



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

VONDELSTRAAT 62  
3314 BR DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://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. Spannendddddd. 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

Je wooncarrière start je in deze héél toffe tussenwoning in de gezellige Vondelstraat, super praktisch gelegen bij het levendige Weizigtpark, centrum én het NS-station van Dordrecht. De woning is in 2009 grondig gerenoveerd en is sindsdien met liefde bijgehouden en verduurzaamd.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

72 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKE

78 m<sup>2</sup>

### INHOUD

260 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1912

### TUIN

achtertuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.**



VONDELSTRAAT 62, DORDRECHT

# DICHTBIJ HET CENTRUM GELEGEN, HEEL KARAKTERISTIEKE GEZINSWONING

- sfeervolle tussenwoning met 2 goede slaapkamers en een leuke tuin;
- mooie details zoals glas-in-lood ramen en paneeldeuren aanwezig;
- energiezuinig label B dankzij de 8 zonnepanelen, dak- en glasisolatie (deels HR++) en recent geplaatste cv-combiketel;
- kunststof kozijnen uit 2020;
- gezellige woonkamer met openslaande deuren naar de leuke stadstuin;
- 2 ruime slaapkamers en de badkamer op de verdieping;
- gelegen in een karakteristieke en gemoedelijke woonomgeving;
- om de hoek van de buurtwinkels op de Krispijnseweg, het Weizigtpark en NS station;
- ook het historische centrum ligt binnen vijf minuten fietsafstand;
- woonoppervlak 72 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 260 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1912. Eigen grond 78 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met modern toilet, meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), trapopgang en toegang naar de woonkamer. Glas-in-lood raam boven de voordeur en paneeldeuren zijn aanwezig!

De gezellige doorzon woonkamer beschikt over brede openslaande deuren naar de tuin, toegang tot een kelderruimte en doorgang naar de keuken aan de achterzijde.

De moderne keuken is voorzien van een dubbele wandopstelling met oven, 1½ spoelbak, koelkast met vriezer, 4-pits gaskookplaat en rvs afzuigschouw. De deur met het raam naar de keuken zijn in 2020 vervangen.

## Eerste verdieping:

Overloop met opstelling van de cv-combiketel en toegang naar de 2 slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer beschikt over een douche, toilet, wastafelmeubel en kast met opstelplaats voor de wasapparatuur. Dankzij de dakkoepel is er hier veel daglichtinval.

Slaapkamer I, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

## Tuin/berging:

Leuke omsloten stadstuin, beschut gelegen en voornamelijk voorzien van strakke tegels. In de tuin bevindt zich een ruime betonnen berging over de gehele breedte van de tuin.

## Algemeen:

Vloerafwerking: grenenhouten vloerdelen en plavuizen (keuken en sanitaire ruimtes).

Wandafwerking: modern stucwerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbele beglazing, geplaatst in het jaar 2020.

Energie label: B.

Zonnepanelen: in 2022 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst van 400 Wp per paneel.

Bitumen: de woning is recentelijk voorzien van nieuwe, witte bitumen (hoofddak 2022 en uitbouw 2023).

Fundering: de woning is 'op staal' gefundeerd.

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

Oplevering: in overleg - indicatie juli/augustus 2025.



**GEZELLIGE  
STRAAT MET  
KARAKTERISTIEKE  
BEBOUWING**

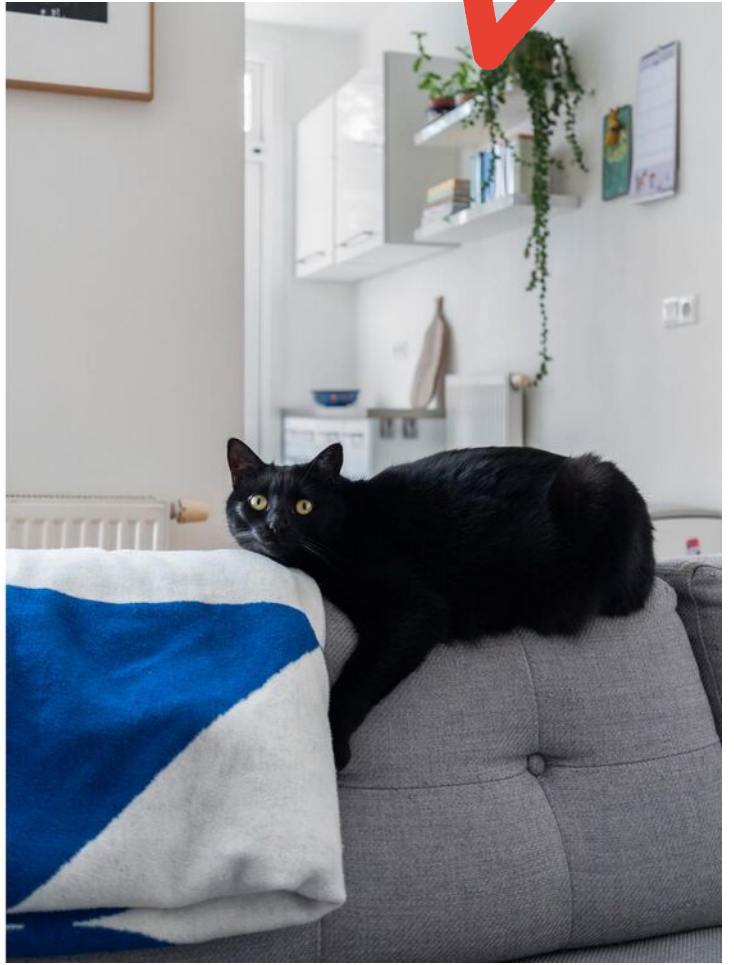




## Jeroen legt uit

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



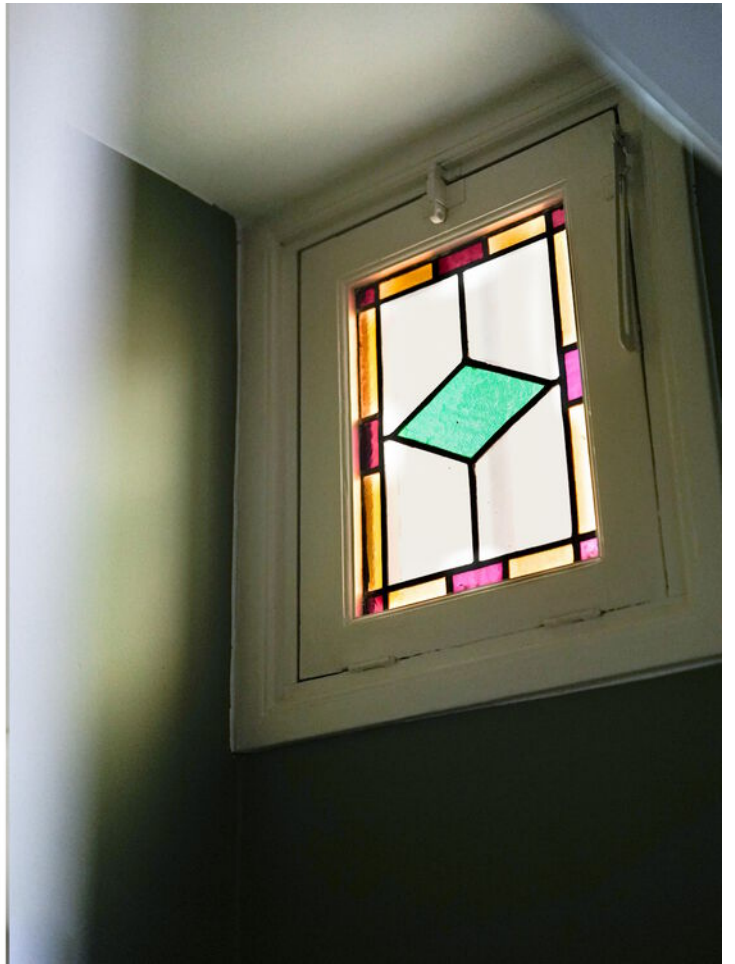


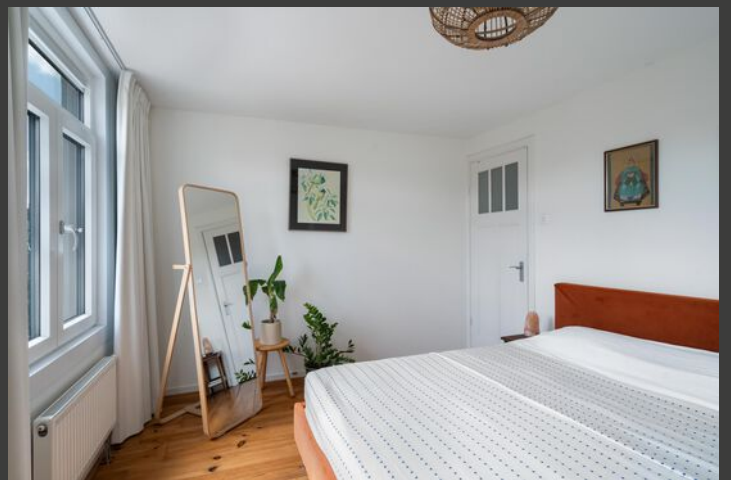
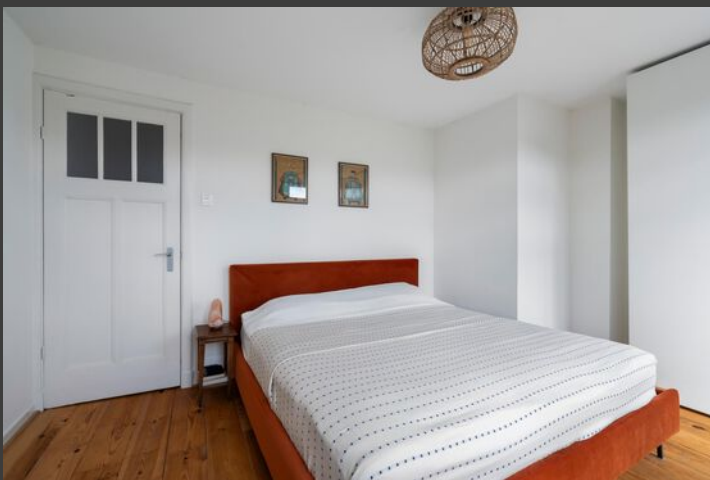
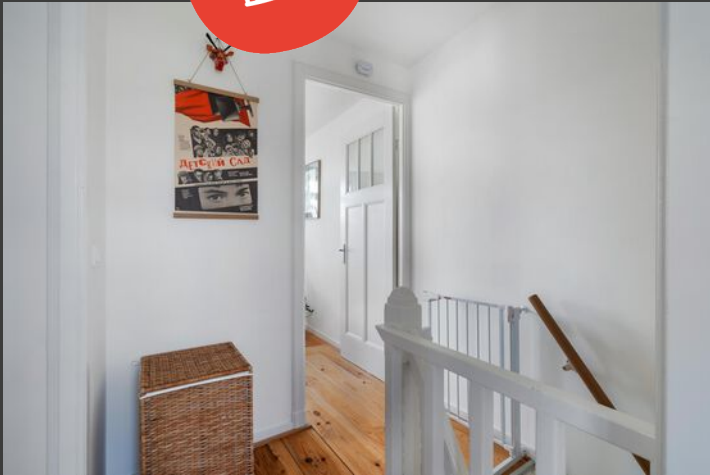










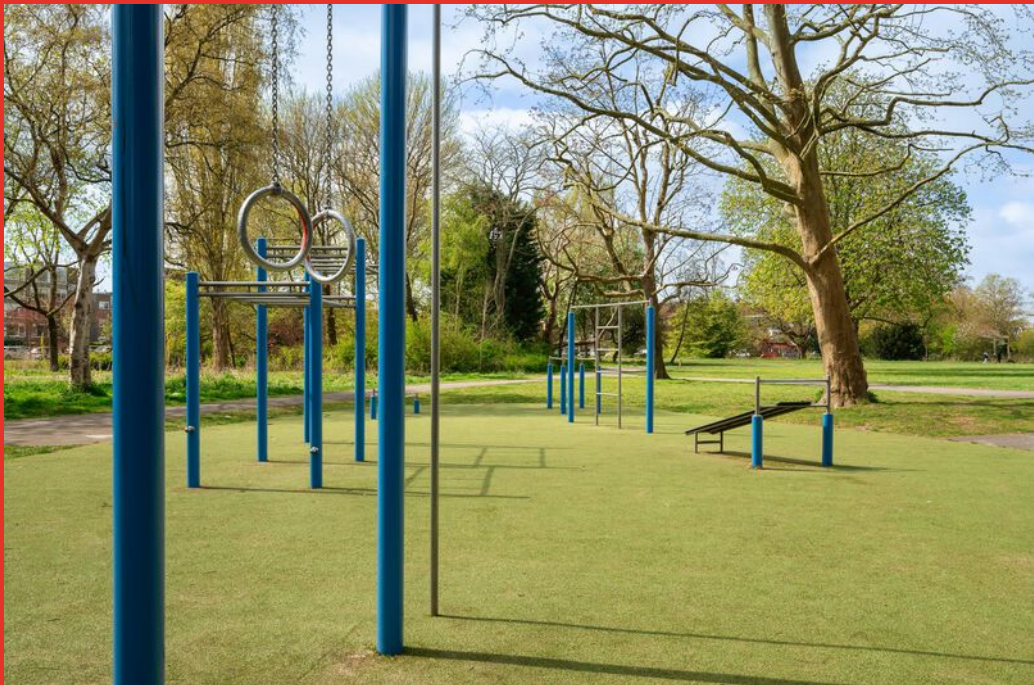






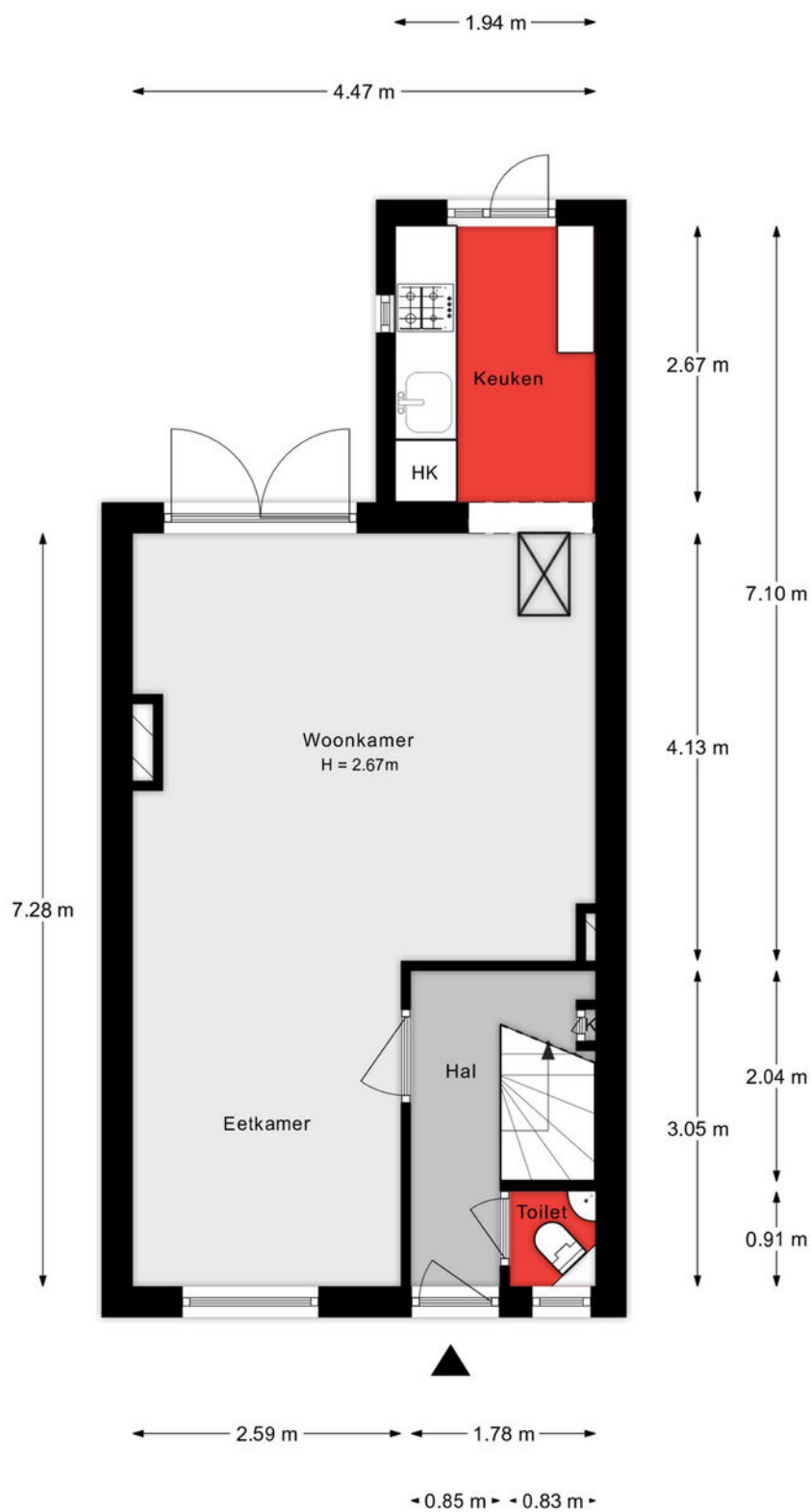






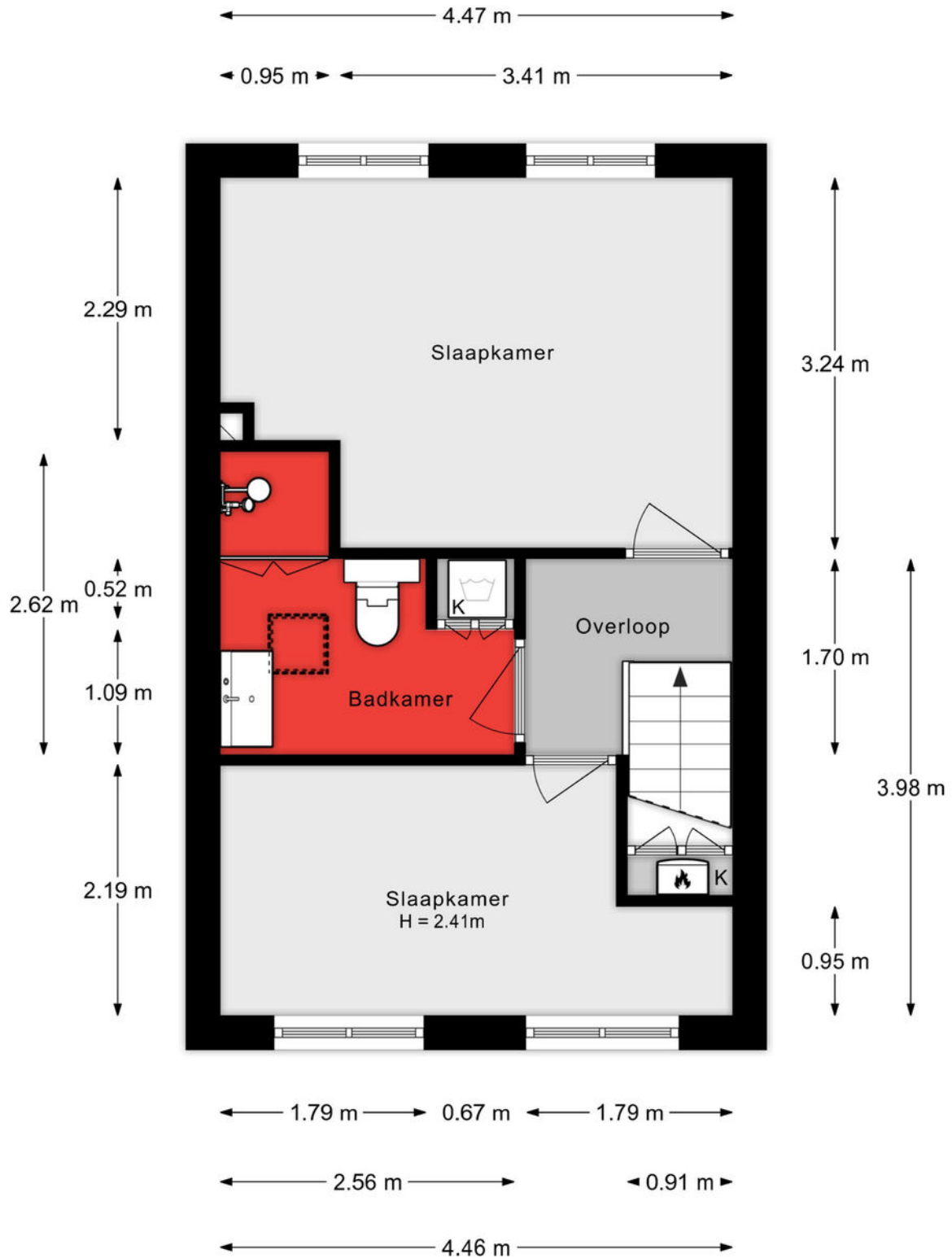


## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

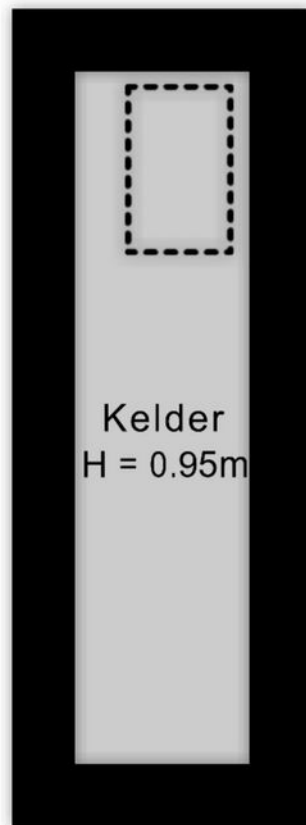
## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kelder

◀ 0.83 m ▶

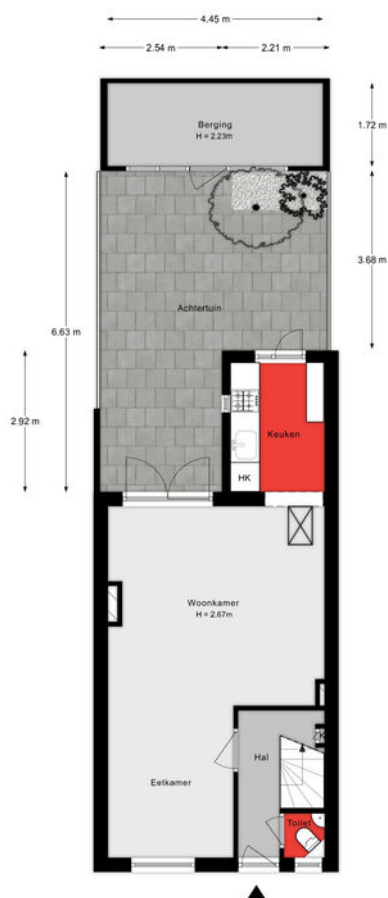


Kelder  
H = 0.95m

3.30 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de rijs... kunnen geen rechten worden ontle...

## 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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast in slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

**BLIJFT  
ACHTER**

**GAAT  
MEE**

**OVERNAME  
(MOGELIJK)**

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Zonnepanelen X
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie X
  - boiler X
- Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten
  - Radiatorfolie X
  - Voorzetramen glas-in-lood X

### Tuin - Inrichting

# LIJST VAN ZAKEN

## BESCHRIJVING

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

### Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

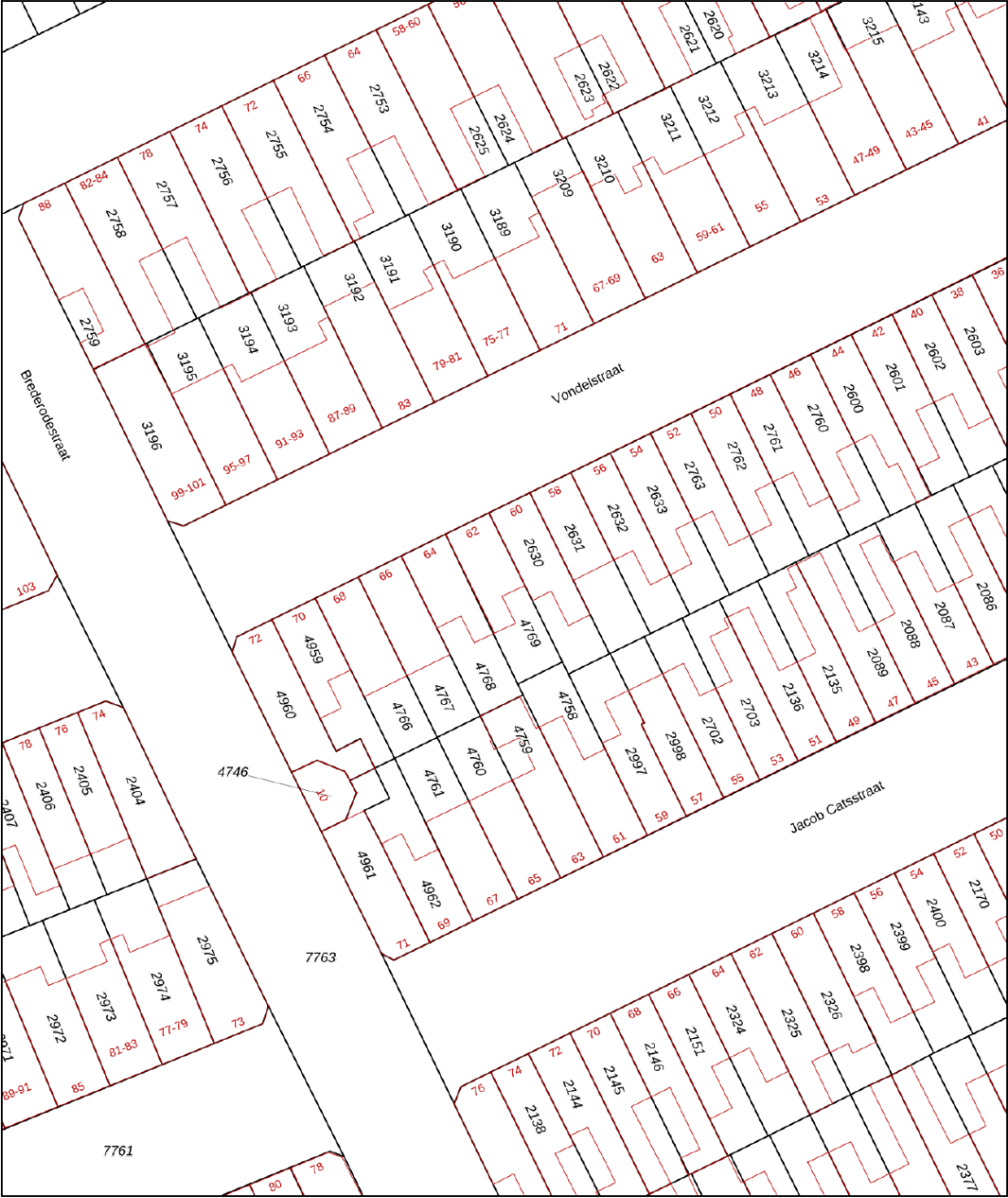
- (sier)hek

X

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

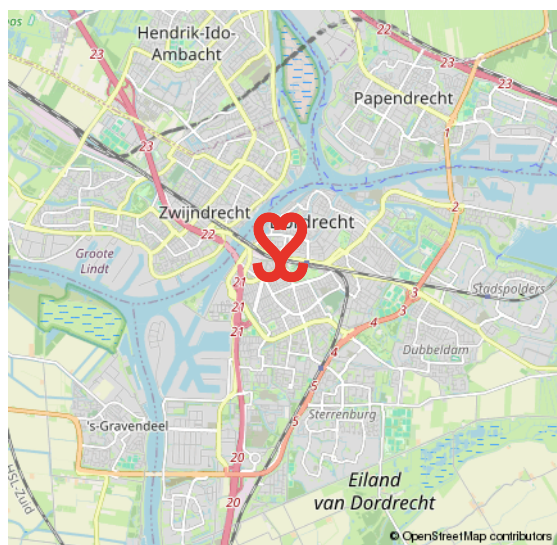
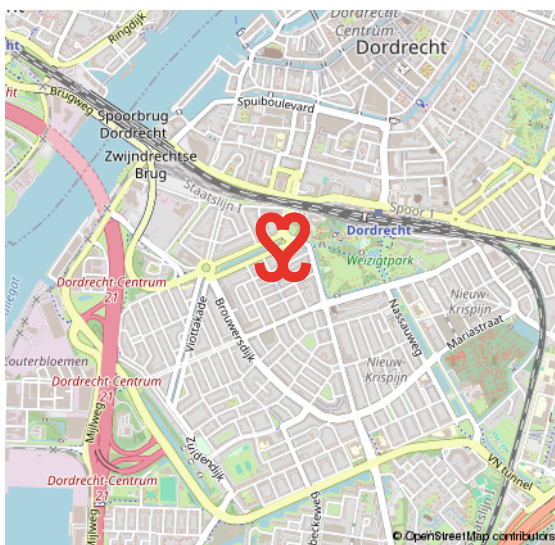
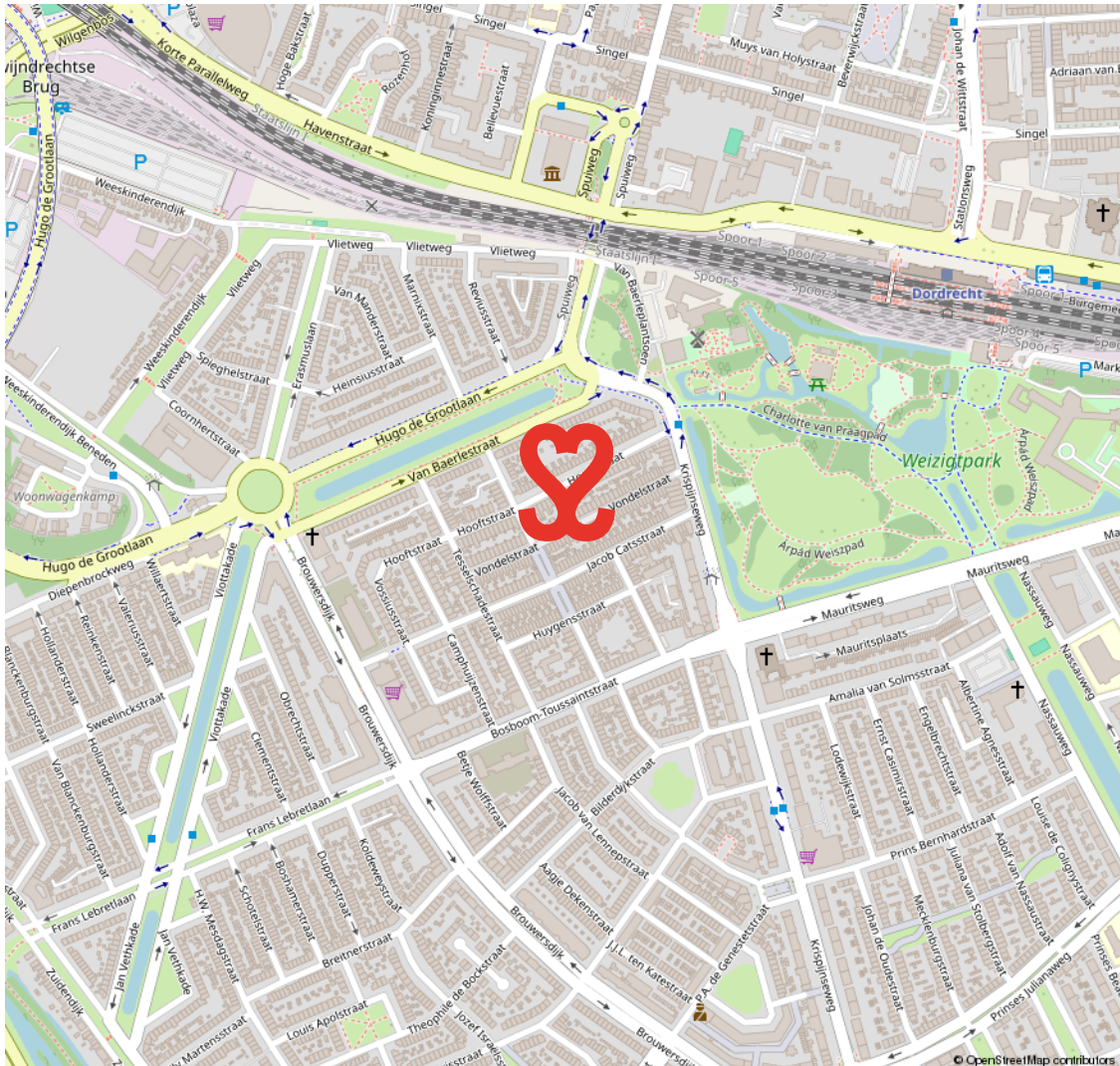
Perceel 4769

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 (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



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENNN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

