



INDORDRECHT
makelaardij

Floresstraat 57, 3312 HG Dordrecht



Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

Omschrijving

Prima onderhouden jaren-30 eindwoning met souterrain! Deze 3 kamer woning (voorheen 4 kamers) is op de begane grond en eerste verdieping voorzien van kunststof kozijnen. De tuin en het balkon liggen gunstig op het noordwesten. Doordat de keuken in het souterrain is geplaatst beschikt deze woning nu over een grote woonkamer op de begane grond.

Op de verdieping zijn 2 prima slaapkamers en een grote badkamer. De vliering zorgt daarnaast voor praktische opbergruimte.

De keuken sluit direct aan op de tuin. Deze tuin heeft grote en multifunctionele berging.

De Floresstraat is ideaal gelegen in de populaire wijk "Indische buurt". Alle voorzieningen zijn in de directe nabijheid en u fietst zo de stad in!

Algemeen

- Kunststof kozijnen met HR ++ op de begane grond en 1^e verdieping
- 2 airco units (2025)
- 4 zonnepanelen (2025)
- Energielabel C
- Meterkast vernieuwd (2024)
- Alle kamers en berging voorzien van vast internet
- Alarmsysteem, Domotica
- Souterrain met leefkeuken (hoogte onder de balken = ca. 1.86 m)
- Bergzolder, nokverhoging mogelijk
- Balkon en tuin met zij ingang
- Multifunctionele berging (betonnen vloer, elektra)

Indeling

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de gang met meterkast. Deze gang geeft toegang tot het toilet en de woonkamer.

De **woonkamer** is netjes afgewerkt. Doordat de woonkamer van voor naar achter doorloopt voelt deze licht en ruim aan. De massief eiken vloer (blank eiken, geolied) en de schouw geven deze kamer een warme uitstraling. In juli 2025 is er een airco-unit geplaatst. Via een schuifdeur aan de achterzijde bereikt u het balkon. Dit prettige balkon is voorzien van composiet vloerafwerking en hekwerk; deze is onderhoudsvrij en heeft een natuurlijke uitstraling.

Via de eikenhouten trap vanuit de woonkamer bereikt u de eerste verdieping

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft 2 slaapkamers en een badkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze “master bedroom” beslaat de volledige breedte van de woning. Oorspronkelijk waren dit 2 slaapkamers. De recent geplaatste airco unit kan koelen en verwarmen.

Slaapkamer 2 is eveneens een prima slaapkamer en ligt aan de achterzijde van de woning.

De **badkamer** is ruim en beschikt over een comfortabele stoomdouche. Het brede wastafelmeubel heeft een dubbele wastafel en er is een 2^e toilet. Deze ruimte is geheel betegeld en het plafond is voorzien van inbouwspotjes. Het raam (voorzien van ventilatierooster) en de mechanische afzuiging zorgen voor voldoende ventilatie.

Bergzolder

De overloop op de eerste verdieping geeft middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder. Deze handige vliering heeft een nokhoogte van ca. 1.57 m. Hier bevindt zich de CV installatie (2024). Er is eventueel een mogelijkheid deze woning (in de toekomst) te vergroten met een nokverhoging; hierdoor krijgt u een extra verdieping. Veel burens zijn u al voorgegaan.

Souterrain (-1)

Het onderhuis heeft een grote **keuken** aan de achterzijde en een wasruimte aan de voorzijde van de woning. De leefkeuken is standaard uitgevoerd waarbij de oven, de kookplaat en de afzuigkap in 2024 zijn vernieuwd. De “smart oven” beschikt over 2 componenten.

Vanuit de keuken bereikt u de wasruimte en de achtertuin.

De **wasruimte** is praktisch ingedeeld. Naast de wasmachine en wasdroger is er voldoende opbergruimte beschikbaar. Deze ruimte is ook ideaal te gebruiken als bijkeuken.

Buiten

De **achtertuin** is bereikbaar vanuit het souterrain of via de poort. Deze stadstuin heeft grote grijze tegels en is op het westen gelegen. Er is een watertappunt en er zijn twee elektra aansluitingen. De grote **berging** (ca. 4.18 x 3.00 m) is voorzien van een vorstvrije betonnen vloer met plavuizen afwerking, heeft elektra, internet en een breed kiepraam. De werkbank blijft achter, altijd handig 😊!

De voortuin is netjes bestraat. Het onderhoudsvrije hekwerk is van composiet. Ook hier is er een elektrapunt en waterkraan beschikbaar.

De ligging

De Floresstraat is prettig gelegen in de Indisch buurt zuid. Er zijn buurtwinkels bij het Vogelplein en de Reeweg Oost. Diverse basisscholen en middelbare scholen zijn in de directe omgeving. U bent in enkele minuten in de historische binnenstad van Dordrecht of het Centraal Station. Het groen met onder meer het Wantijpark ligt om de hoek. De N3, welke aansluit op de A15 en A16 is eveneens goed bereikbaar.

Parkeren

Er is gratis parkeergelegenheid voor de deur.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Eindwoning, Jaren-30
Aantal kamers	3 (voorheen 4)
Aantal slaapkamers	2 (voorheen 3)
Bouwjaar	1937
Ligging tuin	Noordwest
Gebruikersoppervlakte	72 m ²
Extra souterrain	33.1 m ² (hoogte onder balken = ca. 1.86 m)
Perceeloppervlakte	99 m ²
Balkon	4.1 m ²
Berging	12.6 m ²
Inhoud	ca. 395 m ³
Locatie	Indische buurt
Elektra	13 groepen, 3 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Zonnepanelen	4 stuks (2025)
Airco	2 stuks (2025)
Verwarming	Gas CV, Intergas Extreme 36 (2024)
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie B, nummer 1199
Energielabel	C
Oplevering	in overleg

Afmetingen

Begane grond

- Gang : ca. 1.10 x 1.90 m;
- Toilet : ca. 1.10 x 1.00 m;
- Woonkamer : ca. 3.28/4.50 x 8.00 m;
- Balkon : ca. 4.50 x 0.90 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 1.38 x 1.00 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 4.35/3.58 x 3.94/3.02 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.20 x 3.96 m;
- Badkamer : ca. 2.18 x 2.85 m.

Bergzolder

- Bergzolder : ca. 4.35 x 6.40 m (nokhoogte = ca. 1.57 m).

Souterrain (-1, hoogte = ca. 1.86 m.)

- Keuken : ca. 3.26 x 4.52 m;
- Hal : ca. 0.92 x 4.52 m;
- Berging/bijkeuken : ca. 4.50 x 3.30 m.

Buiten

- Voortuin : ca. 4.50 x 1.90 m;
- Achtertuin : ca. 4.50 x 4.60 m;
- Berging : ca. 4.18 x 3.00 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling.

Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven. In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





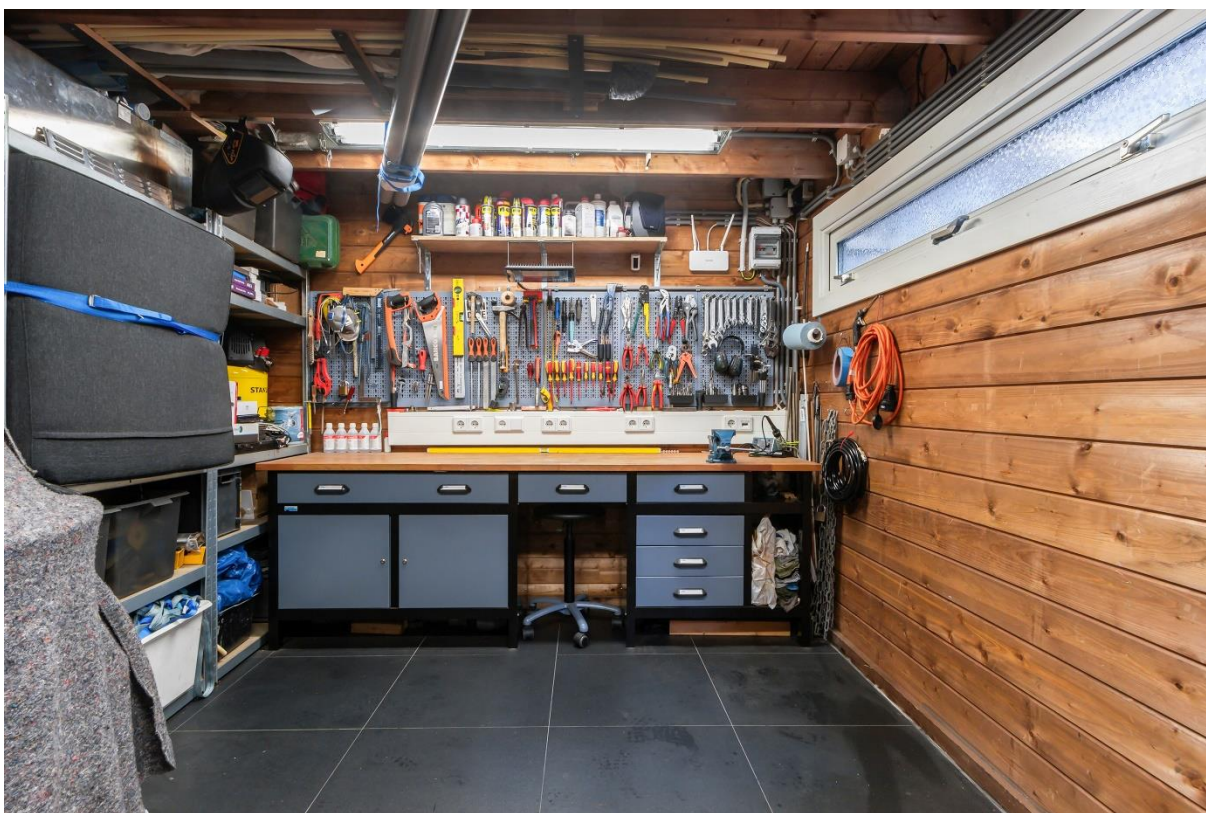
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



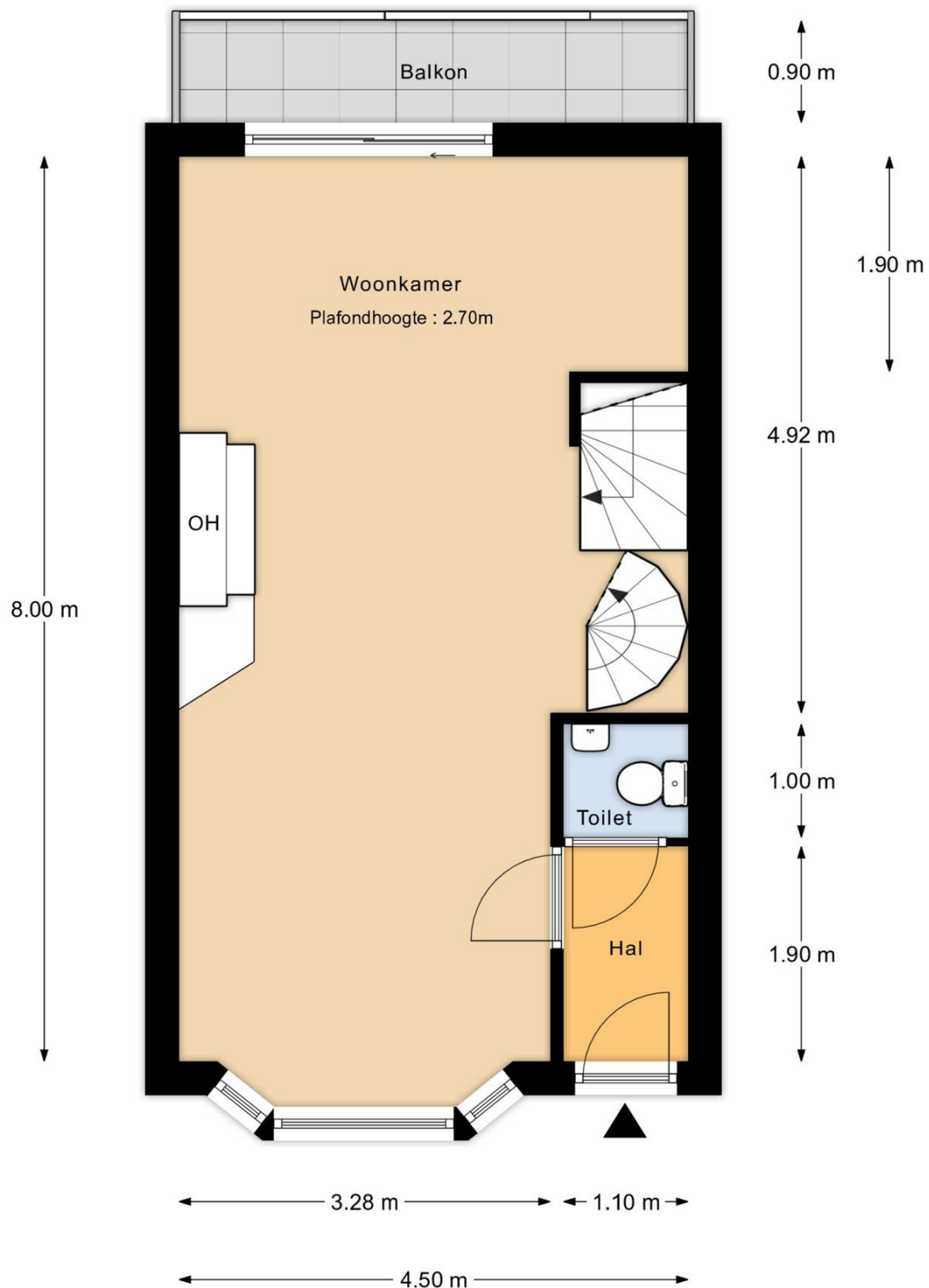


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

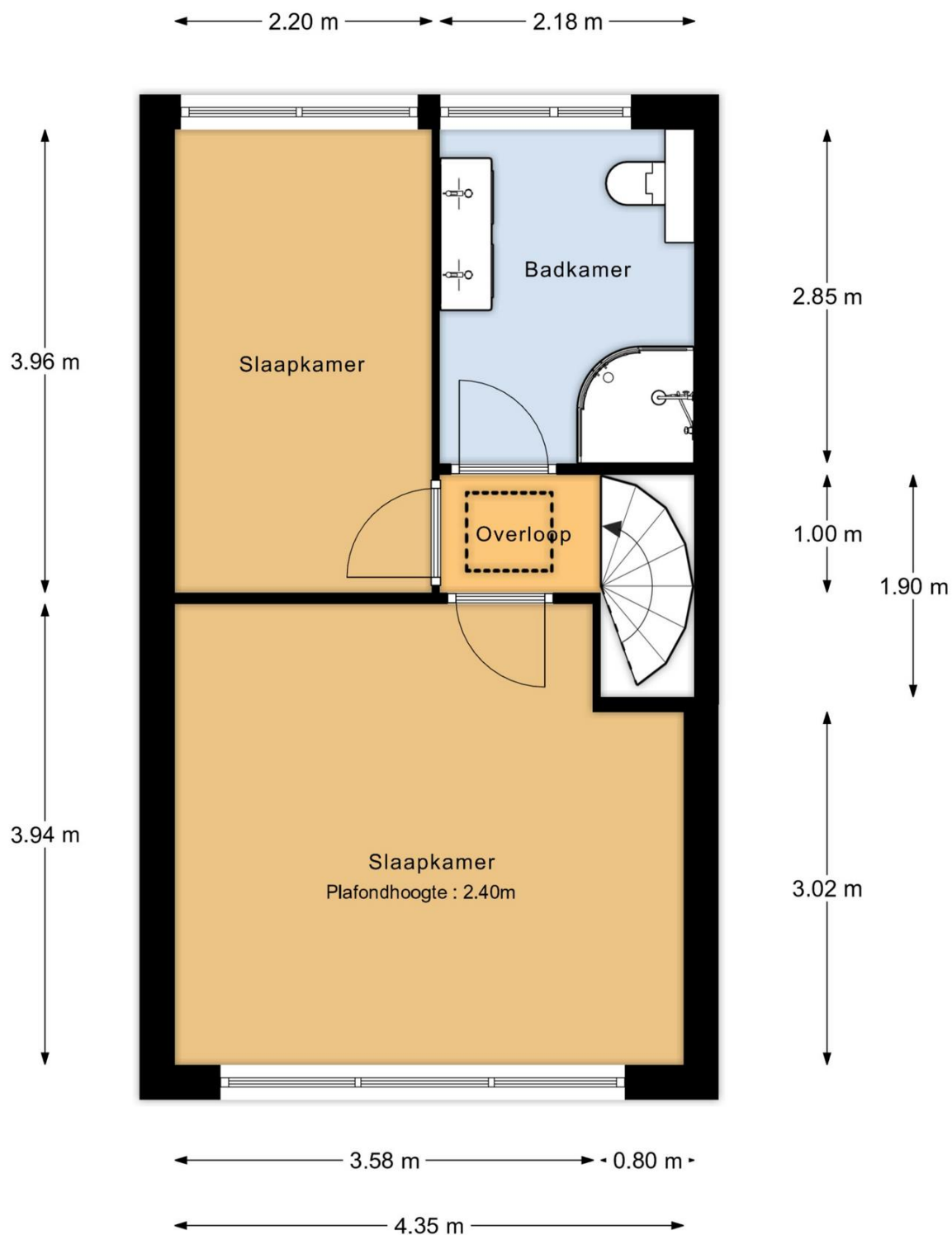


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



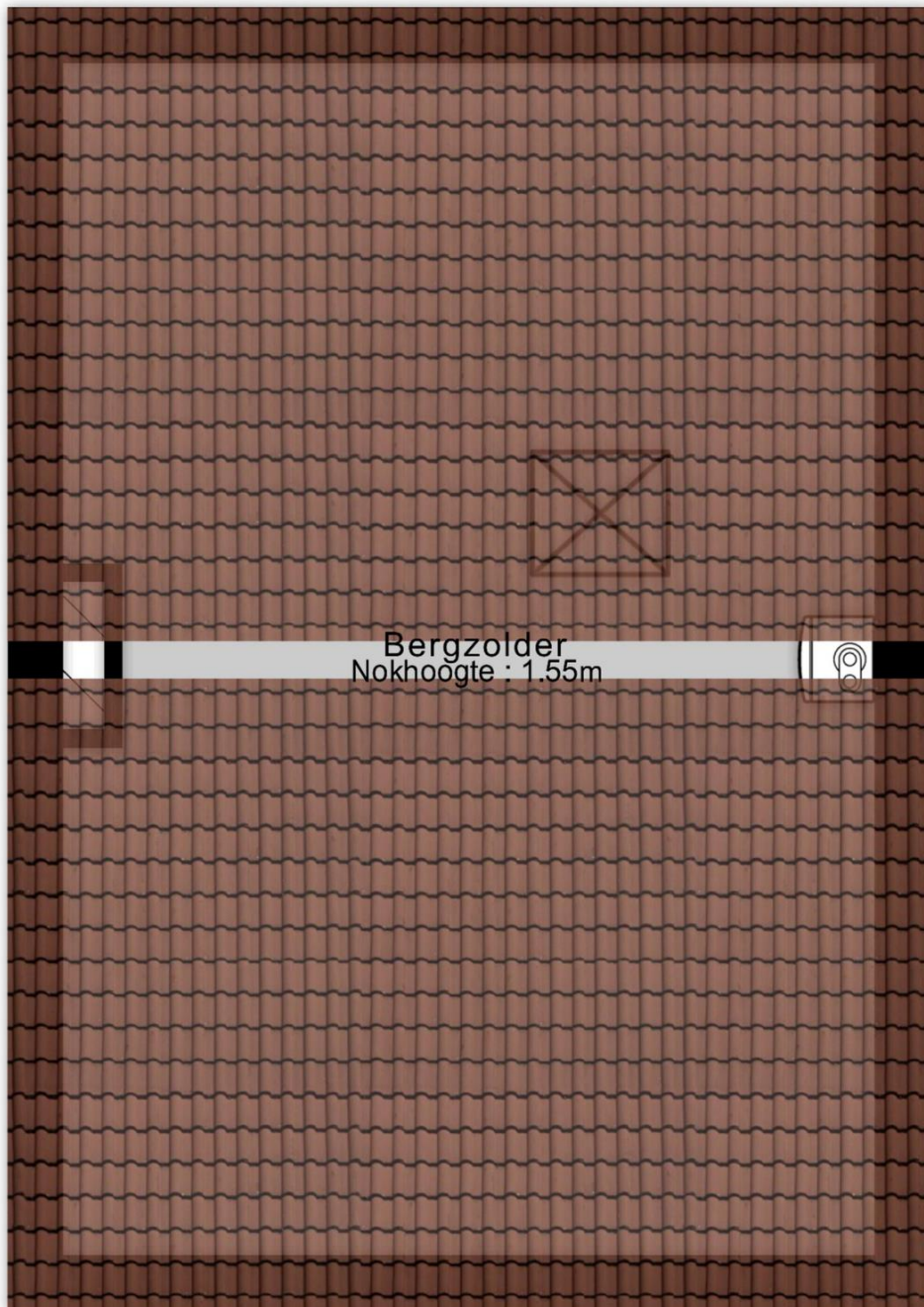
1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

← 4.35 m →



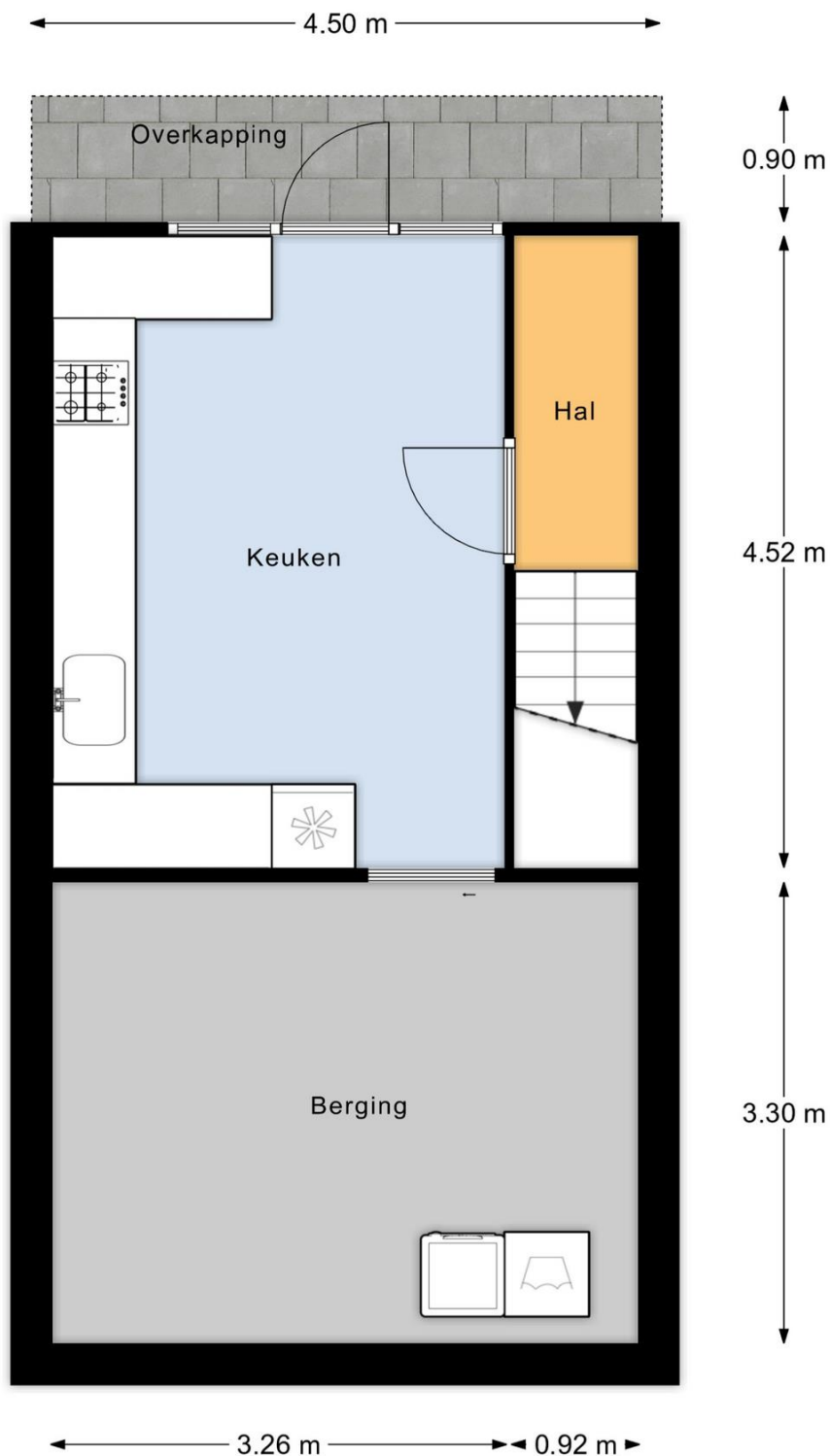
↑
6.40 m
↓

Bergzolder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

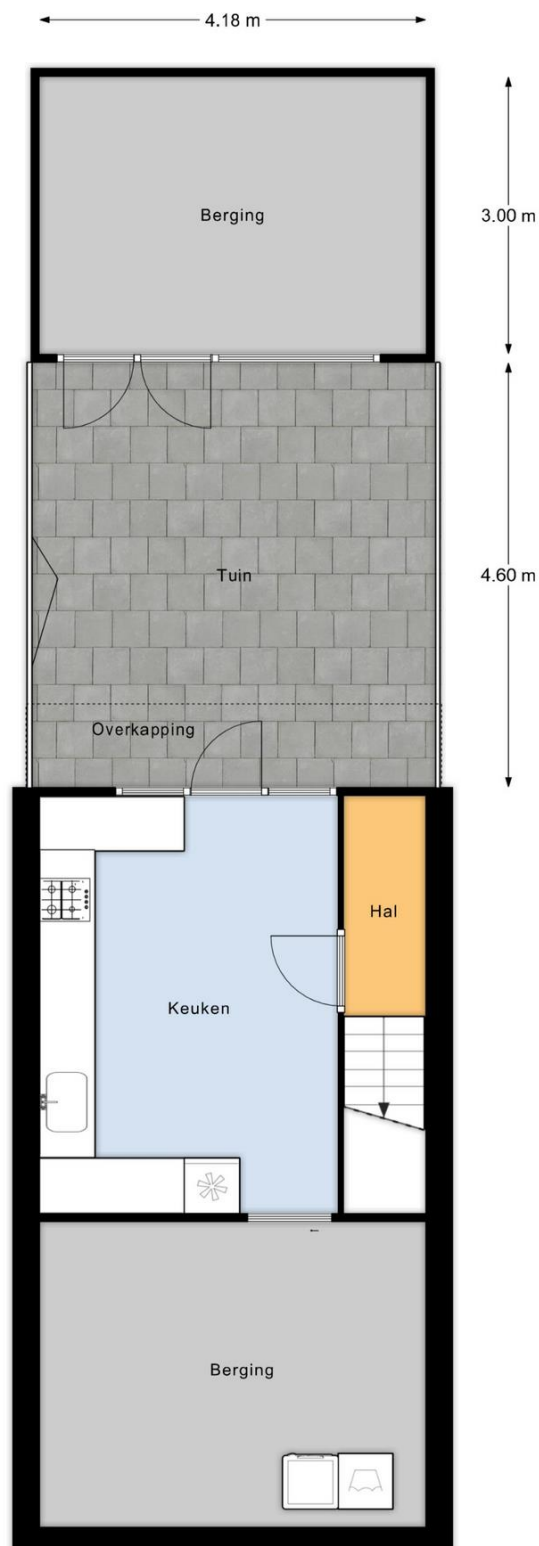


Souterrain

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



Perceeloverzicht souterrain

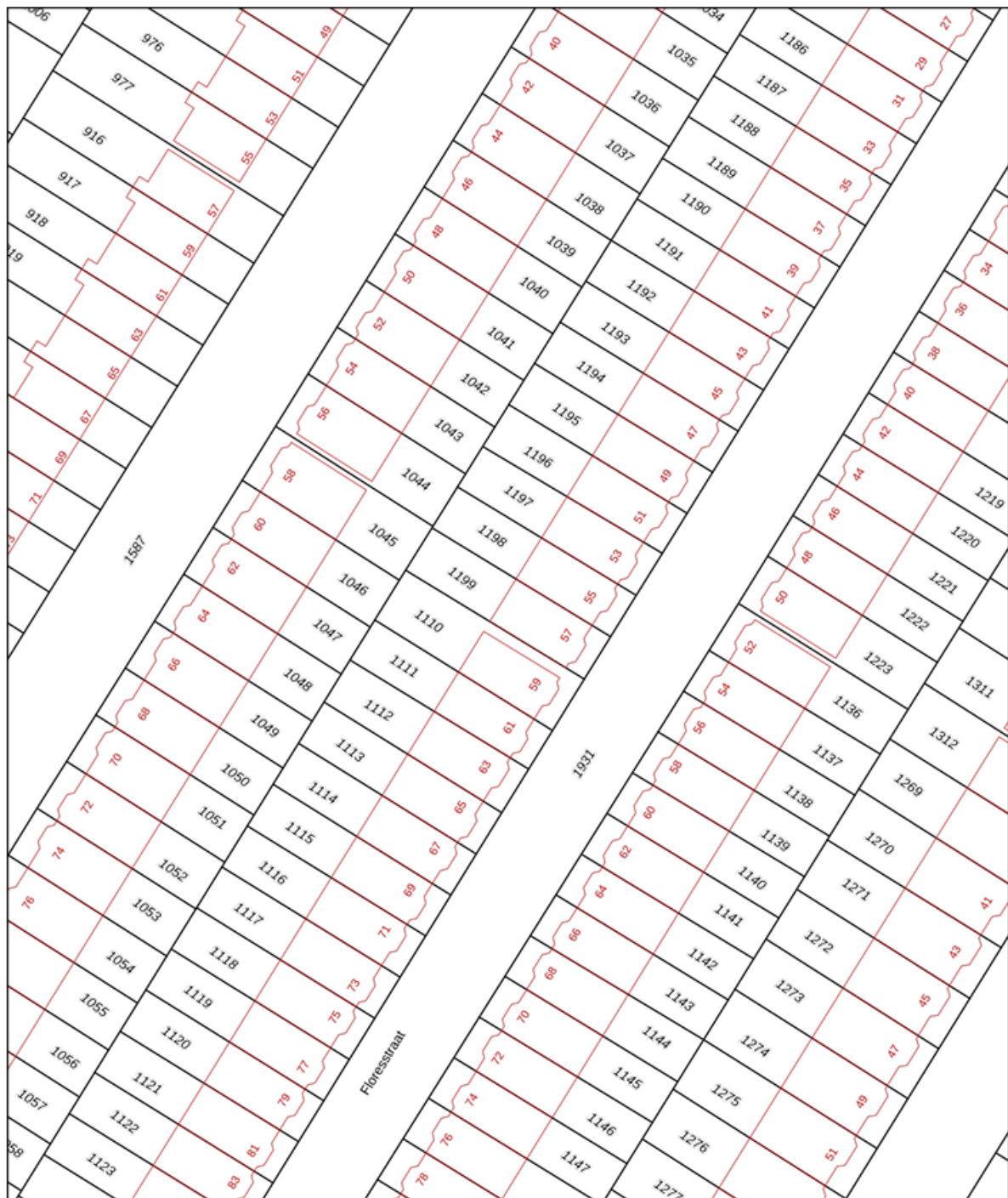
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

Kadastrale kaart

Uw referentie: Floresstraat 57

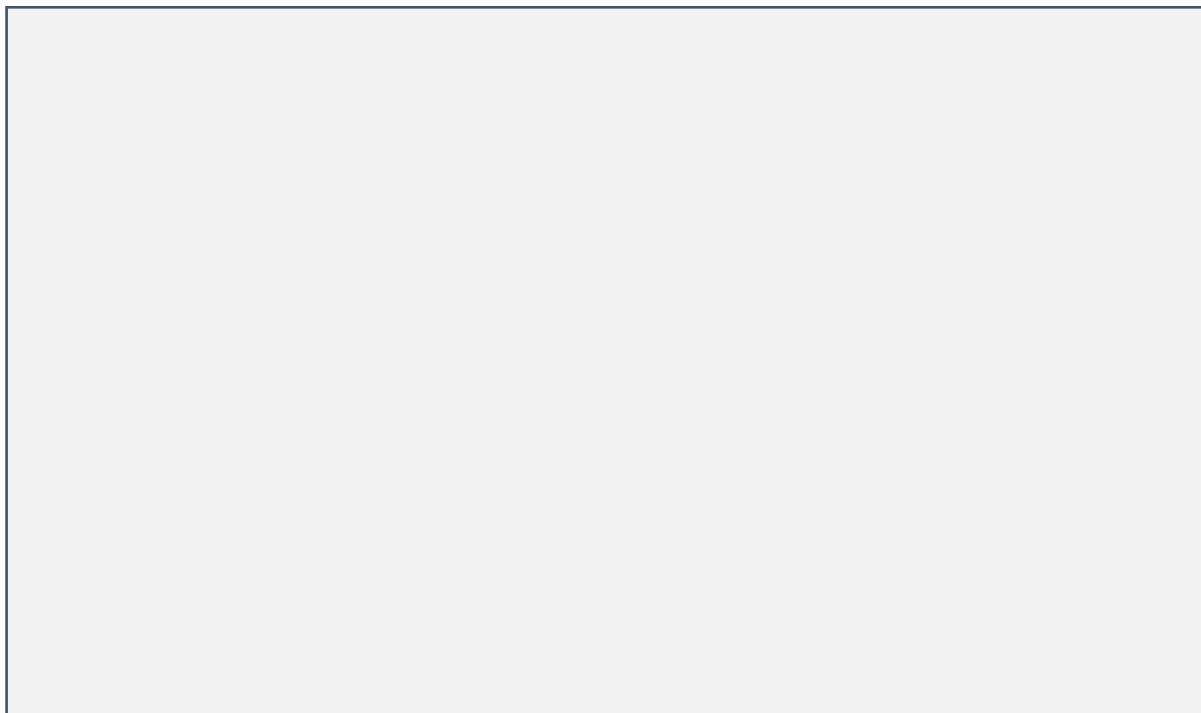


0 5 10 15 20 25m

12345 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 1199 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 17 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Ruimte voor aantekeningen:



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**."

Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

