



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**DENNENLAAN 12
3319 EA 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

Verzorgd, heerlijk licht en zelden te koop!
Deze werkelijk prachtige maisonnette beschikt over 2 slaapkamers en 2 terrassen en is gesitueerd in een kleinschalig complex boven de winkels van het gezellige Damplein.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

86 m²

INHOUD

263 m³

BOUWJAAR

1984

BUITENRUIMTE

2 zonneterrassen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



DENNENLAAN 12, DORDRECHT

KANT-EN-KLARE MAISONNETTE OP EEN TOPLOCATIE IN DE WIJK DUBBELDAM

- het is héél prettig wonen in dit tot in de puntjes verzorgde, geheel gemoderniseerde appartement centraal in Dubbeldam;
- gelegen boven de winkels in de levendige omgeving van winkelplein 'Het Damplein';
- 2 dakterrassen: een groot terras aan de Dubbelsteynlaanzijde én een terras (zuidoost) met een mooi vrij uitzicht;
- energiezuinig label A! Het appartement beschikt over 9 zonnepanelen, glas-, gevel- en dakisolatie;
- in het jaar 2018 zijn de keuken en badkamer vernieuwd;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- ligging centraal in de wijk Dubbeldam, direct aan winkelplein Het Damplein met o.a. 2 grote supermarkten, het Dubbelsteynpark en bushalte;
- ook zwembad 'De Dubbel', scholen, het mooie buitengebied en de uitvalswegen liggen binnen handbereik;
- woonoppervlak 86 m². Bruto inhoud 263 m³;
- bouwjaar 1984.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke hal met trappenhuis en bellentableau.

Eerste verdieping (woonverdieping):

Entree/hal met meterkast (v.v. moderne installatie en glasvezelaansluiting) en toilet. Het toilet is in 2019 vernieuwd, volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en wasmeubeltje.

Heerlijk lichte living met keuken aan de galerijzijde en eet-/zitkamer aan de Dubbelsteynlaan-zijde. Er bevindt zich een gashaard, vaste kastruimte alsmede een open trapopgang in de zitkamer en het

eetgedeelte is voorzien van een leuke nis met verlichting. Ook is hier het ruime terras te bereiken.

De ruime open keuken beschikt over een moderne, in 2018 vernieuwde hoekopstelling welke compleet is uitgevoerd met vaatwasser, combi-Quooker, vriezer, oven, koelkast, inductie kookplaat en afzuigschouw.

Tweede verdieping (slaapverdieping):

Overloop welke toegang biedt tot de 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een ruime kamer met groot dakraam (v.v. verduisteringsgordijn en hor) en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de zuidzijde, voorzien van 2 vaste kasten en met toegang tot het (2e) dakterras.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de gave, in 2018 vernieuwde badkamer met douchecabine, wandcloset, wasmeubel en handdoekradiator. Ook is er een wasnis en kast met opstelling van de cv-combiketel. Het aluminium plafond is voorzien van ingebouwde lichtspotjes.

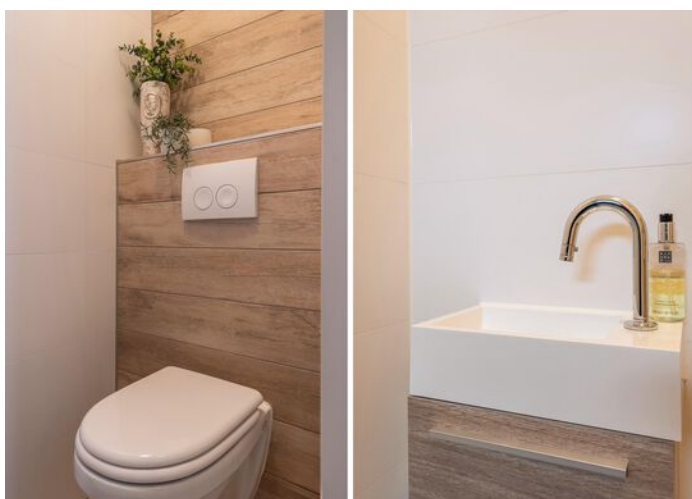
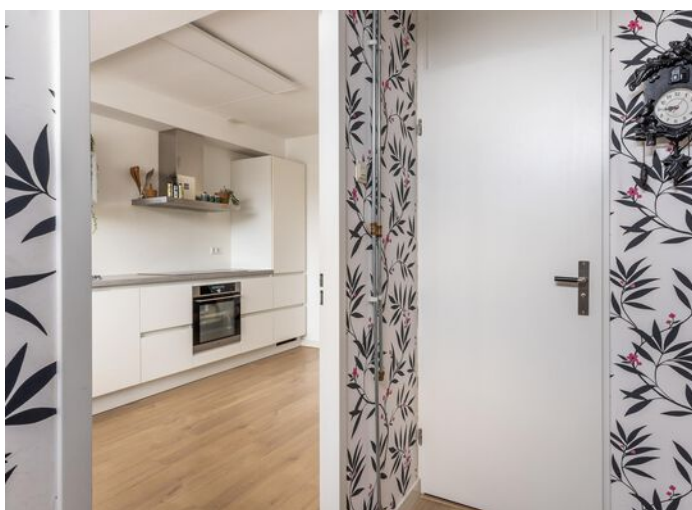
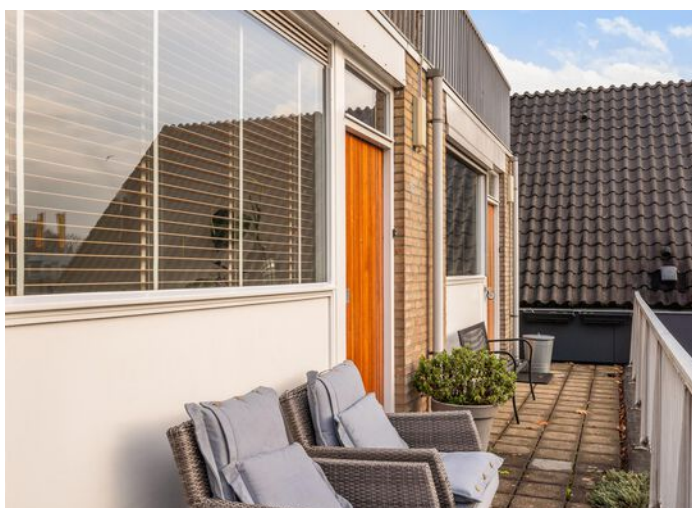
Buitenruimtes:

Het appartement heeft de beschikking over 2 ruime dakterrassen: één op de woonverdieping aan de levendige Dubbelsteynlaan West en één op de slaapverdieping op de zuidzijde met een weids uitzicht richting het Dubbelsteynpark. Beide terrassen zijn voorzien van kunstgras.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad stucwerk (woonverdieping) en



behang (slaapverdieping).
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.
Berging: het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw.
Binnenschilderwerk: in 2022 uitgevoerd.
Zonnepanelen: het appartement beschikt over 9 zonnepanelen, gelegd in 2021.
Internet: in de woonkamer en slaapkamers is een CAT6 aansluiting aanwezig.
VvE: actieve, gezonde vereniging van eigenaars, maandelijkse bijdrage € 191,-.

ENTREE/HAL OP DE 1E ETAGE

Erfpacht: er is sprake van erfpacht met een jaarlijkse canon van € 1.435,81. Deze canon is fiscaal aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 6841.

Oplevering: in overleg / indicatie maart 2024.



KENMERKEN

Woonoppervlak 86 m²

Bruto inhoud 263 m³

Aantal slaapkamer: 2

Bouwjaar: 1984

Energie label: A

Wijk: Dubbeldam



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.



**LUXE, IN 2018
VERNIEUWDE KEUKEN
COMPLEET MET
INBOUWAPPARATUUR**







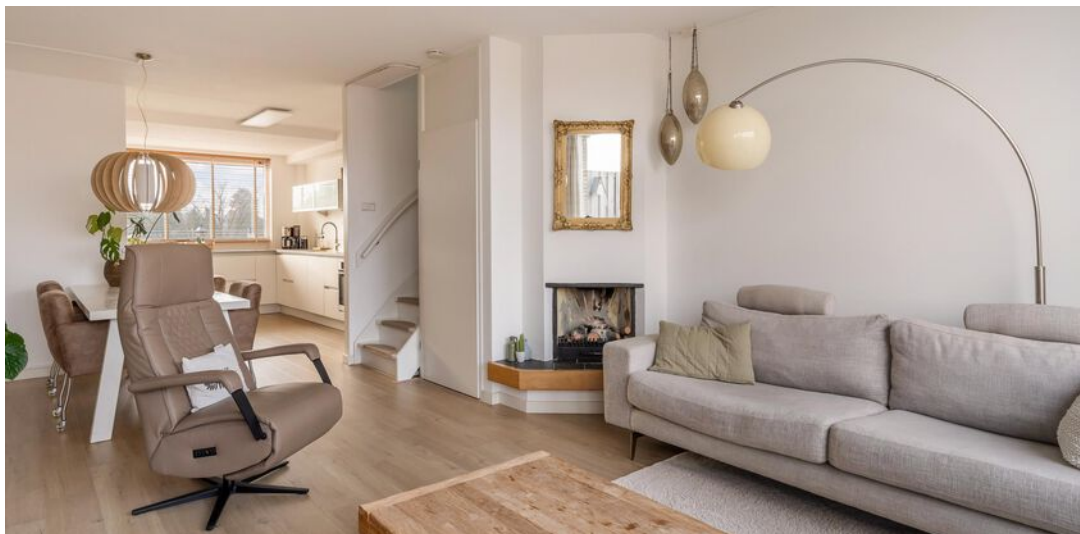
**EET-/ZITKAMER MET
OPEN TRAP EN
TOEGANG TOT HET
TERRAS**



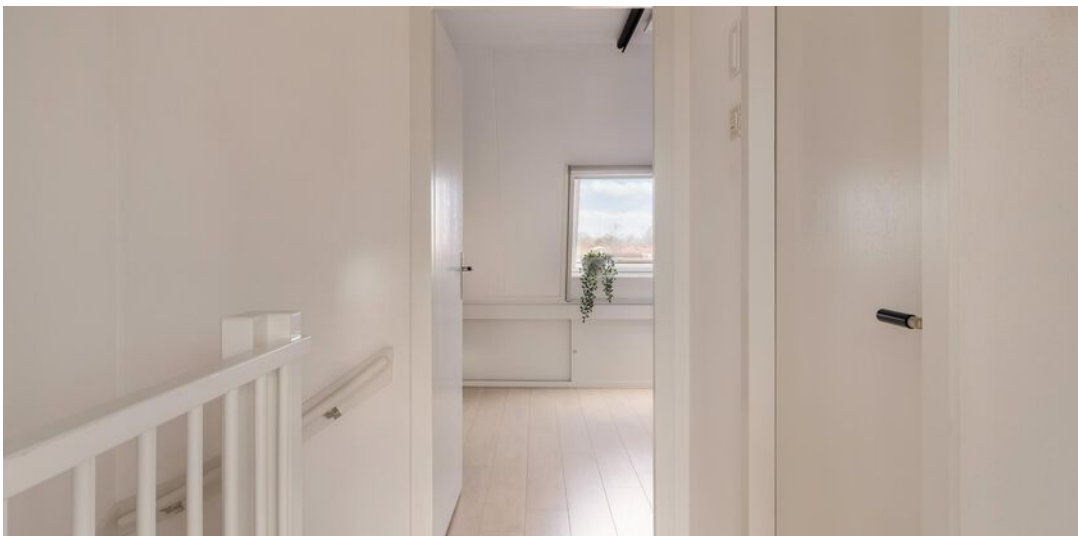




**STRAKKE,
EIGENTIJDSE
AFWERKINGEN**









**2 SLAAPKAMERS EN
DE BADKAMER OP DE
2E VERDIEPING**





**BADKAMER (2018)
MET DOUCHE, 2E
TOILET, WASNIS EN
WASMEUBEL**







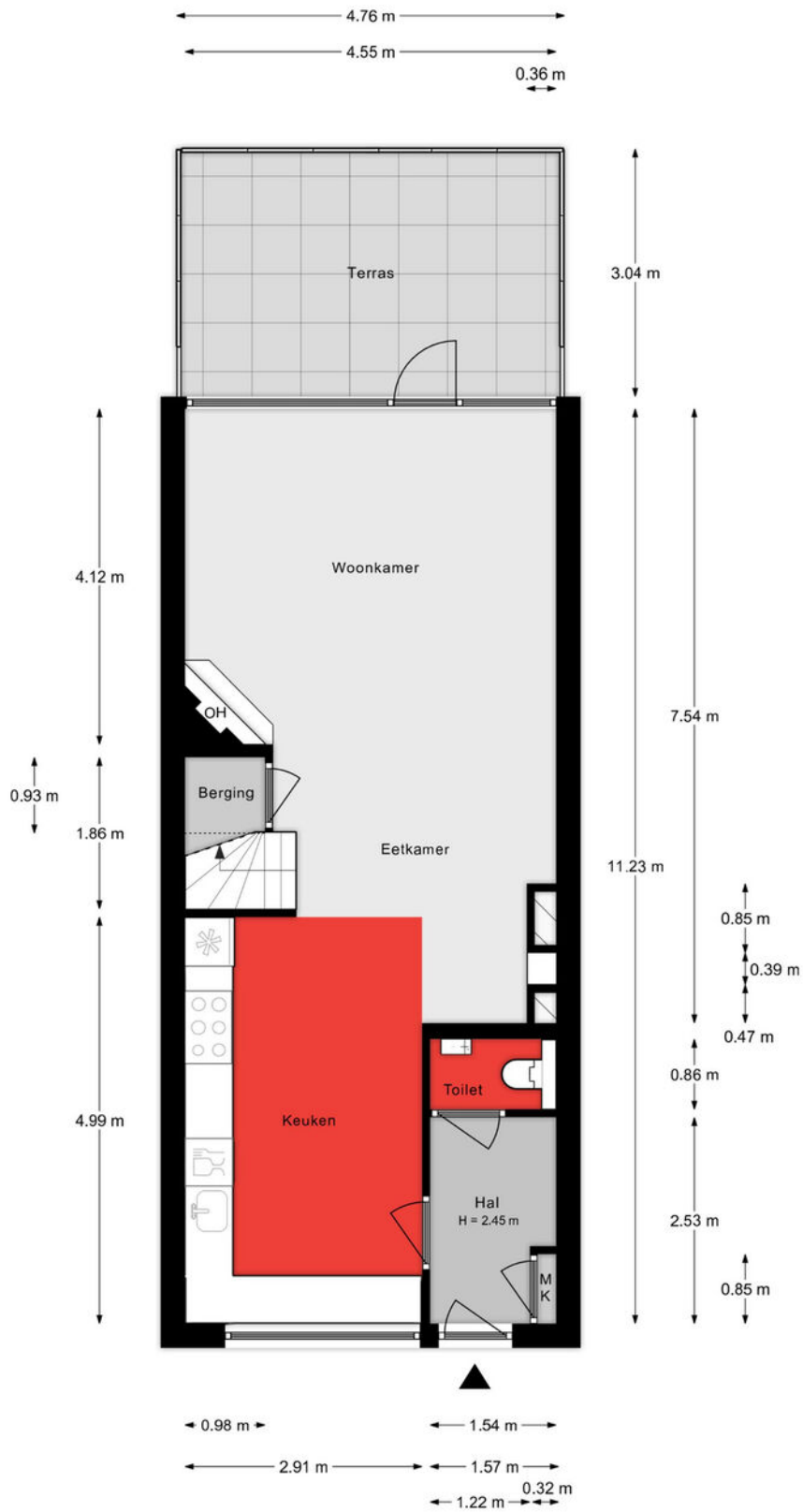


LIGGING BOVEN DE
WINKELS VAN HET
LEVENDIGE DAMPLEIN



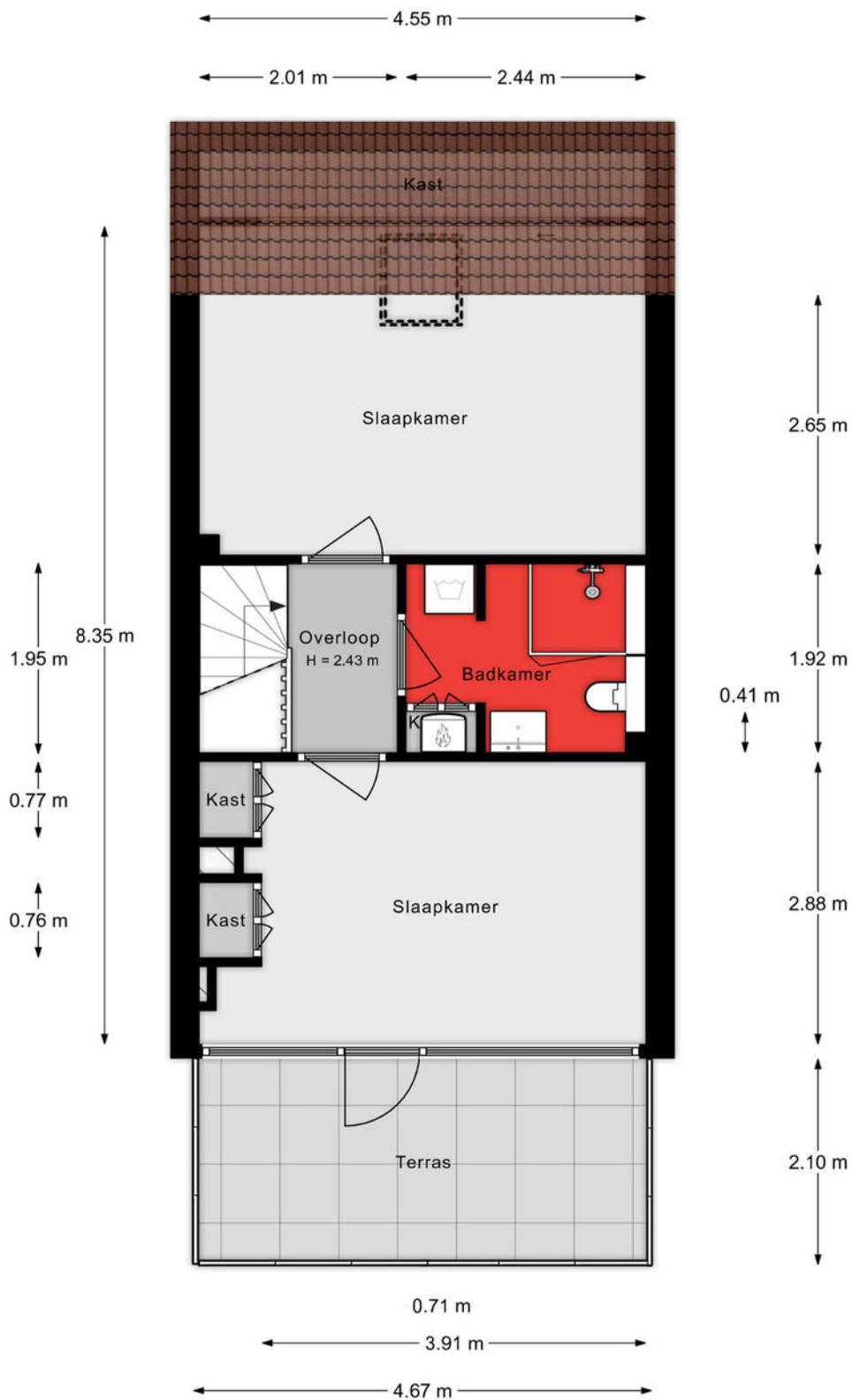


WOONVERDIEPING



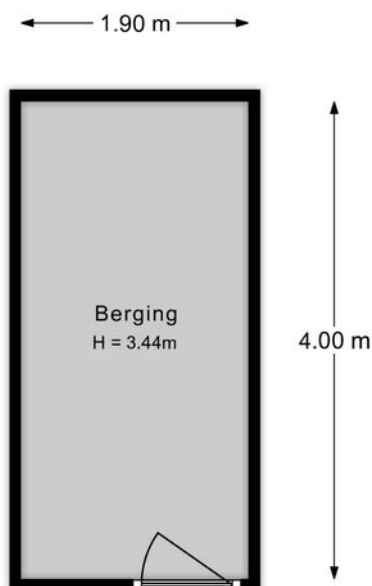
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SLAAPVERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Alle Hue lampen en armaturen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken voorraadkast kamer	X		
- Alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Rotan spiegel badkamer / emotionele waarde		X	
- Wasmachine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

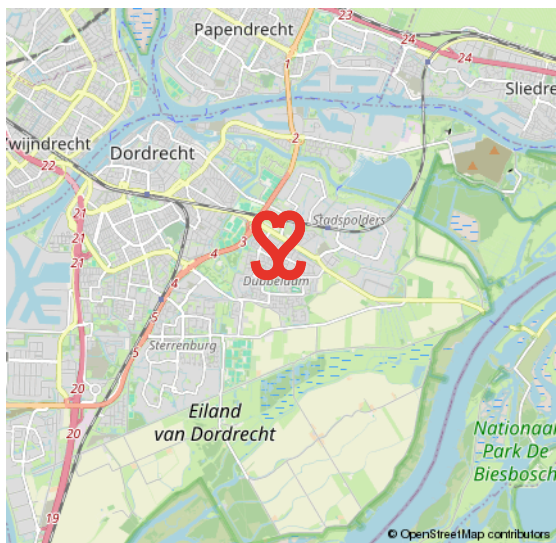
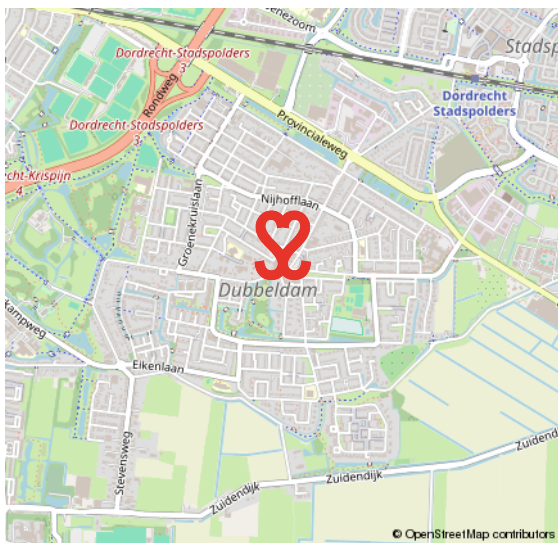
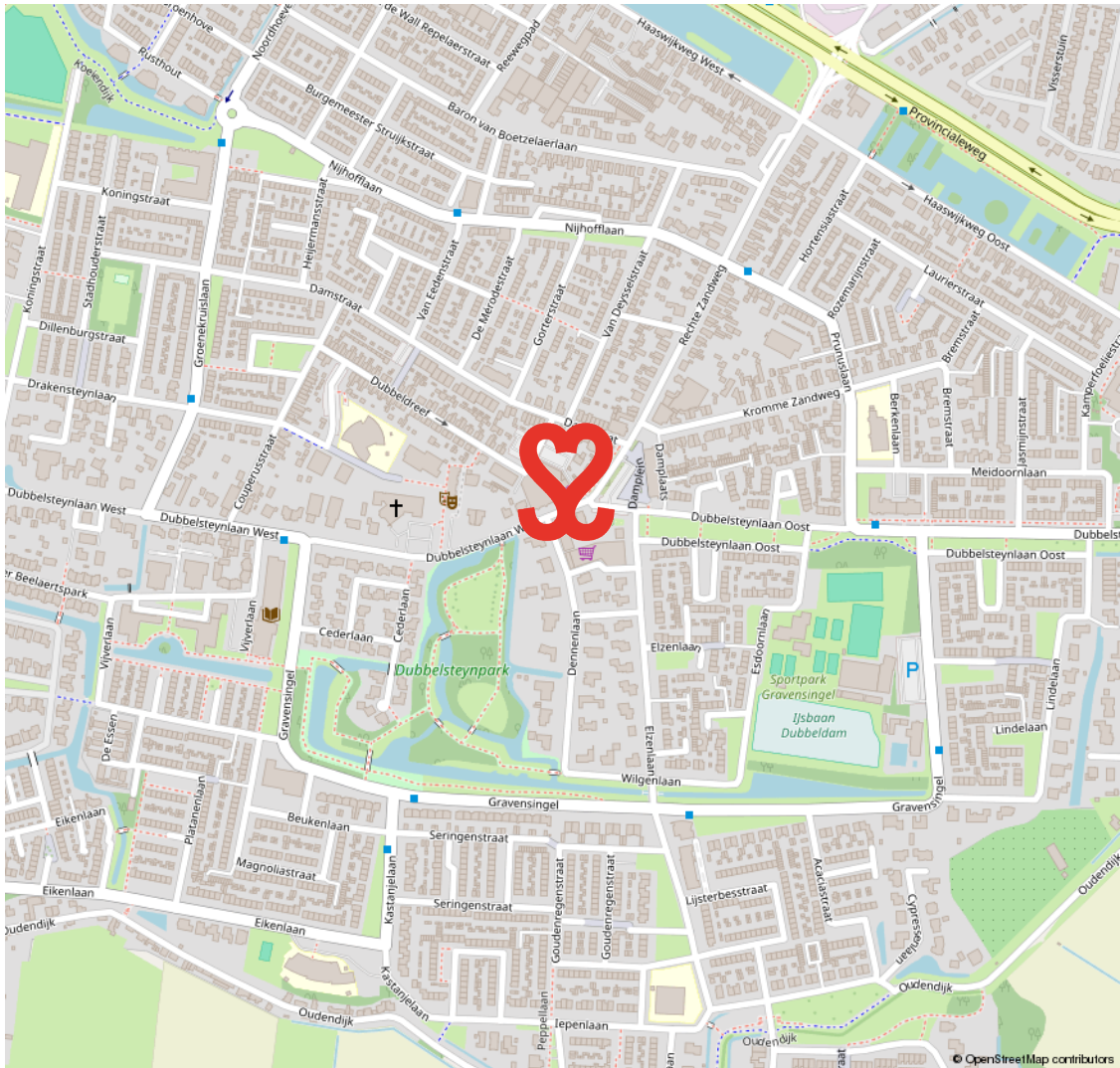


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam Sectie A Perceel 6836</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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)



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

