



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**DUBBELSTEYNLAAN OOST 163
3319 EC 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

Wauw! Wat een ruimte, wat een stijl én wat een plek – deze volledig verbouwde hoekwoning met garage, stoere aanbouw en maar liefst zes slaapkamers in Dubbeldam heeft het allemaal.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

144 m²

PERCELOPPERVLAKTE

250 m²

INHOUD

461 m³

BOUWJAAR

1962

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

GARAGE

vrijstaand steen

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (HR)

VRAAGPRIJS € 599.000 K.K.



DUBBELSTEYNLAAN OOST 163, DORDRECHT

DIT IS THUISKOMEN!

- instapklaare, volledig gemoderniseerde hoekwoning met een stoer en eigentijds interieur;
- uitgebouwd (2022) met een spectaculaire woonruimte, aluminium, woningbrede pui en volop lichtinval;
- heringedeelde begane grond met luxe woonkeuken (2022) aan de voorzijde en tuingerichte living;
- maar liefst zes slaapkamers verdeeld over de verdiepingen – ideaal voor gezinnen of thuiswerken;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een moderne badkamer (2022);
- tweede verdieping met nog eens 3 slaapkamers dankzij dakkapellen;
- acht zonnepanelen, dak-, vloer- en glisolatie;
- zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping, achterom én vrijstaande stenen garage;
- vrij gelegen aan een plantsoen aan de voorzijde in het geliefde Dubbeldam, om de hoek van buurtwinkels (Damplein), sportverenigingen, scholen en het buitengebied;
- woonoppervlak 144 m². Bruto inhoud 461 m³;
- bouwjaar 1962. Eigen grond 250 m².

Indeling:

Begane grond:

Wat een binnenkomer! Via de aluminium glazen pui in de hal heb je direct een mooie doorkijk richting de woonruimte. Entree in hal met moderne meterkast, trapopgang, praktische bergruimte en een volledig vernieuwde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkeuken met eetgedeelte en een luxe keukeninrichting (2022). De keuken is uitgevoerd met een groot kook- en spoeliland, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi Quooker, vaatwasser en veel bergruimte in de brede voorraadladen aan beide zijden van het eiland. In de kastenwand bevinden zich de koel-/vriescombinatie, oven met stoomfunctie en extra voorraadruimte.

De woonkamer is tuingericht en écht een eyecatcher dankzij de aanbouw. De stoere zwart stalen binten, drie daklichten, zijraam en de woningbrede aluminium pui met plafondhoge schuifdeuren zorgen voor een fantastische lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Één van de slaapkamers aan de achterzijde biedt toegang tot het platte dak van de aanbouw.

De moderne badkamer (2022) is compleet uitgevoerd met een inloopdouche met hand- en stortdouche, wastafelmeubel, wandcloset, elektrische vloerverwarming en automatische ventilatie (vochtsensor).

Tweede verdieping:

Overloop met kunststof dakkapel aan de voorzijde, opstelplaats voor de wasapparatuur, cv-ketel (Bosch, 2012) en mechanische ventilatie.

Drie slaapkamers, allen voorzien van een kunststof dakkapel.

DUBBELSTEYNLAAN OOST 163, DORDRECHT

MOOIE TUIN OP HET ZUIDEN MÉT GARAGE EN SFEERVOLLE OVERKAPPING

Tuin/garage:

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en is fraai aangelegd met o.a. sierbestrating, gras, een houten vlonderterras en een sfeervolle overkapping. Tevens is er een buitenkraan aanwezig en verlichting in het brede overstek van de aanbouw.

Achterin de tuin staat een stenen garage met openslaande deuren en elektra, bereikbaar via een gedeelde oprit.

Algemeen:

Vloerafwerking: betonvloer met vloerverwarming op de begane grond, laminaatvloeren op de verdiepingen (2e verdieping vernieuwd in 2025).

Wandafwerking: strak gestuukte wanden en plafonds.

Isolatie: dak-, vloer- en glasisolatie.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, kunststof dakkapellen en dakramen en aluminium schuifpui.

De gehele eerste verdieping en woonkamer voorzien zijn voorzien van HR+ beglazing.

HR++ glas ter plaatse van de hal en dakkapellen.

De aluminium pui en het zijraam in de woonkamer zijn voorzien van HR+++ glas.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025.

Begane grondvloer: in 2022 vernieuwd (beton) en geïsoleerd met vloerverwarming.

Zonnepanelen: 8 zonnepanelen (2022, 380 Wp).

Buitenzonwering: elektrisch (afstandsbediening) zonnescerm aan de achterzijde.

Energielabel: D.

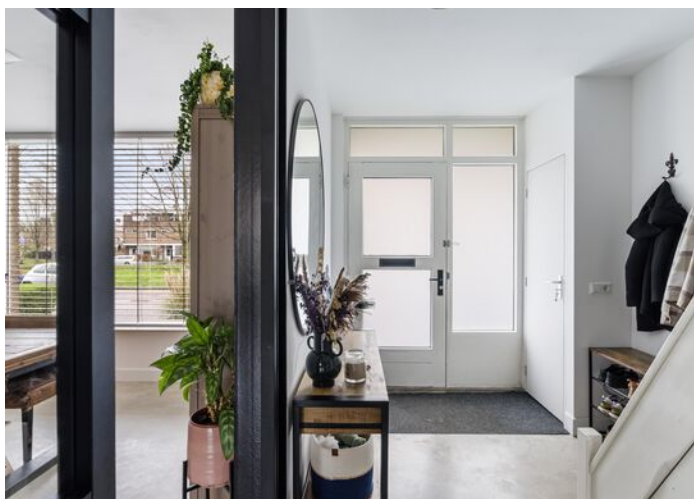
Bouwjaar: 1962.

Grondoppervlak: 250 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 4607.

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

Oplevering: in overleg.



**UNIEK
& EIGENTIJDS**



Françoise 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



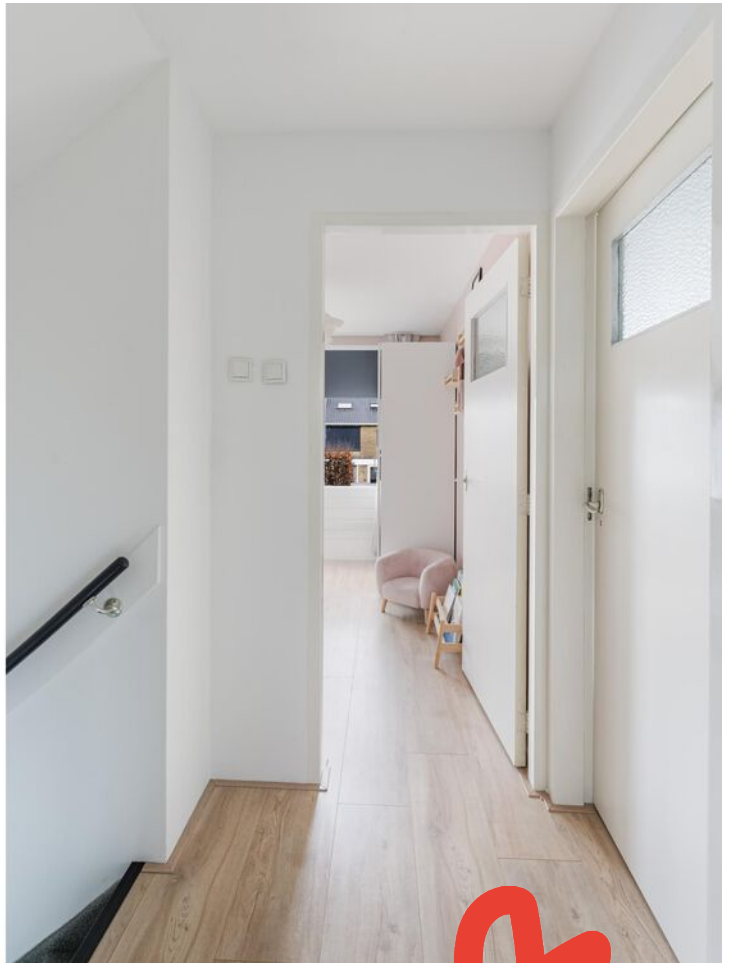
























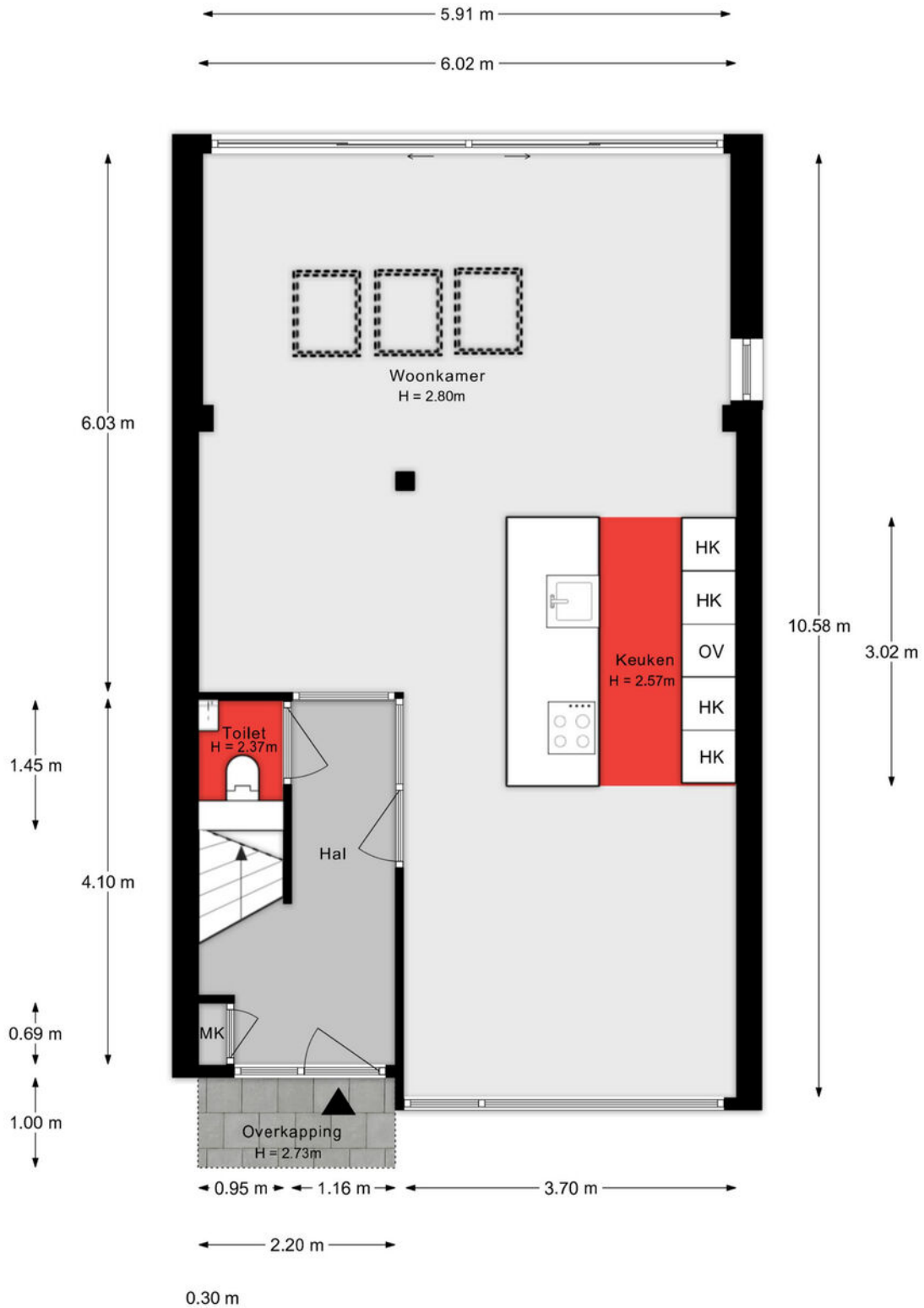






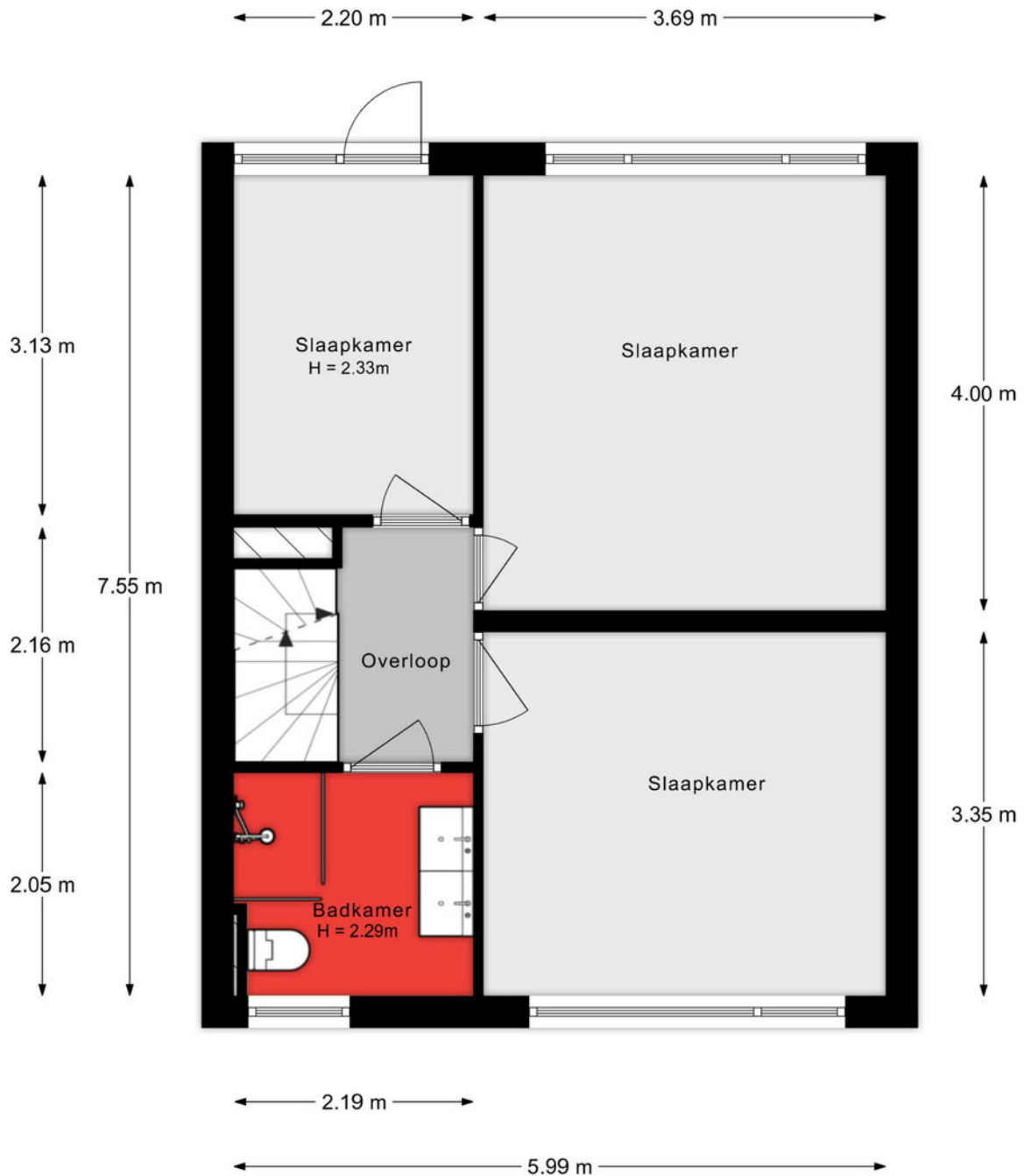


Begane grond



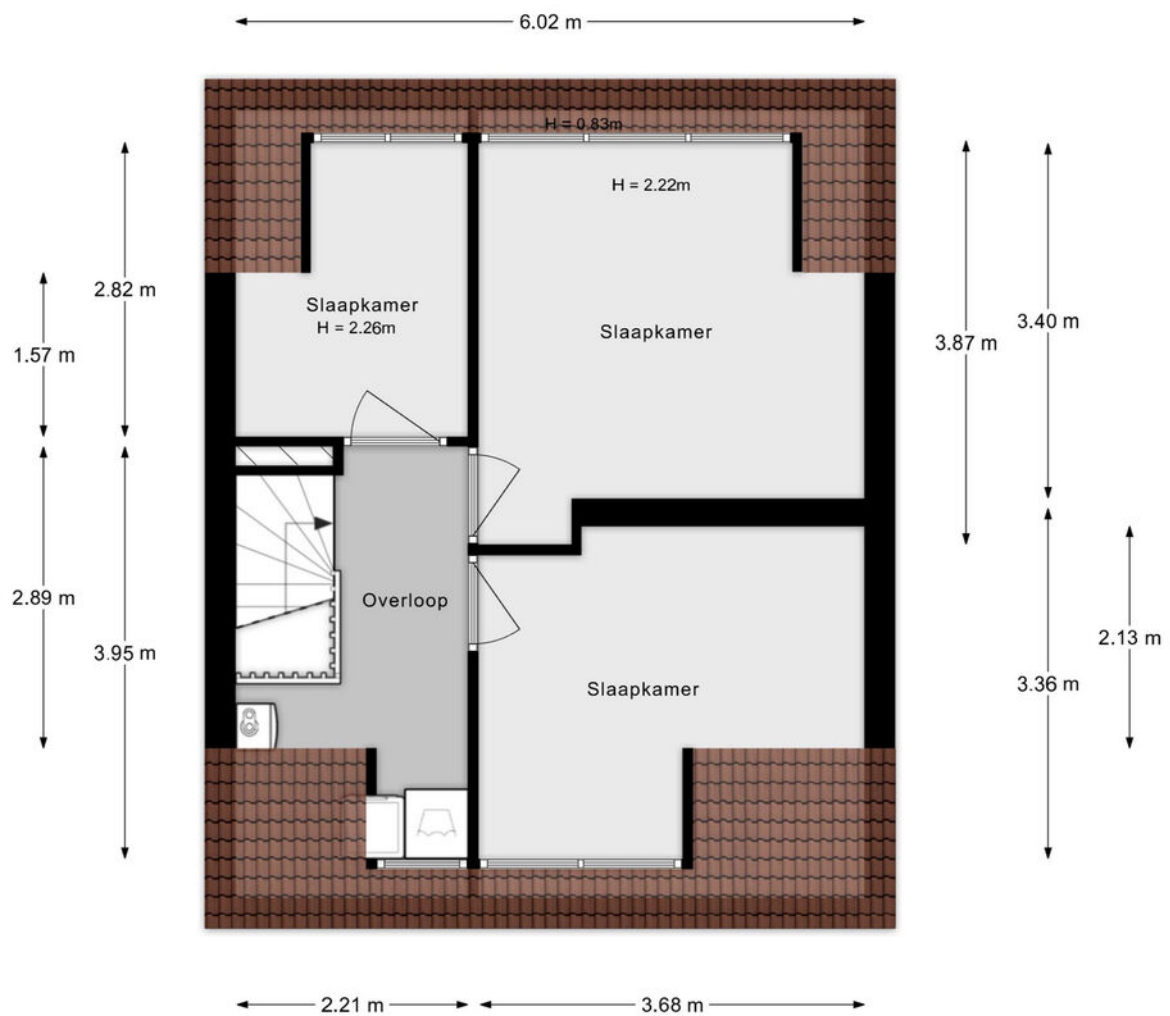
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	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	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

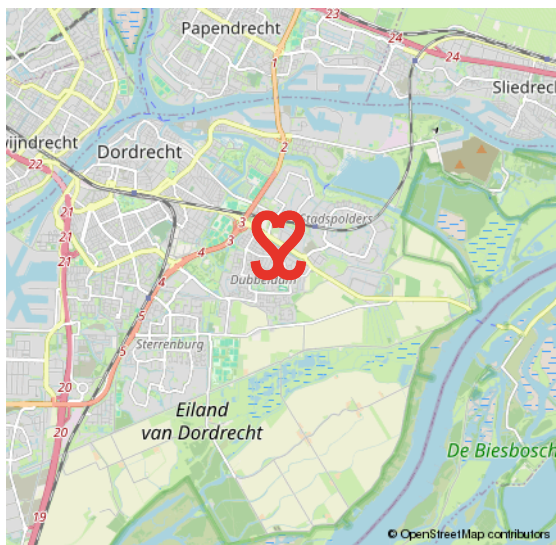
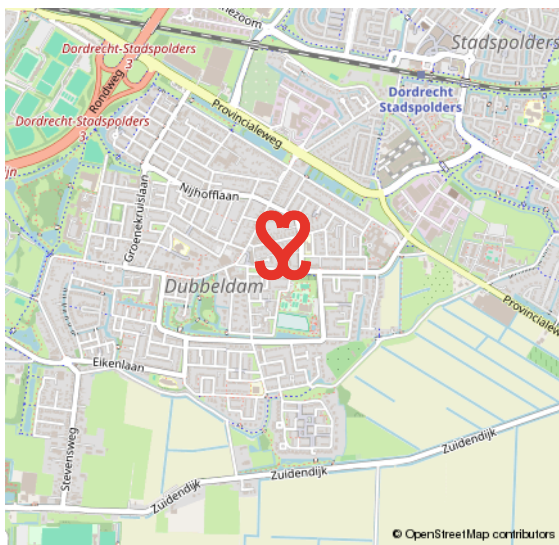
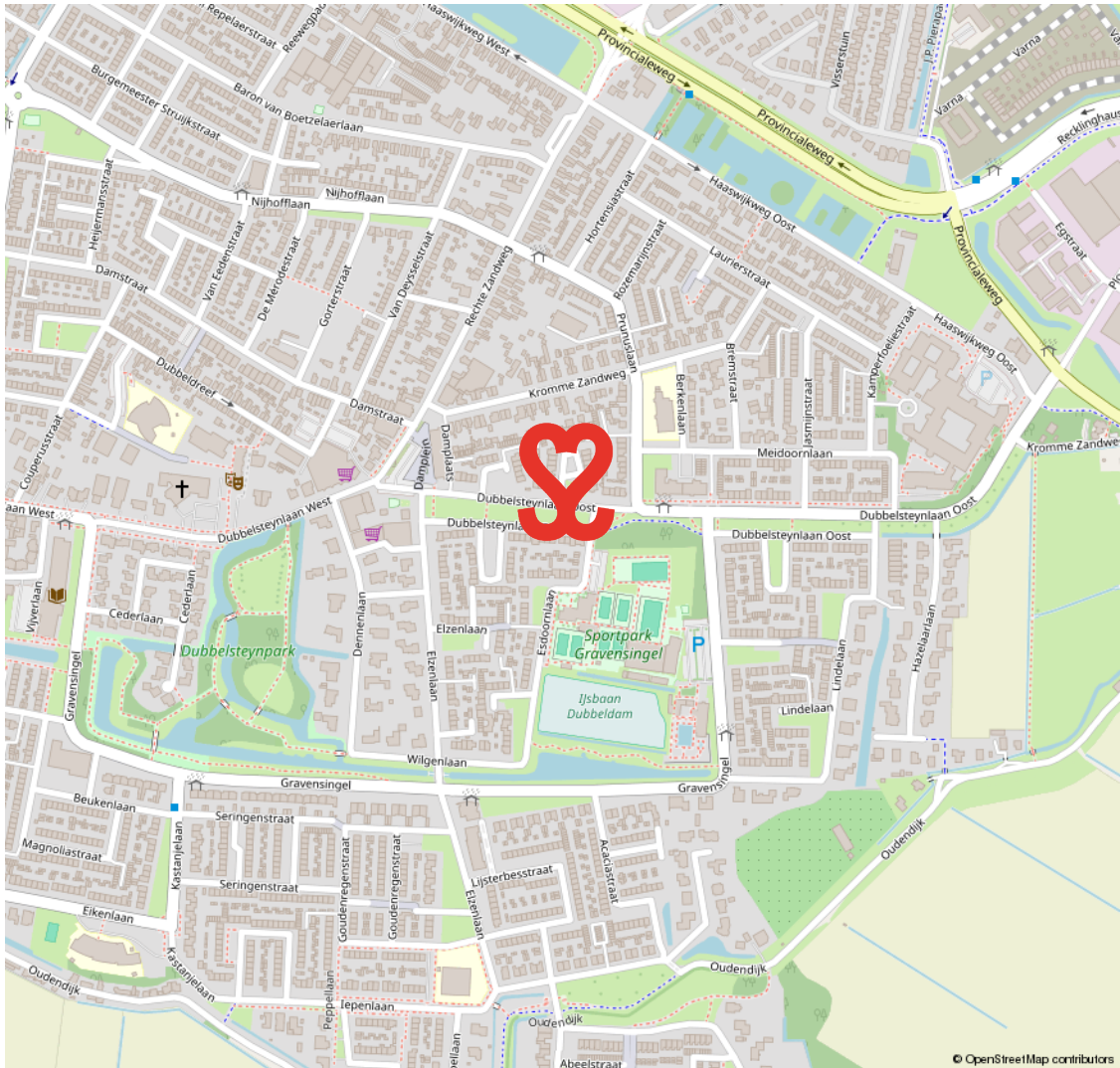


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dubbeldam	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4607	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 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.

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://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 TROUWEL

