



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

JHR. VAN DE WALL REPELAERSTRAAT 25
3319 CP DORDRECHT

[VIJFVINKEL.NL](https://www.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

Fijne plek in rustige, kindvriendelijke woonomgeving in de wijk Dubbeldam!
Tip top onderhouden én aanzienlijk vergrote hoekwoning met zonnepanelen, voor-, zij- en achtertuin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCELOPPERVLAKTE

206 m²

INHOUD

432 m³

BOUWJAAR

1965

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

ISOLATIE

dak-, gevel-, vloer- en glisolatie

VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.



JHR. VAN DE WALL REPELAERSTRAAT 25, DORDRECHT

TIP TOP ONDERHOUDEN HOEKWONING MET HEERLIJKE TUIN

- na bijna 55 jaar woonplezier is het tijd om de sleutel over te dragen;
- altijd met veel zorg, liefde én oog voor detail onderhouden;
- in het verleden aanzienlijk vergroot dankzij de aanbouw aan de achterzijde en de dakopbouw en dakkapel op de tweede verdieping;
- woonkamer met speelse indeling, grote raampartijen en schuifpui;
- open keuken met keurige, maar enigszins gedateerde inrichting;
- op de eerste verdieping bevinden zich twee (voorheen drie) slaapkamers, waarvan één met balkon;
- nette badkamer met douchecabine en wastafelmeubel en aparte toiletruimte;
- volwaardige tweede verdieping met royale derde slaapkamer en waskamer;
- mooi aangelegde, royale achtertuin met volop privacy, stenen berging met grote vliering en achterom;
- zeven zonnepanelen (2023) en airconditioning (2021);
- volledig geïsoleerd (energielabel C) en deels voorzien van kunststof kozijnen;
- rustige ligging in Dubbeldam nabij scholen, kinderopvang, zwembad en uitvalswegen;
- het winkelplein 'Damplein' met o.a. 2 grote supermarkten, gezellige terrasjes en diverse kleine winkels ligt ook binnen handbereik;
- voorts op loopafstand van het sportcomplex, Dubbelsteynpark, buitengebied en meerdere scholen;
- woonoppervlak 116 m². Bruto inhoud 432 m³;
- bouwjaar 1965. Eigen grond 206 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (modern en glasvezelaansluiting), trapopgang, trapkast en keurige, deels betegelde toiletruimte met fonteintje.

Woonkamer voorzien van een sfeervolle inzethaard (momenteel niet in gebruik), airconditioning en een schuurwerkplafond met inbouwverlichting. Een mooie lichtinval via de grote raampartij aan de voorzijde. De aanbouw aan de achterzijde is net wat breder dan de woning zelf en zorgt voor een speelse indeling en een leuke doorkijk richting de straat en tuin. De kunststof schuif-/kantelpui biedt toegang tot de achtertuin.

Open keuken met een gedateerde, maar verzorgde keukeninrichting inclusief keramische kookplaat, combi-oven en afzuigkap. Ook vanuit de keuken is de tuin toegankelijk.

Eerste verdieping:

Overloop met toiletruimte en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde en voorzien van een schuifwandkast.

Slaapkamer 2, royale slaapkamer gelegen aan de achterzijde (voorheen twee kamers). Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning, een vaste kastenwand, schuifwandkast, plafond met inbouwverlichting en openslaande deuren naar het balkon. Indien gewenst kan deze kamer weer opgesplitst worden in twee kamers.

JHR. VAN DE WALL REPELAERSTRAAT 25, DORDRECHT

ENERGIEZUINIG! VOLLEDIGE ISOLATIE EN ZEVEN ZONNEPANELEN

Nette badkamer voorzien van wastafelmeubel met volop opbergruimte, douchecabine, automatische afzuiging, vloerverwarming via de retourleiding en volledig betegelde wanden en vloer.

Tweede verdieping:

Dankzij de in 2009 gerealiseerde dakopbouw/nokverhoging is er een volwaardige tweede verdieping gecreëerd. De ruime overloop biedt bergruimte achter de schuifdeuren, toegang naar de waskamer aan de achterzijde en de royale derde slaapkamer.

De waskamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde, cv-ketel (Remeha, geïnstalleerd in 2021) en omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamer 3, deze ruime kamer bevindt zich over de gehele lengte van de woning. De dakopbouw aan de voorzijde en de dakkapel aan de achterzijde zorgen voor veel ruimte en een mooie lichtinval.

Ideaal is de extra bergruimte achter de schuifwanden aan de voor- en achterzijde. Zowel de dakopbouw als de dakkapel zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Tuin/berging:

Keurig aangelegde voor- en zijtuin. Heerlijke, op het noordoosten gelegen achtertuin met volop privacy, twee terrassen, een vijver en borders met vaste beplanting. Via de zij-uitgang is de naastgelegen brandgang bereikbaar. De stenen berging met elektra én grote vliering is de ideale opslag-/hobbyruimte.

Algemeen:

Vloerafwerking: woonverdieping met parketvloer. Tapijt op beide overlopen en een kurkvloer in slaapkamer 2. Slaapkamer 1 en 3 zijn voorzien van een vinylvloer.

Wandafwerking: een combinatie van stucwerk en behang.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen ter plaatse van de begane grond achterzijde, dakopbouw en dakkapel. Alle ramen zijn voorzien van HR beglazing exclusief het badkamerraampje (enkel glas).

Slaapkamer 2 en 3 zijn voorzien van een tv- en internetaansluiting alsmede vaste horren.

Buitenzonwering: rolluik (handmatig) ter plaatse van het zijraam in de woonkamer. Elektrisch bedienbare rolluiken bij de dakopbouw en dakkapel op de tweede verdieping.

Airconditioning: in de woonkamer en slaapkamer 2 (beiden geïnstalleerd in 2021).

Zonnepanelen: juni 2023 is de woning voorzien van zeven zonnepanelen (410 wattpiek).

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 6408.



KENMERKEN

Energie-label: C

Isolatie: dak-, gevel-, glas- en vloerisolatie.

Bouwjaar: 1965

Grondoppervlak: 206 m²

Oplevering: ca. medio/eind september 2024



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.

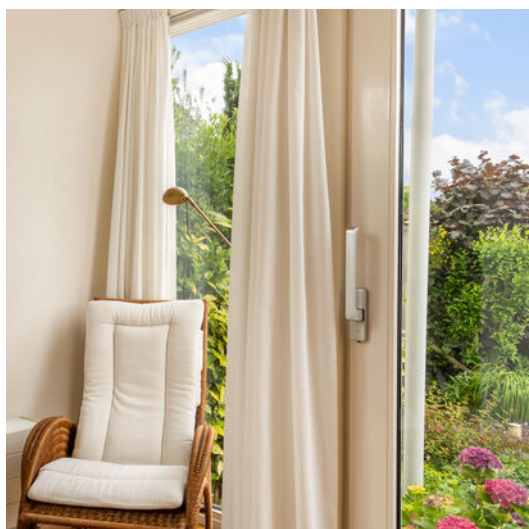
Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



SPEELSE INDELING

VOLOP LICHTINVAL

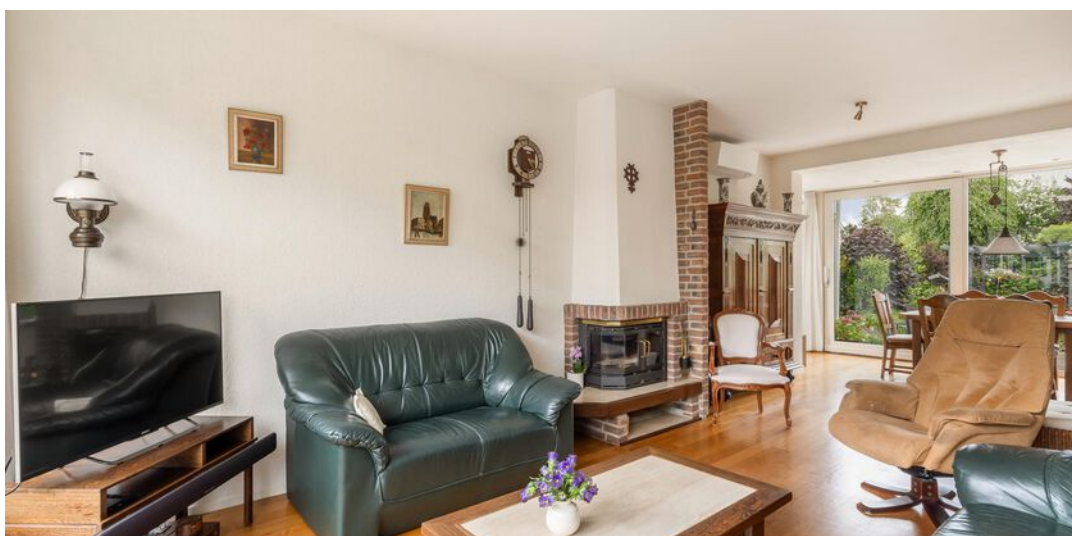
**MOOIE AANBOUW AAN
DE ACHTERZIJDE**







**LEUKE DOORKIJK
NAAR HET
EETGEDEELTE EN
DE SFEERVOLLE
WOONKAMER**







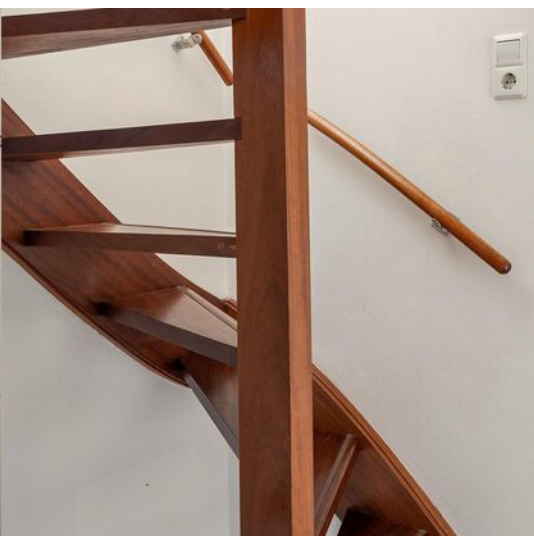
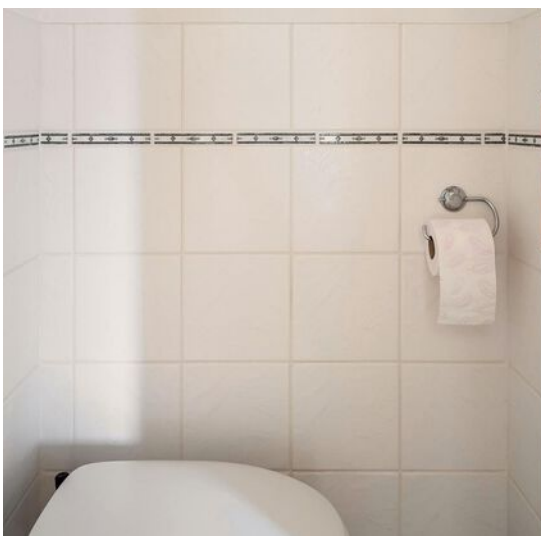
**ROYALE SLAAPKAMER
(2 KAMERS
MOGELIJK) MET
VOLOP KASTRUIMTE,
AIRCO EN BALKON**

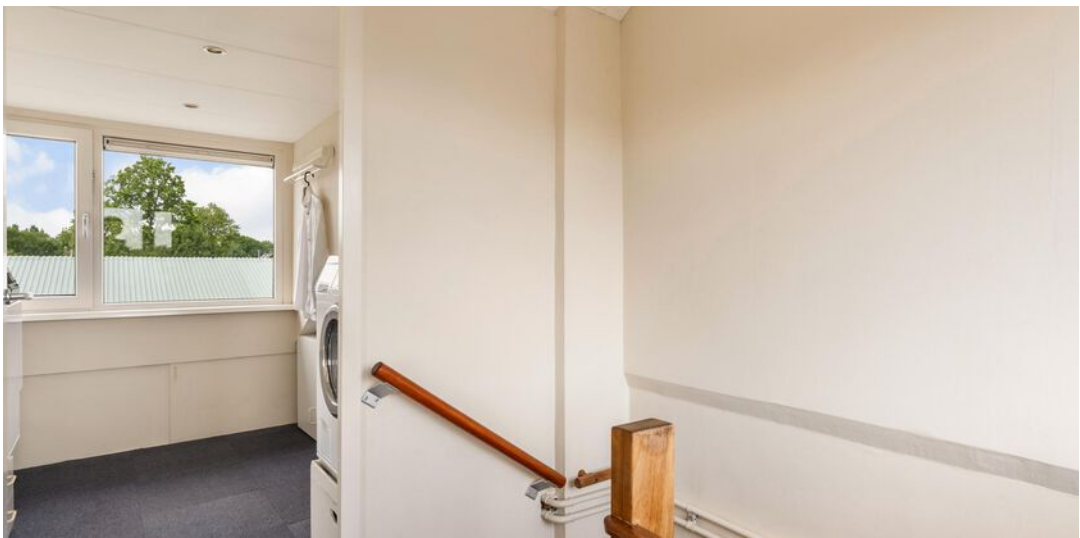






**NETTE BADKAMER
MET DOUCHECABINE
EN WASTAFELMEUBEL
APARTE TOILETRUIMTE**



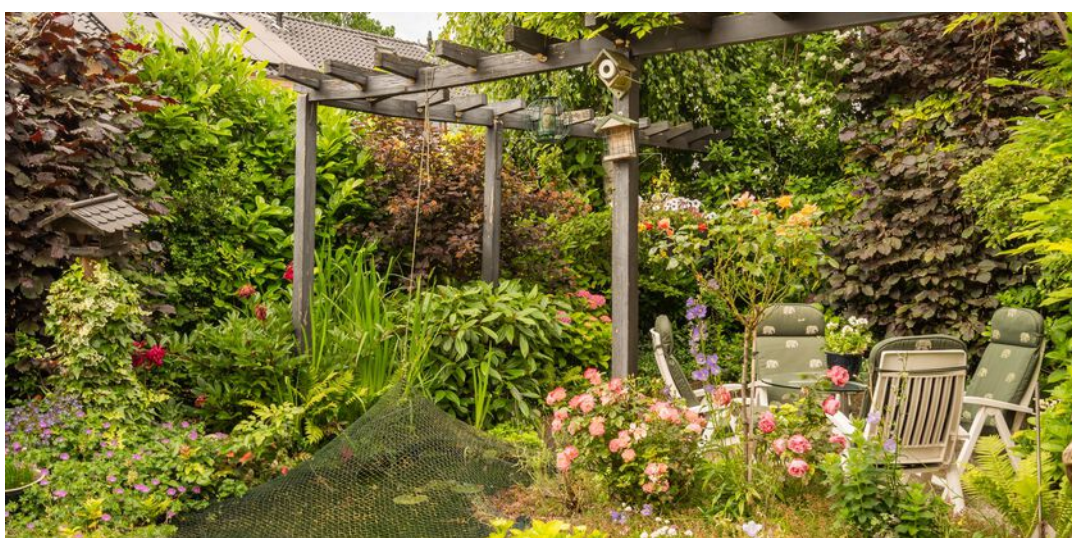




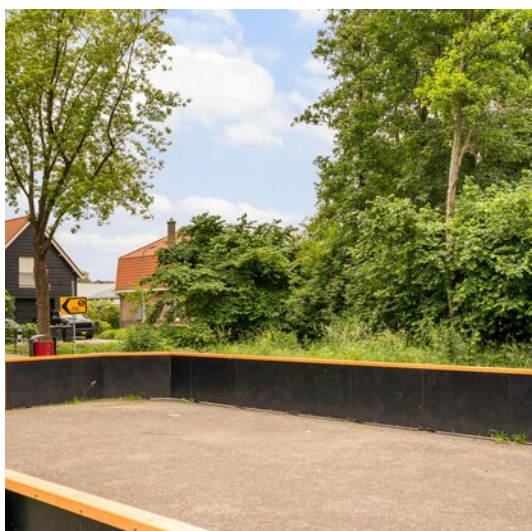




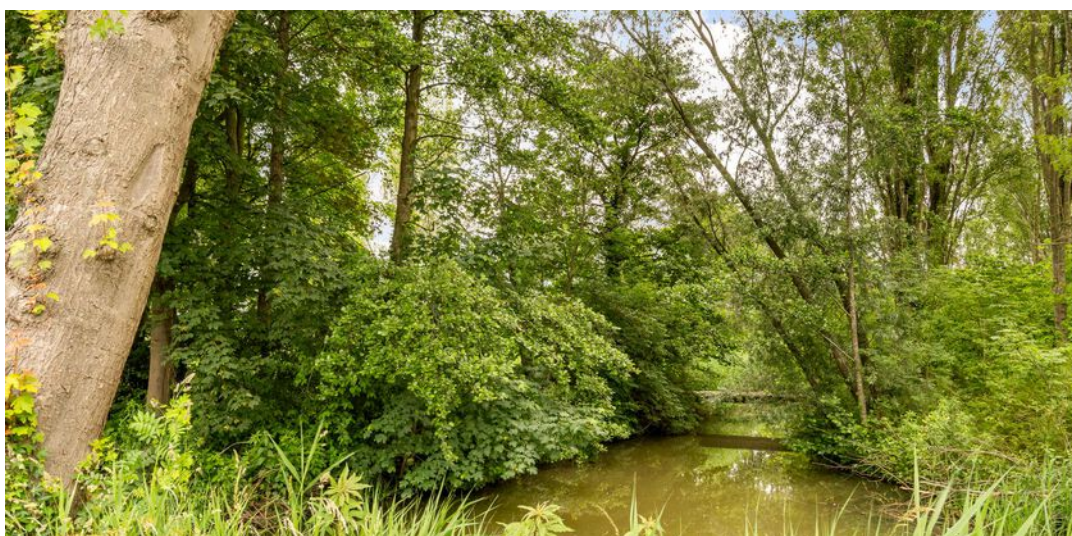
**HET IS GENIETEN IN
DEZE PRACHTIG
AANGELEGDE TUIN
MET BERGING
INCLUSIEF GROTE
VLIERING**



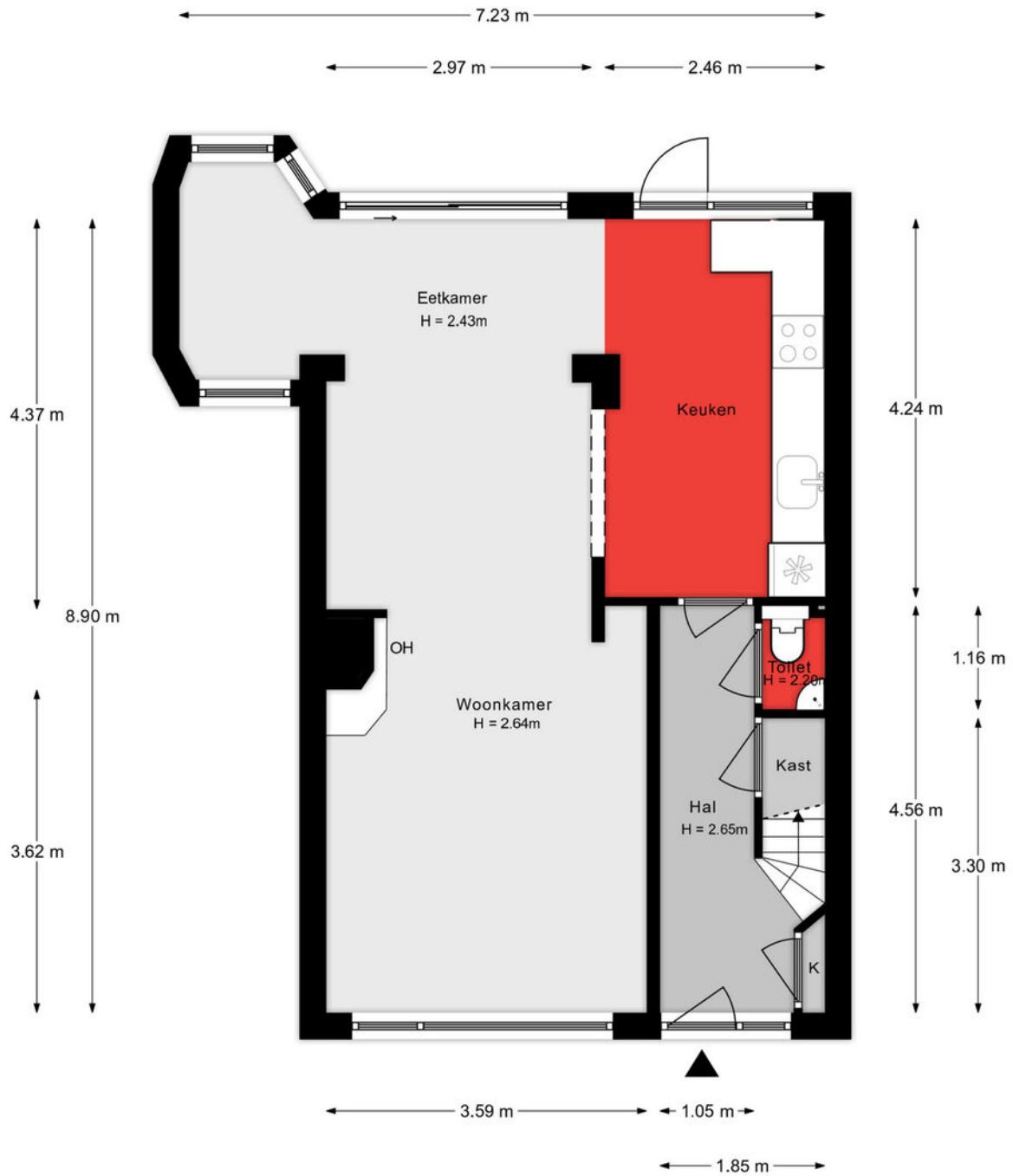




**GROENE EN RUIM
OPGEZETTE
WOONOMGEVING**

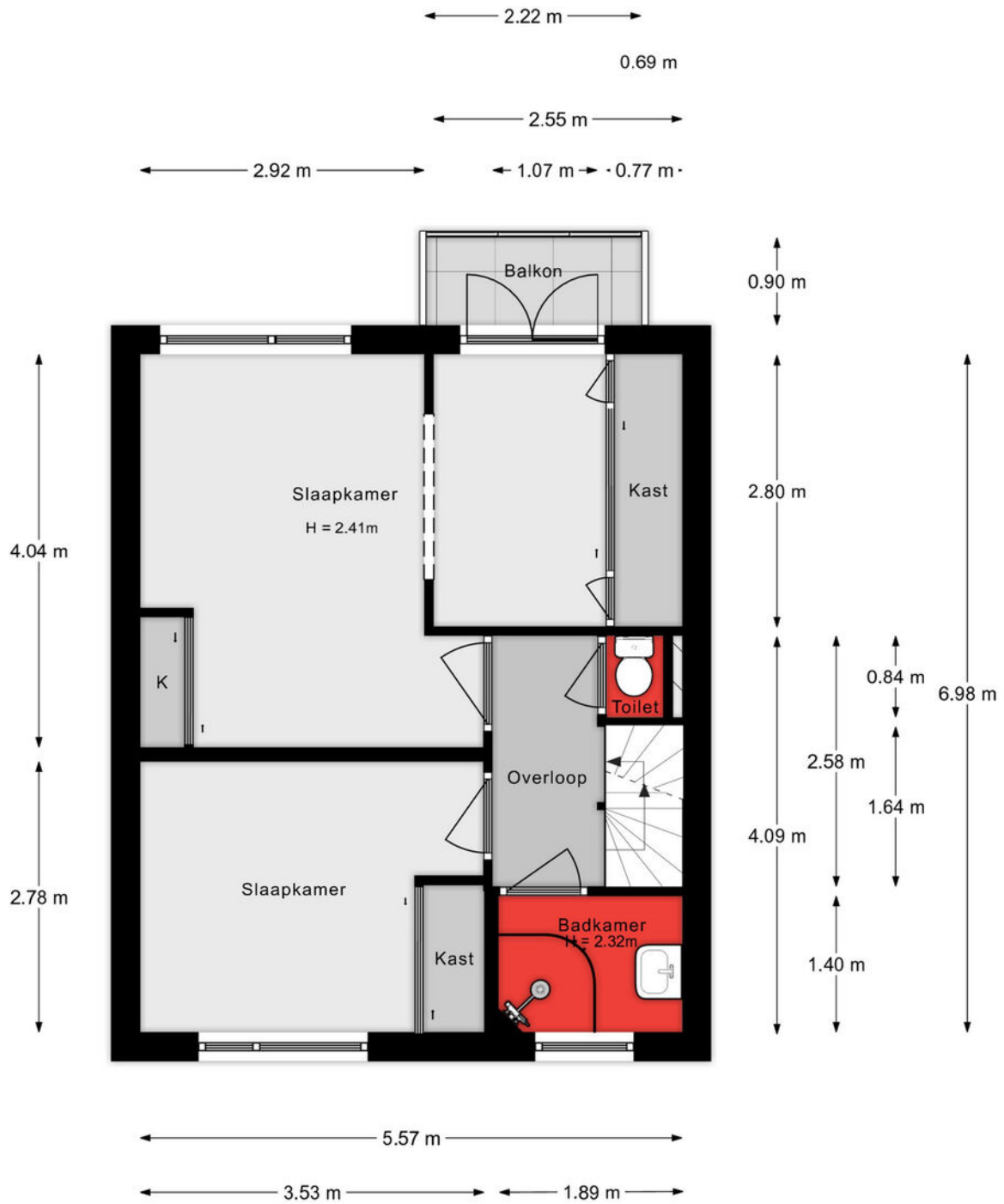


Begane grond



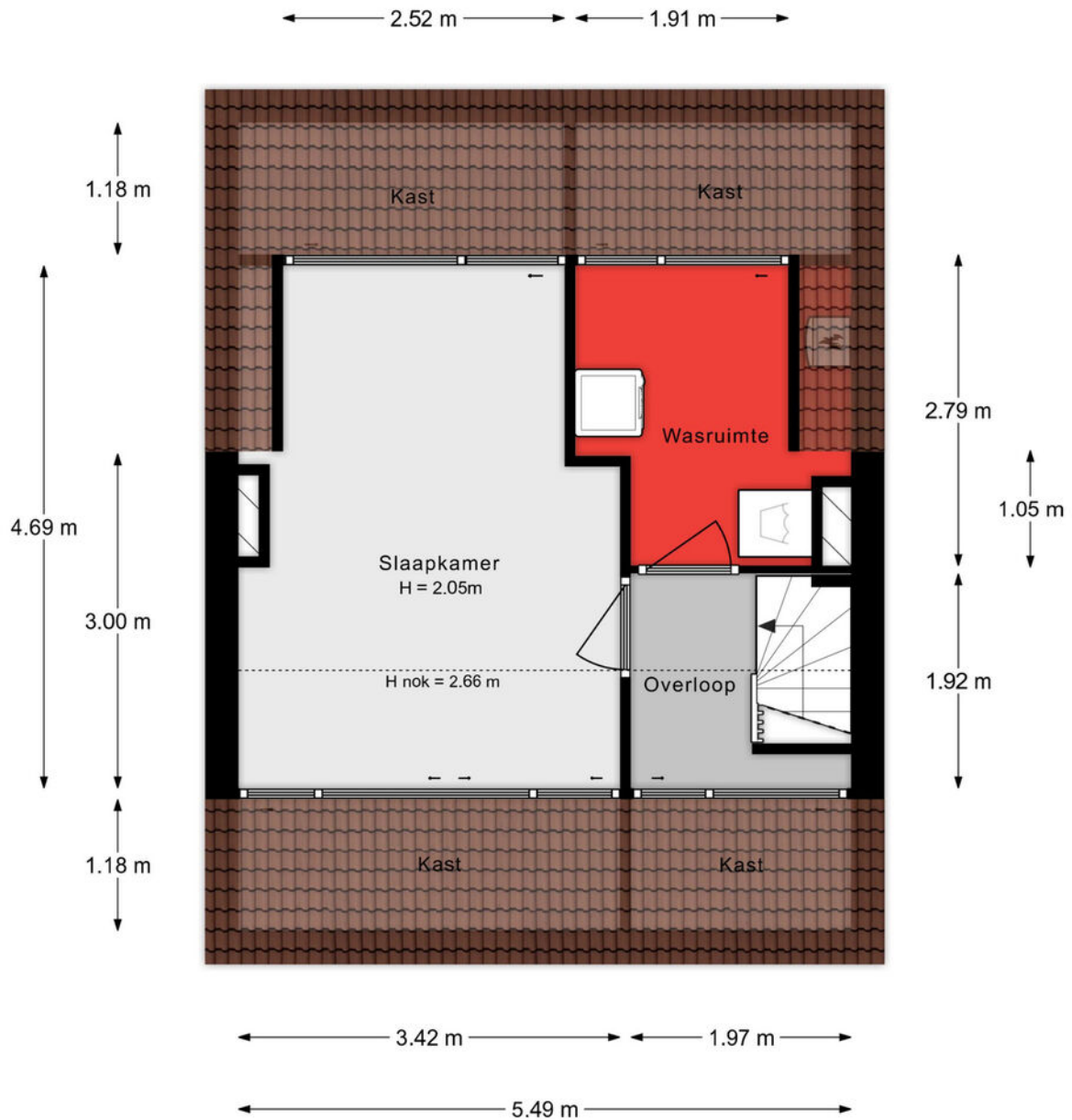
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



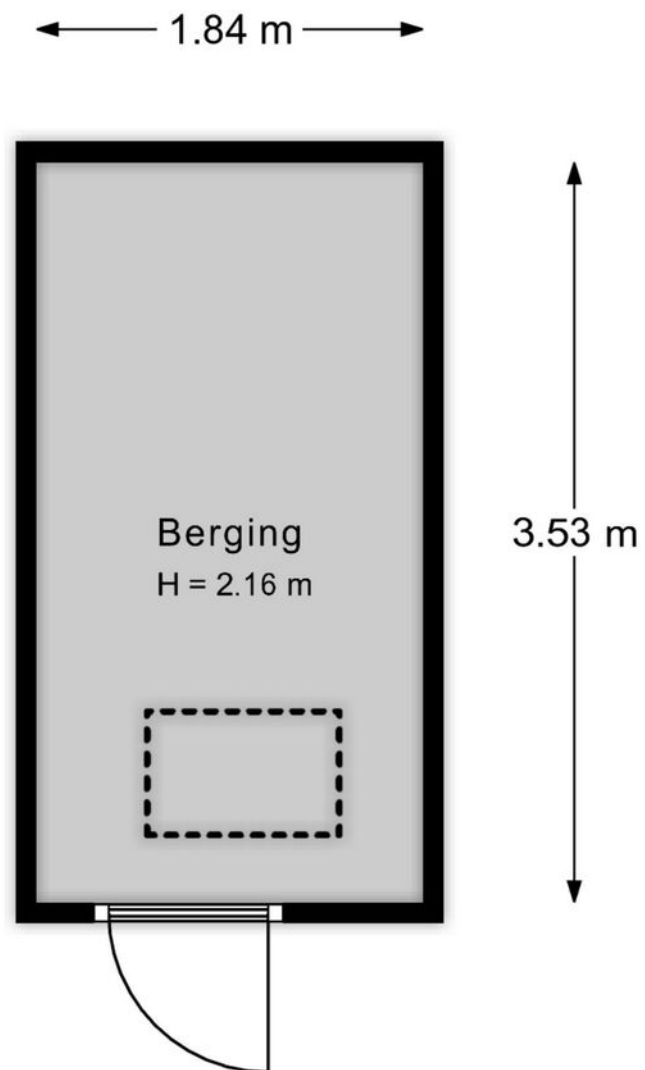
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



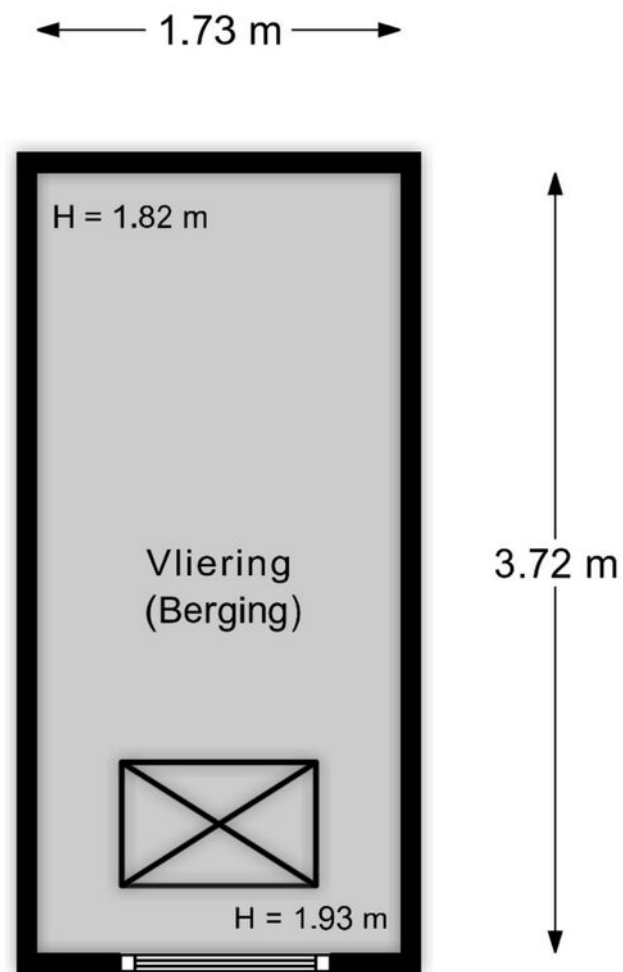
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering (berging)



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- eikenkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolluik in aanbouw	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Buffetkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toilet op overloop etage	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- afzuigstelsel met timer	X		
- vloerverwarming op retour CV	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Visvijver en pergola	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
tuinwerktafel	X		
Vogelhuisje op paal		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

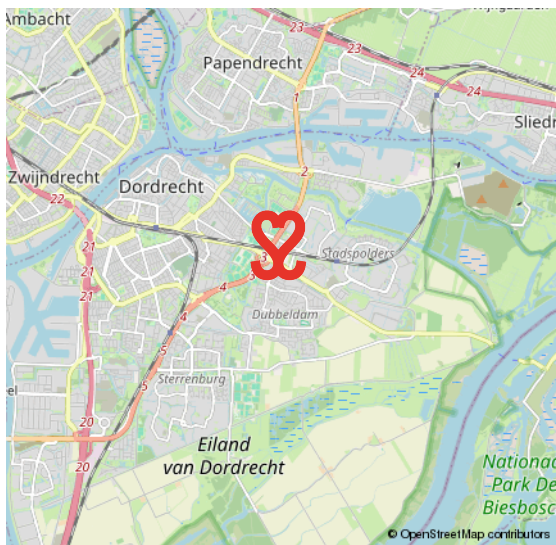
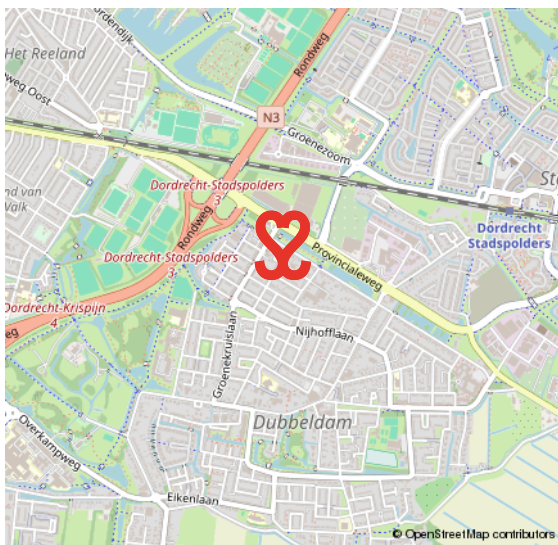
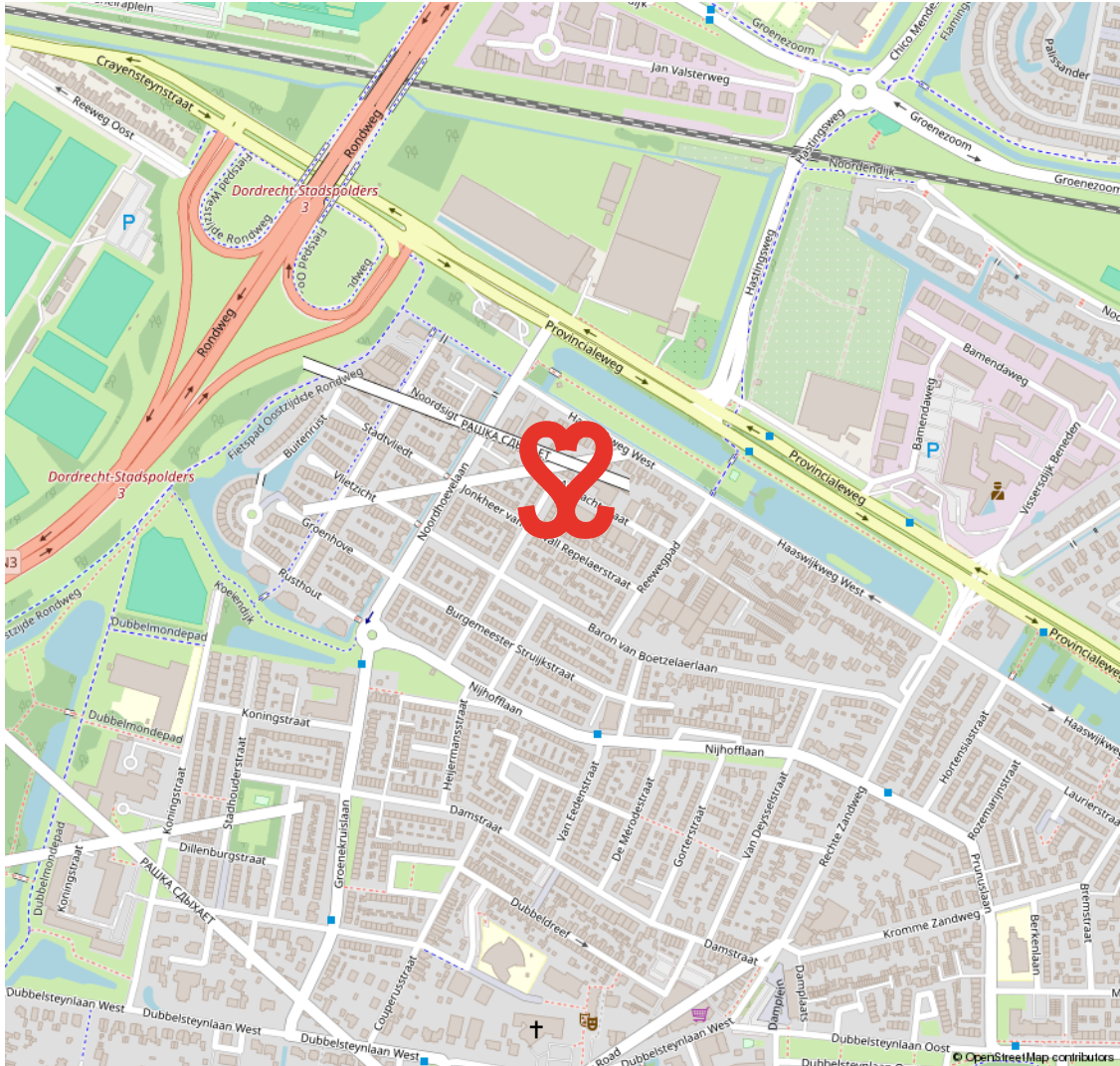


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6408</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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.



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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

