



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**REEWEG OOST 133
3312 CM DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

Achter deze charmante gevel gaat een zee van ruimte schuil met volop originele stijlkenmerken én wat te denken van een tuin van 35 meter diep!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

136 m²

PERCELOPPERVLAKTE

323 m²

INHOUD

674 m³

BOUWJAAR

1912

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



REEWEG OOST 133, DORDRECHT

EEN FIJNE PLEK MET VOLOP KARAKTER EN EEN FANTASTISCHE TUIN

- leuk weetje is dat de woning vanaf de bouw in 1912 al in familiebezit is;
- originele elementen uit die tijd zijn bewaard gebleven (kamer en suite, ornamentenplafonds, glas in lood ramen, granitvloeren en paneeldeuren);
- de toekomstige koper dient wel rekening te houden met modernisering van de woning;
- imposante en sfeervolle kamer en suite met prachtige hoge originele stucplafonds;
- dichte keuken met eenvoudige inrichting;
- praktische voorraadruimte in de provisiekelder;
- drie slaapkamers, een balkon, separaat toilet en een ruime, eenvoudige badkamer op de eerste verdieping;
- vaste trapopgang naar de royale bergzolder (nokhoogte ca. 1.81 m en bijvoorbeeld ook te gebruiken als speelzolder);
- niets doet vermoeden dat er zich aan de achterzijde van de woning een maar liefst 35 meter diepe achtertuin bevindt;
- de tuin ligt op het zuidwesten en is o.a. voorzien van een prachtige walnotenboom en twee bergingen;
- superleuke woonomgeving op loopafstand van buurtwinkels, scholen, het Merwesteinpark en nabij het stadscentrum en NS station;
- tevens een snelle aansluiting op de uitvalsweg N3 richting de A15 en A16;
- woonoppervlak 136 m². Overige inbandige ruimte (29 m²). Bruto inhoud 674 m³;
- bouwjaar 1912. Eigen grond 323 m².

Indeling:

Begane grond:

Ruime vestibule met glas in lood ramen, originele tegellambrisering en meterkast (modern, 10 groepen waarvan er op dit moment 6 in gebruik zijn, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting). Vanuit de vestibule kom je in de binnenhal.

De binnenhal is eveneens voorzien van fraaie tegellambrisering, een lijstwerk plafond, trapopgang, toegang naar de provisiekelder, voorraadkast en eenvoudige toiletruimte.

De provisiekelder bestaat uit twee compartimenten en biedt volop voorraadruimte.

Sfeervolle en royale kamer en suite met suitescheiding bestaande uit vaste kasten aan beide zijden en prachtige glas in lood schuifdeuren. De voorkamer van de kamer en suite is voorzien van een origineel stucplafond, erker met glas in lood ramen en een schouw met houtkachel (ter overname). De achterkamer is eveneens voorzien van een origineel stucplafond en een schouw (niet in gebruik). De hoge plafonds geven beide kamers een ruimtelijk effect.

Dichte keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is voorzien een eenvoudige keukeninrichting met rvs aanrecht, aansluiting vaatwasser, gasaansluiting en toegang naar de achtertuin.

REEWEG OOST 133, DORDRECHT

LEUKE WOONOMGEVING NABIJ BUURTWINKELS EN CENTRUM

Eerste verdieping:

Overloop met afgesloten trapopgang naar de zolderverdieping, bergkast en eenvoudige toiletruimte.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer aan de voorzijde met erker inclusief glas in lood ramen, inbouwkast en doorloopkast naar de achtergelegen slaapkamer. Slaapkamer 2, eveneens een ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van een inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde en voorzien van vaste kastruimte, een ingebouwd bureau en een lijstwerk plafond.

Ruime, eenvoudige badkamer met douche, ligbad, wastafel, aansluiting wasapparatuur, vinylvloer en deels betegelde wanden.

Zolderverdieping:

Open zolderverdieping met raampartij aan de voor- en achterzijde en met een dakraam in het zijdakvlak. De zolder is geheel bevoerd en is de ideale opslagruimte, maar kan bijvoorbeeld ook heel leuk als speelzolder gebruikt worden.

Tuin/berging:

De 35 meter diepe achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin is o.a. voorzien van een buitenkraan, terras, gras, eenvoudige houten berging en een tweede grote houten chalet berging met overkapping achterin de tuin. In de chalet berging staat een keukenblok met spoelbak en boiler. Tevens is deze berging voorzien van elektra.

Middenin de tuin staat een prachtige

walnotenboom. De eigenaar heeft deze boom zelf nog in zijn jeugd geplant.

Algemeen:

Vloerafwerking: originele granitvloeren in de vestibule, binnenhal en keuken. De kamer en suite is voorzien van een parketvloer. Vinyl ter plaatse van de overloop 1e verdieping en badkamer. In de grote slaapkamer voorzijde liggen biezen tegels. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer.

Plafonds: de woning is deels nog voorzien van de prachtige originele ornamenten- en lijstwerk plafonds.

Binnendeuren: originele paneeldeuren.

Wandafwerking: een combinatie van houten wandbekleding, behang en stucwerk.

Kozijnen/beglazing: grotendeels hardhouten kozijnen en ramen (deels voorzien van isolerende beglazing).



KENMERKEN

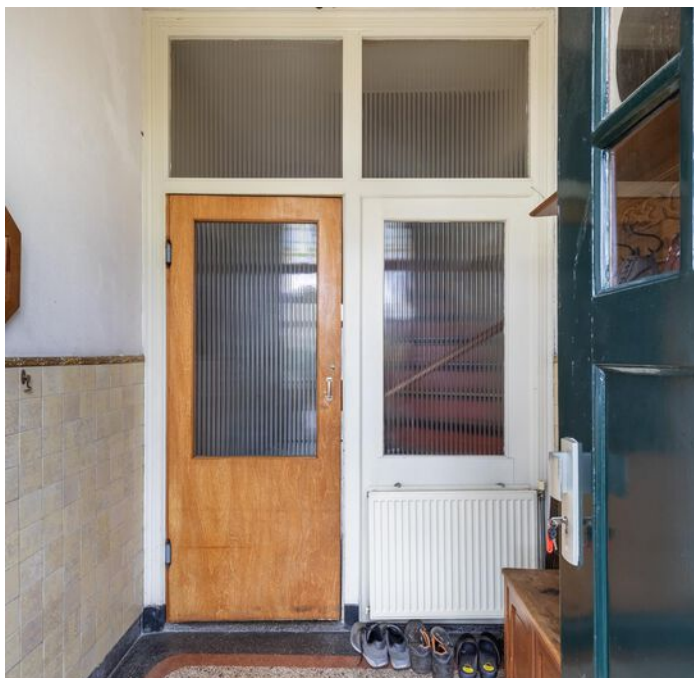
Energie label: D.

Bouwjaar: 1912.

Grondoppervlak: 323 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht,
sectie B, nummer 1145.

Oplevering: in overleg.



Jeroen

Jeroen vertelt...

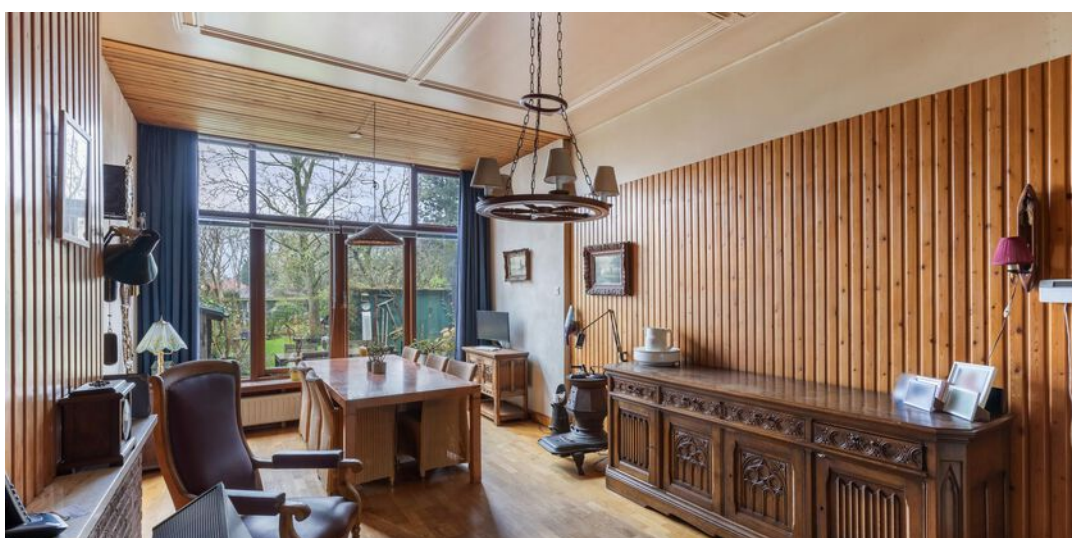
Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?

Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**ROYALE KAMER EN
SUITE MET PRACHTIGE
HOGE ORIGINELE
STUCPLAFONDS**







**SUITEDEUREN EN
ERKER MET
GLAS IN LOOD RAMEN**







**UNIEK IS DE
35 METER DIEPE
ACHTERTUIN OP HET
ZUIDWESTEN**







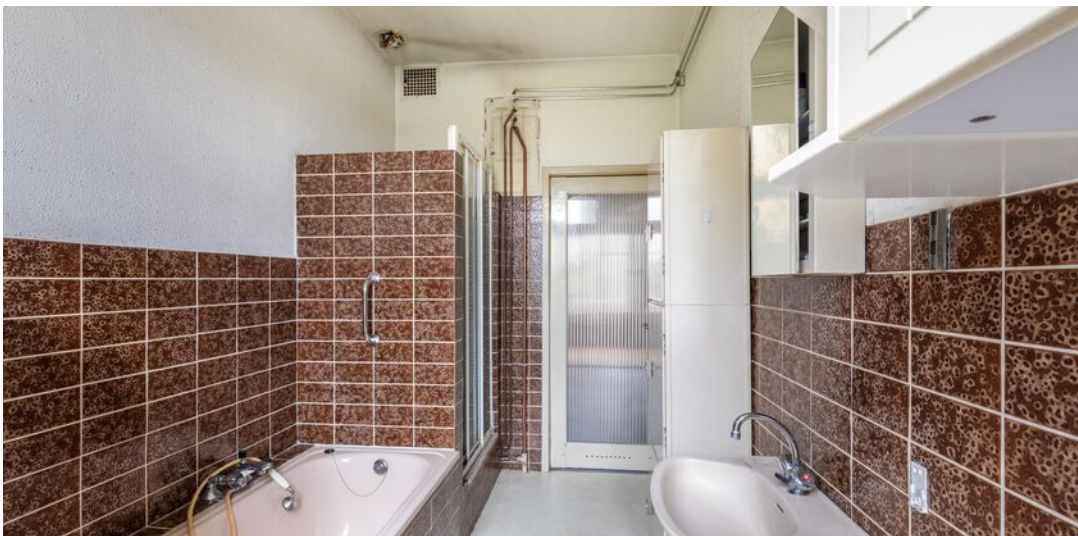


**DRIE SLAAPKAMERS,
BADKAMER, TOILET
EN BALKON OP DE
EERSTE VERDIEPING**



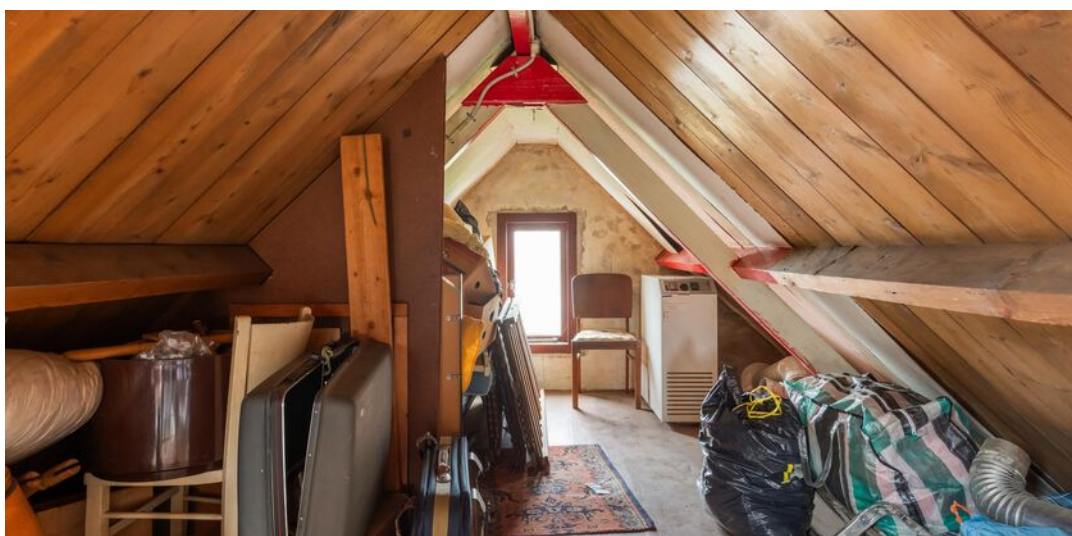




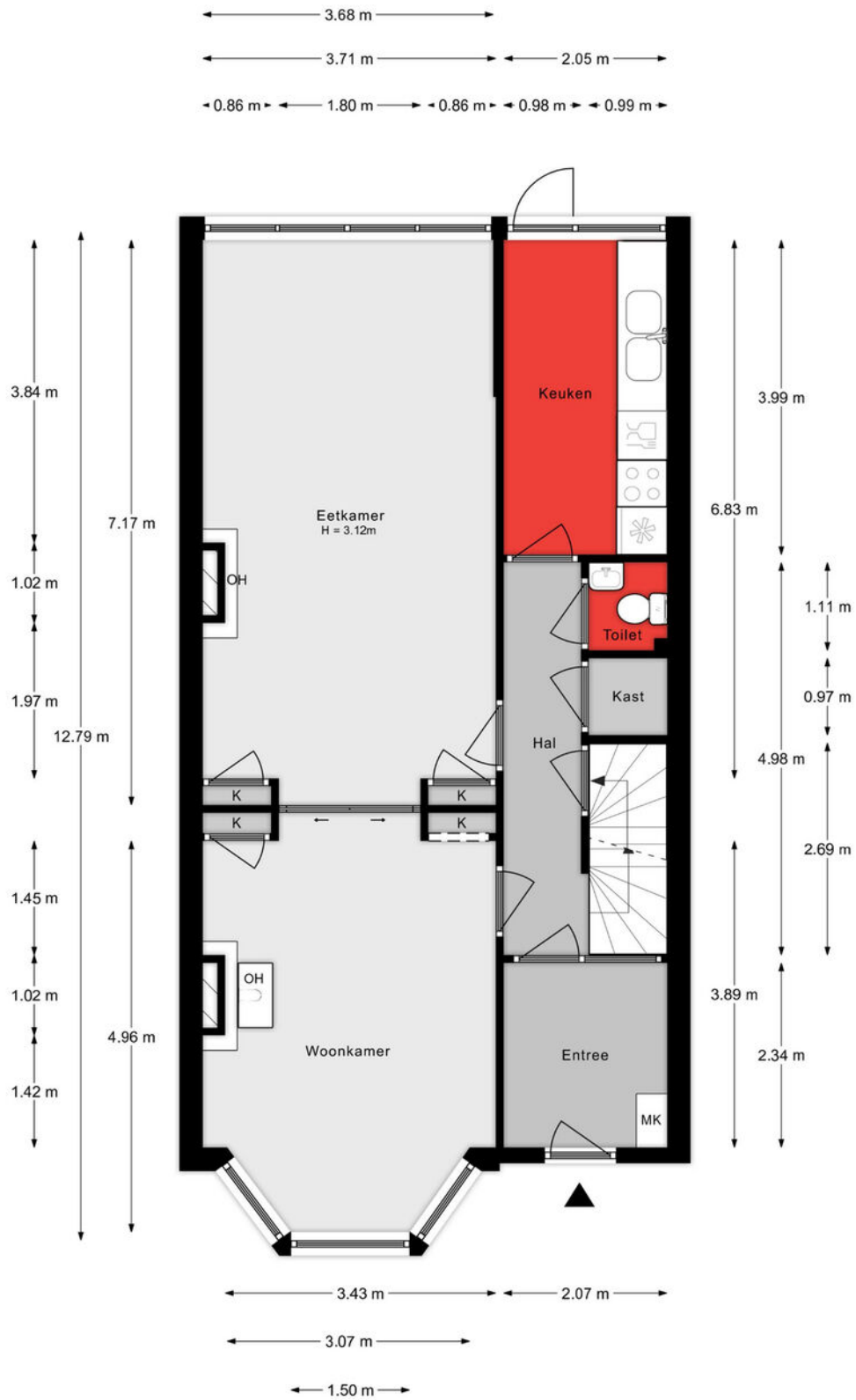




**MULTIFUNCTIONELE
ZOLDERVERDIEPING
(NOKHOOGTE CIRCA
1.81 M)**

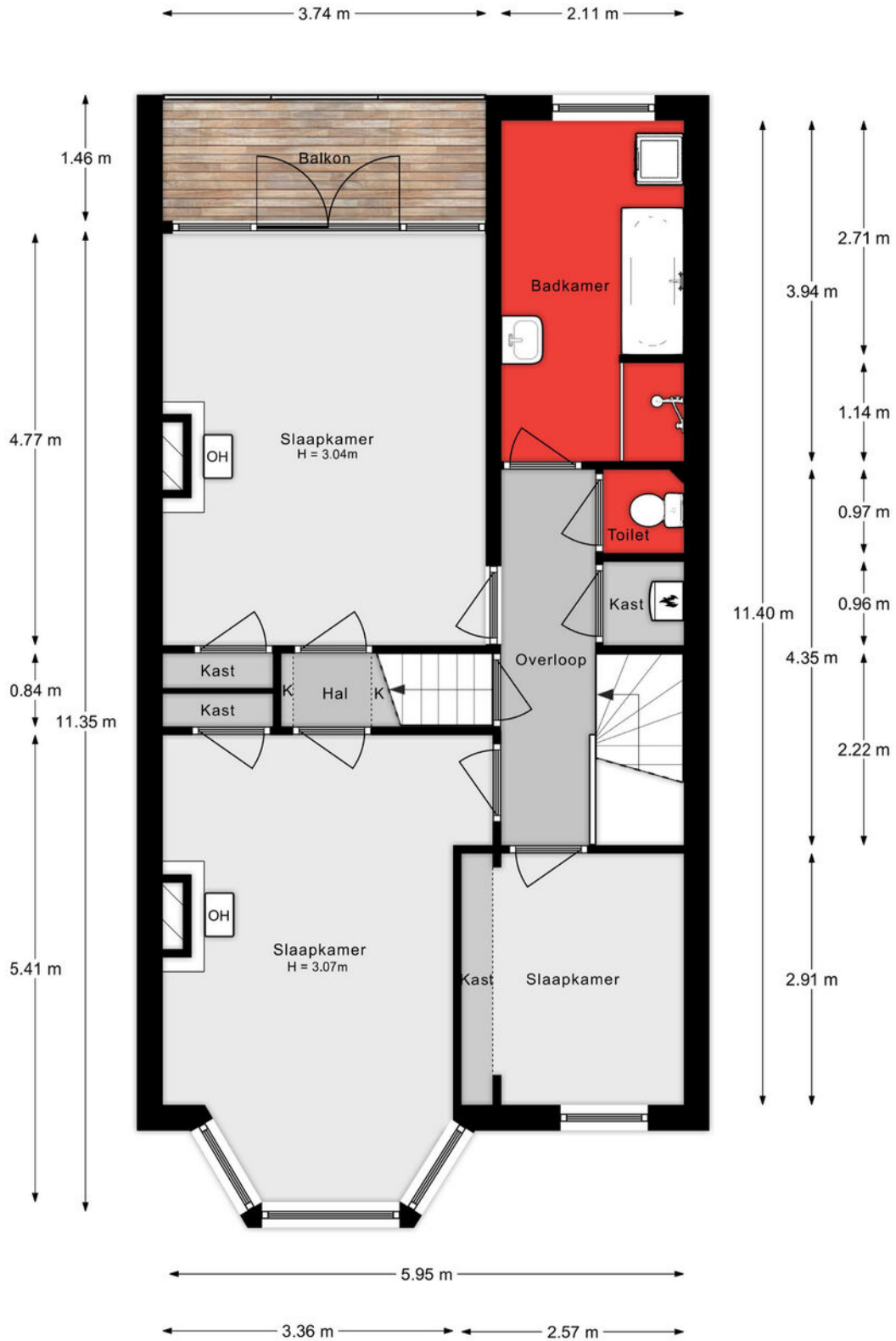


Begane grond



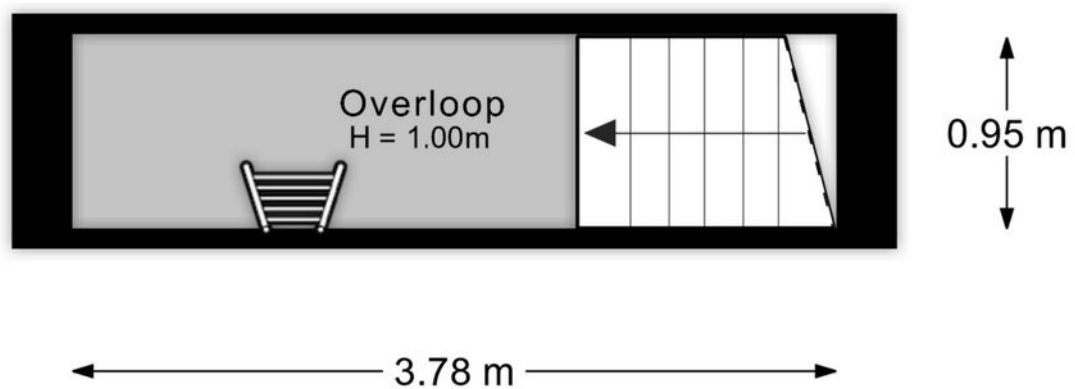
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



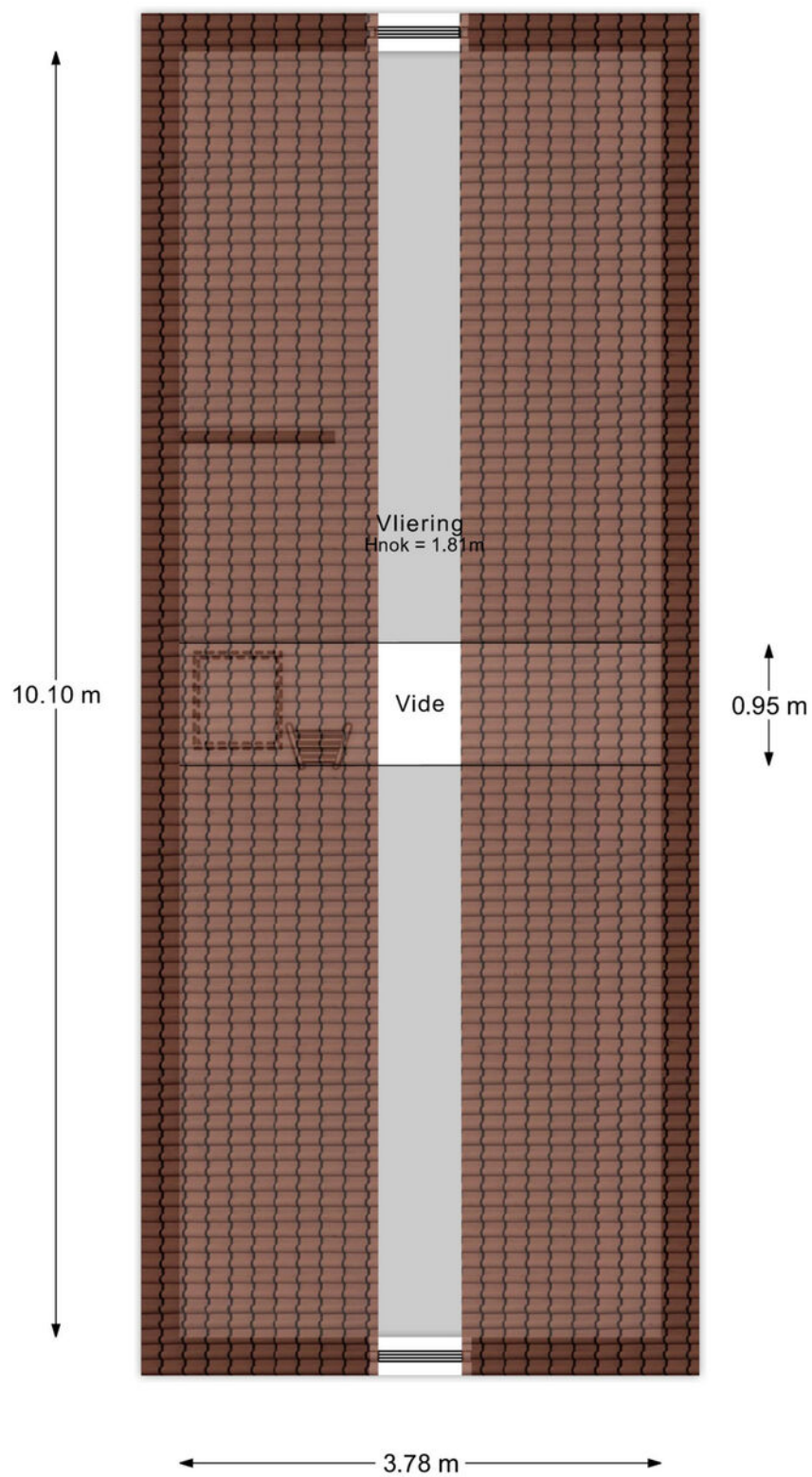
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Overloop (toegang naar zolder)



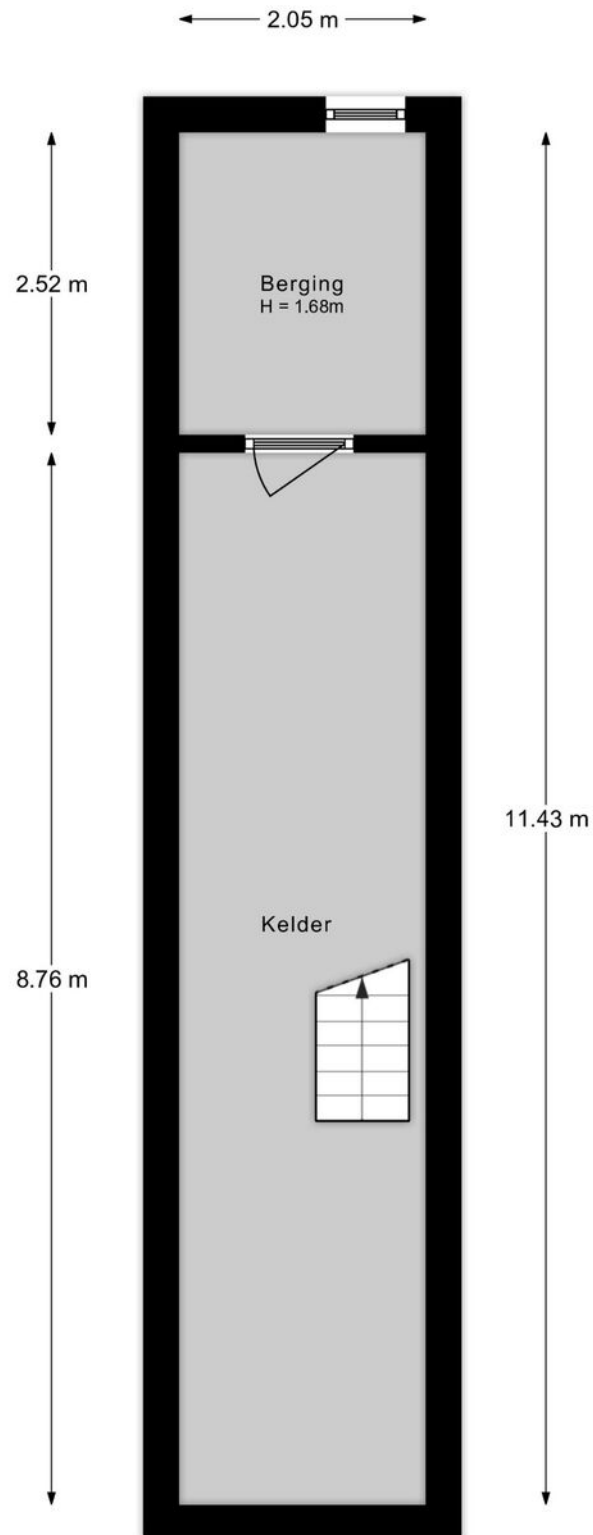
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



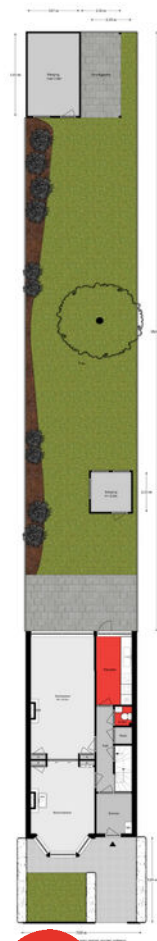
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



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 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



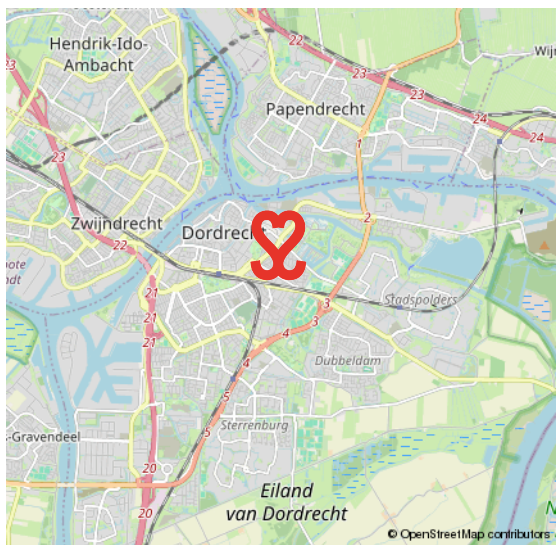
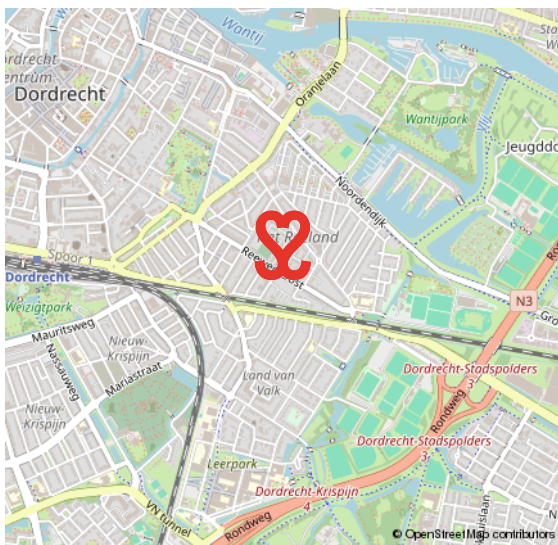
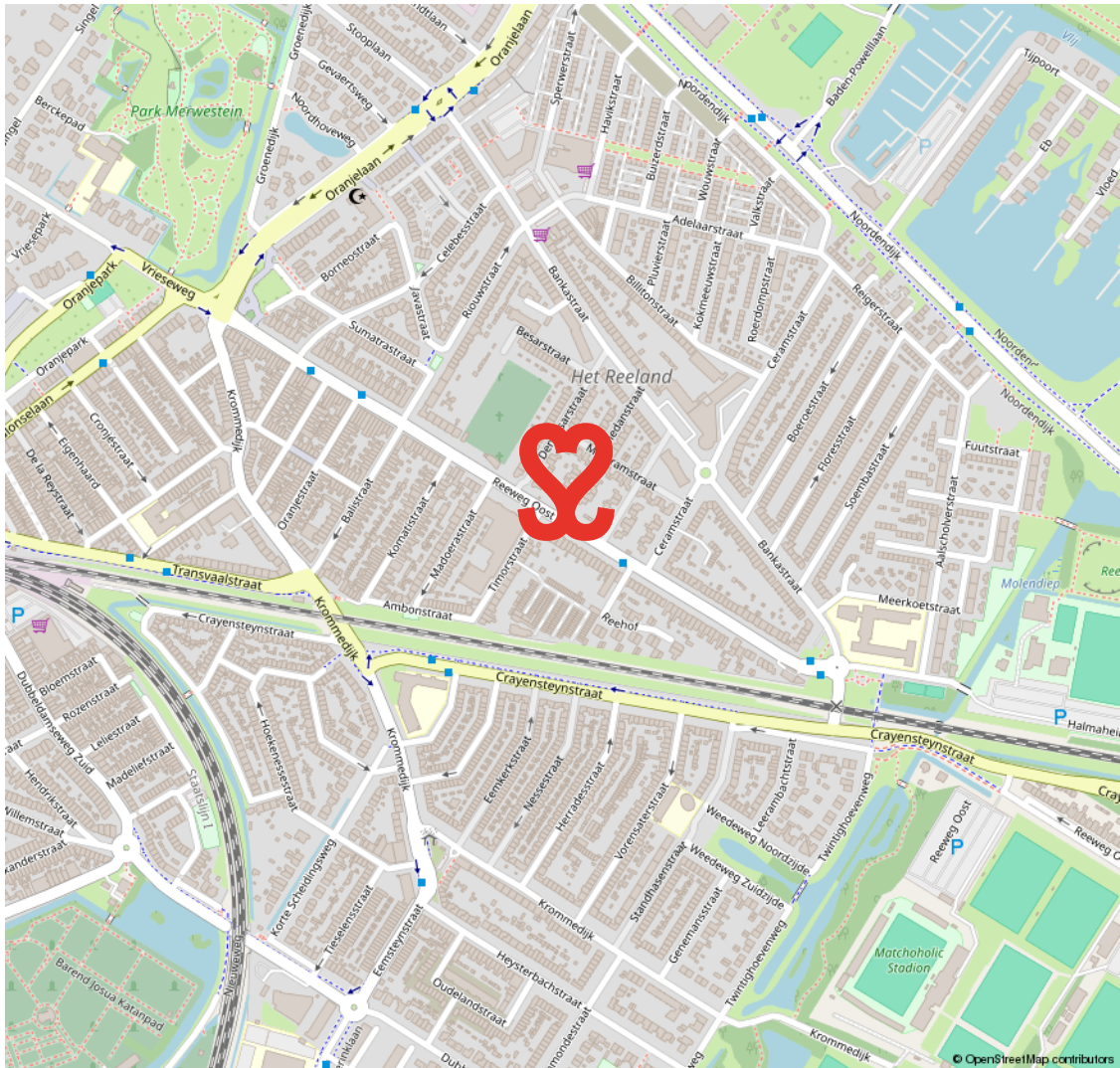
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnescherm balkon	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin beregening	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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 (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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

