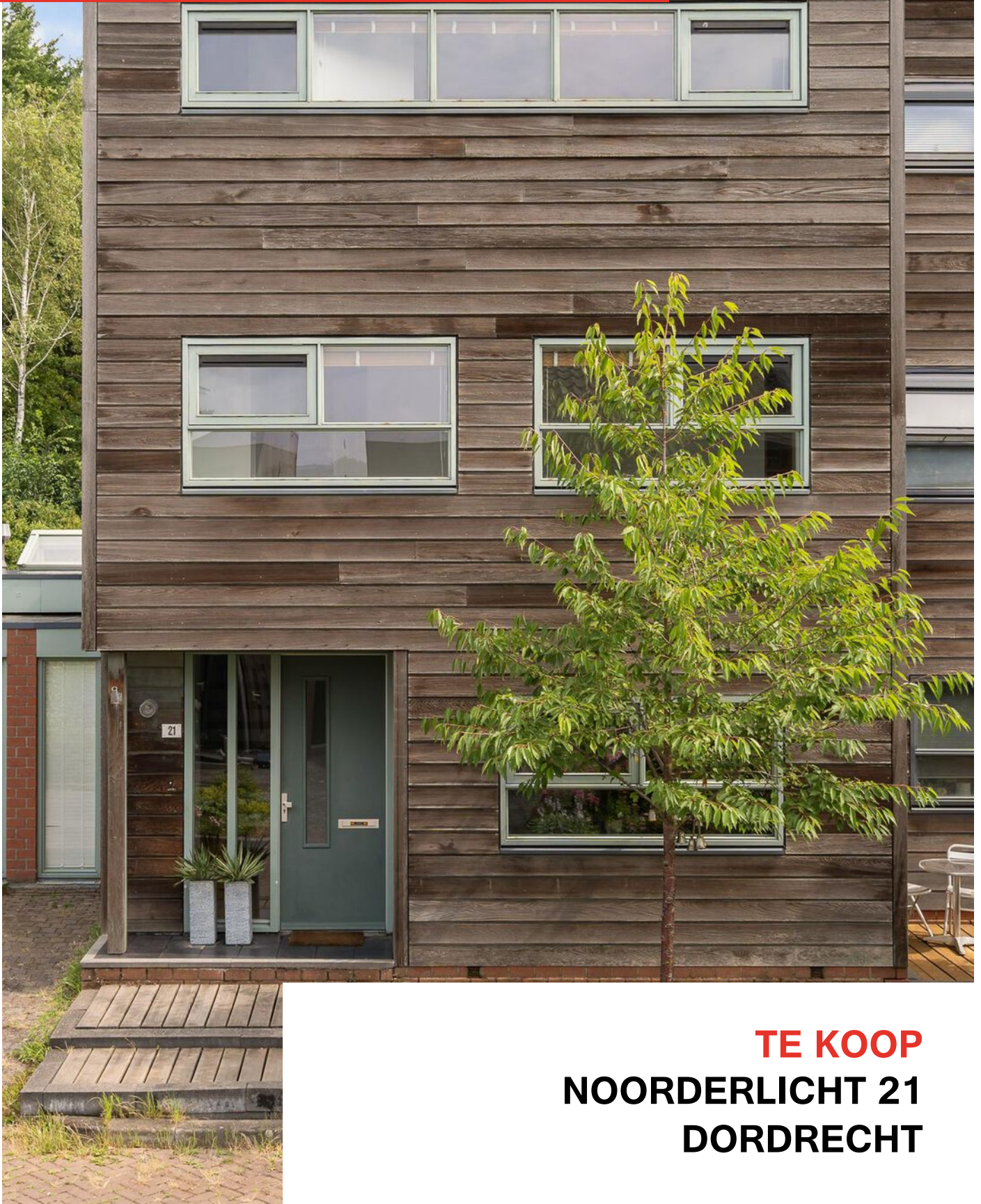




makelaars

**VIJFVINKEL TROESÈL**



**TE KOOP**  
**NOORDERLICHT 21**  
**DORDRECHT**



#DREAMTEAM

## VIJFINKEL TROSSÈL MAKELAARS

Gefeliciteerd. Je hebt er één in handen. Een echte Vijfinkel Trossèl woning-brochure. Daarmee is de eerste stap naar je nieuwe woning gezet. So far so good. Kende je ons al? Niet?! Aangenaam, Vijfinkel Trossèl Makelaars, een modern makelaarskantoor uit Dordrecht. Met enthousiaste mensen en een prachtig kantoor aan de Vriesestraat 168 in Dordrecht. Maar genoeg over ons, laten we het over de woning hebben!

## WAAROM DEZE BROCHURE?

Over een paar jaar zie je deze brochure misschien op je eettafel liggen. Denk dan nog maar eens aan ons terug. In deze brochure lees je meer over (misschien wel) de woning van je dromen! Dat kan toch ook op internet? Dat klopt, maar hier kunnen we net wat meer info kwijt over de woning om je zo het complete plaatje te geven. Mocht je aan de hand van de informatie nog vragen hebben horen we het graag. Veel leesplezier!

## DE WONING

Luxeus wonen! Verscholen aan de voet van de Noordendijk, in de wijk Dubbeldam, bevindt zich deze fantastisch gerenoveerde en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

196

### PERCELOPPERVLAKTE

301 m<sup>2</sup>

### INHOUD

650 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1999

### TUIN

achtertuin, voortuin, zijtuin

### PARKEREN

oprit voor 2 auto's

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.



NOORDERLICHT 21, DORDRECHT

# LUXE UITGEVOERDE ÉÉNGEZINS- WONING IN DE WIJK DUBBELDAM

- het wow-gevoel ga je zéker ervaren in deze stijlvolle tweekapper, voorzien van vele luxe extra's!
- in de afgelopen 3 jaar op vele fronten fantastisch verbouwd, waarbij de woning stoer en hoogwaardig is ingericht/afgewerkt naar de tijd van nu;
- gelegen in het kleinschalige, beschutte bouwplan 'Klein Indië' aan de voet van de Noordendijk;
- een prachtige, royale leefruimte op de begane grond, vergroot middels de realisatie van een aanbouw met extra zit-/leefkamer;
- luxe open eetkeuken;
- oorspronkelijke garage verbouwd tot bijkeuken/berging;
- 2 ruime slaapkamers (voorheen 3) met een stijlvolle walk-in-closet op de 1e verdieping;
- prachtige Hotel Chique badkamer met ruime inloopdouche, meubel met waskom en wandcloset;
- 3e slaapkamer op de 2e verdieping, vergroot middels dakkapel en voorzien van praktische maatkasten;
- beschut gelegen achtertuin met een Balinese sfeer, optimale privacy en overkapte zitruimte;
- oprit met ruimte voor 2 auto's;
- autoluw woongebied zonder doorgaand verkeer, uniek woongenot op een prachtige woonplek;
- op loopafstand van voorzieningen als NS-station Stadspolders, winkelcentrum Bieshof en scholen;
- woonoppervlak 196 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 650 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1999. Eigen grond 301 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (7 groepen, aardlekschakelaar, glasvezelaansluiting en waterontharder), modern toilet (v.v. wandcloset en fonteintje), trapopgang en toegang naar de bijkeuken/berging en eetkeuken.

Bijkeuken/berging (voormalige garage) met vaste pui met plafondhoge ramen aan de straatzijde, deur naar de zijtuin, keukenblok met afzuigkap en volop bergruimte. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van wasapparatuur.

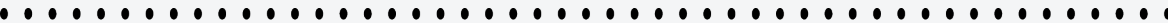
Gave eetkeuken, middels stoere zwart stalen deur gescheiden met de hal. De eetkeuken is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een spoeleiland met dik composiet werkblad, vaatwasser, magnetron en geïntegreerde eettafel met barkrukken. Het wandblok bevat tevens een composiet werkblad, Boretti fornuis met oven en 6 gaspitten, rvs afzuigschouw en een rvs koelkast met vriezer en wijnklimaatkast. Het wandblok is voorzien van een stoere en strak gestuukte wandbouw inclusief dimbare ingebouwde plafondverlichting. Volop opbergruimte in de voorraadladen met inzet bestekladen.

Riante woonkamer, tuingericht en met ingebouwde open kastruimte, gave lederlook wand, trapkast en brede pui aan de achterzijde met schuifpui en mooi uitzicht op de tuin. Vanuit de woonkamer is de aanbouw met tweede zit-/leefkamer bereikbaar. Deze machtige extra zit-/leefkamer is voorzien van een moderne schouw met sfeervolle houthaard, openslaande tuindeuren (met hordeuren) en veel lichtinval via de in het dak geplaatste lichtkoepel, plafondhoge ramen en de lichtstraat aan de achterzijde. In deze ruimte bevindt zich een airco-unit (ter overname) welke de capaciteit heeft om de leefruimte op de begane grond te koelen.

Eerste verdieping:

Overloop welke toegang biedt tot de 2 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

# VERVOLG INDELING



Slaapkamer 1, een chique ingerichte kamer aan de achterzijde welke voorheen uit 2 kamers bestond, maar nu is voorzien van een stijlvolle walk-in-closet met maatwerk inrichting en ingebouwde plafondspots. De kamer is voorts afgewerkt met gladgestucte wanden en plafond, een Aquapanel, lederlook wand, nachtkastjes met geïntegreerde stopcontacten en diverse indirecte LED verlichting.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer beschikt over op maat gemaakte kasten met schoenenrek, lades, bed en ingebouwde LED verlichting. Voorts is er airconditioning in deze kamer aanwezig.

Dé eyecatcher op de 1e verdieping is de luxe badkamer, in het jaar 2021 vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche met glazen wand, messing stort- en handdouche en een praktische nis. Er is een maatwerk make-up tafel / houten blad met waskom met (eveneens) messing inbouwkraan komend uit de grote stijlvolle wandspiegel. Daarnaast beschikt de badkamer over een 2e toilet (wandcloset).

De wanden en vloer zijn afgewerkt met grote marmerlook bekleding en ook is er ingebouwde kastruimte aanwezig. Gaaf detail: de indirecte LED verlichting kun je in lichtsterkte instellen!

Tweede verdieping:

Overloop met deur naar de 3e slaapkamer. De slaapkamer op deze verdieping is vergroot middels de realisatie van een dakkapel en beschikt over maatwerk kastruimte, een ingebouwd bureau en een vast bed. Er is veel vaste berguimte aanwezig, alsmede een kast met daarin de opstelling van de cv-combiketel en mv-unit. Daarnaast beschikt deze

kamer eveneens over airconditioning en ingebouwde LED verlichting.

Tuin/berging:

Gave tuin met volop privacy o.a. dankzij het aan de achterzijde gelegen dijktaalud. De achtertuin (NO) is fraai aangelegd in Balinese sfeer en o.a. voorzien van een buitenkraan, tuinverlichting, een tuinkast, borders met vaste beplanting, siergrind en een composiet vlonderterras achterin de tuin. Onder de sfeervolle overkapping kan je 's avonds genieten van de ondergaande zon. De overkapping is voorzien van verlichting, elektra en een heater. De tuin aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid voor twee auto's. Via de zijtuin met een overkapt fietsenhok is de achtertuin bereikbaar.

Algemeen:

Vloerafwerking: stoere antraciet/taupekleurige tegelvloer met elektrische vloerverwarming in de eetkeuken. Mooie massief houten vloerdelen in de woonkamer en in elleboogverband gelegd laminaat (entree en 2e verdieping) en parketvloer (1e verdieping).

Wandafwerking: voornamelijk strak stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen (excl. woonkamer achterzijde), vernieuwd in 2015 en 2007 (realisatie aanbouw) met dubbel glas.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Airconditioning: de woning is in 2022 voorzien van airco ter plaatse van de verdiepingen (blijven achter), alsmede de begane grond (ter overname).

Zone-verwarming: de woning beschikt over een TADO zoneregelingssysteem.

Internet: in diverse kamers is er een internetaansluiting aanwezig.



Buitenschilderwerk: 2015.

Kadastrale gegevens: gemeente  
Dubbeldam, sectie I, nummer 2112.

Inboedel: de inboedel wordt ter  
overname aangeboden.

Oplevering: in overleg.



## ENTREE/HAL MET STOERE TAATSDEUR





## KENMERKEN

Woonoppervlak: 196 m<sup>2</sup>

Energielabel: B

Bouwjaar: 1999

Grondoppervlak: 301 m<sup>2</sup>

Wijk: Klein Indië, Dubbeldam



## FRANCOISE LEGT UIT

Ik ben Francoise en ik mag deze woning namens Vijfinkel 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



**GAVE ROYALE  
KEUKEN MET EILAND**







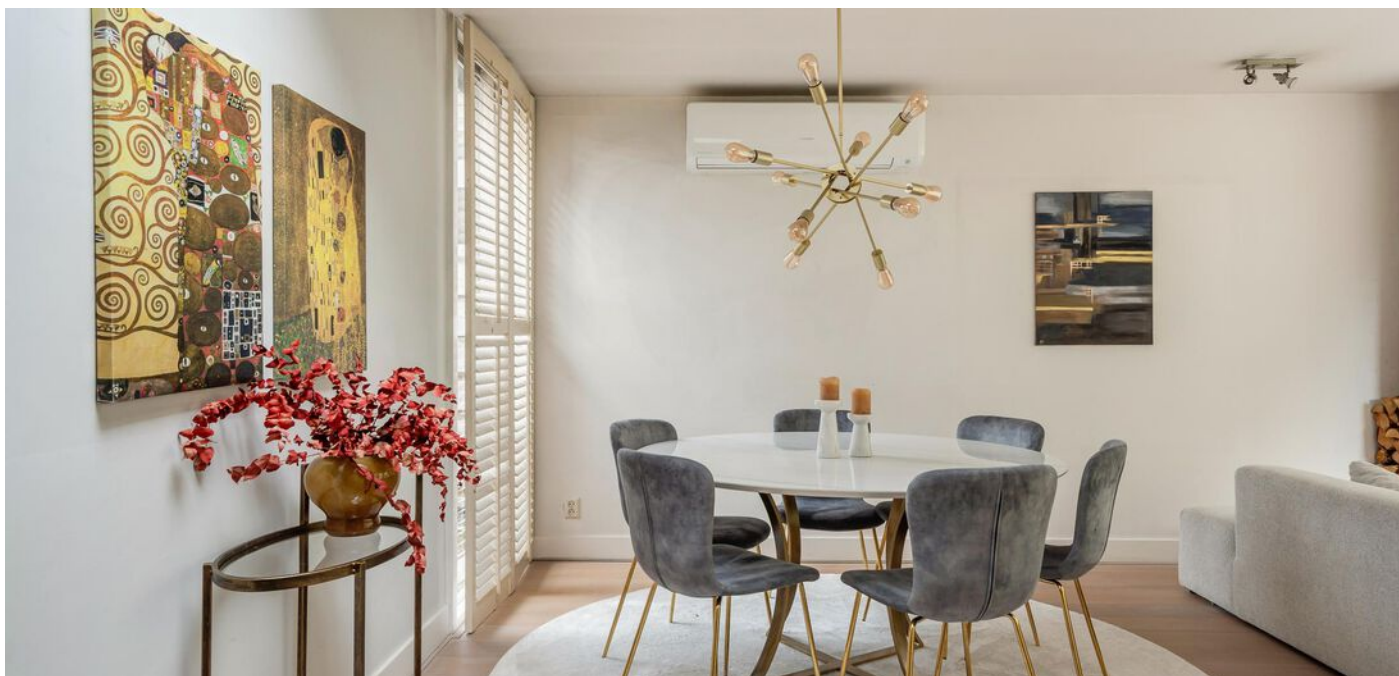


**RUIME LIVING MET ZICHT  
OP DE GROENE TUIN**





**VERRASSEDE EXTRA  
ZIJ-/LEEFKAMER MET  
OPENHAARD,  
GESITUEERD AAN DE TUIN**











**PRACHTIG TUIN IN  
BALINESE SFEER,  
OMGEVEN DOOR VEEL  
GROEN EN GRENZEND  
AAN HET TALUD VAN DE  
DIJK**

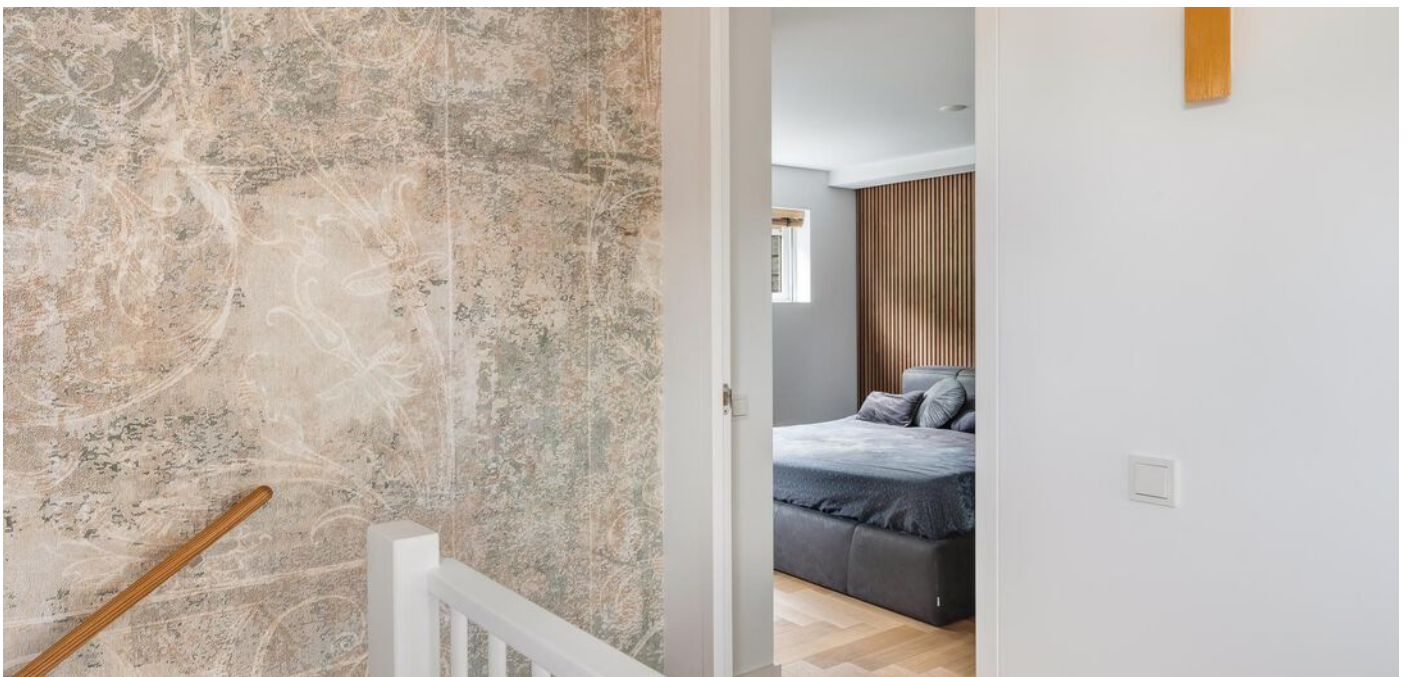








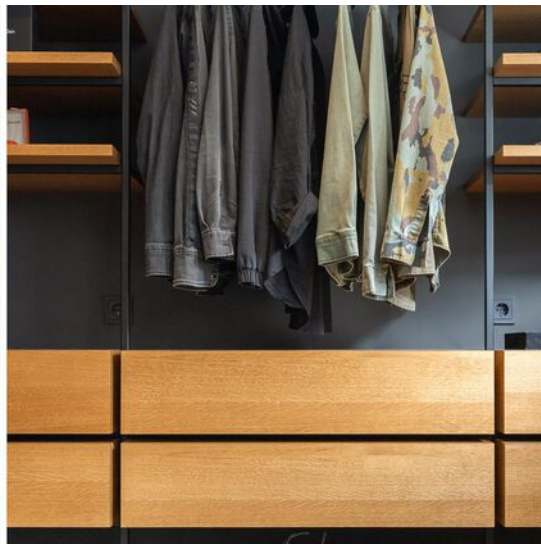
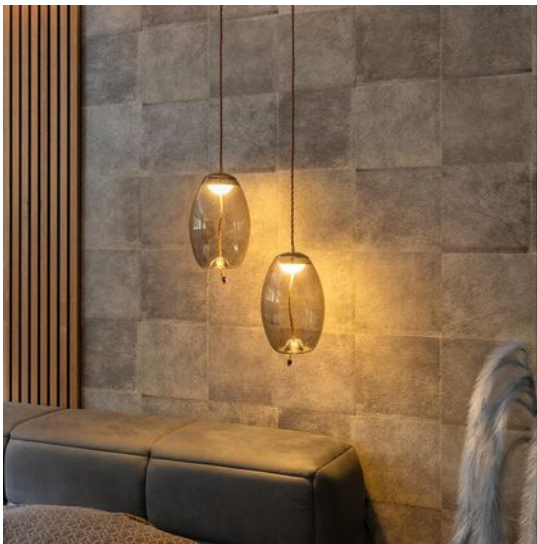
**ENTREE/HAL MET TOILET  
EN TRAPOPGANG NAAR  
DE 1E VERDIEPING**





**GROTE SLAAPKAMER  
MET WALK-IN-CLOSET**







**HOTELCHIQUE  
BADKAMER**



**2E SLAAPKAMER AAN  
DE VOORZIJDEN VAN DE  
WONING**





**3E SLAAPKAMER OP DE  
2E VERDIEPING**





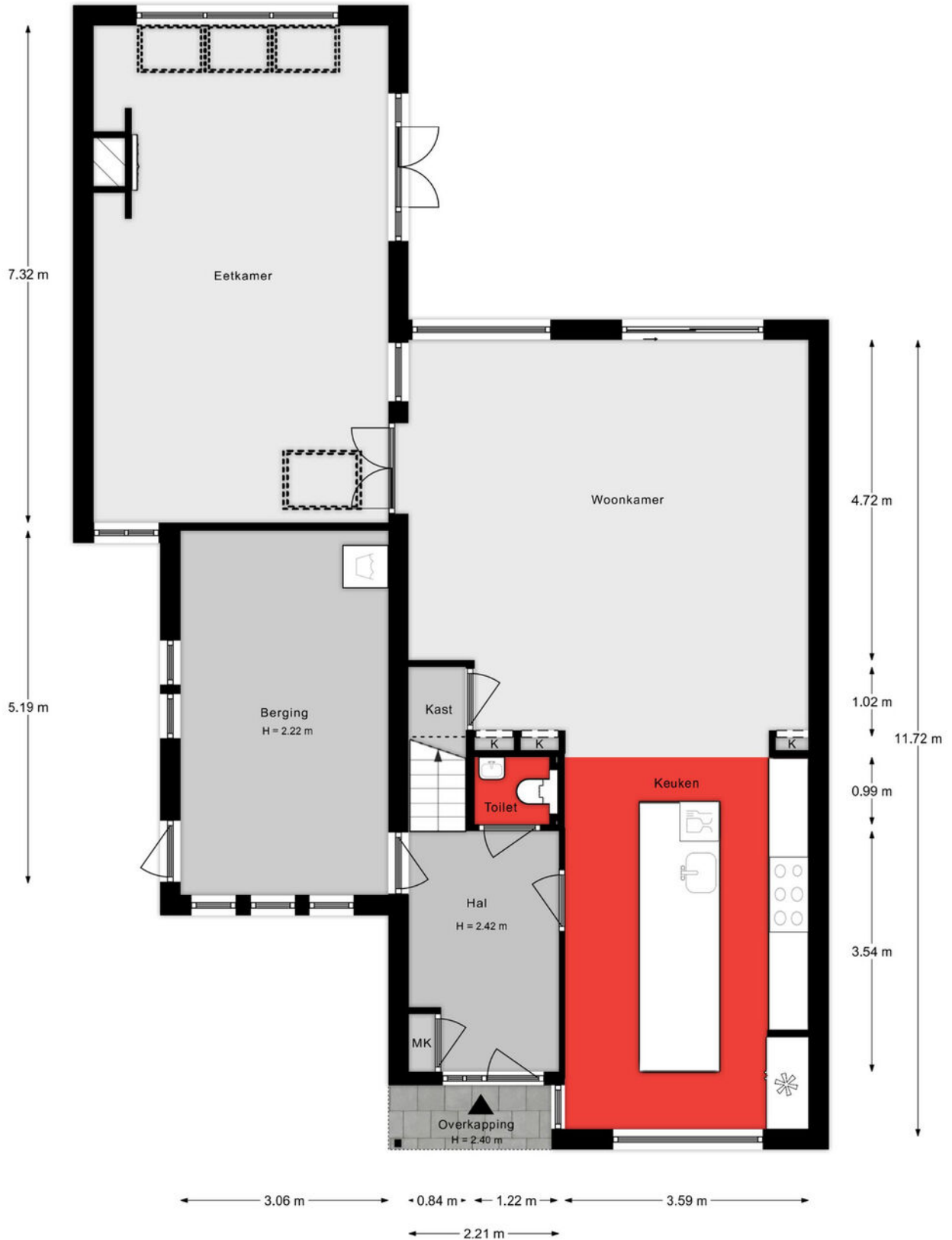




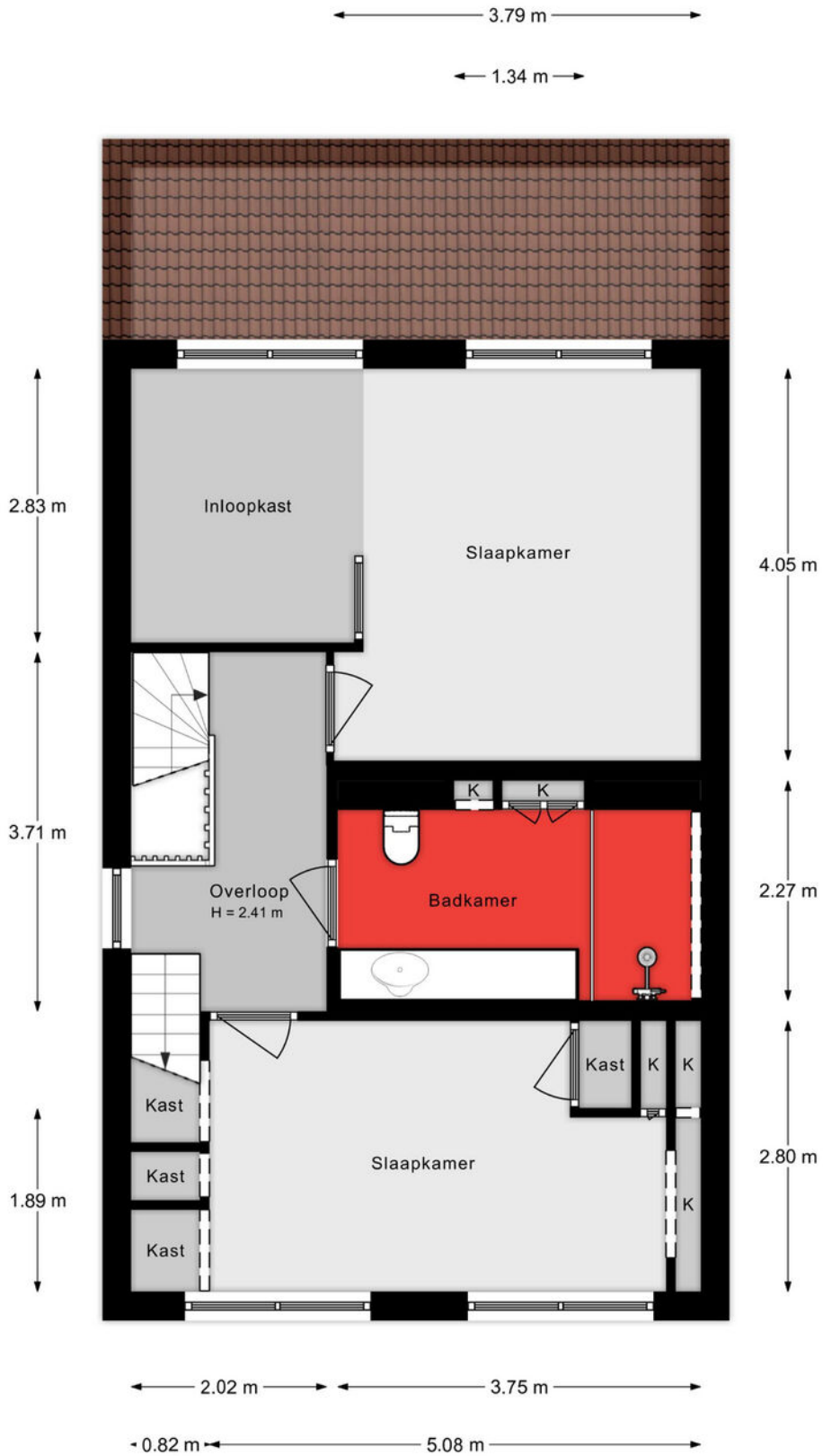
**RUSTIG GELEGEN AAN  
DE NOORDENDIJK**



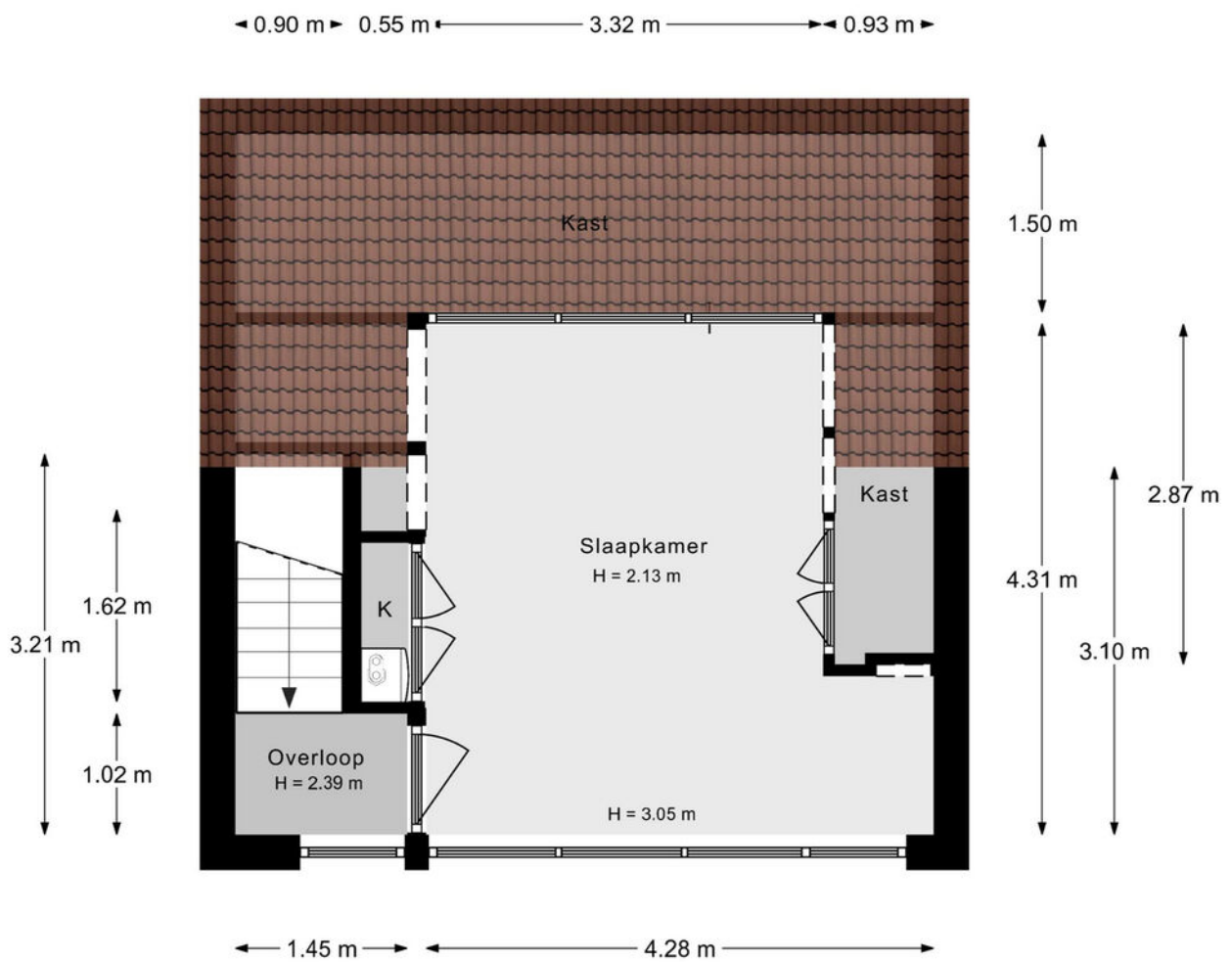
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING



## TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse ladekast master room onder het raam			X
- geïntegreerde nachtkastjes master room	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- Plisségordijnen 2e verdieping	X		
- Hordeuren (2x)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Wijnkoelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- hanglampen			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

## ROERENDE ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- airco eetkamer			X
- airco slaapkamer 1e verdieping voor	X		
- airco slaapkamer 2e verdieping	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

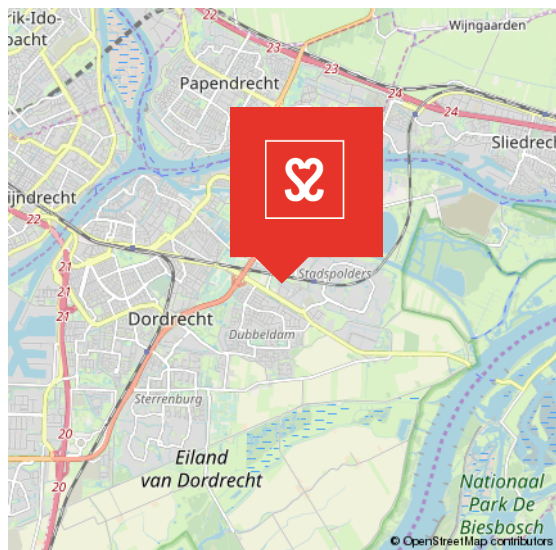
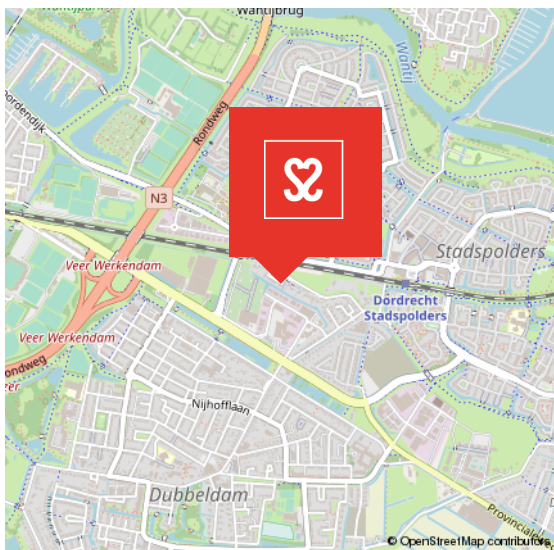
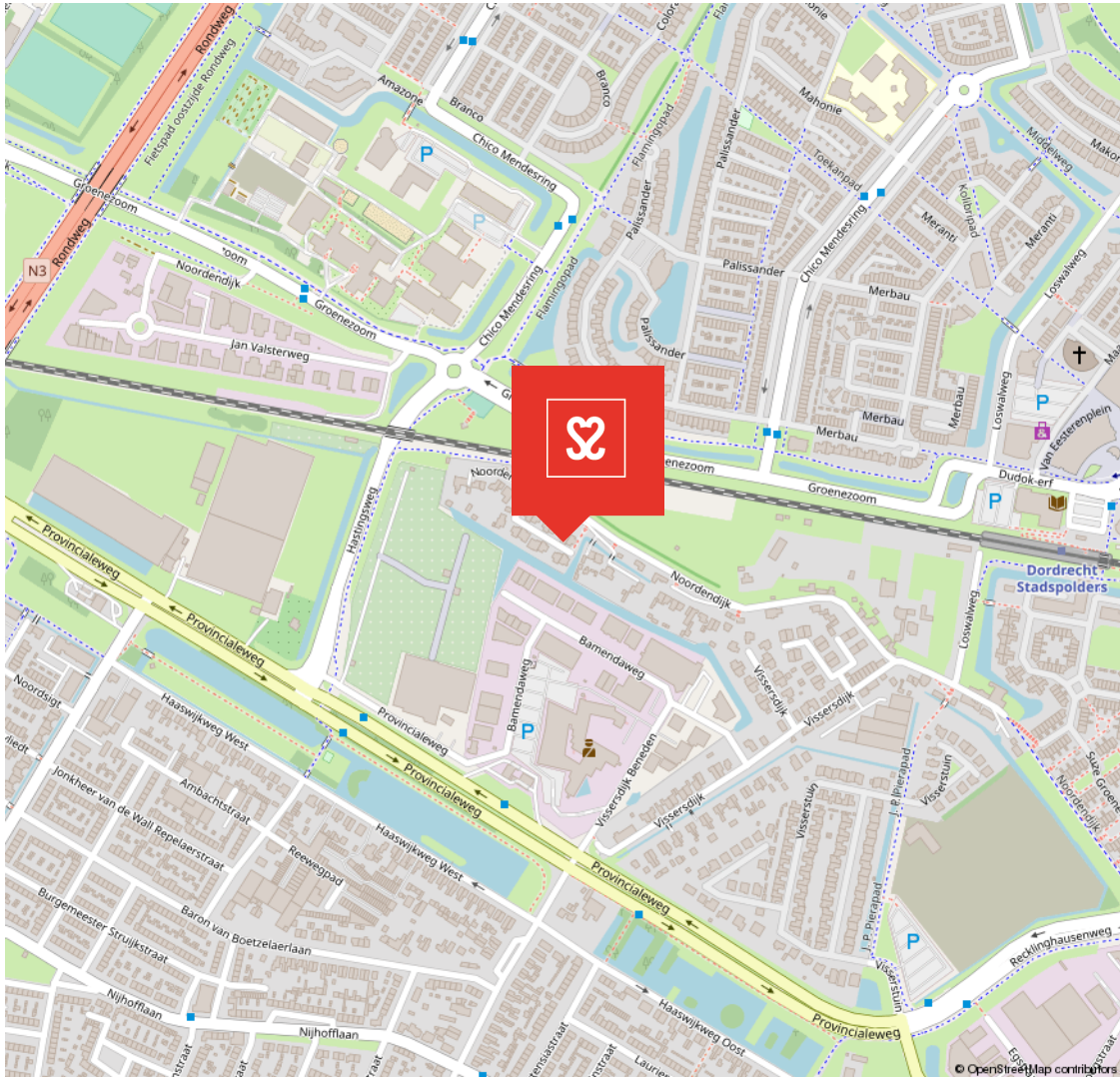


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente    Dubbeldam	
—	Huisnummer	Sectie                        I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel                     2112	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 2023  
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



## 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

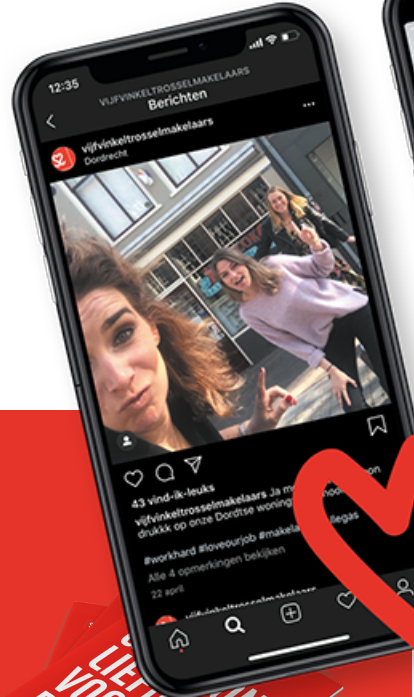
In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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.



'T IS ZIEN.  
& gezien worden!



GEFLEN

# NIEUW HUIS.

## Wij (aan)kopen mee

Als het om een woning verkopen gaat is dat, in de meeste omstandigheden, onlosmakelijk verbonden met het aankopen van een nieuwe woning.

De zoektocht naar een nieuwe plek, een fijn nieuw thuis, is in deze huidige markt best een spannende en al helemaal geen gemakkelijke. Snappen wij helemaal. Veel zoekers, veel te weinig huizen. Dat lijkt, nee ís, de trend.

We helpen dus graag. Onze aankoopbegeleiding is zoals u van ons mag verwachten: Lekker snel schakelen, directe communicatie én een eerlijk advies.

In combinatie met een verkooptraject? Jazeker, dat kan. Doen we vaak.

In ieder geval staan we ook hierbij volledig aan(koop), voor u!

# Het resultaat.

## HET RESULTAAT

Meer dan 300 verkopers  
gaven ons samen een 9,2  
op Funda.

# 9,2

9,8

" Vijfvinkel Trossèl is een fijn makelaarskantoor met zeer goede lokale marktkennis. Alle contacten verliepen zeer goed en de bereikbaarheid van het kantoor is uitstekend! Wij bevelen deze makelaar en dit kantoor zeker aan. "

**Verkoper van Komatistraat 24**

10.0

" Super contact, duidelijk en persoonlijk! Vijfvinkel Trossèl neemt echt de tijd voor een goede begeleiding met een mooi resultaat! "

**Verkoper van Burgemeester de Raadsingel 205**

10.0

" Wat een top makelaar! Persoonlijk en zeer deskundig. We zijn volledig ontzorgd binnen het verkoopproces, wat heeft geresulteerd in een uitstekende verkoop van mijn woning, zonder enige stress. Ik raad Vijfvinkel Trossèl dan ook iedereen aan!! "

**Verkoper van Slangenburg**

9,0

"Niets anders dan een top ervaring bij Vijfvinkel Trossèl"

**Koper van Noordendijk**

8.0

" Vriendelijk personeel en alles tot in de puntjes verzorgd. Een moderne makelaar met service van deze tijd. Staan altijd voor je klaar echt een aanrader. Dik tevreden! "

**Verkoper van Schipbeekstraat 142**

**Wist je dat Vijfvinkel 2x zoveel bereik heeft op Funda dan de gemiddelde makelaar in Dordt? Nu wel.**

**funda**

Bekijk alle recensies op Funda:  
[funda.nl/makelaars/dordrecht/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

**Adresgegevens**  
Vriesestraat 168  
3311 NS Dordrecht

**Contactgegevens**  
info@vijfvinkel.nl  
T: 078-6139600

Bezoek ook onze website

[www.vijfvinkel.nl](http://www.vijfvinkel.nl)

