



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**STANDHASENSTRAAT 32
3312 LR 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

Verrassend ruim en sfeervol huis met veel karakteristieke elementen en een heerlijk zonnige achtertuin. Deze woning heeft alles wat een woningzoeker in de gewilde wijk "Reeland" wenst!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

85 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

154 m²

INHOUD

339 m³

BOUWJAAR

1933

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel (2024)

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 369.500 K.K.



STANDHASENSTRAAT 32, DORDRECHT

SFEERVOLLE EINDWONING IN DE WIJK REELAND / LAND VAN VALK

- verrassend ruim en sfeervol jaren'30 huis;
- karakteristieke details zoals o.a. de erker, en suite deuren én glas in lood;
- woonkamer met een fantastische lichtinval en sfeervolle gashaard;
- stoere eetkeuken met grote zithoek, spoeliland en openslaande deuren naar de tuin;
- drie slaapkamers op de eerste verdieping waarvan één met ensuite badkamer;
- extra kamer op de 2e verdieping;
- ruim 12 meter diepe, zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- ligging aan een mooi/groen gedeelte van de straat in de wijk Reeland / Land van Valk;
- centraal t.o.v. scholen, stadscentrum, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 85 m². Bruto inhoud 339 m³;
- bouwjaar 1933. Eigen grond 154 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, hoofschakelaar en glasvezelaansluiting), provisiekelder, trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte voorzien van modern hangcloset.

Sfeervolle woonkamer welke middels en suite deuren verdeeld is in een leuke zitkamer aan de voorzijde en ruime eetkeuken aan de achterzijde. De zitkamer heeft een fantastische lichtinval en is voorzien van verdiepte vensterbank met tv-lift, erker met glas-in-lood ramen, strakke gashaard en prachtig lijstwerk plafond.

Stoere eetkeuken met twee vaste kasten, vaste zitbank in L-vorm en zowel een dubbele- als enkele deur welke toegang biedt naar de tuin. De keuken is voorzien van betonblad, witte kastfronten en diverse inbouwapparatuur zoals onder andere: 5-pits gasfornuis, afzuigschouw, tafelmodel koelkast, vriezer, combi magnetron, vaatwasser, spoelbak en voldoende kastruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde met openslaande balkondeuren en en suite badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche voorzien van hand- en regendouche.

Slaapkamer 2, ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde met sfeervolle erker.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde.

Tweede verdieping:

Overloop met de opstelplaats van de wasmachine, cv-ketel (Intergas, 2024) en vaste kastruimte.

Extra kamer (1,66 m hoog) met Velux dakraam.

Tuin/berging:

Verzorgde, royale achtertuin, gelegen op het zuidoosten met vijvertje en houten berging met elektra. De tuin beschikt over een zij ingang en een handmatig zonnesherm.

De voortuin is verzorgd aangelegd met grind en groen.



Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van houten vloerdelen.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met deels dubbel glas en deels HR++ glas uit 2024. De glas-in-lood ramen zijn voorzien van voorzetramen.

LIVING MET KARAKTERISTIEKE DETAILS

Energie label: F.

Bouwjaar: 1933.

Grondoppervlak: 154 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1794.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- jaren '30 huis met veel karakteristieke details;
- verzorgd en fris interieur;
- sfeervolle woonkamer en suite;
- ruime eetkeuken aan de achterzijde;
- drie slaapkamers op de 1e verdieping;
- extra kamer op de 2e verdieping;
- heerlijk diepe en zonnige achtertuin.



Françoise

Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, 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 KEUKEN
MET TOEGANG
NAAR DE TUIN**

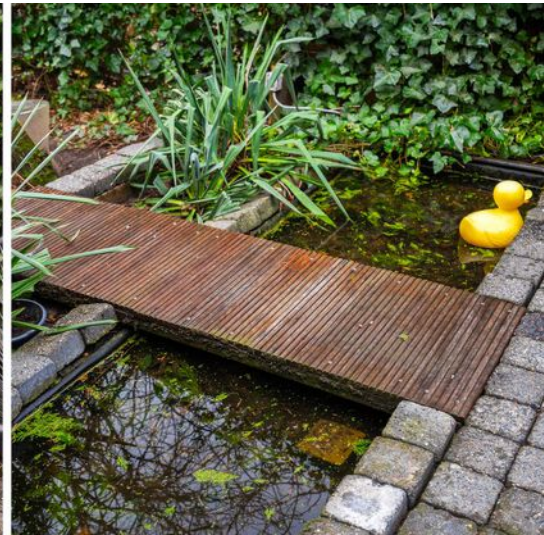
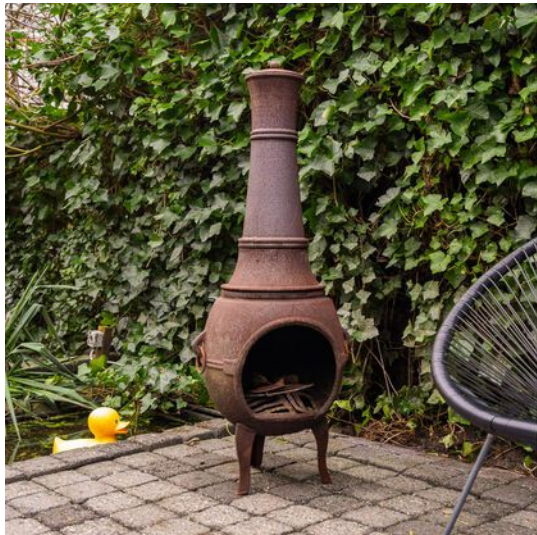






**RUIM 12 METER DIEPE
ACHTERTUIN GELEGEN
OP HET ZUIDOOSTEN**







EERSTE VERDIEPING

**DRIE SLAAPKAMERS
EN MODERNE
BADKAMER**









**BADKAMER EN SUITE
MET DUBBELE
WASTAFEL EN
INLOOPDOUCHE**





**WONINGBREED
BALKON**





**TWEEDE VERDIEPING
MET EXTRA KAMER**



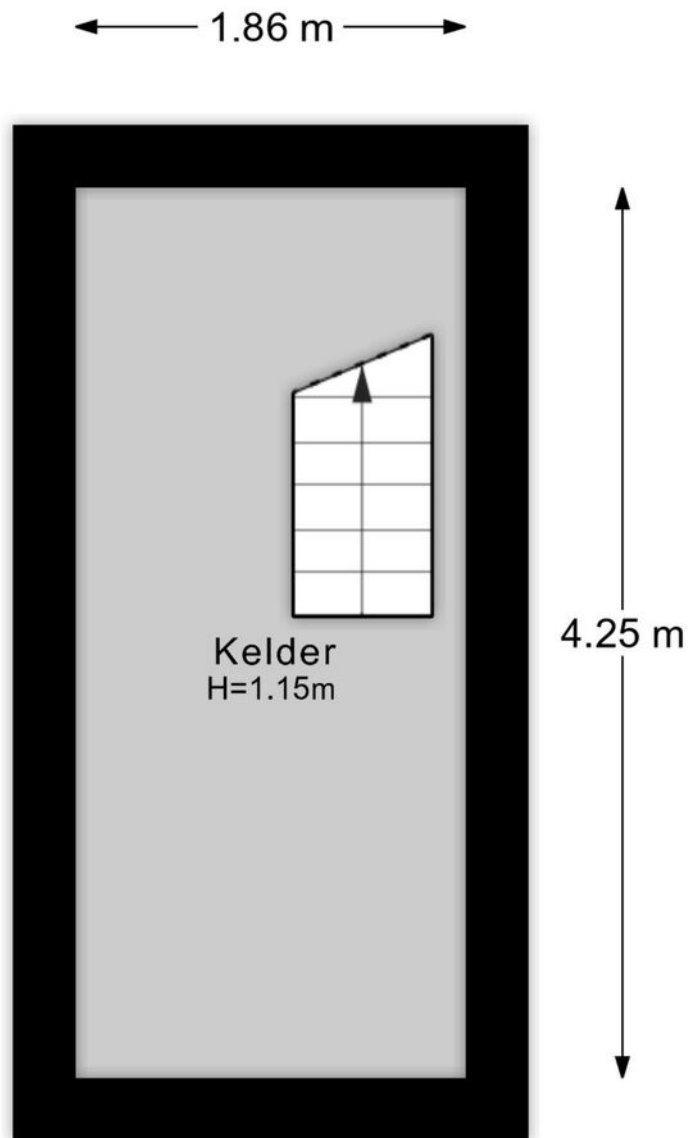




**RUSTIGE EN GROENE
LIGGING NABIJ HET
CENTRUM VAN
DORDRECHT**

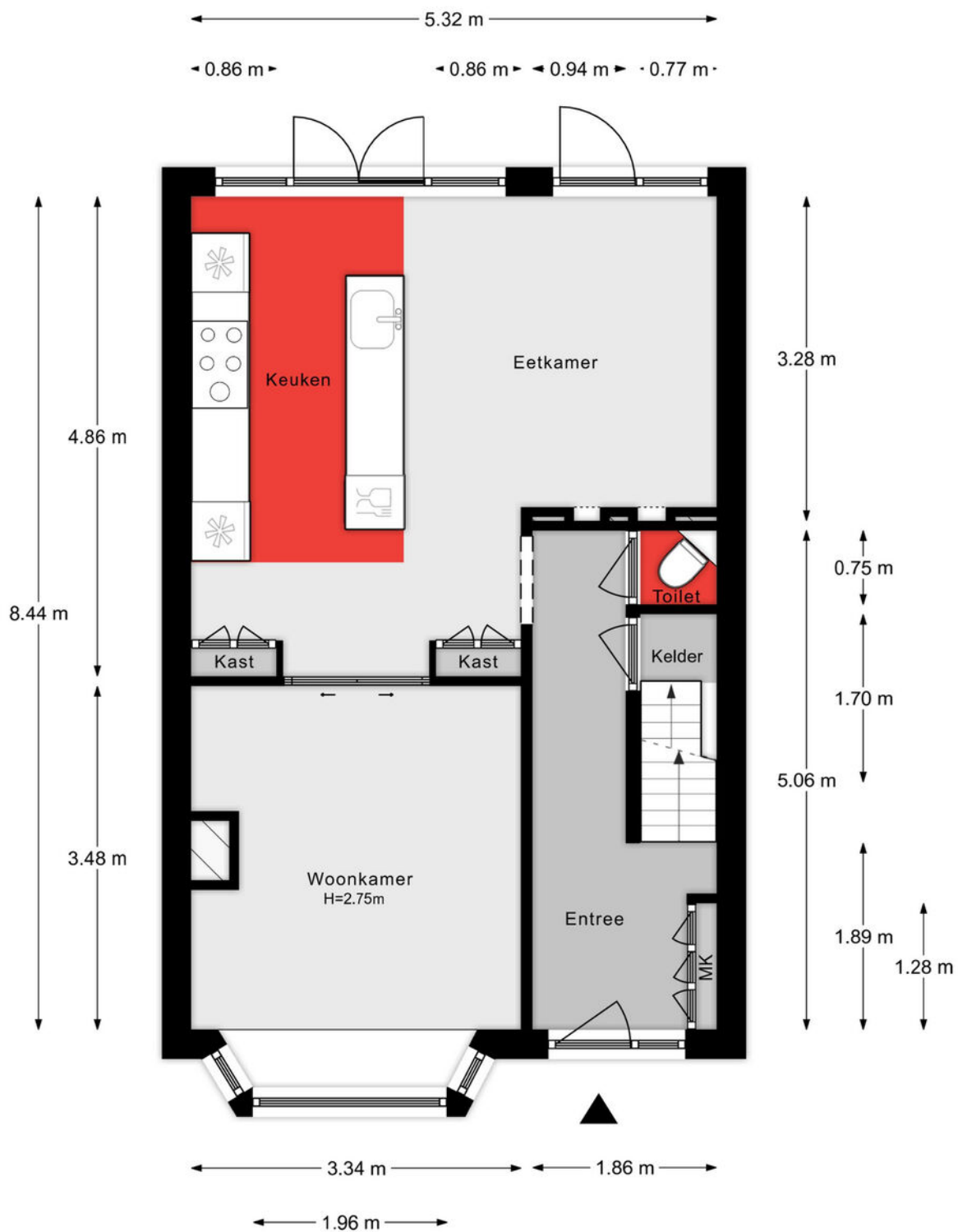


KELDER



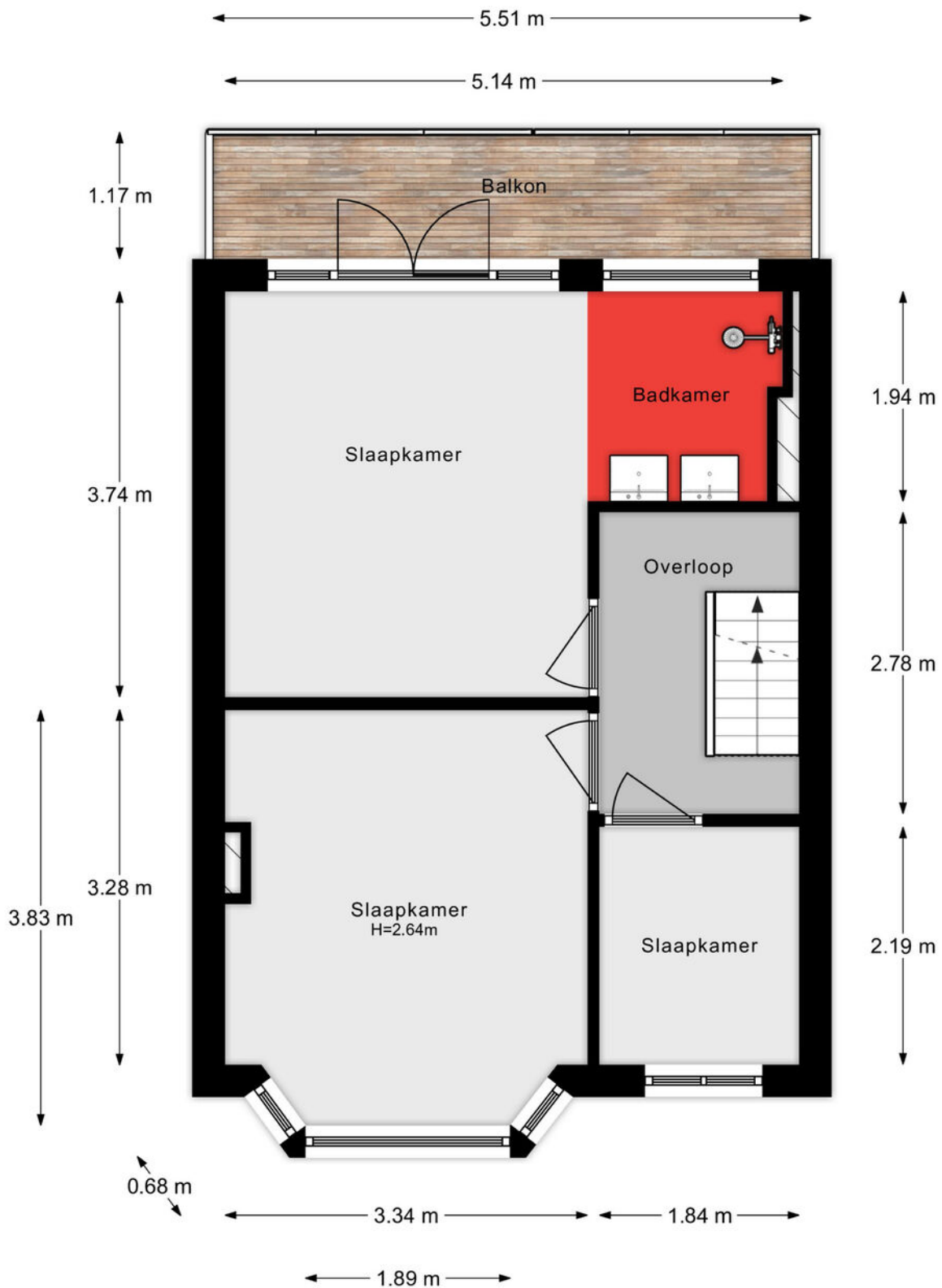
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BEGANE GROND



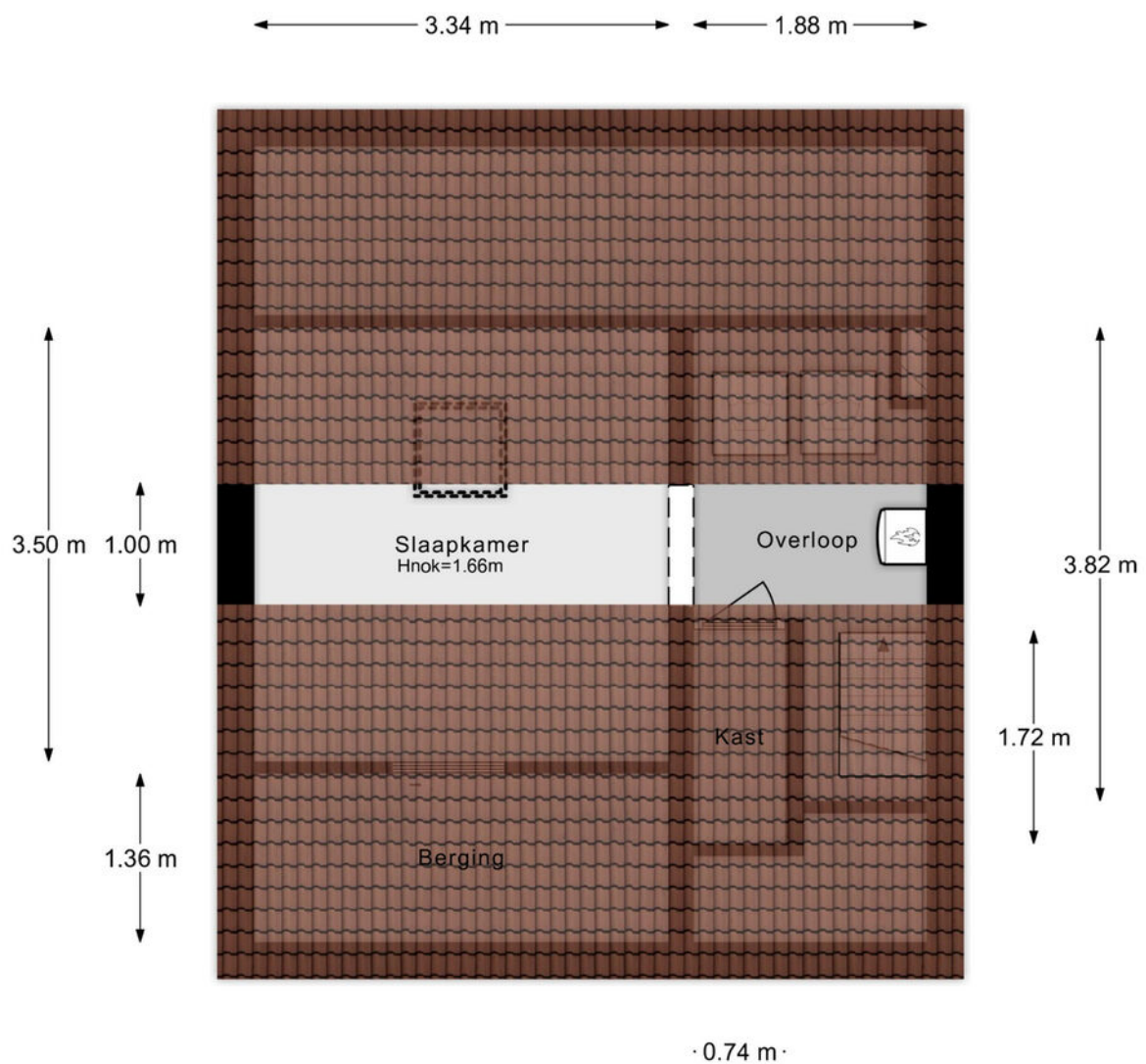
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIE



Aan de hand van de afbeelding zijn geen rechten worden verleend.

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De Chinese bruidskast, biedermeierkastje, garderobe kast en kleedkamer, bureau plank voorkamer			X
- Rekken kelder, bureau zolder	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Televisielift			X
- eettafel	X		
- kussens eettafel	X		
- kussens loungebank			X
 Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen glas en lood voor	X		
- Kelder isolatie vloeren met glaswol	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Loungehoek en buitenkeuken m	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

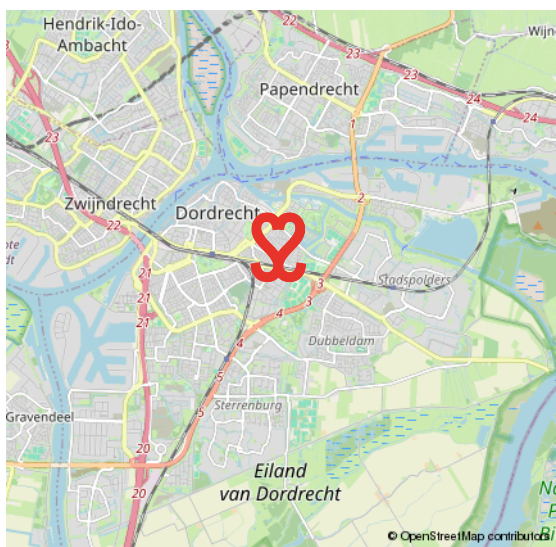
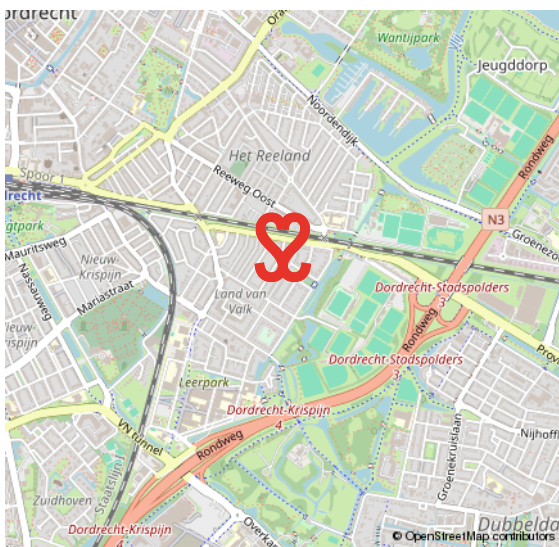
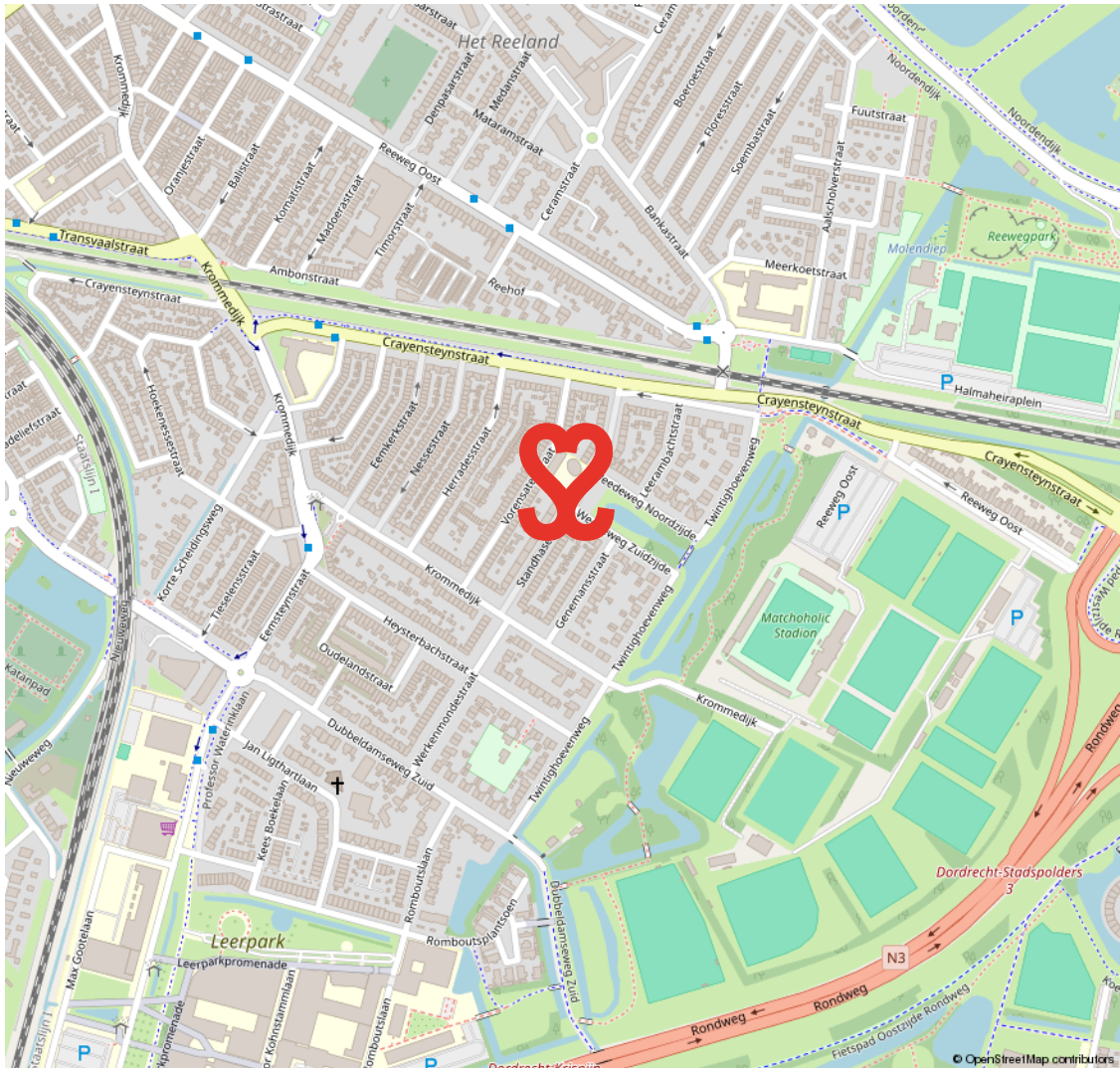
Uw referentie: ---



<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 1794</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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."

 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,

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://www.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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

