



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**LOMBOKSTRAAT 1
3312 VD 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. Spannenddddd. 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

Karaktervol, charmant én de binnenstad om de hoek! Deze leuke eindwoning met trapgevel, 3 slaapkamers, nieuwe keuken en gezellige stadstuin heeft precies de juiste dosis sfeer.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

74 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

78 m²

INHOUD

287 m³

BOUWJAAR

1906

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 310.000 K.K.



LOMBOKSTRAAT 1, DORDRECHT

IDEALE WONING AAN DE RAND VAN HET CENTRUM, MET 3 SLAAPKAMERS!

- charmante eindwoning uit 1906 met prachtige trapgevel, glas in lood en een frisse, lichte sfeer;
- moderne open hoekkeuken uit 2026 met onder meer vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en koel-/vriescombinatie;
- begane grond met gezellige woonkamer, open keuken, badkamer en praktische aangebouwde bijkeuken/berging;
- op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning;
- gezellige stadstuin met achterom en houten berging voorzien van elektra;
- gelegen aan een leuk, autovrij gedeelte van de Lombokstraat met karakteristieke woningen;
- aan de rand van het centrum en op loopafstand van onder meer het NS-station, Merwesteinpark, winkels en andere dagelijkse voorzieningen;
- voorzien van airco en dubbele beglazing;
- woonoppervlak 74 m². Bruto inhoud 287 m³;
- bouwjaar 1906. Eigen grond 78 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (4 stoppen en aardlekschakelaar), trapopgang en toegang tot de woonkamer. De houten vloer in white wash, glad gestuukte wanden en het glas in lood zorgen direct voor een lichte en sfeervolle binnenkomst.

Gezellige woonkamer met houten kozijnen en dubbele beglazing, glas in lood en een praktische voorraadkast.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open (hoek)keuken, in 2026 geplaatst. De keuken is voorzien van onder meer een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, oven en koel-/vriescombinatie.

Kunststof kozijn in de achtergevel aanwezig.

Badkamer aan de achterzijde, uitgevoerd met douche, wandcloset, fonteintje en handdoekenradiator.

Vanuit de woning is de aangebouwde bergruimte/bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte heeft een laminaatvloer, geïsoleerd dak, aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit HR, 2010). Via de achterdeur is de stadstuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met witgeschilderde houten vloerdelen, vaste kast en wasmeubel.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde. Een heerlijk lichte kamer met airconditioning, kunststof raam met dubbele beglazing en louverkastjes.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en voorzien van vaste kast, kunststof kozijn met dubbele beglazing en glad gestuukte wandafwerking.

Slaapkamer 3, een leuke zijkamer voorzien van een dakkapel met houten kozijn en dubbele beglazing.

Tuin/berging:

Gezellige stadstuin aan de achterzijde, met een ligging op het zuiden/westen en een praktische achterom. Achterin staat een houten berging voorzien van elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloer in white wash op de begane grond, laminaat in de aanbouw/bijkeuken en witgeschilderde houten vloerdelen op de overloop.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: een combinatie van houten en kunststof kozijnen met dubbele beglazing; op de



begane grond is tevens sfeervol glas in lood aanwezig.

Airconditioning: in 2023 is er airconditioning geplaatst in de slaapkamer.

Verwarming/warm water: cv-combiketel, Nefit HR uit 2010.

Elektrische installatie: in 2023 is de elektrische installatie geaard.

Fundering/scheefstand: de woning is gefundeerd op staal en er is sprake van scheefstand. Volgens de KCAF-registratie is geen verhoogd risico (A, B of C) vermeld. Bij de makelaar is tevens een funderingsquicksan beschikbaar waarin een verhoogd risico wordt genoemd.

SFEERVOLLE WOONKAMER MET GLAS-IN-LOOD

Energie label: G.

Bouwjaar: 1906.

Grondoppervlak: 78 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 553.

Parkeren: betaald parkeren en parkeren met vergunning in de omgeving.

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





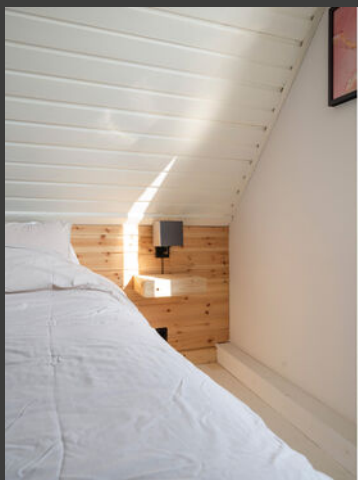












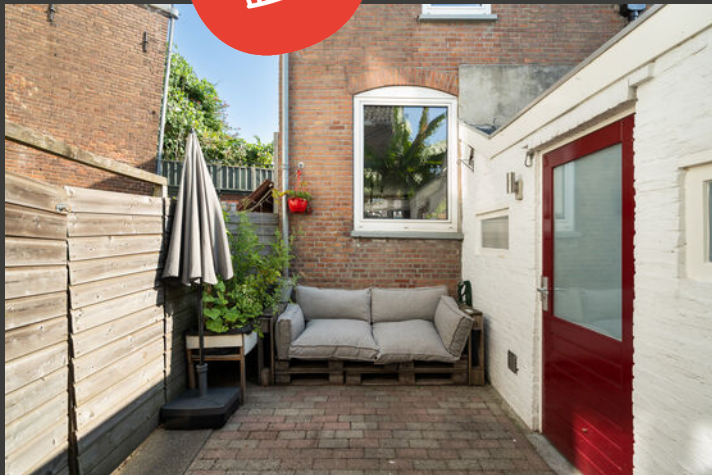


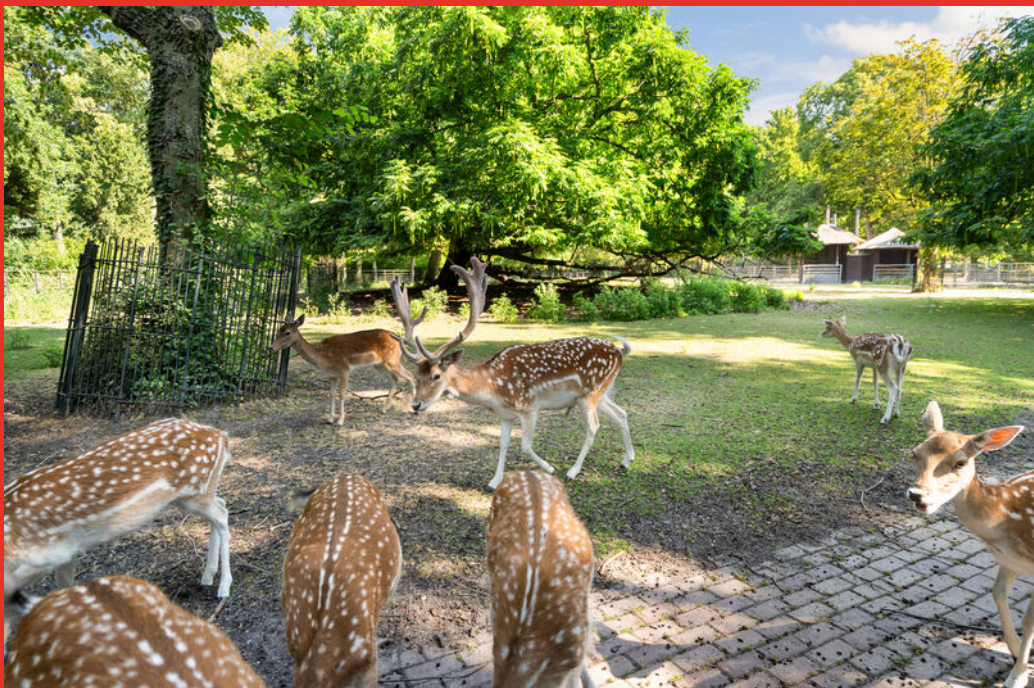
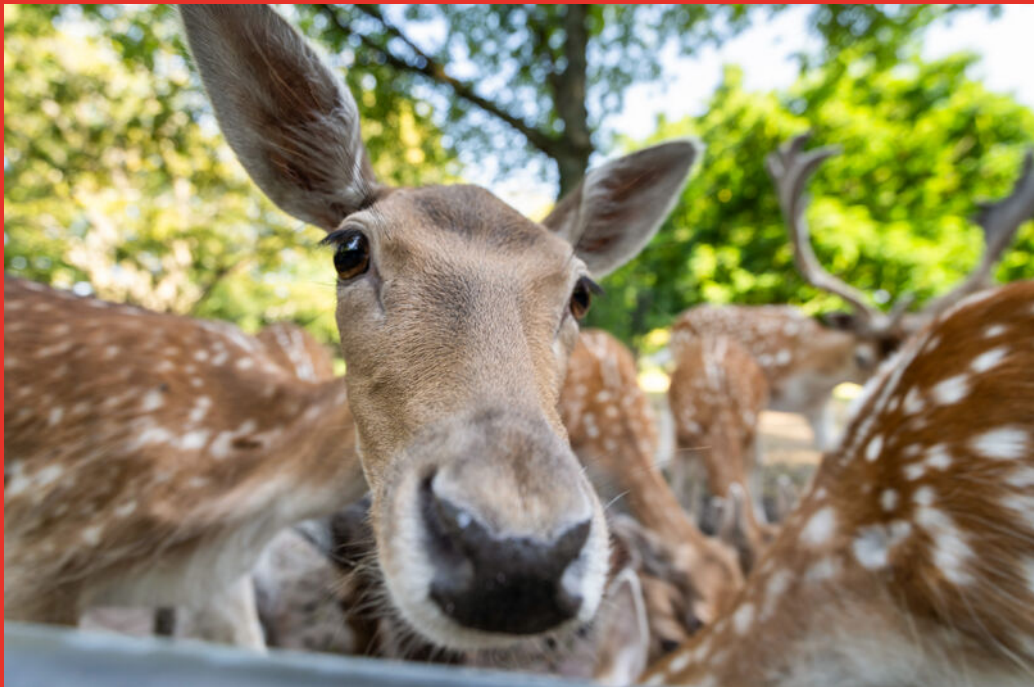




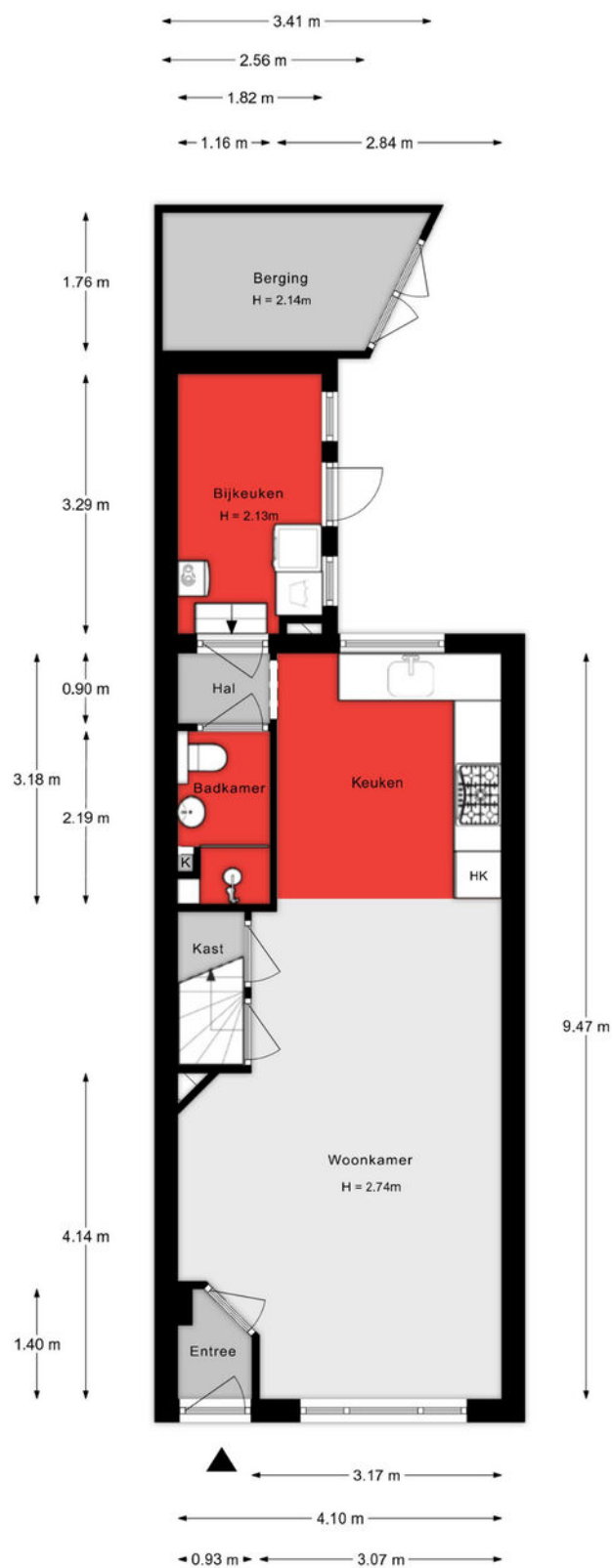






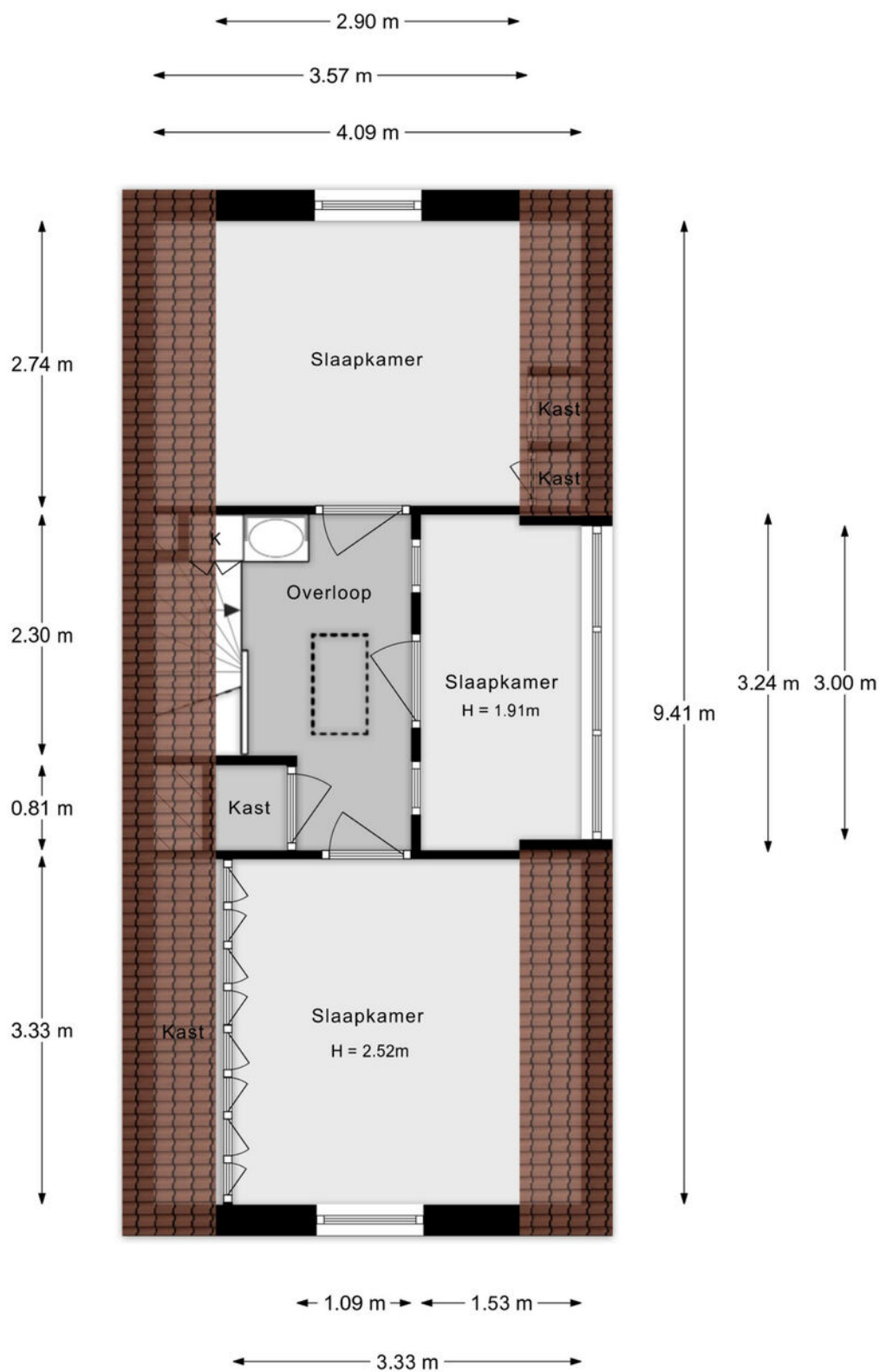


Begane grond



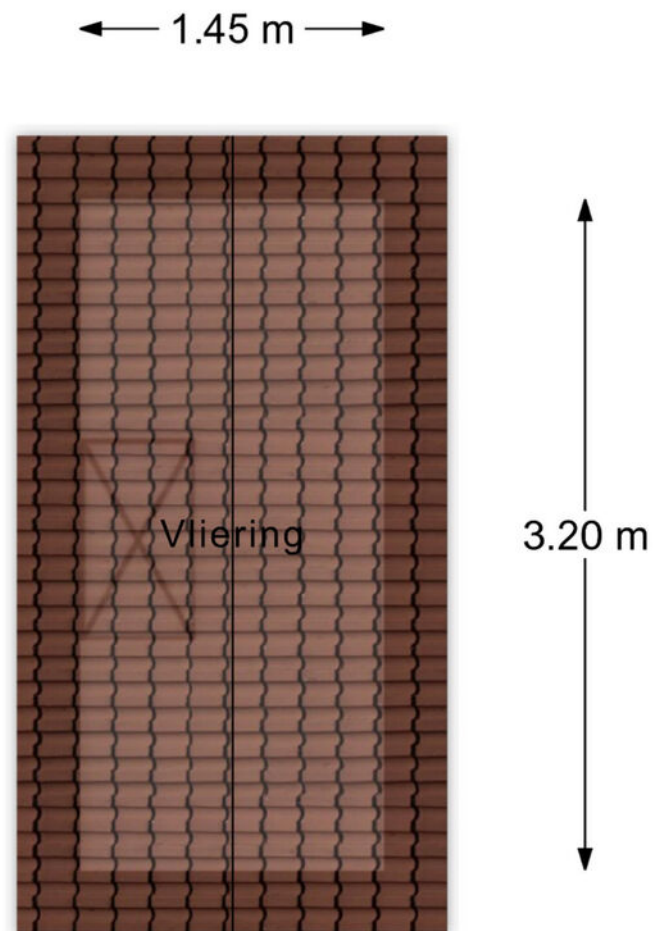
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



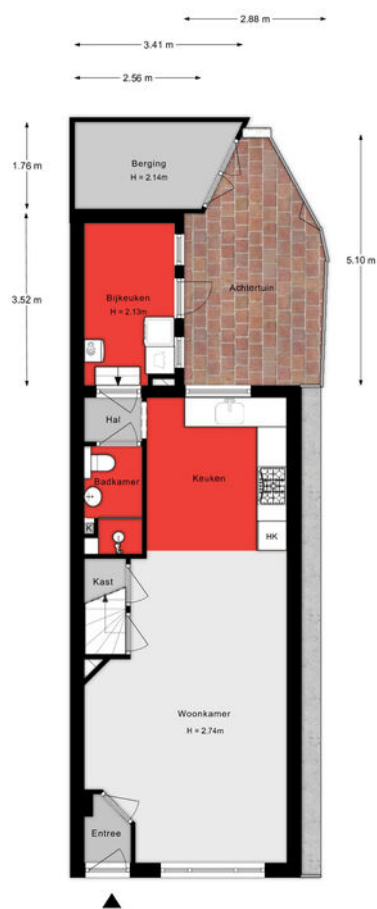
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegrond 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
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Alle losse kasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)
- laminaat

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Klimaatkast

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

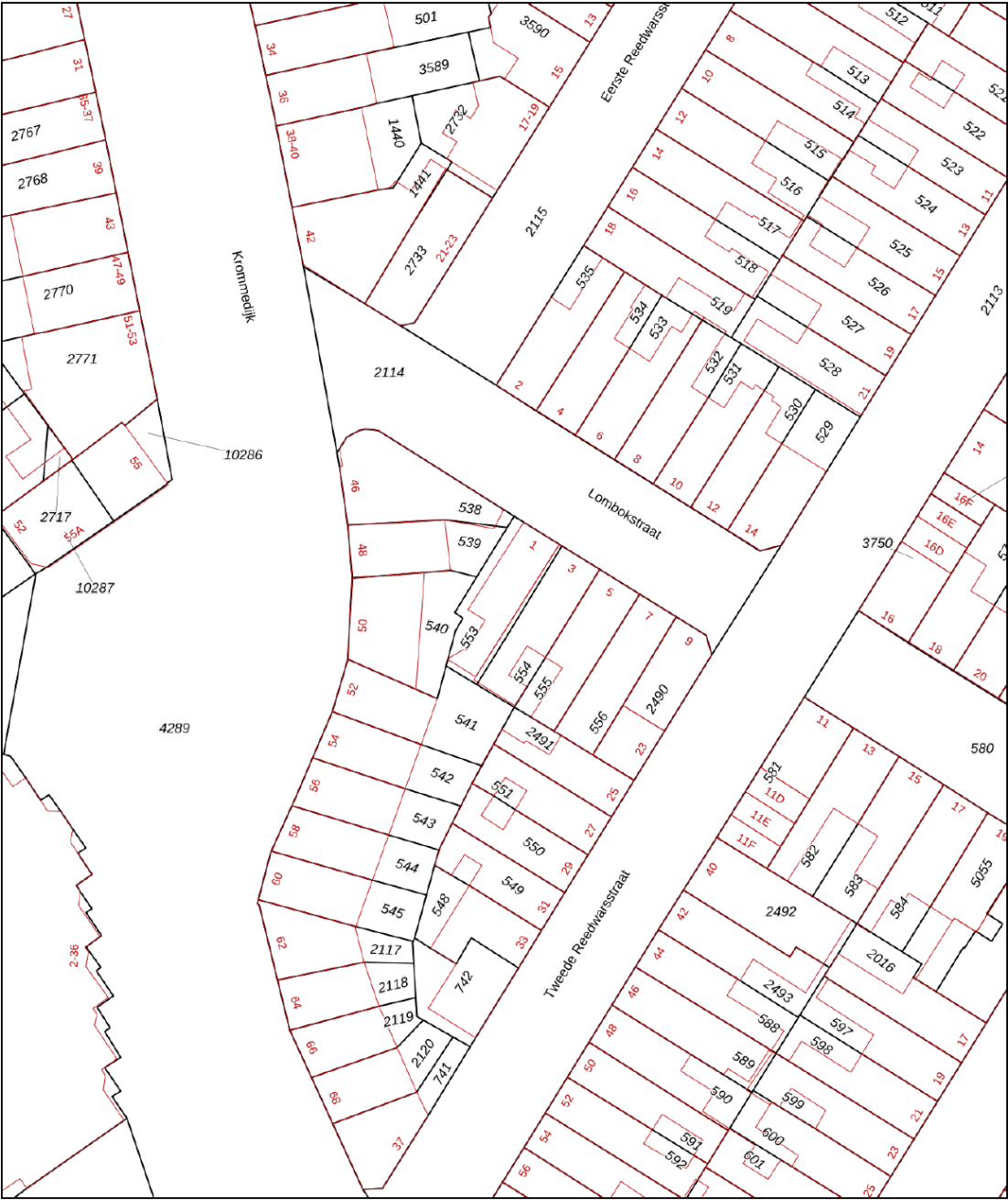
Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	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

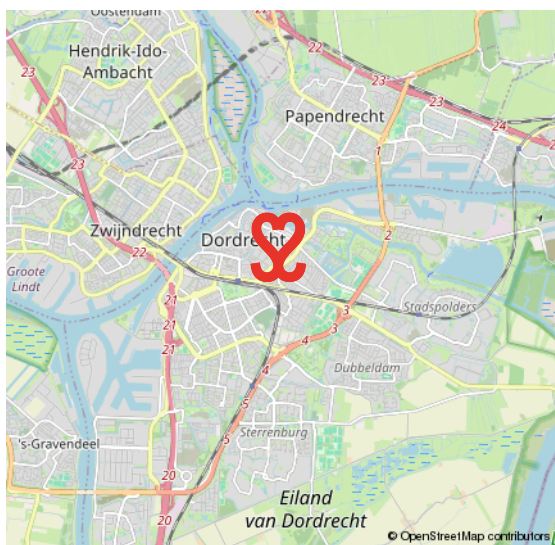
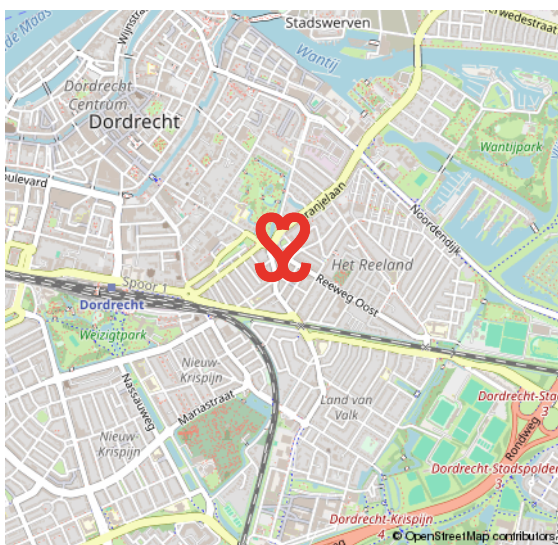
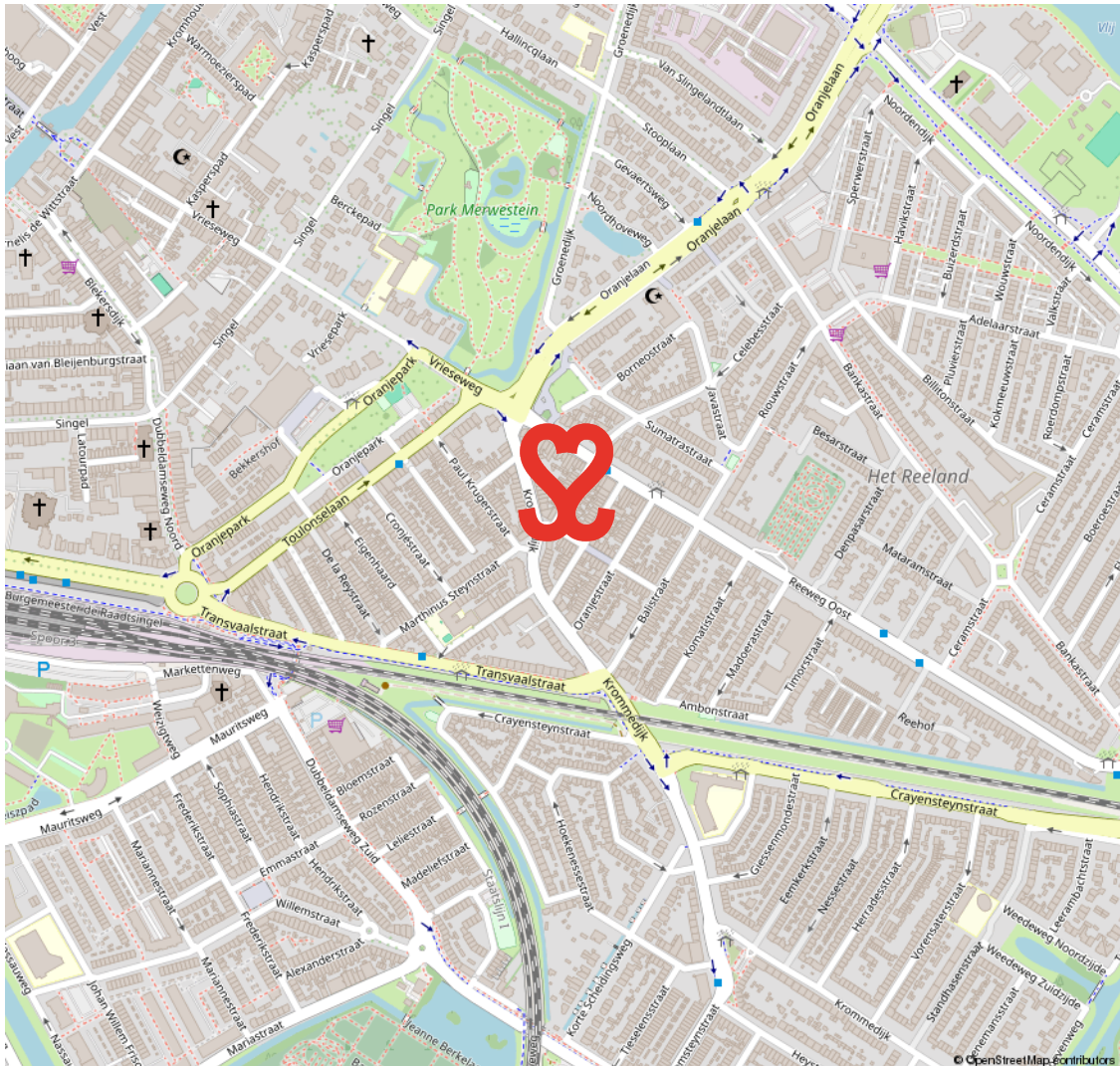
Perceel 553

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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



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.



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)



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

