



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

REEWEG OOST 101
3312 CL DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://www.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 verrassing schuilt er achter deze karakteristieke gevel! Een sfeervol, tot in detail verbouwd thuis met drie slaapkamers, een heerlijke diepe tuin op het zuidwesten én een topligging in de geliefde wijk Het Reeland met buurtwinkels om de hoek en het centrum op loopafstand.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

93 m²

PERCELOPPERVLAKTE

119 m²

INHOUD

355 m³

BOUWJAAR

1905

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie en isolerende beglazing

VRAAGPRIJS € 415.000 K.K.



REEWEG OOST 101, DORDRECHT

TOF VERBOUWD, VERRASSENDE TUIN ÉN OM DE HOEK VAN DE STAD!

- tot in de puntjes en met heel veel liefde verbouwd, met o.a. in 2021 vernieuwde hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- begane grond met grote woonkamer met openslaande tuindeuren en een moderne open keuken met inbouwapparatuur (2020);
- moderne badkamer en toilet op de begane grond, strak en compleet uitgevoerd;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een hele toffe speelse indeling;
- de kers op de taart is de ruim 14 meter diepe achtertuin op het zuidwesten met overkapping en geïntegreerde berging. Een oase van rust en groen!
- gelegen aan de geliefde Reeweg Oost met winkels zoals bakker, slager en groenteboer letterlijk om de hoek;
- op loopafstand van het Merwesteinpark, het historische centrum en NS-station en een snelle aansluiting op de N3 richting A15 en A16;
- woonoppervlak 93 m². Bruto inhoud 355 m³;
- bouwjaar 1905. Eigen grond 119 m².

Indeling:

Begane grond:

Hal met moderne meterkast en glasvezelaansluiting, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang naar de woonkamer.

Grote woonkamer, sfeervolle inbouwspots in het plafond en toegang naar de tuin via de openslaande tuindeuren.

Open keuken met een in 2020 vernieuwde keukeninrichting met warme houtkleurige kastfronten, een beton grijs werkblad, gaskookplaat, afzuigschouw, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Toegang naar de binnenhal van waaruit het toilet en de badkamer bereikbaar zijn.

Modern toilet met wandcloset.

Ruime, moderne badkamer met grote inloofdouche met glazen scherm, praktisch nisje in de wand voor de douchespullen, thermostaatkraan, wastafelmeubel met dubbele mengkraan, aansluiting wasmachine, handdoekenradiator en een raam in de zijgevel.

Eerste verdieping:

overloop met een mooie lichtinval via de dakkapel in het zijdakvlak.

Hele toffe slaapkamer aan de voorzijde met nok in het zicht, inbouwspots, grote op maat gemaakte kastenwand en een prachtige erker met glas in lood bovenlichten (het glas in lood weer teruggebracht door de huidige eigenaar).

Slaapkamer met vernieuwd dakraam in het zijdakvlak.

Ook de slaapkamer aan de achterzijde heeft de nok in het zicht en een met stoer steigerhout afgewerkte kap. Op de open vide/vliering heb je extra berguimte. Deze kamer is voorzien verder voorzien van een dakkapel in het zijdakvlak, kast met cv-ketel (Nefit, 2016) en deur naar het platte dak op de aanbouw.

Het platte dak is voorzien van composiet vlonderdelen en plantenbakken.

Tuin/berging:

De ruim 14 meter diepe achtertuin is echt een plaatje! Een super fijne plek waar je kunt genieten van de rust, het groen en zonnetje. De sfeervolle, achterin de tuin geplaatste overkapping met geïntegreerde berging maakt het geheel compleet. De tuin is gelegen op het zuidwesten.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloer in de woonkamer, antraciet kleurige tegelvloer in de keuken en een circa 2 jaar geleden vernieuwde laminaatvloer op de slaapverdieping.

Wandafwerking: strak stucwerk.

Kozijnen/beglazing: in 2021 in stijl vernieuwde hardhouten kozijnen en ramen met HR++ beglazing.

Isolatie: dak-, glas- en deels gevelisolatie.

Energielabel: C.

Modern wonen achter deze mooie oude gevel

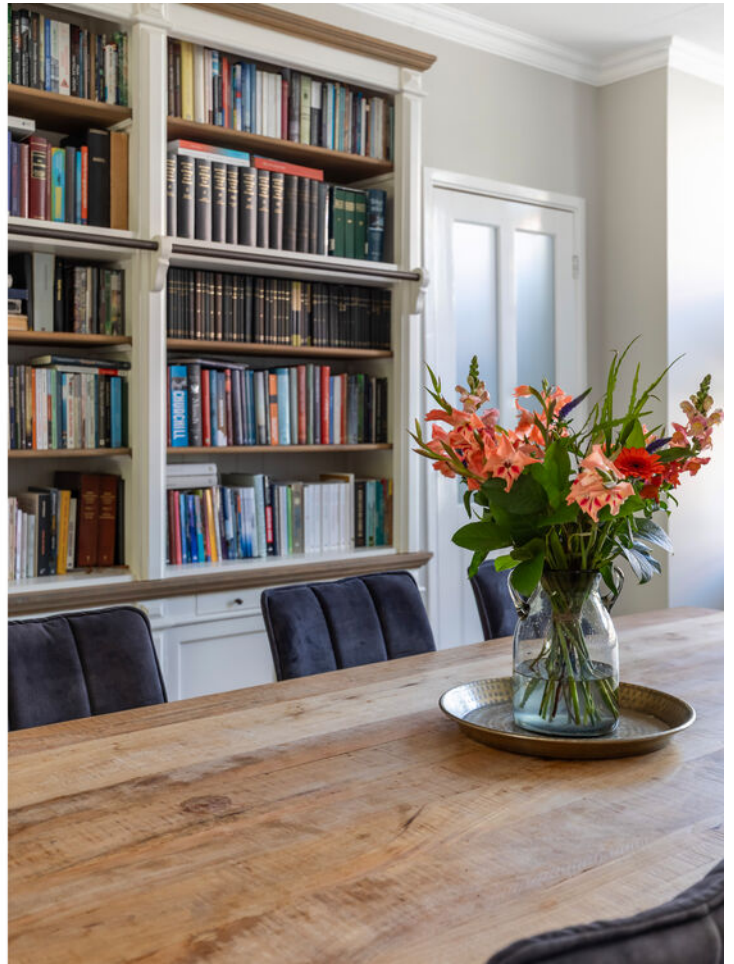
Fundering: de woning is gefundeerd op staal. Ten behoeve van de verkoop is een funderingsattest opgesteld. Hieruit blijkt dat de woning momenteel geen direct urgente funderingsproblematiek kent, maar dat het goed is om de komende jaren dit te monitoren door bijvoorbeeld een herhalingsonderzoek over 2 tot 3 jaar uit te voeren. De volledige rapportage is beschikbaar via ons kantoor.

Bouwjaar: 1903.

Grondoppervlak: 119 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 726.

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



Francoise legt uit

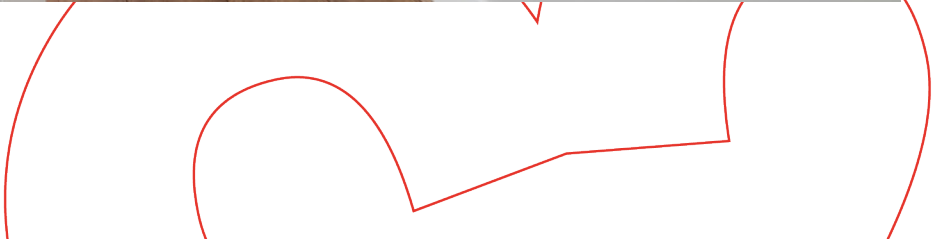
Ik ben Francoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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















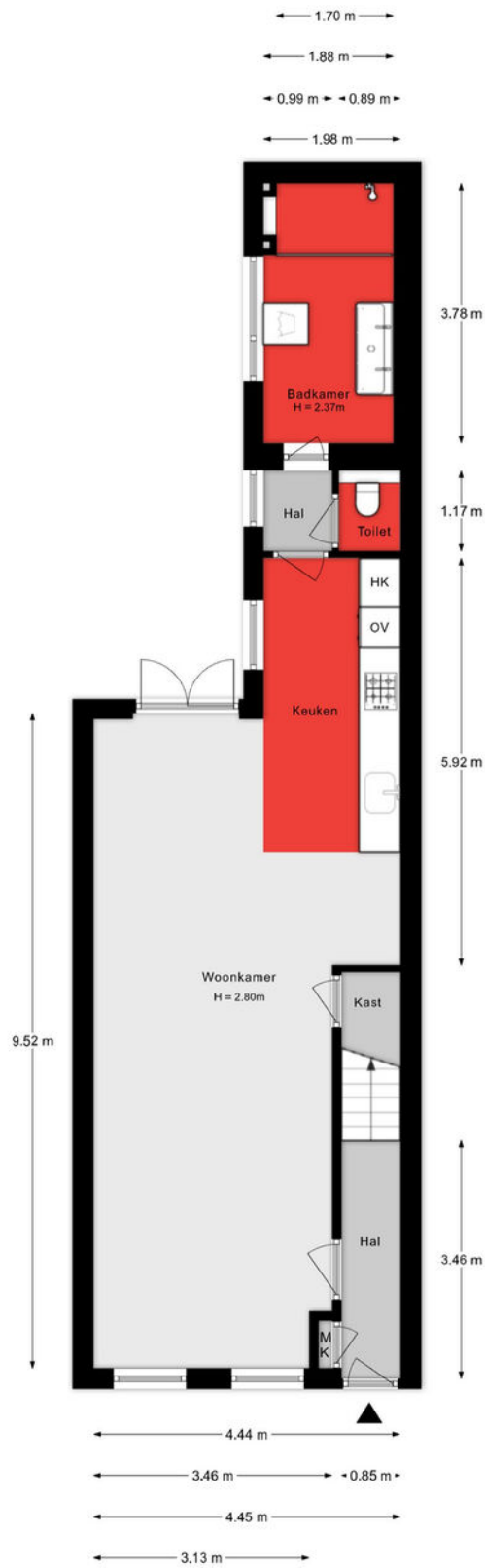






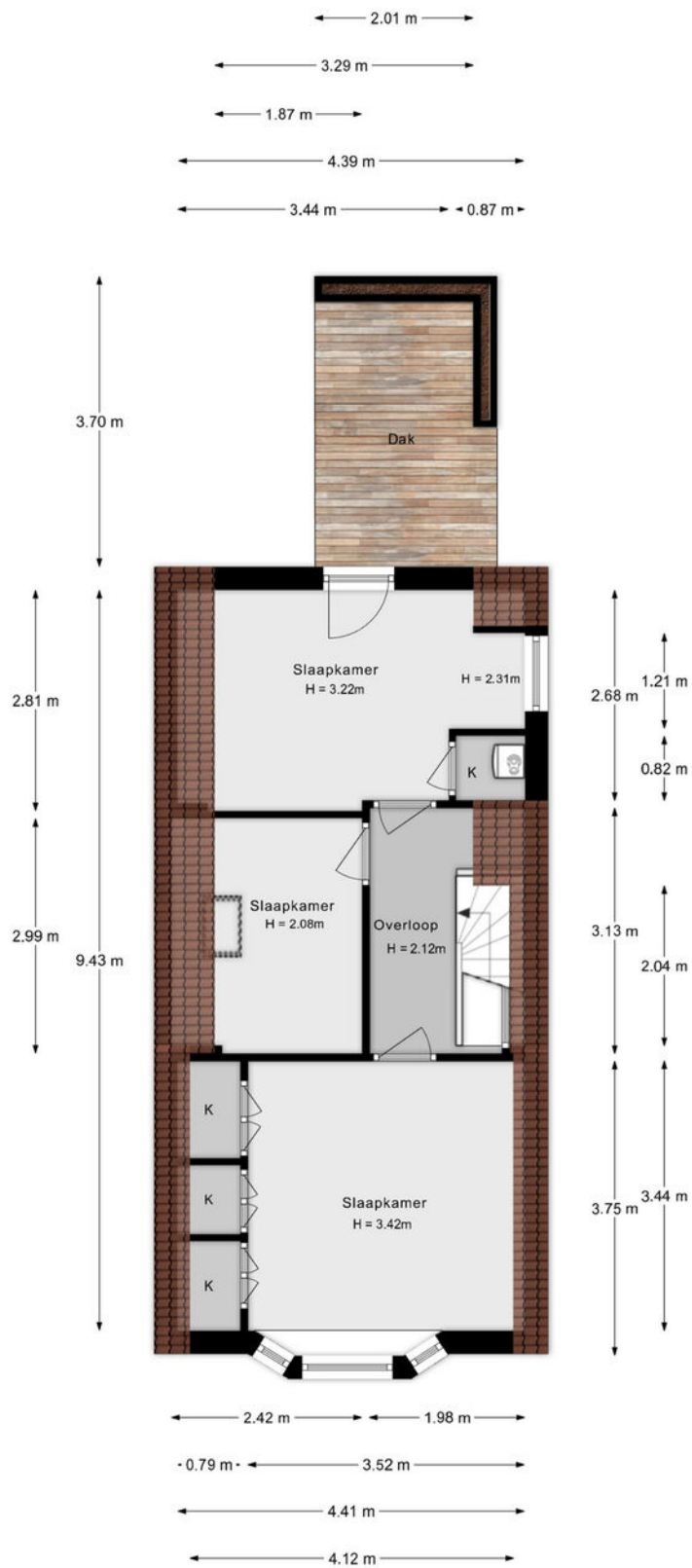


Begane grond



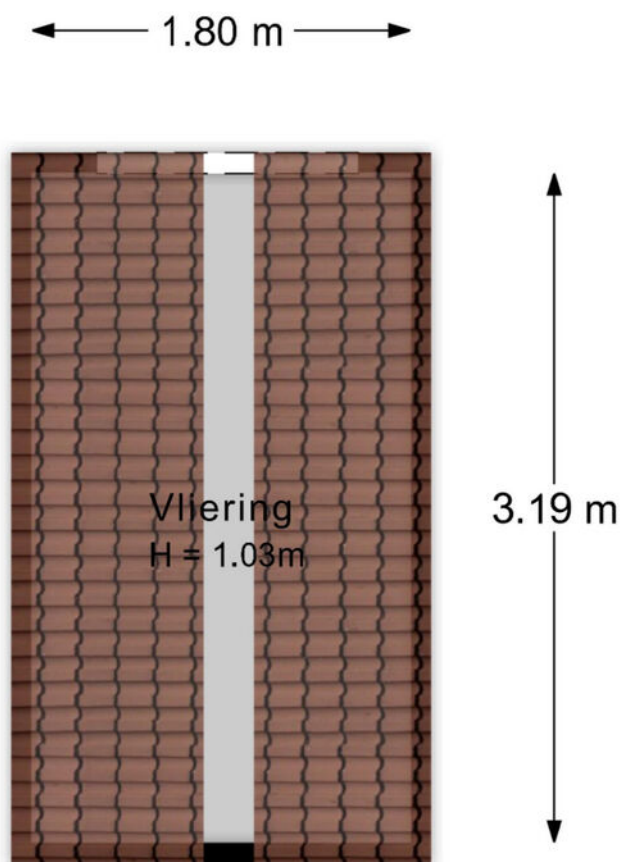
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beplanting in de potten			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

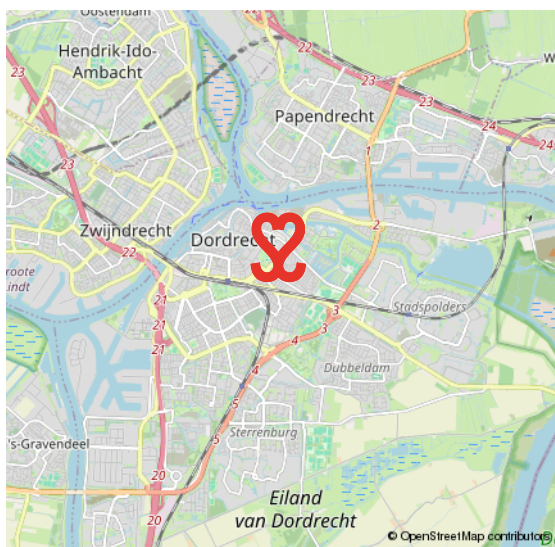
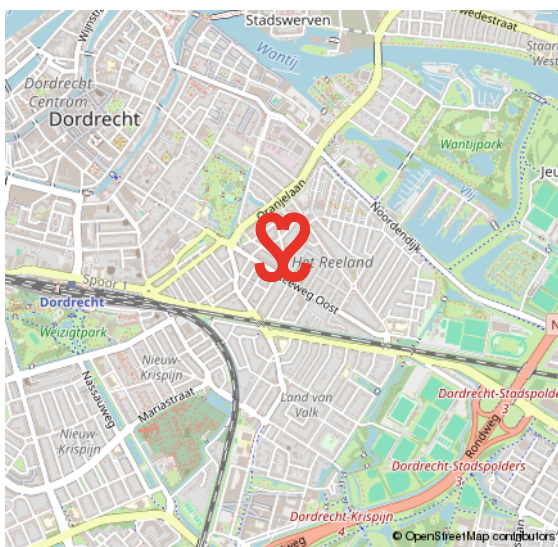
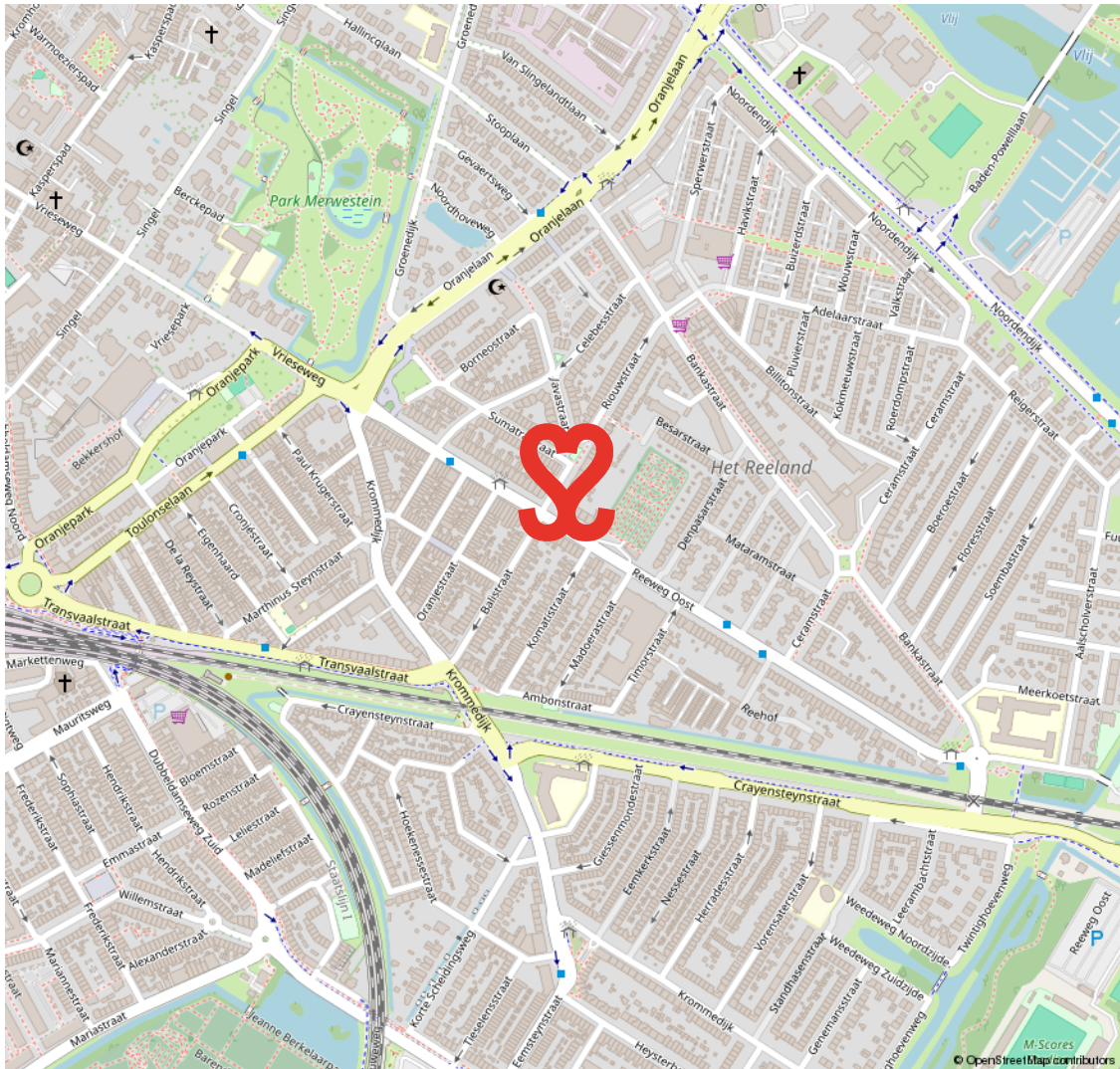
Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie N
 Perceel 726



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
 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.





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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

