



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**JAN LUYKENSTRAAT 25  
3314 AL 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

ZIEN! Hoogwaardig afgewerkte en goed onderhouden jaren dertig woning met een toffe indeling, karakteristieke elementen, fraaie voor- en achtertuin, gelegen om de hoek van het centrum en station.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

127 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

169 m<sup>2</sup>

### INHOUD

486 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1938

### TUIN

achtertuint, voortuin

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



JAN LUYKENSTRAAT 25, DORDRECHT

# GAAF PLEKJE! HOOGWAARDIG AFGEWERKTE JAREN DERTIG WONING

- met oog voor detail, stijl en sfeer uit de jaren '30 afgewerkt;
- sfeervolle woonkamer met erker, houthaard en openslaande tuindeuren;
- open keuken met inbouwapparatuur en toegang naar ruime kelder;
- de woonverdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- toffe, volledig heringedeelde, eerste verdieping;
- slaapkamer met erker, inloopkast (voormalige zijkamer) en stoere loftdeur naar de riante en complete badkamer en suite;
- een wellness gevoel in je eigen badkamer!
- balkon (west) aan de achterzijde;
- op de 2e verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime voorzolder met dakkapel;
- extra bergruimte op de vliering;
- energielabel C (dak-, vloer- en glisolatie);
- negen meter diepe voortuin met prachtige Magnolia boom;
- in de fraai aangelegde zonnige achtertuin (west) is het goed vertoeven;
- de tuin is o.a. voorzien van een verhoogd vlonderterras, schuur én een achterom;
- geliefde en karakteristieke woonomgeving om de hoek van het Weizigtpark en op een kleine tien minuten lopen van het stadscentrum en NS station;
- en wat te denken van de snelle treinverbinding naar Rotterdam? Binnen 12 minuten sta je op Rotterdam Centraal!
- woonoppervlak 127 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 486 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1938. Eigen grond 169 m<sup>2</sup>.

Persoonlijk noot verkopers:

Met pijn in ons hart gaan we ons prachtige huis verlaten. Het huis heeft voor ons altijd als een soort bolwerk gevoeld. Met zijn stevige dikke muren en oude elementen ademt dit huis kracht en sfeer. Kijk eens naar de kogelgaten bij de voordeur, dit zijn overblijfselen uit de 2e Wereldoorlog.

In de zonnige achtertuin hebben we gezellige borrels gehad met vrienden en burens. Ook de vele wandeluurtjes die zijn gemaakt in het mooie oude Dordrecht zullen we missen. Maar er is weer iets moois op ons pad gekomen, dus tijd voor een volgende stap.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (6 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), garderobekast, trapopgang, provisiekelder en ruime toiletruimte met wandcloset en wasmeubeltje.

Sfeervolle woonkamer met erker met glas in lood ramen voorzijde, nostalgische ledenradiatoren (bijverwarming), kalkzandstenen schouw met Barbas inzethaard en openslaande deuren aan de tuinzijde.

Open keuken voorzien van nette keukeninrichting in hoekopstelling met 6-pits rvs fornuis incl. brede oven, afzuigkap en combi-oven (beiden vernieuwd in 2019), vaatwasser, koel-/vriescombinatie en Quooker (kokend water). Via een luik is de ondergelegen kelderruimte bereikbaar. De achterdeur biedt toegang naar de tuin.

JAN LUYKENSTRAAT 25, DORDRECHT

# KARAKTERISTIEKE & GELIEFDE WOONOMGEVING

---

## Eerste verdieping:

Overloop met afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, royale slaapkamer met sfeervolle erker, tv-aansluiting en inloopkast (voormalige zijkamer). Via de stoere loftdeur is de achtergelegen badkamer en suite bereikbaar.

De voormalige slaapkamer en badkamer zijn samengevoegd waardoor er een riante badkamer is gecreëerd. De badkamer geeft je echt een wellness gevoel en is o.a. voorzien van een vrijstaand bad op pootjes, ronde inloofdouche met zwarte douchegarnituur met regen- en handdouche, thermostaatkraan en automatische ventilatie (recent vernieuwd), mooi houten meubel met wasbak en wandcloset. De douche is recent voorzien van zandkleurige marmeren tegels. De overige wanden in de badkamer zijn strak gestuukt. Vanuit de badkamer is het balkon bereikbaar.

Het balkon is voorzien van een markies en ligt op het zonnige westen.

## Tweede verdieping:

Ruime voorzolder met hoge nok, kleine dakkapel in het achterdakvlak, open vliering, kastruimte onder het schuine deel van de kap, kast met werkblad voor de wasapparatuur en cv-kast (Remeha Avanta, 2016).

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, eveneens aan de voorzijde gelegen.

De kamer staat op dit moment in open verbinding met de voorzolder, echter kan op eenvoudige wijze worden afgesloten.

## Tuin/berging:

Diepe (9 meter) voortuin met elektra, buitenkraan én een indrukwekkende Magnolia boom voorzien van professioneel aangebrachte (kerst)verlichting. De fraaie, op het westen gelegen zonnige achtertuin is een paar jaar geleden opnieuw aangelegd. De tuin is o.a. voorzien van een verhoogd vlonderterras met buitenkraan, sfeervolle tuinverlichting, nieuwe zwart houten schuttingdelen, een houtopslag, houten berging met dubbele deur, elektra en een pannendak alsmede een achterom.

## Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer met vloerverwarming op de woonverdieping. De eerste verdieping is voorzien van een massief eiken vloer. Laminaat ter plaatse van de tweede verdieping.

Wandafwerking: strak gestuikte wanden en plafonds met fraaie sierlijsten.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing. Ook de glas in lood ramen zijn in dubbel glas geplaatst.

Buitenzonwering: elektrisch zonnescherm woonkamer achterzijde en een markies ter plaatse van de badkamer (beide antraciet kleur en ter overname).

Beschermde boom: Magnolia boom in de voortuin.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7284.



## KENMERKEN

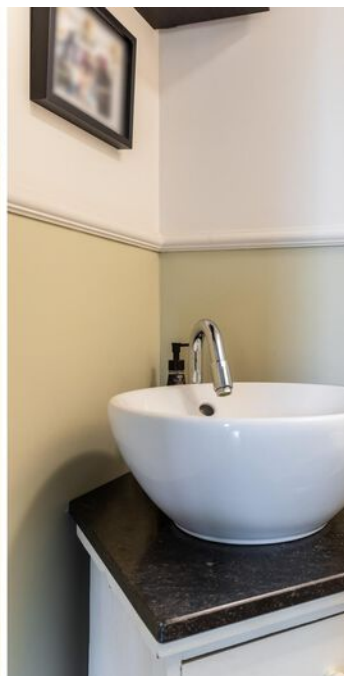
Isolatie: dak-, vloer- en glasisolatie.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1938.

Grondoppervlak: 169 m<sup>2</sup>.

Oplevering: in overleg.



Jeroen

## Jeroen vertelt...

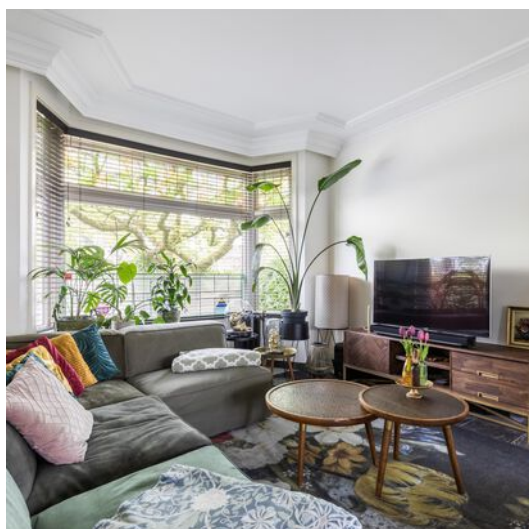
Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

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



**MOOIE LICHTINVAL  
VIA DE ERKER MET  
GLAS IN LOOD RAMEN**

**KARAKTERISTIEKE  
DETAILS**









**OPENSLANDE  
TUINDEUREN**

**MODERNE OPEN  
KEUKEN**



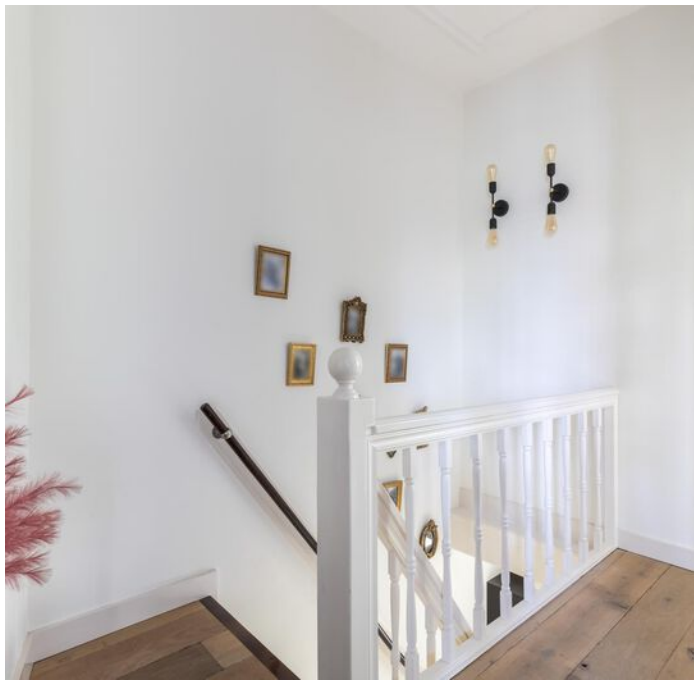




**NIET ALLEEN  
OVERDAG, MAAR OOK  
IN DE AVONDUURTJES  
VOLOP GENIETEN IN  
DE ZONNIGE, STRAK  
AANGELEGDE TUIN  
(WEST)**







**HERINGEDEELDE  
EERSTE VERDIEPING  
MET SLAAPKAMER  
MET INLOOP  
KASTENKAMER &  
LOFTDEUR NAAR DE  
PRACHTIGE  
BADKAMER EN SUITE**

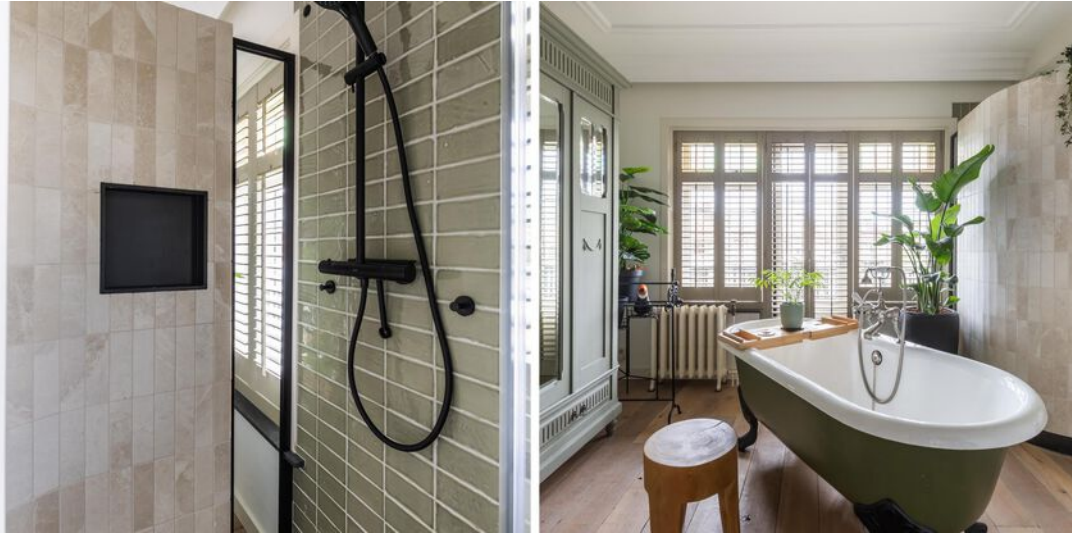






**WOW, WAT EEN  
FANTASTISCHE  
BADKAMER!**









**BALKON (WEST)**

**TRAPOPGANG NAAR  
DE ROYALE  
VOORZOLDER OP DE  
2E VERDIEPING**









**GROENE EN RUIM  
OPGEZETTE  
WOONOMGEVING**

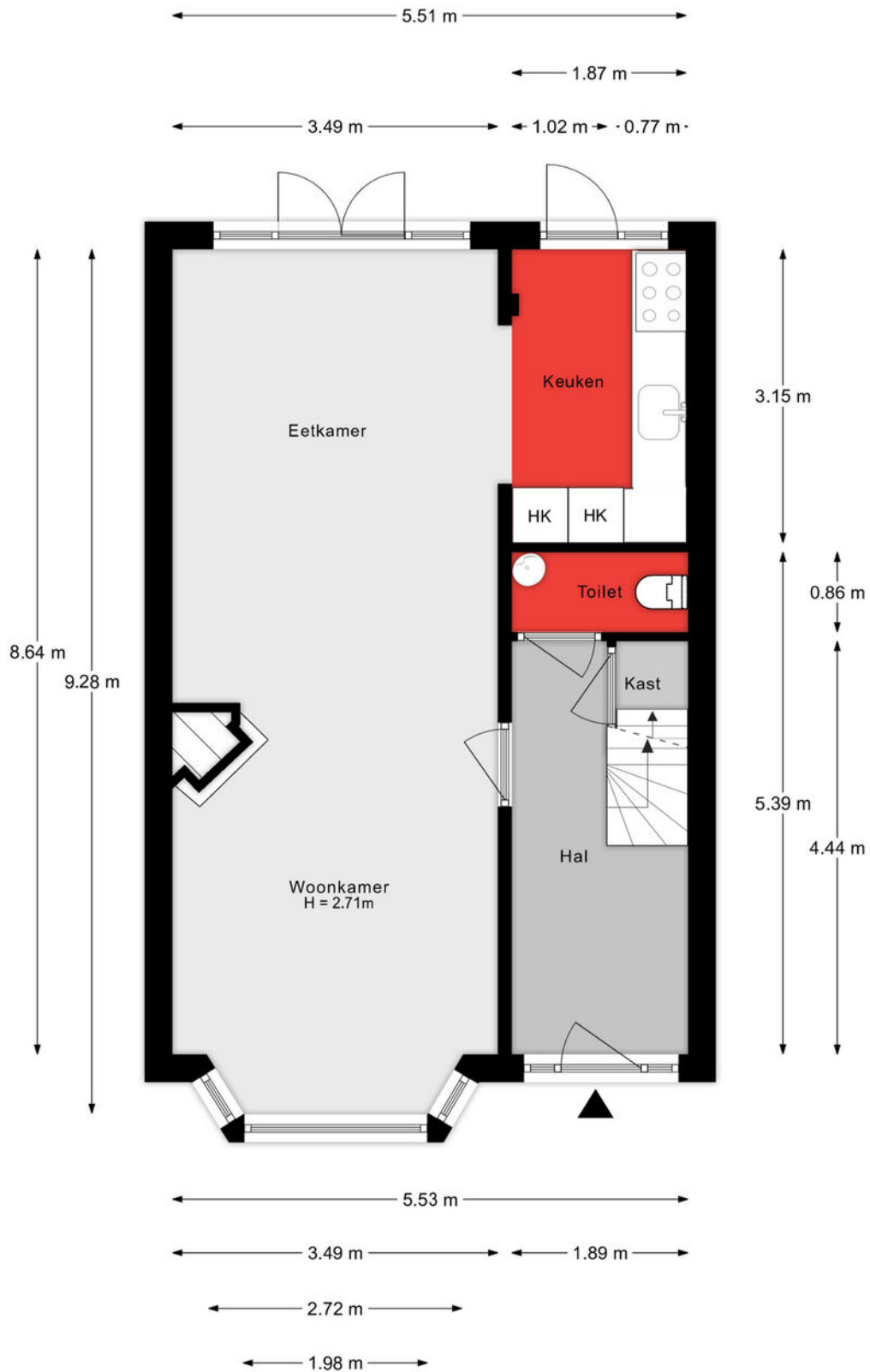




**OM DE HOEK VAN  
HET PRACHTIGE  
WEIZIGTPARK EN  
HET HISTORISCHE  
CENTRUM**

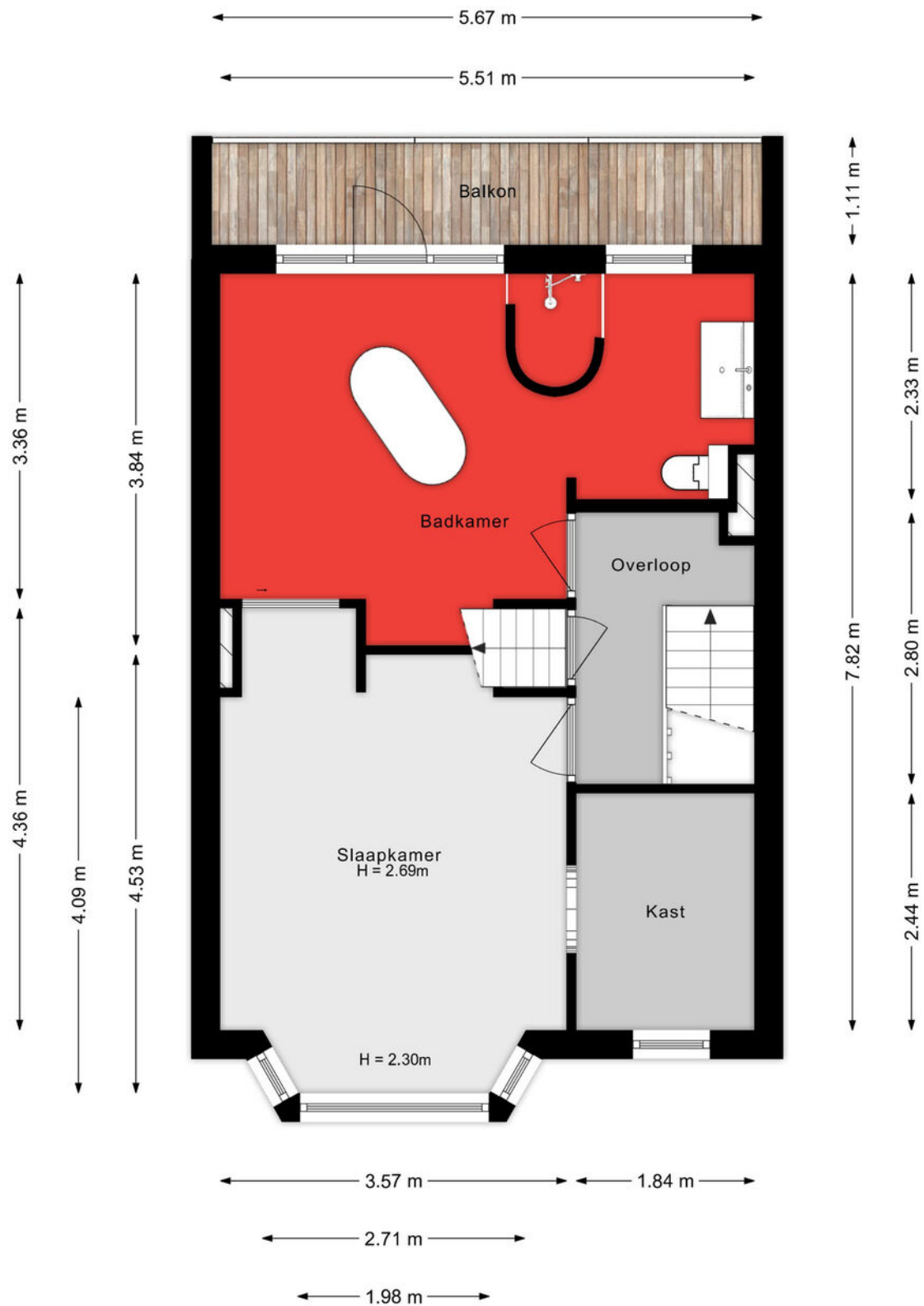


# Begane grond



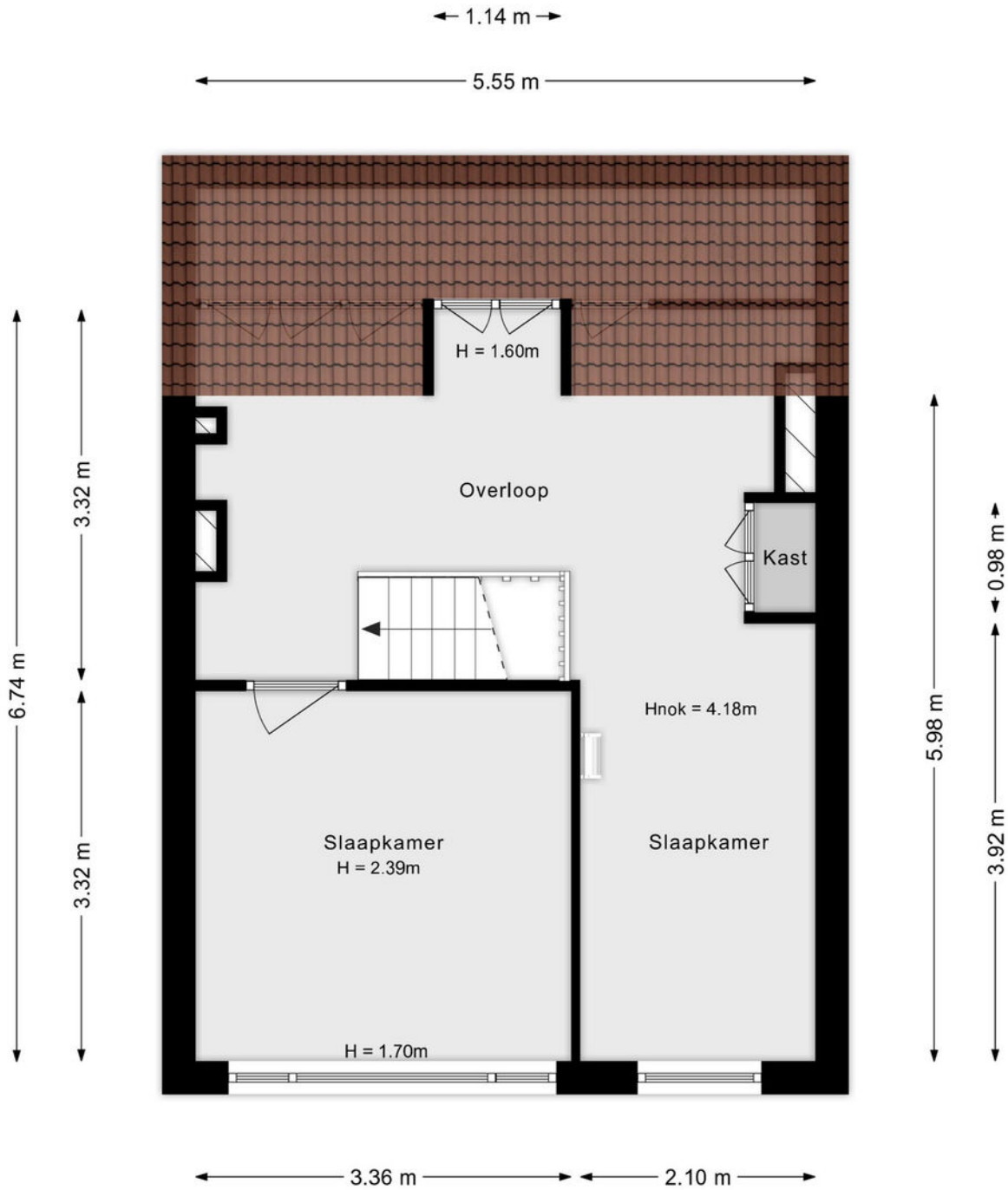
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

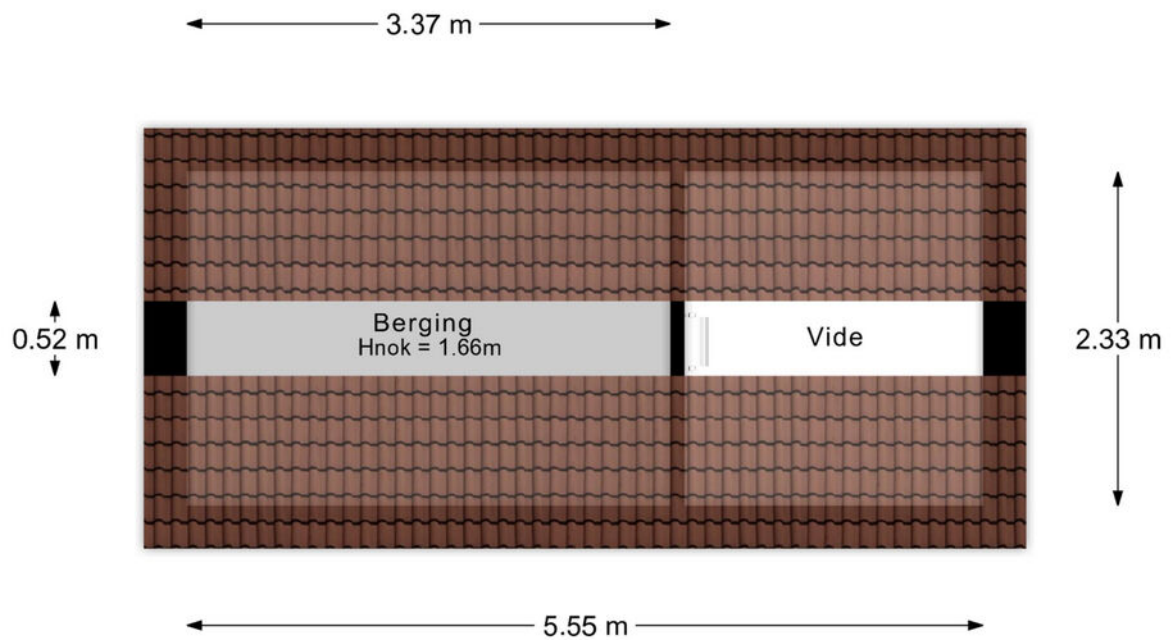
## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

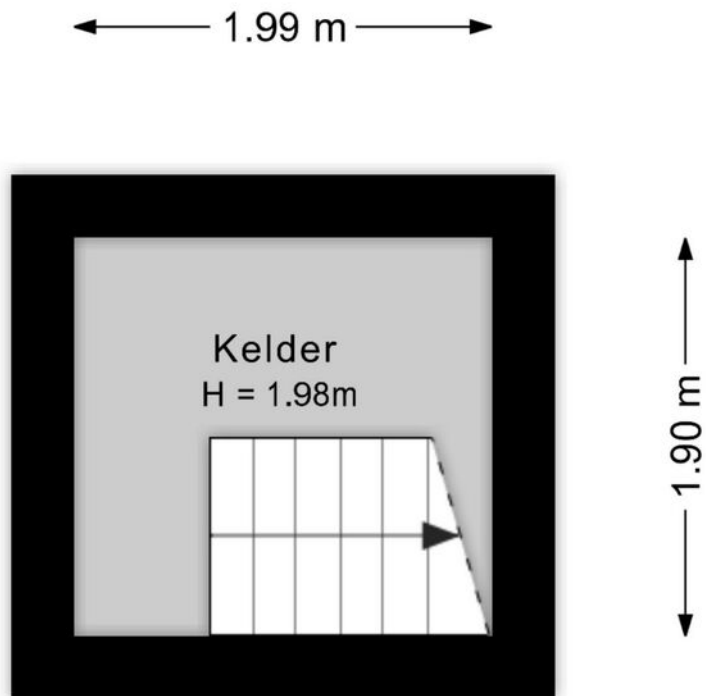


# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kelder



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 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobe kast gang, kast kelder, linnenkast badkamer, garderobkast zolder			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters badkamer			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

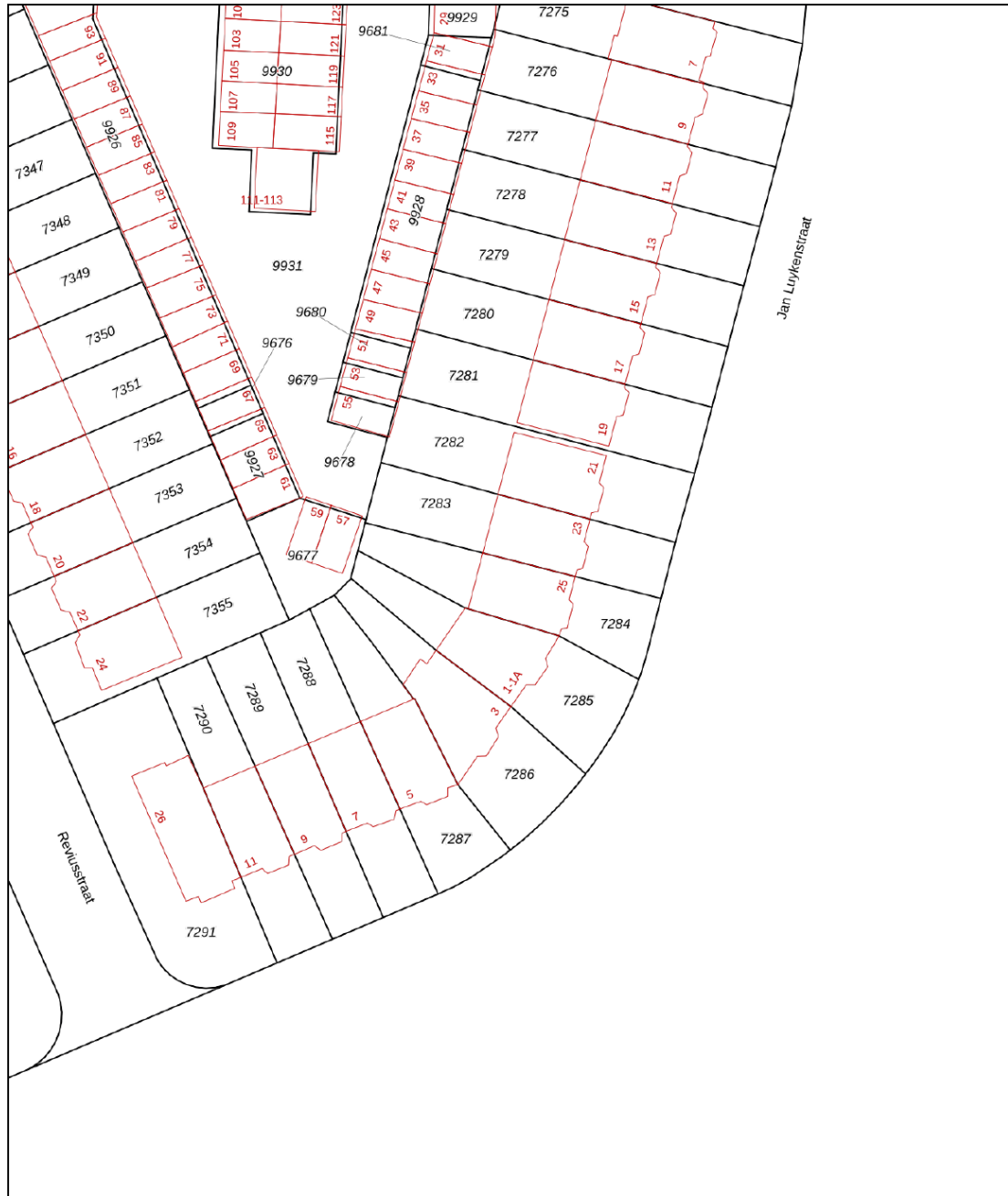
# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hoge bar met 6 krukken			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

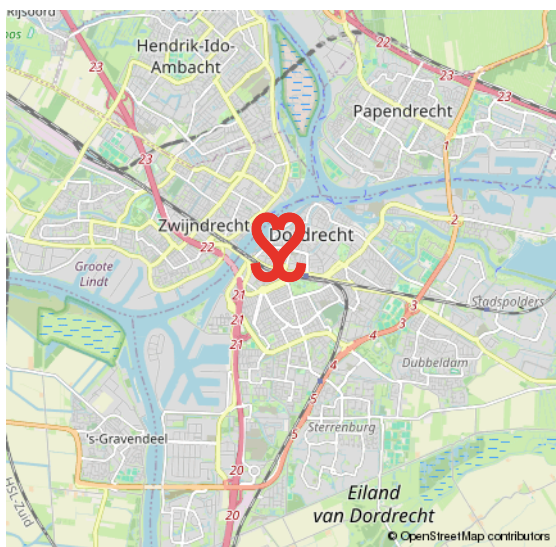
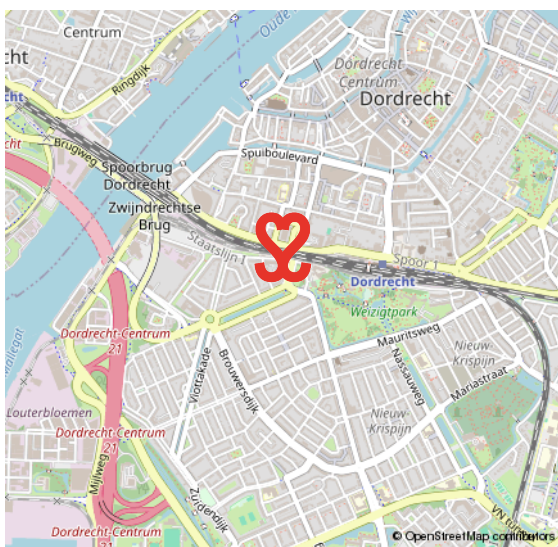
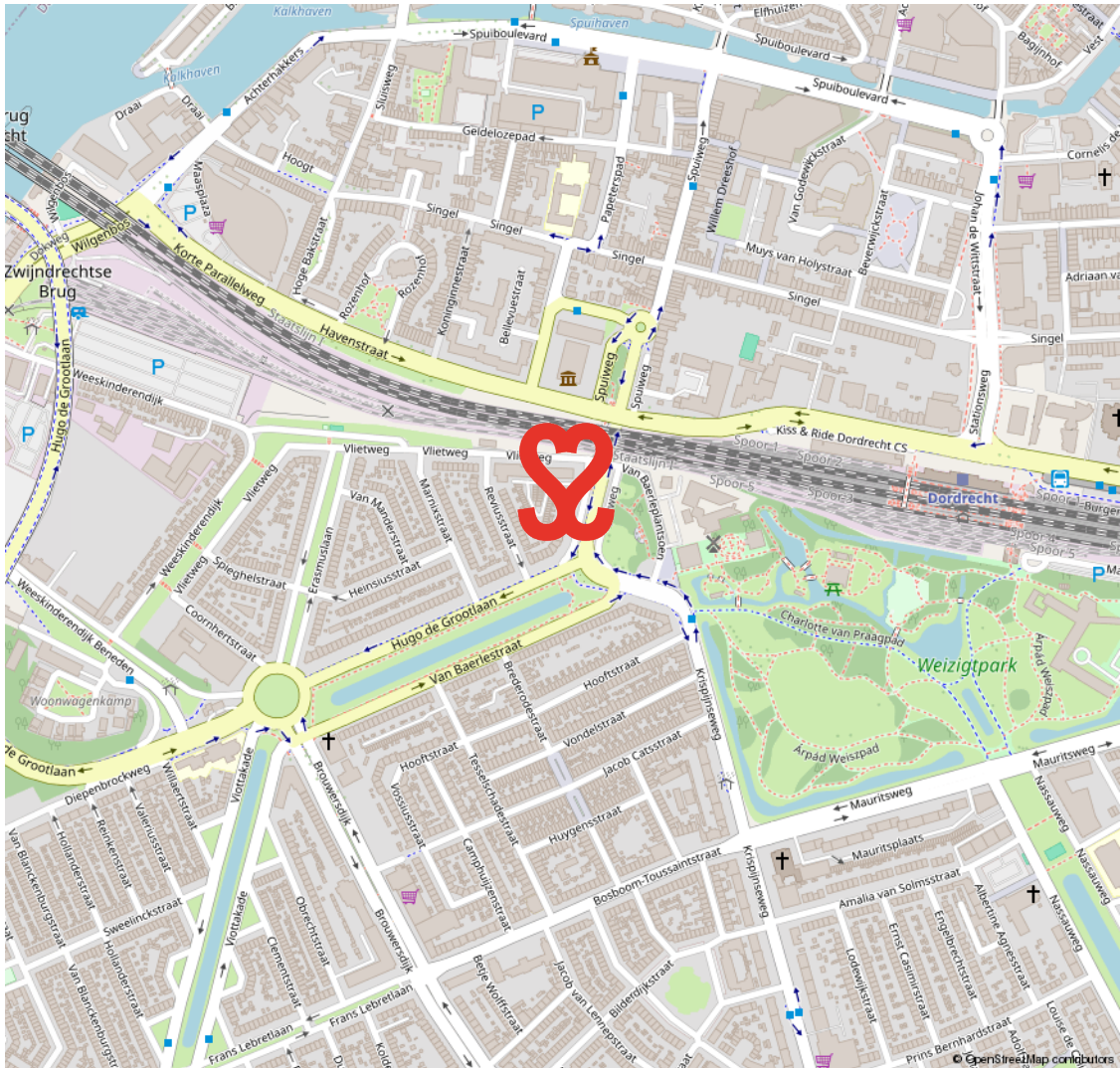
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie K  
Perceel 7284



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 maart 2024  
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)



## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

