



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

TE KOOP

**HALMAHEIRAPLEIN 2
3312 GH 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. Spannendddddd. 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

Dit is THUISkomen! 4-Laagse jaren '30 woning met een modern interieur, karakteristieke elementen én een fraaie voor- en achtertuin op een héél fijne plek in de wijk Reeland!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / herenhuis

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

156 m²

INHOUD

587 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuintuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas (HR++)

VRAAGPRIJS € 599.000 K.K.



HALMAHEIRAPLEIN 2, DORDRECHT

RUIM HERENHUIS OP EEN POPULAIRE LOCATIE IN DE WIJK 'HET REELAND'

- met recht een prachtig en riant herenhuis met 176 m² (!) aan leefruimte op een mooie locatie waar je je direct thuis voelt!
- gesitueerd aan een doodlopend straatje/plantsoen tussen de Bankastraat en de Reeweg Oost;
- een goede combinatie van karakteristieke details en modern wooncomfort;
- in de jaren 2014 tot heden op véle fronten gemoderniseerd, strak afgewerkt en naar de huidige woonmaatstaven aangepast;
- begane grond met dichte keuken (2019) en doorzon woonkamer v.v. erker en aangrenzend terras;
- 3 slaapkamers en de badkamer op de 1e verdieping;
- dé eyecatcher: een gave zolderverdieping met machtige Velux 'dakkapel' en slaapkamer met ensuite badkamer;
- heel praktisch: een ruim, multifunctioneel onderhuis van maar liefst 44 m² (stahoogte);
- diepe voortuin en een in 2017 fraai aangelegde achtertuin;
- in 2013 is de fundering van de woning hersteld;
- superleuke, groene woonomgeving op loopafstand van buurtwinkels, scholen, het Merwesteinpark en sportpark Reeweg;
- voorts centraal gelegen ten opzicht van het NS-station, stadscentrum en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 133 m² + 44 m² (onderhuis). Bruto inhoud 587 m³;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 156 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/gang met trapopgang naar de 1e verdieping, kastruimte, modern toilet en toegang tot de woonkamer en de keuken.

De doorzon woonkamer is heerlijk licht dankzij de

vele raampartijen. Aan de voorzijde is er de erker met sfeervolle glas-in-loodramen en aan de achterzijde biedt de schuifpui toegang tot het terras. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de dichte keuken. De keuken is in 2019 voorzien van een nieuwe, strakke (dubbele) wandopstelling uitgevoerd met vaatwasser, inductie kookplaat met afzuiging, koelkast en combioven. Een close-in-boiler zorgt voor het warme water. Ook vanuit de keuken is het terras te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met mooie paneeldeuren, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De keurige badkamer (in antraciet/witte kleurstelling) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douche, wandcloset en natuurstenen wastafel met dubbele kraan.

Slaapkamer I, een grote kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning met vaste kastruimte, veel lichtinval en glas-in-loodramen.

Slaapkamer II, gesitueerd aan de voorzijde van de woning en met een fraaie erker.

Slaapkamer III, een kleinere kamer welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping:

Zéker één van de eyecatchers is de machtige zolderverdieping! Deze is ingedeeld met een ruime open voorzolder met machtige Velux dakkapel (6 dakvensters met verduisteringsgordijnen) waardoor er bijzonder veel lichtinval is. Een goede ruimte om te kunnen slapen of werken. Er is bergruimte achter de knieschotten alsmede op de vide onder de hoge nok. Ook zijn er lichtspotjes in het plafond verwerkt.

HALMAHEIRAPLEIN 2, DORDRECHT

4 WOONLAGEN, WAARONDER EEN RUIM, MULTIFUNCTIONEEL ONDERHUIS

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime kamer met ensuite badkamer. Hier bevindt zich een vrijstaand ligbad en wasmeubel met waskom en spiegel.

Onderhuis:

Ideaal, praktisch en multifunctioneel is het ruime onderhuis onder de gehele woning. Het onderhuis is op stahoogte (1,99 meter) en is thans ingedeeld in een gang met opstelplaats voor de wasapparatuur, alsmede een grote ruimte (thans verdeeld middels schuifdeur) met tv-wand en kastruimte. De vloer is van beton en vanuit het onderhuis is de tuin te bereiken.

Tuin/terras:

De woning beschikt over een heel verzorgde voor- en achtertuin. De voortuin is heerlijk diep en de achtertuin is gezellig aangelegd (2017), beide met veel groen en waalsteentjes. Het terras welke grenst aan de woonverdieping staat middels een trap in verbinding met de tuin en is belegd met composiet vlonderplanken.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen vloer in de hal en linoleum in de woonkamer. Houten vloerdelen en tapijt op de slaapverdiepingen en betonvloer in het onderhuis.

Wandafwerking: modern/glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. Glas-in-loodramen zijn in de spouw van het dubbele glas verwerkt. Kunststof Velux 'dakkapel' op de 2e verdieping.

Zonwering: elektrisch bedienbaar rolluik op de begane grond achterzijde (terraszijde).

Buitenschilderwerk: het buitenschilderwerk is in 2021 (voorzijde) en 2022 (achterzijde) uitgevoerd. Enkele overige delen tussen 2022-2025.

Onderhoud/renovatie: in de jaren 2014 en later is onder andere divers leidingwerk vervangen, zijn er nieuwe radiatoren geplaatst, zijn de zinken dakgoten vernieuwd en zijn de plafonds geïsoleerd. Ook is er dubbele beglazing geplaatst, is de keuken vernieuwd en is de woning voorzien van nieuwe, strakke afwerkingen. Tot detail: een deel van het schakelmateriaal is in (nieuw) bakeliet uitgevoerd.

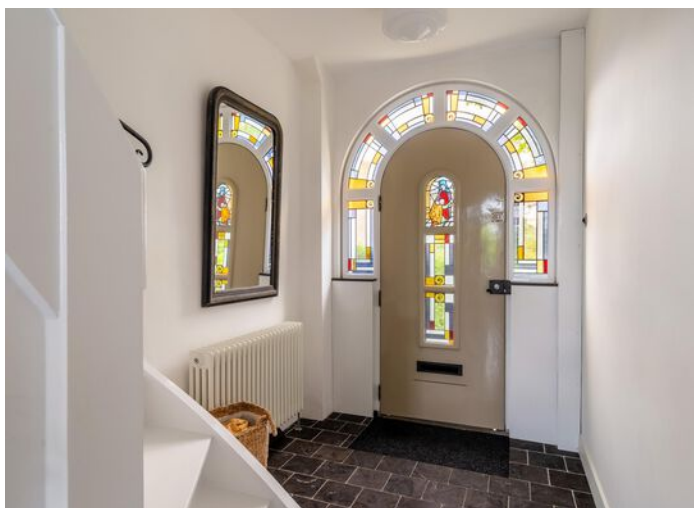
Energie label: C.

Grondoppervlak: 156 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1374.

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

Oplevering: in overleg / indicatie oktober – november 2025.



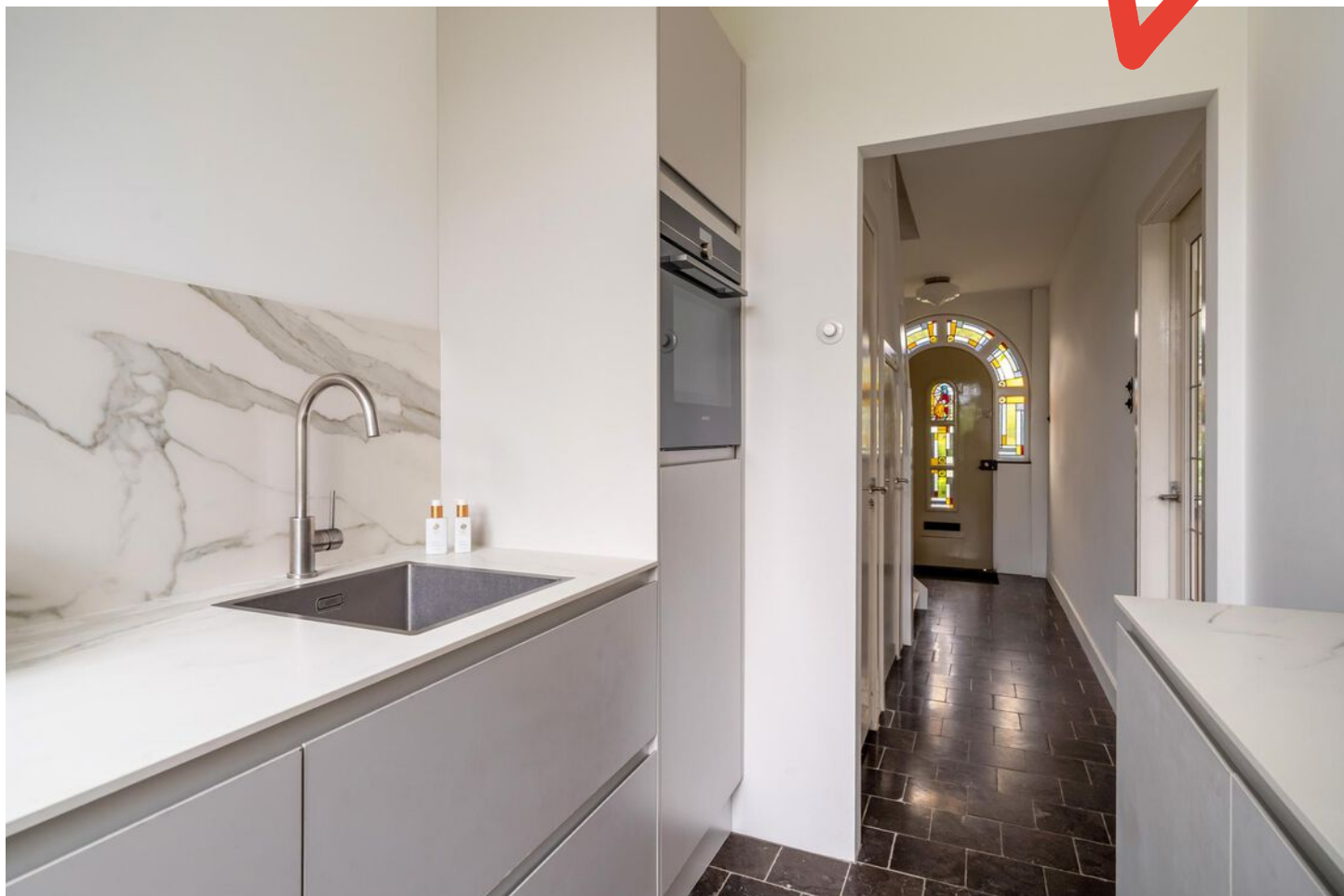
**VOORTUIN EN
ENTREE/HAL MET
MOOI GLAS-IN-
LOOD EN
TRAPOPGANG**

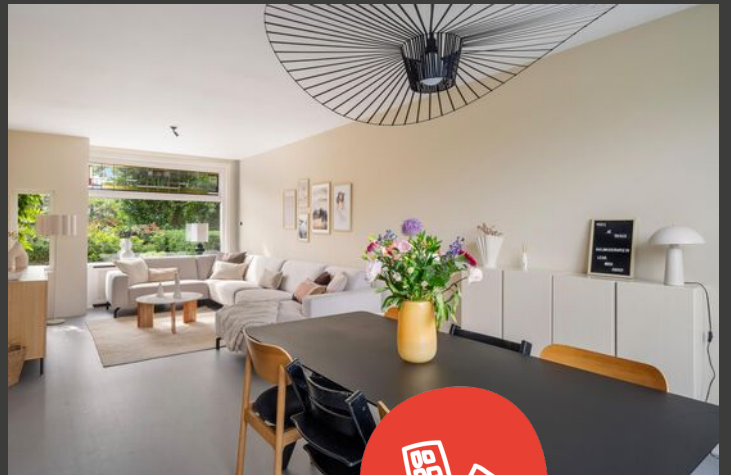


Jeroen legt uit

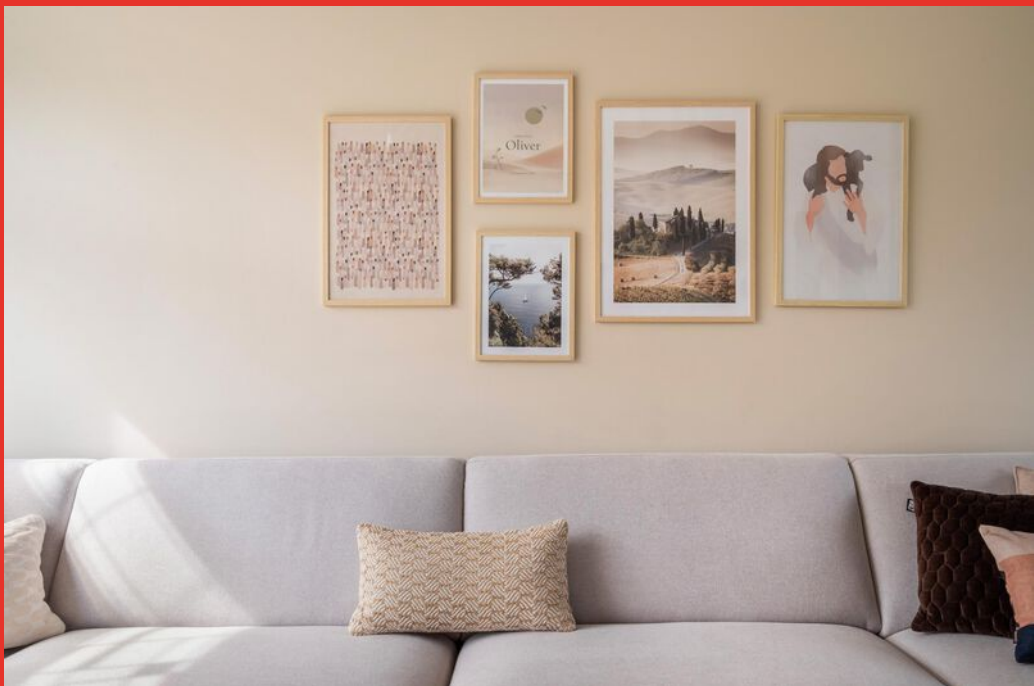
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





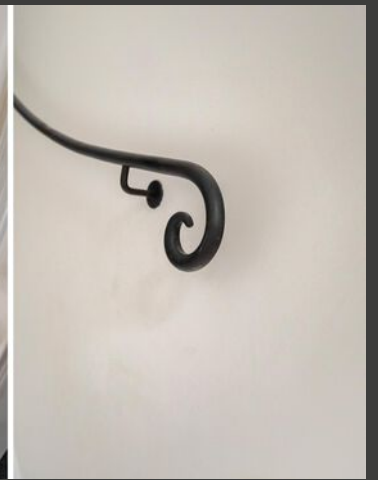












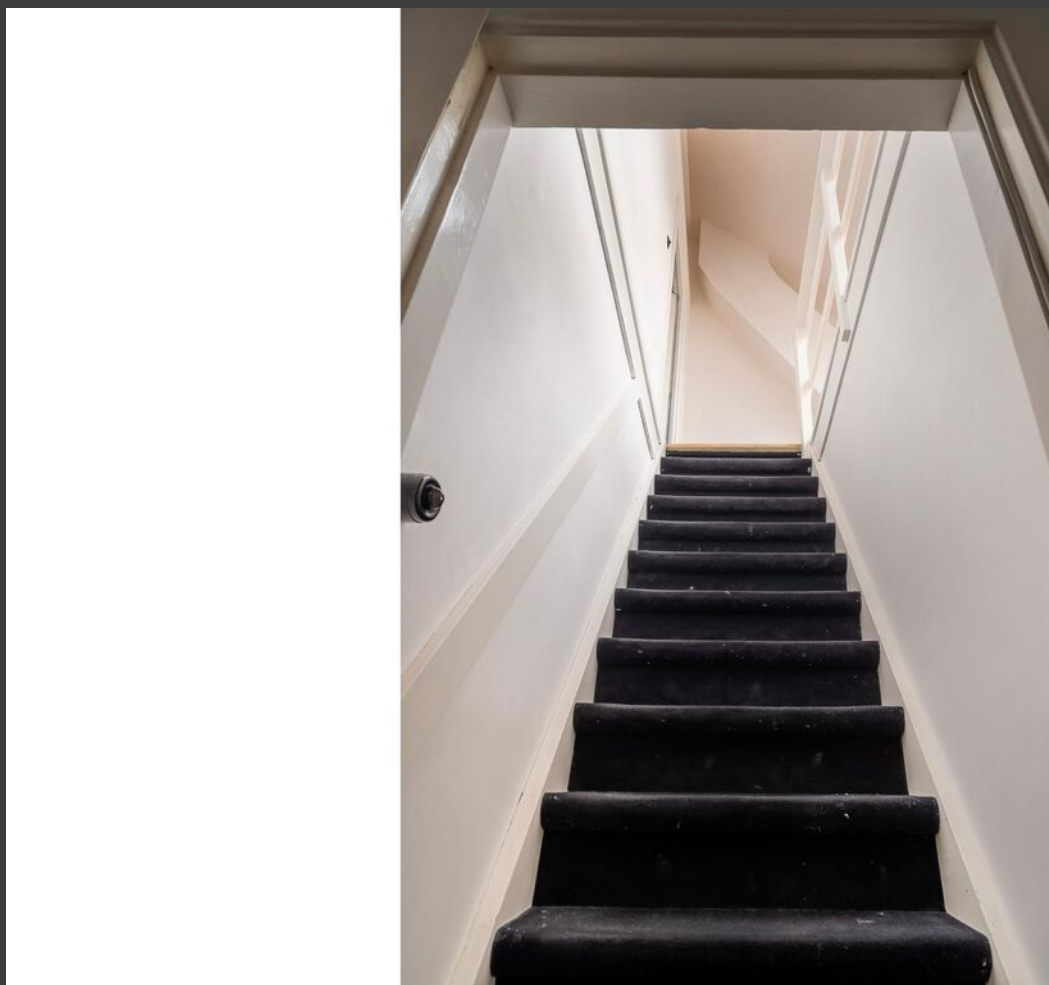










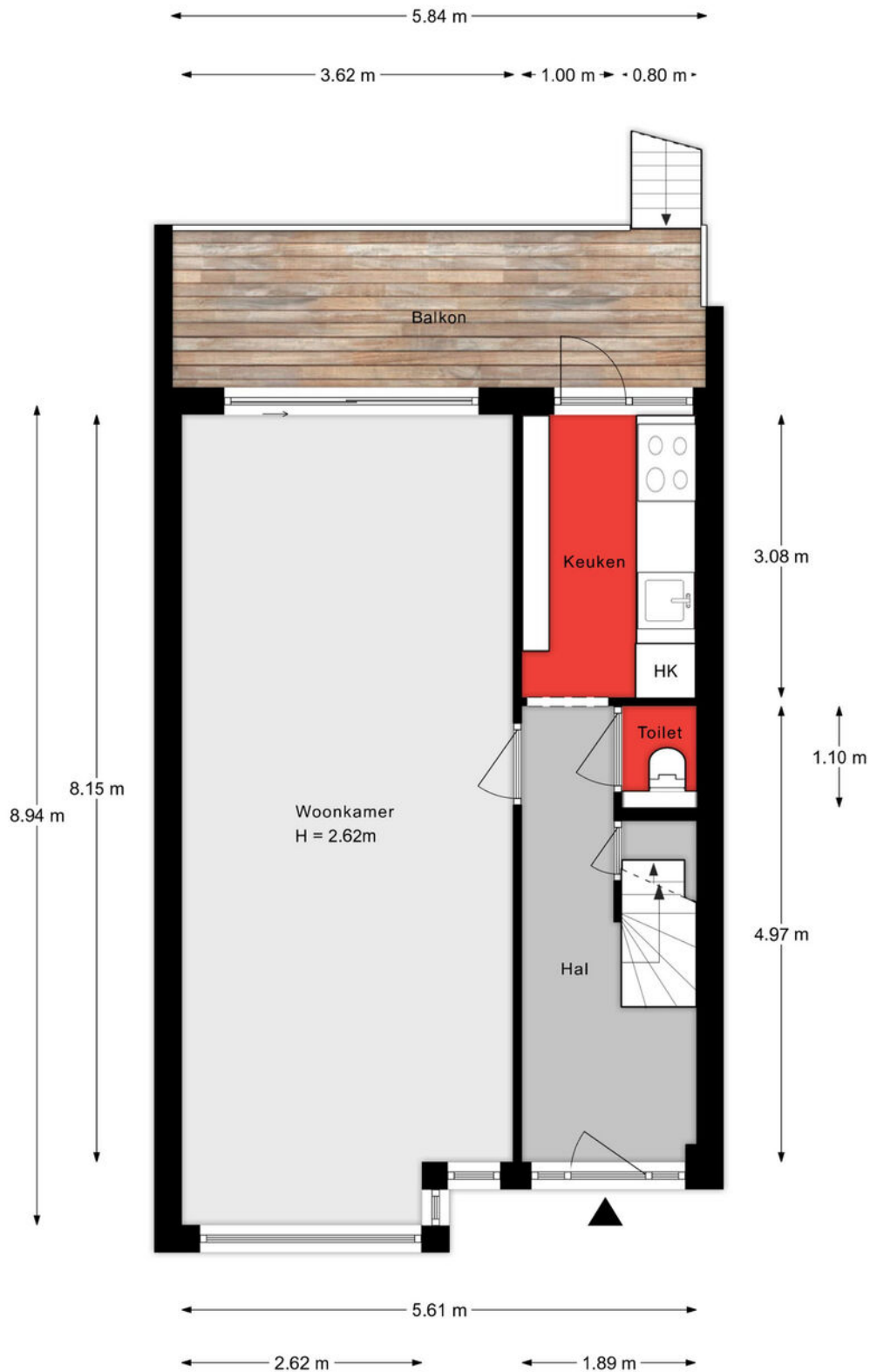








Begane grond



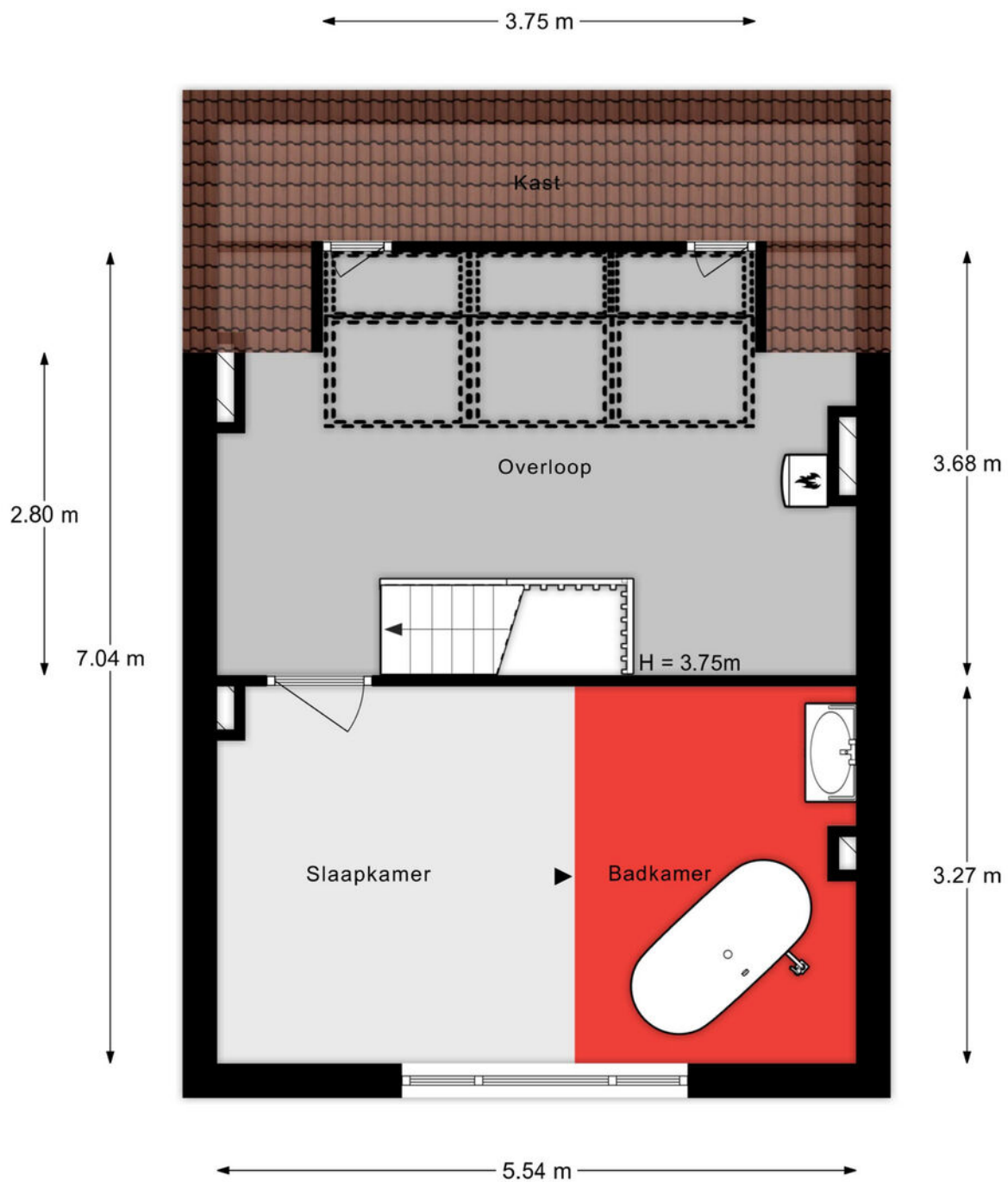
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



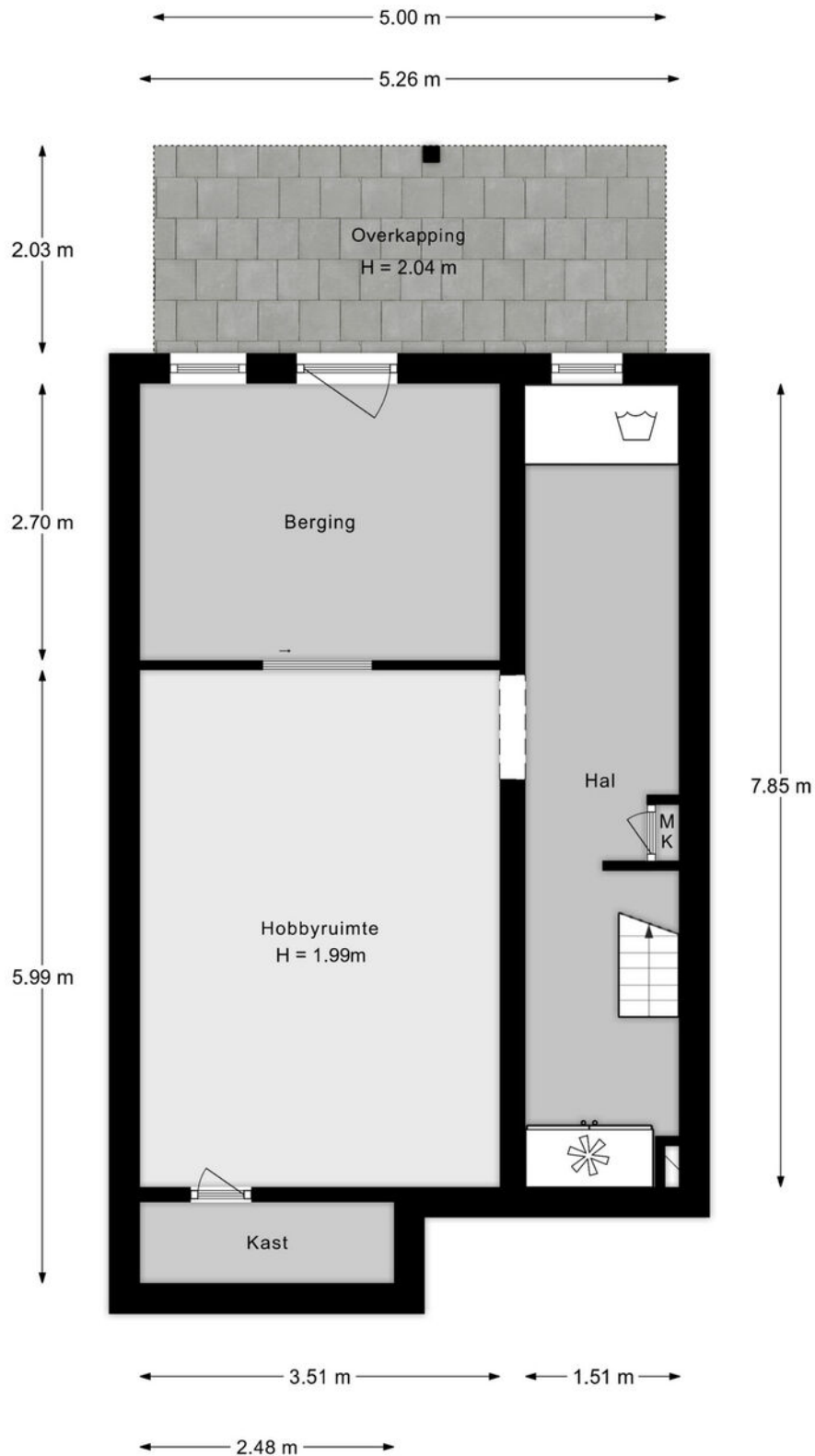
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



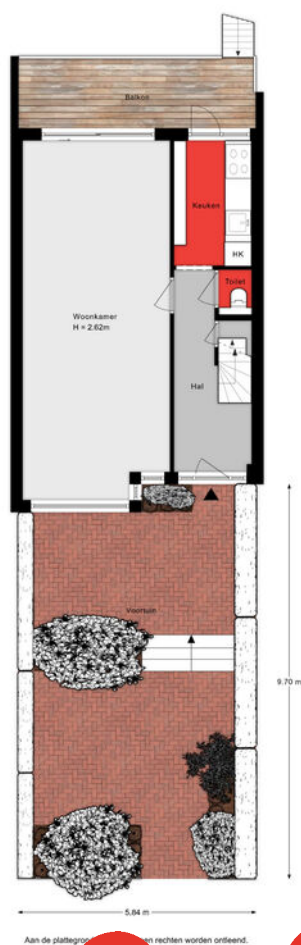
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie achtertuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie voortuin



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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- houten vloer(delen)

X

- Linoleum

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- magnetron

X

- oven

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

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/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Trampoline

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie B

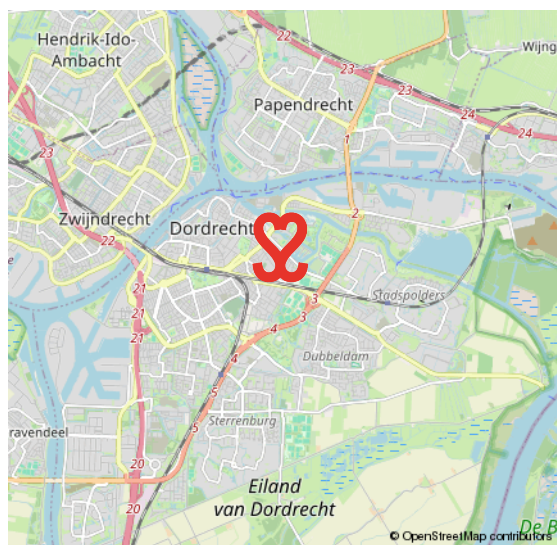
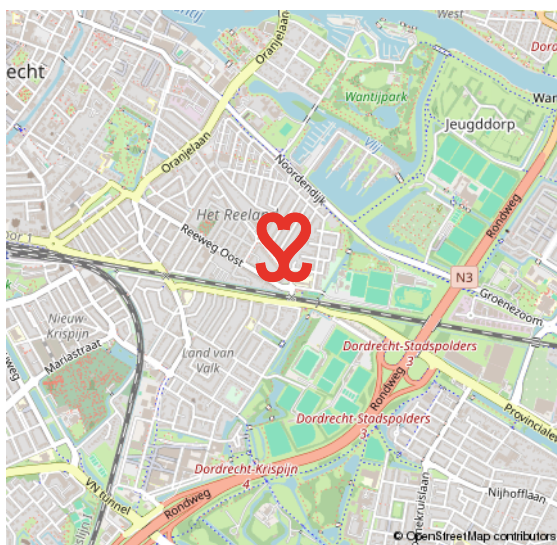
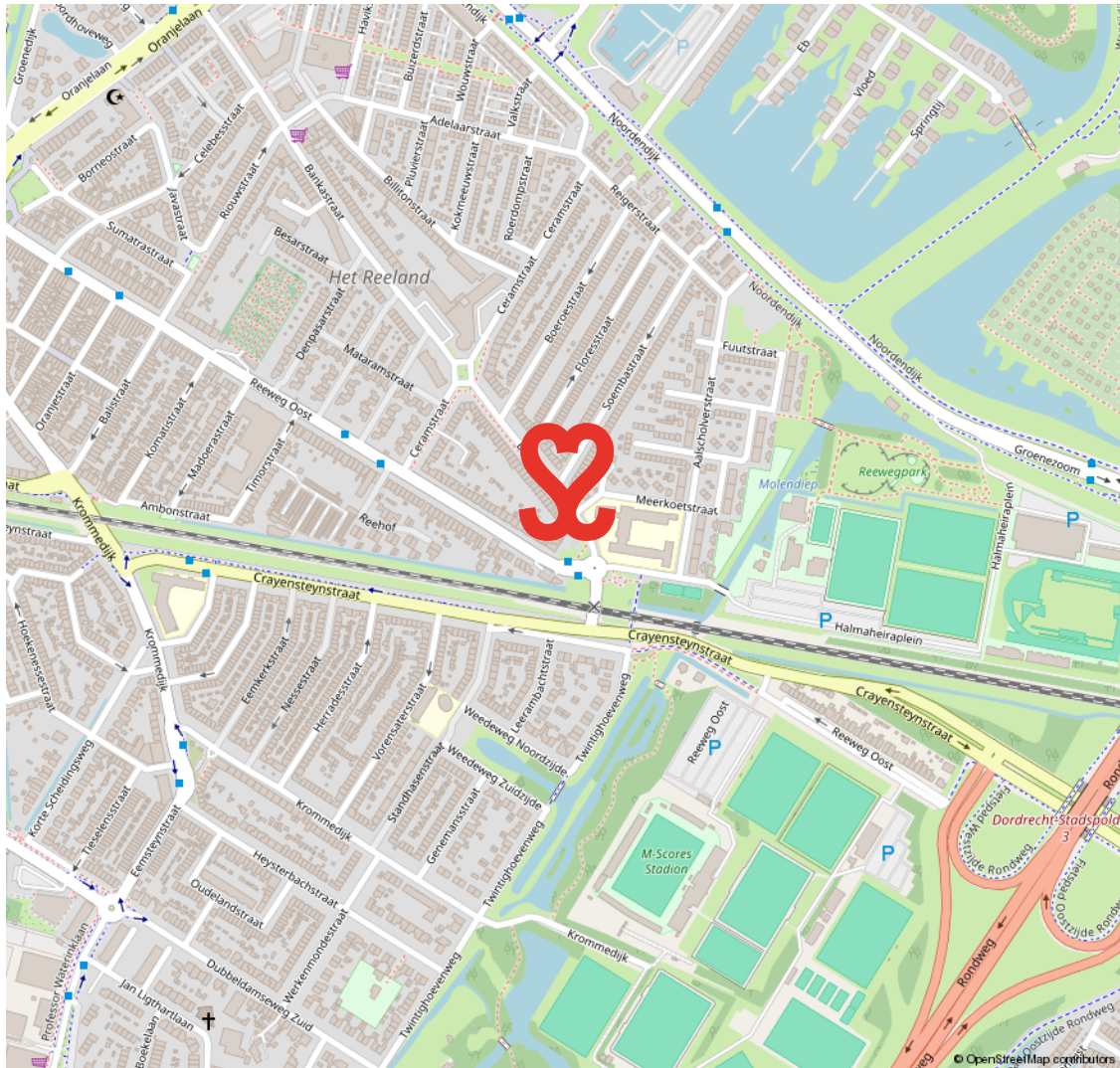
Perceel 1374

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 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



HET REELAND - VOGELBUURT

VLAKBIJ HET CENTRUM EN NS-STATION

De Vogelbuurt vormt samen met de Indische buurt min of meer één buurt. Deze buurten liggen tussen de Noordendijk en de Krommedijk. De Vogelbuurt is opgebouwd in de jaren vijftig van de vorige eeuw en bestaat

met name uit portiekwoningen.

Buurtwinkels vind je aan het Vogelplein en de Reeweg Oost. Het centrum en het NS-station zijn binnen handbereik. En ook gelegen direct nabij de randweg N3.

**BUURTWINKELS,
CENTRALE LIGGING**



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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

