



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HEYSTERBACHSTRAAT 39
3312 JG 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

Een benedenwoning, maar dan nét even anders! Deze te gekke, karakteristieke jaren '20 benedenwoning met een waanzinnige woonkeuken, slaapkamer en badkamer-ensuite op de begane grond, twee extra slaapkamers op de verdieping én een tuin op het zuiden mét achterom ligt in het geliefde Land van Valk.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

benedenwoning (begane grond en 1e etage)

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

84 m²

INHOUD

317 m³

BOUWJAAR

1928

TUIN

achtertuint

VERWARMING

c.v.-ketel en deels vloerverwarming

ISOLATIE

vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



HEYSTERBACHSTRAAT 39, DORDRECHT

JAREN '20 CHARME MET EEN VERRASSENDE TWIST!

- verliefd worden is niet zo moeilijk bij deze sfeervolle jaren '20 benedenwoning vol karakter, stijl en wooncomfort;
- in 2021 met veel gevoel voor stijl en met behoud van authentieke details gemoderniseerd;
- verrassend ingedeeld met maar liefst drie slaapkamers, waarvan twee op de eerste verdieping;
- gezellige woonkamer aan de voorzijde en de woonkeuken van je dromen met openslaande deuren naar de tuin;
- slaapkamer met toffe badkamer-en-suite op de begane grond;
- eerste verdieping met twee slaapkamers, wastafelmeubel, praktische wasruimte en extra bergruimte;
- comfortabele, geïsoleerde betonvloer (2021) met vloerverwarming op de woonverdieping en voorzien van isolerende beglazing (excl. slaapkamer 1e verdieping achterzijde);
- één van de favoriete plekjes van de verkopers is de heerlijke achtertuin op het zuiden. Een oase van groen met een grote stenen berging én achterom;
- gelegen in het geliefde Land van Valk, een karakteristieke en gemoedelijke wijk op korte afstand van het NS-station, winkels, scholen, uitvalswegen én de historische binnenstad;
- woonoppervlak 84 m². Bruto inhoud 317 m³;
- bouwjaar 1928.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van meterkast (modern en met glasvezelaansluiting), provisiekast, trapopgang, bergruimte onder de trap en toilet. De hotelchique toiletruimte is volledig vernieuwd en voorzien van een mat zwart wandcloset, fonteintje en wandkastje.

Heerlijk lichte en sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met toegang naar de slaapkamer en open keuken.

De open keuken bevindt zich in de aanbouw en is in 2021 voorzien van een prachtige keukeninrichting van Keukenkastenfabriek. De lange wandopstelling met warme houtenlook kastfronten en een slank composiet werkblad geeft de ruimte een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. Uiteraard ontbreekt het ook niet aan comfort; de keuken is uitgerust met voorraadladen een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een stoomoven met magnetronfunctie, een vaatwasser en een 7-liter combi-Quooker. De stoere, ingebouwde Amerikaanse koelkast van Samsung maakt het geheel compleet. Dankzij de lichtkoepel en zijramen valt het daglicht volop naar binnen. Vanuit de keuken kijk je heerlijk uit over de achtertuin, die via de openslaande deuren naadloos bij de leefruimte wordt betrokken.

Slaapkamer, direct grenzend aan de achtertuin met grote schuifwandkast en badkamer-en-suite. De kast biedt volop bergruimte en biedt tevens plek aan de cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A, 2021).

In 2021 is de stijlvolle badkamer-en-suite gerealiseerd. Aan de slaapkamerzijde bevindt zich een op maat gemaakt wastafelmeubel. Achter de wand ligt de royale inloopdouche, uitgevoerd met een hand- en regendouche, thermostaatkraan, trendy wandtegels en een fraaie kiezelvloer.

HEYSTERBACHSTRAAT 39, DORDRECHT

ZONNIGE & GROENE TUIN MET GROTE BERGING ÉN ACHTEROM

Eerste verdieping:

Overloop met praktische opbergruimte boven het trapgat, kast met wasmachine aansluiting en wastafelmeubel.

Slaapkamer met zijraam.

Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van airconditioning.

Tuin/berging:

De op het zuiden gelegen achtertuin is een oase van groen. Echt een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. De sfeervolle, met een druivenrank begroeide pergola ter plaatse van de achtergevel is HET favoriete plekje van de verkopers. Verder is de tuin o.a. voorzien van een buitenkraan, een diversiteit aan vaste beplanting, een ruime betonnen berging met elektra en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: betonvloer met egaline en vloerverwarming op de begane grond (2021).

Het toilet is niet voorzien van vloerverwarming.

Houten vloerdelen op de eerste verdieping.

Wandafwerking: gladde stucwerk wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen grotendeels voorzien van isolerende beglazing.

De woonkamer en slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van HR++ glas (2026).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2026 (exclusief de zijkant van de uitbouw en de eerste verdieping).

Begane grondvloer: in 2021 is de begane grondvloer volledig vernieuwd en voorzien van een betonnen, geïsoleerde broodjesvloer inclusief vloerverwarming.

Schoorsteen: in augustus 2025 is de schoorsteen gerenoveerd.

Isolatie: vloerisolatie en geheel voorzien van dubbel glas (excl. de voordeur en kleine slaapkamer op de 1e verdieping).

Energielabel: C.

Airconditioning: ter plaatse van de slaapkamer achterzijde op de eerste verdieping.

Bouwjaar: 1928.

Vereniging van Eigenaren: voor de VVE betaal je € 63,50 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 3526, A-1.

Oplevering: in overleg.



VERLIEFD!



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





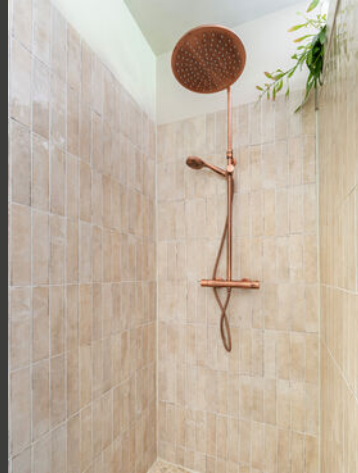














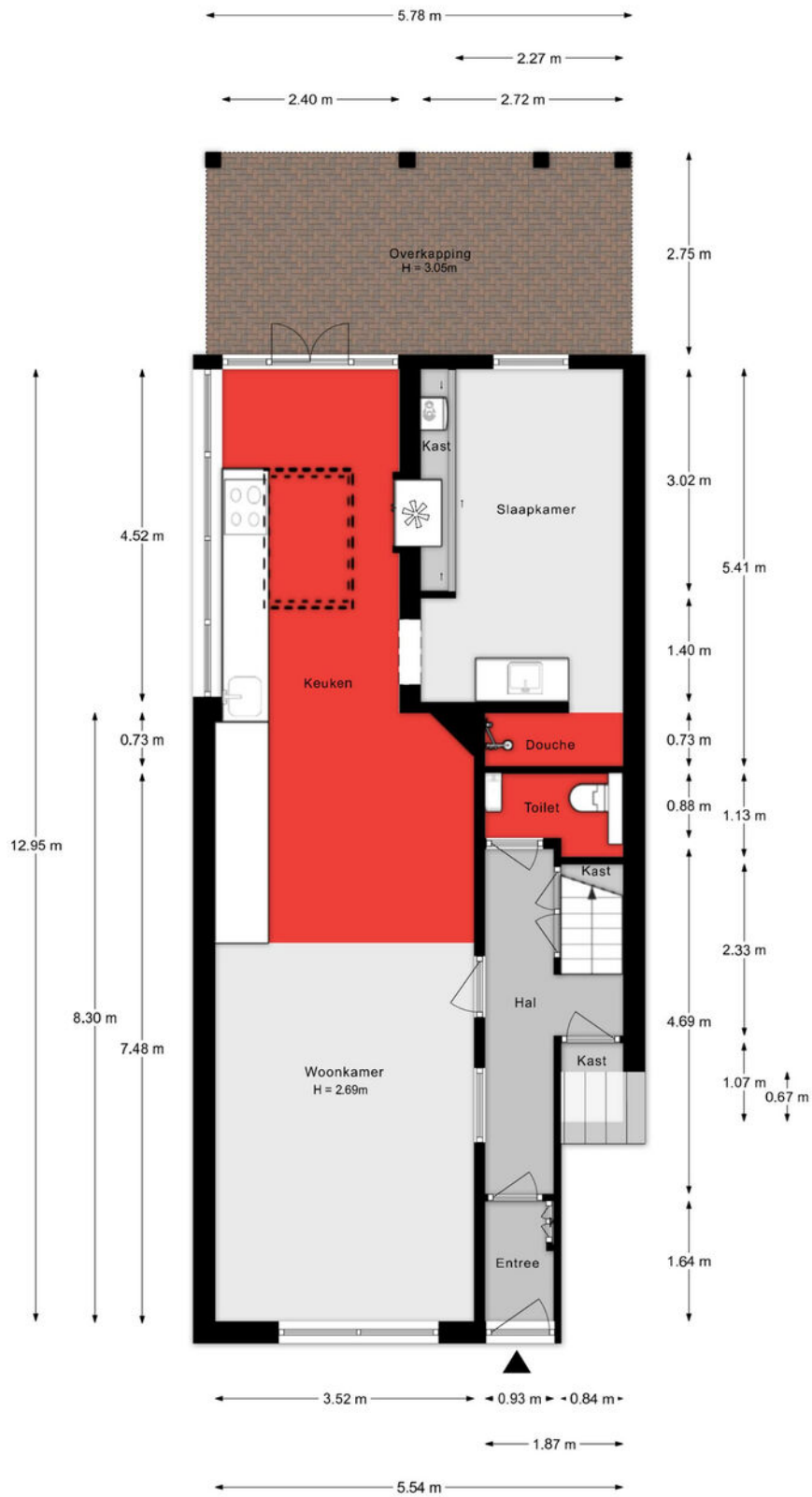






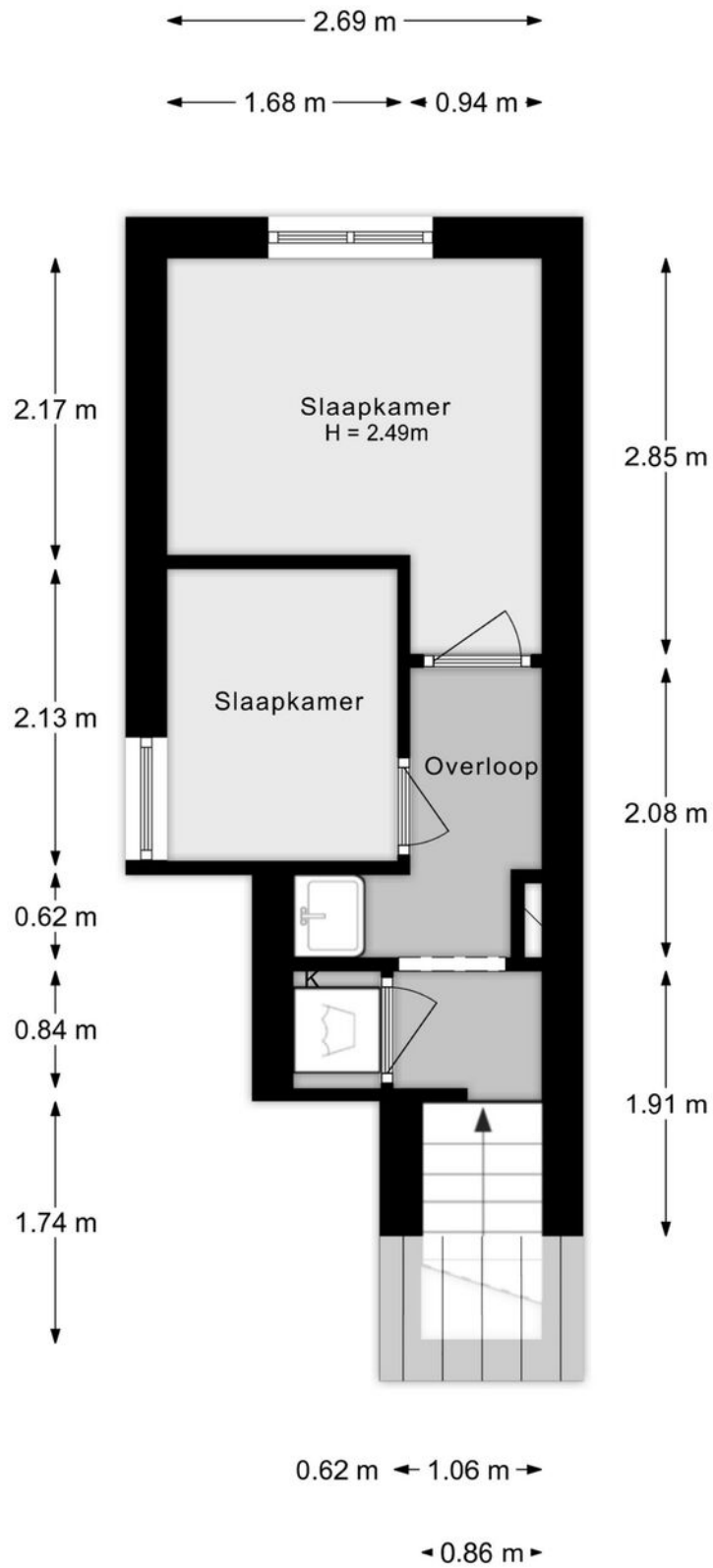


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



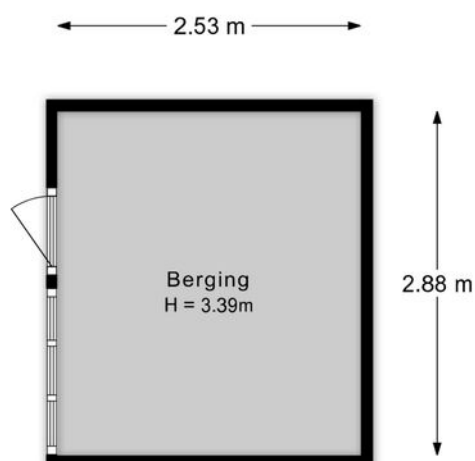
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - wandlampen badkamer+slaapkamer | | | X |
| - lampen bovenverdieping | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - kledingkast slaapkamer | X | | |
| - ombouwkast koelkast | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - gordijnen slaapkamer beneden | | X | |
| Overig, te weten | | | |
| - elektrische radiator (boven) | X | | |
| - bank op maat bij eettafel | X | | |
| - | | | X |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | 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 | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| trampoline, bank, zandbak | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

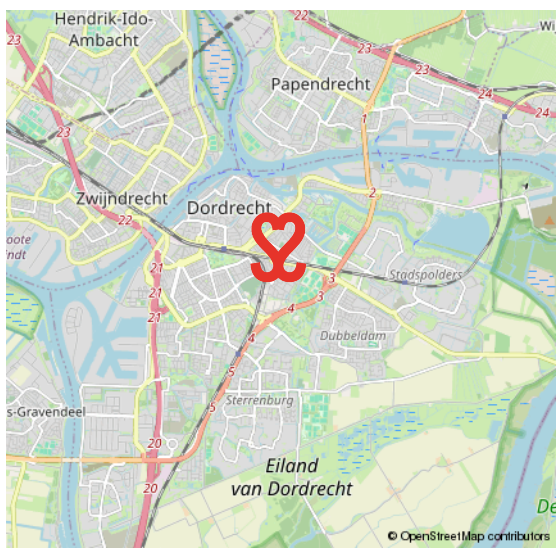
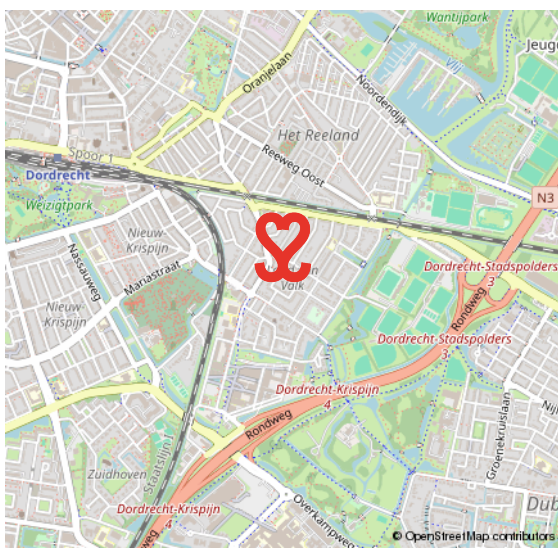
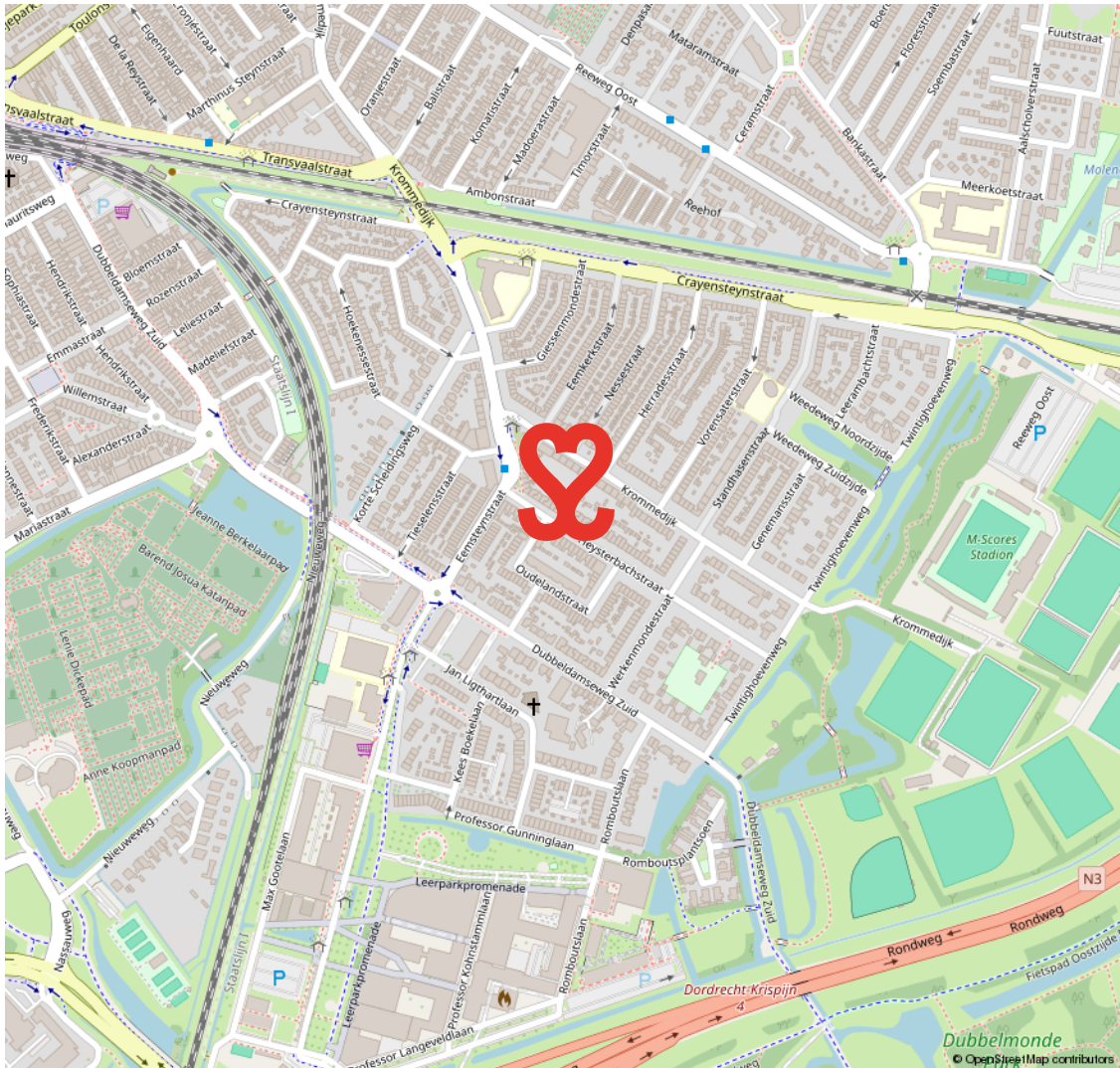


| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1328</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 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



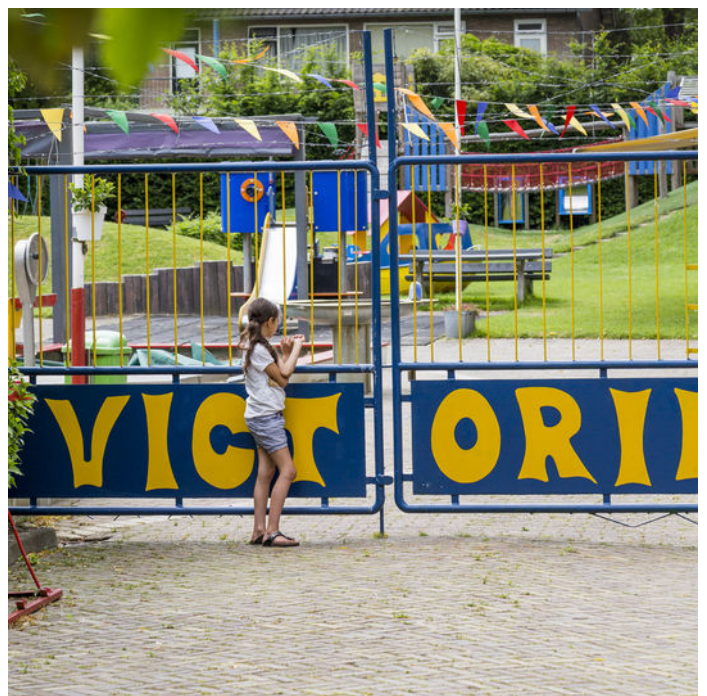
LAND VAN VALK

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://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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROUWEL

