



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BOEROESTRAAT 26
3312 HC 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

Superleuke jaren '30 erkerwoning met drie slaapkamers en een praktisch onderhuis op een gewilde, centrale locatie in de wijk Het Reeland/Indische Buurt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

PERCELOPPERVLAKTE

99 m²

INHOUD

419 m³

BOUWJAAR

1935

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

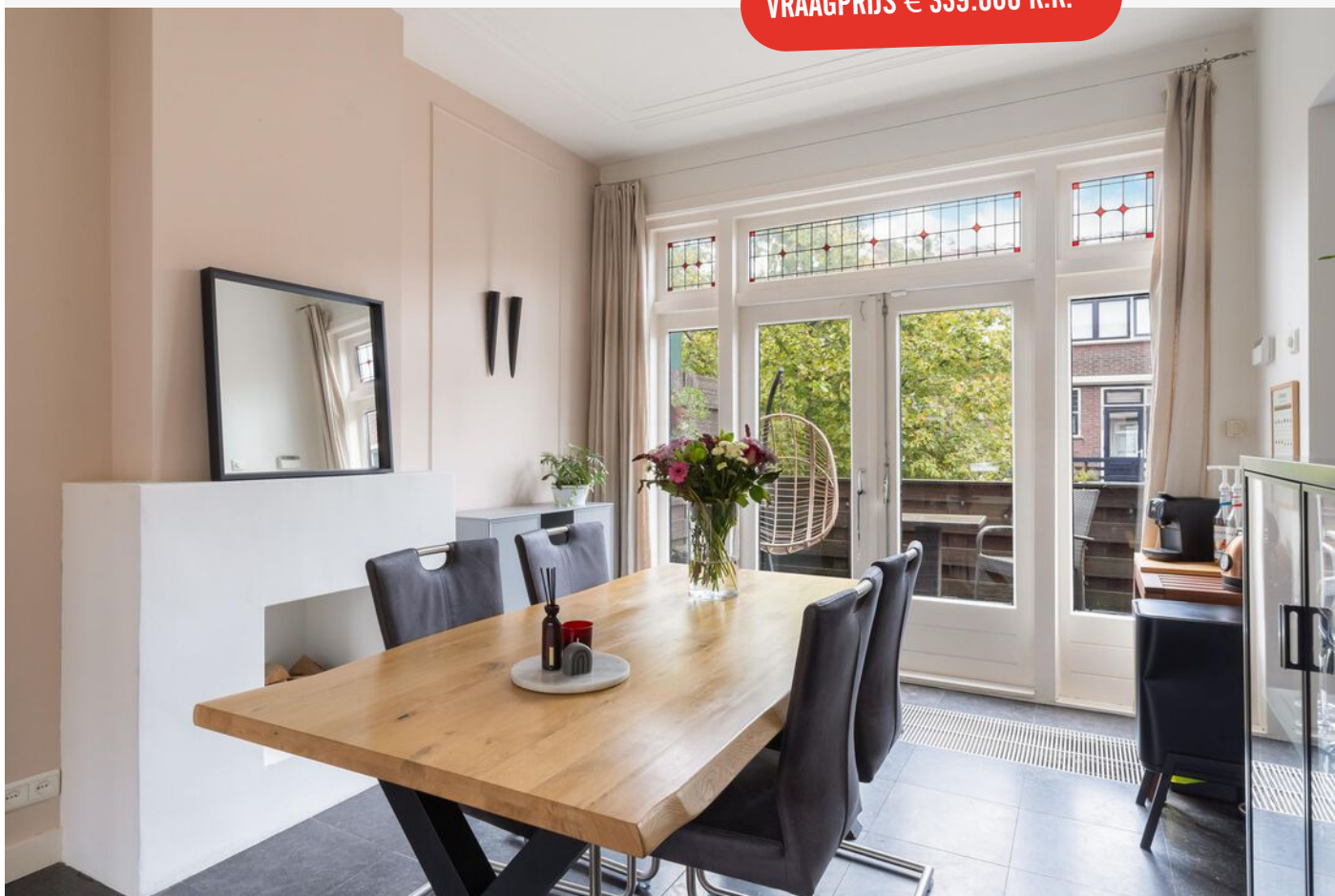
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

grotendeels dubbel glas

VRAAGPRIJS € 339.000 K.K.



BOEROESTRAAT 26, DORDRECHT

HIP, FRIS EN INSTAPKLAAR WONEN NABIJ HET CENTRUM

- sfeervolle gezinswoning met authentieke details!
- prachtige woonkamer en suite met openslaande balkondeuren, erker en open keuken;
- woningbreed terras grenzend aan de woonkamer en keuken;
- drie slaapkamers en keurig verzorgde badkamer op de 1e verdieping;
- ruim multifunctioneel onderhuis, momenteel in gebruik als bijkeuken;
- praktische bergruimte op de vloering;
- gezellige voor- en achtertuin, gunstig op het zuidoosten gelegen;
- gelegen op een gewilde locatie nabij de Bankastraat, buurtwinkels aan de Reeweg Oost, het Vogelplein en het Wantijpark;
- voorts op loop- en fietsafstand van het NS-station en centrum;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 419 m³;
- bouwjaar 1935. Eigen grond 99 m².

Indeling:

Onderhuis:

Multifunctioneel onderhuis onder de gehele woning. De onderhuis is thans in gebruik als extra living. Ook bevindt zich hier de opstelling van de wasapparatuur en is er een extra keukenblok geplaatst met spoelbak. Vanuit het onderhuis is de tuin te bereiken.

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, meterkast, toilet, toegang naar het onderhuis en de woonkamer.

Nette toiletruimte voorzien van staand closet en fonteintje.

Doorzon woonkamer met aan de voorzijde de gezellige erker en aan de achterzijde openslaande deuren naar het aangrenzende terras. De woonkamer is middels en suite deuren af te sluiten.

Open keuken met rvs inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, oven, 6-pits gasfornuis, afzuigkap en spoelbak.

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar de bergvloering.

Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt over ingebouwde kastruimte.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, een ruime kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Eveneens met (2) inbouwkasten.

Nette badkamer voorzien van toilet, bad douche combinatie en wastafelmeubel.

Zolderverdieping:

Ruime bergvloering met de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2018).

Tuin/balkon:

De woning beschikt over een zonnige achtertuin én balkon gesitueerd op het zuidoosten. De achtertuin is voorzien een buitenkraantje van kunstgras, bestrating, houten berging en achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: een combinatie van
tapijt, natuursteen en laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Kozijnen/beglazing: grotendeels
voorzien van houten kozijnen met
dubbele beglazing m.u.v. het
onderhuis.

JAREN'30 HUIS IN EEN MODERN JASJE

Energie label: F.

Bouwjaar: 1935.

Grondoppervlak: 99 m².

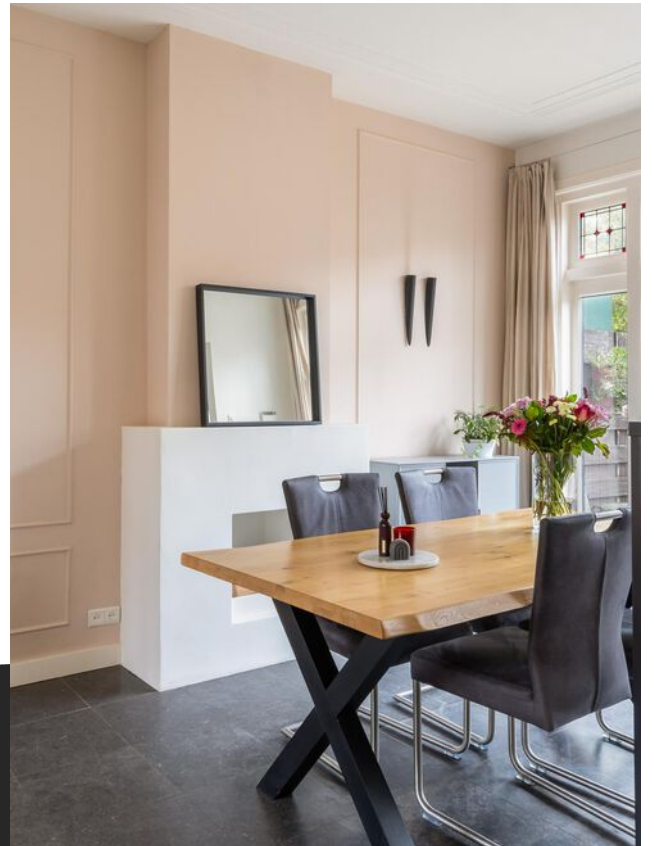
Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie B, nummer 1029.

Oplevering: in overleg , voorkeur
verkopers februari/maart 2025.



Melissa legt uit

Ik ben Melissa 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









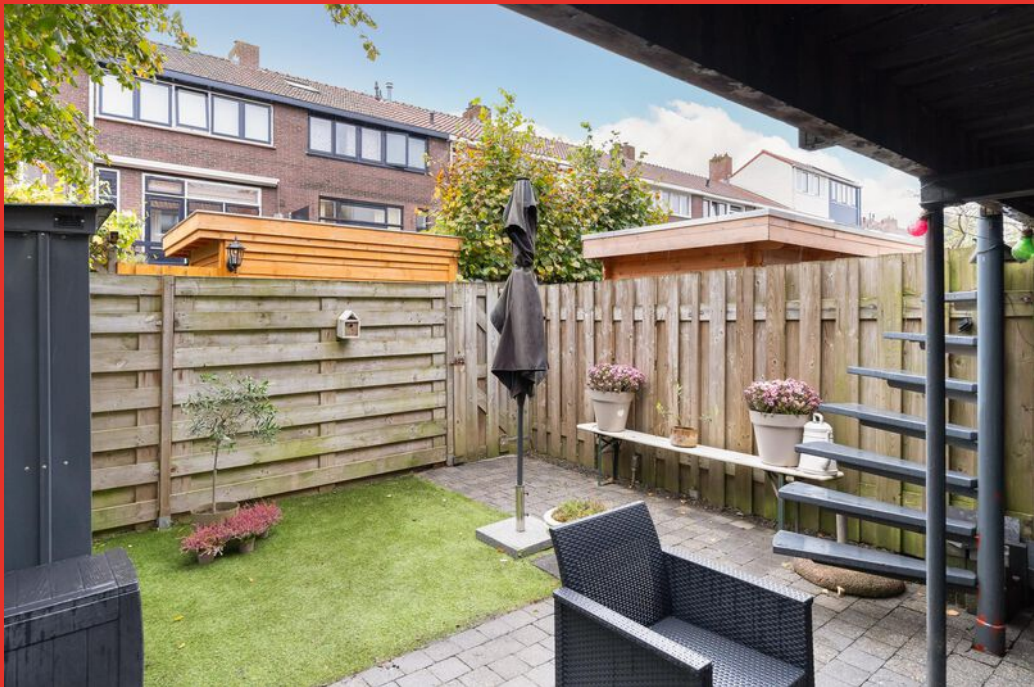






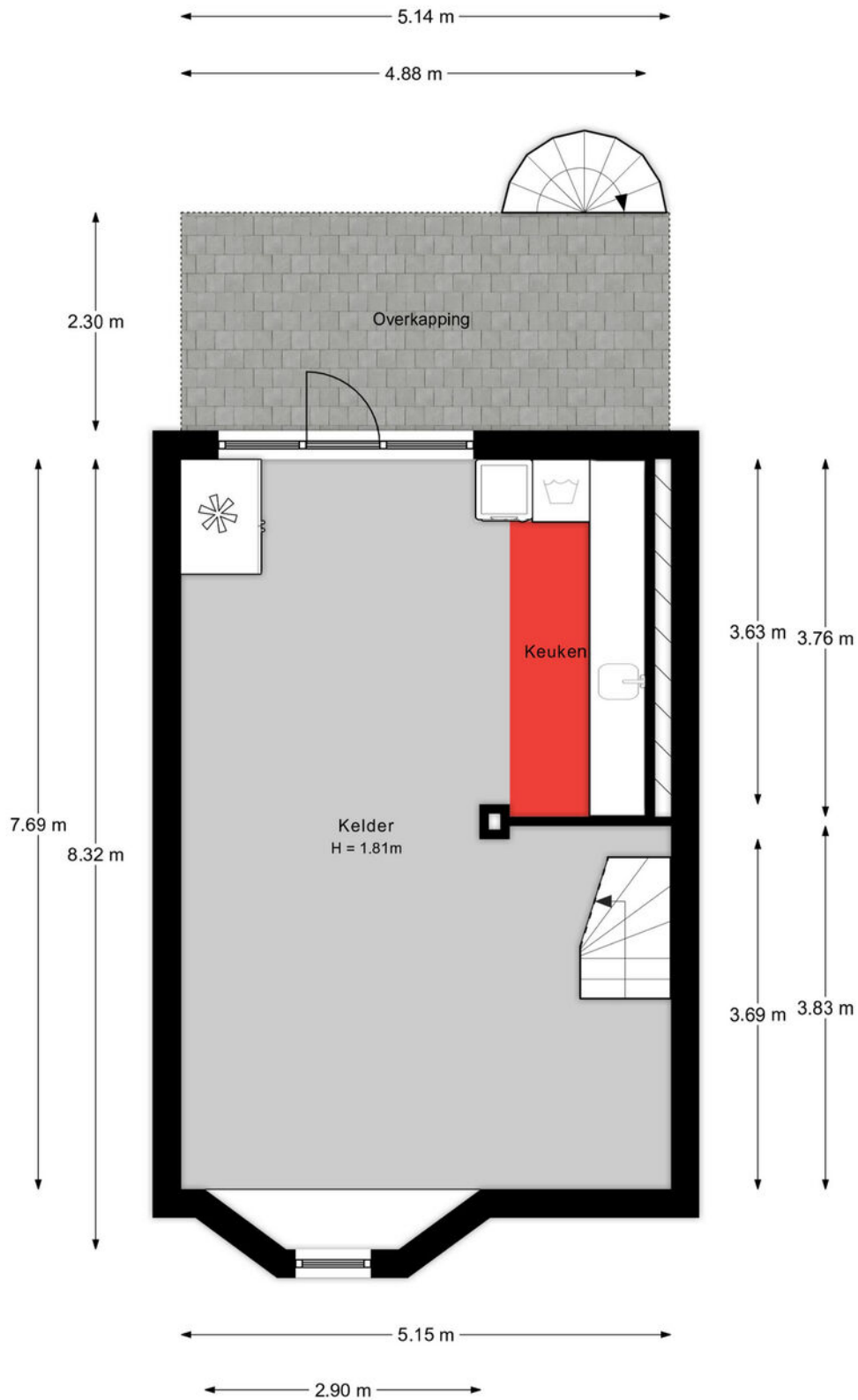






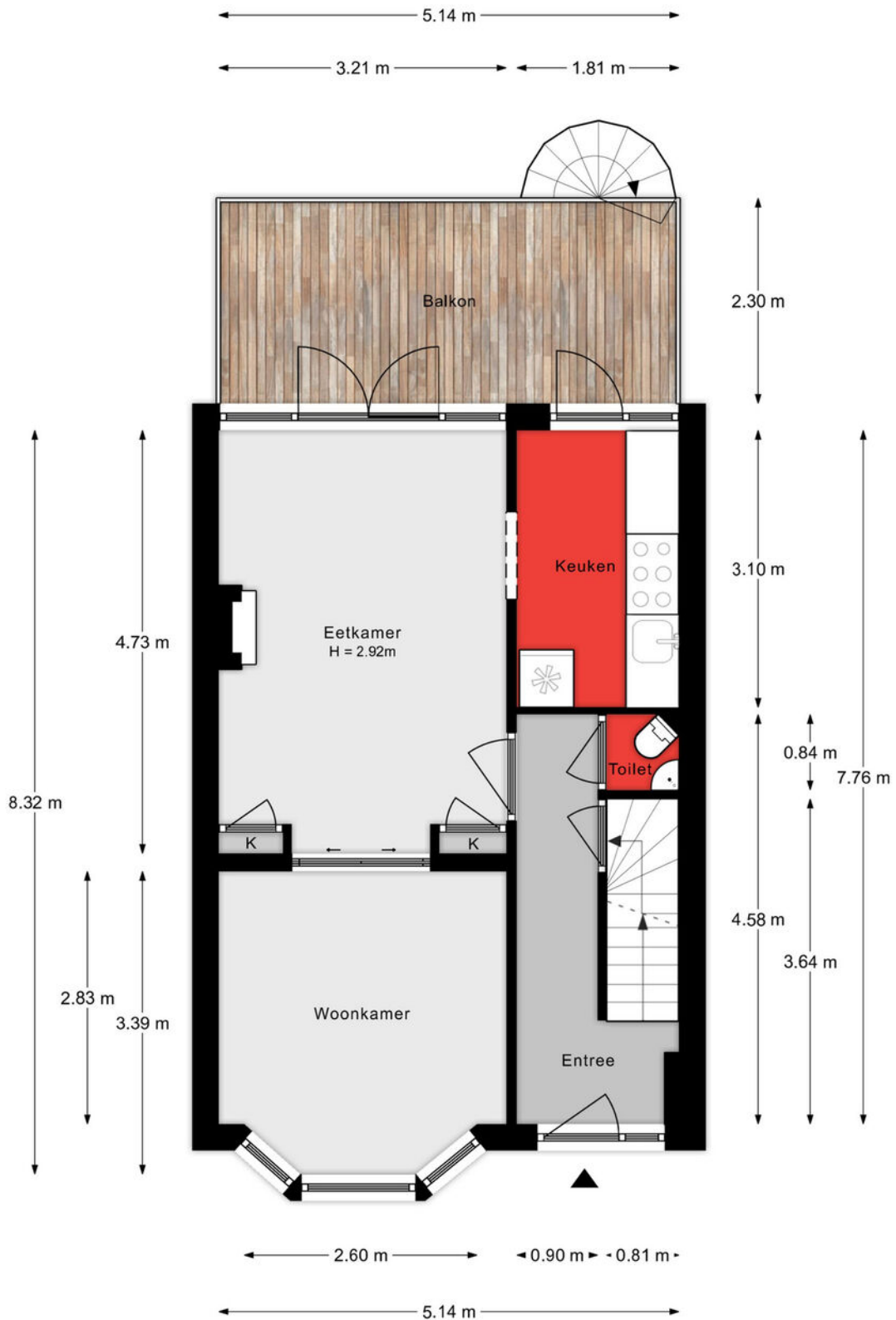


Onderhuis



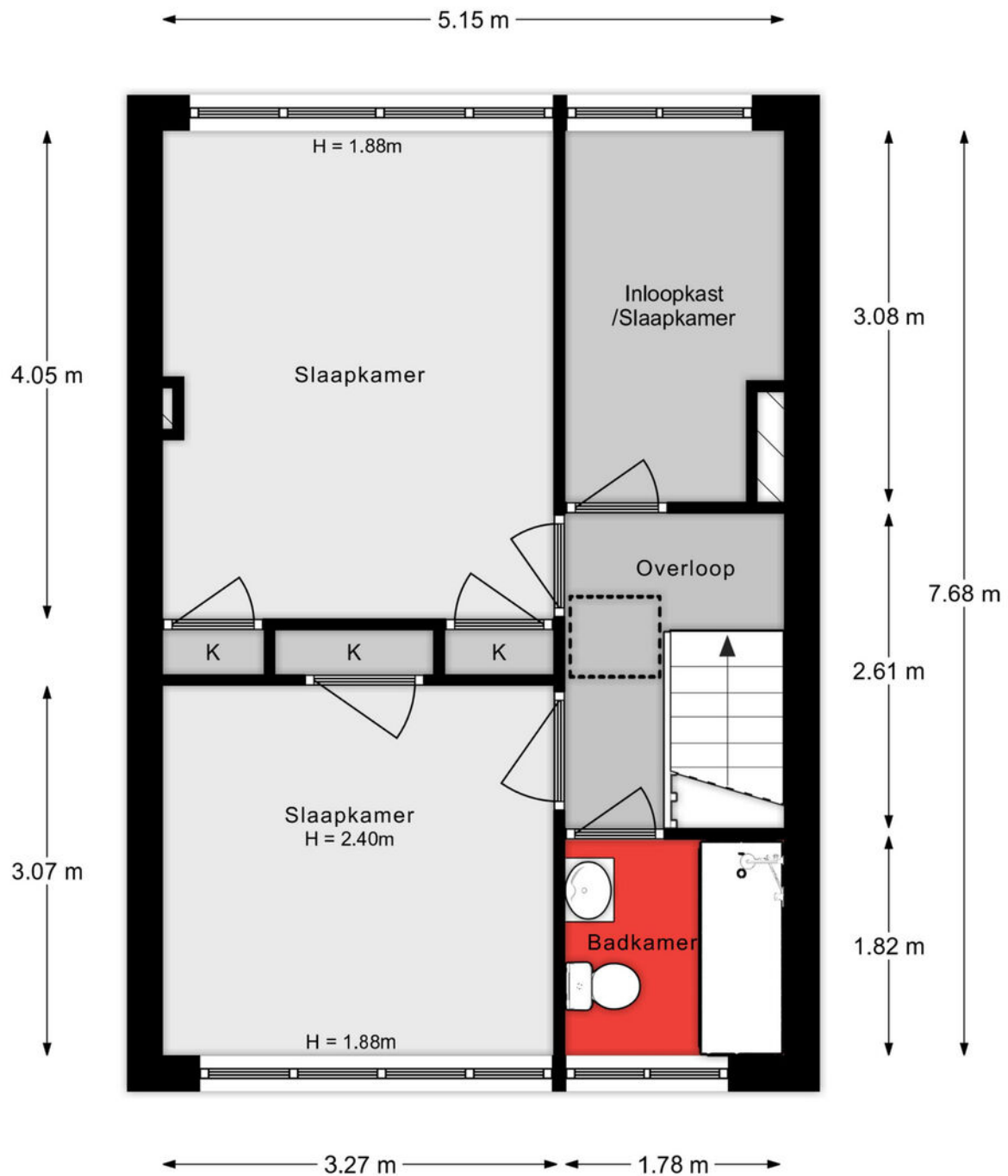
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



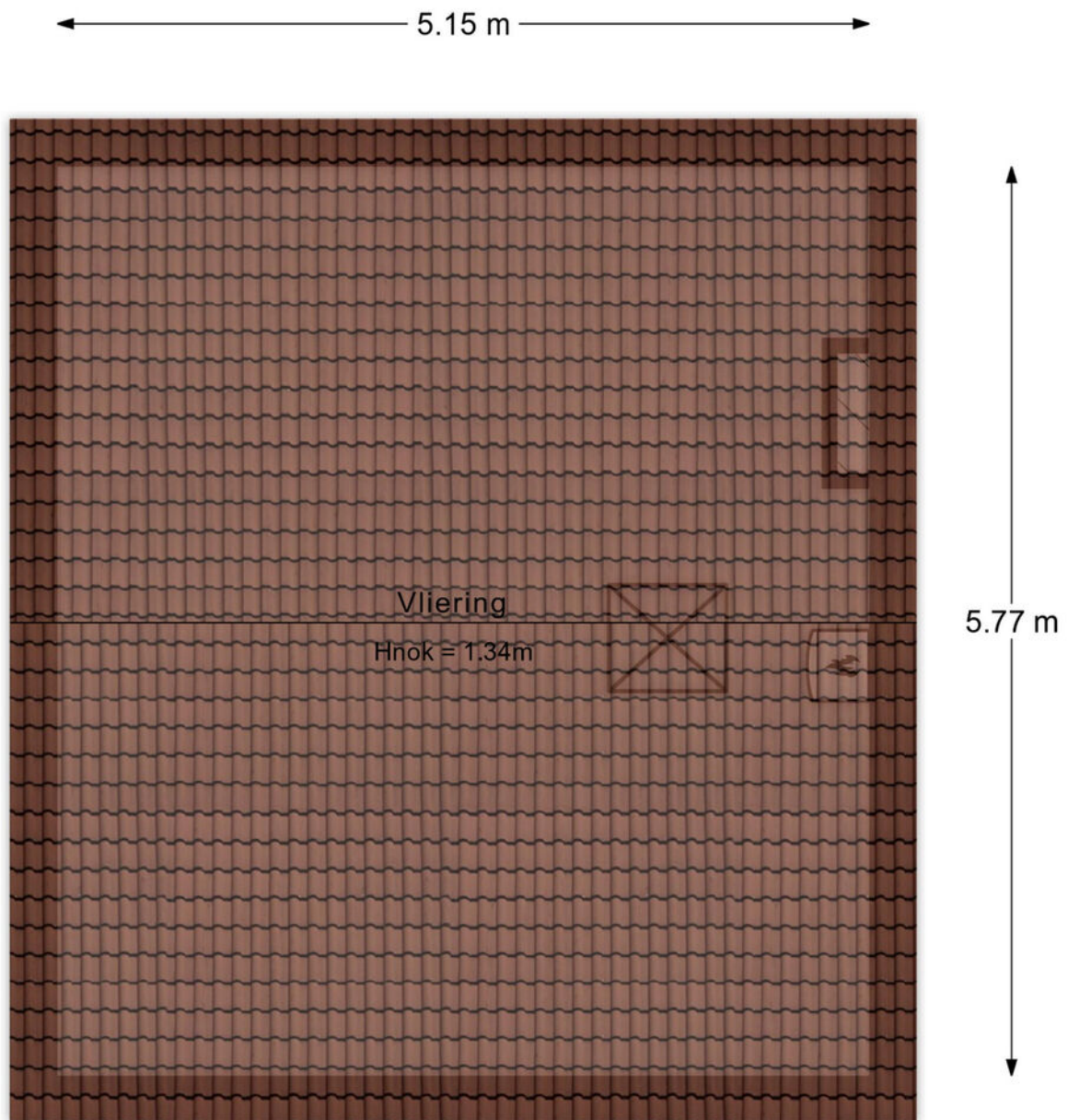
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



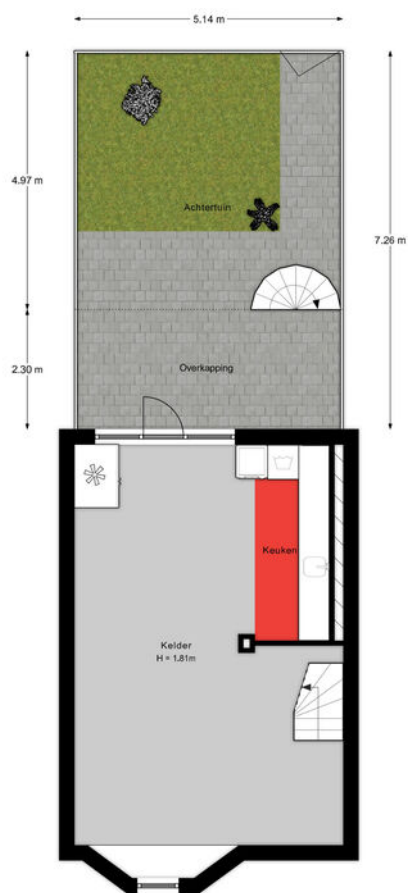
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de platten... 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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Witte hangkast in de keuken | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| - Kledingkast logeerkamer wit | X | | |
| - Logeerbed wit | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | | X | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |

LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Kraan met douchfunctie | X | | |
| - Planken in de keuken | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - Planken in de badkamer | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| Alarminstallatie | | X | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |

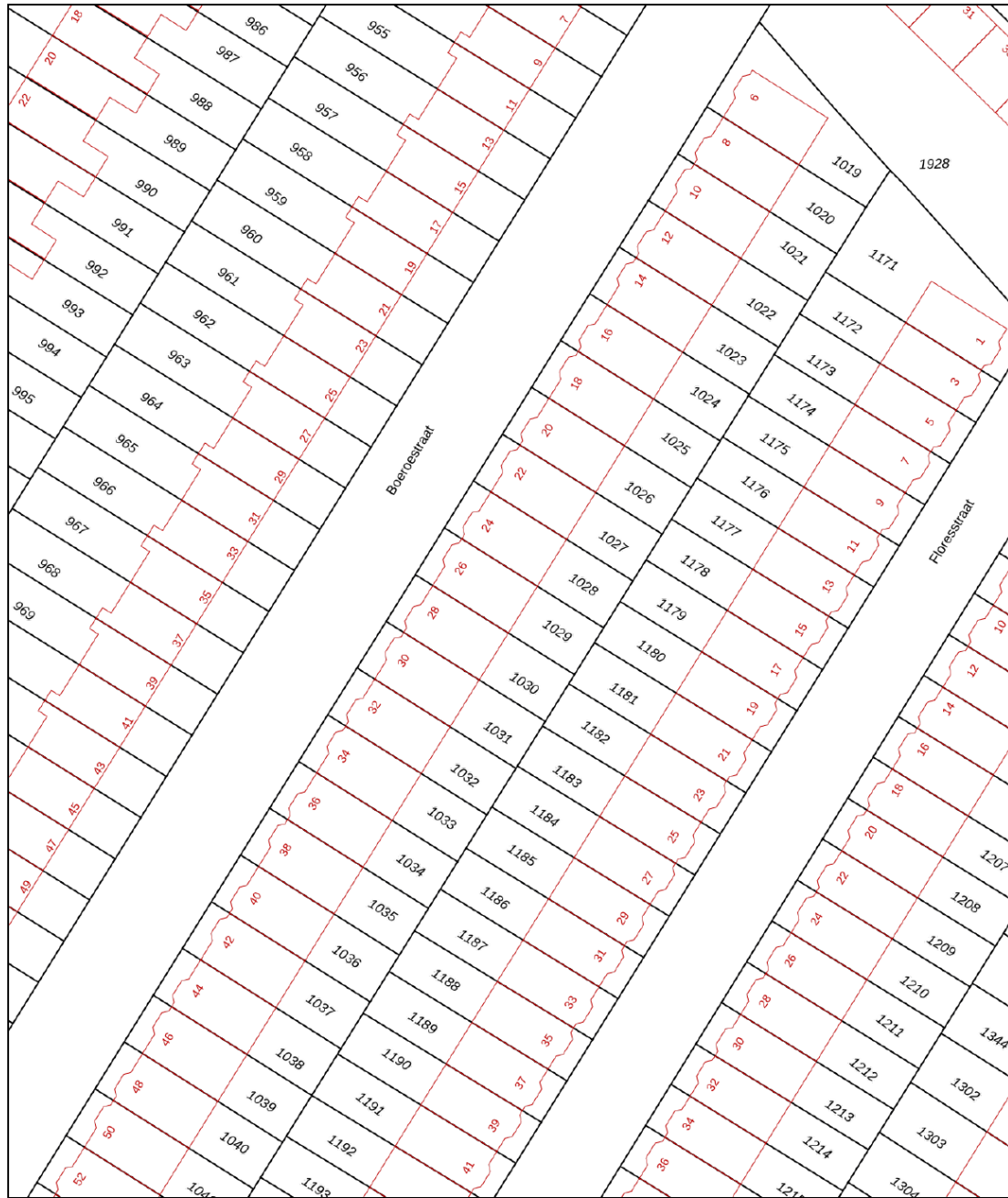
LIJST VAN ZAKEN


| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Alle losse planten en potten gaan mee | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - Plantenbakken voor grijs | | X | |
| - Witte bankje voortuin | X | | |

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

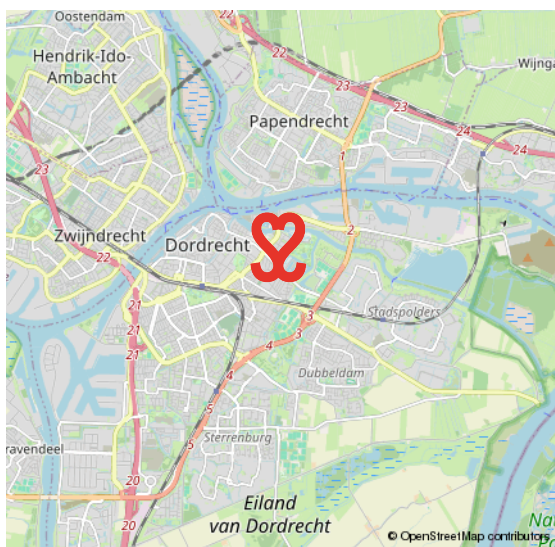
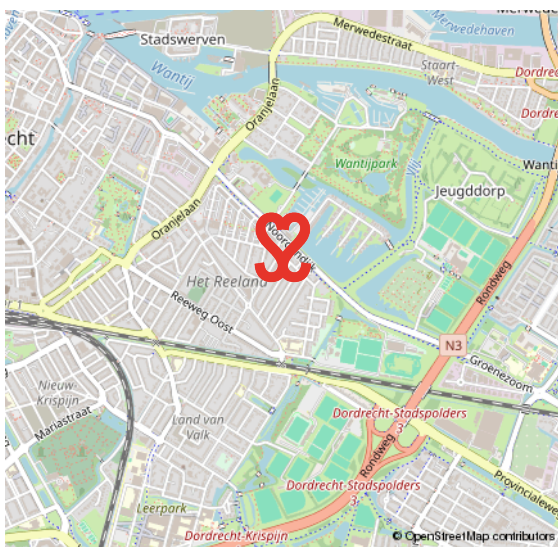
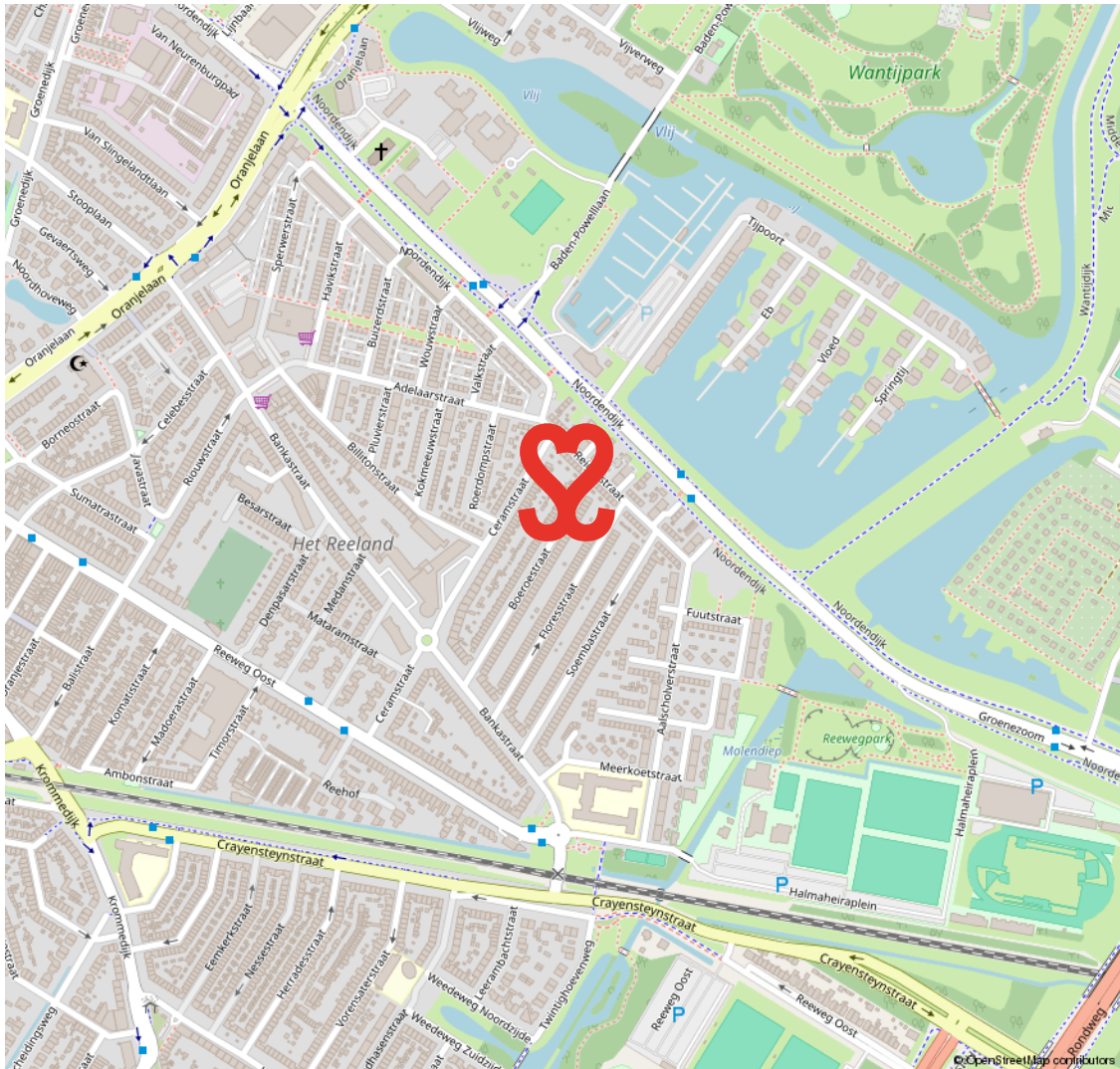


| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1029</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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.



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://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



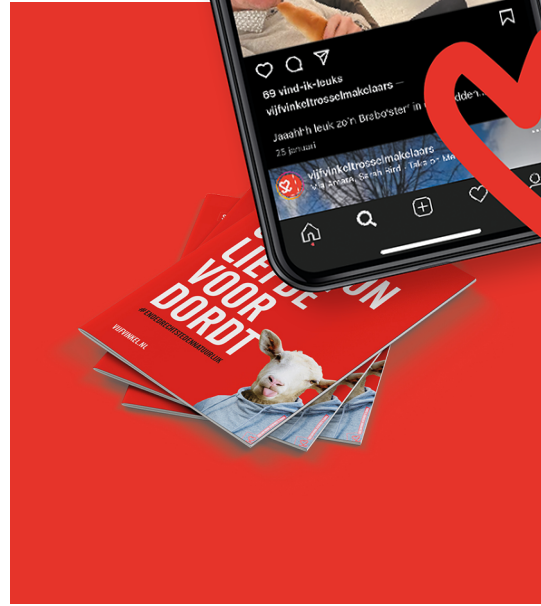
HART VOOR HET GOEDE DOEL.

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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

