



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HUGO DE GROOTLAAN 1
3314 AE 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 toch, 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

Superleuke benedenwoning met sfeer, berging en een riante voor- én achtertuin op een heerlijke plek nabij het Weizigtpark, NS-station én centrum!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

benedenwoning

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

54 m²

INHOUD

215 m³

BOUWJAAR

1938

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



HUGO DE GROOTLAAN 1, DORDRECHT

TOFFE BENEDENWONING MET TUIN OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

- heel nette, knusse benedenwoning met erker en openslaande deuren naar de tuin;
- mooi vrij zicht over de tuin, veel groen en de levendige omgeving aan de voorzijde;
- volledig voorzien van dubbele beglazing en keurige afwerkingen;
- woonkamer met erker en en-suite deuren naar de slaapkamer;
- keuken met toegang tot de tuin;
- slaapkamer aan de achterzijde met marmeren schouw en openslaande deuren naar de tuin;
- nette badkamer met douche en wastafel;
- ruime voor- én achtertuin (noordwest) met stenen berging en achterom;
- ligging in levendig Oud-Krispijn met zicht op groen en op loopafstand van het station, park/ kinderboerderij en centrum;
- parkeren kan hier gewoon gratis;
- woonoppervlak 54 m². Bruto inhoud 215 m³;
- bouwjaar 1938.

Indeling

Begane grond:

Gezamenlijk portiek met meterkast (v.v. automaten en glasvezelaansluiting) en toegangsdeur naar de woning.

Hal met plavuizenvloer, glad stucwerk wanden, kelderkast, toilet en toegang tot alle vertrekken. Woonkamer aan de voorzijde met erker, en-suite deuren met glas-in-lood naar de slaapkamer aan de achterzijde.

Slaapkamer met badkamer, inbouwkast, marmeren schouw en openslaande deuren naar de achtertuin. Badkamer met terra cotta vloertegels, douche,

wastafel en mechanische ventilatie.

Keuken in vanillekleurige uitvoering met gaskookplaat, afzuigkap, rvs spoelbak, aansluiting voor wasapparatuur en cv-ketel (AWB, 2002). Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Tuin/berging:

Voortuin met sierbestrating (2014) en groenperken. Achtertuin op het noordwesten, geheel bestraat met basalttegels en voorzien van stenen berging en achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen in hal en slaapkamer.

Wandafwerking: glad stucwerk.

Renovatie: in het jaar 2002 is het gehele pand gerenoveerd.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Cv-installatie: AWB combiketel uit 2002 (eigendom).

Energie label: D.

VvE: bijdrage € 25,- per maand (de VvE bevindt zich in een opstartfase).

Bouwjaar: 1938.

Projectnotaris: de overdracht dient plaats te vinden bij Notariaat Nonhebel.

Gratis parkeren in de omgeving.

Kadastrale gegevens: sectie K, nummer 10430, index 1.

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

Niet zelfbewoningsclausule is van toepassing.

Oplevering: in overleg / kan snel.



**VOORTUIN,
GEZAMENLIJK
PORTIEK EN
ENTREE
APPARTEMENT**



Jeroen legt uit

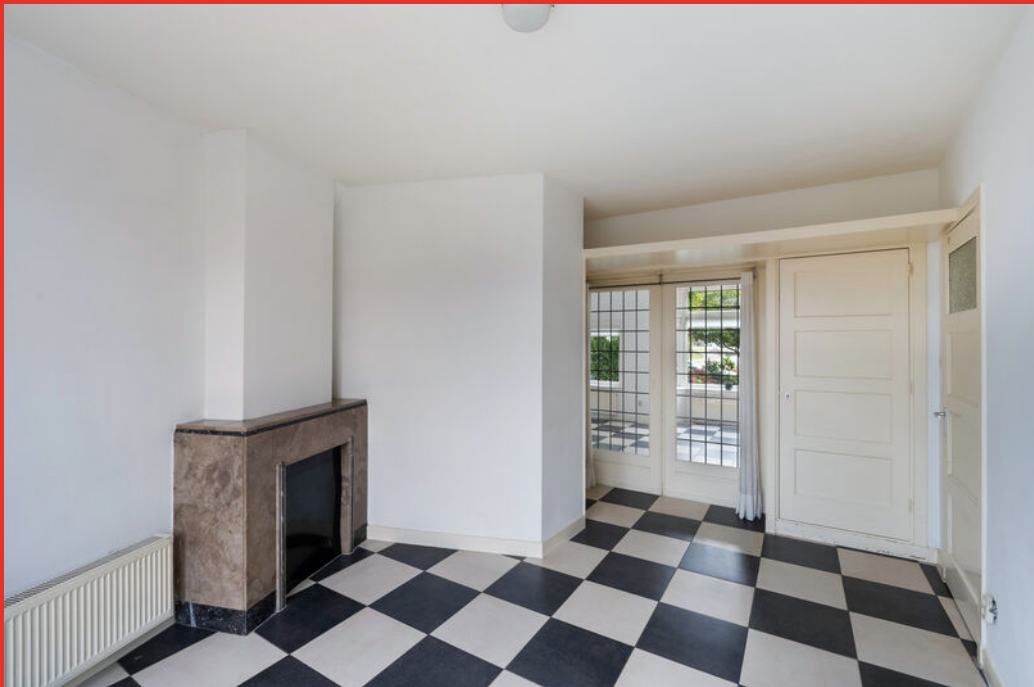
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





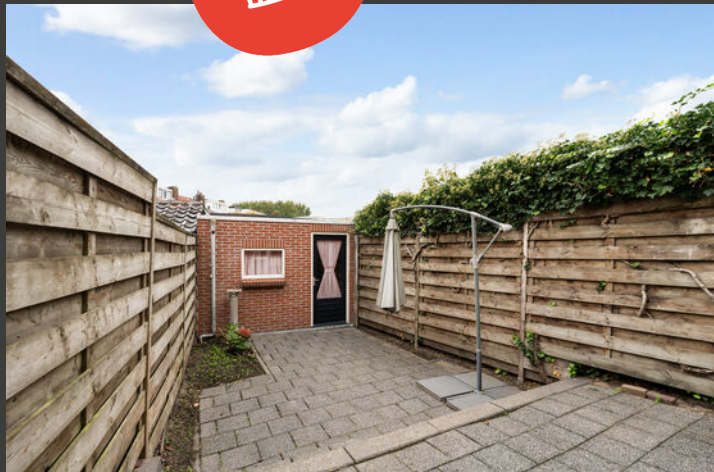










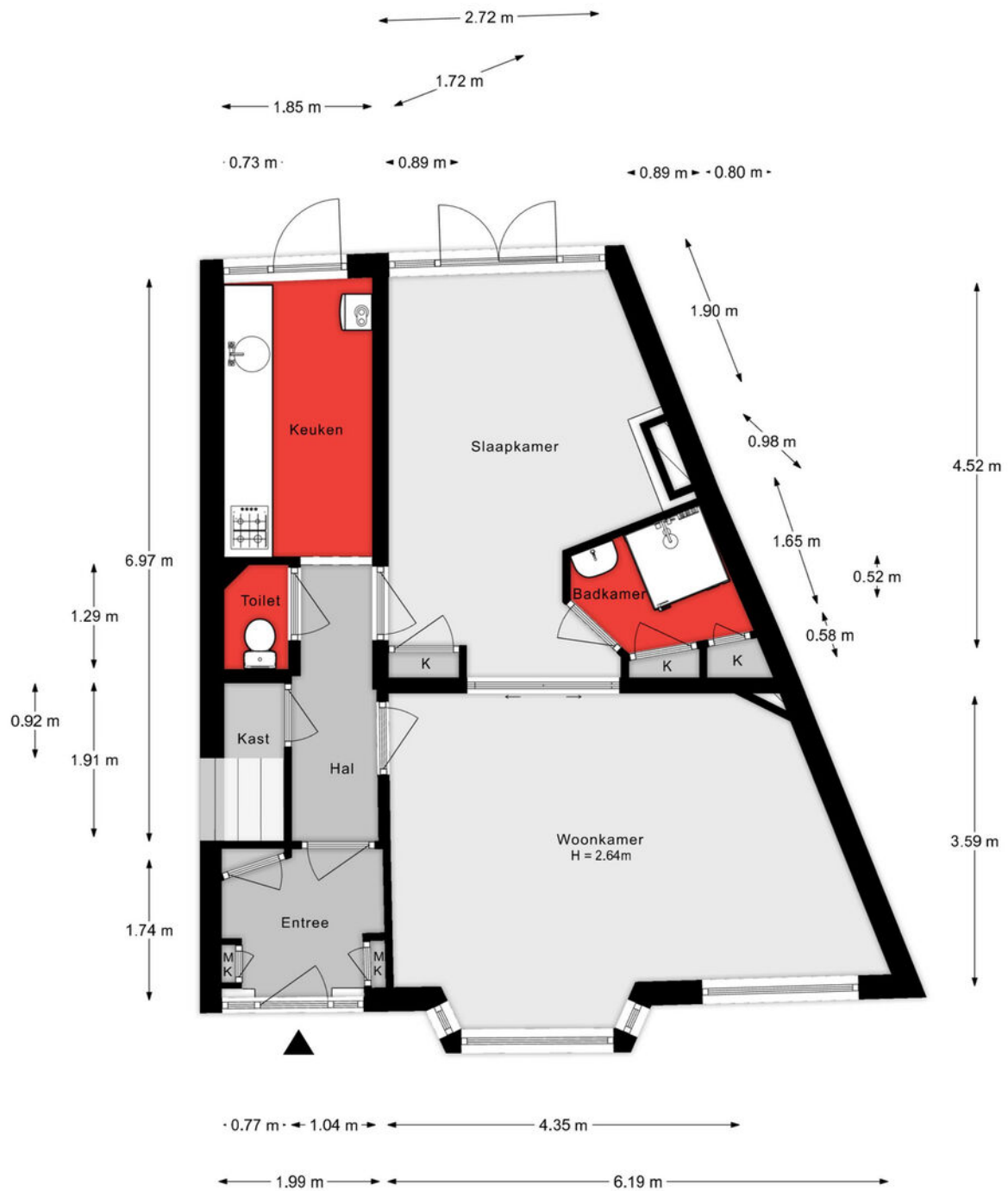






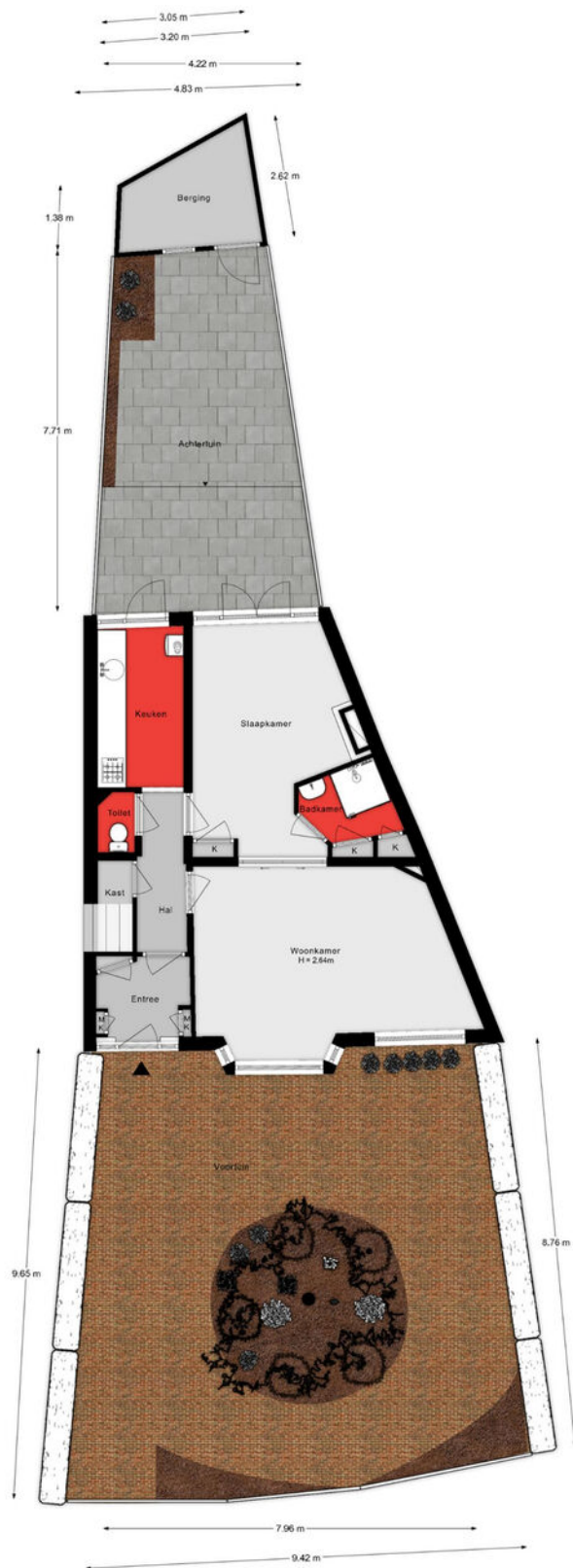


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie

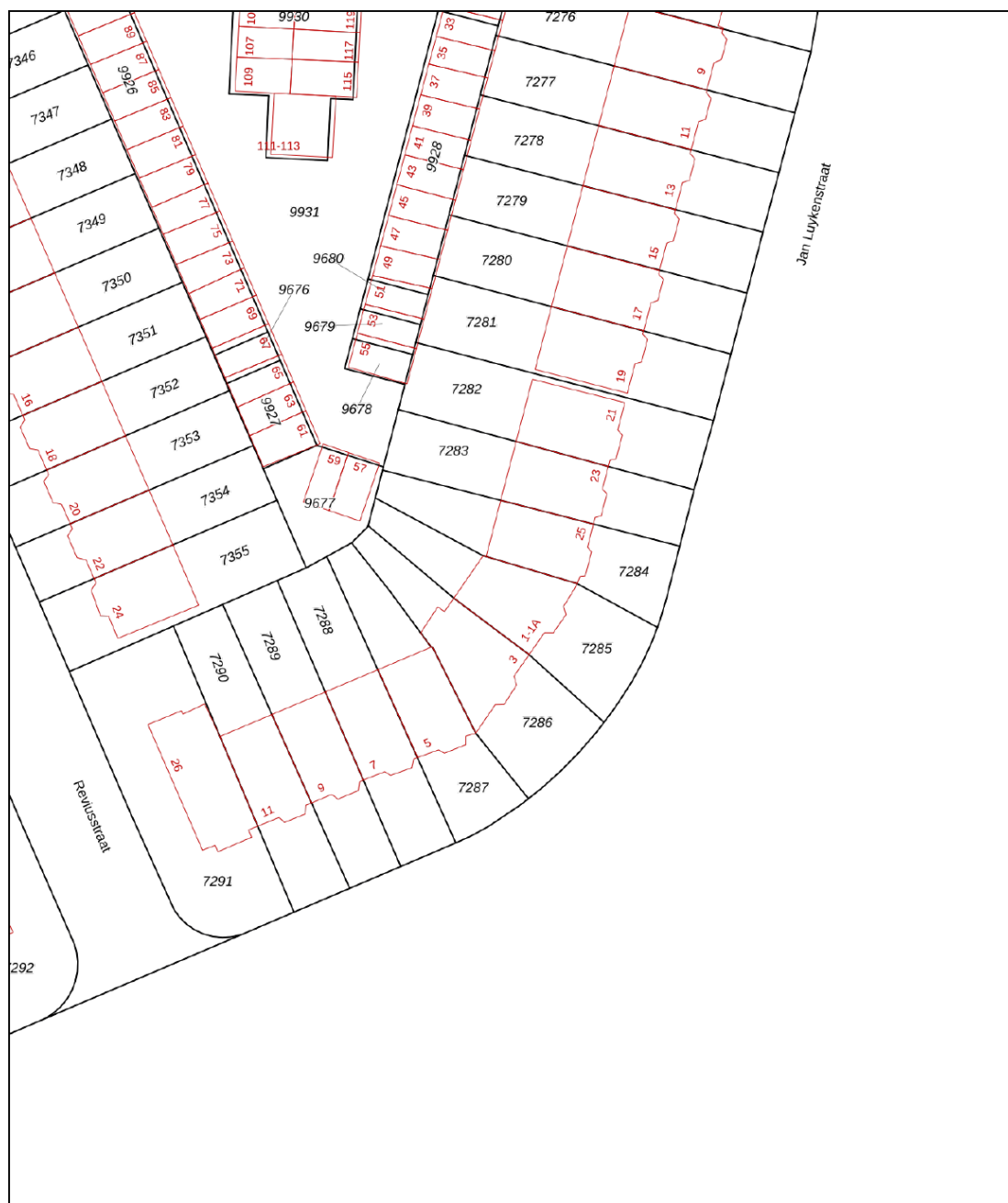


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

K

7285

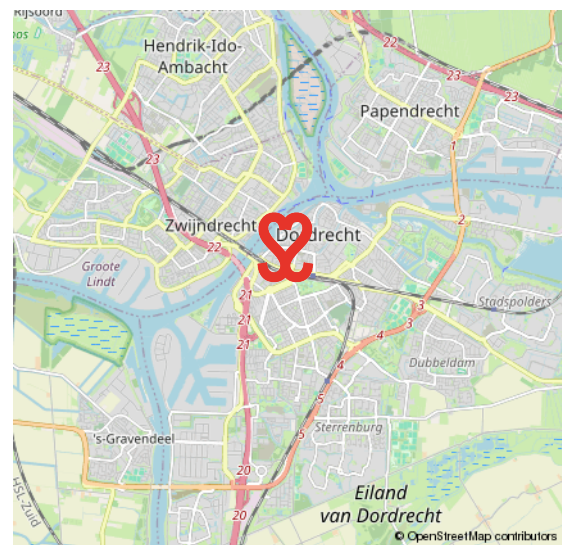
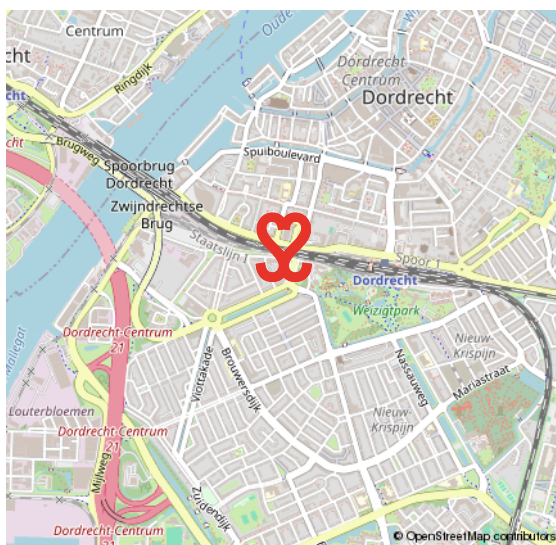
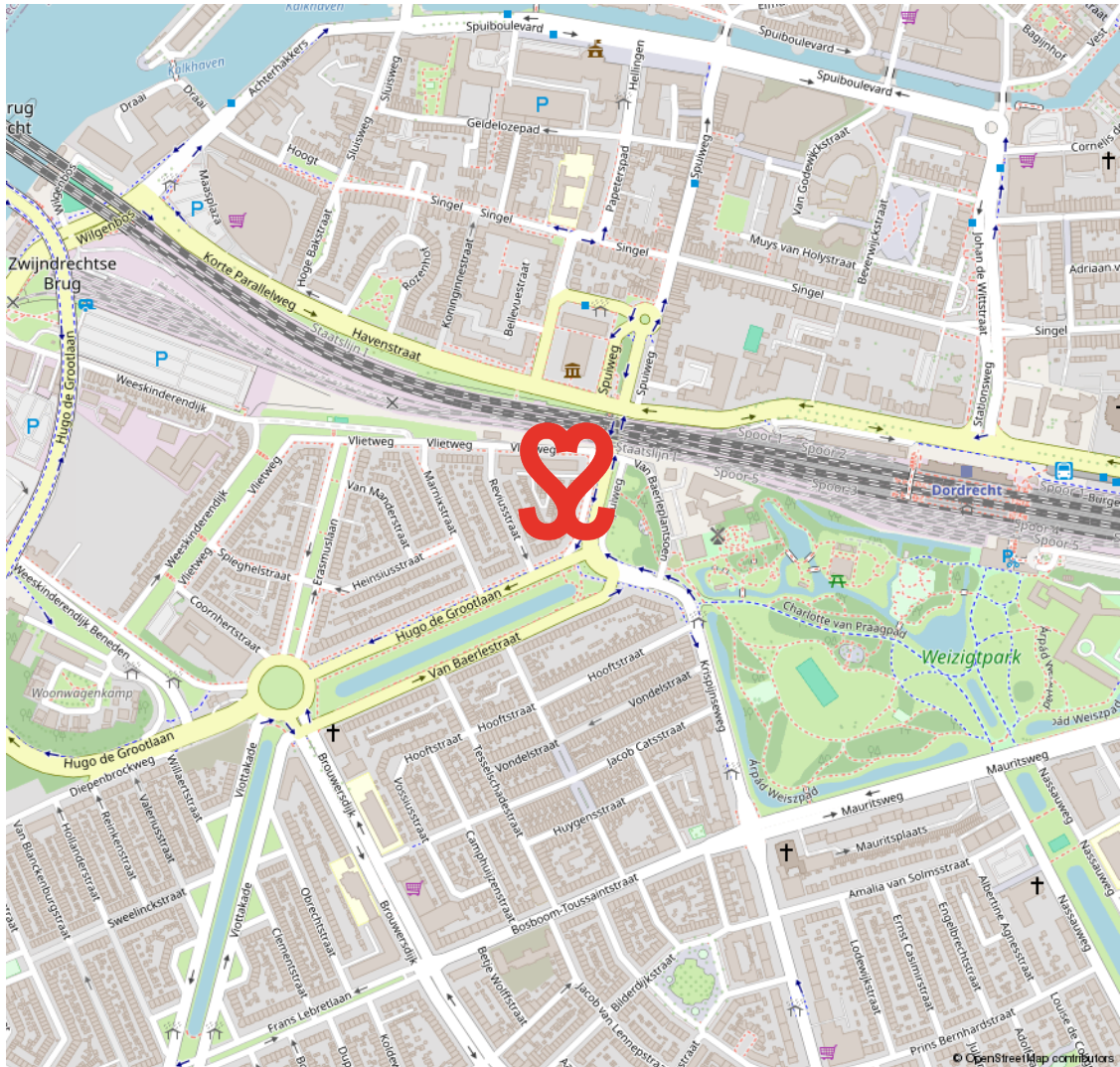
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 TROSSEL

