



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VAN MANDERSTRAAT 16
3314 AT 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

VERLIEFD! Supertoffe, recent gerenoveerde, karakteristieke eengezinswoning met kamer-en-suite, gave woonkeuken, drie slaapkamers, nokverhoging en zonnige tuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

93 m²

PERCEELOPPERVLAKE

115 m²

INHOUD

327 m³

BOUWJAAR

1940

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



VAN MANDERSTRAAT 16, DORDRECHT

KARAKTER, COMFORT & HIP

- de perfecte combi van modern wooncomfort en fraaie authentieke elementen;
- in de afgelopen paar jaar stijlvol verbouwd en verduurzaamd;
- energiezuinig dankzij de aangebrachte dak-, gevel-, vloer- en glisolatie (energielabel B);
- sfeervolle kamer-en-suite met erker, lijstwerk plafond, glas in lood ramen en paneeldeuren;
- een plaatje van een woonkeuken met stijlvolle inrichting (2023) inclusief kookeiland;
- twee slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad, douche en toilet op de eerste verdieping;
- dankzij de in 2021 geplaatste nokverhoging met kunststof dakkapel is er een volwaardige tweede verdieping gecreëerd met airco, een mooie werkplek en derde slaapkamer;
- ruime voor- en achtertuin met berging en een achterom;
- een woning en plek waar je je direct thuis voelt!
- geliefd en rustig buurtje om de hoek van de Hugo de Grootlaan en Erasmuslaan;
- op een paar minuten fietsen van hartje centrum, het Weizigtpark (kinderboerderij) en NS station;
- woonoppervlak 93 m². Bruto inhoud 327 m³;
- bouwjaar 1940. Eigen grond 115 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met een in 2021 vernieuwde groepenkast (8 groepen inclusief kookgroep, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), moderne toiletruimte (2023) met wandcloset, fonteintje, automatische afzuiging en stoere visgraat wandbetegeling en toegang naar de woonkamer.

Sfeervolle kamer-en-suite met woonkamer aan de voorzijde en woonkeuken aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van een prachtig lijstwerk plafond, strak gestuikte sierschouw, glas in lood bovenlichten in de erker en een open trapopgang. De authentieke glas in lood schuifdeuren geven toegang naar de woonkeuken. In de doorgang bevinden zich twee praktische vaste kasten alsmede inbouwverlichting.

De woonkeuken is echt een plaatje! Wat te denken van een origineel lijstwerkplafond, authentieke glas in lood bovenlichten, vaste kast, openslaande tuindeuren alsmede een separate deur naar de achtertuin. De keukeninrichting is volledig vernieuwd in 2023 en voorzien van een stijlvolle inrichting met zandkleurige strakke kastfronten, een composiet werkblad en volop opbergruimte o.a. in de brede voorraadladen. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en extra kastruimte aan de andere zijde van het eiland. In het wandblok bevinden zich een koel-/vriescombinatie, een combi-oven en een vaatwasser. Als eyecatcher zijn een goudkleurige kokend water kraan (Selsiuz) en spoelbak geplaatst.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Twee slaapkamers, waarvan de royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast.

Ruime, deels betegelde badkamer met douchecabine, ligbad op pootjes, wastafelmeubel, wandcloset, vloerverwarming en automatische afzuiging.

VAN MANDERSTRAAT 16, DORDRECHT

RECENT GEMODERNISEERD EN VERDUURZAAMD

Tweede verdieping:

Toffe, volwaardige zolderverdieping dankzij de in 2021 gerealiseerde nokverhoging over de volle breedte aan de achterzijde en de kunststof dakkapel aan de voorzijde.

Overloop met fijne werkplek, airco (Mitsubishi, 2024) en bergruimte achter het knieschot.

Derde slaapkamer voorzien van kunststof dakkapel voorzijde, inbouwspots, bergruimte achter de knieschotten, kast met cv-ketel (Remeha Tzerra, 2016) en de unit vloerverwarming van de badkamer.

Tuin/berging:

Ruime, in 2020 opnieuw aangelegde voortuin voorzien van buitenkraan, sierbestrating en een vaste plantenbak. De strak aangelegde achtertuin (2022, noordoost) beschikt over een buitenkraan, verlichting, elektra, een houten chaletberging en een achterom. De chaletberging biedt via openslaande deuren ook toegang naar het achterom. Ideaal voor motorliefhebbers of voor mensen met een bakfiets!

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken lamelparketvloer (2019 en opnieuw geolied in 2023) in de woon- en eetkamer. Marmerlook laminaatvloer ter plaatse van de keuken. Beide slaapverdiepingen zijn circa 3 jaar geleden voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

Wandafwerking: strak gestuukte wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing. Kunststof kozijnen (HR++ beglazing) en gevelbekleding ter plaatse van de in 2021 gerealiseerde nokverhoging alsmede een kunststof dakkapel voorzijde (2021) eveneens met HR++ beglazing.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2019.

Buitenzonwering: elektrisch zonnescherm begane grond voorzijde alsmede een elektrisch bedienbaar rolluik ter plaatse van de dakkapel voorzijde. Handmatig zonnescherm op de woonverdieping achterzijde.

Isolatie: in 2023 is de woning voorzien van dak- en spouwmuurisolatie. Verder is de woning voorzien van glas- en vloerisolatie.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1940.

Grondoppervlak: 115 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8741.

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

Oplevering: eind september 2025.



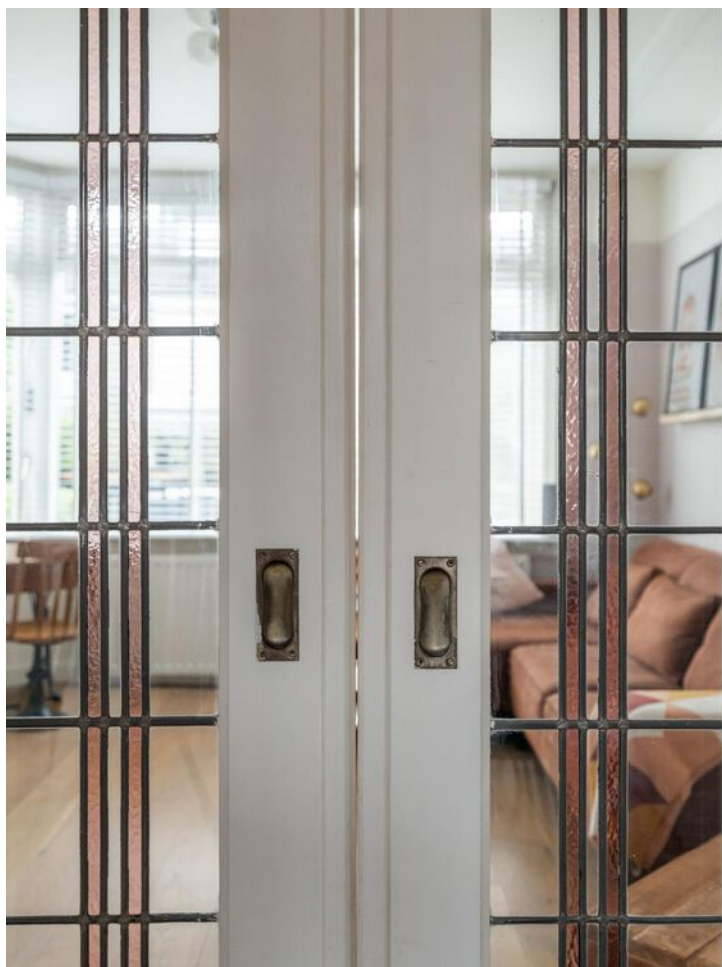
SFEERTJE HOOR!

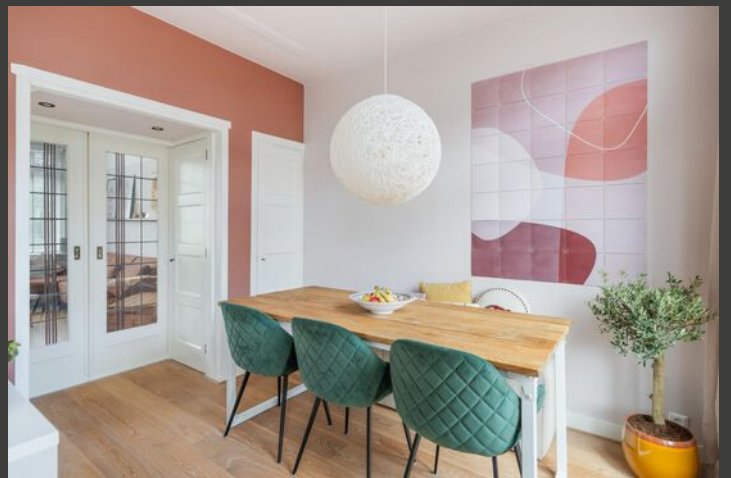


Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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









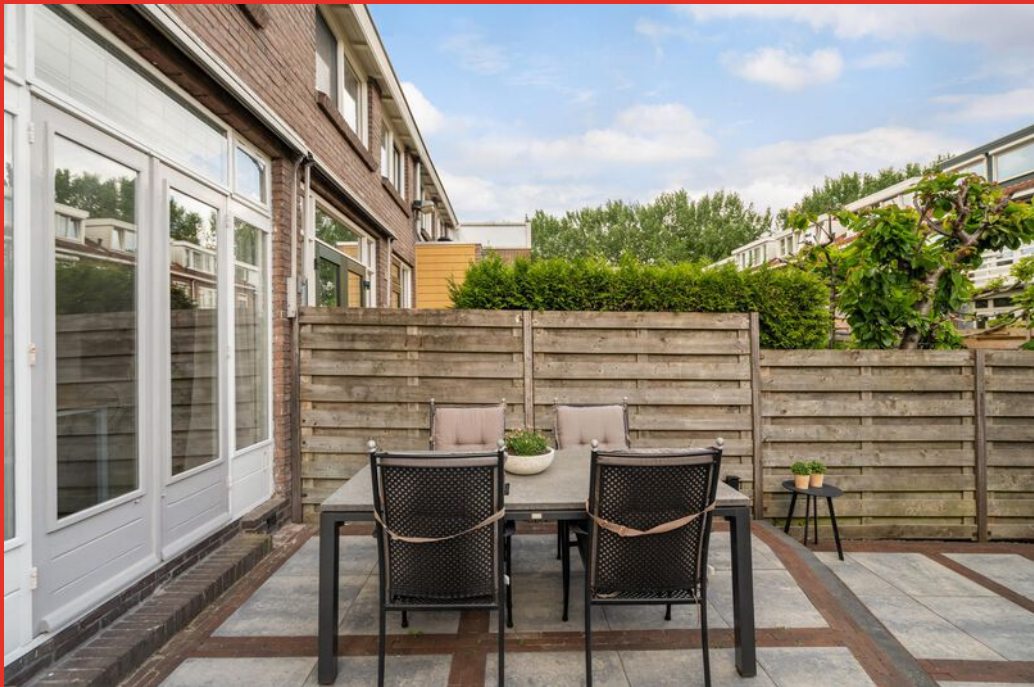






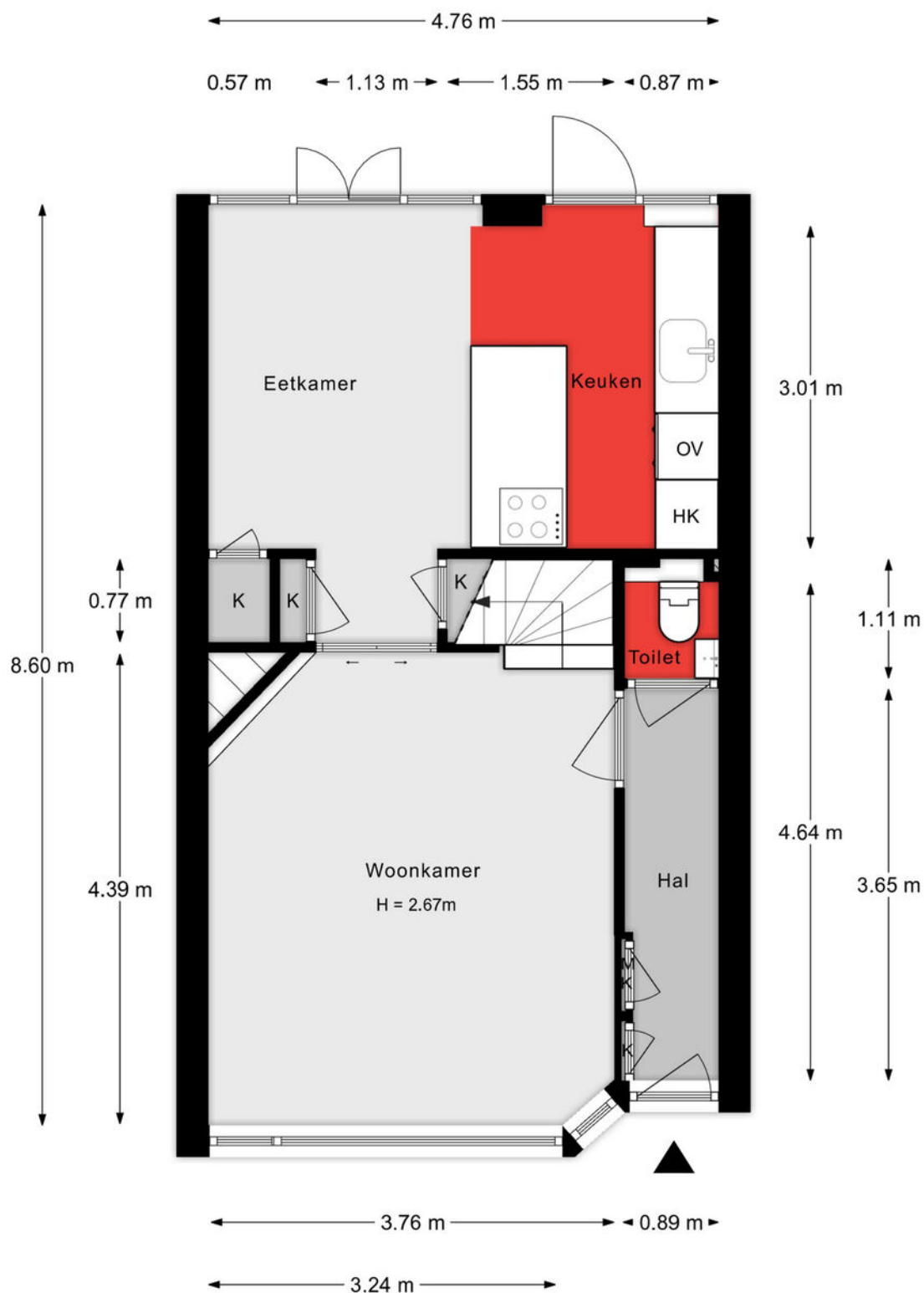






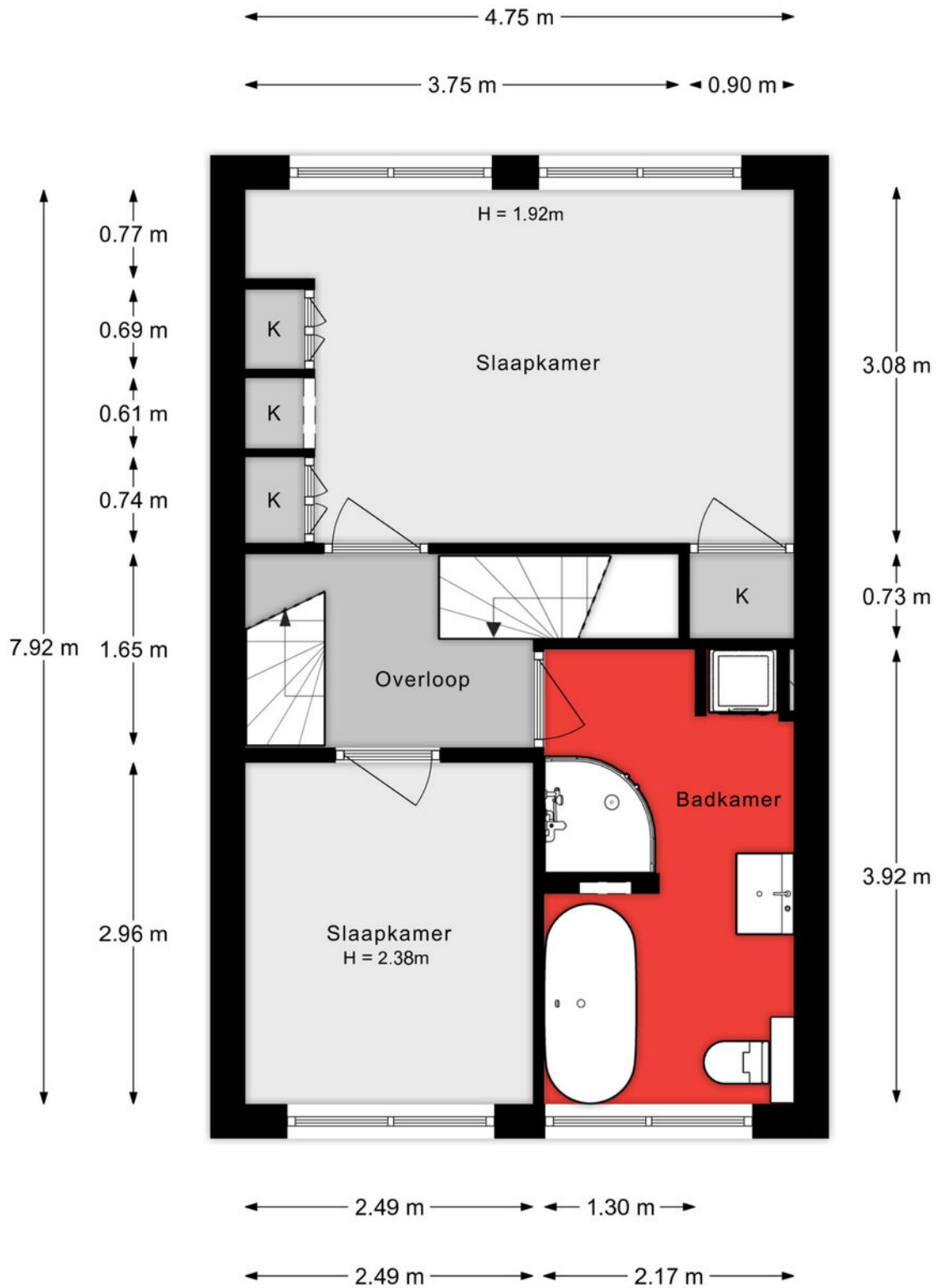


Begane grond



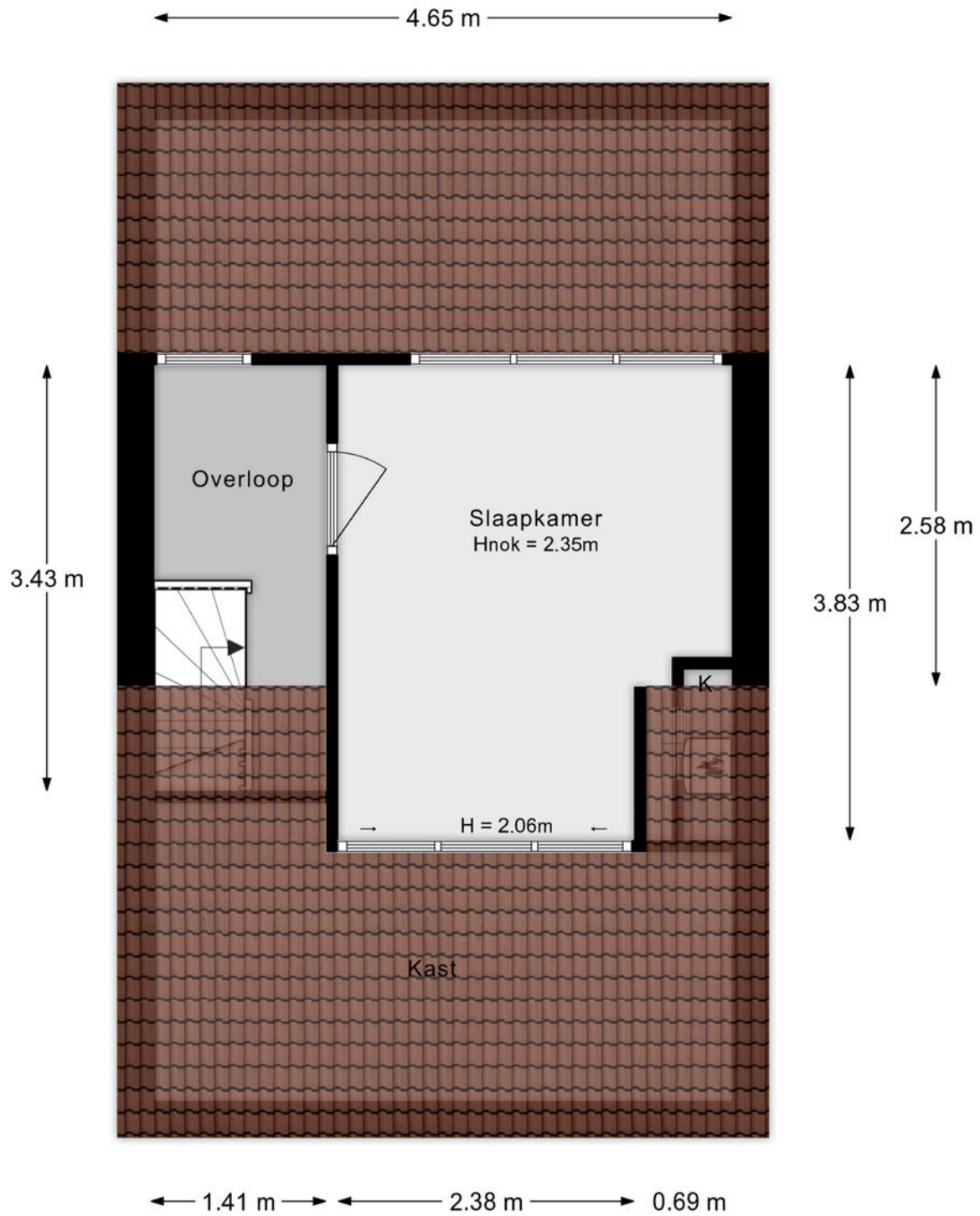
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



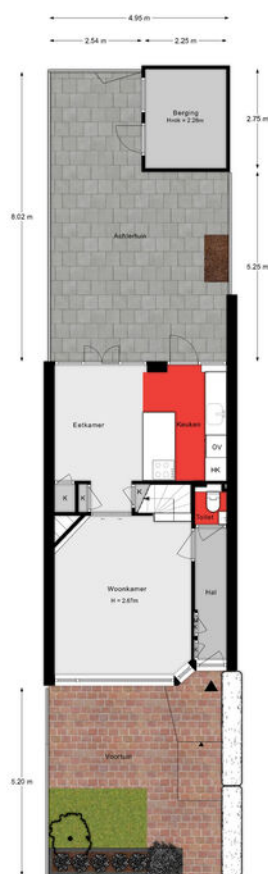
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Wandlampen keuken

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- Gordijnen in de slaapkamers

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- Kapstok gang

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel	X		
- Lampen	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Voorzetramen glas in lood

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

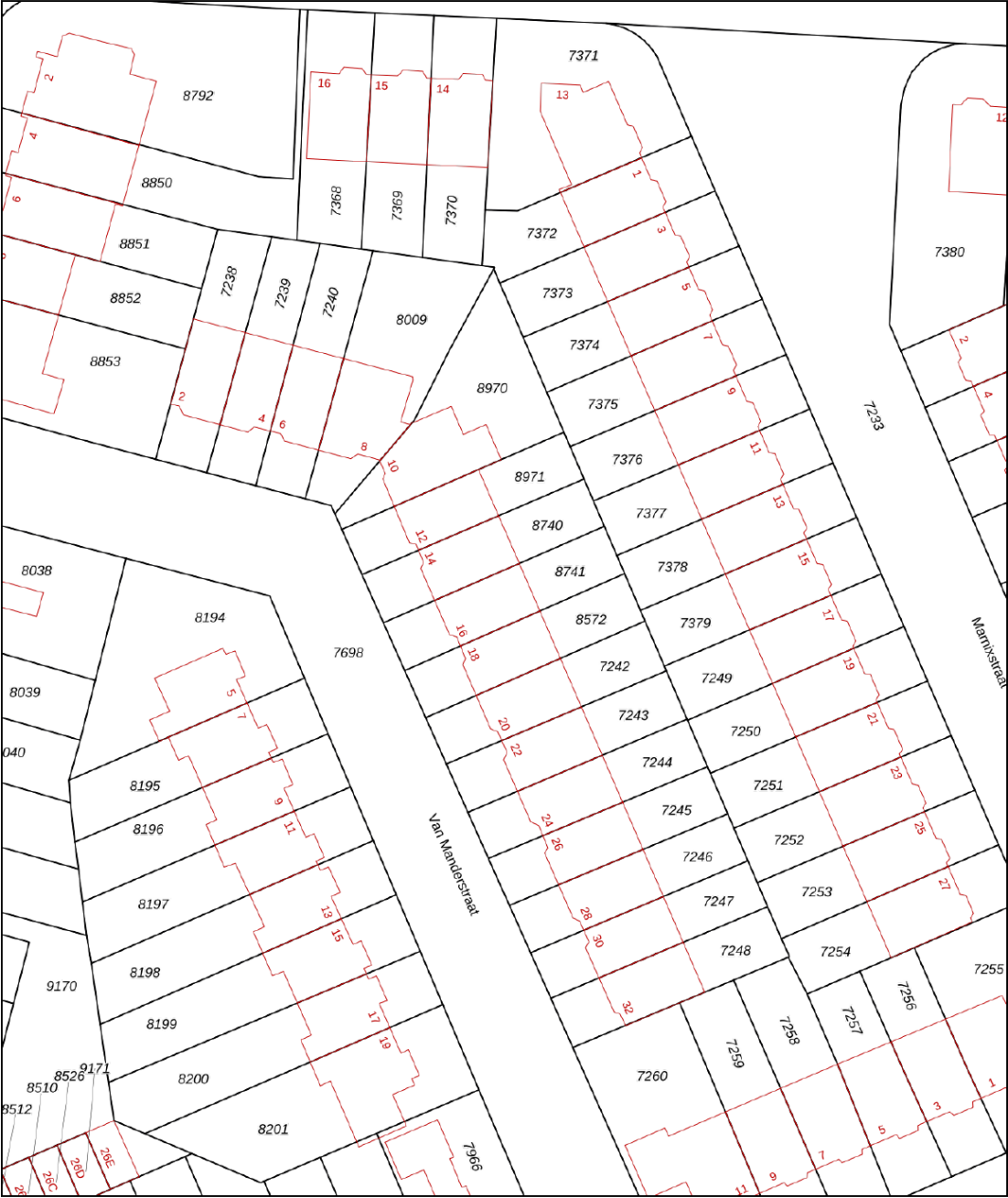
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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

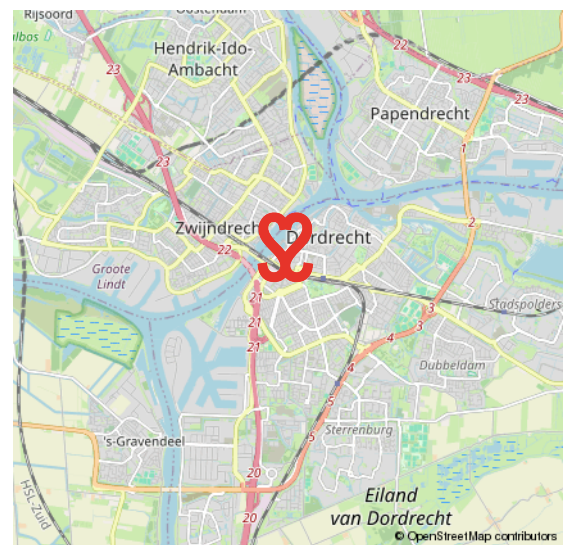
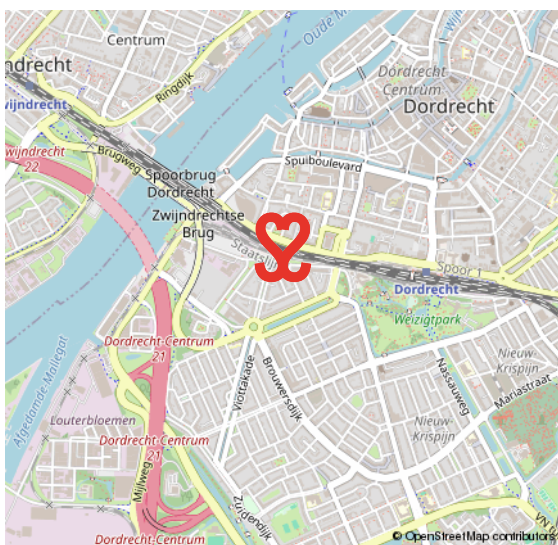
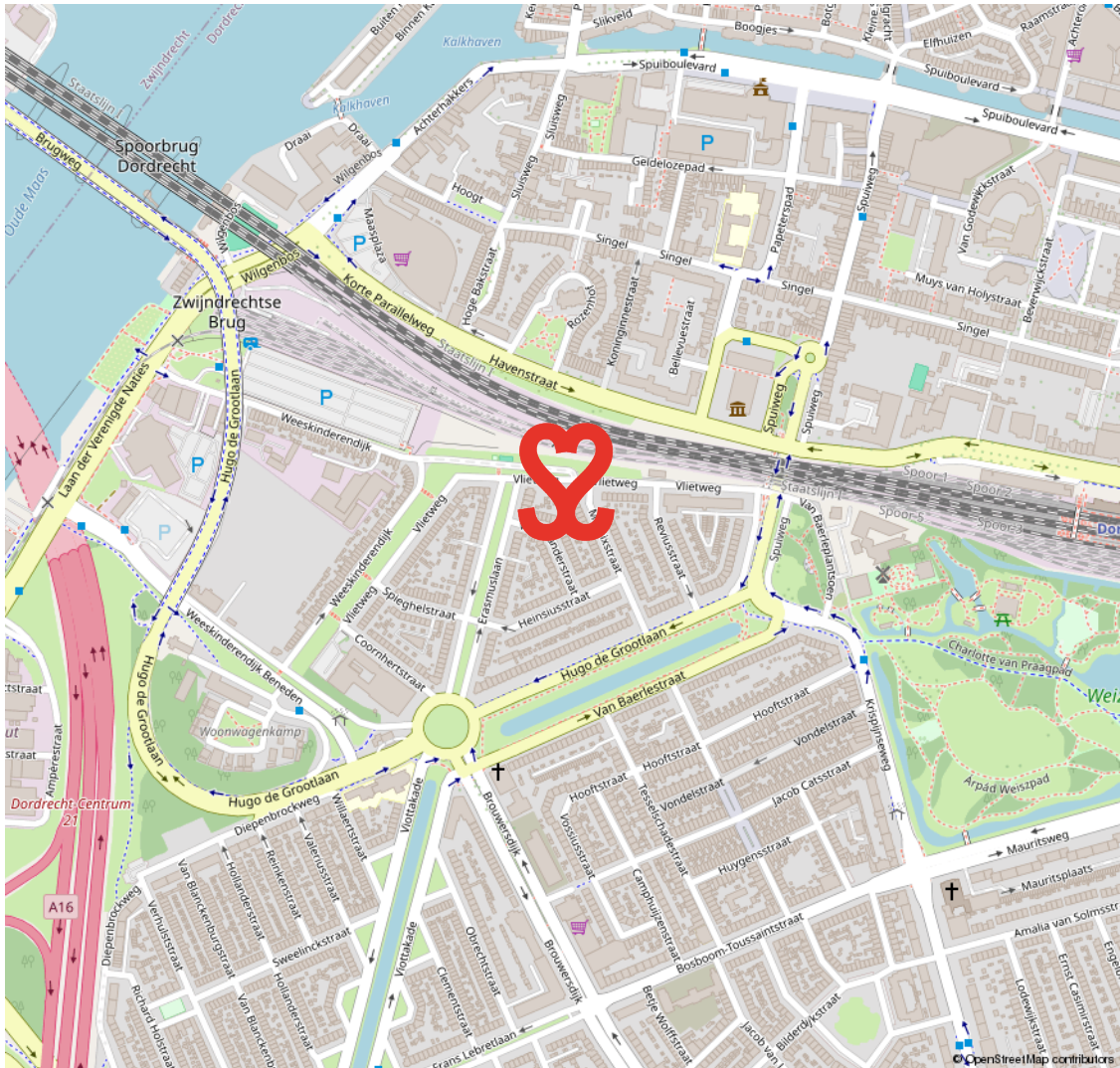
Perceel 8741

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 25 april 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

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

