



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**DUBBELSTEYNLAAN OOST 145
3319 EC 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

Lekker vrij en rustig wonen aan plantsoen in de wijk Dubbeldam! Dát kan in deze uitstekend onderhouden hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

113 m²

PERCELOPPERVLAKTE

244 m²

INHOUD

371 m³

BOUWJAAR

1962

TUIN

achtertuint, voortuin, zijtuin

GARAGE

geen garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



DUBBELSTEYNLAAN OOST 145, DORDRECHT

UITSTEKEND ONDERHOUDEN EN GELEGEN AAN AUTOLUW HOFJE

- perfect gezinshuis aan rustig en ruim opgezet plantsoen, direct nabij winkelcentrum Damplein en scholen;
- vanaf 2021 op vele fronten gemoderniseerd;
- een opvallend licht huis!;
- begane grond in 2021/2022 gemoderniseerd, met o.a. doorzon woonkamer en recent vernieuwde luxe keukeninrichting;
- twee slaapkamers, een praktische wasruimte en in 2023 vernieuwde badkamer op de eerste verdieping;
- zolderverdieping met brede dakkapel en een derde slaapkamer;
- keurig aangelegde voor-, zij- en achtertuin met overkapte lounge ruimte;
- twee bergingen;
- in 2023 voorzien van 7 zonnepalen;
- woonoppervlak 113 m² (incl. overige inpandige ruimte t.w. de zolderverdieping 25,6 m²). Bruto inhoud 371 m³;
- bouwjaar 1962. Eigen grond 244 m².

Indeling:
Begane grond:
Entree/hal met trapopgang, meterkast, kelderruimte en toilet.

Nette toiletruimte met wandcloset en deels betegelde wanden.

Doorzon woonkamer met gave Gers® binnendeur, schuifpui en exclusief op maat gemaakt haardwandmeubel met waterdamphaard (ter overname).

Open keuken (2022) met zeer complete en moderne inrichting in U-opstelling in gemêleerde betonlook kleurstelling.

Uitgerust met ingebouwde inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie, een Aqua Hot kraan en usb aansluiting met stopcontact.

Kleine, praktische uitbouw/klompenhok, bereikbaar vanuit de keuken.

Eerste verdieping:
Overloop met bergkast en trapopgang naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met vaste kastenwand.

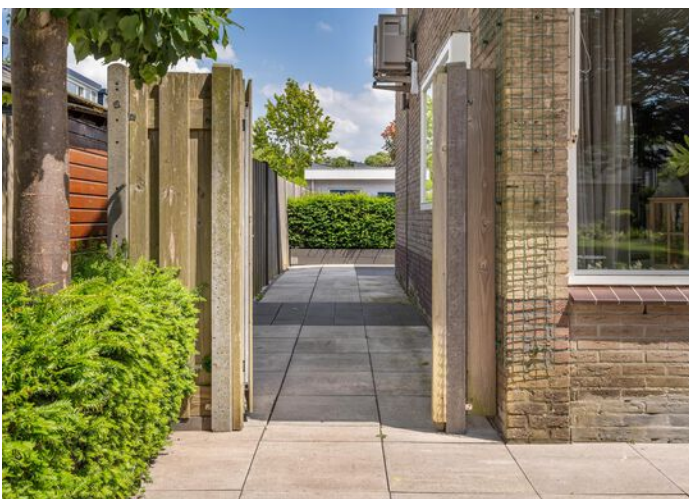
Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde met balkon.

In 2023 vernieuwde, ruime badkamer met doucheruimte, wastafelmeubel met bijpassende wandkast en wandcloset. De badkamer is gerealiseerd in een voormalige slaapkamer.

Wasruimte in de voormalige doucheruimte met aansluiting wasapparatuur en uitstortgootsteen.

Tweede verdieping:
Overloop/voorzolder met bergruimte en opstelplaats cv-ketel (Remeha Avanta 2010).
Slaapkamer 3 met dakkapel en bergruimte onder de schuine kap.

Tuin/berging:
ruime voortuin, zijtuin met poort en achtertuin (oost) met grote tegels, vaste beplanting en borders.
In de achtertuin is een overkapte lounge ruimte gerealiseerd. Twee metselwerk bergingen in de achtertuin.



Algemeen:

Vloerafwerking: pvc vloerafwerking op de begane grond, overige ruimten voorzien van vinyl, laminaat en tapijt.

Trap: eiken traprenovatie trap begane grond naar de eerste verdieping.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Airco in de woonkamer en slaapkamer achterzijde aanwezig.

Elektrische zonwering aanwezig.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1962.

Grondoppervlak: 244 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 4598.

Oplevering: oktober 2024.



KENMERKEN

Vanaf 2021 op vele fronten gemoderniseerd.

Diverse extra's zoals airco in de woonkamer en slaapkamer.

In 2023 uitgerust met 7 zonnepanelen.



Saskia

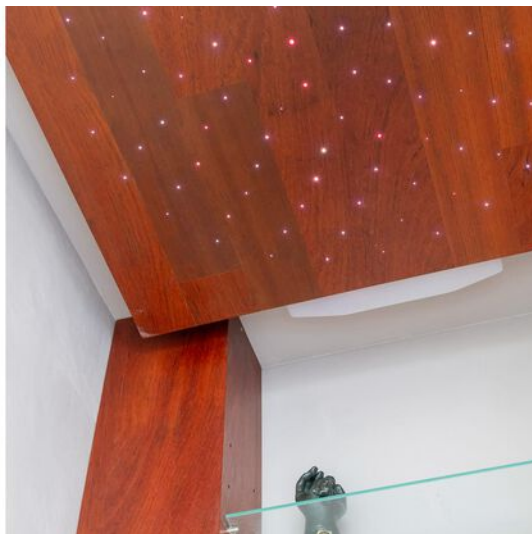
Saskia vertelt...

Hoi! Ik ben Saskia, 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.



**Uitstekend
onderhouden!**







Een hele fijne
lichtinval







**RECENT VERNIEUWDE
KEUKEN**







In 2023 vernieuwde
badkamer





Drie slaapkamers

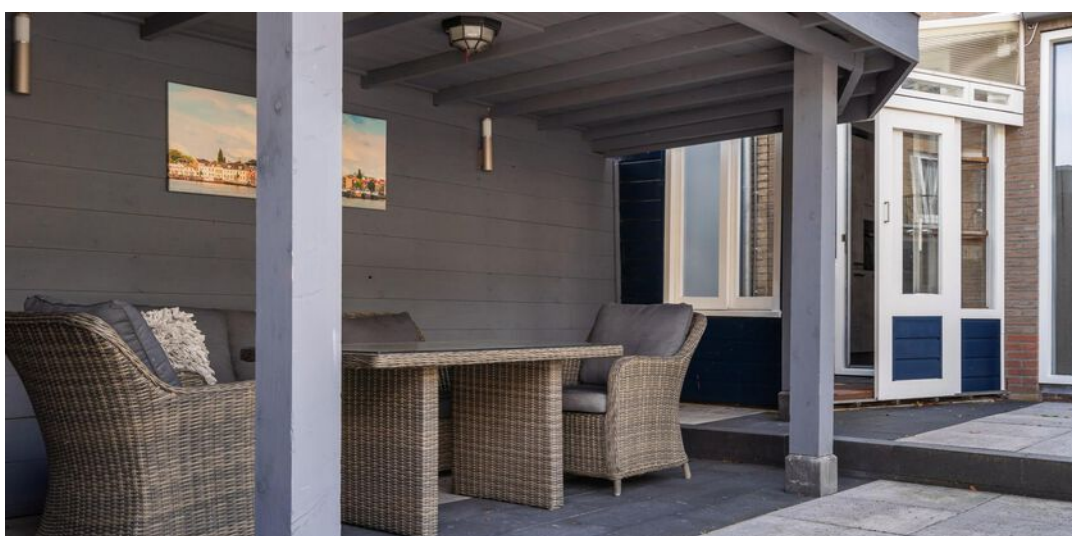






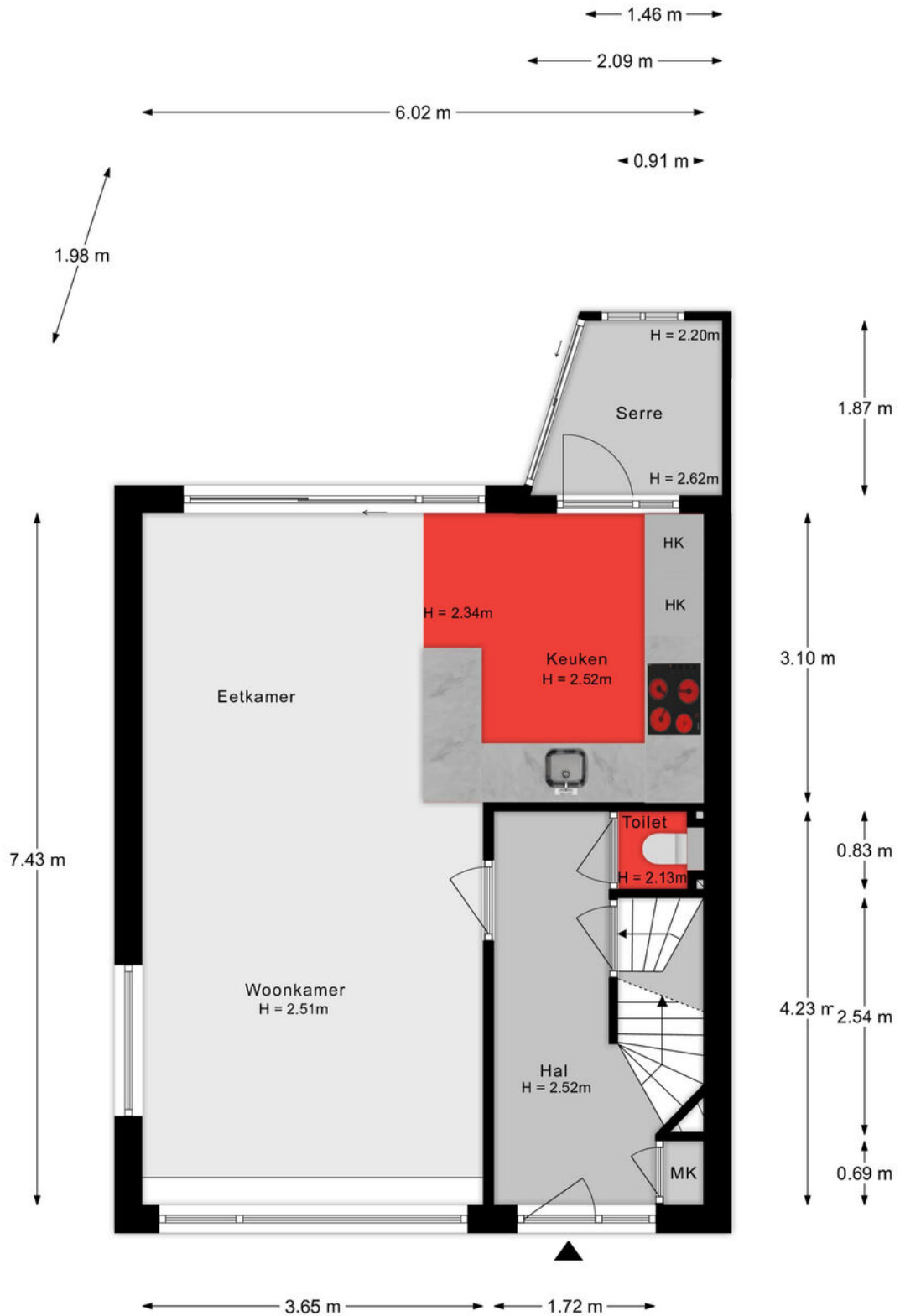


Overkaptelougeruimte in de achtertuin, ruime voortuin en zijtuin met poort



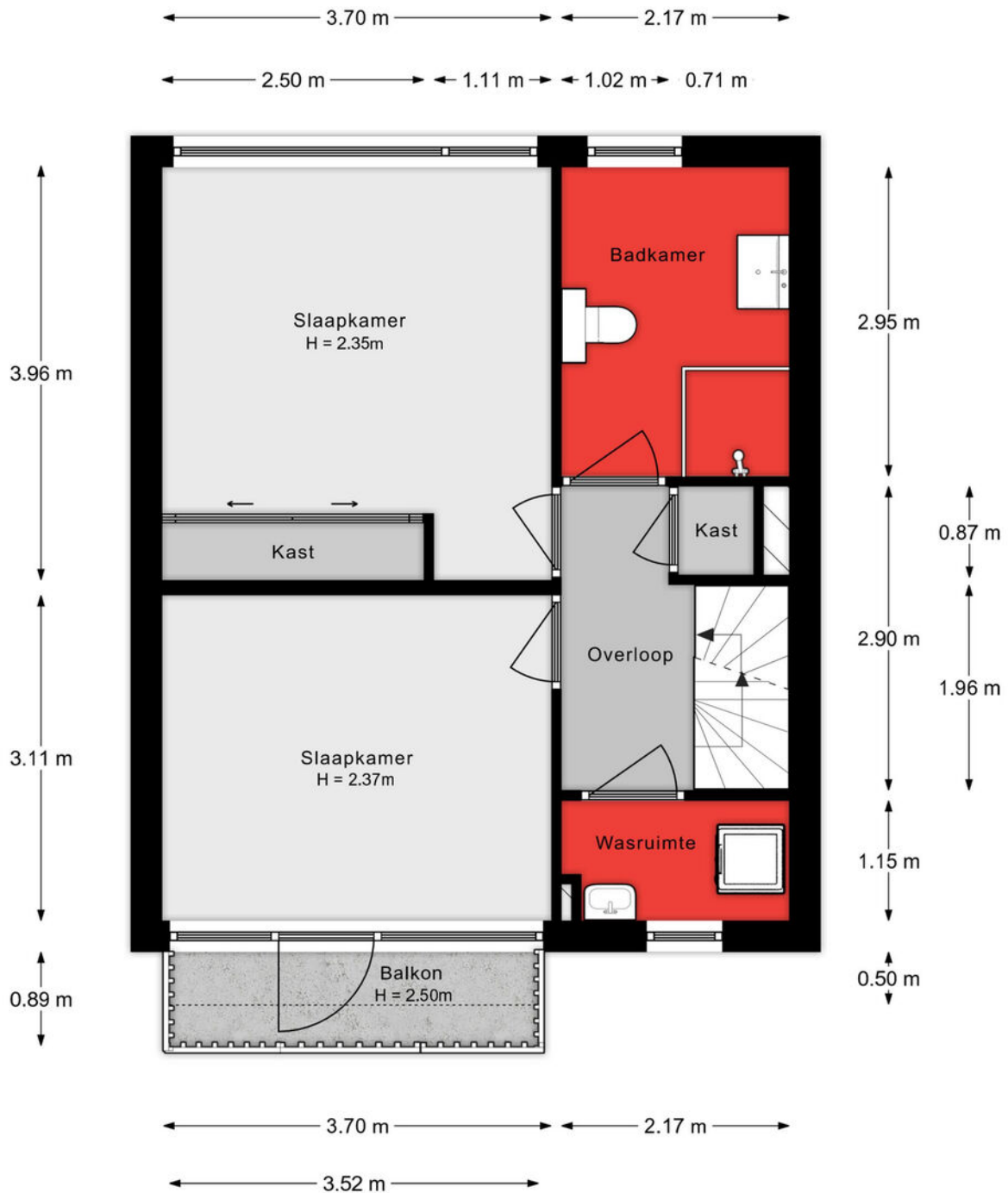


Begane grond



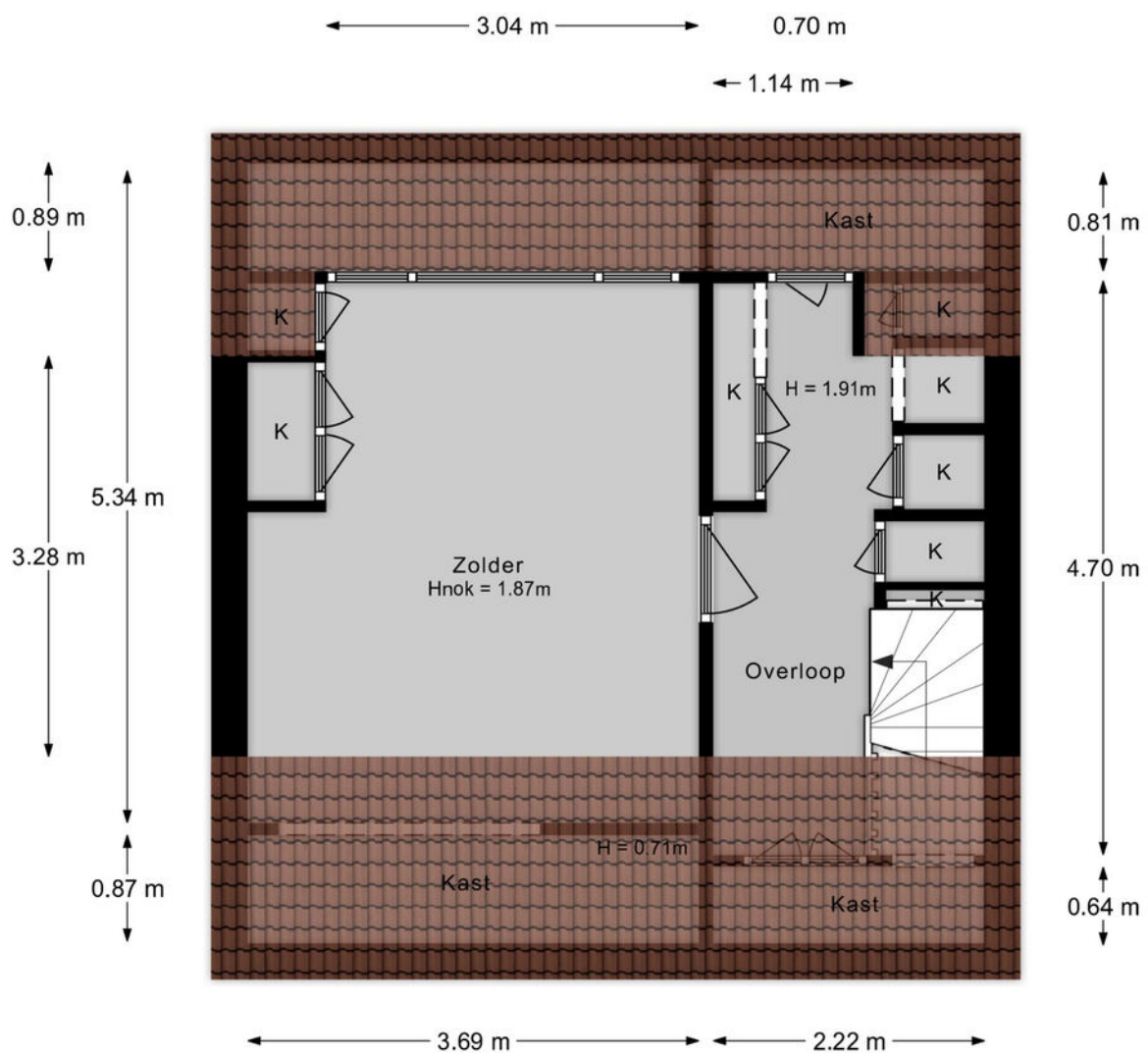
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



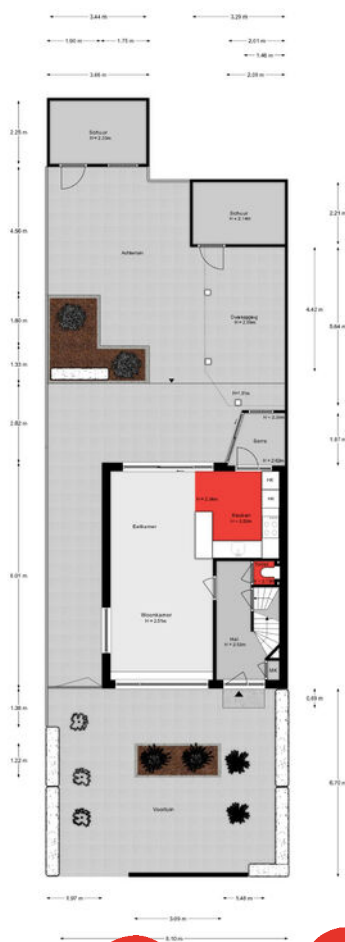
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- plafonnieres begane grond en eerste verdieping en slaapkamer	X		
- 2 hanglampen woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten in slaapkamer	X		
- wandkast in huiskamer met sier(water)haard erin en extra planken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer begane grond	X		
- eiken op trap	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Televisie slaapkamer achter	X		
- Diverse meubels zoals boekenkast, eettafel, bank			X
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- usb aansluiting met stopcontact op keukenblad	X		
- aquahot kraan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel met verlichting	X		
- design radiator	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
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
electrische zonwering	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterornament	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Grote overkapping in tuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

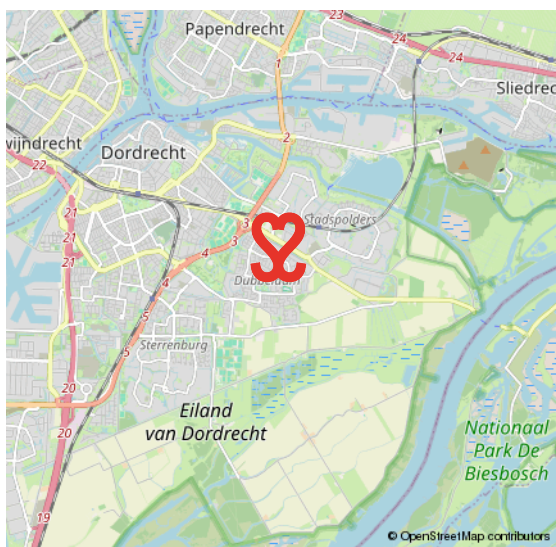
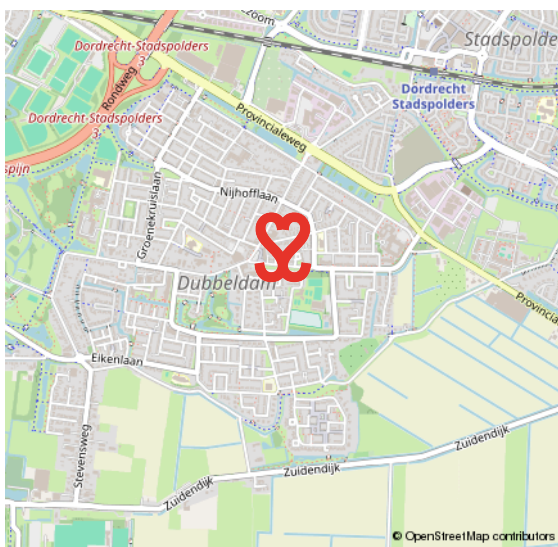
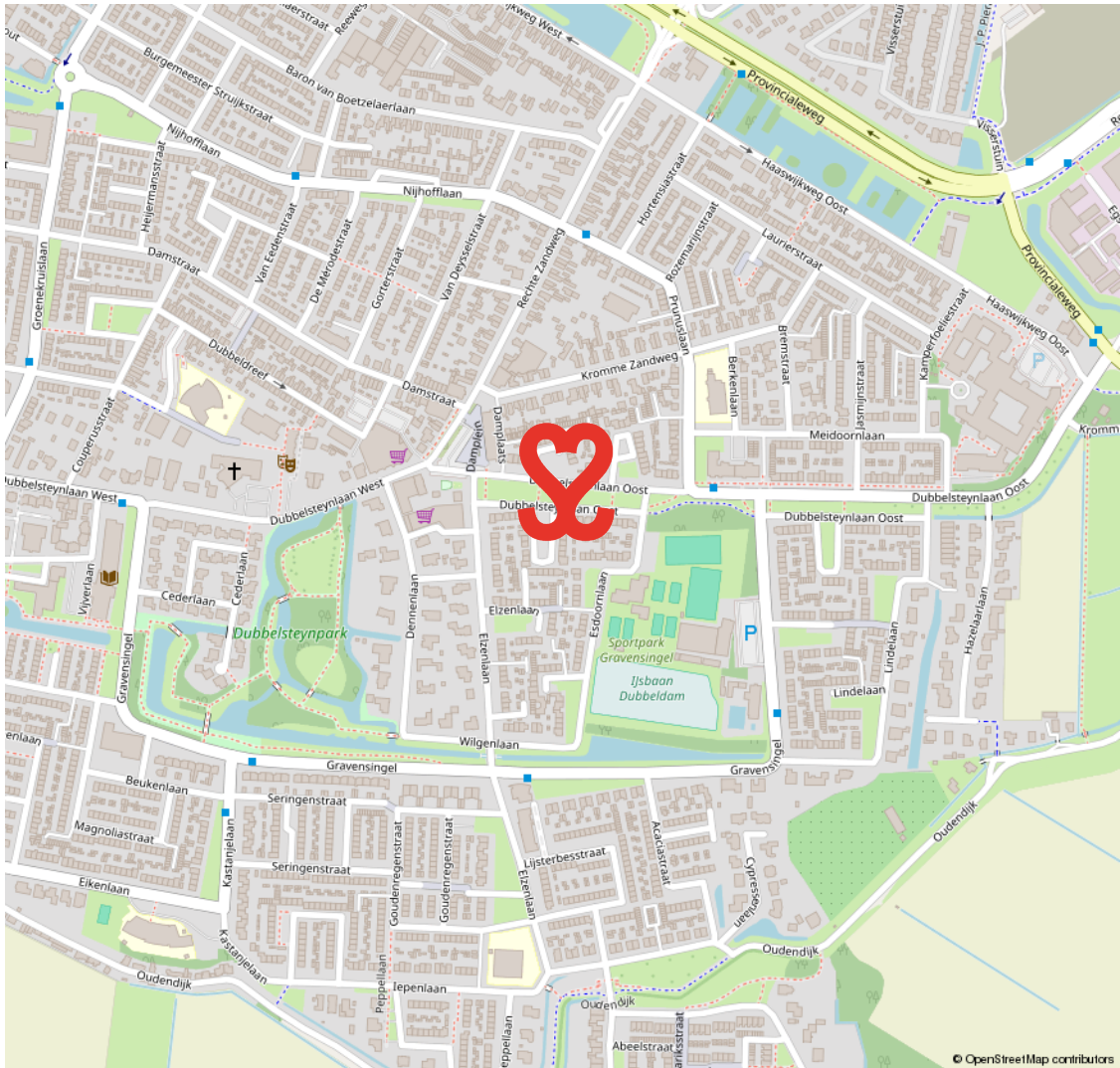
Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4598</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <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.</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024
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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

