



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**HALMAHEIRAPLEIN 4  
3312 GH 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. 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

Zodra je hier het tuinhek opent, weet je het: dit is zo'n woning waar alles klopt – karakter, ruimte en een verrassend veelzijdig onderhuis.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

hoekwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

233 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

360 m<sup>2</sup>

### INHOUD

821 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1939

### TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

### GARAGE

in pandig, carport

### VERWARMING

c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

### ISOLATIE

muurisolatie, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 825.000 K.K.**



HALMAHEIRAPLEIN 4, DORDRECHT

# WAT-EEN-UNIEK HUIS!

- karaktervolle jaren '30 hoekwoning met een prachtige uitstraling en een riante voortuin die meteen indruk maakt;
- speelse indeling met sfeervolle woonkamer, indrukwekkende eetkeuken met hoge nok en multifunctioneel onderhuis;
- oprit op eigen terrein, carport met elektrische deur én laden op eigen erf;
- begane grond met sfeervolle woonkamer en aansluitend terras, eetkeuken en praktische bijkeuken;
- multifunctioneel onderhuis met tweede living, sportruimte en inpandige berging/garage;
- eerste verdieping met twee ruime slaapkamers, balkon en luxe badkamer;
- tweede verdieping met nog eens twee slaapkamers;
- aan drie zijden gelegen, fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en volop privacy;
- gelegen aan een doodlopend straatje met plantsoen, in een groene en geliefde woonomgeving nabij winkels, scholen, Mewesteinpark, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 233 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 821 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1939. Eigen grond 360 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Enree via de karakteristieke voordeur met glas-inlood in de vestibule. Binnenhal met trapopgang en toegang tot de woonkamer en eetkeuken.

Sfeervolle woonkamer met erker, open haard, vaste kastruimte en openslaande deuren naar het terras.

Indrukwekkende eetkeuken in de zij-aanbouw met hoge nok met dakraam. Luxe keukeninrichting met inductiekookplaat met wokbrander, afzuiging, vaatwasser (2021) en Quooker. De oven, combi-oven en grote koelkast met vershoudlades bevinden zich in de wandkast. De overige inbouwapparatuur is in 2022 vernieuwd. Vanuit de keuken zijn de bijkeuken, het onderhuis en het terras bereikbaar.

Praktische bijkeuken met toiletruimte, opstelplaats voor wasapparatuur, kastruimte en deur naar de zijtuin en oprit.

### Onderhuis:

Hal met toegang tot de diverse ruimtes. Dé plek om je lekker terug te trekken is de grote multifunctionele ruimte (nu tweede living/ chillruimte) met vaste kasten en openslaande tuindeuren. Tevens een berging met waterontharder (2022, ter overname) een sportruimte en inpandige berging (voormalige garage) met elektrische roldeur en directe toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, separaat toilet en toegang tot twee ruime slaapkamers.

Slaapkamer voorzijde met erker, vaste kasten, wasmeubel en airconditioning.

Slaapkamer achterzijde met airconditioning en openslaande deuren naar het balkon (noordwest).

HALMAHEIRAPLEIN 4, DORDRECHT

# Karakter, ruimte, afwerkingen, locatie, parkeergelegenheid en veel meer...

---

Moderne, hotelchique badkamer (2022) met inloopdouche, wastafelmeubel, wandkast, automatische afzuiging en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:  
Overloop met vaste kast en toegang tot beide slaapkamers.

Slaapkamer voorzijde met zijraam en airconditioning.

Slaapkamer achterzijde met speelse indeling, nok in het zicht, dakkapel, airconditioning en vaste kastruimte.

Tuin/berging:  
De woning wordt aan drie zijden omgeven door een tuin. De voortuin is mooi aangelegd met diverse terrassen en volop groen. Vanuit de voortuin loop je de zijtuin in waar zich een overkapping (fietsen), oprit en carport met elektrische deur en oplaadpunt voor elektrische auto's bevinden. Het oplaadpunt is ter overname. Vanuit de carport loop je direct de achtertuin in.  
De achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van een terras, kunstgras en directe toegang tot de berging met elektrische deur (voormalige garage) en het onderhuis.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloer in de woonkamer, natuurstenen vloer met vloerverwarming in hal/keuken/bijkeuken, plavuizen in het onderhuis, pvc vloer op de 1e verdieping en vloerbedekking op de tweede verdieping.

Wandafwerking: strak gestuukte wanden gecombineerd met behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing inclusief de glas-in-lood-ramen.

Airconditioning: beide slaapverdiepingen zijn voorzien van airconditioning (2020 en 2022, verwarmen en koelen).

Fundering: hersteld omstreeks 2013.

Buitenschilderwerk: grotendeels uitgevoerd in 2024.

Isolatie: spouwmuurisolatie en isolerende beglazing.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1939.

Grondoppervlak: 360 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1372.

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

Oplevering: in overleg.



**Stoer wonen in  
een prachtige  
jaren dertig jas**

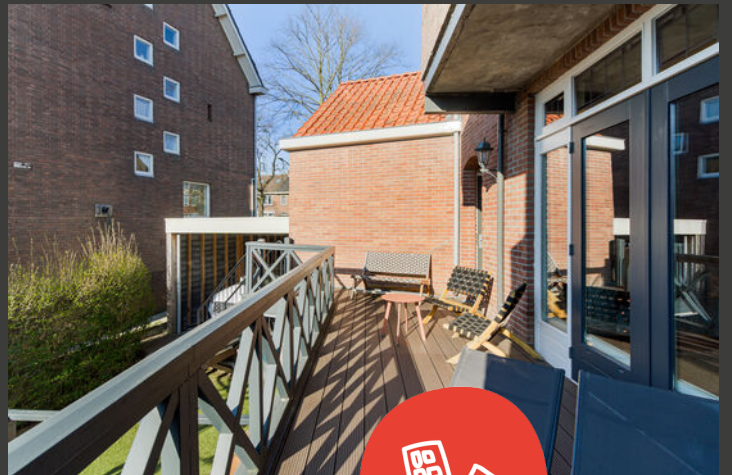


## Francoise legt uit

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





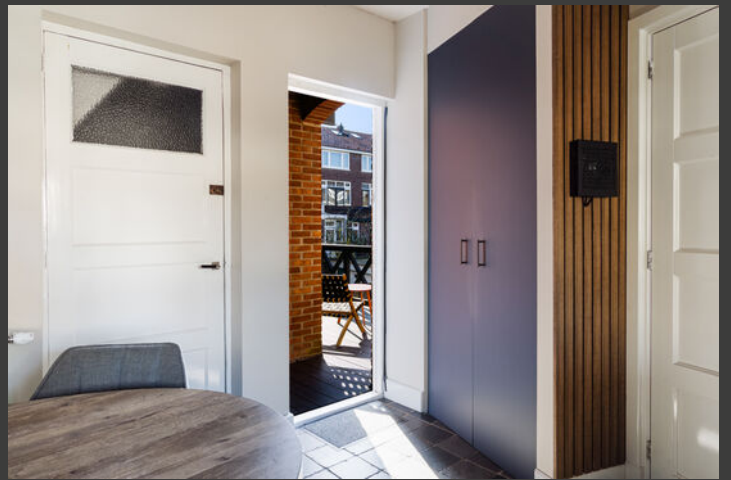
























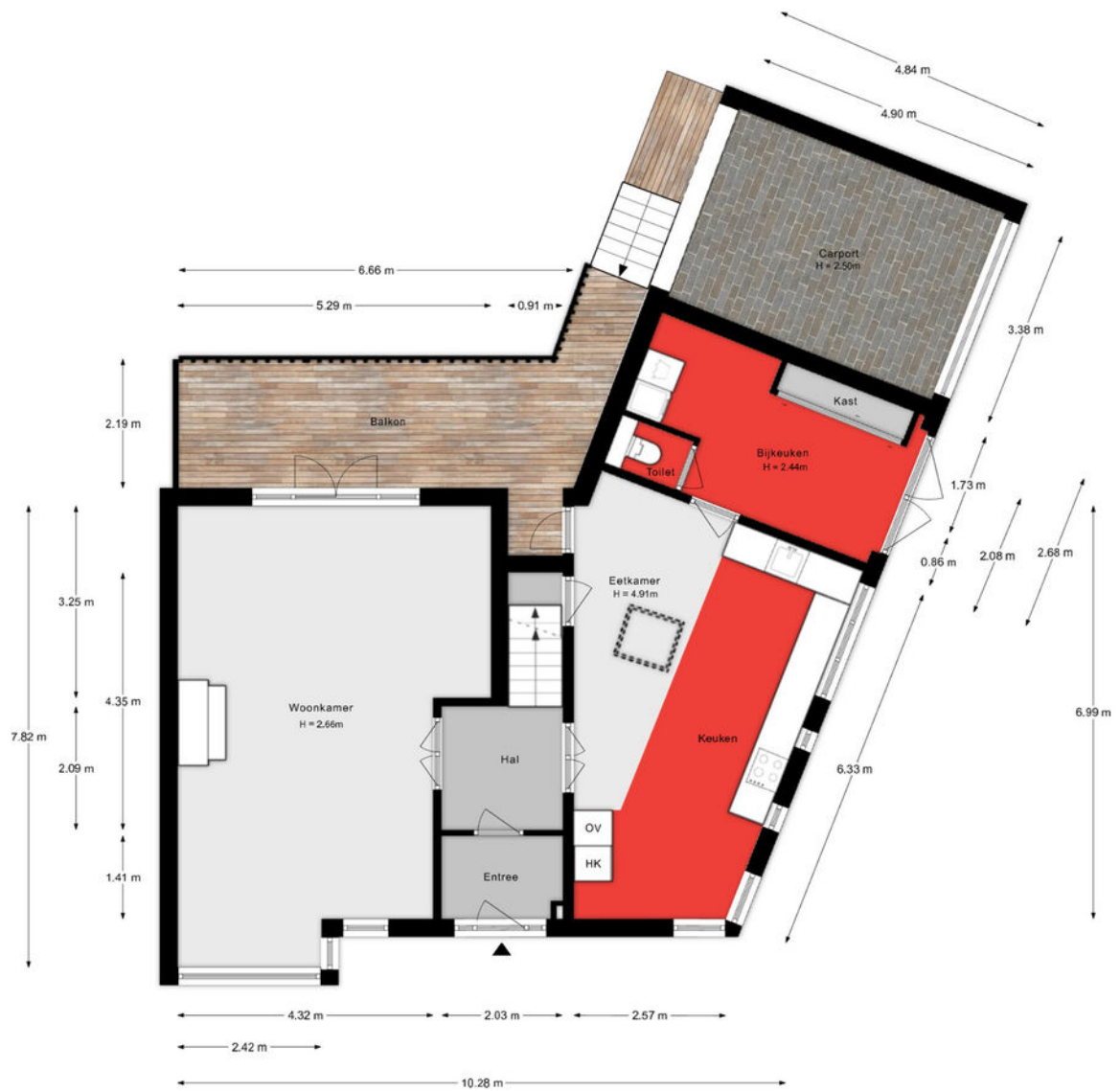








# Begane grond



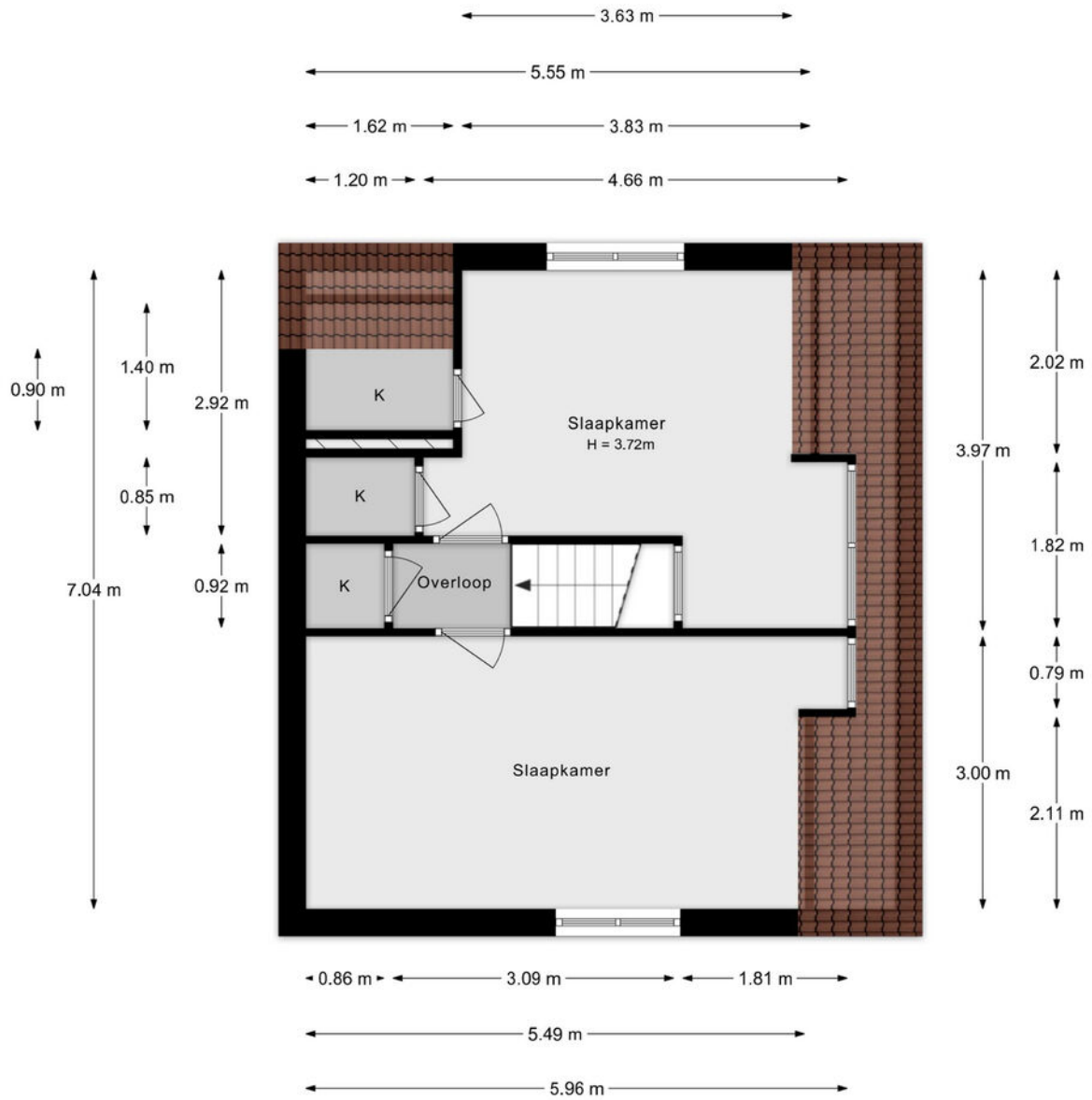
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



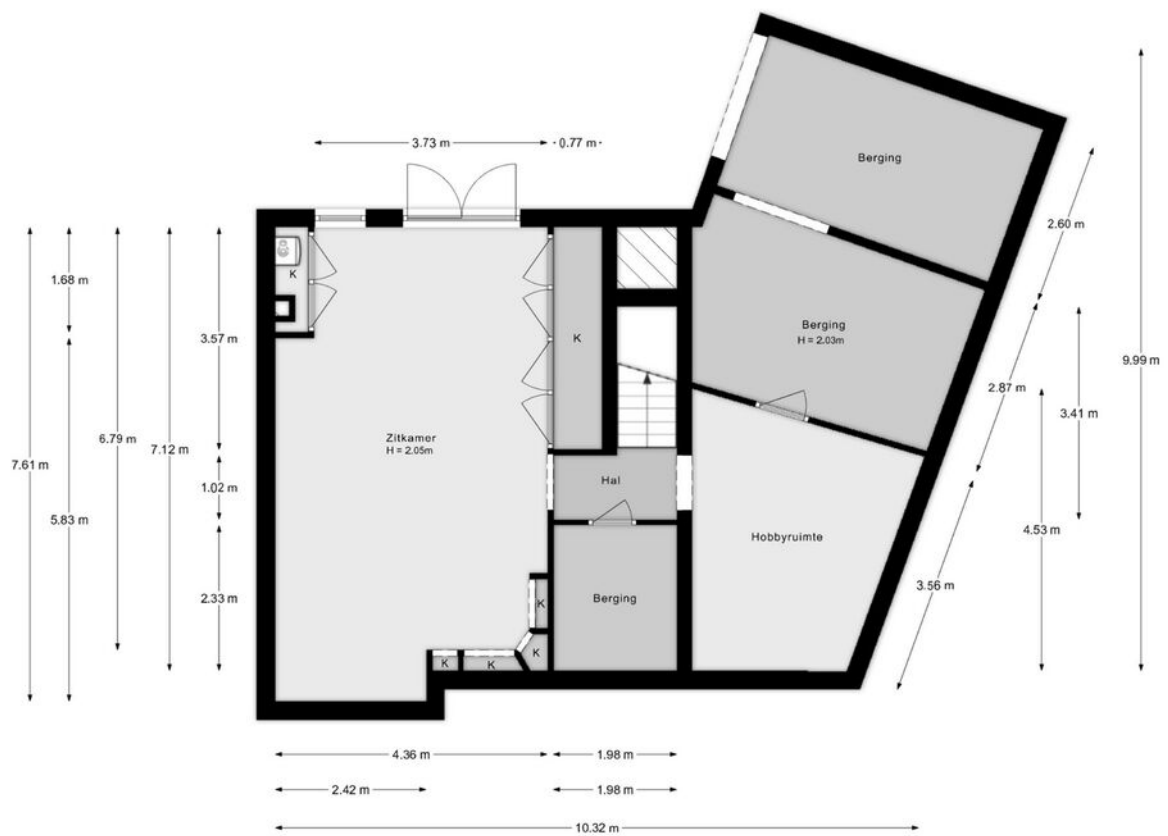
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e verdieping



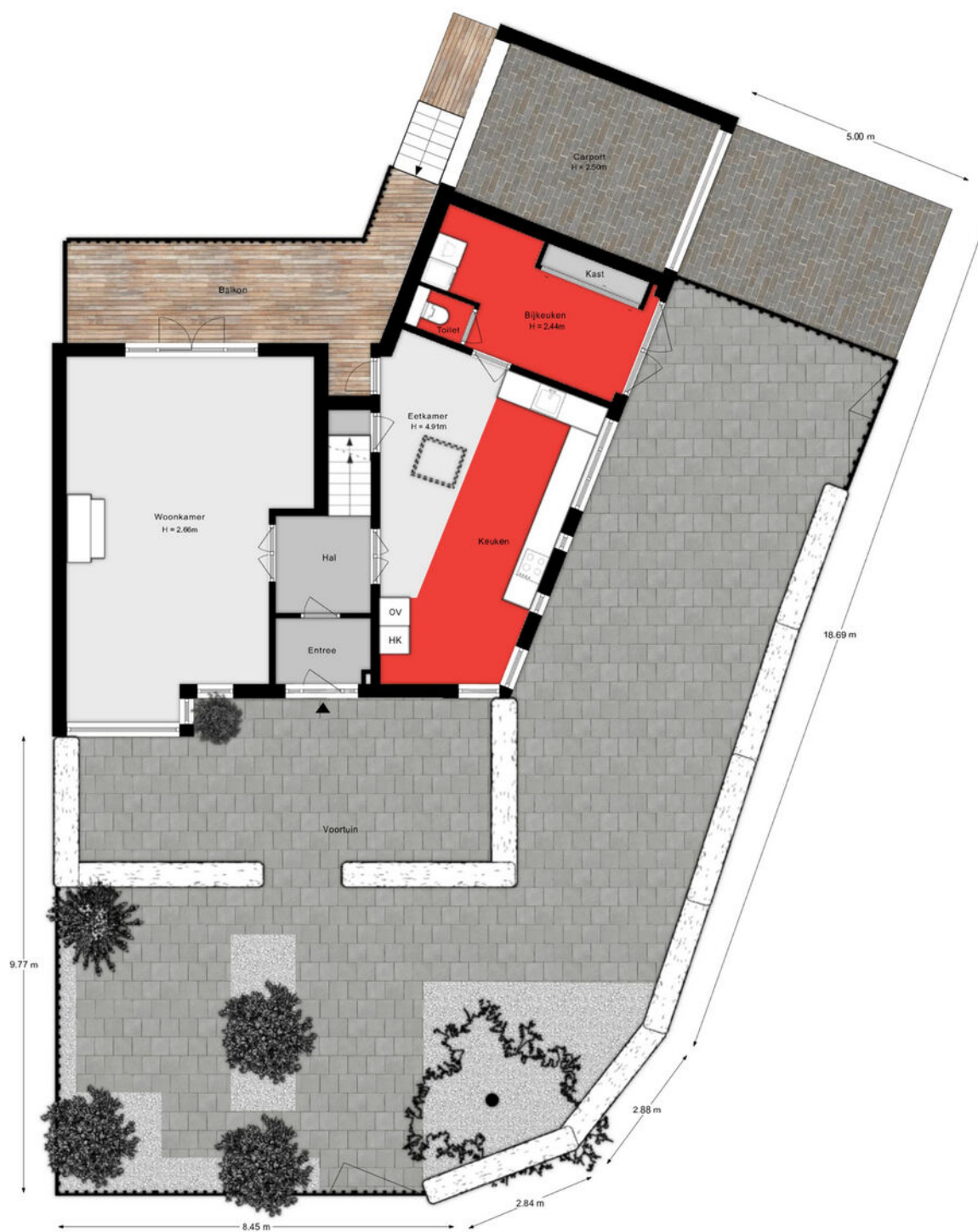
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Onderhuis



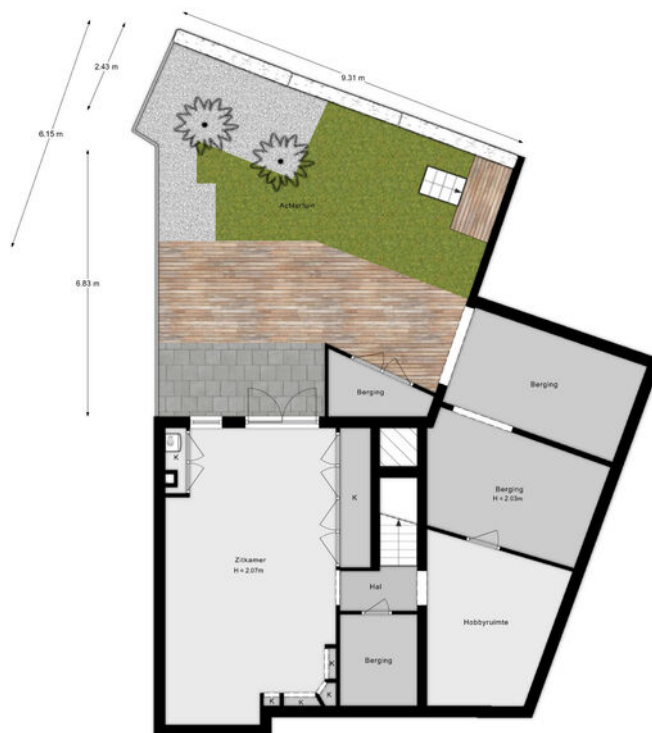
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Begane grond met voortuin, parkeerplaats en carport



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Onderhuis en buitenruimtes achterzijde



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)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Alleen de lamp boven tafel gaat mee.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast logeerkamer 1e etage		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- 1e etage pvc	X		
- 2e etage vloerbedekking +trappen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

# LIJST VAN ZAKEN

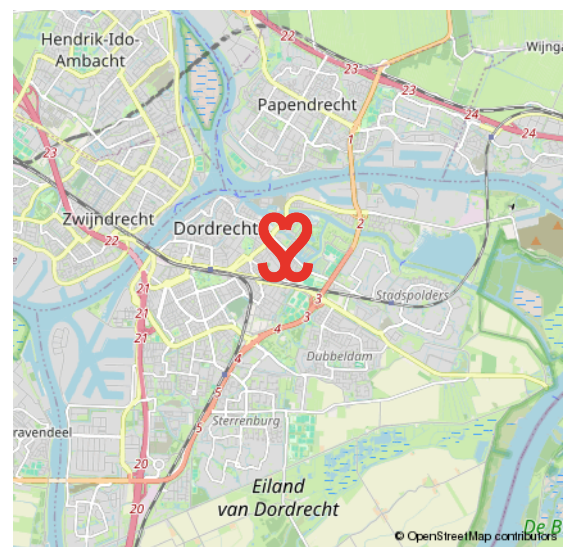
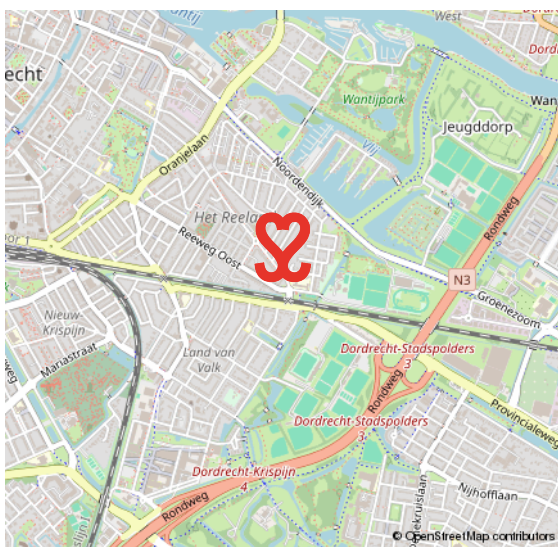
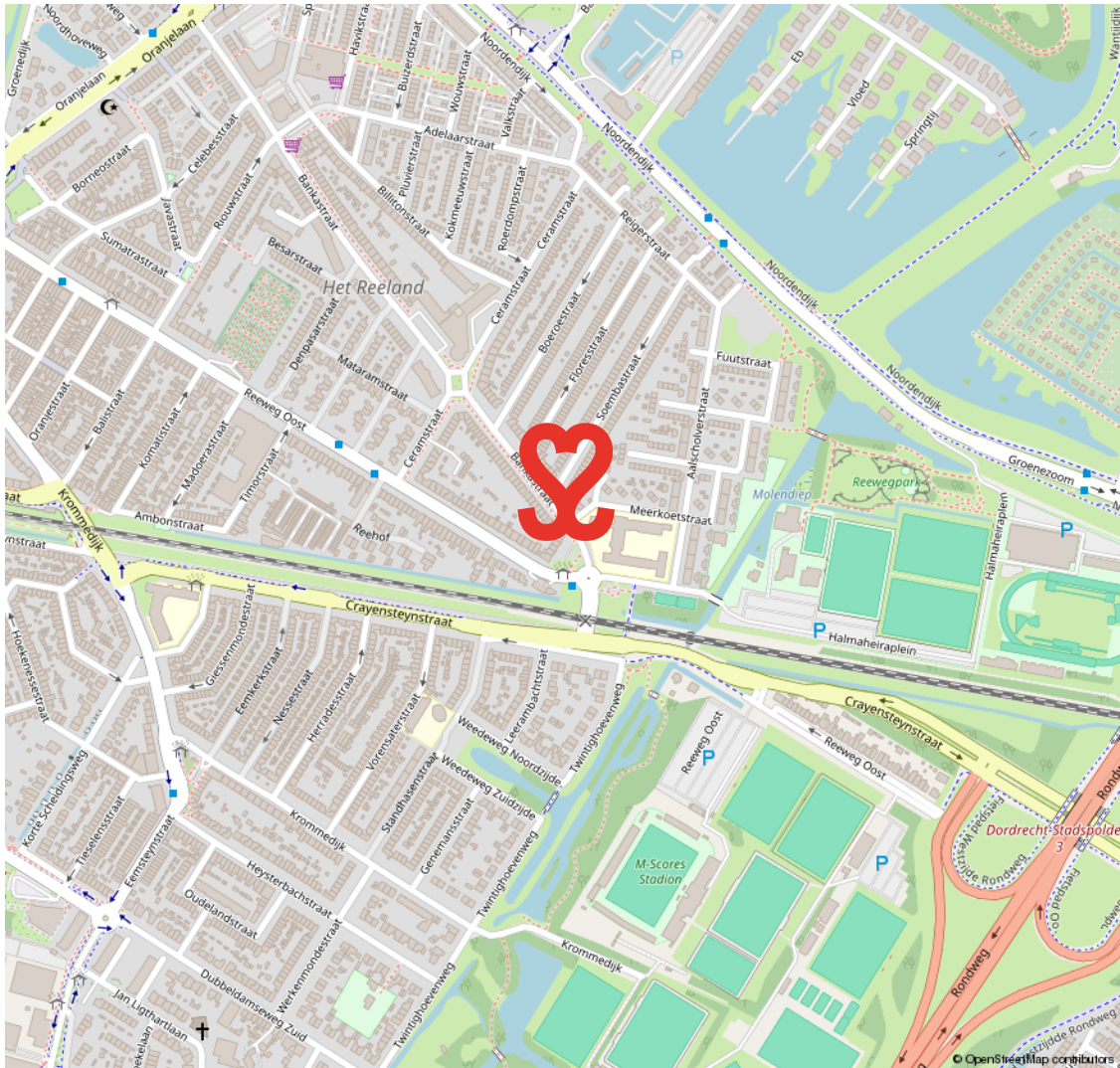
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
fietsenhok	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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://www.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

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

