



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**HAASWIJKWEG WEST 18
3319 GD 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

ZIEN! Superleuke, instapklare 2-onder-1-kapwoning in Dubbeldam met ruim 22 meter diepe tuin, drie slaapkamers, grote berging/garage en prachtig vrij uitzicht op het groen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

109 m²

PERCELOPPERVLAKTE

269 m²

INHOUD

409 m³

BOUWJAAR

1909

TUIN

achtertuint, voortuin, zijtuin

GARAGE/BERGING

vrijstaande, stenen berging/garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 465.000 K.K.



HAASWIJKWEG WEST 18, DORDRECHT

KARAKTERISTIEKE TWEEKAPPER MET EEN GAAF VRIJ EN GROEN UITZICHT

- gewilde plek, gewild type huis!
- de woning is aanzienlijk uitgebreid met aanbouw op de begane grond en eerste verdieping;
- heerlijke leefruimte met zitkamer en eetkeuken met openslaande tuindeuren;
- separate praktische wasruimte/bijkeuken;
- eerste verdieping met drie (slaap)kamers en een hele toffe, grote badkamer;
- zijpad, voor- en achtertuin van ruim 22 meter diep (ZW) met berging/garage en overkapte lounge-ruimte;
- de ruime, vrijstaande berging/garage is ideaal voor o.a. motorliefhebbers en/of klussers;
- gelegen aan de rand van de geliefde woonwijk Dubbeldam, op loopafstand van het Damplein, scholen, sportvoorzieningen en snelle aansluiting op de N3;
- woonoppervlak 109 m². Bruto inhoud 409 m³;
- bouwjaar 1909. Eigen grond 269 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (10 groepen en twee aardlekschakelaars), provisiekelder, trapopgang en toilet met hangend closet.

Heerlijk lichte woonkamer voorzien van airco unit en sfeervolle schouw met open haard. Aan de achterzijde van de woning, deels in de aanbouw, bevindt zich de nette, open keuken met openslaande tuindeuren. De keuken beschikt over een verzorgde wandopstelling met gasfornuis, magnetron, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is de wasruimte/bijkeuken te bereiken met de opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit, 2016).

Eerste verdieping:

Overloop met moderne toiletruimte.

Slaapkamer 1, gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van airco unit.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de zijkant en voorzien van diverse kasten en dakkapel.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde voorzien van airco unit, dakraam en met toegang tot de moderne badkamer.

Moderne, ruime badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, kast en ligbad.

Tuin/berging:

Voor- en achtertuin alsmede een zijpad!

De ruim 22 meter diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten dus lekker zonnig. Aangebouwde metselwerk berging, een overkapte lounge-ruimte én een vrijstaande, stenen berging/garage met vliering en elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: geheel voorzien van laminaat vloerafwerking.

Wandafwerking: geheel voorzien van stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 5742.



KENMERKEN

Isolatie: grotendeels dubbel glas.

Energielabel: G.

Aanbouw en opbouw 1e verdieping: 2016.

Airconditioning: in de woonkamer,
slaapkamer 1 én 3 (2023).

Oplevering: medio maart 2024.



Melissa

Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, 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.

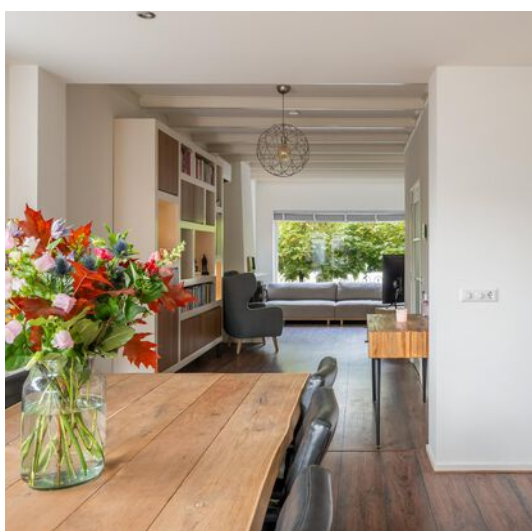
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



SFEER & UITZICHT!

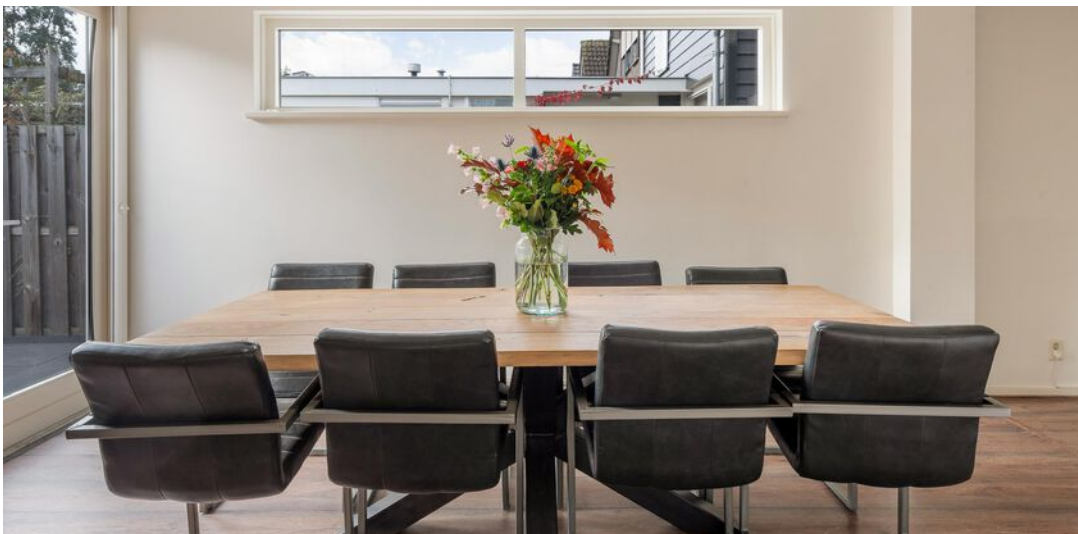






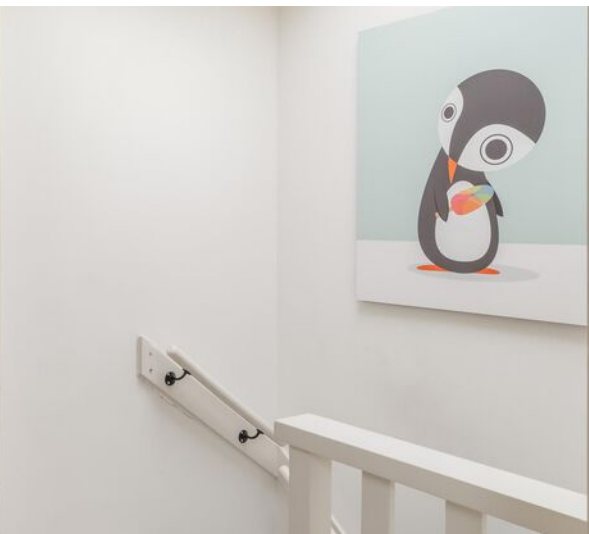
**SFEERVOLLE
EETKEUKEN MET
OPENSLANDE
TUINDEUREN IN DE
AANBOUW**







**DRIE (SLAAP)KAMERS
OP DE 1E VERDIEPING**

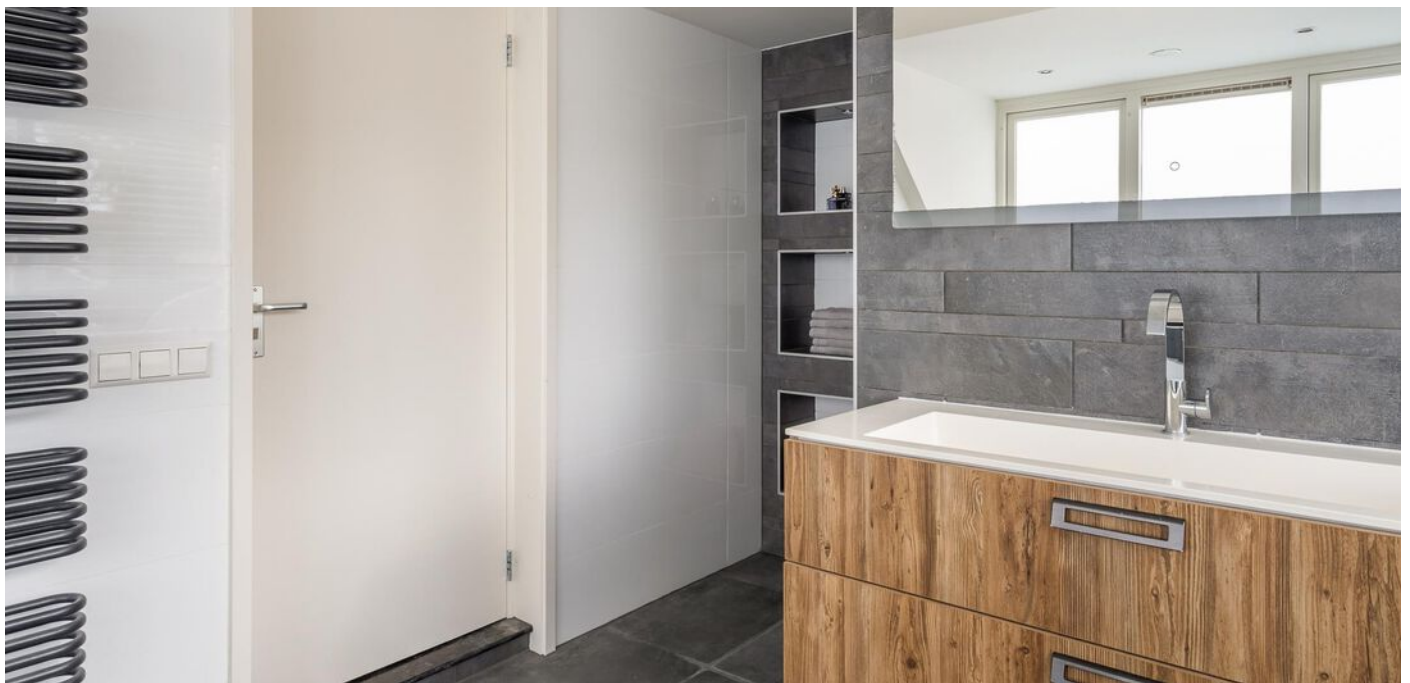


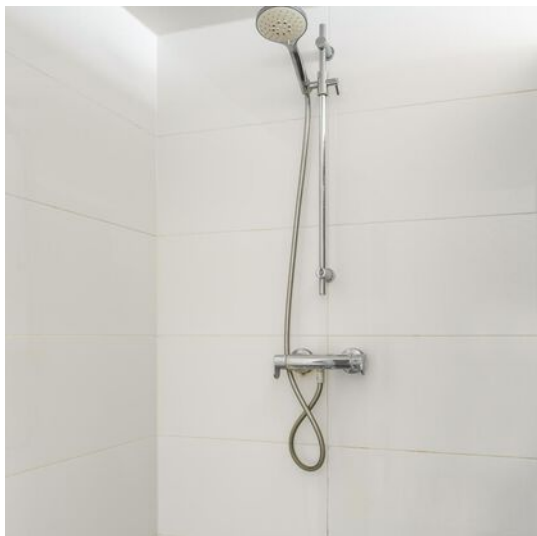
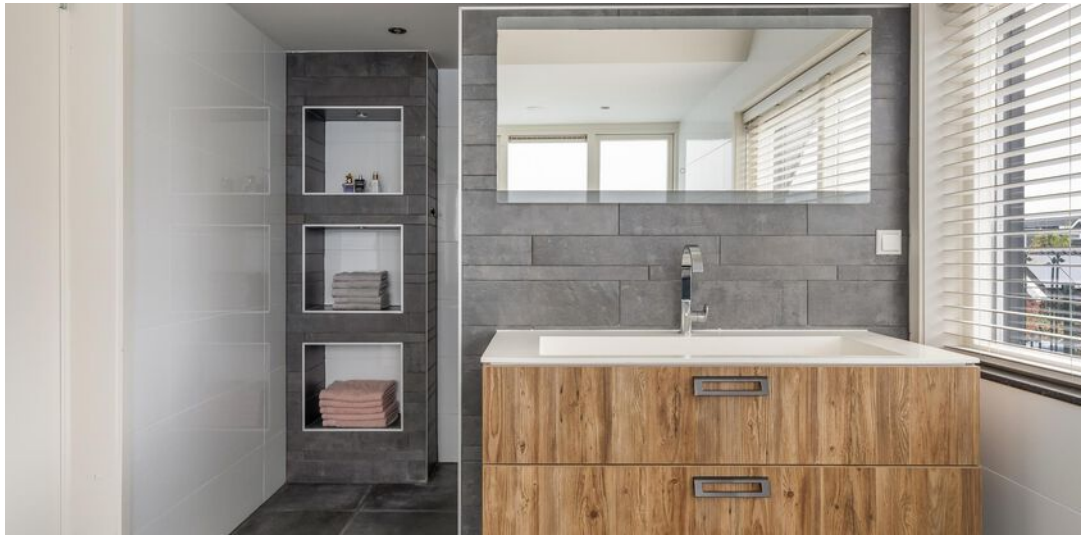






**STRAKKE EN RUIME
BADKAMER IN DE IN
2016 GEPLAATSTE
OPBOUW**

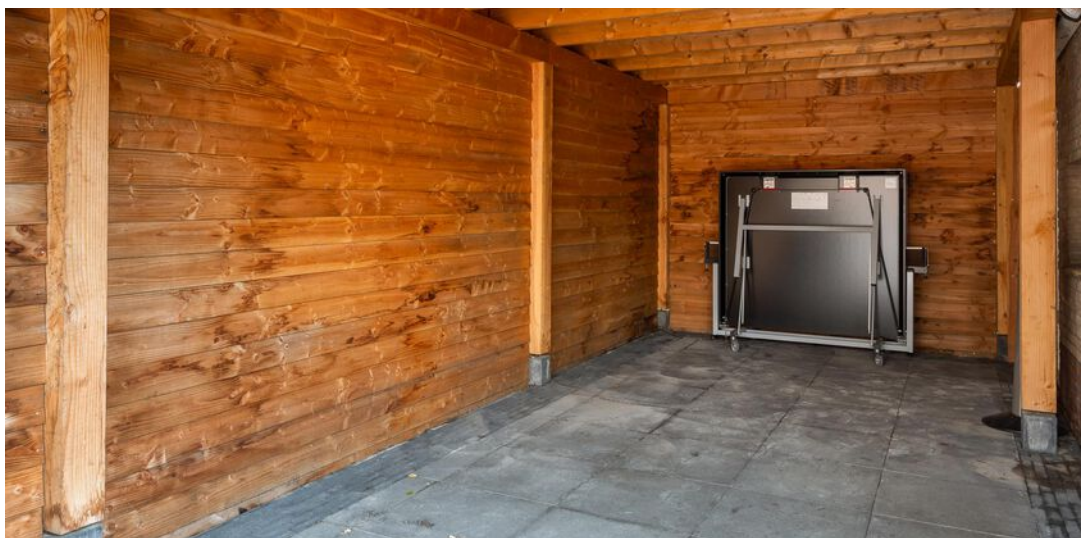






**HEERLIJK DIEPE,
STRAK AANGELEGDE
ACHTERTUIN OP HET
ZUIDWESTEN MET
BERGING/GARAGE ÉN
OVERKAPPING**





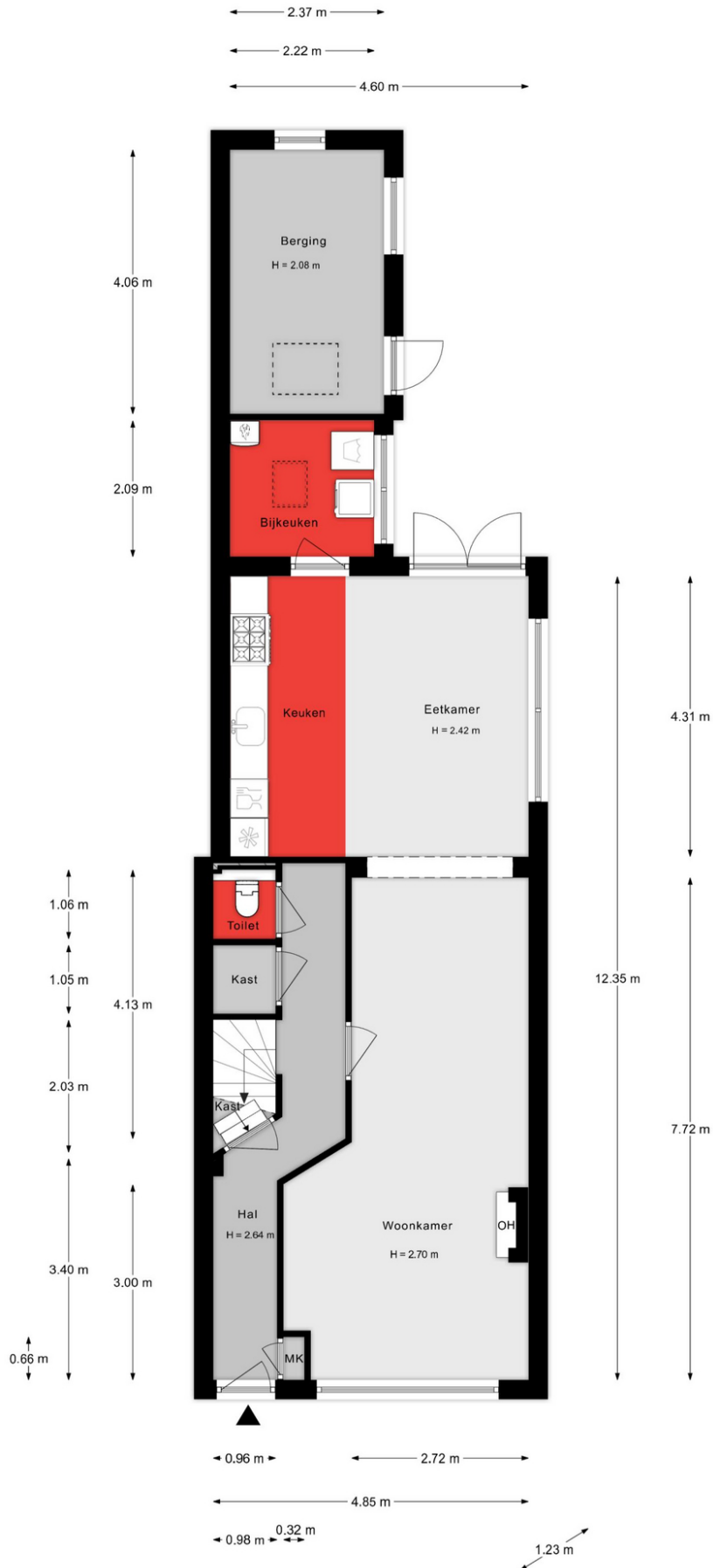


FANTASTISCH PLEKJE!



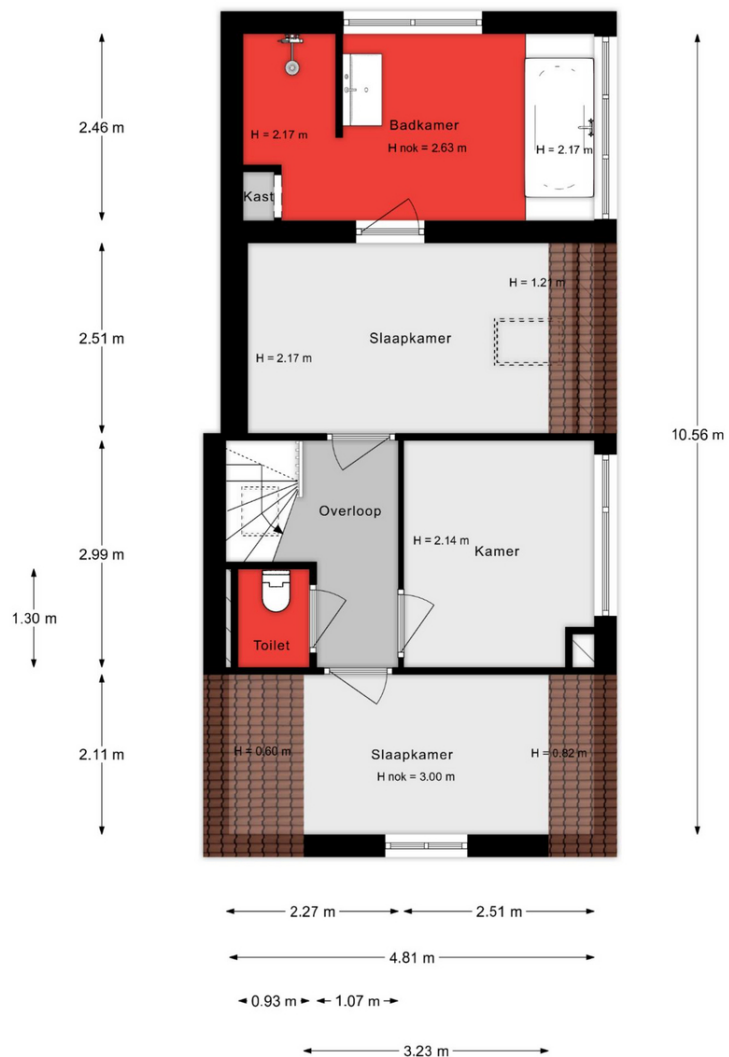
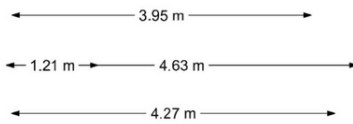
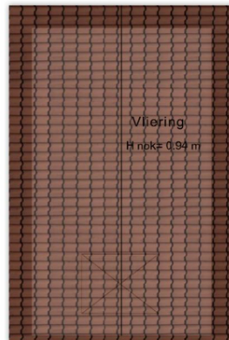


BEGANE GROND



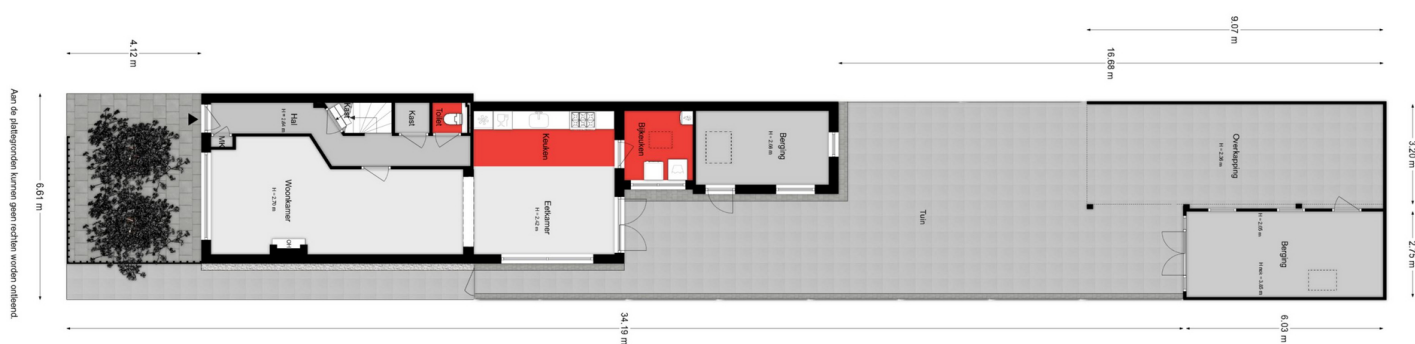
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIETEKENING



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast woonkamer, kledingkast + ladekast slaapkamer	X		
- Planken keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



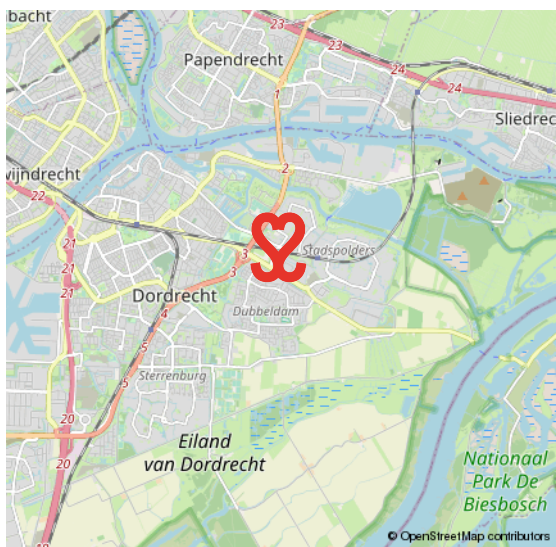
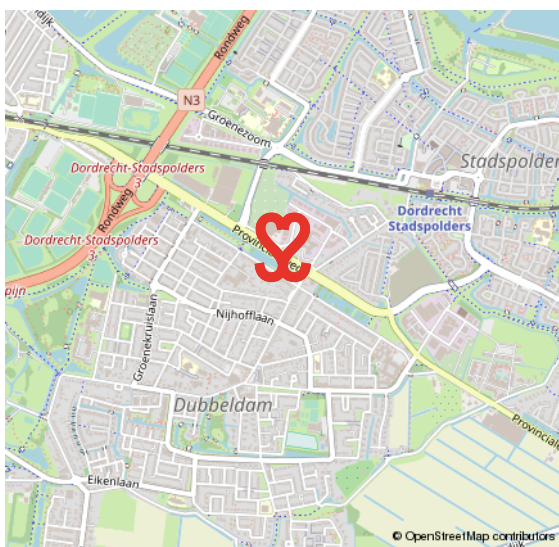
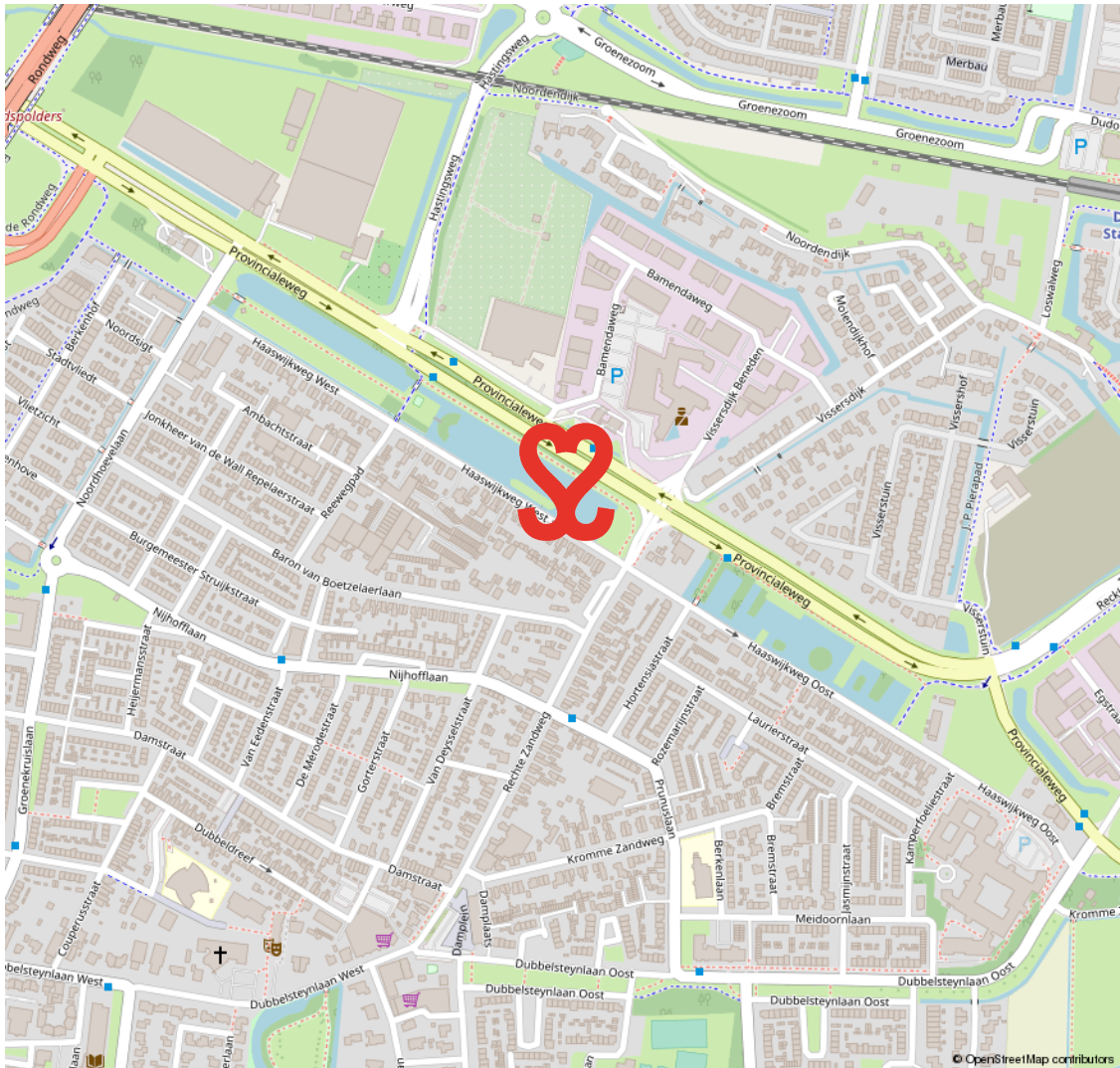
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dubbeldam	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— Bebouwing		Perceel 5742	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 november 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 (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://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 TROSZÉL

