



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**DUBBELDAMSEWEG NOORD 2
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

Vrijstaand wonen in het centrum! Dit comfortabele, unieke stadspand in de 19e-eeuwse Schil ligt verscholen tussen het groen op loopafstand van alle centrumvoorzieningen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

212 m²

PERCELOPPERVLAKTE

547 m²

INHOUD

755 m³

BOUWJAAR

1876

TUIN

tuin rondom

PARKEREN

op eigen terrein

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

ISOLATIE

dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 725.000,- K.K.



DUBBELDAMSEWEG NOORD 2, DORDRECHT

VRIJSTAAND WONEN AAN DE RAND VAN DE BINNENSTAD VAN DORDRECHT

- statig vrijstaand woonhuis met 547 m² grond en een speelse indeling verdeeld over 3 woonlagen;
- in de afgelopen jaren zijn er vele verbeteringen doorgevoerd qua isolatie, onderhoud en afwerking;
- woonverdieping in het onderhuis met o.a. een eetkeuken, study, ruime woonkamer met houtkachel en leuke zitkuil in de serre/aanbouw;
- beletage met twee multifunctionele kamers en een badkamer;
- eerste verdieping met twee slaapkamers en een tweede badkamer;
- bijkeuken/berging, bereikbaar vanuit de keuken;
- diepe voortuin en een in het groen verscholen achtertuin;
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- uniek vanwege het karakter, locatie en zeer centrale ligging nabij o.a. het winkelgebied en NS-station;
- woonoppervlak 212 m². Bruto inhoud 755 m³;
- bouwjaar 1876. Eigen grond 547 m².

Indeling:

Beletage:

Entree met trap naar het onderhuis/souterrain, toegang tot de multifunctionele kamer en overloop met trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de slaap- en badkamer.

De ruime, multifunctionele kamer is dankzij de vele raampartijen (aan zowel de voor-, zij- als achterzijde) heerlijk licht en leent zich voor verschillende doeleinden: bijvoorbeeld als woon-/zitkamer, praktijkruimte, studie/atelier of 'gewoon' als een grote slaapkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de

slaapkamer vanwaar ook de badkamer te bereiken is. De badkamer is gesitueerd aan de achterzijde en is compleet uitgevoerd met een douche, wasmeubel, ligbad en toilet.

Woonetage/souterrain:

Hal/entree met bergkast en toilet (betegeld en v.v. fonteintje). De hal is bereikbaar vanaf de beletage alsmede via de achtertuin. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, woonkeuken en de serrekamer.

De ruime woonkamer beschikt over een houtkachel en toegang naar de woonkeuken via een 'study/ tussenruimte'. Via een open doorgang kom je in de aangrenzende en speels aangebouwde serrekamer met zitkuil en veel glas/lichtinval aan de achter(tuin)zijde van de woning. Vanuit de serrekamer is tevens de achtertuin te bereiken.

Woonkeuken, te bereiken vanaf de overloop alsmede via de doorgang (een praktische studeerruimte/werkhoek) tussen de woonkamer en de keuken. De keuken beschikt over een in 2012 geplaatste, in stijl van de woning passende keukeninrichting (kastfronten in gebroken witte kleurstelling en zwarte composiet werkbladen). Er is een spoelgedeelte met vaatwasmachine en een kookgedeelte met gaskookplaat, afzuigkap, gecombineerde oven (Neff) en koelkast met vriesvakje. Voorts is er vaste kastruimte en vanuit de keuken bereik je de bijkeuken/berging.

Bijkeuken met verwarming, opstelplaats voor de wasmachine (aparte groep voor de droger), aanrecht met warm en koud water, opstelplaats cv-ketel (Vaillant uit 2023) en toegang tot de tuin. Aan de bijkeuken grenst tevens een bergruimte.

DUBBELDAMSEWEG NOORD 2, DORDRECHT

VERSCHOLEN IN HET GROEN EN MET TUIN RONDOM DE WONING

Eerste verdieping:

Overloop met berguimte achter de hoge knieschotten en toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. Tevens luik/toegang naar de bergvliering.

De badkamer is in 2018 geplaatst en is uitgevoerd met een douche, wandcloset en wastafel.

Slaapkamer aan de noordzijde, voorzien van dakkapel, 2 inbouwkasten en een kunststof dakraam.

Slaapkamer zuidzijde, voorzien van een dakkapel in zowel het voor- als achterdakvlak en ook deze kamer beschikt over 2 inbouwkasten.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een riante tuin rondom de woning met parkeergelegenheid voor meerdere auto's in de zijtuin en een door groen omgeven achtertuin met betegeling, divers groen en een stenen berging. Ook aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruim bemeten tuin, rijk aan groen.

Algemeen:

Vloerafwerking: marmeren vloertegels in de hal (woonetage), eetkamer, woonkamer, study en keuken. Plavuizenvloer in de keuken.

Vloerverwarming ter plaatse van de woonkamer, keuken, eetkamer en study. Bamboe parket op de beletage en eerste verdieping voorzien van klik-pvc. Wandafwerking: voornamelijk glad stucwerk en op een enkele wand behang.

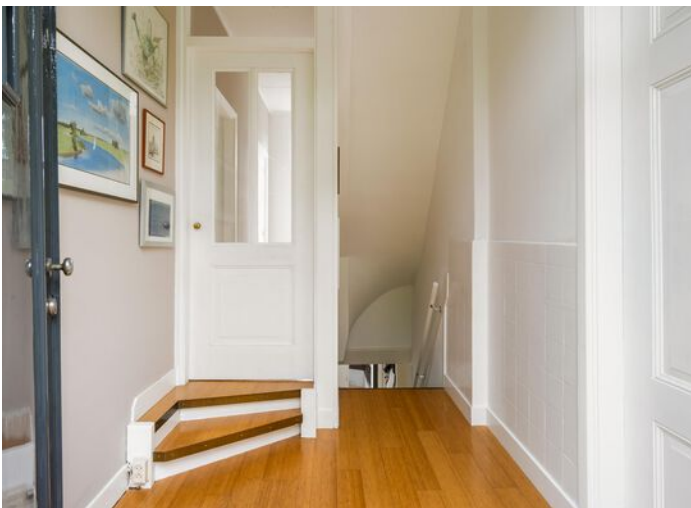
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, voorzien van dubbele beglazing (behoudens een zijraam en de voordeur). De beletage en slaapverdieping zijn voorzien van vernieuwde ramen (draai-/kiep op de bel-etage) met HR++ beglazing (incl. bovenramen).

Buitenschilderwerk: 2e verdieping in 2021 uitgevoerd, voorts in fases tussen 2019-2021.

Isolatie: de woning is voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing (deels HR++).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 547.

Oplevering: in overleg.



**ENTREE/
BEL-ETAGE MET
TOEGANG NAAR
HET ONDERHUIS**



KENMERKEN

Woonoppervlak 212 m²

Bruto inhoud 755 m³

Aantal slaapkamers: 4

Bouwjaar: 1876

Grondoppervlak: 547 m²

Energielabel: F

Wijk: 19e eeuwse schil

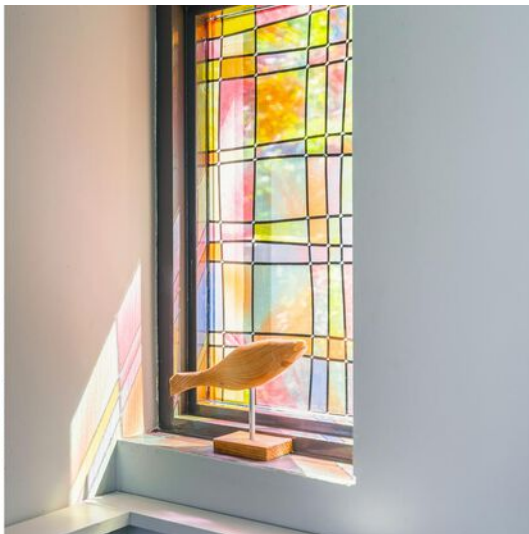
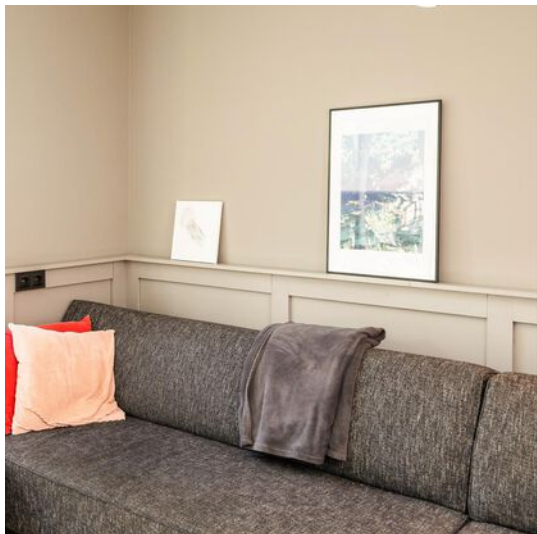


Françoise

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.



**SERREKAMER AAN DE
TUIN EN WOONKAMER
MET HOUTKACHEL**







**STILVOLLE
WOONKEUKEN**

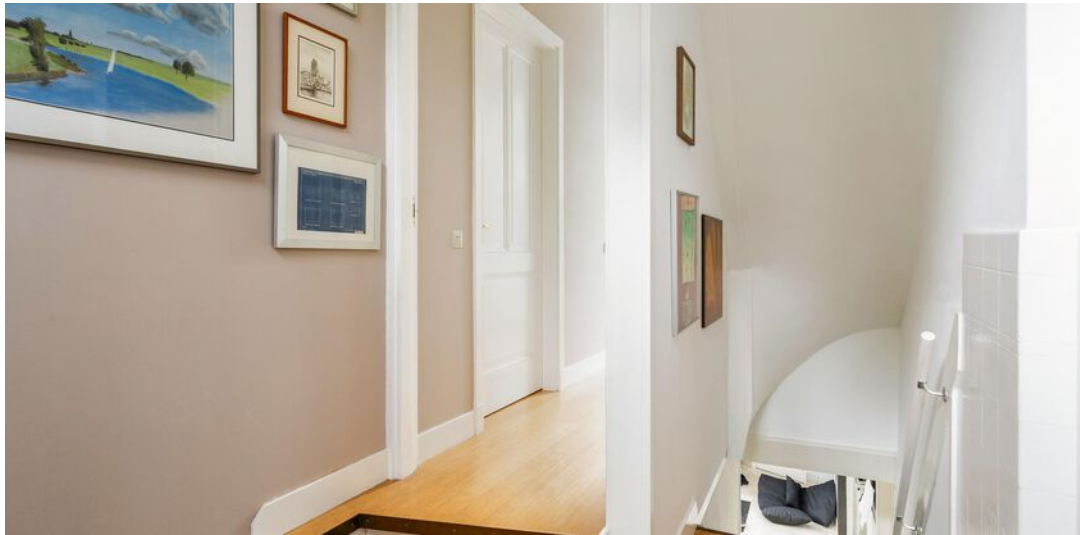






**TUSSENKAMER/
STUDY
EN BIJKEUKEN MET
OPSTELPLAATS VOOR
WASAPPARATUUR**

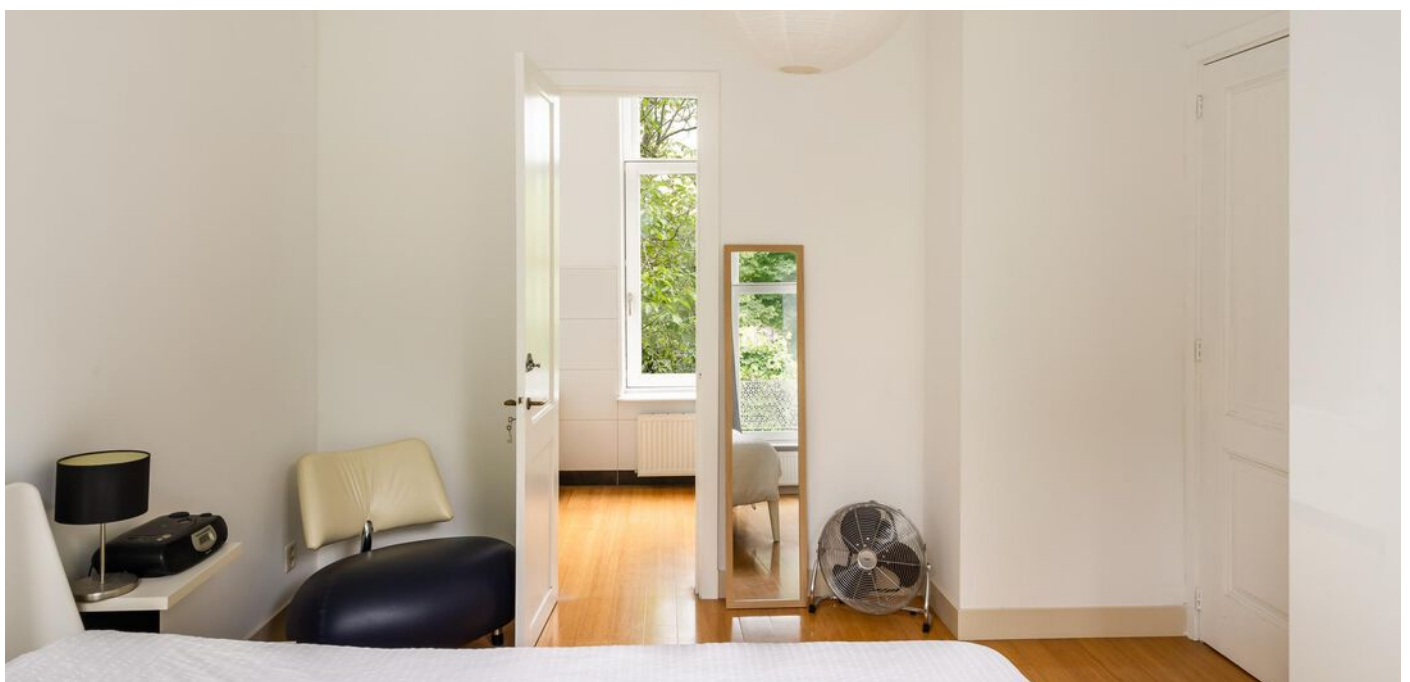








**BELETAGE MET 2
RUIME KAMERS EN DE
BADKAMER**







**SLAAPVERDIEPING
MET 2 SLAAPKAMERS
EN DE 2E BADKAMER**







**BADKAMER MET
DOUCHE, WASTAFEL
EN TOILET**







**TUIN RONDOM
IN HET GROEN
VERSCHOLEN**





ONDERHUIS



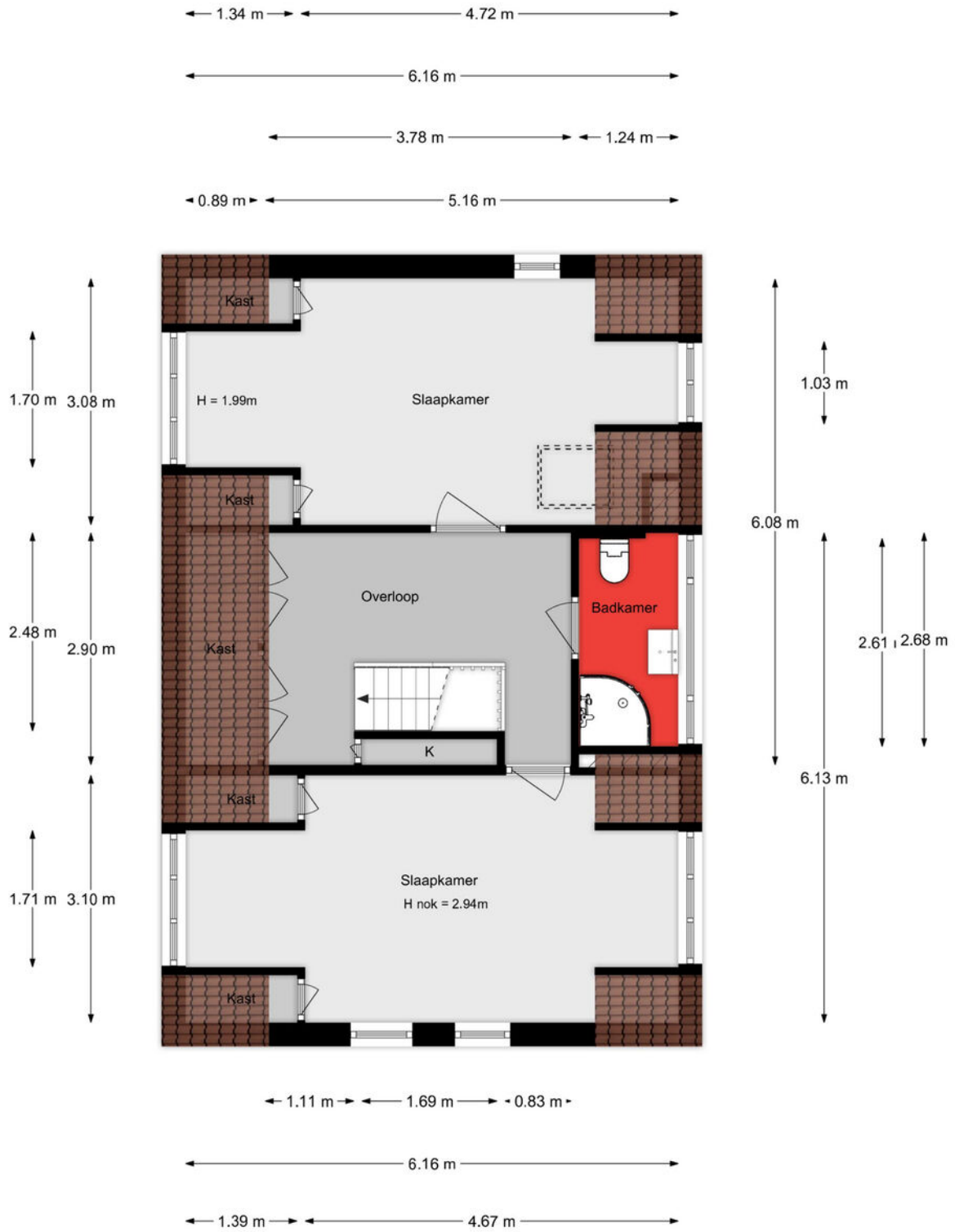
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BEL-ETAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1E VERDIEPING



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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten	X		
- Losse kasten		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Medicijnkast	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Luxaflex	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

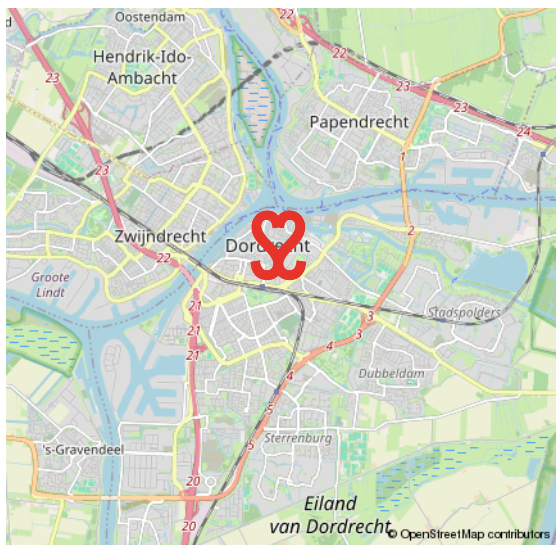
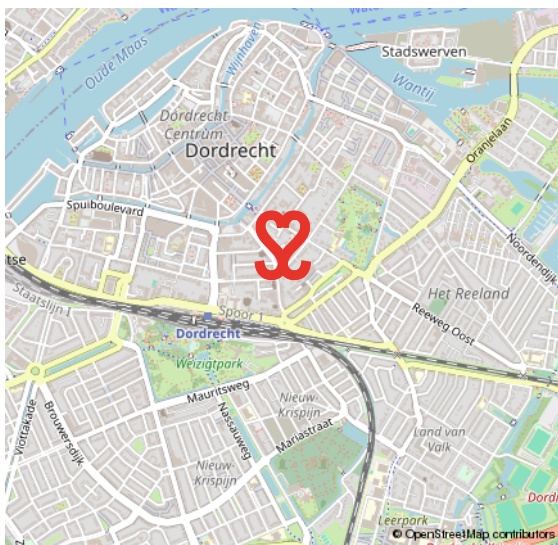
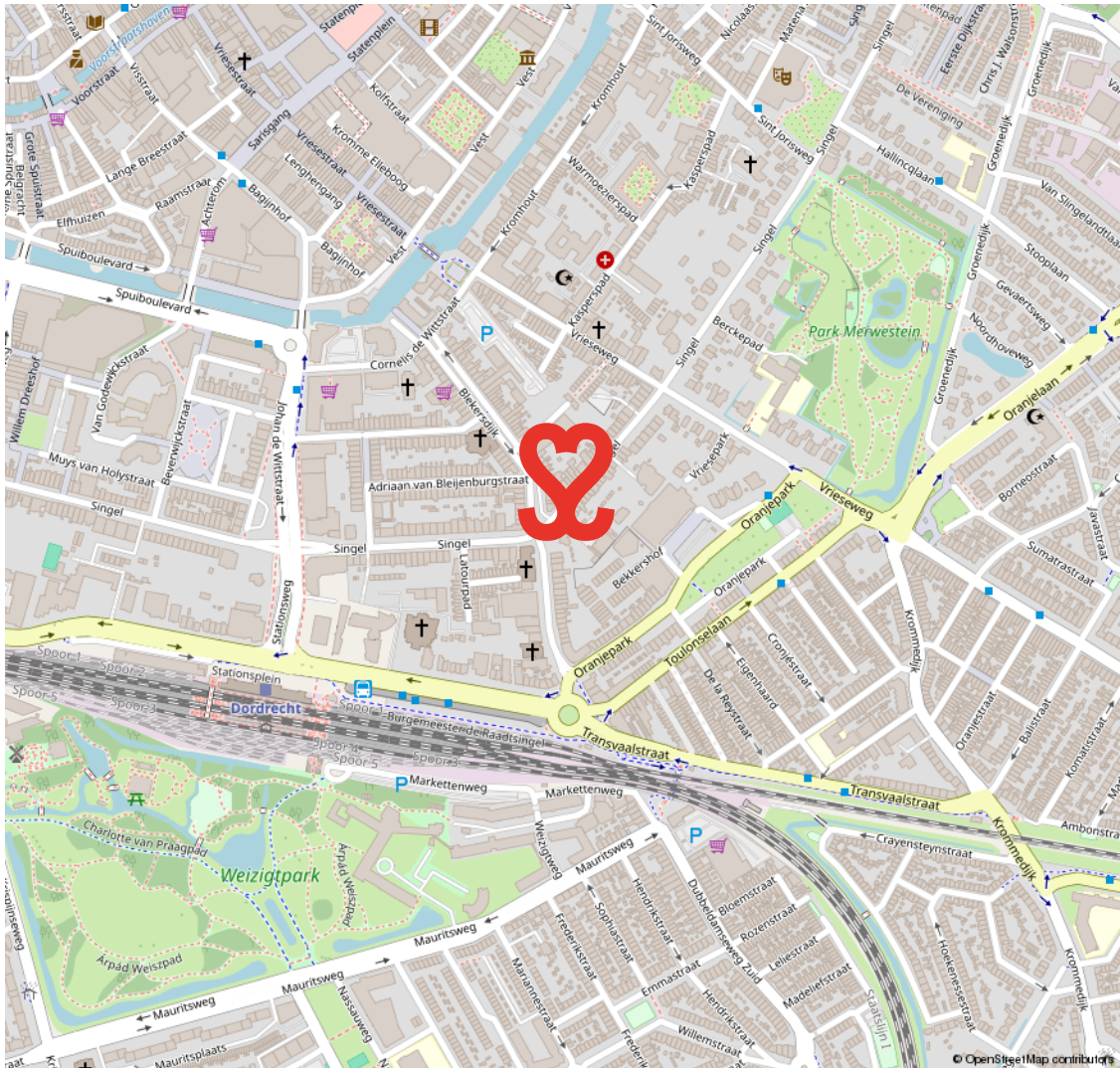


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 10376</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 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.

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

