



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL



TE KOOP

**BURGEMEESTER BEELAERTSPARK 4
3319 AV 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

Exclusief wonen op een prachtlocatie in Dubbeldam! Zéér verzorgde 2-1-kapwoning met 5 (slaap)kamers gelegen in het ruim opgezette villapark 'Burgemeester Beelaertspark'.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

194 m²

PERCELOPPERVLAKTE

285 m²

INHOUD

638 m³

BOUWJAAR

1995

TUIN

achter-, voor- en zijtuin

GARAGE

garage mogelijk, thans berging/bijkeuken

VERWARMING

c.v.-ketel, deels met vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 735.000 K.K.



BURGEMEESTER BEELAERTSPARK 4, DORDRECHT

ROYALE 2-ONDER-1-KAPWONING IN DE POPULAIRE WIJK DUBBELDAM

- uitstekend onderhouden tweekapper met eigen parkeergelegenheid;
- bijzonder veel (slaap-/werk)ruimte op de verdieping dankzij de forse dakuitbouw;
- begane grond met L-vormige living met schuifpui naar de tuin;
- eetkeuken aan de voorzijde met fraaie inrichting v.v. inbouwapparatuur;
- voormalige garage, thans een ruime bijkeuken/berging met eigen entree deur;
- 4 kamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping;
- 5e slaapkamer met dakterras (zuid) op de 2e verdieping;
- volledige isolatie, vloerverwarming én 7 zonnepanelen;
- ruime achter-, zij- en voortuin met veel privacy en overkapping;
- rustige ligging aan een groen en breed gedeelte met water aan de voorzijde van de woning;
- de jongste bewoners kunnen zich volop vermaken op het speelveld middenin de wijk;
- het Dubbelmonde- en Overkamppark, scholen, winkels (Damplein), sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn binnen handbereik;
- woonoppervlak 194 m². Bruto inhoud 638 m³;
- bouwjaar 1995. Eigen grond 285 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, modern toilet (met wandcloset en fonteintje), meterkast (v.v. glasvezelaansluiting) en toegang naar de berging, keuken en woonkamer. De voormalige garage is thans in gebruik als bergingruimte en beschikt over een eigen entree deur waardoor deze ruimte ook in te

richten is als bijvoorbeeld een praktijkruimte aan huis.

Aan de tuinzijde bevindt zich de ruime, L-vormige woonkamer met schuifpui naar de tuin/overkapping alsmede een separate tuindeur. Ook is er een praktische vaste bergkast.

Aan de voorzijde bevindt zich de eetkeuken welke te bereiken is vanuit de woonkamer en vanuit de hal. De keuken beschikt over een moderne wandopstelling met vaatwasser (recent vernieuwd), koelkast, inductie kookplaat, afzuiginstallatie, rvs spoelunit, Hot-fill boiler en diverse lades. Geïntegreerd in de muur bevindt zich een oven en magnetron en ook is er een ondiepe wand(buffet)kast. Het werkblad is van composiet.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang, kast met opstelplaats voor de wasapparatuur en toegang tot de badkamer en de slaapkamers.

Slaapkamer 1, een ruime kamer aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer welke zich bevindt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer bestond voorheen uit 2 slaapkamers welke zijn samengevoegd en beschikt over een vaste 4-deurs schuifwandkast.

Slaapkamer 3 en 4 bevinden zich in de (in het jaar 2012 gerealiseerde) dakopbouw, waarbij de kamer aan de achterzijde thans toegankelijk is vanuit de voorste kamer (het creëren van een overloop behoort tot de mogelijkheden).

Moderne, in 2014 vernieuwde badkamer compleet uitgevoerd met ligbad, douche (v.v. regen- en handdouche), wasmeubel met dubbele kraan en 2e

BURGEMEESTER BEELAERTSPARK 4, DORDRECHT

MOOI GELEGEN AAN EEN BREED EN GROEN GEDEELTE VAN DE VILLAWIJK

toilet. Ook is er een handdoekradiator aanwezig en is het plafond voorzien van ingebouwde LED-spotjes.

Tweede verdieping:

Op de 2e verdieping bevindt zich een kleine overloop met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha HR uit 2018) en de mechanische ventilatie-unit. Vanaf de overloop is de leuke 5e slaapkamer te bereiken welke tevens toegang biedt tot het heerlijke terras op het zuiden. De raampartij op deze verdieping is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Tuin:

De woning beschikt over een verzorgde achtertuin met diverse beplanting en een overkapping grenzend aan de achtergevel van de woning (v.v. elektra en LED verlichting). Er bevinden zich diverse elektrapunten in de tuin en via de (middels stalen poort afsluitbare) zijtuin is de voortuin te bereiken. De voortuin biedt ruimte om te parkeren op eigen terrein en in zowel de voor- als achtertuin bevindt zich een waterkraantje.

Algemeen:

Vloerafwerking: begane grond met plavuizen (hal/keuken) en laminaat (woonkamer). Laminaat en tapijt ter plaatse van de verdiepingen.

Vloerverwarming: de begane grond is voorzien van vloerverwarming (incl. de berging).

Wandafwerking: divers stucwerk en behang als wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen (behoudens aluminium schuifpui) met dubbele beglazing.

Buitenschilderwerk: zuid- en oostzijde in 2023 uitgevoerd.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 7 zonnepanelen.

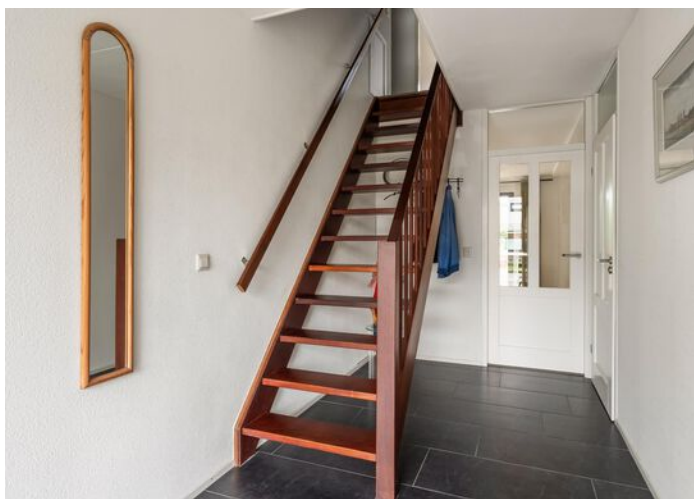
Energielabel: B.

Bouwjaar: 1995.

Grondoppervlak: 285 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 7541.

Oplevering: in overleg / 1e kwartaal 2025.



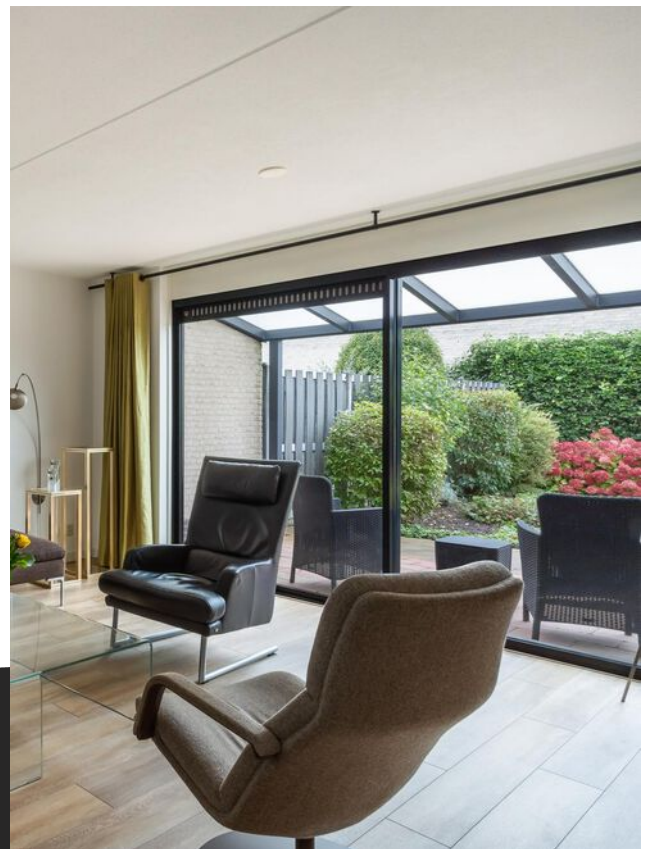
**VOORTUIN MET
EIGEN PARKEER-
GELEGENHEID**

**ENTREE/HAL MET
TRAPOPGANG**



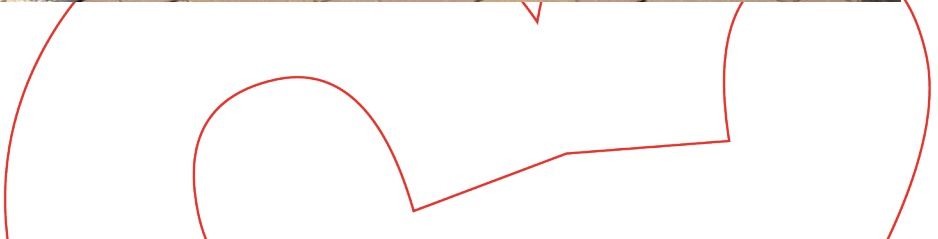
Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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













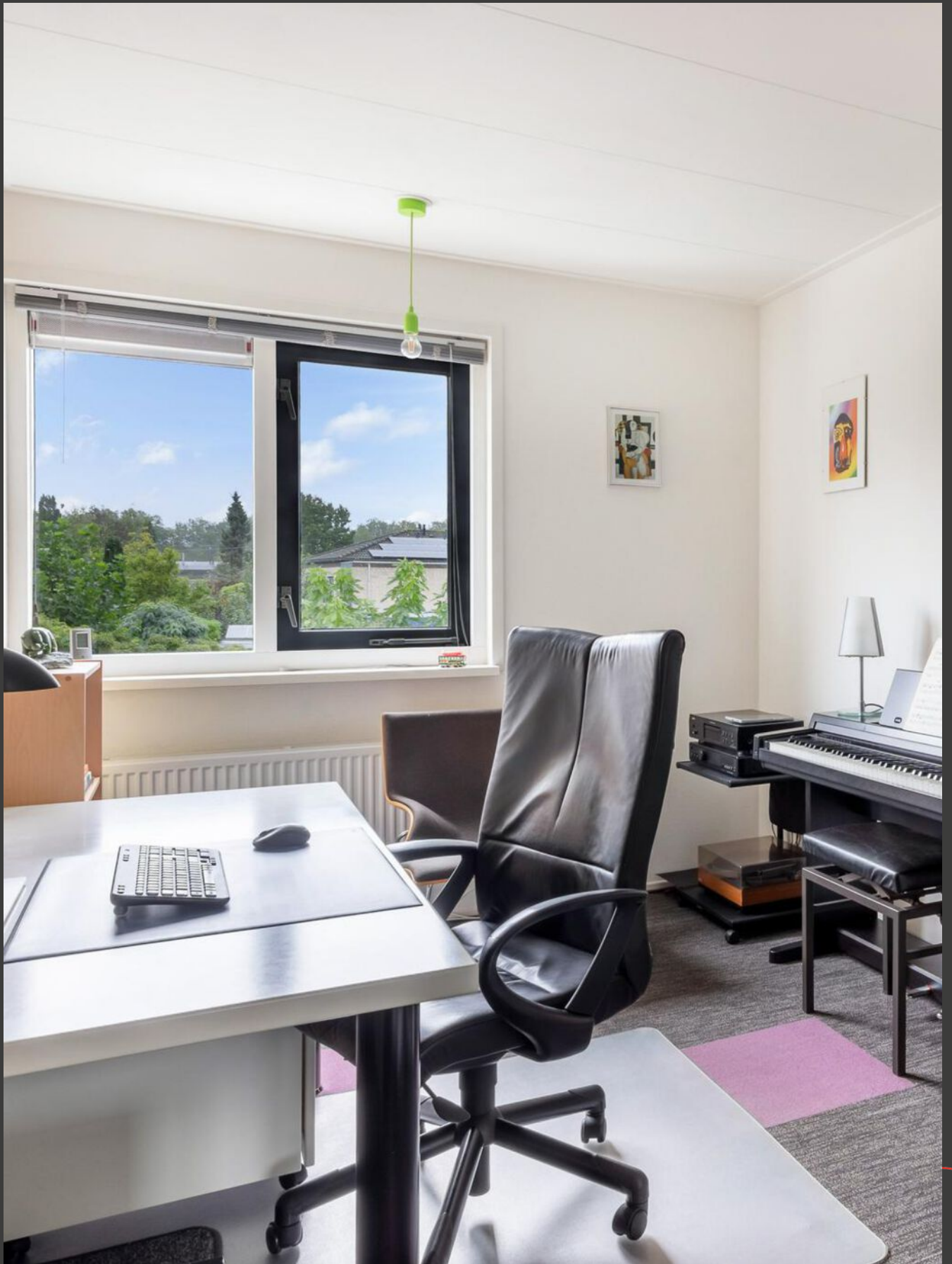




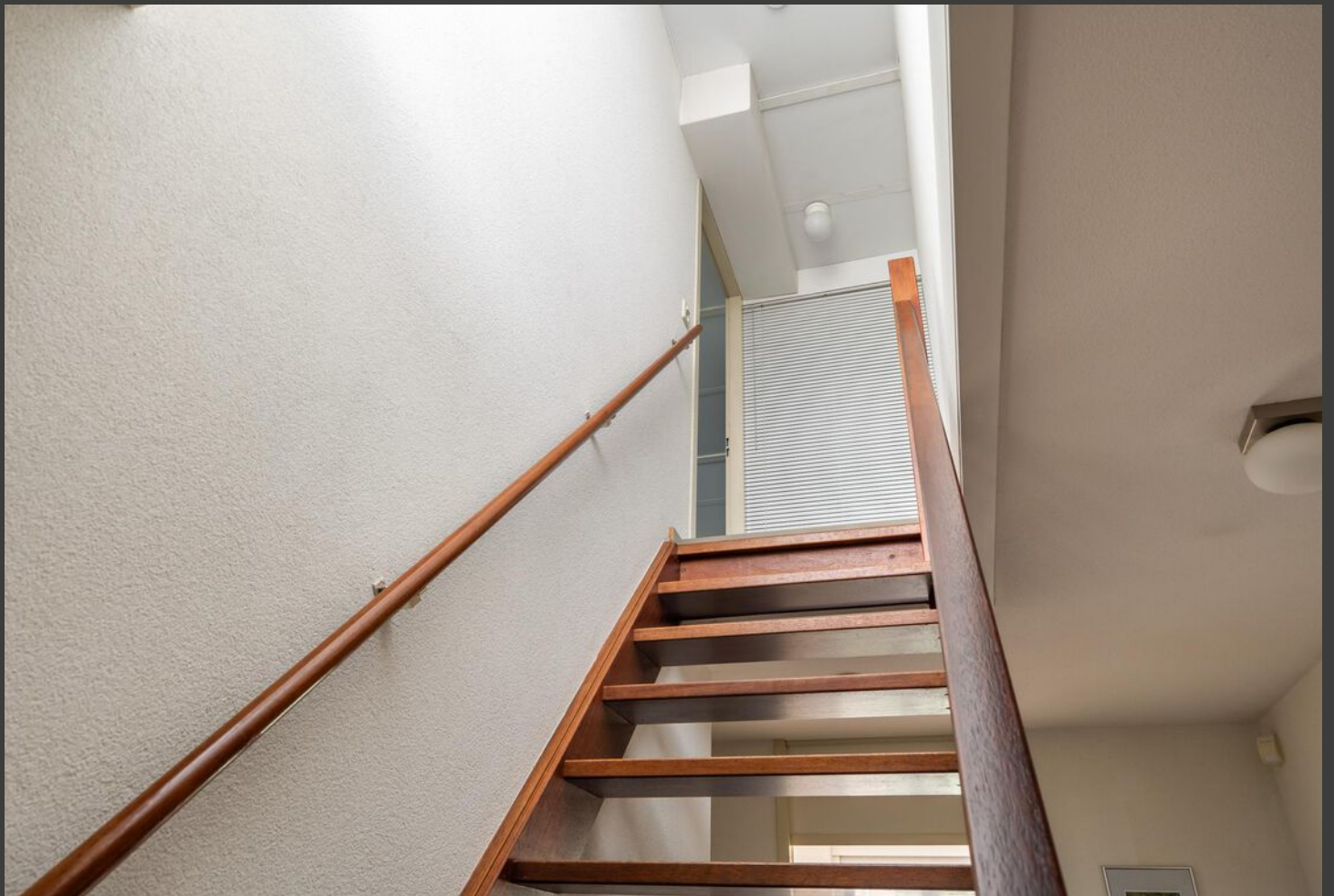
















Begane grond



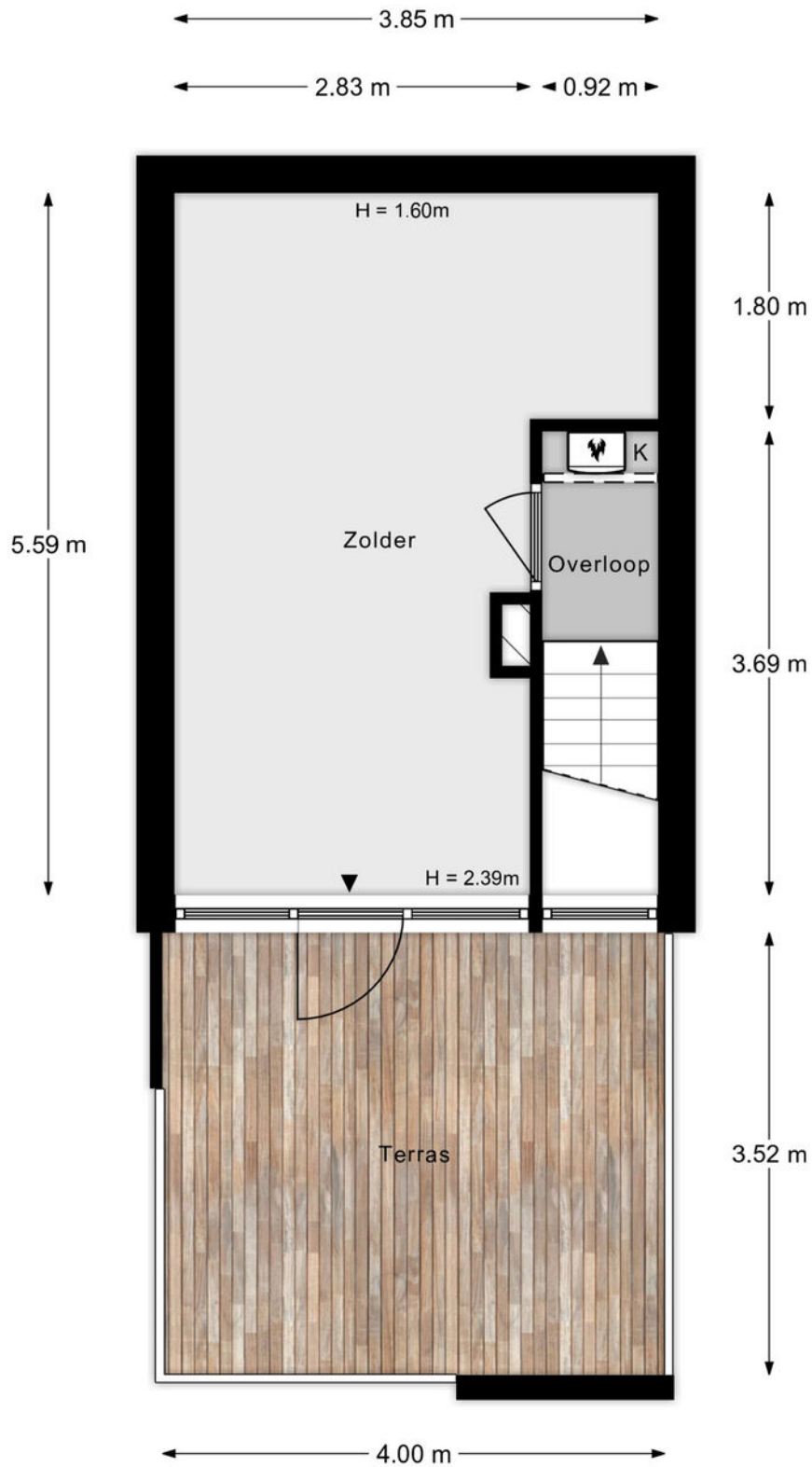
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Designradiator(en)	X		
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Keukenboiler (hotfill)	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging


X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

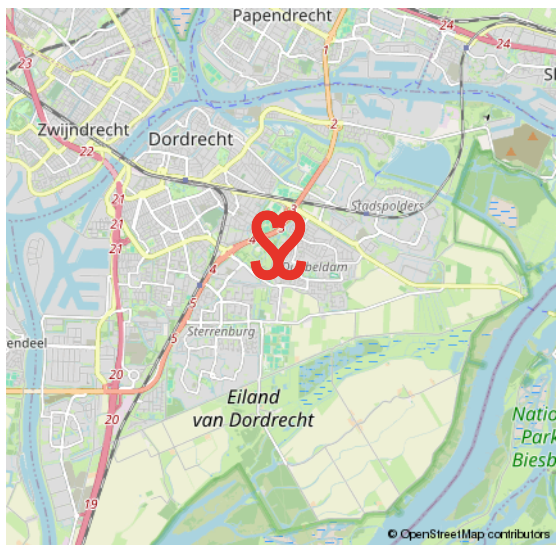
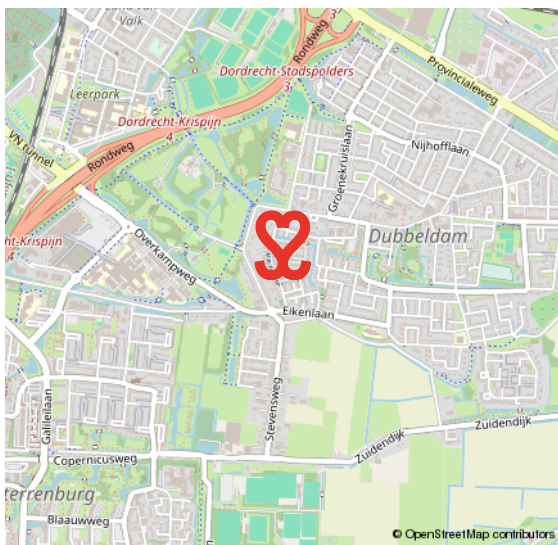


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7541</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSOEL

