



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**BURGEMEESTER BEELAERTSPARK 185
3319 AR 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

Het is royaal en modern wonen in deze leuke hoekwoning met toffe zij-erker, vier slaapkamers, dakterras en zonnige tuin op een geliefd en kindvriendelijke plekje in Dubbeldam.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

PERCELOPPERVLAKTE

160 m²

INHOUD

445 m³

BOUWJAAR

2000

TUIN

achtertuint, voortuin, zijtuin

PARKEREN

openbaar

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



BURGEMEESTER BEELAERTSPARK 185, DORDRECHT

EEN ROYAAL EN LICHT THUIS!

- energielabel A, volledige isolatie én acht zonnepanelen;
- tuingerichte woonkamer met sfeervolle zij-erker;
- ruime open keuken met inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, separaat toilet en nette badkamer met ligbad en douche op de 1e verdieping;
- open 2e verdieping met de mogelijkheid voor het realiseren van twee kamers en met een heerlijk dakterras;
- extra brede, strak aangelegde achtertuin met stenen berging en achterom;
- rustig gelegen in een doodlopend straatje in het in 2000 gebouwde deel van het geliefde Burgemeester Beelaertspark;
- de wijk is ruim en groen opgezet en de jongste bewoners kunnen zich volop vermaken op het speelveld middenin de wijk;
- het Dubbelmonde- en Overkamppark, scholen, winkels (Damplein), sportfaciliteiten en uitvalswegen;
- woonoppervlak 133 m². Bruto inhoud 445 m³;
- bouwjaar 2000. Eigen grond 160 m².

Indeling:

Begane grond:

Tochtportaal met meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting).

Hal met volledig betegeld toilet, trapopgang en toegang naar de woonkamer.

Tuingerichte woonkamer met sfeervolle zij-erker met diepe vensterbank (heerlijk zitplekje), wandkast (cinewall) met open vakken en tv nis, trapkast en aluminium schuifpui naar de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime open keuken. De keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok met composiet aanrecht, 4 pits gaskookplaat, oven, magnetron en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, ook aan de achterzijde gesitueerd.

Nette badkamer voorzien van groot ligbad, douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en zijraam.

Tweede verdieping:

Royale open verdieping/slaapkamer 4 voorzien van schuifwandkast met opstelplaats wasapparatuur, cv-ketel (Remeha Calenta, 2009), warm-terugwin-installatie (Brink Flair 300, geplaatst in 2020) en de omvormer van de zonnepanelen. Tevens toegang naar het dakterras. Indien gewenst kan er een vijfde slaapkamer worden gerealiseerd.

Dakterras:

Het dakterras is gelegen op het zonnige westen. Het terras loopt door aan de zij- en achterkant van de woning.



Tuin/berging:

Strak aangelegde voor- en zijtuin. De op het oosten gelegen achtertuin is o.a. voorzien van een buitenkraan, sierbestrating, kunstgras, bloemborders, een tuinmuur, schuttingen en een stenen berging met achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer ter plaatse van de woonverdieping. Beide slaapverdiepingen zijn voorzien van laminaat.

Wandafwerking: een combinatie van spack en structuurverf.

DE ZIJ-ERKER IS EEN ECHE EYECATCHER

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen. Aluminium schuifpui in de woonkamer.

Buitenschilderwerk: 2021.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbaar zonnescerm woonkamer achterzijde.

Bouwjaar: 2000.

Grondoppervlak: 160 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 8049.



KENMERKEN

Zonnepanelen: 8 (2018).

Isolatie: volledig.

Energie-label: A.

Bouwjaar: 2000.

Oplevering: medio september 2024.



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, 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.



**LEKKERE RUIME OPEN
KEUKEN AAN DE
VOORZIJD**







**COMPLETE BADKAMER
MET GROOT LIGBAD,
WASTAFELMEUBEL,
DOUCHE EN ZIJRAAM**







**WAT EEN RUIMTE!
EEN KANTOOR-/
HOBBYRUIMTE,
1 OF 2 SLPKMR'S
ALLES KAN!**

ROYAAL DAKTERRAS









**STRAK AANGELEGDE
VOOR-, ZIJ- EN
ACHTERTUIN MET
BERGING EN
ACHTEROM**



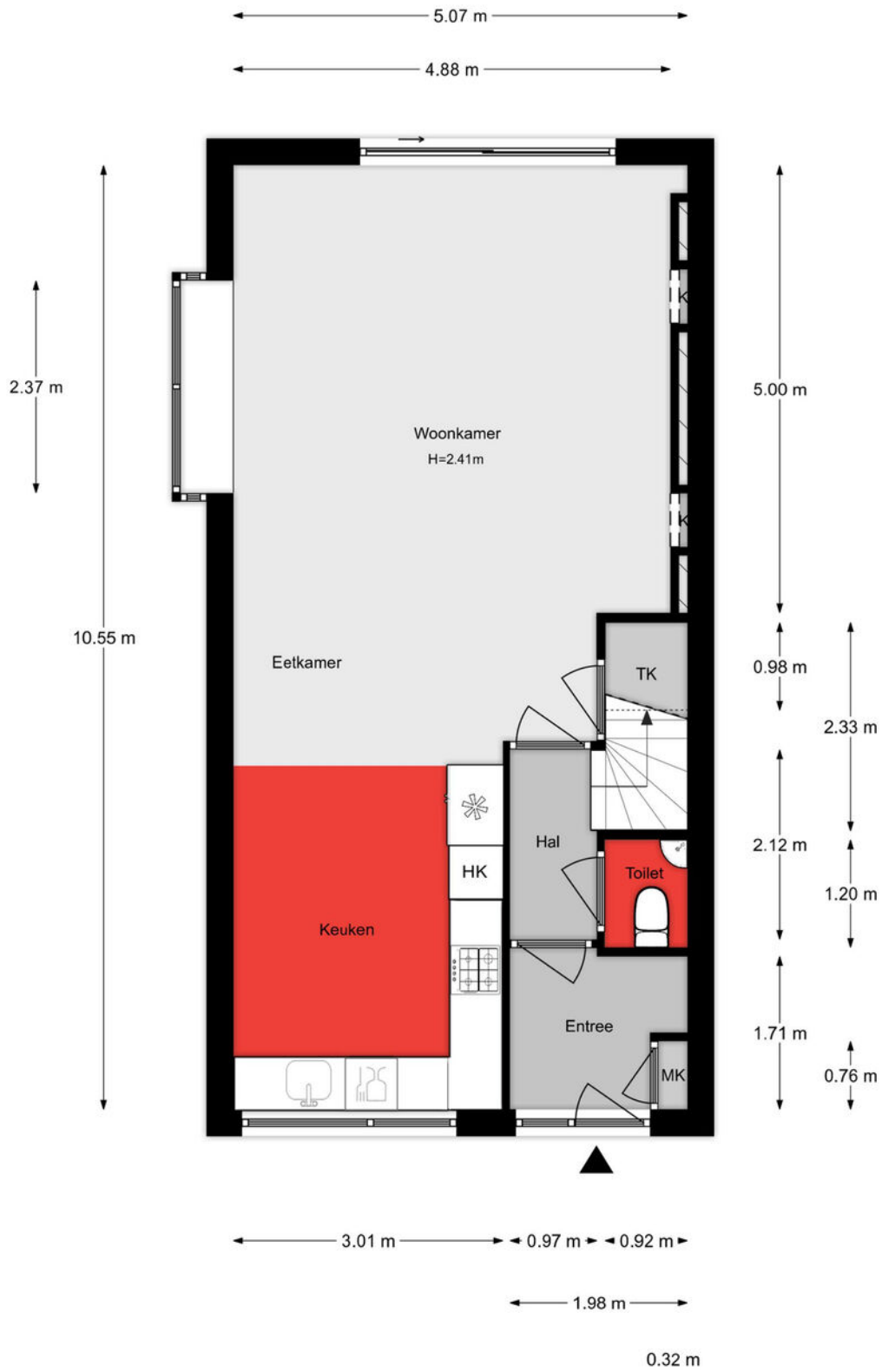


**LEUK SPEELTUNTJE
VOOR DE JONGE
BEWONERS**

**PRACHTIG PARK NET
BUITEN DE WIJK**

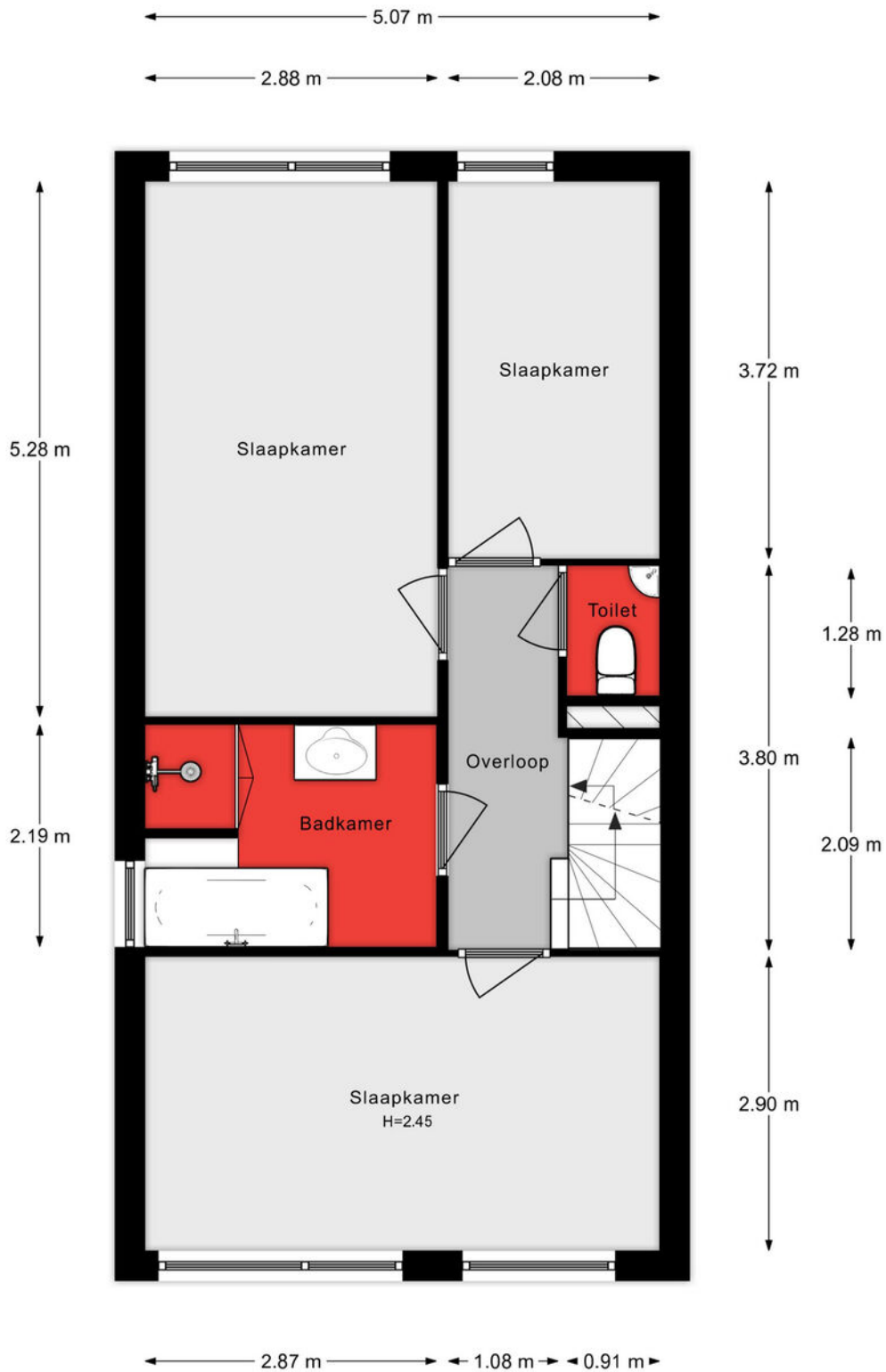


Begane grond



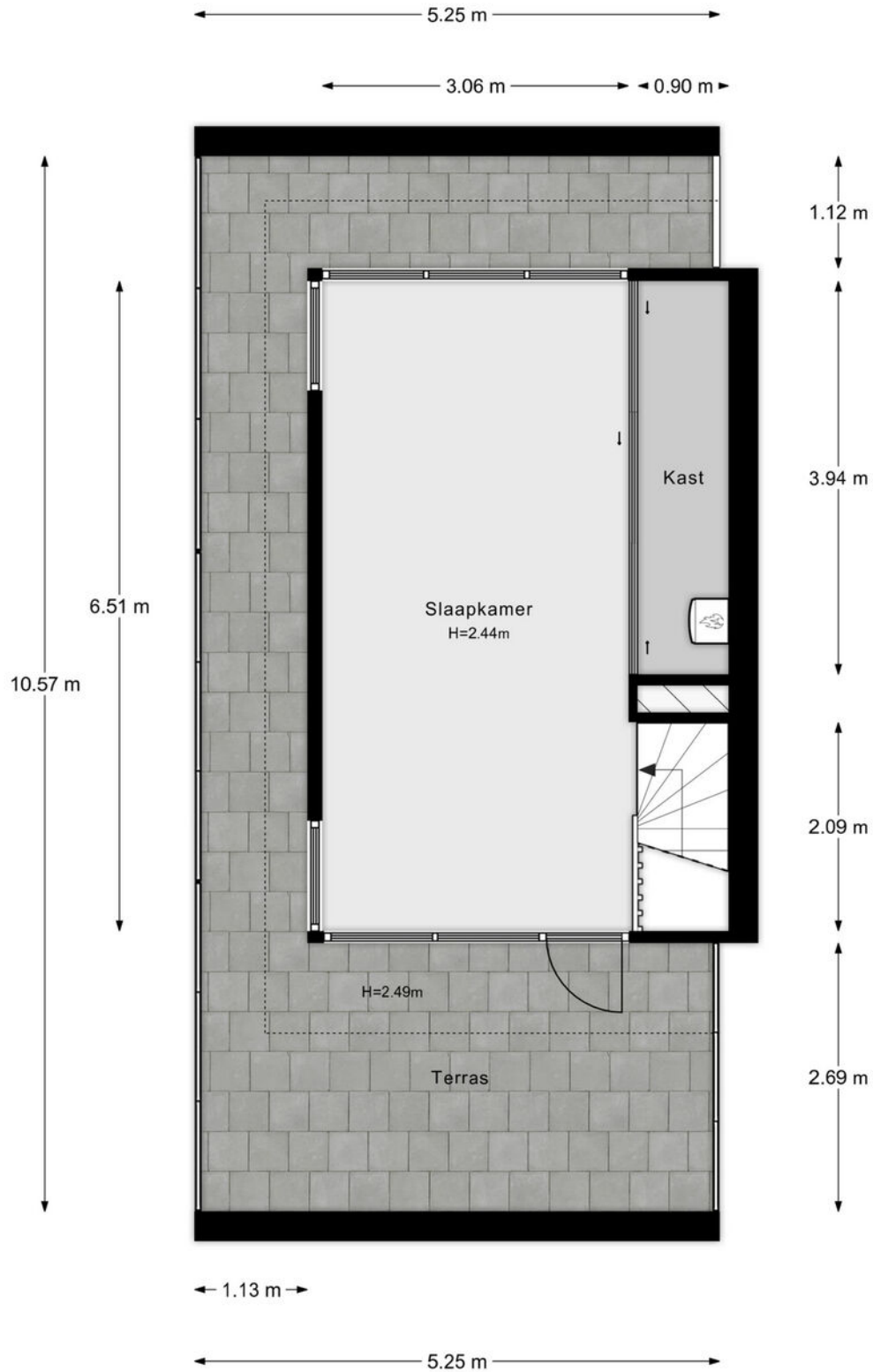
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 verhuist 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	
- losse (hang)lampen		X	
- Hue inbouwspots woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Elektrische zonwering achtertuin	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuinverlichting aan schuur			X
Tuin - Bebouwing			
Kussenkist			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

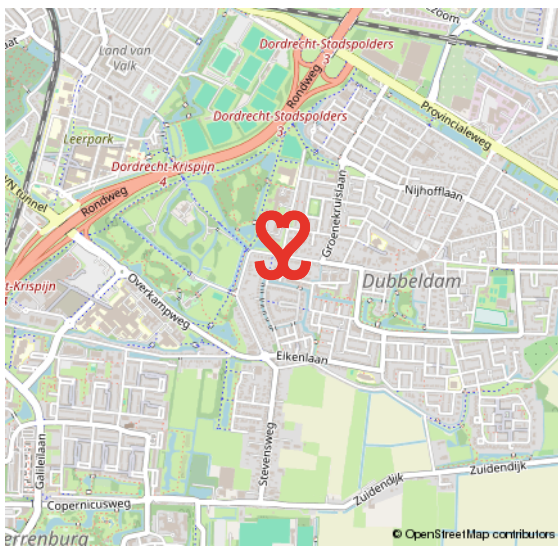
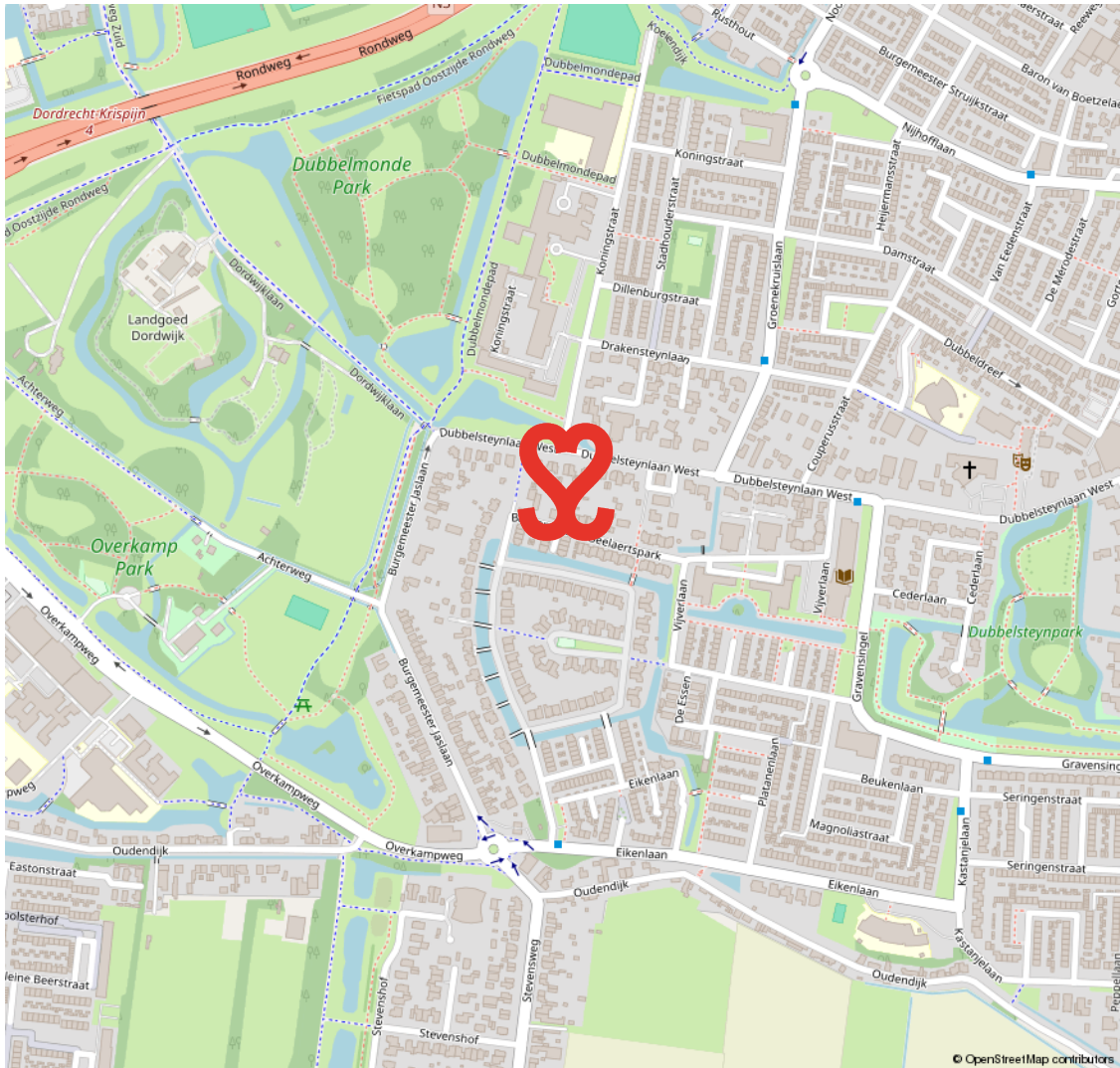


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8049</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 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.





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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

