



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

ROMANOVHOF 42
3329 BE DORDRECHT

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 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. Spannendddddd. 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

Mchtig vrijstaand én uitgebouwd woonhuis met onder architectuur aangelegde riante tuin in de exclusieve villawijk De Hoven.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

7 (5 slaapkamers)

WOONOPPERVLAKTE

216 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

474 m²

INHOUD

849 m³

BOUWJAAR

2007

TUIN

tuin rondom

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 1.000.000 K.K.



ROMANOVHOF 42, DORDRECHT

VRIJSTAAND, RUIM, UITGEBOUWD EN EEN PRACHTIGE TUIN RONDOM

- wat een prachtige architectuur (type Sauvignon) en wat een heerlijke woonplek direct nabij het buitengebied!
- in 2017 is de voormalige garage verbreed en uitgebouwd waardoor de leefruimte aanzienlijk is vergroot met een extra zit-/werkkamer én een berging/bijkeuken;
- gave open eetkeuken met een stoer, in 2021, vernieuwd kookeiland;
- living met zij-erker en de aangrenzende zit-/werkkamer (of home cinema);
- vijf slaapkamers en twee badkamers op de slaapverdiepingen;
- vloerverwarming op de woonverdieping, cv-ketel (2024), warmtepompboiler, diverse ruimtes met airconditioning, 23 zonnepanelen én volledig geïsoleerd;
- aan de living is in samenwerking met een architect (2017) een overkapt terras met o.a. elektrische daklamellen aangebracht, geheel in stijl van de woning;
- onder architectuur aangelegde tuin (2020) rondom met diverse terrassen, een overkapte zitruimte en houten berging;
- royale parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen erf;
- gelegen in de exclusieve wijk de Hoven (Dubbeldam), bekend om de ruime opzet met veel groen, markante tweekappers en vrijstaande woningen in de jaren '30 bouwstijl;
- voor de kids is in de wijk een mooi speelveld aangelegd;
- wandelen, hardlopen en/of fietsen? Het is allemaal om de hoek in het aangrenzende park en het buitengebied (Hollandse Biesbosch);
- uitstekende aansluiting op uitvalswegen;
- woonoppervlak 225 m² en 9m² overige inpandige ruimte. Bruto inhoud 849 m³;

Indeling:

Begane grond:

Entree ter plaatse van de zijgevel. Hal met meterkast, toiletruimte, trapkast en trapopgang.

Eetkamer aan de voorzijde.

De keuken verbindt de eet- en woonkamer met elkaar. Gave keukeninrichting met een in 2021 vernieuwd kookeiland. Het kookeiland is voorzien van een strak wit werkblad met geïntegreerde bar, Pitt Cooking (gas), Drie Falmec designlampen waarvan twee met geïntegreerde afzuiging, een Miele vaatwasser (2022) en combi Quooker. De donker houtlook kastenwand is voorzien van een combi-oven en oven (2021), koelkast (2024) en vriezer.

Living met zij-erker voorzien van een op maat gemaakte kast, openslaande tuindeuren naar de aangebouwde overkapping en tuin alsmede een doorkijk naar de in 2017 gerealiseerde zijkamer.

In 2017 is de voormalige garage verbreed en uitgebouwd en is er een hele leuke extra zit-/werkkamer gerealiseerd. De hoge ramen zorgen voor een mooie lichtinval en doorkijk naar de tuin. Deze kamer is voorzien van gave op maat gemaakte kasten en een bureau met leren blad en LED plafondverlichting. Tevens toegang naar de inpandige berging.

De berging is voorzien van een uitstortgootsteen, omvormer van de zonnepanelen en openslaande deuren naar de oprit.

ROMANOVHOF 42, DORDRECHT

EN WAT EEN ARCHITECTUUR! MODERN WONEN IN JAREN '30 STIJL

Eerste verdieping:

Overloop met moderne, volledig betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset.

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

Slaapkamer 2, tussenliggende kamer eveneens voorzien van airco.

Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde, met airco en openslaande deuren naar het zij-balkon.

Moderne badkamer I met inloopdouche, regen- en handdouche, bubbelbad, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, handdoekenradiator, inbouwverlichting en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Overloop met vaste kast en een mooie lichtinval via de raampartij in het trappenhuis en het extra dakraam.

Cv-/wasruimte met aansluiting wasapparatuur, cv-ketel (Intergas, 2024) en ventilatielucht/water warmtepompboiler 260 liter (NIBE MT-WH21, 2019).

Slaapkamer 4, gelegen aan de voorzijde en voorzien van een hoge nok, speelse indeling en drie dakramen.

Moderne tweede badkamer (2011), voorzien van douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandkast en dakkapel in het zijdakvlak.

Slaapkamer 5, gelegen aan de achterzijde, tevens met hoge nok, hoge raampartij in de achtergevel, dakkapel in het zijdakvlak, twee extra dakramen en airco.

Tuin/berging/oprit:

De woning is rondom voorzien van een in 2020 onder architectuur aangelegde tuin. Op ieder moment van de dag is er wel ergens een plek in de zon of schaduw te vinden. In 2017 is er aan de achtergevel een stoere, door Stijl architecten ontworpen, overkapping gerealiseerd. De overkapping heeft een dak met elektrisch kantelbare lamellen, dimbare LED verlichting, elektra en twee heaters. De overkapping is een mooie verlenging van de leefruimte in huis. De tuin is o.a. voorzien van twee buitenkranen, meerdere terrassen, waarvan één met een overkapping met verlichting en elektra en mooie vaste beplanting. Ook onder de dakplaat is een leuke zitruimte gecreëerd. In de zijtuin is een houten, gepotdekselde berging geplaatst met elektra. Via de afsluitbare poort is de voortuin bereikbaar. De voortuin heeft een riante oprit voor meerdere auto's en een oplaadpunt voor een elektrische auto.



Algemeen:

Vloerafwerking: de hal, eetkamer, keuken en living zijn voorzien van een stoere tegelvloer met vloerverwarming (hoofdverwarming). Massief houten vloerdelen, ook met vloerverwarming, in de extra zit-/werkkamer. Op beide slaapverdiepingen ligt laminaat. Wandafwerking: spachtelputz. Kozijnen/beglazing: hardhouten ramen en kozijnen voorzien van HR+ + beglazing. Buitenzonwering: diverse ramen zijn voorzien van markiezen en screens (handmatig/elektrisch bedienbaar).

DE EETKEUKEN IN HET HART VAN DE BEGANE GROND

Zonnepanelen: 23 zonnepanelen (420 Wp, juli 2023).

Isolatie: volledig geïsoleerd

Energielabel: A.

Bouwjaar: 2007.

Grondoppervlak: 474 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie I, nummers 2636 en 2639.

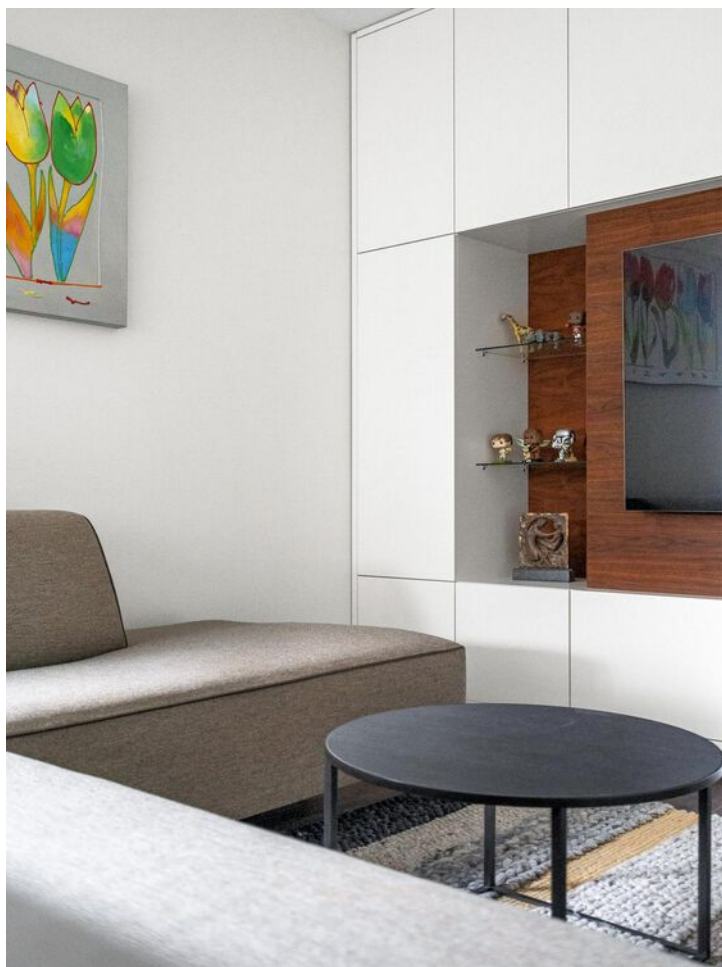
Oplevering: in overleg.

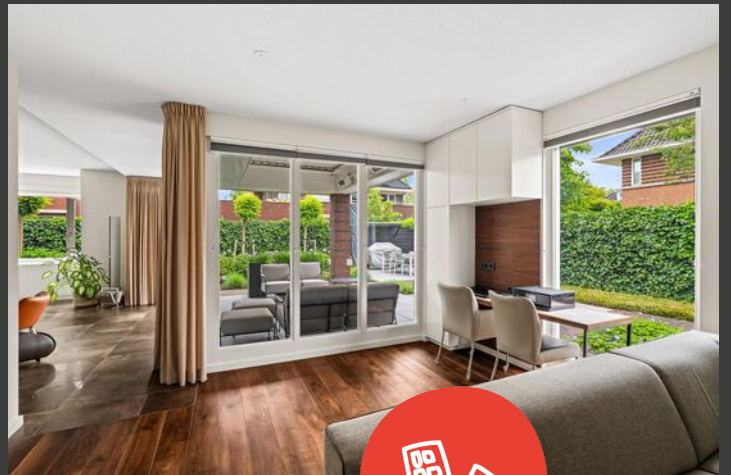


Francoise legt uit

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

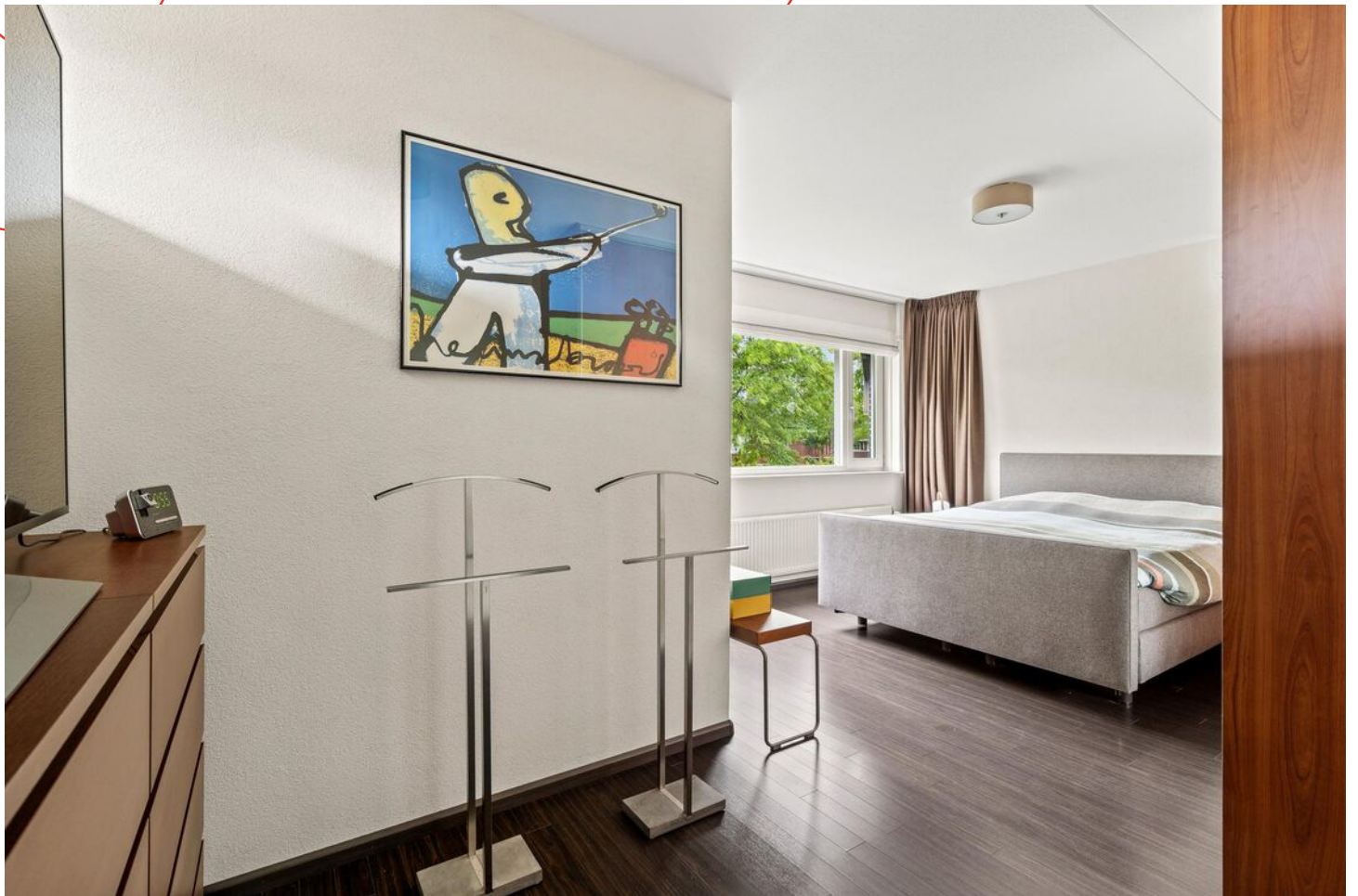










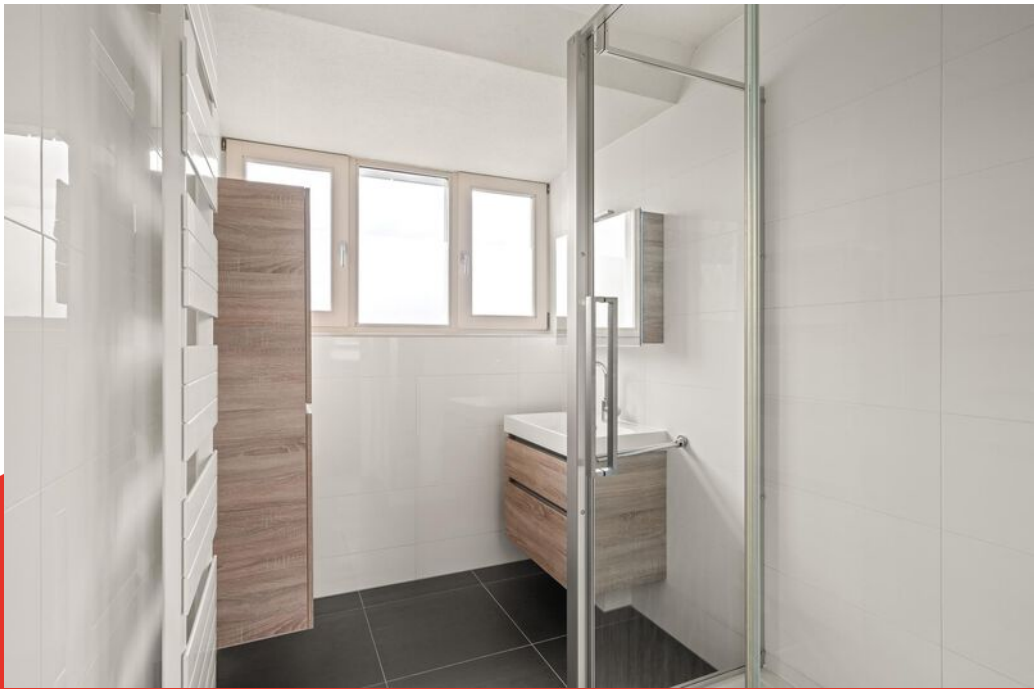


















Begane grond



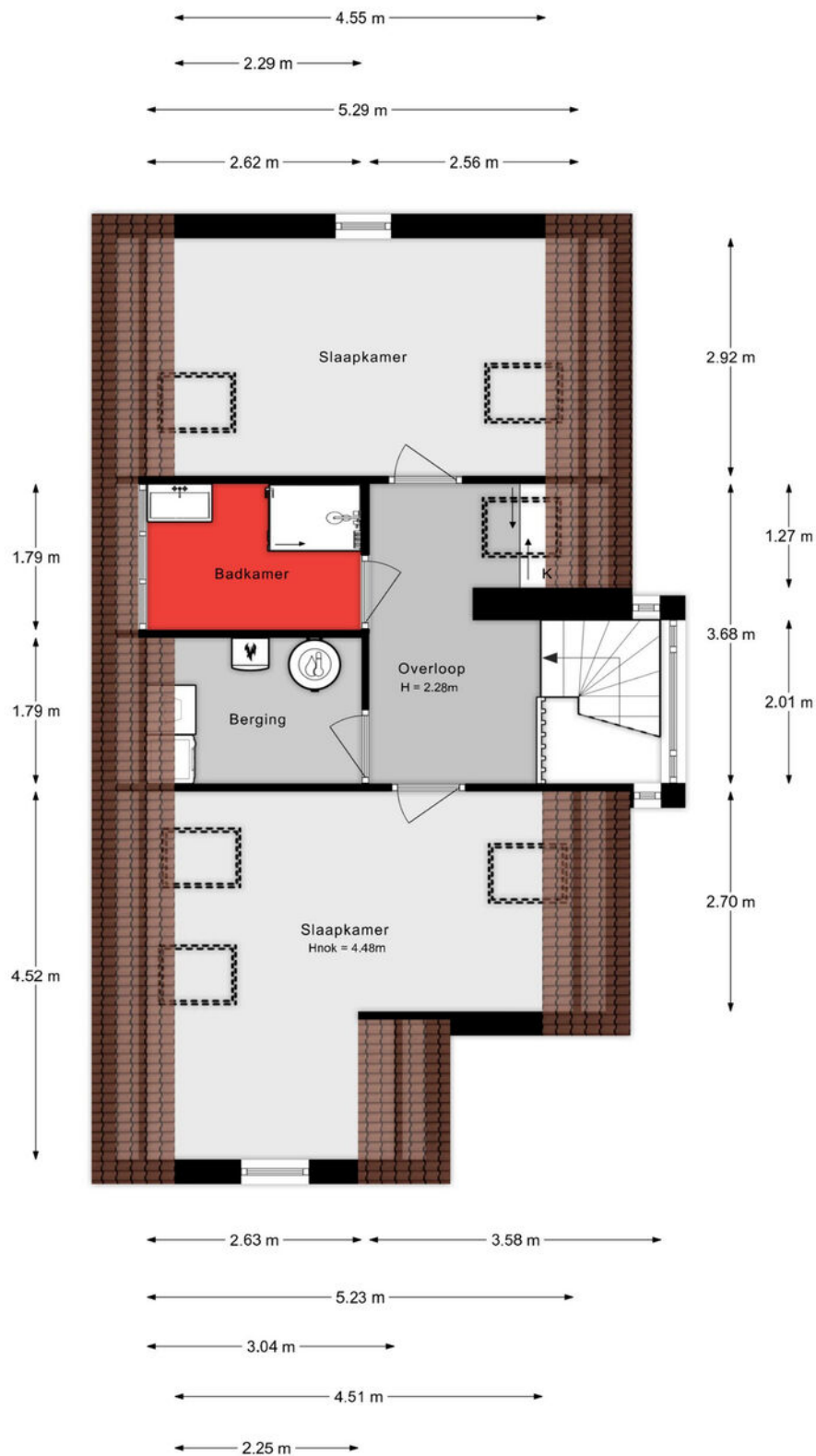
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

- plafondlamp living

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- bed met onderkast (Lifetime) in slaapkamer 2, commode
slaapkamer 5, eethoek (Hulsta), kasten kinderkamers
(Lifetime)

X

- witte kasten slaapkamers 4 en 5

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse plantenbakken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
de rekken en koelkast in de berging in de voormalige garage		X	
tafel en planken in de schuur	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

- barbeque

X

- hoekbank, stoel en bijbehorend kussen onder de
overkapping achterin de tuin

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dubbeldam

Sectie

Perceel

Dubbeldam

1

2636

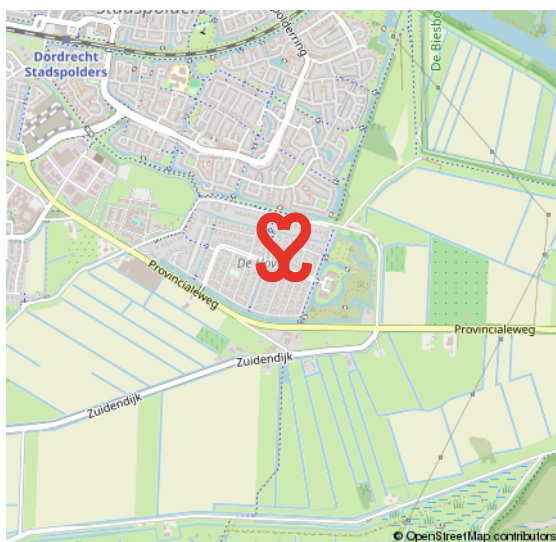
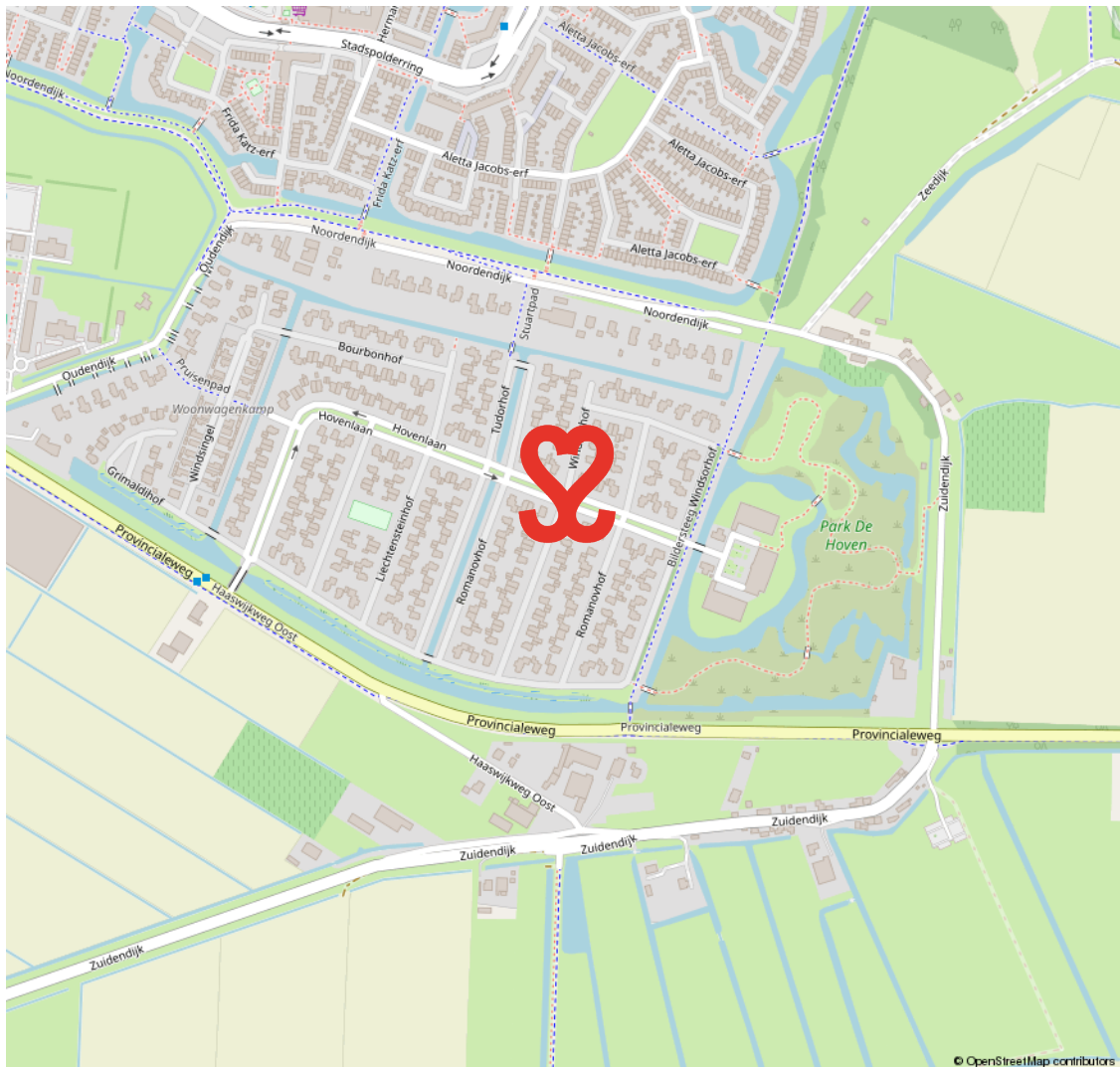
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



SITUERING



VILLAWIJK DE HOVEN

LUXE WONEN NABIJ DE HOLLANDSE BIESBOSCH

In de periode tussen 2004-2009 werd deze luxe wijk, gelegen tussen de wijk Dubbeldam Zuid, de Zuidendijk en de jaren tachtig wijk Stadspolders, gebouwd.

Een fantastisch mooie, groene wijk bestaande uit ruim opgezette straten met hagen, tweekappers, vrijstaande woningen en drie appartementencomplexen op Landgoed de Hoven.

De Hoven is gelegen nabij de Hollandse Biesbosch, een natuurgebied waar veel Dordtenaren recreëren, bijvoorbeeld op de fiets, hardlopend of te voet.

Ook bevindt zich in de buurt (Kop van het land) het veer naar Werkendam in de provincie Noord-Brabant.

VILLAWIJK NABIJ DE BIESBOSCH EN KOP VAN HET LAND



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."

 **10**

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!"

 **9,0**

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."

 **9,2**



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://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!



GEFEL



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

