



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**JACOB MARISSTRAAT 112  
3314 TK DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trosselletjes

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

Eigentijds wonen in een verrassend ruime, gemoderniseerde jaren dertig woning met vier slaapkamers, een strakke tuin én met een mooie vrije ligging aan de achterzijde.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

136 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

152 m<sup>2</sup>

### INHOUD

482 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1936

### TUIN

achtertuin

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 425.000,= K.K.**



JACOB MARISSTRAAT 112, DORDRECHT

# SFEER, RUIMTE & INSTAPKLAAR!

- wat een ruimte! Samengevoegde (voormalige) beneden- en bovenwoning;
- vrij gelegen aan groot sportveld aan de achterzijde;
- sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren;
- stoere mat zwarte keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur inclusief koffiemachine en Quooker;
- slaapverdieping voorzien van twee ruime slaapkamers, luxe badkamer (2016) en balkon;
- zolderverdieping met twee slaapkamers (beide met kunststof dakkapel);
- extra bergruimte op de vliering;
- strak aangelegde en zonnige tuin met stenen berging en achterom;
- energiezuinig dankzij de acht zonnepanelen (energielabel C);
- centraal gelegen in de woonwijk Krispijn nabij wijkcentrum Koloriet, supermarkt, scholen, speeltuin en uitvalswegen;
- het NS station en stadscentrum liggen slechts op tien minuten fietsafstand;
- woonoppervlak 136 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 482 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1936. Eigen grond 152 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast (vernieuwd in 2019 en voorzien van 12 groepen, hoofd- en aardlekschakelaars (3x) alsmede glasvezelaansluiting), trapopgang, voorraadkast en toiletruimte met fonteintje.

Ruime en vooral ook lichte woonkamer met sfeervolle sierhaard (bio ethanol), balkenplafond (sier) en openslaande tuindeuren.

Half open keuken met gave L-vormige inrichting (2019) voorzien van mat zwarte kastfronten, composiet aanrecht, een Quooker (kokend water kraan) en Siemens inbouwapparatuur te weten: groot model koelkast met vriesvak, koffiemachine, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

### Eerste verdieping:

Overloop met raampartij aan de voorzijde en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, royale slaapkamer aan de voorzijde voorzien van vaste kastruimte.

Slaapkamer 2, eveneens een royale slaapkamer, gelegen aan de achterzijde met airco (2023) en toegang naar het balkon (zuidoost).

Luxe badkamer (2016) voorzien van nis met wandcloset, ruime inloepdouche, massief houten meubel met twee waskommen, elektrische bedienbare vloerverwarming en strak gestuukt plafond met inbouwverlichting. Fraaie houtlook tegelvloer en de wanden zijn een combinatie van strak stucwerk en stoere betonlook tegels.

JACOB MARISSTRAAT 112, DORDRECHT

# RUIMTELIJKE & GROENE LIGGING AAN ZOWEL DE VOOR- ALS ACHTERZIJDE

---

## Tweede verdieping:

Overloop met dakkapel aan de voorzijde, cv-ketel (Remeha, geïnstalleerd in februari 2023), opstelplaats wasapparatuur en luik met vlizotrap naar de vliering.

Twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en vaste opbergruimte. De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

## Tuin/berging:

De strak aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidoosten. De tuin is o.a. voorzien van een buitenkraan, strakke bestrating, een speels niveauverschil, borders met vaste beplanting en een achterom. De stenen berging is voorzien van elektra. Op het dak van de berging liggen vier zonnepanelen.

## Algemeen:

Vloerafwerking: stoere Forbo Marmoleum vloer (grijs, 2019) op de woonverdieping. De eerste verdieping is voorzien van een vinylvloer (Forbo Novilon). Op de tweede verdieping ligt een laminaatvloer (wit).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met dubbel glas (excl. de voordeurpui) en kunststof dakkapellen.

Buitenzonwering: zonnescherm woonkamer en slaapkamer achterzijde (handmatig) alsmede een elektrisch bedienbaar zonnescherm op de tweede verdieping achterzijde.

Grondoppervlak: 152 m<sup>2</sup> (woning met ondergrond en tuin) alsmede het 1/8e aandeel in het achterpad. Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6366 (woning met tuin) alsmede het 1/8e aandeel in nummer 6371, totaal groot 71 m<sup>2</sup> (achterpad).



*Françoise*

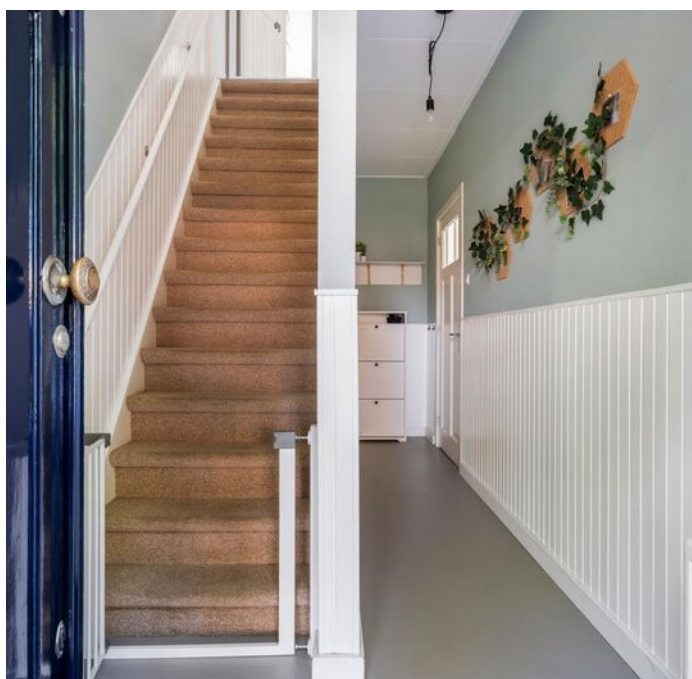
## KENMERKEN

Zonnepanelen: 8 stuks (2014). Er zijn vier panelen geplaatst op het dak van de woning en vier op de berging.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1936.

Oplevering: in overleg.



## Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, 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.





**WAT EEN SFEERTJE!**

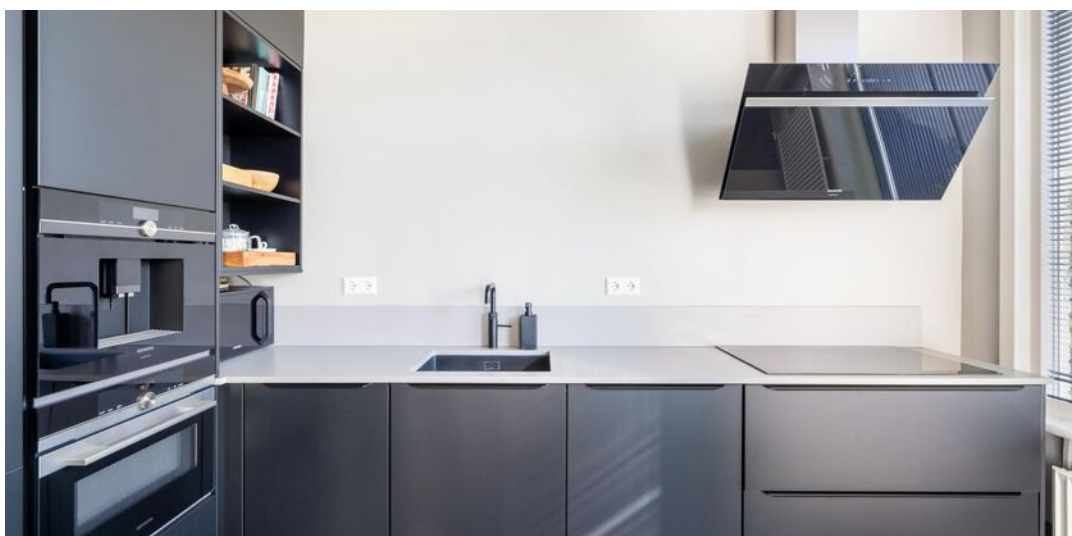








**STOERE KEUKEN**









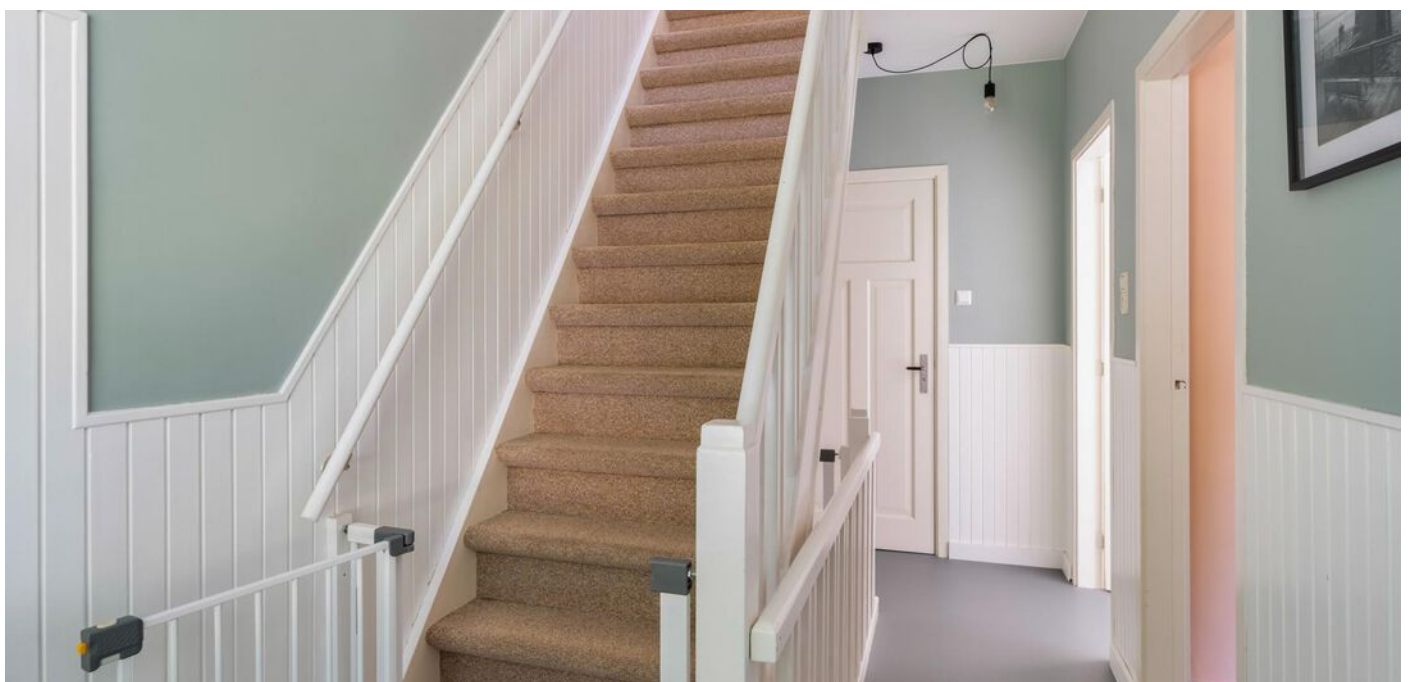
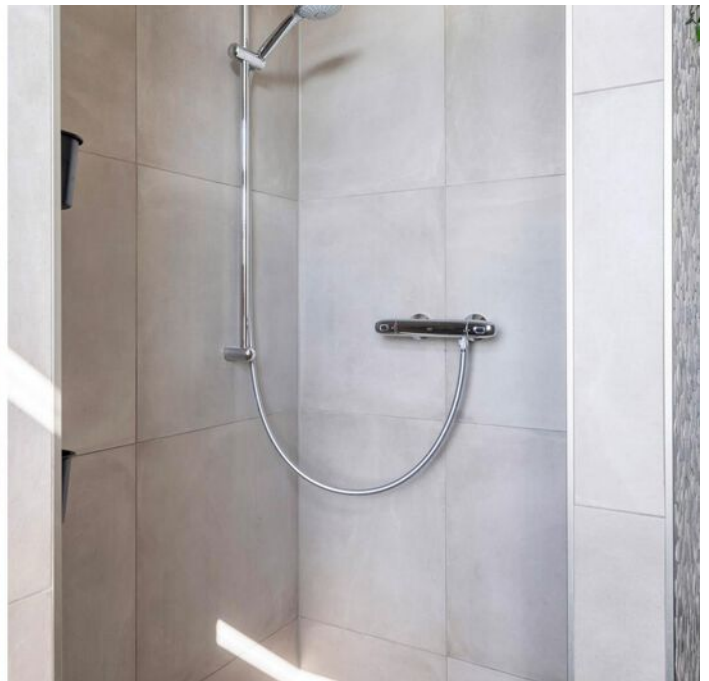
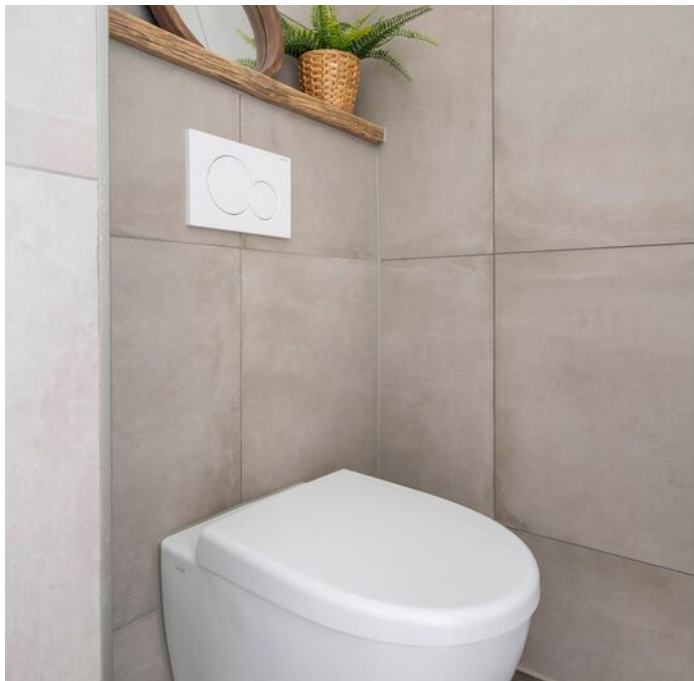
**MOOIE OPEN LIGGING  
AAN DE ACHTERZIJDE**







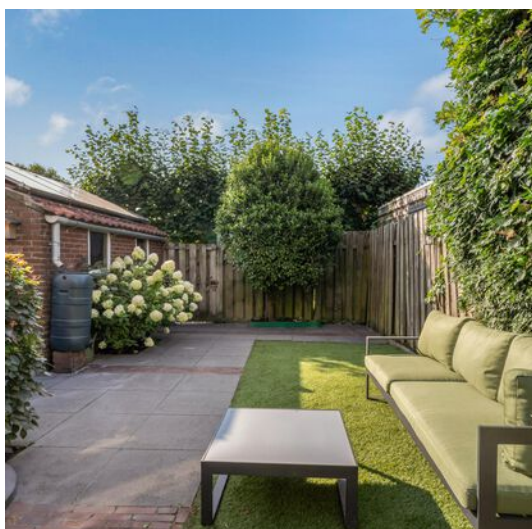
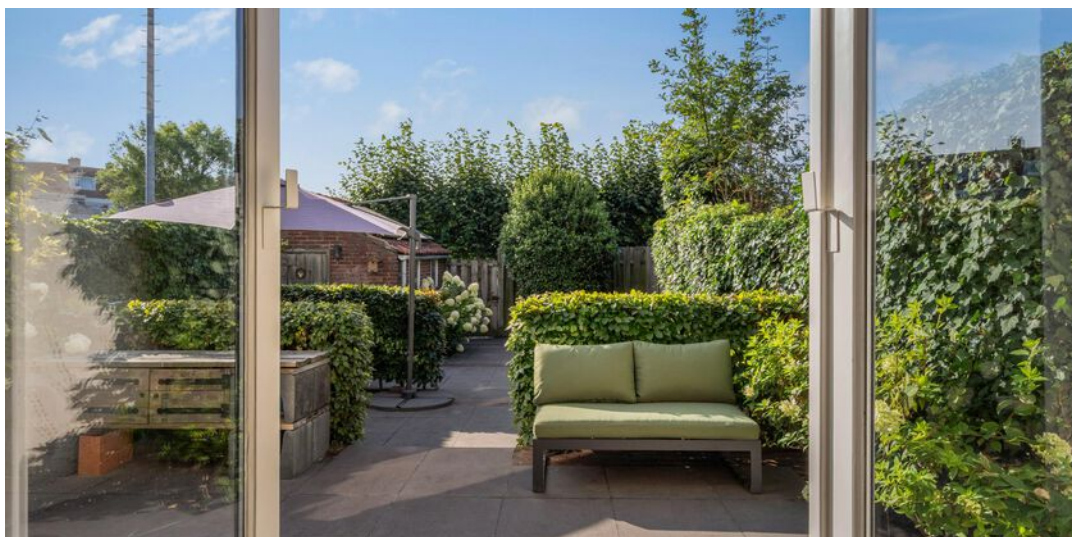
**LUXE BADKAMER  
MET ROYALE  
INLOOPDOUCHE,  
MOOI MEUBEL EN  
WANDCLOSET**











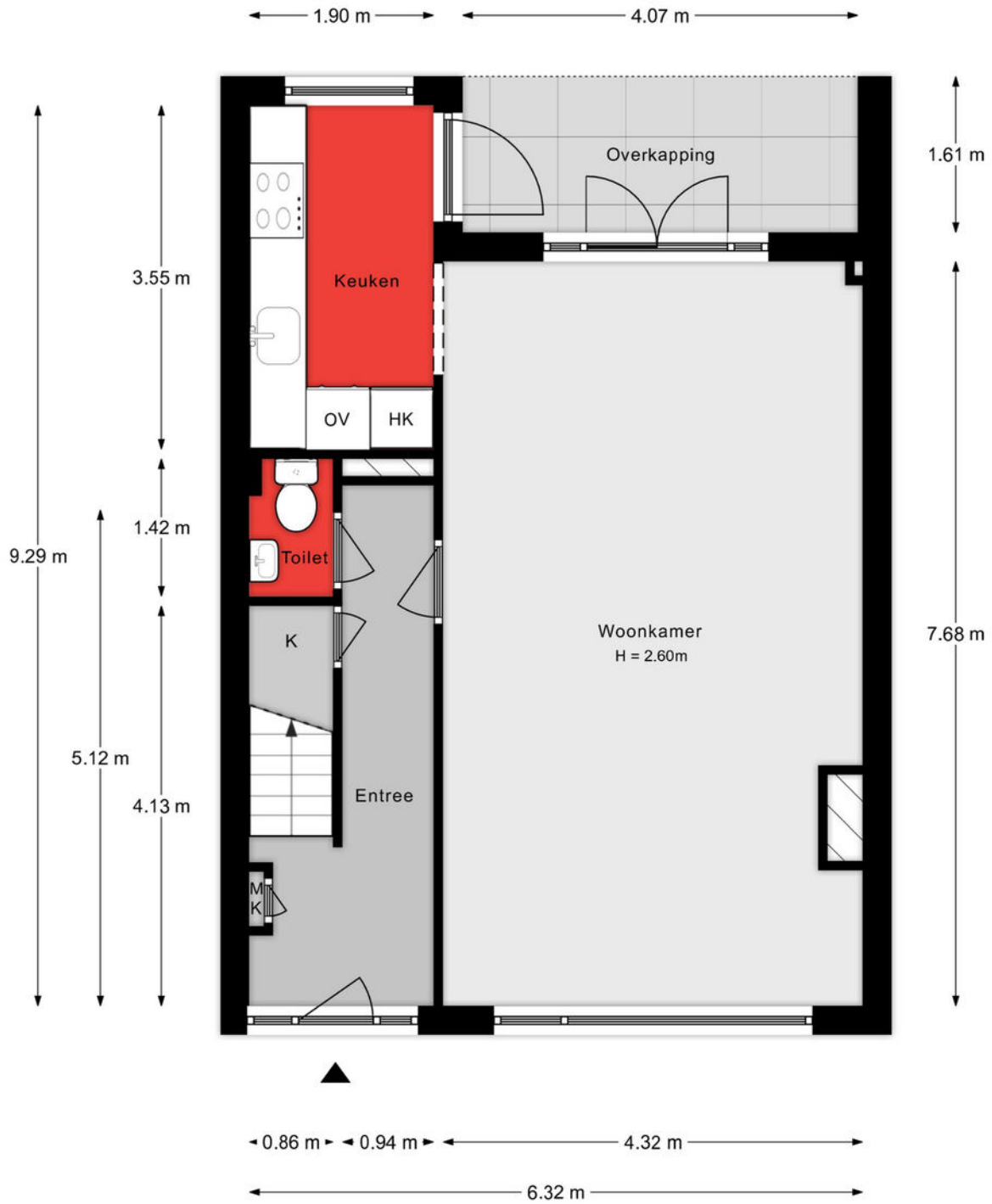
**HEERLIJKE, MOOI  
AANGELEGDE TUIN  
MET STENEN BERGING  
EN ACHTEROM**







# Begane grond



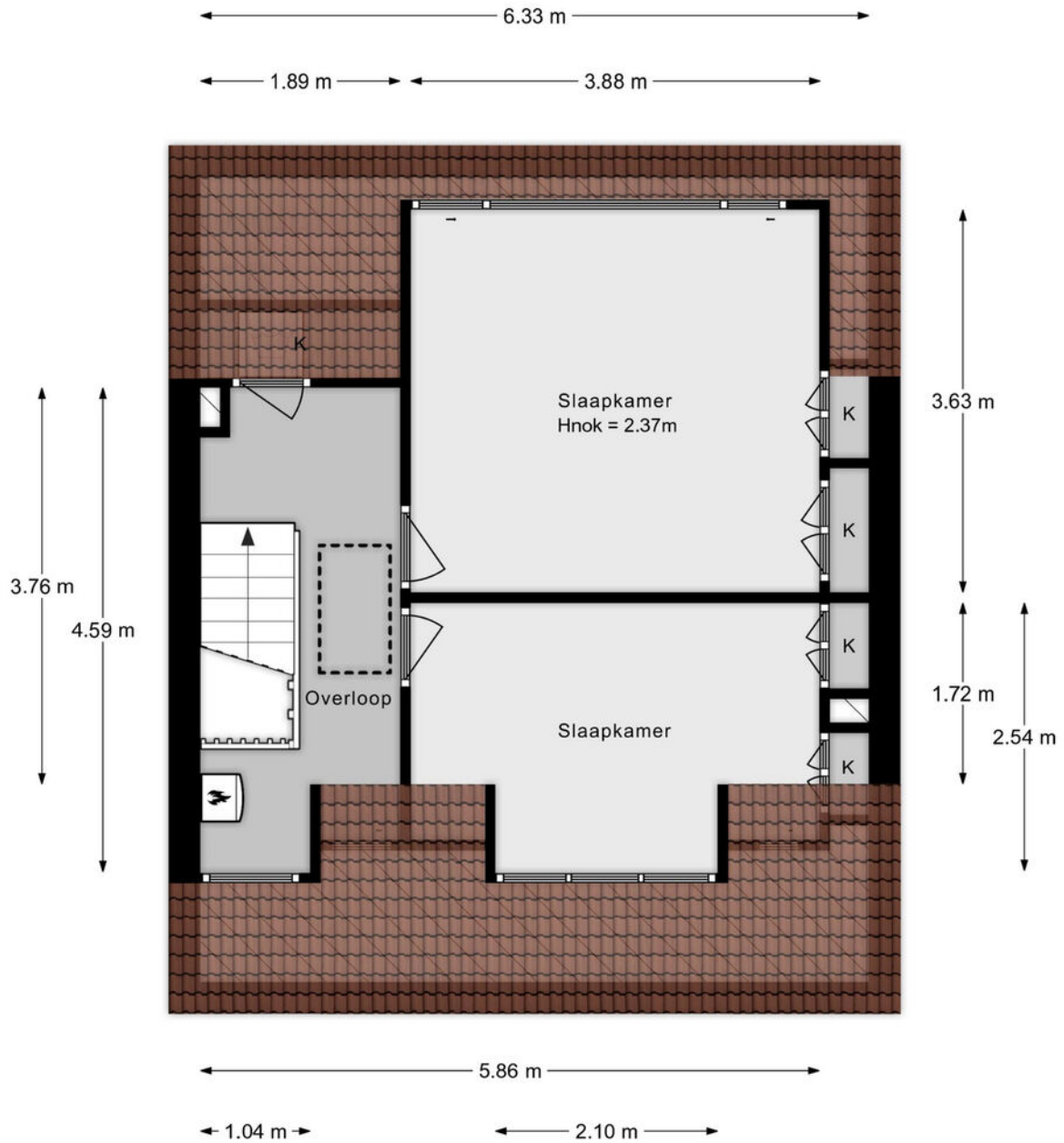
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



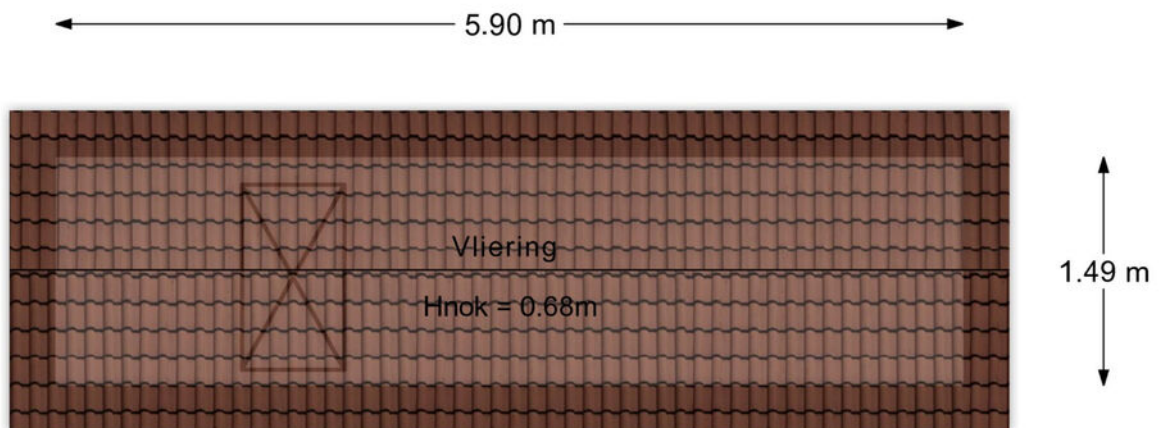
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Overige lampen in huis			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA Pax kast in kinderkamer			X
- Planken in de woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen	X		
- Luxaflex	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem			X
- Eettafel met stoelen (exclusief kinderstoel)			X
- Hoge kast in de woonkamer			X
- Hoge kast op de overloop			X
- Schoenenkast in de gang			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

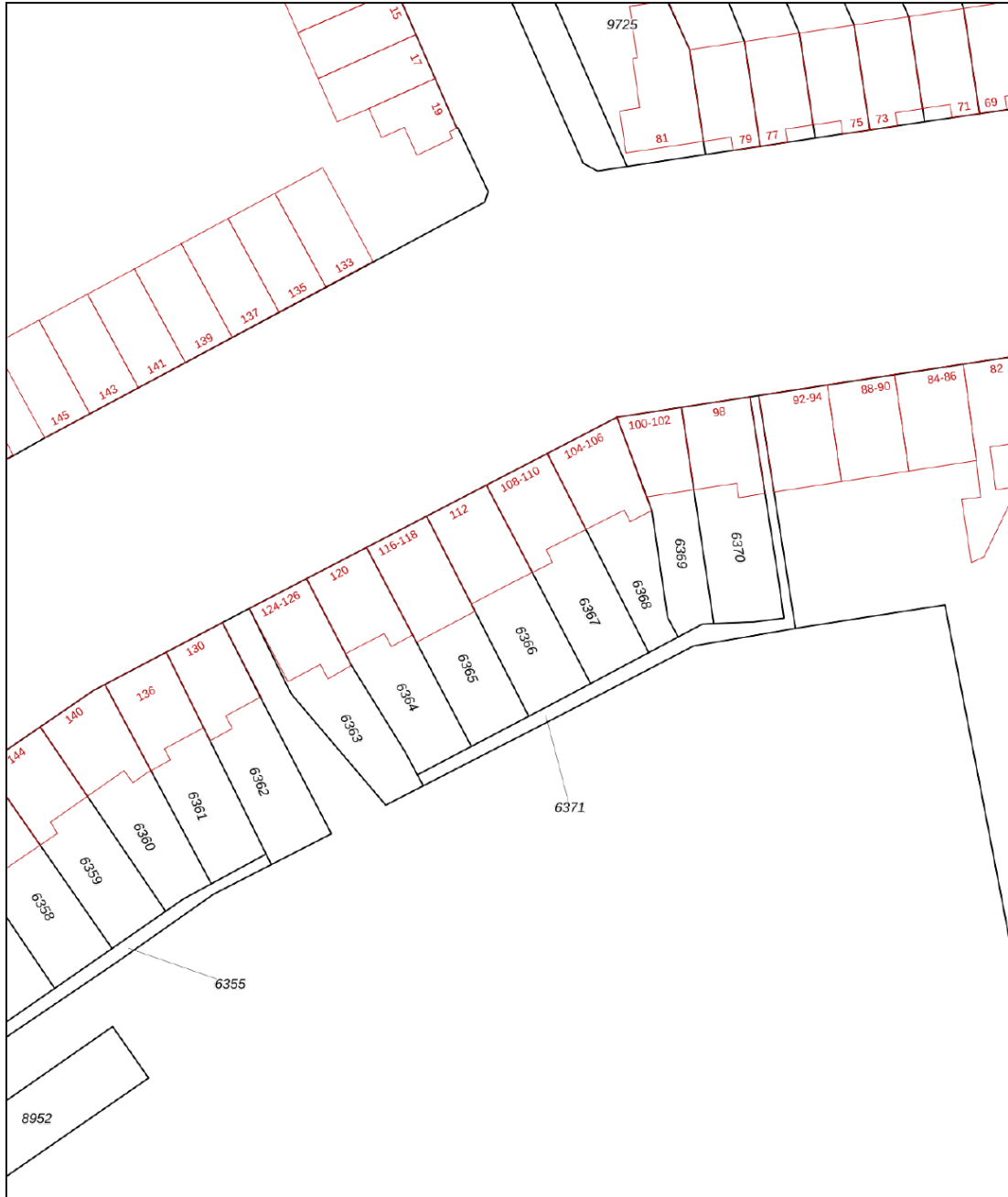
# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Wasmachine			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Eettafel met stoelen			X
- Parasol			X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

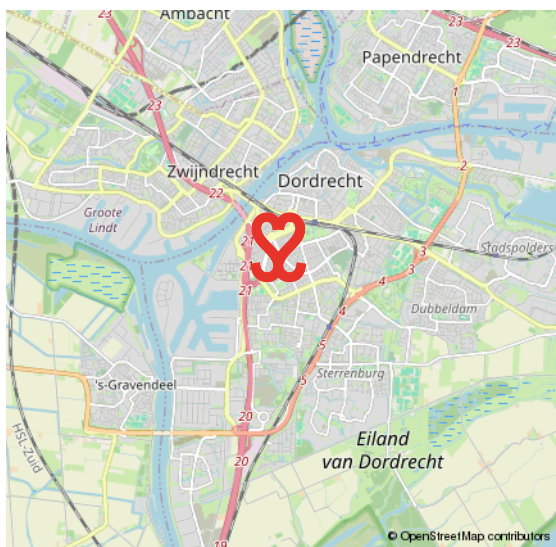
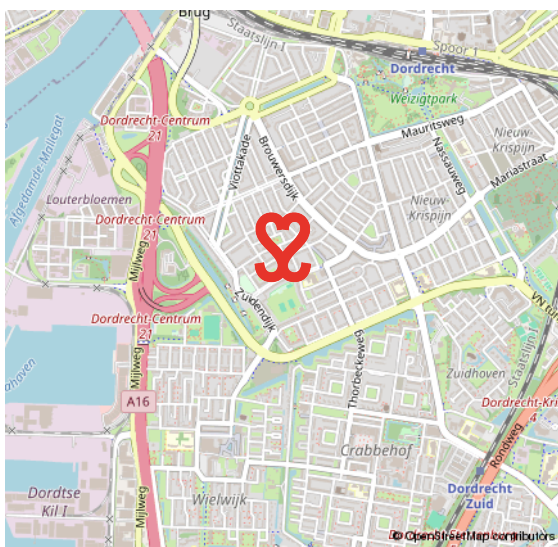
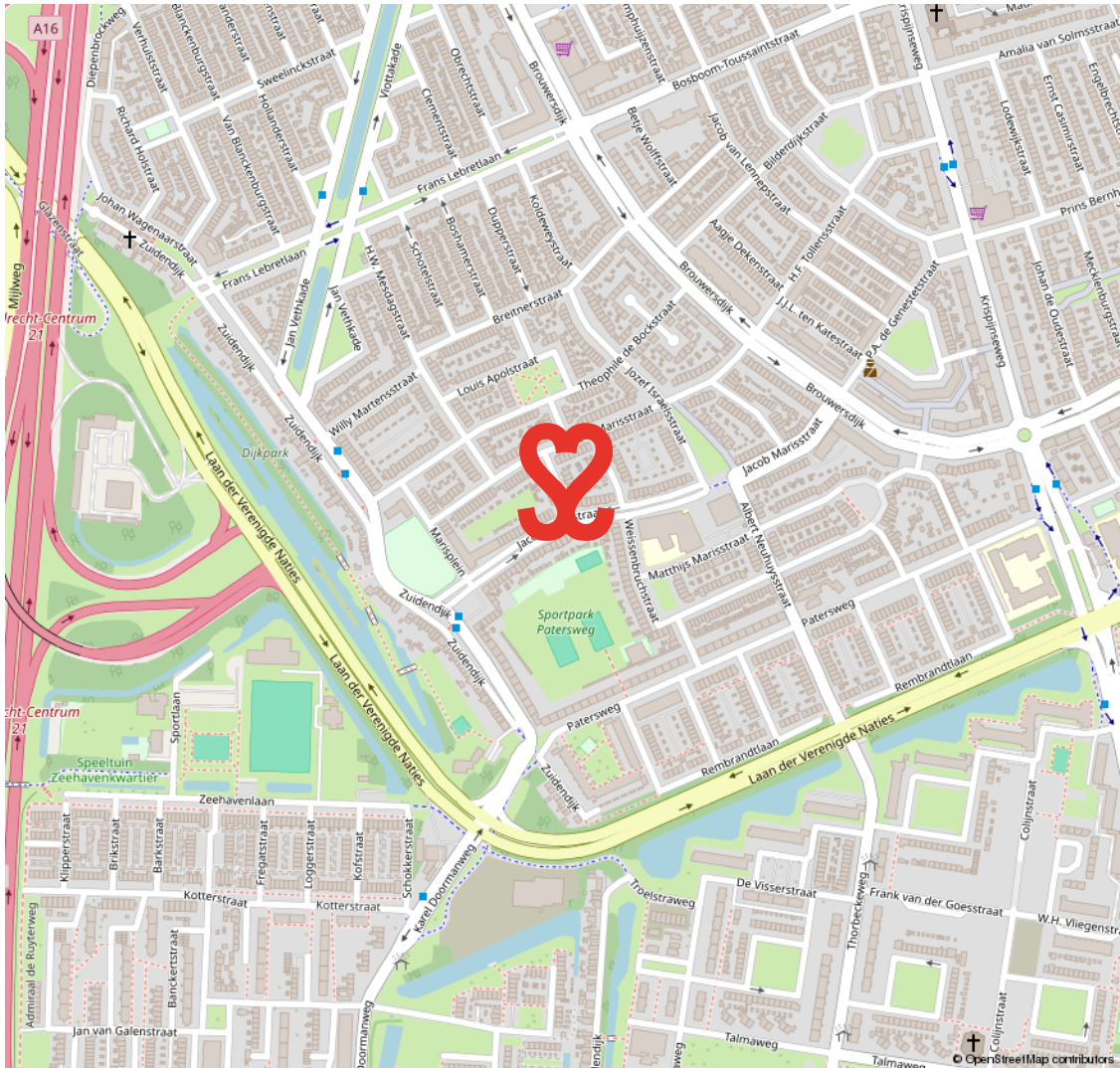


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6366</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2023  
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



# 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 TROSZÉL**

