



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**CERAMSTRAAT 50
3312 SH 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

Laat je verrassen door deze met liefde verzorgde jaren '30 woning met multifunctioneel onderhuis, sfeervolle woonkamer én 4 slaapkamers gelegen in de wijk "Het Reeland".

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

jaren '30 tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

136 m²

PERCELOPPERVLAKTE

129 m²

INHOUD

472 m³

BOUWJAAR

1935

TUIN

achtertuint & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 440.000 K.K.



CERAMSTRAAT 50, DORDRECHT

TIPTOP VERZORGDE JAREN '30 WONING IN DE POPULAIRE WIJK 'HET REELAND'

- héél degelijk onderhouden ééngesinswoning met vele mooie extra's!
- authentieke details en een goed wooncomfort komen hier samen;
- energielabel C: voorzien van 7 zonnepanelen, muur-, vloer, dak- én glisolatie;
- multifunctioneel onderhuis: in 2023 uitgediept, waterdicht gemaakt, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- heerlijk lichte woonkamer, keuken en een buitenterras op de begane grond;
- 2 slaapkamers, een moderne badkamer en een dakterras op de 1e verdieping;
- zolderverdieping met eveneens 2 slaapkamers;
- héél verzorgde, recent opnieuw aangelegde voor- en achtertuin;
- gelegen op gewilde locatie in de wijk Het Reeland met alle centrumvoorzieningen, buurtwinkels, het Wantijpark en uitvalswegen binnen handbereik;
- woonoppervlak 136 m². Bruto inhoud 472 m³;
- bouwjaar 1935. Eigen grond 129 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Doorzon woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde en openslaande deuren aan de achterzijde naar het aangrenzende terras. Het plafond in de woonkamer is mooi glad gestuct en er zijn glas-inloodramen aanwezig. Praktisch: de erker beschikt over nieuwe ramen en elektrisch bedienbare zonnescreens. Vanuit de woonkamer bereik je een portaalje met toilet en trap naar het onderhuis.

Het aan de woonkamer grenzende terras heeft een elektrisch bedienbaar zonnescherm en middels een trap kom je in de achtertuin.

Aan de achterzijde van de woning, in de aanbouw, bevindt zich de open keuken. De keuken beschikt over een verzorgde wandopstelling waarvan in het jaar 2023 de frontjes zijn vernieuwd. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat en afzuigkap (beide uit 2023) alsmede een koel-/vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven. In het jaar 2019 is er in de keuken een nieuw kunststof kozijn met elektrisch bedienbaar zonnescherm geplaatst.

Eerste verdieping:

Overloop met trapkast en (vernieuwde) deur naar het dakterras.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van een erker.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, voorzien van elektrisch bedienbaar zonnescherm (2021).

Moderne badkamer uitgevoerd met 2e toilet, wasmeubel en douche. Ook is er elektrische vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, beide vergroot middels de realisatie van een dakkapel (v.v. kunststof kozijnwerk).

Vanaf de overloop is de bergzolder te bereiken (middels vlizotrap). Ook is er vaste kastruimte aanwezig.

CERAMSTRAAT 50, DORDRECHT

CENTRAAL GELEGEN TEN OPZICHTE VAN HET CENTRUM EN UITVALSWEG N3

Onderhuis:

Wat een mooie toevoeging! In het jaar 2023 is het onderhuis verdiept, waterdicht gemaakt, geïsoleerd én voorzien van vloerverwarming waardoor deze multifunctionele ruimte nu ook als woonruimte beschikbaar is. In het onderhuis bevindt zich het aansluitpunt voor wasapparatuur en tevens de opstelling van de cv-combiketel. Ook is er een werkkast aanwezig. Vanuit het onderhuis is de tuin te bereiken.

Tuin:

De woning beschikt over een heerlijk op het zuidoosten gesitueerde achtertuin met achterom, buitenkraantje, waalstenen pad/terras en trap naar het (aan de woonkamer grenzende) terras. Ook is er de verzorgde voortuin met leilindes en een buitenkraantje. De achtertuin is in eind 2021 opnieuw aangelegd/opgehoogd en voorzien van nieuwe schuttingdelen. De voortuin is in het jaar 2020 vernieuwd.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: deels houten en deels kunststof kozijnen, voornamelijk voorzien van dubbele beglazing (en voorzetramen bij het glas-in-lood).

Buitenschilderwerk: in het jaar 2021 uitgevoerd. In 2021 is eveneens de erker gerenoveerd.

Buitenzonwering: de woning beschikt over zonnescreens aan de achterzijde en begane grond voorzijde. Ook is er een zonnescherm aanwezig.

Verwarming: verwarming van de woning geschiedt middels een cv-combiketel en beschikt over een Honeywell zone-regeling (2023). In het onderhuis is vloerverwarming aanwezig.

Dak: het pannendak is in het jaar 2014 vernieuwd, alsmede de dakdekking van de dakkapellen.

Zonnepanelen: in het jaar 2022 zijn er 7 zonnepanelen geplaatst.

Energielabel: C.

Muurisolatie: in 2016 is de woning voorzien van spouwmuurisolatie.

Terrasrenovatie: in 2023 is de bitumen dakdekking van het balkon vernieuwd en in 2022 het terras + trap naar de tuin grenzend aan de woonkamer.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1004.

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

Oplevering: in overleg / indicatie 3e kwartaal 2025.



**ENTREE/HAL MET
TRAPOPGANG EN
DEUR NAAR DE
WOONKAMER**

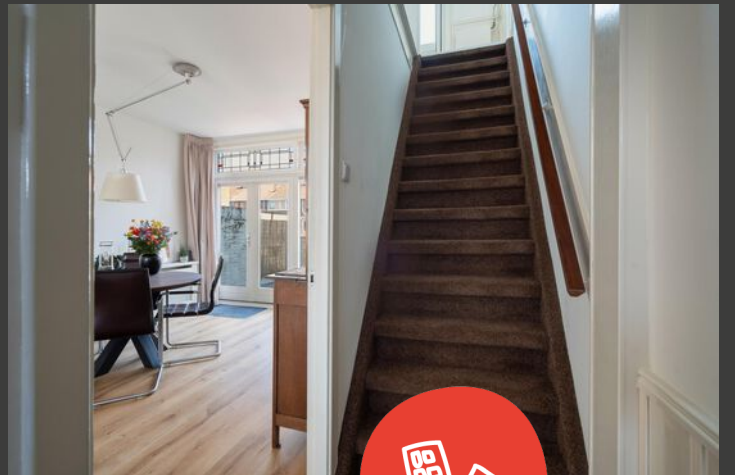


Jeroen legt uit

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













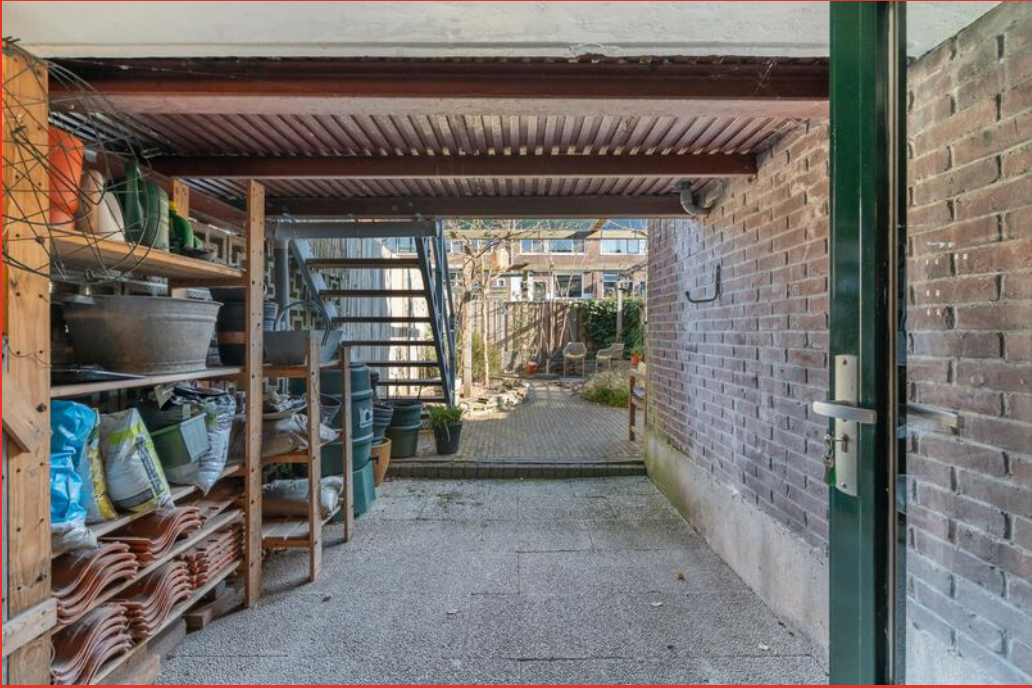










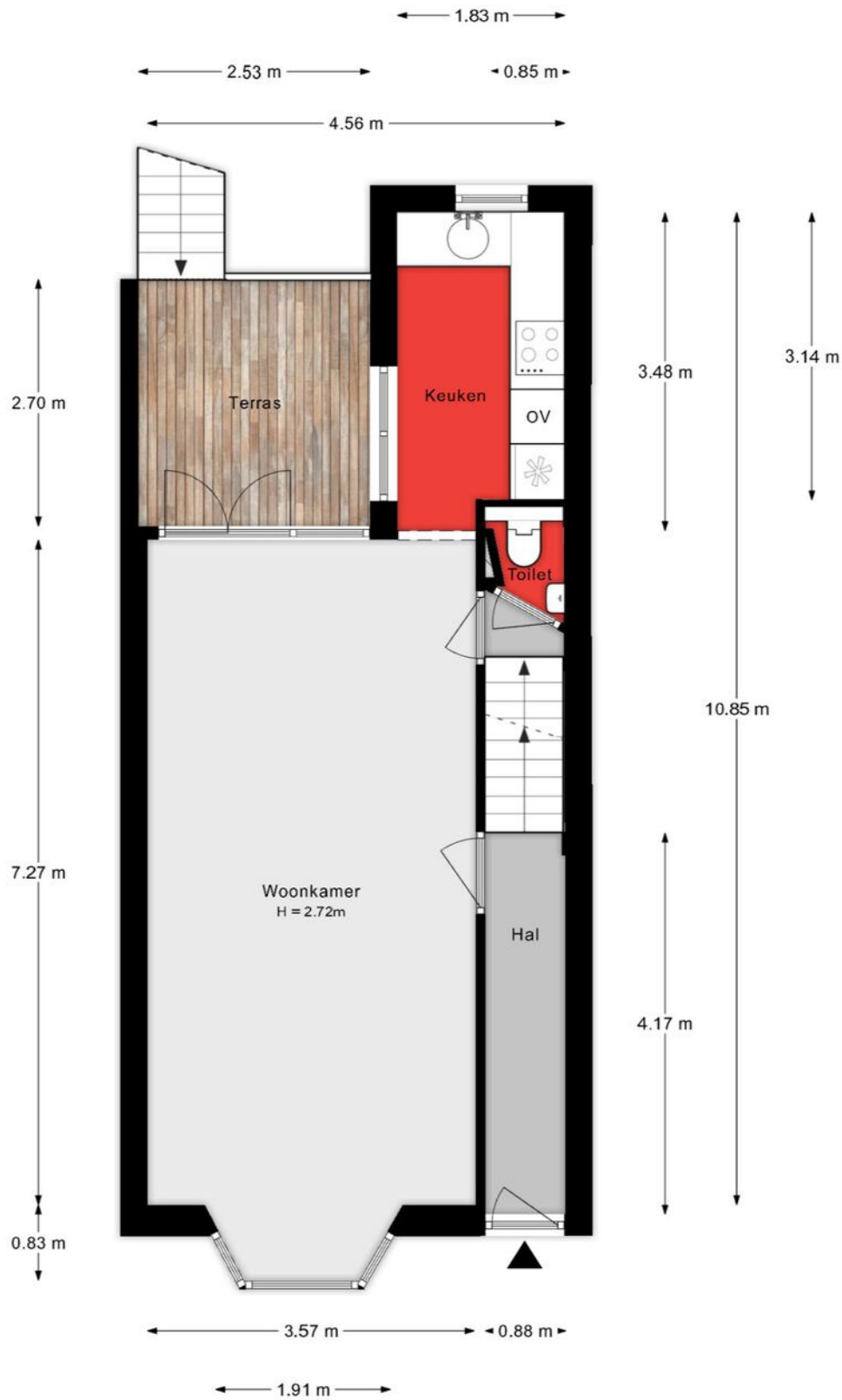






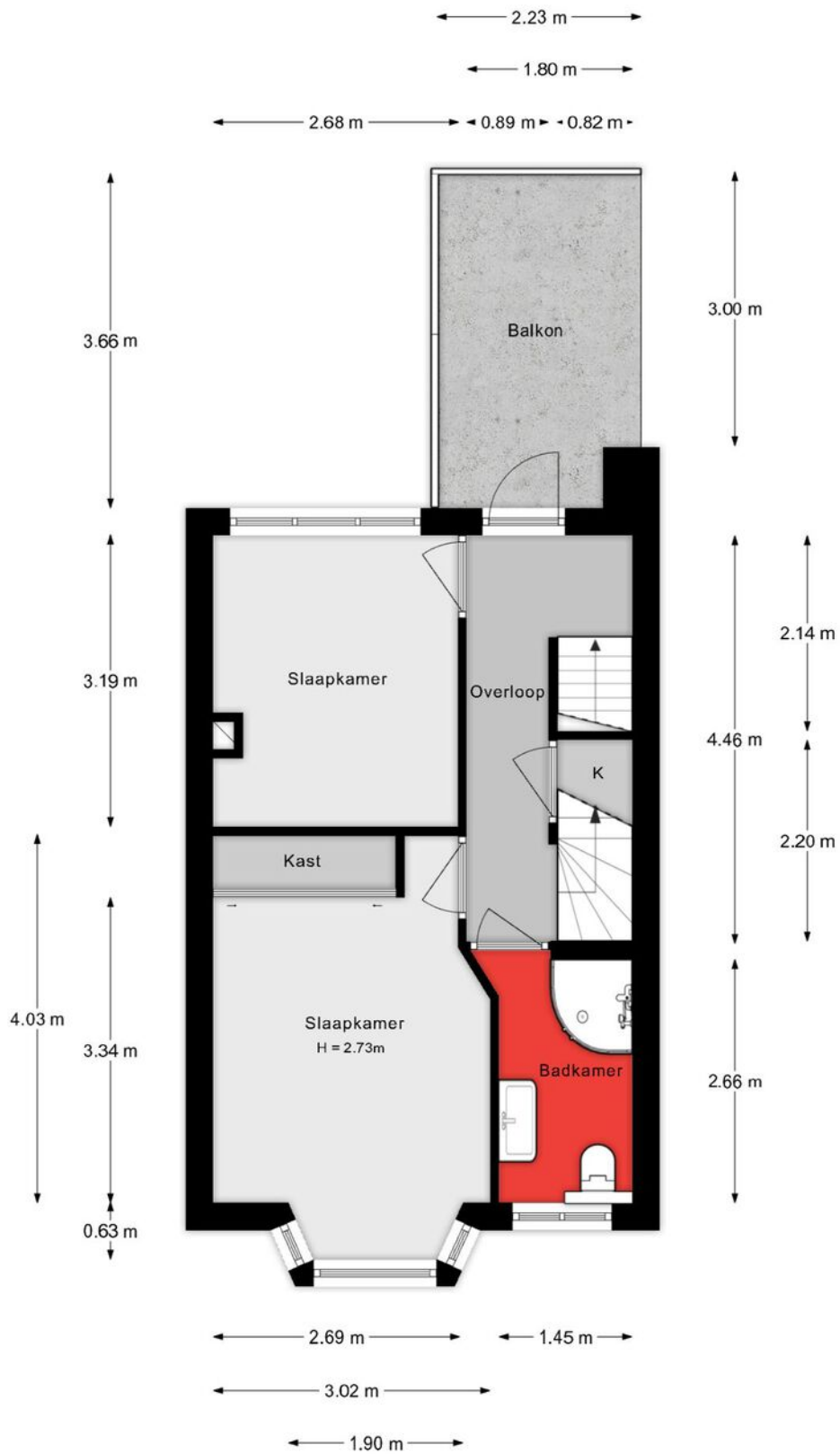


Begane grond



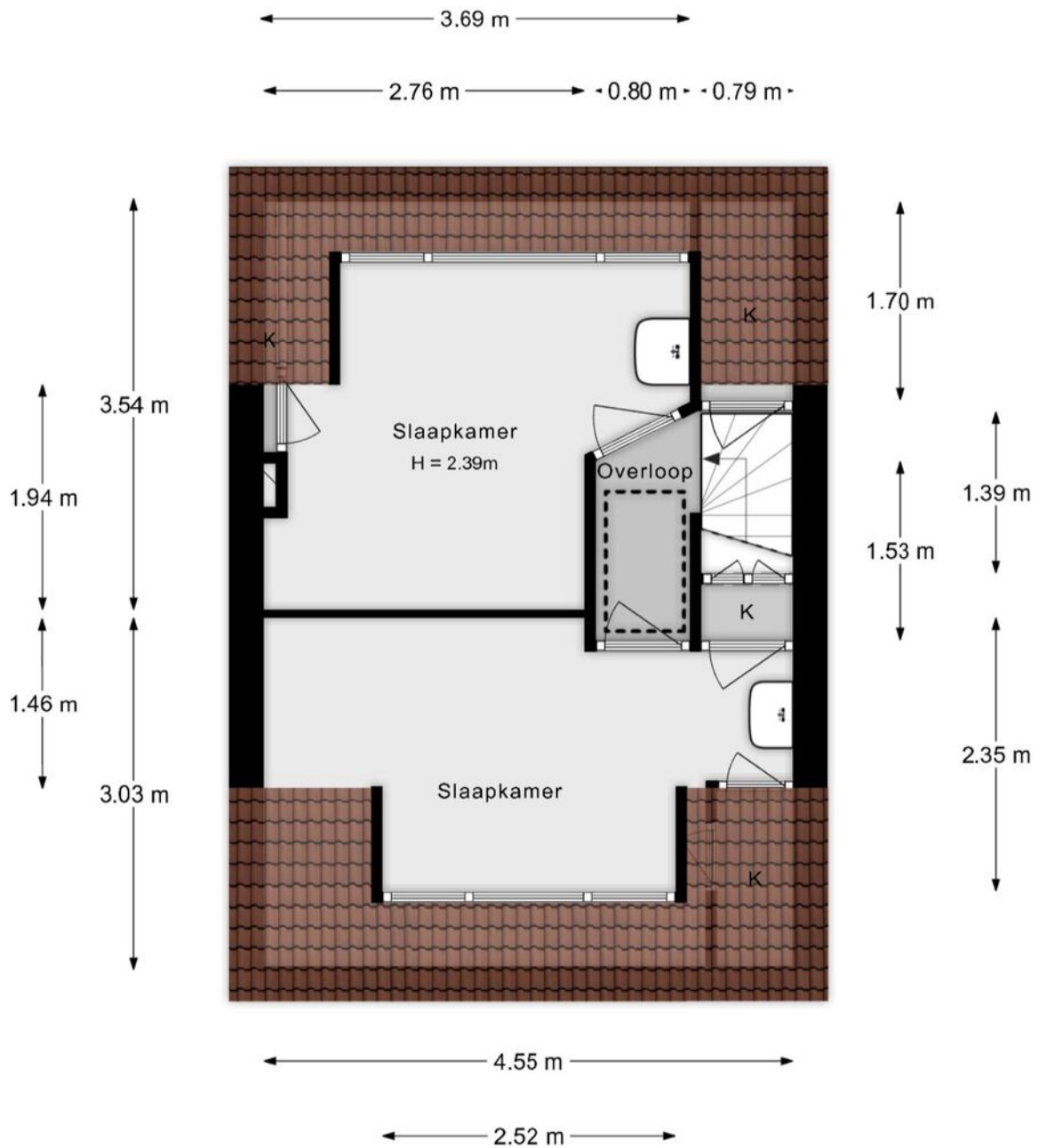
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



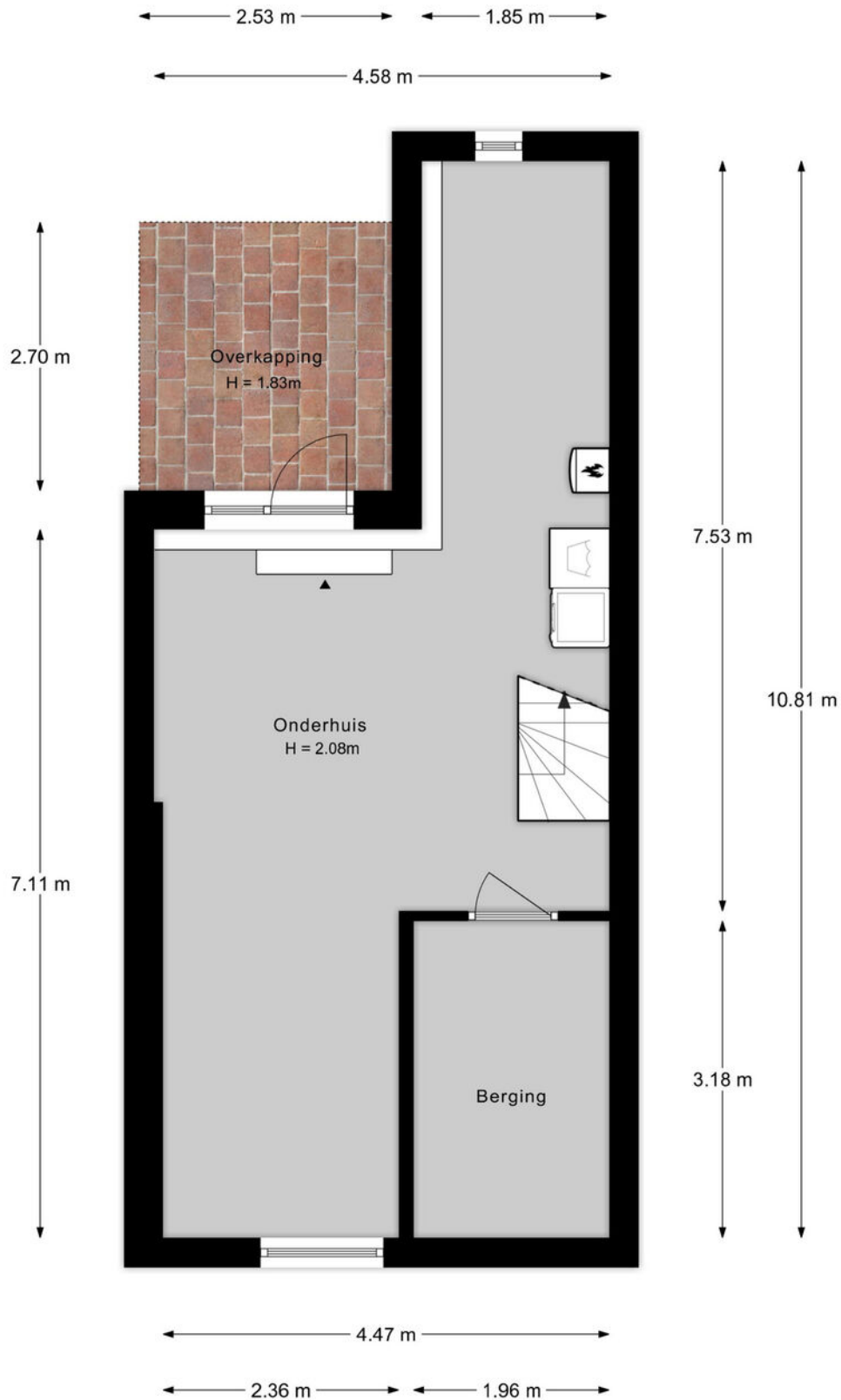
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



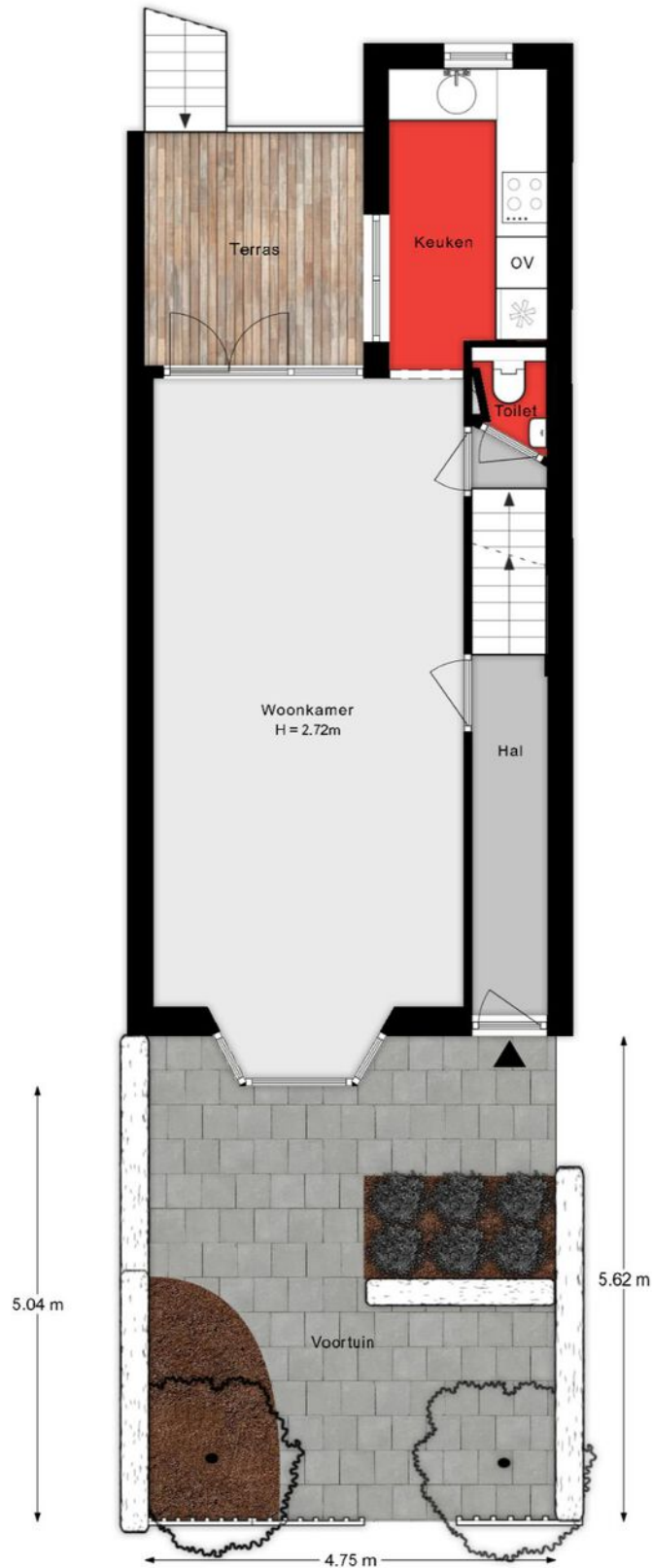
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie / voortuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie / achtertuin



Aan de platen worden 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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kamerhoge kledingkast slaapkamer voorzijde	X		
- Losse kledingkast slaapkamer voorzijde		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duettes woonkamer en slaapkamer voorkant			X
- Schuif hordeuren			X
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Luxaflex keuken		X	
- Kapstok gang		X	

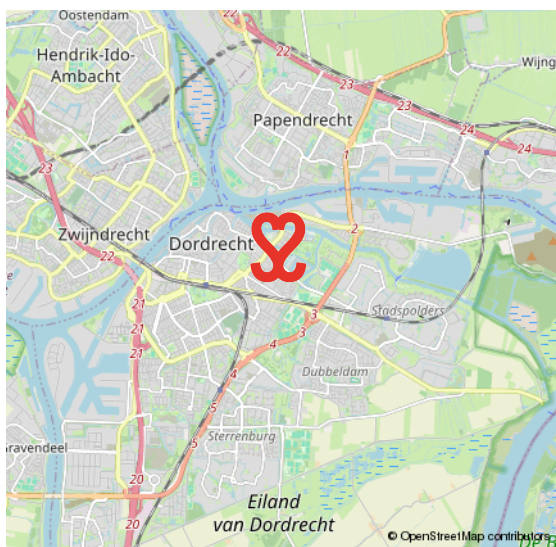
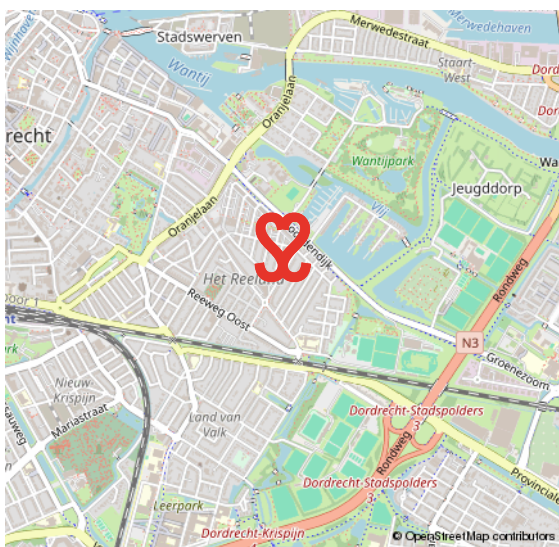
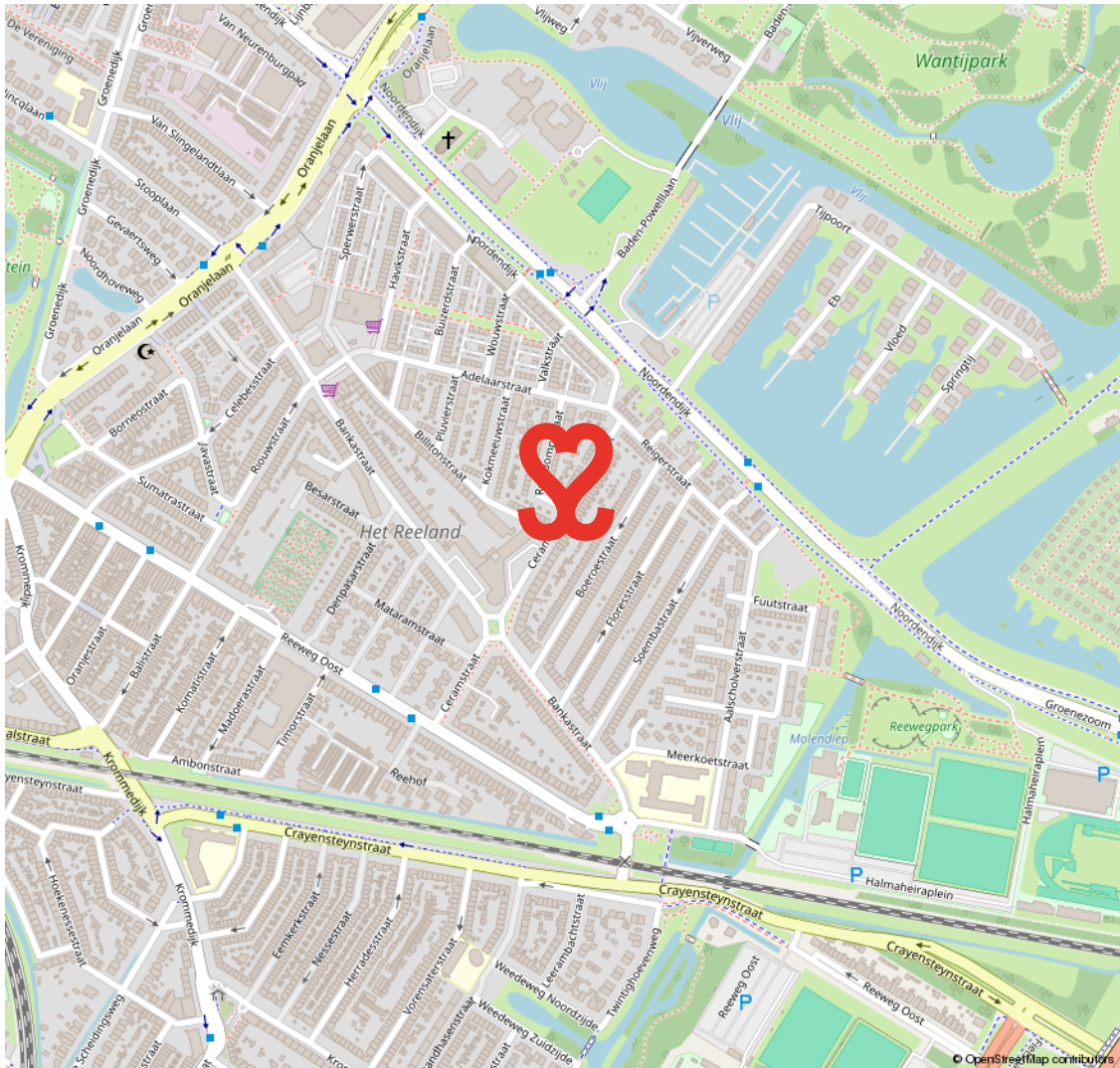
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen bij glas in lood	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Buitenkranen voorzijde en achterzijde	X		
- Regentonnen achtertuin	X		

SITUERING



INDISCHE BUURT / HET REELAND

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 (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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

