



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

VONDELSTRAAT 58
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

Zeer charmante eengezinswoning met mooi gedetailleerde gevel, achtertuin én zonnig dakterras, gelegen op steenworp afstand van een park, NS-station Dordrecht en die leuke binnenstad! Klussers opgelet, want zó'n snoepje kom je maar zelden tegen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

2, optioneel 3 kamers

WOONOPPERVLAKTE

80 m²

PERCEELOPPERVLAKE

76 m²

INHOUD

250 m³

BOUWJAAR

1909

TUIN/ BUITEN

achtertuin en dakterras

VERWARMING

gaskachels

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



VONDELSTRAAT 58, DORDRECHT

Titel

Titel

- isoleren, verduurzamen, centrale verwarming installeren en evt. herindelen van de verdieping; ben jij die handige Harry of Henriëtte?
- zeer sfeervolle tussenwoning met veel authentieke elementen;
- royale woonkamer met een hoog balkenplafond en openslaande deuren naar de tuin;
- degelijke dichte keuken met granieten werkblad en inbouwapparatuur;
- thans een bijzonder grote slaapkamer met badkamer en-suite op de verdieping;
- charmante achtertuin én een sfeervol dakterras met bijna de hele dag zon in de zomerse maanden;
- 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 80 m². Bruto inhoud 250 m³;
- bouwjaar 1909. Eigen grond 76 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met glas-in-lood bovenlicht, hal met lambriseringsmeterkast (v.v. 7 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting) en mooie paneeldeur naar de woonkamer.

Wat een toffe woonkamer; glas-in-lood bovenlichten aan de voor- en achterzijde, hoog balkenplafond, toegang tot een (wijn)keldertje, spiltrap naar boven, toegang tot de keuken en tuin middels openslaande deuren.

Dichte keuken gelegen aan het aanbouwgedeelte aan de achterzijde, met deur naar de tuin en weer die mooie glas-in-lood bovenramen. Degelijke keuken met dubbele wandopstelling, granieten werkblad, spoelbak, houten fronten, afzuiging, keramische kookplaat, combioven en koelkast.

Eenvoudig toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer en raampje.

Eerste verdieping:

Zeer ruime slaapkamer die de gehele verdieping beslaat en die (desgewenst) heringedeeld kan worden. Ook deze kamer heeft karakter door o.a. balkenplafonds, een schattig dakkapelletje en glas-in-loodramen. Een vaste kastenwand en waskast met aansluiting voor wasmachine en wasdroger bevinden zich aan de voorzijde.

De sfeervolle badkamer en-suite is geheel mozaïek betegeld en voorzien van thermostaatkraan en wastafelmeubel.

Tuin/ dakterras:

Groene stadstuin, beschut gelegen en aangelegd met sierbestrating, vijver, beplantingen en pergola.

Zonnige dakterras met houten vlonderdelen en pergola.



Algemeen:

Vloerafwerking: geglazuurde
plavuizen.

Wandafwerking: spachtelputz, granol.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen
met overwegend enkel glas. Dubbel
glas ter plaatse van voorzijde
woonkamer.

Energie label: G.

Titel

Fundering: de woning is 'op staal'
gefundeerd.

Bouwjaar: 1909.

Grondoppervlak: 76 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie K, nummer 2631.

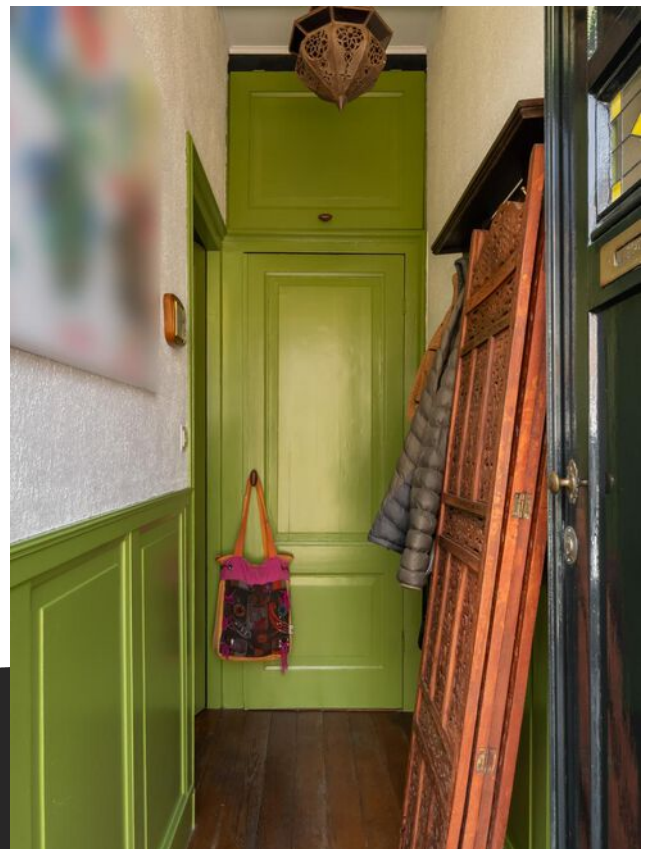
Gezien het bouwjaar van de woning
wordt er in de koopovereenkomst een
ouderdomsclausule opgenomen.

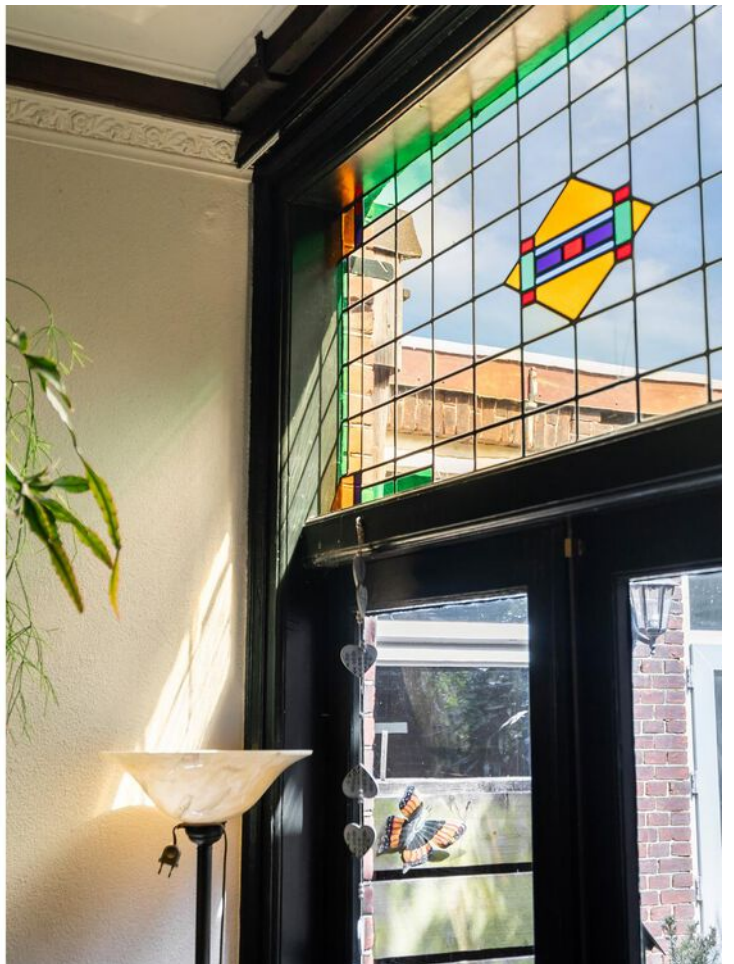
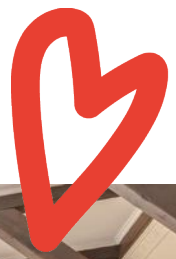
Oplevering: in overleg/ kan snel.



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

























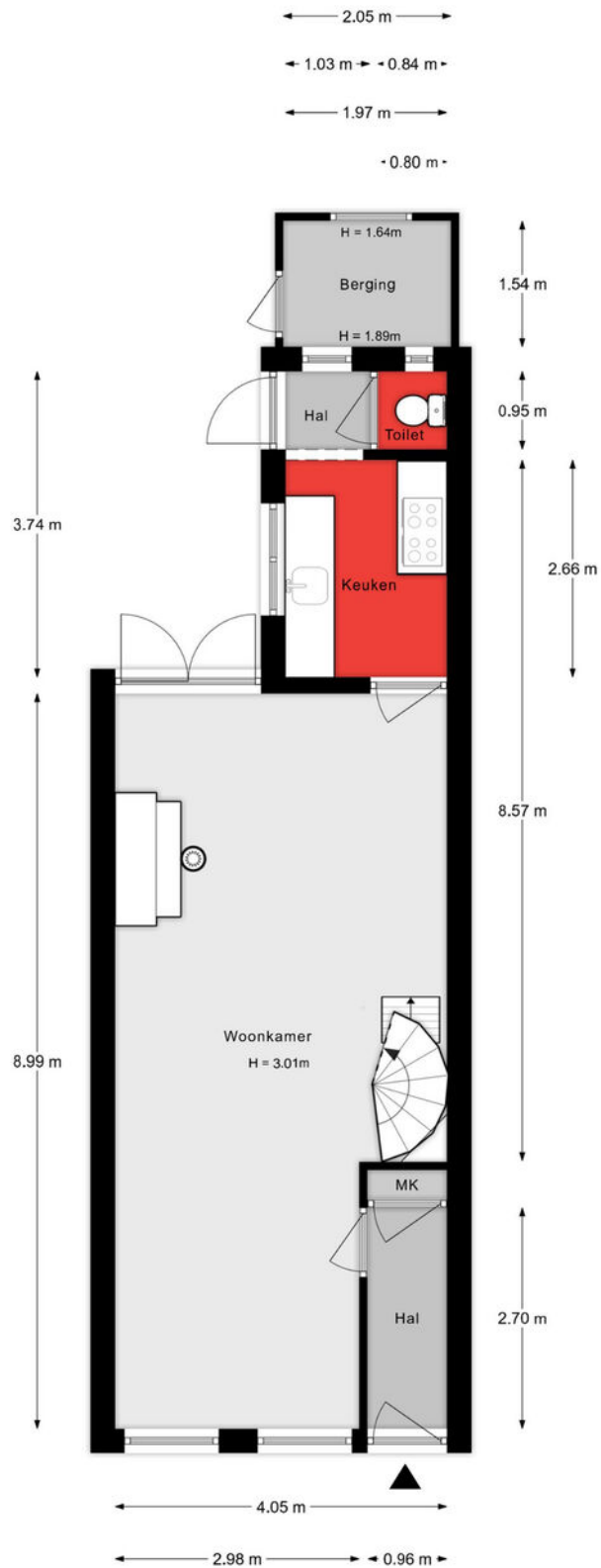






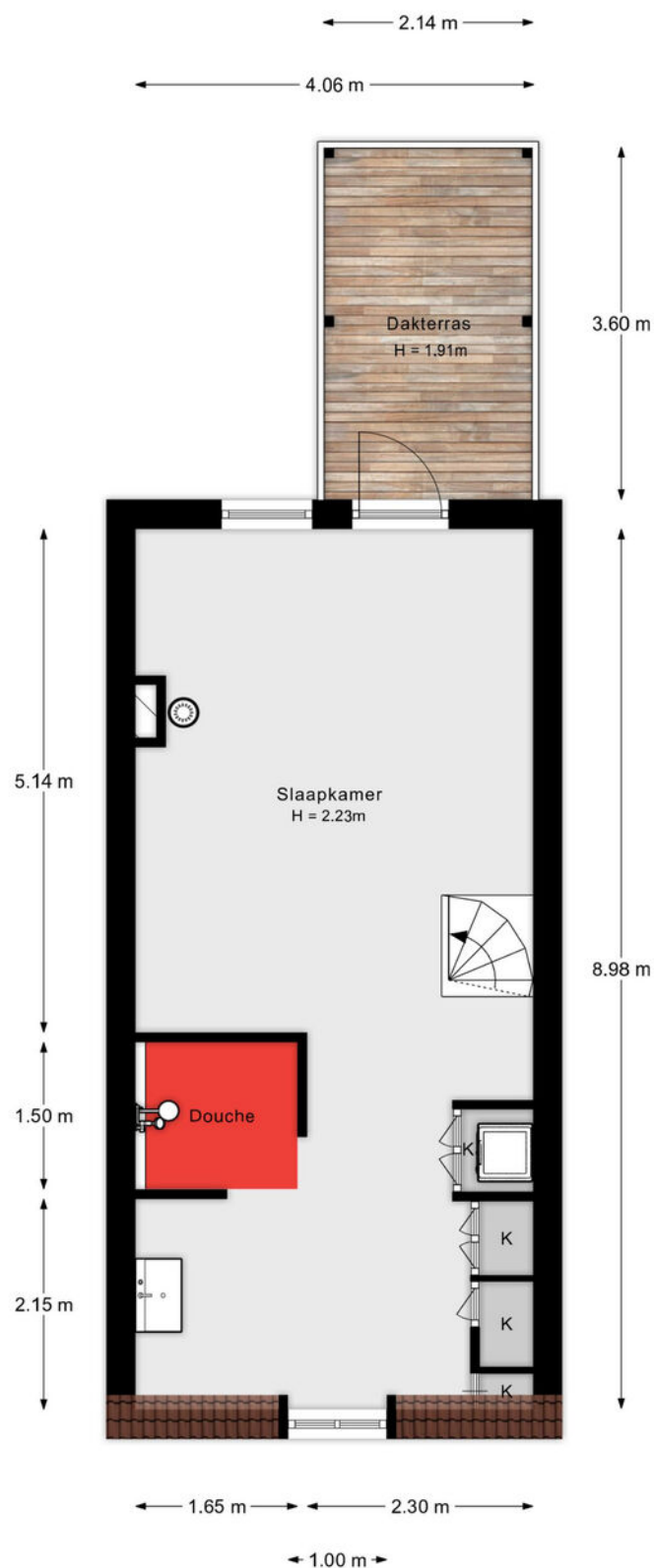


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



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

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Kroonluchter

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- geiser	X

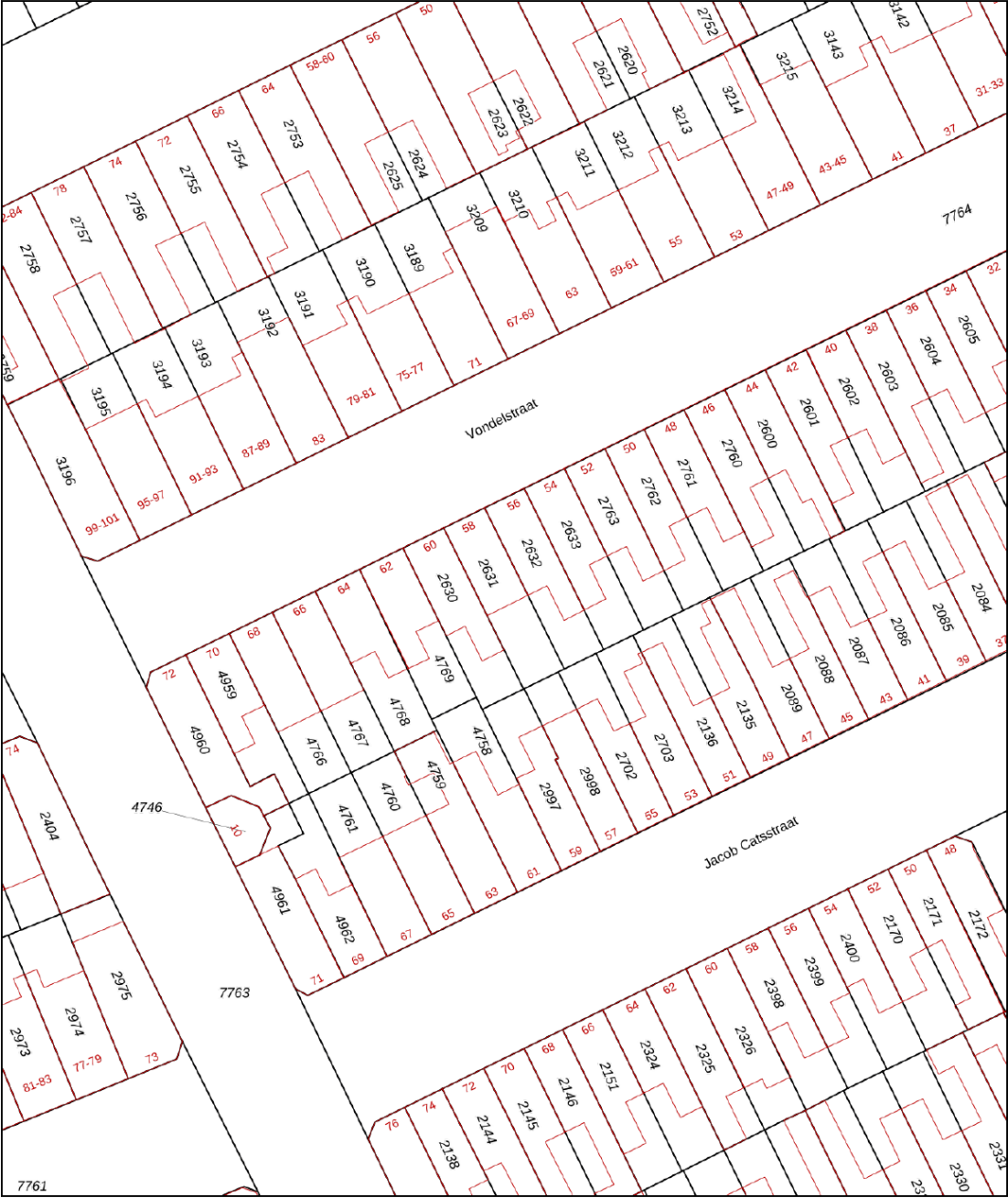
Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	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

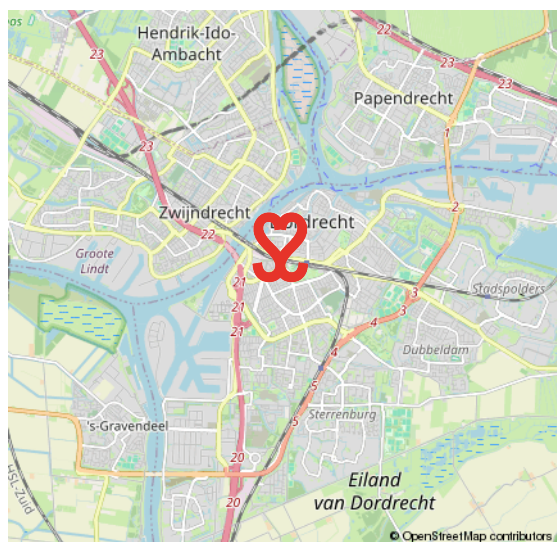
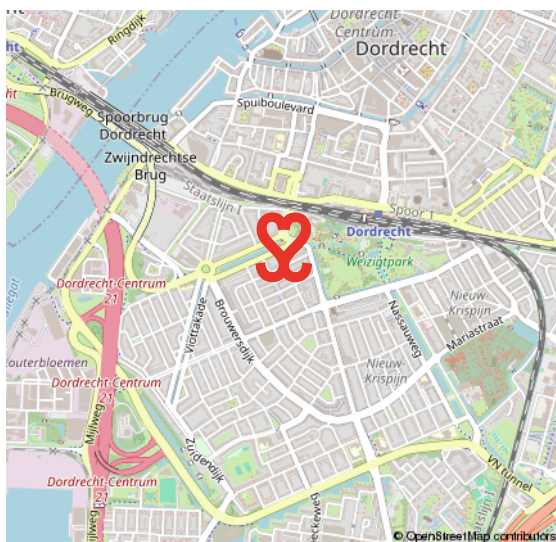
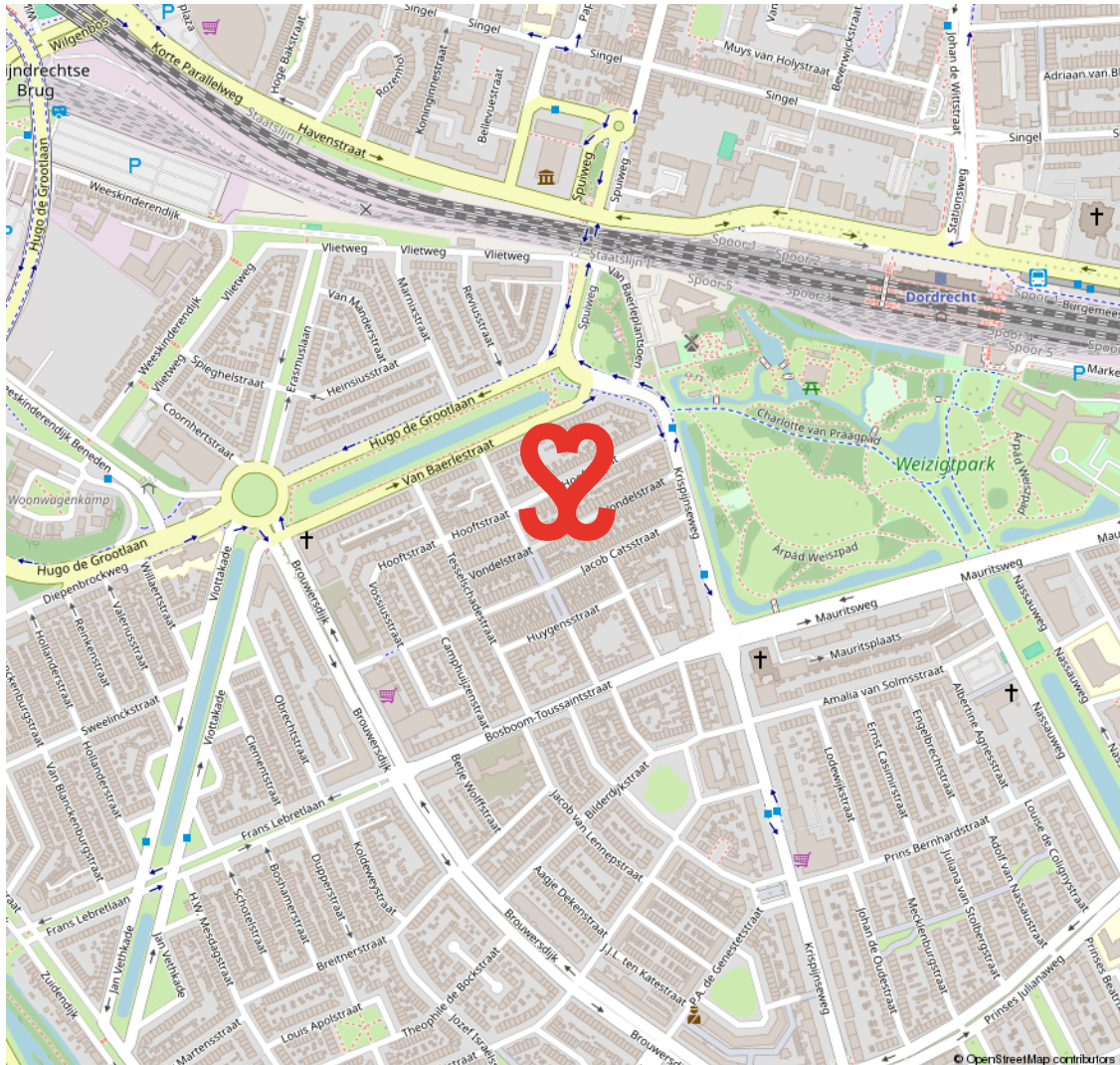
Perceel 2631

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 TROÛÈL

