



INDORDRECHT
makelaardij

Floresstraat 38, 3312 HH Dordrecht



Vraagprijs: € 379.000,- k.k.

Omschrijving

Sfeervolle jaren-30 woning met 4 slaapkamers en een groot souterrain! Deze woning is verrassend ruim: door de nokverhoging en dakkapel is er een volwaardige 2^e verdieping beschikbaar.

De kamer en suite, de marmeren schouwen, de erker, de hoge plafonds met ornamenten, de glas-in-lood ramen en paneeldeuren versterken het jaren-30 karakter.

Op de begane grond is de woonkamer met aangrenzend terras. De 4 slaapkamers en de badkamer zijn gelegen op de 1^e en 2^e verdieping. In het souterrain (onderhuis) bevindt zich een grote leefkeuken met extra wasruimte.

De tuin bereikt u vanuit de keuken. Deze prettige tuin ligt op het zuidoosten en heeft een stenen berging en een achterom.

De Floresstraat is ideaal gelegen in de populaire wijk "Indische buurt". Alle voorzieningen zijn in de directe nabijheid: u fietst zo de stad in of loopt naar het Wantijpark.

Algemeen

- Jaren-30 woning met details
- Locatie: Indische buurt
- Nokverhoging
- Dakkapel
- Tuin met berging en achterom
- Groot souterrain
- Bergruimte

Indeling

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de gang met meterkast. Deze gang geeft toegang tot de voorkamer, de achterkamer en de trap naar de 1^e verdieping.

De **kamer en suite woonkamer** is zeer sfeervol te noemen door de ornamenten plafonds, een erker aan de voorzijde en in de voor- en achterkamer een schouw met marmeren omlijsting. De originele glas-in-lood ramen zijn in het dubbel glas verwerkt.

De achterzijde geeft middels openslaande deuren direct toegang tot het brede terras. Via de achterkamer bereikt u het toilet en het souterrain.

Eerste verdieping

De overloop beschikt over een groot raam en geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste kast. Deze verdieping heeft laminaat vloerafwerking.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als de “master bedroom”. Deze kamer beschikt over een diepe vaste kast.

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

Slaapkamer 3 is de kleinere kamer en ligt ook aan deze voorzijde. Deze kamer is eventueel te gebruiken voor uw toekomstige badkamer.

De eenvoudige **badkamer** beschikt over een grote inloopdouche en een wastafel.

Vanuit de overloop bereikt u met een vaste trap de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Wow, wat een verrassing: door de nokverhoging en dakkapel is er een zeer grote kamer beschikbaar. Deze **slaapkamer 4** is met de grote raampartij aan de achterzijde en de lichtopbrengst aan de voorzijde licht te noemen. Ook deze slaapkamer heeft laminaat vloerafwerking.

De kozijnen op de 2^e verdieping zijn van kunststof.

Souterrain (-1)

Het onderhuis heeft een grote **leefkeuken** met aansluitend een extra ruimte. De keuken geeft direct toegang tot de achtertuin.

De grote eettafel neemt een centrale plaats in; hoe gezellig is het om daar lekker lang na te tafelen. De elementen in de **keuken** zijn los geplaatst waardoor er een huiselijke sfeer is ontstaan. Via de keuken bereikt u de achtertuin. De CV installatie (2022) is netjes uit het zicht geplaatst.

Aan de voorzijde is een extra ruimte beschikbaar. Deze ruimte kan bij voorbeeld gebruikt worden als **wasruimte en/of bijkeuken**. Er is daar verrassend veel opbergruimte beschikbaar.

Let op: de stahoogte in het souterrain bedraagt circa 1.93 m hoog.

Buiten

De **achtertuin** is bereikbaar vanuit het souterrain of via de poort. Deze prettige stadstuin is grotendeels bestraat en is op het zuidoosten gelegen. U profiteert van de bomen in de directe omgeving. De ruime stenen berging is voorzien van elektra. Er is tevens een achterom, wel zo handig 😊!

De **voortuin** is bestraat en heeft een kleine border.

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	Tussenwoning, Jaren-30
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1937
Ligging tuin	Zuidoost
Gebruikersoppervlakte	ca. 91.5 m ²
Extra souterrain	ca. 33.5 m ² (hoogte = ca. 1.93 m)
Perceeloppervlakte	94 m ²
Terras	ca. 7 m ²
Berging	ca. 7 m ²
Inhoud	ca. 413 m ³
Locatie	Indische Buurt
Elektra	6 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet	Glasvezel
Verwarming	CV, Intergas (2022)
Parkeren	Openbaar parkeren (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie B, nummer 1217
Energie label	E
Oplevering	in overleg

Afmetingen

Begane grond

- Gang : ca. 0.90 x 4.65 m;
- Toilet : ca. 0.90 x 0.80 m;
- Woonkamer : ca. 3.46 x 7.95 m;
- Terras : ca. 4.46 x 1.50 m.

Eerste verdieping

- Overloop : ca. 1.82 x 5.37 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.57 x 3.44 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.57 x 3.50 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 1.82 x 2.50 m;
- Kast : ca. 1.00 m²;
- Badkamer : ca. 0.80 x 2.10 m.

Tweede verdieping (nokhoogte 2.76 m)

- Slaapkamer 4 : ca. 4.40 x 5.72/3.72 m.

Souterrain (-1, hoogte = ca. 1.93 m.)

- Keuken : ca. 4.30 x 5.87 m;
- Bijkeuken/wasruimte : ca. 4.30 x 1.93 m;

Buiten

- Voortuin (noordwest) : ca. 4.46 x 2.00 m;
- Achtertuin (zuidoost) : ca. 4.46 x 8.04 m (incl. berging);
- Berging : ca. 2.35 x 2.94 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





INDORDRECHT
makelaardij





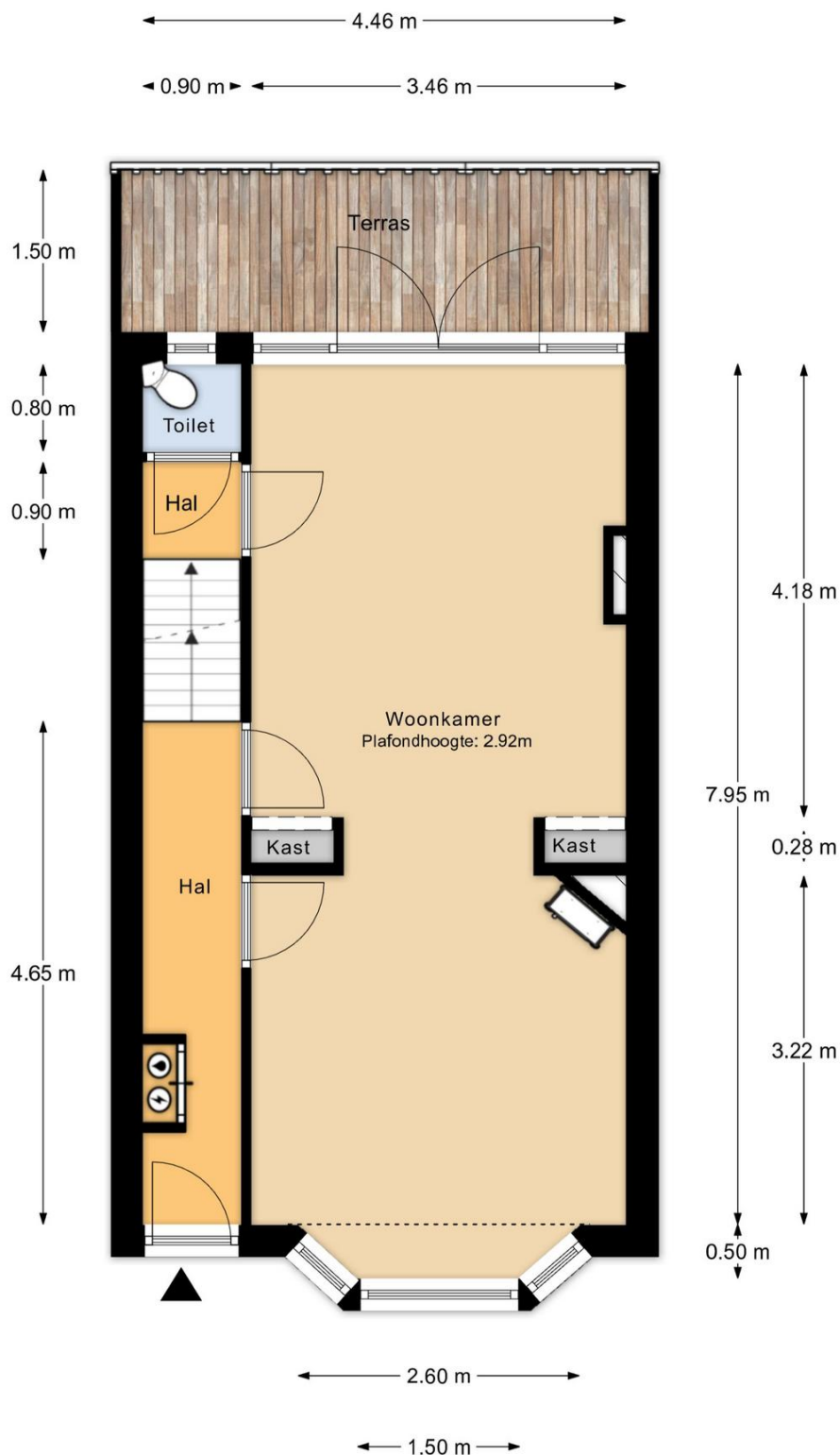
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



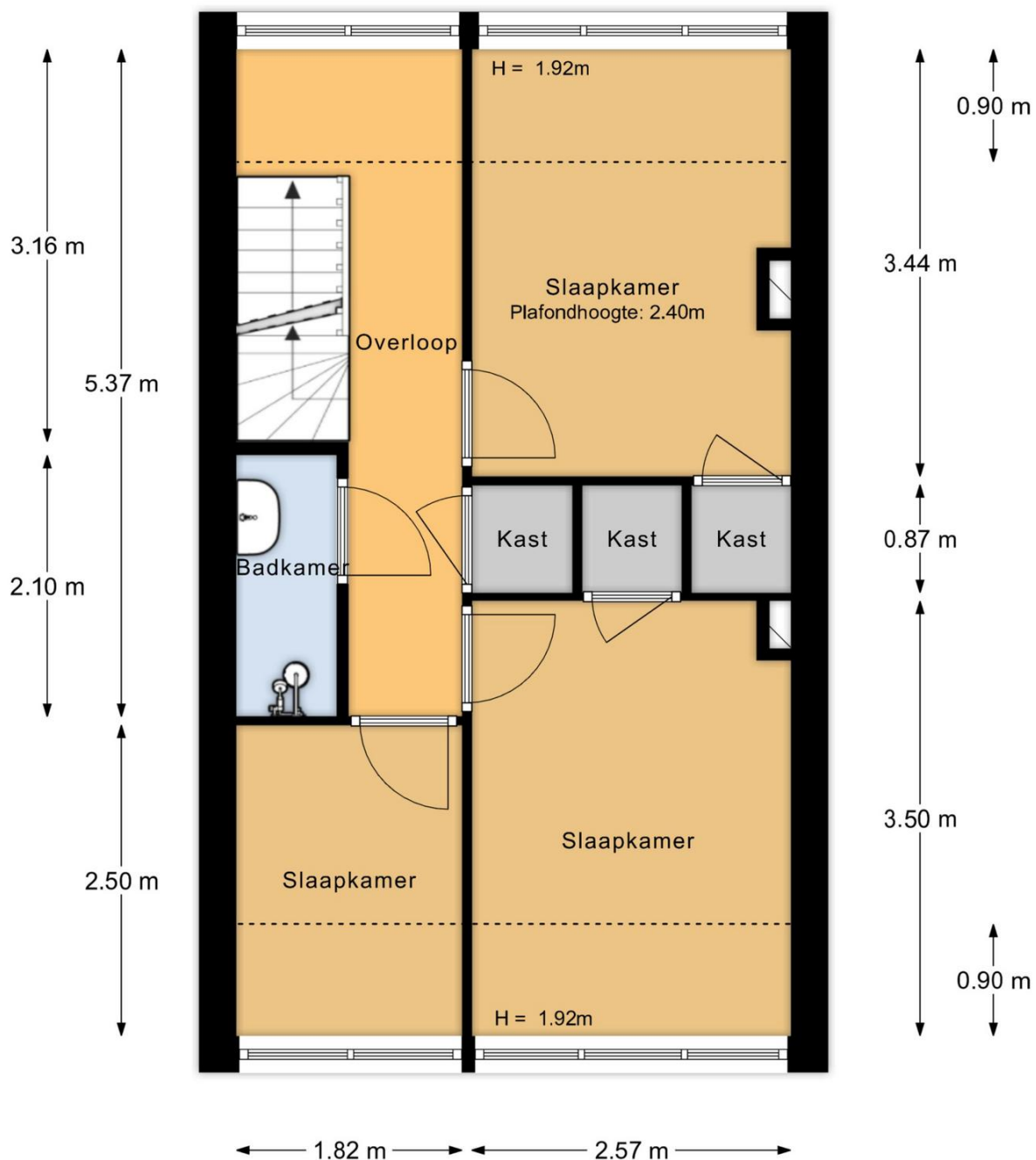
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

◀ 0.80 m ▶ ◀ 0.90 m ▶



1e verdieping

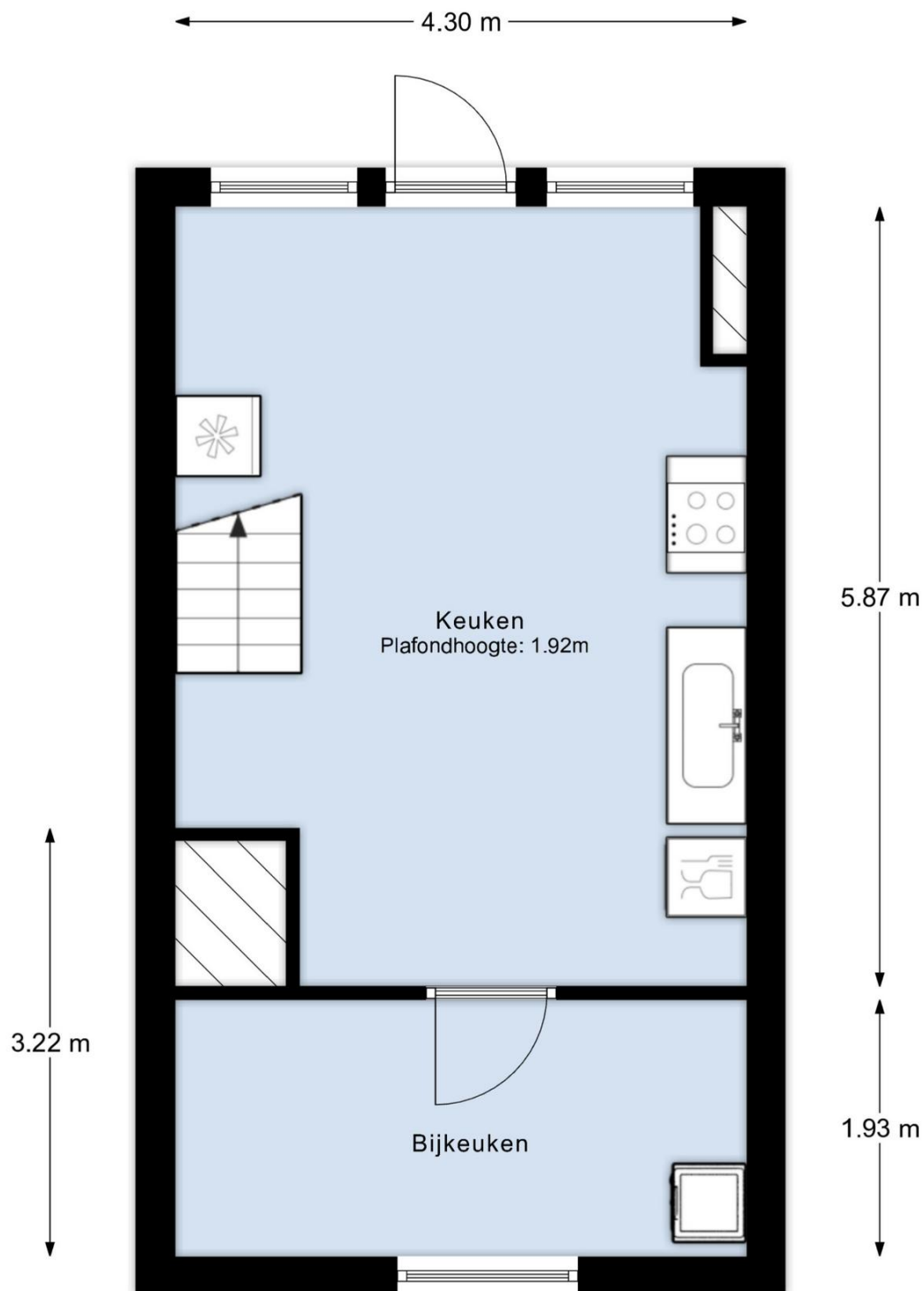
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



3312 HH Dordrecht



INDORDRECHT
makelaardij

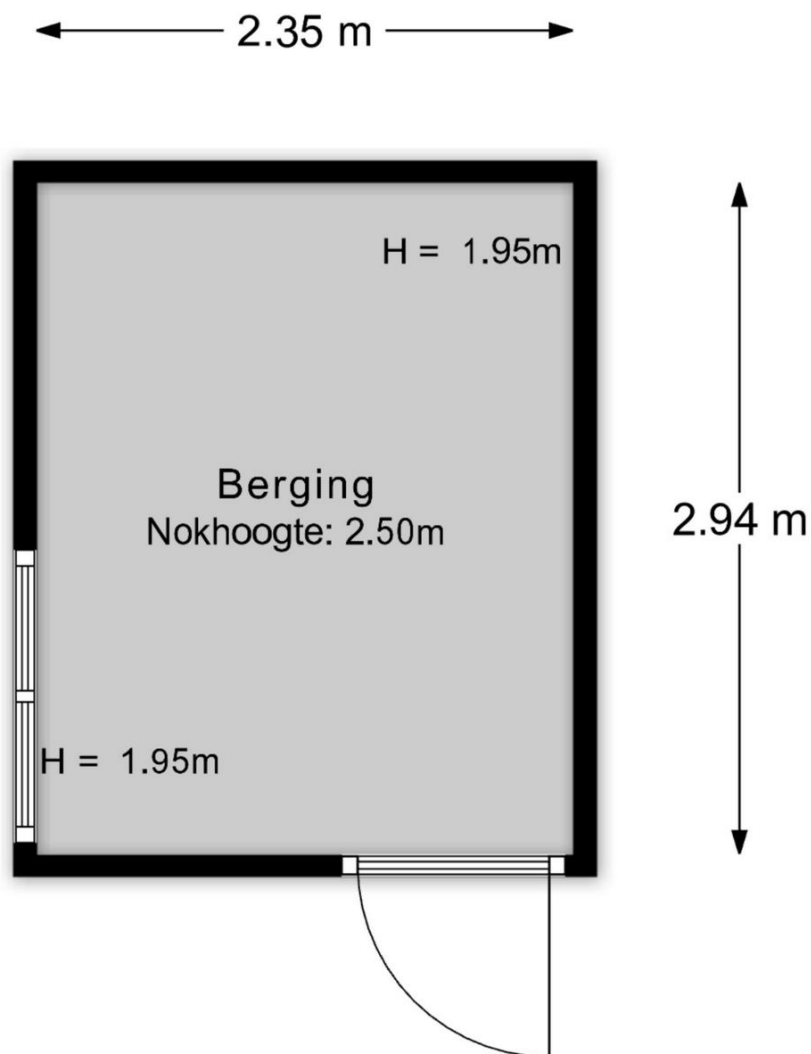


Souterrain

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

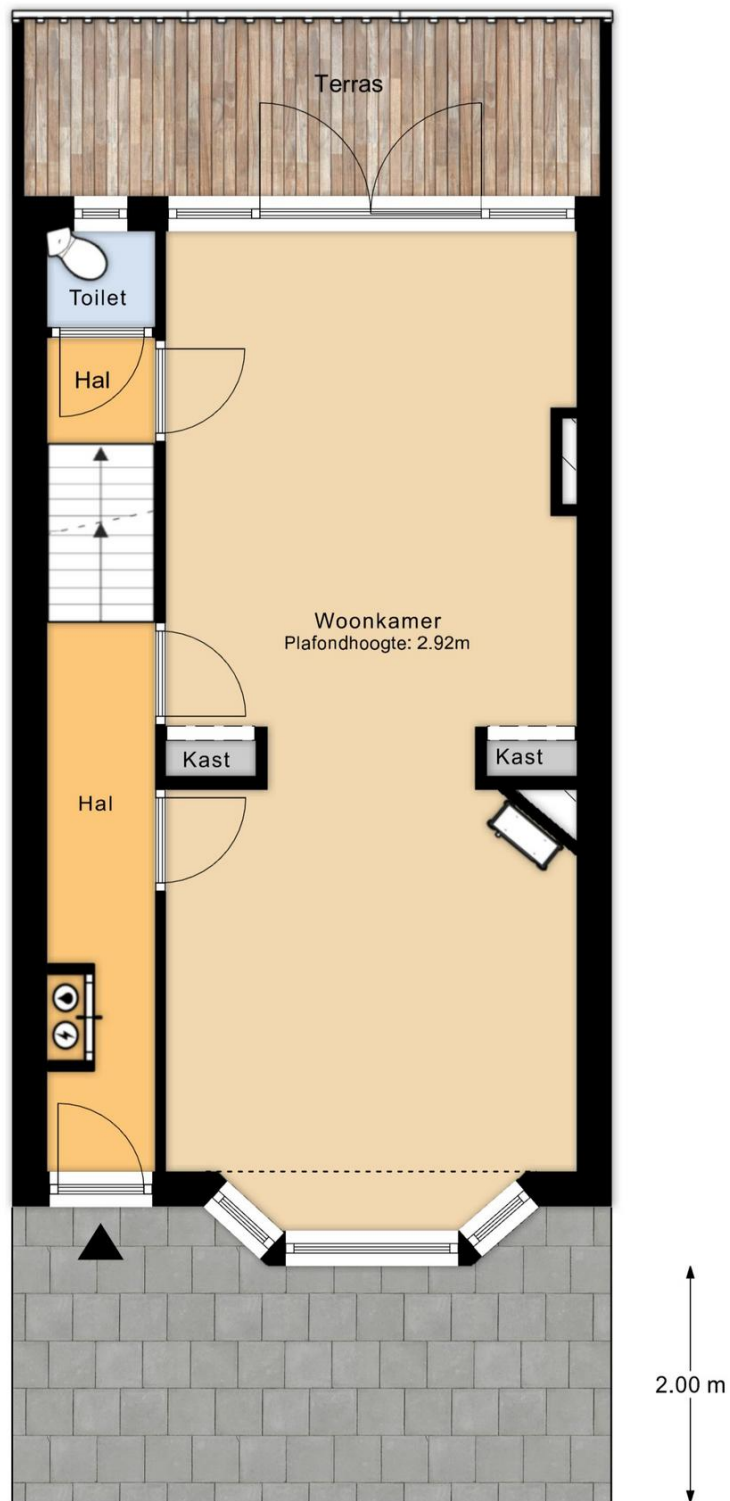


Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

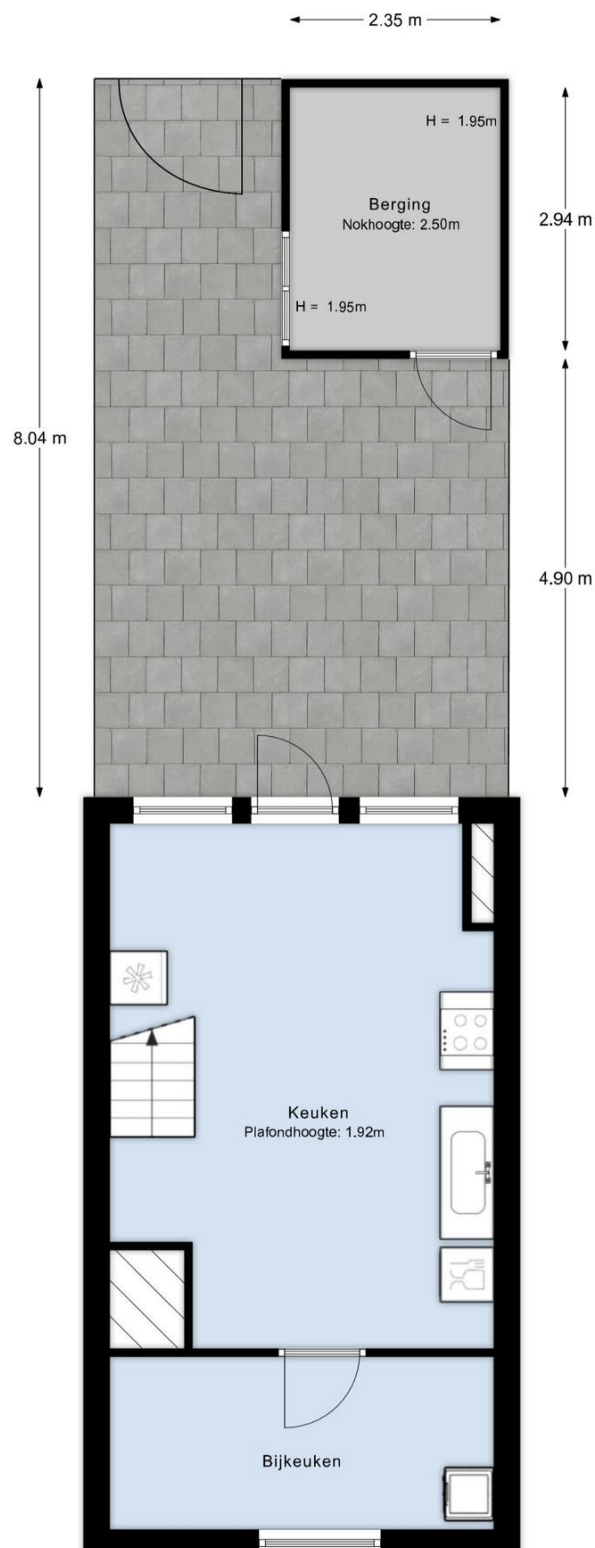


Perceeloverzicht Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij



Perceeloverzicht Souterrain

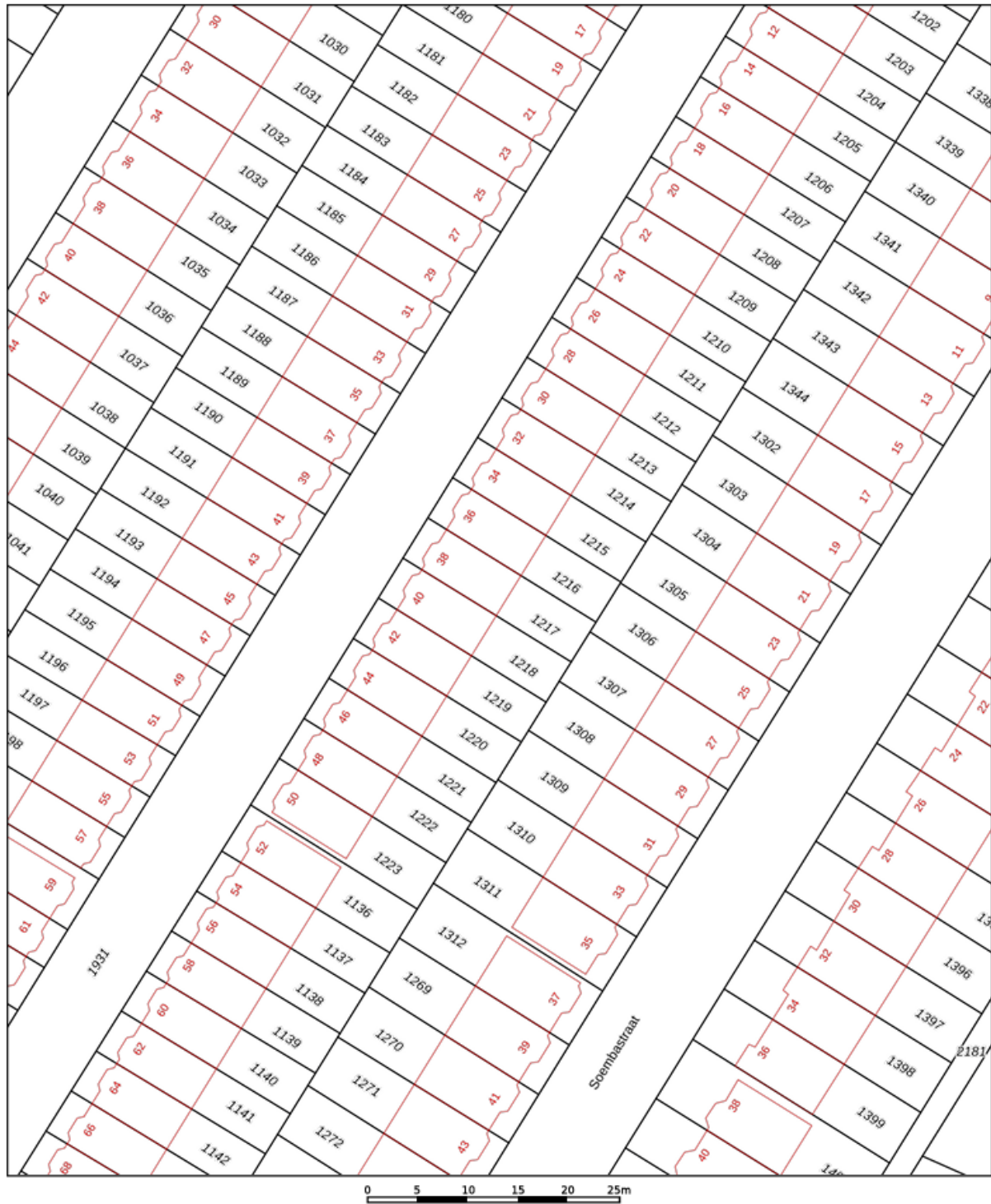
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij

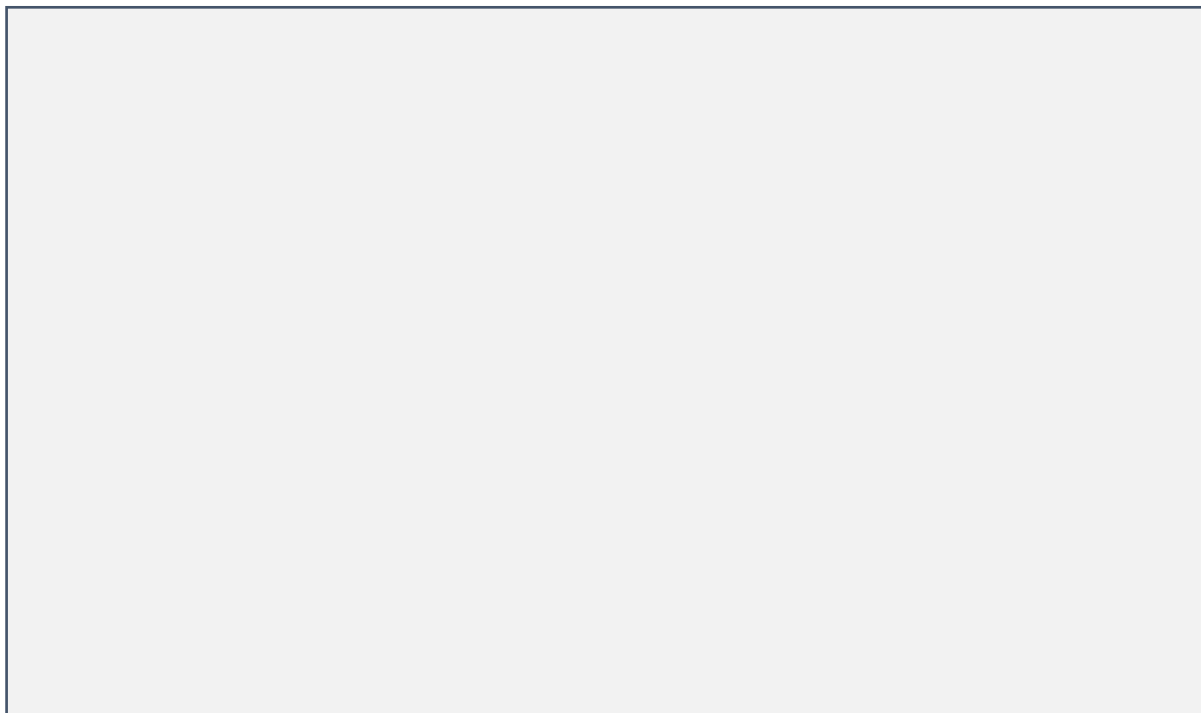
Kadastrale kaart

Uw referentie: Floresstraat 38



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 1217	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dierst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

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

