



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**SOEMBA STRAAT 81  
3312 HT 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

Met zorg en liefde onderhouden jaren '30 eindwoning met praktisch onderhuis, drie slaapkamers, bergvliering en tuin! Gelegen op gewilde locatie nabij het centrum, NS-station en uitvalswegen.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

eindwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

83 m<sup>2</sup> (exclusief onderhuis 47 m<sup>2</sup>)

### PERCELOPPERVLAKE

129 m<sup>2</sup>

### INHOUD

448 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1939

### TUIN

achtertuint, voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel, infra rood panelen en arico

### ISOLATIE

muur- en glasisolatie, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



SOEMBA STRAAT 81, DORDRECHT

# RUIMTE & KARAKTER! KEURIG ONDERHOUDEN JAREN DERTIG WONING

- authentieke details zoals de erker, glas in lood ramen en paneeldeuren zijn bewaard gebleven;
- het onderhuis is ideaal om te gebruiken als hobby-/klus-/werk-/bergruimte. Multifunctioneel dus!
- sfeervolle woonkamer met erker;
- dichte keuken met nette inrichting voorzien van inbouwapparatuur;
- balkon over de volle breedte met trap naar de lager gelegen tuin;
- drie slaapkamers, een moderne badkamer en tweede balkon op de eerste verdieping;
- vliering met volop bergruimte;
- keurig aangelegde voor- en achtertuin met achterom;
- energiezuinig (label C) o.a. dankzij de acht zonnepanelen en recent aangebrachte spouwmuurisolatie (zijgevel);
- airconditioning en infrarood verwarmingspanelen op de woonverdieping;
- recent grotendeels voorzien van strak gestuukte wanden, plafonds en pvc vloerafwerking;
- gelegen om de hoek van de Bankastraat en nabij de buurtwinkels aan de Reeweg Oost en het Vogelplein;
- op vijf minuten fietsafstand van het Merwesteinpark, NS-station en het centrum;
- woonoppervlak 83 m<sup>2</sup> (exclusief onderhuis 47 m<sup>2</sup>). Bruto inhoud 448 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 129 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met mooi boogvormige voordeur met glas in lood ramen, in 2022 vernieuwde meterkast (5 groepen en glasvezelaansluiting), trapopgang naar de eerste verdieping, toegang naar het onderhuis en een nette toiletruimte.

Doorzon woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde, airconditioning (2023) en houtkachel (ter overname).

Dichte keuken aan de achterzijde met nette inrichting en de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigkap, koelkast (laag model), close-in boiler en vaatwasser. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Woningbreed balkon (NW) met trap naar de lager gelegen tuin.

Onderhuis:

Het onderhuis (1.88 m hoog) biedt volop multifunctionele mogelijkheden. Het is de ideale hobby-/klusruimte, maar ook gewoon een hele fijne opslagruimte. Het onderhuis is voorzien van verwarming en een wasruimte met wasmachine aansluiting en uitstortgootsteen. Tevens biedt het onderhuis rechtstreekse toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met luik en aluminium schuifladder naar de vliering.

Slaapkamer 1, ruime, aan de voorzijde gelegen, kamer voorzien van linnenkast (ter overname) en zonwerende raamfolie.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, met vaste kastruimte en toegang naar het balkon.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en eveneens voorzien van vaste kastruimte.

SOEMBA STRAAT 81, DORDRECHT

# MULTIFUNCTIONEEL ONDERHUIS!

VERVOLG INDELING EERSTE VERDIEPING:

Woningbreed balkon (NW) aan de achterzijde met kunststof vlonders.

Moderne badkamer aan de voorzijde met inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, wastafelmeubel, toilet, handdoekenradiator en volledig betegelde wanden en vloer (wit/antraciet).

Vliering:

De vanaf de overloop op de eerste verdieping bereikbare vliering (nokhoogte 1.58 m) is voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit, geïnstalleerd in 2014) en een uitzetraampje aan de achterzijde.

Tuin:

Nette voor- en achtertuin. De volledig betegelde achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van een zijpoort naar de naast de woning gelegen brandgang. De tuin is tevens toegankelijk vanuit het onderhuis alsmede vanaf het balkon op de woonverdieping.

Algemeen:

Vloerafwerking: nieuwe pvc vloer ter plaatse van de hal, woonkamer, keuken, overloop en slaapkamer voorzijde. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van laminaat.

Wandafwerking: strak gestuukte wanden en plafonds op de woonverdieping, trapopgang, overloop en slaapkamer voorzijde op de 1e verdieping (2022). Glasvlies in de overige twee slaapkamers.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing. De glas in lood ramen op de woonverdieping zijn in 2023 voorzien van glazen voorzetramen. Zonwerende folie ter plaatse van de ramen op de eerste verdieping.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescerm woonverdieping achterzijde (2022). De markies bij de erker is in 2022 voorzien van een nieuw doek.

Zonnepanelen: acht zonnepanelen (2022). Spouwmuurisolatie: in 2022 is de zijgevel geïsoleerd en geïmpregneerd. De zoldervloer is geïsoleerd. Airconditioning: ter plaatse van de woonkamer (2023).

Infrarood verwarming: plafond panelen in de hal en keuken (2023).

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1939.

Grondoppervlak: 129 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1364.

Oplevering: in overleg.



# KARAKTER EN MODERN WOONCOMFORT



## Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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













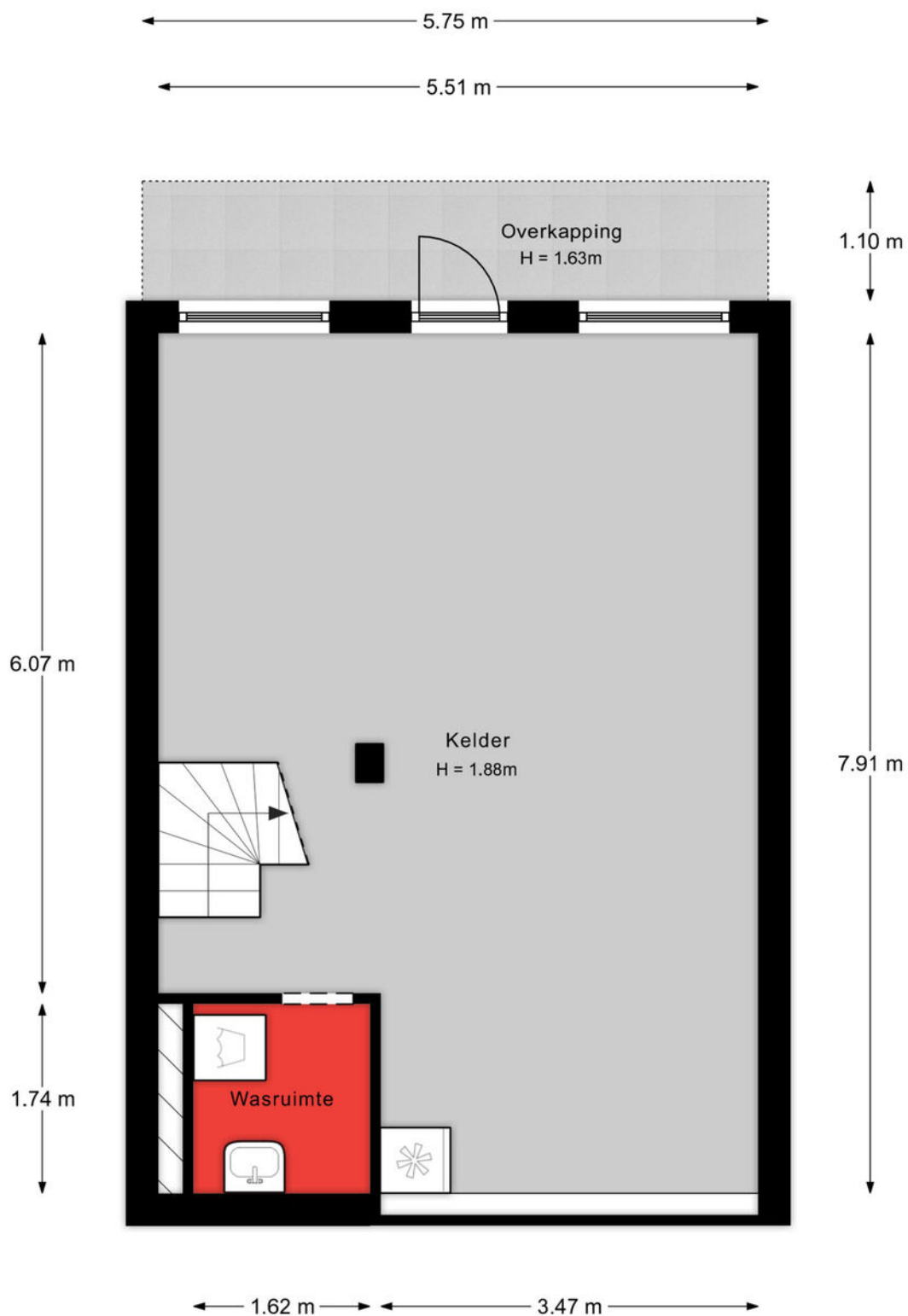








# Onderhuis

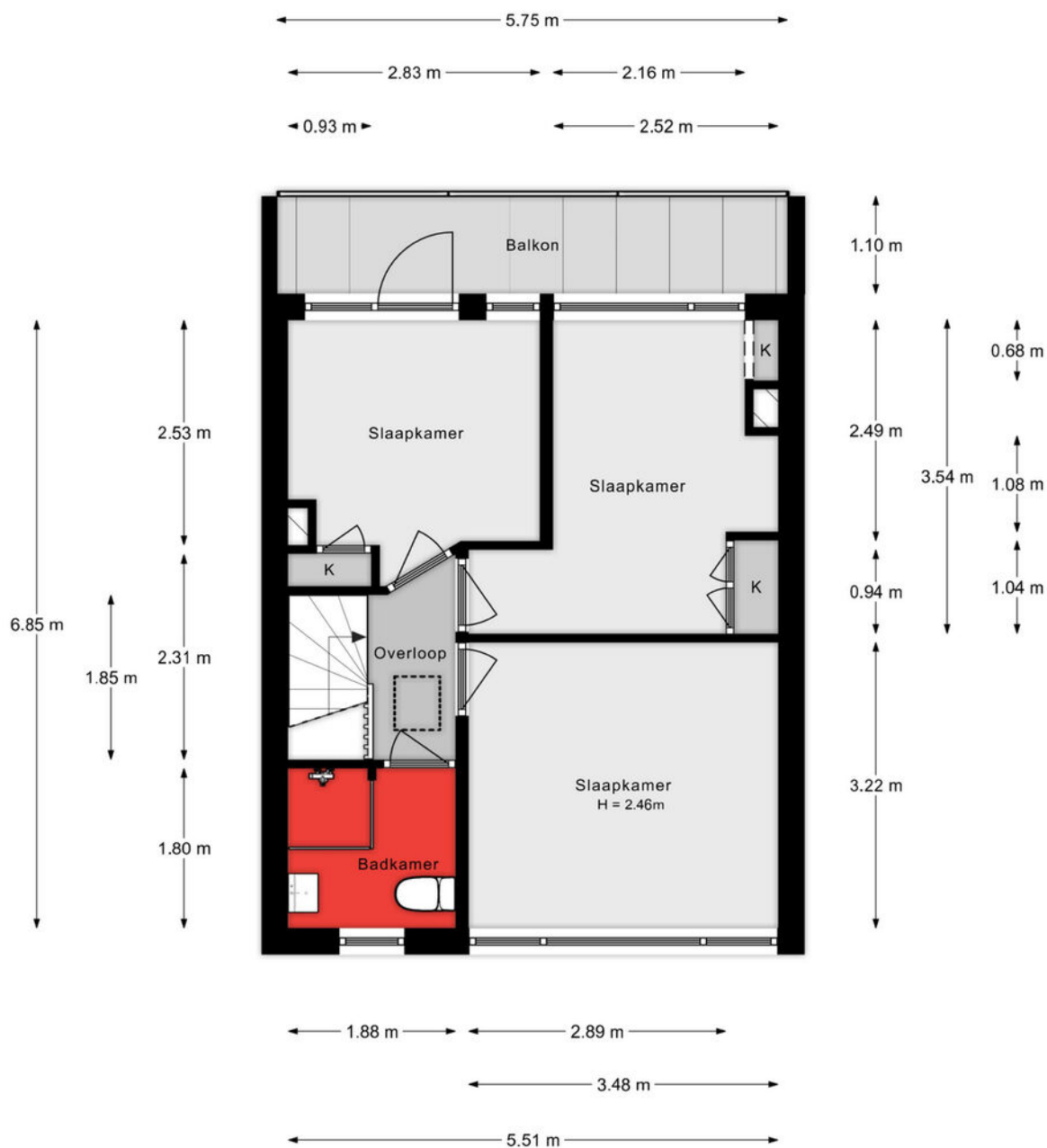


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



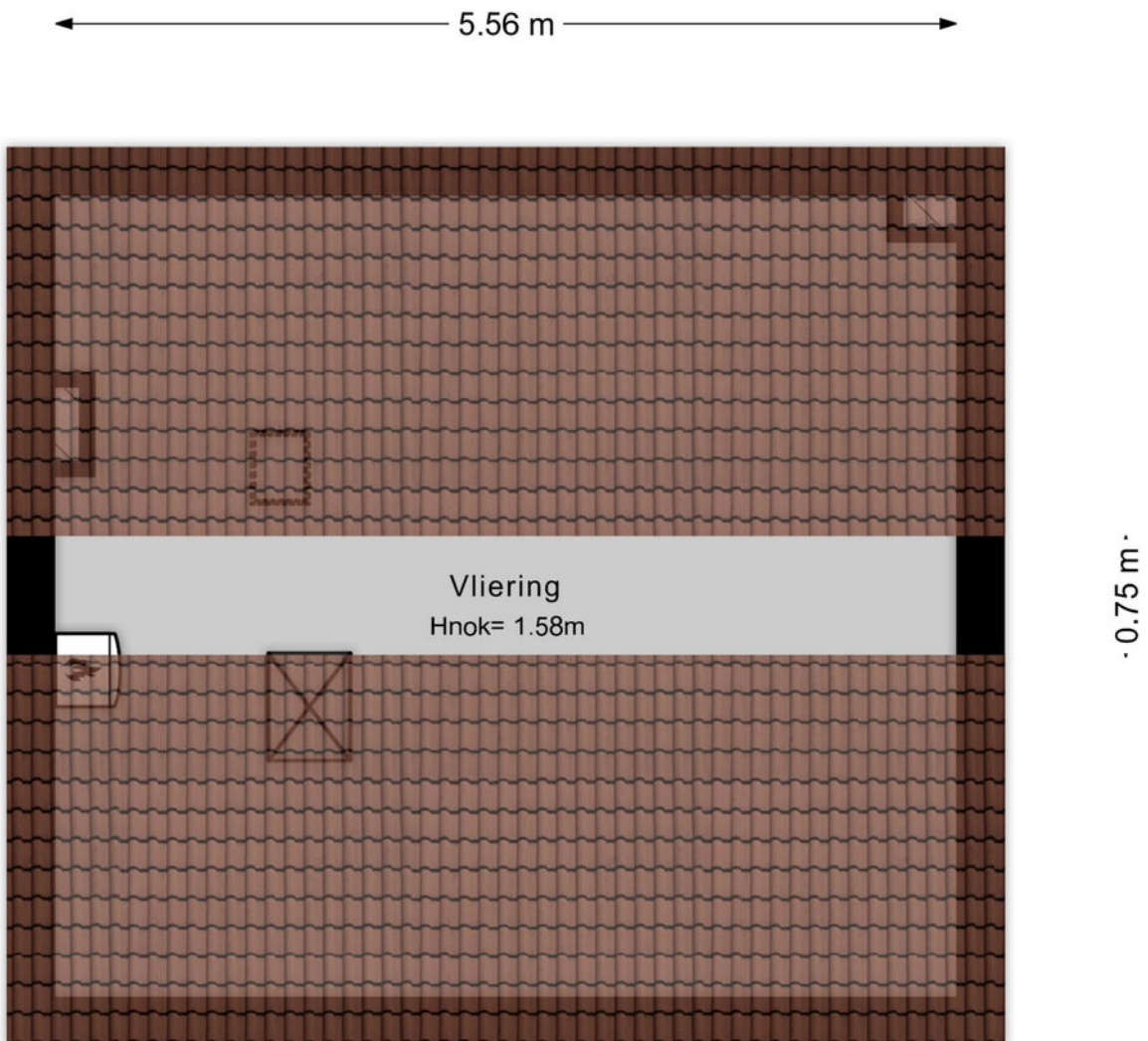


# 1e verdieping



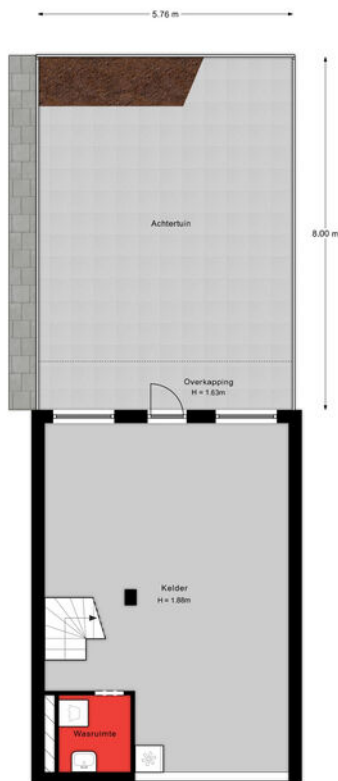
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Situatie (onderhuis/achtertuin)



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- linnenkast			X
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel		X	
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

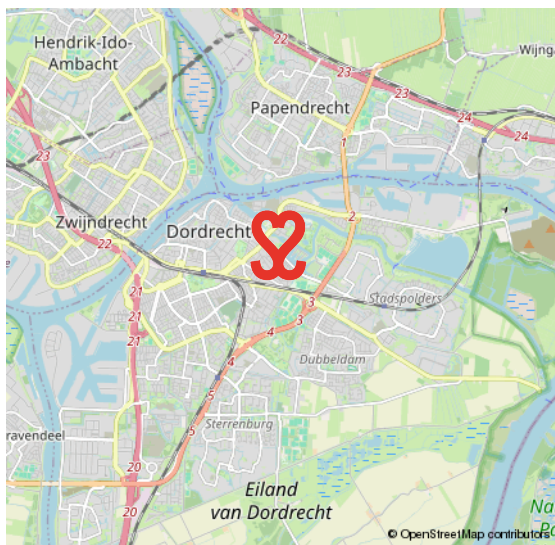
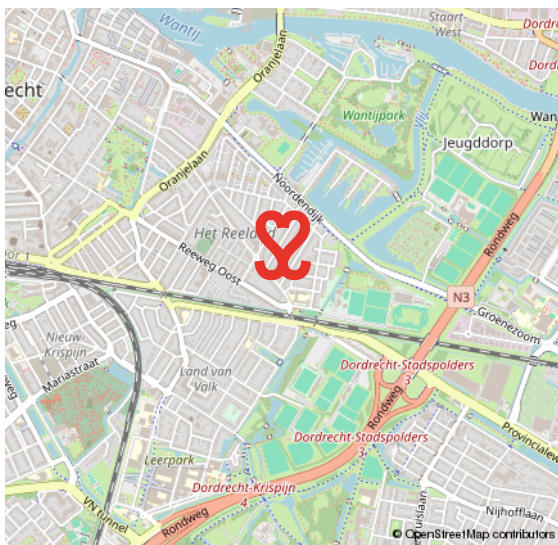
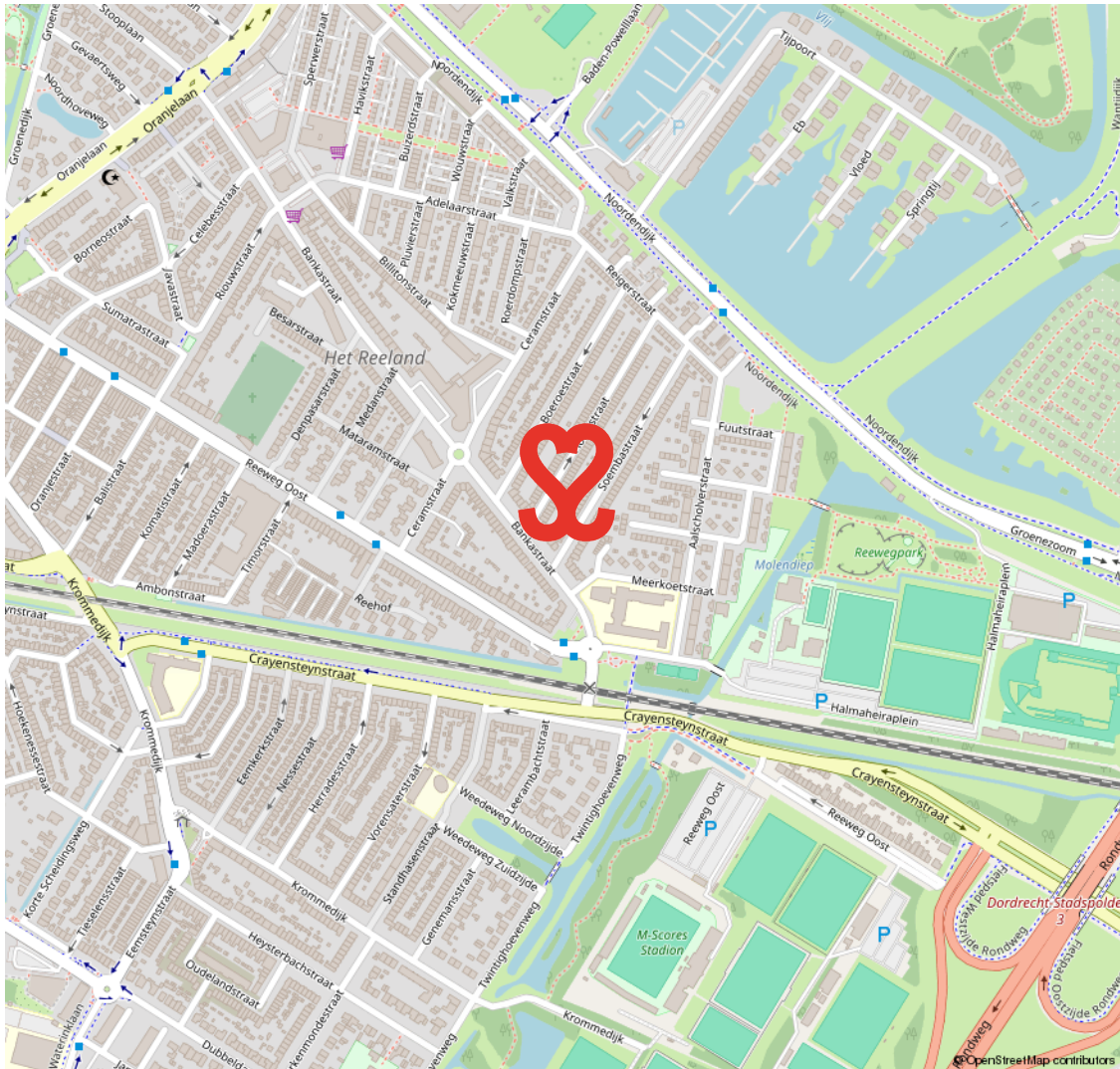
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1364</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024  
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



# INDISCHE BUURT

## KARAKTERVOL EN CENTRAAL WONEN

De Indische buurt maakt deel uit van de wijk Het Reeland. De wijk is opgebouwd eind negentiende eeuw, begin twintigste eeuw en heeft een gevarieerd woningaanbod. Een geliefde woonwijk vanwege de karakteristieke bouwstijl en de centrale ligging nabij het centrum en het NS-station.

Daarbij is de wijk goed van buitenaf bereikbaar via de randweg N3. Aan de Reeweg Oost tref je leuke buurtwinkels voor de dagelijkse levensbehoeften. Ook heeft deze wijk middelbaar onderwijs te bieden aan het Halmaheiraplein en zijn er sportvelden te vinden.

## RUIM AANBOD VAN VOORZIENINGEN IN DE BUURT



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

