



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**BANKASTRAAT 15
3312 GA 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

TE GEKKE, bijzonder fraaie en karakteristieke jaren '20 woning met 4 slaapkamers, onderhuis én een fijne tuin, gelegen aan de rand van het centrum.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

158 m²

PERCEELOPPERVLAKE

160 m²

INHOUD

561 m³

BOUWJAAR

1921

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



BANKASTRAAT 15, DORDRECHT

STIJLVOLLE JAREN '20 GEZINSWONING OP EEN TOFFE, CENTRALE LOCATIE!

- authentieke details en modern wooncomfort komen hier absoluut samen!
- met liefde op zéér smaakvolle en degelijke wijze gerenoveerd;
- verrassend veel leefruimte, mede dankzij het multifunctionele onderhuis;
- originele kamer en suite, paneeldeuren, terrazzo vloeren, stucplafonds en glas in lood ramen nog aanwezig;
- begane grond met sfeervolle kamer en suite en een dichte keuken met nette inrichting;
- op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een héél gave badkamer en een balkon;
- mooie extra: een onderhuis (stahoogte) met daglichttoetreding, wasruimte, toilet, berging en grote multifunctionele ruimte (slaap-/werk-/hobbyruimte) met volop kastruimte;
- fijne op de zon gesitueerde achtertuin (zw) met overkapping, berging en achterom;
- een superfijne woonomgeving met buurtwinkels, scholen, het NS-station, centrum en het Merwesteinpark binnen handbereik;
- ook het Energiehuis, Villa Augustus en theater Kunstmin liggen op loopafstand;
- woonoppervlak 158 m². Bruto inhoud 561 m³;
- bouwjaar 1921. Eigen grond 160 m².

Indeling:

Begane grond:

Vestibule met meterkast, origineel stucplafond en fraaie terrazzovloer.

Binnenhal met trapopgang, praktische trapkast en luxe toilet met terrazzovloer en natuurstenen fonteintje.

Héél stijlvolle kamer en suite bestaande uit een voor- en achterkamer, beide voorzien van gerestaureerde ornamentenplafonds. De prachtige originele suitescheiding is voorzien van glas in lood schuifdeuren en vaste open kasten aan beide zijden. Ook is er in de achterkamer een sfeervolle houtkachel aanwezig alsmede openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de voorkamer biedt de trap toegang naar het onderhuis.

Dichte keuken met fraaie terrazzovloer en moderne keukeninrichting voorzien van roomwitte paneelfronten en houten aanrecht. De keuken is voorzien van een 5 pits gaskookplaat, rvs afzuigschouw, heteluchtoven, vaatwasser, de originele provisiekast en toegang naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met daklicht en cv-kast (Nefit, 2017).

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van vaste kast.

Héél stoer gemoderniseerde, ruime badkamer (2018) compleet uitgevoerd met ligbad, vrijhangend toilet, houten meubel met dubbele (natuurstenen) waskom en een inloofdouche met hand- en regendouche. Ook is er een handdoekenradiator aanwezig en zijn de wanden strak afgewerkt. In het plafond zijn ingebouwde lichtspotjes aanwezig en er is lichtinval via het daklicht.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en met toegang naar woningbreed balkon (zw).

Slaapkamer 4, eveneens aan de achterzijde en voorzien van openslaande balkondeuren.

BANKASTRAAT 15, DORDRECHT

GELEGEN IN DE WIJK 'HET REELAND' DICHTBIJ HET CENTRUM VAN DORDT

.....

Onderhuis:

Het multifunctionele onderhuis bestaat uit een ruime slaap-/werk-/hobbyruimte met grote praktische kastenwand en toegang tot een was-/toiletruimte en berg-/klusruimte. Het onderhuis heeft een stahoogte en is cv verwarmd. Dankzij de kunststof raampartijen inclusief horren aan de voor- en achterzijde is er voldoende lichtinval en ventilatie.

De was-/toiletruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine, toilet (Sanibroyeur), inbouwverlichting en gedeeltelijk betegelde wanden en vloer. Daarnaast zijn er twee handige berg-/klusruimtes, waarvan één ruimte beschikt over een pantry met koud wateraansluiting.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een leuke voortuin en een zonnige, op het zuidwesten gelegen achtertuin. De tuin is o.a. voorzien van sierbestrating, kunstgras, beplanting, houten schuttingen, elektra, een houten berging met elektra, een overkapping en een achterom (richting Celebesstraat).

Algemeen:

Vloerafwerking: fraaie terrazzovloer in de vestibule, binnenhal, toilet en keuken. Visgraat parketvloer (2018) in de kamer en suite. Slaapverdieping voorzien van laminaat (2018). In de kamer in het onderhuis liggen massief grenen vloerdelen. Wandafwerking: een combinatie van strak stucwerk en glasvliesbehang.

Plafonds: ornamentenplafonds in de kamer en suite. Voorts lijstwerk (waarvan een deel nog origineel) en strak gestuukte plafonds.

Onderhuis: het onderhuis is in 2008/2009

opgeknapt. In 2019 zijn de voor- en zijgevel van het onderhuis deels geïnjecteerd/afgedicht. Ook is er een nieuwe voorzetwand met isolatie geplaatst.

Gevels: de voorgevel is in het verleden reeds gereinigd en opnieuw gevoegd. De achtergevel is ter plaatse van de 1e verdieping in 2017 gerenoveerd en de zijgevel is opnieuw gevoegd en gehydrofobeerd in 2020.

Kozijnen/beglazing: grotendeels grenenhouten ramen en kozijnen met HR++ glas en extra voorzetramen. Tevens voorzetramen ter plaatse van het glas in lood. Kunststof kozijnen en ramen met dubbel glas in het onderhuis.

Buitenschilderwerk: voorzijde in 2015 (ramen) en 2019 (deur) uitgevoerd en achterzijde in 2024 (ramen en deuren).

Dak: in 2011 is het dak geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakbedekking en in 2018 zijn er diverse renovatiewerkzaamheden uitgevoerd.

Elektrische installatie: vernieuwde groepenkast met 6 groepen, 2 aardschakelaars en glasvezelaansluiting. Voorts is de woning voorzien van vernieuwde wandcontactdozen, lichtschakelaars en elektrische bedrading.

Radiatoren: vernieuwde radiatoren en leidingwerk. De radiatoren op de slaapverdieping en in het toilet zijn voorzien van thermostaatkranen.

Buitenzonwering: zonnescherm (handmatig) begane grond achterzijde.

Energie label: E.

Oplevering: indicatie augustus/september 2025.



**ENTREE IN
VESTIBULE**

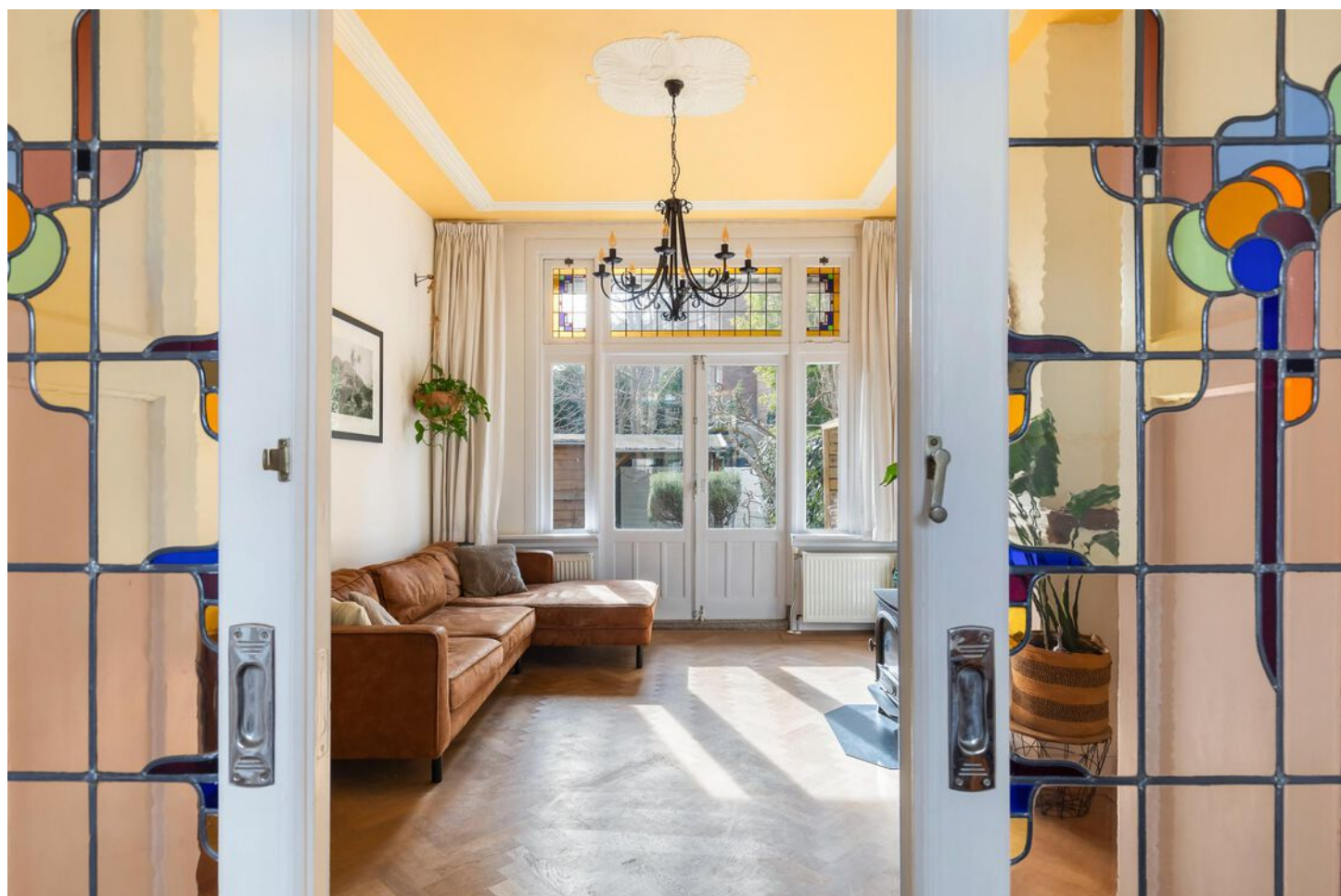
**STIJLVOLLE
KAMER EN SUITE
MET TRAP NAAR
HET ONDERHUIS**

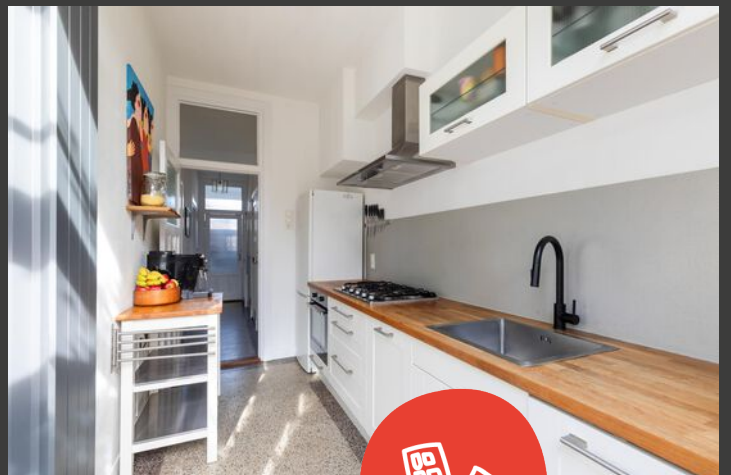


Jeroen legt uit

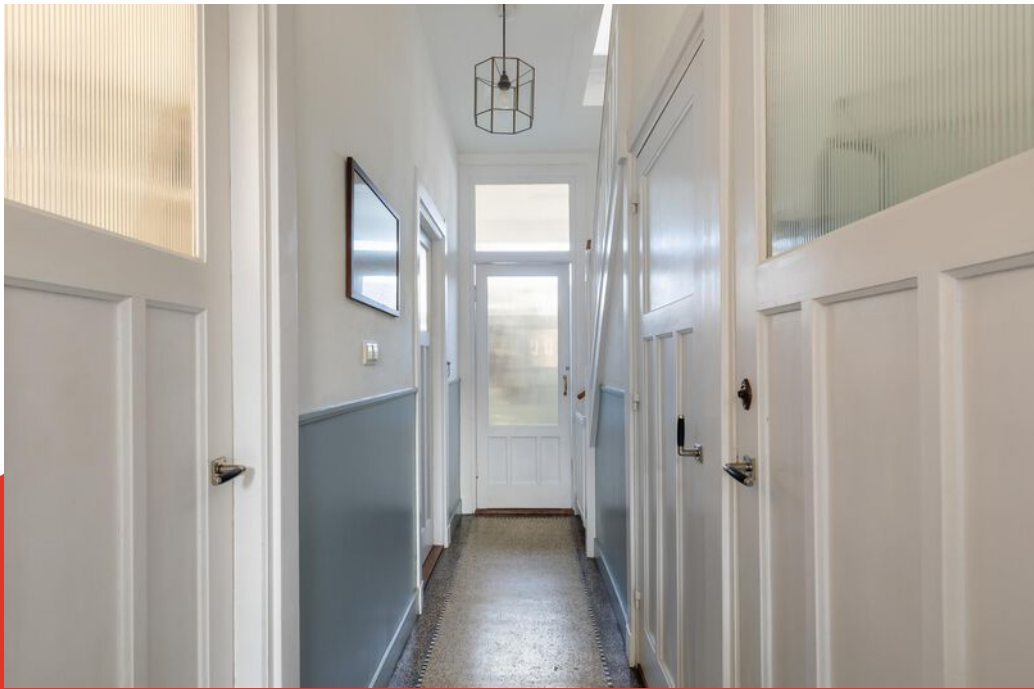
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





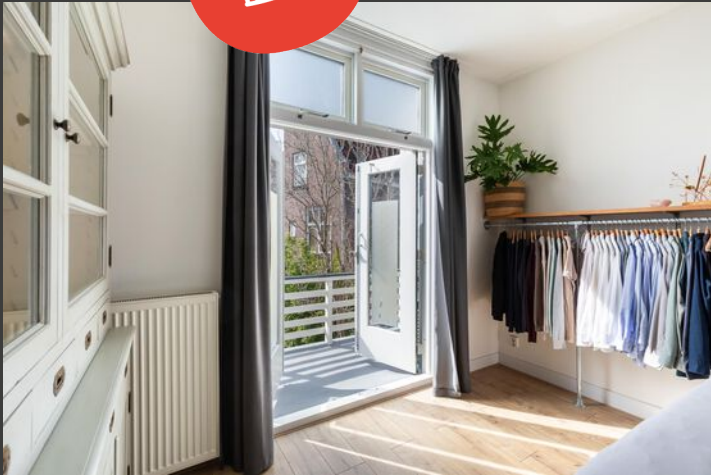




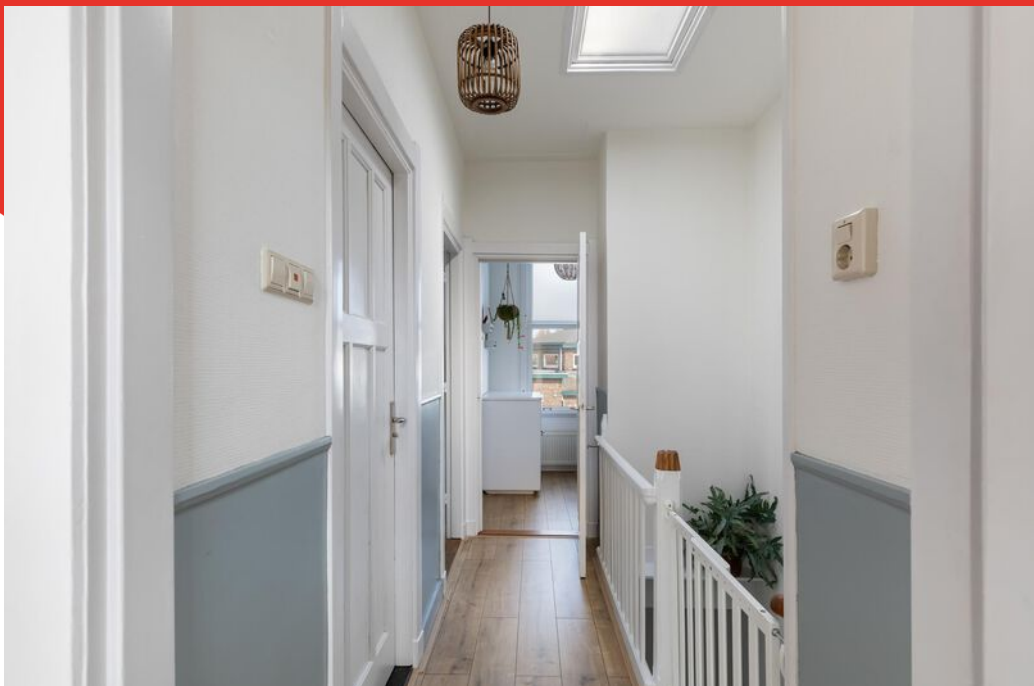






















Begane grond



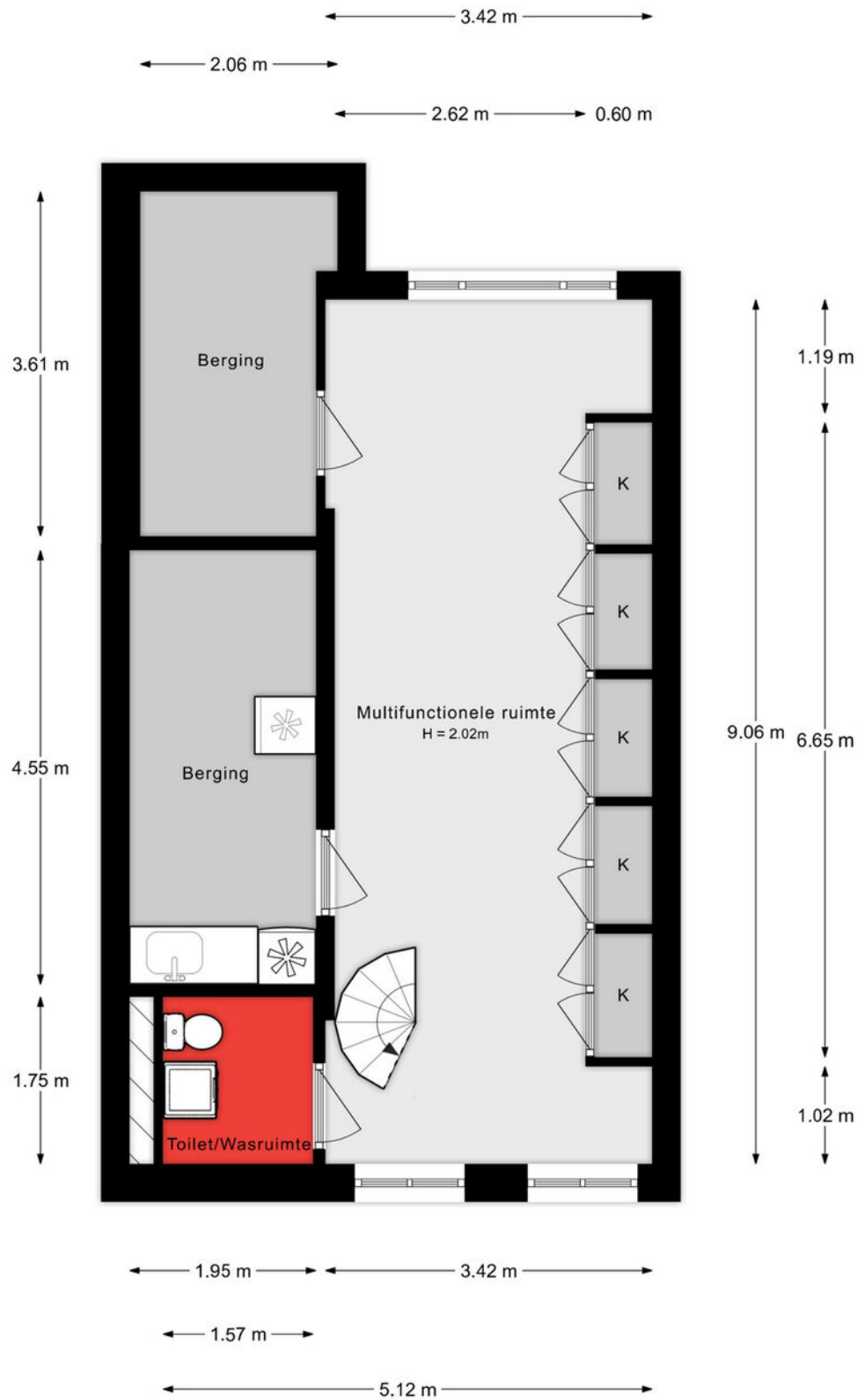
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



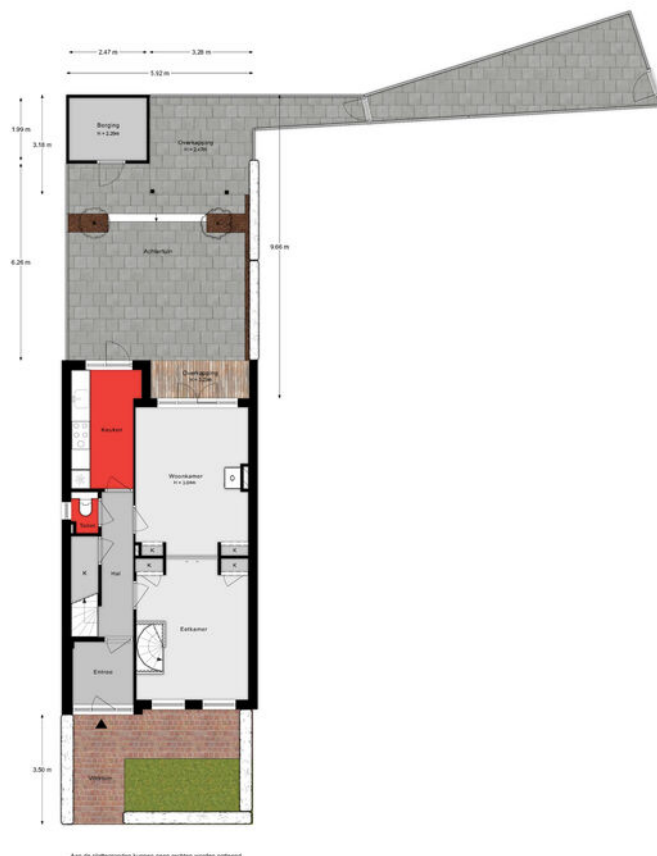
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis



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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Kroonluchters woonkamer

X

- Ventilatorlamp slaapkamer

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- (steiger)planken slaapkamers, cv-kast, w.c. en badkamer

X

- bureauplank slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- Luik souterrain trap

X

- Stellingkasten souterrain

X

- Werkbank souterrain

X

- Inbouwlichten kasten souterrain

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

- Trolley

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Spiegel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Tijdschakelaar spouwventilatie kelder

X

Muziekboxen woon-/eetkamer

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Voorzetramen

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Losse planten(bakken)

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Buitenlamp voordeur

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Teakhouten stoelen

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige l

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

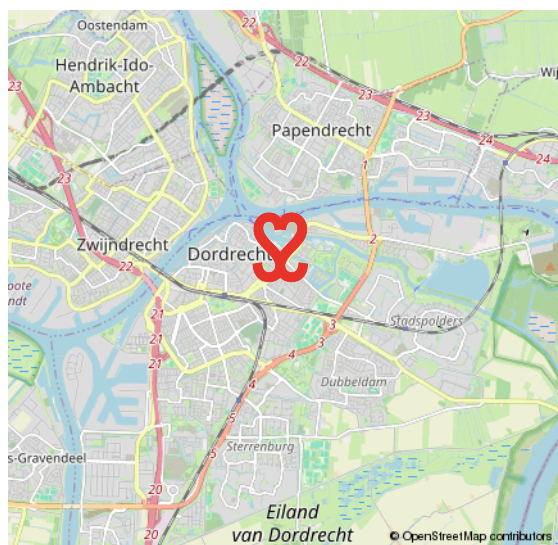
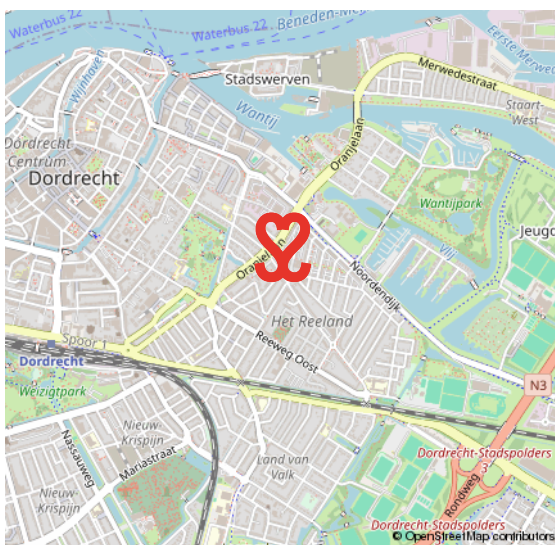
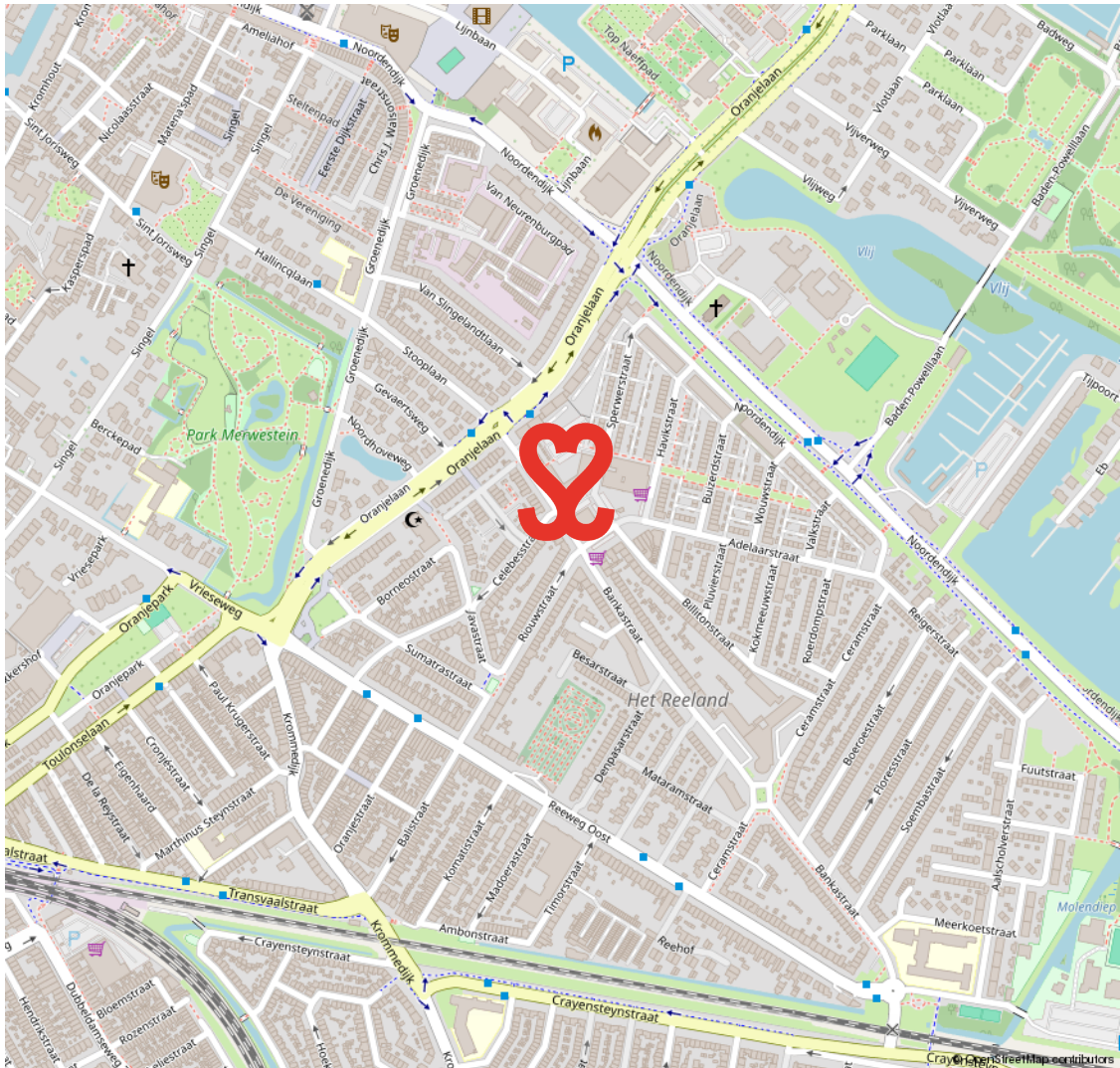
Perceel

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 / 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)



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

