



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**ALEXANDERSTRAAT 4
3314 ZH 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

Waanzinnig sfeervol wonen in een karaktervolle stadswoning met originele details én een gezellige stadstuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

96 m²

INHOUD

344 m³

BOUWJAAR

1910

TUIN

achtertuin

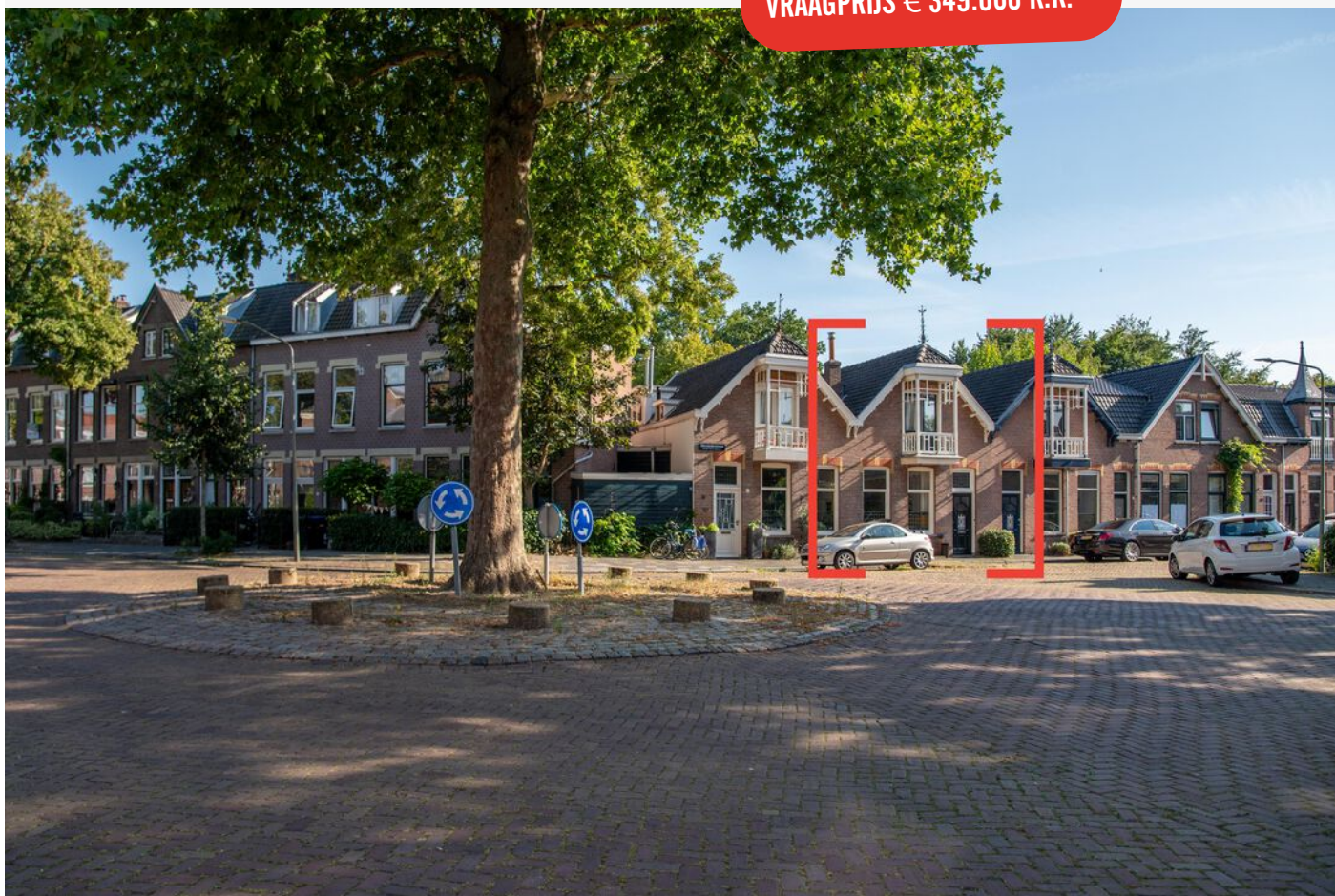
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, deels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 349.000 K.K.



ALEXANDERSTRAAT 4, DORDRECHT

BIJZONDER CHARMANTE WONING MET HEERLIJKE "STADSTUIN" IN KRISPIJN

- een plaatje van een woning met glas-in-lood, zwarte marmeren schouwen en en suite deuren;
- fijne leefruimte met voor- en achterkamer, originele houten lambrising en openslaande boerderijdeuren naar de tuin;
- dichte keuken met fornuis, vaatwasser en originele buffetkast;
- 2 slaapkamers, wasruimte en een nette badkamer op de verdieping;
- bergvliering, bereikbaar via de wasruimte;
- omsloten en heerlijk groene achtertuin (zuidoost) met waaltjes, overkapt terras en stenen berging;
- ligging in een geliefd en groen deel van Nieuw-Krispijn met winkels, station en centrum op loopafstand;
- woonoppervlak 90 m². Bruto inhoud 344 m³;
- bouwjaar 1910. Eigen grond 96 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met fraaie eiken vloer en glas-in-loodraam. Meterkast (v.v. glasvezelaansluiting). Trapopgang, trapkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer en keuken.

Sfeervolle en suite woonkamer met originele zwarte marmeren schouwen (voorkamer nog functioneel), houten lambrising, glas-in-lood in dubbel glas en openslaande boerderijdeuren naar de tuin.

Dichte keuken aan de achterzijde met wandopstelling v.v. houtlook blad, fornuis met 5-pits gaskookplaat en oven, schouw, vaatwasser en originele buffetkast. Tevens toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en houten kraaldelen

wandafwerking.

Slaapkamer achterzijde met hoge open nok, houten kozijnen met nieuw glas en vaste kasten.

Slaapkamer voorzijde met toegang tot balkon via openslaande deuren, houten kozijnen met dubbel glas.

Badkamer in het midden met wandcloset, handdoekradiator, douche met regen- en handdouche en wastafelmeubel.

Wasruimte met CV-ketel (Atag 2012), dakraam en toegang tot bergvliering via een luik.

Tuin/berging:

Heerlijk beschutte, sfeervolle achtertuin gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met waaltjes, overkapt terras, boom en buitenkraantje. Stenen berging met elektra en pannendak aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloer begane grond, laminaat op de verdieping.

Wandafwerking: spachtelputz, houten kraaldelen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, grotendeels dubbel glas en deels met voorzetramen. Glas-in-lood deels verwerkt in dubbel glas.

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en voorzetramen.

Verwarming/warm water: via Atag cv-ketel (2012, eigendom).

Monumentenstatus: aangewezen als gemeentelijk monument.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 2930.

Eigen grond 96 m².

Bouwjaar 1910.

Oplevering: in overleg / indicatie december 2025.



**FIJNE, RUIME
ENTREE/HAL MET
TRAPOPGANG**

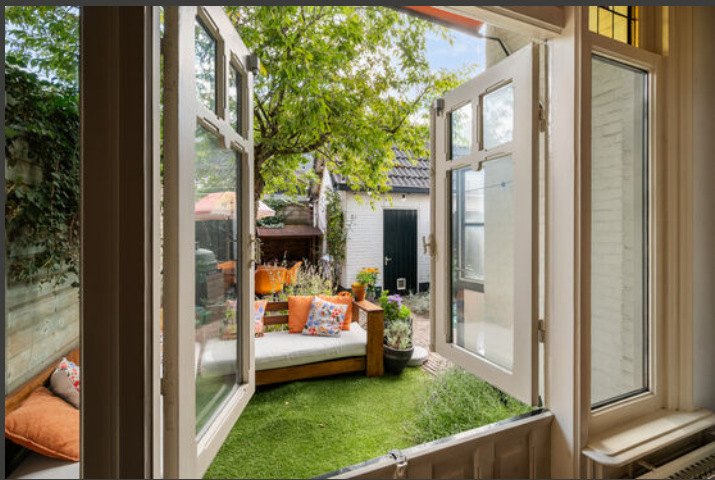


Jeroen legt uit

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









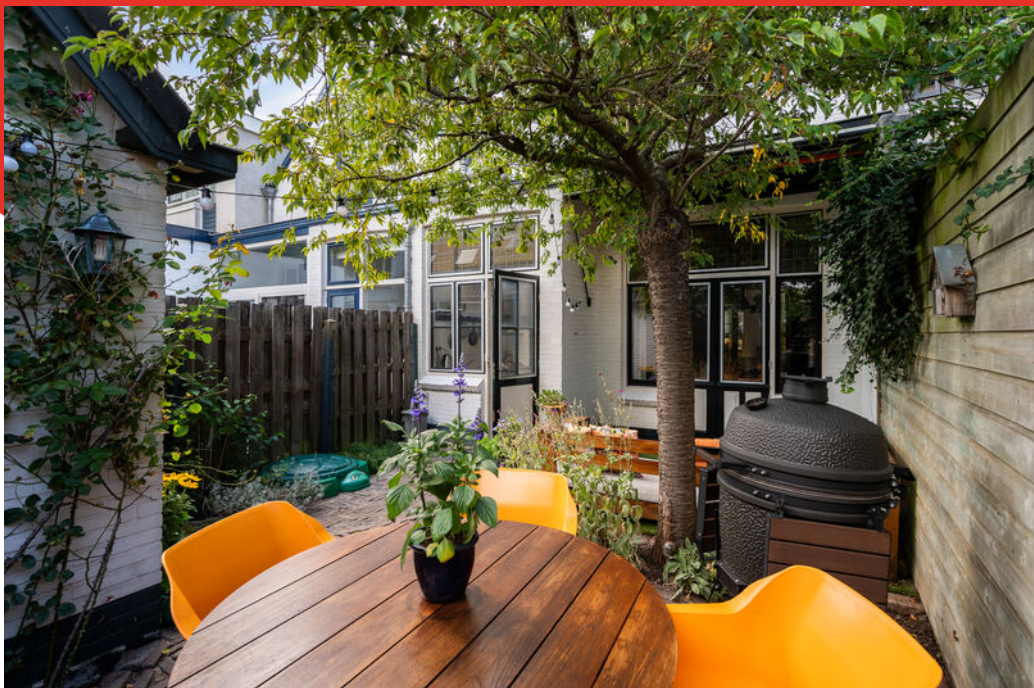






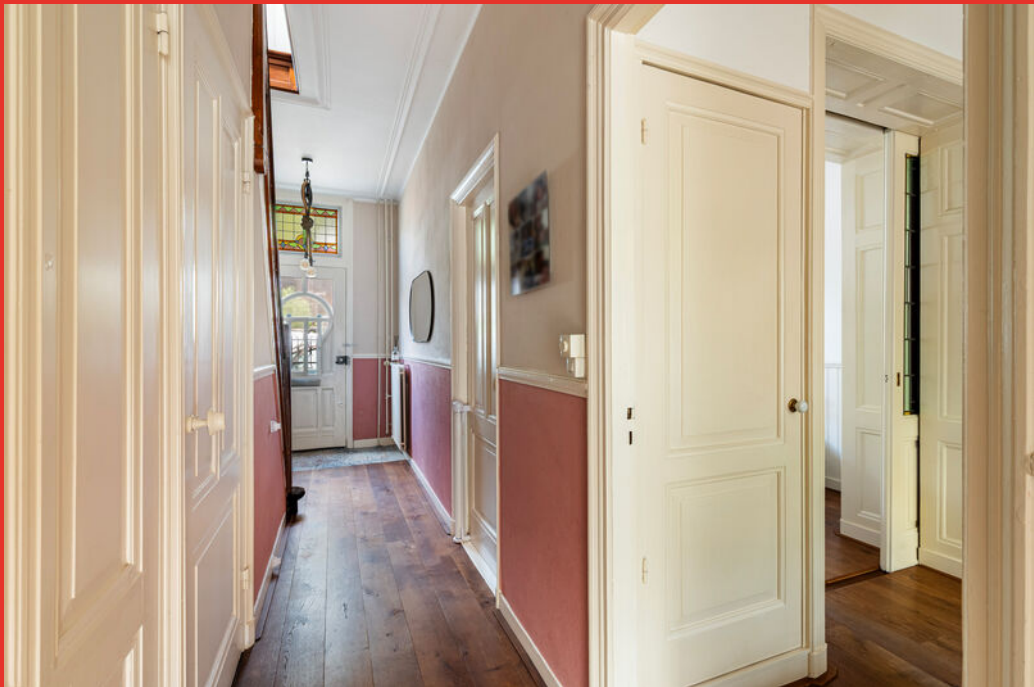








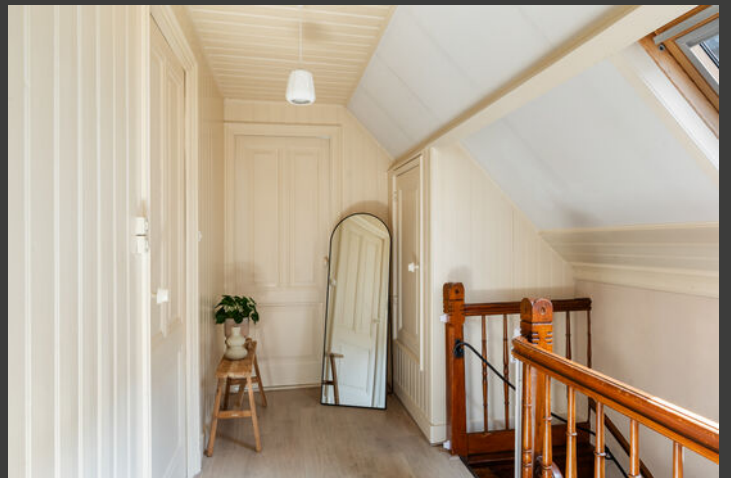








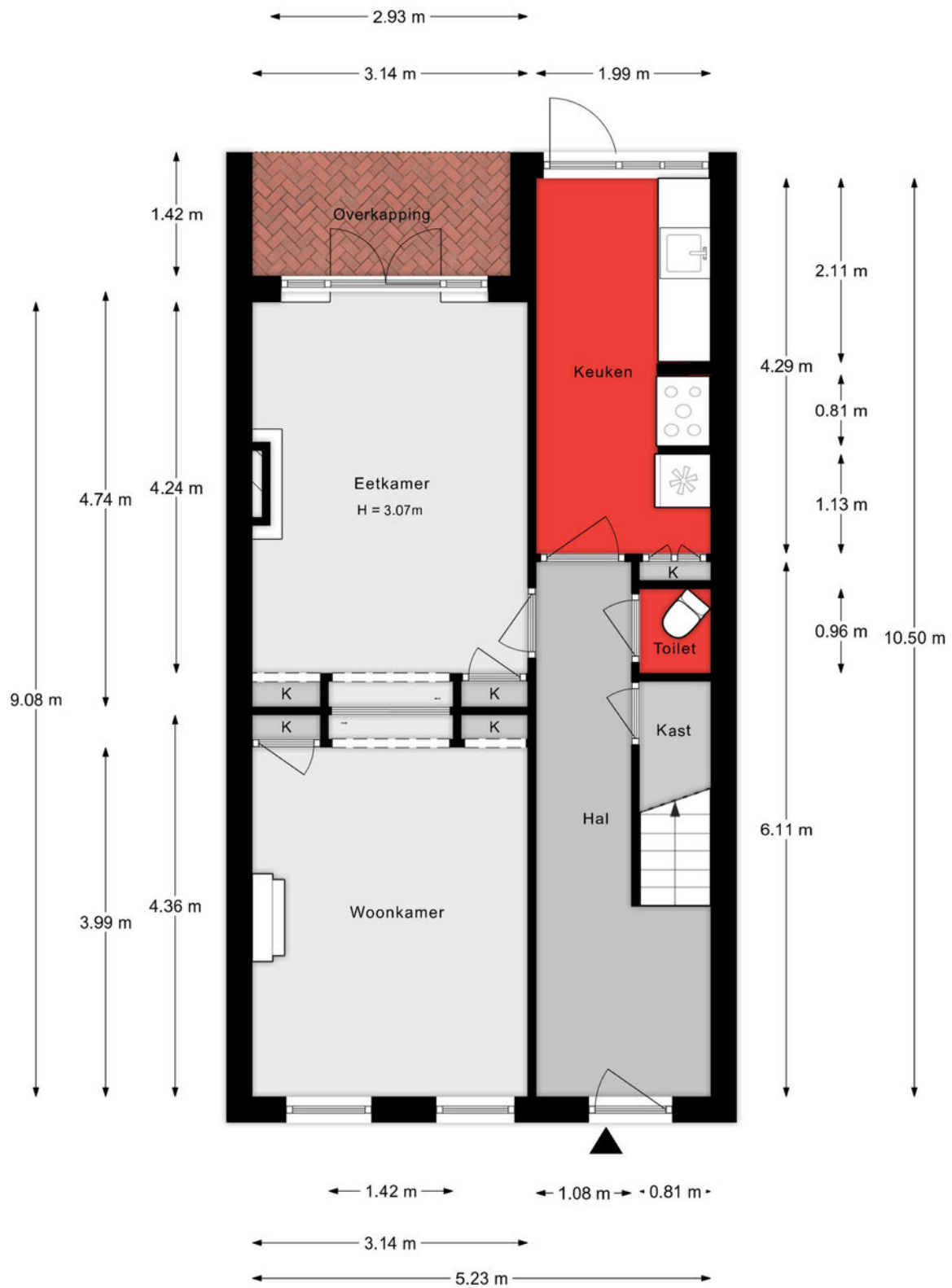






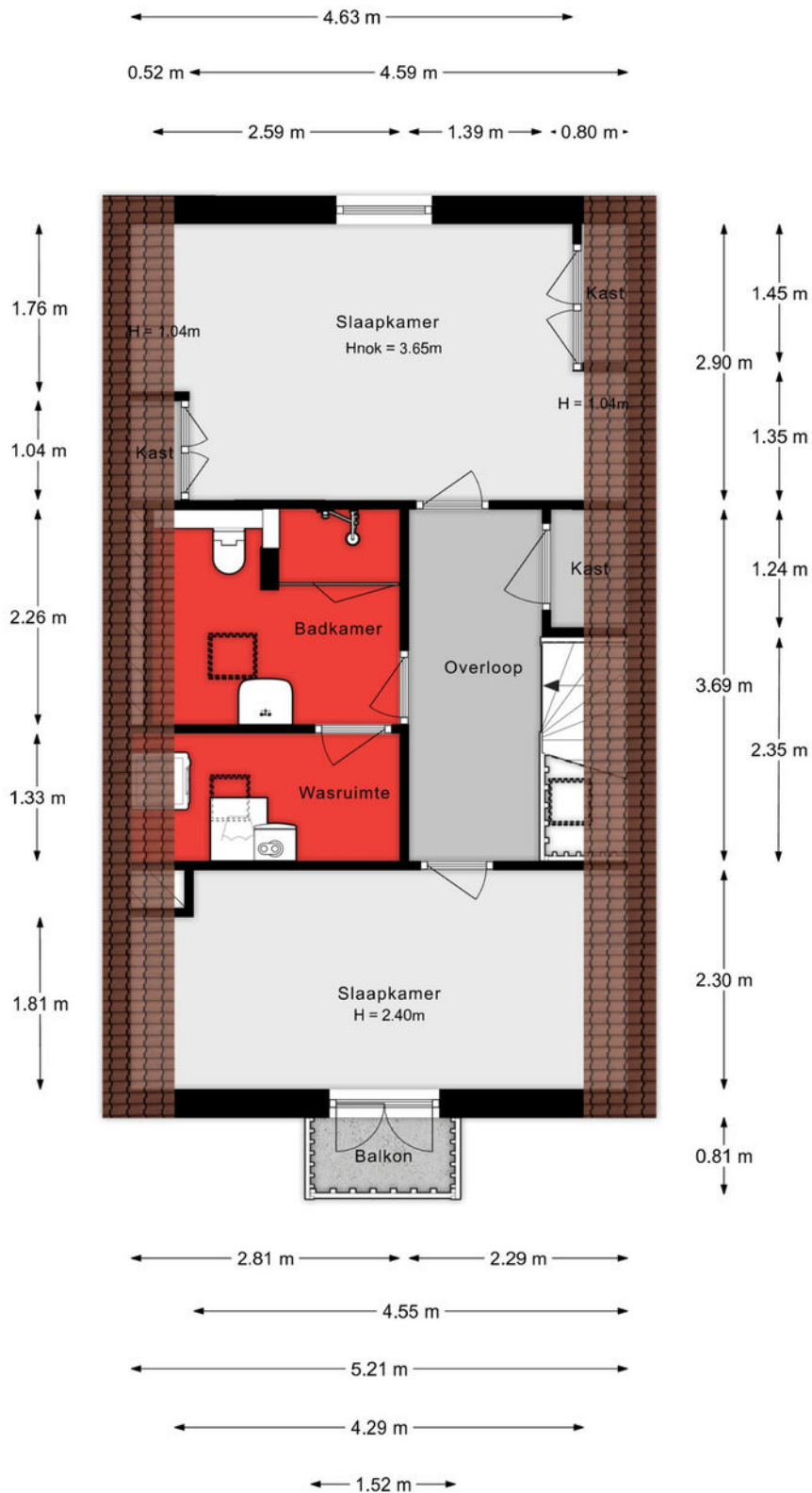


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toilethouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- toilet X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - geiser 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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

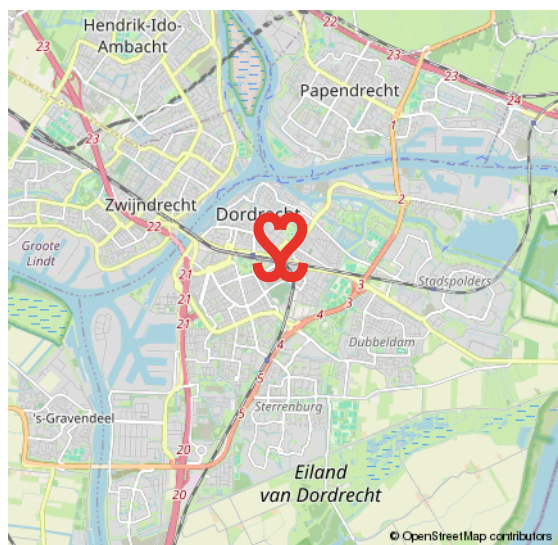
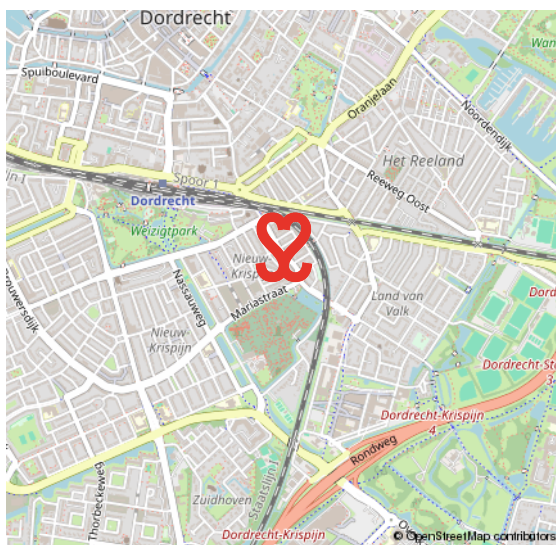
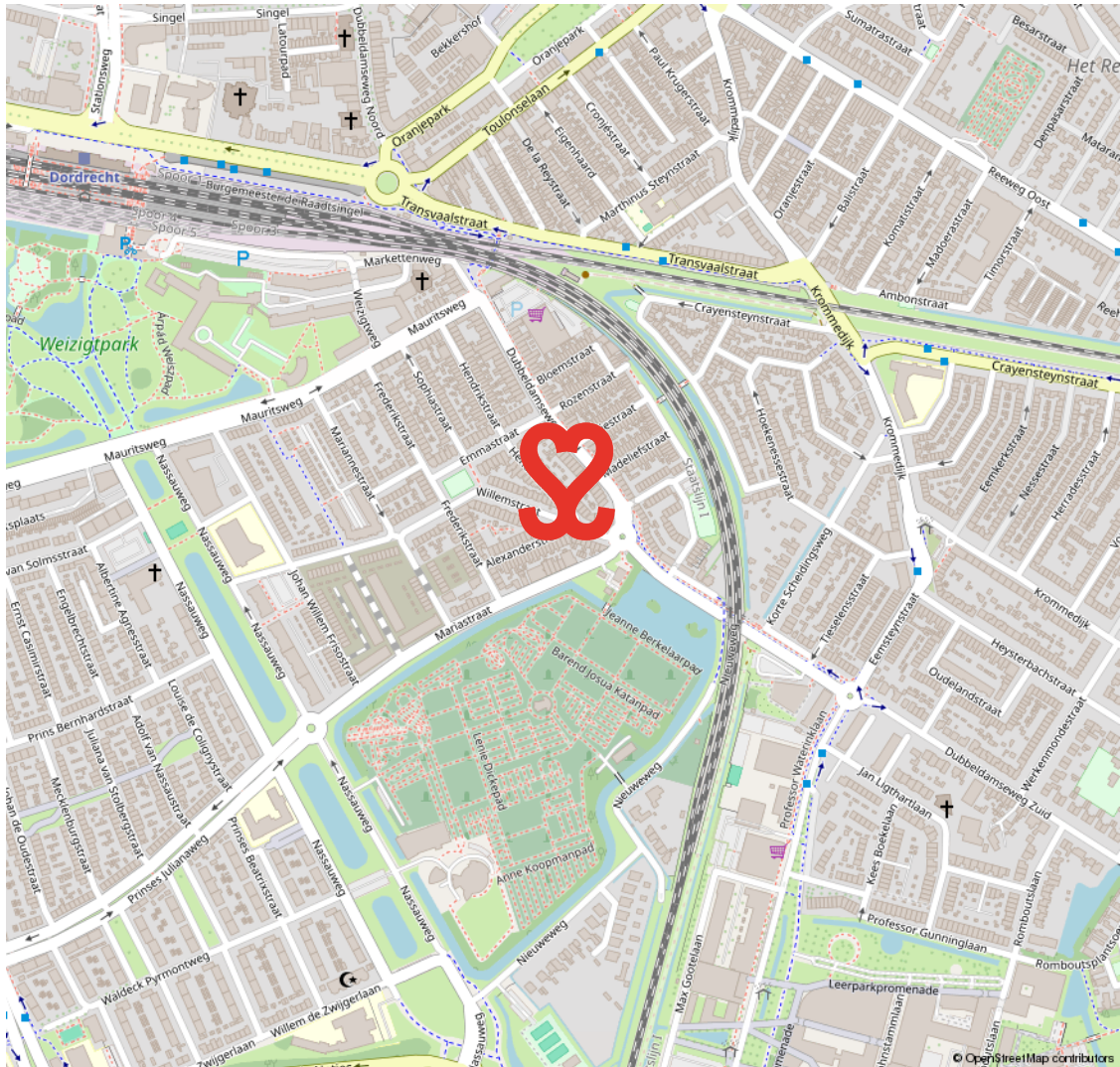
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART



SITUERING



NIEUW KRISPIJN

VOORORLOGSE WONINGEN EN JAREN VIJFTIG BOUW

Nieuw Krispijn bestaat uit twee buurten die van elkaar zijn gescheiden door de vijfverpartijen aan de Nassauweg. Het oostelijk deel heeft vooroorlogse woningen met o.a. populaire herenhuizen. Het westelijk deel dateert

van de jaren vijftig uit de vorige eeuw en heeft portiekflats en (gerenoveerde) rijwoningen. In de wijk vind je buurt-winkels, een klein winkelcentrum en het Weizigtpark. Het NS-station en centrum zijn op loopafstand bereikbaar.

PARK EN 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

