



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BORNEOSTRAAT 9
3312 XA 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

BAM! Verduurzaamd, karakteristiek en zéér verrassend jaren-20 woonhuis met flinke aanbouw, onderkeldering en diepe tuin, gelegen in de geliefde woonwijk Het Reeland/ Indische buurt, nabij het centrum en NS station.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

130 m² + 60 m² overige inpandige ruimte

PERCEELOPPERVLAKE

144 m²

INHOUD

560 m³

BOUWJAAR

1923

TUIN

achtertuin op het noordwesten

GARAGE

geen garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en overwegend dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



BORNEOSTRAAT 9, DORDRECHT

FRAAIE JAREN-20 EENGEZINSWONING! & WAT VERRASSEND VEEL RRRRUIMTE!

- mooi gedetailleerde gevel, woonkamer en-suite, glas-in-lood & een marmeren schouw. Your sfeer is here ;);

- heerlijk veel leefruimte door grote serre aanbouw met glas dak #toffff;

- groot, multifunctioneel onderhuis ideaal voor werk, hobby's en/of opslag;

- woonkamer-en-suite, mooi lichte serrekamer en een open keuken met bar;

- drie slaapkamers en een (werk)kamer gelegen op de verdieping;

- extra (werk)kamer onder de keuken én een jacuzzi ruimte onder de serre #genieten;

- energielabel A. Verkoper heeft de woning flink verduurzaamd;

- heerlijk diepe en beschutte achtertuin met overkapping en berging, N/W gesitueerd;

- op 5 à 10 minuten lopen van het station en centrum, diverse scholen, buurtwinkels en het Merwesteinpark;

- woonoppervlak 130 m², overige inpandige ruimte 60 m². Bruto inhoud 560 m³;

- bouwjaar 1923. Eigen grond 144 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met uitgebreide meterkast (3

aardlekschakelaars en hoofdschakelaar), toiletruimte, trap naar kelder en vaste servieskast.

Toilet met geheel betegelde wanden en fontein.

Ruime en sfeervolle woonkamer en-suite met glas-in-lood schuifdeuren, glas-in-lood bovenlichten (voor- en achterzijde) en een convectorput voor de serre.

Serre met glazen dak en elektrisch bedienbaar vloerluik naar de jacuzzi ruimte.

Open keuken met kunststof inrichting in L-opstelling, betonnen werkblad, rvs spoelbak, veel opbergruimte door onder- en bovenkasten en laden. Apparatuur: fornuis met 5-pits gaskookplaat en oven, combioven, stoomoven, vaatwasser (45 cm), koelkast en grote vriezer. In de keuken ligt een gietvloer en deels een glasvloer. Stoere bar.

Portaal met 2e toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, hangend closet en fontein.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met vaste kast.

Werkkamer gelegen aan de voorzijde.

Tussenhal naar slaapkamer 2 en 3.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 gelegen aan de voorzijde.

Badkamer gelegen aan de achterzijde, met gedeeltelijk betegelde wanden, plavuizen, ligbad, wastafel, hangend closet, opstelplaats voor wasmachine en wasdroger (beide op eigen groep), designradiator.

BORNEOSTRAAT 9, DORDRECHT

GELIEFD TYPE WONING MET DIEPE TUIN & DAT OP GEWILDE LOCATIE

Kelder/ souterrain:

Het souterrain is onderverdeeld in 5 ruimten.

Hal.

Grote ruimte gelegen onder de woonkamer, ideaal voor o.a. opslag of het uitoefenen van hobby's. De pooltafel blijft achter. Aan de voorzijde is een kastruimte.

Doorloop/ opslagruimte.

Werkkamer gelegen onder de keuken, met gietvloer en daglichttoetreding via de glasvloer in de keuken.

Jacuzzi ruimte gelegen onder de serre, met ventilatiesysteem incl. aan- en afvoer van lucht. De jacuzzi blijft achter.

Tuin/berging:

Diepe achtertuin gesitueerd op het noordwesten en aangelegd met niveauverschillen/ terrassen, siertegels, grindtegels, borders en een stoere houten overkapping. Omheind met houten delen. Achterom aanwezig.

Houten berging v.v. betonvloer en elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: overwegend laminaat (woonkamer en slaapkamers), tapijt (hal en grote slaapkamer), plavuizen (serre) en gietvloer (keuken).

Wandafwerking: structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen v.v. isolerende beglazing, m.u.v. de voorzetramen t.p.v. begane grond voorzijde.

Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie (begane grond en verdieping). Energielabel A.

Zonnepanelen: 8 stuks uit 2014.

Verwarming en warm water: cv-combiketel (Itho AquaMax HR30 CW5, 2010) en Douche WTW (Itho, 2010) t.b.v. verwarmen koud aanvoerwater met warm restwater.

Bitumineuze dakbedekking: vernieuwd in 2020

Serre aanbouw en onderkeldering: 2015.

Elektra, gas en riolering vernieuwd in het verleden.

De meeste ruimten zijn voorzien van een of meerdere netwerkaansluitingen. Netwerkkabels en patchkast aanwezig en weggewerkt.

Fundering: houten paalfundering. Eindrapportage uit 2006 beschikbaar met een handhavingstermijn van minimaal 25 jaar.

Bouwjaar: 1923.

Grondoppervlak: 144 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 4862.

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

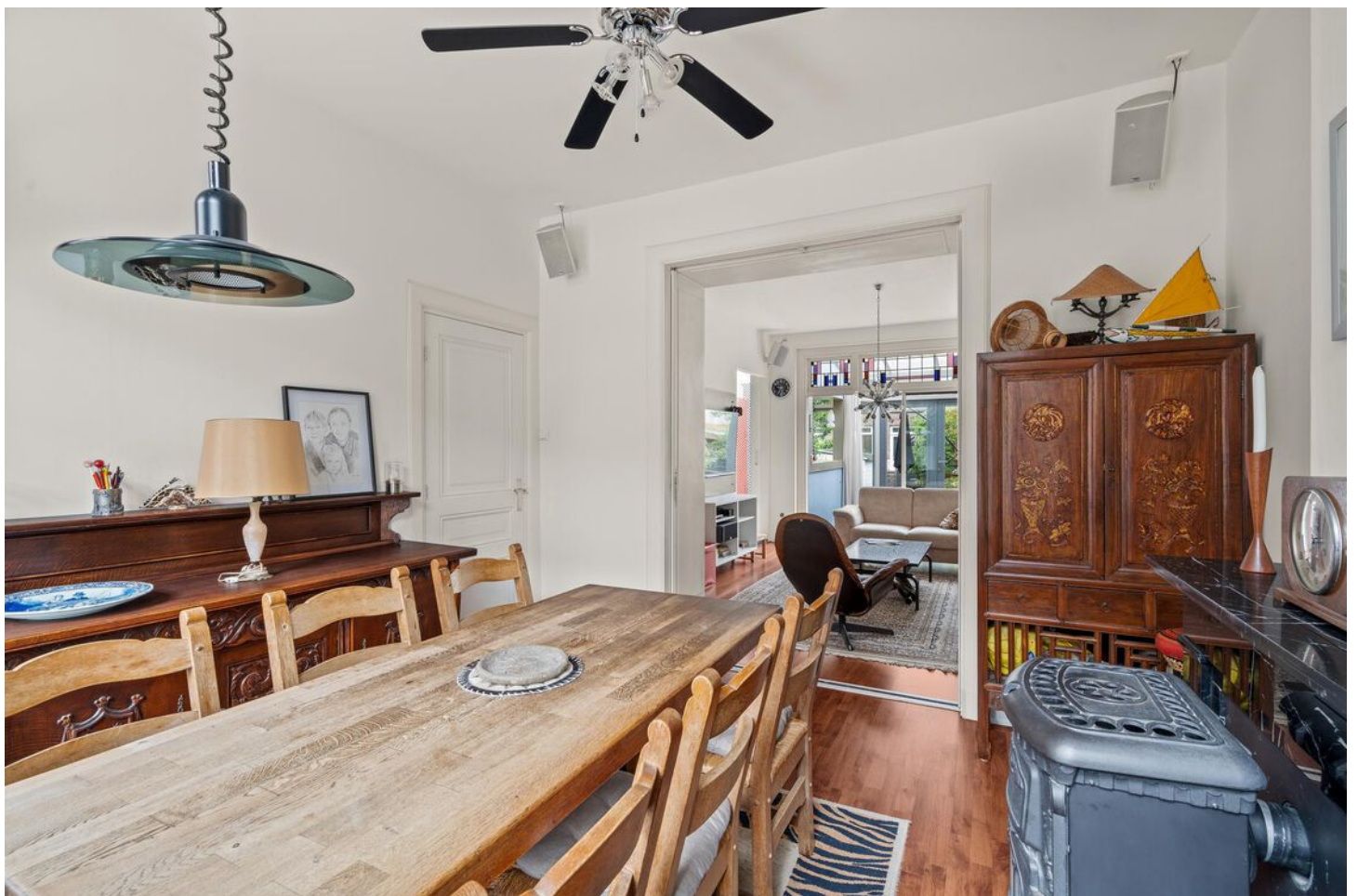
Oplevering: kan snel, in overleg.



Tim legt uit

Ik ben Tim 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











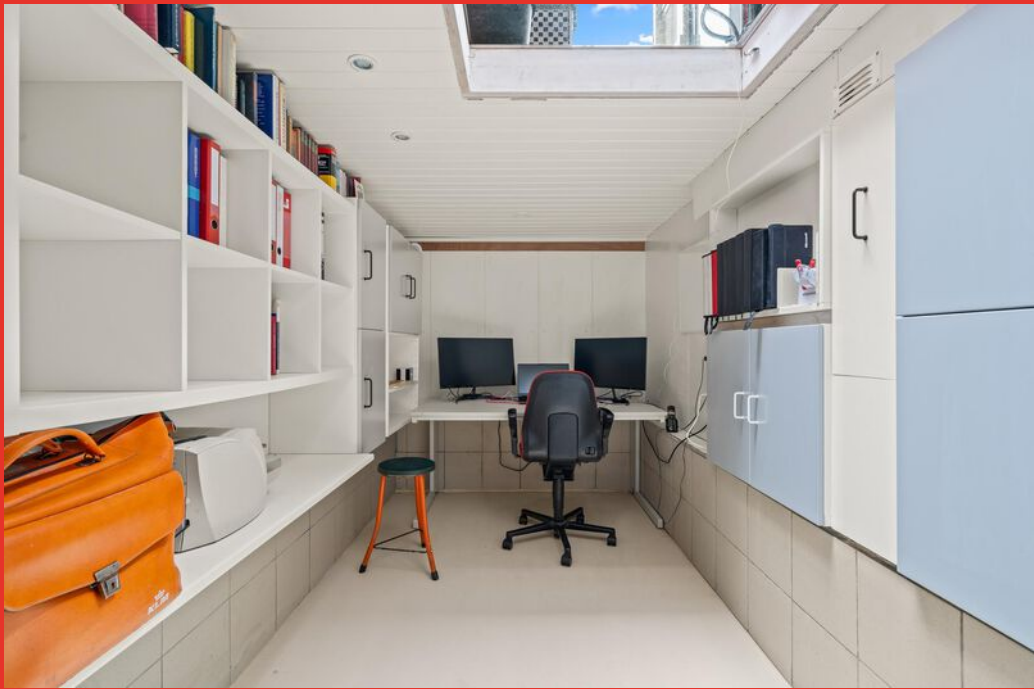








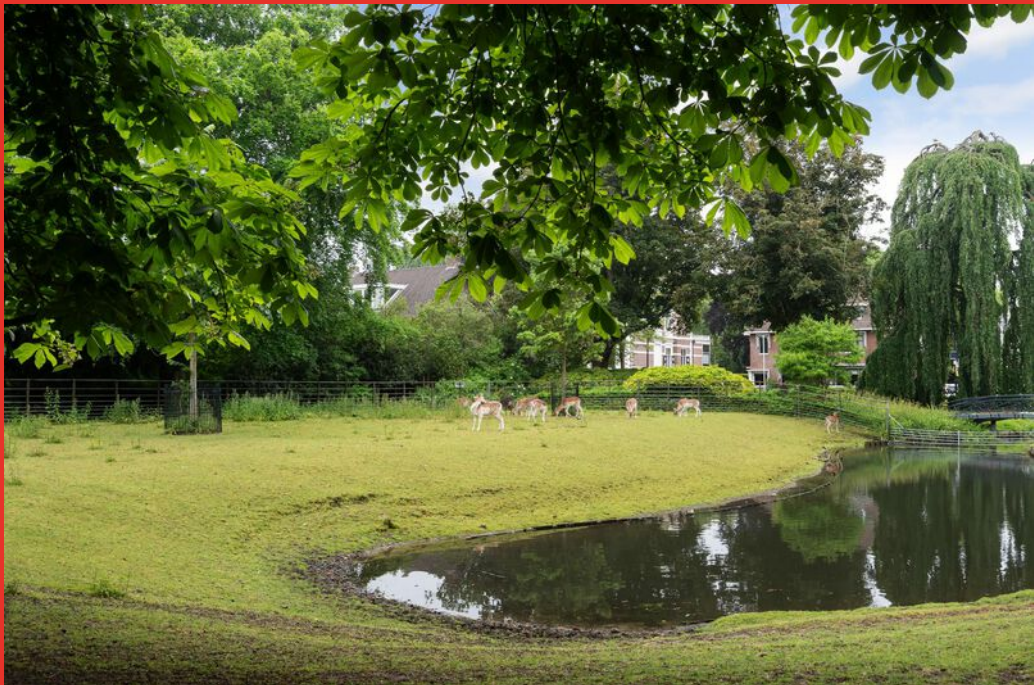




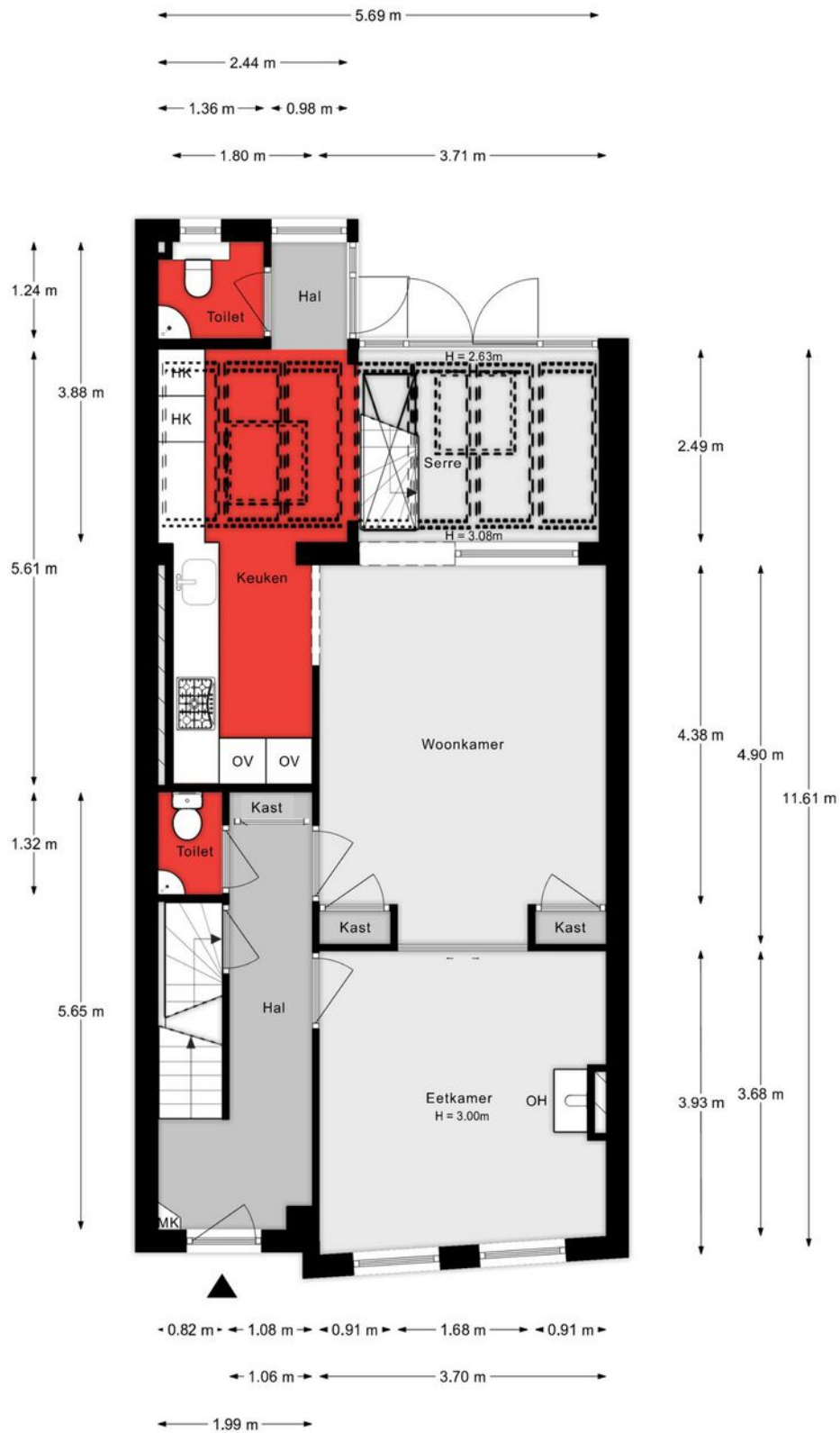








Begane grond



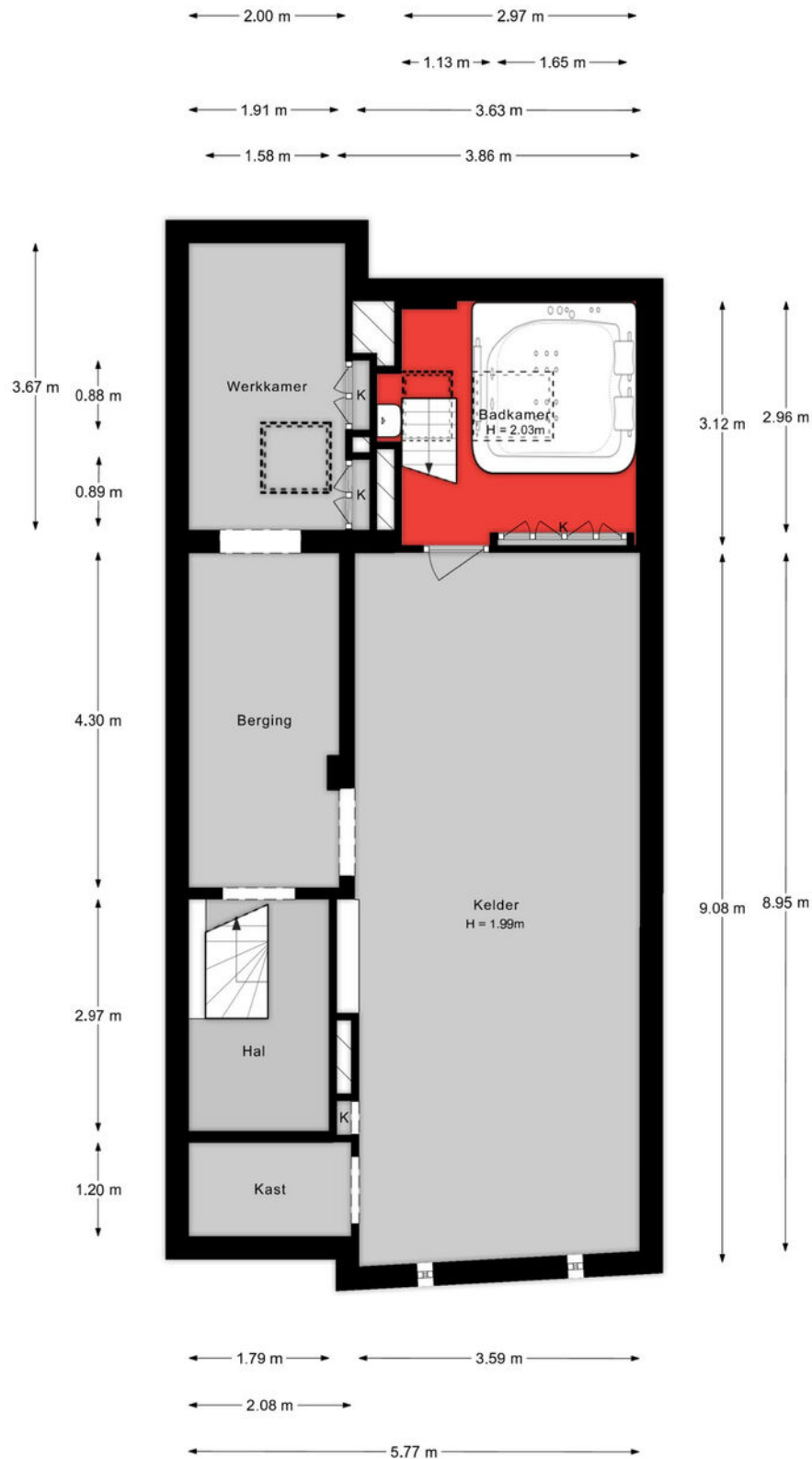
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



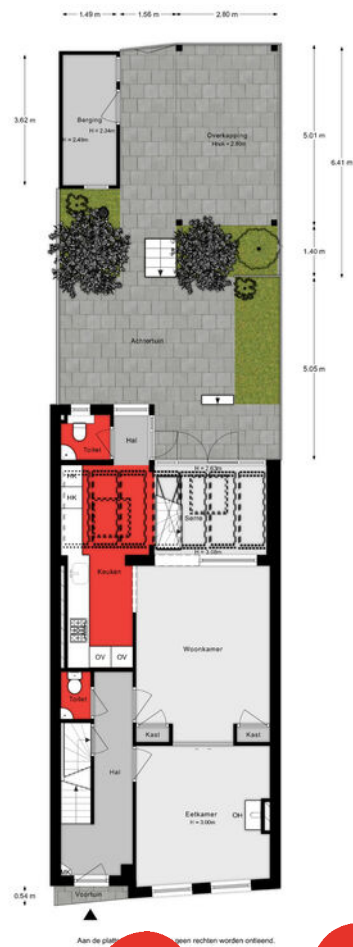
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain



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

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

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

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

- Pooltafel

X

- eettafel

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Netwerk cat5e/cat7 zonder randapparatuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Plantenbakken

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

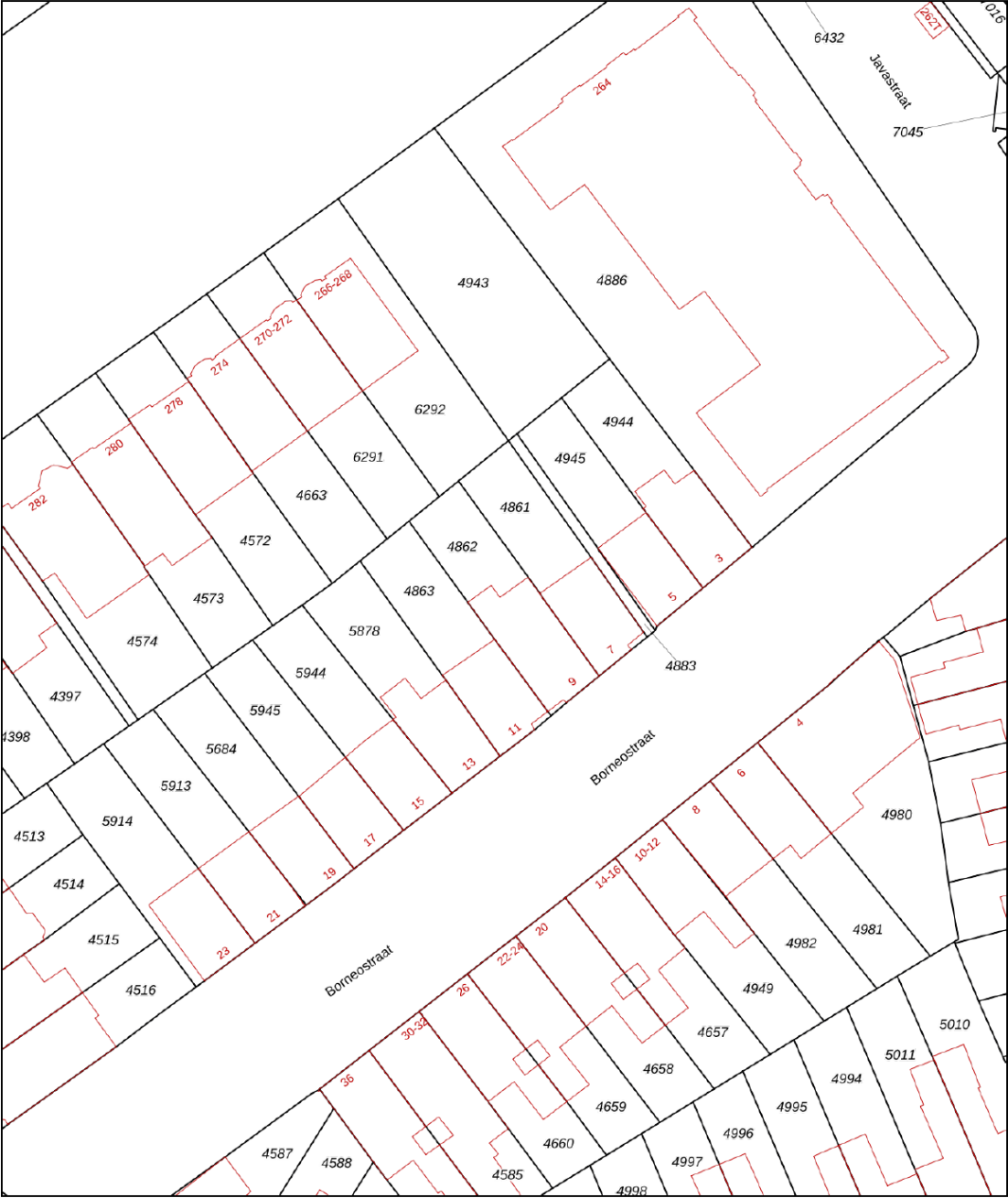
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

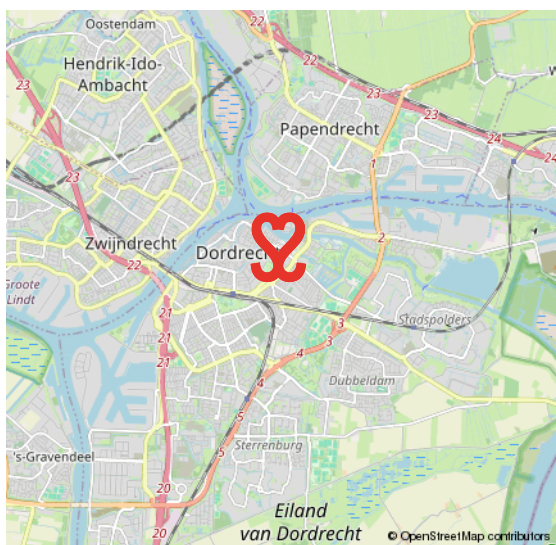
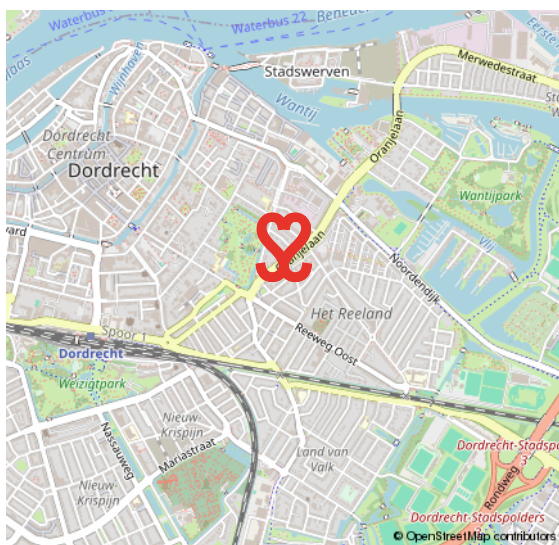
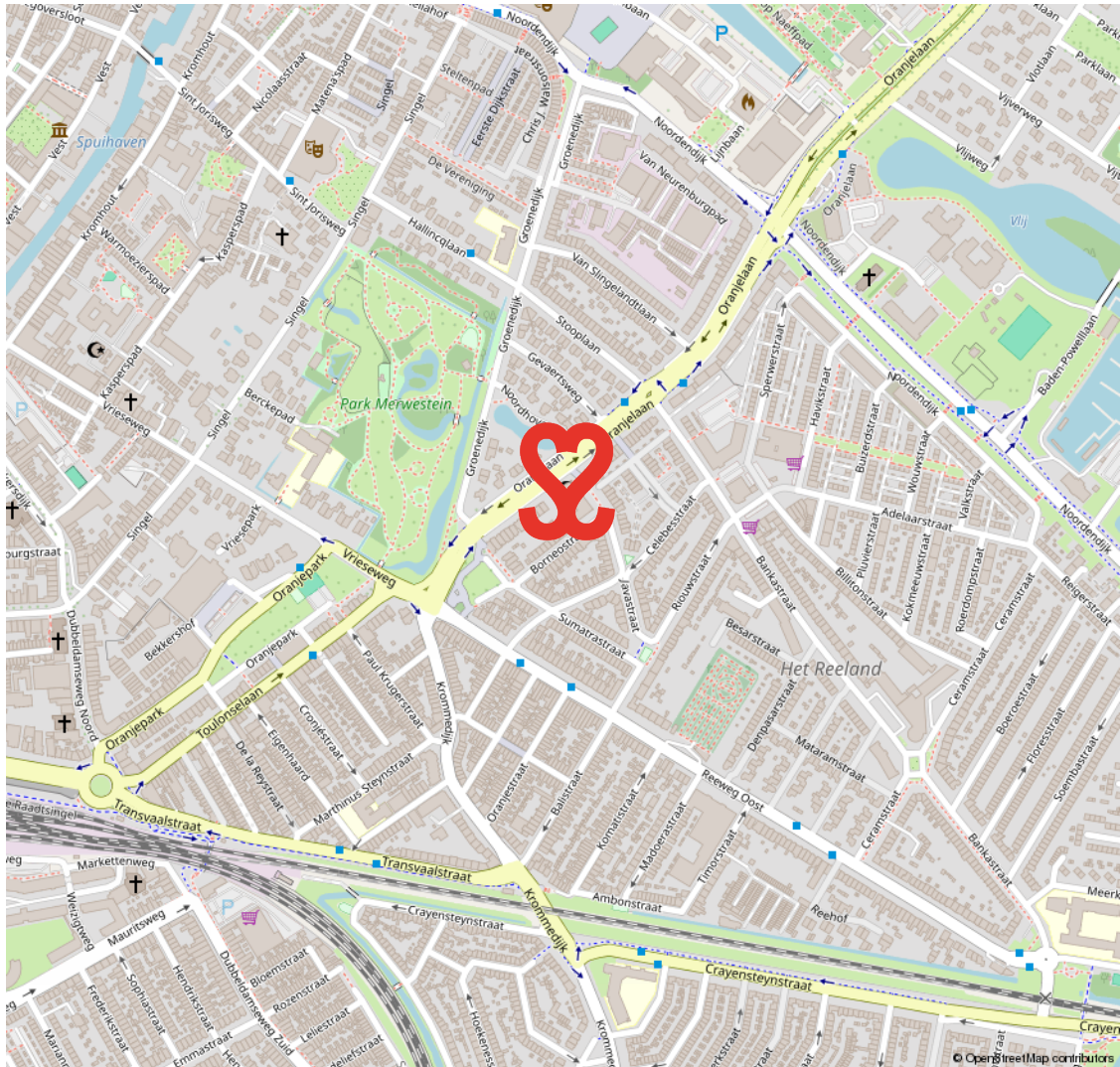
Secie C

Perceel 4862

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.

kadaster

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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

