



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**STANDHASENSTRAAT 113
3312 LP DORDRECHT**

VIJFINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Jaren '30 liefhebbers opgelet! Achter deze karakteristieke gevel gaat een superleuke en verrassend ruime benedenwoning schuil met tuin, souterrain én extra slaapkamer op de eerste verdieping.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

108 m²

INHOUD

425 m³

BOUWJAAR

1932

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

HR++ beglazing

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



STANDHASENSTRAAT 113, DORDRECHT

VERRASSEND ROYALE BENEDENWONING MET MAAR LIEFST DRIE WOONLAGEN

- authentieke details zoals de kamer en suite, glas in lood en zwart marmeren schouw;
- sfeervolle voor- en achterkamer met originele suitescheiding;
- dichte keuken met een in 2018 vernieuwde inrichting inclusief inbouwapparatuur;
- slaap- en badkamer op de begane grond;
- extra slaapkamer (opkamer) op de eerste verdieping;
- het in 2021 verbouwde souterrain is voorzien van een bijkeuken, royale bergruimte en een derde slaap-/werk-/hobbykamer met toegang naar de tuin;
- ruime voortuin met houten tuinkast, balkon en achtertuin met achterom;
- het geheel is in 2014 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- gelegen in een geliefde en vooral ook gemoedelijke buurt (Reeland/Land van Valk) nabij supermarkt, scholen, speeltuin en uitvalsweg;
- ook het centraal station en gezellige stadscentrum zijn binnen handbereik;
- woonoppervlak 108 m². Bruto inhoud 425 m³;
- bouwjaar 1932.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (6 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), toegang naar de kamer en suite, keuken, badkamer, slaapkamer, het souterrain en trapopgang naar de opkamer op de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich extra kastruimte.

Sfeervolle kamer en suite bestaande uit een voor- en achterkamer. De voorkamer is voorzien van glas in lood ramen en biedt via de originele schuifdeuren toegang naar de achterkamer. De sfeermaker in de achterkamer is met recht de zwart marmeren sierschouw. De twee vaste kasten bieden volop bergruimte.

De keuken is gelegen aan de achterzijde en is in 2018 voorzien van een nieuwe keukeninrichting met de volgende inbouwapparatuur: 4 pits gaskookplaat, afzuigkap (recirculatie), combi-oven, vaatwasser en koelkast. De keuken biedt toegang naar het balkon (nw).

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met glas in lood bovenlichten.

Nette badkamer voorzien van toilet, wastafel, douche, handdoekenradiator (thans niet aangesloten), betegelde vloer en deels betegelde wanden.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde en voorzien van een wastafeltje.

Souterrain:

Het souterrain is in 2021 verbouwd tot drie praktische ruimtes. De eerste ruimte is in gebruik als bijkeuken en is voorzien van de opstelplaats van de wasmachine, cv-ketel (Remeha Avanta, 2016) en een bergkast. Vanuit de bijkeuken zijn de naastgelegen berg-/opslagruimte en werk-/hobby-/slaapkamer bereikbaar.

STANDHASENSTRAAT 113, DORDRECHT

GOED ONDERHOUDEN EN VOLLEDIG VOORZIEN VAN KUNSTSTOF KOZIJNEN

De berg-/opslagruimte is in 2021 uitgediept en voorzien van betontegels en een gipsplaten plafond met inbouwspots.

In 2021 is ook de extra kamer (ideaal als werk-/hobby-/slaapkamer) geheel opnieuw afgewerkt. De voor- en achtergevel zijn voorzien van geïsoleerde voorzetwanden, het plafond is geïsoleerd en voorzien van sfeervolle lichtspots, de ruimte is cv-verwarmd en biedt toegang naar de achtertuin.

Tuin:

Ruime, betegelde voortuin (zuidoost) met houten tuinkast. Op het noordwesten gelegen, taps toelopende achtertuin. De achtertuin is bereikbaar vanuit het souterrain, deels overkapt, volledig betegeld en voorzien van een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: originele houten vloeren. Tegelvloer in de keuken en laminaat in het souterrain (bijkeuken en werk-/slaapkamer).

Wandafwerking: structuurverf.

Kozijnen/beglazing: volledig voorzien van kunststof kozijnen en ramen (2014) met HR++ beglazing. In een aantal ruimtes zijn de originele glas in lood ramen achter de HR++ herplaatst.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4452, A-1 en nummer 1748 (het 1/8e onverdeeld aandeel in een perceel gang totaal groot 121 m²).



KENMERKEN

Energie-label: C.

Vereniging van Eigenaren: de VvE is niet actief.

Bouwjaar: 1932.

Oplevering: in overleg.



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

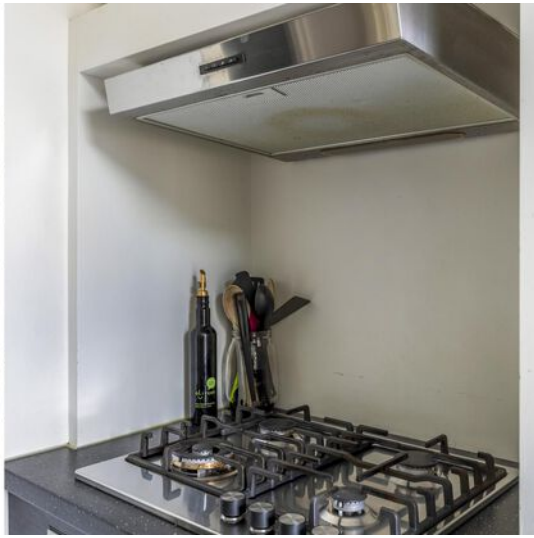
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.

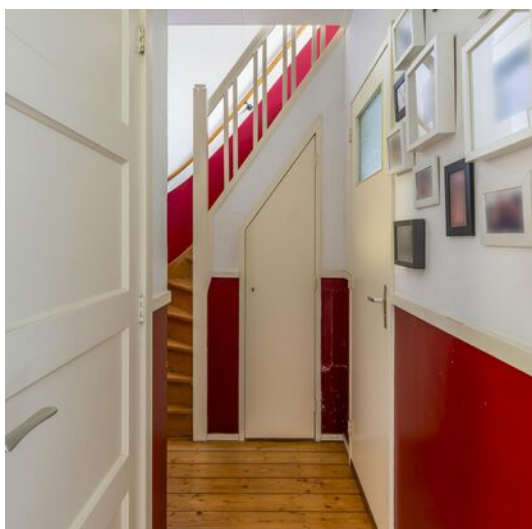


**SFEERVOLLE KAMER
EN SUITE MET ZWART
MARMEREN SCHOUW**









**HOE LEUK DIE JAREN
DERTIG DETAILS
(GLAS IN LOOD EN
PANEELDEUREN)**







EEN MOOIE EXTRA IS
DE SLAAPKAMER MET
WASTAFEL OP DE
EERSTE VERDIEPING









IN 2021 VERBOUWD
SOUTERRAIN MET
ROYALE BERGRUIMTE,
WASRUIMTE/
BIJKEUKEN EN
MULTIFUNCTIONELE
KAMER



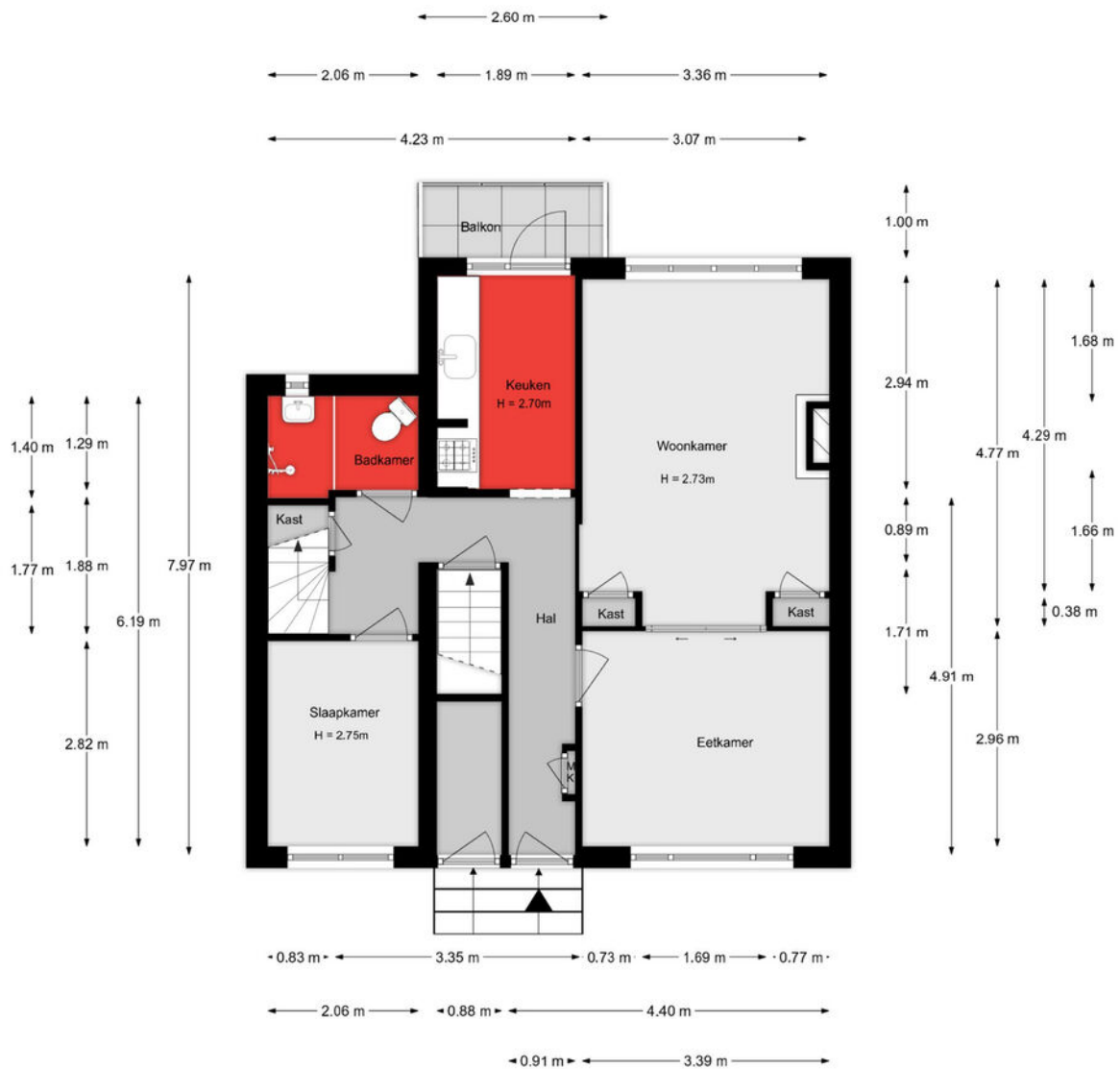


**KEURIGE ACHTERTUIN
(NW) MET
OVERKAPPING
EN ACHTEROM**



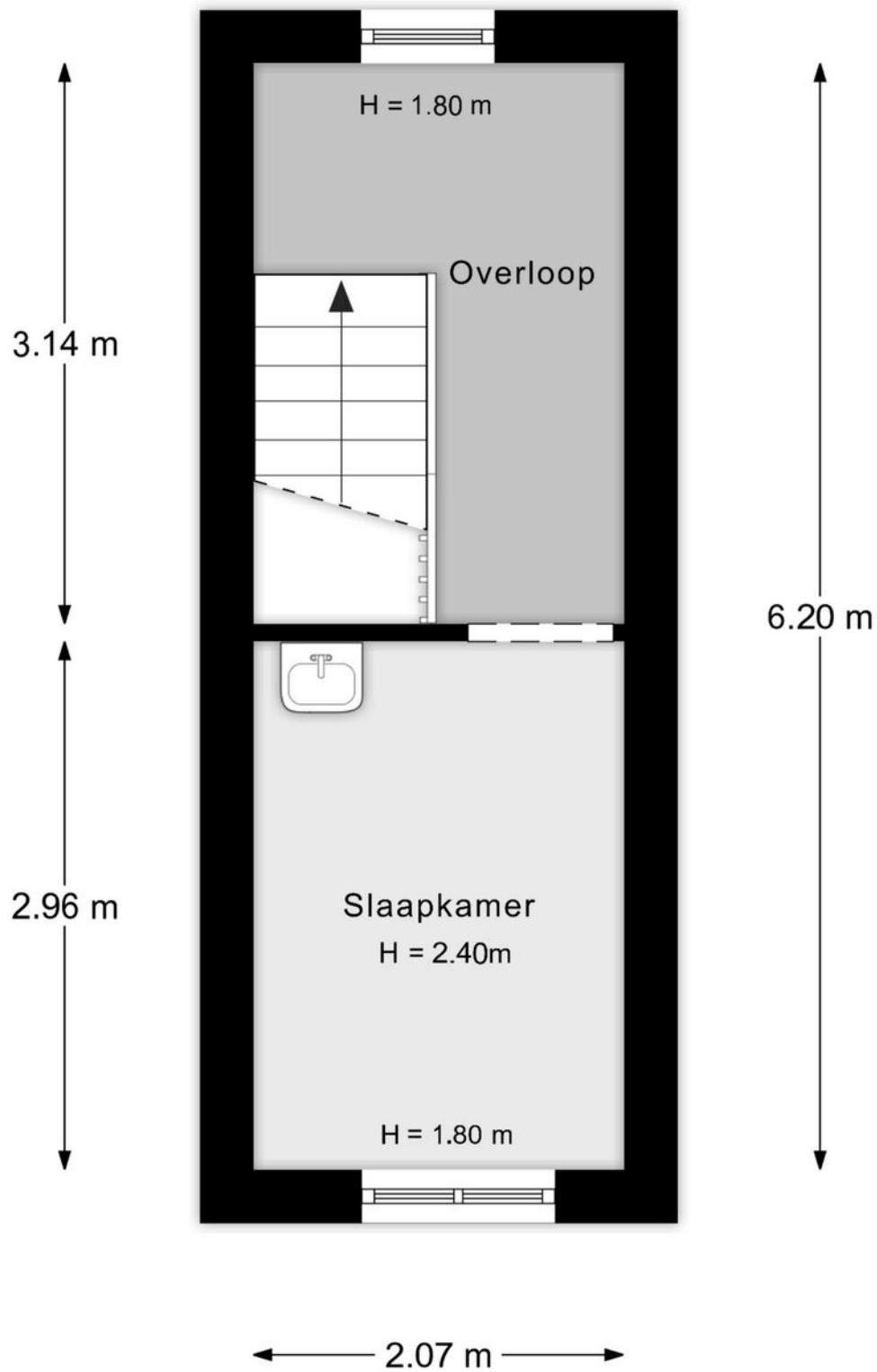


Begane grond



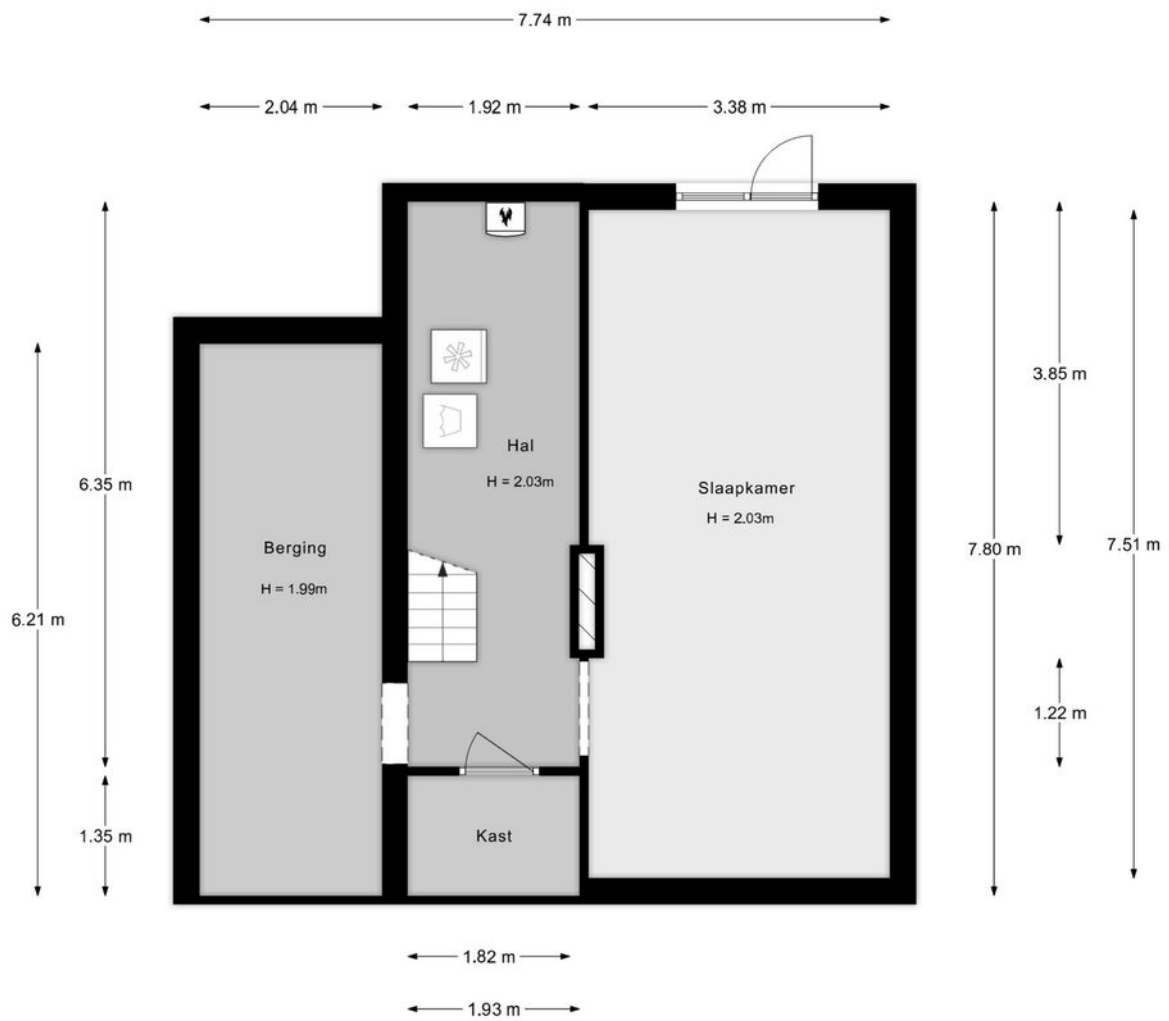
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Souterrain



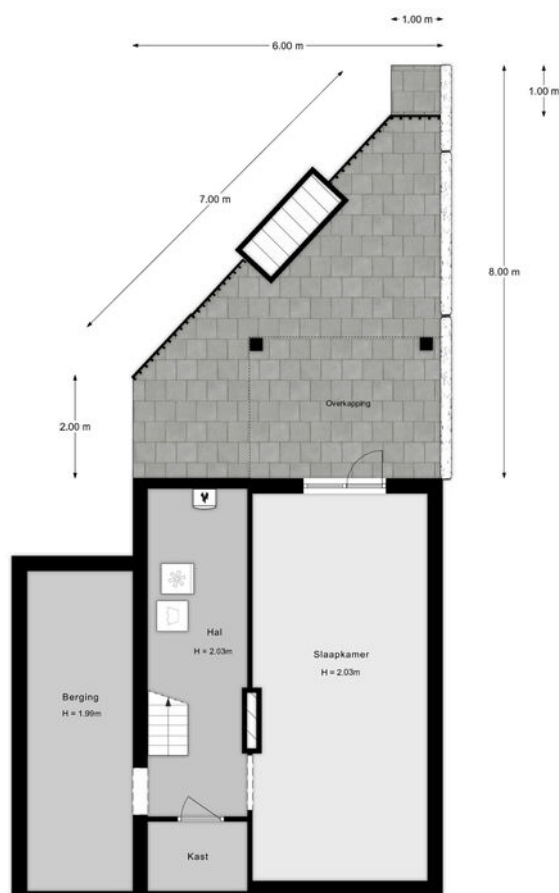
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie souterrain



Aan de plattegronden kunnen 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 verhuisd 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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Bewegingssensor lamp in berging beneden		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten			X
- boekenplanken boven	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koelkast	X		
- vriezer		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		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Horren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

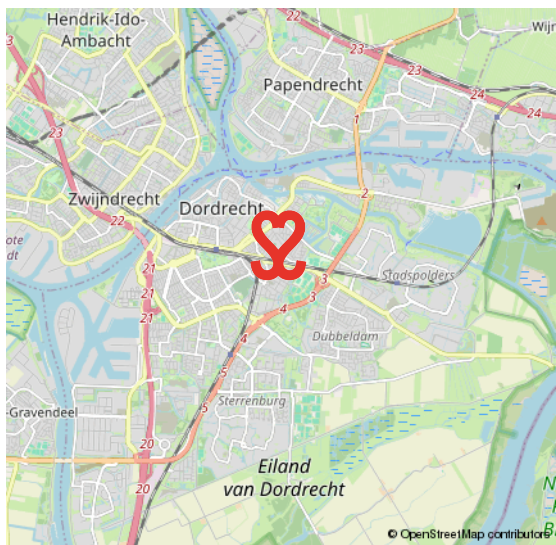
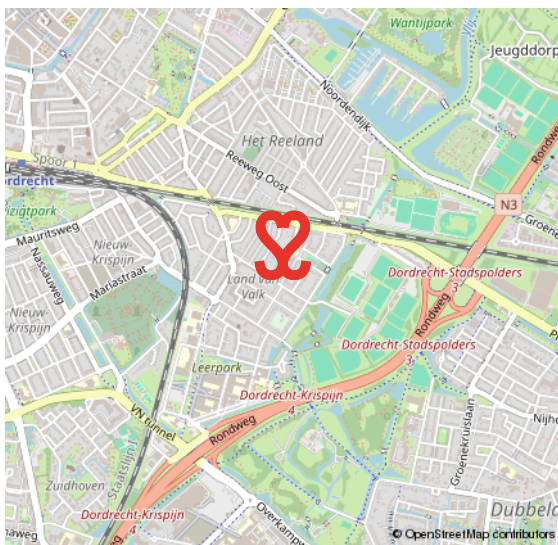
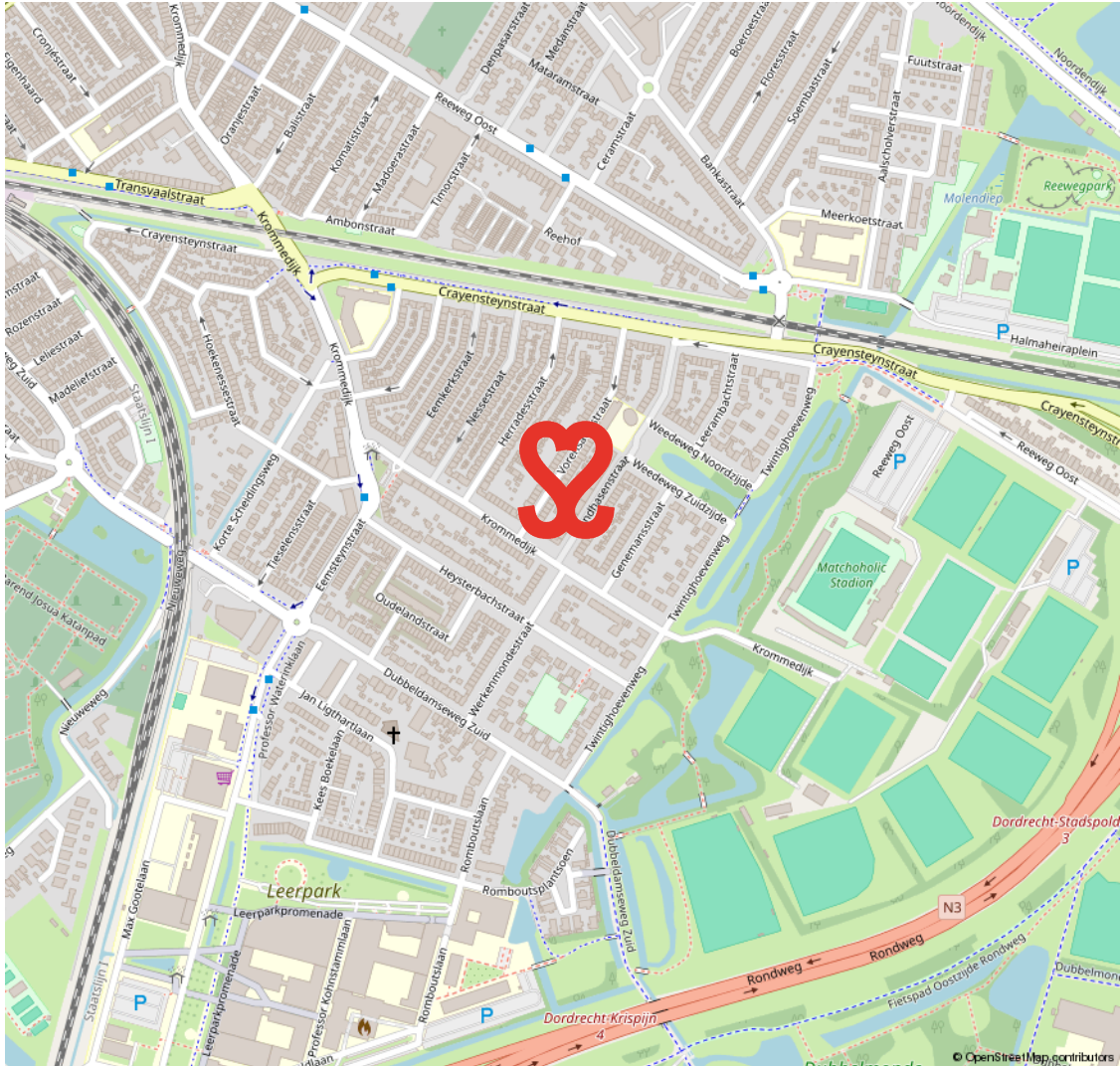


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1746</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2023
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



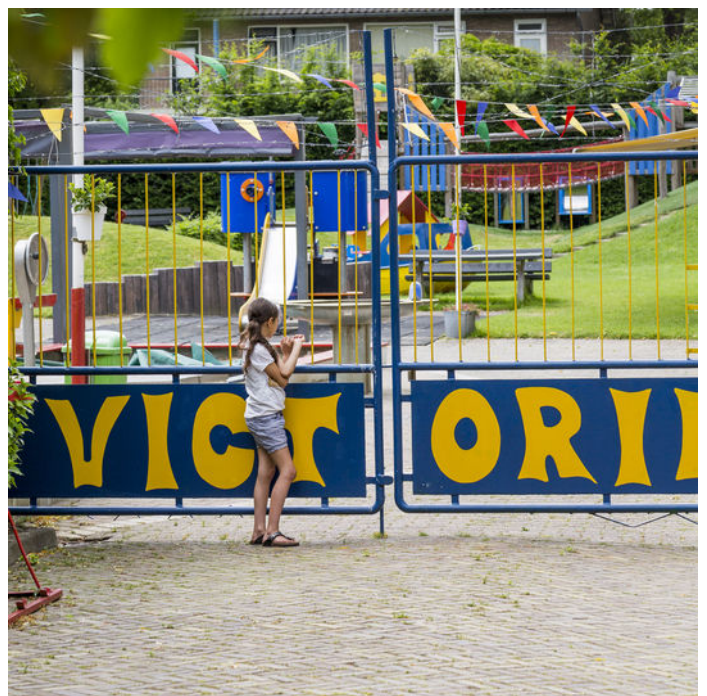
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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."



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!"



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."



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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

