



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**FLORESSTRAAT 9
3312 HE 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

Jaren '30 van buiten, héél erg nu van binnen! Een té gek gemoderniseerde woning met open vide, woonkeuken in het verdiepte onderhuis én een afwerking waar je blij van wordt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

100 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

96 m²

INHOUD

391 m³

BOUWJAAR

1937

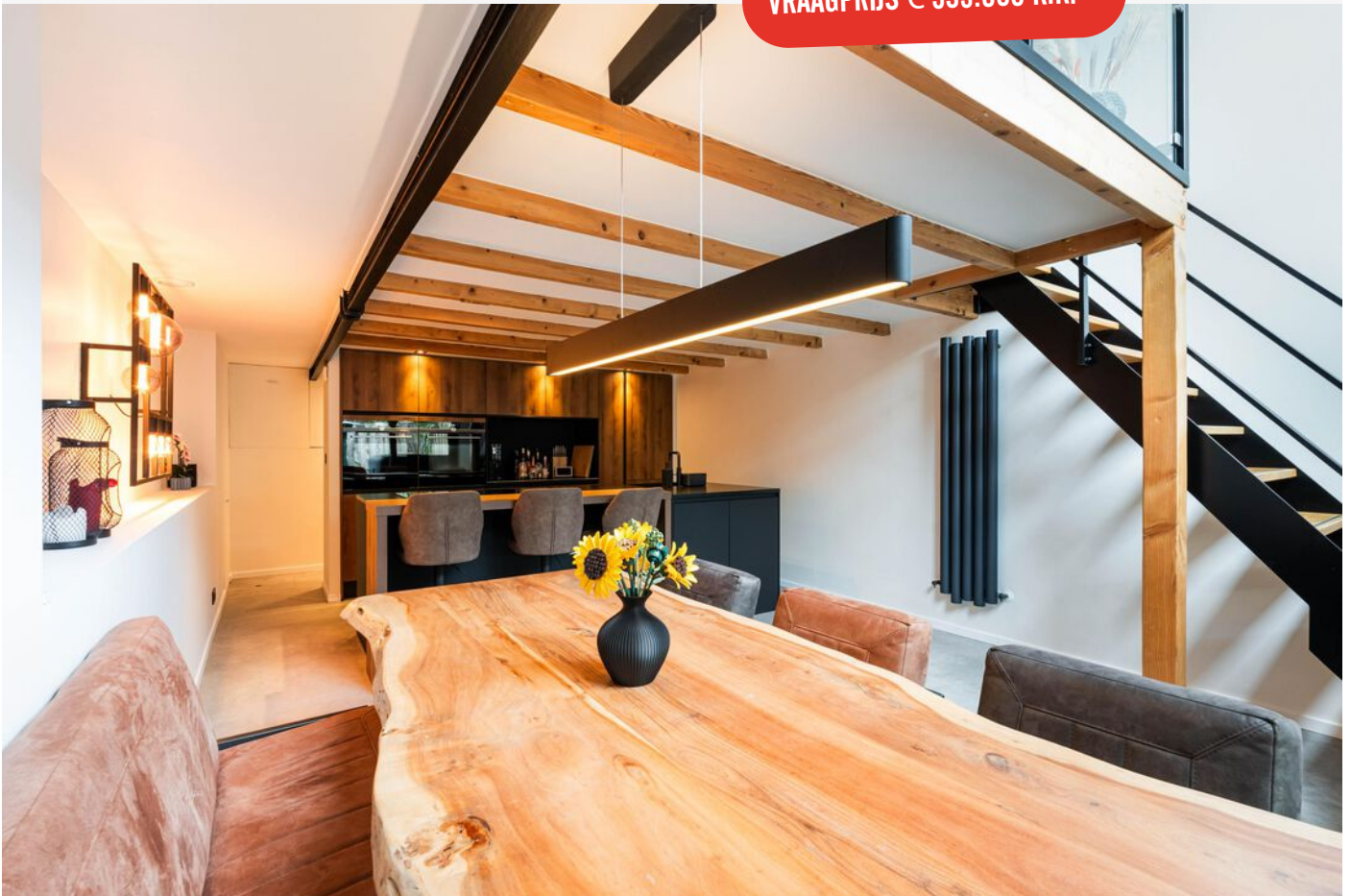
TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel HR uit 2020

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



FLORESSTRAAT 9, DORDRECHT

MEUBELS ERIN EN VERHUIZEN MAAR NAAR DEZE TOFFE JAREN '30 WONING

- verrassend en superstijlvol verbouwde jaren '30 woning met een bijzonder strak afwerkingsniveau;
- dé eyecatcher: het verdiepte onderhuis met een machtige woonkeuken, kookeiland en open verbinding met de woonkamer;
- stoere details zoals de zwarte stalen balustrade, stalen deuren, visgraat pvc, ingebouwde verlichting en strak gestuukte wanden en plafonds;
- begane grond met stijlvolle woonkamer, erker, open vide naar het onderhuis en modern toilet;
- onderhuis met compleet uitgevoerde woonkeuken, kookeiland met zitbar, praktische bergruimte en schuifpui naar de tuin;
- eerste verdieping met twee slaapkamers, een héél gave badkamer en aangrenzende kastenkamer/inloopkast;
- bergzolder met dakraam, cv-combiketel en mechanische ventilatie-unit;
- achtertuin met achterom en een hoger gelegen, verrassend ruim terras met zonnescerm;
- gelegen in de geliefde Indische Buurt/Reeland, nabij de Bankastraat, buurtwinkels aan de Reeweg Oost, het Vogelplein en Wantijpark;
- ook het NS-station en de historische binnenstad liggen op loop- en fietsafstand;
- woonoppervlak 100 m². Bruto inhoud 391 m³;
- bouwjaar 1937. Eigen grond 96 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met vernieuwde en uitgebreide meterkast, nieuwe trapopgang naar de eerste verdieping met ledverlichting en een stoere stalen deur naar de woonkamer. De voordeur is voorzien van glas in lood, geplaatst in dubbele beglazing.

Wat een binnenkamer! De woonkamer is strak en eigentijds afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafond, een lichtkoof met ingebouwde ledverlichting en een fraaie visgraat pvc-vloer. Aan de voorzijde bevindt zich de karakteristieke erker* met glas in lood in dubbele beglazing.

De stoere zwarte stalen balustrade rondom de vide is een absolute blikvanger en zorgt voor een gave open verbinding met de lager gelegen woonkeuken. Via de trap daal je af naar het onderhuis.

Vanuit de woonkamer zijn ook de praktische trapkast en het moderne toilet bereikbaar. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje/waskom. Aan de achterzijde is elektrische binnenzonwering aanwezig.

Onderhuis:

Hier wordt het écht leuk. Het verdiepte onderhuis is volledig bij het wonen betrokken. Dankzij de open vide staat deze verdieping mooi in verbinding met de woonkamer erboven.

De keuken bestaat uit een wandopstelling en een groot kookeiland met zitbar en volop lade- en kastruimte. De keuken is compleet uitgerust met een koel-/vriescombinatie, stoomoven, combioven, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en Quooker. Ook aan praktische details is gedacht, met onder andere een apothekerskast en koffiecorner.

Aan de voorzijde bevindt zich een handige open bergruimte. De vloer van het onderhuis is geïsoleerd.

Aan de achterzijde geeft een grote kunststof schuifpui toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergzolder.

Stoere slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van

FLORESSTRAAT 9, DORDRECHT

EEN VERDIEPT ONDERHUIS MET GAVE, LUXE UITGERUSTE (WOON)KEUKEN

decoratieve akoestische wandpanelen. Een zwartstalen schuifdeur geeft toegang tot de naastgelegen kastenkamer/inloopkast. De kastenkamer is tevens ingericht als wasruimte en voorzien van een wasmeubel met waskom & inbouwkraan en de opstelplaats voor de wasapparatuur.

De tweede, kleinere slaapkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde.

En dan de badkamer: strak, modern en helemaal in stijl met de rest van het huis. De badkamer is voorzien van een wandcloset, ruime inloofdouche met regen- en handdouche, praktische nis voor doucheproducten en een handdoekradiator. Ook hier zijn de wanden strak gestuukt.

Bergzolder:

Via de vlizotrap bereikbare ruime bergzolder met dakraam en volop bergruimte. Het dak is deels voorzien van isolatiefolie. Hier bevinden zich tevens de Remeha cv-combiketel (HR uit 2020) en de unit van de mechanische ventilatie.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een strak aangelegde voortuin.

De achtertuin is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een achterom en houten blokhut (matige staat). Via een trap is het hoger gelegen en verrassend diepe terras bereikbaar. Dit terras is voorzien van vlondertegels en een zonnenscherm en vormt een fijne extra buitenplek.

Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat pvc-vloer in de woonkamer, geïsoleerde Compofloor vloer in het onderhuis en laminaat op de eerste verdieping.

Wandafwerking: grotendeels bijzonder strak en glad

gestuukte wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: aan de achterzijde kunststof kozijnen en tevens kunststof kozijnen aan de voorzijde op de eerste verdieping. De voordeur is voorzien van glas in lood in dubbele beglazing. Het toiletraam en de erker zijn uitgevoerd in hout.

Elektra: de elektrische installatie is vervangen tijdens de renovatie, inclusief de voorbereiding voor zonnepanelen (loze groep / kabel naar zolder).

Netwerk: Op diverse plekken zitten vaste internet punten (cat 6 kabels), o.a. aan beide zijden in de woonkamer en in de grote slaapkamer.

*Erker: de erker aan de voorzijde verkeert in een matige staat en dient gerenoveerd te worden.

Hiervoor is een offerte aanwezig. Meer informatie is verkrijgbaar via de makelaar.

IVerwarming/warm water: via een Remeha HR cv-combiketel, eigendom.

Mechanische ventilatie: aanwezig.

Energie label: C, geldig tot 18 september 2036.

Bouwjaar: 1937.

Grondoppervlak: 96 m².

Fundering: de woning is gefundeerd op houten palen. Ten behoeve van de verkoop is een funderingsattest opgesteld met de volgende conclusie (samengevat): de combinatie van enkele factoren vormt aanleiding om het funderingsrisico als midden te classificeren. Tegelijkertijd wijst het totaalbeeld erop dat de woning momenteel stabiel is. Er zijn tijdens de QuickScan geen duidelijke aanwijzingen voor actuele of voortgaande funderingsproblematiek vastgesteld.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie B, nummer 1175.



**ENTREE &
LIVING MET VIDE
NAAR DE KEUKEN**

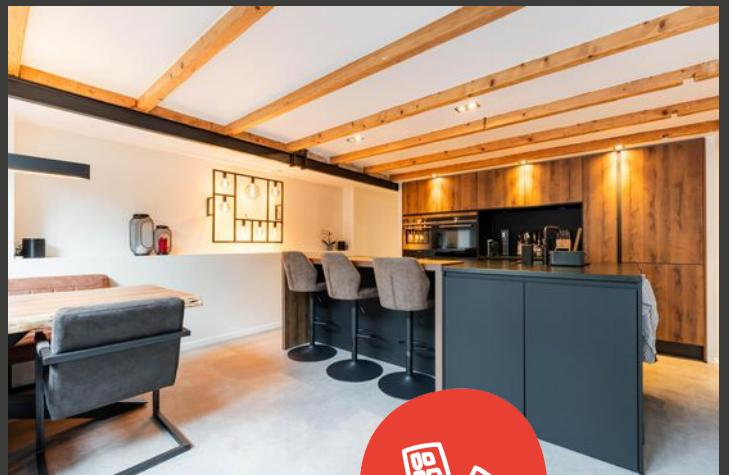
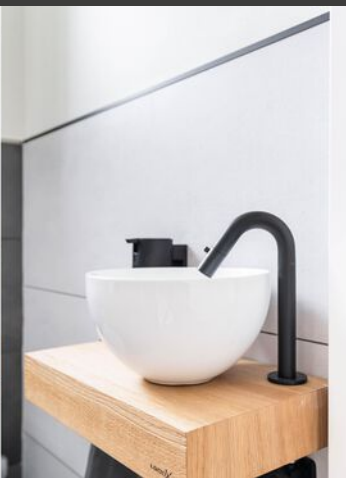


Jeroen legt uit

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



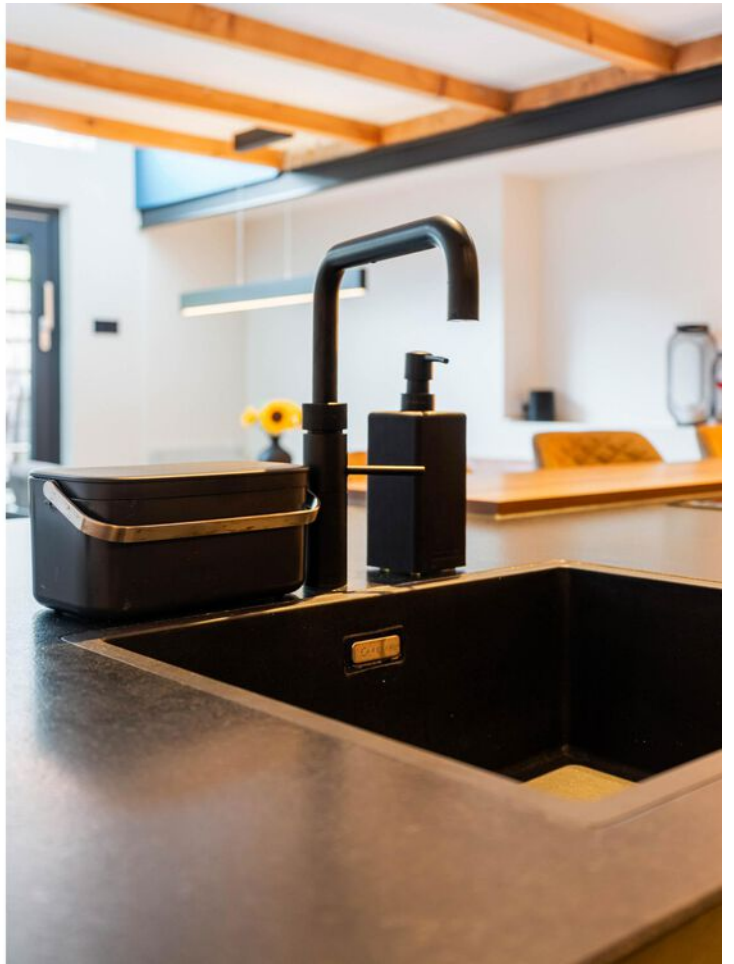
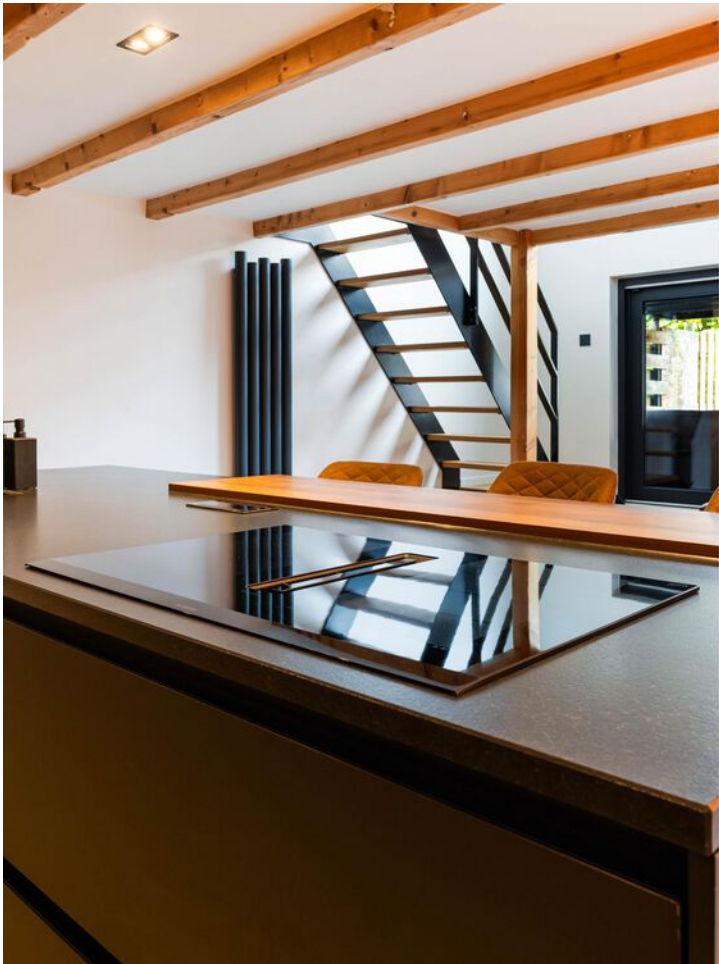


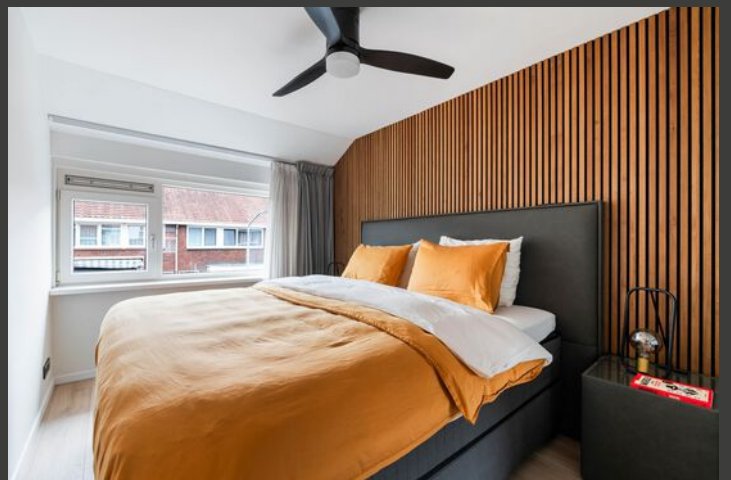
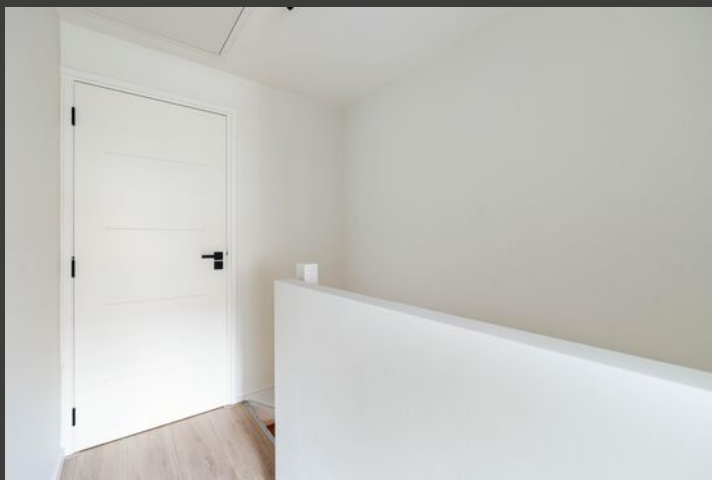
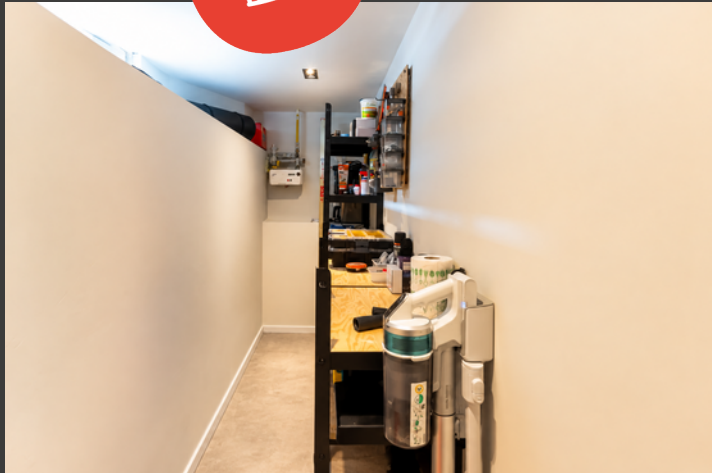




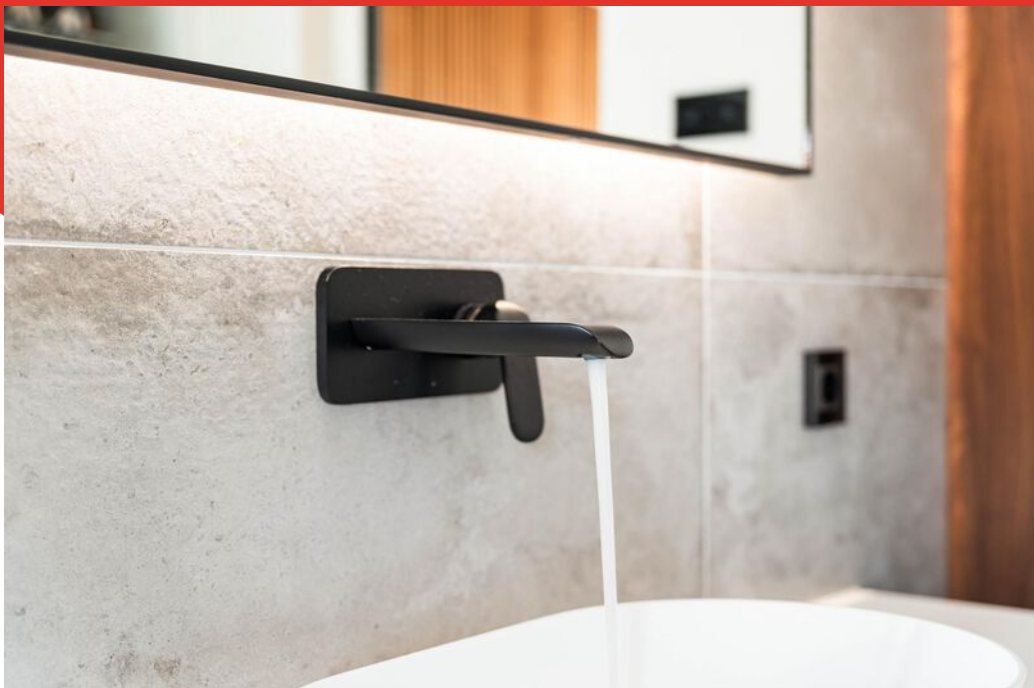
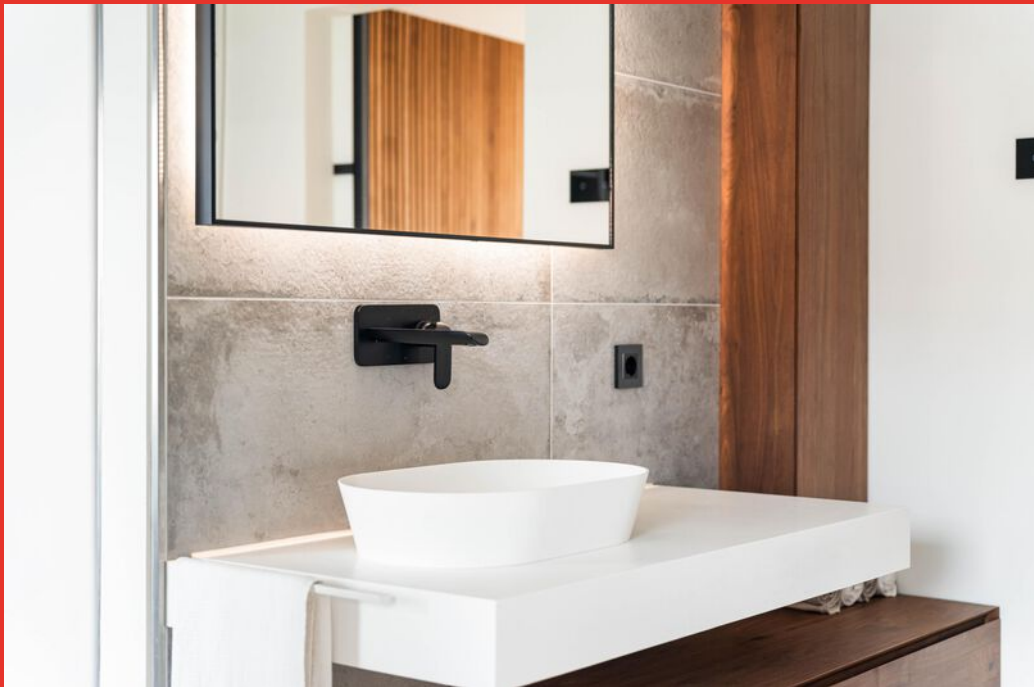






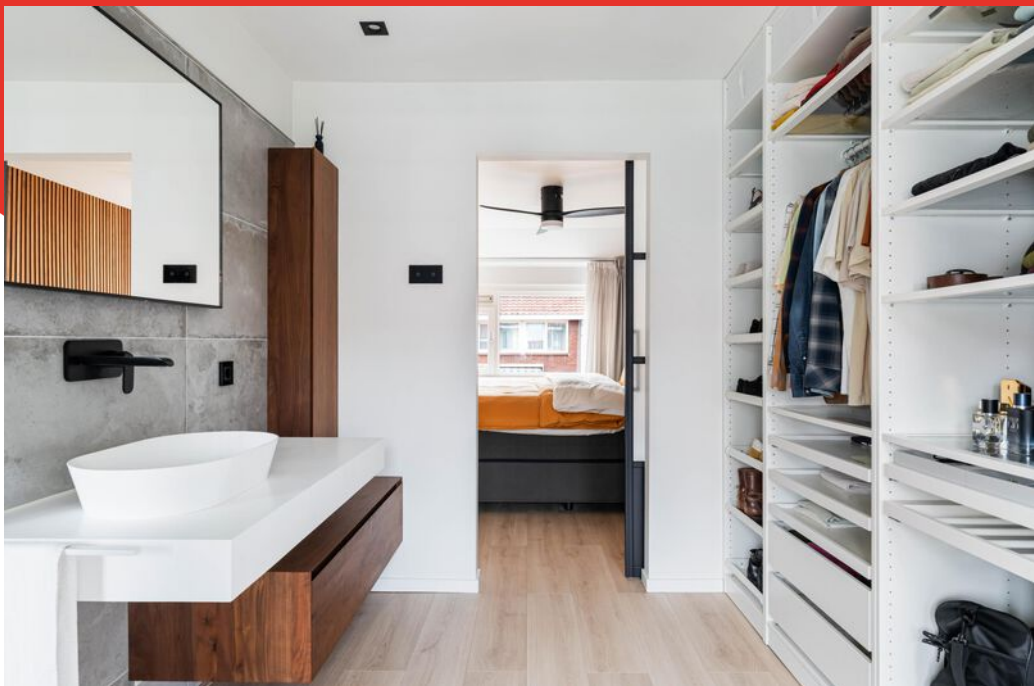
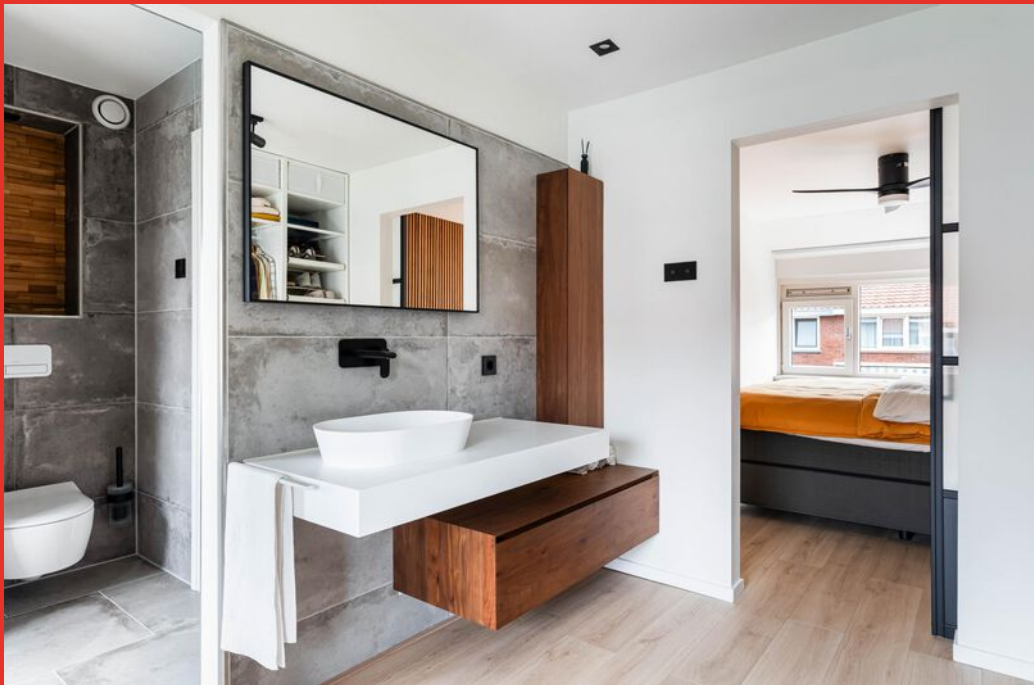












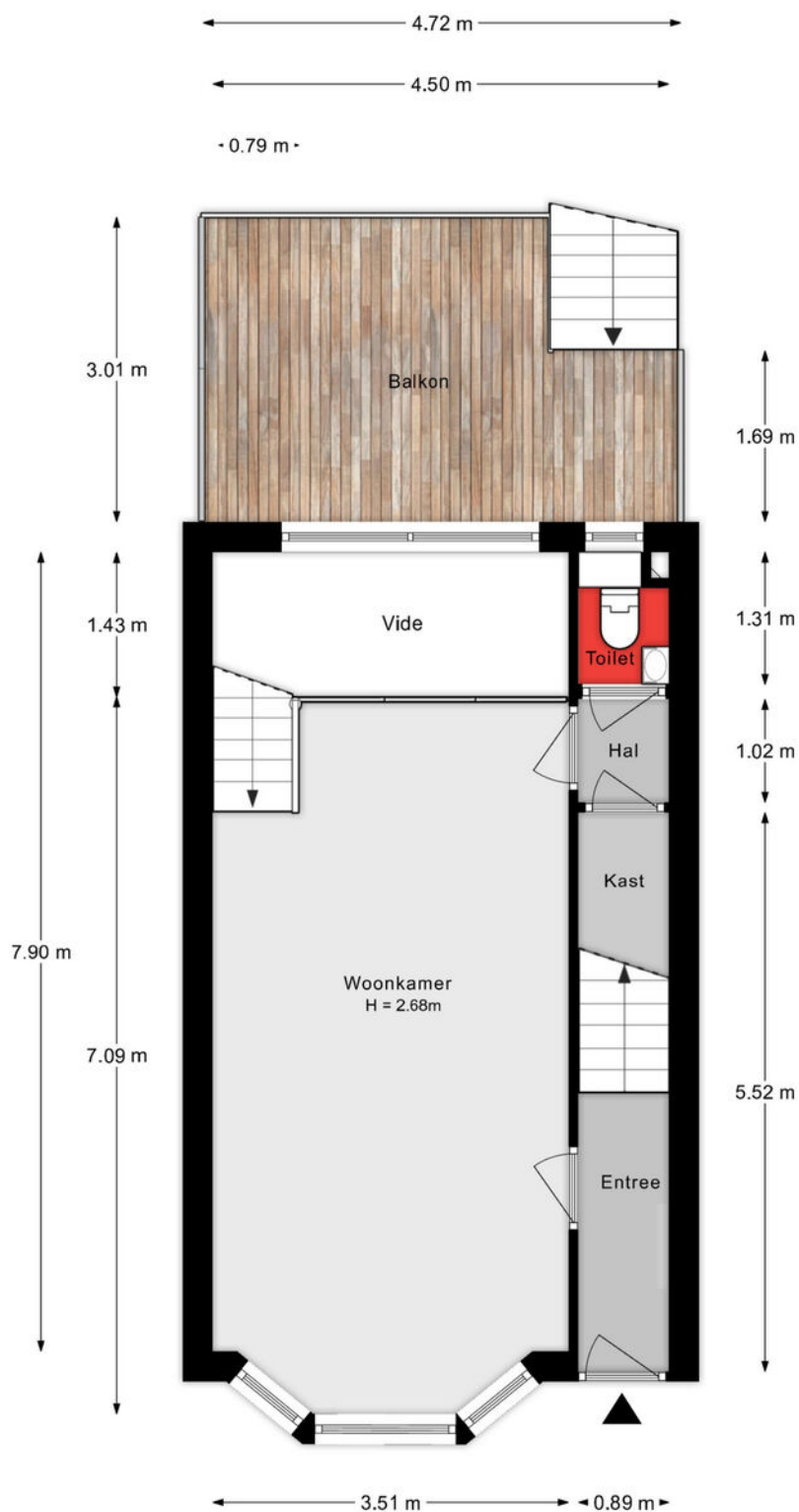






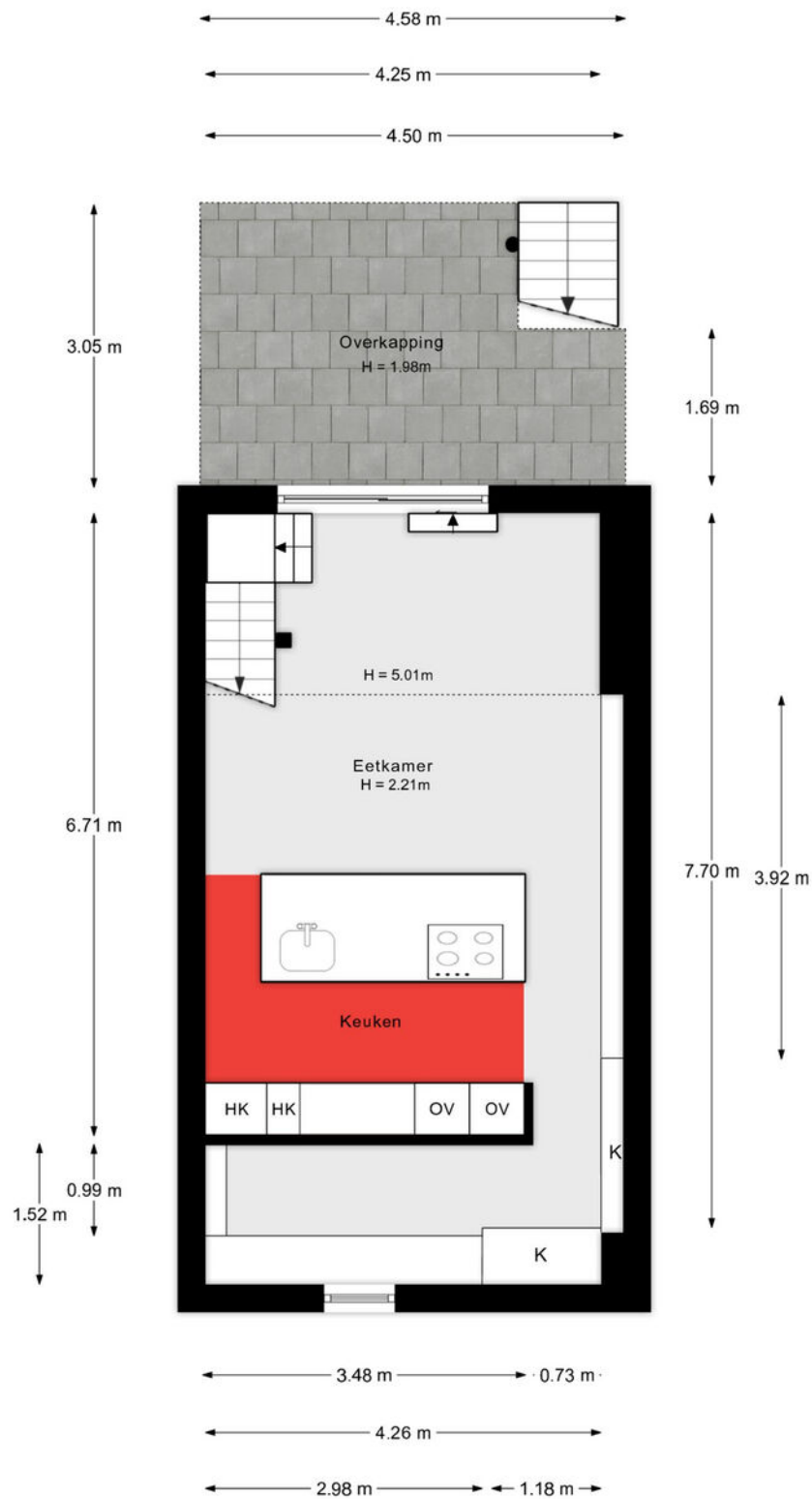


Begane grond



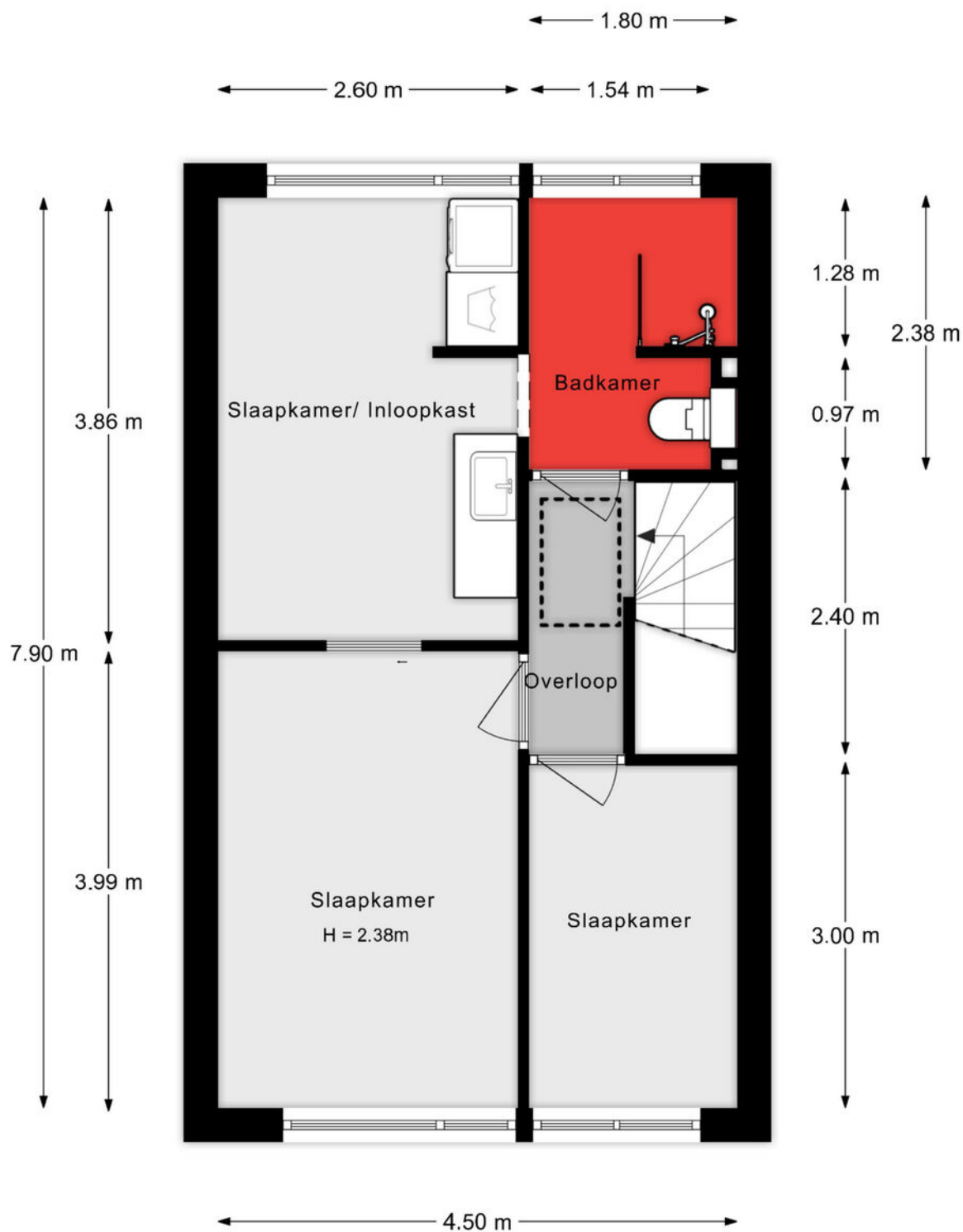
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Onderhuis



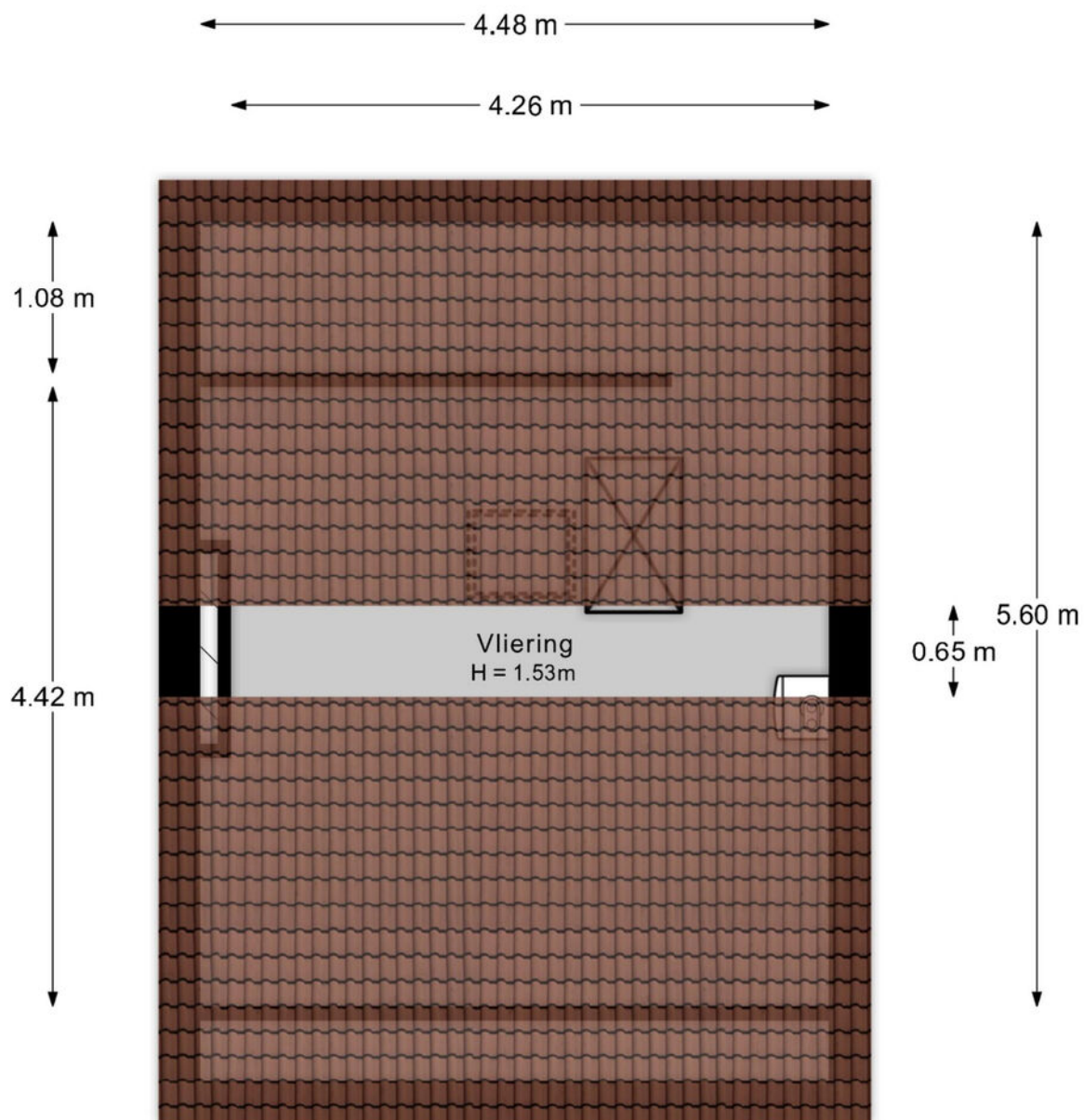
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

1e verdieping



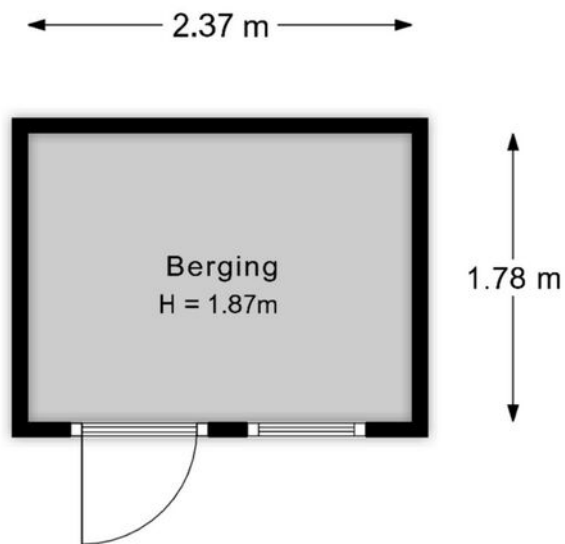
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Vliering



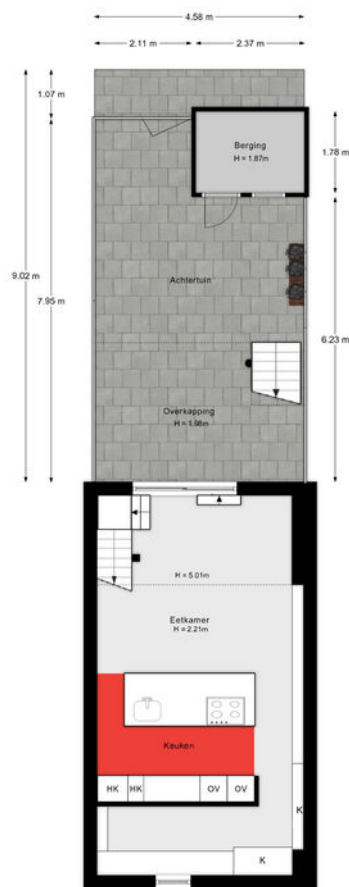
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Berging



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

Situatie



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Lamp in de vide, eettafel en muur

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- Bar krukken

X

- Diverse meubels (in overleg)

X

- muurbeugels tbv sonos boxen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- jacuzzi/whirlpool

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

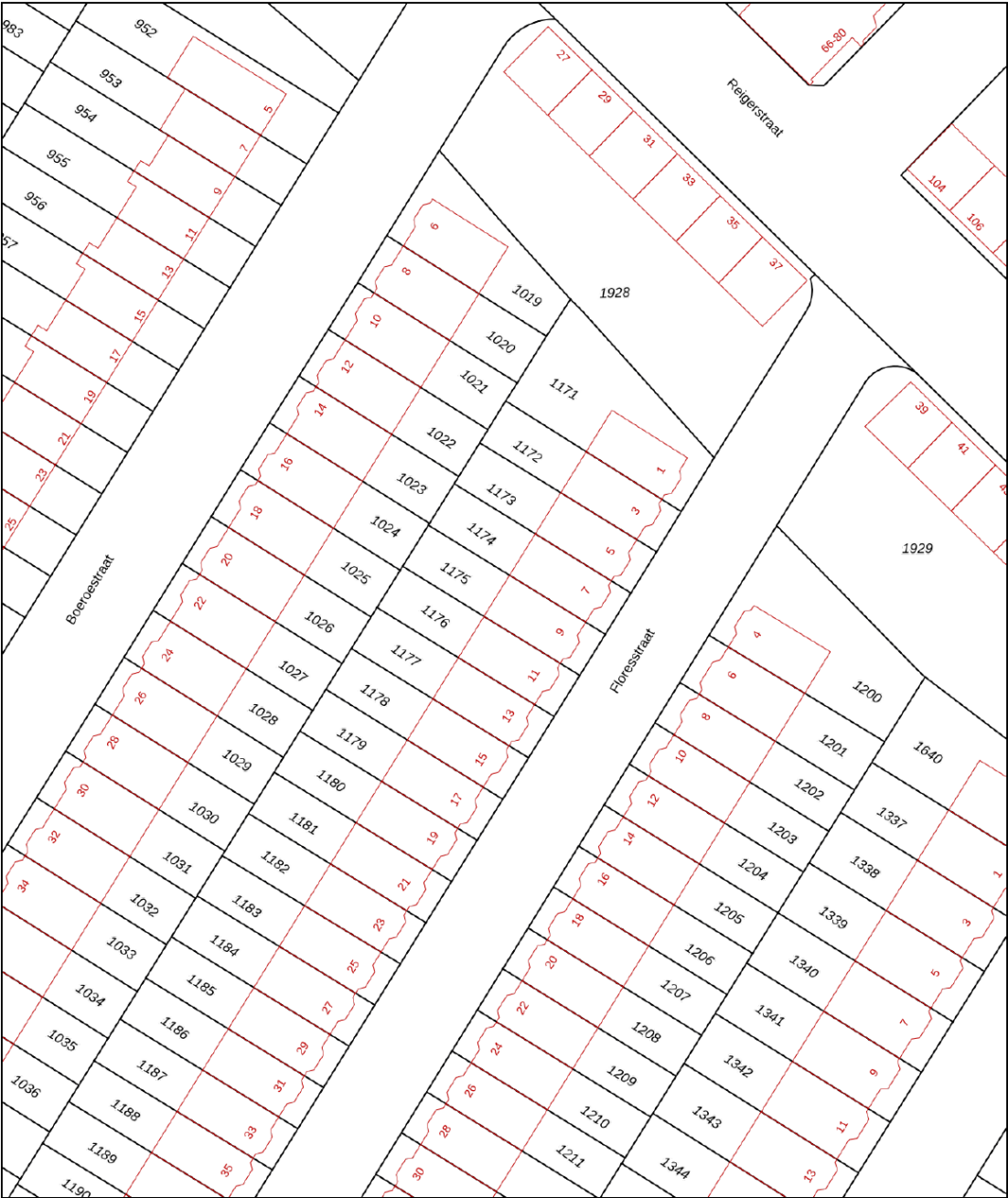
- (sier)hek

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 B

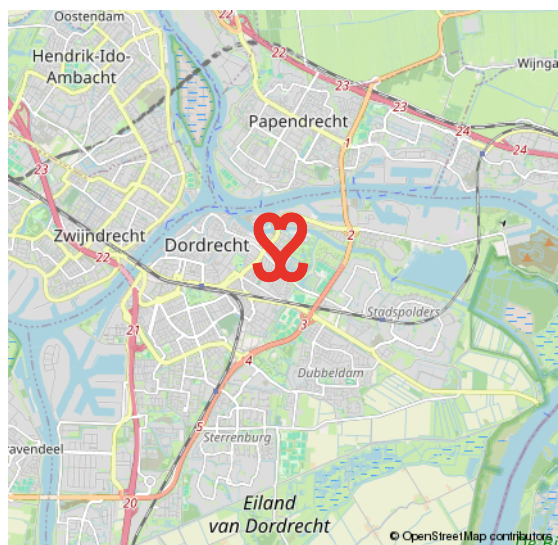
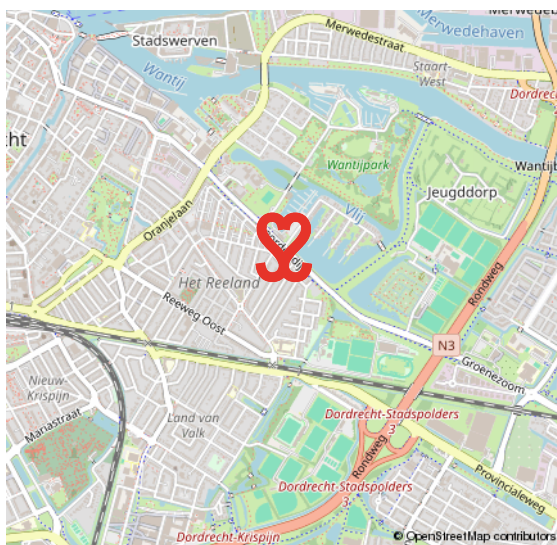
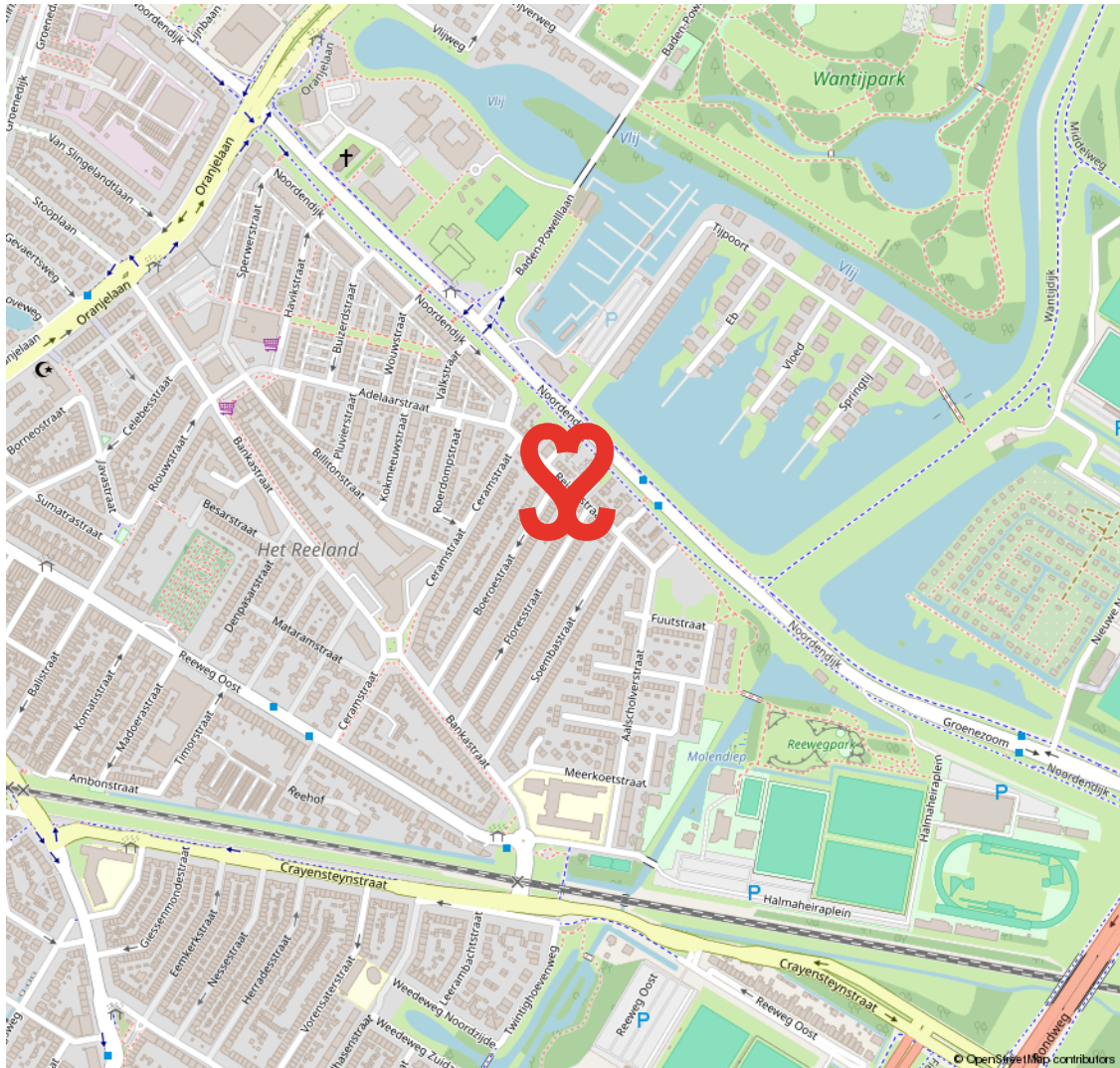
Perceel 1175

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



INDISCHE BUURT - HET REELAND

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)

'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

