



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**VAN EEDENSTRAAT 3
3319 BX 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. 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 toch, 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

Een heel fijn gezinshuis in de wijk Dubbeldam met een goede basis, veel licht en ruimte – én waar je deels ook nog je eigen stempel op kunt drukken.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

164 m²

INHOUD

368 m³

BOUWJAAR

1958

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



VAN EEDENSTRAAT 3, DORDRECHT

FIJNE ÉÉNGEZINSWONING OP EEN FIJNE, CENTRALE LOCATIE IN DUBBELDAM

- heerlijk licht doorzon gezinshuis met 4 slaapkamers en een diepe voor- en achtertuin;
- woonkamer met houtkachel en open keuken (2022) met moderne hoekopstelling;
- praktische begane grond met hal, toilet, trapkast en aangebouwde bijkeuken;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een eenvoudige badkamer;
- tweede verdieping met voorzolder en 4e slaapkamer met dakkapel;
- diepe achtertuin met stenen berging, achterom, zonnescherf en volop zon;
- rustige ligging aan een breed opgezette straat in de geliefde wijk Dubbeldam, nabij basisscholen, winkelplein 'Het Damplein', het Dubbelsteypark en diverse sportvoorzieningen;
- woonoppervlak 104 m². Bruto inhoud 368 m³;
- bouwjaar 1958. Eigen grond 164 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met brede laminaatvloer, glad stucwerk, meterkast (vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting), garderoberuimte en trapkast. Leuk toilet met honingraat tegelwerk. Paneeldeuren geven het geheel net wat extra sfeer.

Lichte doorzonwoonkamer met veel raampartijen, glad gestuukte wanden en een werkende houtkachel. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch rolluik.

De open keuken (2022) is uitgevoerd in een sfeervolle, moderne hoekopstelling met betonlook werkblad en beschikt over een 4-pits gas-op-glas kookplaat, combioven, afzuigkap, vaatwasser, boiler

en veel praktische lades. Vanuit de keuken toegang tot de aangebouwde bijkeuken met opstelling voor de wasapparatuur en vaste kastruimte, alsmede deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en een inbouwkast.

Slaapkamer 1 aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde, royaal van formaat en voorzien van inbouwkast en screen.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde met inbouwkasten en handbediend screen.

De badkamer aan de achterzijde is eenvoudig uitgevoerd met open douche, wastafel en handdoekradiator. Ook is er een sanibroyeur aanwezig (motor defect).

Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met laminaatvloer en veel licht dankzij het grote (recente geplaatste) kunststof dakvenster. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR, 2016) en is er mogelijkheid voor het plaatsen van de wasmachine.

Slaapkamer 4 met dakkapel aan de achterzijde (voorzien van elektrisch rolluik), laminaatvloer en glad stucwerk. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Tuin/berging:

De achtertuin is heerlijk diep en biedt meerdere terrasmogelijkheden (waalsteentjes en grindtegels), een gazon, zonnescherf en een stenen berging met elektra. Achterom aanwezig. Ook de voortuin is opvallend diep en zorgt voor extra afstand tot de straat.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat op alle verdiepingen.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk en deels Renovlies op de eerste verdieping.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met grotendeels dubbel glas, kunststof dakraam en kunststof kozijn in de dakkapel.

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie/ bodemisolatie en dubbel glas.

Verwarming en warm water: via Remeha Tzerra HR combiketel (2016, eigendom).

ENTREE/HAL, TOILET & WOONKAMER

Voorzieningen: rolluiken (deels elektrisch), screens, zonneschermb, glasvezelaansluiting.
Energie label: E (label nog van vóór de vloer- en dakisolatie).

Grondoppervlak: 164 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 4065.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.

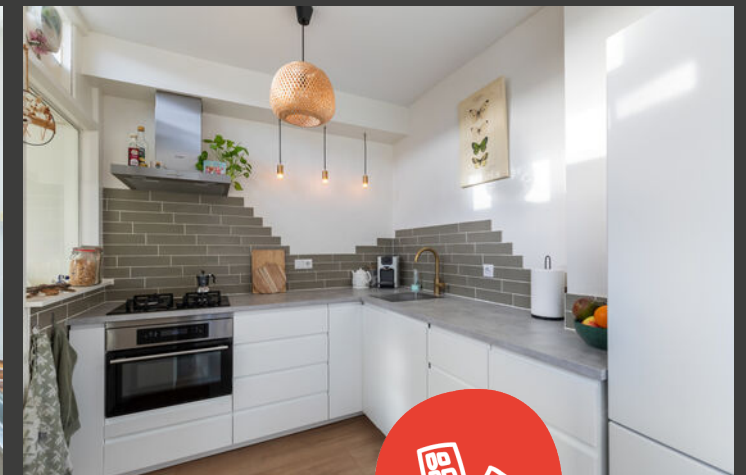


Jeroen legt uit

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





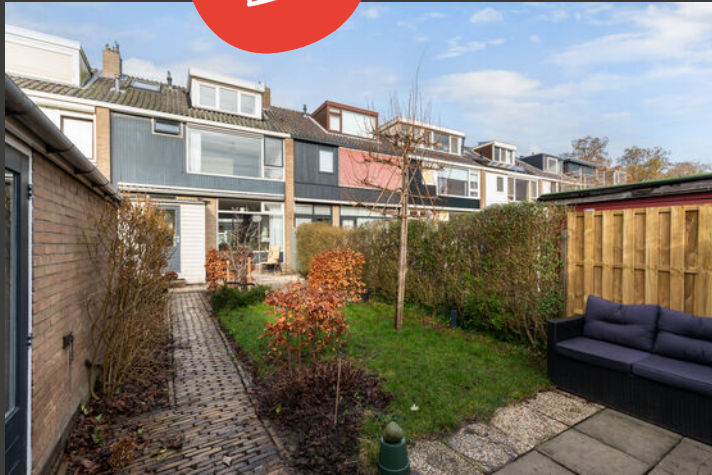


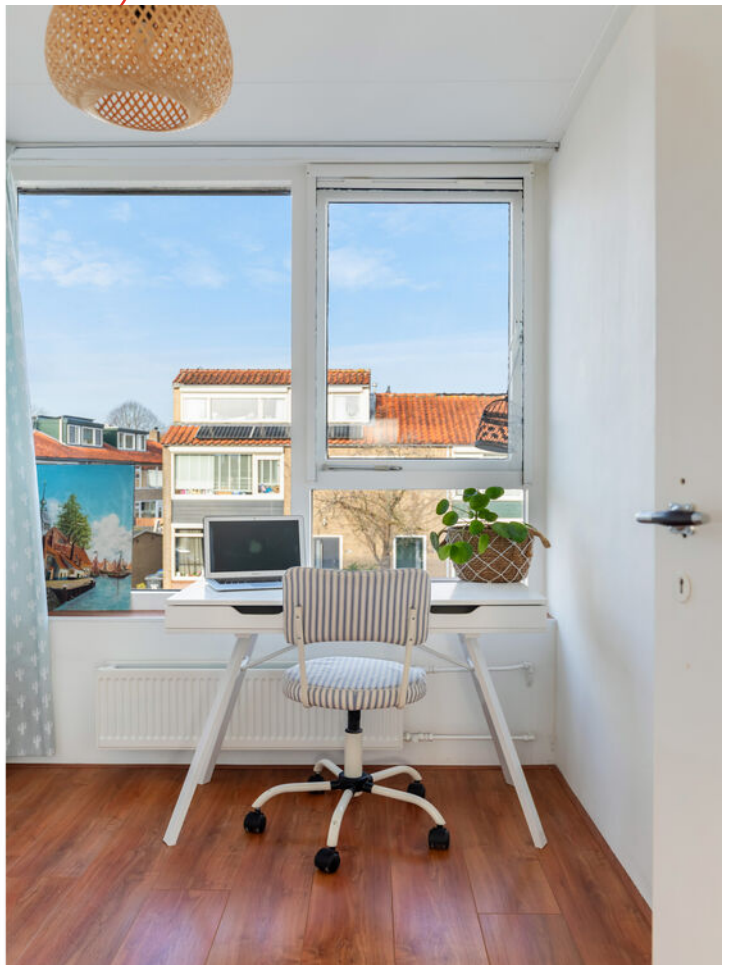
















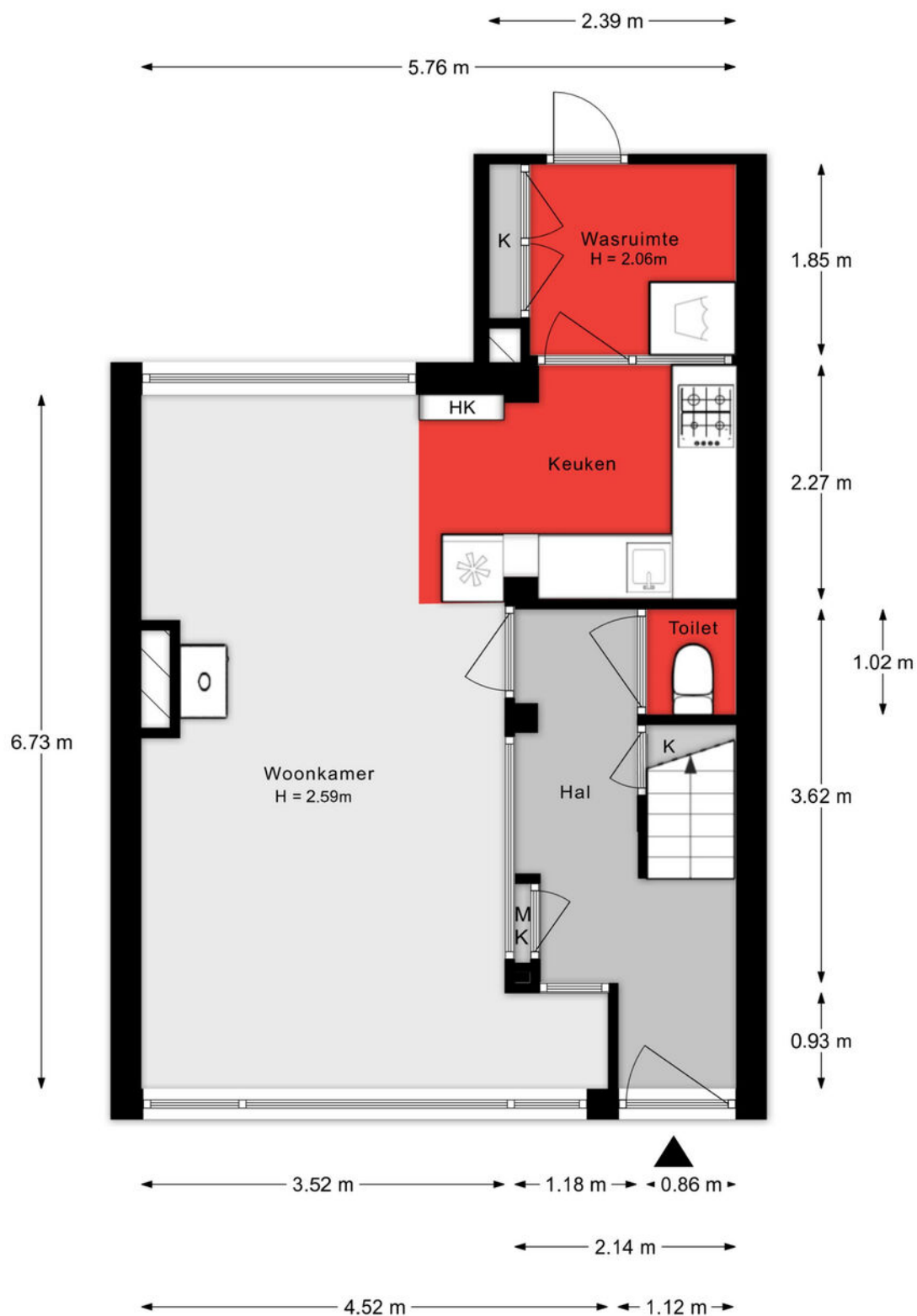






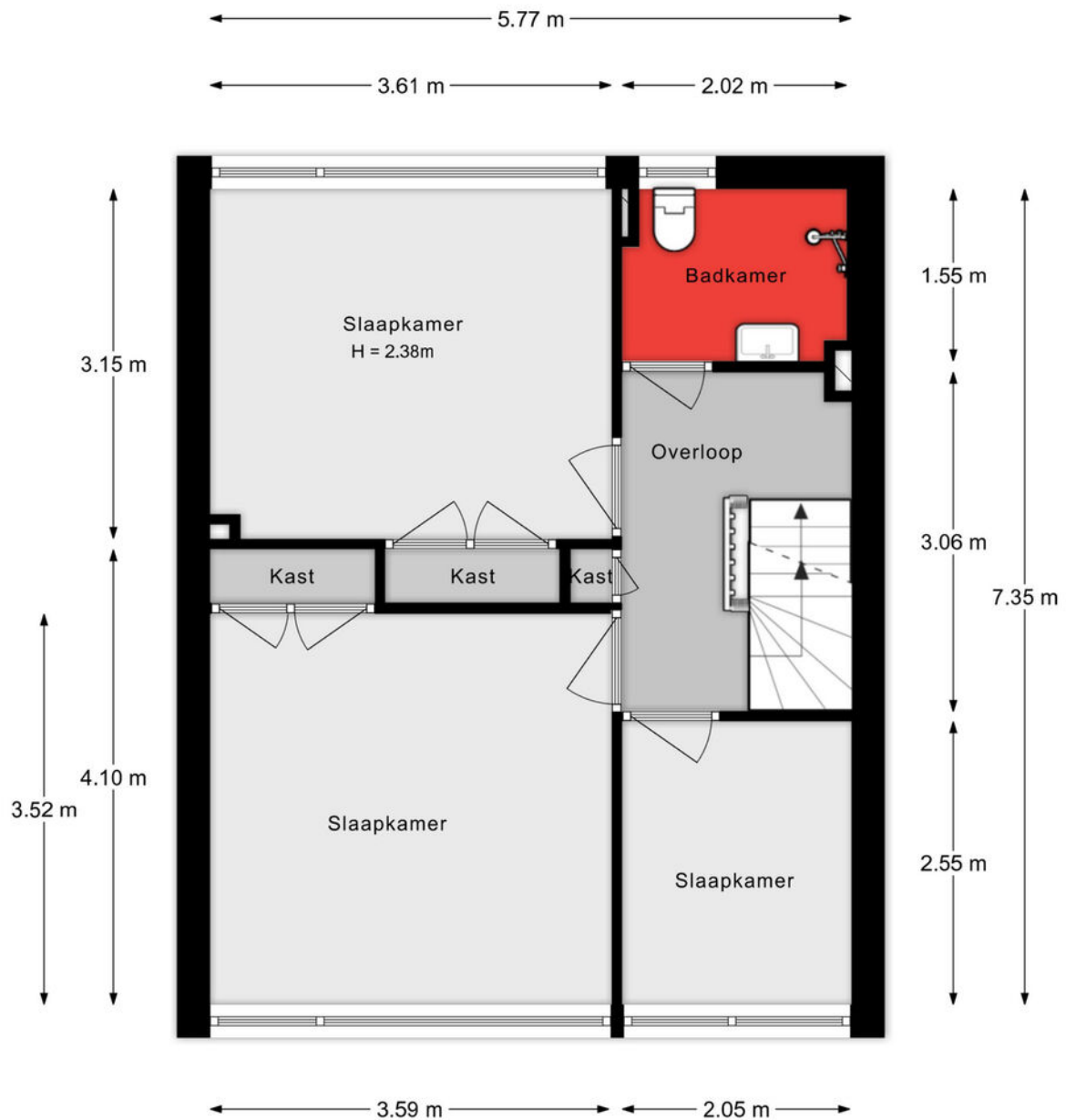


Begane grond



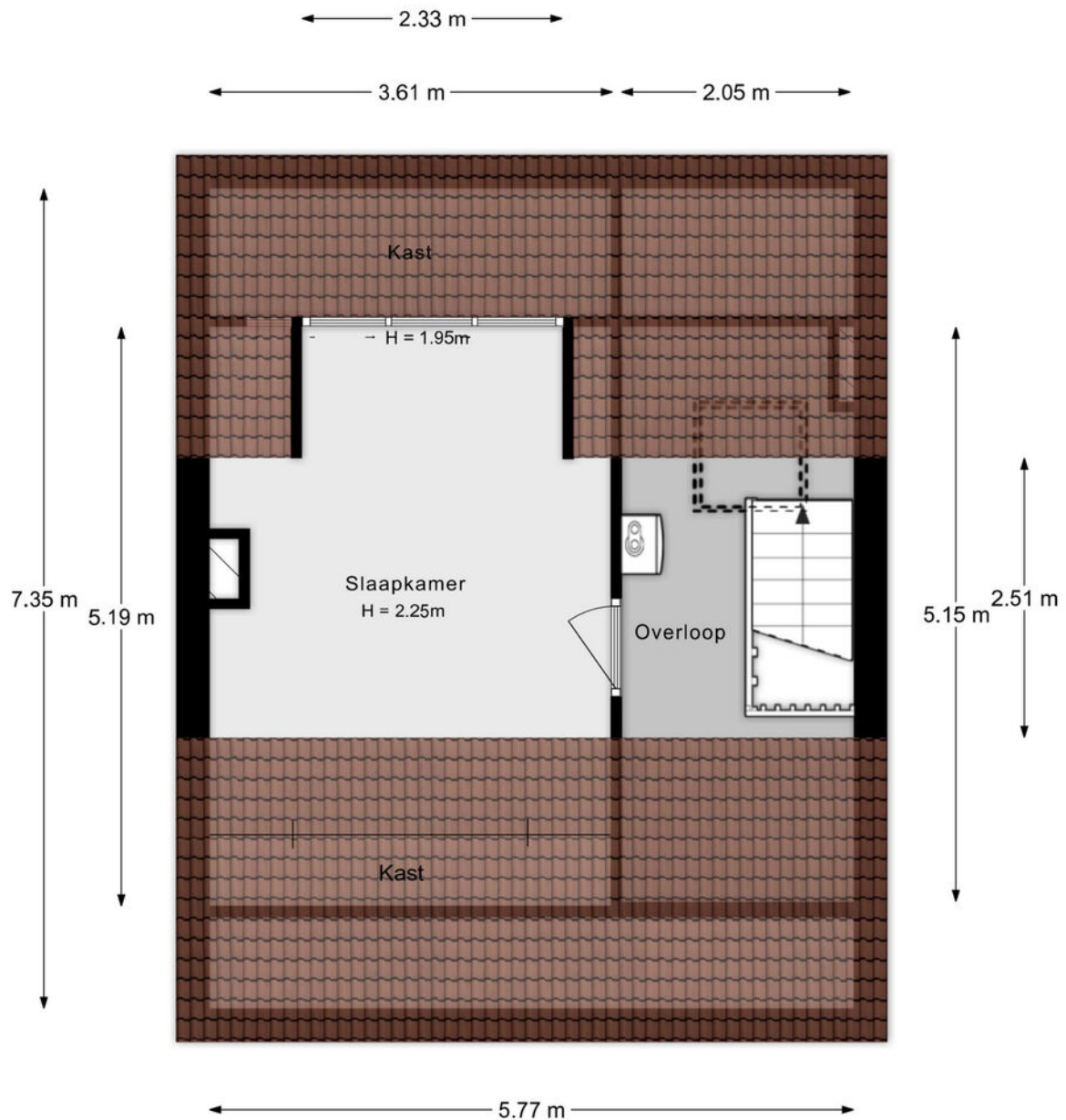
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



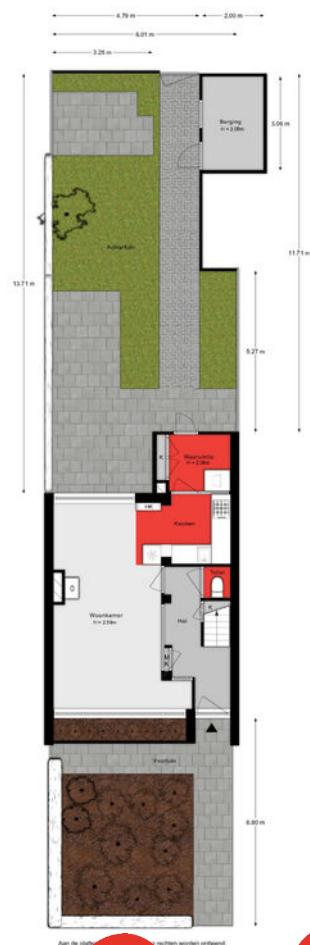
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Houtkachel

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

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- boiler keuken

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Horren 1 ste verdieping en keuken

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Taxishaag in de achtertuin gaat mee, de rest blijft achter.

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

- Gebakken waaltjes en dakpannen blijven achter.

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrativ

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dubbeldam

Sectie

Perceel

Dubbeldam

A

4065

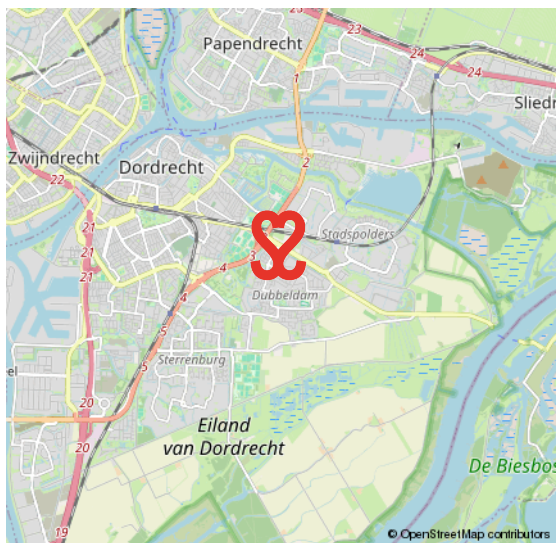
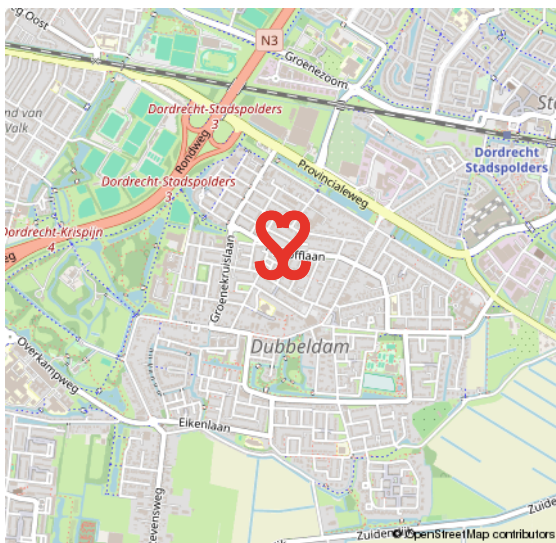
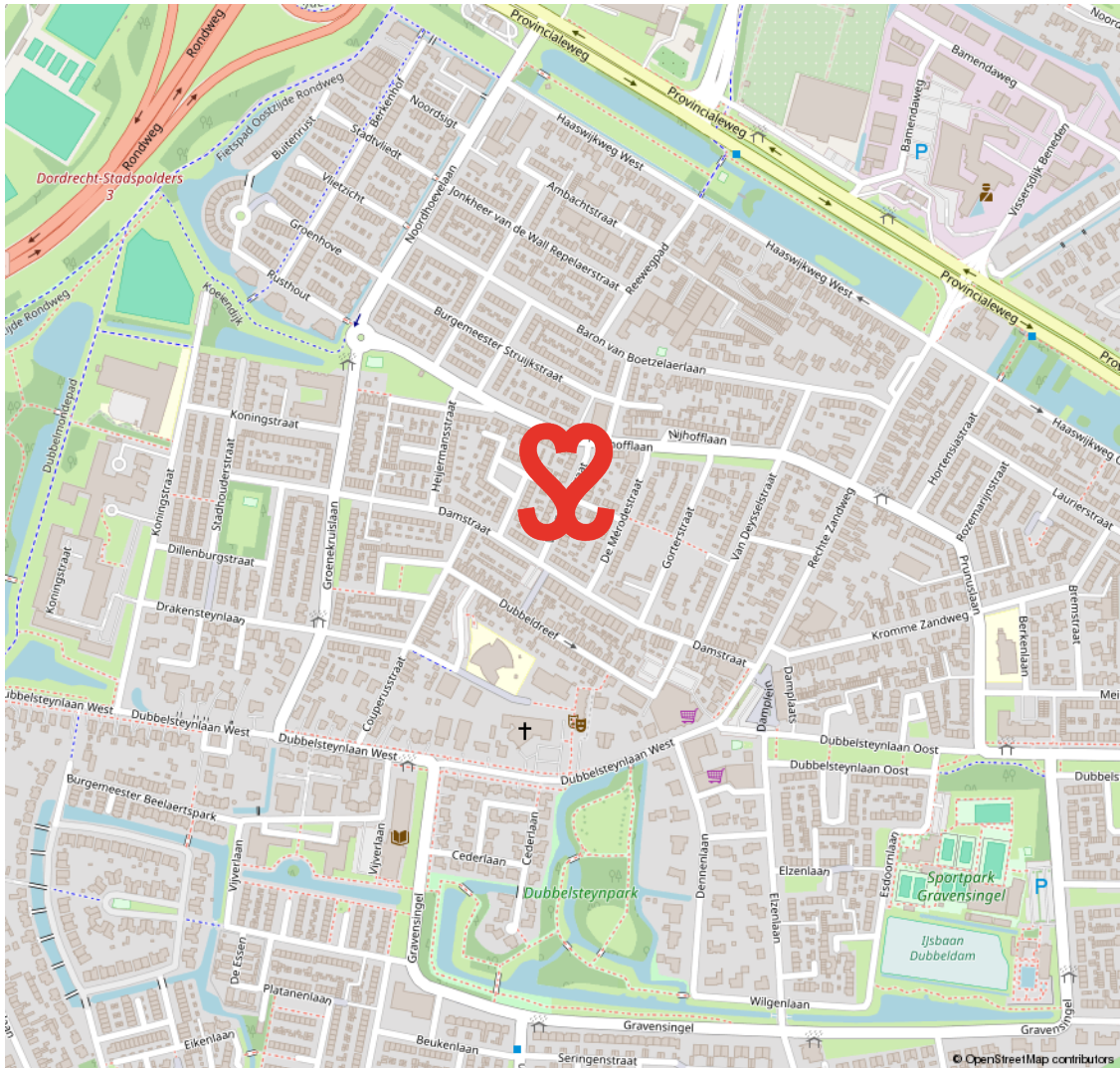
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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."

 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.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

**Vriesestraat 168
Dordrecht**

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROUW

