



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HUGO DE GROOTPLEIN 48
3314 EG 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. Spannendddd. 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

Starters opgelet! Nabij centrum en station gelegen, super leuk 2-kamer appartement met balkon, eigen berging én lift!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

51 m²

INHOUD

160 m³

BOUWJAAR

1975

BUITENRUIMTE

balkon

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

voorzetramen

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



HUGO DE GROOTPLEIN 48, DORDRECHT

WAT EEN LEUK APPARTEMENT! & DAT OP SUPER CENTRALE LOCATIE!

.....

- heerlijk centraal gelegen op de hoek van de bekende Viottakade en de Brouwersdijk;
- nabij de historische binnenstad, NS station, supermarkt én het Weizigtpark;
- lichte woonkamer met open keuken, vrij uitzicht én toegang tot een fijn balkon;
- de keuken voorziet in o.a. een eiland met gezellige bar;
- één ruime slaapkamer, wat dit appartement bij uitstek geschikt maakt voor een klein huishouden;
- moderne badkamer met o.a. inloopdouche en hangend closet;
- praktische eigen berging in de onderbouw;
- tevens nabij buurtwinkels, Zwijndrechtse brug en uitvalswegen naar de A16 en N3;
- voor een leuke wandeling langs de singels kun je oversteken naar Viottakade en Van Baerlestraat/ Hugo de Grootlaan;
- woonoppervlak 51 m². Bruto inhoud 150 m³;
- bouwjaar 1975.

Indeling:

Begane grond:

Entree/ portaal met bellentableau, hal met brievenbussen en centrale hal met lift en trappenhuis.

Vierde verdieping:

Entree woning, vernieuwde voordeur (2024), hal met meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar), vaste kast en intercom.

Lichte woonkamer gelegen aan de straatzijde, met radiatorombouw, heerlijk vrij uitzicht en toegang tot het balkon.

Moderne open keuken met eiland inclusief gezellige bar. Kunststof inrichting met kunststof werkblad, rvs spoelbalk, diverse onderkasten en onderladen, bovenkast en apparatuur: rvs afzuigunit, 4-pits gaskookplaat, losse koel-/vriescombinatie, vaatwasser (45 cm, niet in gebruik). Wandkast met aansluiting voor de wasmachine en opstelplaats van de boiler.

Ruime slaapkamer gelegen aan de galerijzijde, met vaste kast en radiatorombouw.

Moderne badkamer gelegen in het midden van de woning, met geheel betegelde wanden, plavuizenvloer, wastafelmeubel, inloopdouche met thermostaatkraan, hangend closet en een verlaagd plafond met spots.

Balkon/berging/parkeren:

Balkon van ca. 6 m² gesitueerd op het oosten, vanuit woonkamer te bereiken;

Eigen berging van ca. 5 m² in de onderbouw;

Gemeenschappelijk parkeerterrein voor bewoners of openbaar parkeren.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: overwegend spachtelputz. In woonkamer/ keuken is één wand gestuct en v.v. luxe steenstrips.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met enkelglas en voorzetramen. Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024.

Energie label: D.

LEKKER BALKON & EIGEN BERGING

Bouwjaar: 1975.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8935, index A-38.

Actieve Vereniging van Eigenaren. Maandelijkse bijdrage € 130,- exclusief € 50,- voorschot stookkosten.

Verwarming: blokverwarming.

Warmwater: elektrisch gestookte boiler (Inventum huurboiler, 120 liter).

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

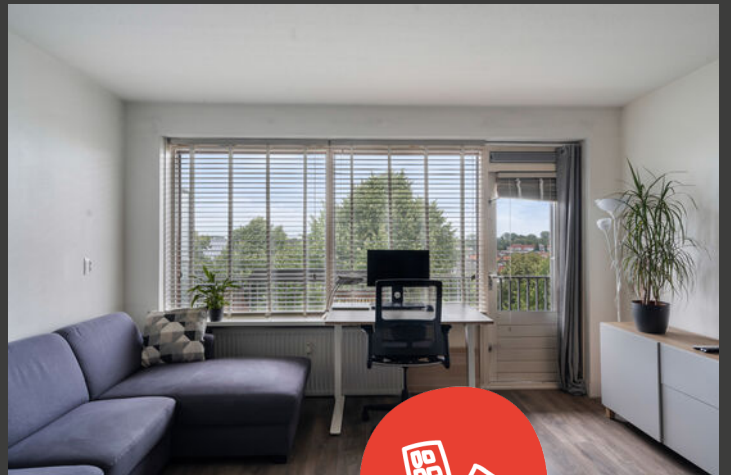
Oplevering: kan snel, in overleg.



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











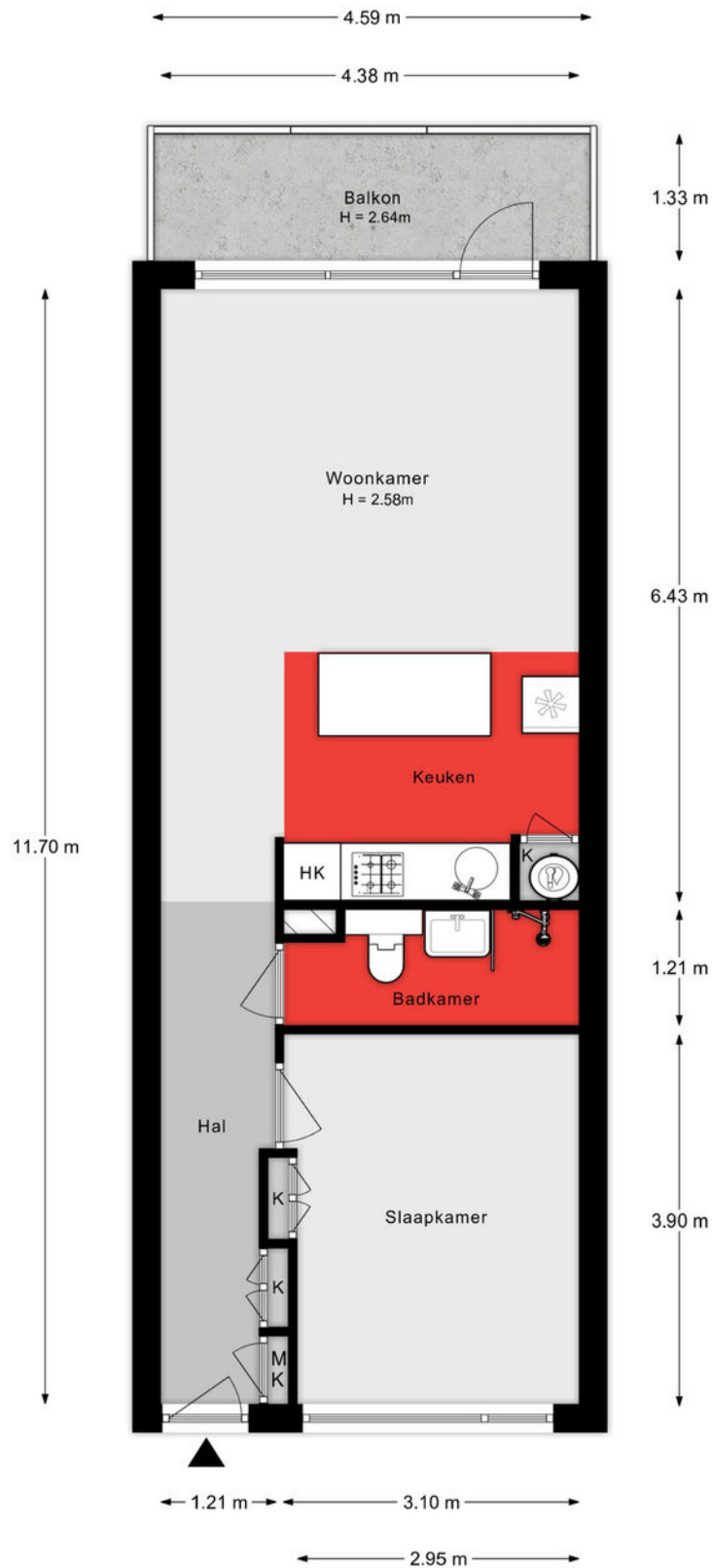






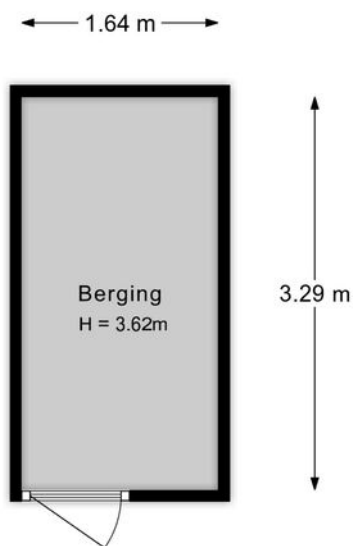


Vierde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- twee vaste inbouwkasten

X

- kledingkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- kapstok

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Keukenaccessoires, te weten

- keukeneiland/vrijstaand bargedeelte met onderkasten- en laden

X

- verlaagd plafond met spots

X

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toilethouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- verlaagd plafond met spots

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

intercom (december 2023 vernieuwd)

X

Warmwatervoorziening, te weten

- boiler

X

- boiler huurcontract bij Feenstra

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- volledig voorzien van voorzetramen

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Parkeren kan op het afgesloten gemeenschappelijke
binnenterrein (VvE)

X

Tuin - Verlichting/installaties

Galerijverlichting (VvE)

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Eigen berging van ca. 5 m² in de onderbouw

X

Bar aan balkon

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- tuin rondom appartementencomplex is eigendom VvE

X

- appartementencomplex beschikt over lift

X

Overig - Contracten

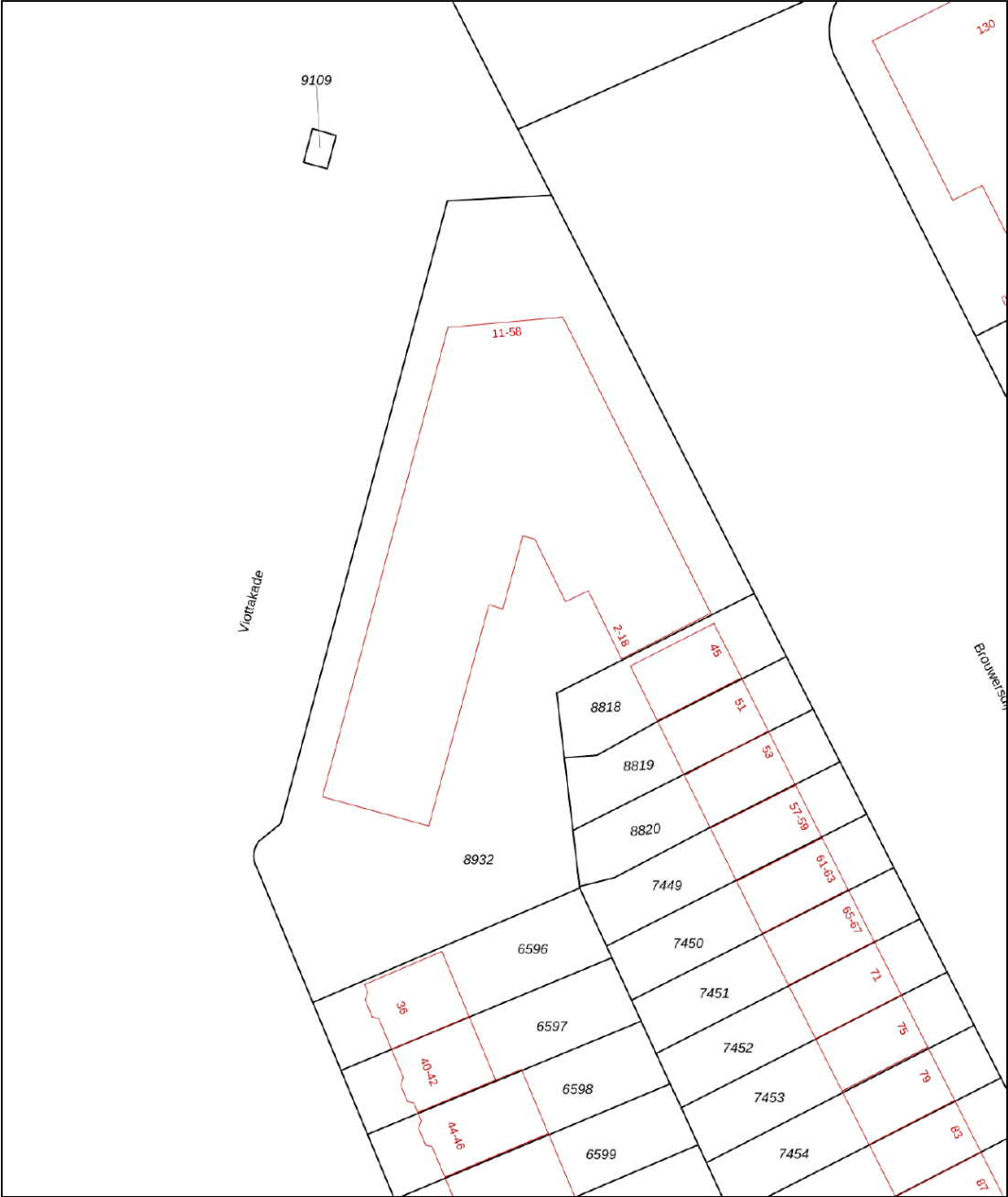
CV: Moet worden overgenomen

Boiler: Ja

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 23 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie K

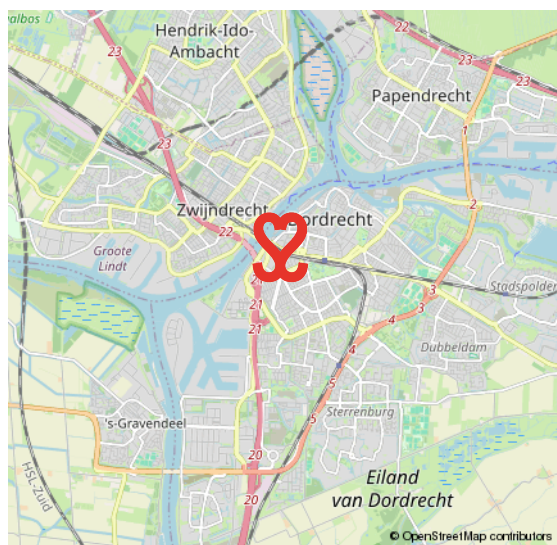
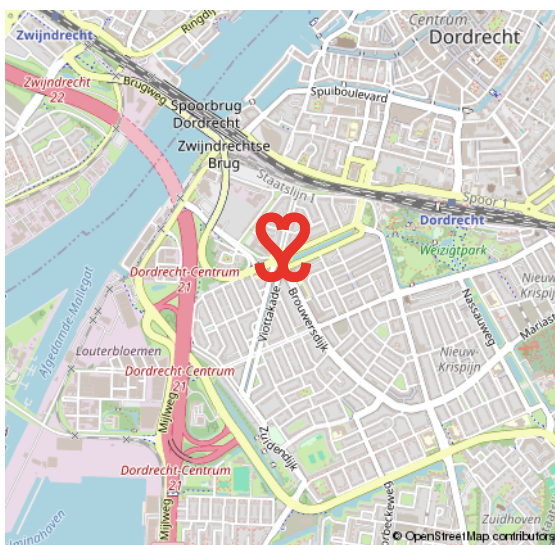
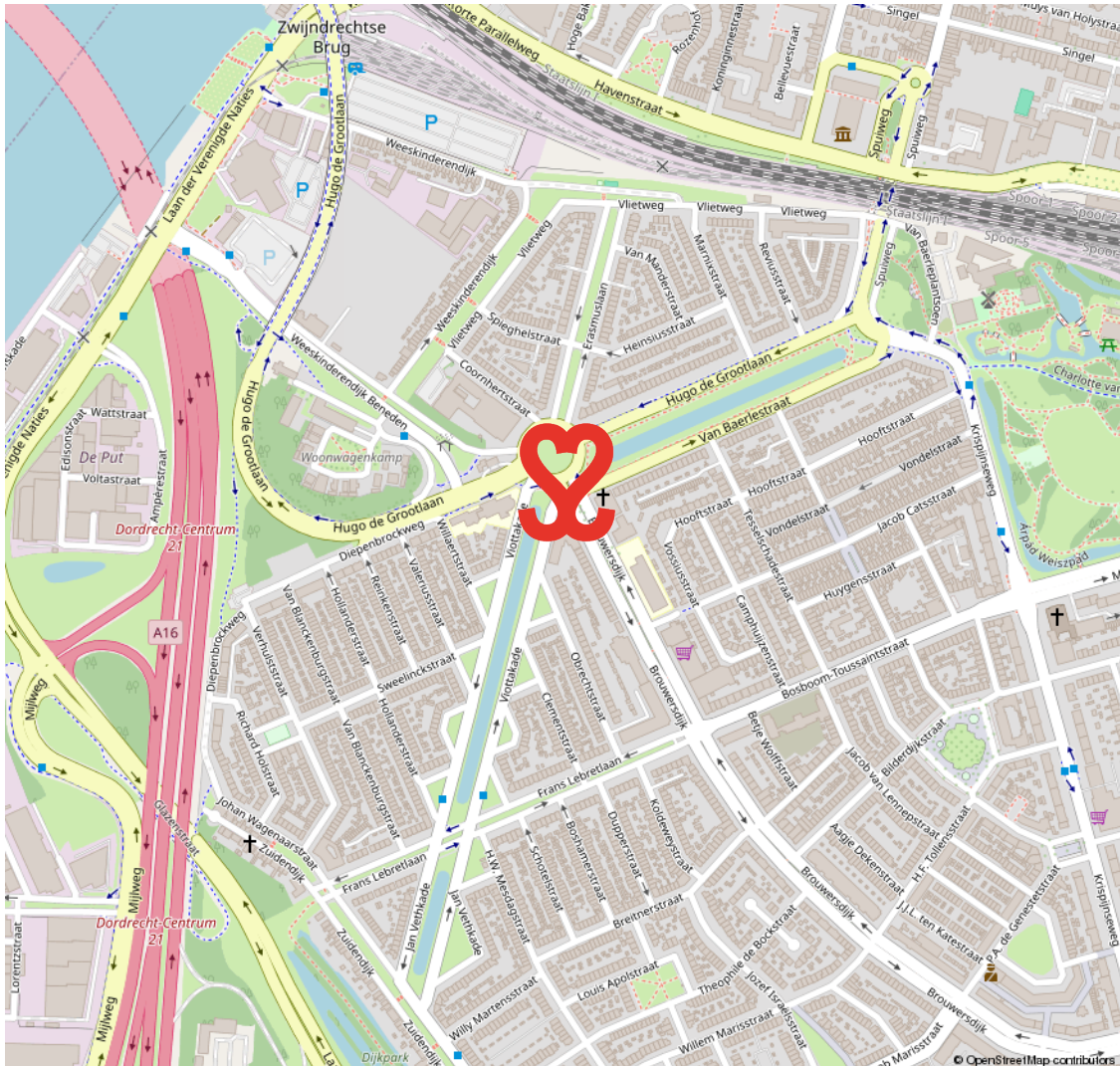
Perceel 8932

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 TROÛÈL

