



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NIJHOFFLAAN 92
3319 BS DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

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

INPAKKEN EN VERHUIZEN MAAR! Super toffe, speels ingedeelde en volledig gemoderniseerde hoekwoning met zij-aanbouw op de begane grond én eerste verdieping, tuin aan drie zijden en een mooie vrije ligging aan de voorzijde.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

127 m²

PERCELOPPERVLAKE

208 m²

INHOUD

449 m³

BOUWJAAR

1961

TUIN

achtertuint, voortuin, zijtuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur-, vloer- en glisolatie

VRAAGPRIJS € 465.000 K.K.



NIJHOFFLAAN 92, DORDRECHT

SPEELS, RUIM, LICHT, MODERN EN SFEERVOL. ALLES KOMT HIER SAMEN!

- een huis om verliefd op te worden!
- een licht en sfeervol interieur;
- extra royale leefruimte door de zij-aanbouw op de begane grond én eerste verdieping;
- lichte doorzonkamer met openslaande tuindeuren en extra zijraam;
- ideale werk-/speelruimte op de plek van de voormalige keuken;
- luxe en ruime keuken (2018) in de zij-aanbouw met aangrenzende bijkeuken;
- op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers (waarvan één in de zij-aanbouw);
- praktische wasruimte ter plekke van de oude doucheruimte;
- eigentijdse, in 2019 vernieuwde, badkamer met ligbad, wandcloset en stoer wastafelmeubel;
- ruime zolderverdieping met overloop met dakkapel, bergruimte en vierde slaapkamer met dakkapel;
- fraaie, extra brede tuin (zuid) met berging, achterom en toegang naar zij- en voortuin;
- voorzien van dak-, gevel-, vloer- en glasisolatie;
- ruime parkeergelegenheid voor en naast de woning;
- mooie vrije en groene ligging in de wijk Dubbeldam, om de hoek van een speeltuintje;
- op loopafstand van het gezellige Damplein en diverse scholen;
- tevens nabij bushalte en uitvalsweg richting rijkswegen A15 en A16;
- woonoppervlak 127 m². Bruto inhoud 449 m³;
- bouwjaar 1961. Eigen grond 208 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (2018, 11 groepen, kookgroep, aardlekschakelaars en hoofdschakelaar), trapopgang, provisiekast, garderobekast en

gemoderniseerd toilet met wandcloset en fonteintje.

Sfeervolle woonkamer met grote raampartij voorzijde, openslaande tuindeuren en zijkamer.

Vanuit de woonkamer heb je een leuke doorkijk naar de werk-/speelkamer en de keuken in de zij-aanbouw.

Ter plaatse van de voormalige keuken is een fijne werk-/speelkamer gerealiseerd. Een ideale thuiswerkplek of speelhoek voor de kinderen.

In 2018 is de keuken verplaatst naar de zij-aanbouw. De moderne L-vormige keukeninrichting is voorzien van strakke (witte) kastfronten, een composiet blad, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, Quooker (combi), combimagnetron, heteluchtoven en een koel-/vriescombinatie. De keuken biedt een mooi vrij en groen uitzicht op de tuin en de woonomgeving. Vanuit de keuken is de achtergelegen bijkeuken/berging bereikbaar.

Inpandige berging/bijkeuken voorzien van elektra, verwarming, zijraam en deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, aan de achterzijde met doorgang naar slaapkamer 3 in de zij-aanbouw.

Slaapkamer 3, leuke extra kamer voorzien van dakraam aan de achterzijde en volop kastruimte achter de schuifwanden.

NIJHOFFLAAN 92, DORDRECHT

RUIM OPGEZETTE, GROENE & KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING

Wasruimte (voormalige badkamer) met aansluiting wasapparatuur en betegelde vloer.

Eigentijdse en met smaak ingerichte badkamer (2019) voorzien van ligbad met douchefunctie inclusief regen- en handdouche en glazen scherm, op maat gemaakt wastafelmeubel met Corian blad, wandcloset en een strak gestuikte plafond met LED inbouwverlichting. De wanden zijn deels strak gestuukt en deels voorzien van fraai tegelwerk. De kranen ter plaatse van het ligbad en het wastafelmeubel zijn in de wanden ingebouwd.

Tweede verdieping:

Overloop met dakkapel achterzijde, Velux dakraam voorzijde, handige boekenkast in trapopgang, bergruimte achter de knieschotten en cv-kast (Remeha Avanta, 2022).

Slaapkamer 4, met grote dakkapel achterzijde, zijraam en Velux dakraam voorzijde.

Tuin/berging:

De woning wordt aan drie zijden omgeven door een prachtig aangelegde tuin. Vanuit de voortuin is via de zijtuin, met grind en beukenhaag, de op het zuiden gelegen achtertuin bereikbaar. De tuin is o.a. voorzien van gras, fruitbomen/struiken (bramen, frambozen en een vijg), sierbestrating en een achterom. Ook de voortuin is voorzien van een buitenkraan. In de achtertuin bevindt zich tevens de stenen berging met elektra. Met regelmaat komen de egeltjes op visite in de tuin.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen op de woonverdieping. Laminaatvloer ter plaatse van de slaapverdiepingen.

Wandafwerking: een combinatie van spachtelputz, strak stucwerk, spuitwerk en behang.

Gevelbekleding: de Keralith geveldelen ter plaatse van de voor- en achtergevel zijn in 2020 vernieuwd.

Dakbedekking berging: vernieuwd in 2020.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescerm woonkamer achterzijde. Slaapkamer 1 en 2 zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Zij-aanbouw: 1998.

Dakkapel en dakramen: de dakkapel en beide Velux dakramen op de zolderverdieping zijn in 2013 geplaatst.

Buitenschilderwerk: 2020.

Oplevering: indicatie eerste/tweede kwartaal 2025.



KENMERKEN

Isolatie: bodemisolatie, vloer- en spouwmuurisolatie (2021), isolerende beglazing alsmede dakisolatie.

Energie label: C.

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 4333.



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.

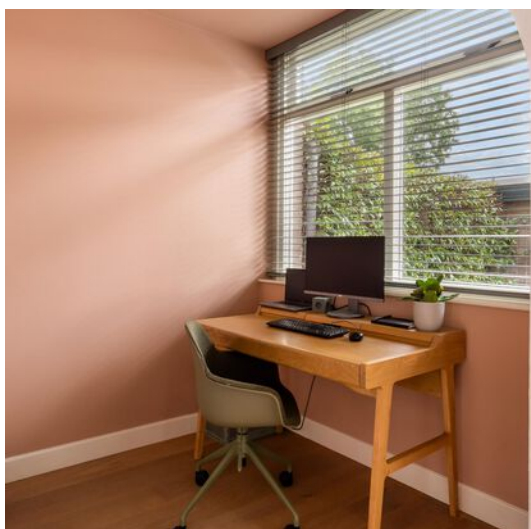
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**TOFFE
WOONVERDIEPING
MET ZIJ-AANBOUW
MET KEUKEN EN
EXTRA WERK-/
SPEELKAMER**







**WAT EEN FIJNE
THUISWERKPLEK!**

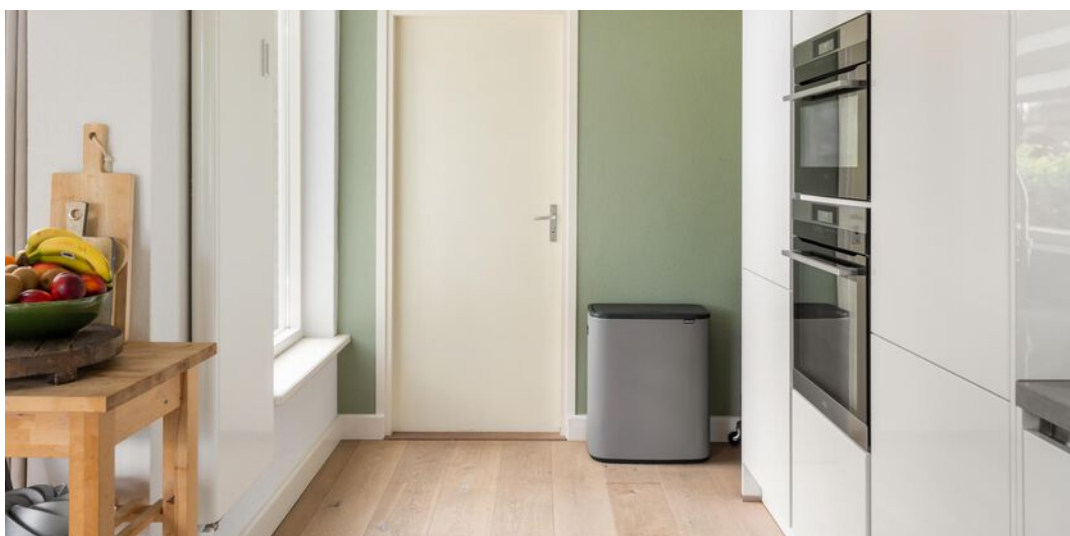






**KOOKLIEFHEBBERS
KUNNEN HIER HUN
HART OPHALEN!**

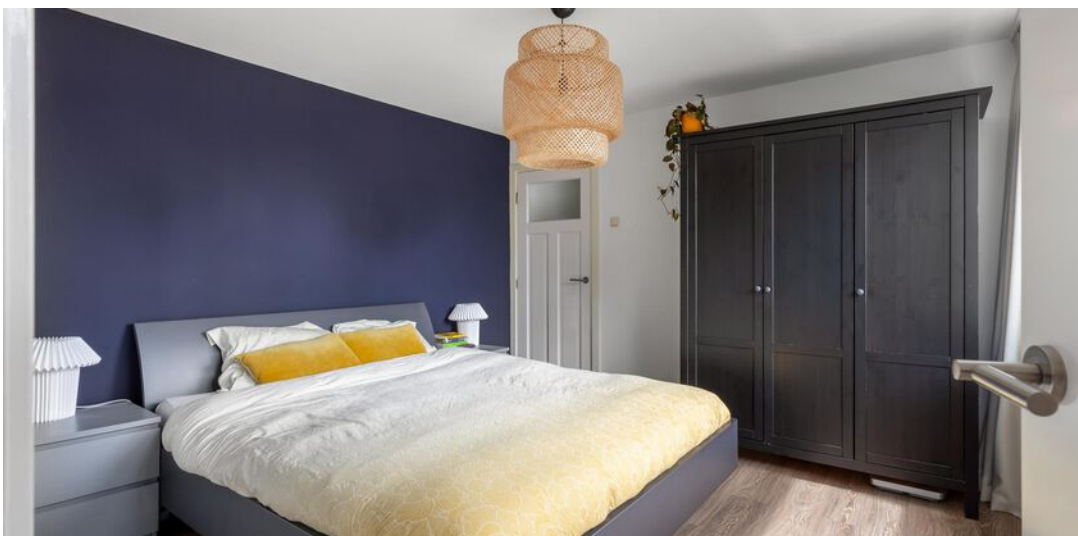
**AANGRENZENDE
BIJKEUKEN/BERGING**







**DRIE SLAAPKAMERS
EN APARTE
WASRUIMTE OP DE
EERSTE VERDIEPING**







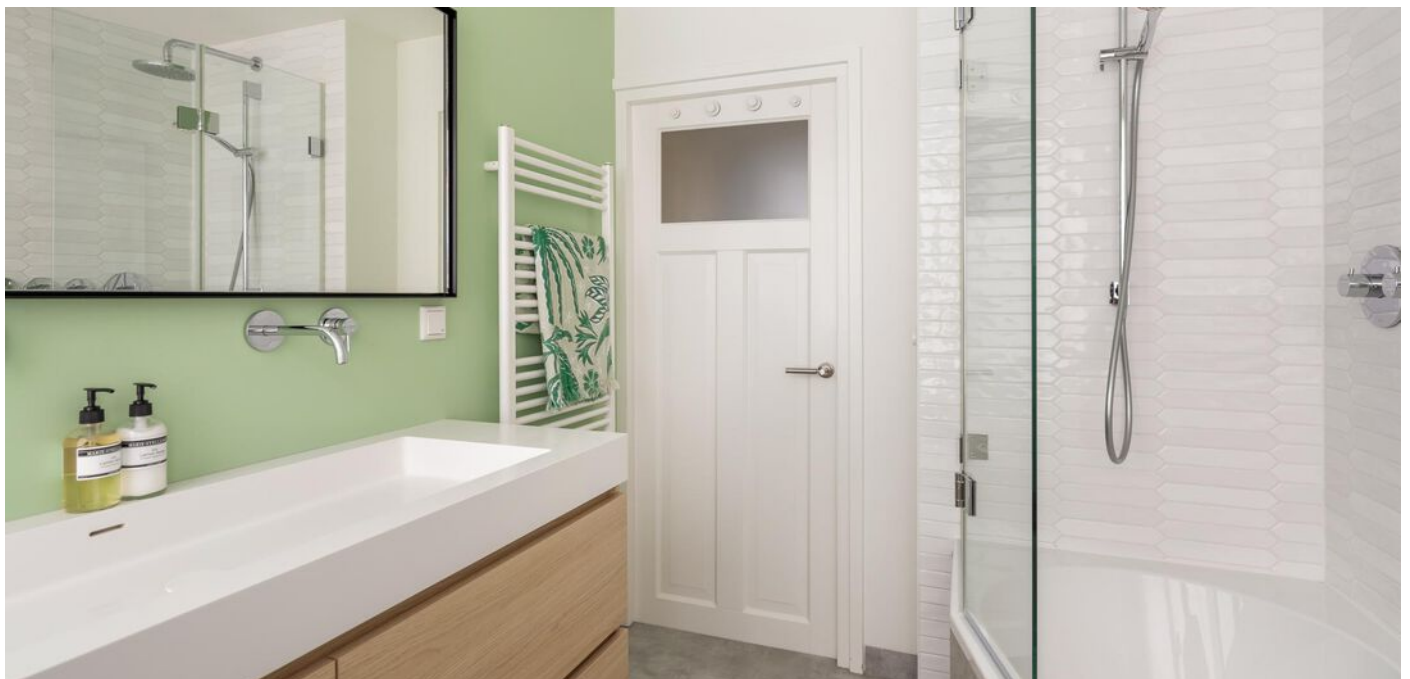
**OP DE EERSTE
VERDIEPING VAN DE
ZIJ-AANBOUW
GELEGEN LEUKE
DERDE SLAAPKAMER
MET INGEBOUWDE
KASTRUIMTE**







**EEN PLAATJE VAN EEN
BADKAMER!**





**RUIME
ZOLDERVERDIEPING
MET CV- EN
BERGRUIMTE ÉN
VIERDE SLAAPKAMER
MET DAKKAPEL**





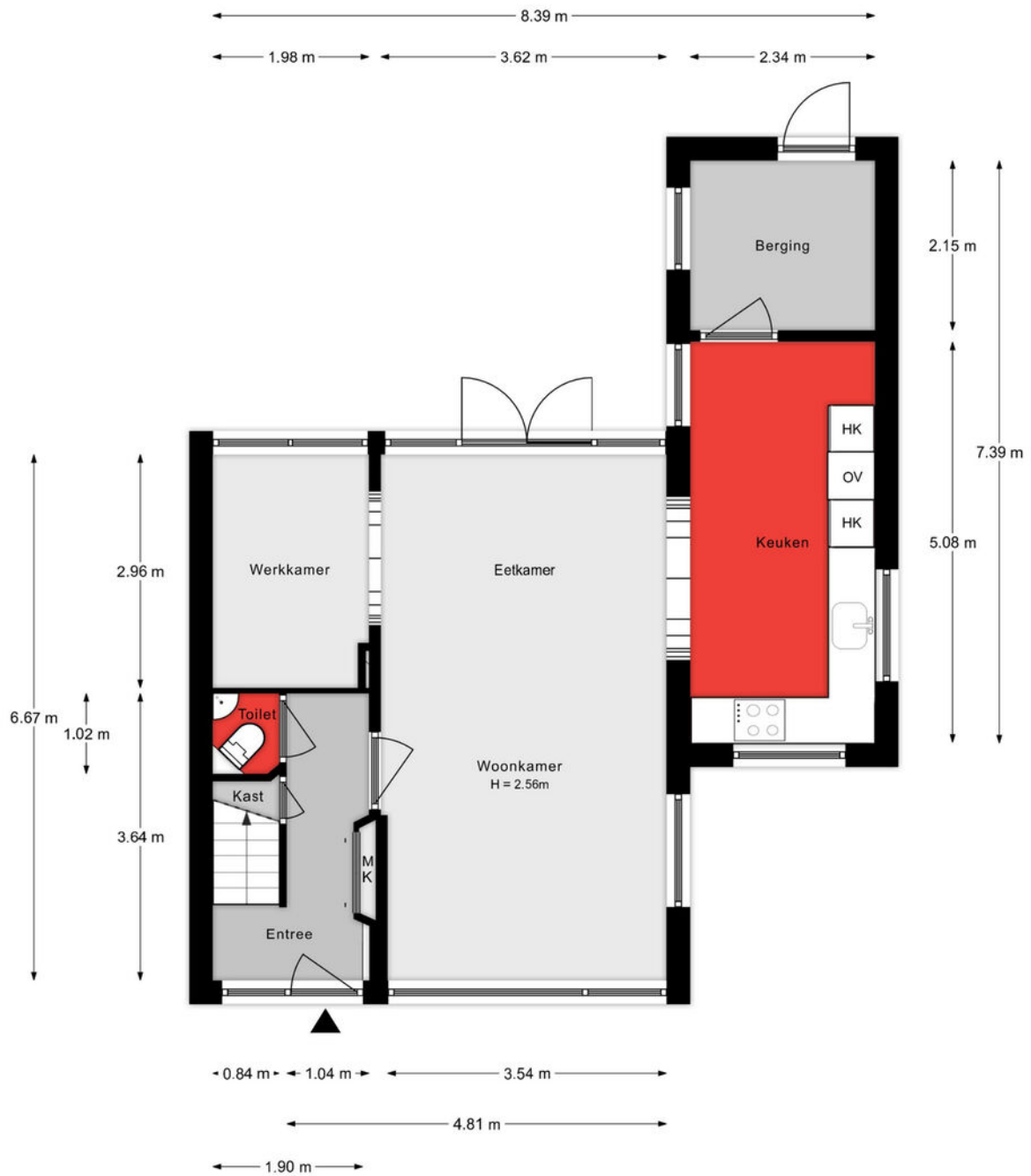
**PRACHTIG
AANGELEGDE VOOR-,
ZIJ- EN BREDE
ACHTERTUIN OP HET
ZUIDEN MET BERGING
EN ACHTEROM**





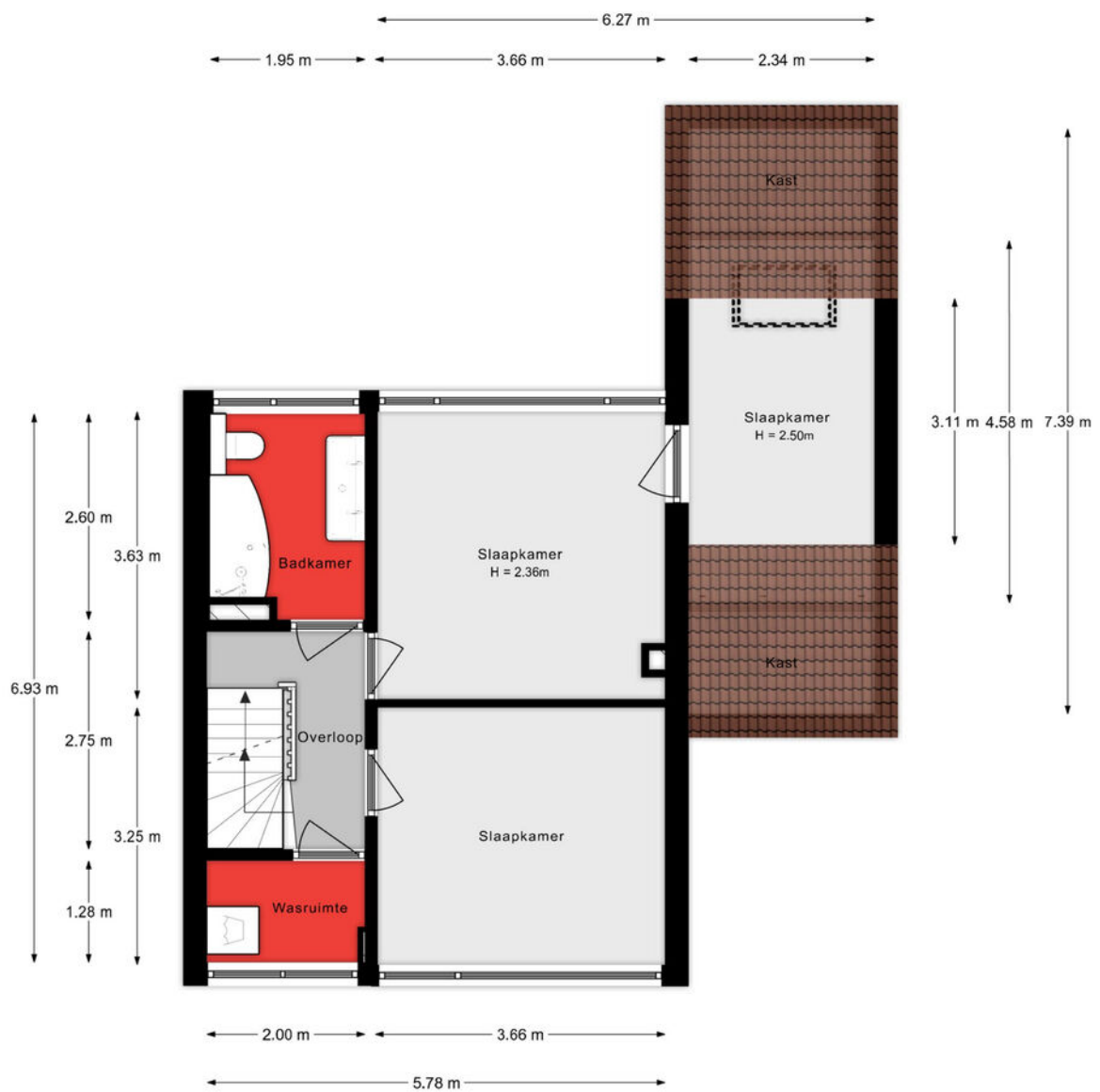


Begane grond



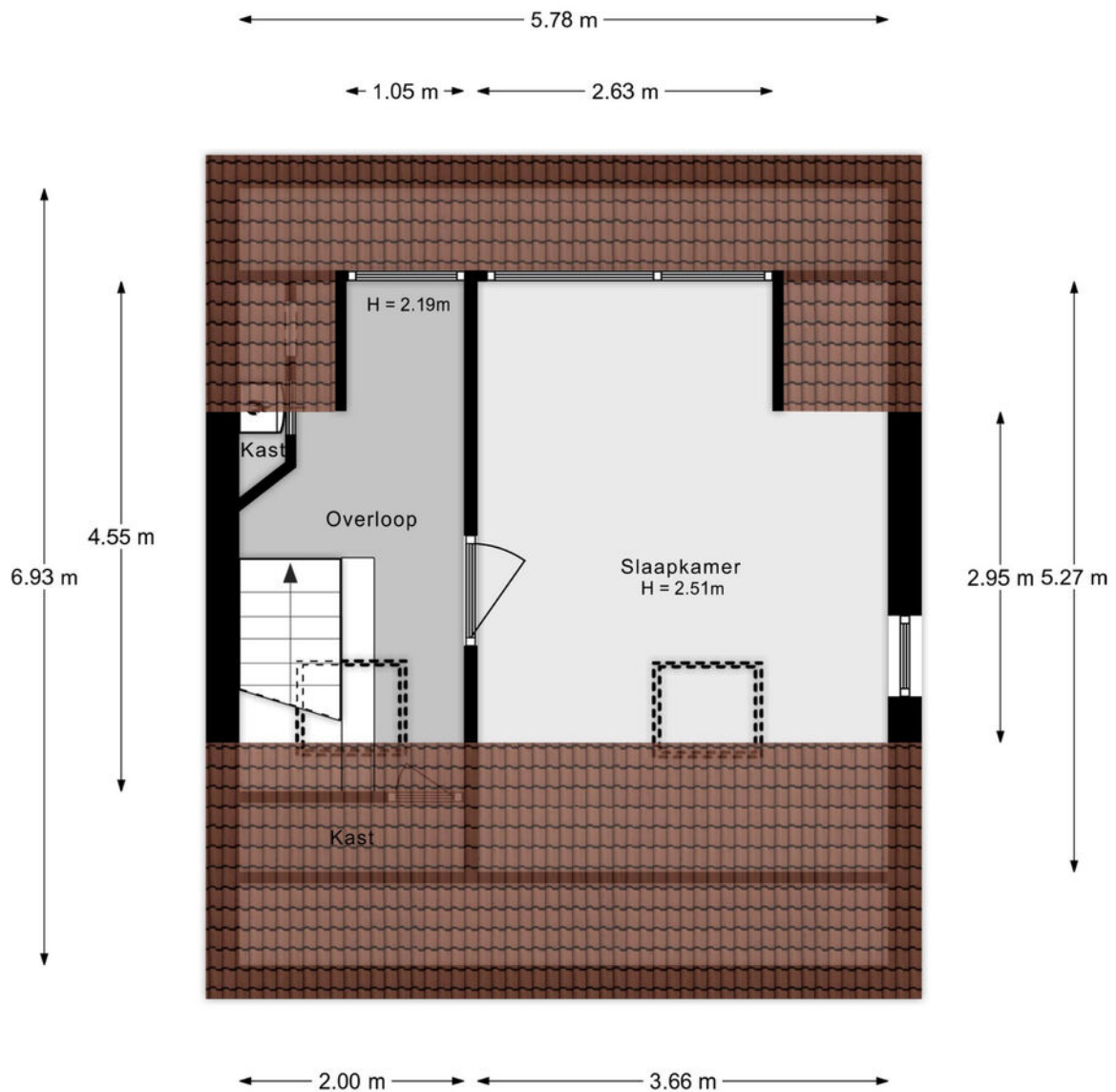
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenaccessoires, te weten			
- Staande mixer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
regenton		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

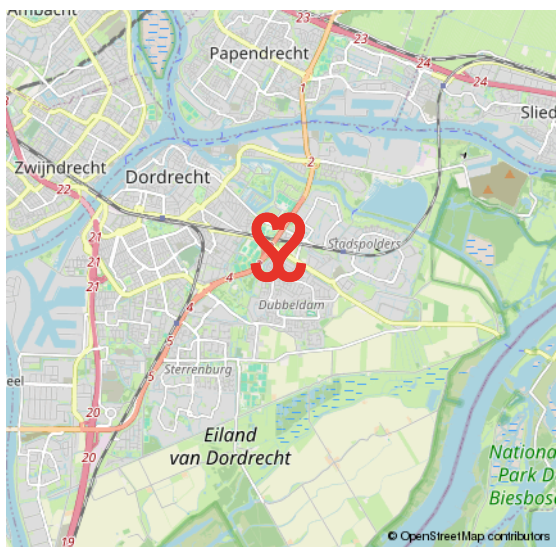
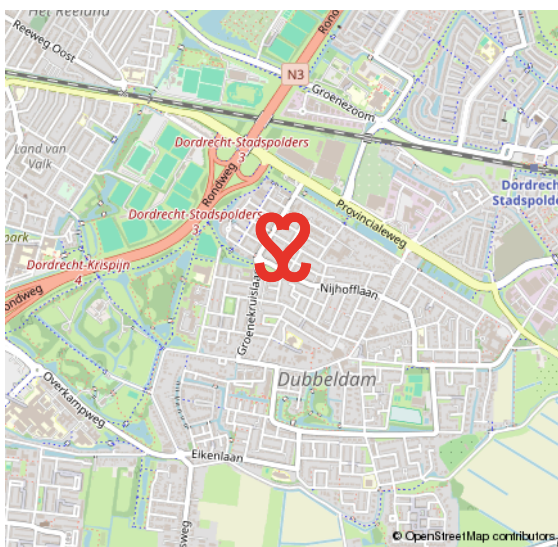
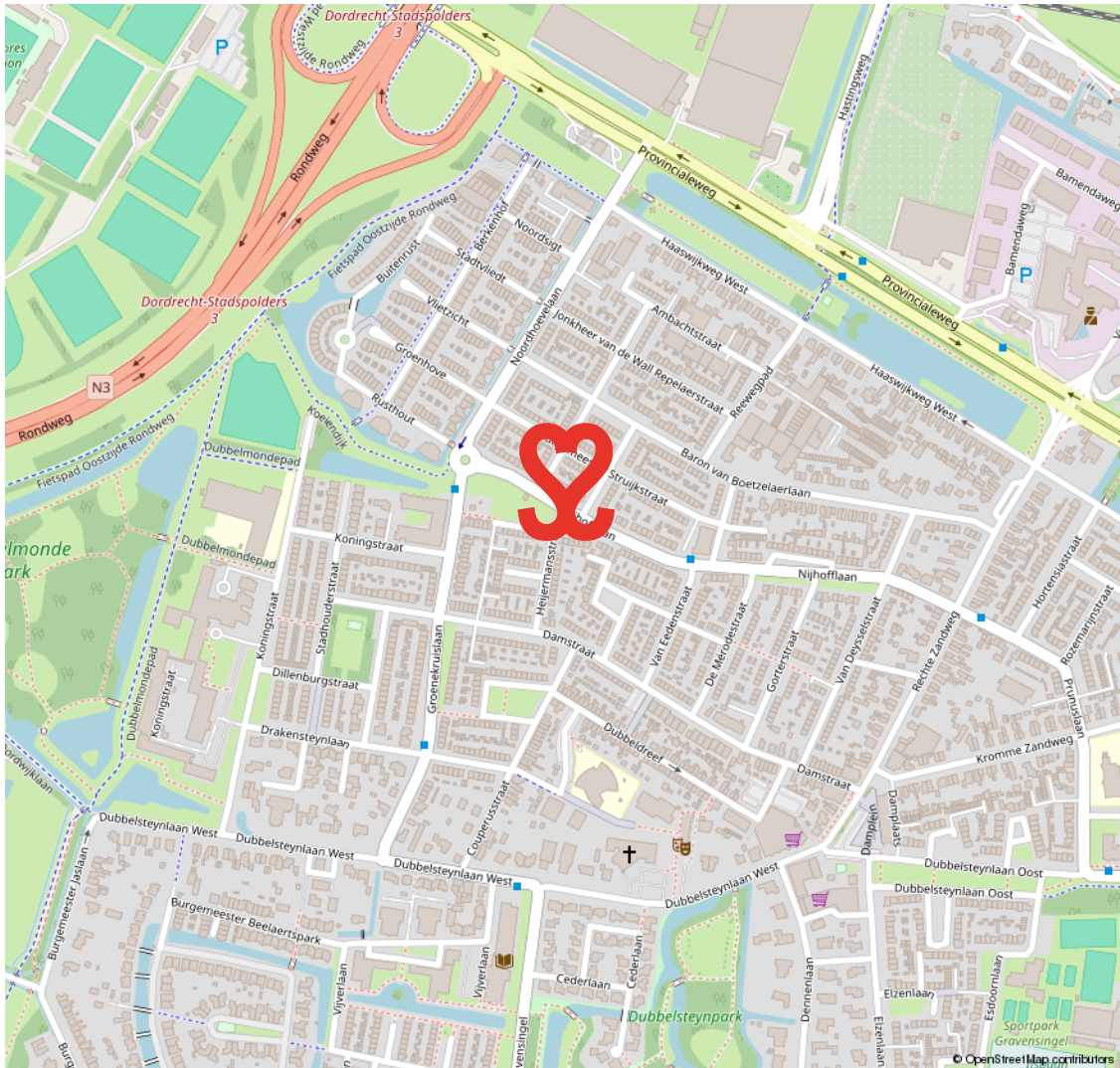


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4336</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 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



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."



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)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



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.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUWEL

