



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

VISSERSTUIN 117
3319 LM 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

Een heerlijke combinatie van ruimte en comfort op een toplocatie in de villawijk 'Klein Dubbeldam'!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

148 m²

PERCELOPPERVLAKTE

221 m²

INHOUD

535 m³

BOUWJAAR

2004

TUIN

achtertuint & voortuin/oprit

VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd, label A

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.



VISSERSTUIN 117, DORDRECHT

2-1-KAPWONING IN DE KLEINSCHALIGE VILLAWIJK 'KLEIN DUBBEDAM'

- 2-onder-1-kapwoning van het grotere type ('Eik') met diverse mooie extra's;
- energielabel A en voorzien van o.a. 11 zonnepanelen, airco en een laadpaal;
- riante living met openslaande deuren en een moderne, royale keuken met kookeiland aan de voorzijde;
- in 2023 strak aangelegde achtertuin op het westen met heel toffe overkapping, vijver en berging;
- eerste verdieping met 2 grote slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer;
- tweede verdieping met nog eens 2 goede slaapkamers en een aparte wasruimte;
- parkeren op eigen terrein voor 2 auto's
- gelegen in de populaire, kleinschalige en kindvriendelijke villawijk in Dubbeldam, nabij voorzieningen, scholen en uitvalswegen;
- woonoppervlak 148 m². Bruto inhoud 535 m³;
- bouwjaar 2004. Eigen grond 221 m²;

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (v.v. glasvezel en 3-fase aansluiting) en modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Riante L-vormige woonkamer met veel lichtinval, openslaande deuren naar de tuin en open trapopgang. In het plafond is diverse ingebouwde verlichting aanwezig met Philips warmglow. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime, moderne keuken met kookeiland, inductiekookplaat, afzuiging, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Het composiet werkblad biedt veel werkruimte en de extra kastruimte in de erker maken het geheel compleet.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers, badkamer en trap naar de tweede verdieping. Twee ruime slaapkamers (voorheen drie, desgewenst weer op te splitsen), waarvan de grote hoofdslaapkamer aan de achterzijde met vaste schuifwandkast. De badkamer is uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Tevens is er vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de wasruimte en twee slaapkamers. Twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel met rolluiken. Praktische wasruimte met opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant HR, 2020), mechanische ventilatie, omvormer en aansluitingen voor wasapparatuur.

Tuin/berging:

De in 2023 vernieuwde achtertuin is strak aangelegd en gelegen op het westen. De tuin beschikt over stoere bestrating, kunstgras, een brede (karper)vijver en een fraaie Douglas houten overkapping met berging en achterom. De voortuin biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en beschikt tevens over een (inpandige) berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: eikenhouten vloer (whitewash) op de begane grond, deels gietvloer met vloerverwarming in de keuken en laminaat op de verdiepingen.

Wandafwerking: begane grond glad gestuct, verdiepingen deels stucwerk en deels wandbekleding/lambrisering.



Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, grotendeels voorzien van horren en plisséhor bij de tuindeuren.

Voorzieningen: o.a. 11 zonnepanelen (2016/2023), airconditioning, laadpaal, mechanische ventilatie en rolluiken.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Verwarming en warm water: cv-ketel (Vaillant HR, 2020).

Energie label: A.

Grondoppervlak: 221 m².

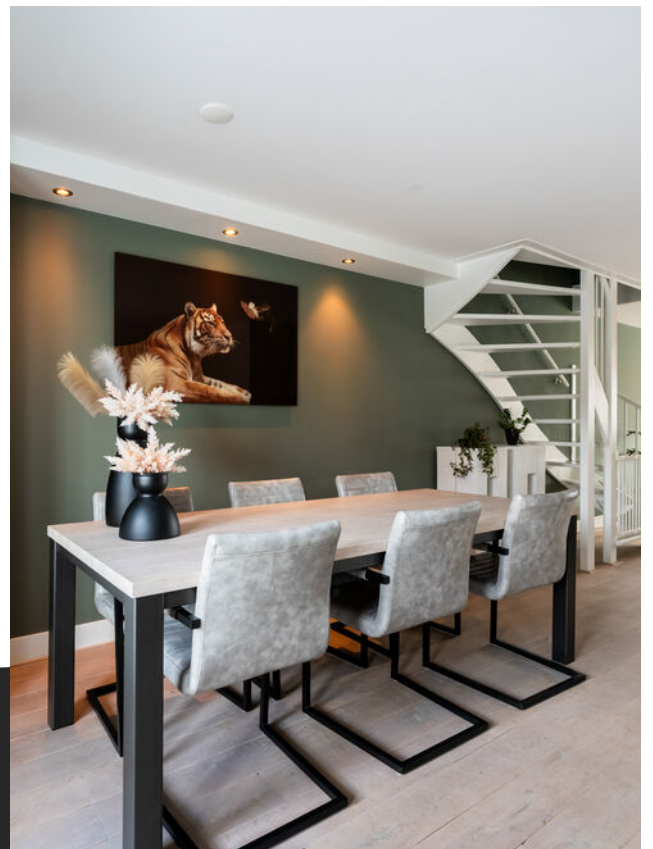
Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie I, nummer 2250.

ENTREE/HAL MET TOILET



Jeroen legt uit

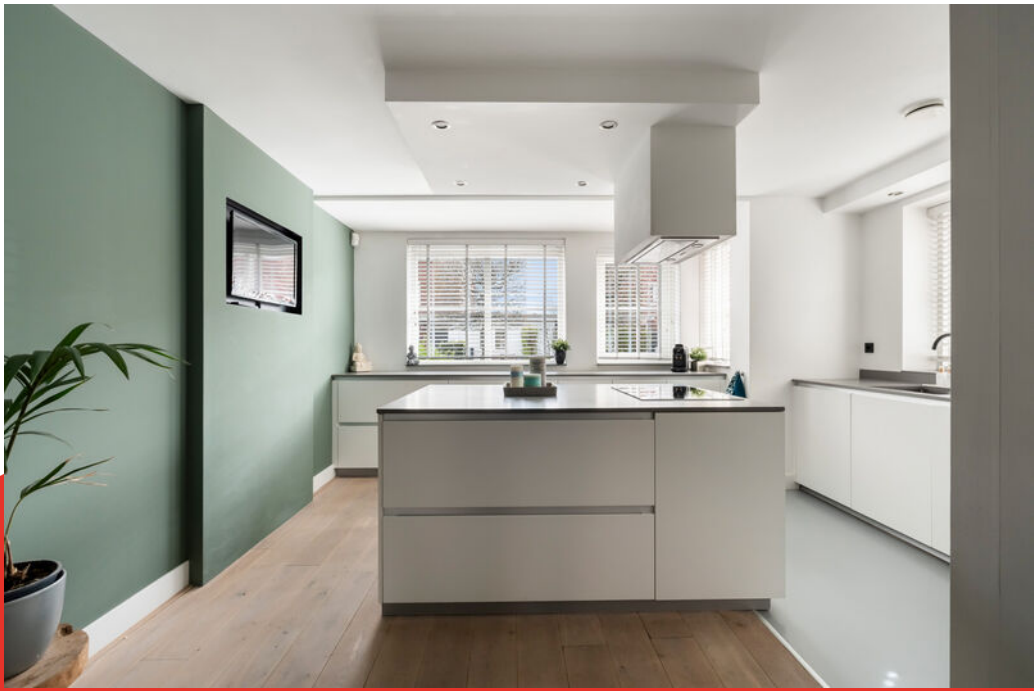
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





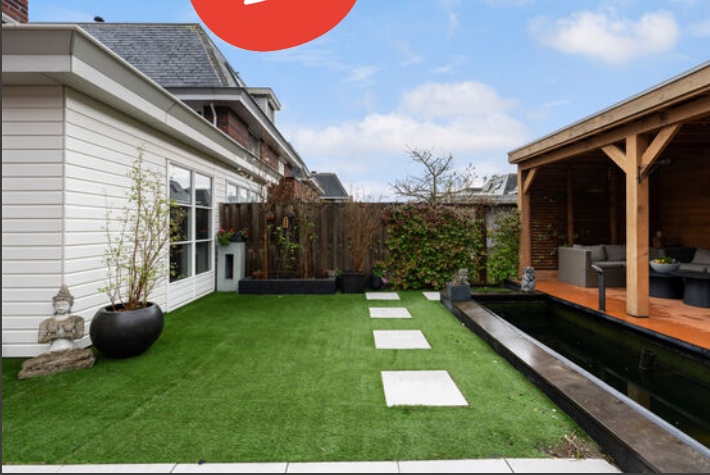




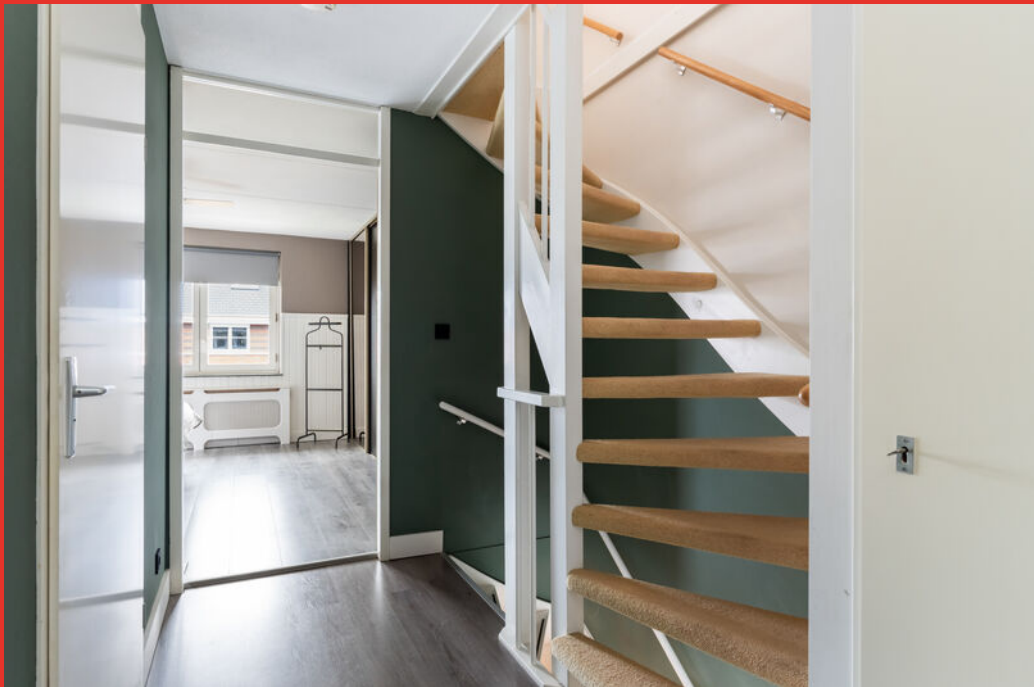
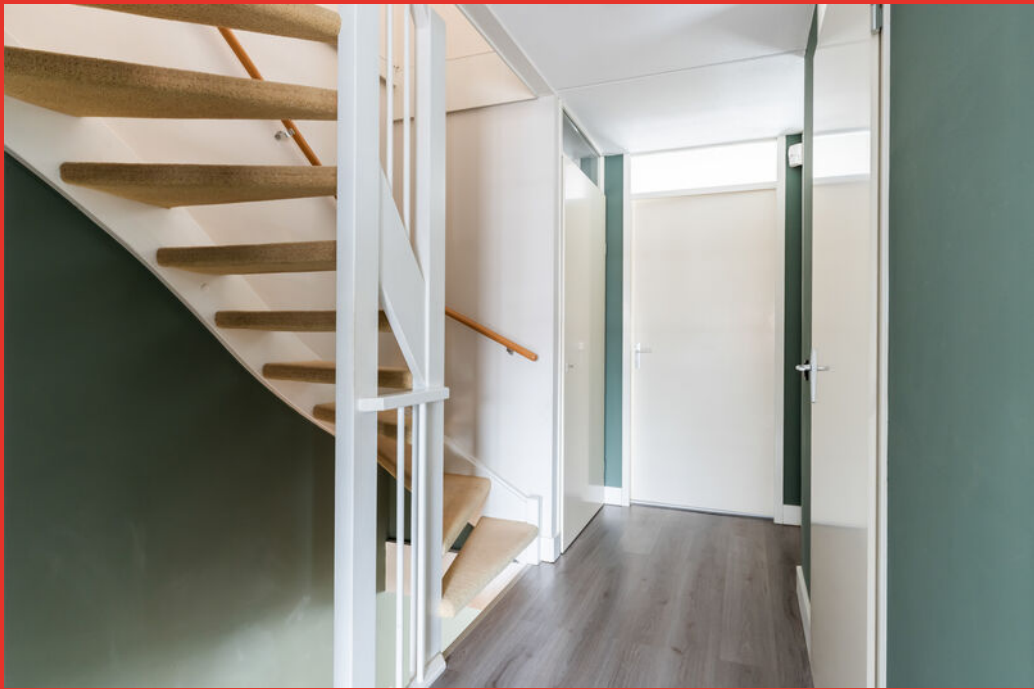










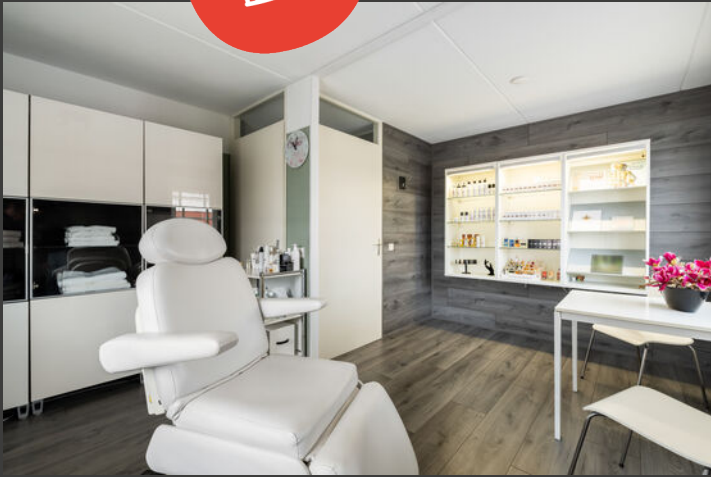
















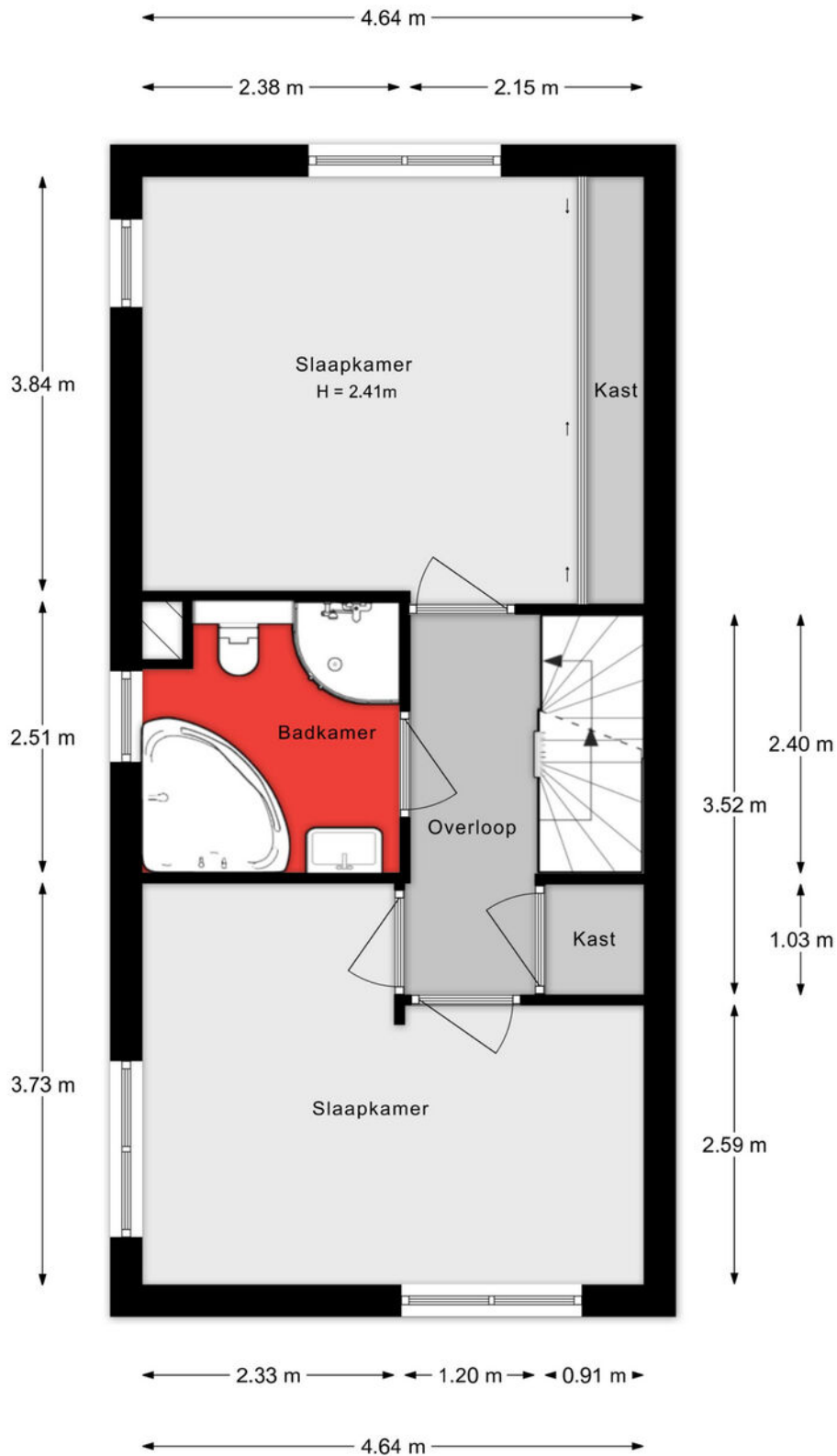


Begane grond



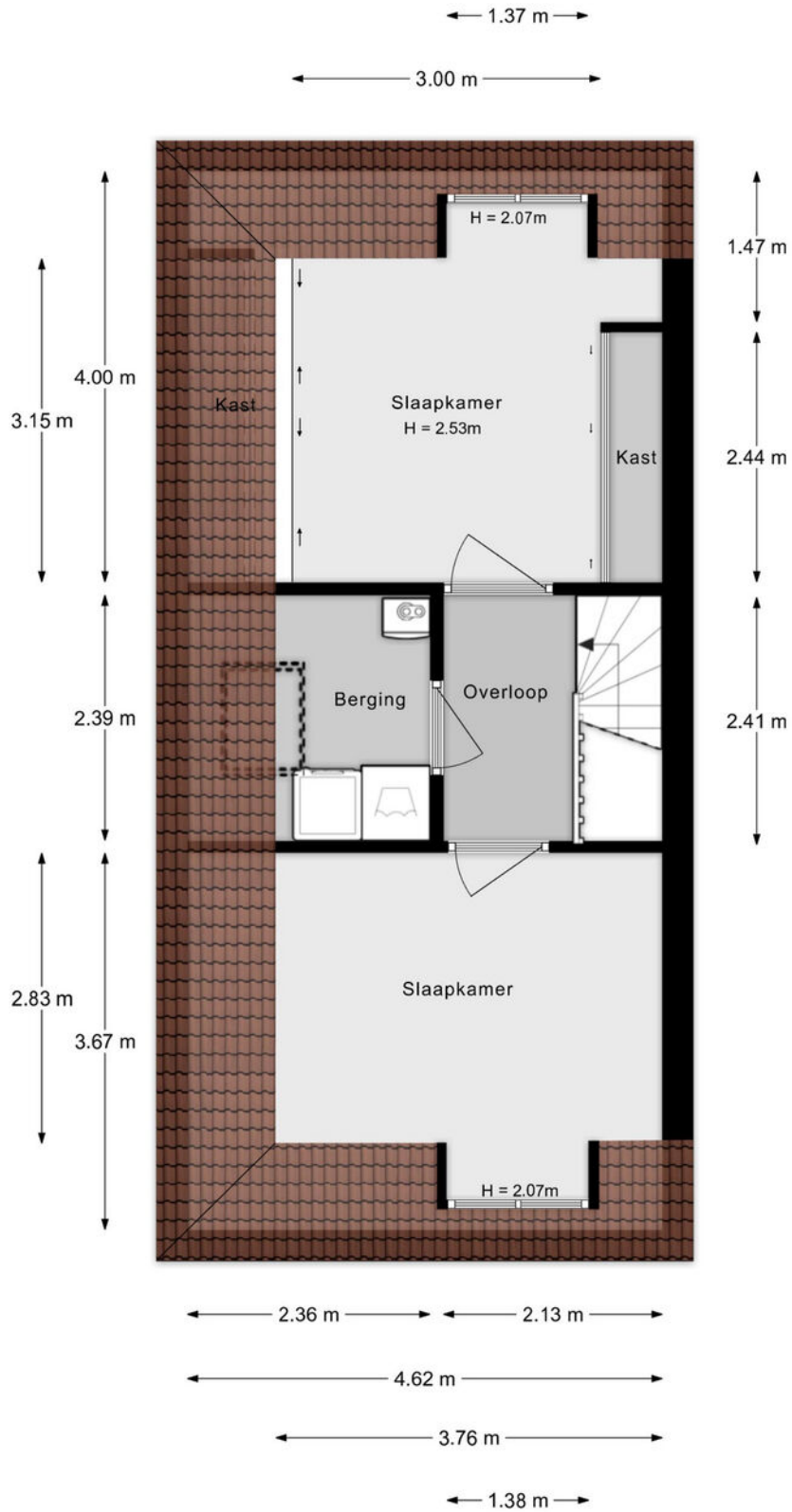
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de afbeelding zijn geen tekenen worden toegevoegd.

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		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



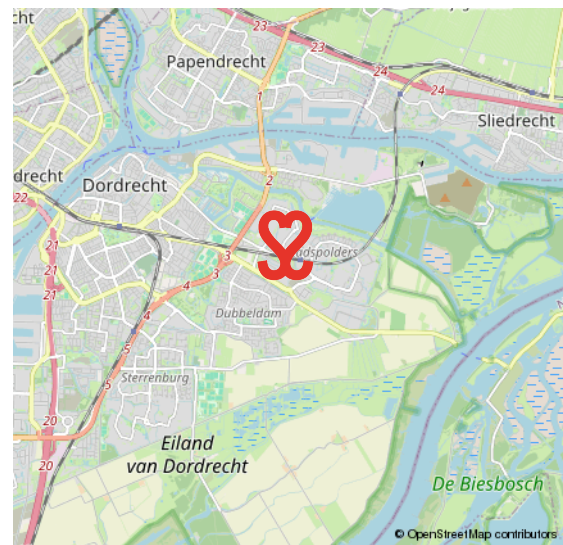
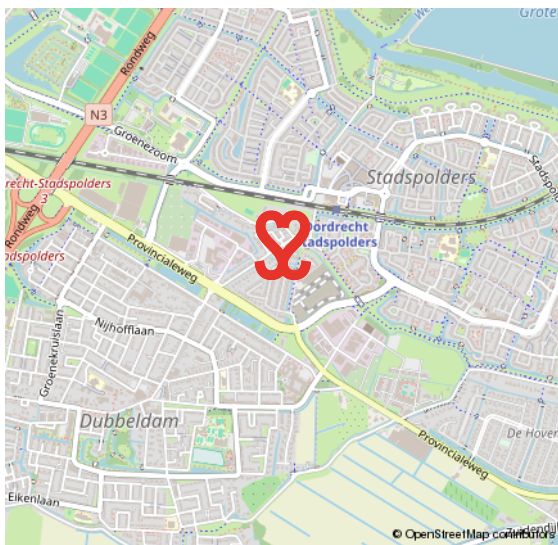
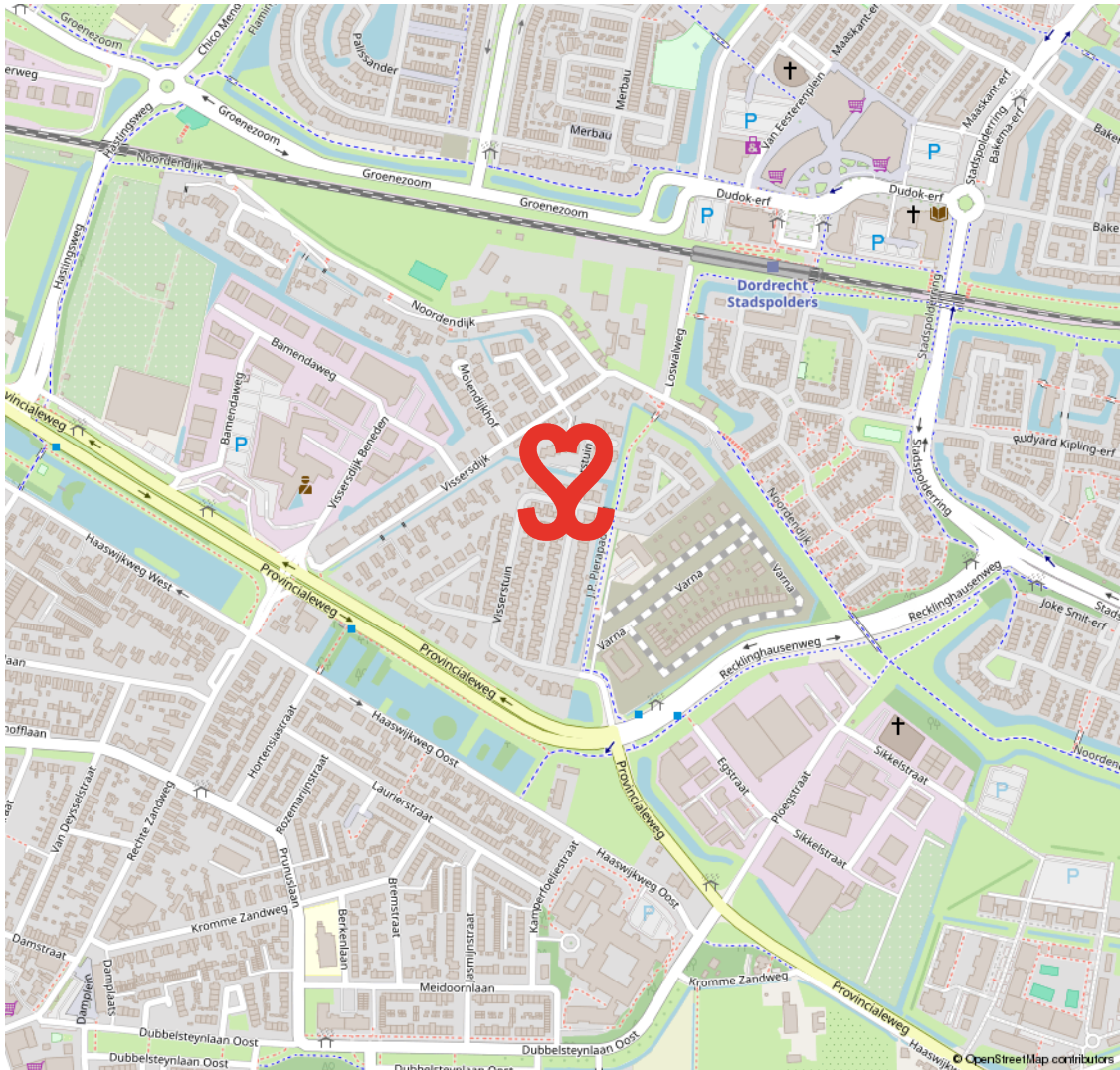
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2250</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 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.

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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSZÉL

