



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**VIOTTAKADE 19
3314 EN 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. 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

Jaren-30 liefhebbers opgelet!
Karakteristieke, ruime én goed
onderhouden 5-kamer eengezinswoning
(breed type) met voor- en achtertuin en een
prachtig vrij uitzicht op groen, gelegen aan
de bekende Viottakade nabij het centrum
van Dordrecht.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

PERCEELOPPERVLAKE

136 m²

INHOUD

345 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

C

VRAAGPRIJS € 409.000 K.K.



VIOTTAKADE 19, DORDRECHT

WAT EEN DROOMPLEKJE! MODERN WOONCOMFORT MÉT SFEER!

.....

- sfeervolle woning met authentieke details zoals een erker, veel glas-in-loodramen en paneeldeuren;
- ruime woonkamer met een mooie lichtinval via de erker en openslaande deuren naar de tuin;
- open keuken met moderne inrichting v.v. inbouwapparatuur;
- twee ruime slaapkamers w.v. één met balkon, werkkamer & nette badkamer met 2e toilet gelegen op de eerste verdieping;
- praktische voorzolder en een derde ruime slaapkamer gelegen op de tweede verdieping;
- recente cv-combiketel, leidingwerk begane grond vernieuwd en uit het zicht, uitgebreide groepenkast, zonnepanelen, airco's, elektrische zonwering (erker) en een keurige onderhoudsstaat;
- mooi aangelegde voor- en achtertuin met lichtmetalen berging en achterom;
- centraal gelegen ten opzichte van het centrum, NS-station, Weizigtpark, scholen en uitvalswegen;
- tevens op loopafstand van een grote supermarkt en buurtwinkels;
- woonoppervlak 112 m². Bruto inhoud 360 m³;
- bouwjaar 1935. Eigen grond 136 m².

Indeling:

Begane grond:

Sfeervolle entree met karakteristieke voordeur en glas-in-loodramen, hal met origineel betegelde lambriserings, meterkast (12 groepen incl. kookgroep, 3 aardlekschakelaars, glasvezelinternet, slimme meters), trapopgang, provisiekelder en een keurig toilet met geheel betegelde wanden, hangend closet en fontein.

Ruime en lichte woonkamer met erker, glas-in-lood bovenramen, grote achterpui met openslaande

deuren naar de tuin en convectorput. Strakke wand- en plafondafwerking met sierlijsten, vast tv-meubel en airconditioning.

Open keuken in hoekopstelling, voorzien van een kunststof werkblad, rvs spoelbak, trekladen, apothekerskast en inbouwapparatuur: afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer en een 45 cm brede vaatwasser. Praktische schuifkast en directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer I, ruime kamer aan de achterzijde met airco, vaste kastuimte en dubbele deuren naar het balkon.

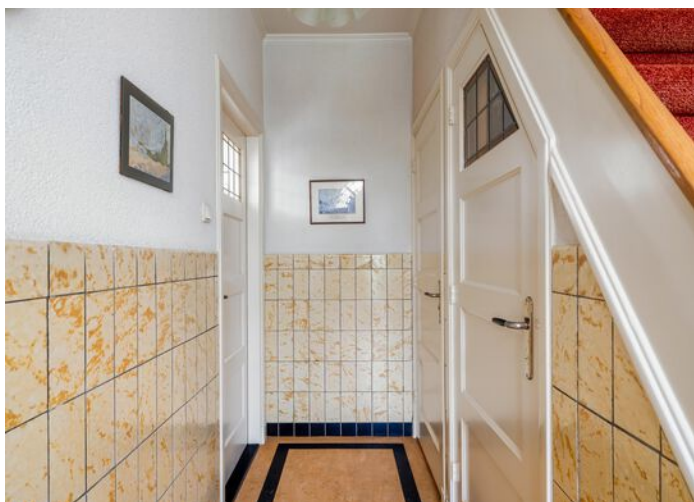
Slaapkamer II, eveneens een ruime kamer gelegen aan de voorzijde, met glas-in-loodramen en vaste kastuimte.

Nette badkamer met elektrische vloerverwarming, wandkachel, spiegelverwarming, designradiator, wastafelmeubel, tweede toilet, douche, verlaagd plafond en automatische afzuiging.

Tweede verdieping:

Voorzolder met dakkapel, aansluitingen voor wasmachine en droger, opstelling van de CV-combiketel (Remeha Avanta CW5, januari 2025) en de omvormer van de zonnepanelen. Vliering bereikbaar via luik.

Slaapkamer III, ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde met dakkapel, knieschotten en een inbouwkast.



Vliering:

Bergvliering van 10 m² vloeroppervlak en 70 cm hoog.

Tuin/berging:

Voortuin (zuidoosten): fraai aangelegd met sierbestrating, plantenborders en buitenkraan.

Achtertuintuin (noordwesten): eveneens fraai aangelegd met sierbestrating, beplanting, buitenkraan met beregeningscomputer, drainage en houten en betonnen erfafscheiding.

GELIEFDE WOONLOCATIE

Berging: lichtmetalen berging (deels betonsegmenten, deels gecoat), voorzien van afdak, extra bergruimte en achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaat, vinyl en marmoleum (hal en keuken) en tapijt (slaapkamer III en zolder).

Wandafwerking: glad stucwerk en behang (slaapkamers).

Airconditioning: er zijn 2 units aanwezig ter plaatse van de woonkamer (2023) en slaapkamer I (2019).



Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas. Alle draaiende delen zijn in het verleden vernieuwd. De glas-in-loodramen zijn overwegend voorzien van voorzetramen.

Buitenschilderwerk: in 2022 uitgevoerd.

Zonwering: de erker is voorzien van 3 elektrisch bedienbare screens.

Zonnepanelen: er zijn 6 zonnepanelen aanwezig, geïnstalleerd in 2024.

FRAAI UITZICHT

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1938.

Grondoppervlak: 136 m²

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7181.

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

Oplevering: in overleg.



Tim legt uit

Ik ben Tim 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







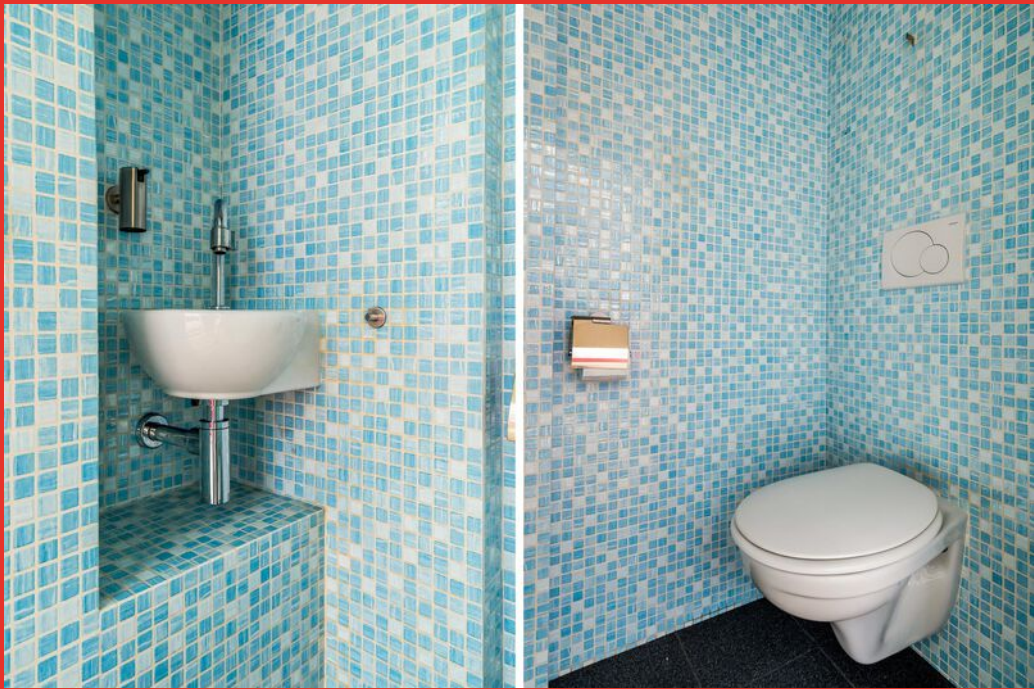










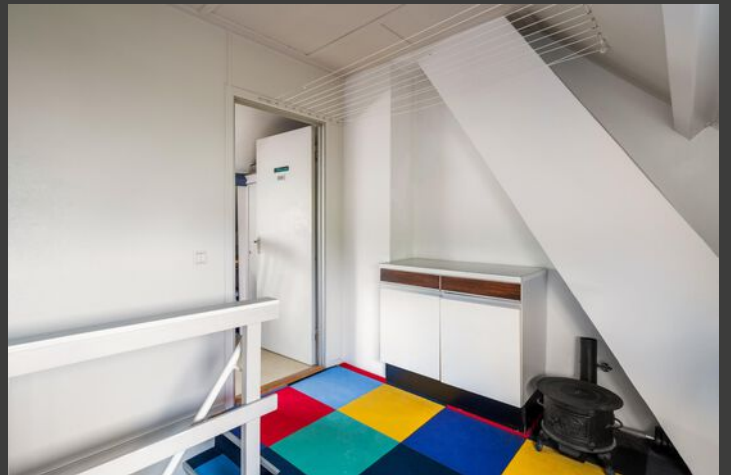
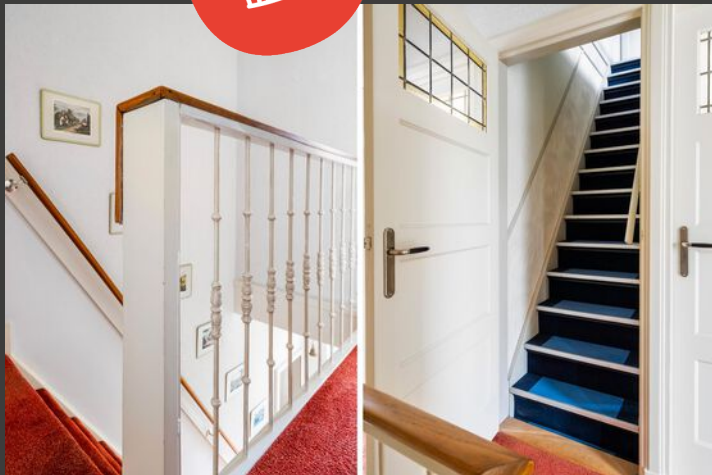








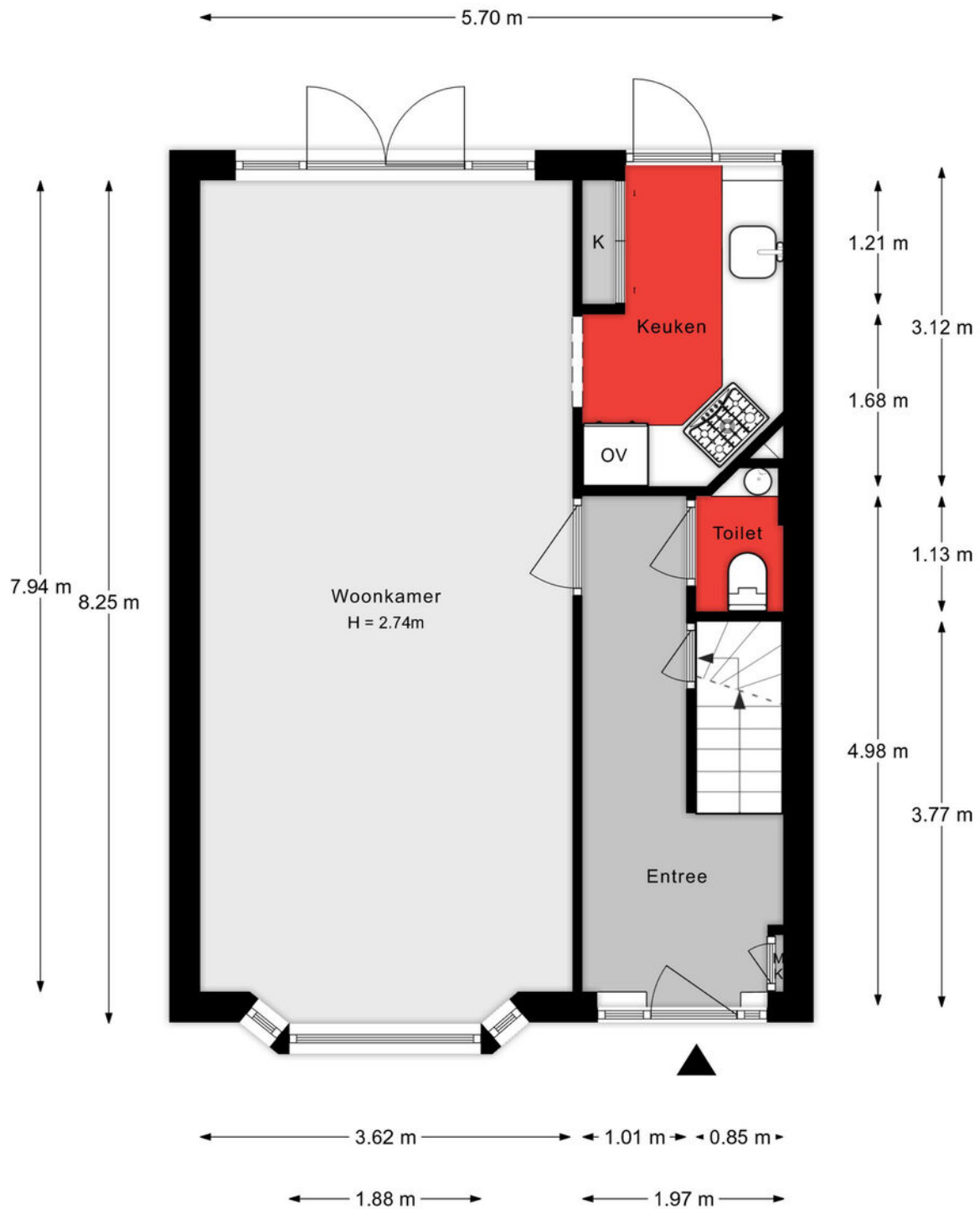








Begane grond



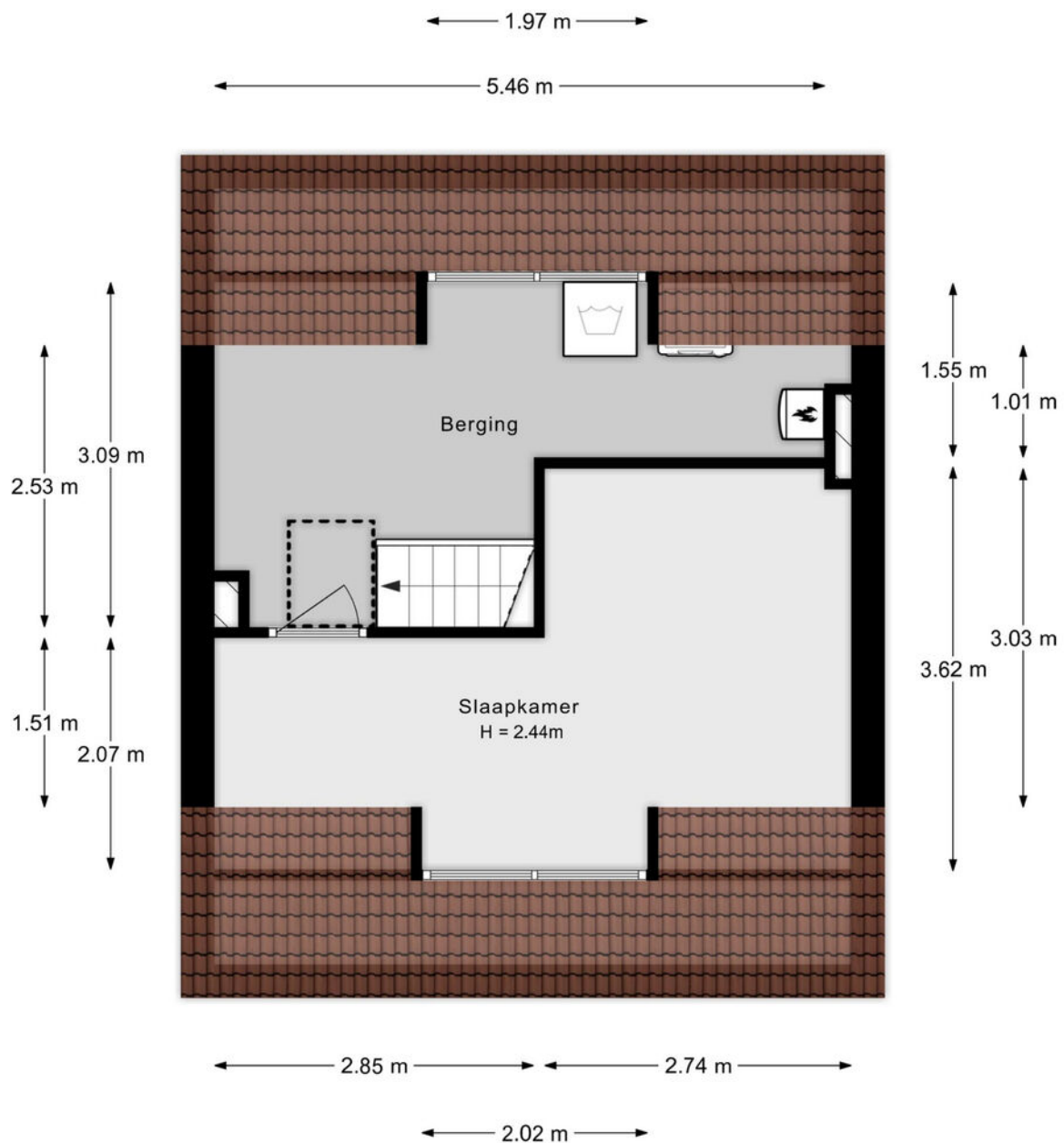
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



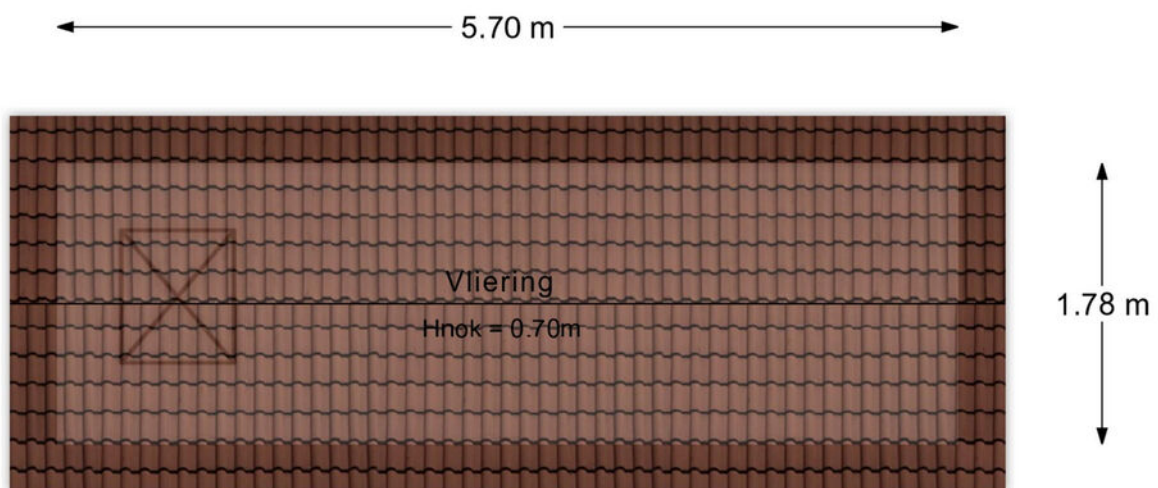
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



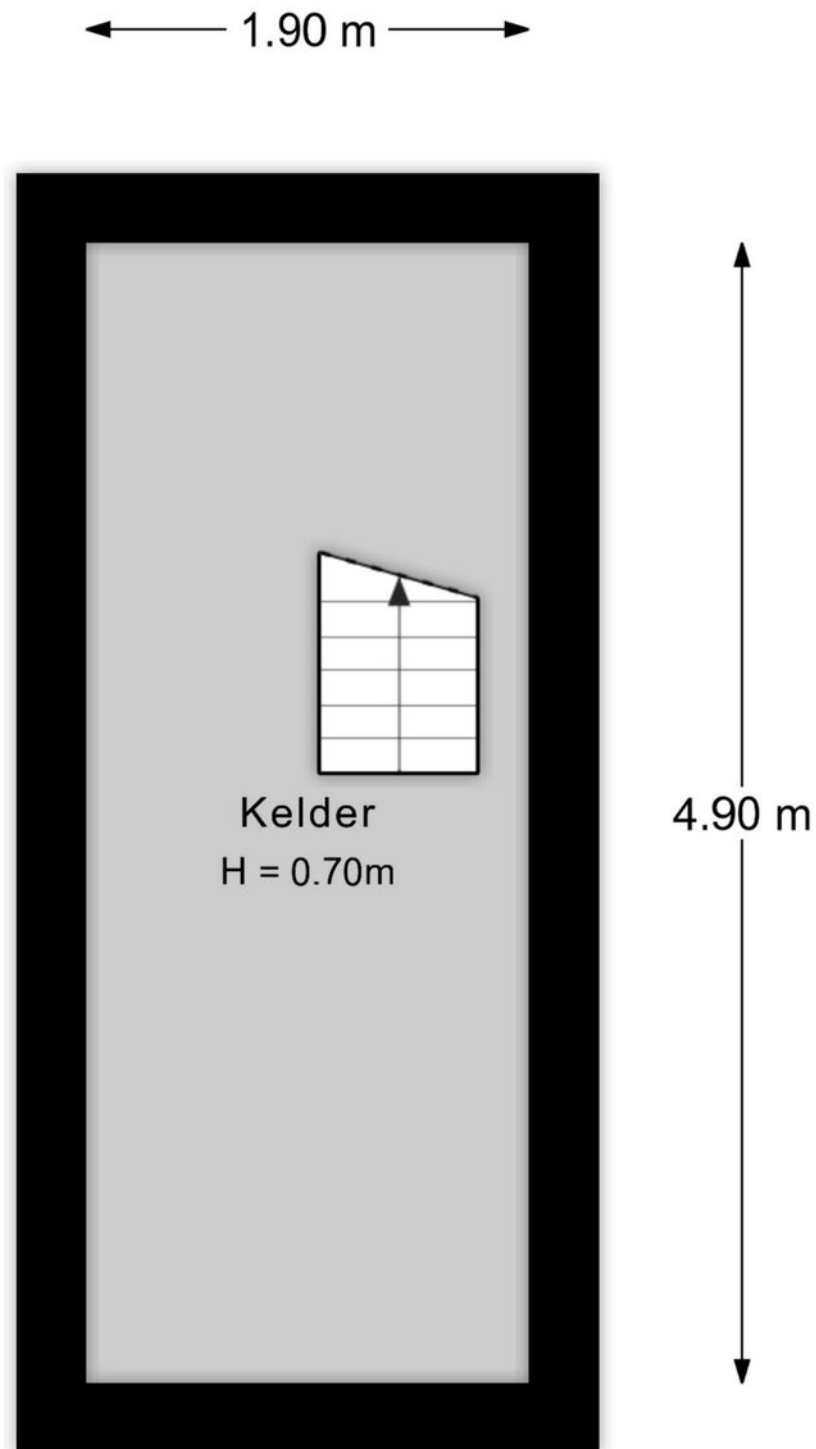
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- TV-meubel (vast)

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Plissé in erker

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vriezer

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

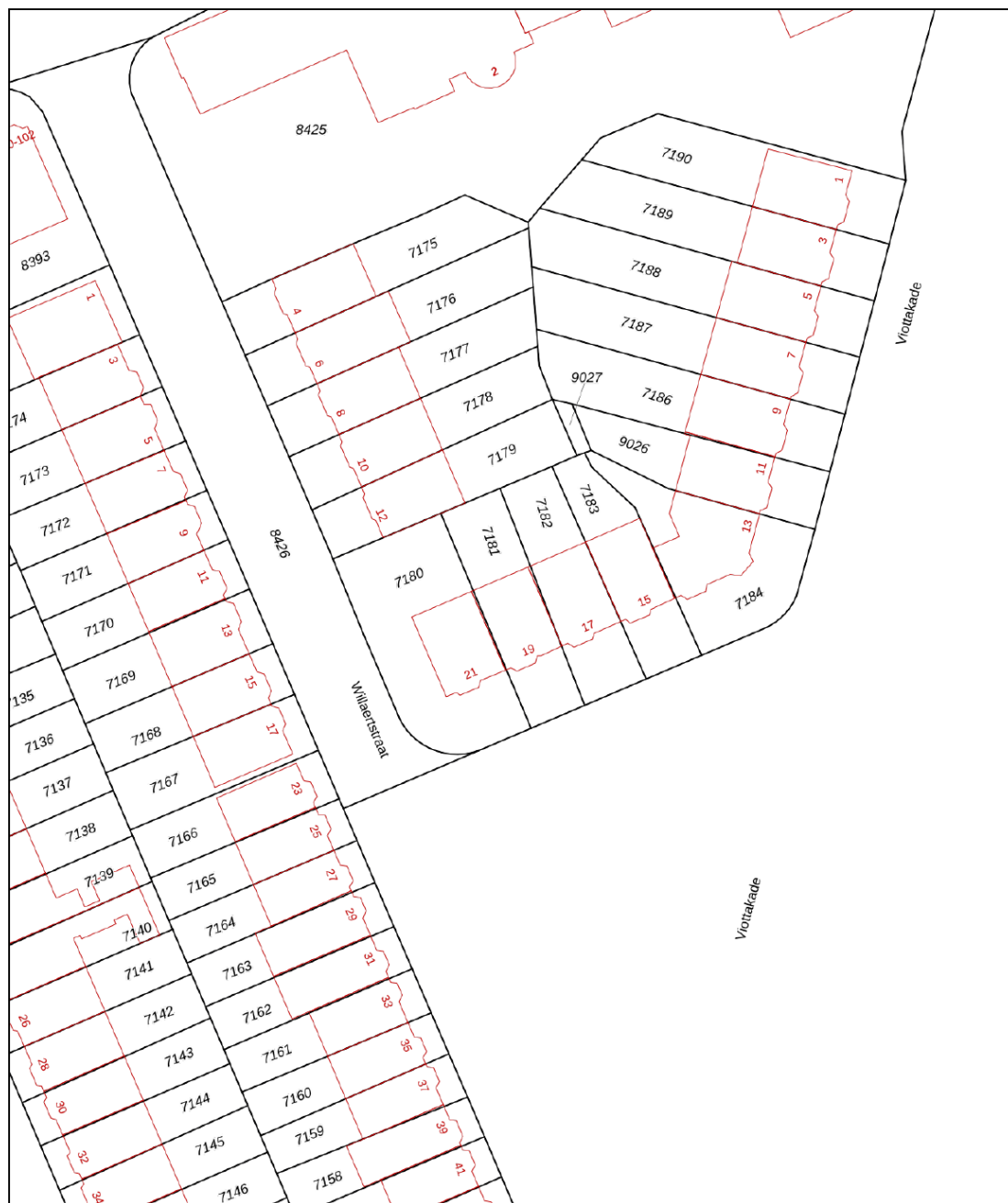
- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

K

7181

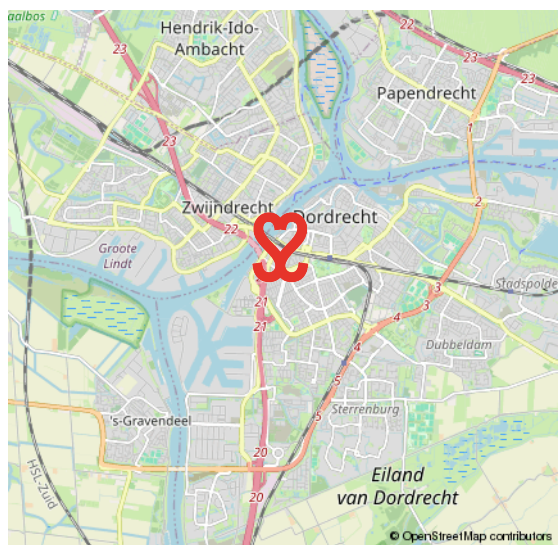
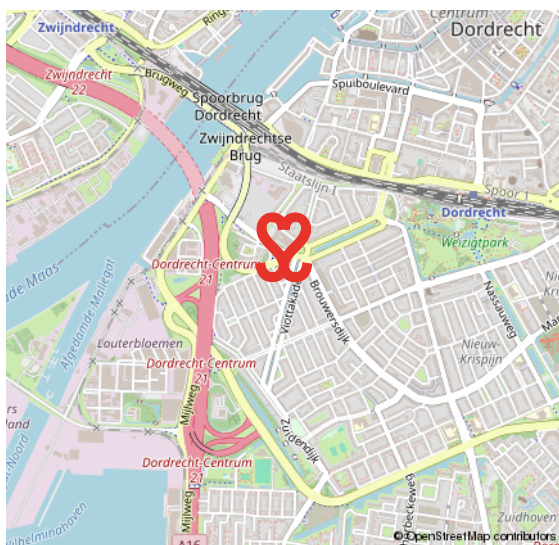
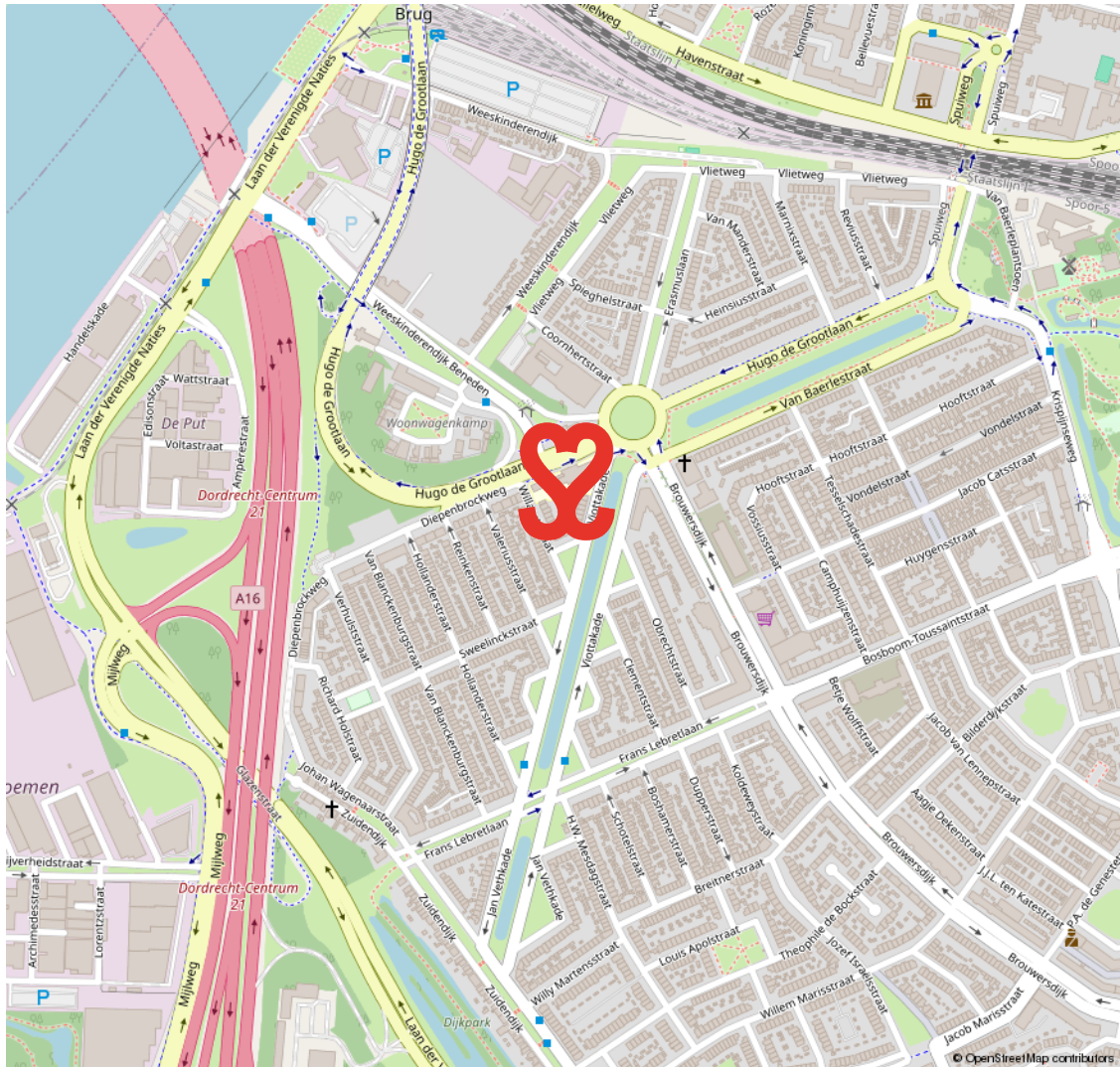
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

