



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**HEYSTERBACHSTRAAT 78
3312 JL 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

Zo'n woning waar je spontaan voor afremt;
karakteristiek, sfeervol én verrassend
compleet met het wooncomfort van nu.
Deze jaren '30 charmeur heeft alles in huis!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

121 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

163 m²

INHOUD

423 m³

BOUWJAAR

1935

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



HEYSTERBACHSTRAAT 78, DORDRECHT

TIPTOP JAREN '30 GEZINSWONING IN DE POPULAIRE WIJK 'LAND VAN VALK'

- sfeervolle en uitstekend onderhouden jaren '30 tussenwoning in het geliefde Land van Valk / Reeland;
- verrassend royale living dankzij de ca. 3 meter diepe serre-aanbouw met vloerverwarming en schuifpui naar de tuin;
- woonkamer met erker, glas-in-loodramen, zichtbare balken en houtkachel;
- moderne matzwarte keuken (2024) met Bora kookplaat, heetwaterkraan en diverse inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een fraaie badkamer uit 2021;
- tweede verdieping met een royale 4e slaapkamer dankzij de dakkapellen aan voor- en achterzijde;
- verzorgde voor- en achtertuin met grote berging, overkapping, vliering en achterom;
- kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur), 9 zonnepanelen en energielabel A;
- gelegen in een bijzonder populaire en ruim opgezette woonomgeving nabij het centrum, NS-station, scholen en voorzieningen;
- woonoppervlak 121 m². Bruto inhoud 423 m³;
- bouwjaar 1935. Eigen grond 163 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met vernieuwde meterkast (2023), trapopgang, trapkast en modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Riante woonkamer met fraaie erker voorzien van glas-in-loodramen in dubbele beglazing, zichtbare balken, strak afgewerkte wanden en een sfeervolle houtkachel.

Open keuken (2024) in moderne matzwarte uitvoering met koel-/vriescombinatie, oven, vaatwasser, Bora inductiekookplaat met

geïntegreerde afzuiging, Grohe heetwaterkraan en een marmerlook werkblad.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale serre-aanbouw met vier vernieuwde dakramen, vloerverwarming, schuifpui naar de tuin en een heerlijke hoeveelheid extra leefruimte.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 2 eveneens aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met vaste kast en praktische bureaunis.

Moderne badkamer (2021) voorzien van dubbel wastafelmeubel, inloepdouche met regen- en handdouche, wandcloset, handdoekradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats omvormer.

Royale vierde slaapkamer (voorheen twee kamers) met kunststof dakkapellen aan voor- en achterzijde, dakisolatie, bergruimte achter knieschotten en kast met cv-ketel (Intergas HR, 2014).

Tuin/berging:

De woning beschikt over een verzorgd aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin is voorzien van Chinese hardsteen bestrating, buitenkraan, grote stenen berging met elektra, een overkapte stallingsruimte met vliering en een achterom. Ook is er extra bergruimte aanwezig voor tuingereedschap.



Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels

laminaatvloeren.

Wandafwerking: combinatie van strak
stucwerk, spachtelputz en behang.

Kozijnen/beglazing: grotendeels
kunststof kozijnen met dubbele
beglazing, behoudens de voordeur.

Energie label: A.

Verwarming: cv-combiketel Intergas

HR uit 2014. Vloerverwarming in de
serre en badkamer.

Isolatie: dakisolatie,

spouwmuurisolatie (2018) en dubbele
beglazing.

Karakteristiek, sfeervol én verrassend compleet

Zonnepanelen: 9 zonnepanelen
aanwezig.

Badkamer: vernieuwd in 2021.

Keuken: vernieuwd in 2024.

Meterkast: vernieuwd in 2023.

Schoorsteen: geveegd in 2025.

Fundering: verkopers participeren in
een gezamenlijk monitoringssysteem
met omwonenden. De
grondwaterstand wordt gemonitord
en er is thans voldoende
waterdekking.

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie N, nummer 1914.

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

Oplevering: in overleg.



Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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





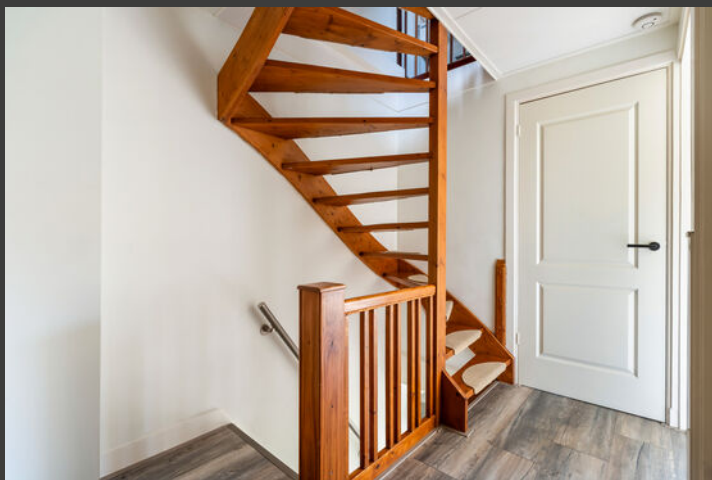




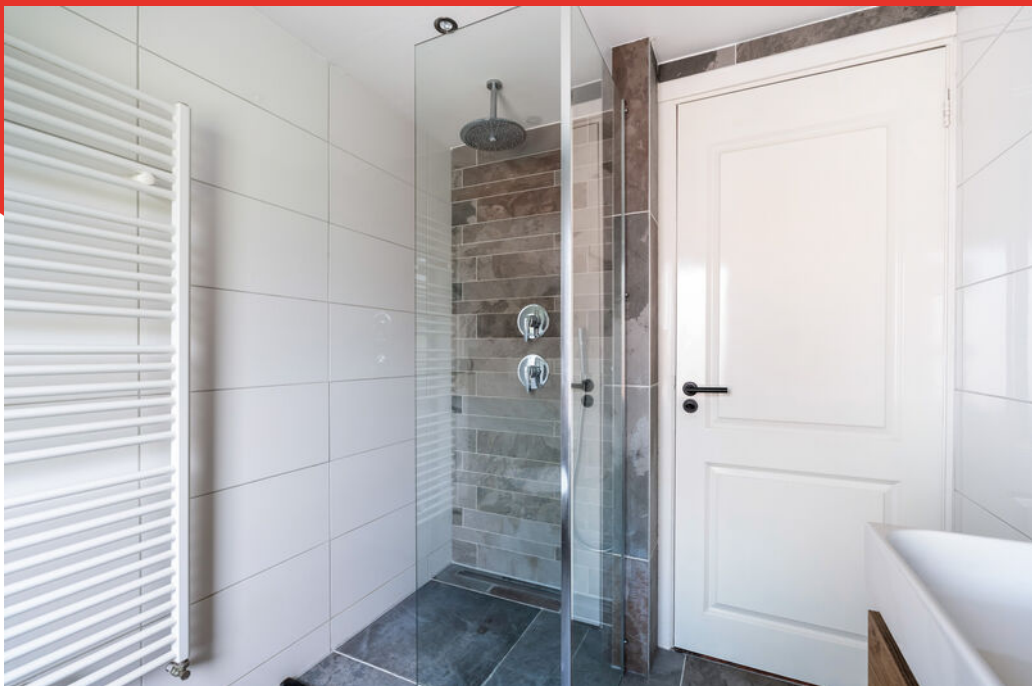




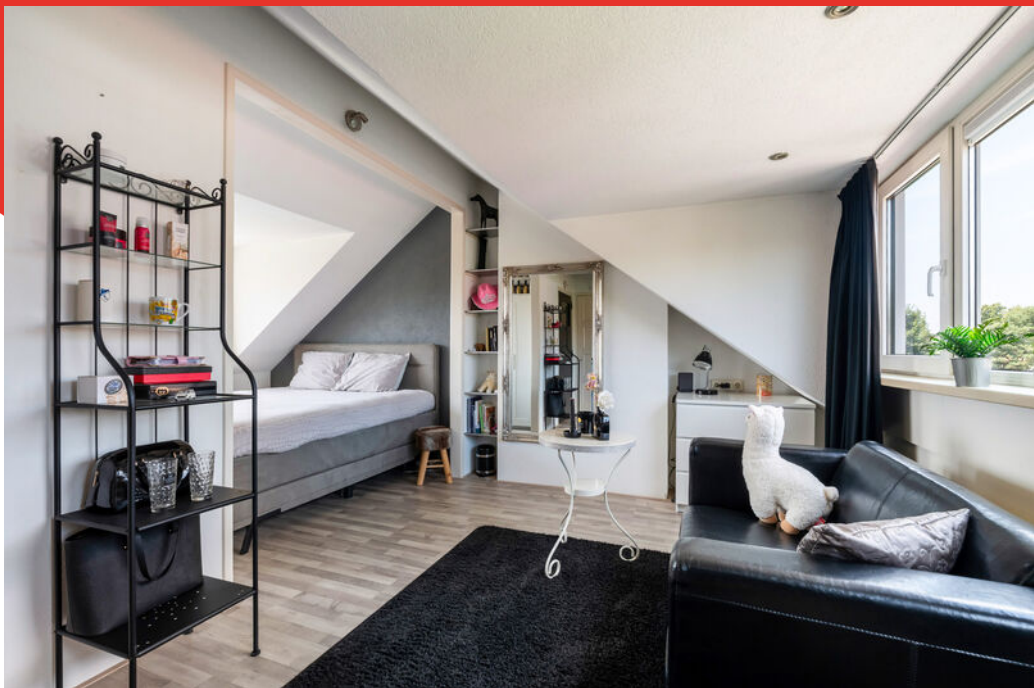
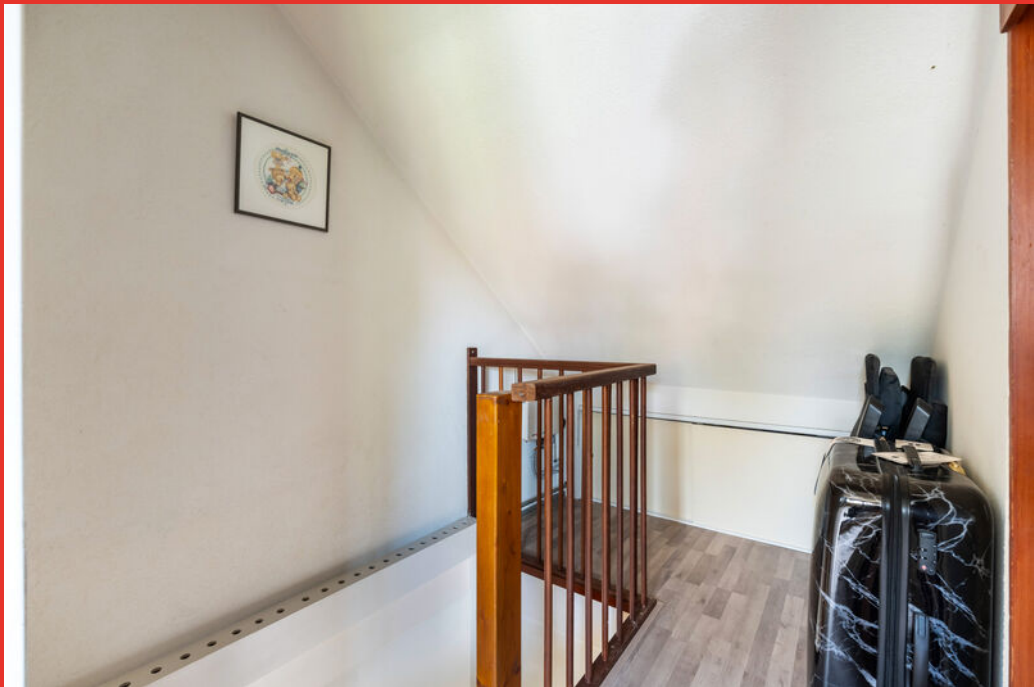










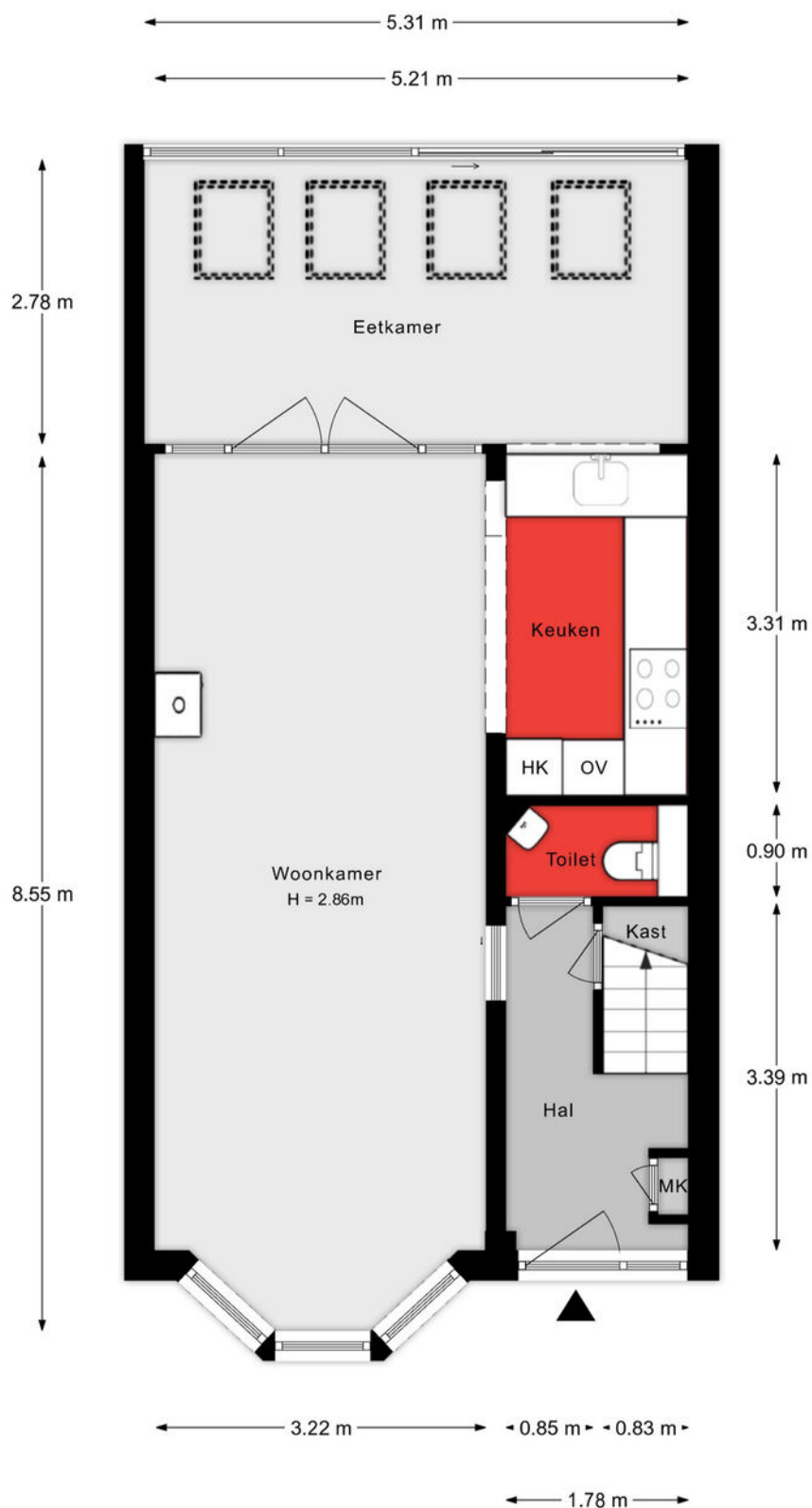








Begane grond



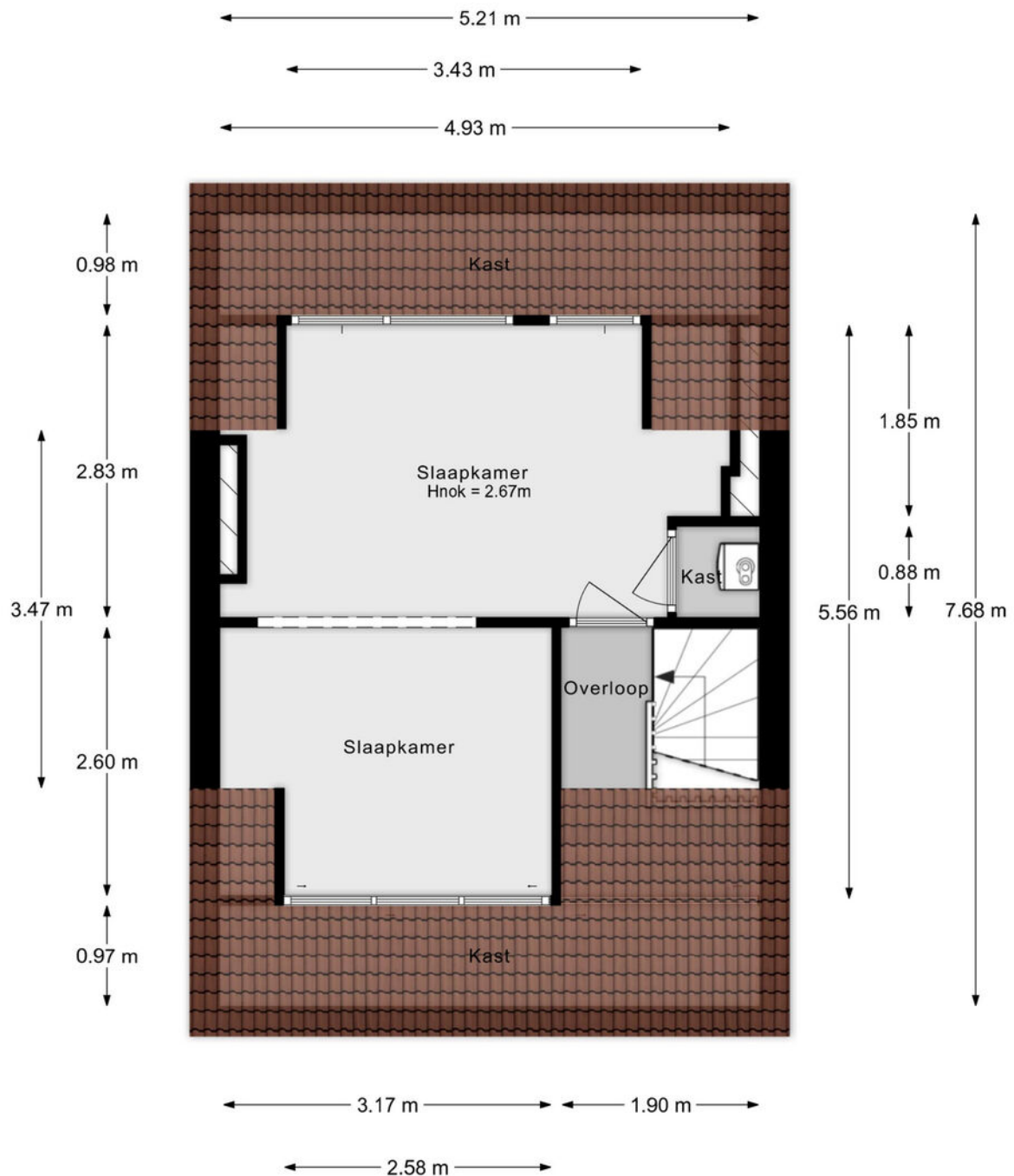
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



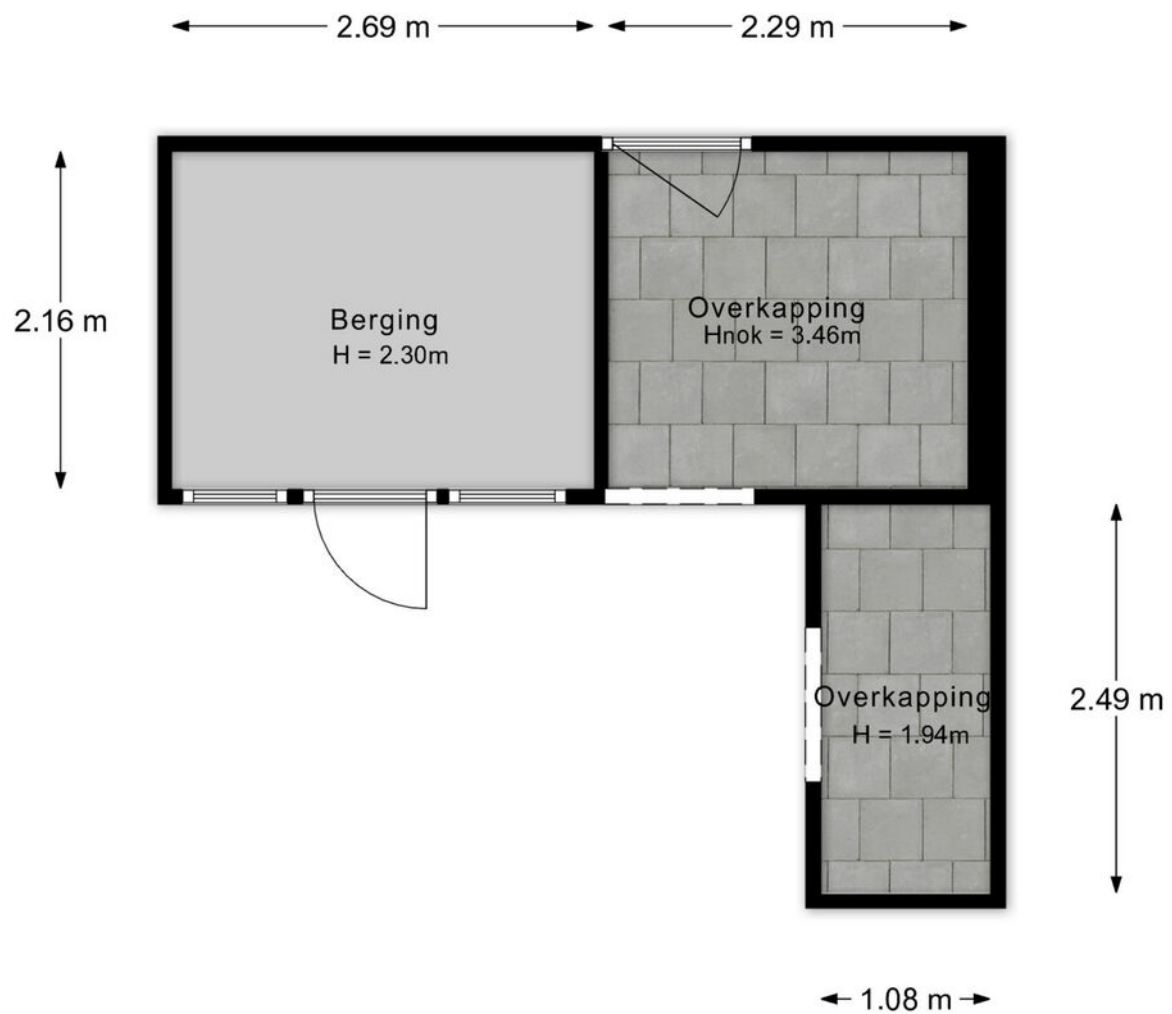
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



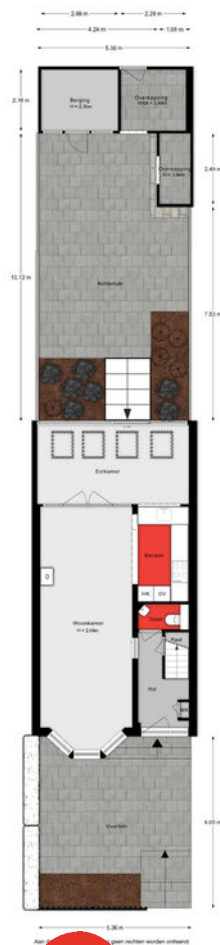
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging/overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

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

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toilethouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Rookmelders X
- Waterslot wasautomaat X
- Zonnepanelen X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X
- Tuinlantaarn (staand) X

Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie N

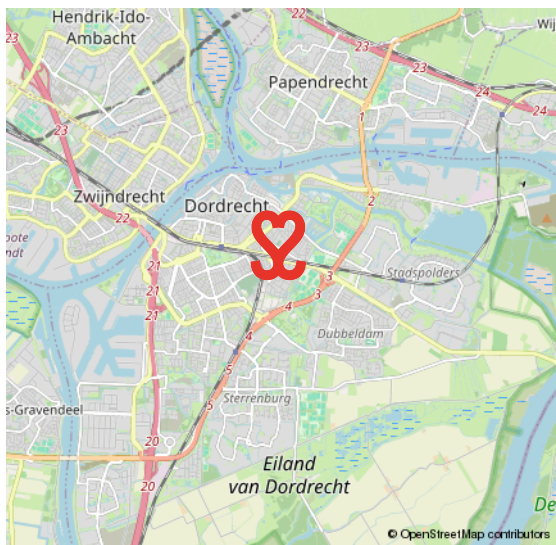
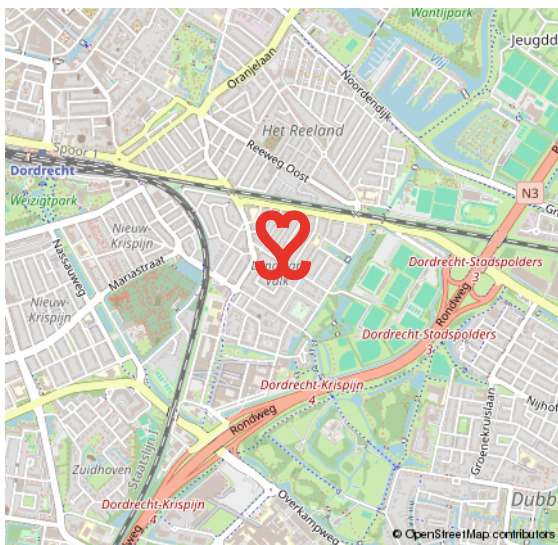
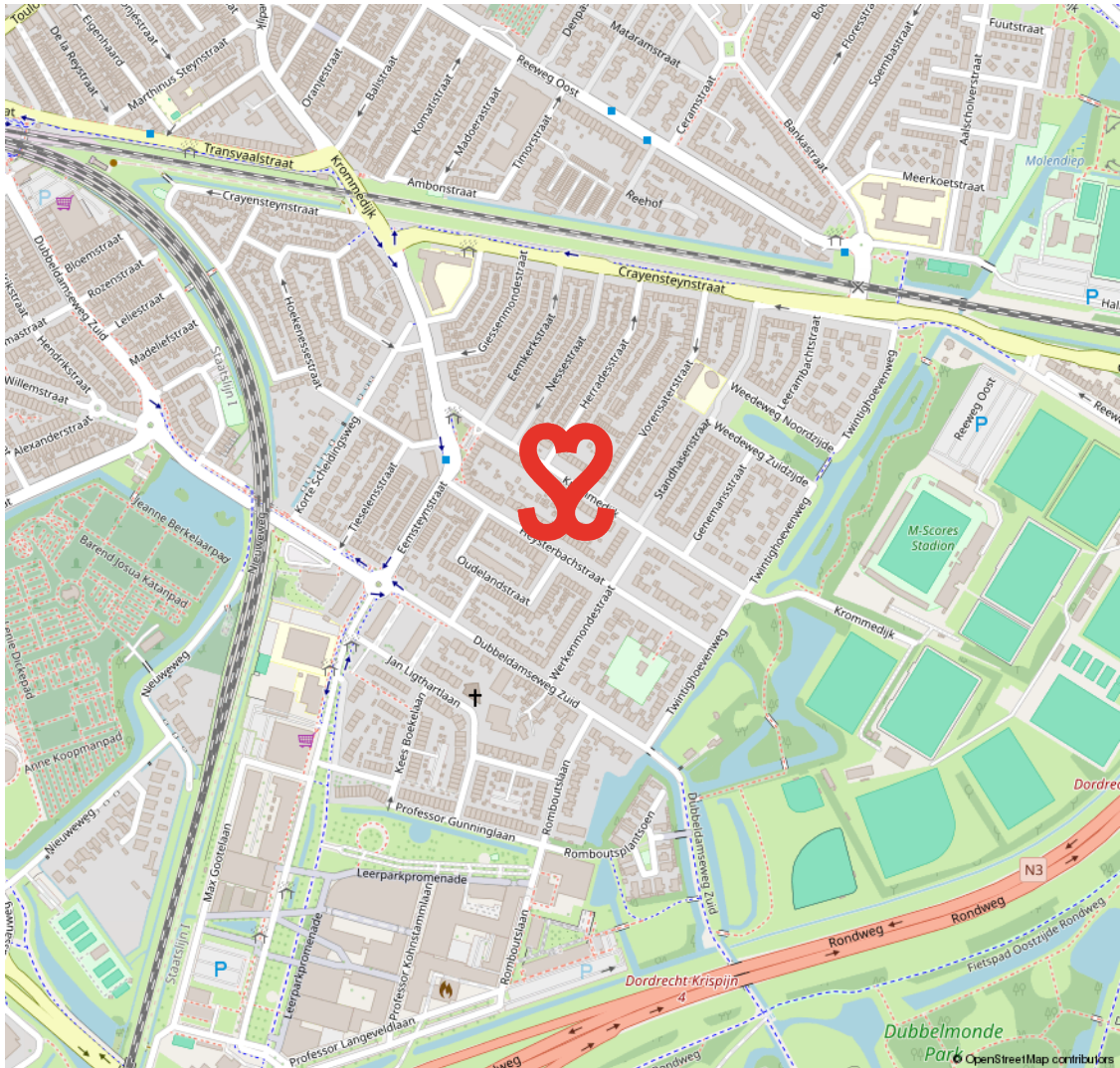
Perceel 1914

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 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



LAND VAN VALK - HET REELAND

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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL



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 TROÛÈL

