



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**DRAKENSTEYNLAAN 37  
3319 RE 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

Weer eentje voor in de boeken! Smaakvol gerenoveerd en lekker licht woonhuis met vier slaapkamers en zonnige tuin, gelegen aan autovrij woonerf in de wijk Dubbeldam.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

128 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

169 m<sup>2</sup>

### INHOUD

436 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1970

### TUIN

achtertuint, voortuin

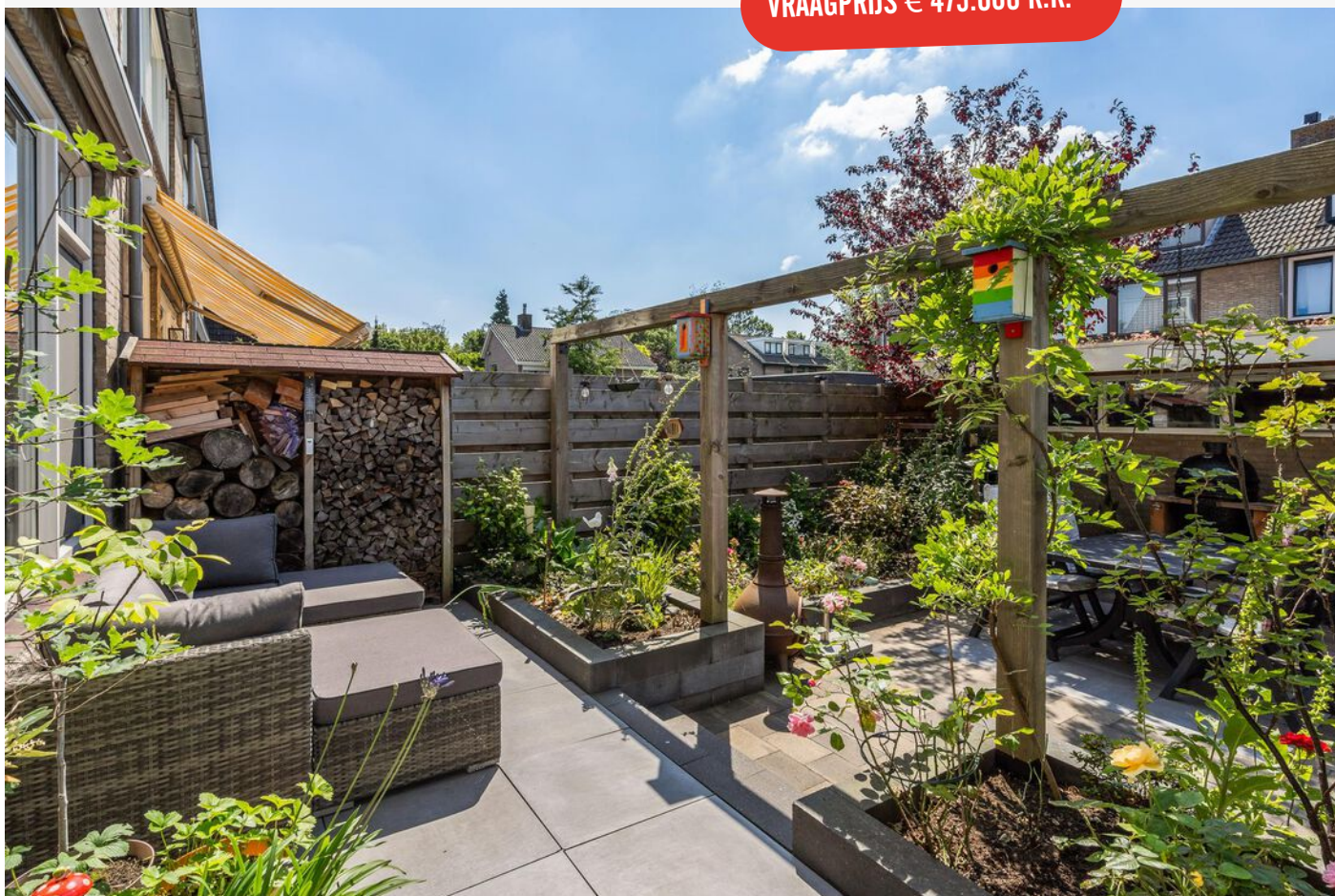
### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

bodem-, muur-, glas- en dakisolatie

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



**DRAKENSTEYNLAAN 37, DORDRECHT**

# INPAKKEN EN 'MOVEN'! NAAR DEZE TIPTOP GEMODERNISEERDE WONING

---

- een perfect gezinshuis op een hele fijne woonplek en instapready!;
- in de afgelopen jaren van de oude jaren zeventig stijl smaakvol verbouwd tot een modern woonhuis;
- volledig voorzien van duurzame kunststof kozijnen met akoestische HR++ beglazing en een mooie brede dakkapel;
- voorzien van spouwmuur-, bodem- en dakisolatie (energielabel A);
- de tuin aan de voor- en achterzijde is opnieuw aangelegd;
- de schuur heeft een nieuw 'groen' sedumdak met overstek, overkapping en HR beglazing;
- vernieuwde keuken-, toilet-, badkamer- en vloerafwerkingen;
- voorzien van nieuwe stucwerk wanden en nieuwe radiatoren;
- renovatie schoorstenen;
- begane grond met o.a. doorzon woonkamer met open haard en een open keuken met toffe, ruime inrichting voorzien van inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en moderne badkamer met comfy vloerverwarming op de eerste verdieping;
- de ruime zolderverdieping met grote dakkapel heeft een praktische wasruimte en grote slaapkamer;
- gelegen op gewilde en kindvriendelijke locatie aan autovrij woonerf met alle (gezins)voorzieningen binnen handbereik;
- ook gelegen nabij het buitengebied van Dordrecht en uitstekende aansluiting op uitvalswegen A15 en A16;
- woonoppervlak 128 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 436 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1970. Eigen grond 169 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

- Entree/hal met meterkast en tof toilet met fonteintje.
- Doorzon woonkamer met vernieuwde, stoere glasdeur en open haard.
- Open keuken met moderne inrichting in hoekopstelling voorzien van ingebouwde koel-/vriescombinatie (in 2021 vernieuwd), fornuis, afzuigschouw, magnetron en vaatwasmachine. De keuken heeft een close-in boiler.

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste kast.
- Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde met grote kledingkast.
- Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.
- Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde.
- Modern uitgevoerde badkamer met ligbad voorzien van glazen scherm en handdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en wandcloset. De badkamer heeft elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

- Overloop met praktische wasruimte, waskom, vaste kastruimte met opstelplaats CV-ketel (Avanta 28C CW4 uit 2019), dakkapel en dakvenster.
- Slaapkamer 4, grote slaapkamer met dakkapel.

Tuin/berging: mooie aangelegde voor- en achtertuin met betegeling, vaste beplanting en borders. Ruime metselwerk schuur met fraai vernieuwd (sedum)dak met overstek en overkapping. Achterom aanwezig.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat vloeren  
(m.u.v. de sanitaire ruimten).

Wandafwerking: grotendeels  
stucwerk wanden.

Kozijnen/beglazing: kunststof  
kozijnen met akoestische HR++  
beglazing.

Energie label: A.

## PERFECT GEZINSHUIS

Isolatie: in 2021 HR++ isolatieparels  
in de spouwmuur aangebracht. In  
2018 steenwol met reflectiefolie  
aangebracht tussen de dakbalken. In  
2021 een 20 cm. dikke HR++  
isolatielaag bodemparels in de  
kruipruimte aangebracht.

Begane grond: Kwaaitaalvloer  
waarvan de chlorideschade in 2018 is  
hersteld door professioneel bedrijf  
Vogel betonreparatie.



## KENMERKEN

- VANAF 2018 GERENOVEERD
- UITSTEKENDE ISOLATIEVOORZIENINGEN
- GEHEEL KUNSTSTOF KOZIJNEN MET AKOESTISCHE HR++ BEGLAZING
- ZOLDERVERDIEPING MET GROTE DAKKAPEL
- MOOIE AANGELEGDE VOOR- EN ACHTERTUIN
- SCHUUR MET 'GROEN' SEDUMDAK
- GELEGEN AAN AUTOVRIJ WOONERF



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.



**DOORZON  
WOONKAMER MET  
OPEN HAARD**









**VEEL LICHTINVAL**

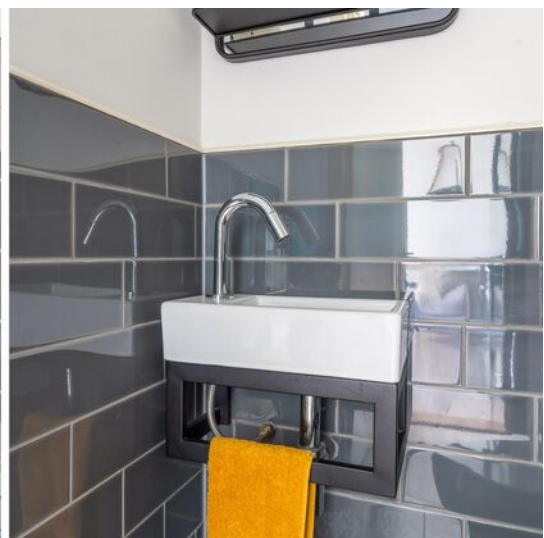
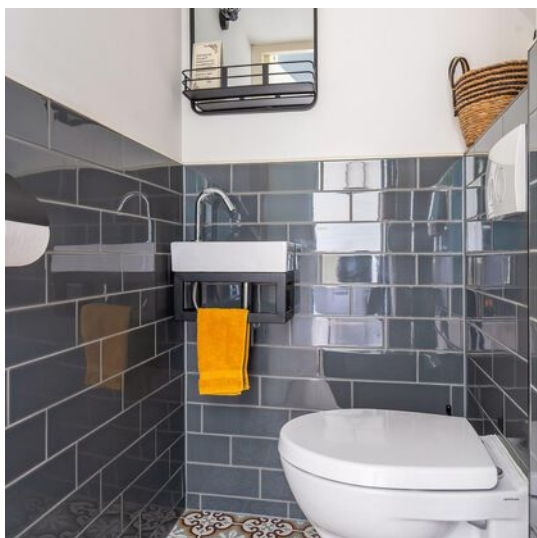






**MODERNE  
KEUKENINRICHTING**









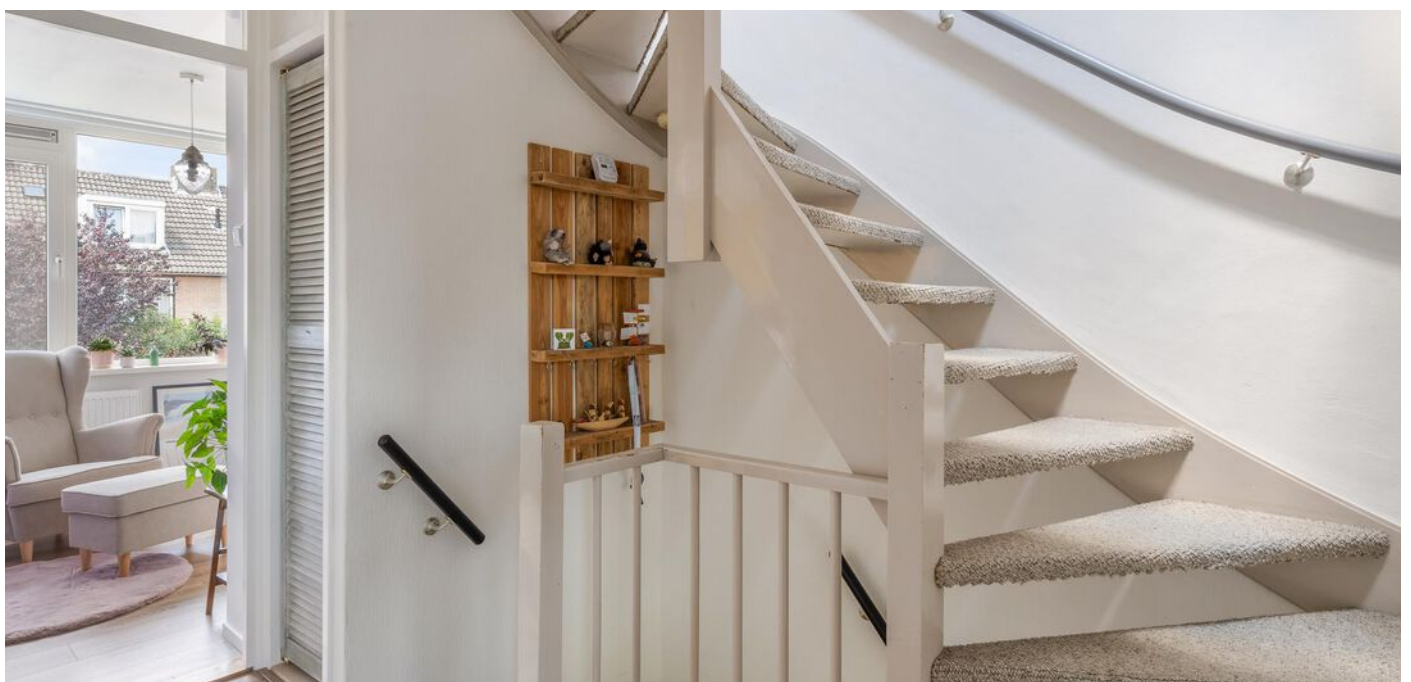
**DRIE SLAAPKAMERS  
OP DE EERSTE  
VERDIEPING**







**BADKAMER MET  
LIGBAD EN  
VLOERVERWARMING**









**GAVE ZOLDERKAMER  
EN WAS-/CV-RUIMTE  
MET DAKKAPEL**





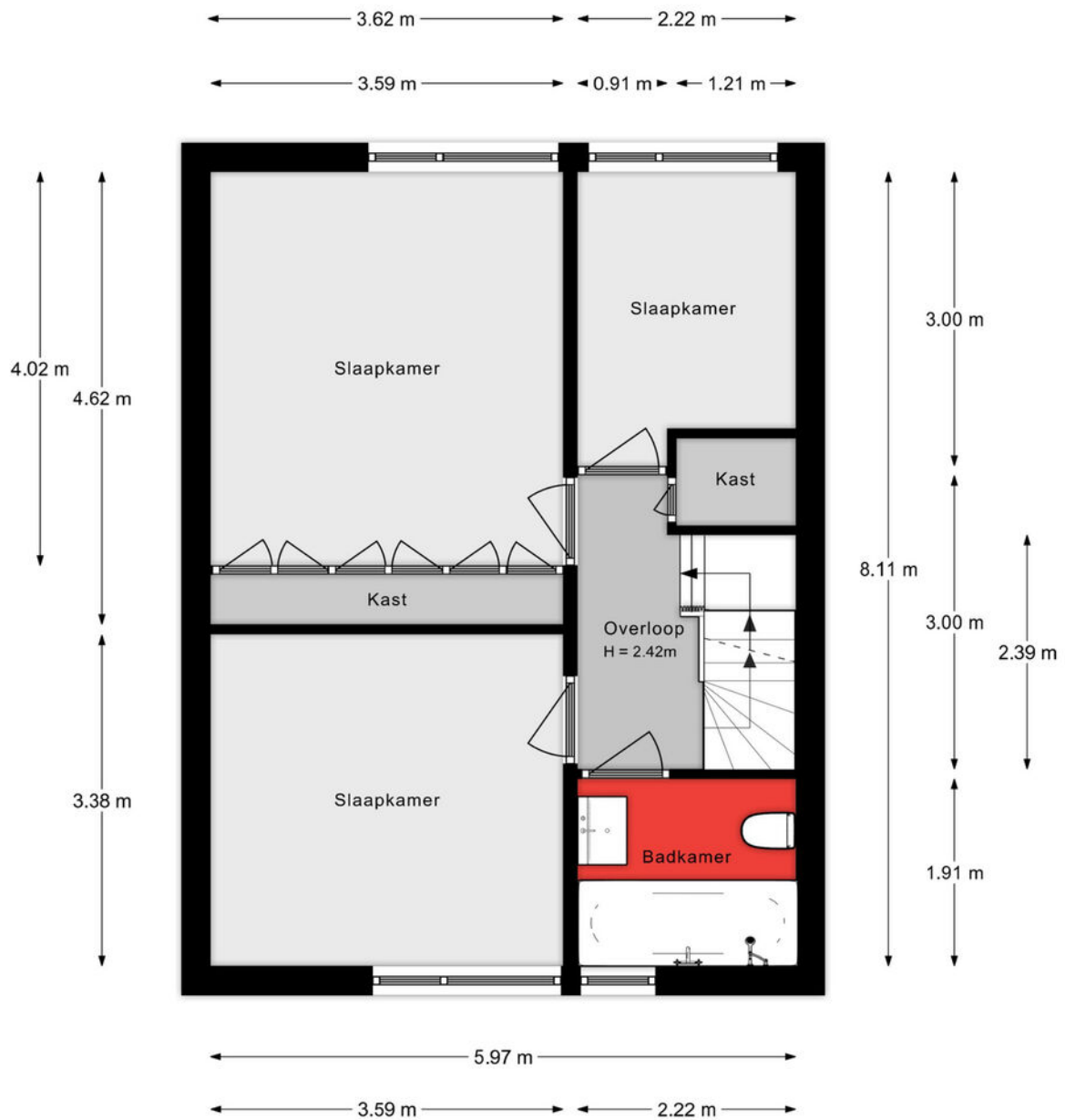


# Begane grond



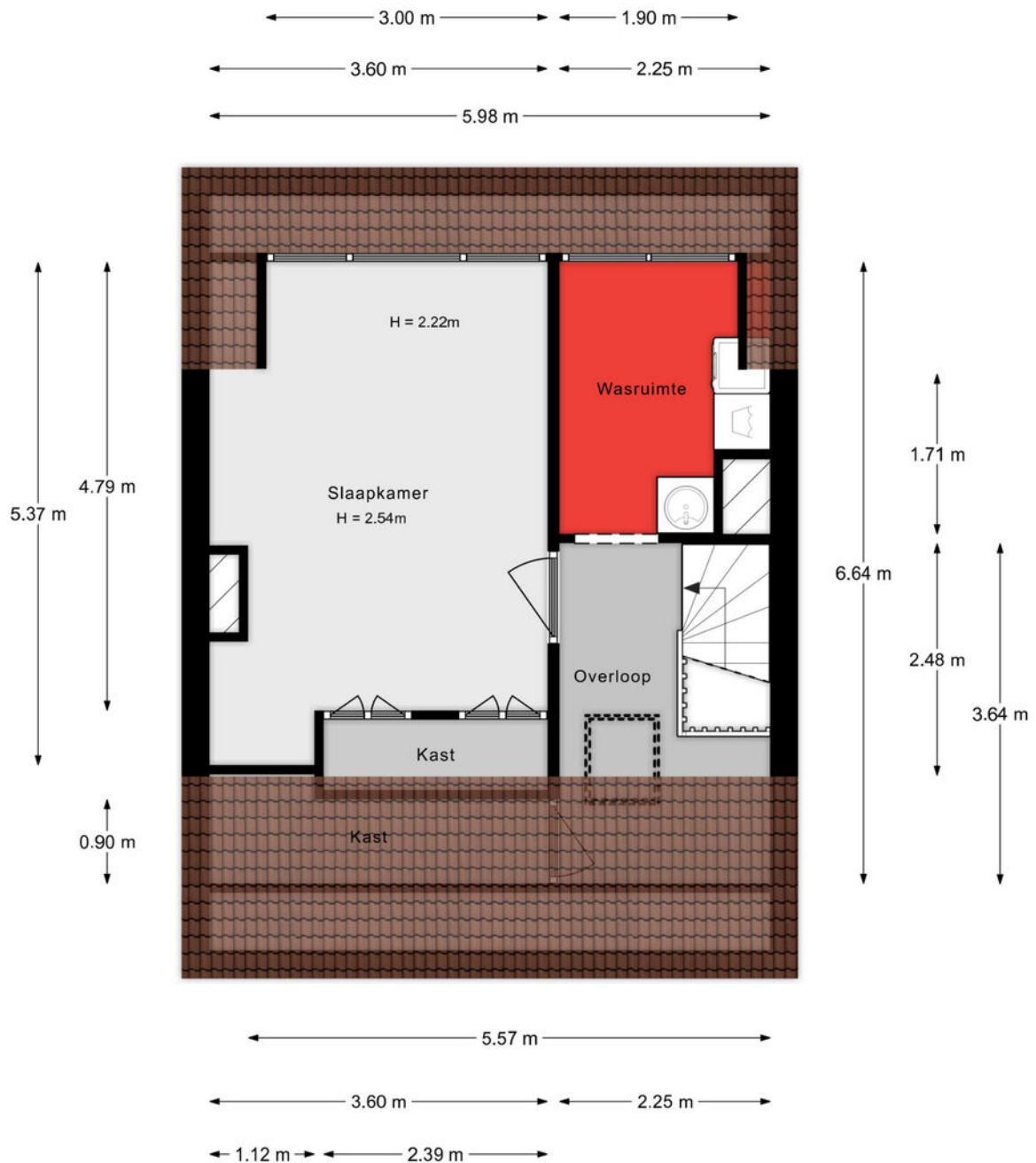
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast ouderslaapkamer (type Pax van Ikea)	X		
- Alle andere wandkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenboiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

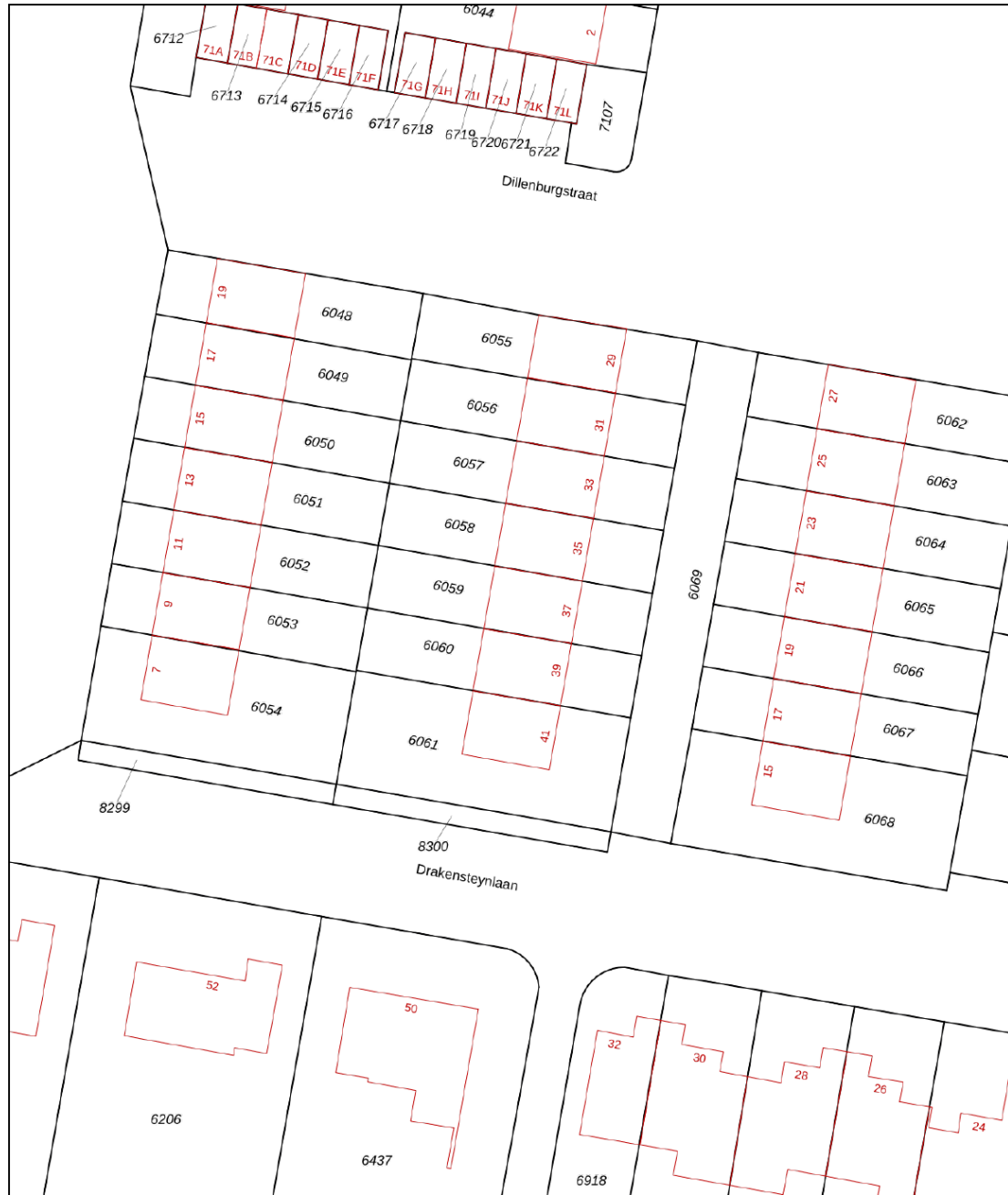
# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting in potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting aan een snoer (spotjes en priksnoer)		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houtopslag	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- BBQ en meub		X	
- Tarp (schaduwdoek) op maat voor terras	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

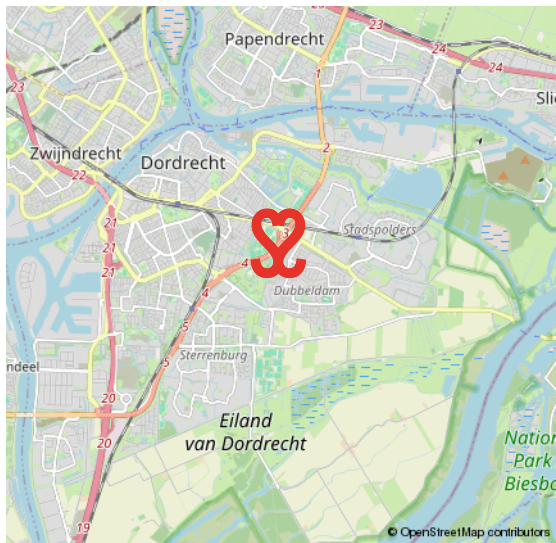
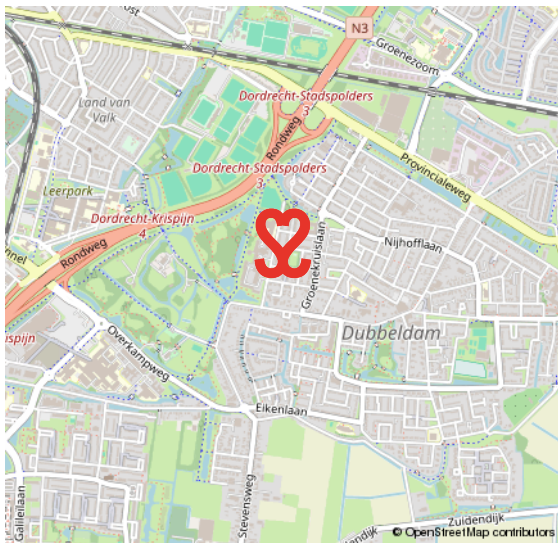
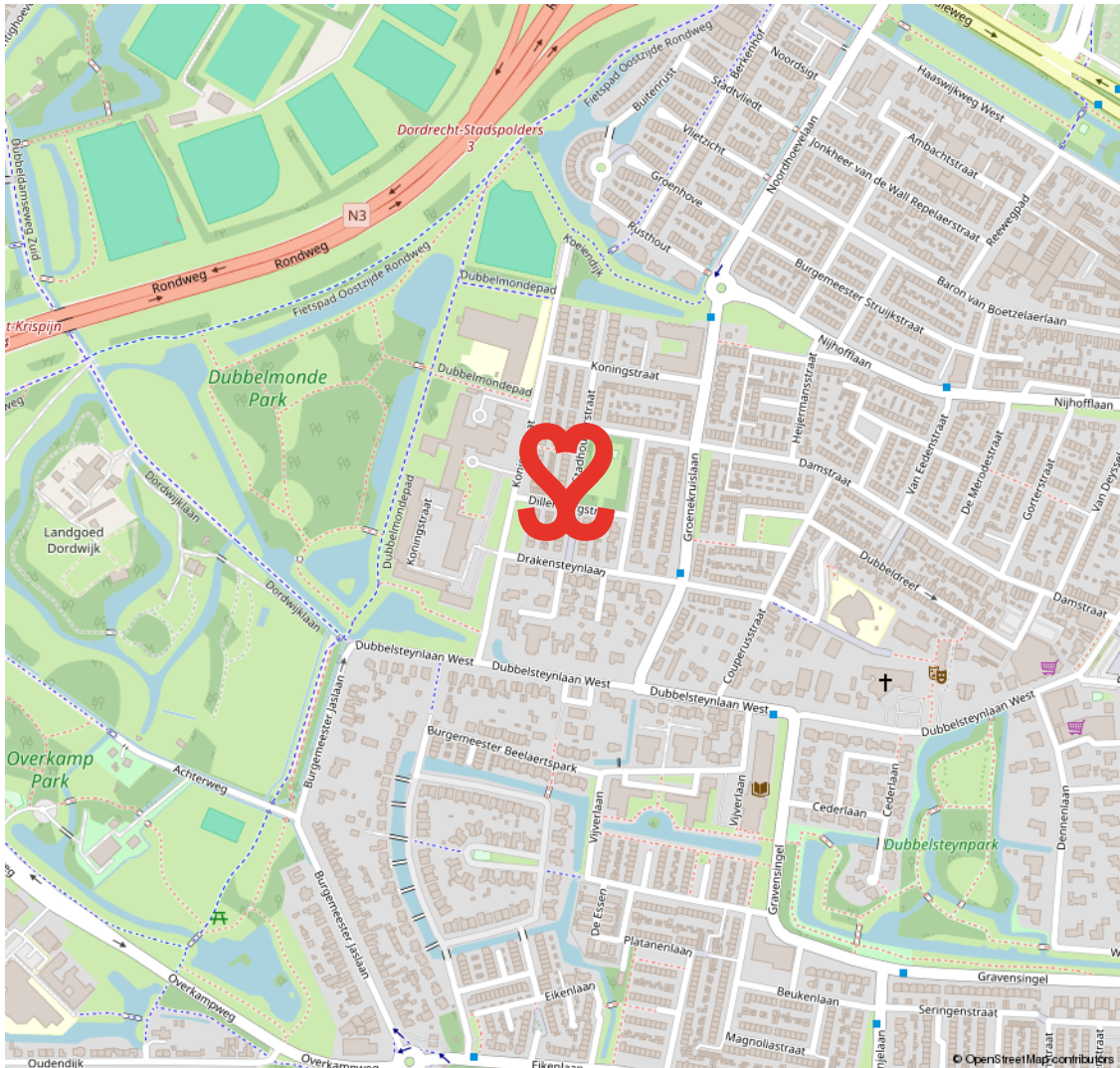


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6059</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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.





## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

