



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HERRADESSTRAAT 17
3312 NK 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 leuker is dit! Sfeervolle én gemoderniseerde jaren '30 woning met toffe tuin op geliefde locatie vlakbij het centrum van Dordrecht!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

77 m²

PERCELOPPERVLAKTE

103 m²

INHOUD

225 m³

BOUWJAAR

1931

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie en HR++ glas
(behoudens balkondeur)

VRAAGPRIJS € 330.000 K.K.



HERRADESSTRAAT 17, DORDRECHT

SUPER LEUKE STEK! & DAT OP FIJNE, CENTRALE PLEK!

- verrassend leuke woning in gezellig buurtje in de populaire wijk 'Land van Valk';
- extra woonoppervlak door de aanbouw, opbouw en ruimte/kamer boven de poort;
- sfeervolle woonkamer met open keuken en extra leefruimte in de aanbouw;
- drie slaapkamers, wasruimte en een hippe badkamer (2023) op de eerste verdieping;
- praktische bergvliering voor extra bergruimte;
- mooie extra's zoals vloerisolatie, spouwmuurisolatie, overwegend kunststof kozijnen met HR++ glas én airco (2025);
- toffe, speels aangelegde achtertuin (2024) met o.a. overkapping en achterom;
- gelegen in een fijne woonwijk met alle centrumvoorzieningen en het station op korte afstand;
- woonoppervlak 77 m². Bruto inhoud 225 m³;
- bouwjaar 1931. Eigen grond 103 m²;

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toegang tot toilet en de woonkamer.

Toilet met fonteintje.

Sfeervolle woonkamer met fijne lichtinval en open verbinding met de keuken en het aanbouwgedeelte.

Open keuken met hoekopstelling, bovenkasten, onderkasten, laden en apparatuur: vlakscherm afzuigunit, 4 pits gaskookplaat, combioven, koelkast met vriesvak en vaatwasser.

Aanbouwgedeelte met extra leefruimte en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 en 3 aan de voorzijde.

Doorloop/ was-/stookruime met aansluiting voor de wasmachine en opstelplaats van de cv-combiketel.

Moderne badkamer (2023) met geheel betegelde wanden, plavuizen, inloofdouche met hand- en stortdouche, wastafelmeubel, hangend closet, designradiator, afzuiging, inbouwverlichting en een daklicht.

Tweede verdieping:

Praktische bergvliering bereikbaar via vlizotrap.

Tuin/berging:

Voortuin met siertegels. Fraai en speels aangelegde achtertuin (2024) met vlonderterras, niveauverschil met vijf treden, glijbaan, gazon en overkapping met siertegels. Achterom aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloerplanken (begane grond) en doorgelegde laminaatvloer (eerste verdieping).

Wandafwerking: overwegend (divers) stucwerk.

Kozijnen/beglazing: overwegend kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Splinternieuwe hardhouten voordeur met HR++ glas. Houten deur naar balkon.

GENIETEN MAARRRR

Isolatie: grotendeels vloerisolatie (begane grond) en spouwmuurisolatie (voor- en achtergevel).

Verwarming: cv-combiketel (Remeha, 2013).

Airconditioning: Haier (2025).

Energie label: D.

Bouwjaar: 1931.

Grondoppervlak: 103 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 1554.

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



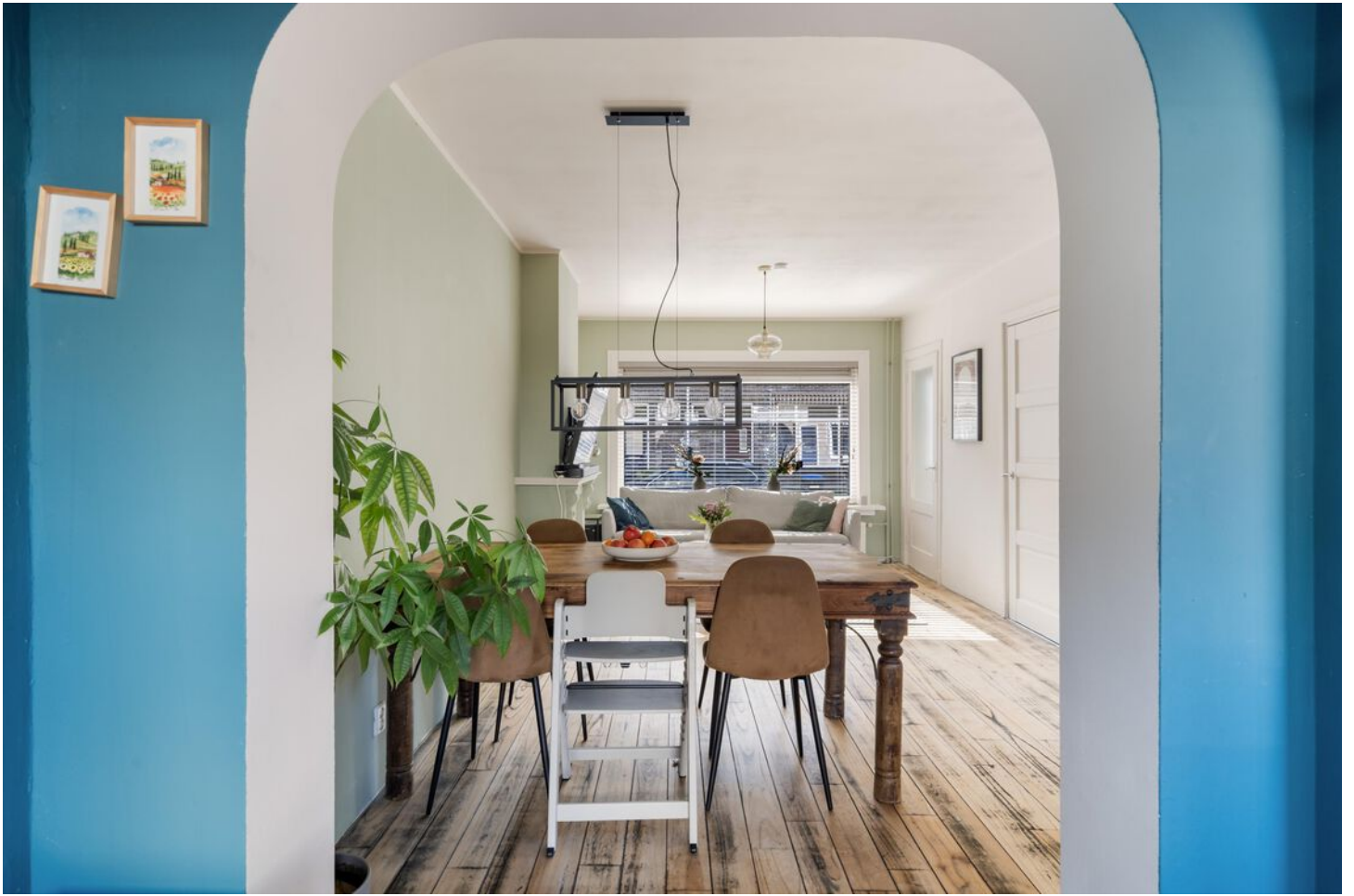
Tim legt uit

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



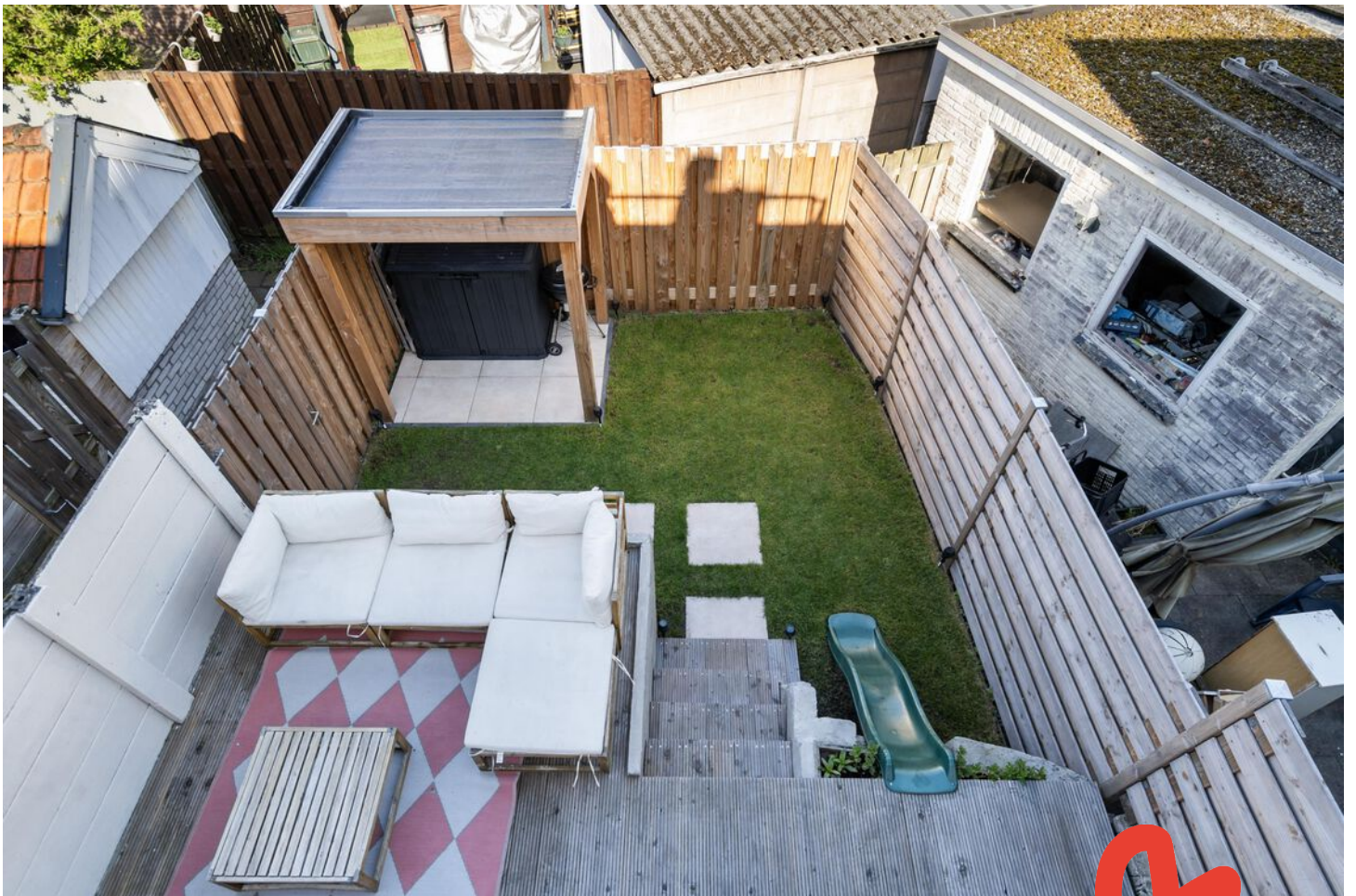






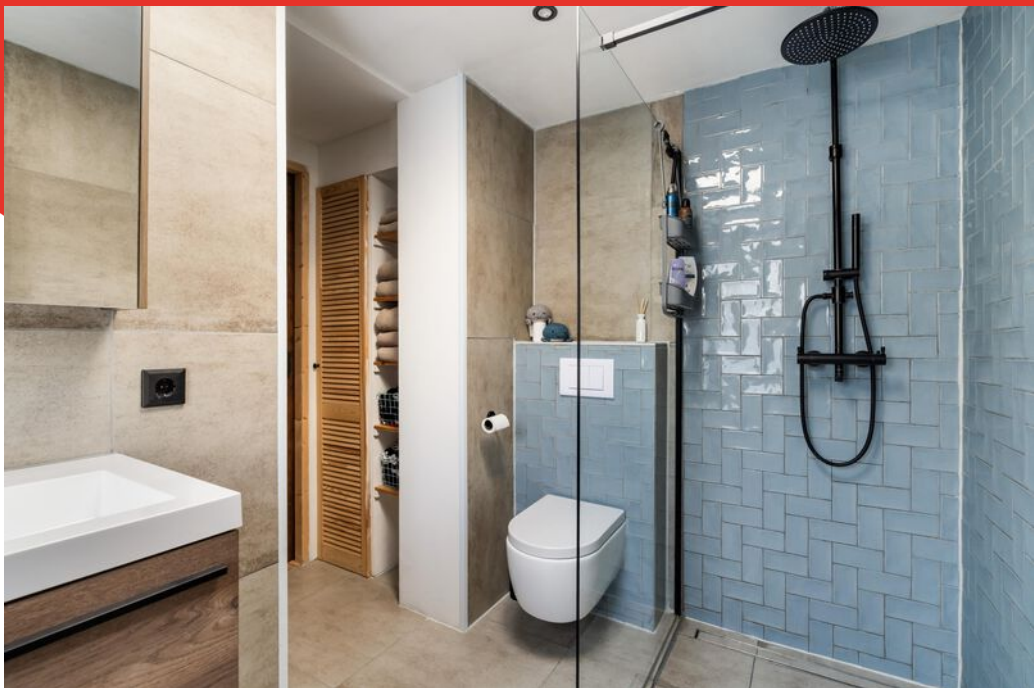




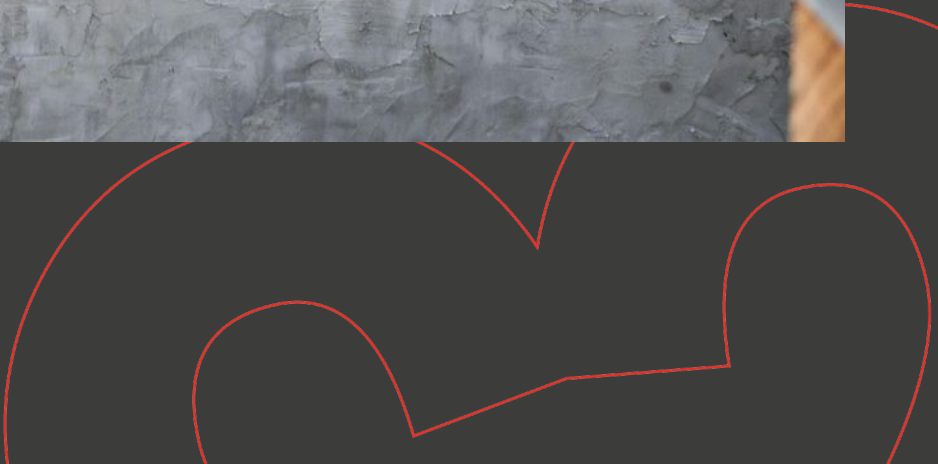






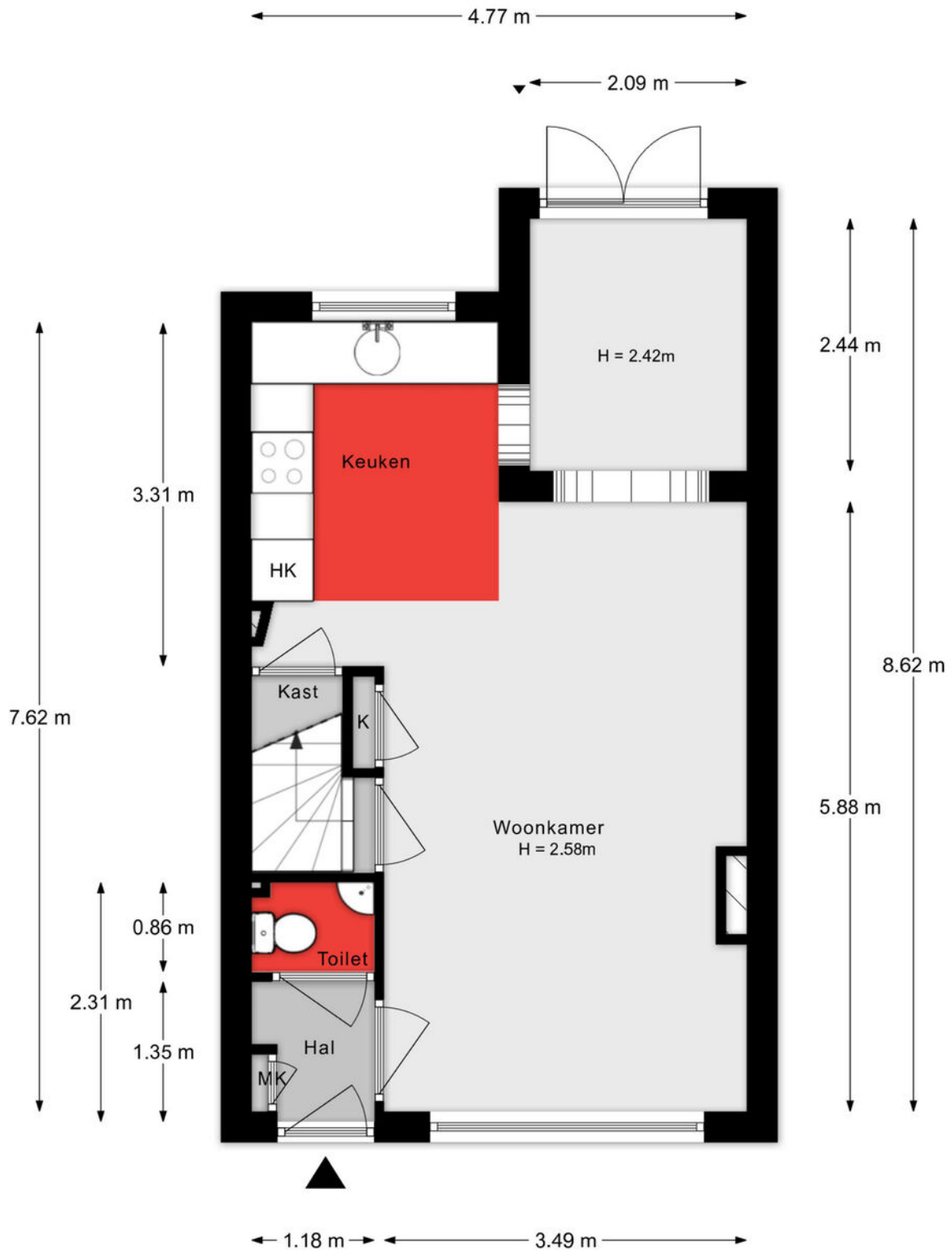








Begane grond



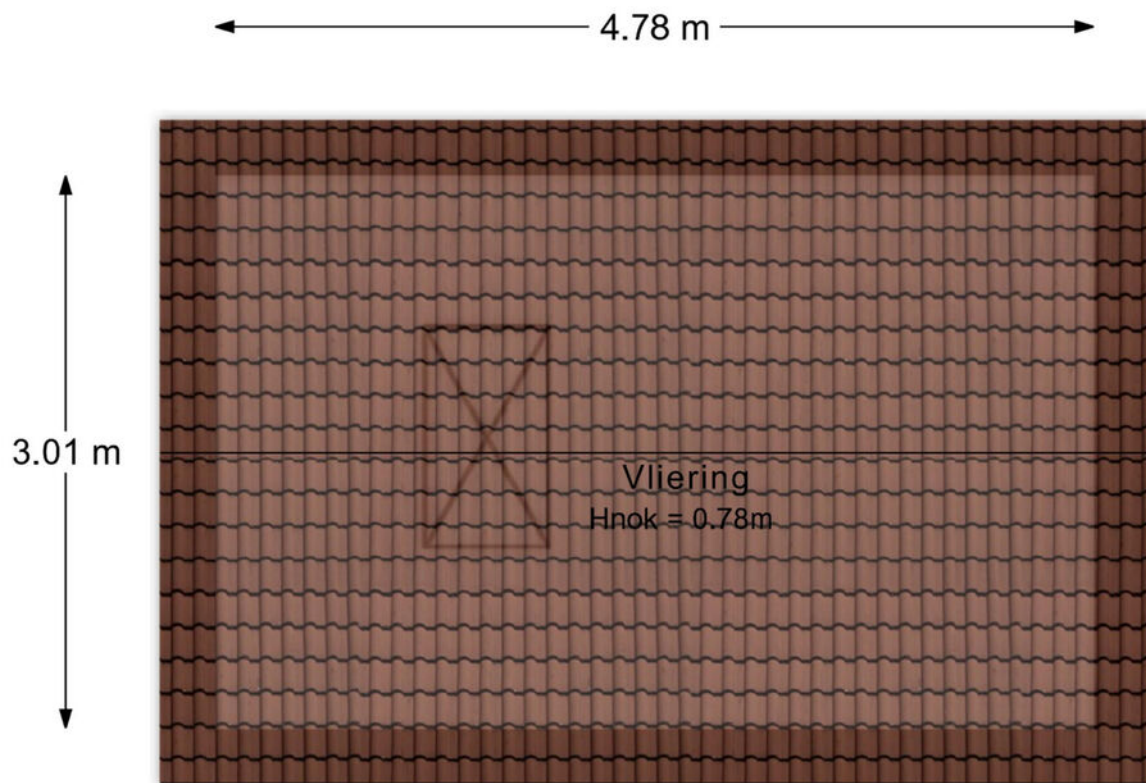
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond zijn 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Eettafel			X
- kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
 Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
 Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
 Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

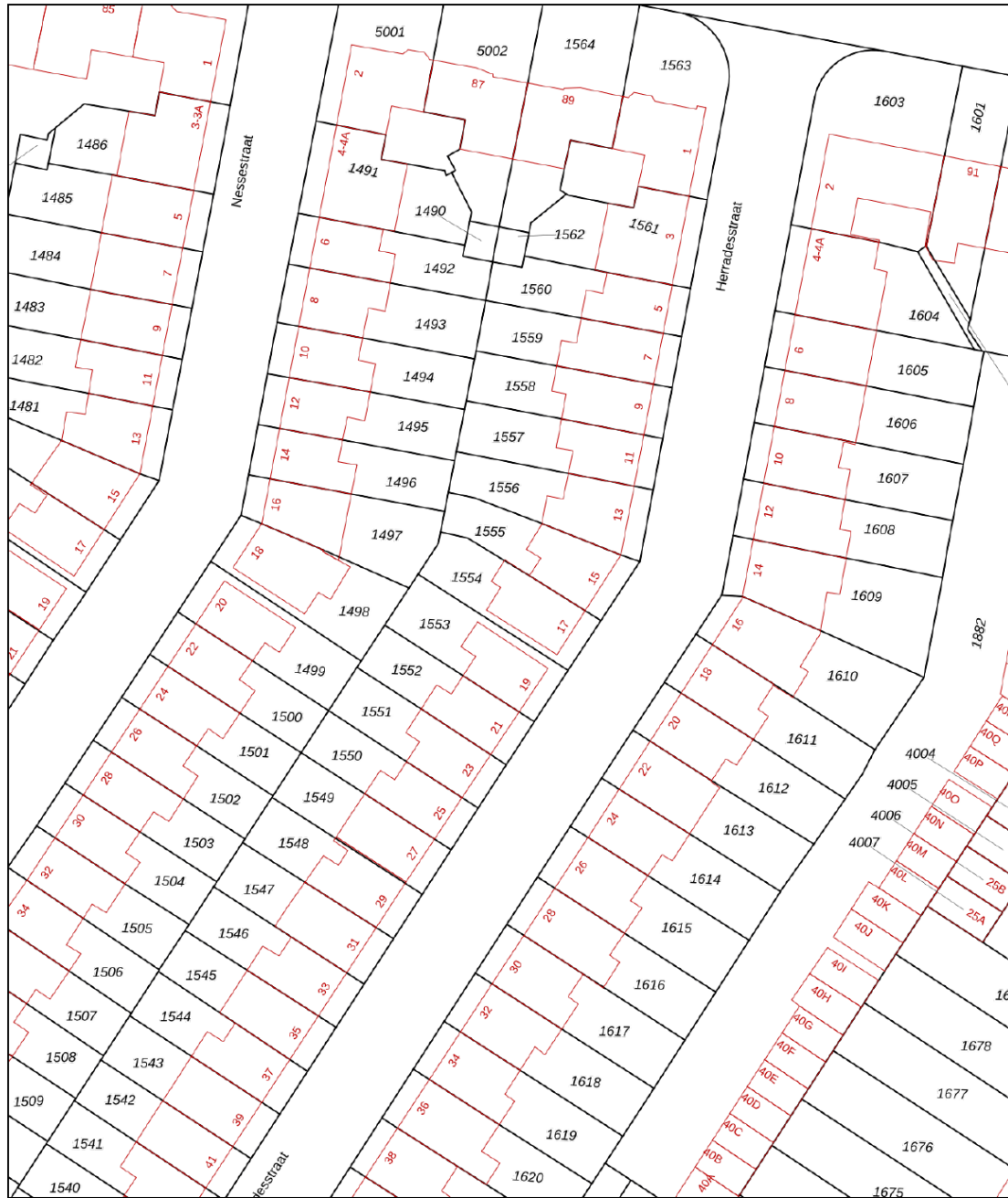
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuinset			X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

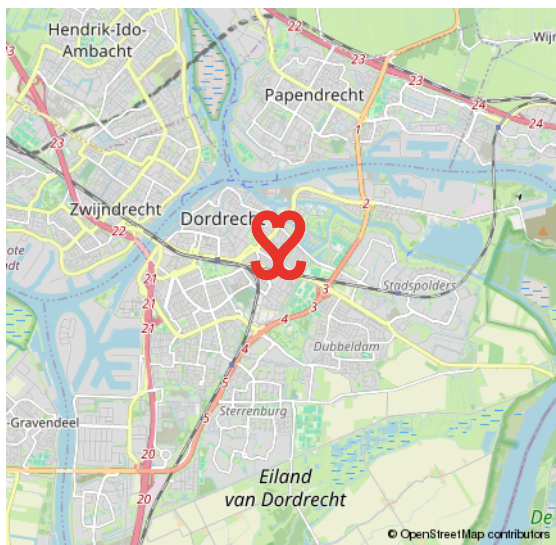
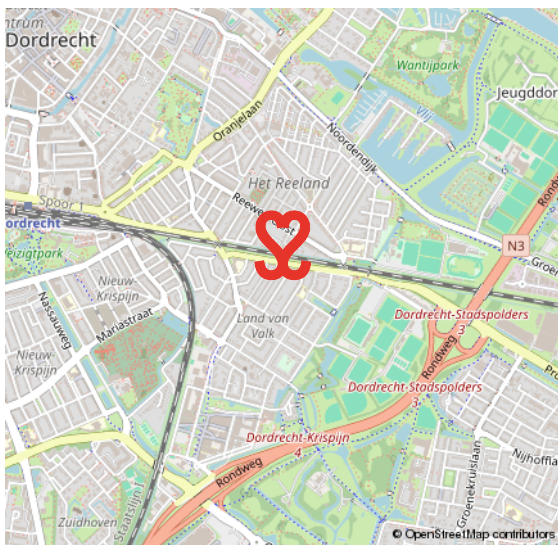
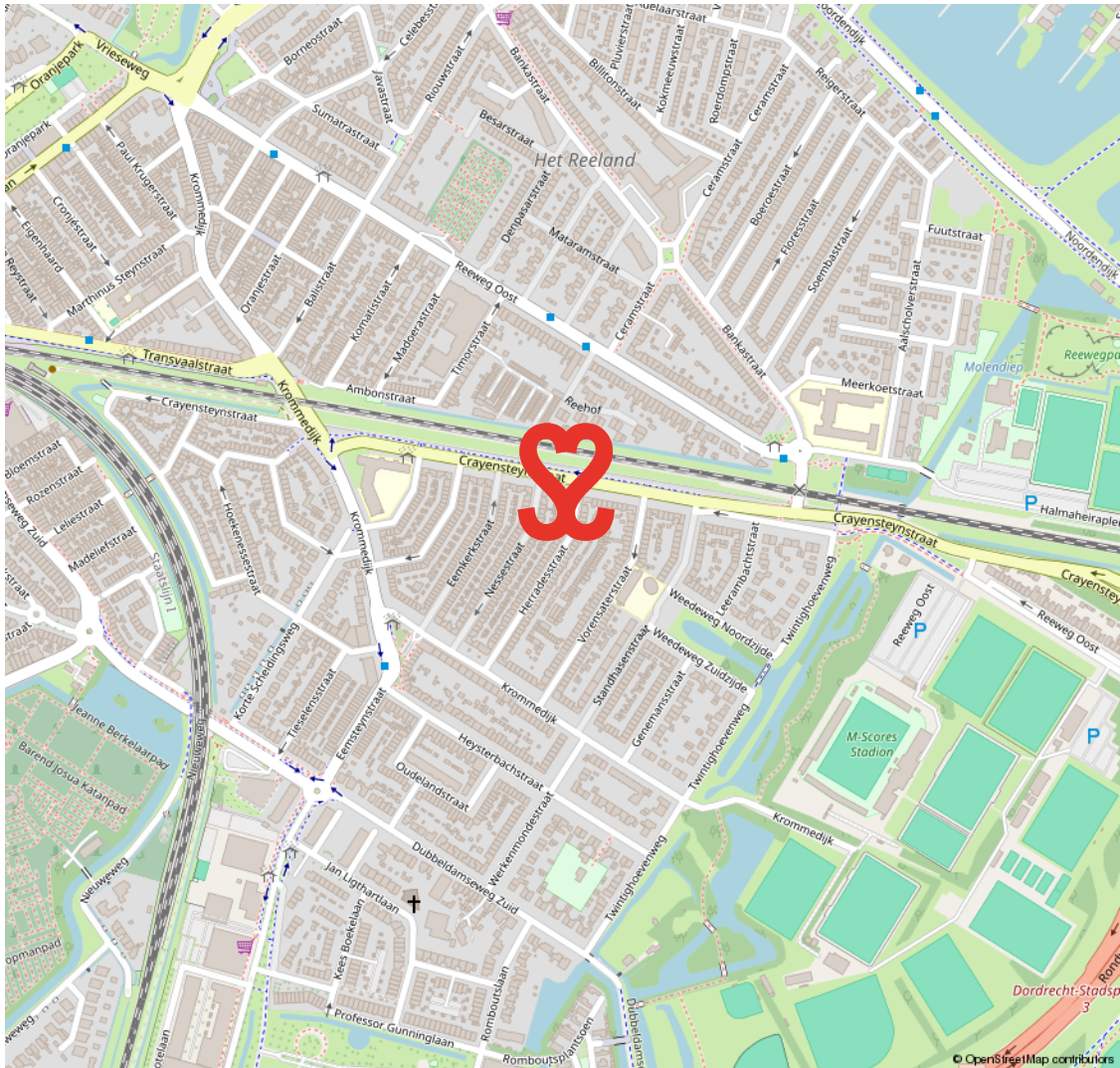
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1554</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 december 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



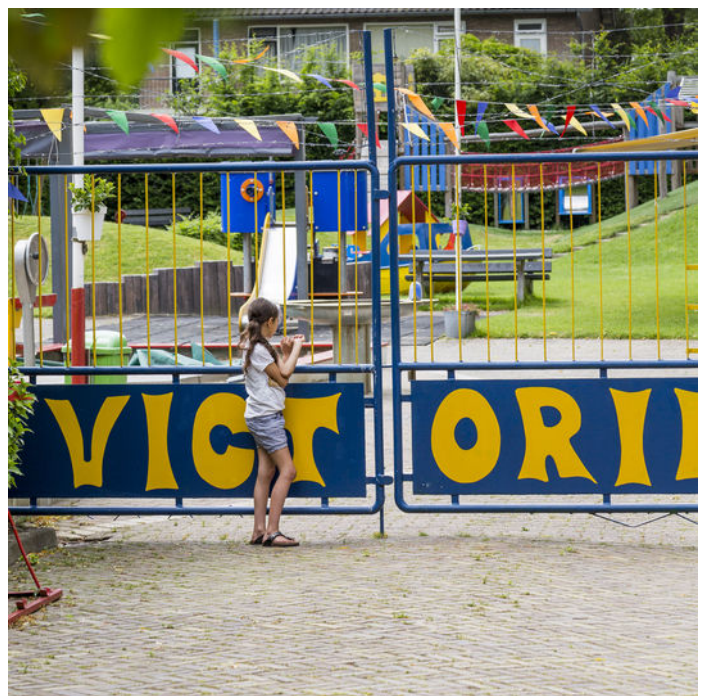
LAND VAN VALK

VAN KNUSSE TUSSENWONINGEN TOT MOOIE TWEE ONDER ÉÉN KAPPERS ÉN NIEUWBOUW

Het Land van Valk maakt deel uit van de wijk Het Reeland en is centraal gelegen in Dordrecht, ten zuiden van de spoorlijn en direct nabij de randweg N3. De eerste bouw dateert van omstreeks 1910. Een gewilde woonwijk met een mix van woningen. Zo tref je hier naast

eenvoudige rijwoningen ook mooie twee onder één kappers aan brede straten. Voetballiefhebbers opgelet, aan de rand van deze wijk ligt het voetbalstadion van F.C. Dordrecht. Onderdeel van het Land van Valk is het Leerpark, een nieuwe buurt waar je kunt wonen, werken, leren en sporten.

**ONDERDEEL VAN
HET REELAND**



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.





19

EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

