



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**DUBBELDAMSEWEG NOORD 36
3311 LX DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Bijzonder ruimtelijke, zéér lichte stadswoning met goede tuin, gelegen in de 19e -eeuwse schil van Dordrecht op loopafstand van het NS-station en alle overige centrumvoorzieningen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning / stadspand

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

139 m²

PERCELOPPERVLAKE

112 m²

INHOUD

532 m³

BOUWJAAR

1872

TUIN

achtertuint

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak- en kruipruimte isolatie, achterzetramen en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



DUBBELDAMSEWEG NOORD 36, DORDRECHT

RUIME STADSWONING MET EEN UNIEKE INDELING IN HET CENTRUM VAN DORDT

- voormalig dubbel stadspand met een unieke open indeling;
- prettige open leefruimtes, multifunctioneel, met veel lichtinval en vrij indeelbaar;
- heerlijk ruime, omsloten achtertuin;
- begane grond met open leefruimte, keuken, bijkeuken en openslaande deuren naar de tuin;
- grote open kamer en ruimte met toilet/pantry op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met 2 slaapkamers en een moderne open badkamer;
- centraal in het huis bevindt zich de open trapopgang;
- zeer gunstige, centrale ligging nabij o.a. het stadscentrum en NS-station;
- woonoppervlak 139 m². Bruto inhoud 532 m³;
- bouwjaar 1872. Eigen grond 112 m².

Indeling:

Begane grond:

De woning beschikt over twee entree-deuren: één komt direct uit in de woonruimte en één deur geeft toegang tot een halletje waar zich tevens de meterkast bevindt (v.v. glasvezelaansluiting).

De begane grond bestaat uit een open plattegrond met de trapopgang centraal in het pand en de keuken aan de achterzijde. De keuken beschikt over een moderne (wand)opstelling uitgevoerd met vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigchouw en combi-oven. Middels openslaande deuren is de achtertuin te bereiken en ook is er een gangetje met bergkast, modern toilet en toegang tot de bijkeuken.

In de bijkeuken bevindt zich de opstelplaats voor wasapparatuur, een rvs aanrecht met spoelunit, opstelling cv-combiketel (Remeha Calenta HR uit 2016) en eveneens een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Ook de eerste verdieping beschikt over een ruime open (woon)kamer met het 'trappenhuis' centraal in de kamer, een hoog (balken)plafond en veel lichtinval dankzij de schuiframen aan de voor- en achterzijde. In de uitbouw aan de achterzijde bevindt zich een 2e toilet en een pantry met koelkast.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is voorzien van een aangepaste dakkapel met een dakraam.

Overloop met dakvenster, toegang tot beide slaapkamers en een moderne open badkamer.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche (met dubbele douche) en wastafelmeubel met dubbele kraan.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Tuin:

De woning beschikt over een mooie diepe, omsloten achtertuin met vlonderterras, boom en voorts voornamelijk bestraat met betontegels.

Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloerdelen op de begane grond, tapijt en marmoleum op de 1e verdieping laminaat ter plaatse van de 2e verdieping.



Wandafwerking: gesausd stucwerk.
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met originele schuiframen. Alle ramen zijn v.v. achterzetramen (excl. de ramen in de toiletten). De twee dakramen en het stolpraam in slaapkamer 2 zijn v.v. dubbel glas.
Isolatie: de woning is voorzien van dakisolatie en in de kruipruimte zijn Thermochips aangebracht.
Parkeren: betaalbare parkeervergunning (momenteel € 64,80 per half jaar) én een digitale bezoekersregeling (goedkoper parkeren voor visite).

BEGANE GROND MET ENTREE/HAL, MULTIFUNCTIONELE OPEN RUIMTE MET KEUKEN EN EEN BIJKEUKEN



KENMERKEN

Woonoppervlak: 139 m²

Bruto inhoud 532 m³

Bouwjaar: 1872

Energie label: D

Grondoppervlak: 112 m²

Wijk: centrum / Schil



Françoise

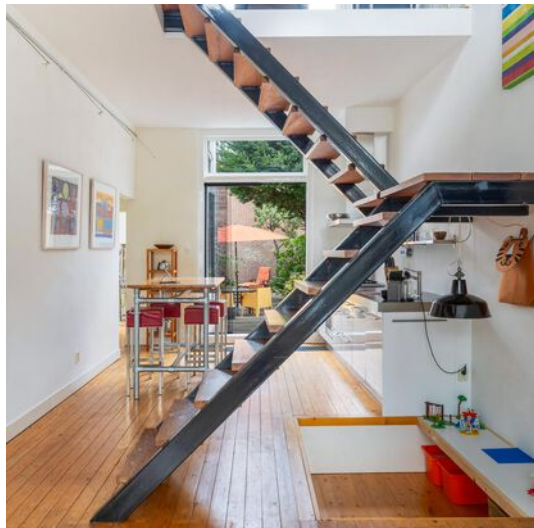
Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



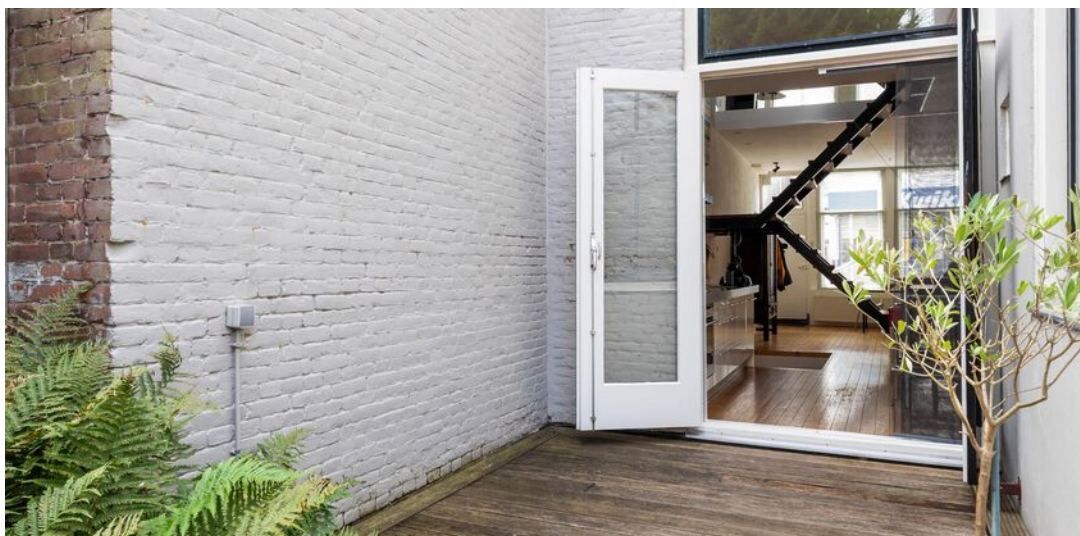
**DE CENTRALE
BORDESTRAP ZORGT
VOOR EEN OPEN
PLATTEGROND MET
VEEL ZICHT EN LICHT**

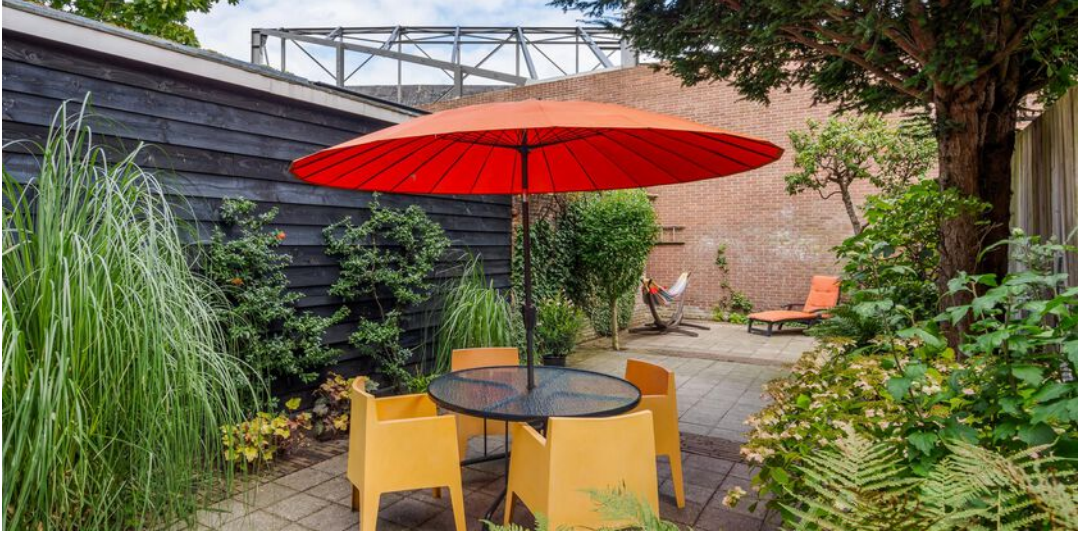






**RUIME, OMSLOTEN
ACHTERTUIN**







**1E VERDIEPING, EEN
OPEN, VRIJ
INDEELBARE KAMER**







**TOILET EN PANTRY
IN DE AANBOUW**





**2E VERDIEPING MET
BADKAMER EN TWEE
SLAAPKAMERS**

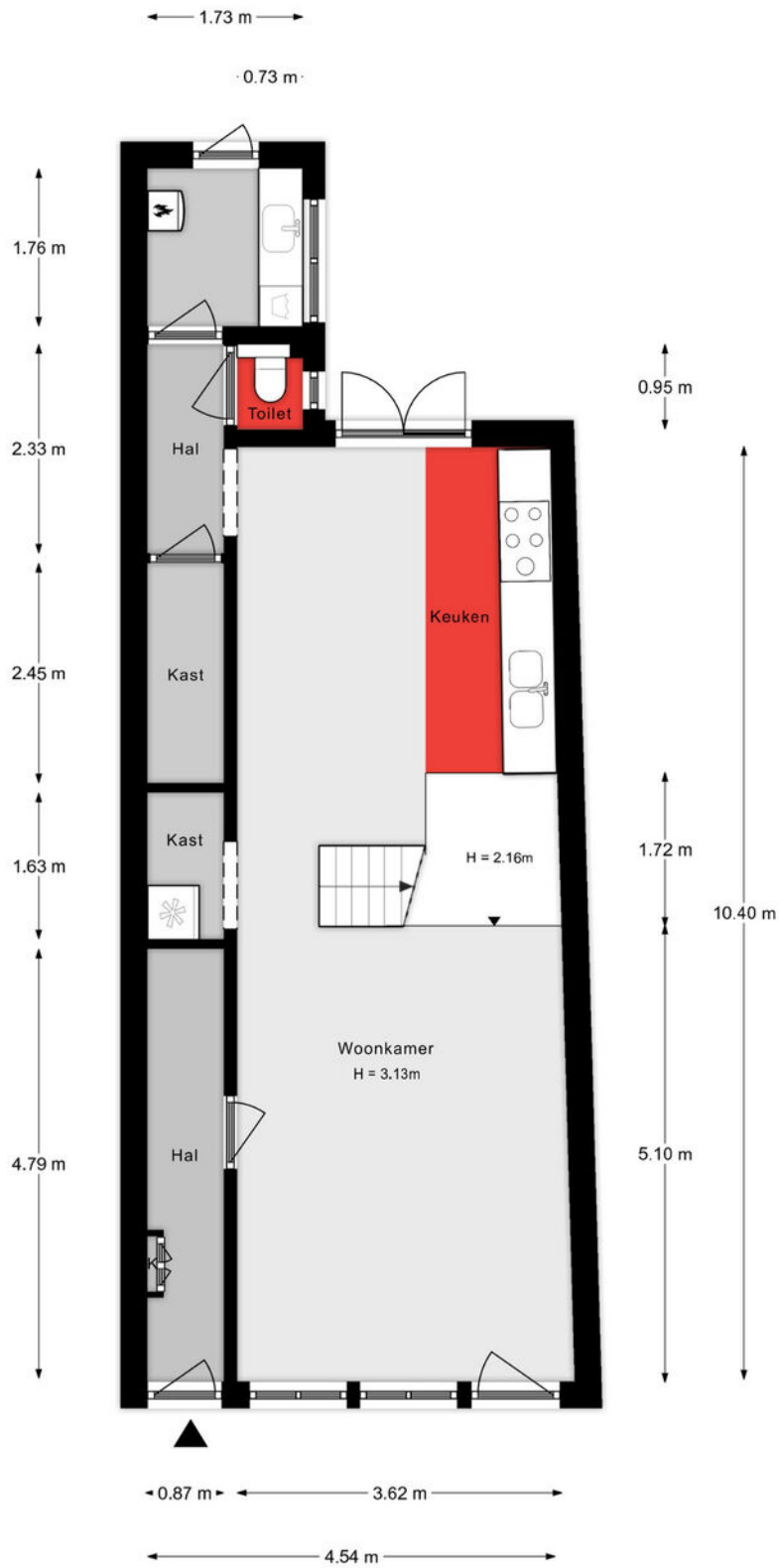






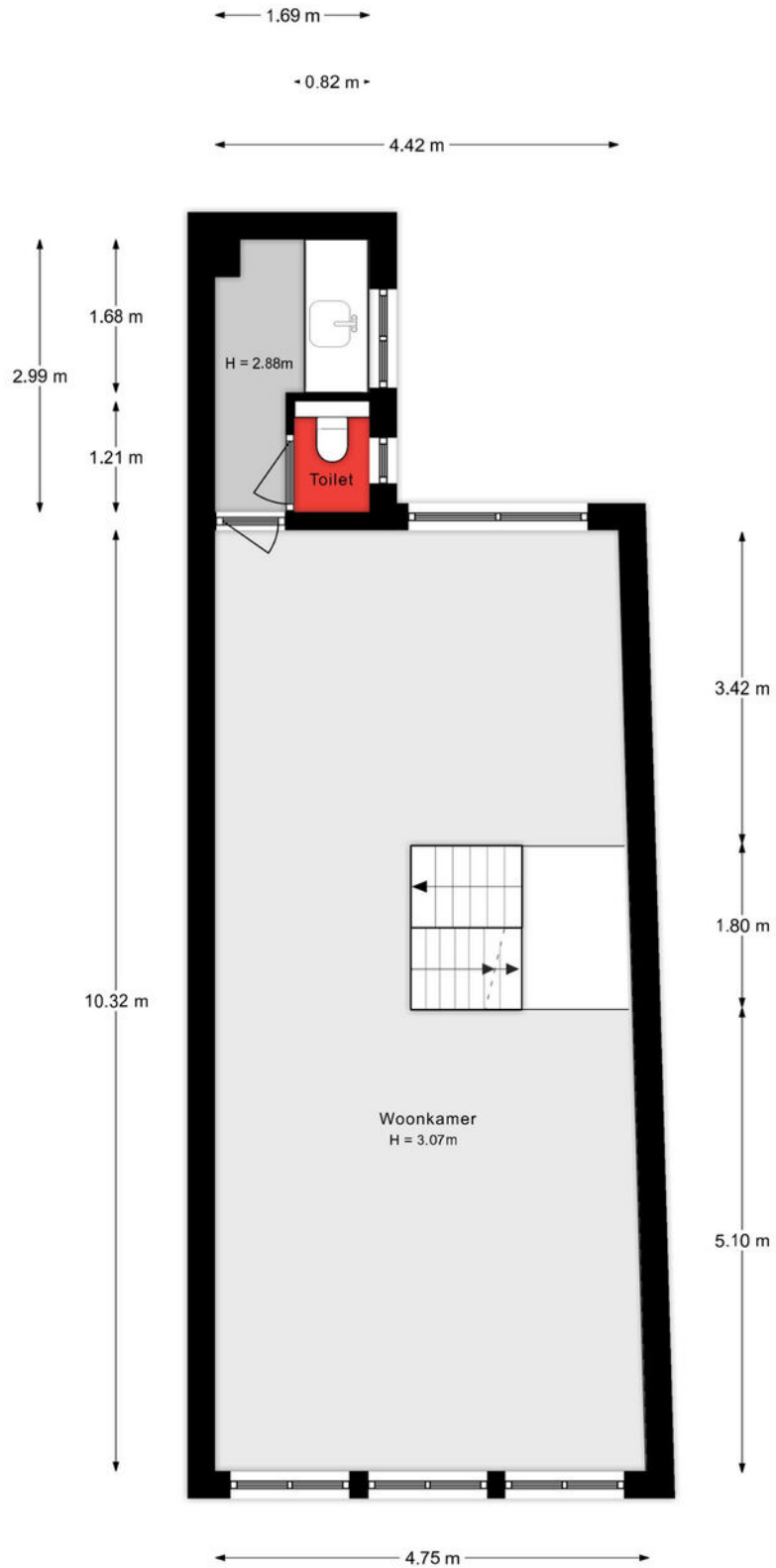


Begane grond



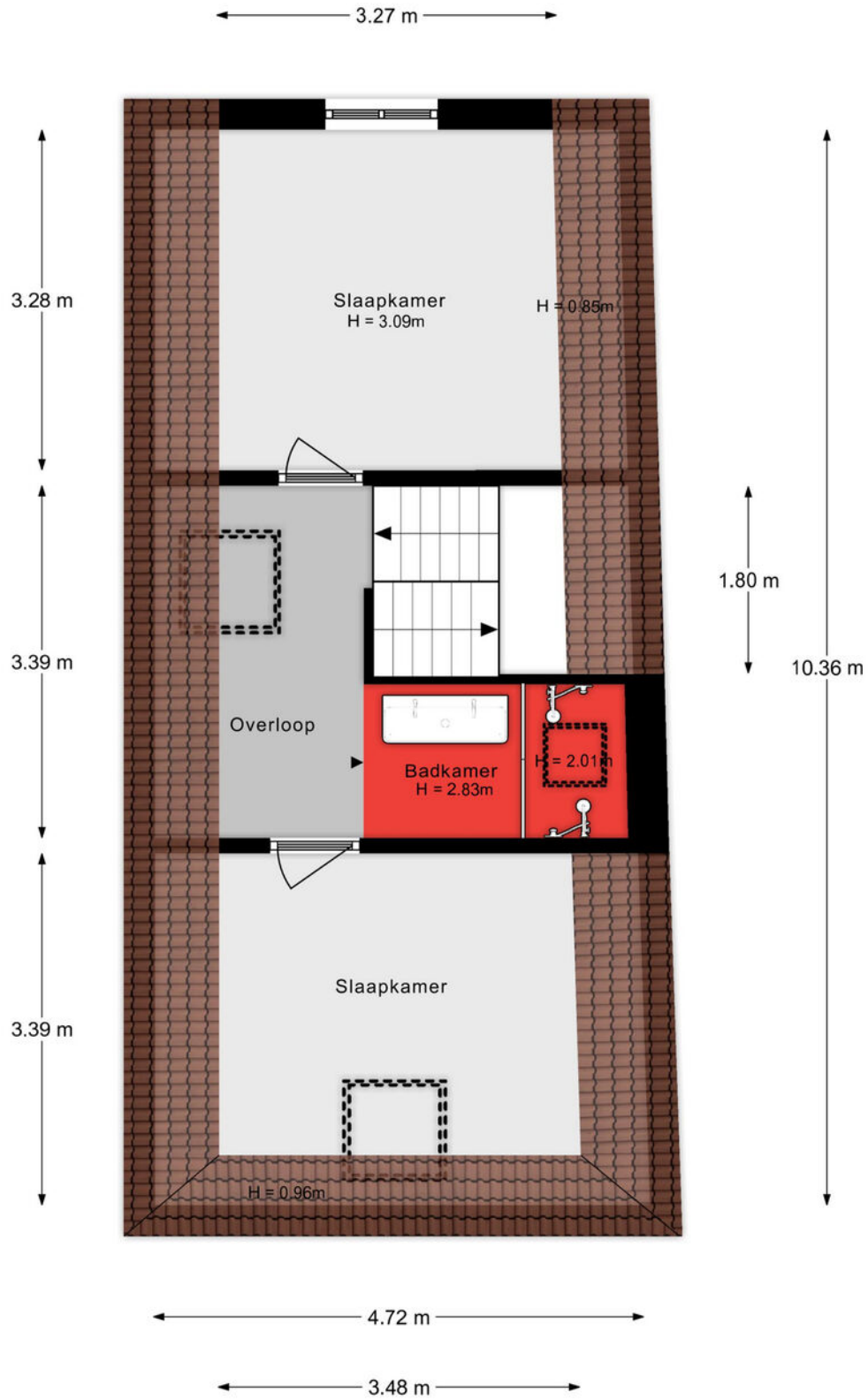
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping



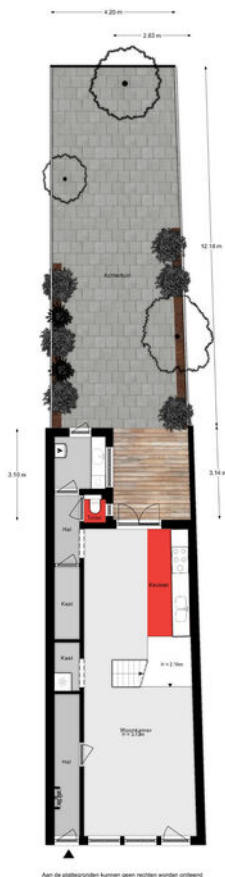
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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 verhuisd 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- 4 legkasten Lundia (overloop)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 legkasten en leg- en ladekast slaapkamer 1 (voor)	X		
- 4 ladekasten slaapkamer 2 (achter)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

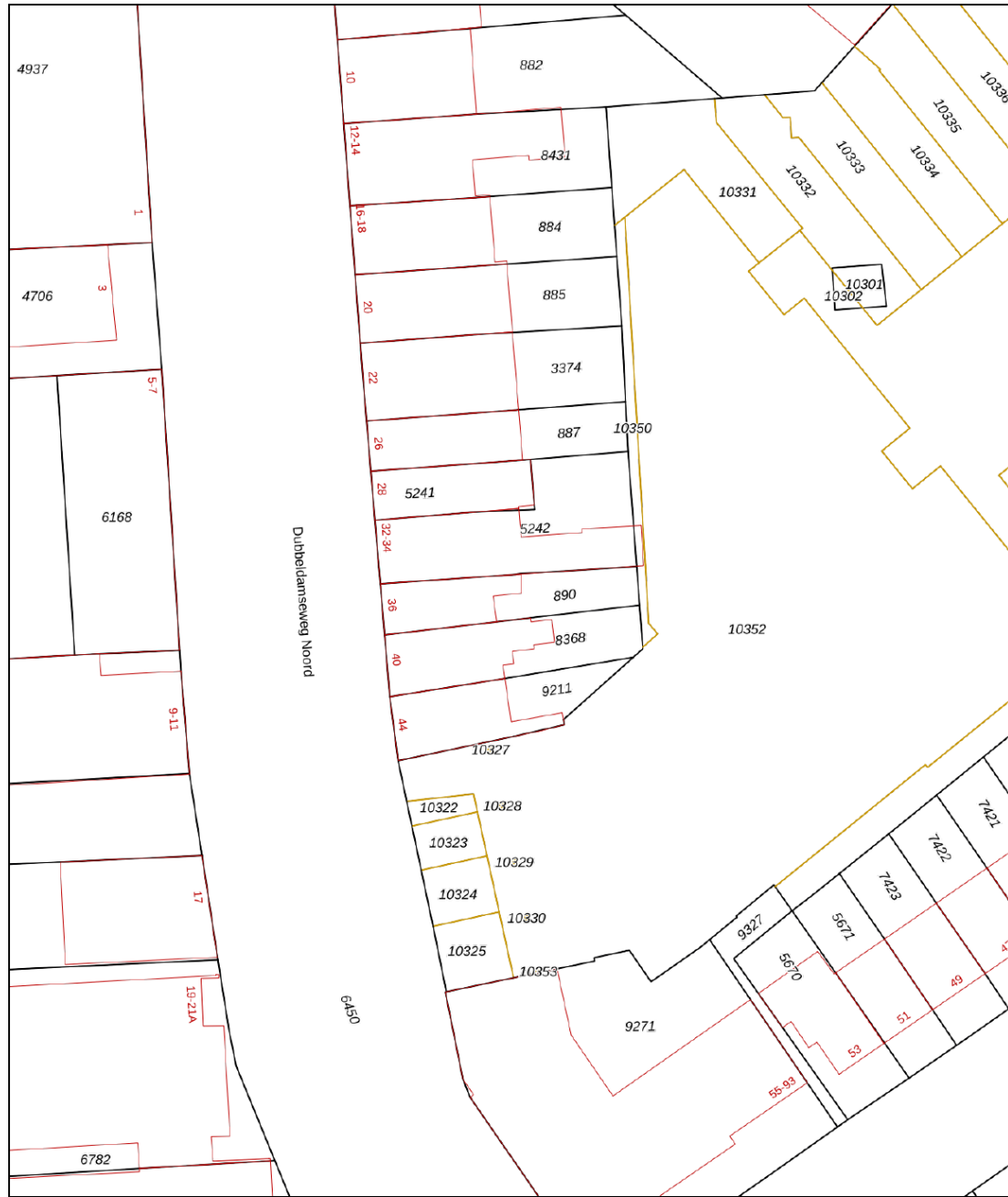
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- CV/combiketel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hangmat met houten frame/ligstoel	X		
Tuin - Behouwing			
Open overdekte berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

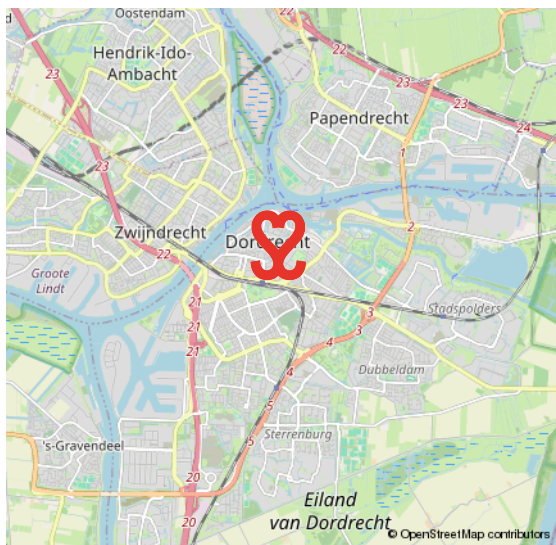
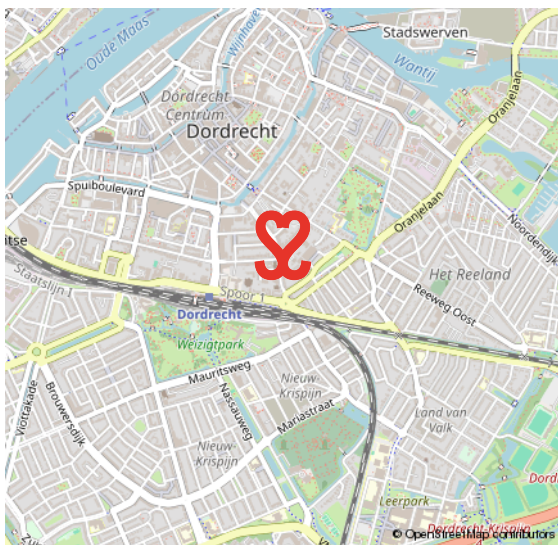
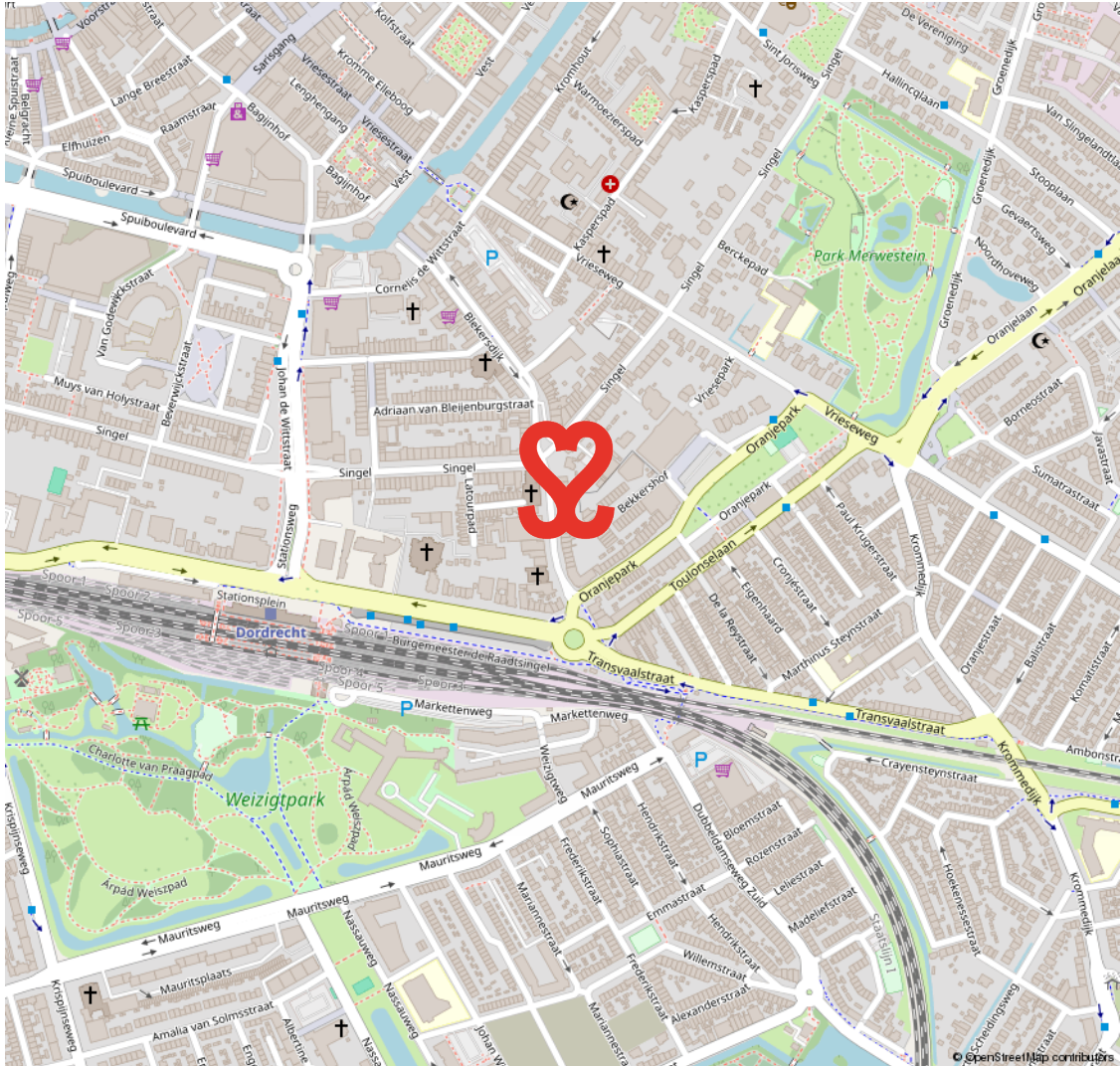
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie K
 Perceel 890



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

SITUERING



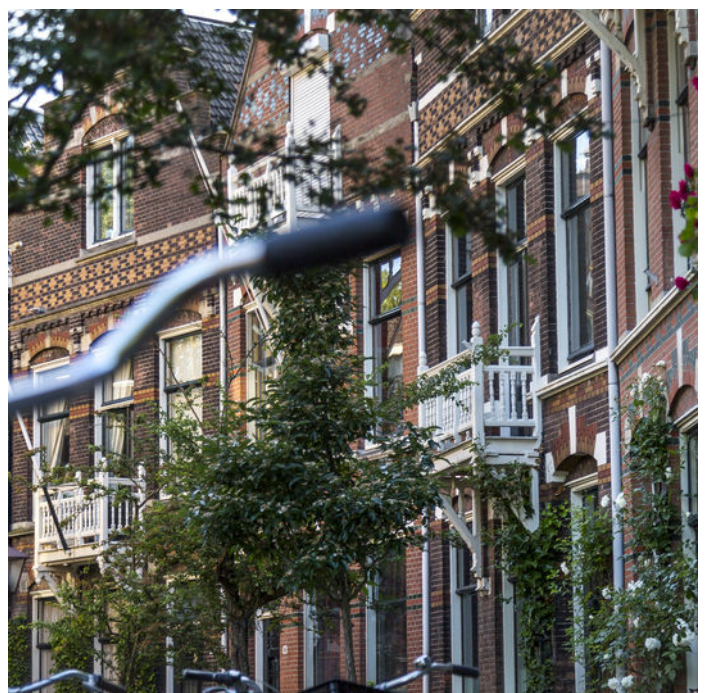
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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."



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!"



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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

