



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

DUBBELDAMSEWEG NOORD 58
3311 LX 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

Ben je gek op de binnenstad, authentieke details, ruimte en vind je het leuk om nog wat punten 'i' te zetten van je toekomstige thuis? Dan is dit statige woonhuis iets voor jou!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

218 m²

PERCELOPPERVLAKTE

181 m²

INHOUD

777 m³

BOUWJAAR

1875

TUIN

achtertuint

PARKEREN

parkeervergunning/betaald parkeren

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.



DUBBELDAMSEWEG NOORD 58, DORDRECHT

STATIG WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

- een gemeentelijk monument met geschiedenis, architectonische en cultuurhistorische waarde;
- stads en ruim (218 m²) wonen mét een heerlijke tuin, dát kan bij het centrum!
- authentieke en sfeervolle elementen nog aanwezig;
- de hoge plafonds op elke verdieping geven een ontzettend ruimtelijk gevoel;
- machtige kamer en suite met dubbele openslaande tuindeuren en keuken op de begane grond;
- maar liefst zes! slaapkamers op de verdiepingen alsmede twee badkamers (één van de badkamers dient te worden gerenoveerd);
- de huidige eigenaren hebben al aardig wat werkt verricht, o.a. een dakrenovatie en renovatie van de voorgevel;
- uniek voor binnenstadsbegrippen is de ruim 13 meter diepe achtertuin mét achterom waar je je niet in de stad waant;
- perfect gelegen in de 19e eeuwse Schil op een steenworp afstand van het centraal station (11 minuten met de trein en je staat op station Rotterdam Blaak);
- voor de dagelijkse boodschappen wandel je naar de bij de biologische supermarkt Odin (om de hoek) en/of de Aldi;
- het historische stadscentrum, diverse scholen, Merwesteinpark en Weizigtpark liggen ook allemaal op loopafstand;
- woonoppervlak 218 m². Bruto inhoud 777 m³;
- bouwjaar 1875. Eigen grond 181 m².

Indeling:

Begane grond:

Achter de prachtige dubbele voordeur bevindt zich de vestibule met marmeren vloer, lijstwerk plafond en moderne groepenkast (vernieuwd in 2020).

De binnenhal met het indrukwekkende trappenhuis biedt toegang naar de kamer en suite, een deels betegeld toilet met fonteintje, kast met opstelplaats wasapparatuur, provisiekelder en de keuken.

Dichte keuken aan de achterzijde met vaste kast, authentiek keukenblok met granito blad, Smeg fornuis alsmede een extra keukenblok met rvs fronten, een houten blad, voorraادلaden en vaatwasser. De openslaande deuren geven toegang tot de veranda en tuin.

De prachtige kamer en suite is o.a. voorzien van hoge plafonds, een sfeervolle suitescheiding met dichte paneeldeuren en vaste kastruimte. De hoge raampartijen in de voorkamer zijn voorzien van de originele raamluiken. Vanuit de achterkamer zijn via de dubbele openslaande tuindeuren de veranda en achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Ruime hal met authentiek fonteintje (buitengebruik), toiletruimte en cv-kast (Vaillant, 2007).

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde. Riante kamer voorzien van open haard met schouw (niet in gebruik).

DUBBELDAMSEWEG NOORD 58, DORDRECHT

HEERLIJKE STADSTUIN!

Badkamer 1, met douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde.

Slaapkamer 2, ruime kamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, eveneens aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

Mooie ruime hal met dakspanten in het zicht, dakraam, cv kast (Vaillant, 2006) en vaste kast. Vanuit de hal zijn de drie slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van dakramen. De badkamer met douche, wastafel en toilet is verouderd en dient te worden gerenoveerd. De vloering biedt extra bergruimte.

Tuin:

Uniek voor binnenstadsbegrippen is de ruim 13,50 meter diepe achtertuin (O/NO). Een heerlijk rustig plekje waar je niet het idee hebt dat je midden in de stad woont. De tuin is o.a. voorzien van een gezellige veranda met werkkast ter plaatse van de achtergevel, gras en een afgesloten achterom richting de Toulonselaan. De veranda springt in het oog door de prachtige bogen.

Algemeen:

Vloerafwerking: marmeren vloer in de vestibule, parketvloer in de binnenhal en kamer en suite alsmede een tegelvoer in de keuken. De slaapkamers (excl. de kleine kamer achterzijde op de 1e verdieping) zijn voorzien van laminaat. Voorts zijn de vloeren afgewerkt met tapijt.

Wandafwerking: stuc- en sauswerk.

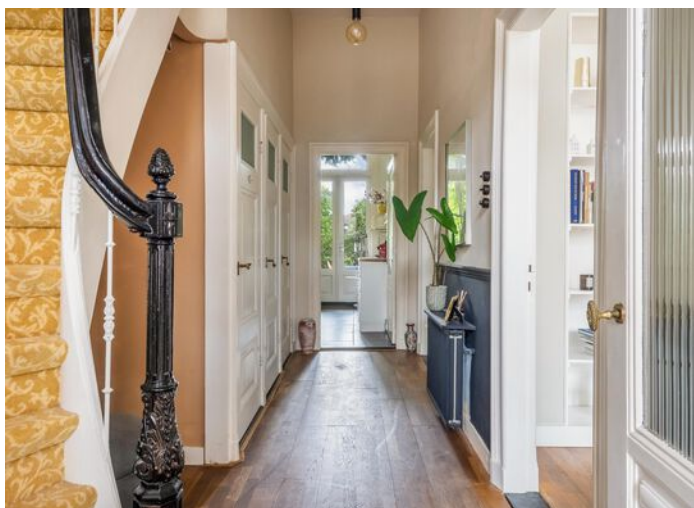
Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen deels voorzien van dubbel glas.

Buitenschilderwerk: voorzijde uitgevoerd in 2022 (inclusief voorgevelrenovatie).

Dak: in 2022 is het dak gerenoveerd inclusief nieuwe tengels, deels nieuwe pannen en deels zijn de authentieke dakpannen teruggeplaatst, nieuwe nokvorsten. Tevens zijn de dakgoten opnieuw bekleed.

Isolatie: dak- en deels glasisolatie.

Monument/beschermd stadsgezicht: gemeentelijk monument (neoklassieke bouwstijl) en beschermd gezicht 19e eeuwse schil Dordrecht. Het pand is destijds gebouwd als halfvrijstaand dubbel woonhuis. Langs de Dubbeldamseweg stond in die tijd merendeels vrijstaande bebouwing. Het was toen de uitvalsweg van Dordrecht naar Dubbeldam. Er zijn, ondanks de vele verbouwingen in het verleden, gelukkig nog diverse oorspronkelijke elementen bewaard gebleven. Het pand is van cultuurhistorische en architectonische waarde. Extern nauwelijks gewijzigd en intern enigszins, waardoor beide waarden (cultuur- en architectonisch) goed bewaard zijn gebleven.



Fundering: op staal gefundeerd. De woning vertoont een zichtbare scheefstand van 25 centimeter. In oktober 2018 is er een onderzoek uitgevoerd naar de staat van de fundering. De rapportage is beschikbaar bij de makelaar. Op de bijgevoegde zwart wit foto uit 1975 is te zien dat de scheefstand in het verleden (vermoedelijk al vrij snel na de bouw) is ontstaan.

KARAKTER

Parkeren: voor vergunninghouders (€ 64,80 per zes maanden). Tevens is er een digitale bezoekersregeling (voordeliger parkeren voor bezoek). Aan de andere kant van de fietstunnel (Dubbeldamseweg Zuid) kan momenteel (nog) gratis worden geparkeerd.

Bouwjaar: 1875.

Grondoppervlak: 181 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie K, nummer 8833.

Oplevering: in overleg.



Françoise legt uit

Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





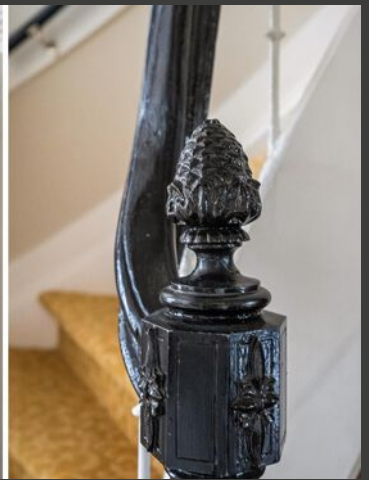
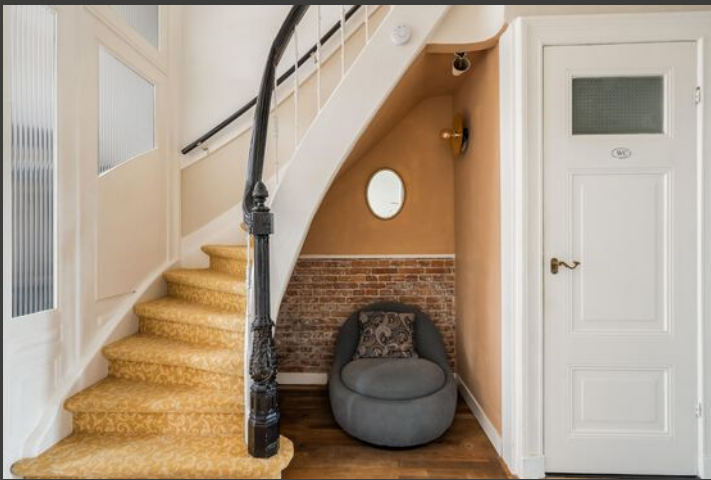
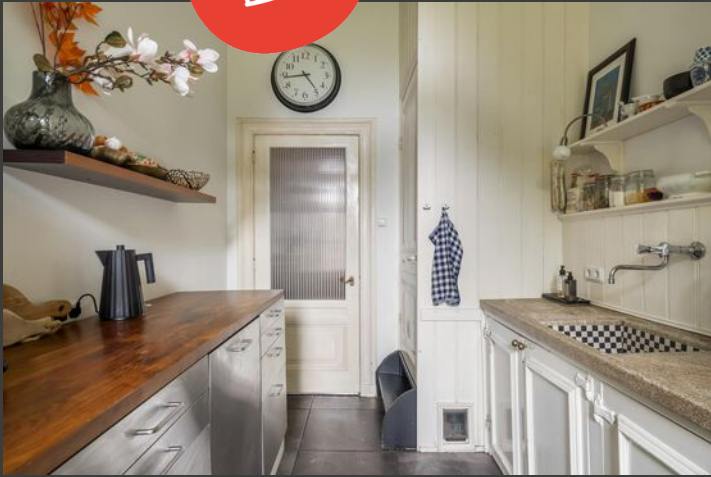












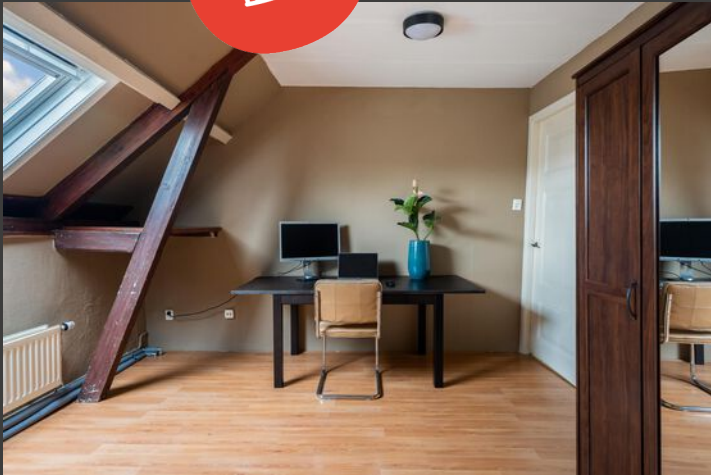














Begane grond



1e verdieping

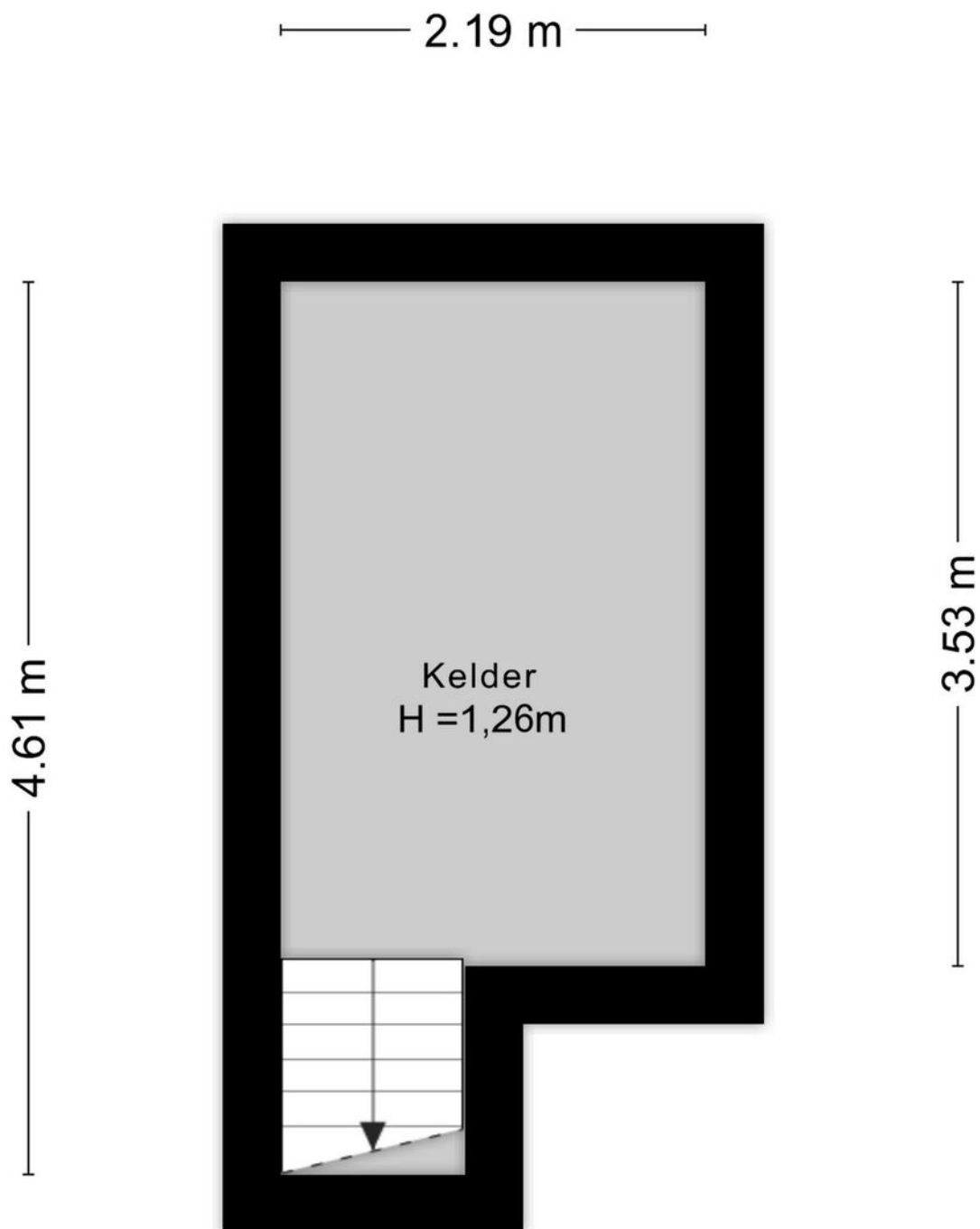


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

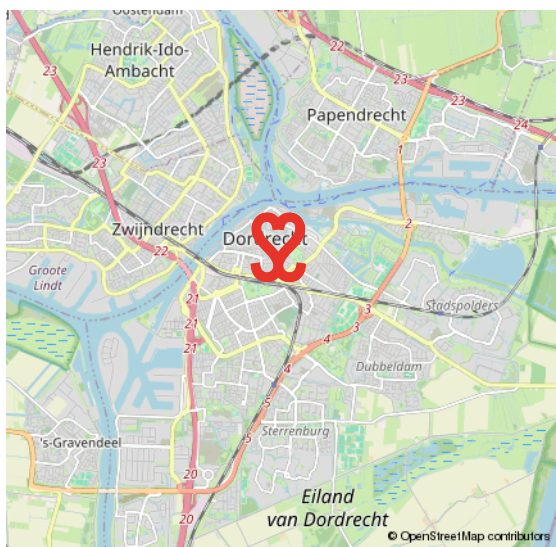
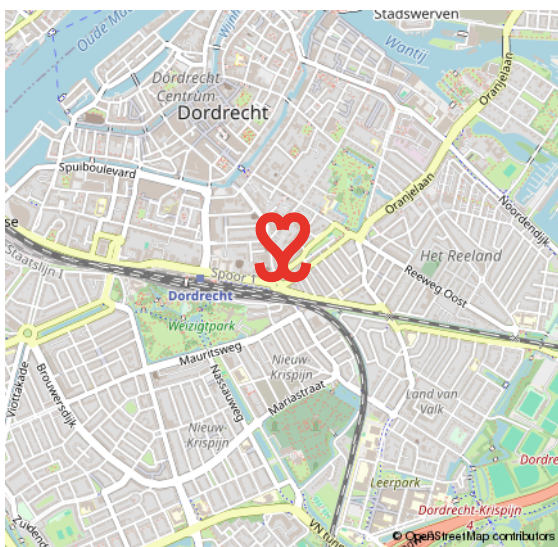
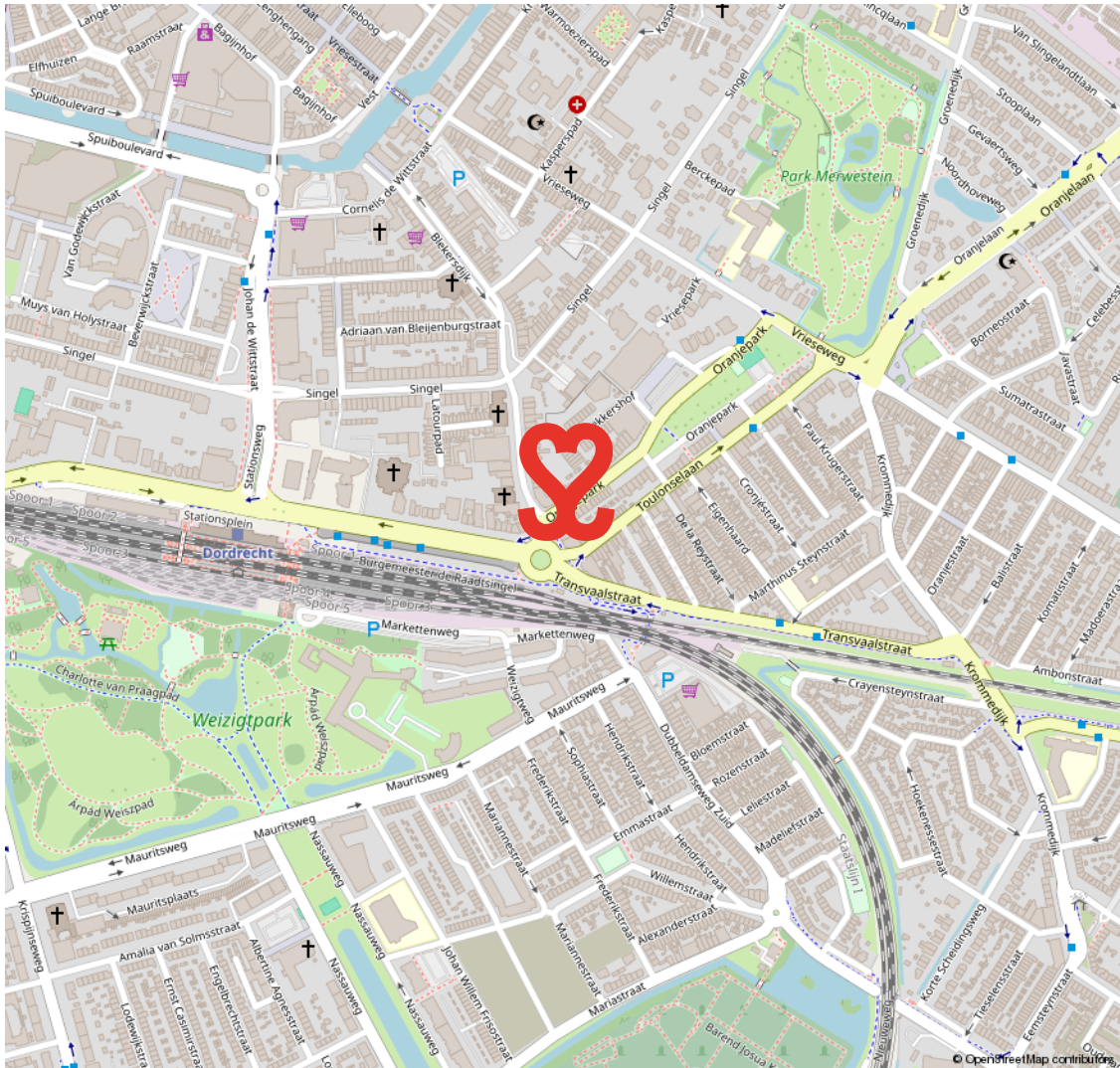
Uw referentie: ---



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 8833</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 20 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



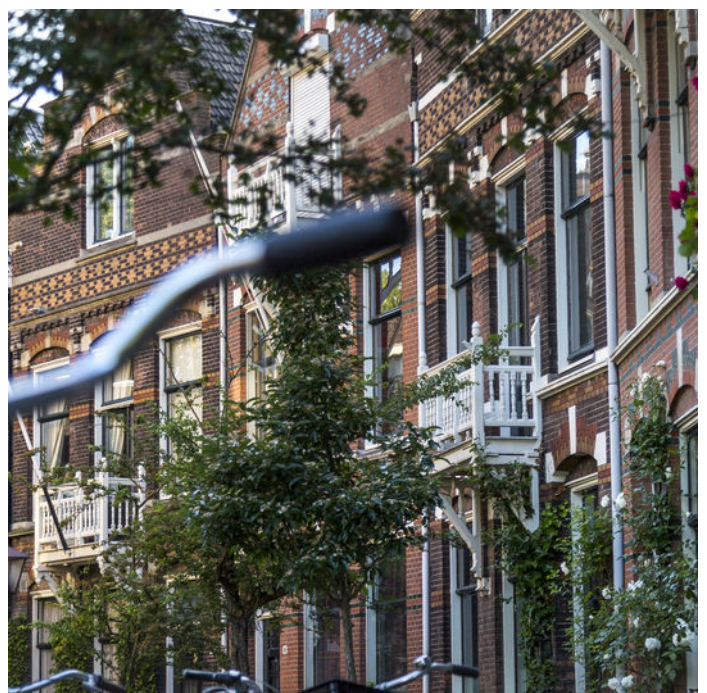
19E EEUWSE SCHIL

RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



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)



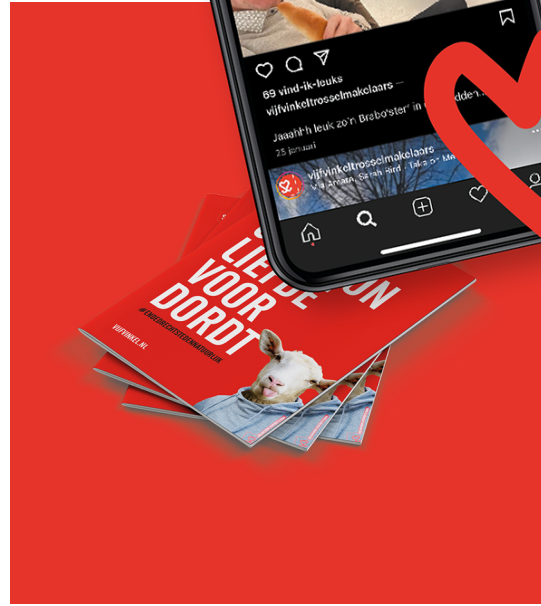
HART VOOR HET GOEDE DOEL.

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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

