



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ROMANOVHOF 41
3329 BE 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

In Villapark De Hoven (Dubbeldam) bevindt zich deze zéér energiezuinige twee onder één kap woning met 4 slaapkamers, garage, ruime oprit en heerlijke voor- en achtertuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

155 m²

PERCEELOPPERVLAKE

298 m²

INHOUD

586 m³

BOUWJAAR

2007

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

warmtepomp

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



ROMANOVHOF 41, DORDRECHT

Energiezuinig en ruim wonen in keurige tweekapper in villawijk De Hoven

- royale, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning (type Médoc) met vrijstaande stenen garage en oprit voor meerdere auto's;
- gasloos(!) en met energielabel A dankzij de warmtepomp en 15 zonnepanelen;
- ruime tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de keurig aangelegde achtertuin;
- overcomplete keuken met kookeiland, erker en fraai uitzicht op het groen aan de voorzijde;
- begane grond voorzien van vloerverwarming, glad gestuct plafond, plavuizen vloer en slimme airco-unit;
- drie grote slaapkamers en een mooie badkamer op de 1e verdieping;
- extra slaapkamer met dakkapel en een ruime voorzolder op de 2e verdieping;
- héél verzorgde, door een hovenier aangelegde voor- en achtertuin;
- markies aan de voorzijde;
- pergola met elektrisch zonneschermbaan aan de achterzijde;
- separaat elektrisch screen achterzijde over volle breedte pui;
- gelegen in het fraaie Villapark De Hoven met jaren '30 bouwstijl, brede straten, veel groen en een speelveld centraal in de wijk;
- de wijk bevindt zich aan de rand van Dubbeldam met de natuur binnen handbereik;
- wandelen, hardlopen of fietsen kan in het aangrenzende park en buitengebied (Hollandse Biesbosch);
- woonoppervlak 155 m². Bruto inhoud 586 m³;
- bouwjaar 2007. Eigen grond 298 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met moderne meterkast (uitgebreide installatie en v.v. glasvezelaansluiting), modern toilet met fontein, trapopgang (met fraaie overzettreden) en trapkast.

Ruime woonkeuken aan de voorzijde met luxe keukeninrichting bestaande uit drie units met hoogglans witte kastfronten, granieten blad en Bosch inbouwapparatuur (kookeiland met grill, combi-oven, oven, koffiezetapparaat, koelkast, vriezer en vaatwasser op hoogte). Mooie lichtinval door de erker en zijramen.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk ruim, mede dankzij de aanbouw, en heeft een brede glaspartij met openslaande deuren, zijramen, spachtelputz wandafwerking, glad plafond en een slimme airco-unit.

Eerste verdieping:

Overloop met hardhouten trap, spachtelputz wandafwerking en vinyl vloer. Modern toilet met fontein.

Keurige badkamer met hoekligbad, douchehoek met glazen wand en easydrain, breed wastafelmeubel, thermostaatkraan en vloerverwarming.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde van de woning, met vaste schuifwandkast.

Slaapkamer 2 is gelegen in het midden van de woning. Deze kamer is voorzien van airconditioning. Slaapkamer 3 is gesitueerd aan de achterzijde, met vaste schuifwandkast en toegang tot balkon.

ROMANOVHOF 41, DORDRECHT

Gasloos met warmtepomp, airco en 15 zonnepanelen,

Tweede verdieping:

Ruime open voorzolder met vinyl vloer, dakvenster, bergruimte achter knieschotten, opstelling warmtepompboiler (Atlantic Explorer), MV-unit en wasmachineaansluiting.

Slaapkamer 4 aan de achterzijde met dakkapel, spachtelputz wanden, vinyl vloerafwerking en knieschotten.

Tuin/garage:

De fraaie voor-, zij- en parkachtige achtertuin is door een hovenier aangelegd. Er is een onderheid terras aan de achterzijde met pergola voorzien van elektrisch zonnescherf en separaat elektrisch screen over de gehele breedte van de pui. Buitenkranen in zowel de voor- als achtertuin en ook is er elektra aanwezig.

De vrijstaande stenen garage (ca. 6.05 x 2.75 m) beschikt over elektra, uitstortgootsteen (warm en koud water), openslaande deuren en loopdeur naar achtertuin. De oprit van zo'n 17 meter biedt plaats aan meerdere auto's en beschikt over een laadpaal.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen op de begane grond met vloerverwarming, vinyl op verdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (deels met horren).

Zonwering: markies aan de voorzijde, pergola met elektrisch zonnescherf aan de achterzijde en een separaat elektrisch screen achterzijde over volle breedte pui.

Verwarming: warmtepomp (Adlar Castra uit 2025).

Warm water: warmtepompboiler (Atlantic Explorer uit 2024).

Airconditioning: aanwezig op begane grond en slaapkamer op de 1e verdieping (2021).

Zonnepanelen: 15 stuks.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: A (geldig tot 20-04-2030, opgesteld vóór plaatsing warmtepomp(boiler).

Bouwjaar: 2007.

Grondoppervlak: 298 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie I, nummers 2635 en 2638.

Oplevering: in overleg.



**WOONKAMER
TIJDENS DE BOUW
UITGEBOUWD!**

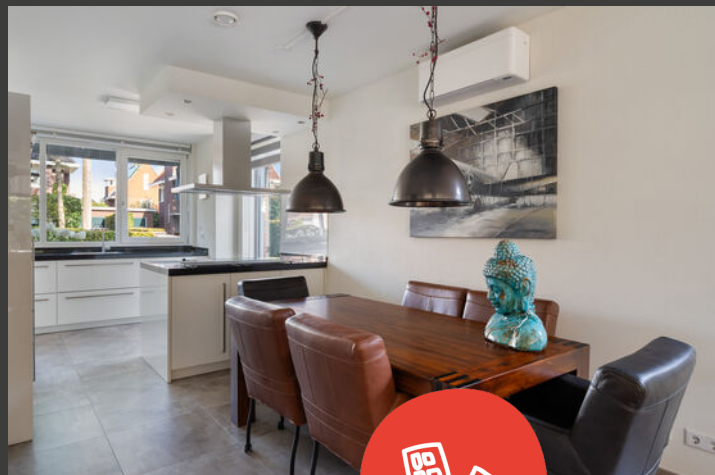


Jeroen legt uit

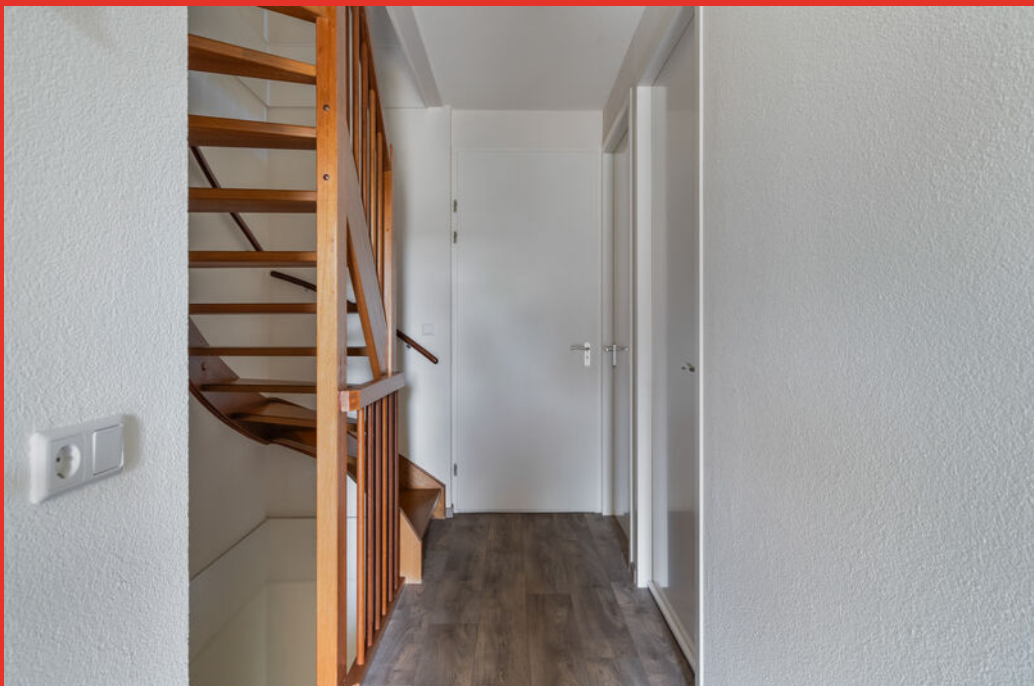
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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















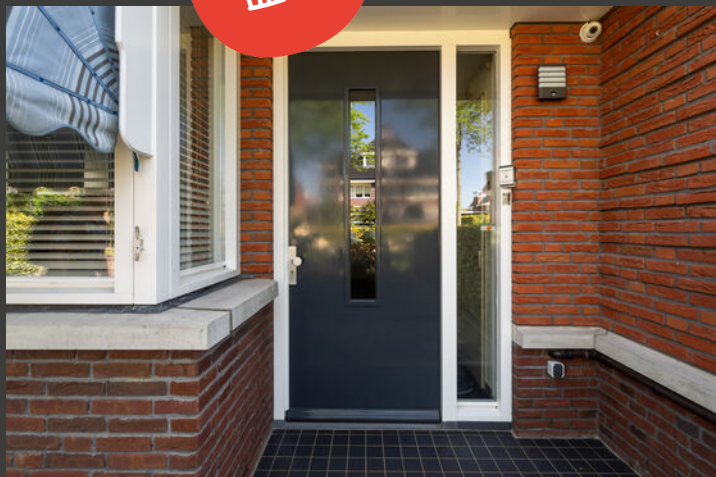




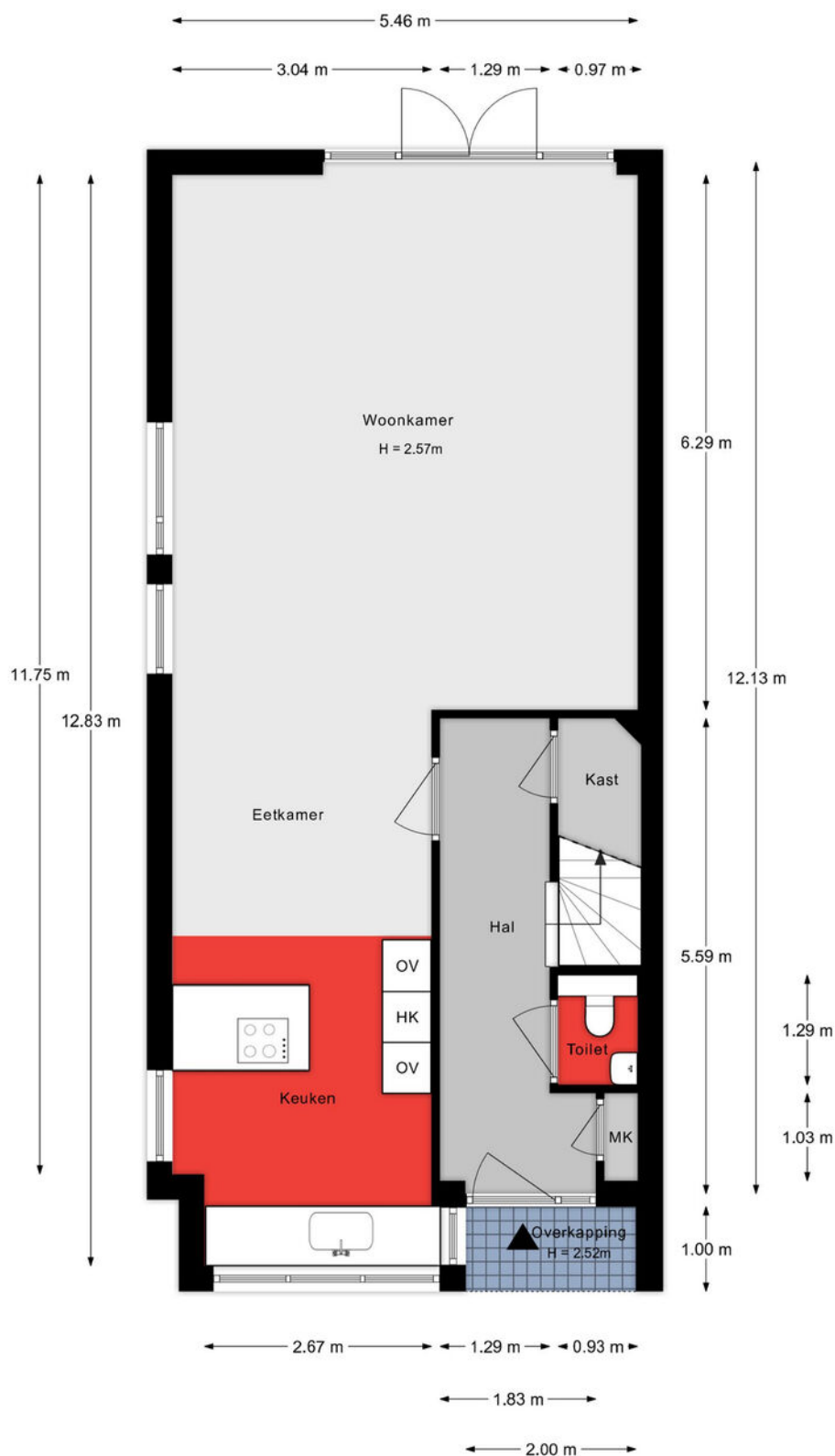






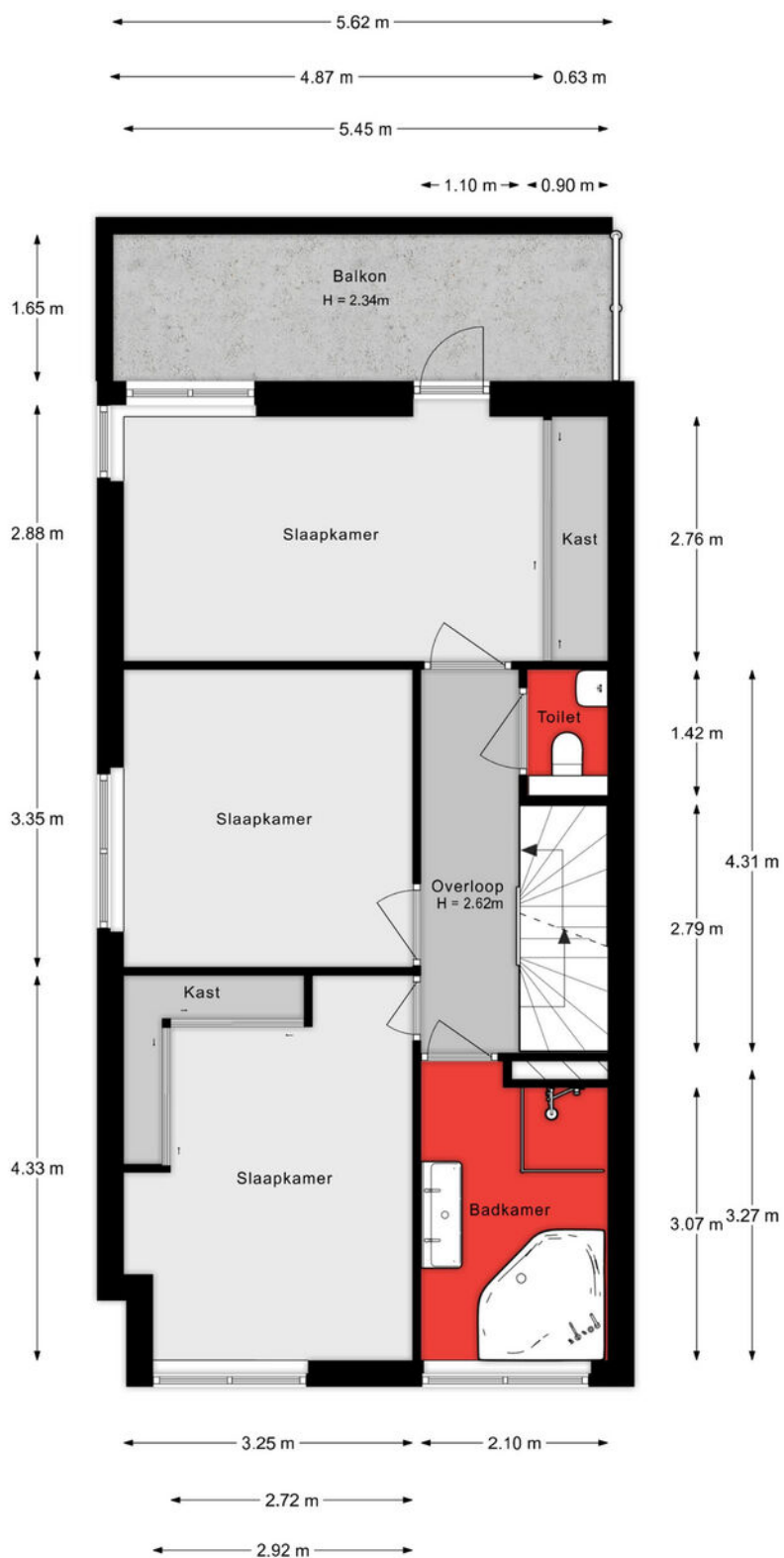


Begane grond



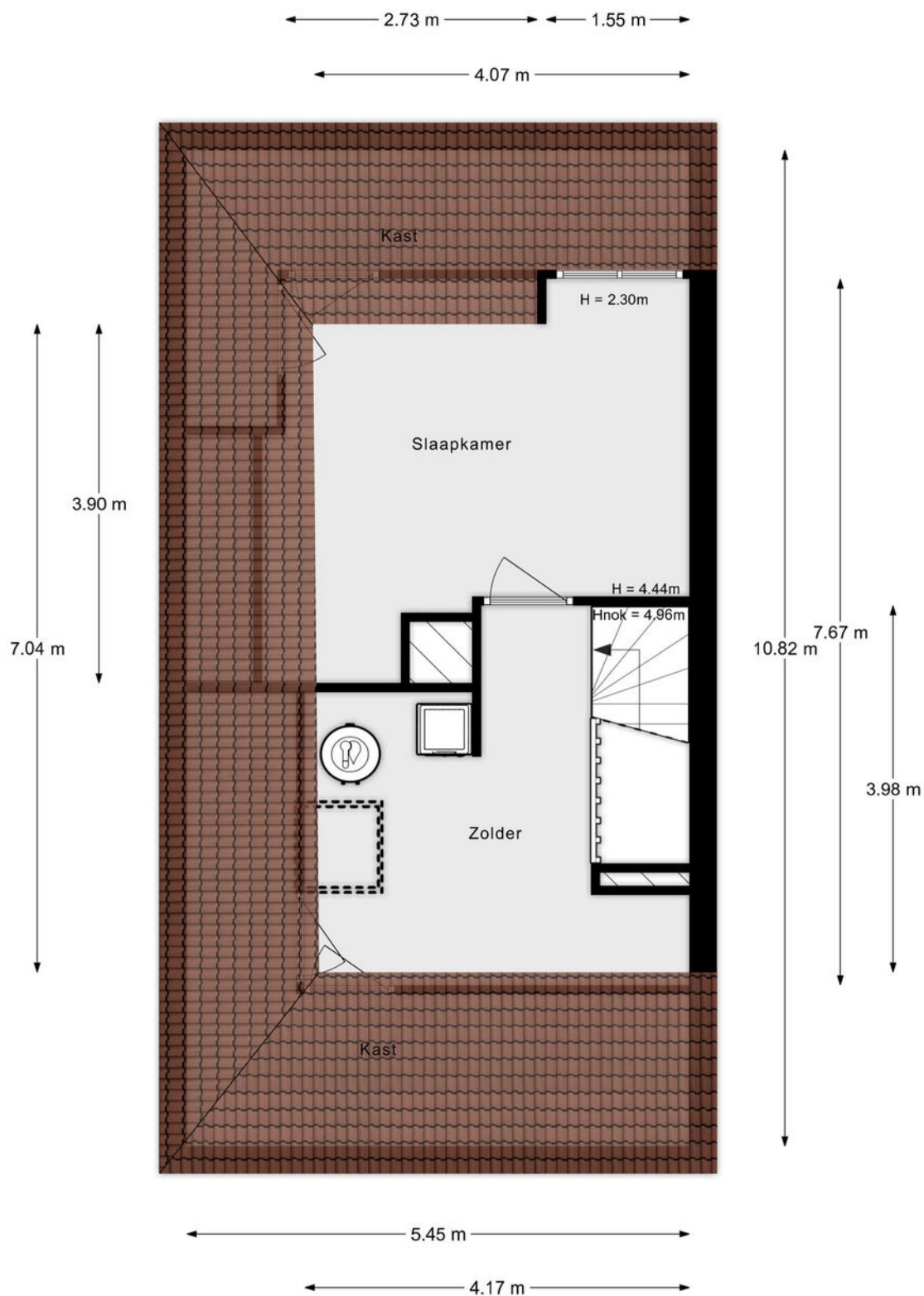
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



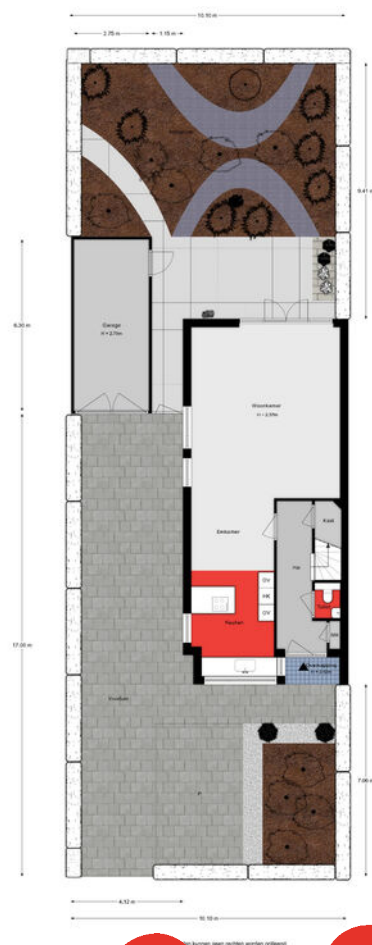
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Buitenverlichting

X

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten
- Opbergrekken garage

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- lamellen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren
- Losse screens (zonwering) balkonzijde

X

X

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- plavuizen

X

X

Overig, te weten

- Spiegel toilet beneden
- Spiegels in hal en slaapkamer voorzijde
- Spiegel badkamer inclusief verlichting

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Toilet boven (niet in badkamer)	X		
- Toiletrolhouder toilet boven	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	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		
In overleg bepaalde planten meenemen?		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Rek van steigerbuizen achter de garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

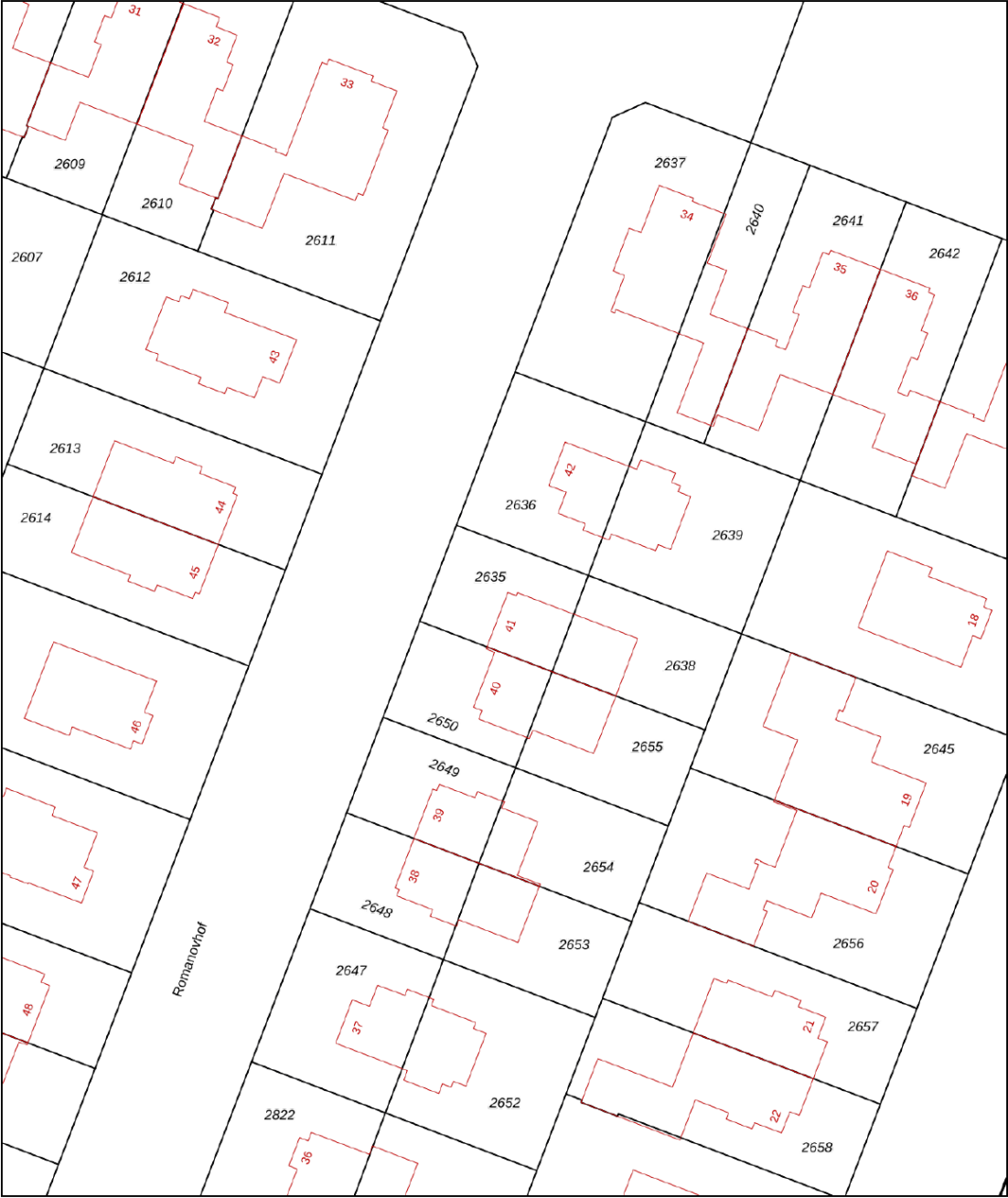
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (sier)hek	X		
- Losse regenton gaat mee. De aangesloten regenton blijft achter.	X		
- Plantenbakken		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dubbeldam

Secie I

Perceel 2635

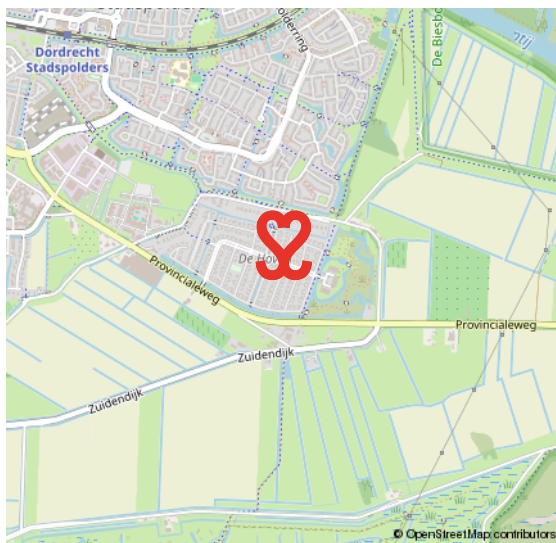
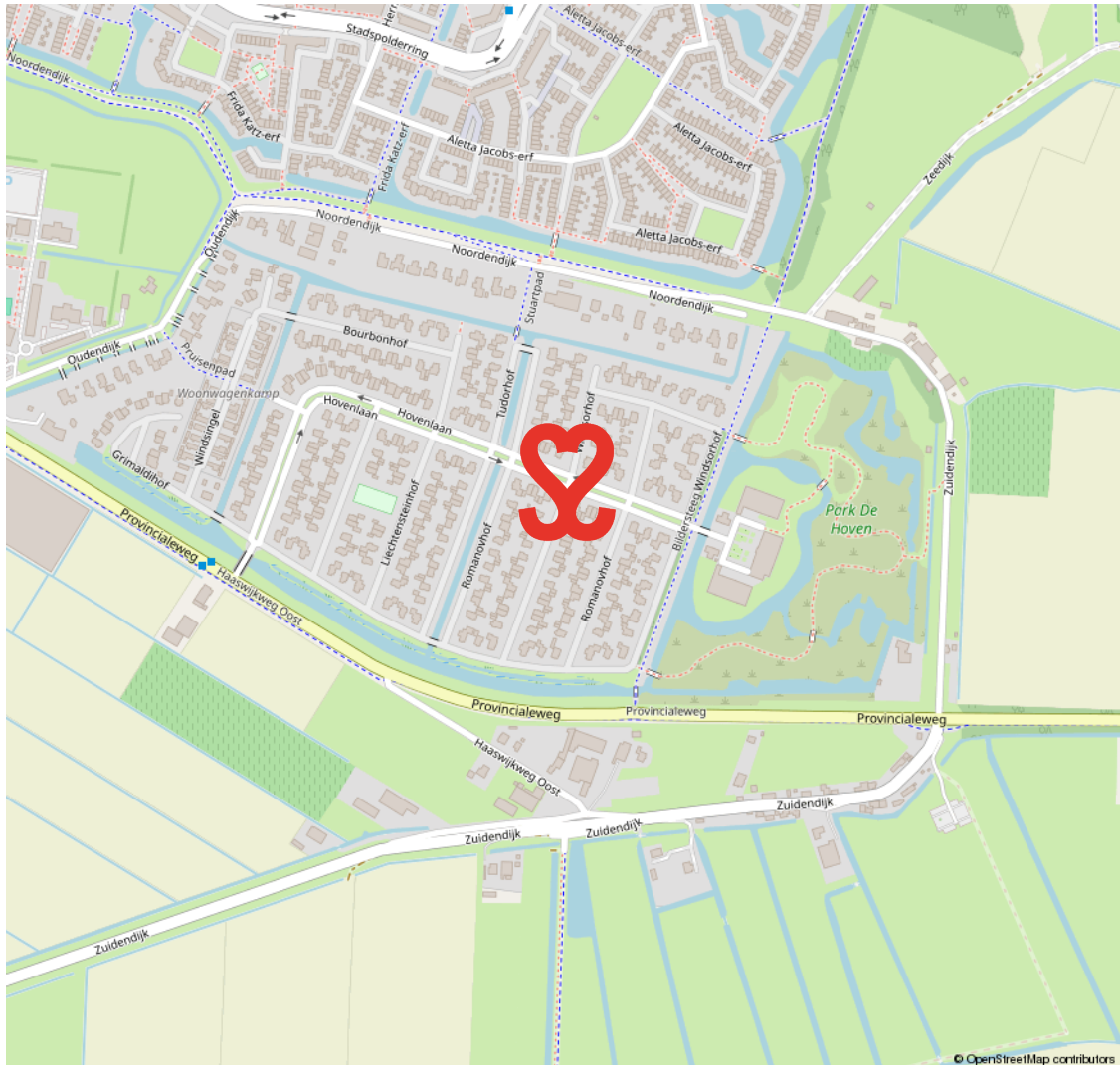
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 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.

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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

