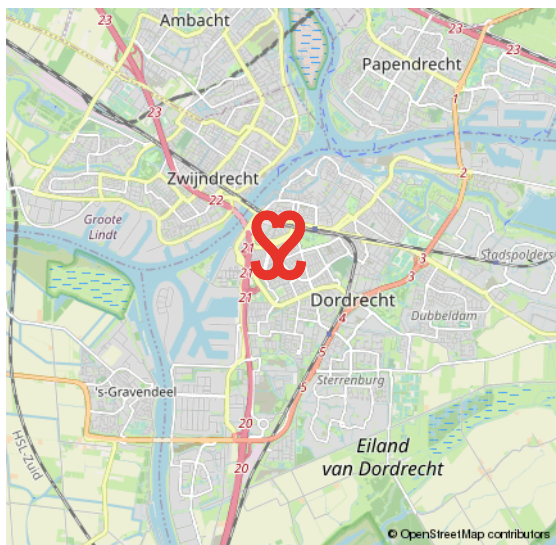
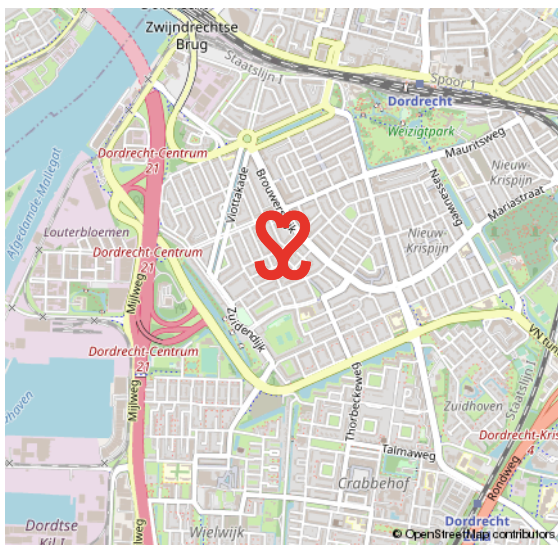
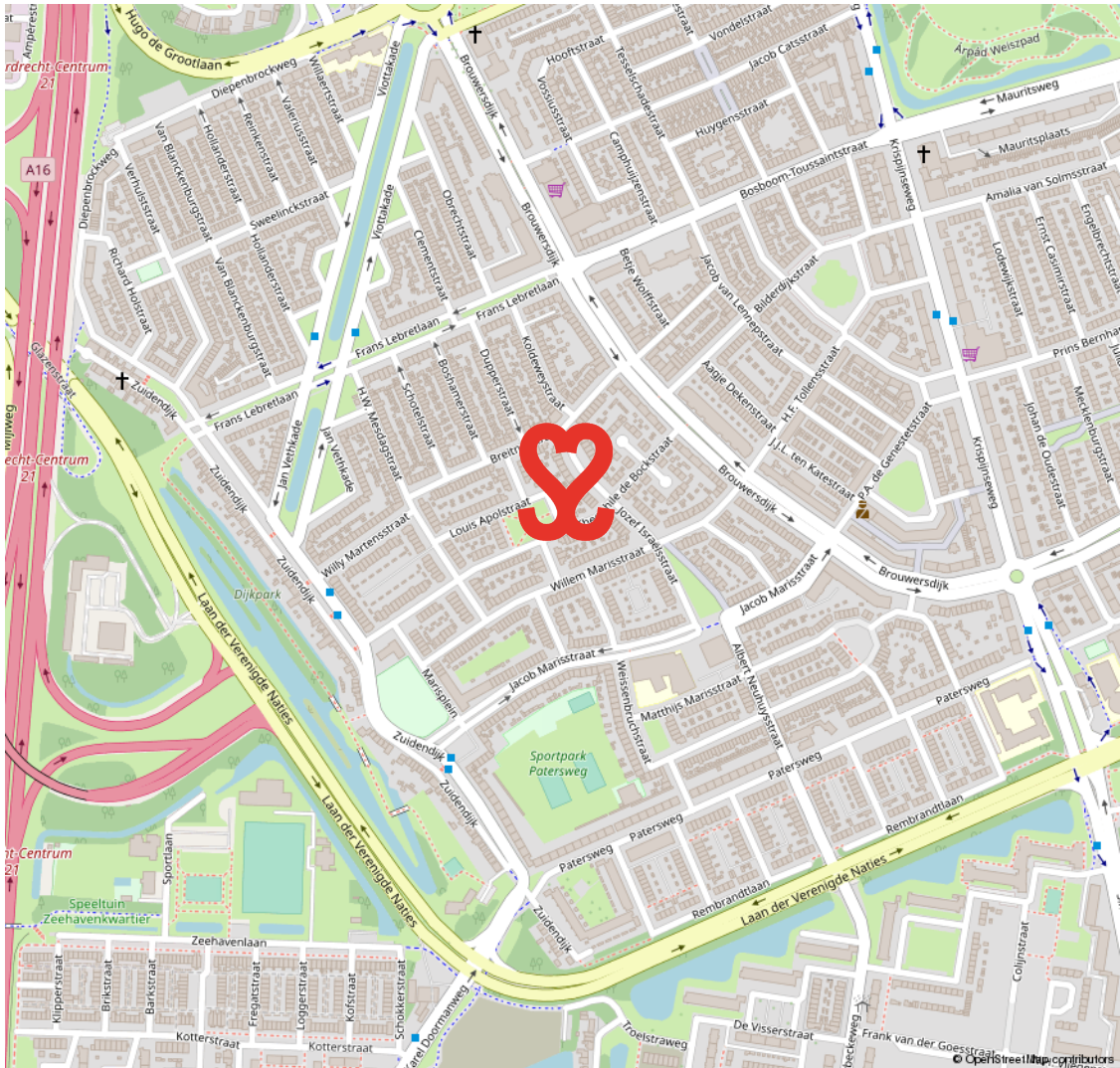
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- Zwevende planken			X
- Kruidenrek		X	
- Kookboekplankjes	X		
- Wandrek		X	
- Handdoekhaakjes	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Limoenboompje (los in bak)		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# SITUERING



# 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 Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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."



## **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!"



## **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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.







## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

