



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BANKASTRAAT 324
3312 GG 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 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

Karakter, sfeer, verrassend veel ruimte én maar liefst vijf slaapkamers. Deze prachtige jaren '30 woning in de geliefde Indische Buurt combineert authentieke details met modern wooncomfort en ligt op een heerlijke plek vlak bij het centrum, het NS-station en het Merwesteinpark.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

128 m²

PERCELOPPERVLAKTE

154 m²

INHOUD

473 m³

BOUWJAAR

1934

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, vloer- en glisolatie

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



BANKASTRAAT 324, DORDRECHT

DE PERFECTE COMBINATIE VAN KARAKTER EN MODERN WOONCOMFORT

- karakteristieke jaren '30 woning met een sfeervol, licht en modern interieur én maar liefst vijf slaapkamers;
- authentieke details zoals glas-in-loodramen, een fraaie erker, paneeldeuren en een natuurstenen schouw zorgen voor volop sfeer;
- verrassend veel leefruimte verdeeld over drie volwaardige woonlagen;
- sfeervolle woonkamer met erker, openslaande deuren naar het balkon en een fijne verbinding met de moderne open keuken;
- vanaf het balkon is via de vernieuwde trap de lager gelegen achtertuin bereikbaar;
- moderne keuken met betonnen werkblad, Boretti fornuis en diverse inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, een complete badkamer en een woningbreed balkon op de eerste verdieping;
- toffe, recent opnieuw ingedeelde zolderverdieping met twee slaapkamers, beide voorzien van een kunststof dakkapel;
- diepe en zonnige voortuin op het zuidwesten met overkapping voor onder andere de (bak)fiets én een heerlijk terras om van de zon te genieten;
- knusse achtertuin met stenen berging en achterom;
- gelegen in de geliefde, gemoedelijke en karakteristieke Indische Buurt;
- op korte afstand van buurtwinkels, scholen, supermarkt, NS-station, Merwesteinpark en het historische stadscentrum;
- gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen (N3, A15 en A16) en openbaar vervoer;
- woonoppervlak 128 m². Bruto inhoud 473 m³;
- bouwjaar 1934. Eigen grond 154 m².

Indeling

Begane grond:

Vestibule met meterkast (7 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en toegang tot de hal. Vanuit de hal zijn de trapopgang naar de eerste verdieping, de provisiekelder (ca. 1,80 m hoog), de toiletruimte met wandcloset en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel sfeer dankzij de erker met glas-in-loodramen, de natuurstenen schouw en de openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

De moderne open keuken is opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van een 6-pits Boretti fornuis, Smeg afzuigschouw, vaatwasser (2021), koelkast, porseleinen spoelbak en een betonnen werkblad. Vanuit de keuken is eveneens het balkon bereikbaar.

Het woningbrede balkon ligt op het noordoosten en biedt via een vernieuwde trap toegang tot de achtertuin.

BANKASTRAAT 324, DORDRECHT

EEN GELIEFD PLEKJE WAAR JE JE DIRECT THUIS VOELT!

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 is een royale slaapkamer aan de voorzijde met sfeervolle erker en vaste kast onder de trap.

Slaapkamer 2 bevindt zich eveneens aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde, beschikt over vaste kastruimte en biedt toegang tot het woningbrede balkon.

De nette badkamer is uitgevoerd met een ligbad met douchefunctie, wastafel, tweede toilet en toegang tot het balkon. De afwerking bestaat uit wit tegelwerk gecombineerd met strak stucwerk.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is recent opnieuw ingedeeld en gemoderniseerd. Hierbij zijn onder andere het dak geïsoleerd, de wanden strak afgewerkt en een nieuwe laminaatvloer aangebracht.

Overloop met kunststof dakkapel aan de achterzijde, opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2013), wasapparatuur en toegang tot beide slaapkamers.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde beschikt over een kunststof dakkapel, inbouwverlichting en praktische bergruimte achter schuifwanden.

Slaapkamer 5 aan de achterzijde is eveneens voorzien van een kunststof dakkapel, veel bergruimte en fraaie zichtbare dakspanten.

Tuin/berging:

Wat een fijne buitenruimte! De diepe voortuin op het zuidwesten is met veel aandacht aangelegd en vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Onder de houten overkapping is plek voor bijvoorbeeld de (bak)fiets en op het terras geniet je vrijwel de hele dag van de zon. De achtertuin ligt op het noordoosten en beschikt over terras met Portugese tegels, een stenen berging en een praktische achterom. Dankzij de vernieuwde buitentrapp is de tuin direct bereikbaar vanaf de woonverdieping.

Algemeen

Vloerafwerking: houten vloerdelen in visgraatmotief in de woonkamer en keuken, tegelvloer in de hal en laminaatvloeren op beide slaapverdiepingen.

Wandafwerking: grotendeels glad gestuukte wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. Kunststof dakkapel aan de voorzijde en recent vernieuwde kunststof dakkapel aan de achterzijde.

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie ter plaatse van de woningscheidende muur en grotendeels dubbele beglazing.

Energielabel: F.

Bouwjaar: 1934.

Grondoppervlak: 154 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1017.

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

Oplevering: in overleg.

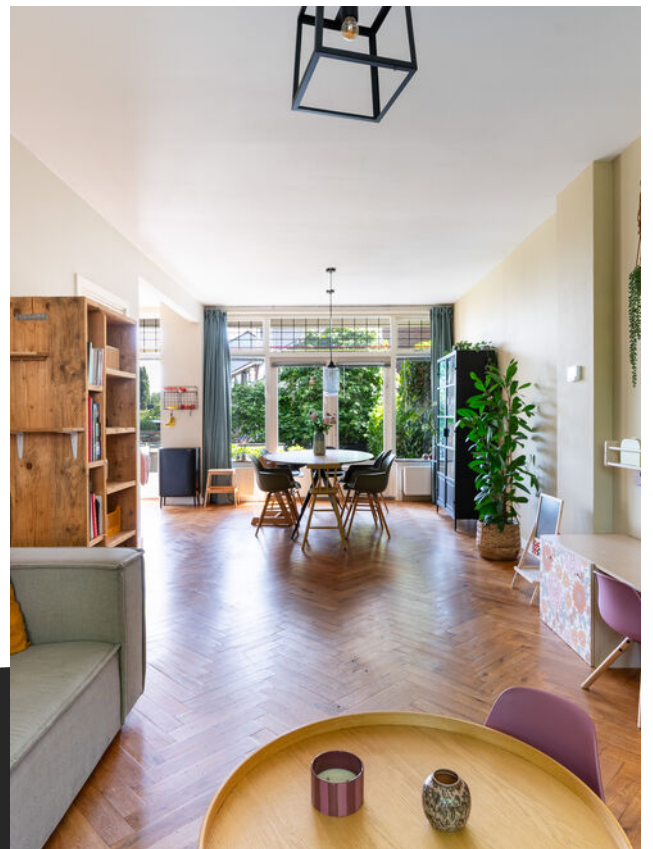


AUTHENTIEKE DETAILS

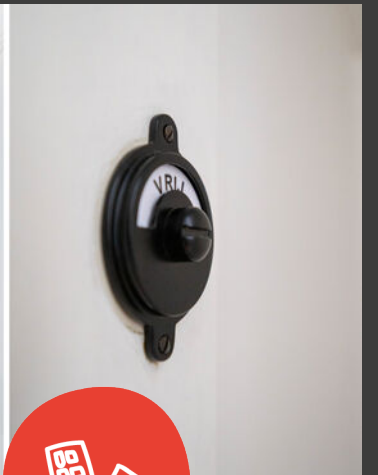


Francoise legt uit

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























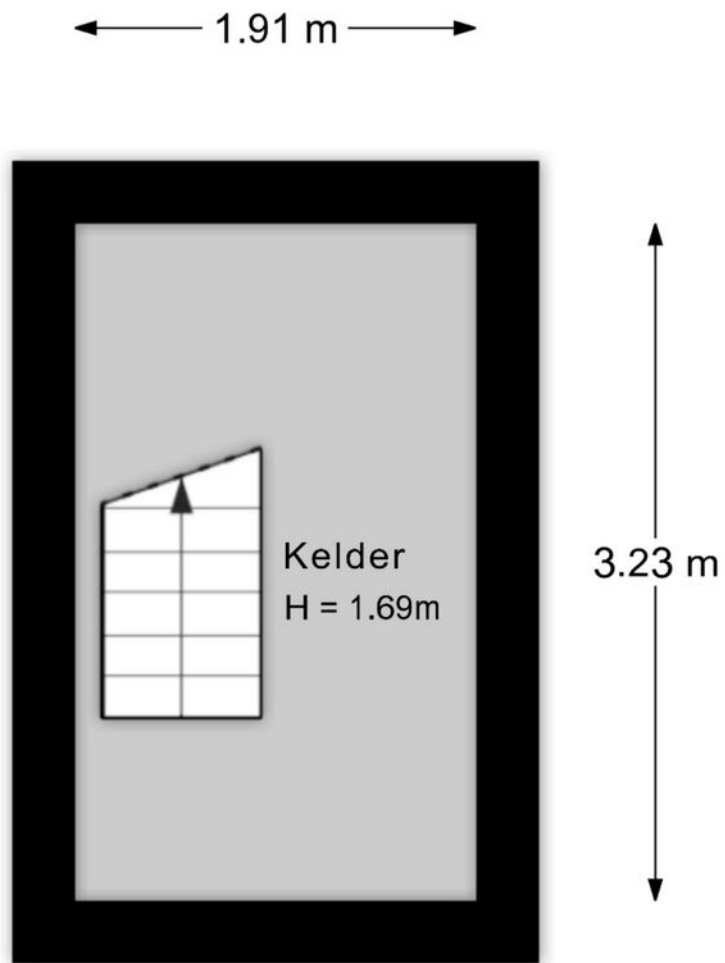






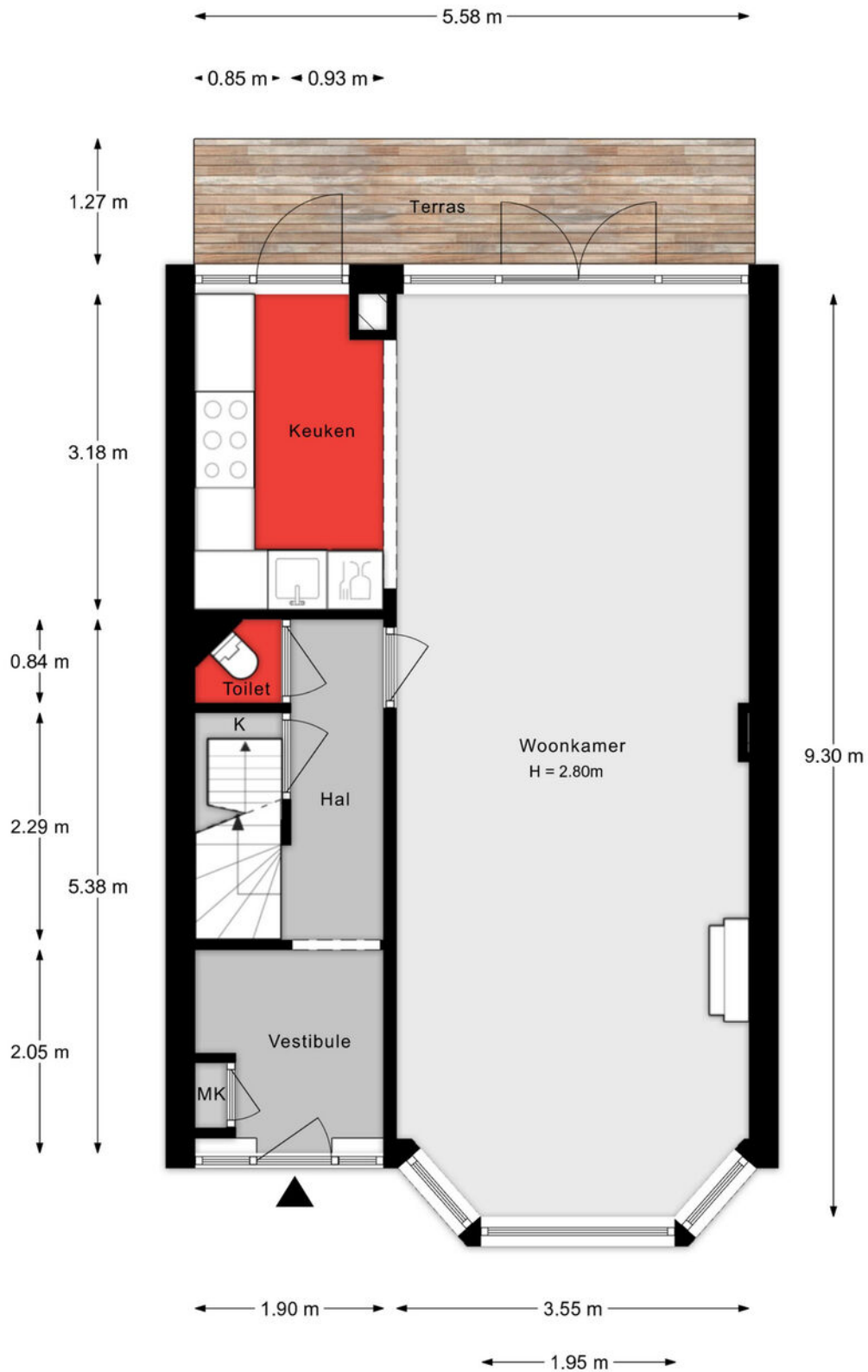


Kelder



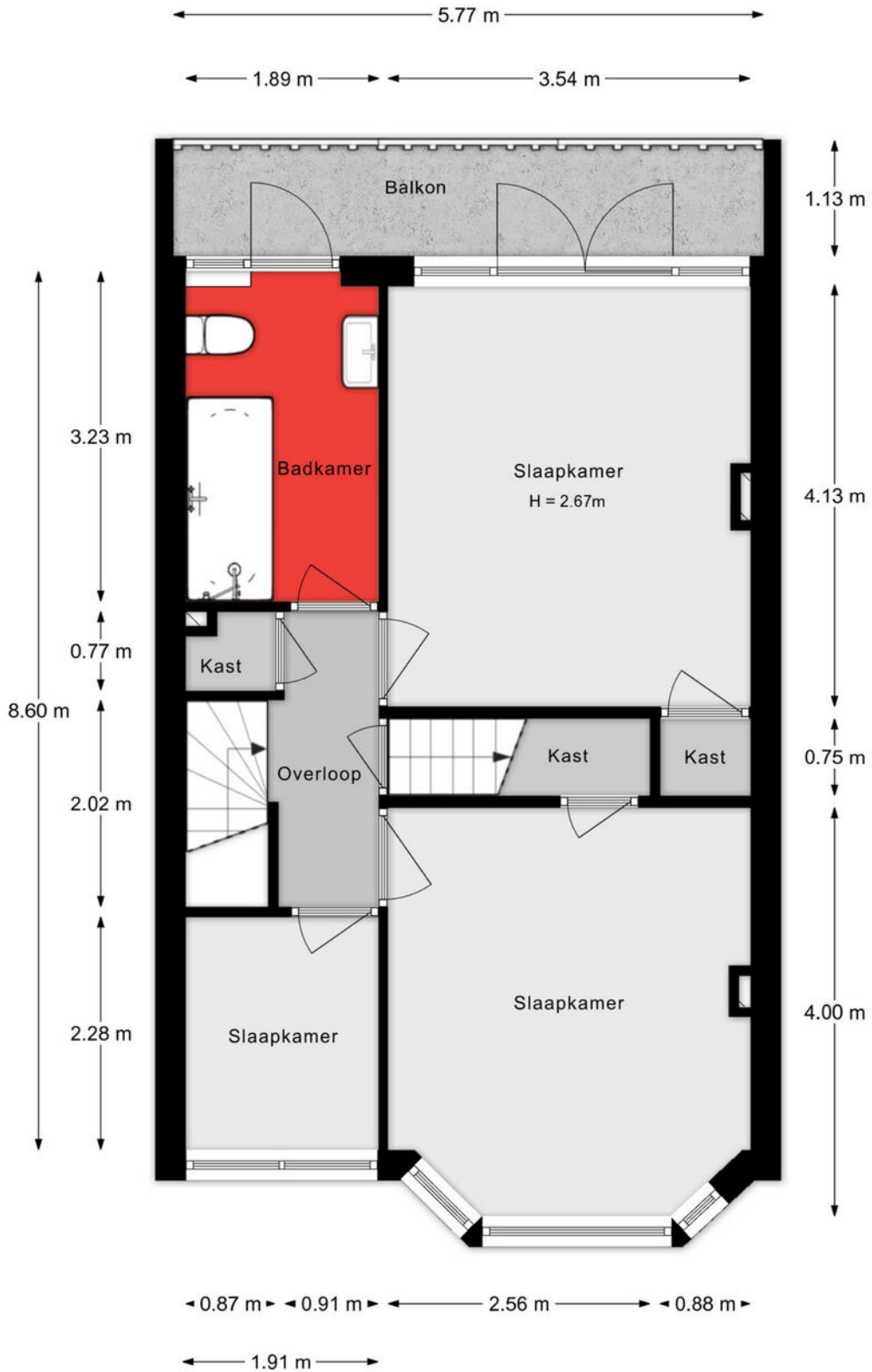
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



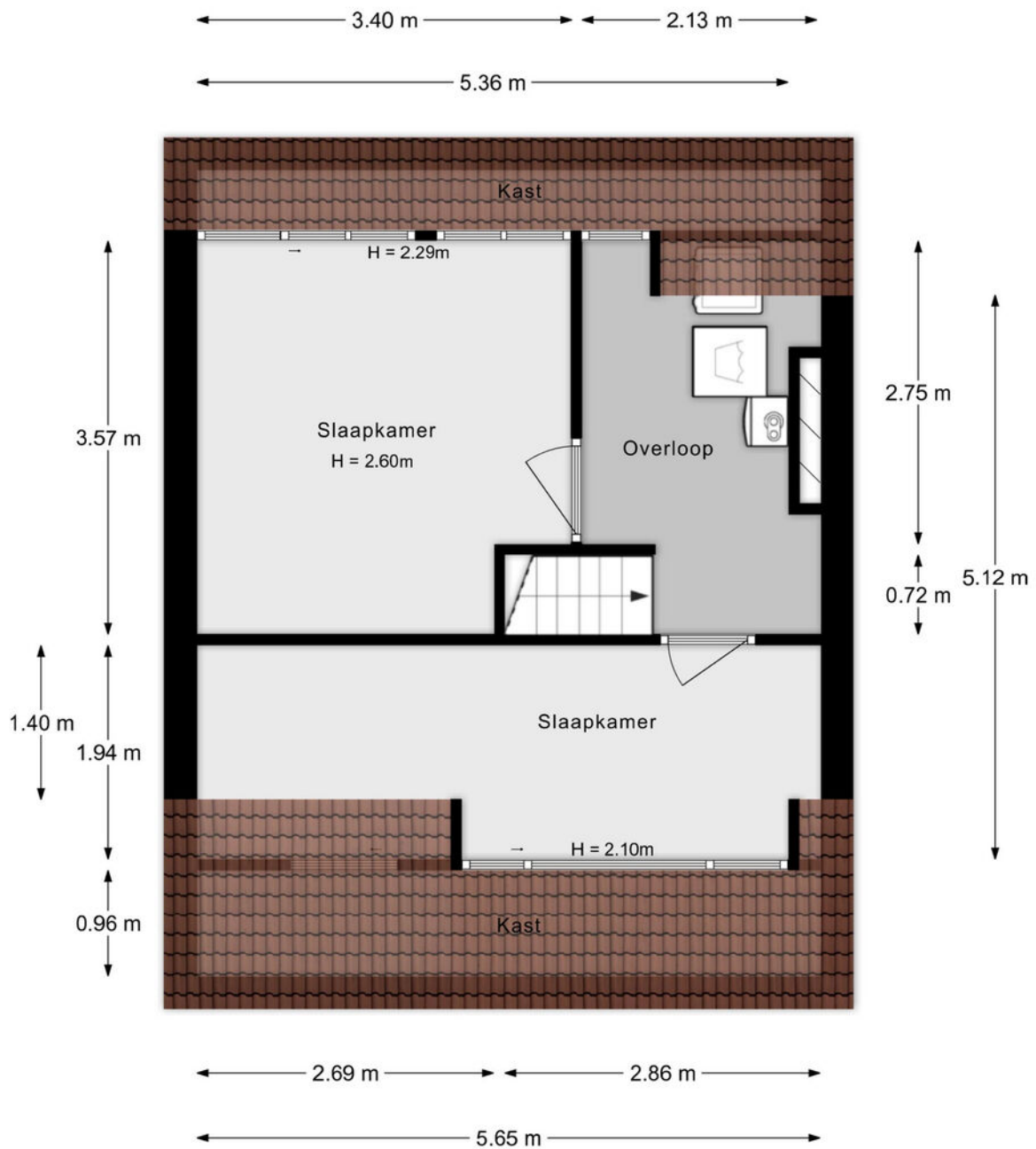
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



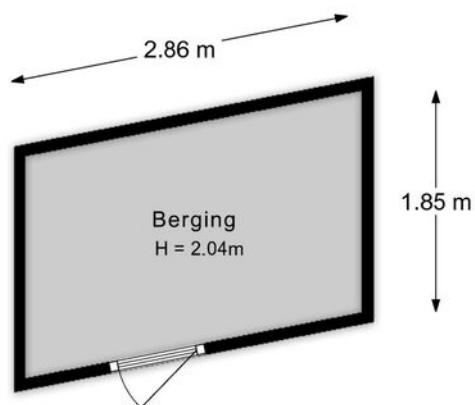
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten wandplank	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

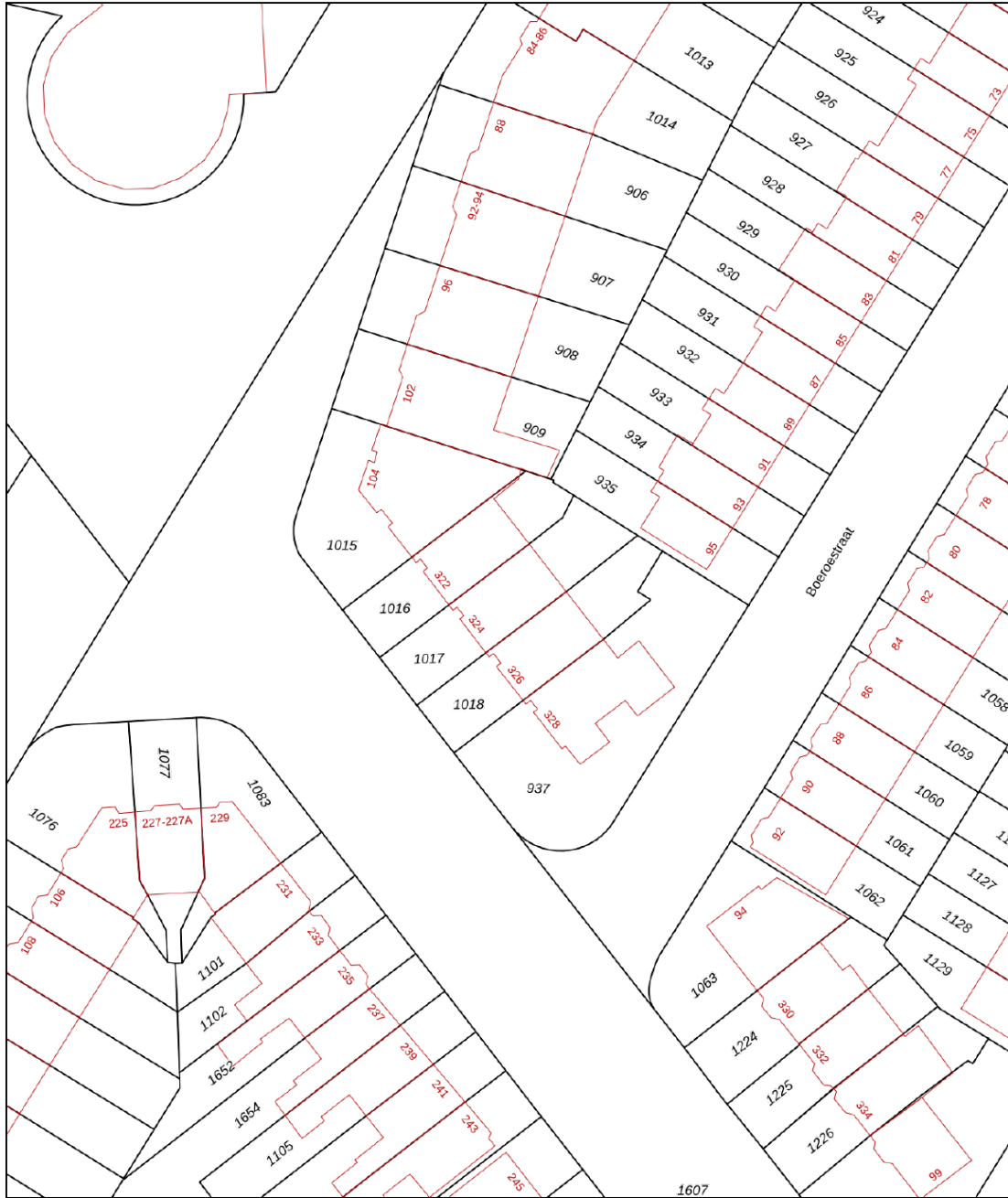
LIJST VAN ZAKEN






BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

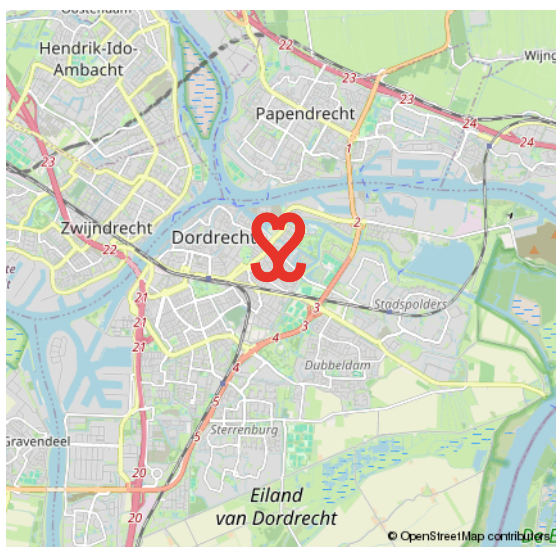
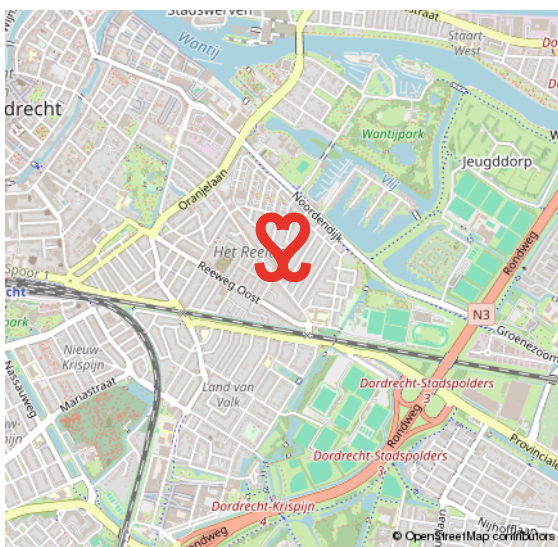
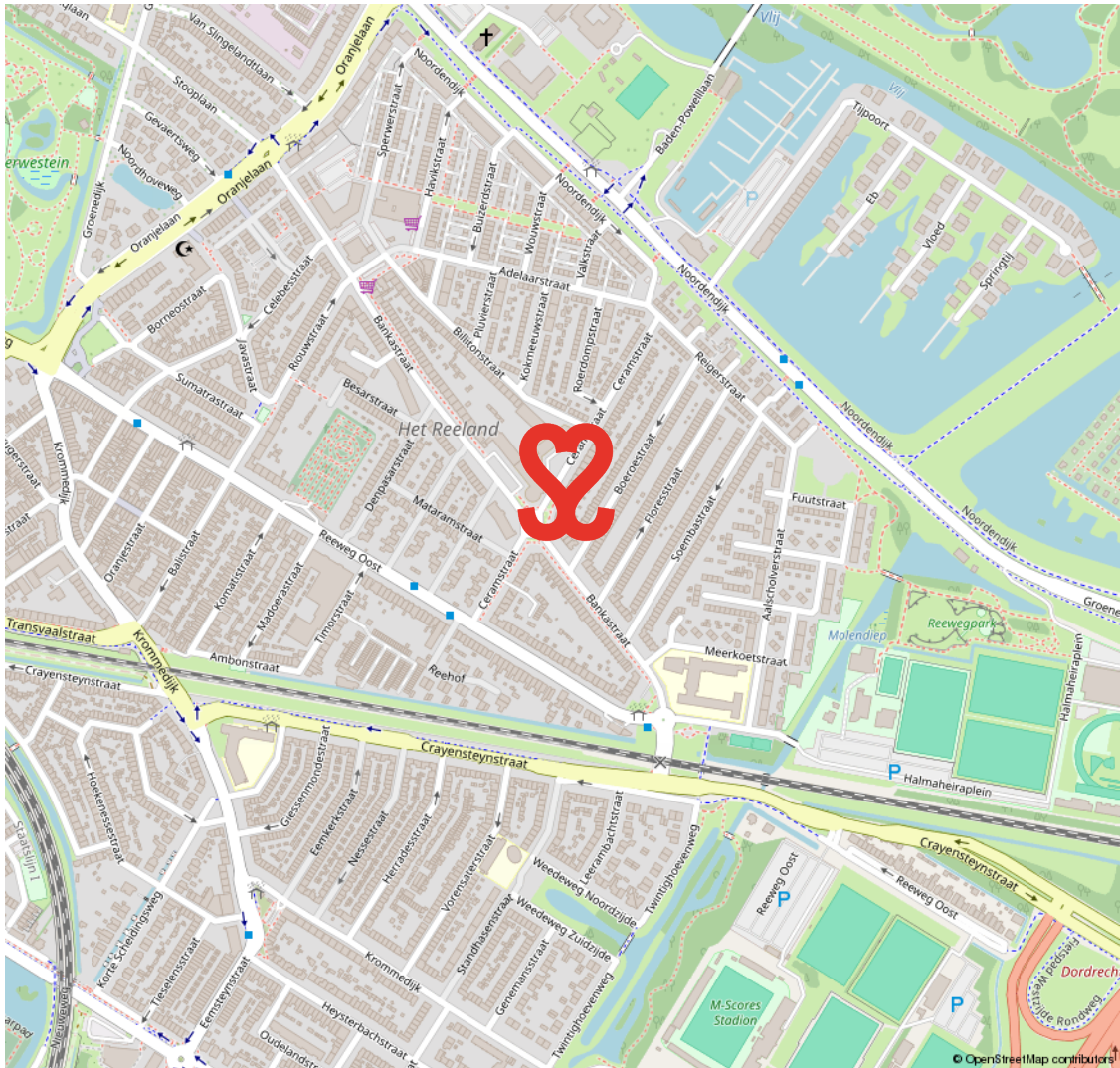
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1017	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2024 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



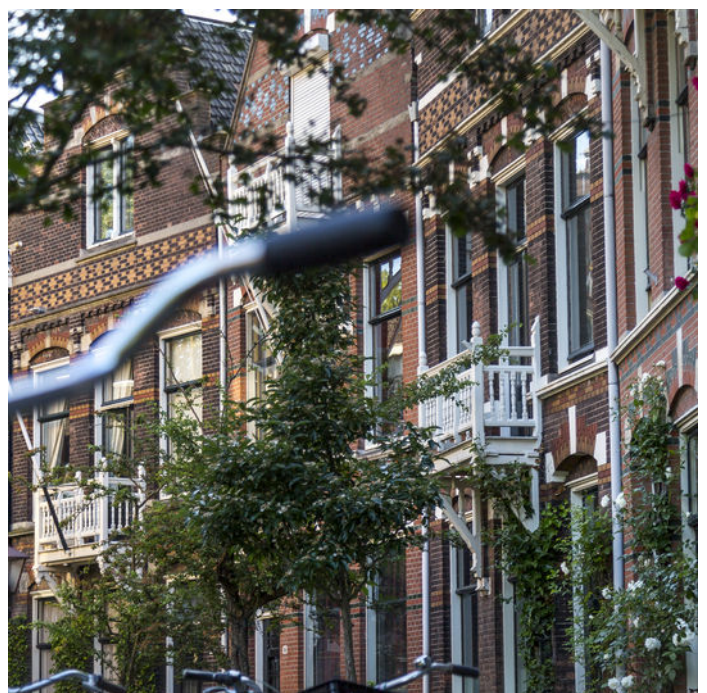
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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://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

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

