



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BOEROESTRAAT 24
3312 HC DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Een karakteristieke jaren '30 erkerwoning met multifunctioneel souterrain, drie slaapkamers, een balkon én fijne tuin op een geliefde locatie in het Reeland!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

80 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

100 m²

INHOUD

405 m³

BOUWJAAR

1935

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 289.500,- K.K.



BOEROESTRAAT 24, DORDRECHT

TE MODERNISEREN JAREN '30 WONING IN FIJNE WOONOMGEVING

- 43 jaar lang met heel veel plezier bewoond, klaar om een nieuwe bewoner net zo gelukkig te maken;
- een huis met potentie: houd er rekening mee dat de woning gemoderniseerd dient te worden, maar daardoor kun je hem helemaal naar eigen smaak maken;
- sfeervolle woonkamer met erker en openslaande deuren naar het balkon;
- multifunctioneel souterrain op stahoogte, ideaal als hobbyruimte, speelkamer of extra bergruimte;
- dichte keuken met toegang tot het woningbrede balkon op het zuidoosten;
- 3 slaapkamers en een eenvoudige badkamer op de eerste verdieping;
- praktische bergruimte op de vliering;
- nette voor- en achtertuin met achterom;
- gelegen in de geliefde Indische buurt/Reeland met buurtwinkels, het Vogelplein en het Wantijpark dichtbij;
- daarnaast op korte fietsafstand van NS-station en het historische stadscentrum van Dordrecht;
- woonoppervlak 80 m². Overige inpandige ruimte 40 m² (souterrain). Bruto inhoud 405 m³;
- bouwjaar 1935. Eigen grond 100 m².

Indeling

Souterrain:

Multifunctionele ruimte (stahoogte ca. 2.02 m) met raampje aan de voorzijde, opstelplaats van de cv-ketel (Nefit 2012) en de wasapparatuur. Het souterrain biedt rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Dé ideale klus-/hobby-/berg- of speelruimte!

Begane grond

Entree/hal met meterkast (4 groepen), trapopgang, toegang naar het souterrain en toilet.

Woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde en

openslaande balkondeuren aan de achterzijde.

Dichte keuken met eenvoudige inrichting, koelkast met vriesvak, oven, gaskookplaat, afzuiging en toegang tot het balkon.

Het woningbrede balkon grenst aan zowel de woonkamer als de keuken en is gesitueerd op het zuidoosten. Vanaf het balkon heb je een leuk uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Tevens toegang naar de bevloerde vliering.

Royale slaapkamer aan de achterzijde met een schuifwandkast.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, eveneens een ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Eenvoudige badkamer met wastafel en douchecabine.

Vliering:

Bevloerde vliering (nokhoogte ca. 1.49 m), bereikbaar via een luik met schuiftrap.

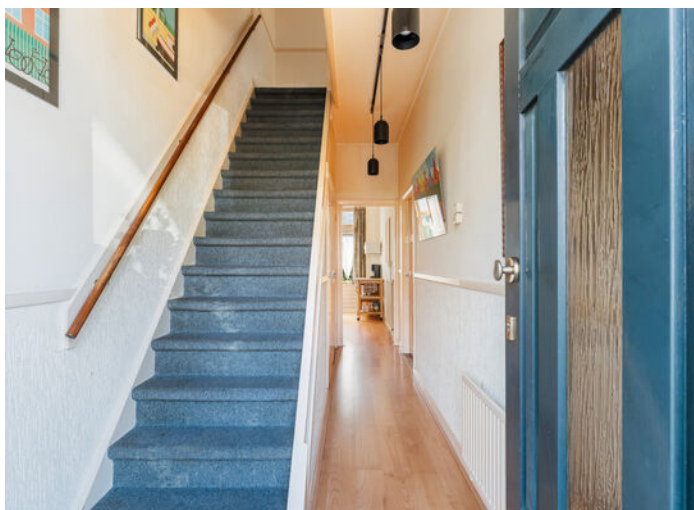
Tuin:

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een achtertuin (zuidoost) met achterom. Dankzij de ligging is er volop privacy en ruimte om van de zon te genieten.

Algemeen:

Wandafwerking: behang, granol en structuurverf.

Vloerafwerking: laminaat begane grond, tapijt op de verdieping. Betonvloer in het souterrain.



Kozijnen en ramen: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing. De woonkamer is in 2024 voorzien van nieuwe HR beglazing.

Verwarming en warm water: cv-combiketel (Nefit, 2012, eigendom).

Fundering: houten paalfundering met betonopzetters, onderzoek uitgevoerd in 2002 (handhavingstermijn 25 jaar, rapportage beschikbaar bij de makelaar).

KARAKTER!

Energie label: F.

Eigen grond: 100 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1028.

Aanvaarding: in overleg/op korte termijn mogelijk.

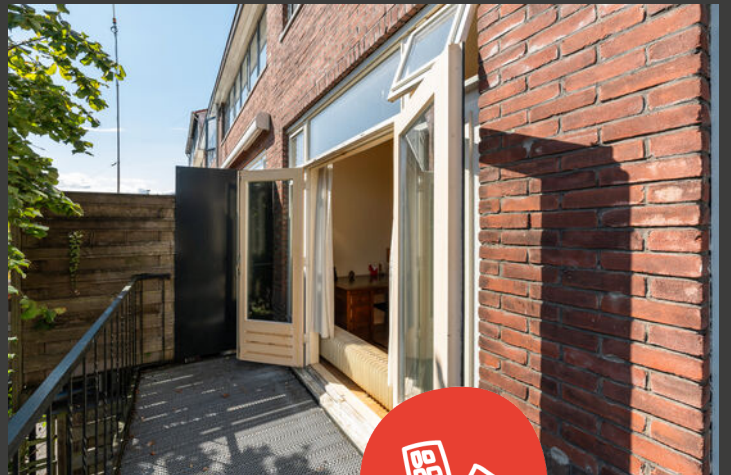
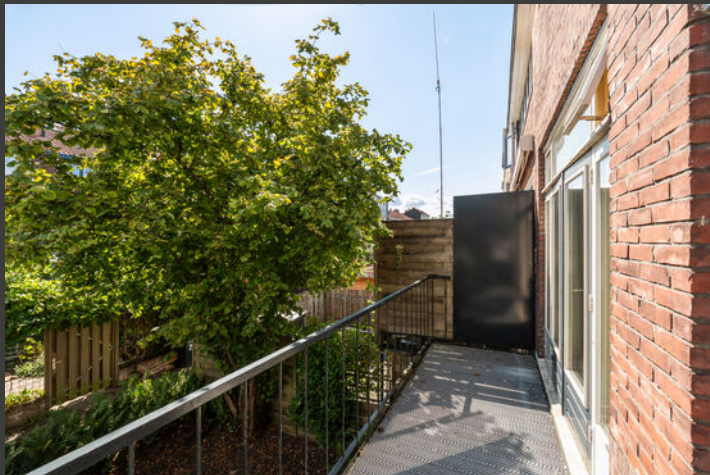


Françoise legt uit

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





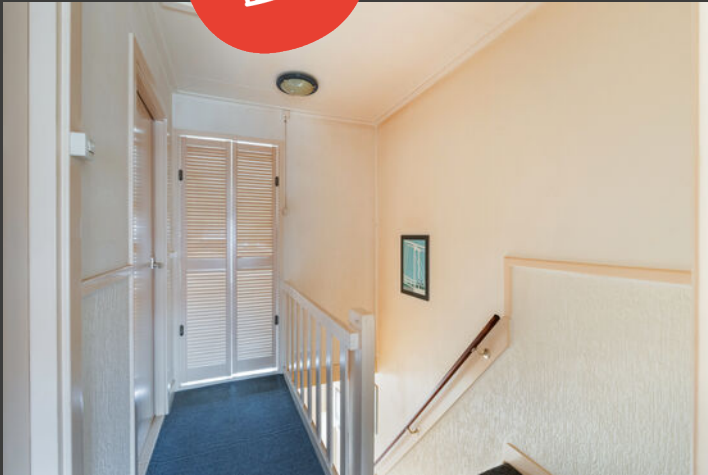




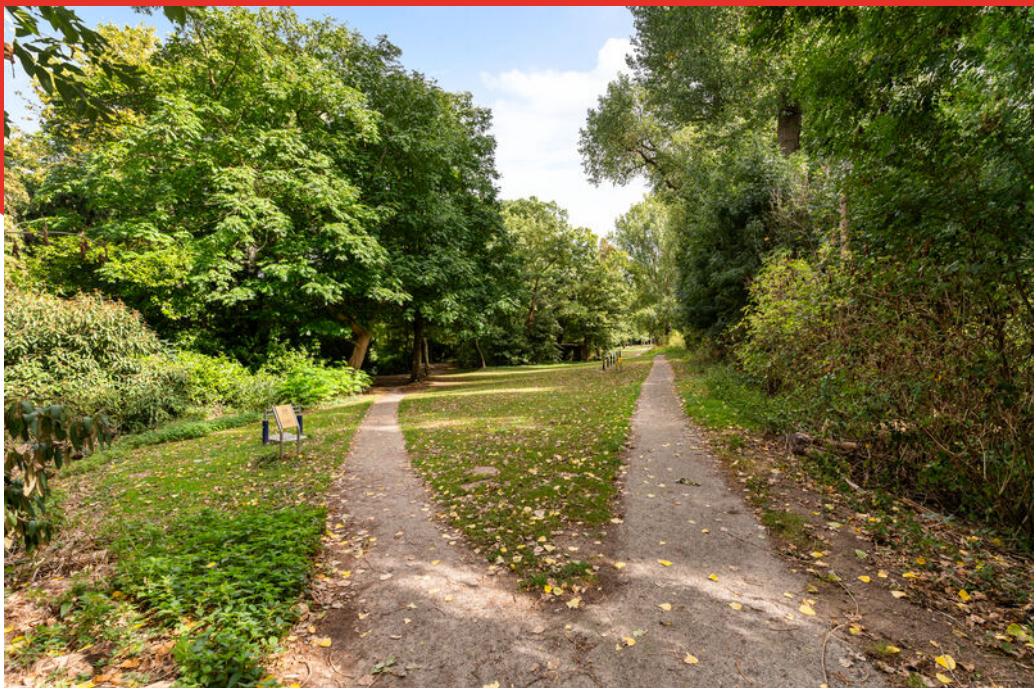




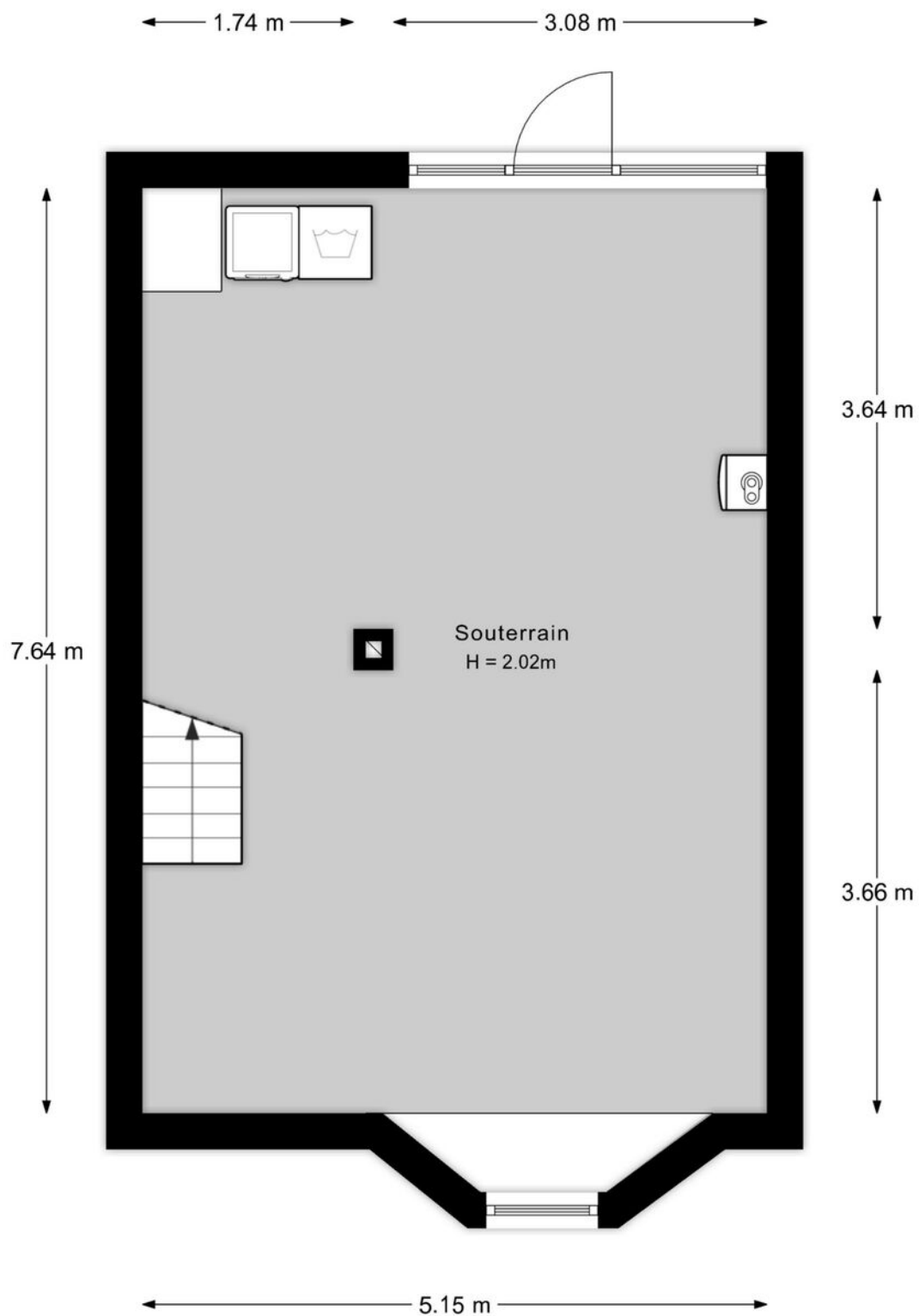






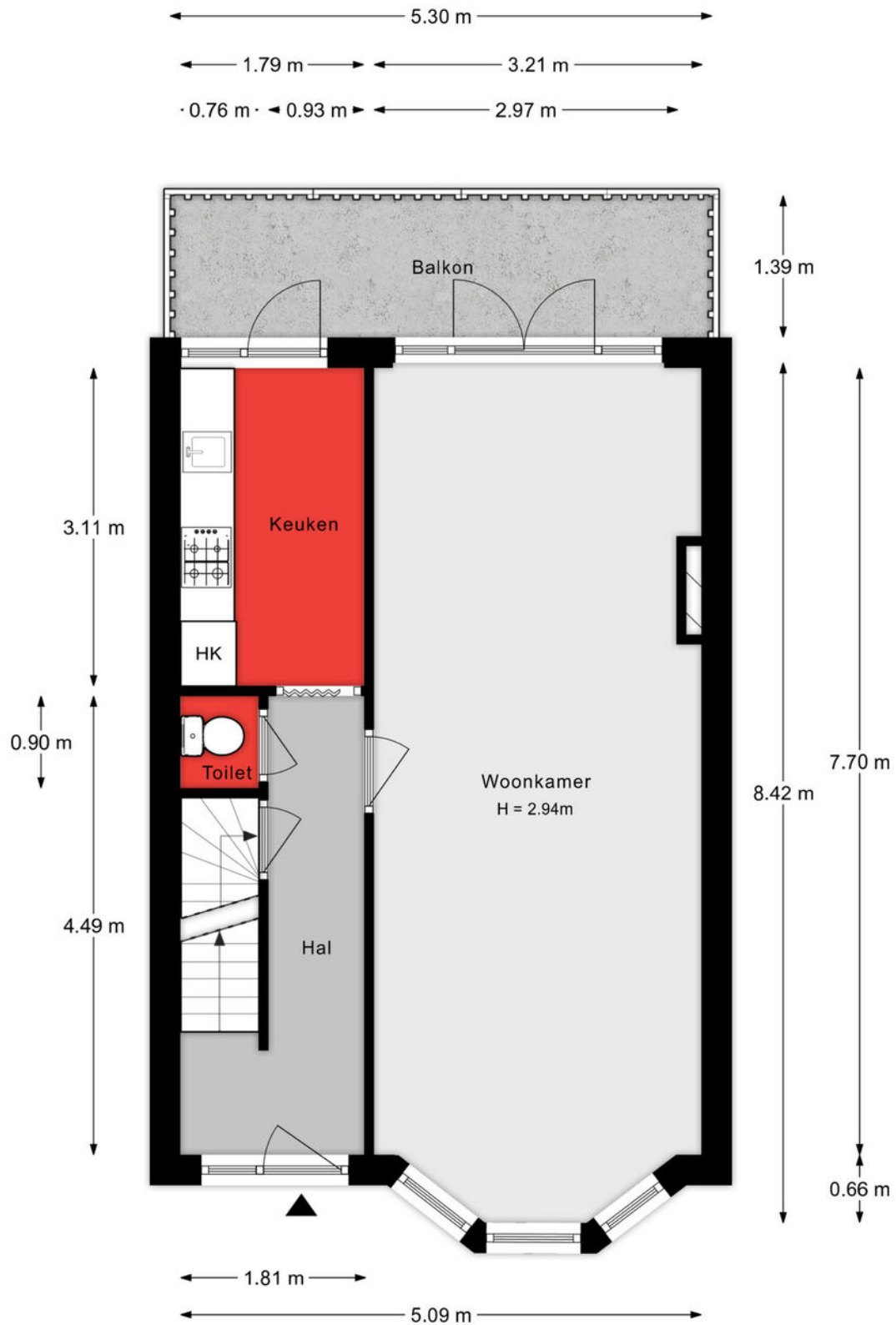


Souterrain



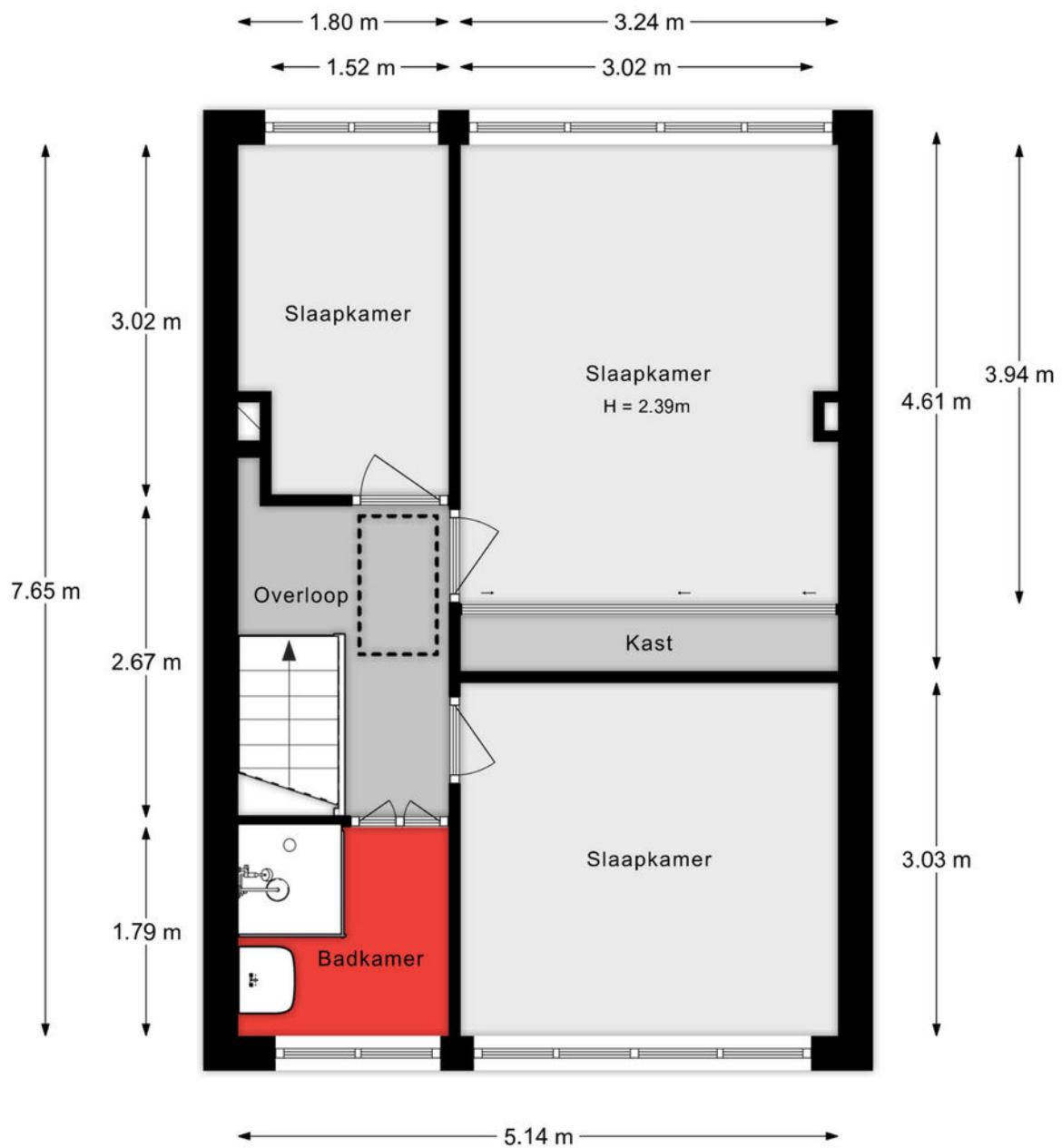
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



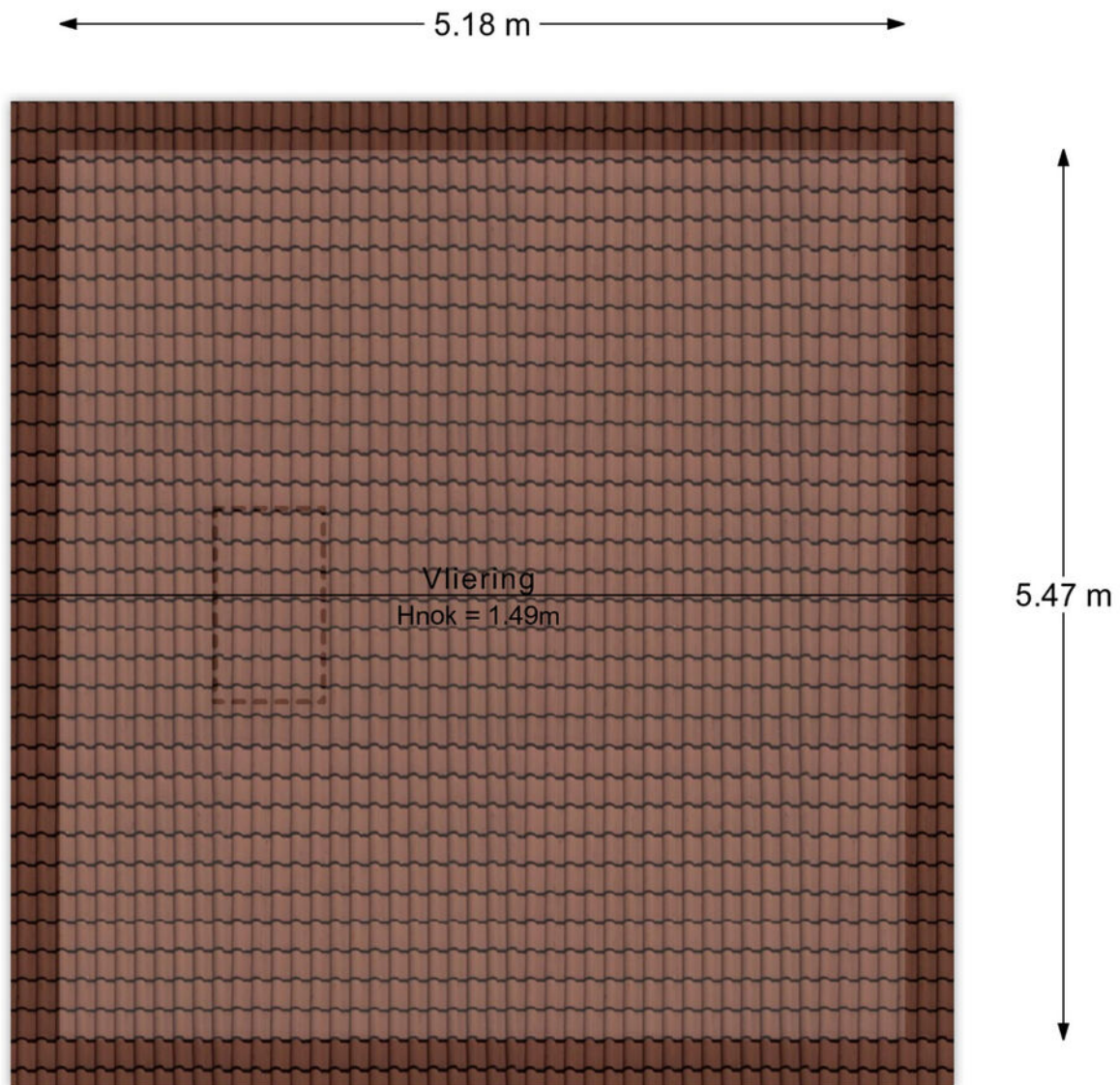
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



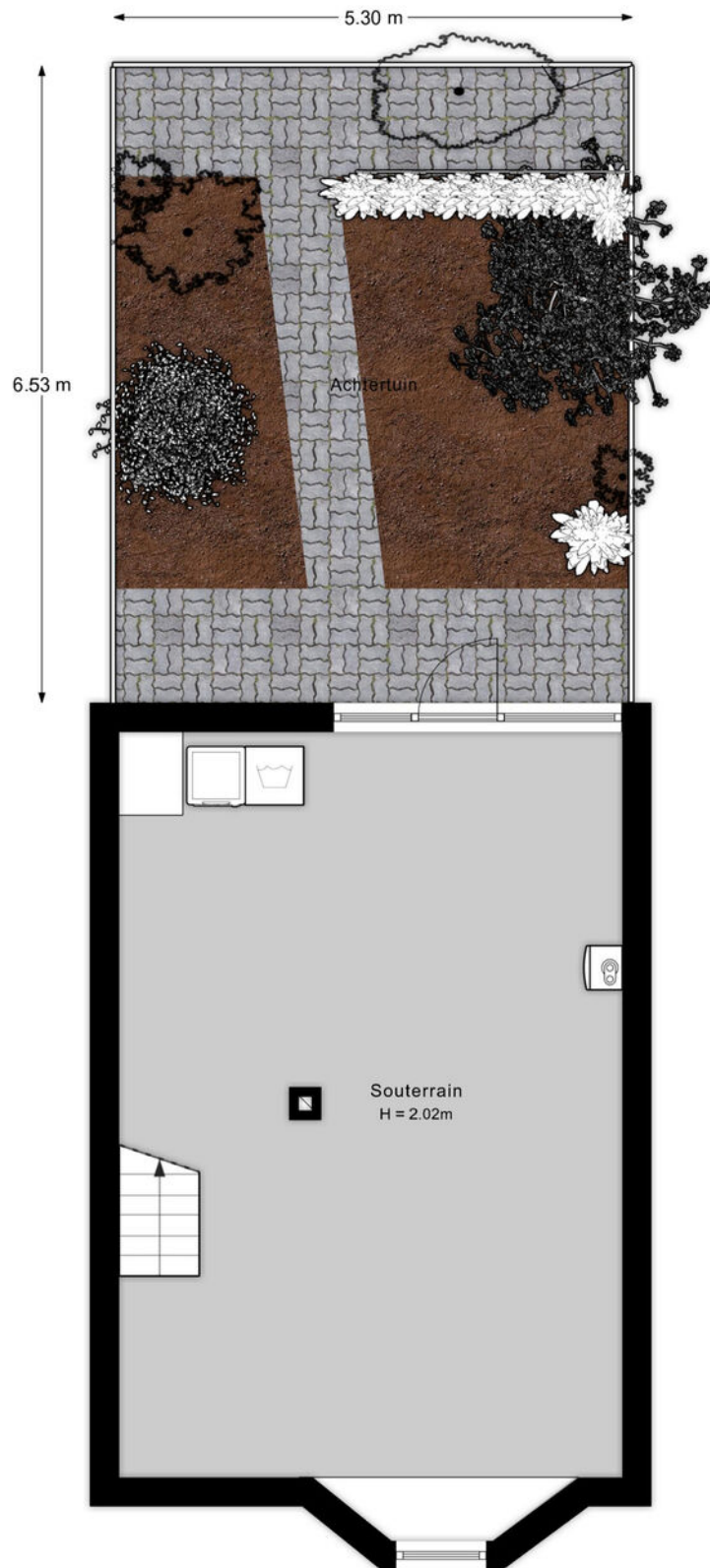
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



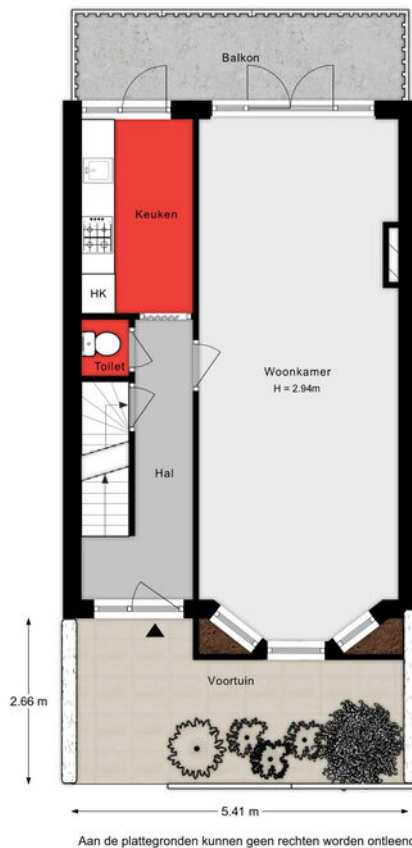
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie souterrain/achtertuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie begane grond/voortuin/ balkon



Aan de plattegronden kunnen 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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- vitrages X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koel-vriescombinatie X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

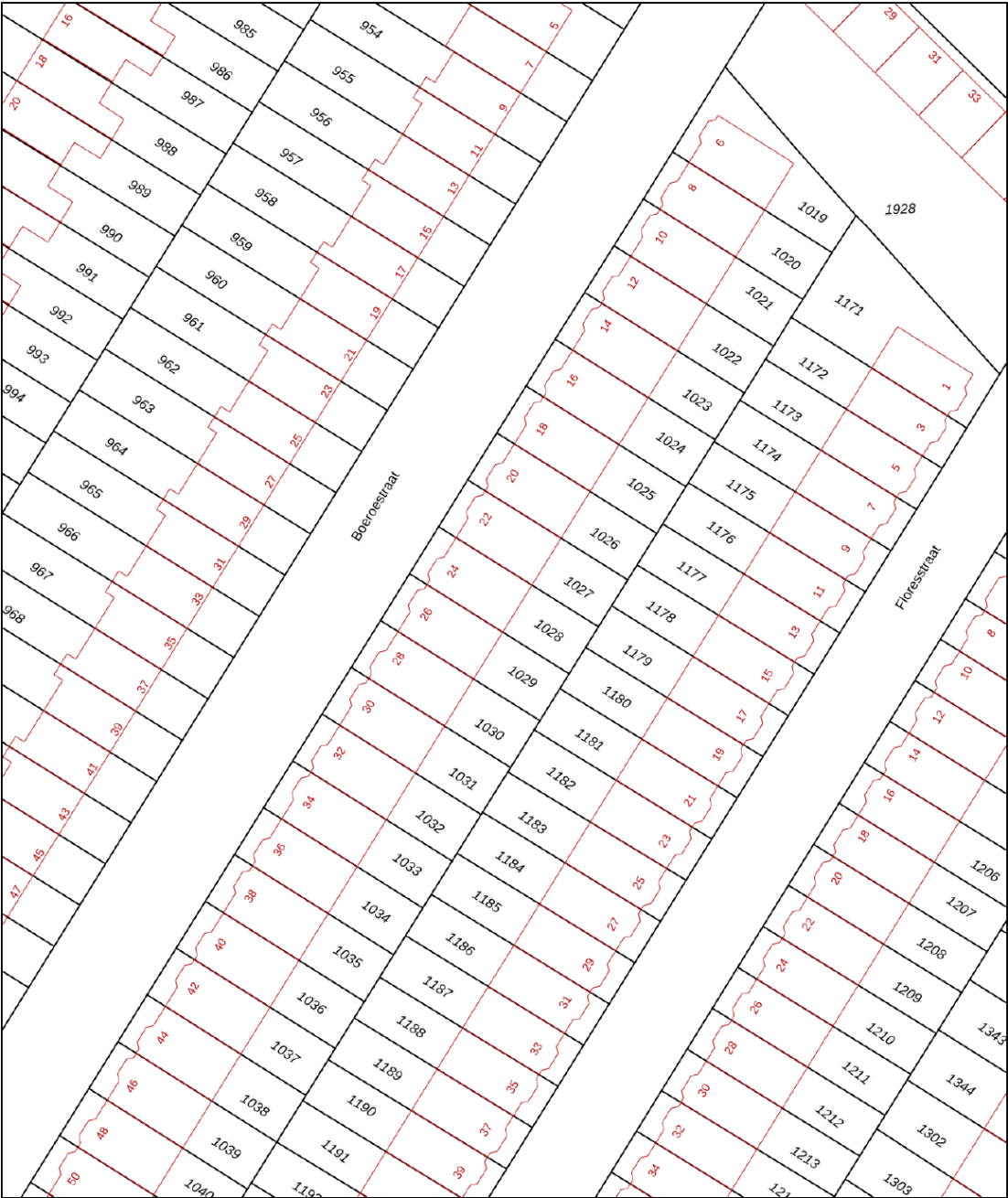
Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
-------------------------------------	---

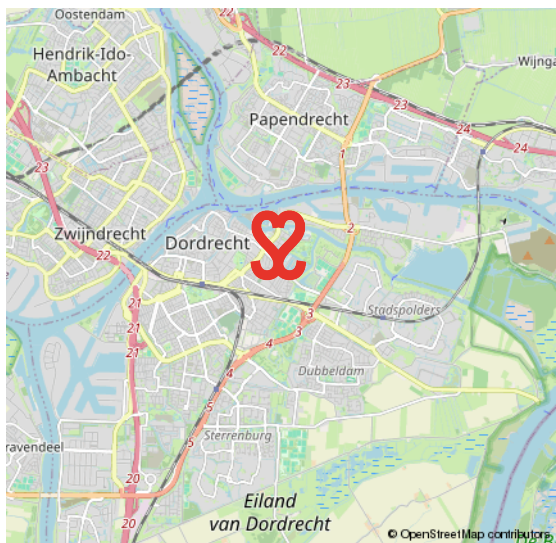
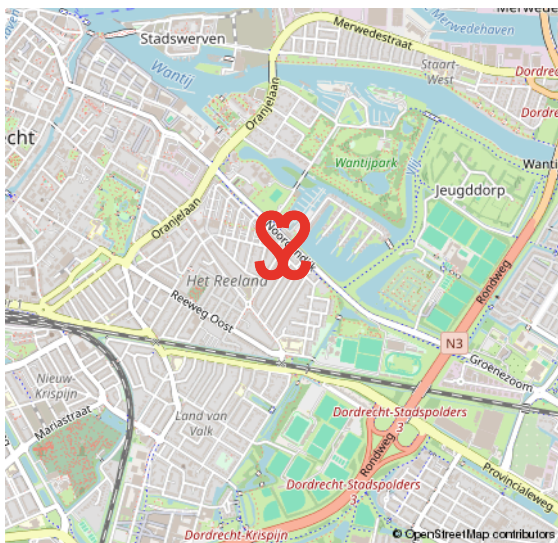
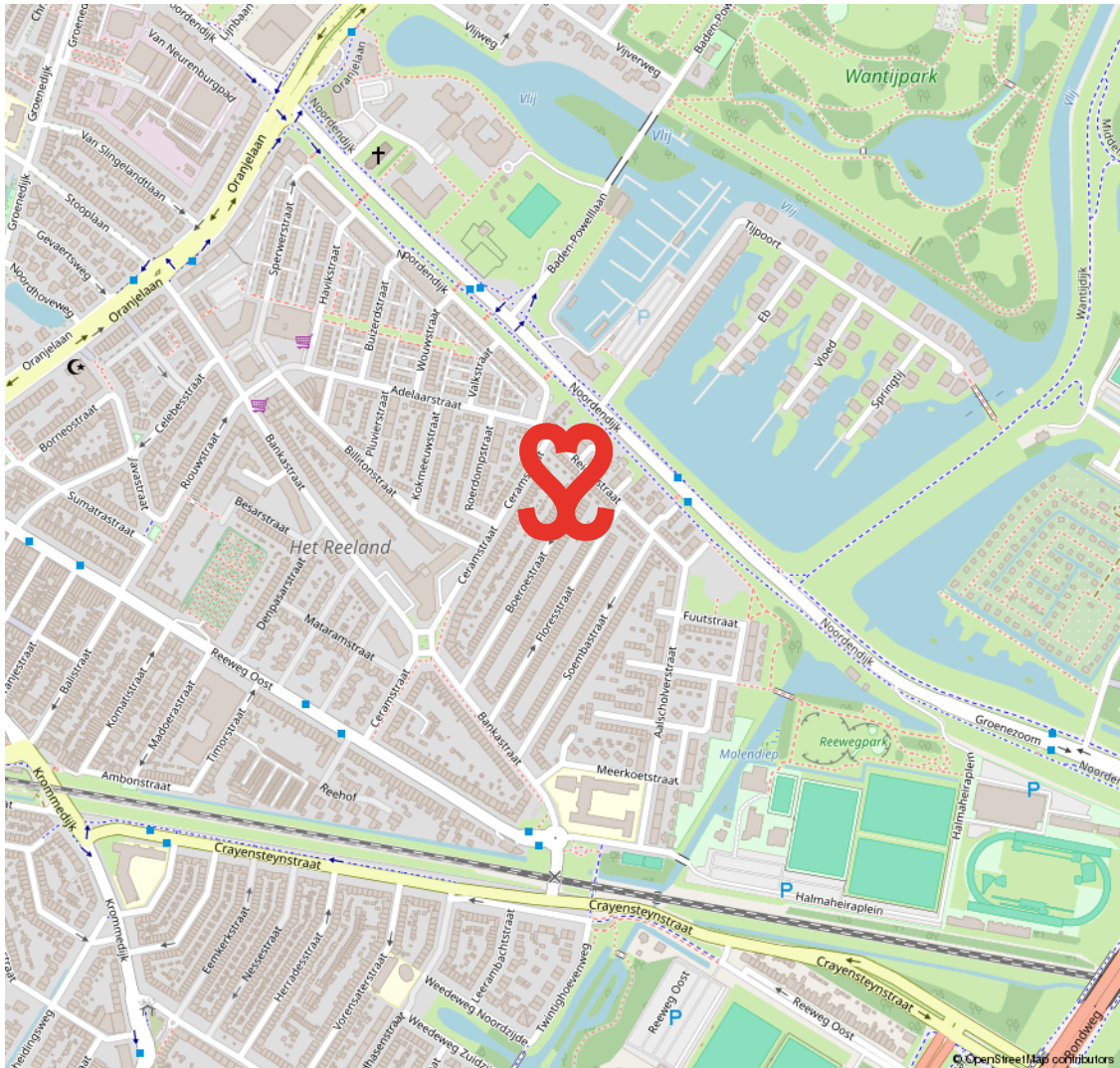
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



SITUERING



INDISCHE BUURT/REELAND

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

