



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL

TE KOOP

**CERAMSTRAAT 80
3312 SJ DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

GROOT, STOER EN KARAKTERISTIEK!
Gemoderniseerd jaren dertig herenhuis met
7 slaapkamers, een tv-kamer, twee
badkamers, voor- en achtertuin, gelegen op
gewilde locatie in de wijk Het Reeland

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

9

WOONOPPERVLAKTE

235 m²

PERCELOPPERVLAKE

233 m²

INHOUD

790 m³

BOUWJAAR

1934

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas, vloerisolatie begane grond

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



CERAMSTRAAT 80, DORDRECHT

WÁT EEN RUIMTE EN WÁT EEN SFEER!

- grote samengevoegde, voormalige beneden- en bovenwoning;
- modern wonen perfect gecombineerd met authentieke details zoals marmeren schouwen, erkers, paneeldeuren en glas in lood ramen;
- vanaf 2018 smaakvol gerenoveerd;
- begane grond met o.a. uitgebouwde woonkamer met erker, een tv-/zitzkamer en een toffe eetkeuken;
- drie slaapkamers, walk in closet, hippe badkamer, een separaat toilet en wasruimte op de eerste verdieping;
- de tweede verdieping telt vier uitstekende slaapkamers en een tweede badkamer;
- bergvlisering;
- leuke, strakke tuinaanleg aan zowel de voor- als achterzijde met betegeling en vaste beplanting;
- grote berging in de tuin;
- gelegen op gewilde locatie in de wijk Het Reeland met alle centrumvoorzieningen, buurtwinkels, het Wantijpark en uitvalswegen binnen handbereik;
- woonoppervlak 235 m². Bruto inhoud 790 m³;
- bouwjaar 1934. Eigen grond 233 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/vestibule met authentieke tegellambrisering, meterkast en trapopgang. L-vormige hal met kelderkast, garderoberuimte en toilet.

Toilet met wandcloset en fonteintje

Heerlijk lichte woonkamer met erker, twee marmeren schouwen en aan de achterzijde voorzien van uitbouw met toegang tot de tuin.

Half open eetkeuken met luxe, stoere inrichting met zitbar, mat zwarte kastfronten en dun rvs werkblad. Apparatuur t.w. quooker®, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast, vriezer en vaatwasmachine.

Zit-/werk-/slaapkamer aan de voorzijde, door de huidige eigenaar in gebruik als tv-kamer en multifunctioneel te gebruiken.

Eerste verdieping:

Overloop met toilet- en wasruimte.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, met walk in closet.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, met erker en marmeren schouw.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.

Luxe uitgevoerde badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde, met vaste kast.

Slaapkamer 5, gelegen aan de voorzijde, met cv-kast (Remeha Avanta 2017/2018).

Slaapkamer 6, gelegen aan de achterzijde, met dakkapel.

Tweede badkamer met doucheruimte, wastafelmeubel en toilet.

Tuin/berging:

in 2019 opnieuw aangelegde voor- en achtertuin (oost-zuidoost) met sierbestrating, grind, grote tegels en vaste beplanting. Ruime berging en achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: volledig eiken vloerdelen (m.u.v. de vochtige ruimtes).

Wandafwerking: stucwerk wanden.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen grotendeels voorzien van isolerende beglazing.

Vloerisolatie: voorzien van HR Isospray vloerisolatie (2020).

Energie label: C.

Bouwjaar: 1934.

Grondoppervlak: 233 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1013.

Oplevering: in overleg.

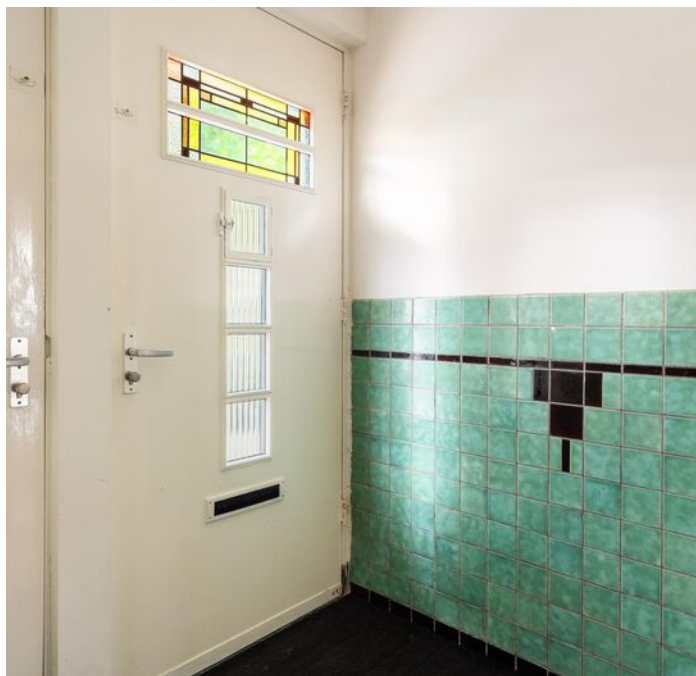
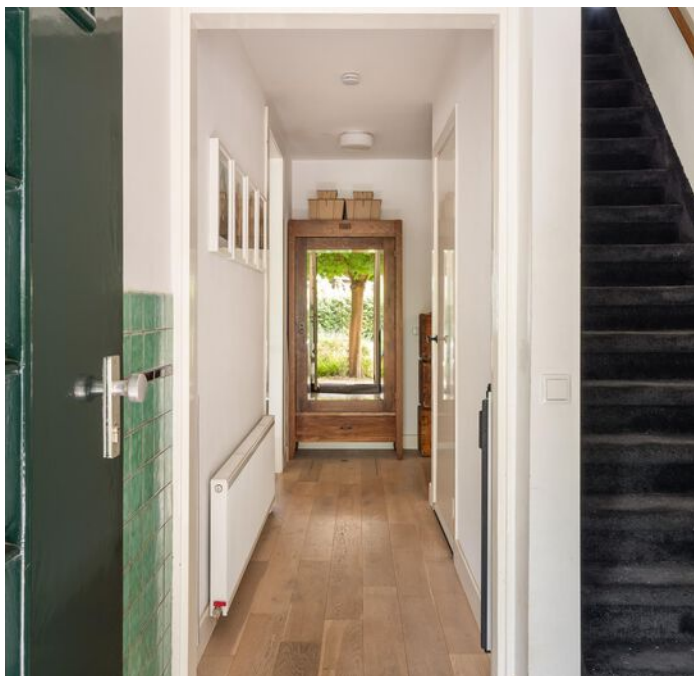


KENMERKEN

In 2018 gerenoveerd met behoud van authentieke jaren dertig details.

9 kamers (inclusief de woonkamer)

Leuke, nieuw aangelegde strakke voor- en achtertuin.



Saskia

Saskia vertelt...

Hoi! Ik ben Saskia, 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.



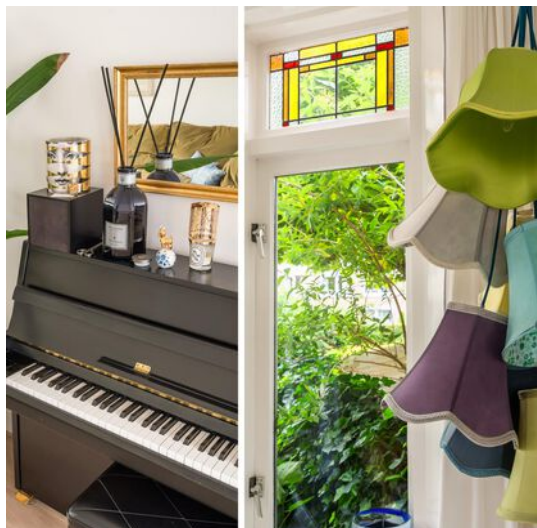
Grote, lichte
woonkamer







**Marmeren schouwen
en glas in lood ramen**







**Zeer complete, luxe
keukeninrichting**

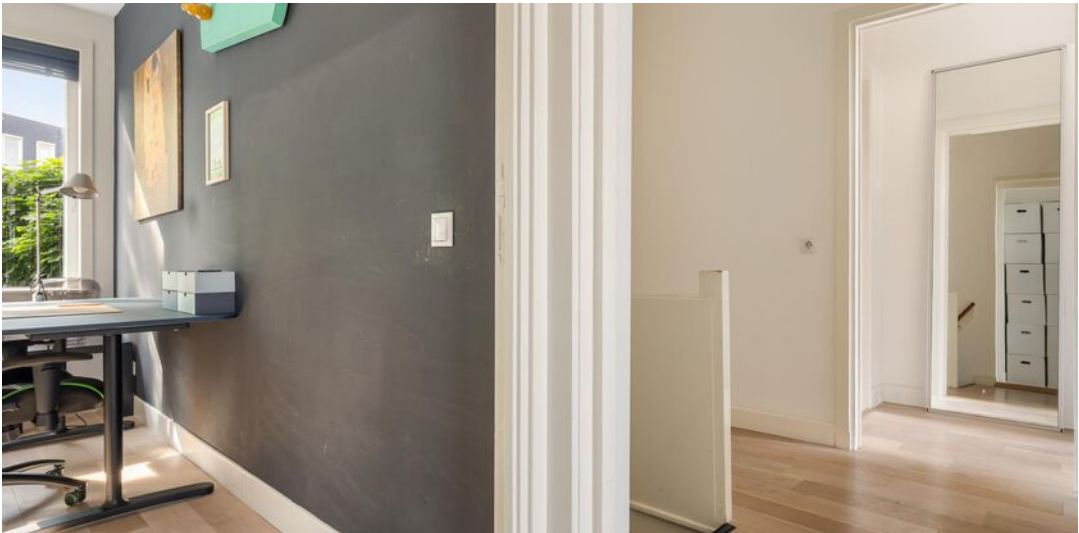






TV-/zitzkamer op de
begane grond







7 slaapkamers op de
verdiepingen

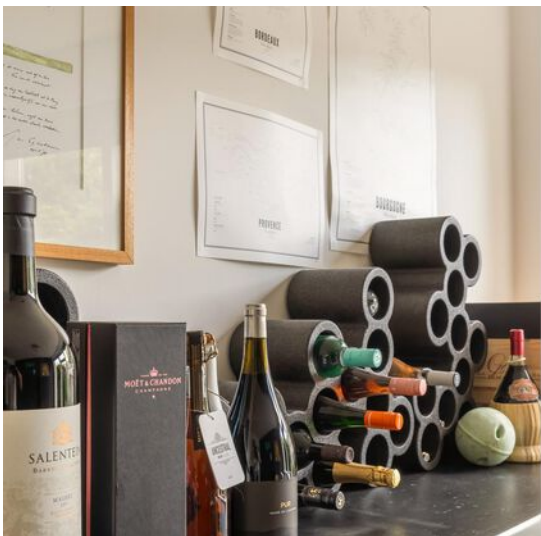






Mooie badkamer en
separaat toilet op de
1e verdieping













**Tweede badkamer op
de 2e verdieping**



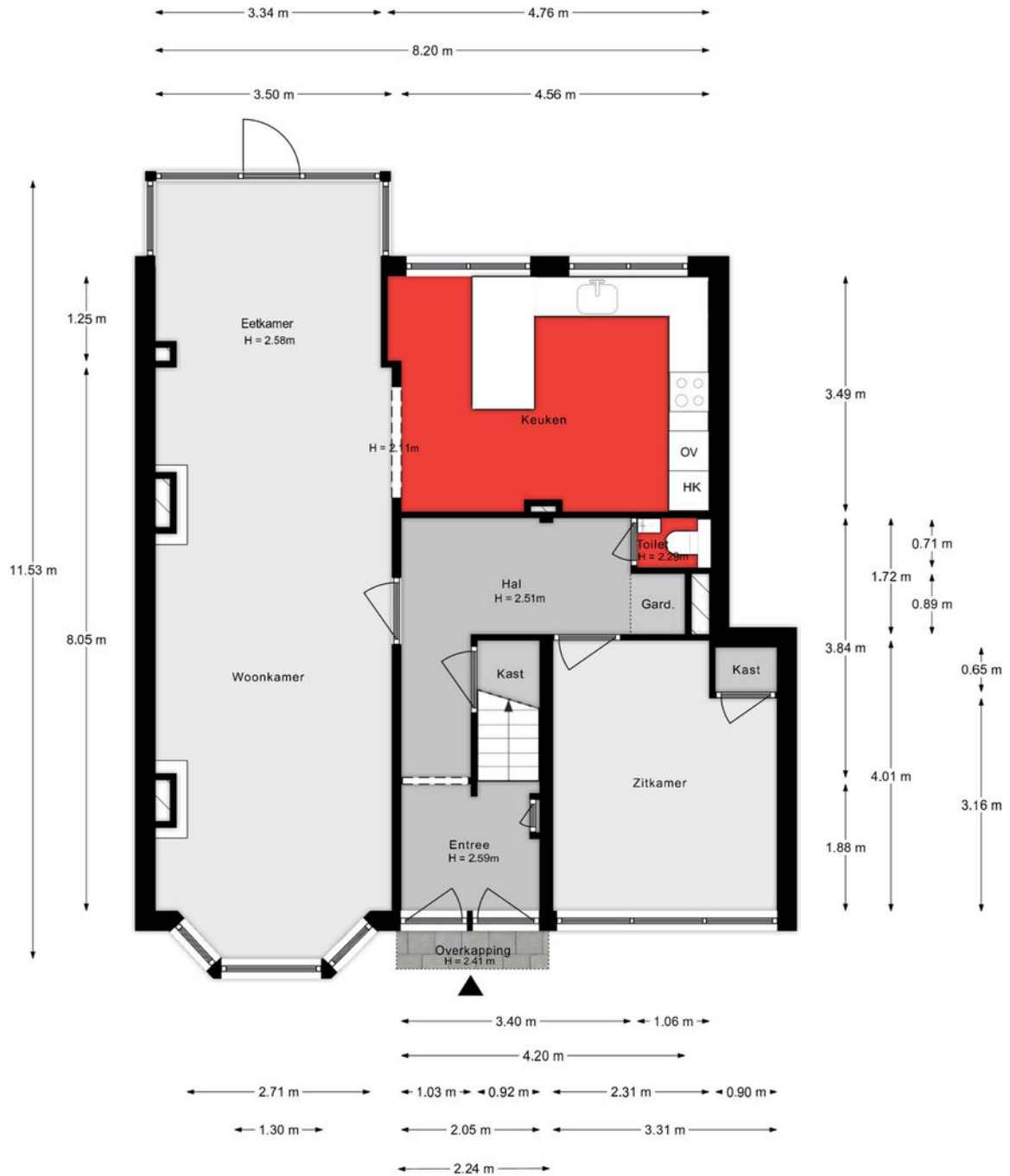




Strak aangelegde tuin
met ruime berging



Begane grond



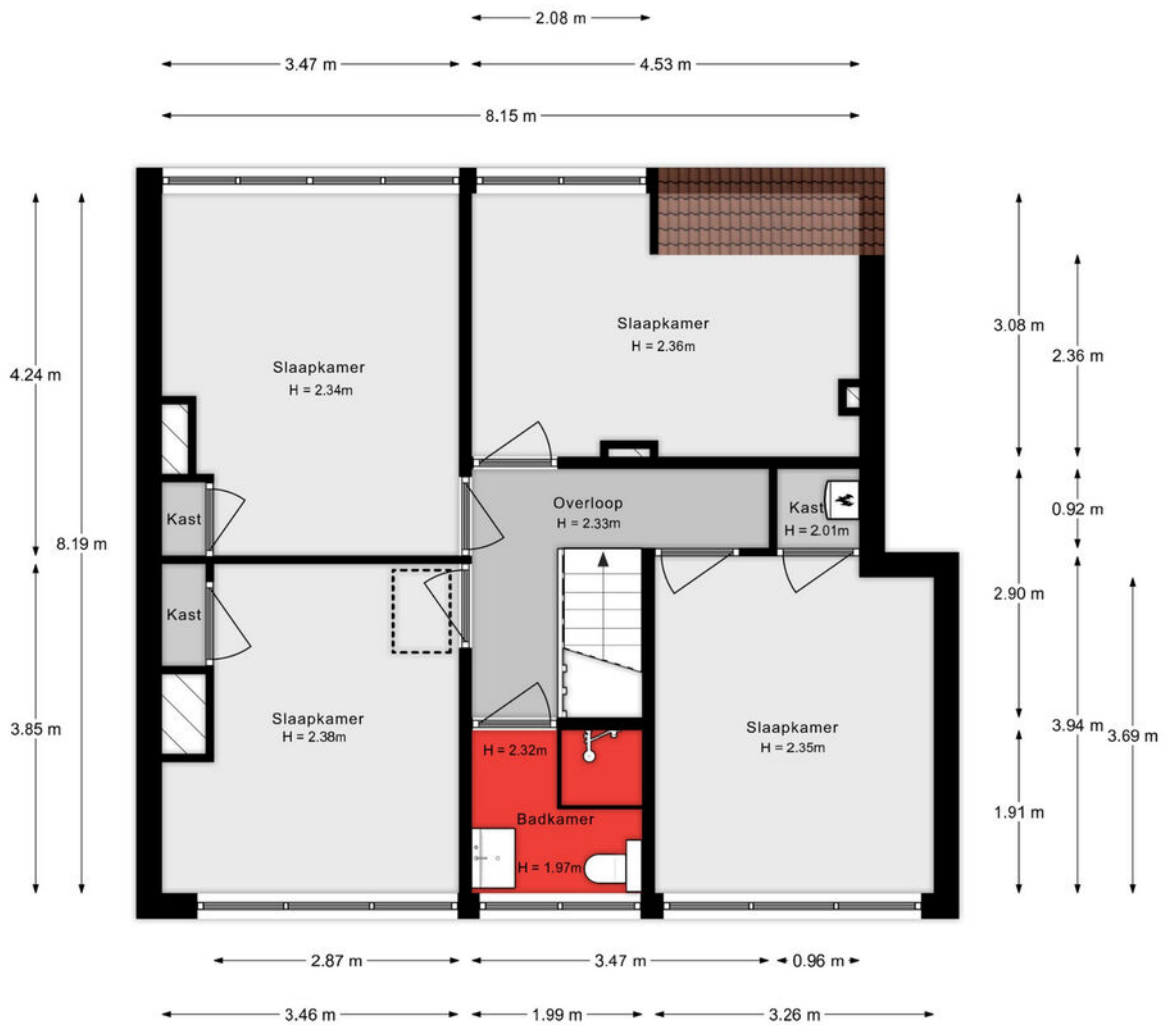
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukjes (3)			X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



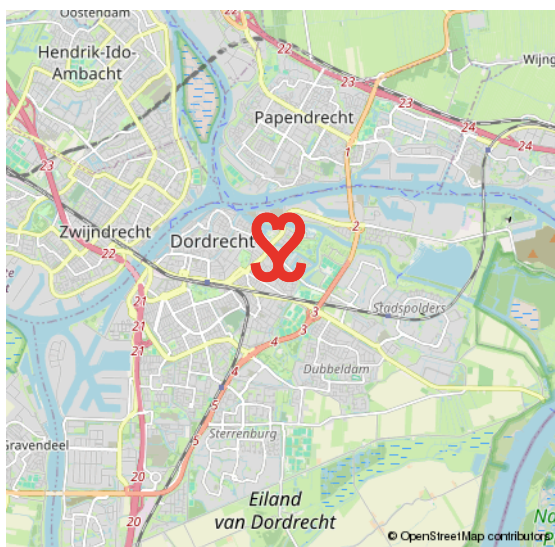
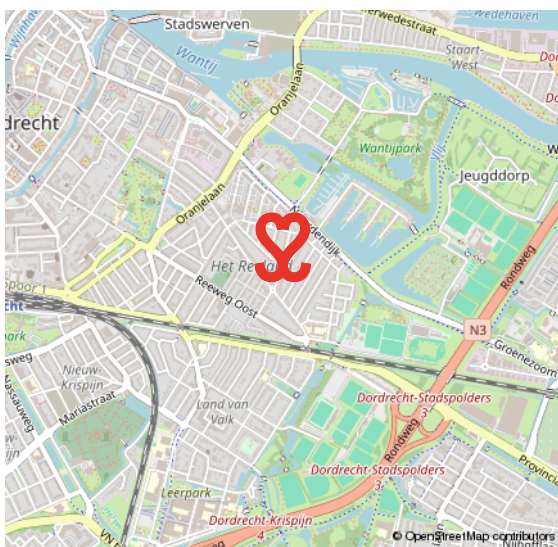
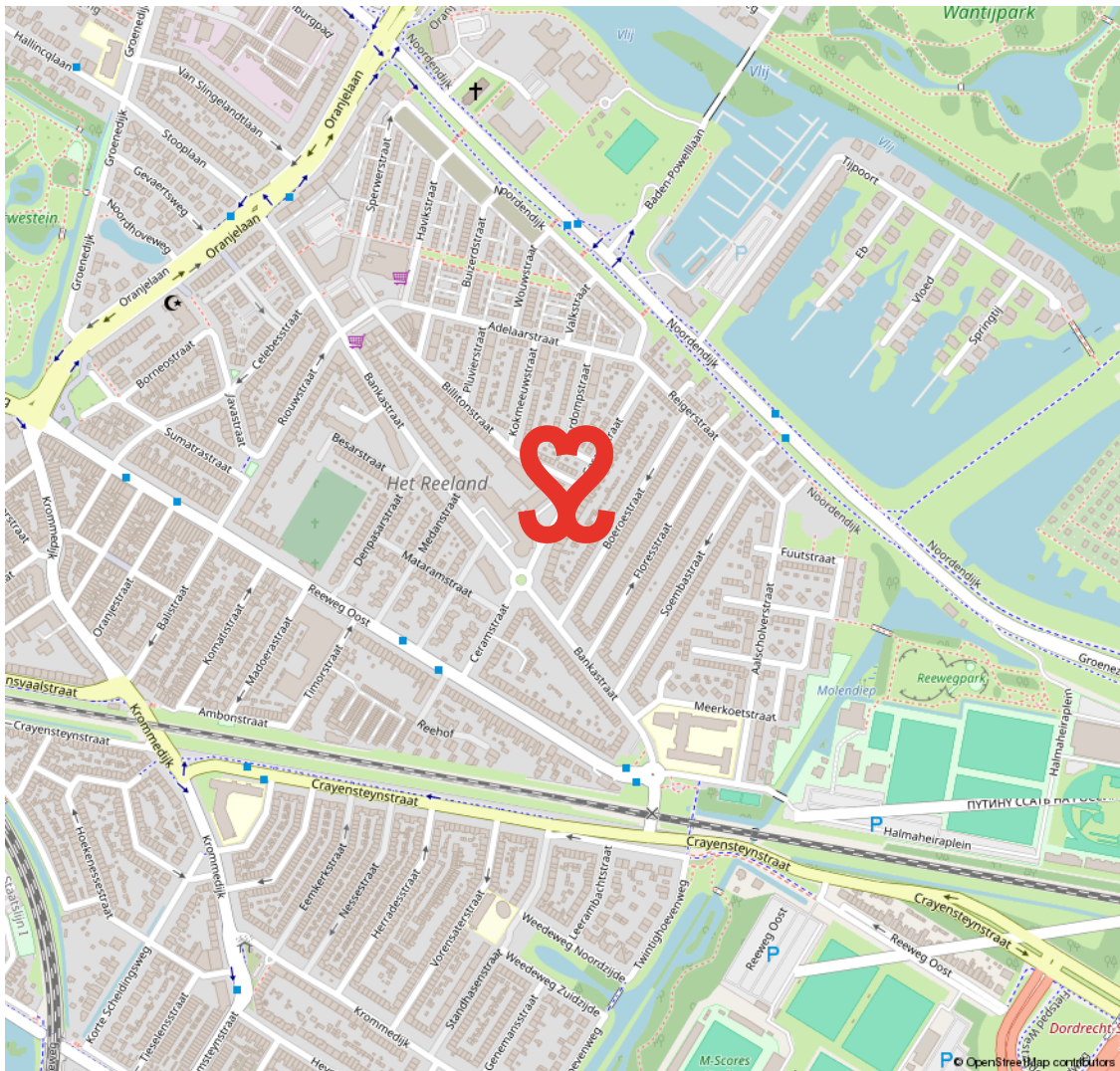
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1013	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 (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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

