



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**VLIETZICHT 13
3319 WJ 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 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

Heerlijk licht en sfeerful gezinshuis met diepe tuin, moderne keuken, luxe badkamer en een superfijne ligging in de kleinschalige wijk Dubbeldrecht (Dubbeldam).

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCELOPPERVLAKTE

142 m²

INHOUD

370 m³

BOUWJAAR

1997

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

geen garage

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



VLIETZICHT 13, DORDRECHT

LEKKER MODERN EN KINDVRIENDELIJK WONEN IN DUBBELDAM

- dé perfecte gezinswoning op bijzonder fijne, kindvriendelijke locatie;
- fijne lichtinval, moderne afwerking en een heerlijke woonsfeer;
- tuingerichte woonkamer met aluminium schuifpui en volop contact met de diepe achtertuin;
- moderne open keuken met Siemens apparatuur en Quooker;
- eerste verdieping met veel opbergruimte in de op maat gemaakte kastenwand op de overloop;
- twee royale slaapkamers (voorheen drie kamers), waaronder een geweldige slaapkamer met ruime walk-in closet;
- luxe vergrote badkamer (2016) met hoogwaardige afwerking, ligbad, royale inloopdouche, brede wastafel en elektrische vloerverwarming;
- tweede verdieping met derde slaapkamer, Frans balkon én mogelijkheden voor een dakterras of dakopbouw;
- heerlijk diepe en strak aangelegde achtertuin met berging, achterom en volop ruimte om te ontspannen, spelen en genieten van het buitenleven;
- gelegen in de in 1997 gebouwde 'Dubbedrecht', dichtbij scholen, winkels, speeltuintjes en uitvalswegen;
- woonoppervlak 110 m². Inhoud 370 m³;
- bouwjaar 1997. Eigen grond 142 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, praktische kastruimte onder de trap en toilet.

Modern toilet voorzien van wandcloset, fonteintje en grotendeels strakke stucwerk wandafwerking. De vloer en een deel van de wand zijn voorzien van een stoere tegelwerk.

Tuingerichte woonkamer met aluminium schuifpui naar de achtertuin.

Open keuken aan de voorzijde met strakke, in 2014 geplaatste, keukeninrichting met mat witte kastfronten, een fraai wit composiet aanrecht en Siemens inbouwapparatuur. De keuken bestaat uit twee wandopstellingen. Het ene deel is voorzien van een gaskookplaat met wokbrander, rvs afzuigschouw, vaatwasser (2024) en een Quooker (kokend water kraan). In de wandkast bevinden zich de heteluchtoven, koel-/vriescombinatie en extra voorraadruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met mooie op maat gemaakte en plafondhoge vaste kastruimte en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde. Deze ruime slaapkamer (voorheen twee kamers) is voorzien van een walk-in closet.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Luxe en royale (vergrote) badkamer (2016) met inloopdouche met stort- en handdouche, ligbad, brede wastafel met dubbele mengkraan, wandcloset, en elektrische vloerverwarming. Het geheel is voorzien van stoer wand- en vloertegelwerk.

VLIETZICHT 13, DORDRECHT

MET DRIE SLAAPKAMERS ÉN OOK NOG UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats wasapparatuur en cv-kast met Intergas cv-combiketel (HR, 2012) en unit mechanische ventilatie (2025).

Slaapkamer 3, leuke en ruime slaapkamer met Frans balkon aan de achterzijde. Er is een mogelijkheid om een dakterras te realiseren. Ook kan deze verdieping worden vergroot door het maken van een dakuitbouw.

Tuin/berging:

Keurige voortuin. Mooie diepe, op het noordoosten gelegen achtertuin. De tuin is strak aangelegd en o.a. voorzien van een buitenkraan, sierbestrating, borders met vaste beplanting, houten schuttingen, een stenen berging met elektra en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: woonverdieping met sfeervolle eiken vloerdelen. Beide slaapverdiepingen zijn in 2020 voorzien van nieuwe laminaatvloeren.

Wandafwerking: een combinatie van spuitwerk, strak stucwerk en behang wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen en ramen met isolerende beglazing. Aluminium schuifpui.

Gevels: in 2025 zijn de voor- en achtergevel geïmpregneerd.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2022.

Dakbedekking: de dakbedekking van het hoofddak is in 2021 vernieuwd.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 142 m² eigen grond.

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 7849.

Oplevering: in overleg.



WELKOM!



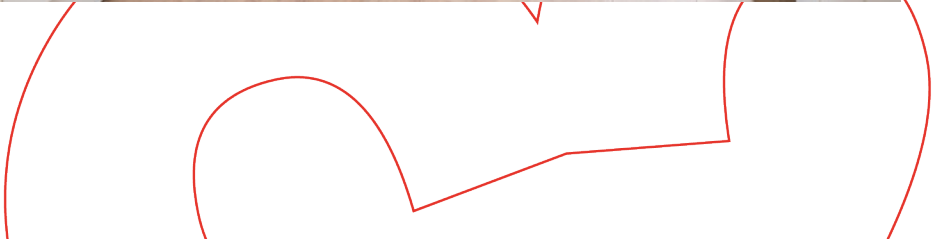
Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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



















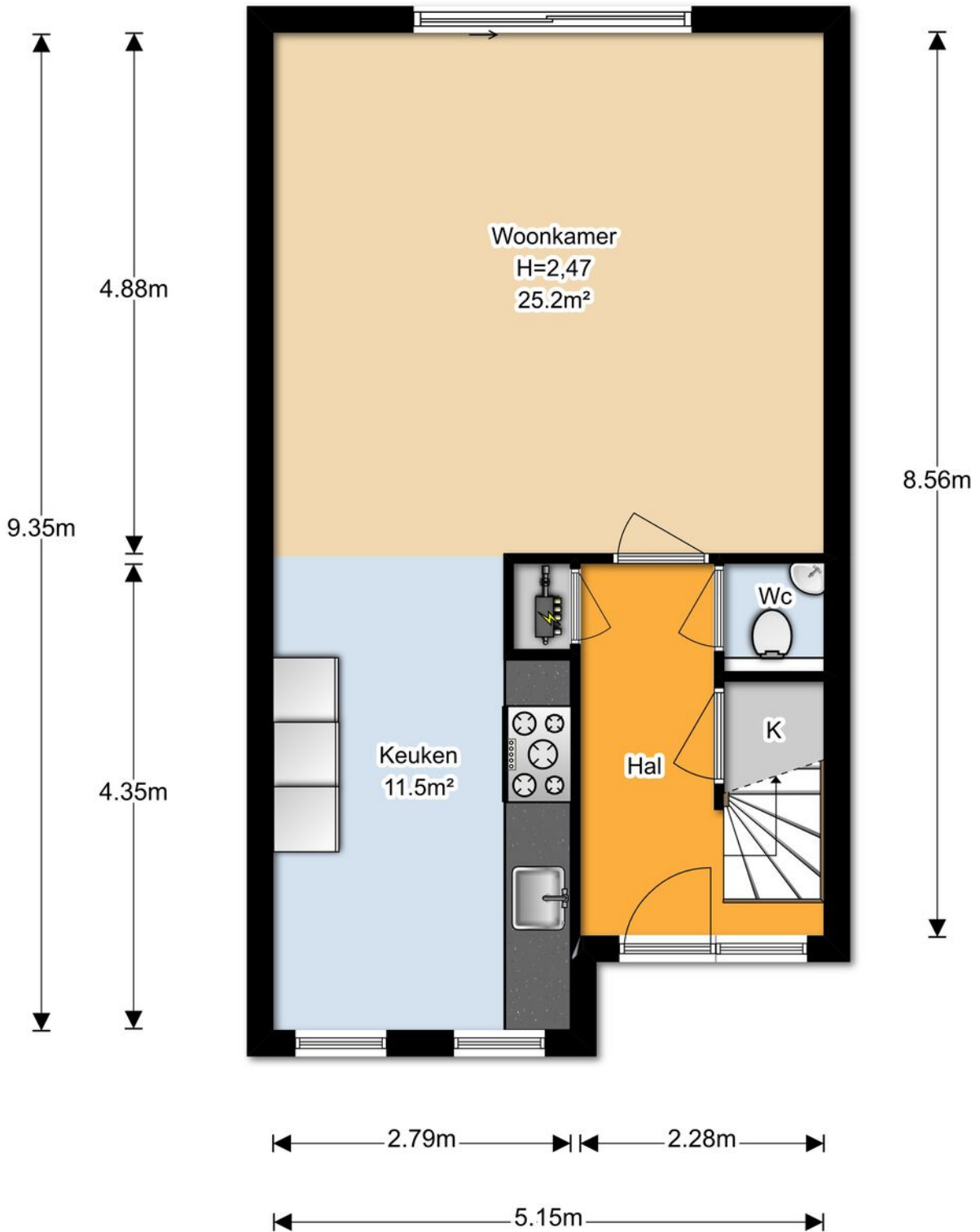






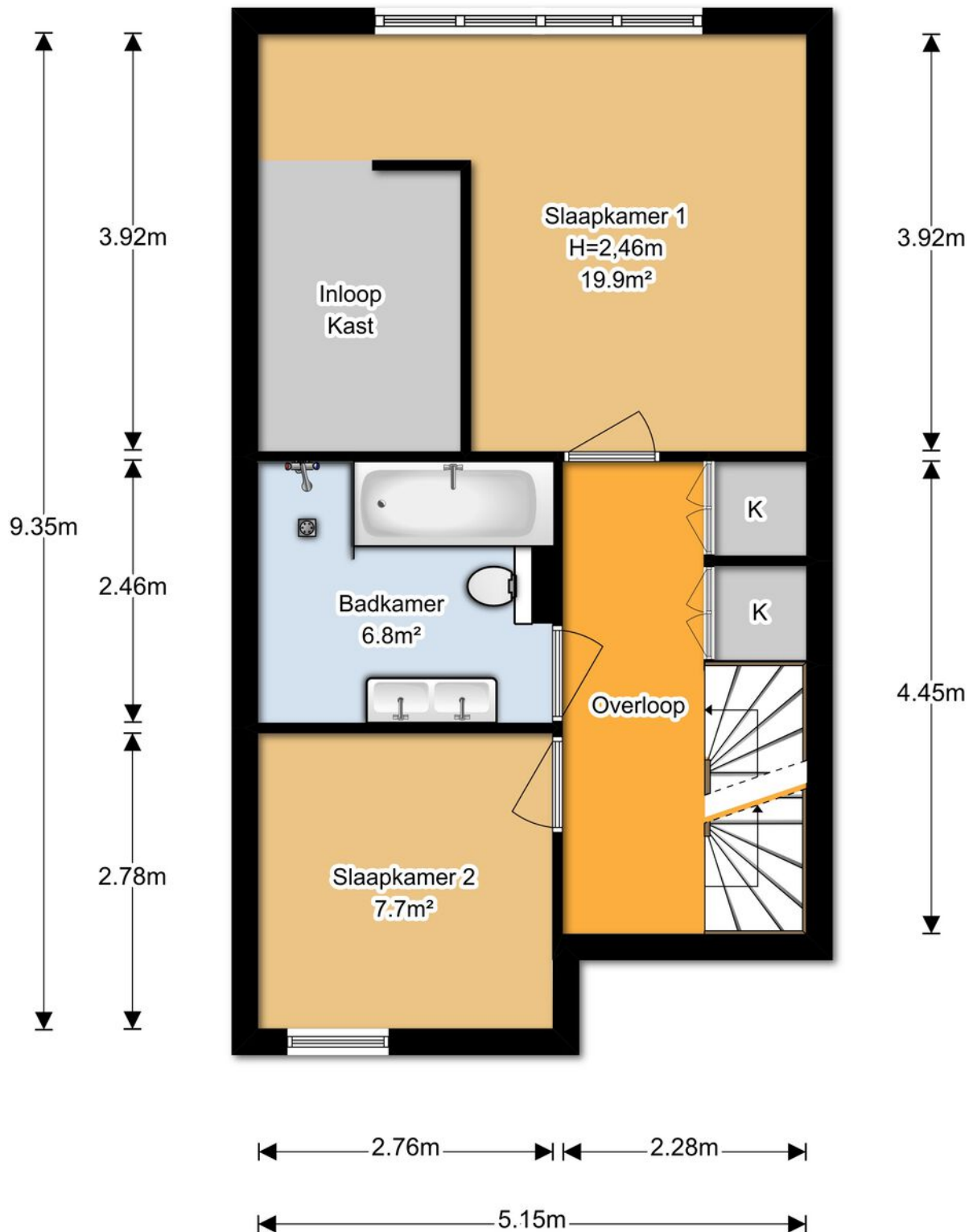


Begane grond



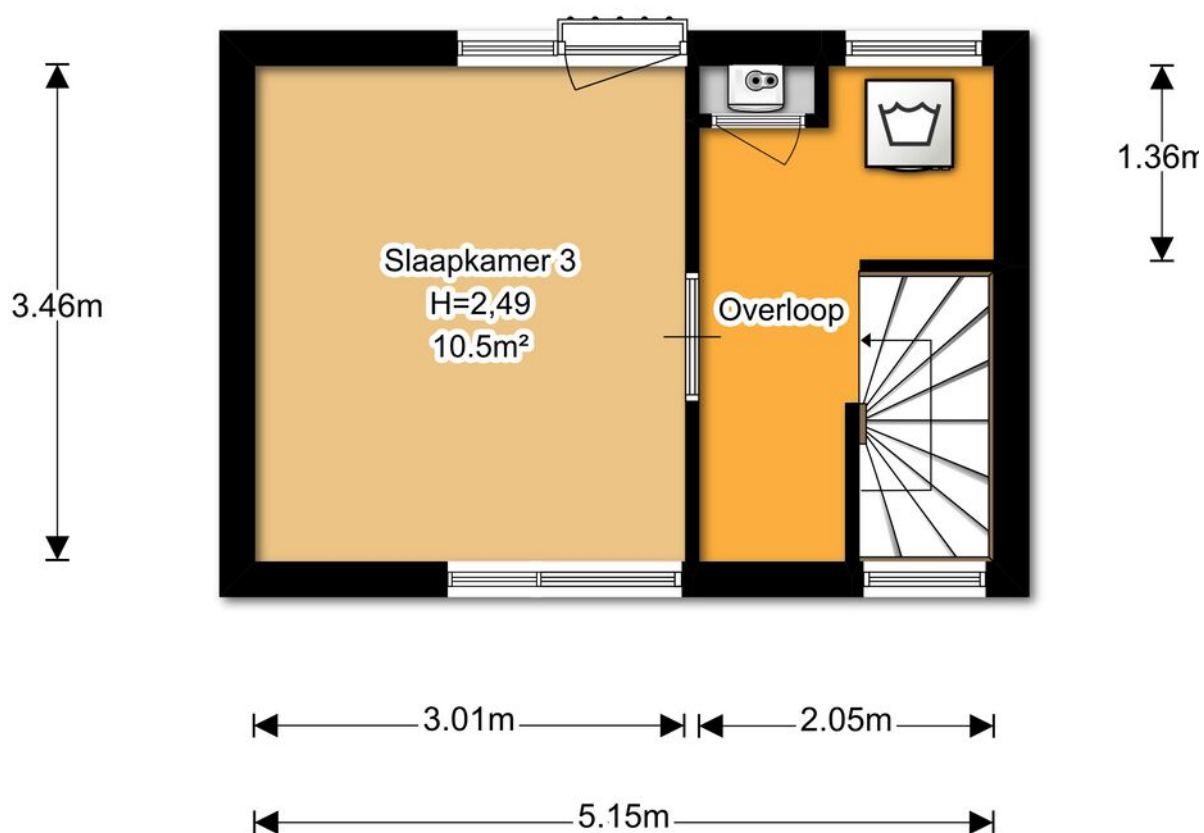
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

1e verdieping



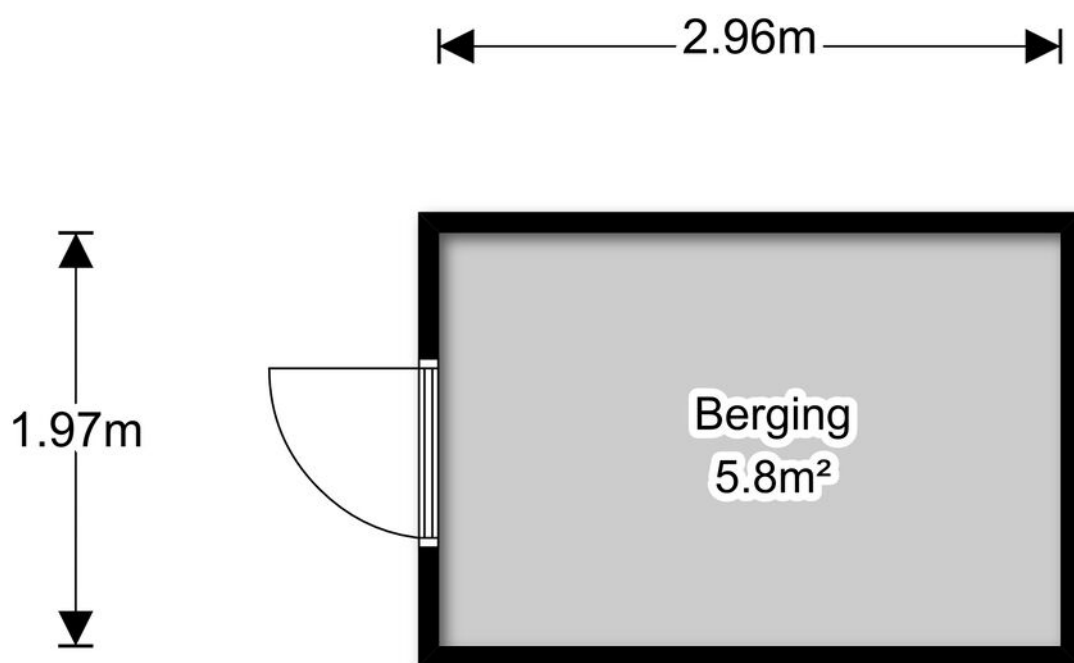
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

2e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

Berging



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

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	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast 1e verdieping	X		
- Inbouwkast overloop 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

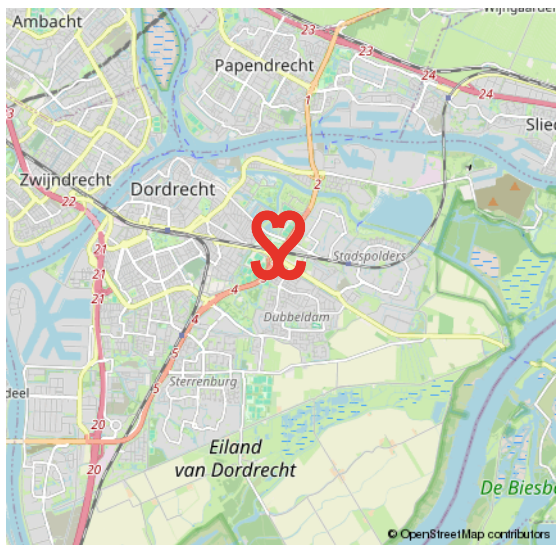
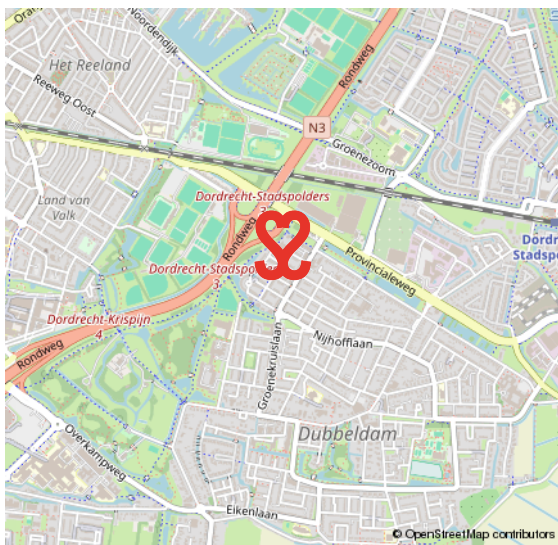
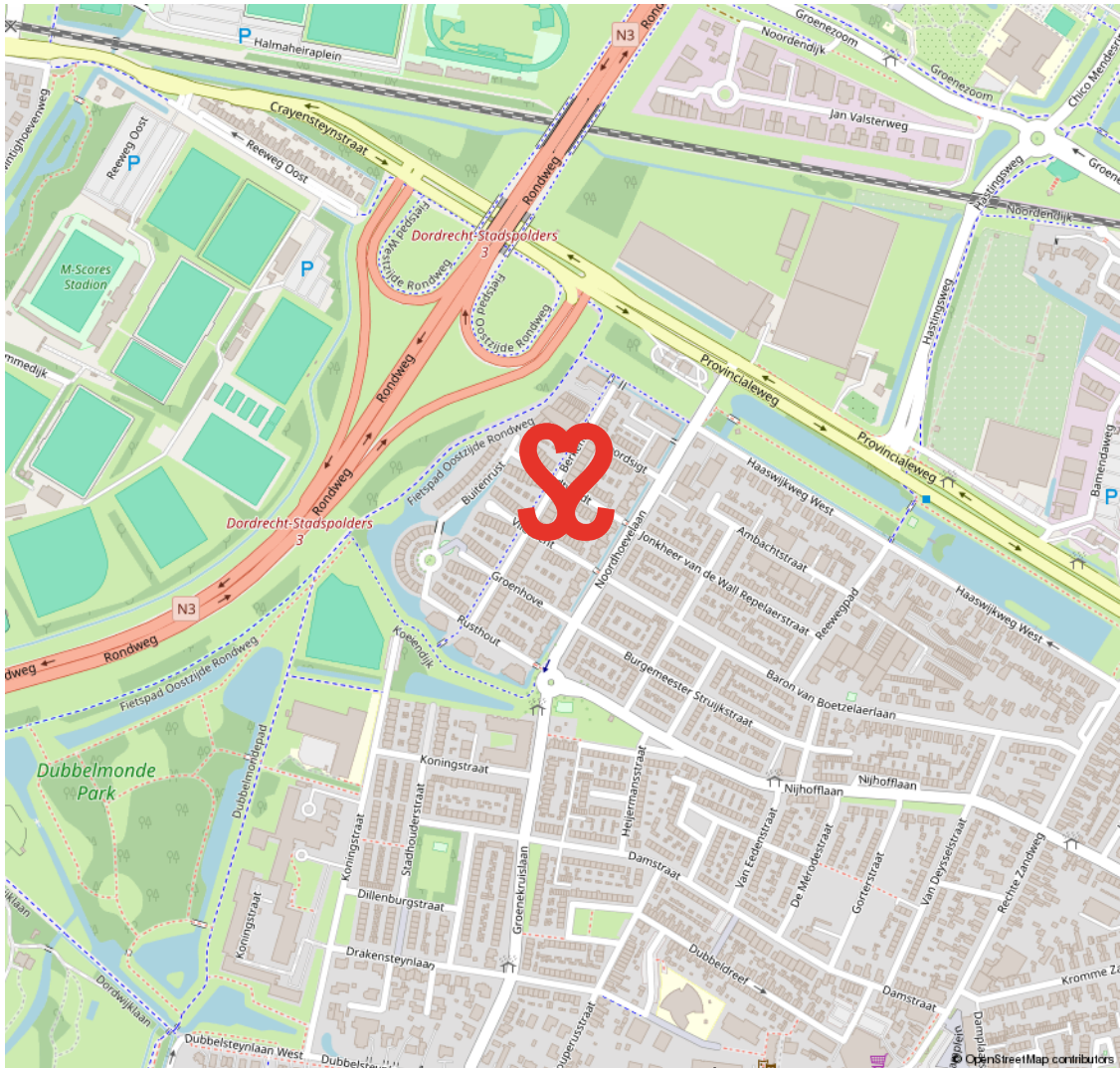


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dubbeldam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7849</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

