



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**STOOPLAAN 29**  
**3311 DL 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. 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

Een jaren '20 tweekapper op een heel toffe locatie! Aan de rand van het centrum, om de hoek van het Merwesteinpark gelegen woonhuis met zonnige stadstuin én een garage/berging.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

146 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

236 m<sup>2</sup>

### INHOUD

575 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1928

### TUIN

achter,- voor- en zijtuin

### GARAGE / PARKEREN

oprit en vrijstaande garage/berging

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.**



**STOOPLAAN 29, DORDRECHT**

# IN DE MOOIE 19E-EEUWSE SCHIL VAN DORDRECHT GELEGEN TWEEKAPPER

- sfeervolle, ruime én charmante twee-onder-één-kapwoning uit de jaren '20;
- direct nabij schouwburg Kunstmin, het Merwesteinpark, bioscoop Kinopolis en diverse andere uitgaansgelegenheden;
- voorts op korte afstand van het NS-station: Rotterdam is binnen handbereik!
- ruime woonkamer met grote zij-erker en dubbele openslaande tuindeuren;
- open keuken met kookeiland;
- 3 slaapkamers, moderne badkamer én een extra badkamer/doucheruimte op de 1e verdieping;
- leuke 2e verdieping met voorzolder en ruime 4e slaapkamer (2 kamers mogelijk);
- aan 3 zijden omgeven door tuin met terras aan de achterzijde, divers groen en een garage/berging;
- parkeren op eigen erf en parkeren voor vergunninghouders/betaald parkeren in de directe omgeving;
- het gezellige centrum met vele winkels en horeca bevindt zich op loopafstand;
- verder is de woning centraal gelegen t.o.v. het NS-station, de waterbus/ferry naar Rotterdam en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 146 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 575 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1928. Eigen grond 236 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/vestibule met granito vloer, meterkast en glazen pui met deur naar de gang. De gang biedt vervolgens toegang tot de woonkamer, het toilet en de kelder. In de kelder bevindt zich de opstelplaats voor wasapparatuur, ruimte voor opslag alsmede een ruimte met de cv-combiketel (Remeha HR uit 2024).

Mooie sfeervolle woonkamer, extra ruim en licht mede dankzij de zijuitbouw en erker aan de voorzijde. Halverwege de kamer is er praktische vaste kastruimte gecreëerd. De vloer is belegd met parket en het plafond is strak afgewerkt en voorzien van een sierlijst. Aan de achterzijde bevinden zich 2x openslaande deuren naar de tuin.

De open keuken beschikt over een kookeiland met 5-pits gaskookplaat (incl. wokbrander) en afzuigschouw alsmede een L-vormige wandopstelling voorzien van een spoelunit met Quooker, vaatwasser (2024), combioven en koel-/vriescombinatie. In het plafond zijn ingebouwde lichtspotjes verwerkt en de vloer is hier voorzien van Portugese plavuizen.

### Eerste verdieping:

Overloop met modern toilet, trapopgang en toegang tot de 3 kamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer geeft toegang tot een ruim balkon (op de zijuitbouw). Ook beschikt deze kamer over een moderne eigen doucheruimte v.v. regen- en handdouche en een wastafel.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer beschikt over een balkon.

Slaapkamer 3, een kleinere (werk)kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Moderne badkamer, compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafel met dubbele kraan en een handdoekradiator.

**STOOPLAAN 29, DORDRECHT**

# OP LOOPAFSTAND VAN SCHOUWBURG, MERWESTEINPARK EN NS-STATION

---

## Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte achter het knieschot en toegang naar de 4e slaapkamer. Deze slaapkamer is thans middels een open doorgang samengevoegd met een voormalige 5e slaapkamer (eventueel gemakkelijk weer op te splitsen). Zowel in het achterdakvlak als in het zijdakvlak bevindt zich een dakkapel.

## Tuin/garage:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin ligt heerlijk beschut, grenzend aan veel groen. Er is een waalstenen terras aanwezig alsmede gras en leibomen. Voorts zijn er elektrapunten en is er de houten berging/garage v.v. betonvloer. Aan de voor-/zijkant van de woning is er de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein (meerdere auto's mogelijk). De garage is thans niet met een auto te bereiken i.v.m. een vaste afscheiding.

## Algemeen:

Vloerafwerking: granito vloer ter plaatse van de vestibule en gang, woonkamer met parketvloer en Portugese plavuizenvloer in de keuken. De vloeren op de verdiepingen zijn belegd met laminaat. Wandafwerking: divers stucwerk en spack als wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Isolatie: voorzien van gevel-, dak- en glisolatie.

Fundering: houten paalfundering met betonnen oplangers. De fundering is onderzocht en destijds in goede staat bevonden.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 5210.

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

Oplevering: in overleg.



**MOOIE RUIME  
LIVING MET  
ZIJAANBOUW,  
ERKER EN  
MODERNE OPEN  
KEUKEN**



## 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







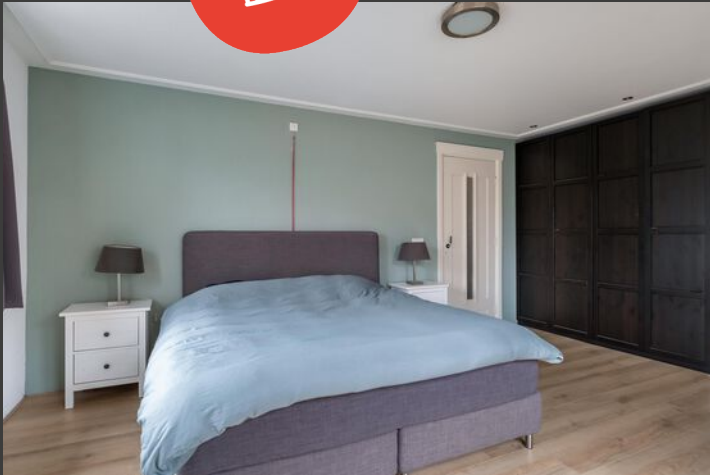


















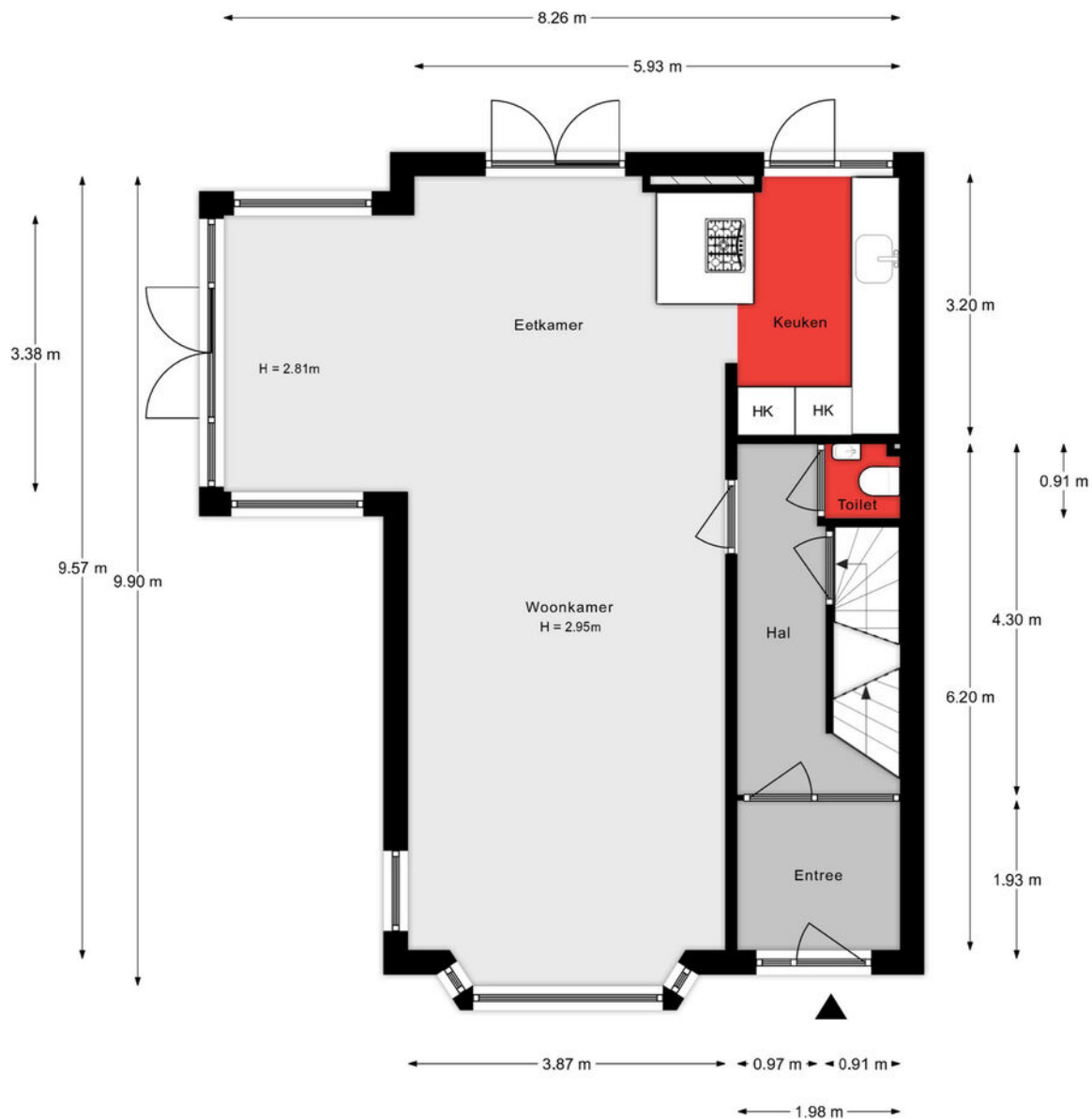






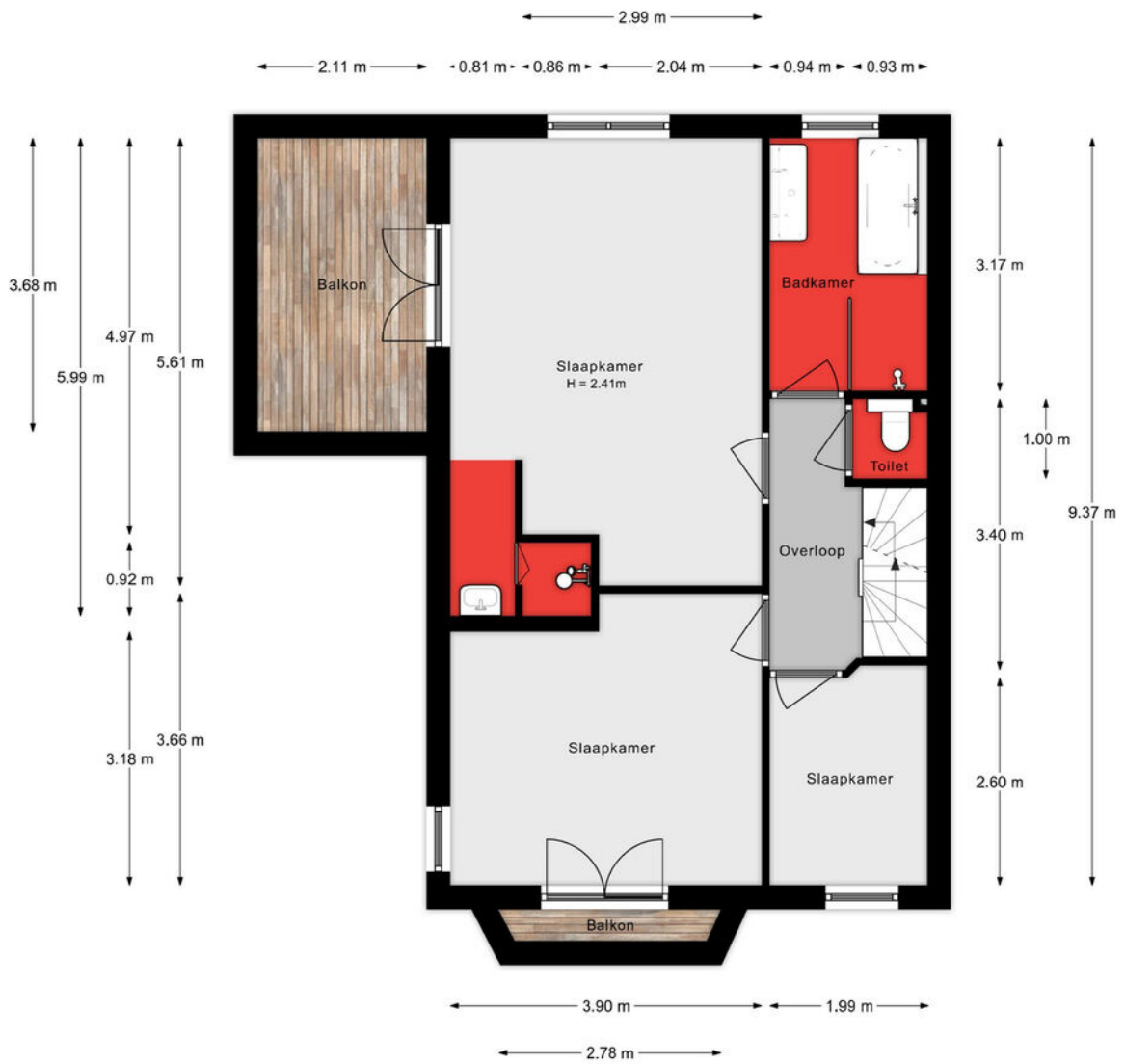


# Begane grond



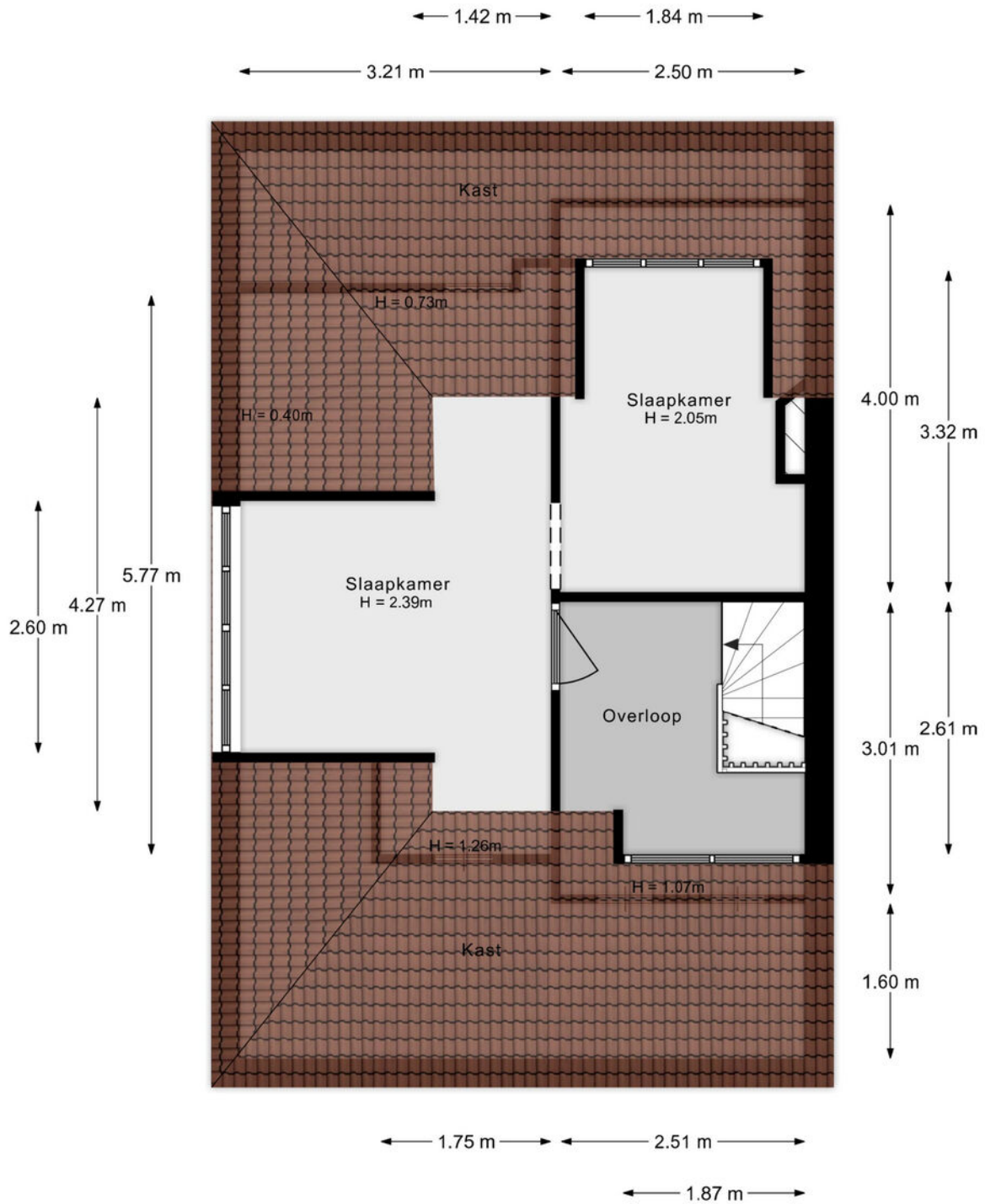
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



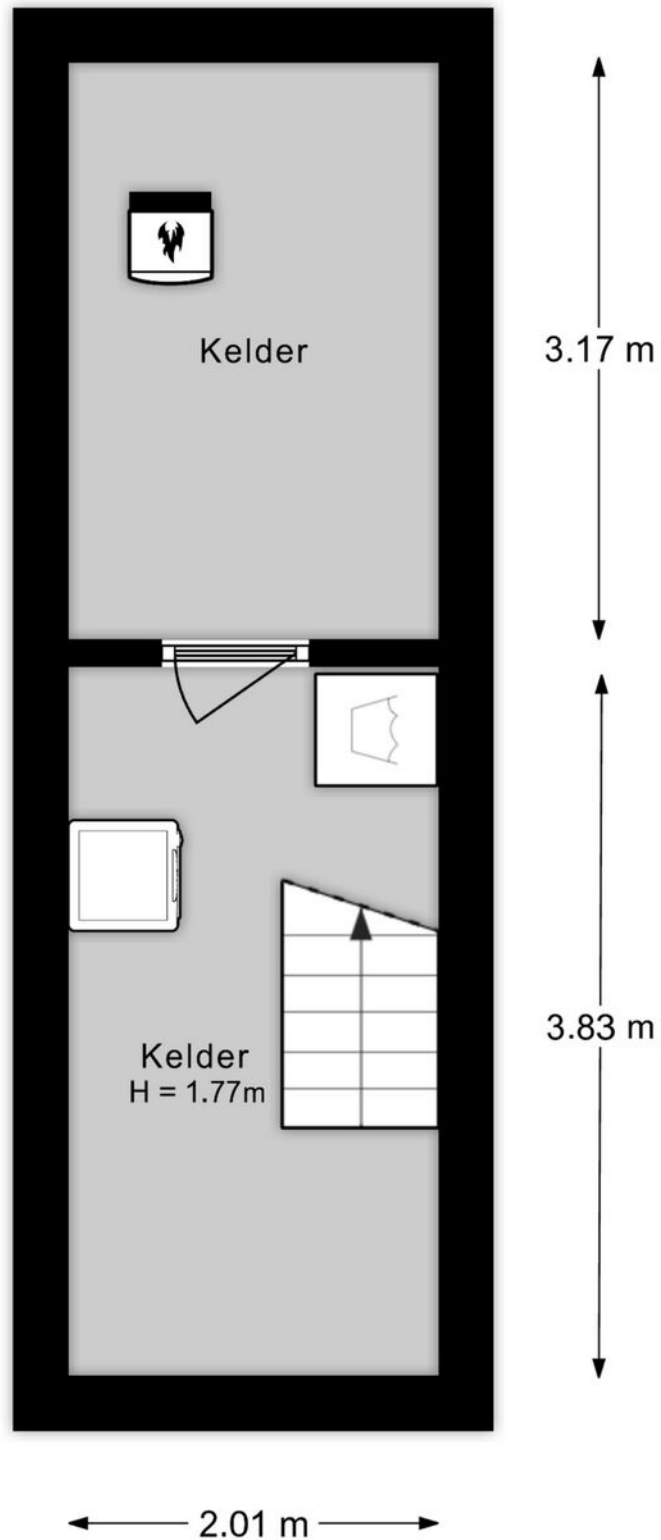
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                          |                  |             |                        |
| Radiatorafwerking                                  | X                |             |                        |
| Verlichting, te weten                              |                  |             |                        |
| - inbouwspots/dimmers                              | X                |             |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers             | X                |             |                        |
| - losse (hang)lampen                               |                  | X           |                        |
| <br>(Losse)kasten, legplanken, te weten            |                  |             |                        |
| - op maat gemaakte kledingkasten master slaapkamer | X                |             |                        |
| <br>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten       |                  |             |                        |
| - gordijnrails                                     | X                |             |                        |
| - rolgordijnen                                     | X                |             |                        |
| - jaloezieën                                       | X                |             |                        |
| <br>Vloerdecoratie, te weten                       |                  |             |                        |
| - houten vloer(delen)                              | X                |             |                        |
| - laminaat   | X                |             |                        |
| <br>Overig, te weten                               |                  |             |                        |
| - spiegelwanden                                    | X                |             |                        |
| <br><b>Woning - Keuken</b>                         |                  |             |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                       | X                |             |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                |                  |             |                        |
| - kookplaat  | X                |             |                        |
| - (gas)fornuis                                     | X                |             |                        |
| - afzuigkap  | X                |             |                        |
| - magnetron  | X                |             |                        |
| - oven   | X                |             |                        |
| - combi-oven/combimagnetron                        | X                |             |                        |

# LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING   | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| - koelkast   | X                |             |                        |
| - vriezer  | X                |             |                        |
| - koel-vriescombinatie   | X                |             |                        |
| - vaatwasser   | X                |             |                        |
| - Quooker  | X                |             |                        |
| - koffiezetapparaat  |                  | X           |                        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                        |
| 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                |             |                        |
| - wastafel   | X                |             |                        |
| - wastafelmeubel   | X                |             |                        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                        |
| (Voordeur)bel  | X                |             |                        |
| Alarminstallatie   | X                |             |                        |
| Rookmelders  | X                |             |                        |
| (Klok)thermostaat  | X                |             |                        |
| Zonwering buiten   | X                |             |                        |
| Natuursteen blok tv meubel   | X                |             |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                        |
| - CV-installatie   | X                |             |                        |

# LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING                           | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| <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                 |                  |             |                        |
| - (sier)hek                            | X                |             |                        |
| - vlaggenmast(houder)                  | X                |             |                        |

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

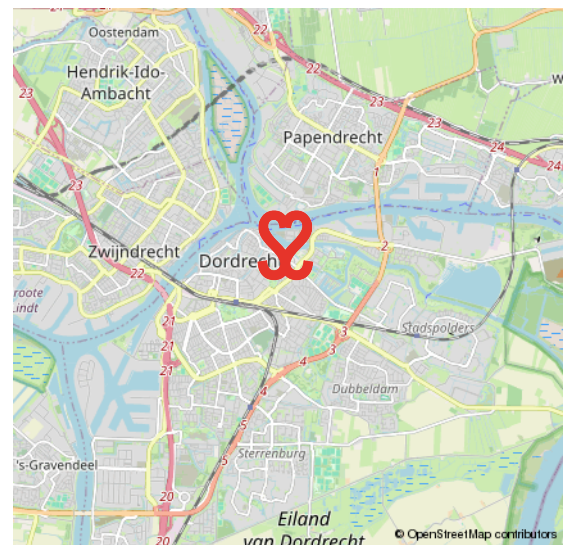
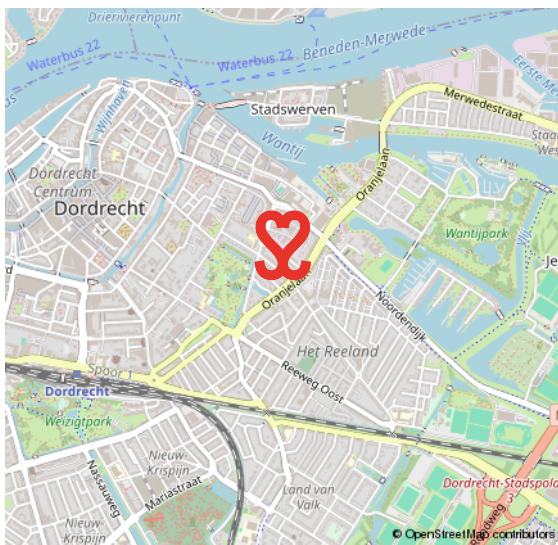
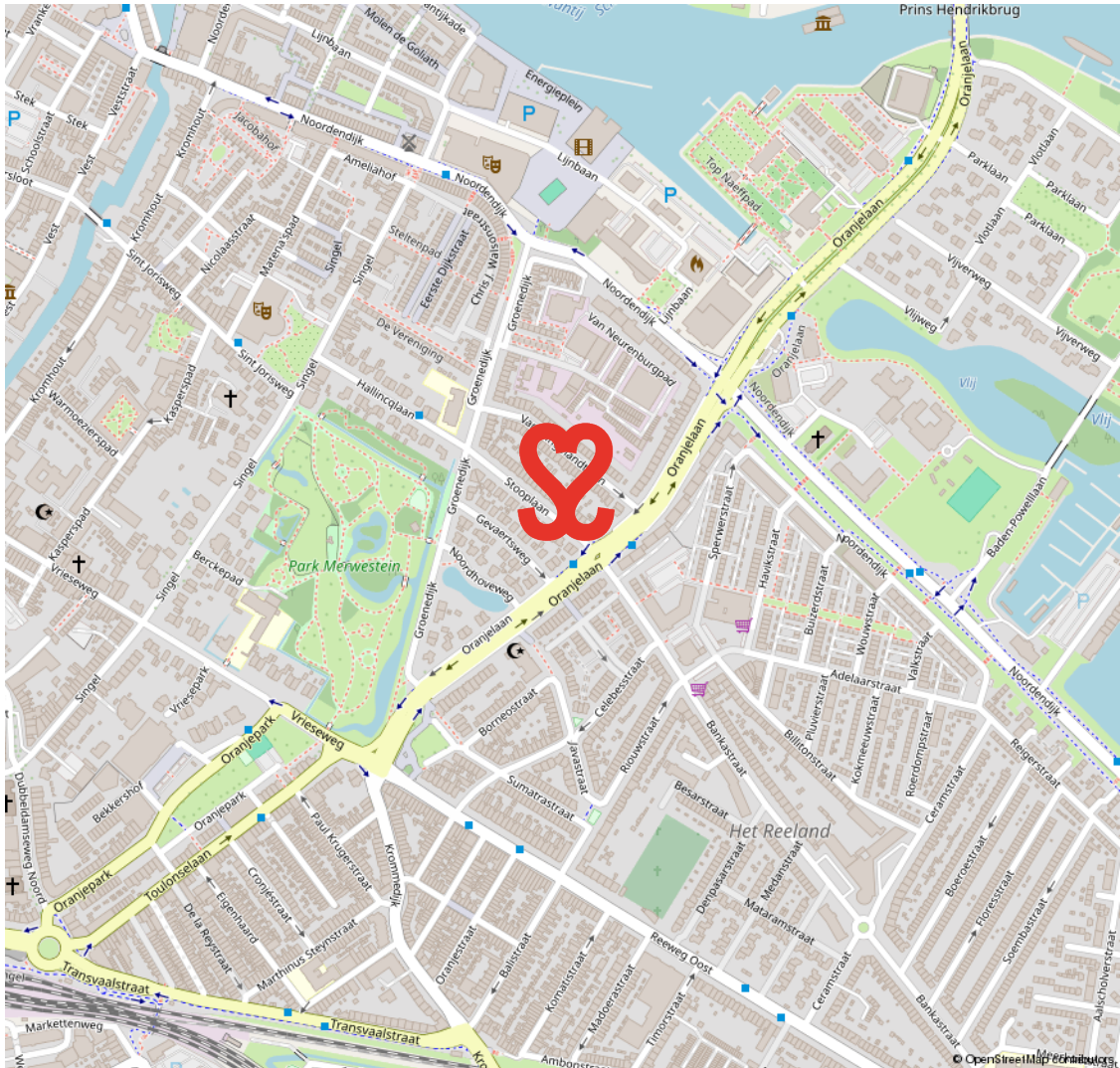


|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5210</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025  
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



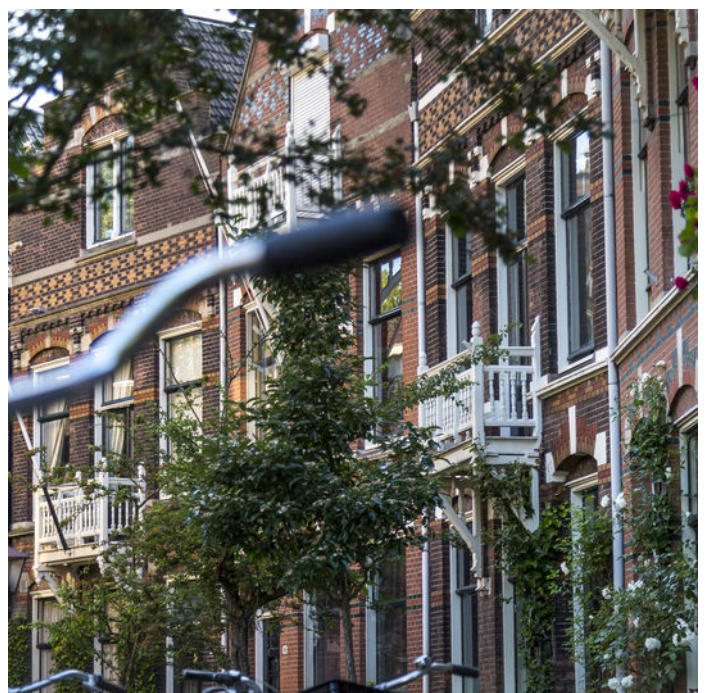
# 19E EEUWSE SCHIL

## RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

## DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



# 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."

 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://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

**'T IS ZIEN.**  
**& gezien worden!**



**GEFELM**



# 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 TROUWEL**

