



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SOEMBA STRAAT 15
3312 HS 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 toch, 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

Súper charmante jaren '30 woning (grote type)! Mét praktisch onderhuis, twee ruime slaapkamers, bergvliering, balkon en ruime tuin, op fijne woonlocatie in de geliefde Indische buurt/ Het Reeland!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

PERCEELOPPERVLAKE

115 m²

INHOUD

395 m³

BOUWJAAR

1939

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

geen garage

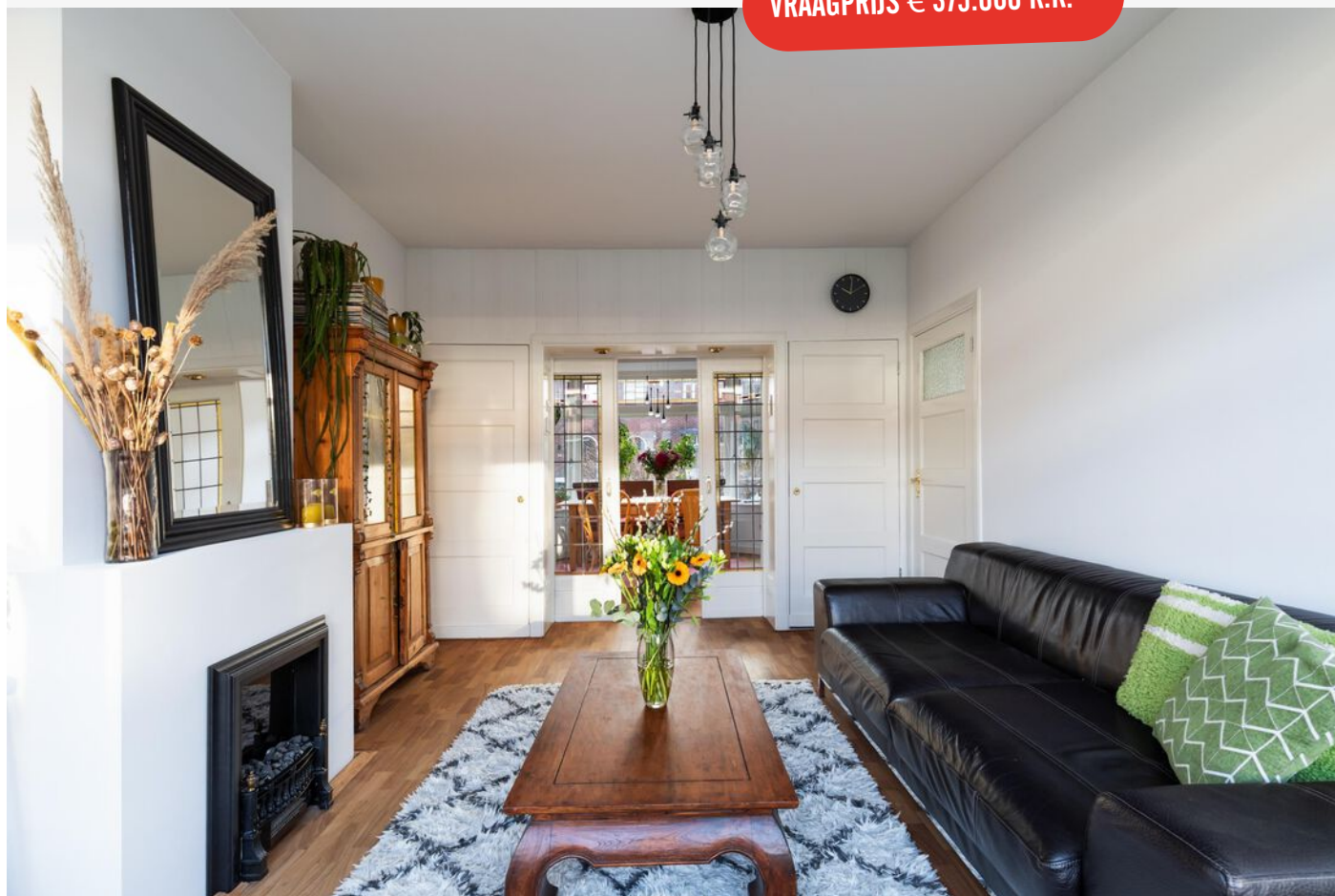
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, grotendeels HR++ glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



SOEMBA STRAAT 15, DORDRECHT

SNOEPJE VAN EEN WONING! KARAKTER, MODERNE WOONCOMFORT & RRRUIMTE

- gelegen in super leuk buurtje in wijk Het Reeland nabij het centrum en het NS-station;
- sfeervolle woonkamer en-suite met erker en openslaande balkondeuren;
- woningbreed balkon, voortuin en een rrruime achtertuin (middag- avondzon);
- twee ruime slaapkamers en een hippe, luxe badkamer op de 1e verdieping #tofff;
- ruime overloop (thuiswerkplek mogelijk) met toegang tot flinke bergvliering;
- multifunctioneel onderhuis op stahoogte, ideaal als bijv. hobbyruimte, speelkamer en/ of extra bergruimte;
- gelegen nabij buurtwinkels aan de Reeweg Oost, het Vogelplein, drie stadsparken en uitvalswegen naar randweg N3;
- woonoppervlak 90 m². Bruto inhoud 395 m³;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 115 m².

Indeling:

Begane grond:

Fraaie entree met halfroond bovenlicht en glas-in-loodwerk, hal met meterkast (8 groepen, slimme meter en voorbereidingen voor elektrisch koken en zonnepanelen aanwezig), trapopgang, toiletruimte en toegang tot keuken en woonkamer.

Modern toilet (2021) met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer en hangend closet.

Woonkamer en-suite incl. inbouwkasten en glas-in-lood schuifdeuren, erker aan de voorzijde, sierhaardje aan de achterzijde en openslaande deuren naar het balkon. Vanuit het balkon is de tuin bereikbaar, via een trap.

Dichte keuken met nette kunststof inrichting in wandopstelling, div. onder- en boven, laden, kunststof werkblad, rvs spoelbak en apparatuur:

kokend waterkraan (2024), gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasser (2025). Deur naar balkon.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met ruimte voor bijv. een thuiswerkplek en luik met vlizotrap naar de vliering. Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, met twee inbouwkasten.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, met inbouwkast.

Moderne, hippe badkamer (2022) met geheel betegelde wanden, plavuizen, wastafelmeubel, douchecabine met thermostaatkraan, hangend closet, designradiator en afzuiging.

Vliering:

Ruime bergvliering, ideaal voor het opslaan van spullen.

Onderhuis:

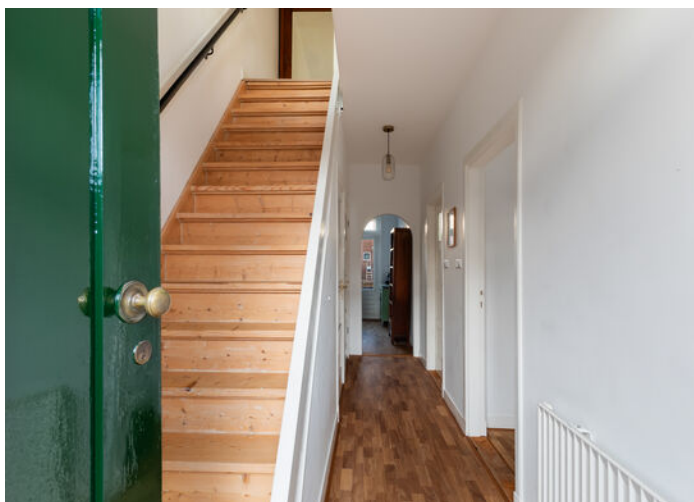
Multifunctioneel onderhuis met aansluiting voor de wasmachine en opstelplaats van de cv-combiketel (geen gegevens bekend). Gasmeter en glasvezelaansluiting aanwezig. Vanuit het onderhuis is ook de tuin te bereiken.

Buiten:

Voortuin gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met sierbestrating, haagje en stalen hekje.

Achtertuin gesitueerd op het noordwesten en aangelegd met betontegels en een border. De tuin is omheind en een achterom aanwezig.

Woningbreed balkon (begane grond) gesitueerd op het noordwesten en grenzend aan de woonkamer en keuken. Stalen trap naar de tuin.



Algemeen:

Vloerafwerking: houten parketvloer (begane grond) en visgraat laminaatvloer (eerste verdieping).

Wandafwerking: gestucte wanden door de gehele woning.

Binnen schilderwerk: uitgevoerd in 2021.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen overwegend v.v. HR++ beglazing.

Glas-in-lood ramen voorzien van voorzetramen (m.u.v. halfronde raam in de hal).

WAT EEN FIJNE STEK!

Isolatie: plafond tussen eerste verdieping en de vliering is geïsoleerd. Het plafond tussen de begane grond en eerste verdieping is akoestisch geïsoleerd.

Energielabel: C.

Zonwering: elektrisch zonnescherm (achterzijde) en markies (voorzijde) op de begane grond.

Elektra: elektrische installatie incl. bedradingen vernieuwd in 2021.

Fundering: houten paalfundering.

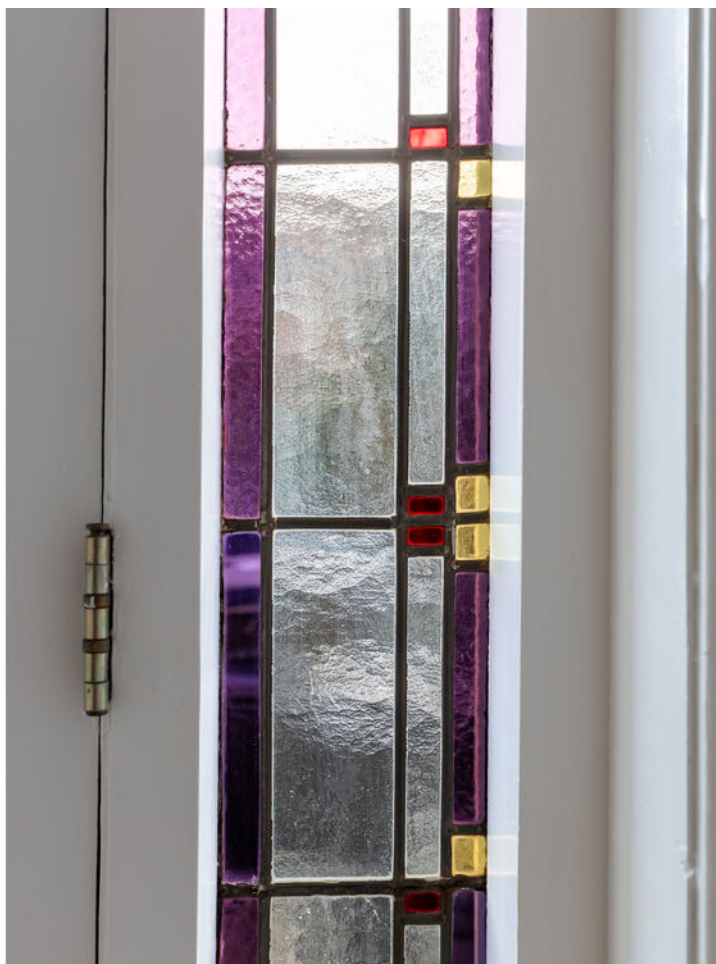
Positieve rapportage beschikbaar met eindconclusie uit 2006: minimale handhavingstermijn 25 jaar.

Grondoppervlak: 115 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1344.

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

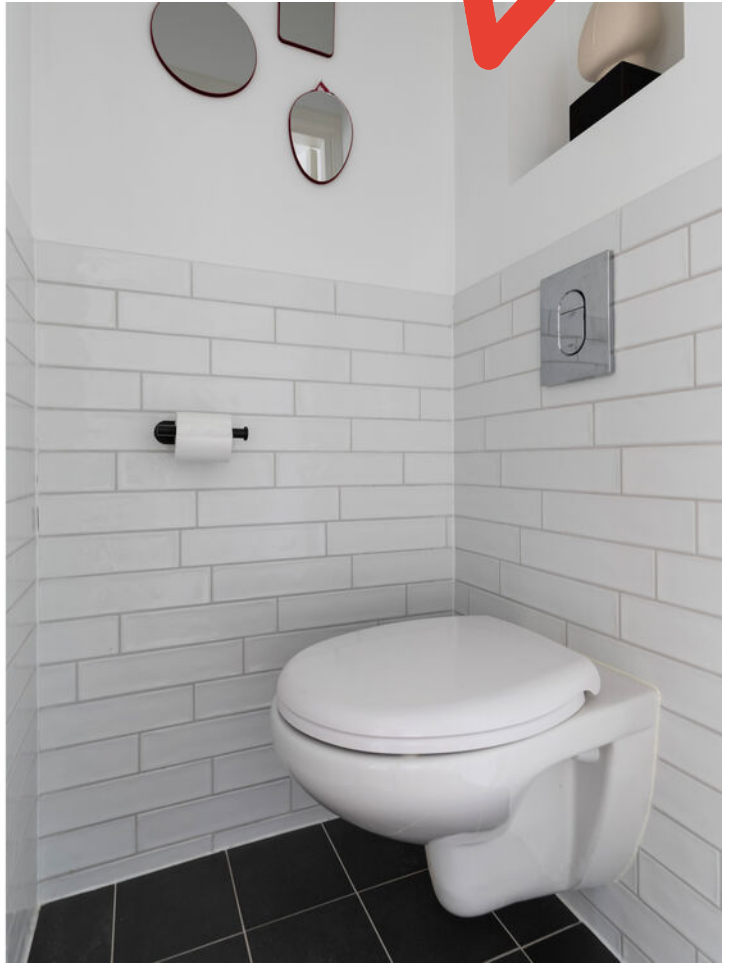
Oplevering: kan snel, in overleg.

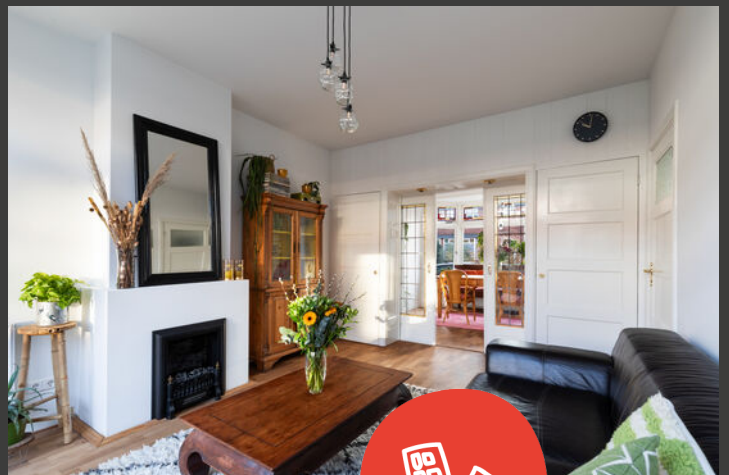


Tim legt uit

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























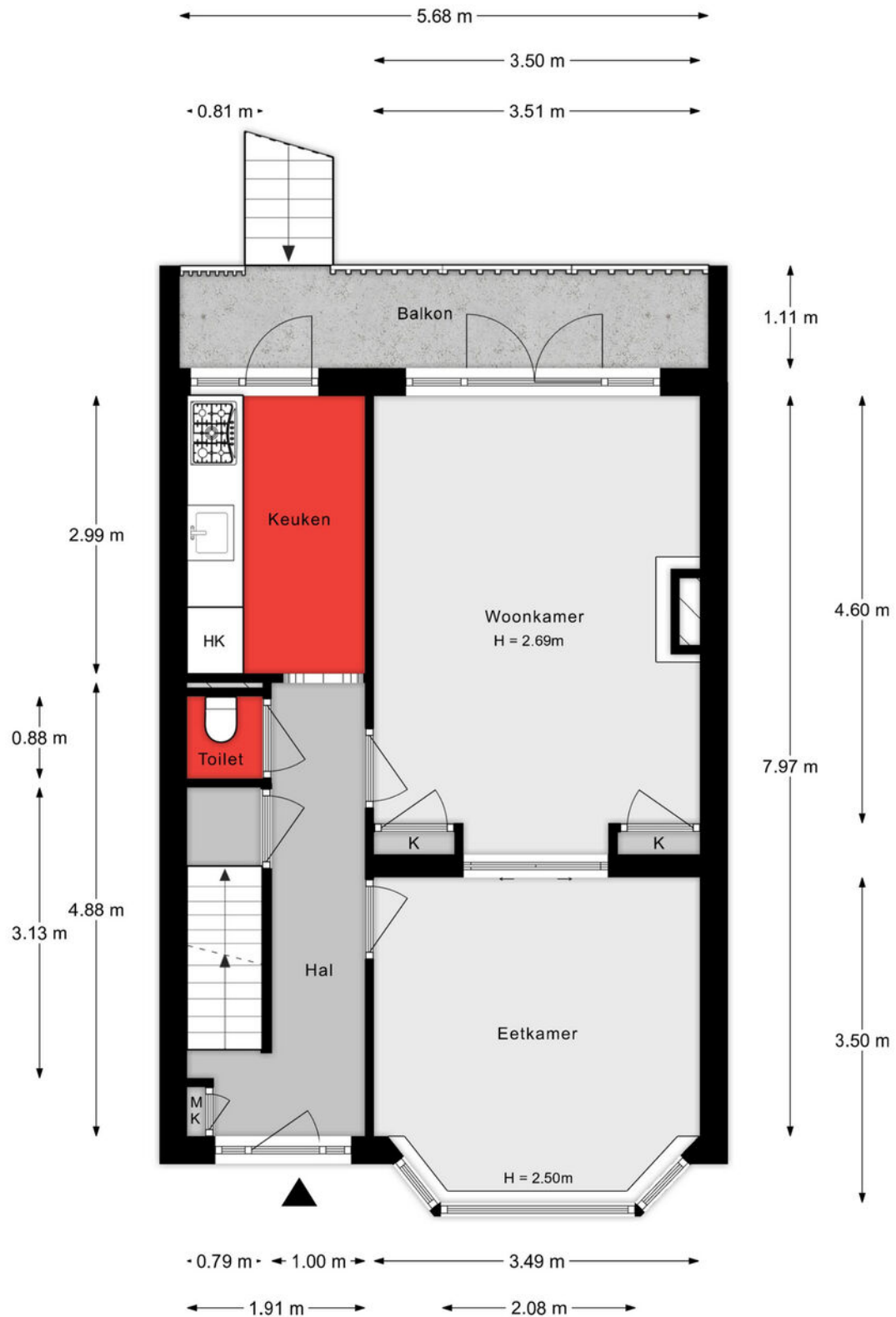






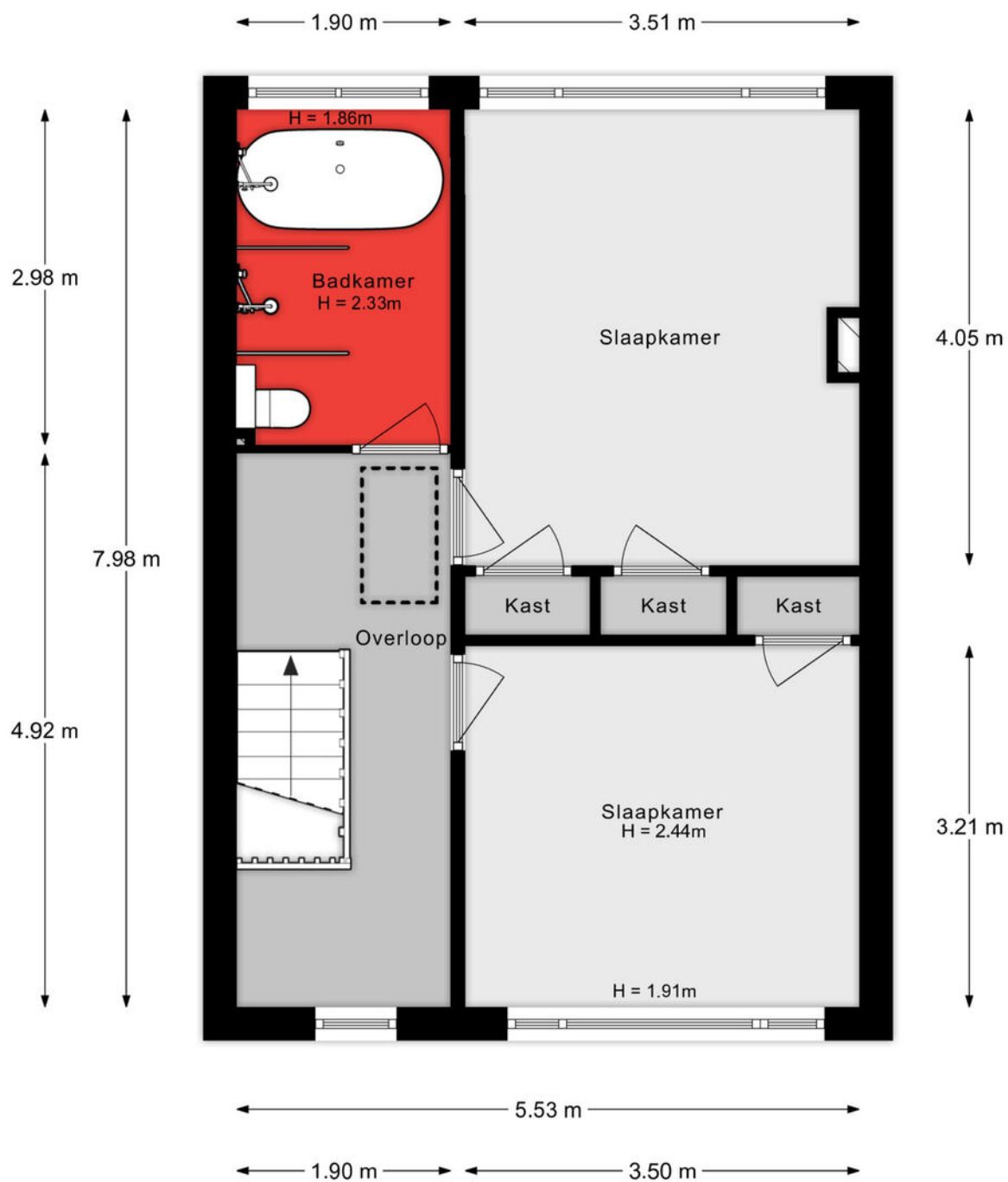


Begane grond



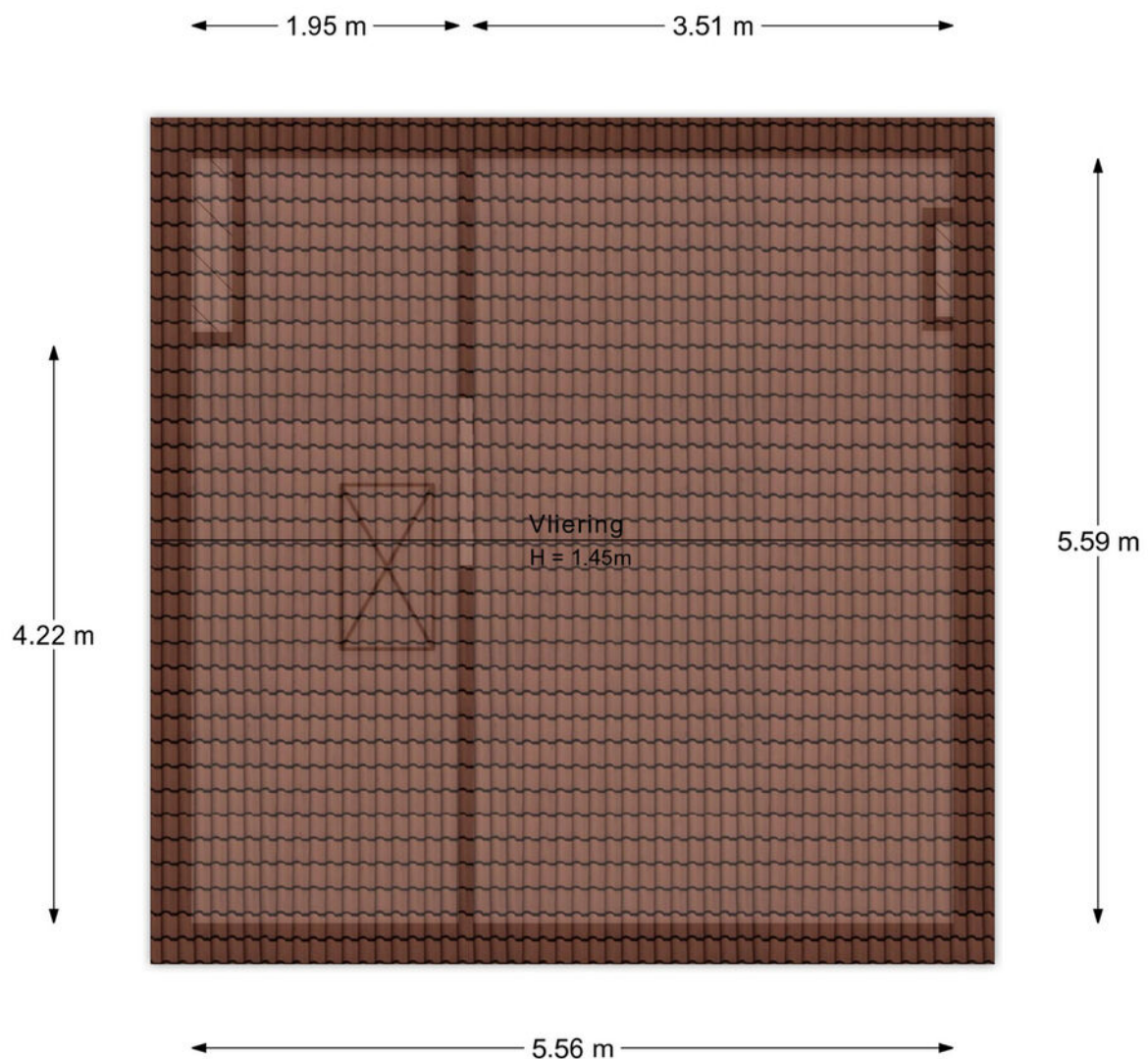
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



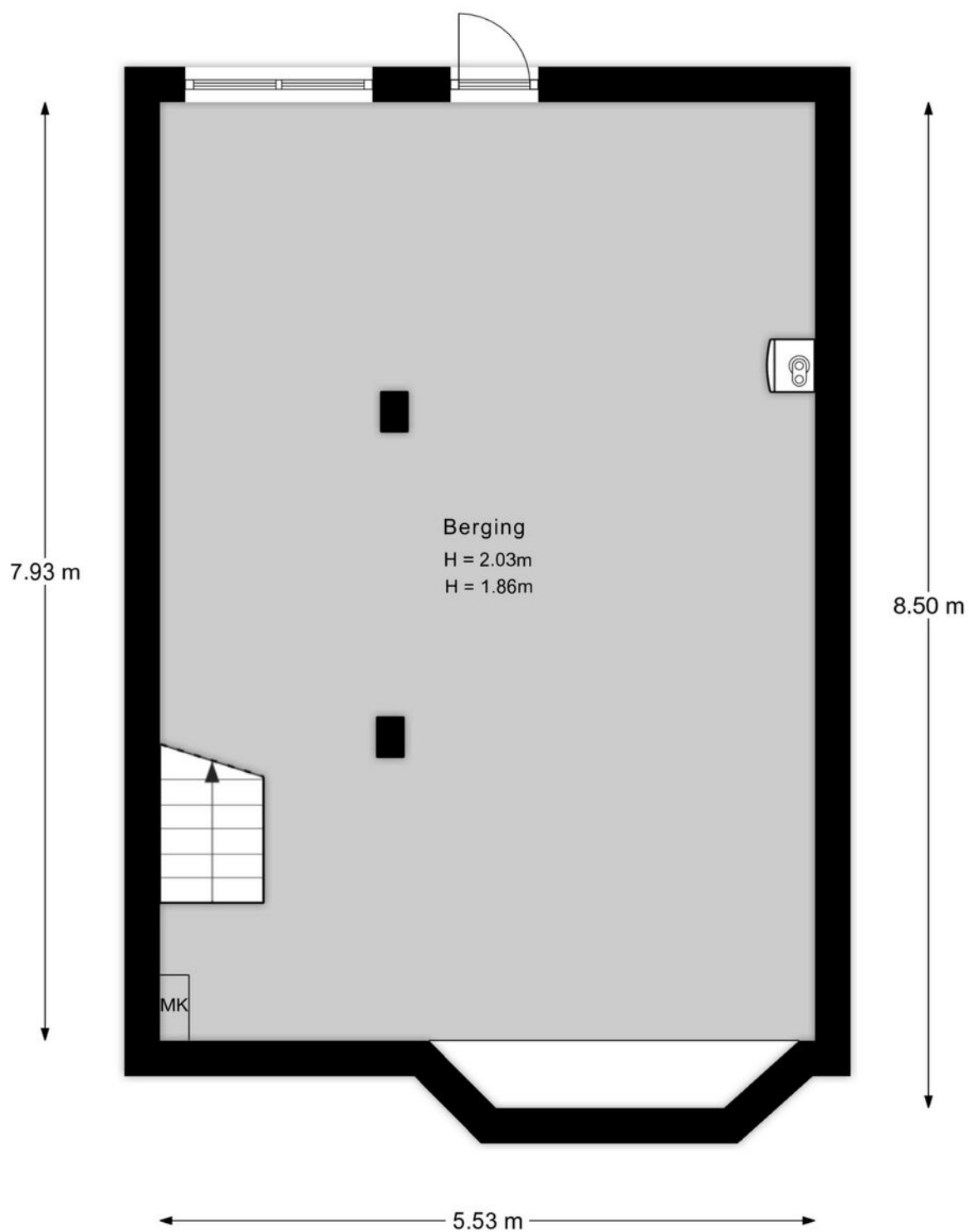
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



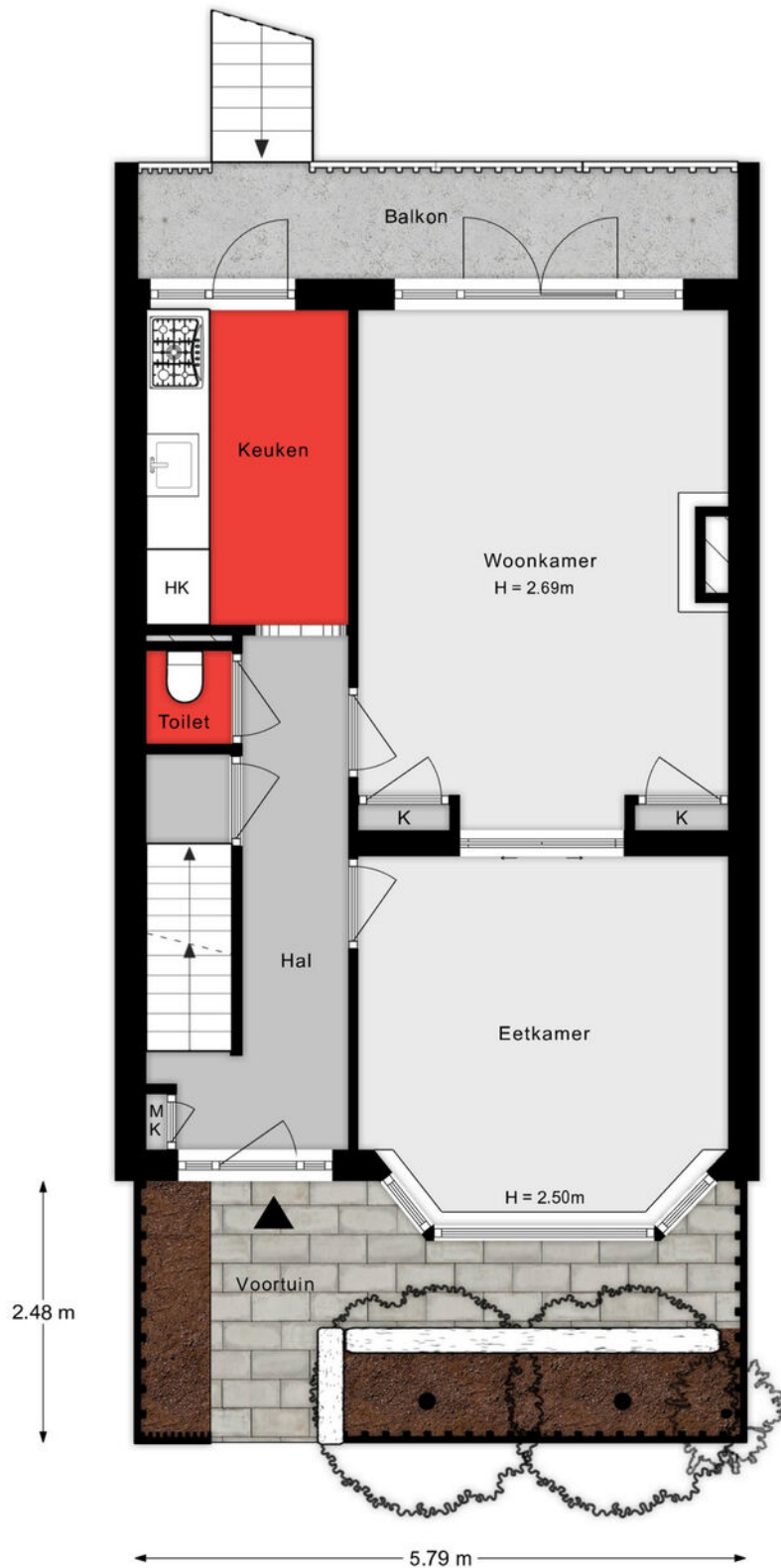
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie incl. voortuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie incl. achtertuint



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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Spiegelkast boven trap

X

- Kast woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toiletrolhouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Markies

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

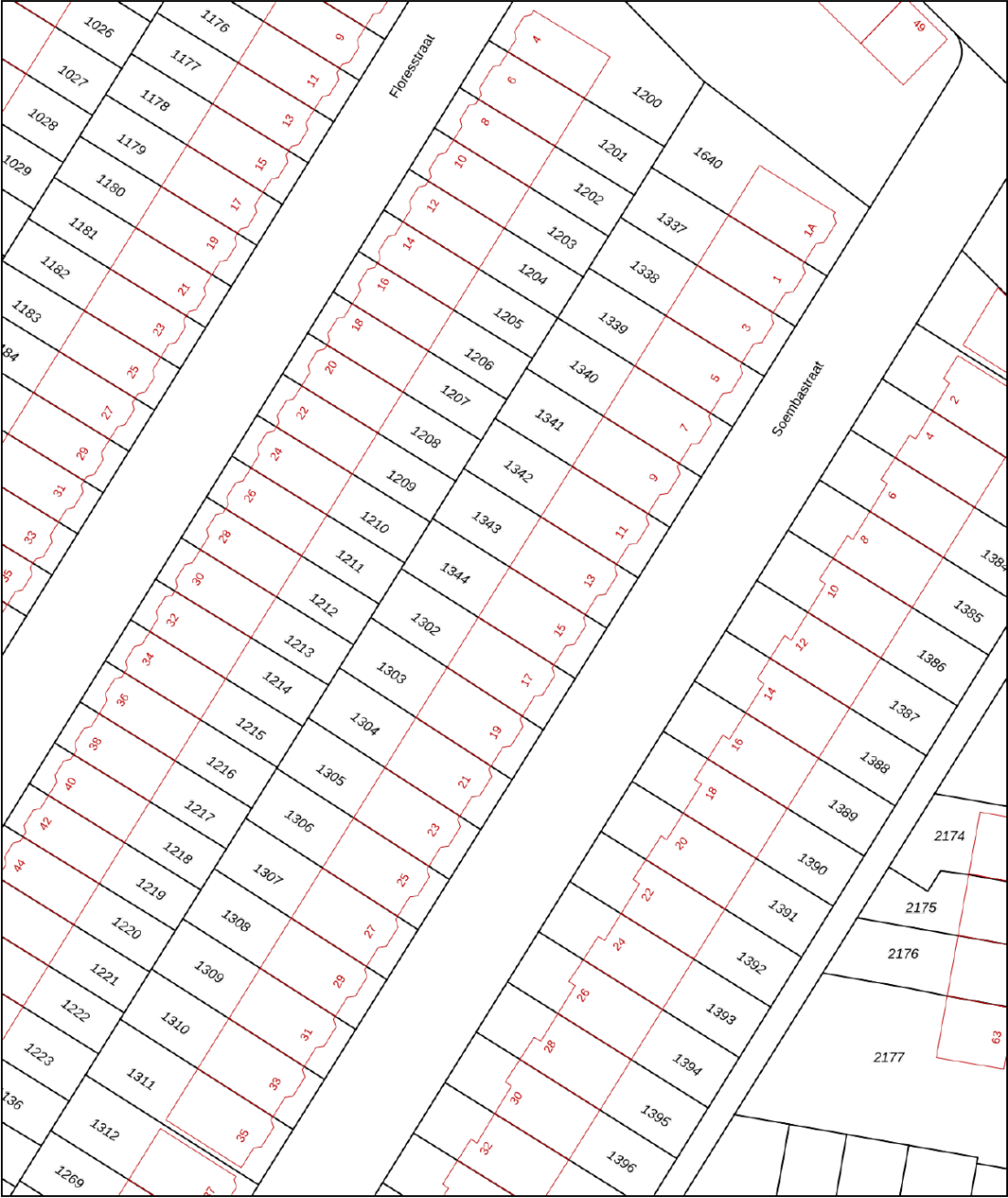
- vlaggenmast(houder)

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie B

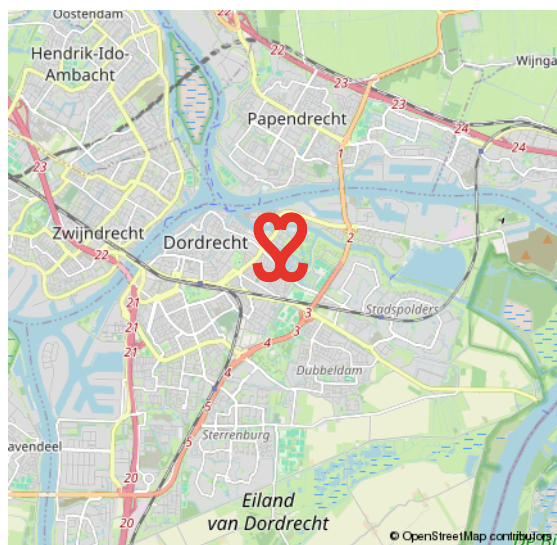
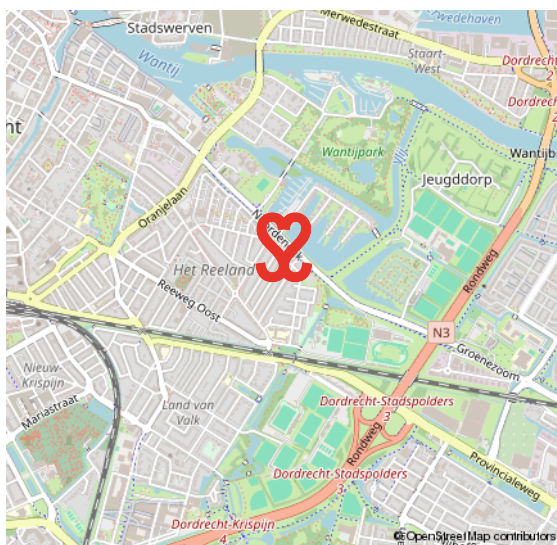
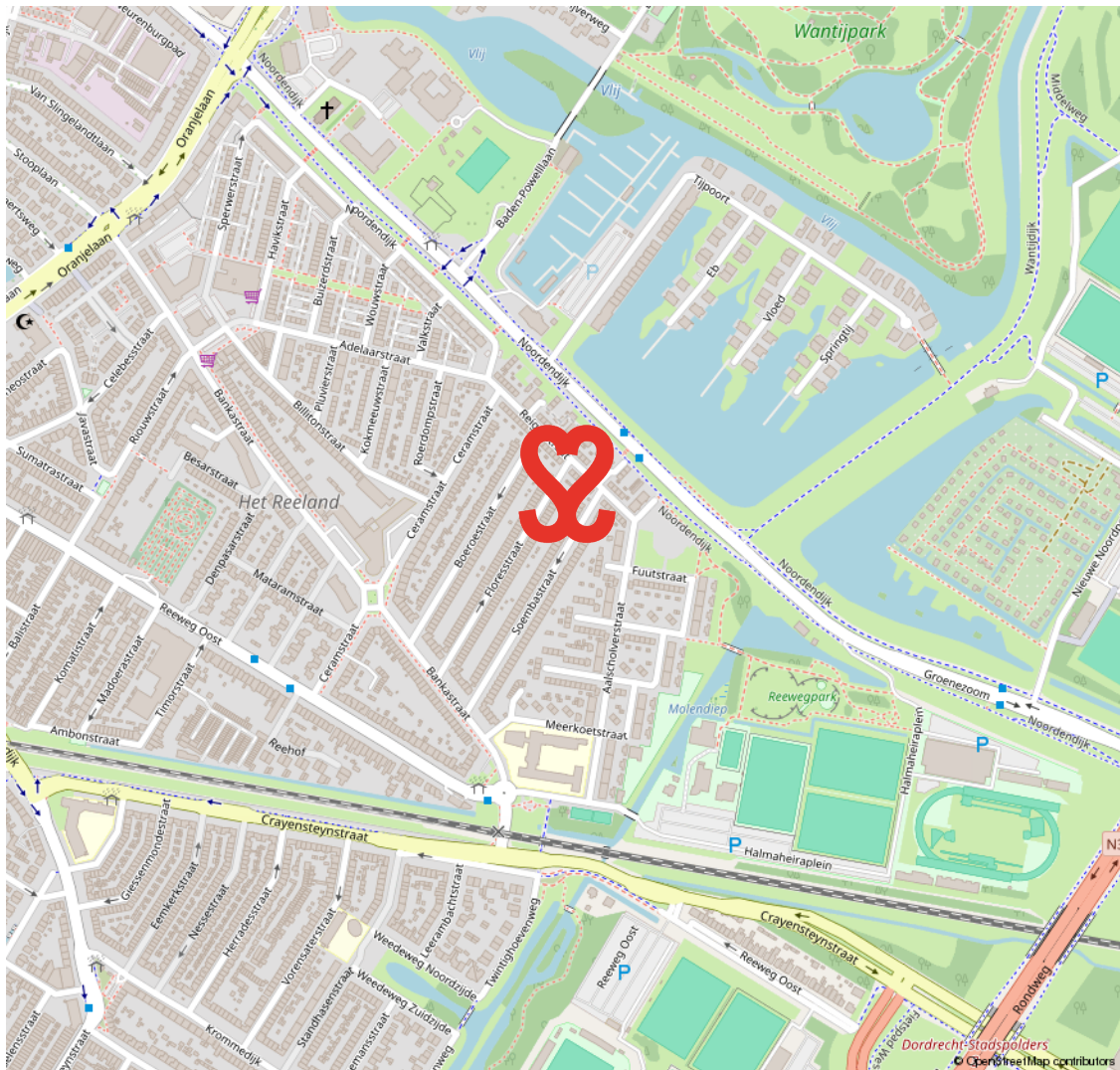
Perceel 1344

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 december 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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

