



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**FLORESSTRAAT 11  
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. 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 huis met karakter én mogelijkheden!  
Deze eengezinswoning beschikt over een sfeervolle erkerwoonkamer, drie slaapkamers, een multifunctioneel onderhuis en een achtertuin.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

73 m<sup>2</sup> + 34 m<sup>2</sup> onderhuis

### PERCEELOPPERVLAKTE

96 m<sup>2</sup>

### INHOUD

366 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1937

### TUIN

achtertuin, voortuin

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie en HR++ glas

**VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.**



FLORESSTRAAT 11, DORDRECHT

# WAT EEN RRRRUIMTE! WONEN IN GELIEFDE INDISCHE BUURT!

.....

- woning met potentie met een nette buitenschil, waarbij binnen alles naar eigen hand gezet kan worden! Ideaal voor klussers;
- karakteristieke erker in woonkamer met glas-in-lood;
- open keuken met inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een badkamer;
- praktische extra (berg)ruimte in het souterrain en op de vliering;
- voorzien van dakisolatie en kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- geheel betegelde achtertuin op het noordwesten met achterom;
- fijne ligging dichtbij supermarkt, buurtwinkels aan de Reeweg Oost, diverse uitvalswegen, station én het historische centrum;
- woonoppervlak 73 m<sup>2</sup>, onderhuis 34 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 366 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1937.

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Ruime woonkamer met erker incl. glas-in-lood bovenlichten en open keuken.

Open keuken in hoekopstelling met kunststof inrichting incl. kunststof werkblad, anderhalve spoelbak, onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een deur naar het voormalige balkon. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een halletje met toegang tot het toilet en de trap naar het souterrain.

Portaal met trap naar het onderhuis en een eenvoudige toiletruimte met fonteint en raampje.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, ruime kamer aan de voorzijde met vaste kast.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en voorzien van een losse kast die achterblijft.

Eenvoudige, volledig betegelde badkamer met douchehoek en wastafelmeubel.

### Vliering:

Bevloerde vliering met opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas, bouwjaar 2014) en heel veel opslagruimte.

### Onderhuis:

Multifunctioneel onderhuis met vaste kasten, balkenplafond en toegang tot de achtertuin. Het onderhuis dient in zijn geheel nader afgewerkt te worden.

### Tuin:

De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten, geheel betegeld, grotendeels omheind en voorzien van een achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de entreehal en laminaat in de woonkamer en op de eerste verdieping.

Wandafwerking: grotendeels behang, deels gladde en gesausde wanden.

Plafondafwerking: grotendeels gipsplaten plafonds.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met HR++ beglazing.

Isolatie: dakisolatie en isolerende beglazing.

Energie label: B.

## WOONKAMER MET OPEN KEUKEN

Fundering: de woning is gefundeerd op houten palen. Ten behoeve van de verkoop is een funderingsattest opgesteld. Hieruit blijkt dat het advies wordt gegeven om de woning periodiek te monitoren met peilboutjes, zodat eventuele veranderingen in de toekomst objectief gevolgd kunnen worden. De volledige rapportage is beschikbaar via ons kantoor.

Bouwjaar: 1937.

Grondoppervlak: 96 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente

Dordrecht, sectie B, nummer 1176.

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

Oplevering: in overleg.



## Tim legt uit

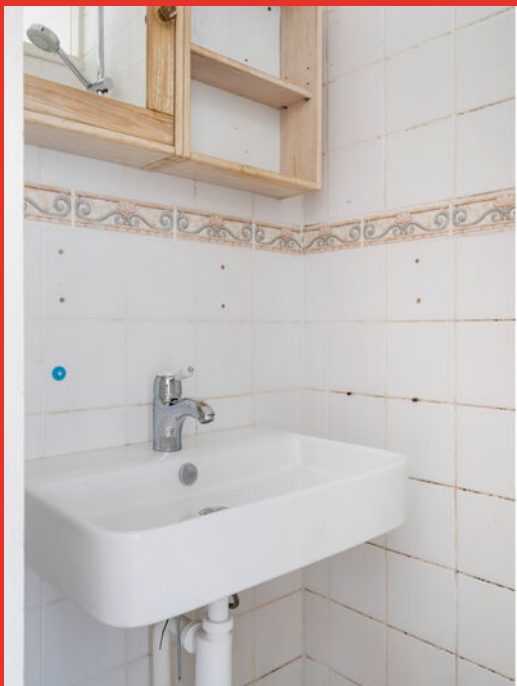
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





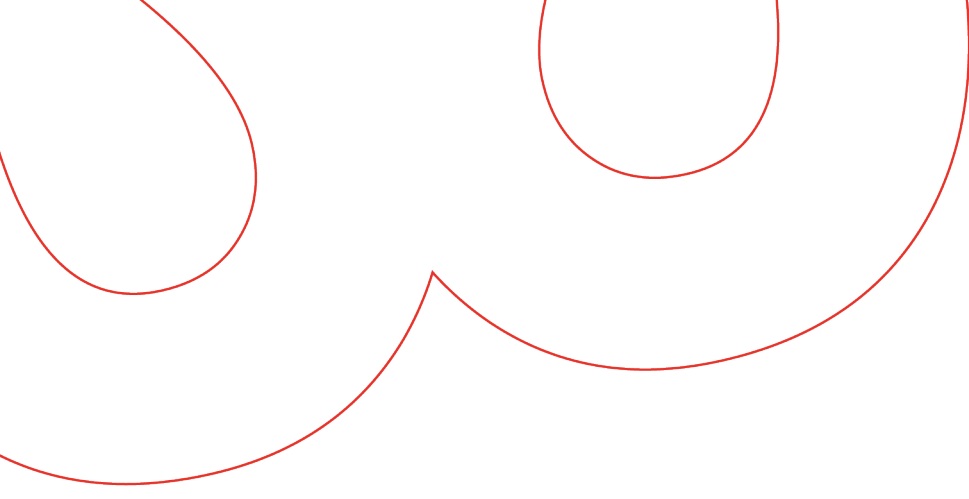




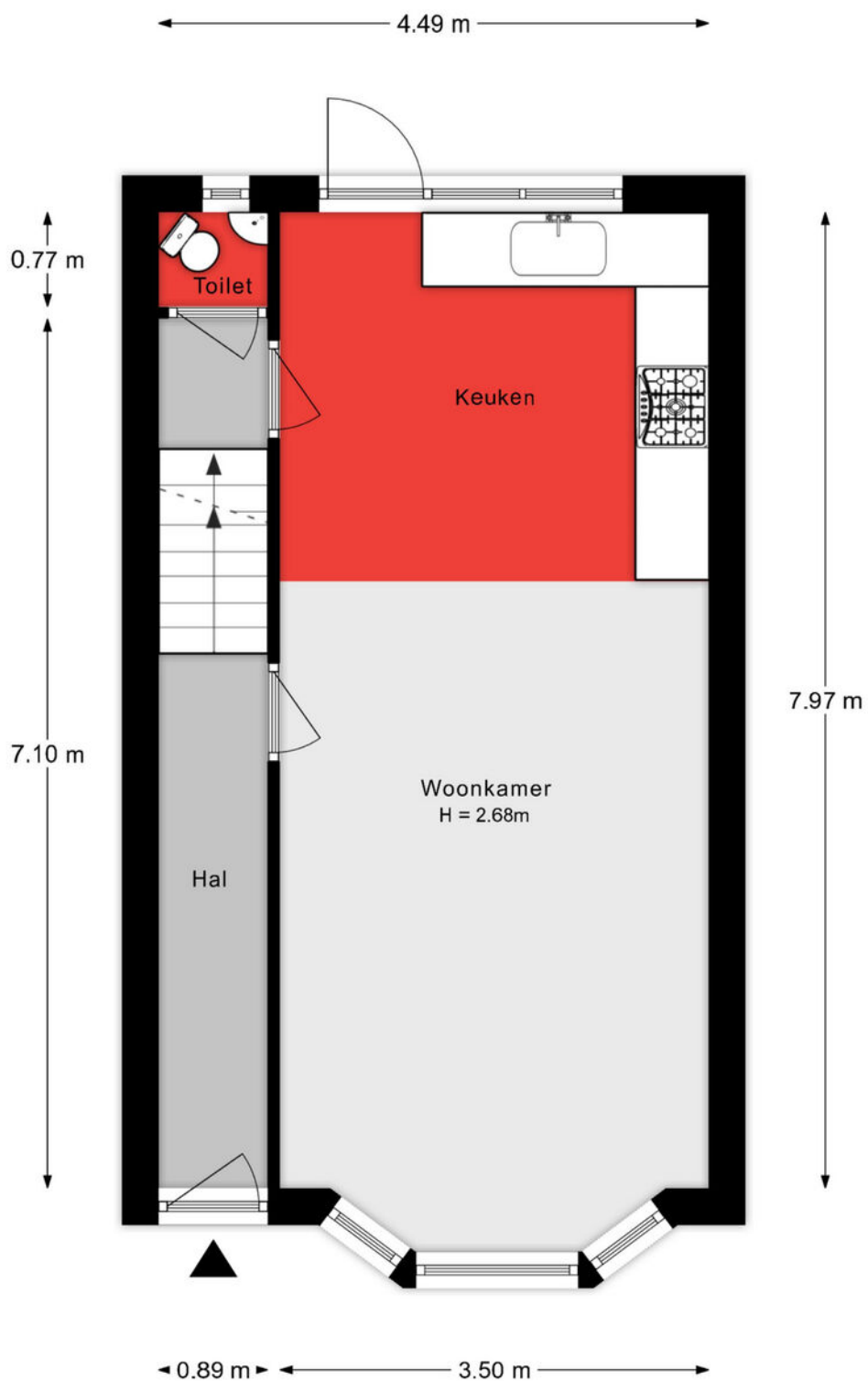






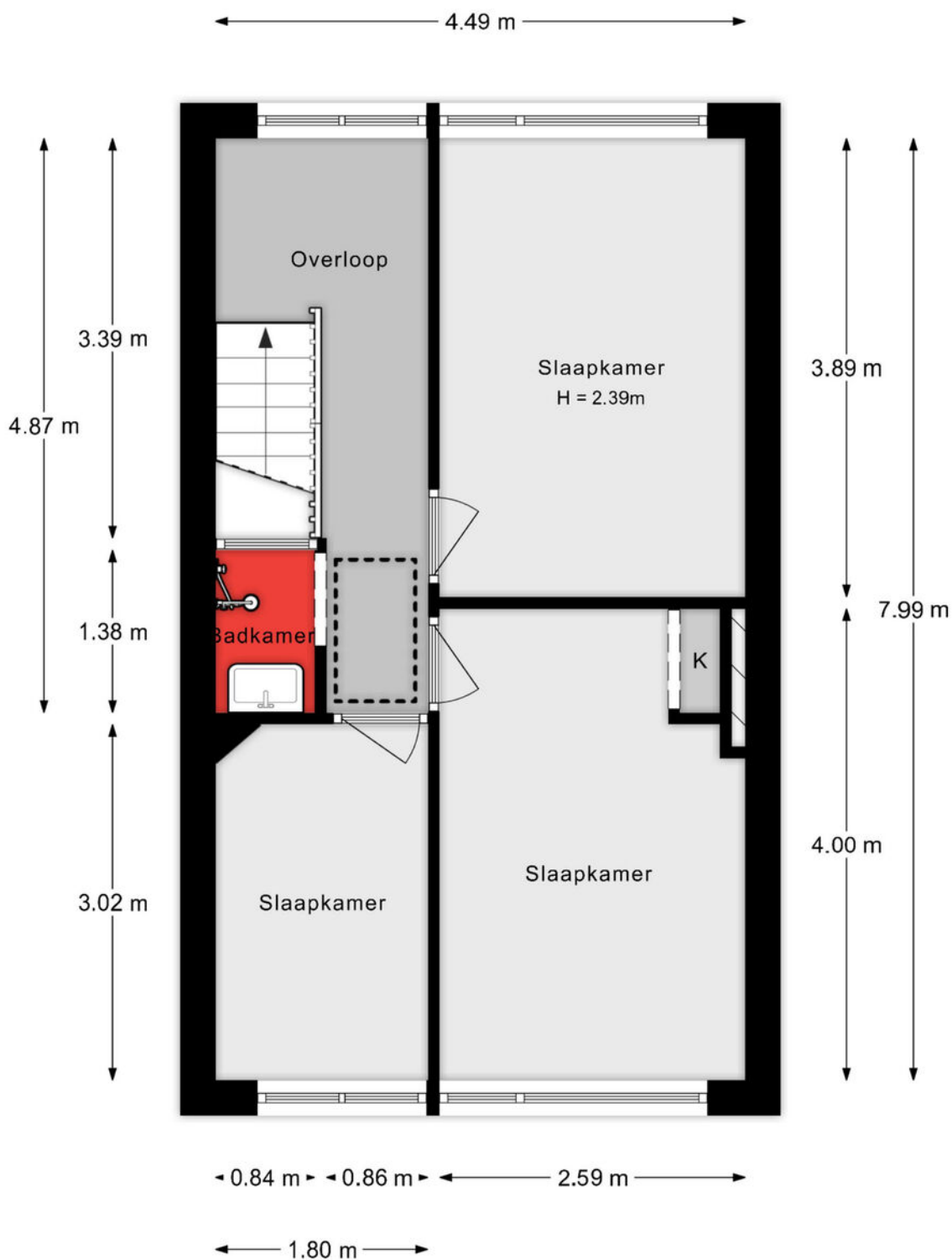


## Begane grond



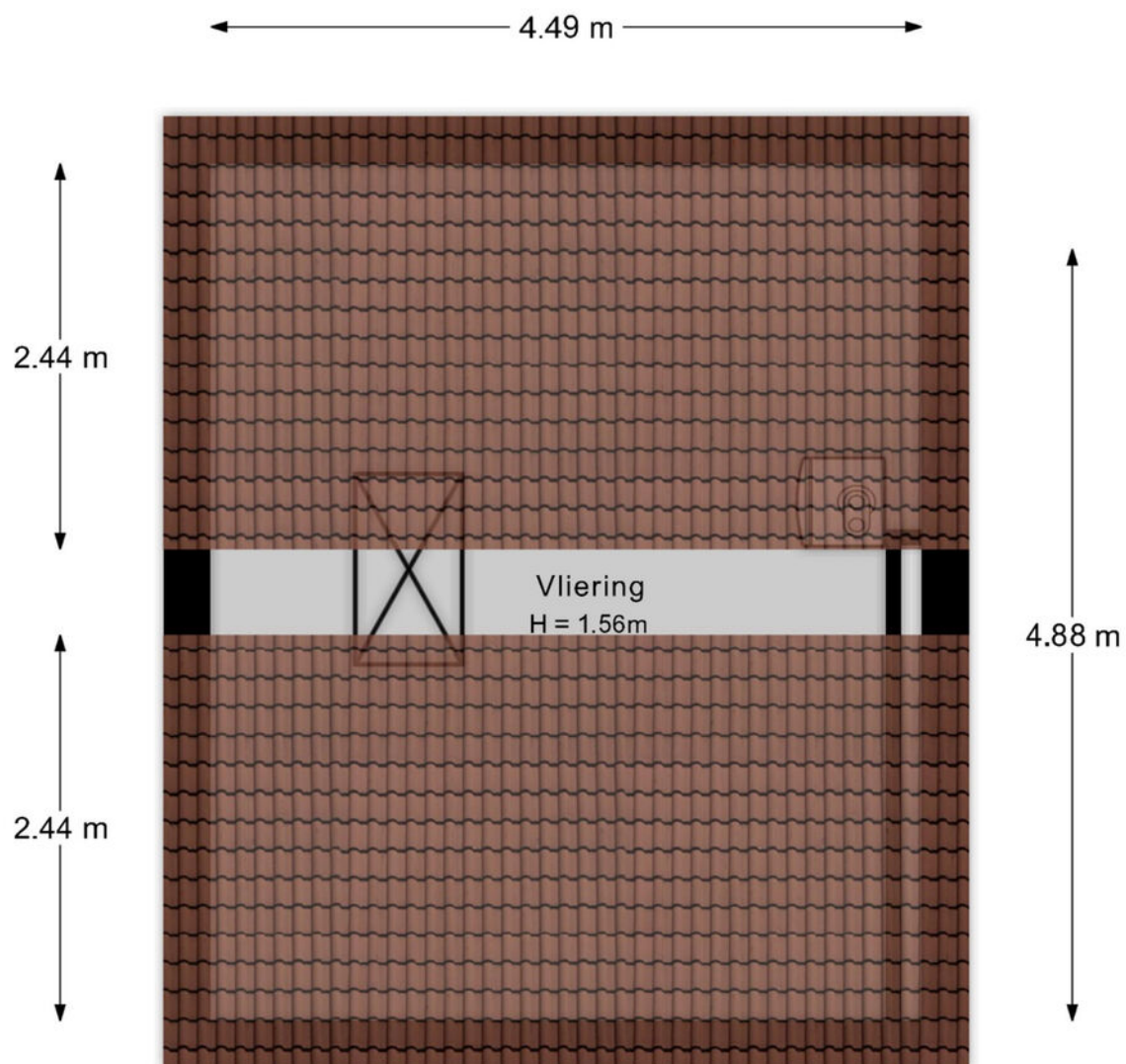
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
Woningperspectief.nl

## 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

# Situatie



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

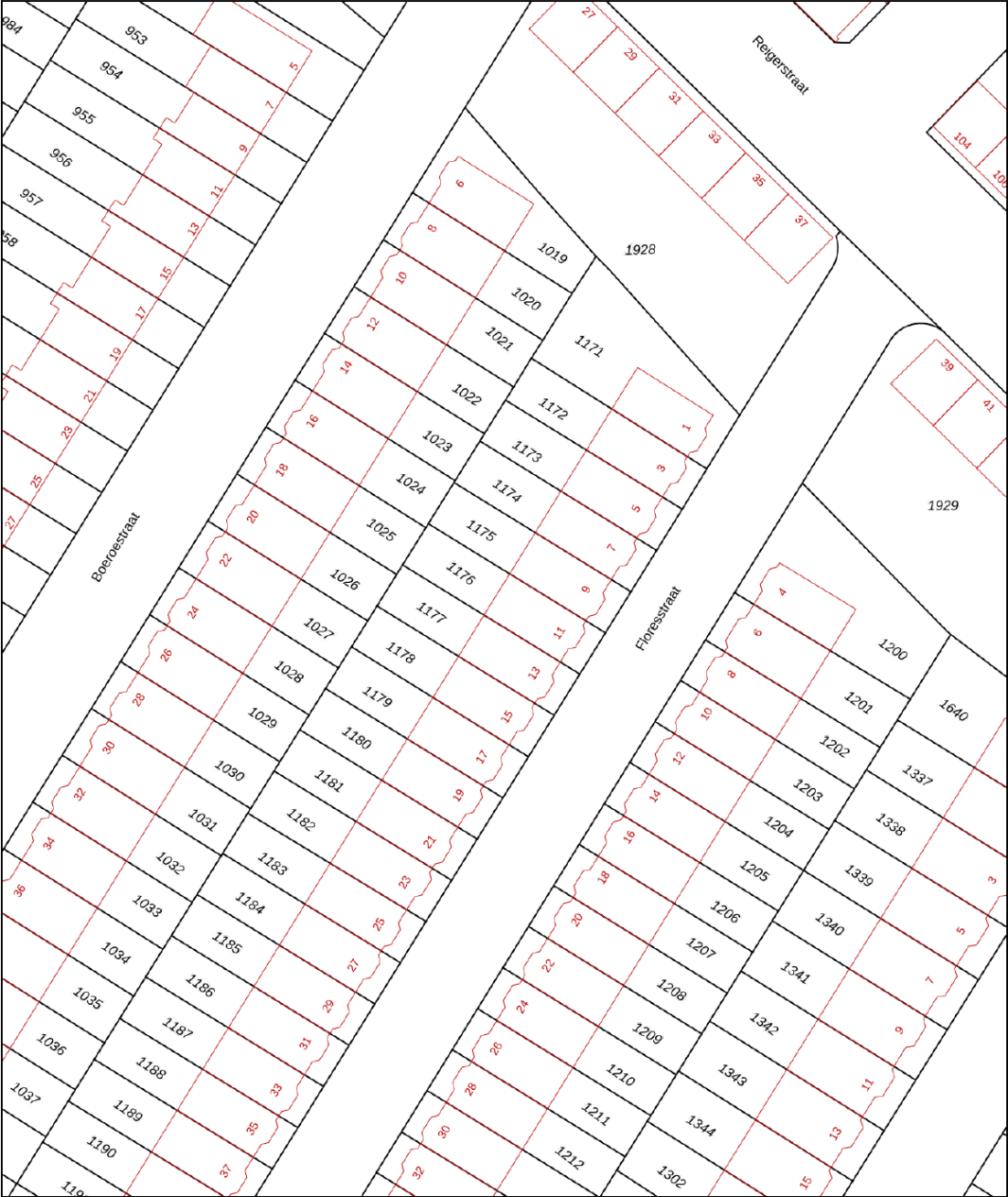
BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

OVERNAME  
(MOGELIJK)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

B

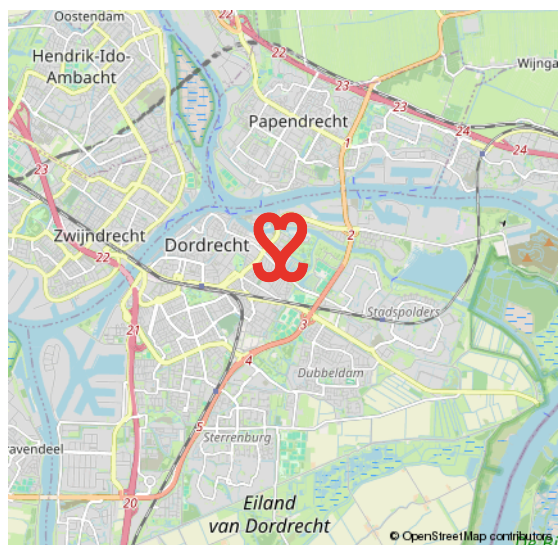
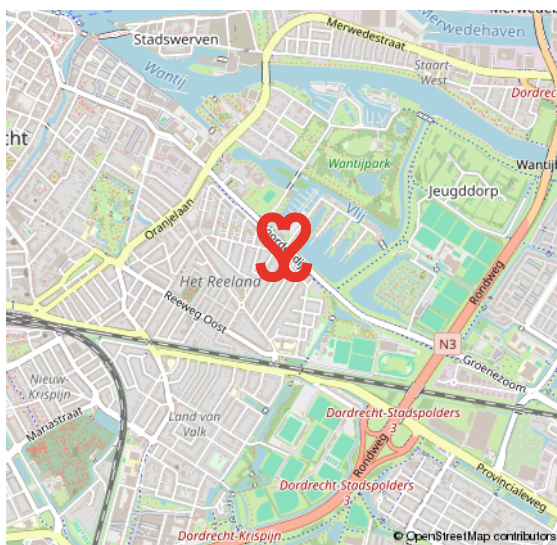
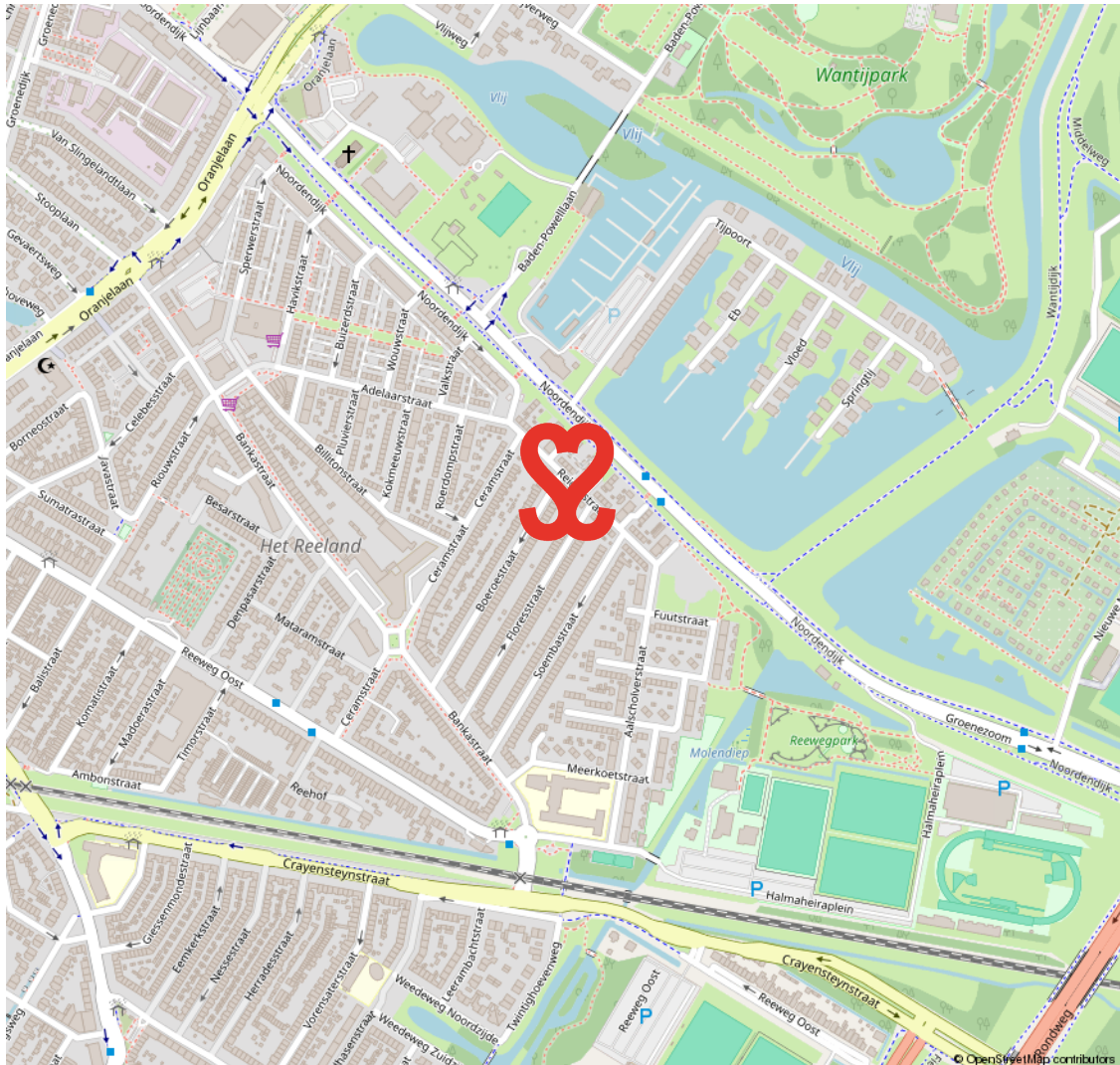
1176

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

# 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

