



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**BOEROESTRAAT 90
3312 HD 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

Wat een sfeertje! Charmante jaren-30 woning met drie slaapkamers, bergzolder en een royaal onderhuis gelegen op een geliefde, centrale locatie in de wijk Het Reeland/Indische Buurt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

80 m² + 40 m² souterrain

PERCEELOPPERVLAKE

100 m²

INHOUD

350 m³

BOUWJAAR

1934

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

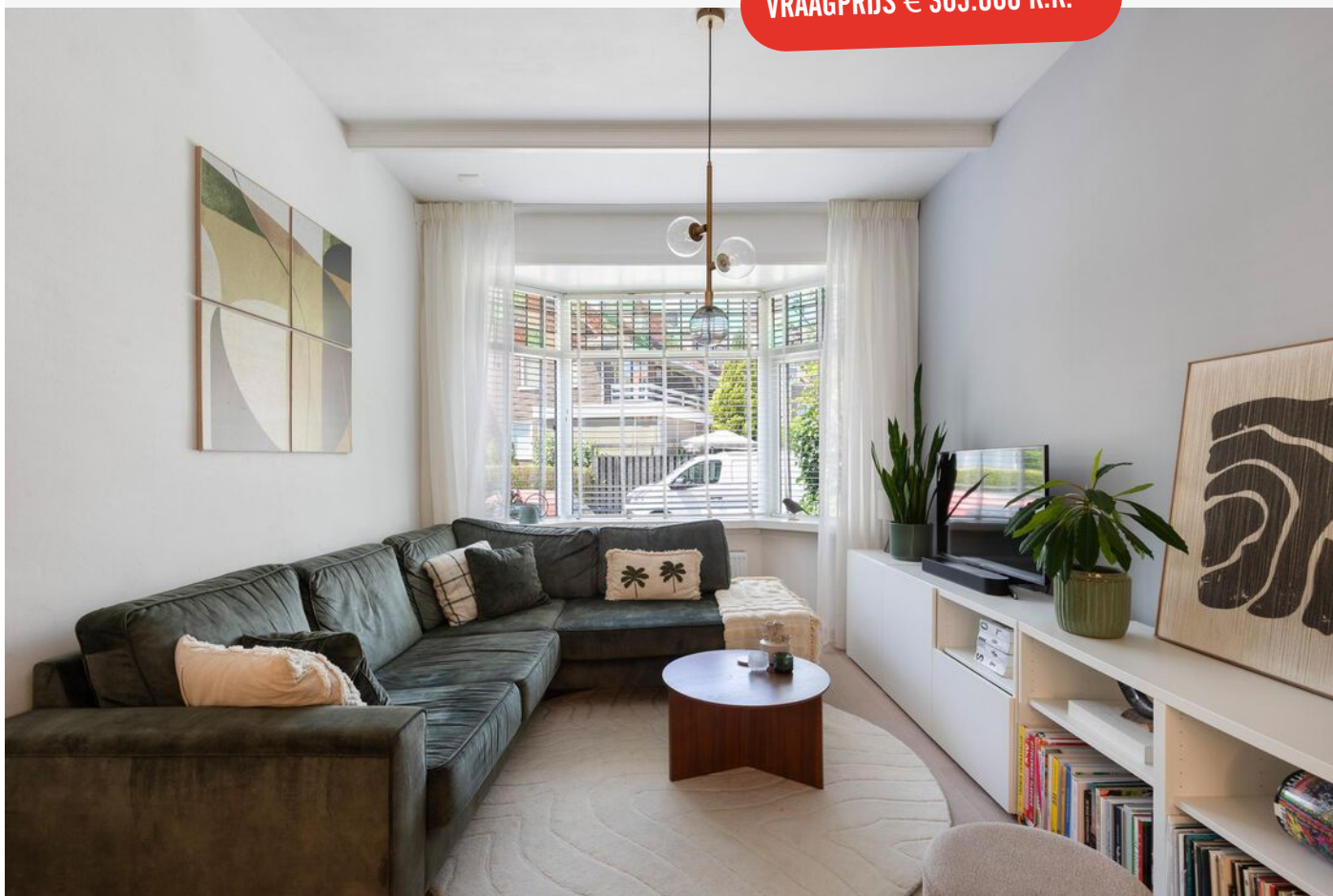
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

nagenoeg geheel v.v. dubbel glas

VRAAGPRIJS € 365.000 K.K.



BOEROESTRAAT 90, DORDRECHT

RUIMTE, SFEER & MODERN INTERIEUR EN DAT IN DE MOOIE '30 ARCHITECTUUR

.....

- sfeervolle gezinswoning in super leuk buurtje nabij het centrum en het NS-station;
- lichte woonkamer met erker, doorkijk aan de voorzijde, openslaande balkondeuren en open keuken;
- woningbreed terras grenzend aan de woonkamer en keuken;
- drie slaapkamers en moderne badkamer (2021) op de 1e verdieping;
- praktische bergruimte op de vliering;
- ruim multifunctioneel onderhuis, waar zich thans een wasruimte, bergruime en een extra (slaap)kamer bevinden;
- nette aangelegde voortuin en een heerlijke privacyvolle achtertuin, gunstig op het zuidoosten gesitueerd;
- tevens nabij buurtwinkels aan de Reeweg Oost en het Vogelplein, het Wantijpark en uitvalswegen naar randweg N3;
- woonoppervlak 80 m². Bruto inhoud 350 m³;
- bouwjaar 1934. Eigen grond 100 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast (8 groepen, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, glasvezelinternet), toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, wastafel en vernieuwd toilet, trapopgang (opnieuw bekleed 2021).

Woonkamer met erker v.v. glas-in-lood bovenlichten, eiken vloer, balkonplafond en openslaande deuren naar het balkon. Vanuit het balkon is de tuin ook bereikbaar, via een trap. Open keuken met kunststof inrichting in hoekopstelling, div. onderkasten en laden, composiet werkblad, rvs spoelbak en apparatuur: rvs

afzuigunit, fornuis incl. 6-pits gaskookplaat en grote oven en vaatwasser.

Onderhuis:

Multifunctioneel onderhuis met verwarming, gietvloer (2021), aansluiting voor de wasapparatuur en een uitstortgootsteen. Vanuit het onderhuis is de tuin te bereiken.

Extra (slaap)kamer met verwarming.

Eerste verdieping:

Overloop. Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, met inbouwkast en bekabeld internet.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met inbouwkast, vaste kast en airco.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, met vaste trap naar de vliering.

Moderne badkamer (2021) met geheel betegelde wanden, plavuizen, wastafelmeubel, douchecabine met thermostaatkraan, hangend closet, designradiator en afzuiging.

Vliering:

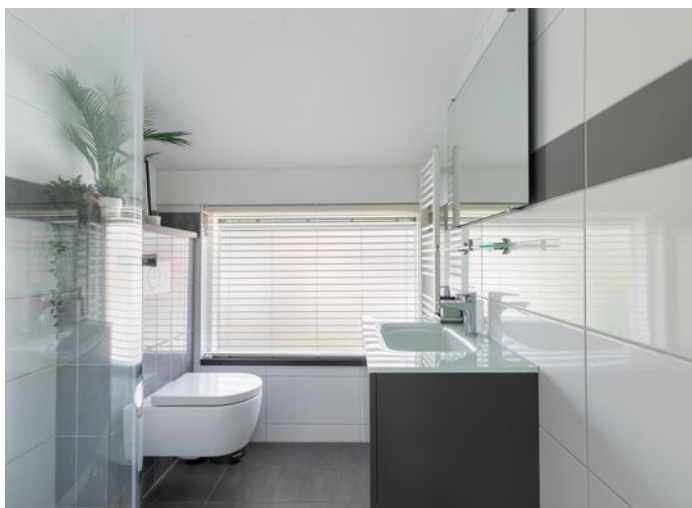
Bergvliering met 2 Velux dakramen, stookkast met opstelplaats van cv-combiketel.

Buiten:

Voortuin aangelegd met sierbestrating en vernieuwde stalen hekjes. Er kan desgewenst een motor of bakfiets in voortuin geplaatst worden via een uit te tillen hekje.

Achtertuin gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met o.a. sierklinkers, borders en appelboompjes. De tuin is omheind met houten (gas)delen. Stroompunt en achterom aanwezig. Onder het balkon is een bergruimte aanwezig.

Balkon gesitueerd op het zuidoosten.



Algemeen:

Vloerafwerking: eiken lamelparket vloer (woonkamer), plavuizen (keuken), gietvloer (souterrain) en laminaat (slaapkamers).

Wandafwerking: gestucte wanden en behang.

Binnen schilderwerk (balken plafond en kozijnen): uitgevoerd in 2021.

Buitenschildwerk begane grond: uitgevoerd ter plaatse van achterzijde (2023) en erker en voordeur (2024). Het verdere buitenschildwerk moet worden uitgevoerd.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen overwegend v.v. dubbel glas.

Kozijn badkamer vernieuwd in 2024).

BINNEN OF BUITEN, HIER IS 'T GENIETEN!

Energie label: B.

Zonnepanelen: 18 stuks.

Airconditioning: ja, tpv slaapkamer achterzijde (Daikin, geplaatst in augustus 2024).

Verwarming en warmwater: via cv-combiketel (Remeha Tzerra Ace, 2021 incl. vernieuwd(e) radiatoren en leidingwerk door gehele woning). Souterrain: alle leidingwerk en bedradingen vernieuwd, gietvloer gestort en (slaap)kamer gerealiseerd (2021). Stopcontacten door gehele woning vernieuwd.

Fundering: houten paalfundering.

Positieve rapportage beschikbaar.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1061.

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

Oplevering: snel beschikbaar, in



Tim legt uit

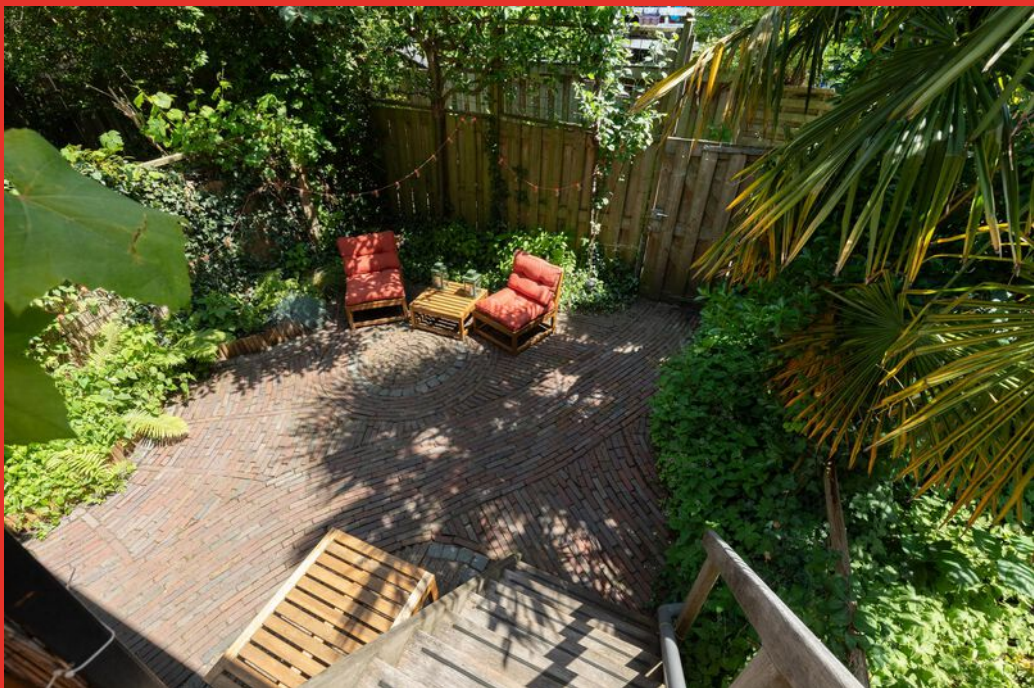
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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









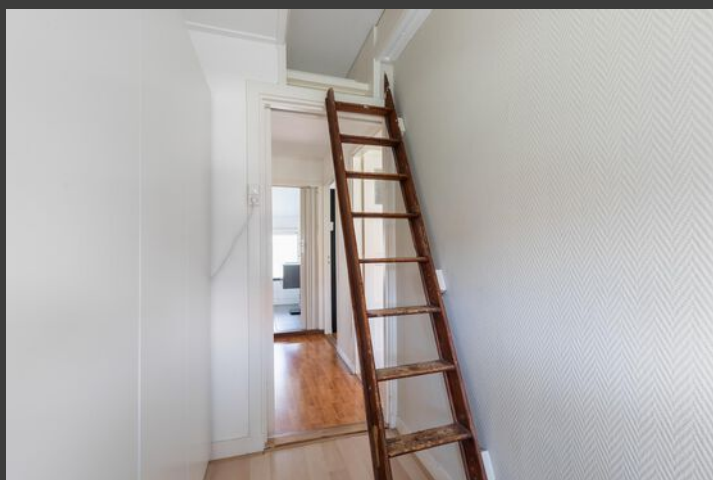
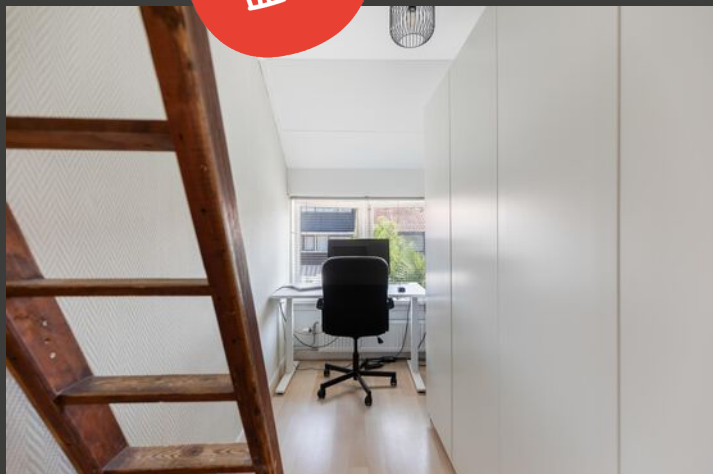








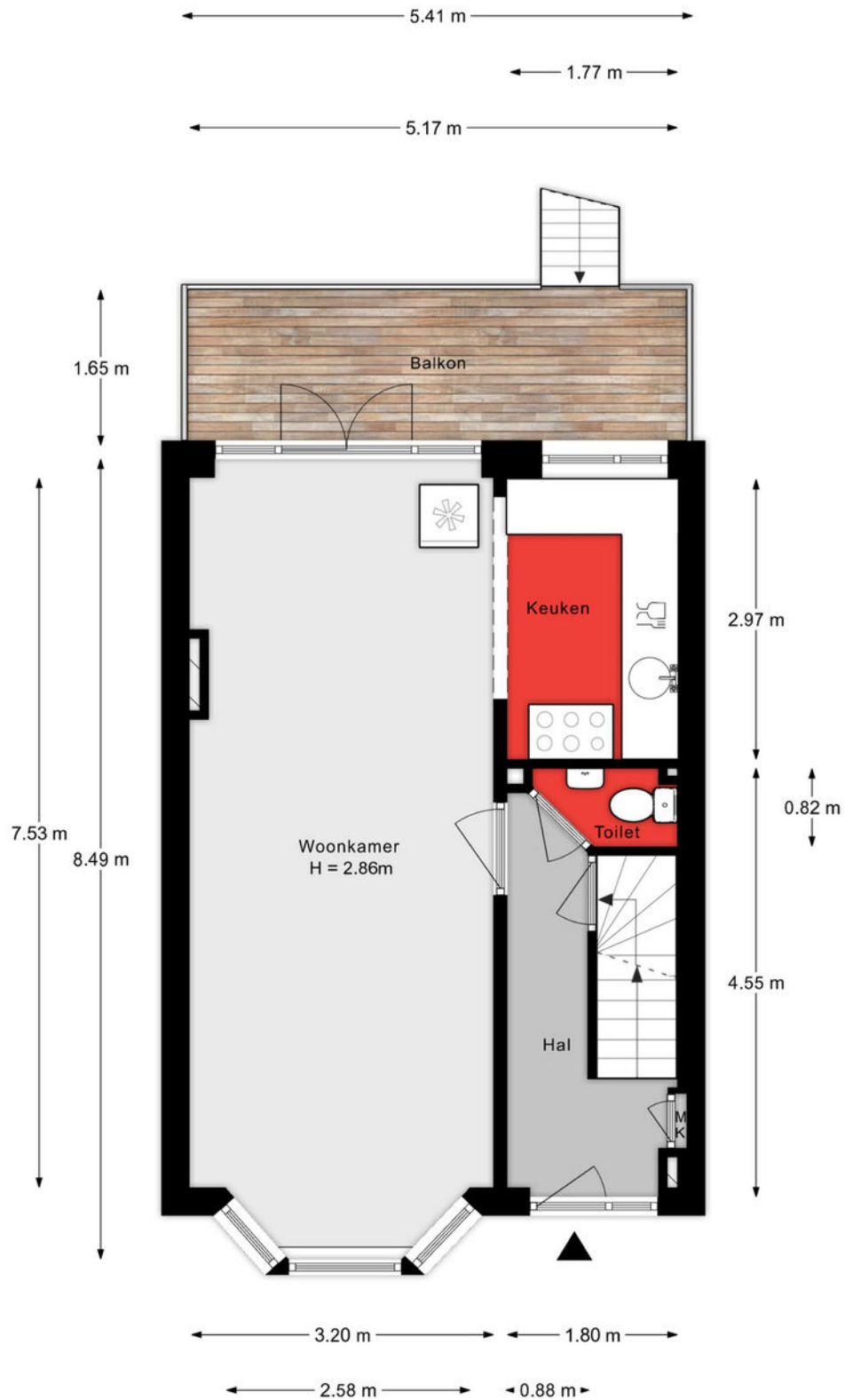






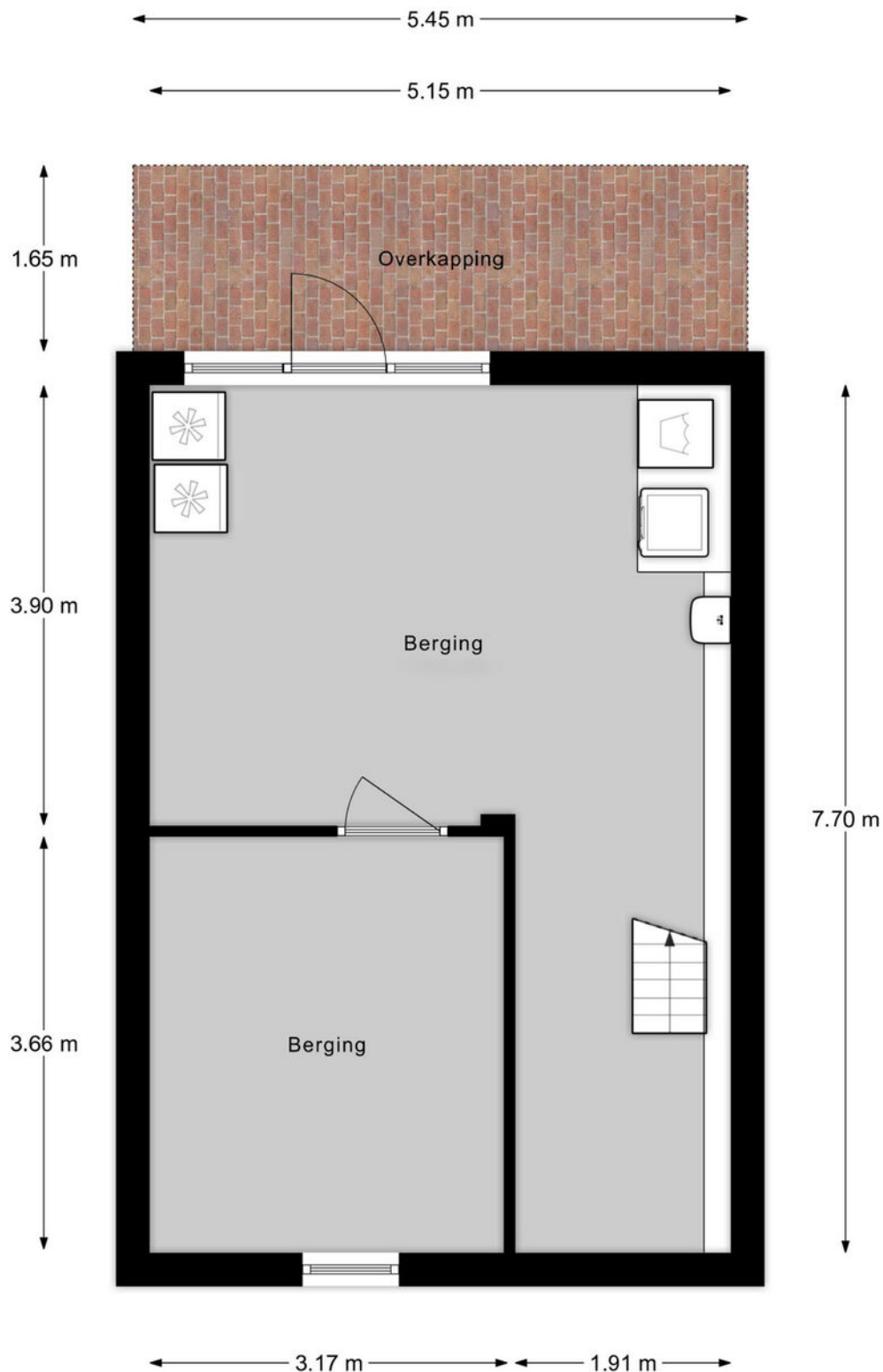


Begane grond



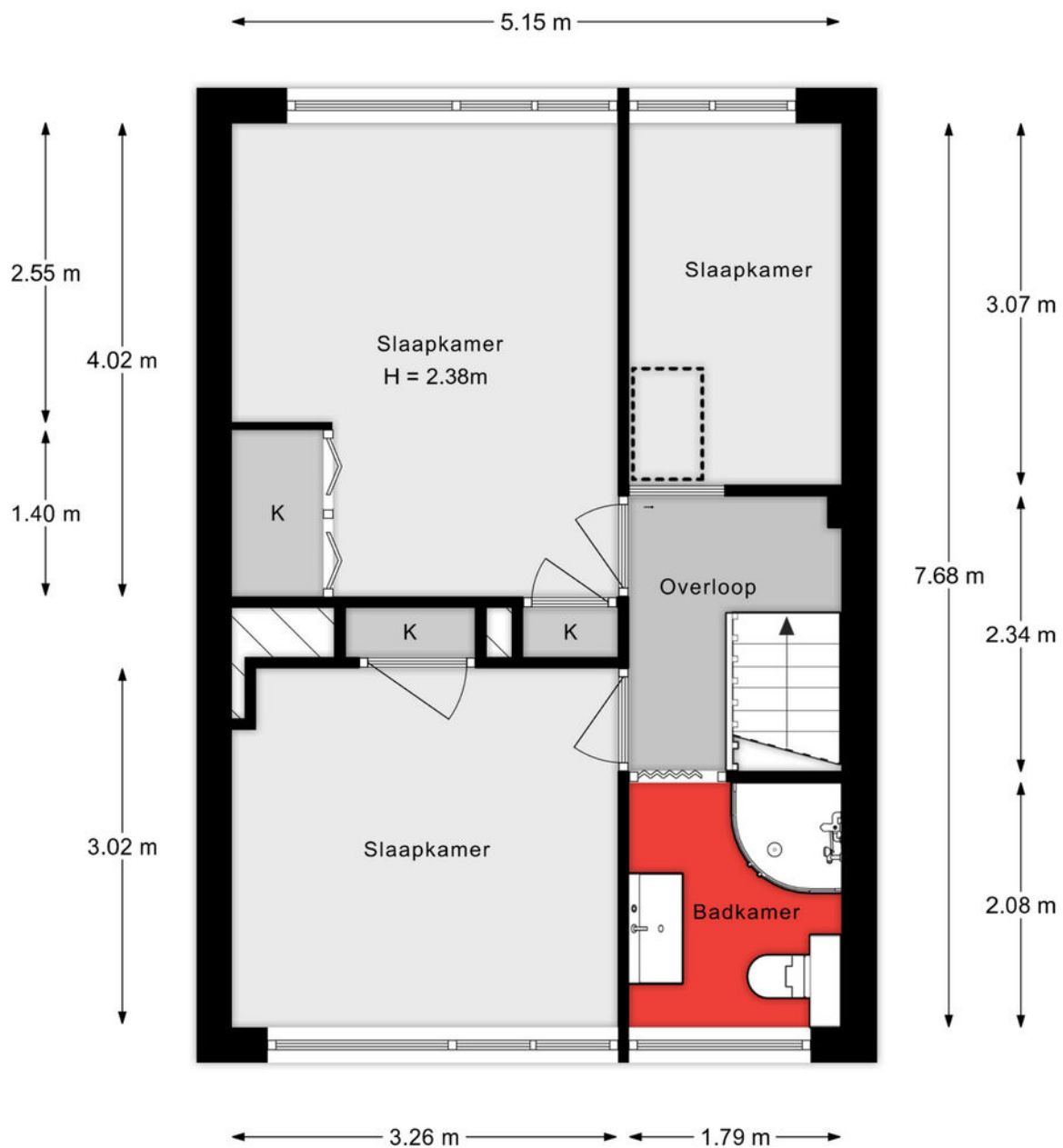
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



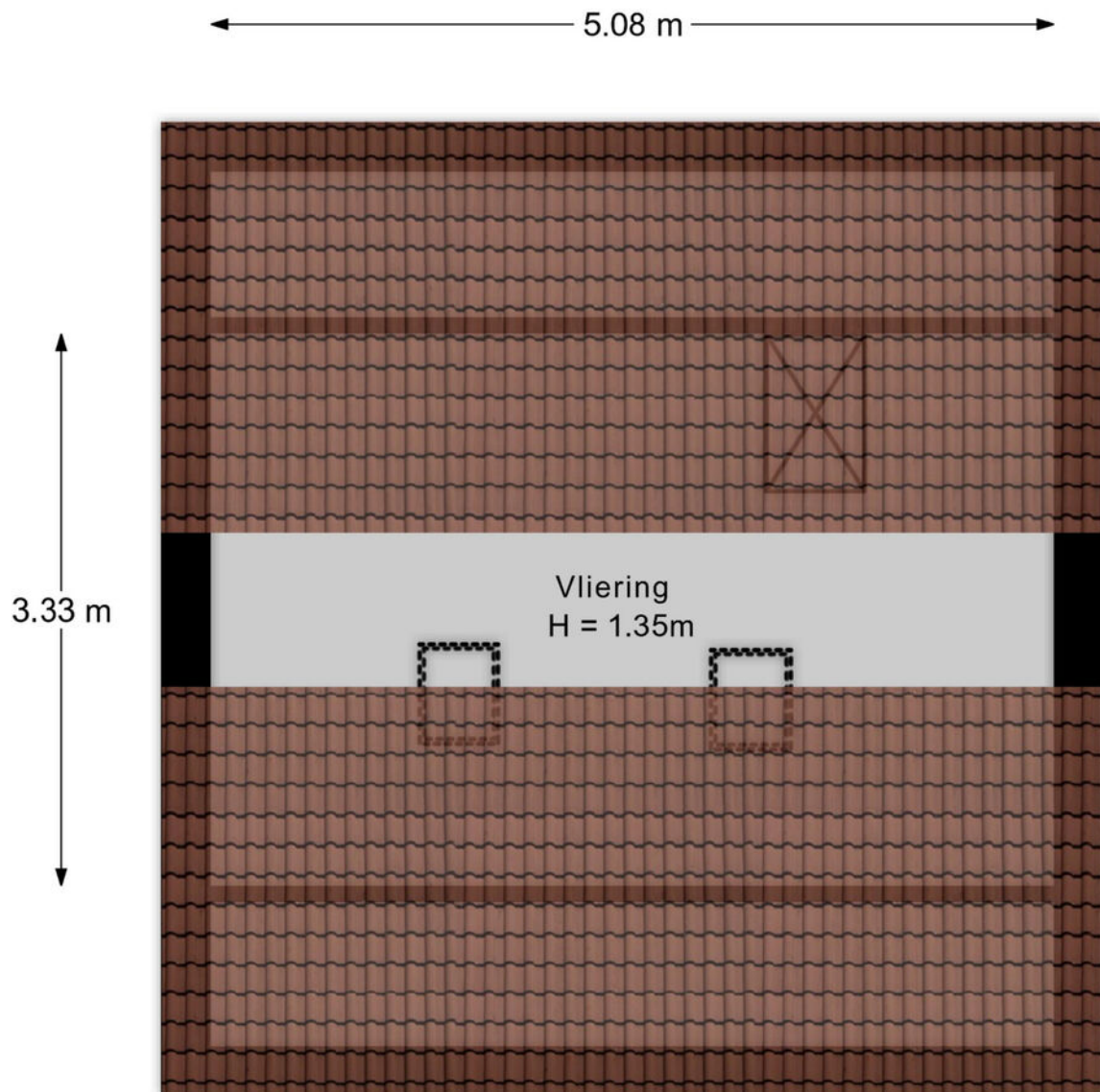
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping



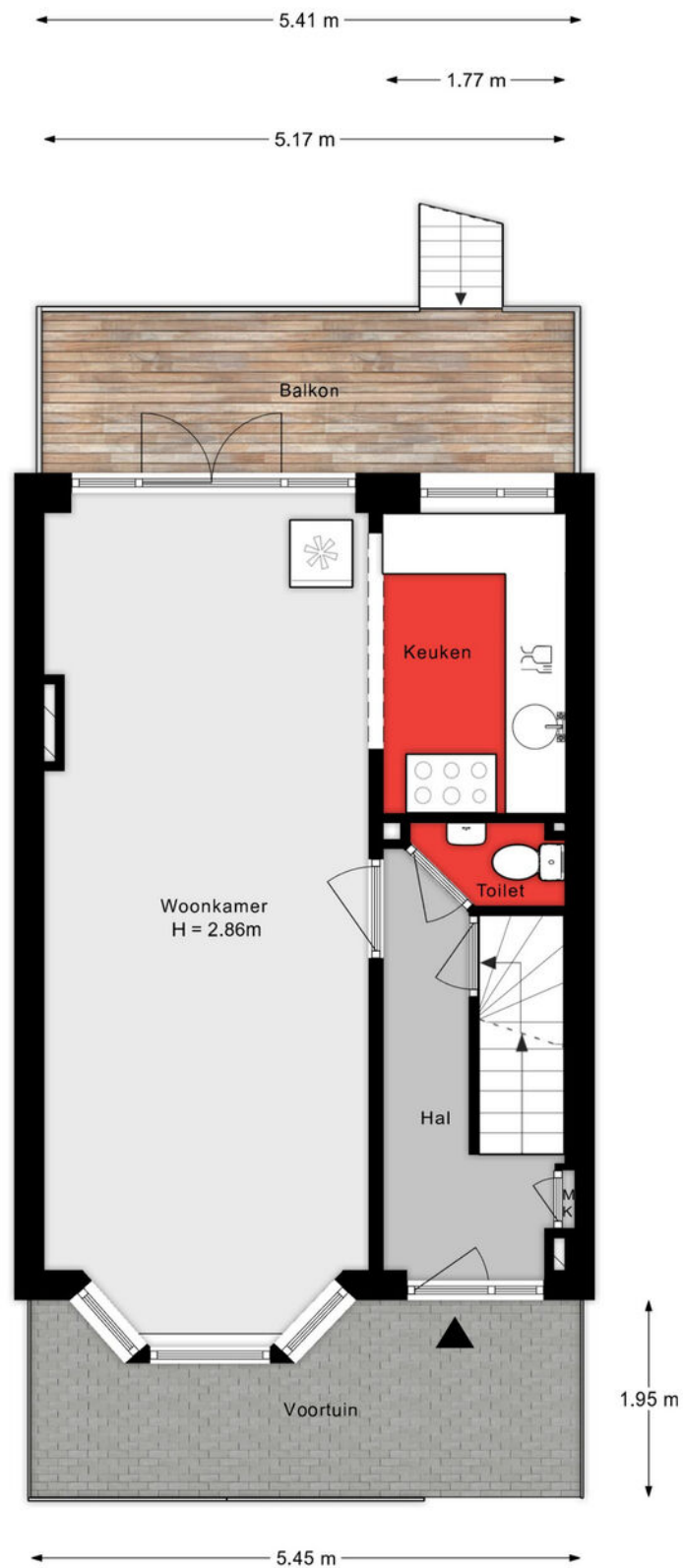
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



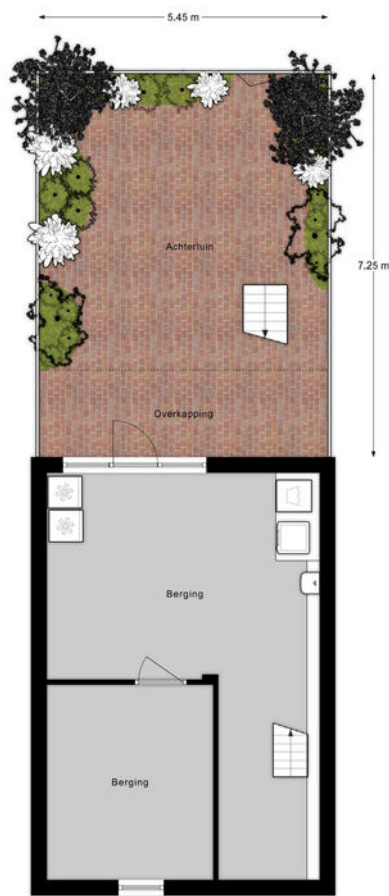
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden zijn 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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax kasten werkkamer (2x) 100*58*201cm + 100*35*201cm

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- Wandplanken woonkamer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Planken in keuken

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Voorzetramen glas in lood

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- Waterpomp (2021)

X

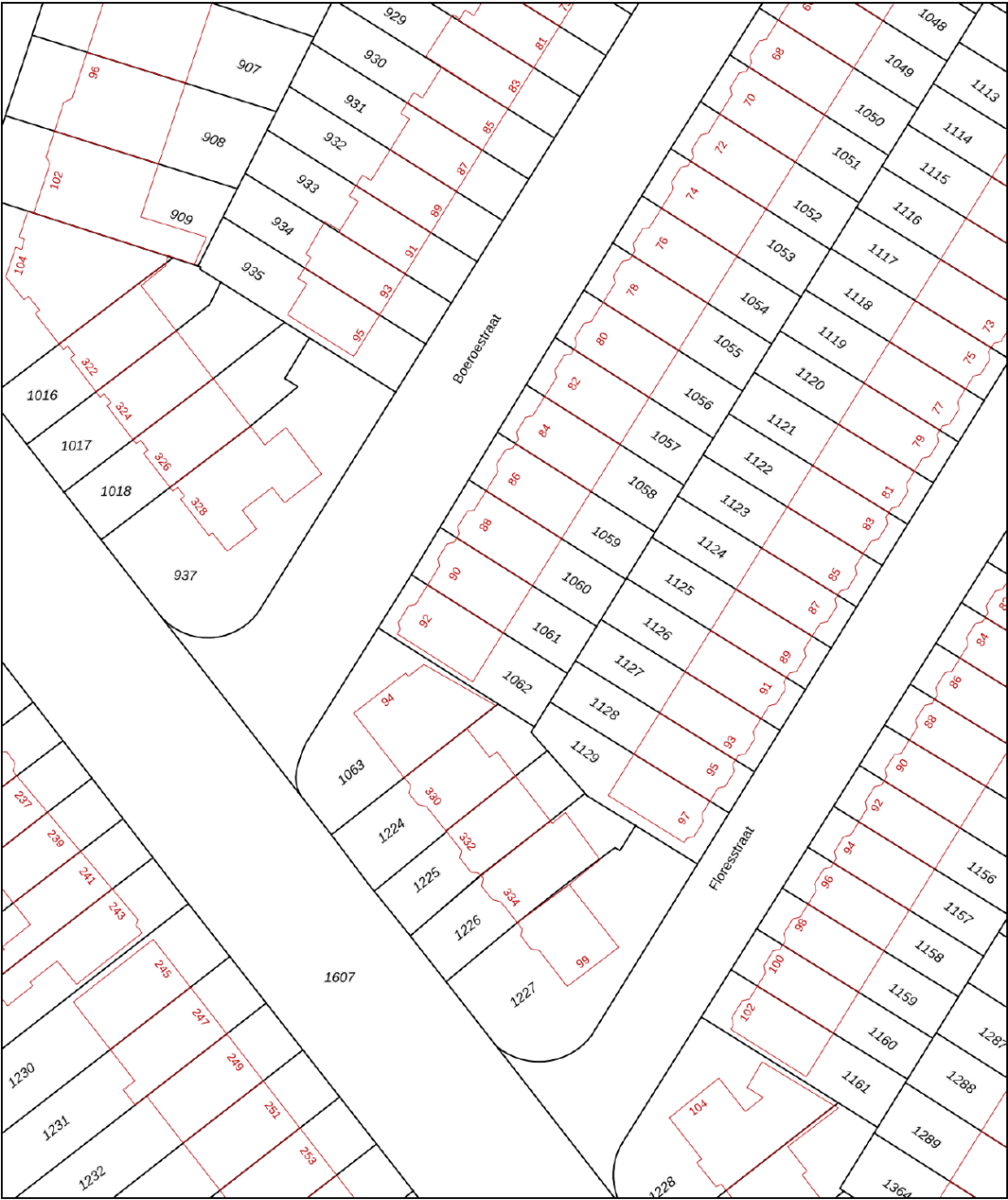
- Egelhuisje in achtertuin (wordt bewoond door egel)

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie B

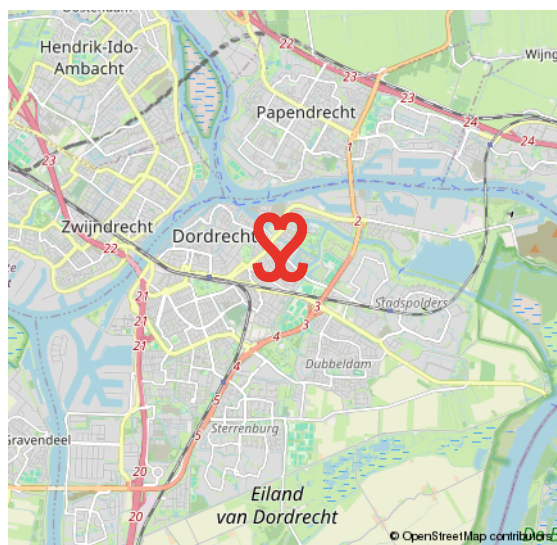
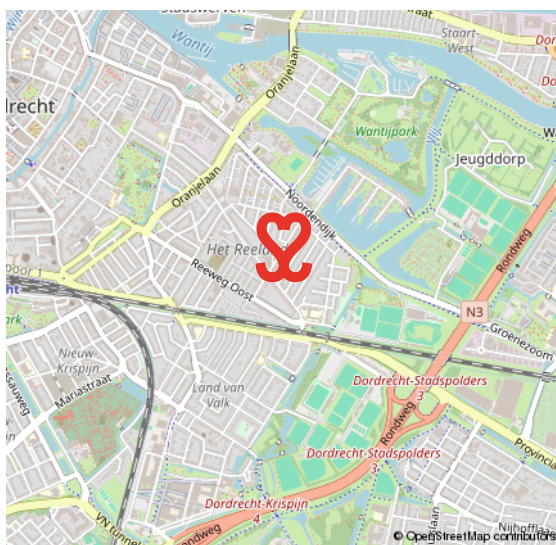
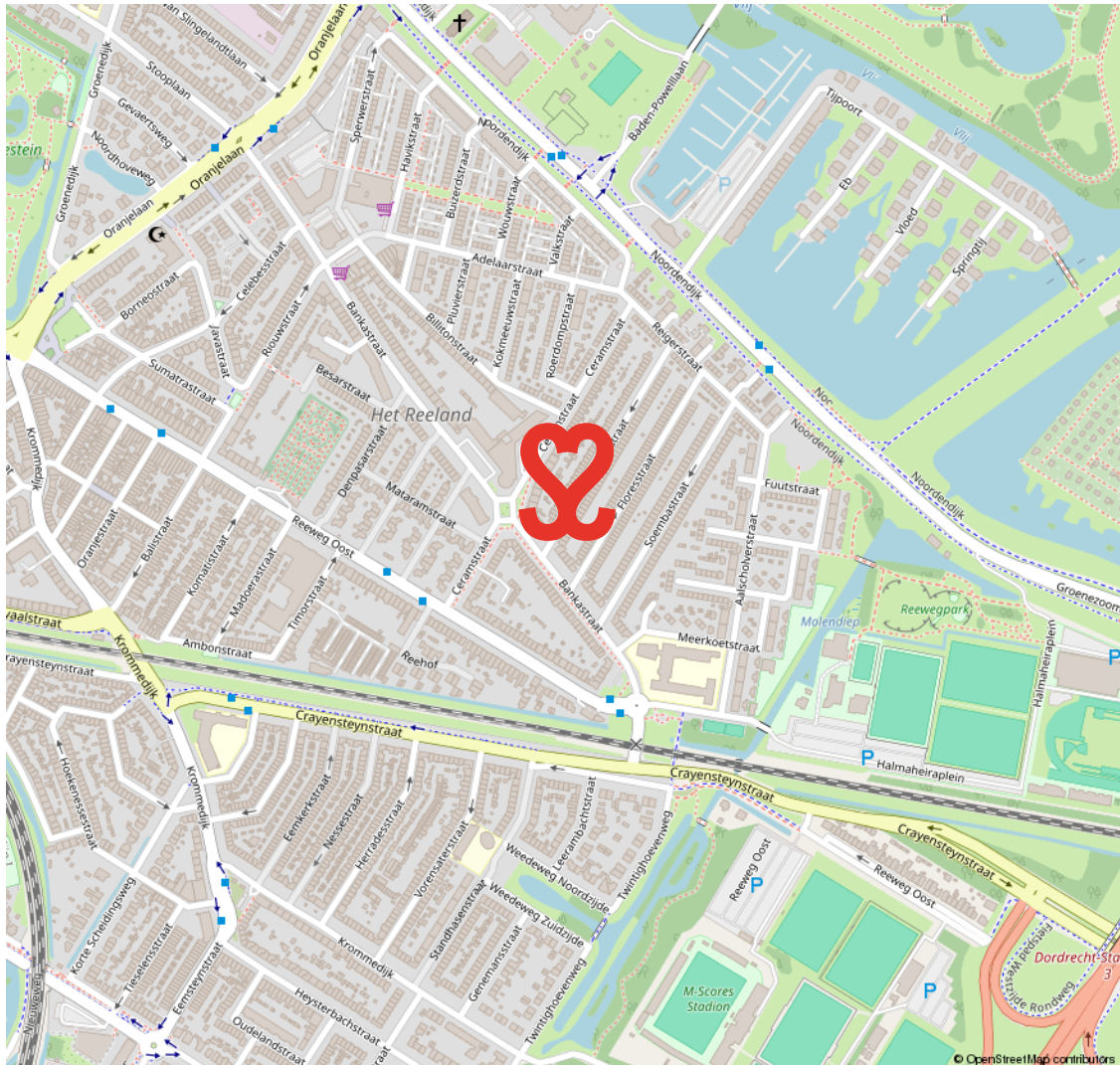
Perceel 1061

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

