



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**TESSELSCHADESTRAAT 4
3314 ZG 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

Waanzinnig leuke jaren-30 tweékkapperrrr
gelegen om de hoek van het centrum! Zó
zie je ze maar zelden!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

92 m²

PERCELOPPERVLAKE

150 m²

INHOUD

300 m³

BOUWJAAR

1937

TUIN

voor-, zij- en achtertuin

GARAGE

geen garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

nagenoeg geheel v.v. dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



TESSELSCHADESTRAAT 4, DORDRECHT

ZEER CHARMANTE JAREN-30 WONING & DAT OP GELIEFDE WOONLOCATIE!

- hier vind je de perfecte mix van sfeer, details, ligging en ruimte in én om het huis #BAM!;
- gelegen in een heel leuke straat om de hoek van de bekende Van Baerlestraat;
- op 'steenworpafstand' van het Weizigtpark, NS-station en de historische binnenstad #locatie!;
- mooie, authentiek elementen zoals de fraaie voordeur, glas-in-loodruiten, paneeldeuren en de vestibule #geliefdearchitectuur;
- lichte, sfeervolle erkerwoonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- halfopen keuken in het aanbouwgedeelte met lichtstraat;
- drie prima slaapkamers allen met vaste kasten;
- moderne badkamer (met o.a. ligbad én inloofdouche) én separate toiletruimte;
- mooi aangelegde voortuin, zijpad en een heerlijke achtertuin van ca. 13 meter diep;
- opslagmogelijkheden ter plaatse van de provisiekelder en tuinberging;
- woonoppervlak 92 m². Bruto inhoud 285 m³;
- bouwjaar 1937. Eigen grond 150 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, vestibule met meterkasten (zes groepen, twee aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezel aansluiting).

Sfeervolle en lichte erkerwoonkamer met glas-in-lood bovenlichten en openslaande deuren naar de tuin.

Keuken gelegen in het aanbouwgedeelte met lichtstraat en vaste servieskast. Rechte keukenopstelling met houten fronten, stenen

werkblad, rvs spoelbak, fornuis met gaskookplaat en oven en losse koelkast.

Doorloop met deur naar de tuin en verzorgd toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, hangend closet en fontein.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met vaste kast.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde met twee vaste kasten.

Moderne badkamer gelegen aan de voorzijde, met grotendeels betegelde wanden, inloofdouche met hand- en stortdouche, thermostaatkraan, drain en glaswand met deur, ligbad, hangend closet, wastafelmeubel, designradiator, afzuiging en dubbele ramen.

Tweede verdieping:

Slaapkamer 3 / open zolder met dakraam, dakkapel op het voordakvlak, inbouw kastenwand, stookkast met opstelplaats van de cv combiketel (Remeha Avanta Ace uit). en aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.

Tuin/berging:

Voortuin: gesitueerd op het zuidwesten en aangelegd met haagje, plantenborder, grindborder en een pad.

Zijtuin: aangelegd met grote tegels en plantenborder.

Achtertuin: gesitueerd op het noordoosten en aangelegd met een terras van sierklinkers, tegels en diverse borders met planten en bomen.

Berging: stenen berging v.v. betonvloer en houten dakvloer.



Algemeen:

Vloerafwerking: grenen vloerdelen.

Wandafwerking: stucwerk en structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met overwegend isolerende beglazing (enkel glas ter plaatse van dakkapel).

Energie label: E.

Bouwjaar: 1937.

HEERLIJKE VOOR-, ZIJ- ÉN ACHTERTUIN

Grondoppervlak: 150 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 6390.

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

Oplevering: in overleg.

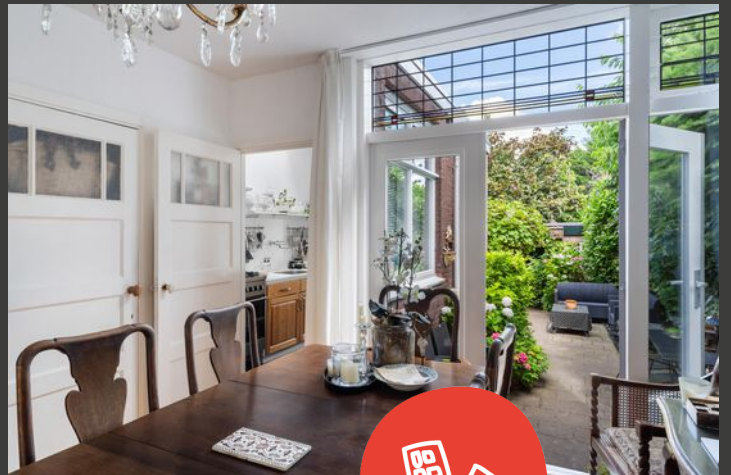


Tim legt uit

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



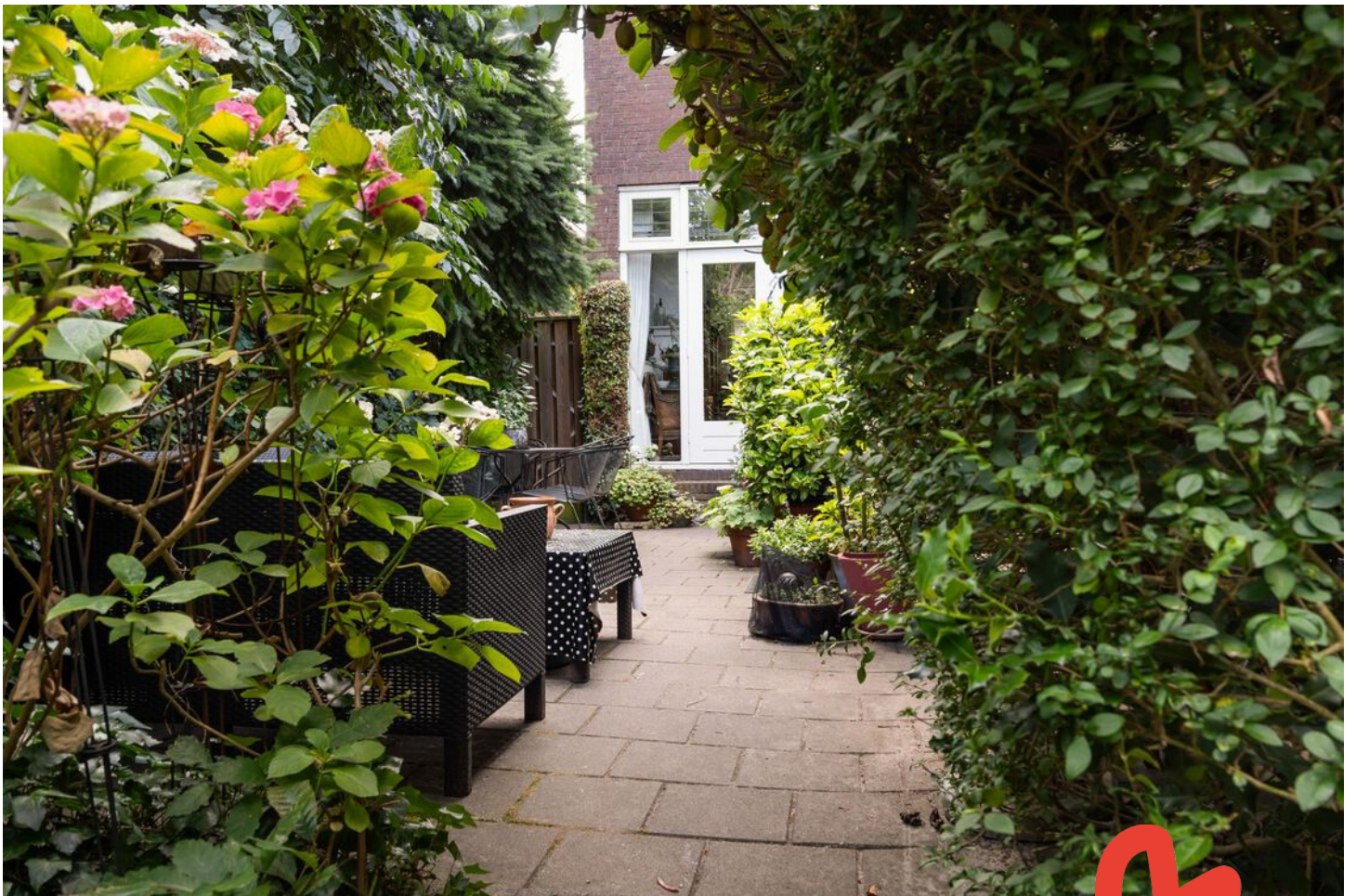


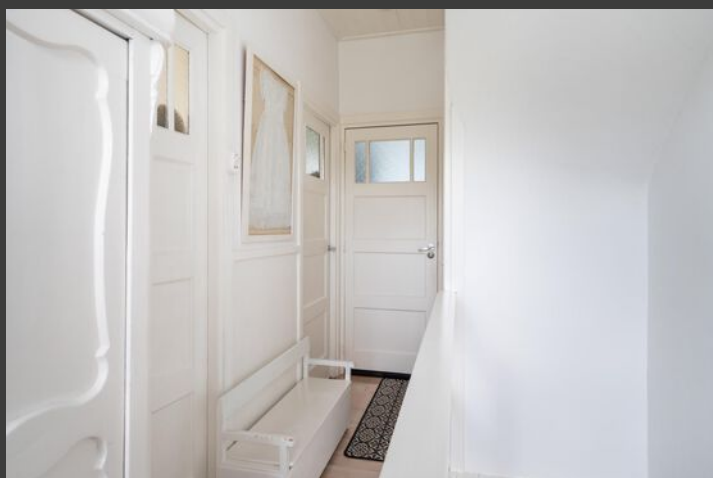
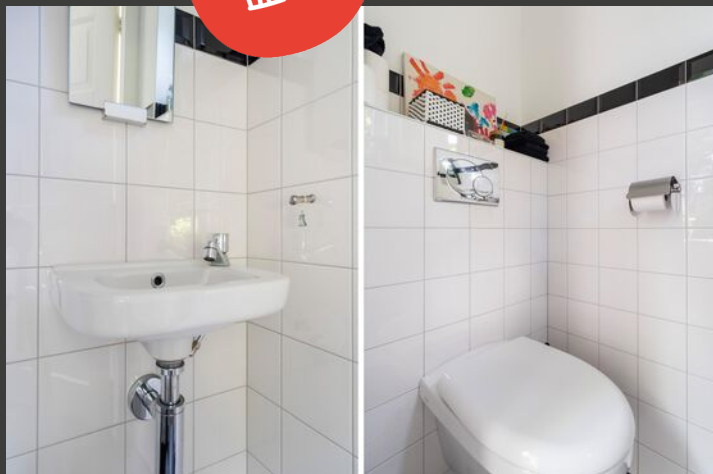




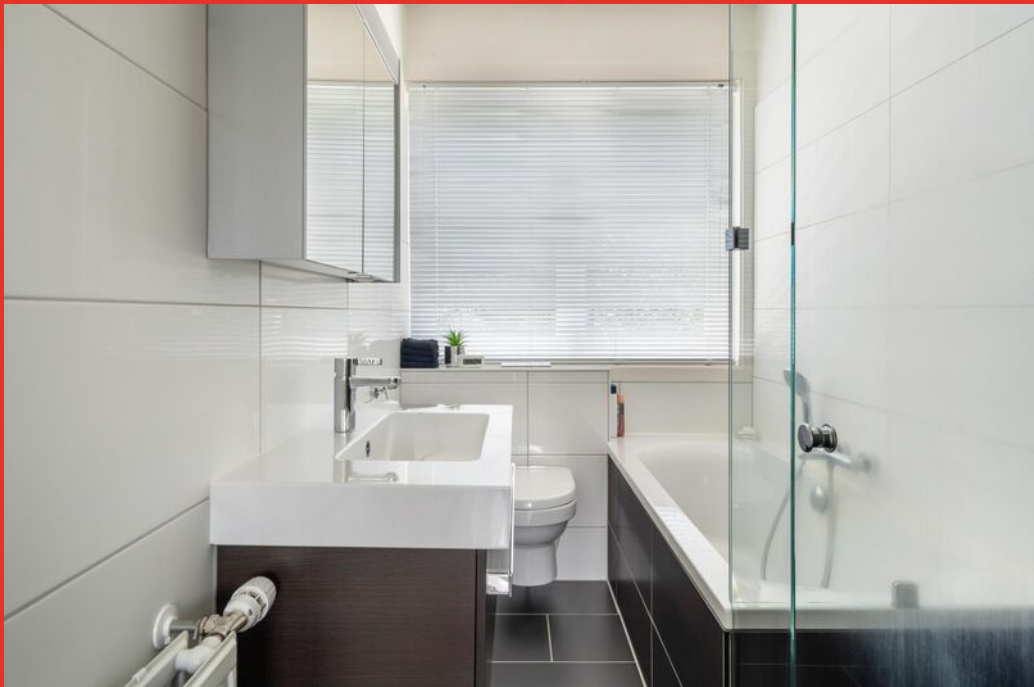






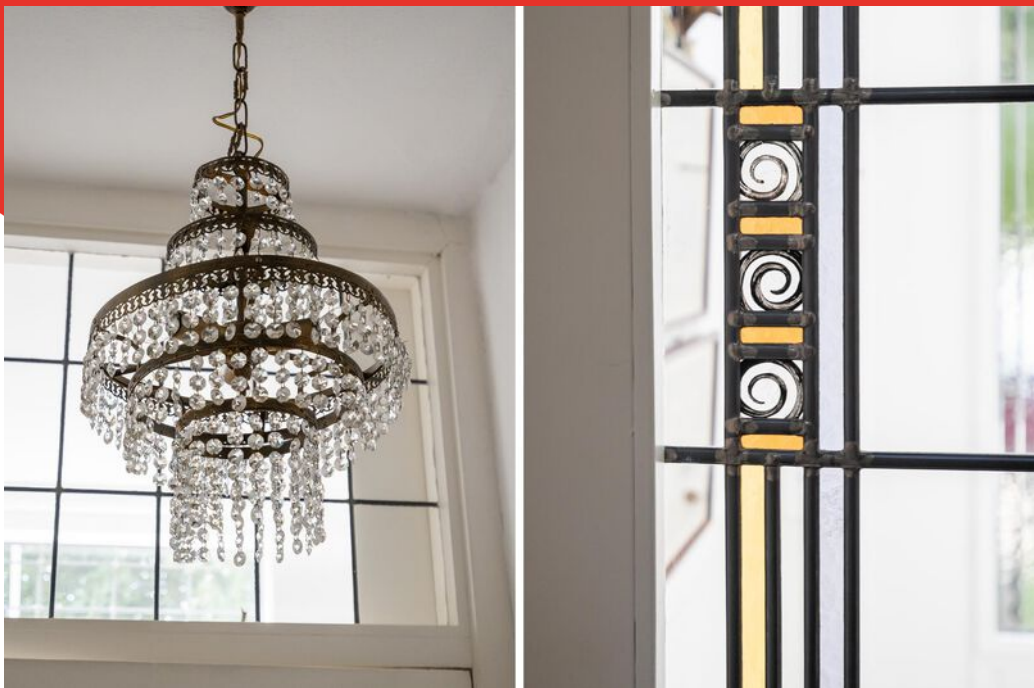






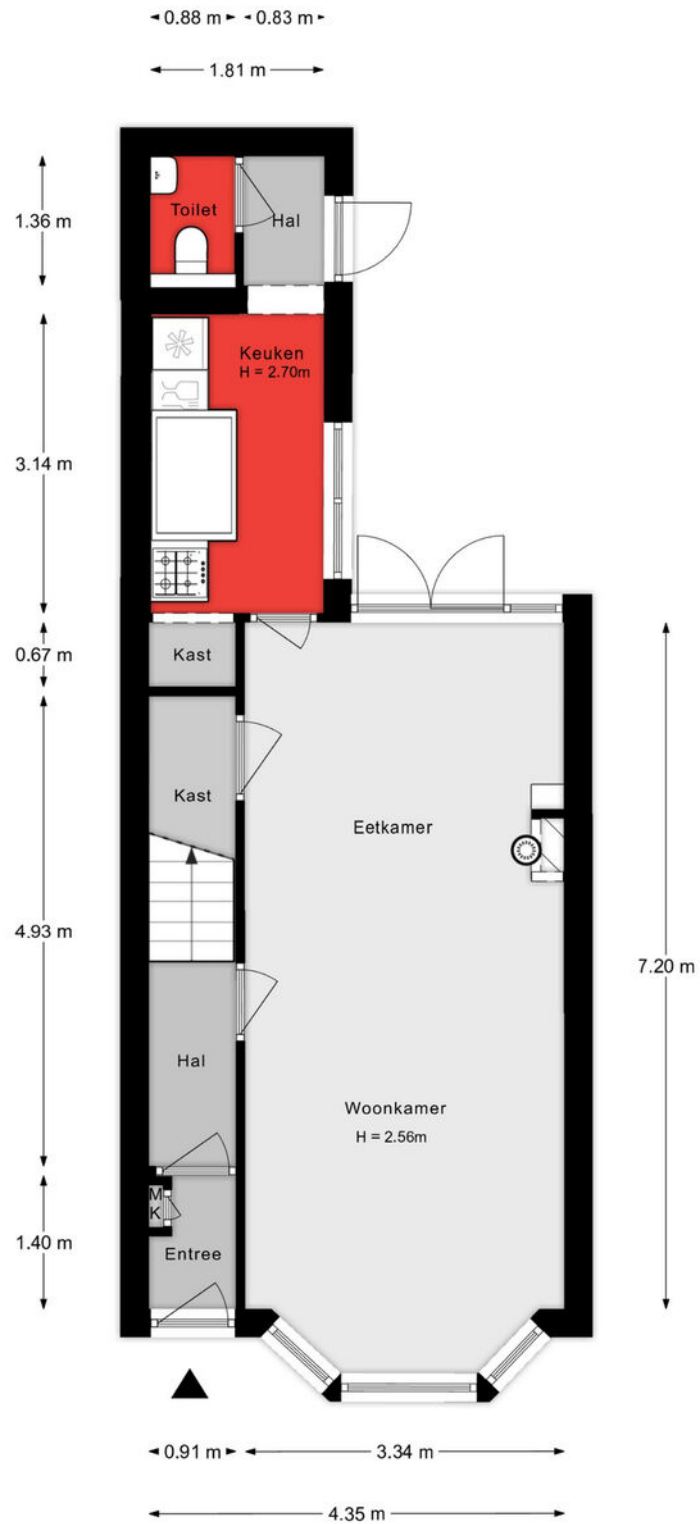






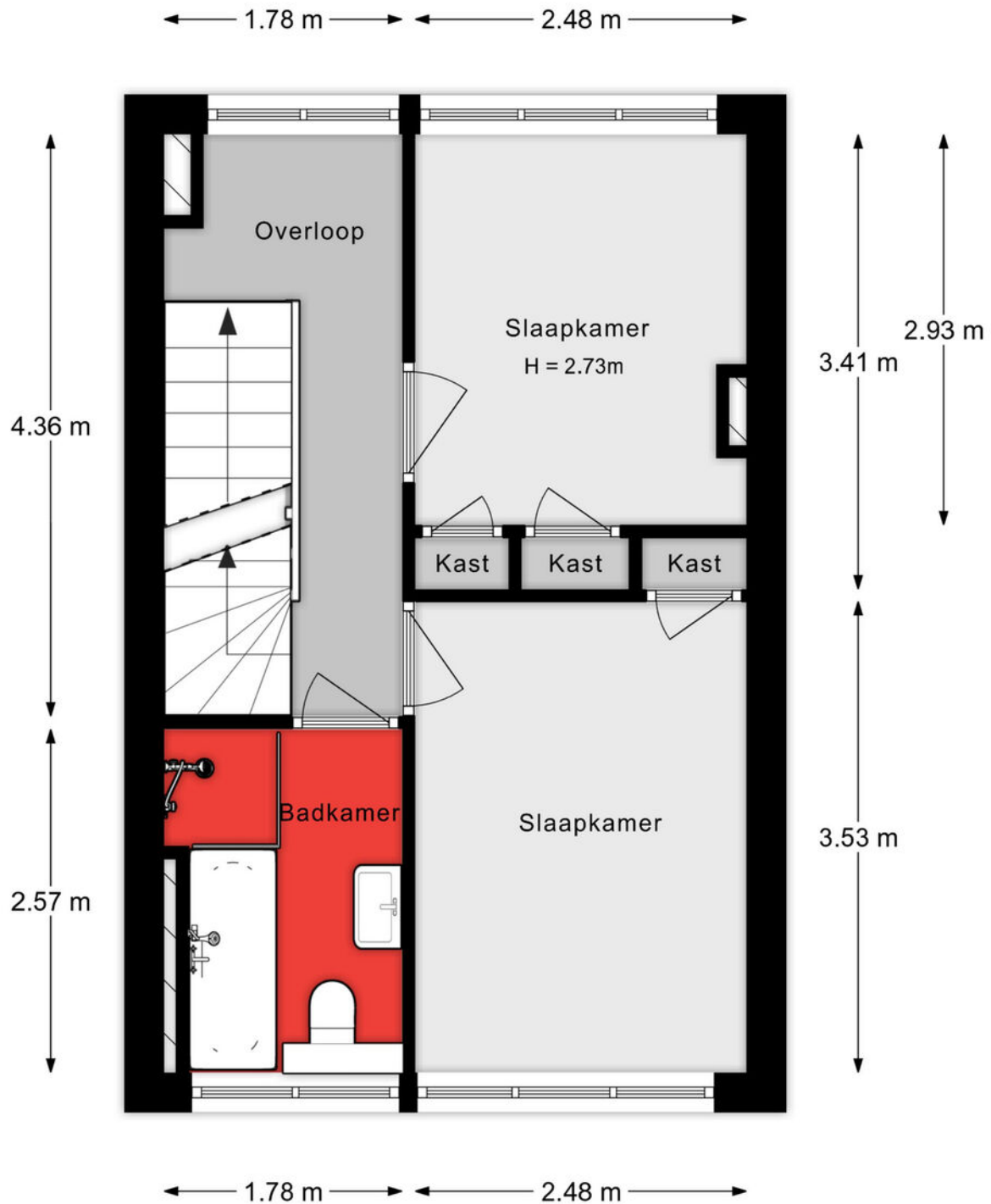


Begane grond



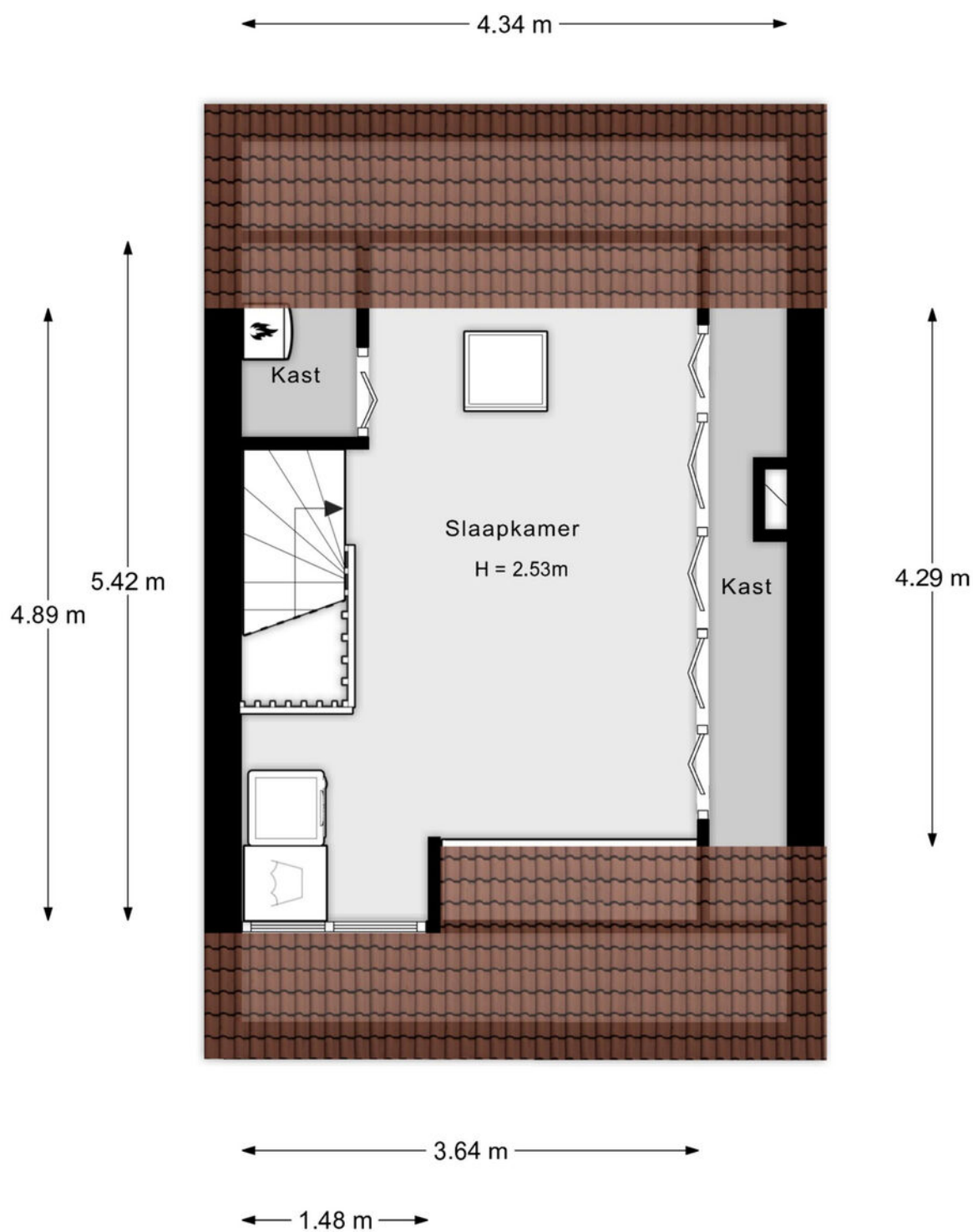
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e 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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

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

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- planchet	X		
- toiletkast	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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten met planten		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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

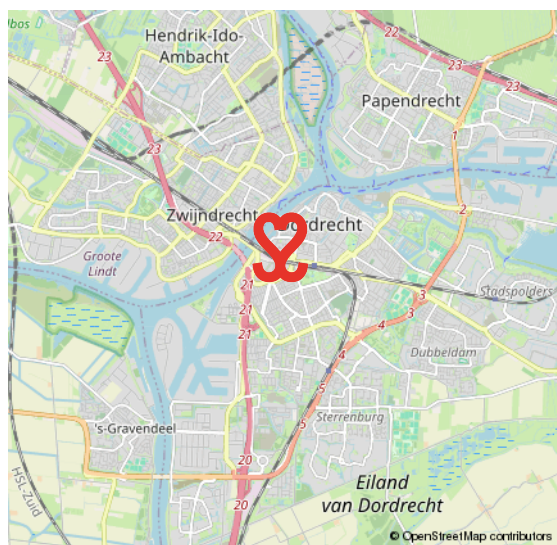
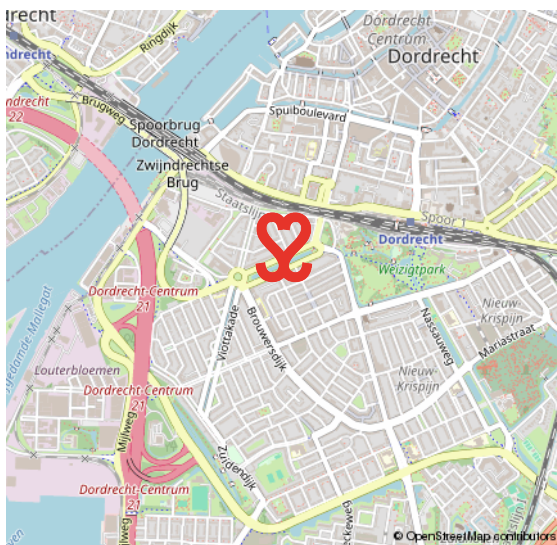
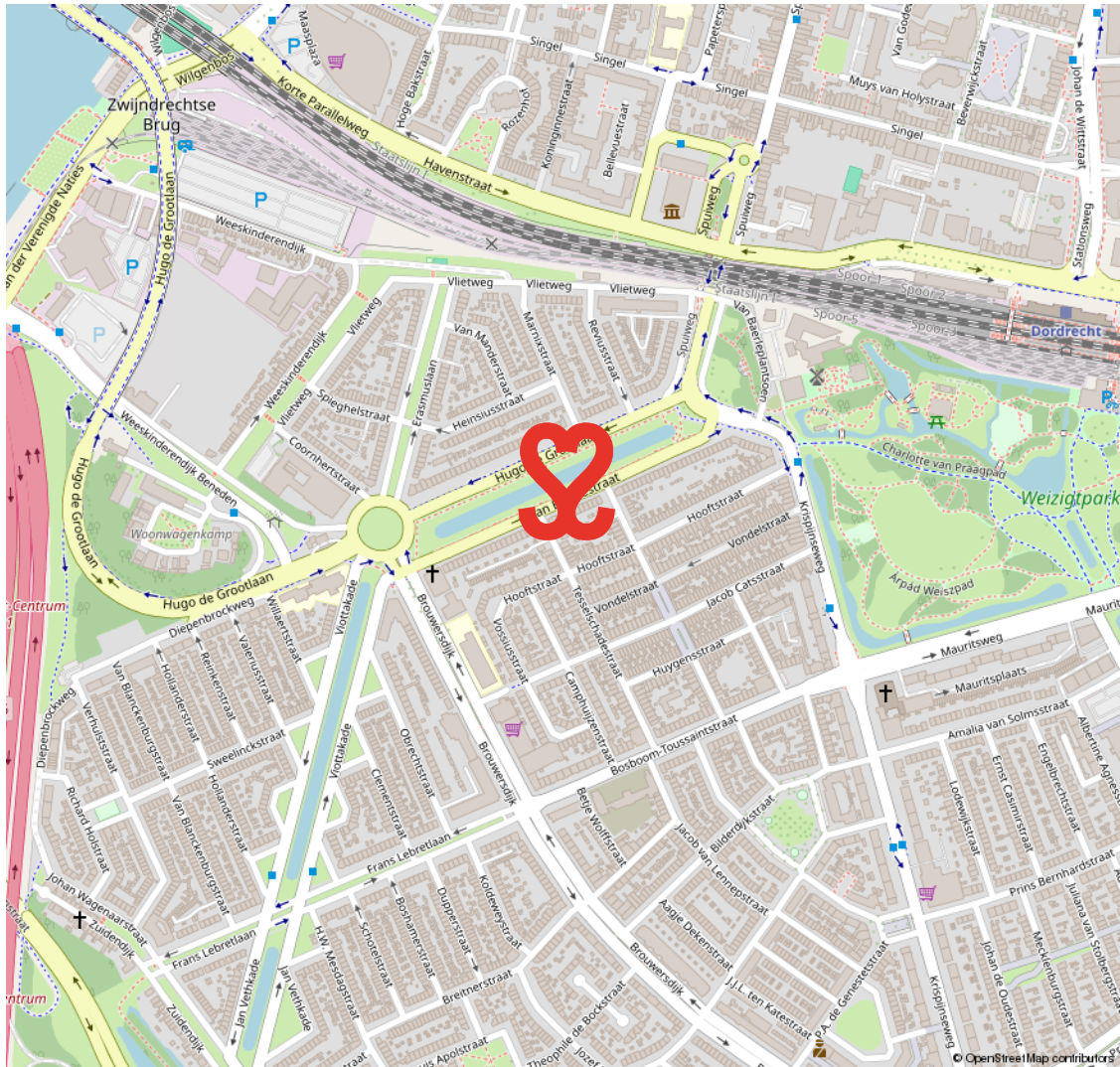
Secie K

Perceel 6390

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.

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 TROSEL

