



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**STANDHASENSTRAAT 95
3312 LP 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

Supernetjes én op een fijne plek in het populaire Land van Valk: deze bovenwoning met drie slaapkamers ligt heerlijk centraal in Het Reeland.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / bovenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

87 m²

INHOUD

320 m³

BOUWJAAR

1932

BUITENTUIMTE

balkon

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas HR++

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



STANDHASENSTRAAT 95, DORDRECHT

ZÓ TE BETREKKEN BOVENWONING IN DE POPULAIRE WIJK 'LAND VAN VALK'

- ruime en héél keurig verzorgde bovenwoning verdeeld over twee volwaardige woonlagen;
- recent voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, horren én bij de slaapkamers verduisterende plisségordijnen;
- begane grond met entree/hal, trapopgang en vernieuwde elektrische verdeelinstallatie;
- eerste verdieping met lichte doorzonwoonkamer, nette open keuken, modern toilet en toegang tot het balkon;
- tweede verdieping met drie slaapkamers, de badkamer een handige zolderruimte;
- een fijn balkon op het noordwesten: lekker genieten van de middag- en avondzon;
- praktische berging op de begane grond;
- actieve VvE bestaande uit vijf appartementsrechten;
- gelegen in het geliefde Land van Valk in de populaire wijk Het Reeland, met IKC De Repelaer in dezelfde straat;
- voorts lekker centraal ten opzichte van de historische binnenstad, het NS-station en de N3;
- woonoppervlak 87 m². Bruto inhoud 320 m³;
- bouwjaar 1932;

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang naar de woning en meterkast met vernieuwde installatie.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot het toilet en de woonkamer.

Moderne toiletruimte met wandcloset en tevens de opstelplaats voor de wasapparatuur.

Heerlijk lichte doorzonwoonkamer met een (sier)schouw. De vloer is voorzien van een nette laminaat en de wanden zijn afgewerkt met een combinatie van behang en stucwerk.

Via een open toeg is de keuken bereikbaar. De nette keuken heeft een hoekopstelling en een klein eiland en is voorzien van onder andere een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, spoelunit, Quooker en losse koelkast (beide ter overname).

Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon.

Het balkon is gelegen op het noordwesten: een fijne plek om aan het einde van de dag nog lekker van de zon te genieten.

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer, paneeldeuren en een luik naar de deels beloopbare zolderruimte. Op de zolder bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HR, 2016) .

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde.

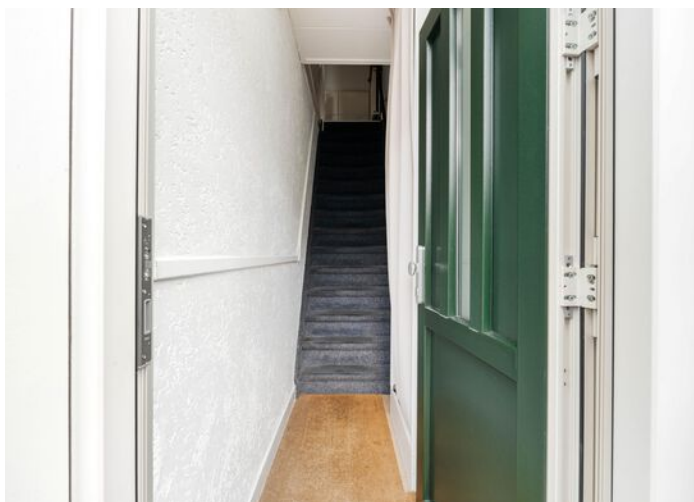
Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde en voorzien van vaste kastruimte.

Nette badkamer aan de voorzijde, uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

Buitenruimte:

De bewoner van nummer 95 gebruikt een gedeelte van de voortuin (geen gebruiksrecht), ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van je fiets. Aan de woning grenst tevens op de 1e verdieping een balkon op het noordwesten.



Berging:

Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich op de begane grond een betonnen berging van circa 3 m². Het dak van de berging bevat asbest. Aan de voorzijde is een voortuin aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels laminaat.

Wandafwerking: een combinatie van behang en divers stucwerk.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De ramen zijn voorzien van horren en bij de slaapkamers zijn verduisterende plisségordijnen aanwezig.

VOORTUIN MET ENTREE EN DE TRAPOPGANG

Verwarming/warm water: middels een Intergas HR cv-combiketel uit 2016 (eigendom).

VvE: actieve Vereniging van Eigenaars bestaande uit vijf appartementsrechten, met een bijdrage van € 100,- per maand, inclusief opstalverzekering.

Fundering: volgens de KCAF-risicokaart valt de fundering in de categorie hoog risico (klasse D/E). Er is een rapportage van Fugro uit 2003 beschikbaar. De fundering is destijds in goede staat bevonden, waarbij een handhavingstermijn van langer dan 25 jaar is genoemd.

Energie label: D, geldig tot en met 31 december 2030 (label nog van vóór plaatsing van de kunststof kozijnen).



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





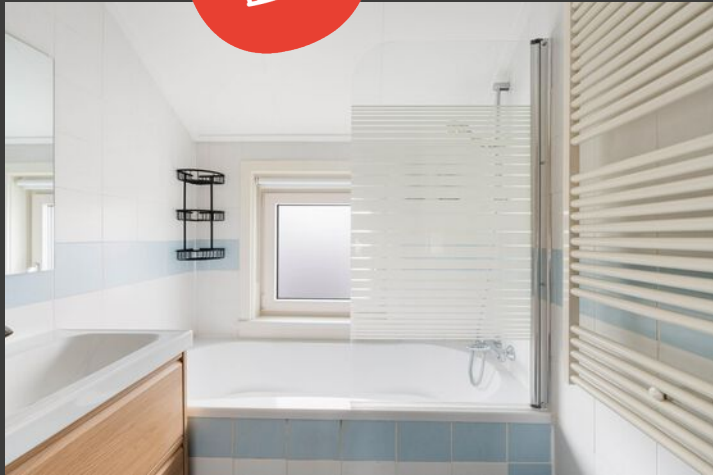
















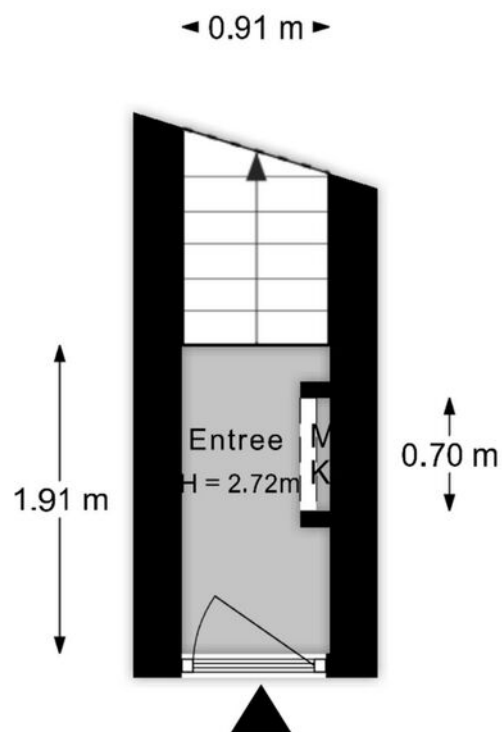






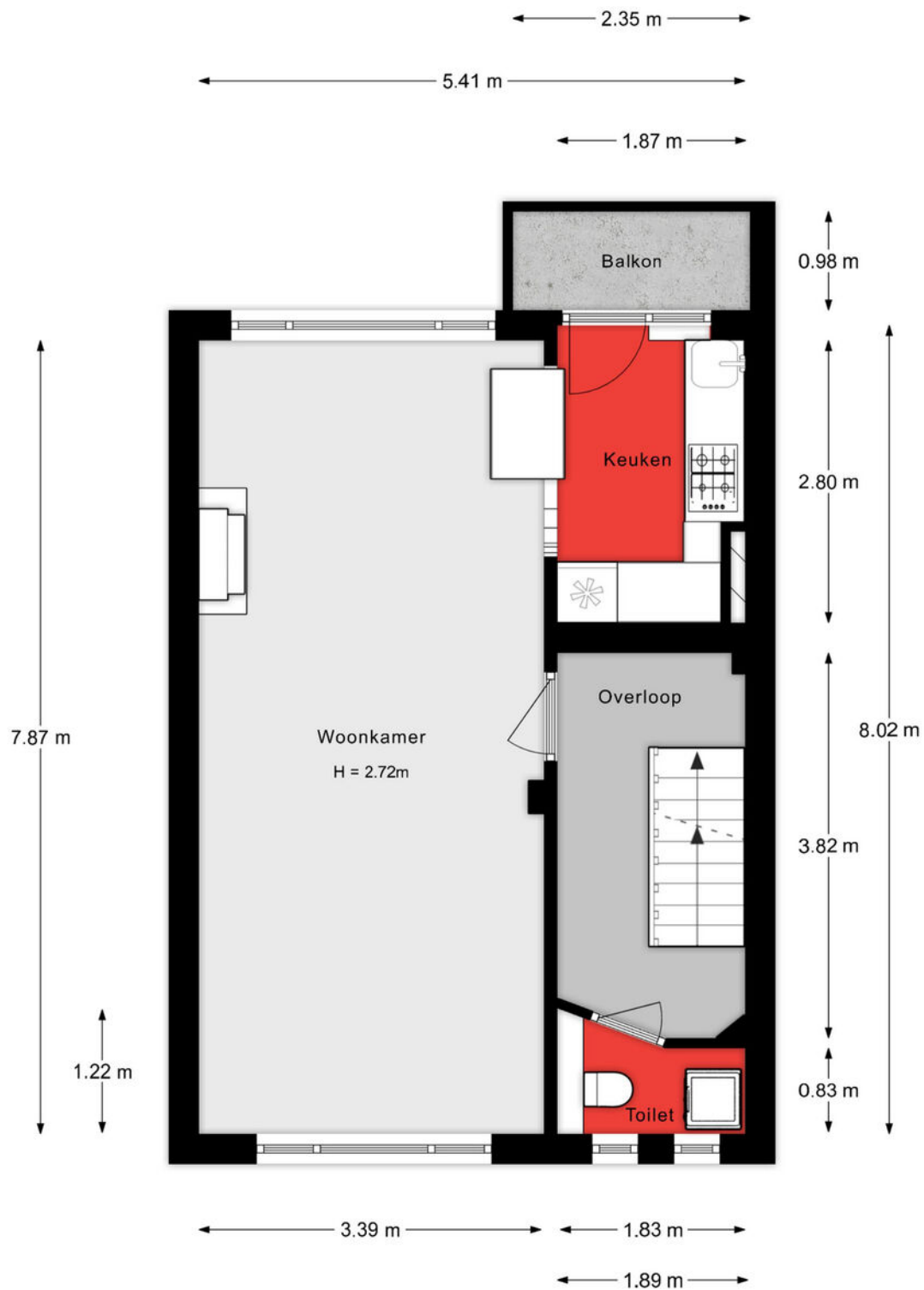


Begane grond



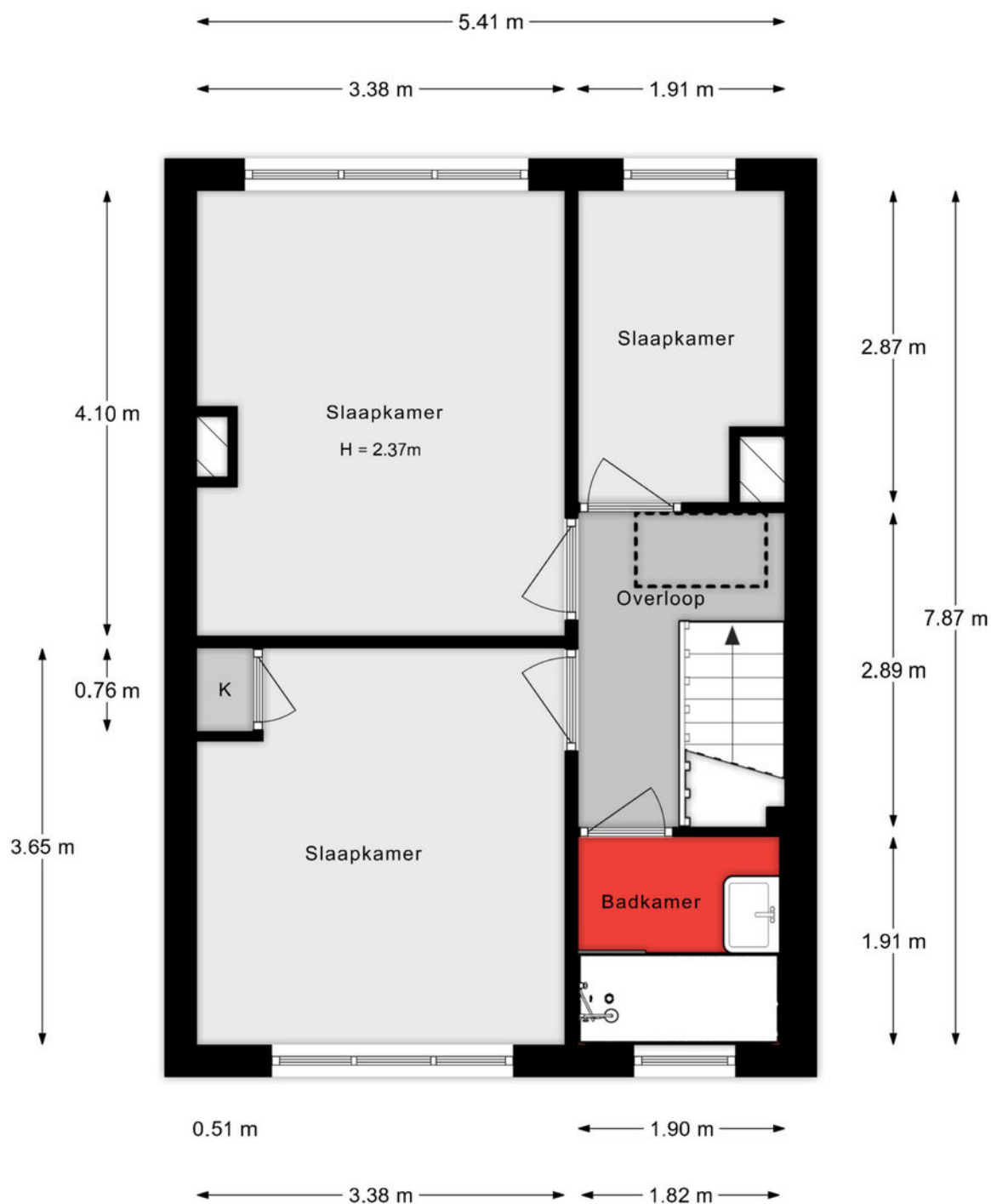
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



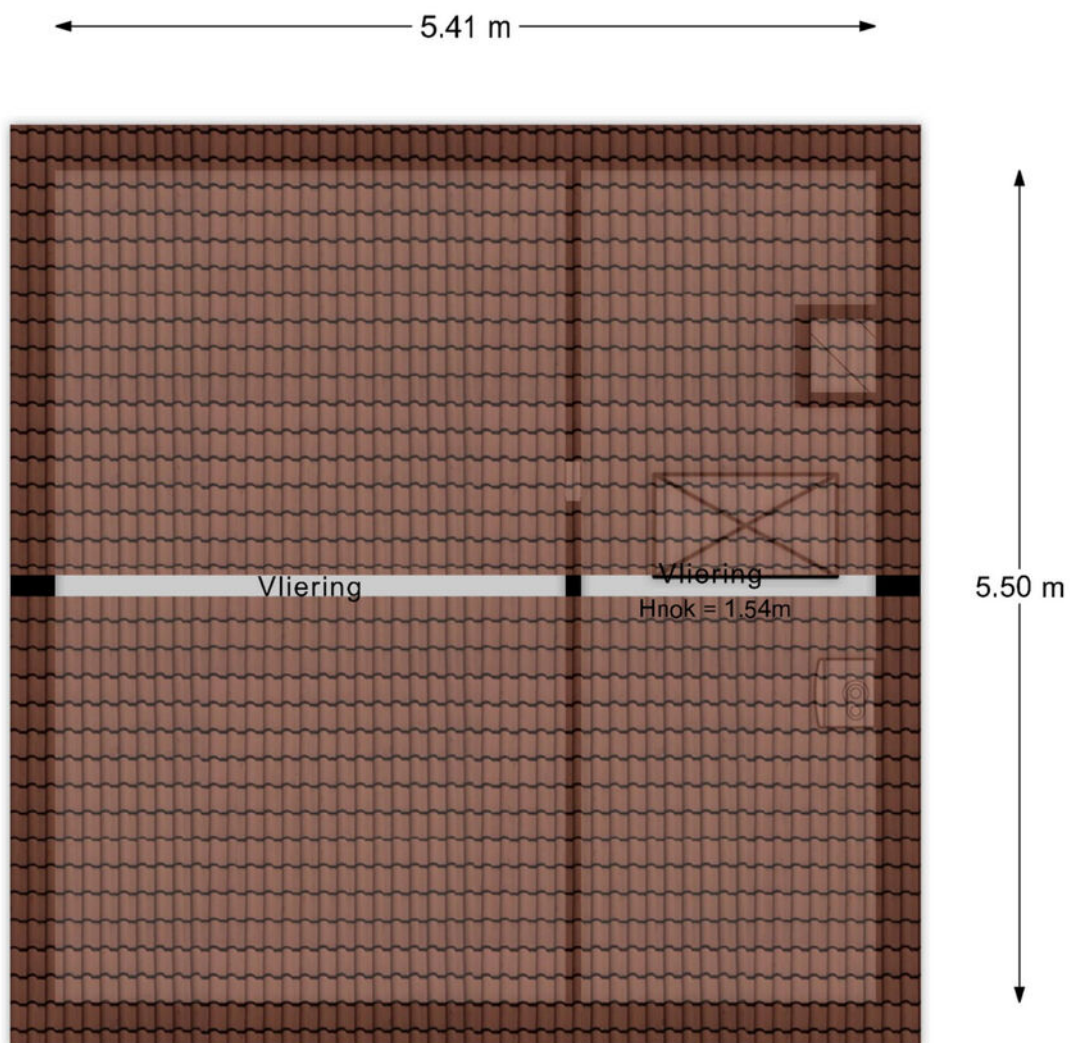
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



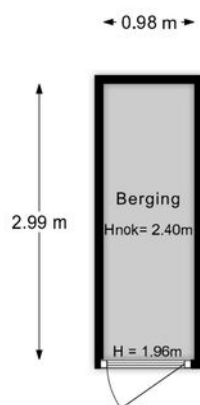
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Vliering



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Berging



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Kapstok in gang

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- kast naast wastafel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- Wasrek aan balkon

X

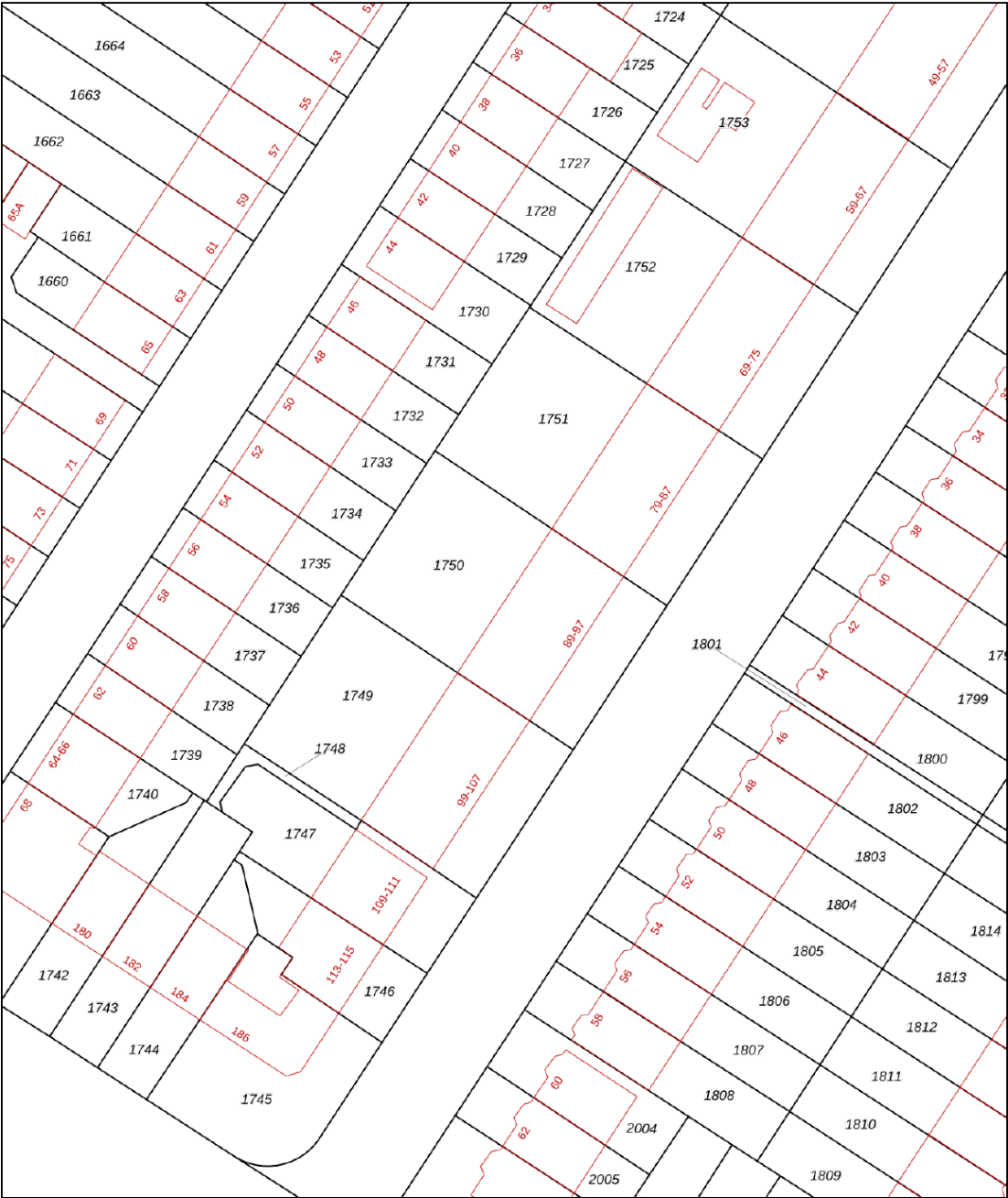
- Doek om balkon

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

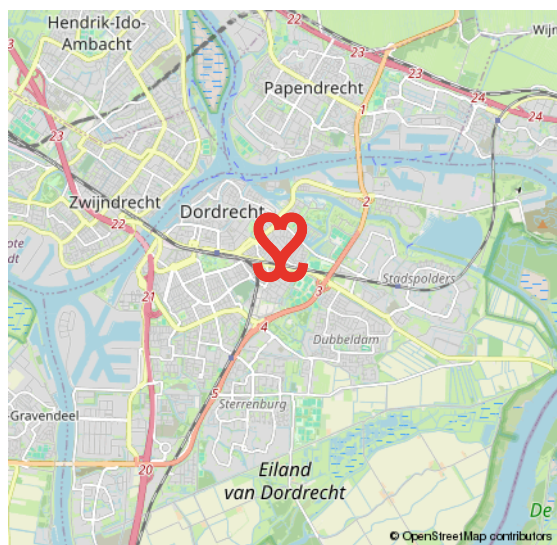
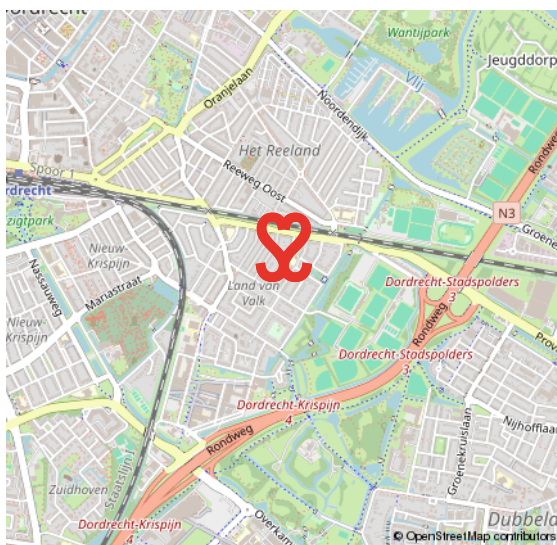
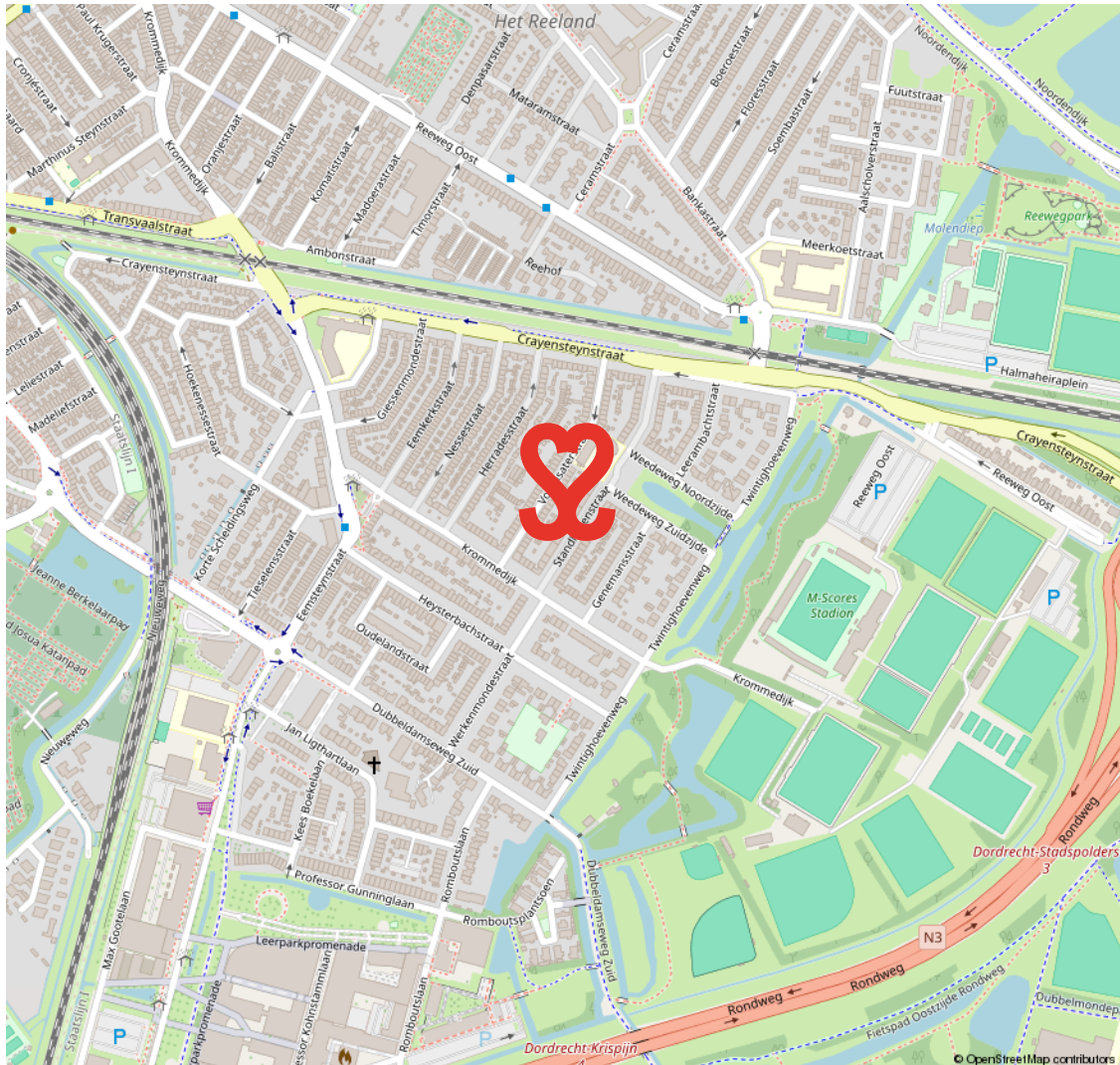
Perceel 1750

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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://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

