



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BANKASTRAAT 36
3312 GD DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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

Sfeervolle en royale jaren dertig eindwoning met moderne keuken, vier slaapkamers en een hele fijne tuin, gelegen op een geliefde locatie nabij het stadscentrum en station.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

151 m²

INHOUD

442 m³

BOUWJAAR

1931

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

vergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.



BANKASTRAAT 36, DORDRECHT

KARAKTERISTIEK WONEN OM DE HOEK VAN HET CENTRUM

- als iemand al 45 jaar in hetzelfde huis woont, weet je gewoon zeker dat het een fijne plek is;
- loslaten dus voor de huidige eigenaren en tijd om iemand anders blij te maken met dit heerlijke (t)huis;
- diverse jaren '30 details zijn bewaard gebleven (erker, glas in lood, paneeldeuren);
- ruime woonkamer en moderne keuken (2021) op de begane grond;
- eerste verdieping met drie slaapkamers, een royale badkamer en twee balkons;
- grote open zolderkamer met dakkapel en was-/bergruimte op de tweede verdieping;
- dak-, deels glas- en gevelisolatie én een eind 2024 vernieuwde cv-ketel (energielabel C);
- het dak (pannen, tengels en nokvorsten) is in 2007 vernieuwd;
- één van de favoriete plekjes van de verkopers is de mooie achtertuin met achterom;
- een hele fijne, karakteristieke woonomgeving en om de hoek van het Vogelplein (supermarkt) en de bakker;
- tevens nabij het Wantijpark, theater Kunstmin, stadscentrum, diverse scholen, uitvalsweg en het NS station;
- woonoppervlak 110 m². Bruto inhoud 442 m³;
- bouwjaar 1931. Eigen grond 151 m².

Indeling:

Begane grond:

Vestibule met originele hardhouten voordeur, moderne meterkast (vernieuwd in 2024 en voorzien van 5 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting) en toegang naar de binnenhal.

De binnenhal is voorzien van de trapopgang, toegang naar de kelder, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en zijraampje, keuken en woonkamer.

Kelder (geen stahoogte) bestaande uit twee compartimenten met opstelplaats cv-ketel (Remeha Tzerra Ace-Matic, geïnstalleerd in december 2024).

Dichte keuken aan de achterzijde met een 2021 vernieuwde, moderne keukeninrichting. De keuken is voorzien van strakke lichtgrijze kastfronten, een mooi composiet werkblad, gaskookplaat, afzuiging, vaatwasser en een oven. Via de deur is de achtertuin te bereiken.

Ruime woonkamer voorzien van sfeervolle erker, lijstwerk plafond en prachtige handgemaakte hardhouten (mahonie) servieskasten met gebogen ruiten die zorgen voor een mooie afscheiding tussen het eetgedeelte aan de voorzijde en zitgedeelte aan de achterzijde. In het zitgedeelte bevindt zich nog een sierschouw.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en een aparte toiletruimte met glas in lood zijraampje.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kastruimte en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

De badkamer is eveneens ruim van opzet en voorzien van een ligbad met spatscherm, wastafelmeubel, plafond met inbouwverlichting en volledig betegelde wanden en vloer.

BANKASTRAAT 36, DORDRECHT

ALTIJD MET ZORG ONDERHOUDEN

De badkamer is eveneens ruim van opzet en voorzien van een ligbad met spatscherm, wastafelmeubel, plafond met inbouwverlichting en volledig betegelde wanden en vloer.

Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan de grootste kamer is voorzien van een vaste kast en openslaande deuren met toegang naar het balkon.

Tweede verdieping:

Royale open zolderverdieping (mogelijkheid vierde slaapkamer) met dakkapel aan de voorzijde en toegang naar de was-/bergruimte.

Was-/bergruimte voorzien van wasmachine aansluiting en wastafel met warm en koud water.

Tuin/berging:

Keurig aangelegde voortuin. De ruime achtertuin (NO) is voorzien van een buitenkraan, sierbestrating, borders met veelal prachtig bloeiende vaste beplanting, een betonelementen berging met asbesthoudende golfplaten dak en elektra alsmede een zijpoort naar de naastgelegen brandgang. De tuin is één van de favoriete plekjes van de bewoners waar zij in al die jaren heel veel uurtjes met veel plezier hebben doorgebracht.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op de woon- en eerste slaapverdieping. Op de zolderverdieping ligt tapijt.

Wandafwerking: een combinatie van (glasvlies)behang en structuurverf.

Kozijnen: houten kozijnen en ramen.

Dak: in 2007 zijn de dakpannen, tengels en nokvorsten vernieuwd.

Isolatie: dak-, gevel- en glisolatie. Voorzetramen ter plaatse van de bovenramen in de woonkamer. De hal, raampjes in de wc's en de kelder zijn voorzien van enkel glas.

Energielabel: C.

Parkeren: parkeervergunning en betaald parkeren. De eerste bewonersvergunning kost op dit moment € 33,30 per half jaar.

Bouwjaar: 1931.

Grondoppervlak: 151 m².

Olietank: in de voortuin bevindt zich een olietank. De tank is in 1992 schoongemaakt en afgevuld met zand. Tevens is er een Kiwa certificaat afgegeven (beschikbaar bij de makelaar).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 835.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.

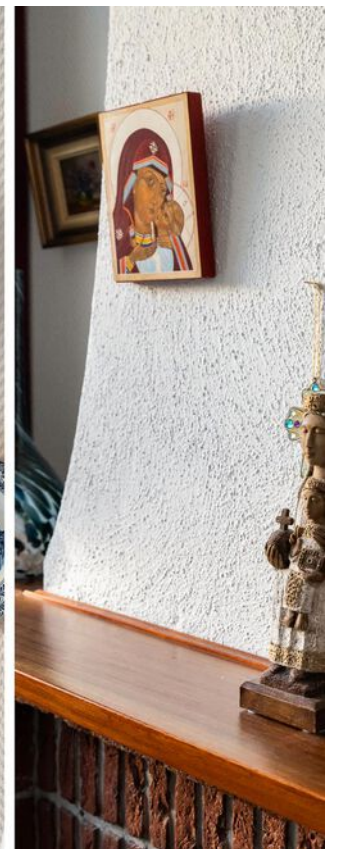


SFEER!

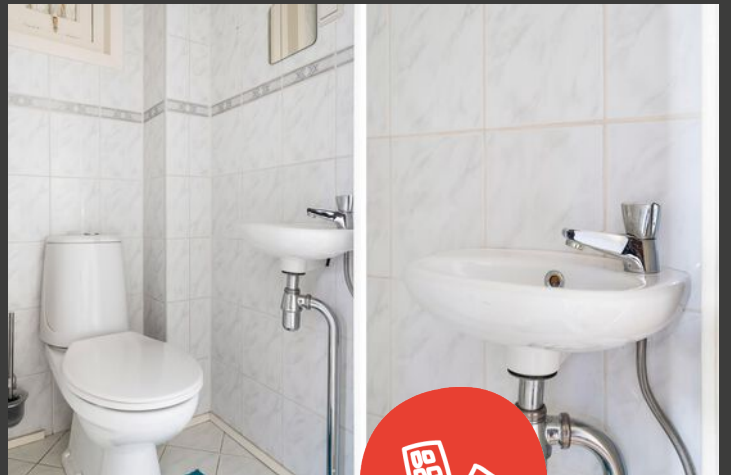
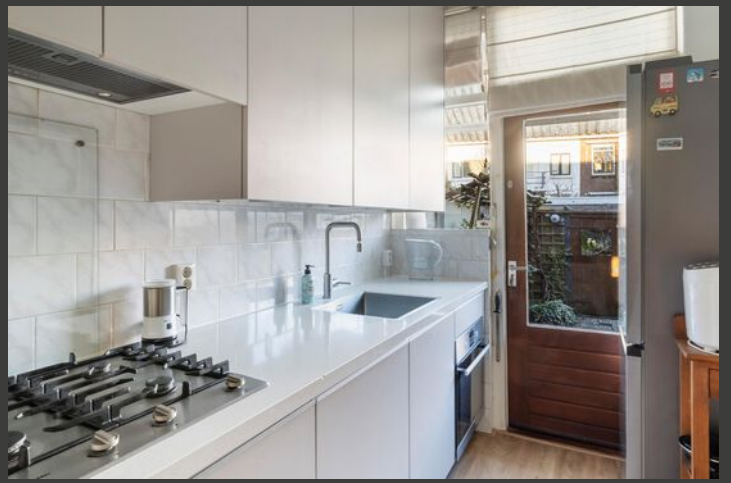


Françoise legt uit

Ik ben Françoise 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



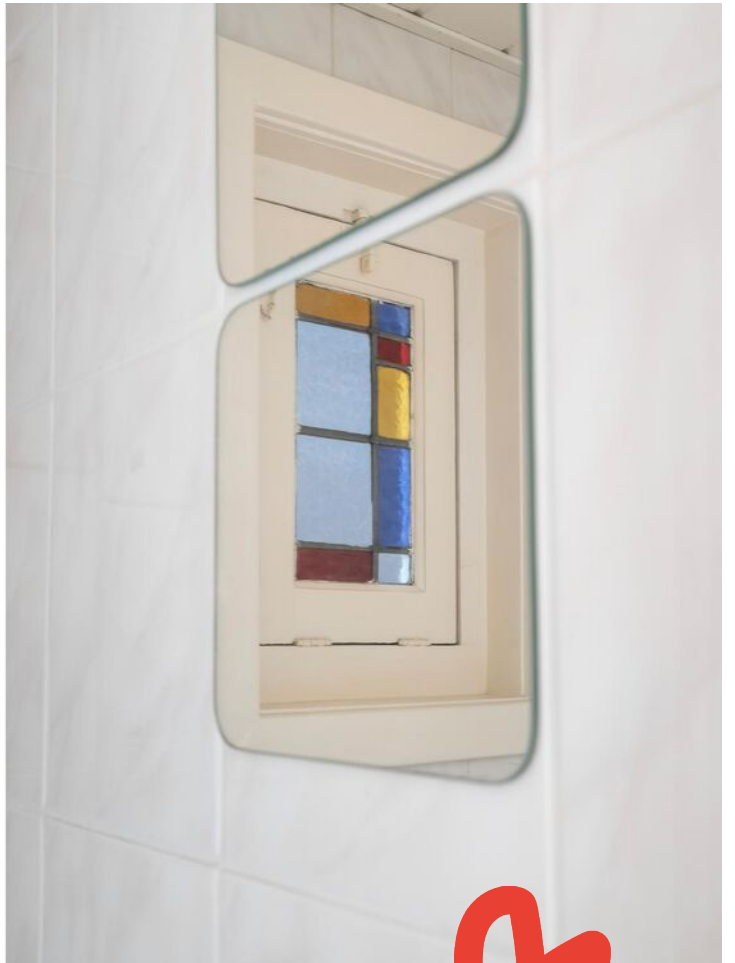














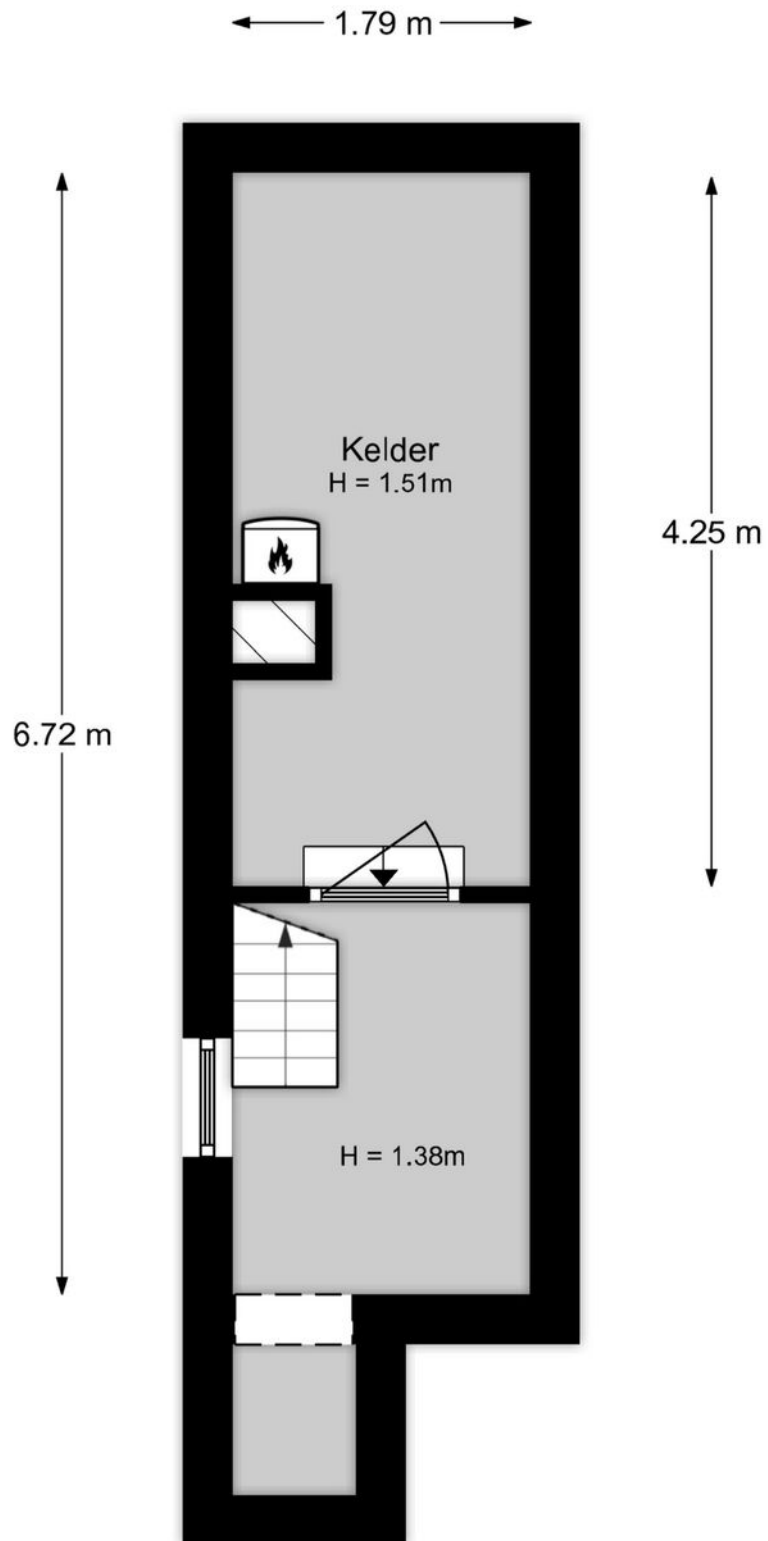






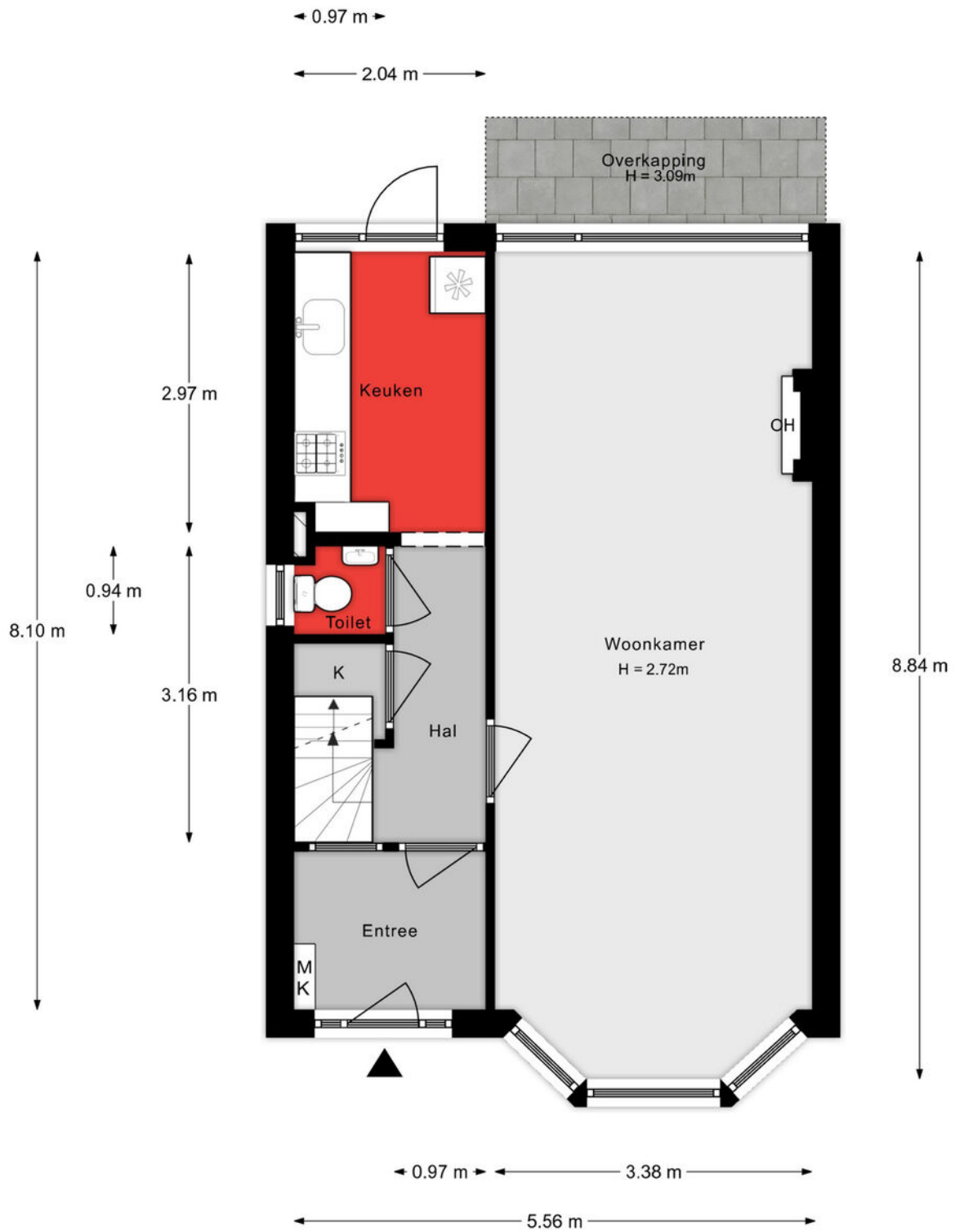


Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



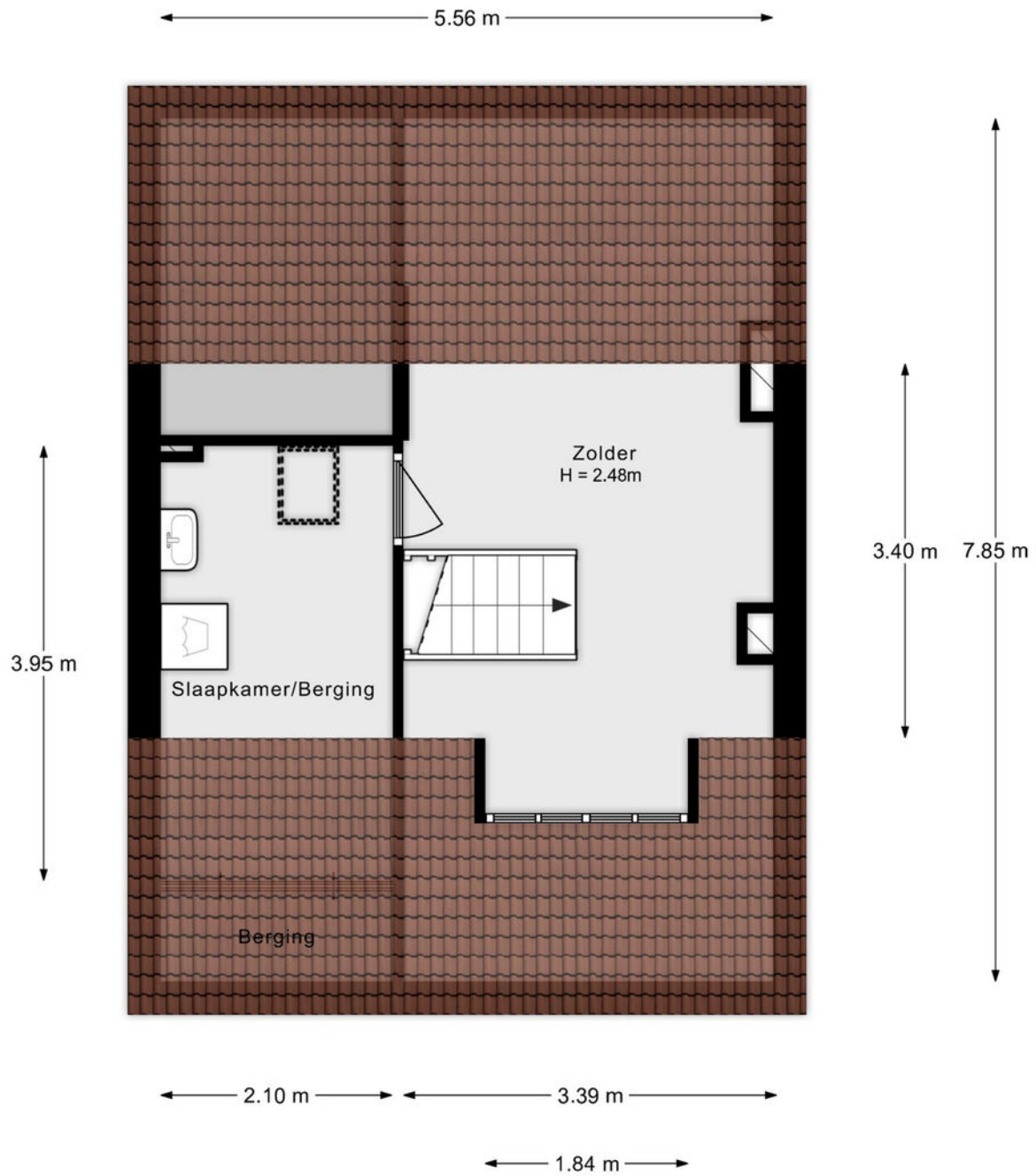
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamer en losse kasten woonkamer		X	
- Grenen kast voorkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

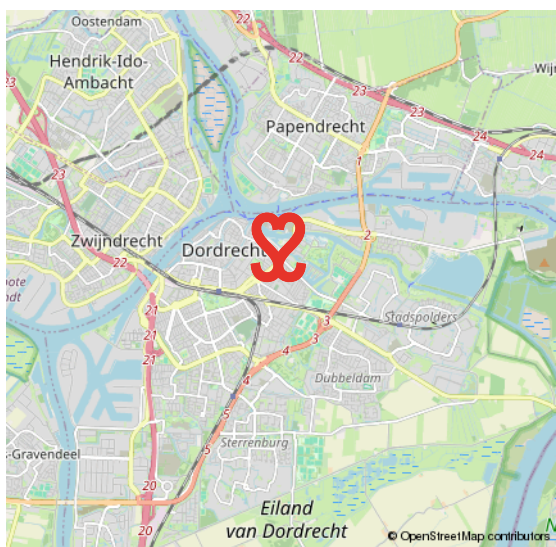
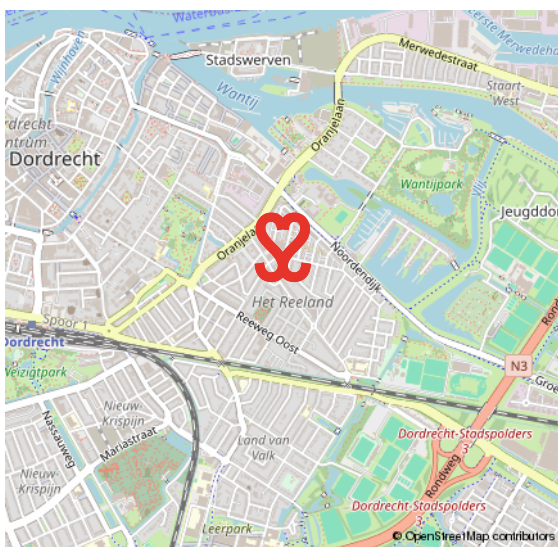
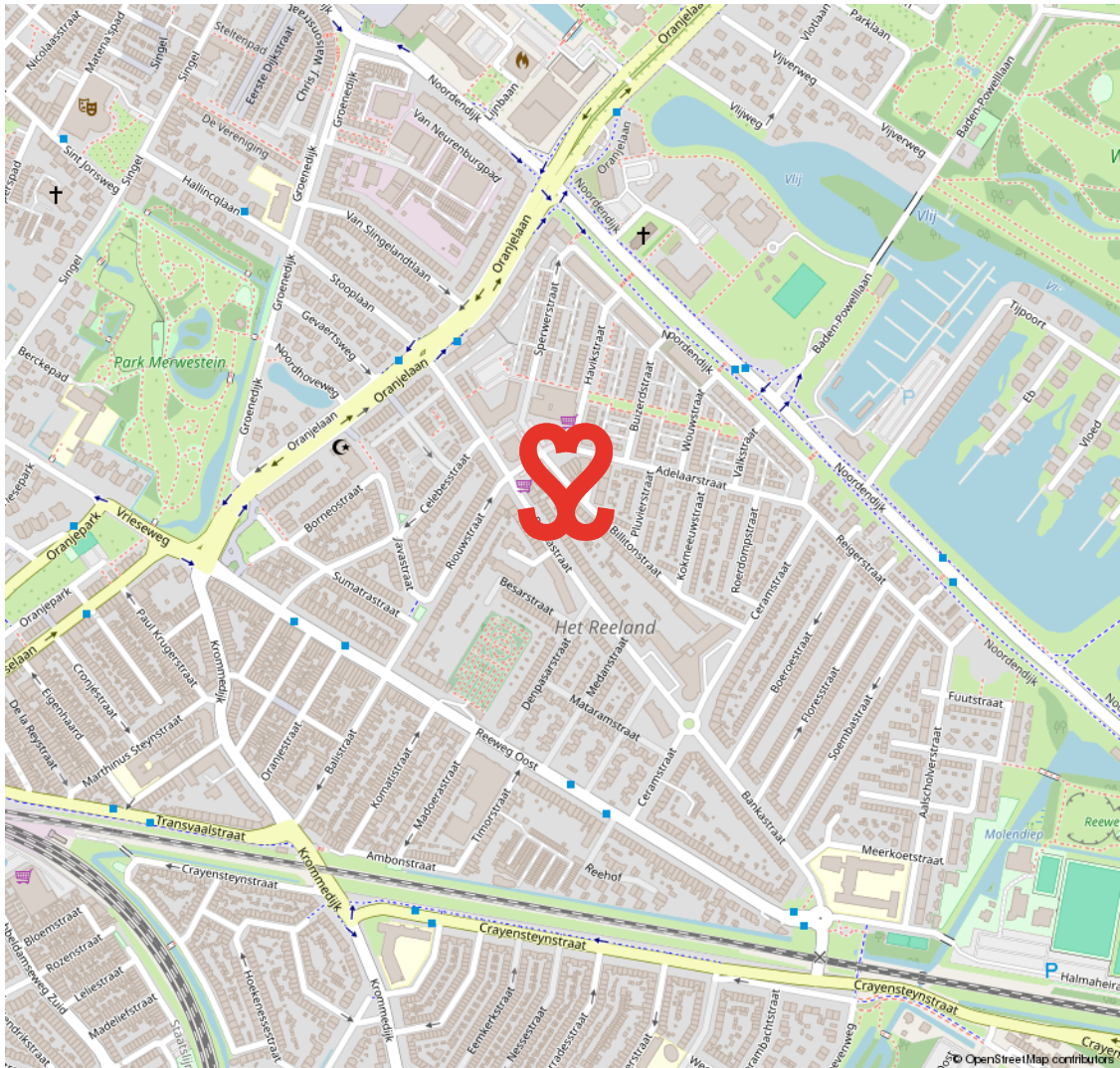


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 835</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025
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!"

 **9,0**

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

