



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**BROUWERSDIJK 91
3314 GH 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

Verrassend ruime ééngezinswoning met maar liefst 7 kamers en een gave diepe achtertuin, gelegen aan de groene Brouwersdijk op loopafstand van het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

165 m²

PERCEELOPPERVLAKE

172 m²

INHOUD

596 m³

BOUWJAAR

1940

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



BROUWERSDIJK 91, DORDRECHT

ROYAAL GEZINSHUIS OP EEN CENTRALE LOCATIE IN DE WIJK OUD-KRISPIJN

- karakteristieke woning in Oud-Krispijn, top onderhouden en reeds op vele fronten gemoderniseerd;
- energielabel A (!) dankzij de 9 zonnepanelen en goede isolatievoorzieningen;
- gelegen aan de brede, groene Brouwersdijk dichtbij het NS-station en centrum;
- mooie diepe en zonnige tuin (zuidwest) met gezellige overkapping en een riante berging/stallingsruimte;
- begane grond met woonkamer en een open keuken met moderne opstelling;
- 3 ruime kamers, een toilet en een mooie badkamer (2022) op de 1e verdieping;
- nog eens 2 goede kamers en een ruime overloop op de 2e verdieping;
- groot multifunctioneel onderhuis met wasruimte en hobby-/chillkamer;
- mooi gelegen aan een brede en groene laan in een karakteristieke woonomgeving;
- centrale ligging direct bij scholen, een grote supermarkt, het Weizigtpark, NS-station en het centrum;
- woonoppervlak 165 m². Bruto inhoud 596 m³;
- bouwjaar 1940. Eigen grond 172 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in vestibule met garderobe en meterkast (v.v. uitgebreide, vernieuwde verdeelinstallatie). Gang met trapopgang, trapkast, toilet (v.v. wandcloset, urinoir en fonteintje) en trap naar het onderhuis.

Woonkamer, L-vormig en met sfeervolle houtkachel en een glad gestuct plafond met lijstwerk. Aan de achterzijde bevindt zich het balkon welke

toegankelijk is middels openslaande deuren. Het pandbrede balkon beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherf en trap naar de lager gelegen tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens de moderne open keuken (2020). De keuken is uitgevoerd in een strakke hoekopstelling en kastenwand en beschikt over een vaatwasser, oven, combioven, koel-/vriescombinatie, inductie kookplaat en afzuiginstallatie. Voorts is er genoeg bergruimte in de lades en kastjes. Ook vanuit de keuken is het balkon te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met toilet, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de slaap-/tussenkamer aan de voorzijde en de badkamer.

De slaap-/tussenkamer is ruim en thans in gebruik als kastenkamer. Vanuit deze kamer zijn de 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning te bereiken. Aan de achterzijde bevindt zich tevens het balkon (v.v. een pandbreed elektrisch bedienbaar zonnescherf).

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, in 2022 vernieuwde badkamer. De badkamer is voor voorzien van een inloopdouche met regendouche en ingebouwde kraan. Ook is er een wasmeubel met dubbele kraan en spiegelkast. De badkamer wordt heerlijk op temperatuur gehouden middels een handdoekradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevinden zich een ruime overloop en 2 slaapkamers. Op de overloop is een praktisch wasmeubeltje aanwezig (koud water) en

BROUWERSDIJK 91, DORDRECHT

MULTIFUNCTIONEEL ONDERHUIS EN EEN HEERLIJK DIEPE ACHTERTUIN OP DE ZON

ook is er voldoende vaste bergruimte.

Beide slaapkamers zijn recentelijk opgefrist en beschikken beide over een (kunststof) dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.

Onderhuis.

Multifunctioneel en praktisch onderhuis met bijkeuken/wasruimte (v.v. opstelling van de cv-combiketel, HR uit 2018), een keukenblokje en middels een luikje toegang tot een bergruimte. Multifunctionele, woningdiepe kamer (uitgediept), thans in gebruik als relax-/chillkamer maar ook ideaal als hobbyruimte of gewoon voor opslag. Vanuit het onderhuis is de tuin te bereiken.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een verzorgde, in 2017 leuk aangelegde achtertuin en een handige (betegelde) voortuin. De achtertuin is diep en gunstig op het zonnige zuidwesten gelegen en is aangelegd met divers groen, afwatering en elektrapunten. Achterin de tuin is het prima toeven onder de gezellige overkapping. Voorts is er een riante berging van ca. 17m² met brede deur naar de brandgang.

Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer en lestenen op de begane grond. Laminaat ter plaatse van de overige verdiepingen.

Vloerverwarming: de begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

Wandafwerking: divers stucwerk, behang en steenstrips.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen (m.u.v. de entree/vestibule) met (deels in 2022 vernieuwd) dubbel glas / HR++ glas.

Energielabel: A.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 9 zonnepanelen, geplaatst in het jaar 2023.

Isolatie: voorzien van dak-, muur- en glisolatie;

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 7457.

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

Oplevering: in overleg / indicatie oktober 2025.



**ENTREE IN DE
VESTIBULE**

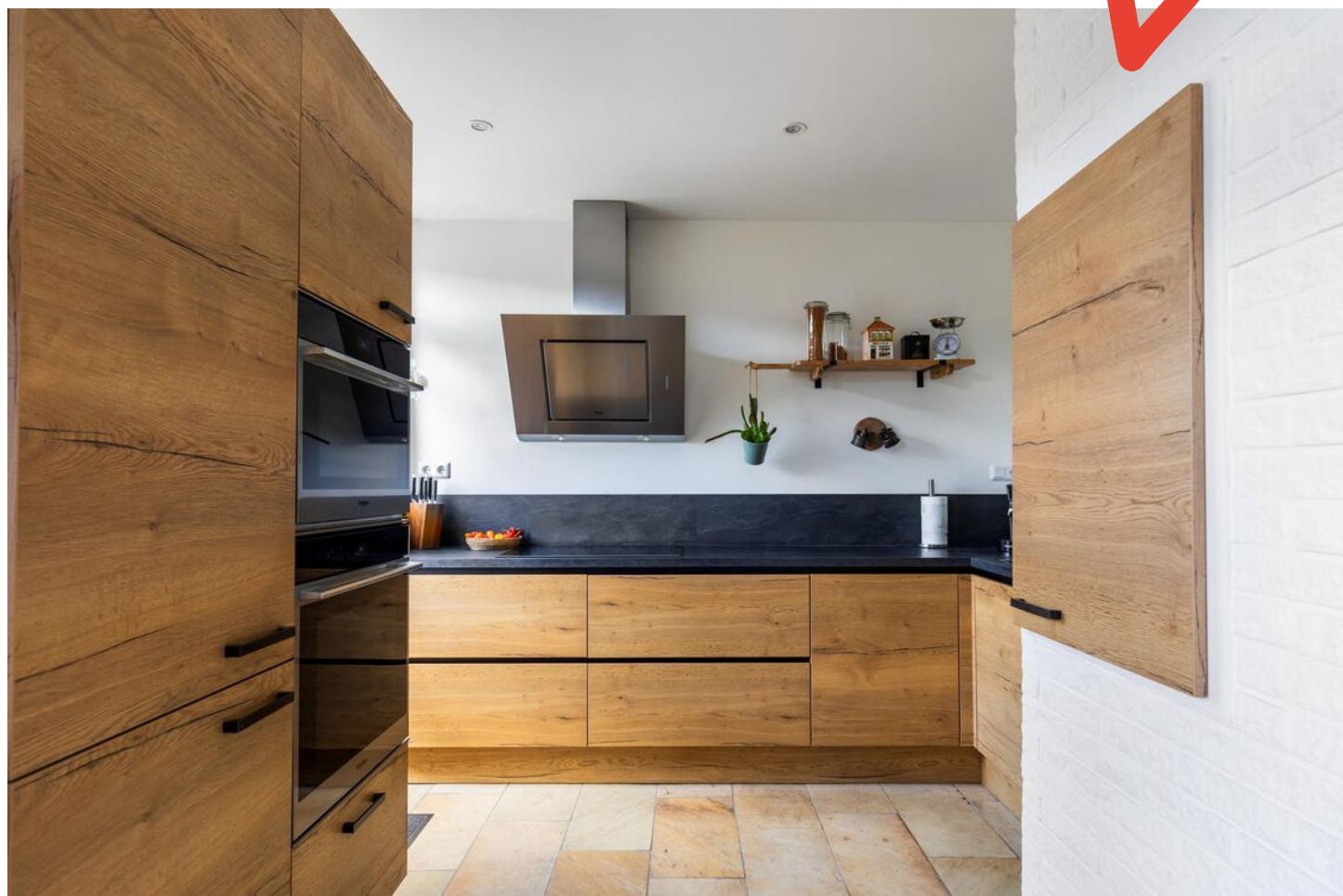
**GEZELLIGE
WOONKAMER MET
HOUTKACHEL**



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









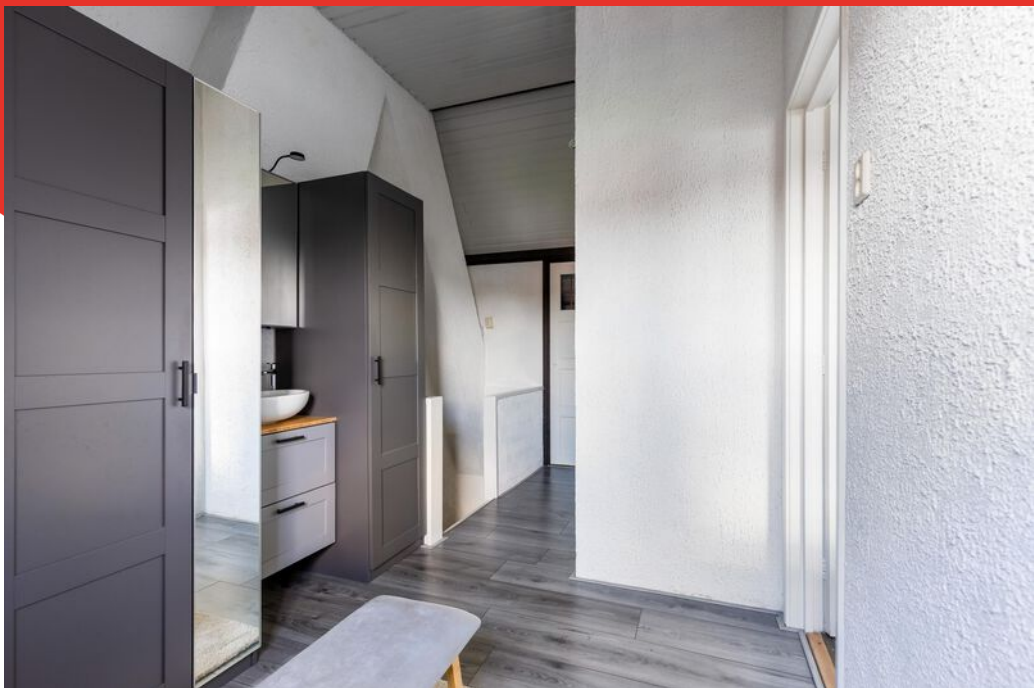
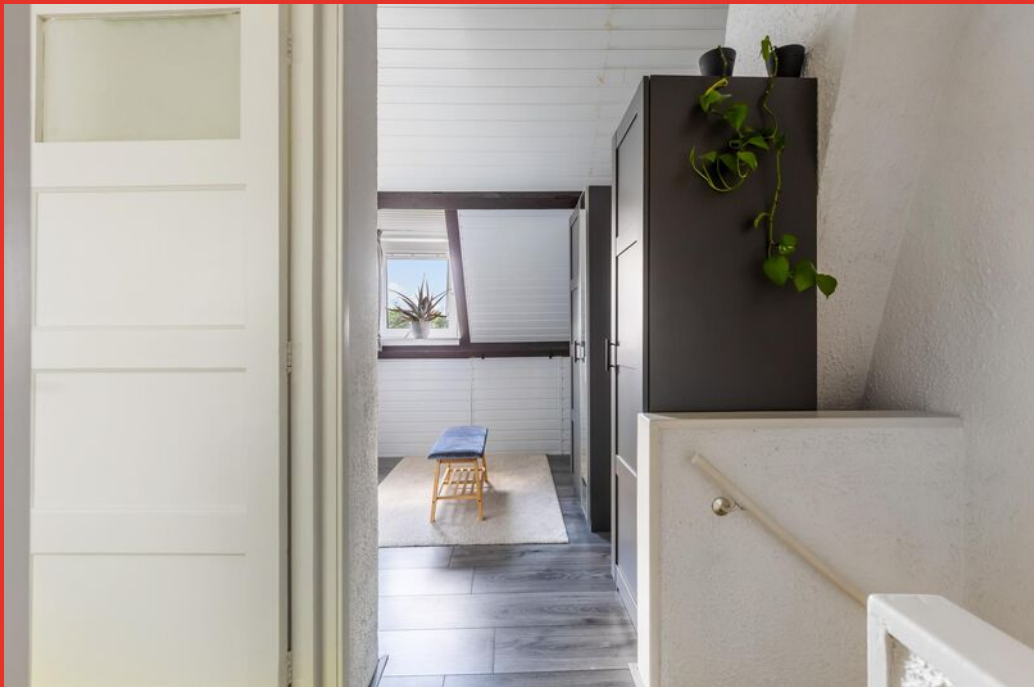




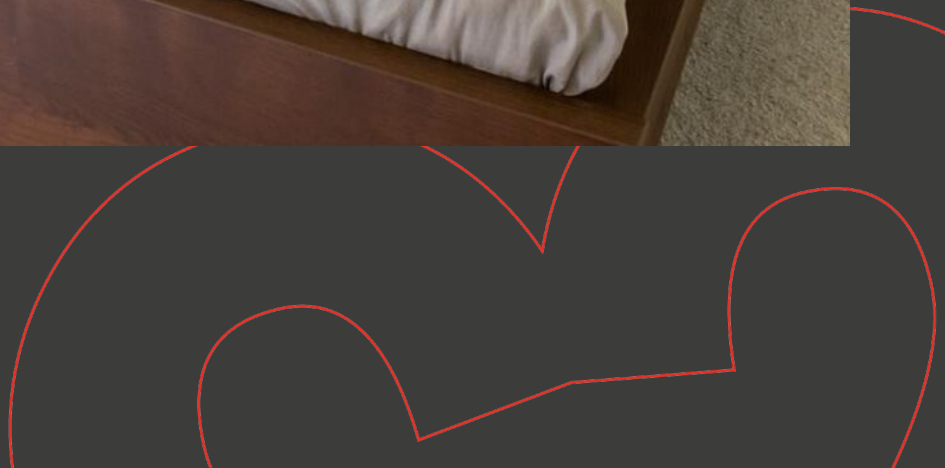






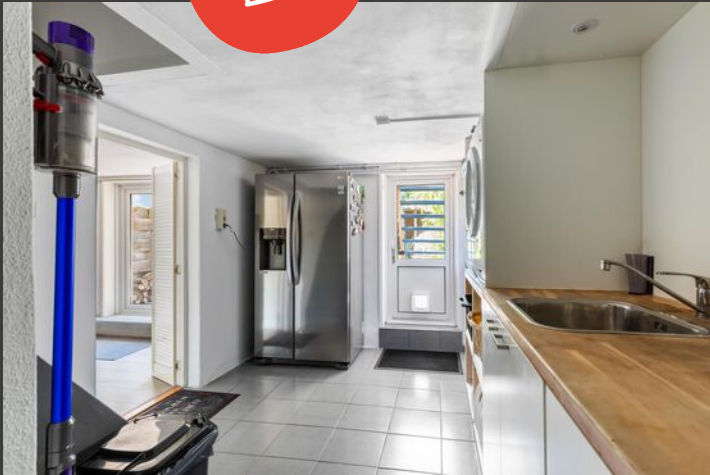








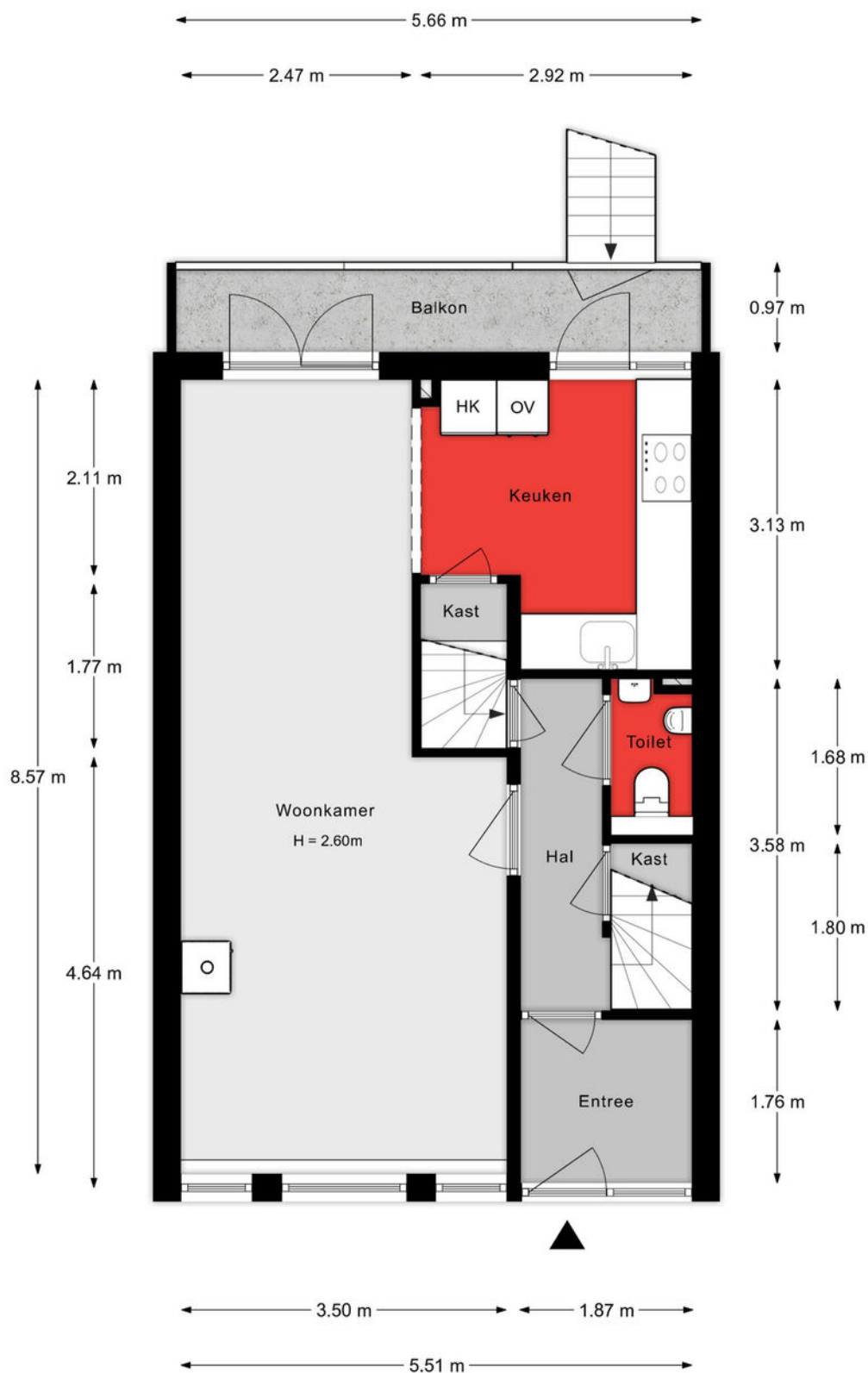






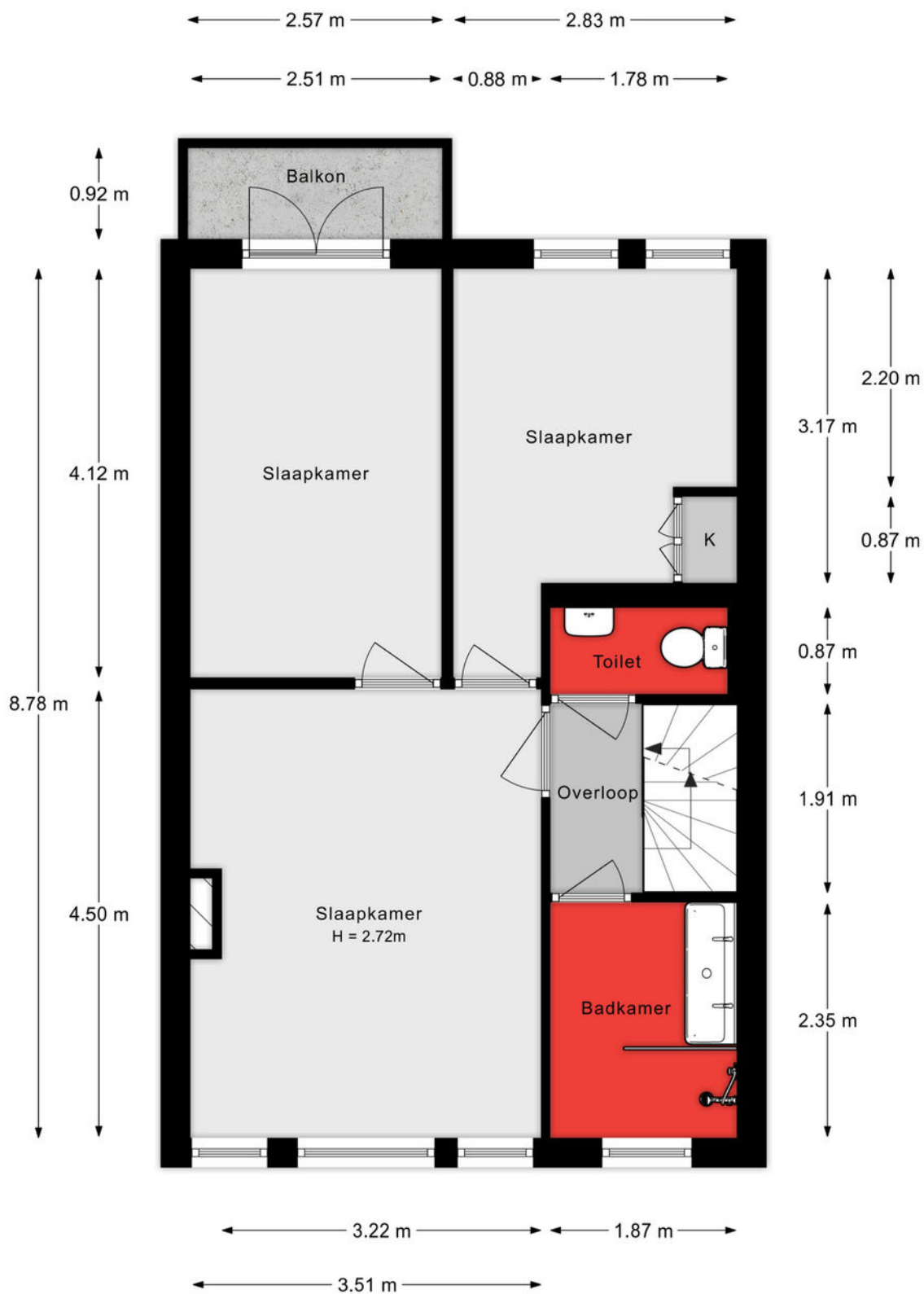


Begane grond



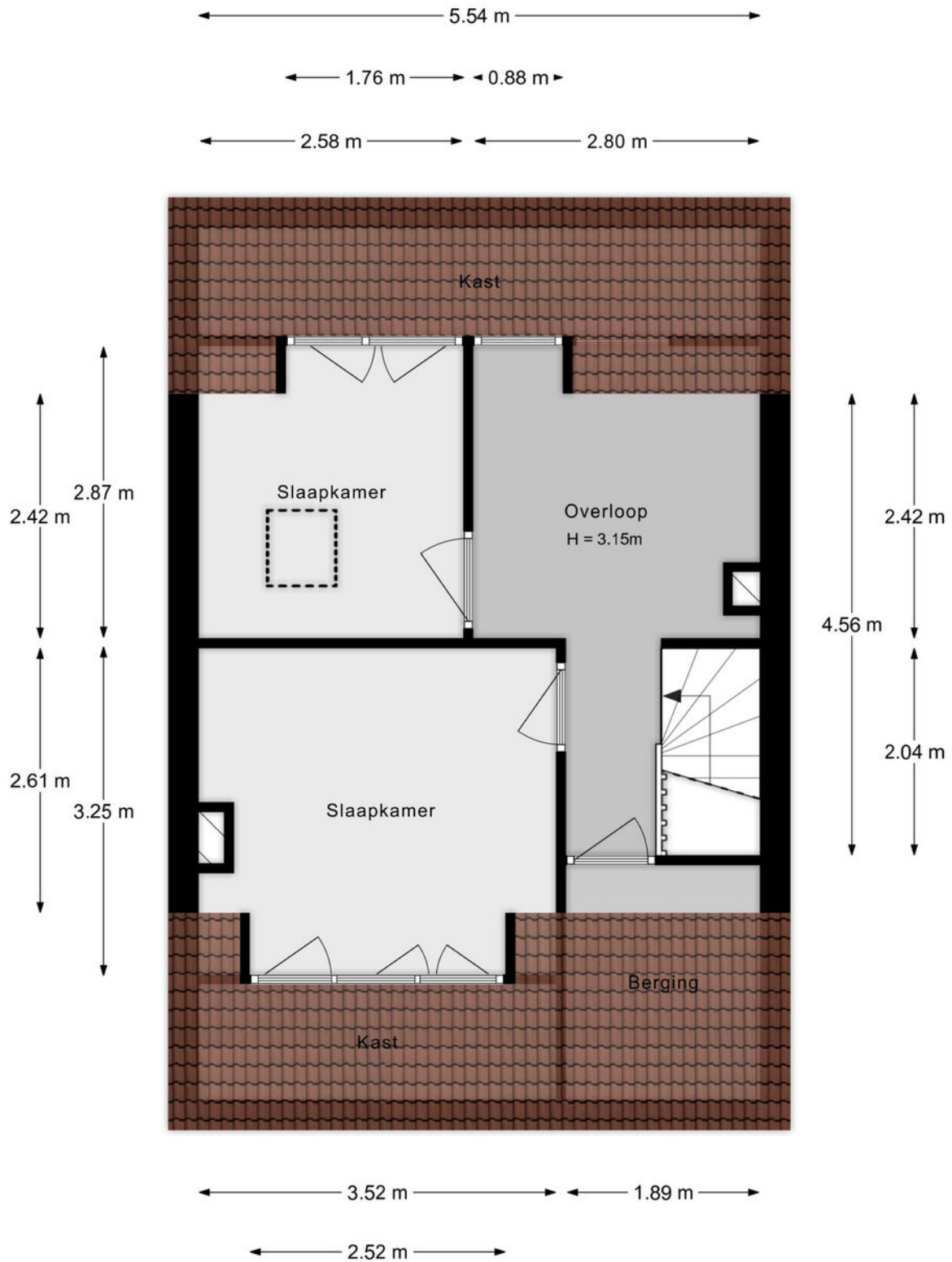
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



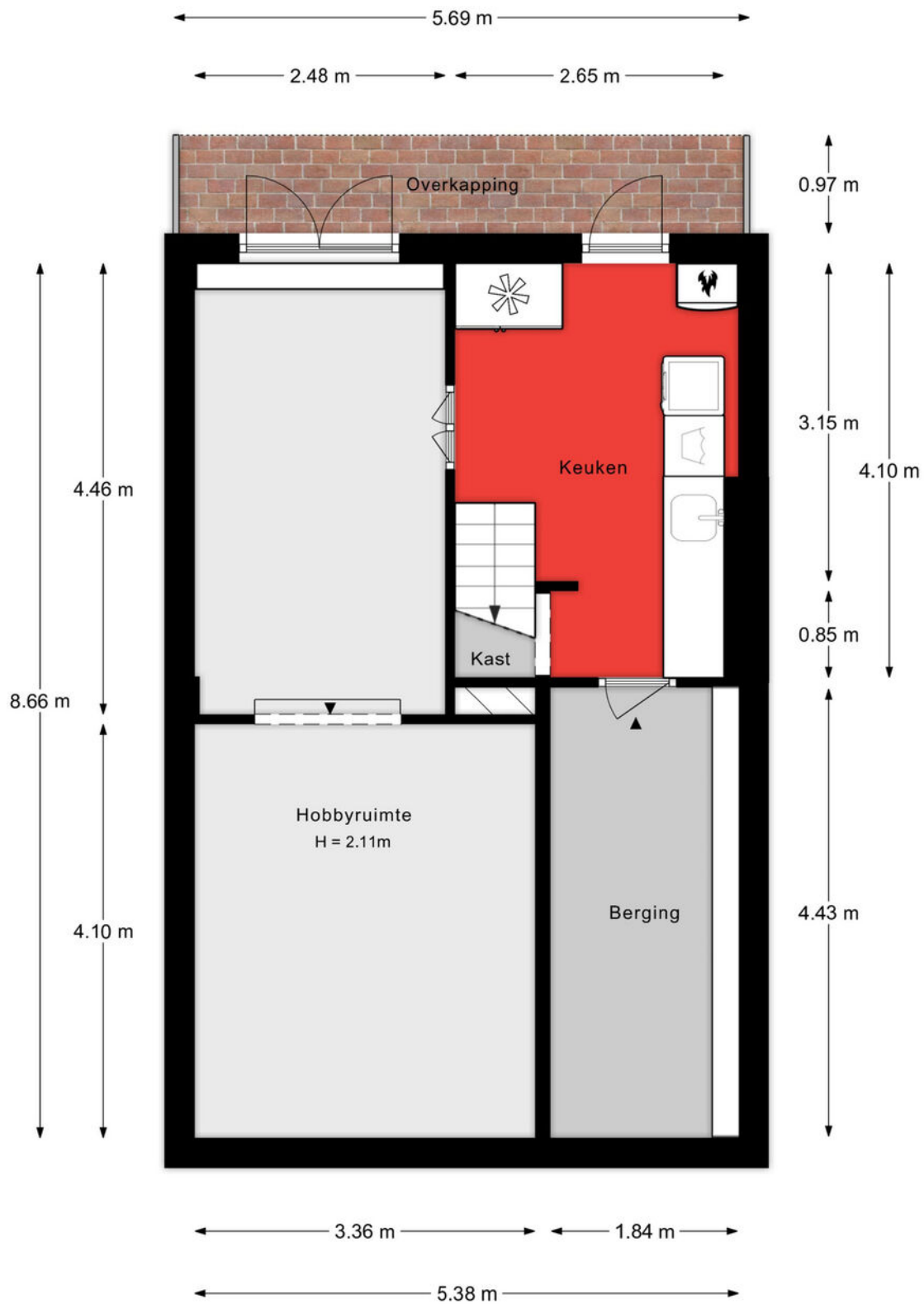
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



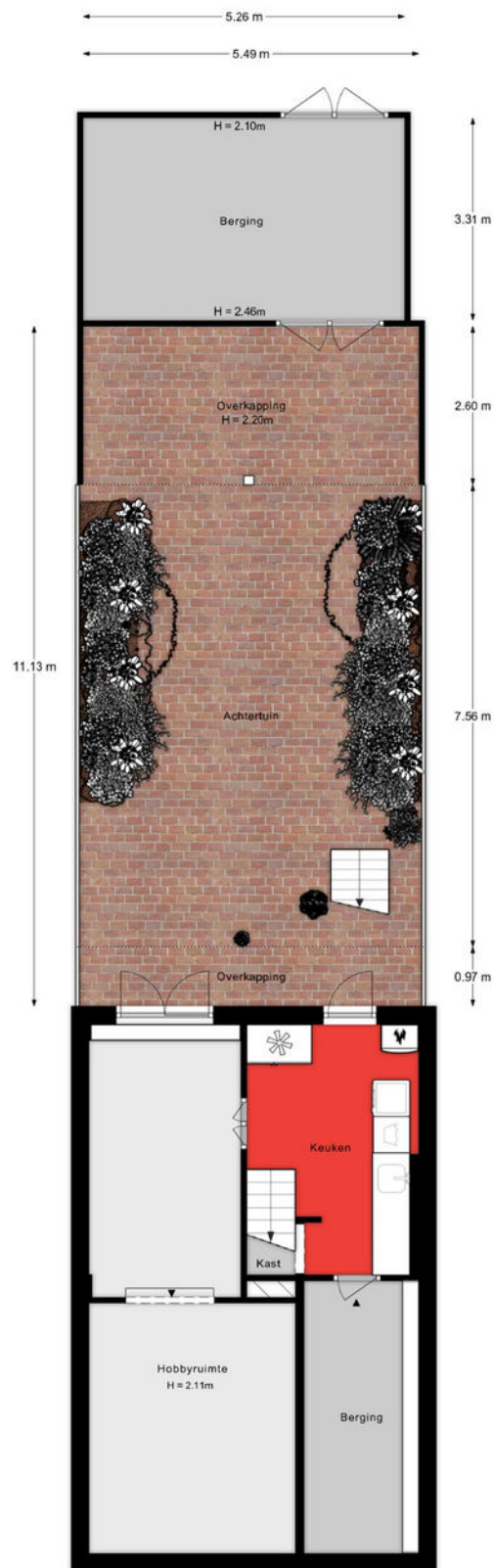
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



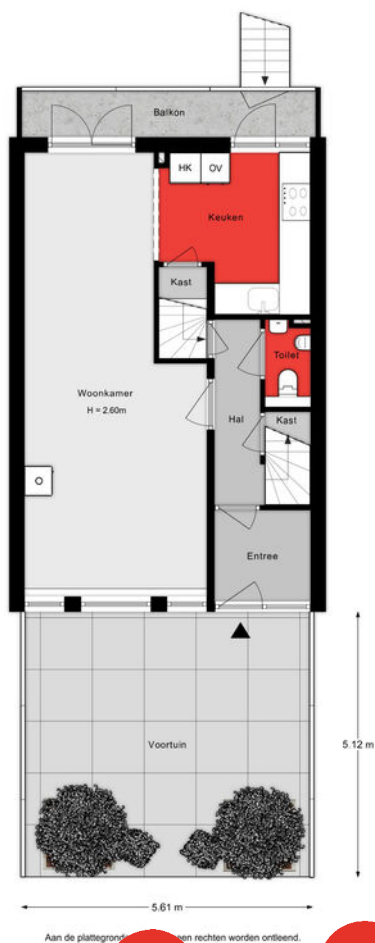
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatieschets achtertuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatieschets voortuin



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Alle losstaande kledingkasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- Veneta duo rolgordijnen woonkamer en slaapkamer voor

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- Bar in onderhuis

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- afzuigkap
- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Amerikaanse koelkast in onderhuis

X
X
X
X
X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

X
X

X
X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel

X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten

X
X
X
X
X

X

X

X
X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- CV-installatie

X

- Honeywell digitale thermostaatknoppen op (bijna) alle verwarmingen

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

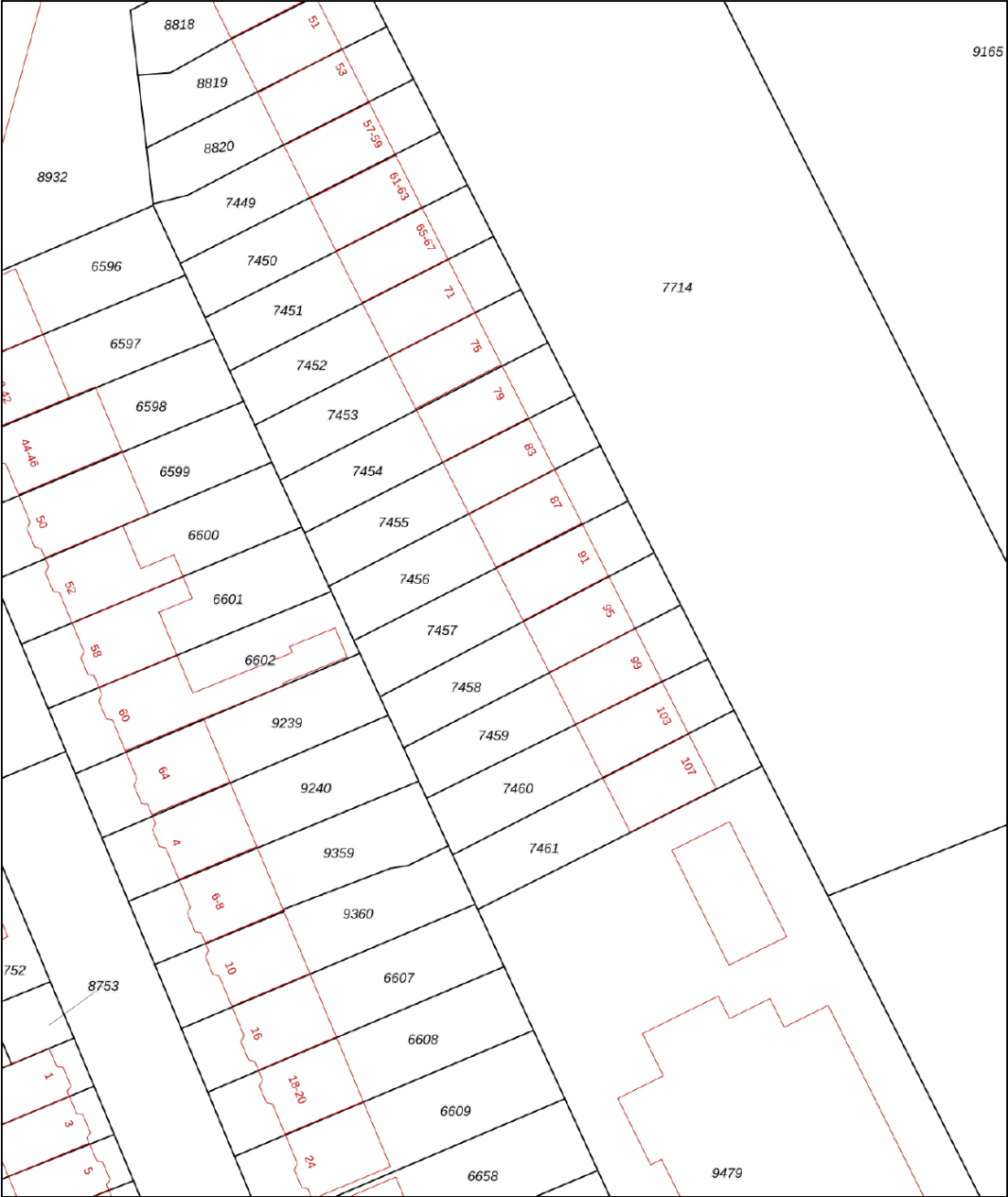
- Losse plantenbakken (muv 4 grote grijze in voortuin)

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

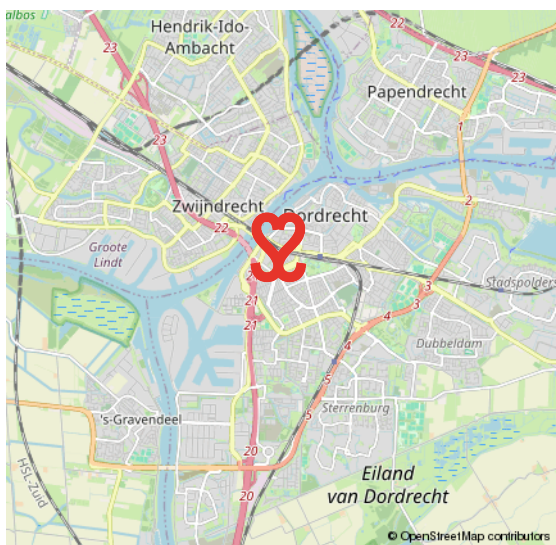
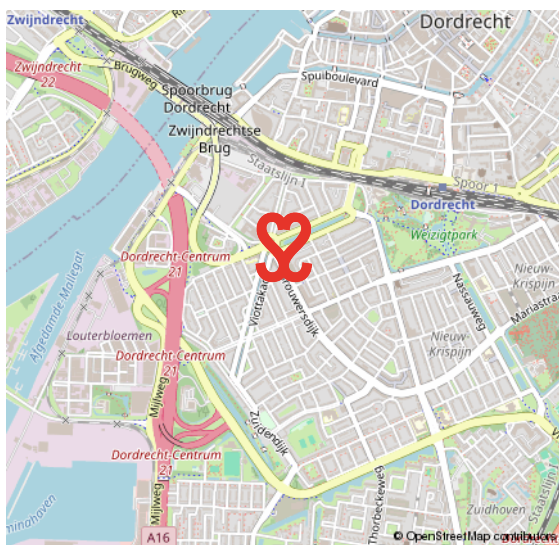
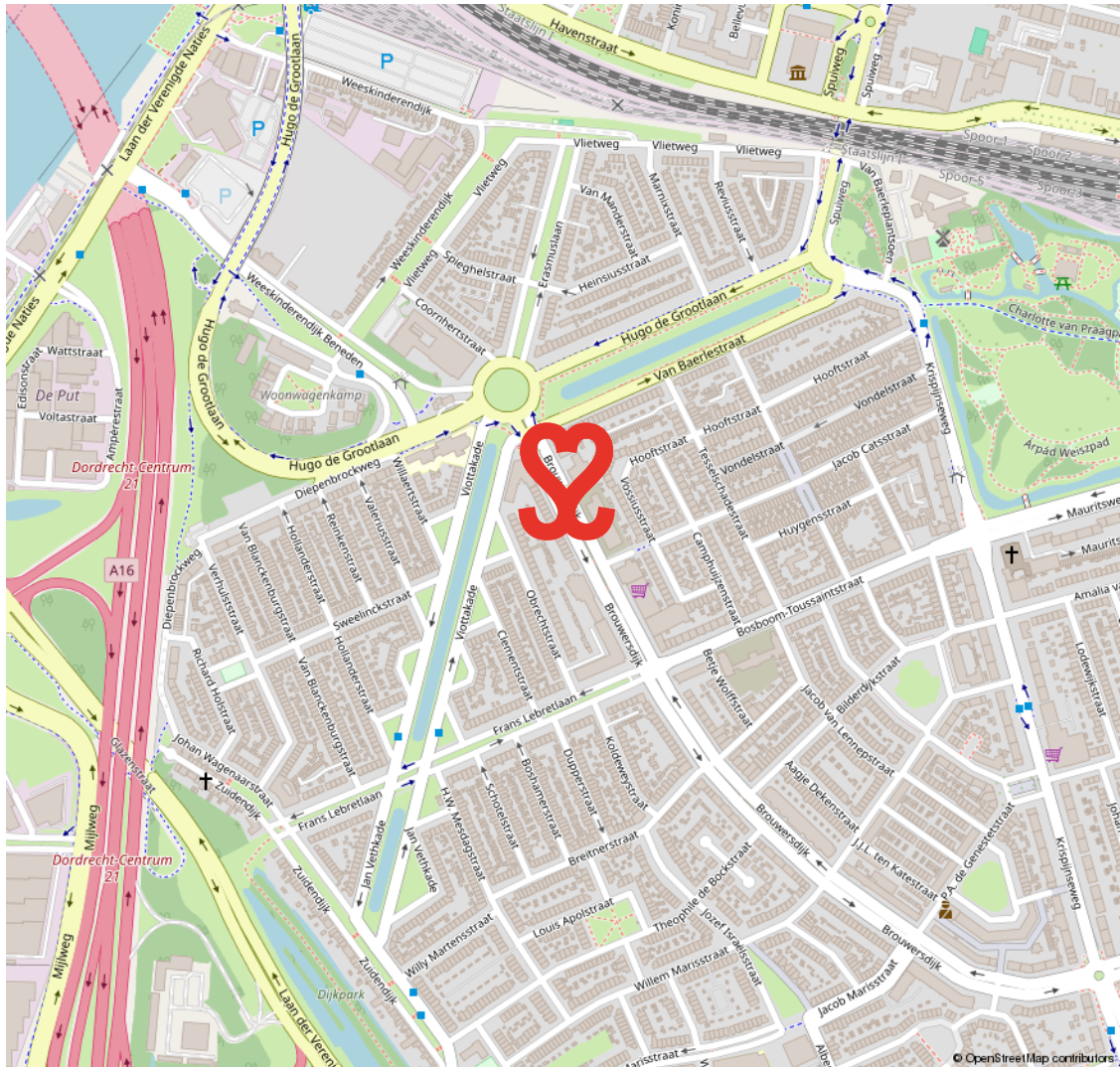
Perceel 7457

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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



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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

