



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**OUDENDIJK 166
3319 AG 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

Vrijstaand, groot, energiezuinig en modern wonen omringd door natuur in Dordrecht. Ja dat kan, deze fantastische woning heeft het ál-le-maal!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

209 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

460 m²

INHOUD

799 m³

BOUWJAAR

2014

TUIN

tuin rondom

PARKEREN

op eigen erf

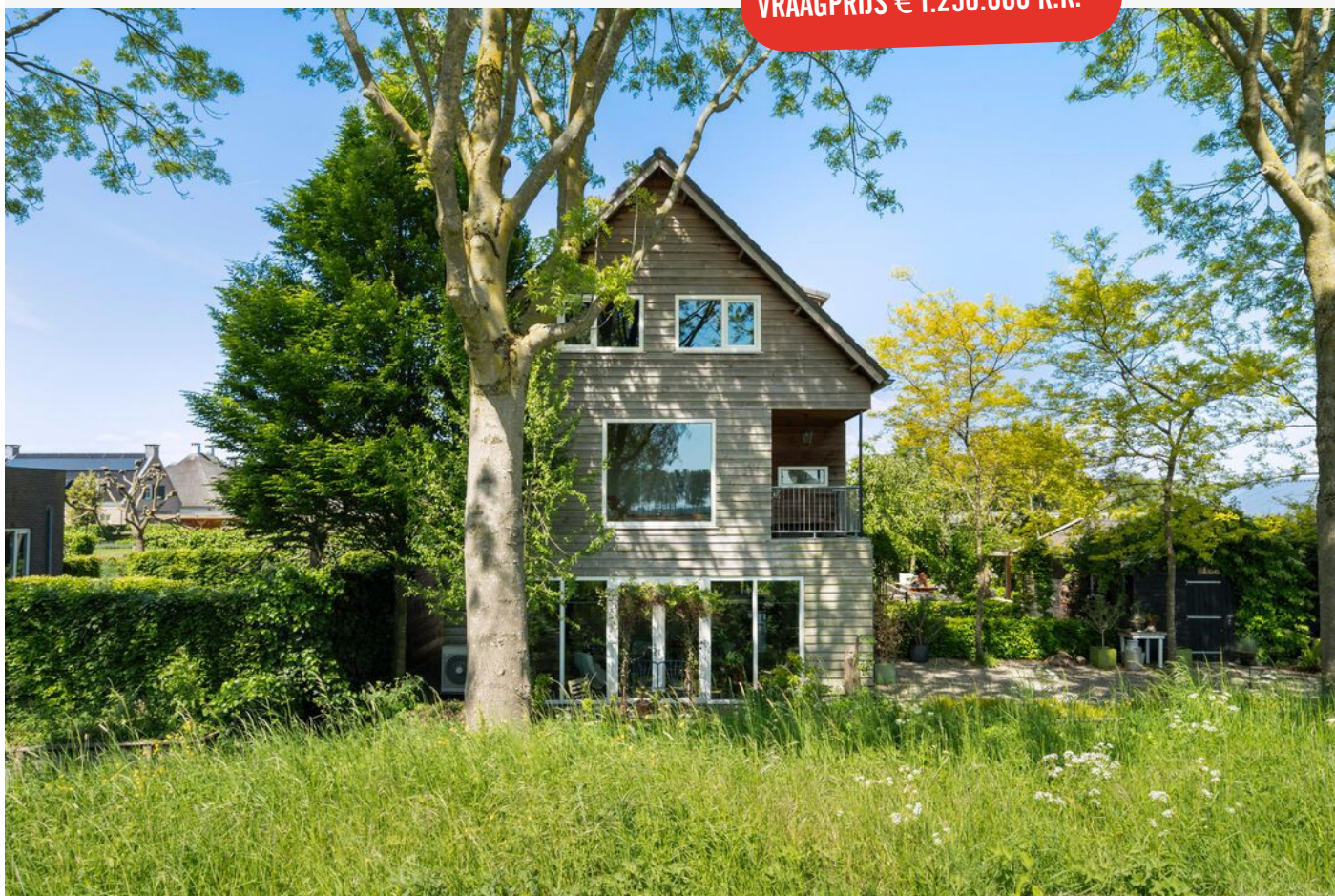
VERWARMING

vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.



OUDENDIJK 166, DORDRECHT

#DROOMPLEK!

- wat een plek en wat een huis!
 - supermooie ligging aan de Zuidpolder tussen villawijk De Hoven en Dubbeldam Zuid;
 - de woning is 11 jaar geleden door de huidige eigenaren in samenwerking met een architect gebouwd;
 - kenmerkend zijn de open plattegrond, de heerlijke lichtinval, speelse indeling en de machtige woonkeuken met vide en een ruim 5 meter hoge plafond met daklichten;
 - diverse niveauverschillen;
 - het leefgedeelte op de begane grond is ingedeeld met o.a. een gave hal, machtige woonkeuken en een sfeervolle zitkamer;
 - vanuit alle ruimtes zijn de rust, ruimte en vrijheid voelbaar #relax;
 - eerste verdieping met een open zitkamer ter plaatse van de vide, een wasruimte en slaapkamer met een view, badkamer én technische ruimtes op de eerste verdieping;
 - vier slaapkamers en een tweede badkamer op de tweede verdieping;
 - en dan de tuin! Prachtig aangelegd met een oase van rust en groen, door de eigenaren met veel liefde, zorg en aandacht voor groen vorm gegeven. Een toegangsbrug, meerdere zitplekken, een overkapping, twee bergingen.....Ook is een variëteit aan vaste beplanting zoals een appelboom, meidoorn, linde- en walnotenboom te vinden.
 - warmtepomp, kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing en 26 zonnepanelen;
 - het beste van twee werelden! Alle dagelijkse voorzieningen in Dubbeldam en de Nieuwe Dordtse Biesbosch om de hoek.
- Wat wil je nog meer!

- tevens een snelle aansluiting op de uitvalsweg N3 richting de A15 en A16;
- woonoppervlak 209 m². Bruto inhoud 799 m³;
- bouwjaar 2014. Eigen grond 460 m².

Indeling:

Begane grond:

Dankzij de open plattegrond op de begane grond komt het licht je al tegemoet zodra je de hal binnen stapt. De open hal is voorzien van de meterkast, een schuifwandkast met spiegeldeuren, bergkast met de unit van de vloerverwarming en een deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De trapopgang is voorzien van praktische uittrekladen onder de trap. De hal verbindt de twee treden lager gelegen woonkamer aan de voorzijde en de woonkeuken aan de achterzijde met elkaar.

Toffe woonkeuken met een meer dan 5 meter! hoog plafond, vide en een prachtige lichtinval via de daklichten en grote glazen hoekpui met schuifdeuren. Vanuit de keuken heb je een vrij uitzicht op het achtergelegen weiland.

De woonkeuken is o.a. voorzien van een sfeervolle houtkachel (ter overname), een provisiekast onder de trap en een uitgebreide keukeninrichting met kook-/spoeleiland en een kastenwand. Het eiland beschikt over kastruimte aan beide zijden, een close-in boiler (Inventum, 10 liter), vaatwasser (2022), inductiekookplaat en afzuigunits met koolstoffilter verwerkt in de verlichting boven het eiland. De grote koelkast, grote vriezer, magnetron, oven, stoomoven en een ingebouwde koffiemachine bevinden zich in de kastenwand. Het lage raam met (venster)bankje biedt een mooie doorkijk naar de achtertuin.

OUDENDIJK 166, DORDRECHT

VRIJSTAAND WONEN MET EEN FENOMENAAL UITZICHT

Open gang met zijdeur naar het zijpad en toegang naar de twee treden lager gelegen woonkamer.

Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met openslaande tuindeuren en een prachtig uitzicht op het groen van de voortuin en de Oudendijk.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, een groot zijraam, kast met opstelplaats warmtepomp (LG Therma V, 2023), en de 300 liter elektrische boiler (Inventum, 2023), tweede kastruimte met unit mechanische ventilatie, cv-ketel (Remeha 2014, buiten gebruik gesteld) en de omvormer van de zonnepanelen. En wat te denken van een wasruimte met een 'view'!

Open zitkamer (1 trede hoger gelegen) met vide en een vrij uitzicht aan twee zijden. Deze ruimte kan multifunctioneel worden gebruikt (speel-/werkkamer).

Moderne badkamer voorzien van een ligbad (ovaal), douche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, wasmeubel met dubbele wasbak, wandcloset, handdoekenradiator, wit betegelde (deels) wanden en een houtlook tegelvloer. Leuk detail is het hoekraam met vrij uitzicht op de polder.

Slaapkamer voorzien van een dubbele schuifwandkast, een prachtig grote raampartij en schuifpui naar het aangrenzende balkon. Zowel vanuit de slaapkamer als vanaf het terras heb je een fenomenaal uitzicht op de dijk en polder.

Tweede verdieping:

Overloop met hoge nok en toegang naar de tweede badkamer en vier slaapkamers. Alle slaapkamers beschikken over een mooie hoge nok, dakkapel in het zijdakvlak en wastafel. Één van de slaapkamers aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon met uitzicht op de watertoren.

Tweede badkamer voorzien van inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, wandcloset en dakkapel in zijdakvlak.

Tuin/berging:

De woning wordt aan rondom omgeven door een werkelijk prachtig aangelegde tuin. Met recht een oase van rust en groen! Aan de linkerkant bevindt zich een pad dat de voor- en achtertuin met elkaar verbindt. Vanaf de Oudendijk is via de brug de oprit bereikbaar. De voortuin grenst aan een slootje en is o.a. voorzien van hortensia's, gras en een verscheidenheid aan vaste beplanting. De grote houten schuur is voorzien van een betontegelvloer, elektra, vliering en zijdeur naar de tuin. Aan de achterzijde van de schuur is een overkapping gemaakt. Het terras heeft een prachtige doorkijk naar de aangrenzende weilanden. Op diverse plekken in de tuin zijn zitplekjes/terrassen gemaakt. Ook verlichting, elektra, een buitenkraan met uitstortgootsteen en een tweede chaletberging zijn aanwezig. De huidige bewoners hebben met veel liefde, zorg en aandacht voor groen de tuin aangelegd. In de tuin zijn naast een variëteit aan vaste beplanting o.a. een appelboom, meidoorn, linde- en walnotenboom te vinden.



OUDENDIJK 166, DORDRECHT

ENERGIEZUINIG!

Algemeen:

Vloerafwerking: Novilon vloer (gietvloerlook) op de woonverdieping. Linoleum vloerafwerkingen op beide slaapverdiepingen.

Wand-/plafondafwerking: strak gestuukte wanden en plafonds. Een aantal wanden in de woning zijn voorzien van houten wandbekleding/behang.

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

Verwarming: in 2023 zijn er een warmtepomp en een 300 liter elektrische boiler geïnstalleerd. De cv-ketel is buiten gebruik gesteld. Vloerverwarming ter plaatse van de begane grond.

Elektrische installatie: meterkast met 14 groepen, drie 3 fase groepen (inductiekookplaat, zonnepanelen en warmtepomp/boiler), 4 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting.

Zonnepanelen: 26 panelen met een vermogen van 400 Wattpiek (2023).

Energielabel: A (is afgegeven voordat de warmtepomp en 26 zonnepanelen zijn geïnstalleerd).

Type bouw: houtskeletbouw.

Bouwjaar: 2014.

Grondoppervlak: 460 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 6546.

Oplevering: in overleg.



Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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



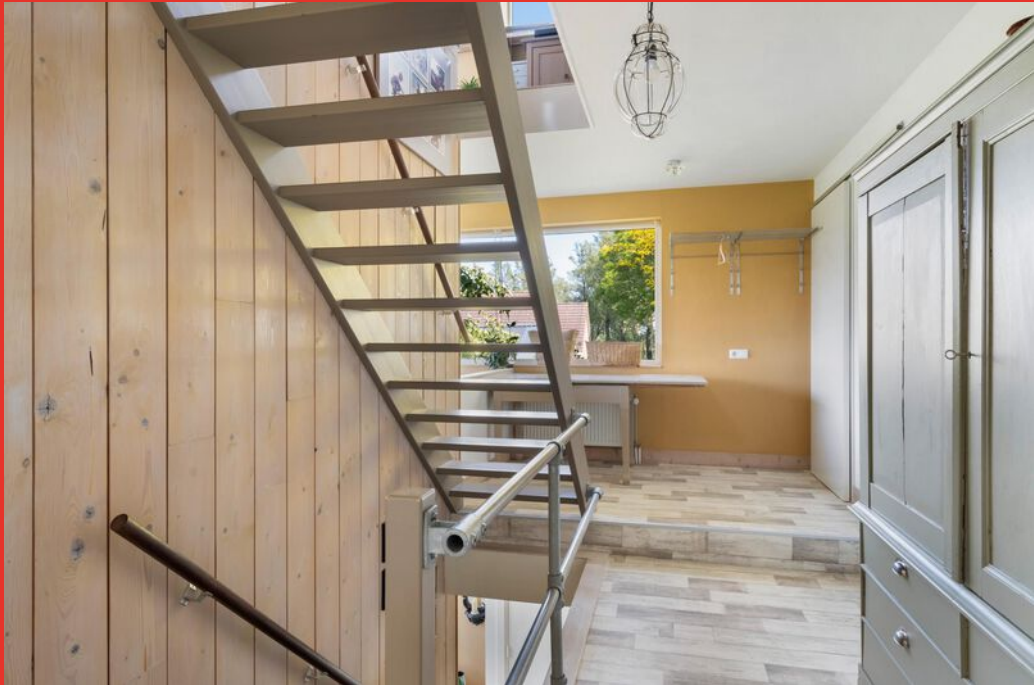


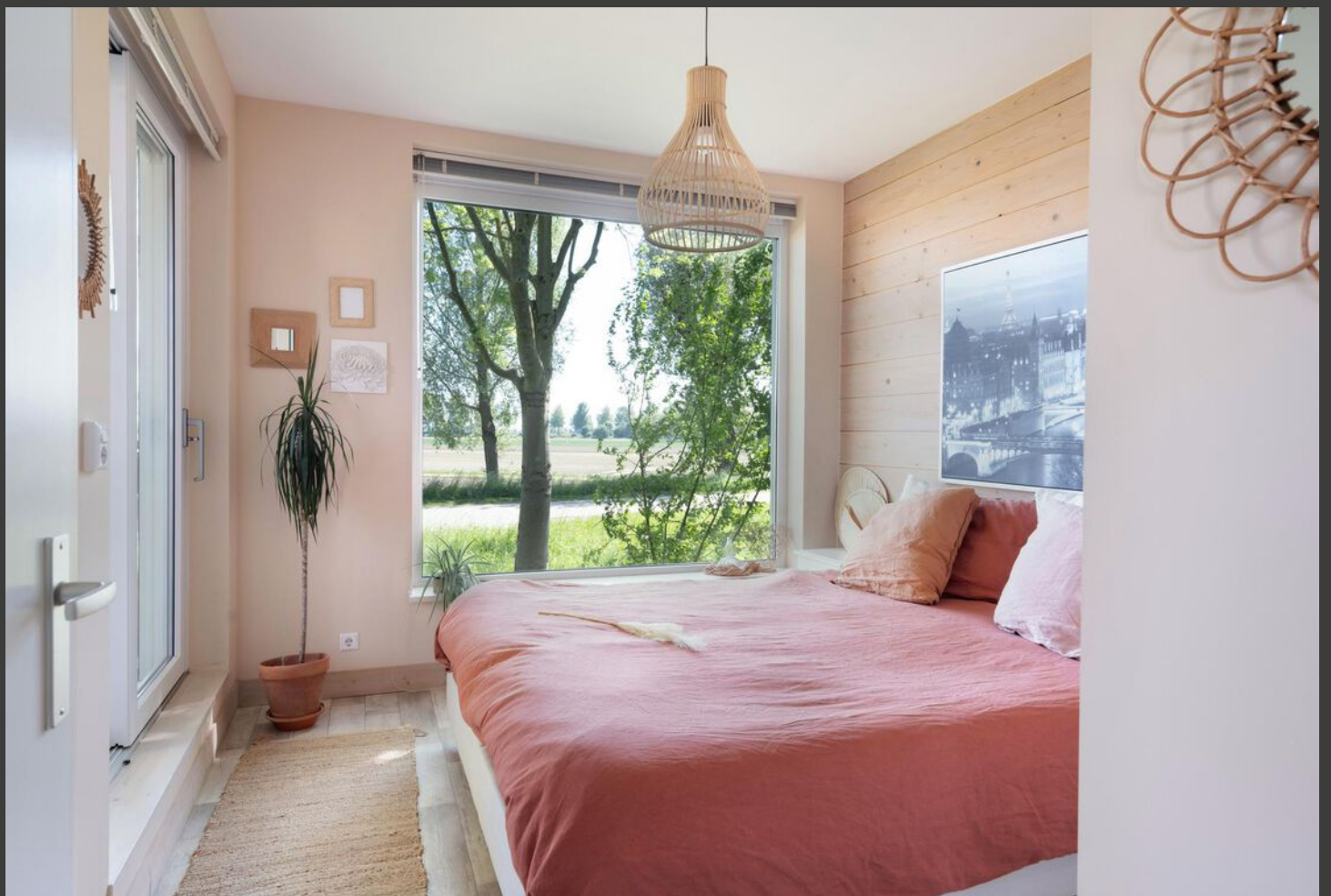


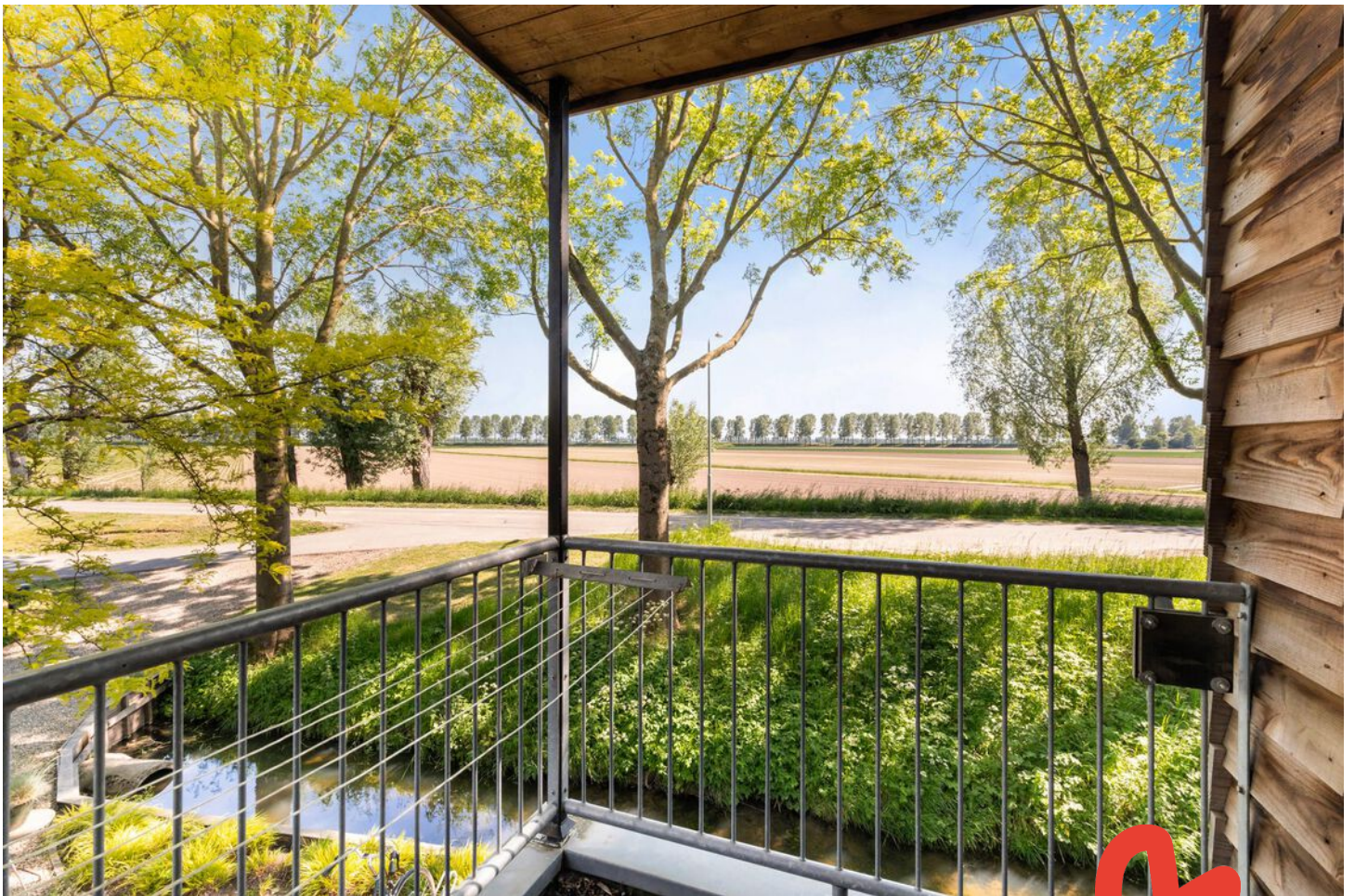




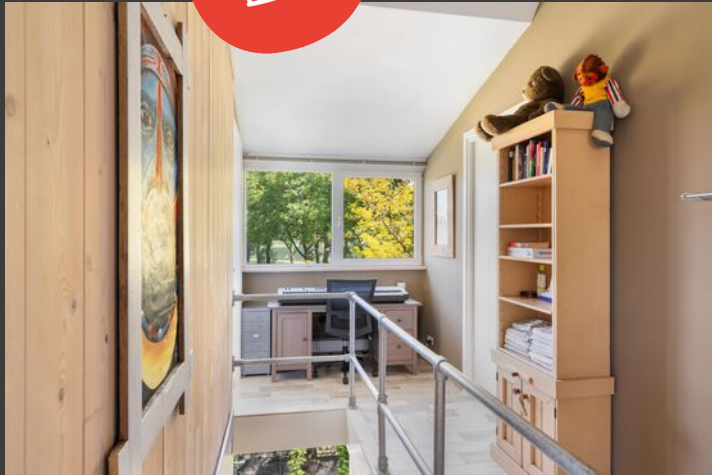




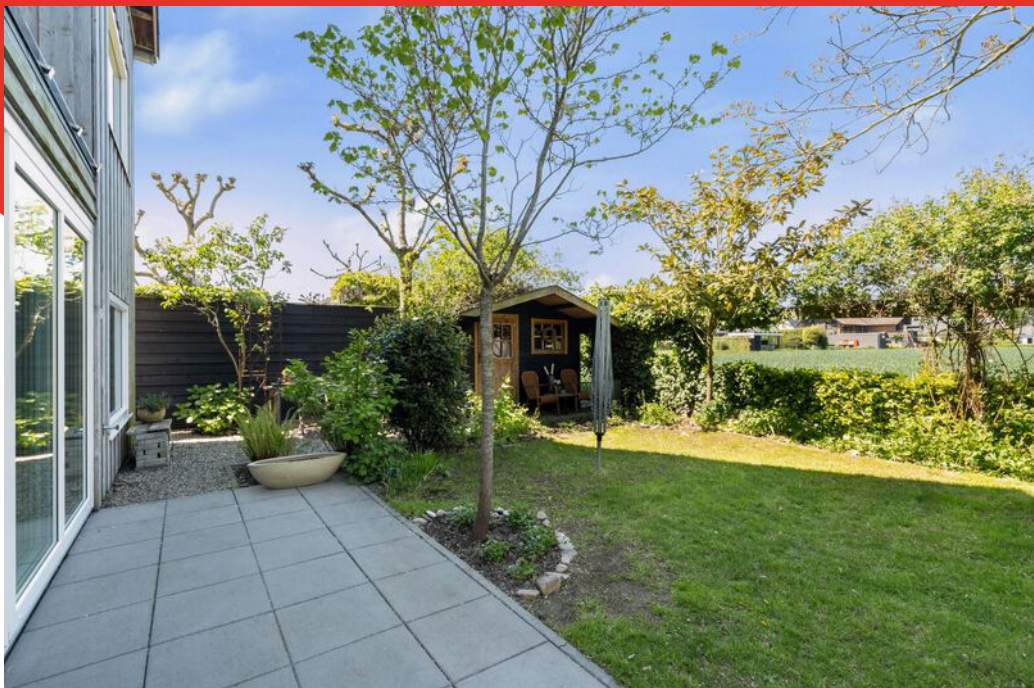
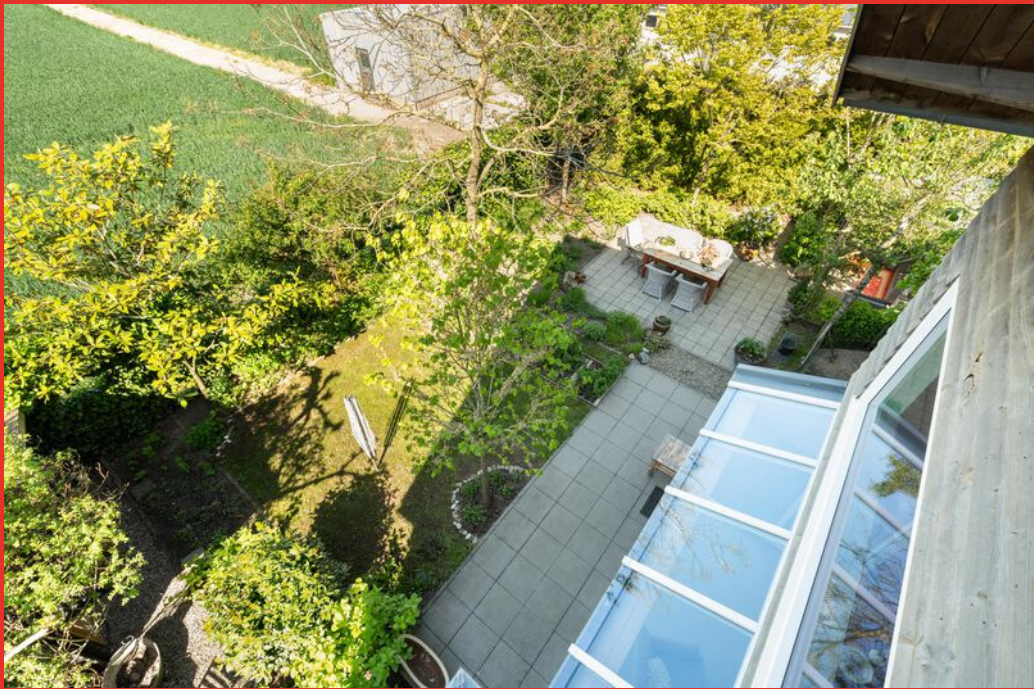




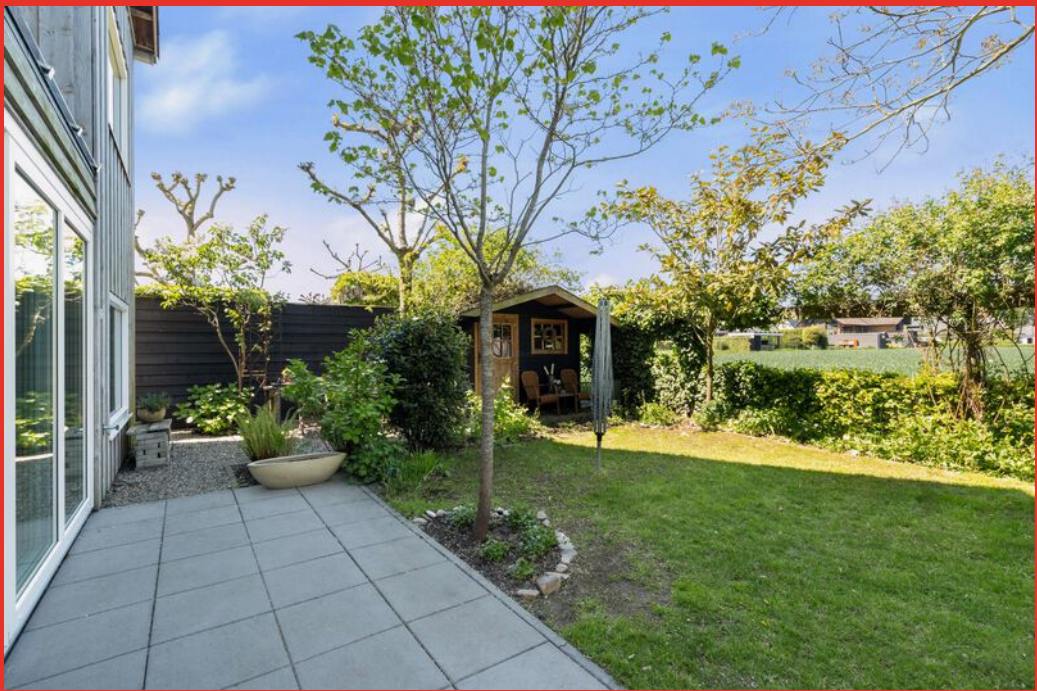


















Begane grond



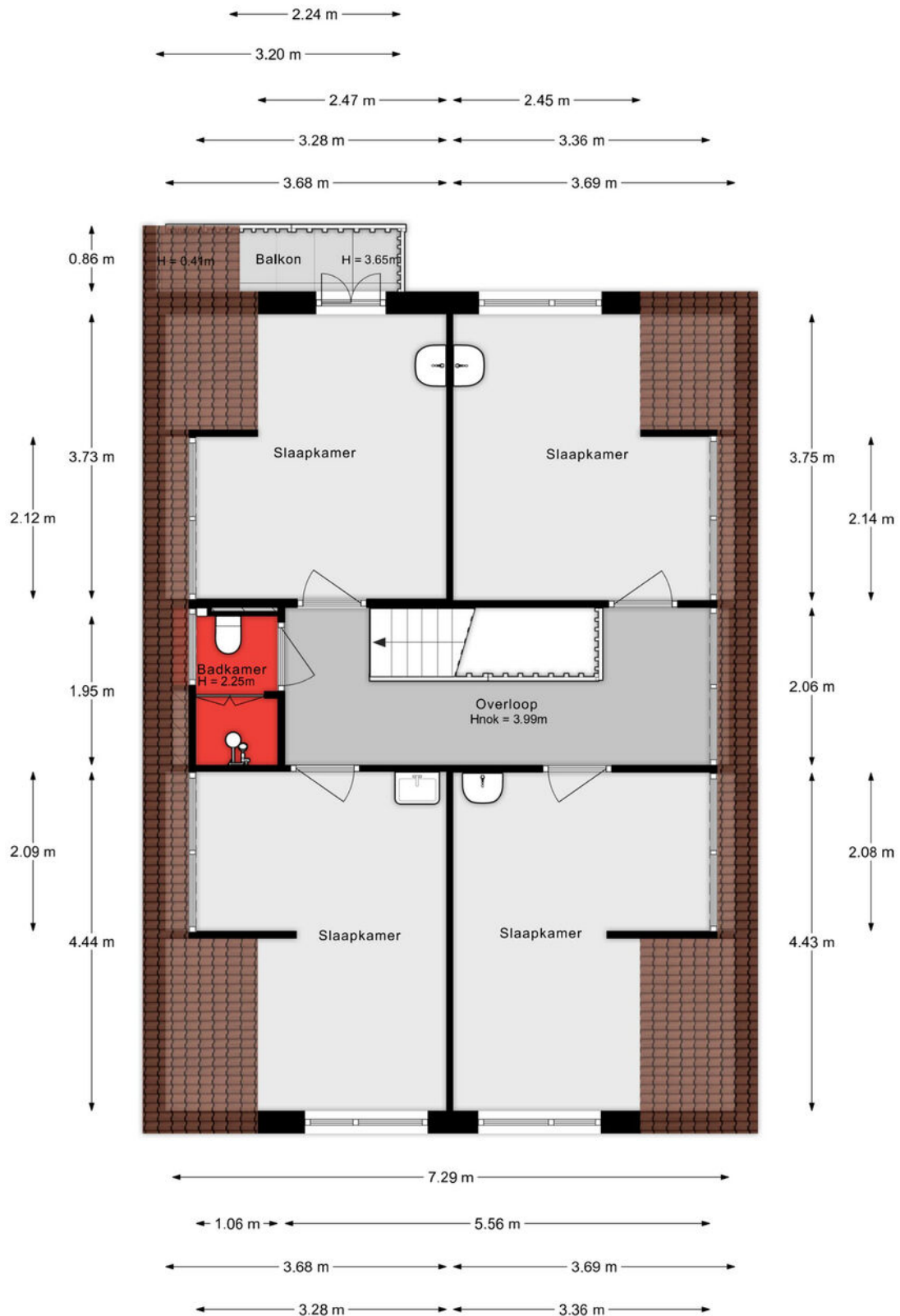
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Garderobekast Hal, Schoenenkast onder trap,

X

Inbouwkasten slk 1e verdieping

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- Novilon op iedere verdieping

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Waterslot wasautomaat X
- Zonnepanelen X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - boiler X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dubbeldam

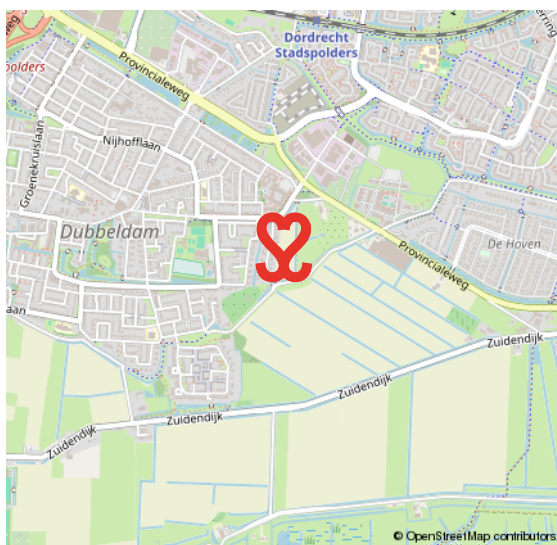
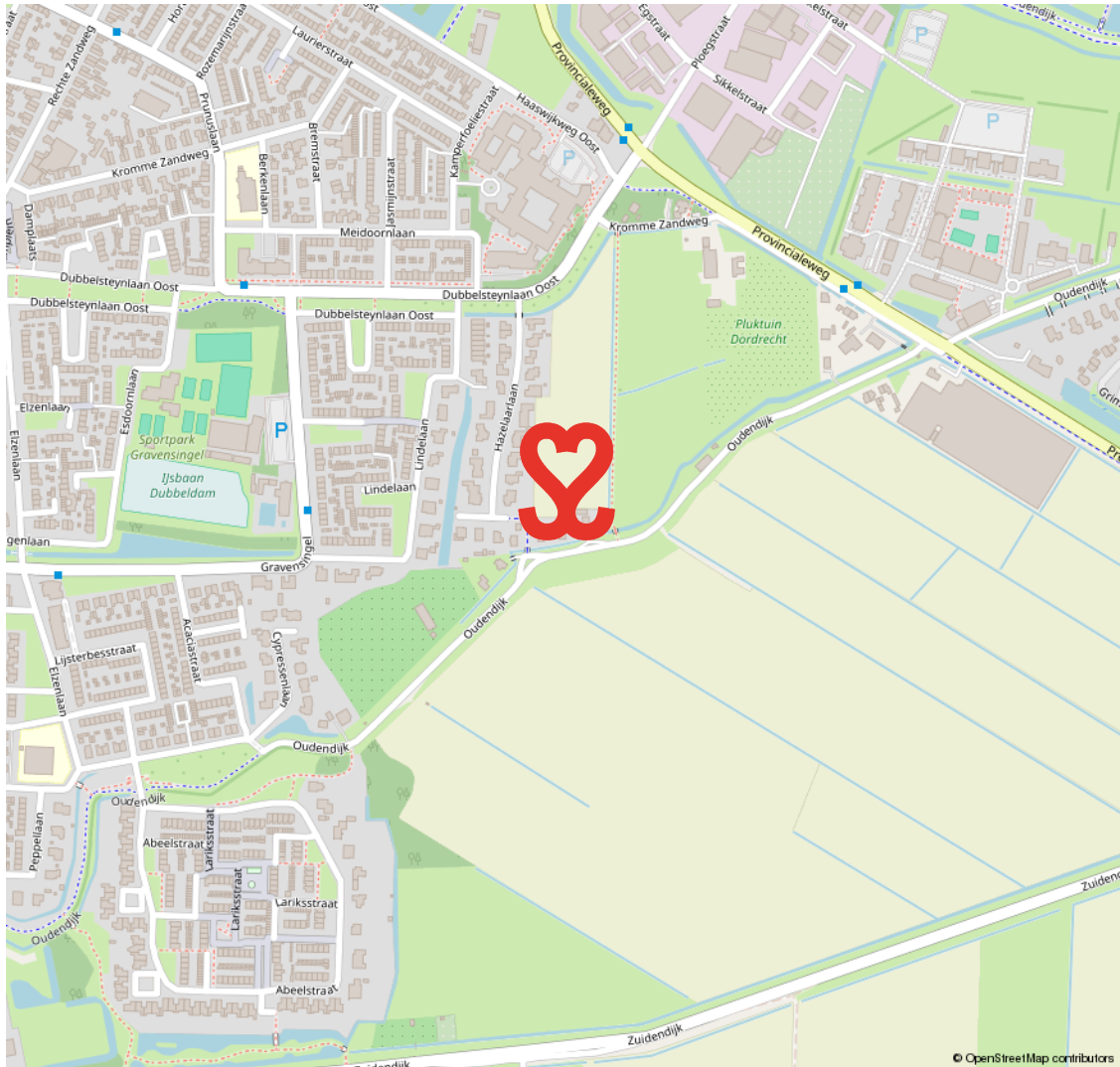
Sectie A

Perceel 6546

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



DUBBELDAM

EEN VOORMALIG DORP AAN DE RAND VAN DORDRECHT

Dubbeldam. Een voormalig dorp met een rijke historie. Dubbeldam is een rustige, landelijk gelegen wijk met een gemengde bebouwing. Van oude klassieke herenhuizen, tot jaren zestig/zeventig woningen en nieuwbouw van

na de jaren negentig. De gemiddelde woningwaarde in Dubbeldam is bovengemiddeld in Dordrecht. Een hele leuke gezinswijk met veel voorzieningen zoals o.a. winkelcentrum Damplein, sportvelden, een zwembad en park.

**STADS WONEN
MET EEN DORPS KARAKTER**



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

