



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**KASTANJELAAN 25
3319 TE 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

Instapklaar, verrassend ruim én gelegen op een heerlijke plek in geliefd Dubbeldam!

Van de royale aanbouw met luxe woonkeuken tot de zonnige tuin en vier volwaardige slaapkamers: dit is zo'n woning die je vanaf de eerste stap weet te verrassen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

129 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

164 m²

INHOUD

451 m³

BOUWJAAR

1968

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 510.000 K.K.



KASTANJELAAN 25, DORDRECHT

THUIS!

- smaakvol gemoderniseerde gezinswoning met een fraaie aanbouw (2021) en verrassend veel leefruimte;
- heerlijk lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- luxe open woonkeuken (2019) in de aanbouw;
- eigentijdse visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming op de woonverdieping;
- drie slaapkamers, een modern uitgevoerde badkamer en een balkon op de eerste verdieping;
- royale vierde slaapkamer met groot dakraam en kunststof dakkapel op de tweede verdieping;
- zonnige en strak aangelegde achtertuin met sfeervolle overkapping, stenen berging en achterom;
- diepe voortuin gelegen aan voetpad en plantsoen;
- energielabel B! Dak-, spouwmuur-, bodem- en glasisolatie (exclusief het badkamerraam);
- gelegen op een mooie, centrale plek in het geliefde Dubbeldam, om de hoek van het Dubbelsteynpark, basisscholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en nabij de winkels op het Damplein;
- natuurliefhebbers en sportievelingen opgelet! Op een kleine 10 minuten lopen ben je in de prachtige Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 129 m². Bruto inhoud 451 m³. eigen grond 164 m²;
- bouwjaar 1968.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met moderne meterkast. In de praktische garderobekast bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming. Trapopgang met stoere eiken overzettreden naar de eerste verdieping. Extra bergruimte onder de trap.

De nette toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje en pvc vloer. Heerlijk lichte doorzonwoonkamer voorzien van een grote raampartij aan de voorzijde met een vrij en groen uitzicht op de voortuin en het plantsoen en een eigentijds tv-/wandmeubel met elektrische sfeerhaard. In 2021 is er een aanbouw gerealiseerd, waardoor de leefruimte aanzienlijk is vergroot en er ruimte is gecreëerd voor een toffe woonkeuken! De aanbouw heeft een glazen kunststof pui met openslaande tuindeuren over nagenoeg de volle breedte van de woning.

De keuken is voorzien van een uitgebreide inrichting (2019, uitgebreid in 2021)) met een wandopstelling in L-vorm inclusief een inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, oven, combi-magnetron en koel-/vriescombinatie. Het eiland met voorraadlades en een gezellig barretje maakt het geheel compleet. Plafond met inbouwverlichting.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, aan de voorzijde, met deur naar het balkon (oost/zuidoost) en twee vaste kasten.

Slaapkamer 2, aan de achterzijde, met twee vaste kasten.

Slaapkamer 3, aan de achterzijde, met kastenwand (ter overname).

In 2019 vernieuwde badkamer, compleet uitgevoerd met een douchecabine met thermostaatkraan, regen- en handdouche, wandcloset, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast en designradiator. De ruimte is volledig betegeld.

KASTANJELAAN 25, DORDRECHT

INSTAPKLAAR, RUIM EN LEKKER LICHT

Tweede verdieping:

Overloop met Velux dakraam (2020), aansluitingen voor de wasmachine en droger, opstelplaats van de Nefit cv-combiketel (2019) en bergruimte achter het knieschot.

Royale vierde slaapkamer met een groot Velux dakraam aan de voorzijde (2023), een brede kunststof dakkapel (2019) en volop bergruimte achter de knieschotten. In 2019 is de elektra op deze verdieping uitgebreid.

Tuin/berging:

De diepe voortuin is keurig aangelegd en grenst aan een rustig voetpad en groen plantsoen. Hierdoor ligt de woning prettig terug van de straat en is er voor de deur volop groen.

De zonnige, strak aangelegde achtertuin is o.a. voorzien van sierbestrating, een border met vaste beplanting, een tuinkast en buitenkraan. Onder de sfeervolle overkapping met elektra is het heerlijk lang buiten zitten. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en via het achterom is de tuin goed bereikbaar.

Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat PVC-vloer op de begane grond en laminaat op de eerste en tweede verdieping. Vloerverwarming (en radiatoren) op de woonverdieping.

Wandafwerking: een combinatie van granol en behang (deels renovlies).

Kozijnen: houten kozijnen aan de voorzijde. De achterzijde is volledig voorzien van kunststof kozijnen (begane grond en tweede verdieping 2019).

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbare screens bij de drie slaapkamers op de eerste verdieping en de woonkamer aan de voorzijde.

Binnenzonwering: uniek is de elektrisch bedienbare (afstandsbediening en app) raambekleding van Luxaflex op de woon- en eerste verdieping (ter overname).

Elektrische installatie: moderne groepenkast met 10 groepen, kookgroep, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting.

UTP: alle slaapkamers beschikken over een UTP-aansluiting.

Isolatie: dak-, bodem-, spouwmuur- en glasisolatie (exclusief het badkamerraam).

Energielabel: B.

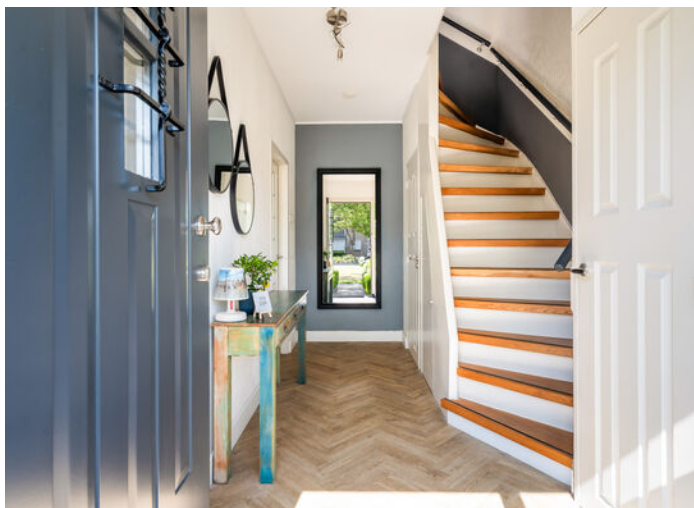
Bouwjaar: 1968.

Grondoppervlak: 164 m².

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

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 5396

Oplevering: begin december 2026.



MODERN & STIJLVOL

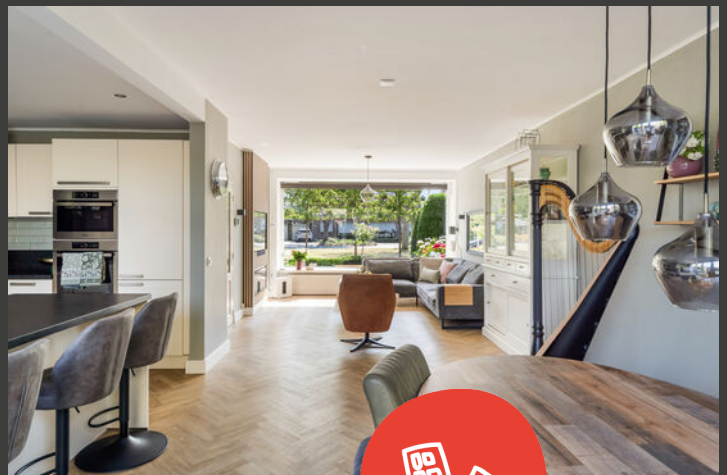


Francoise legt uit

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





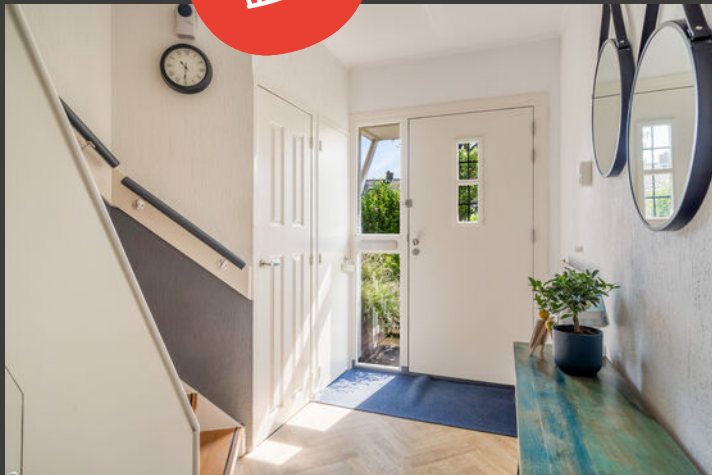








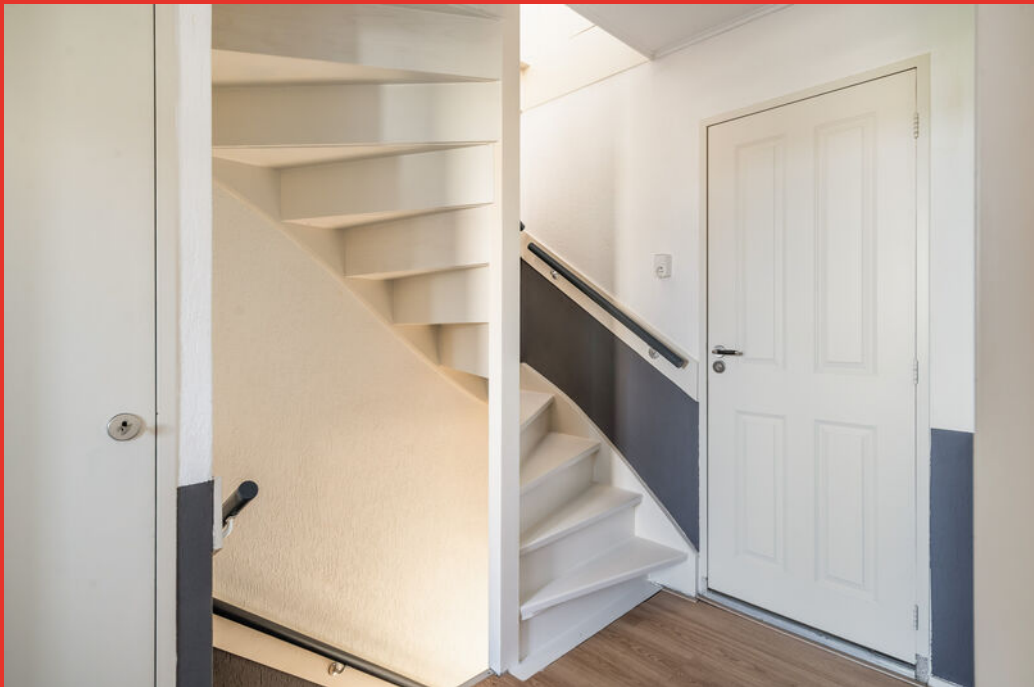






















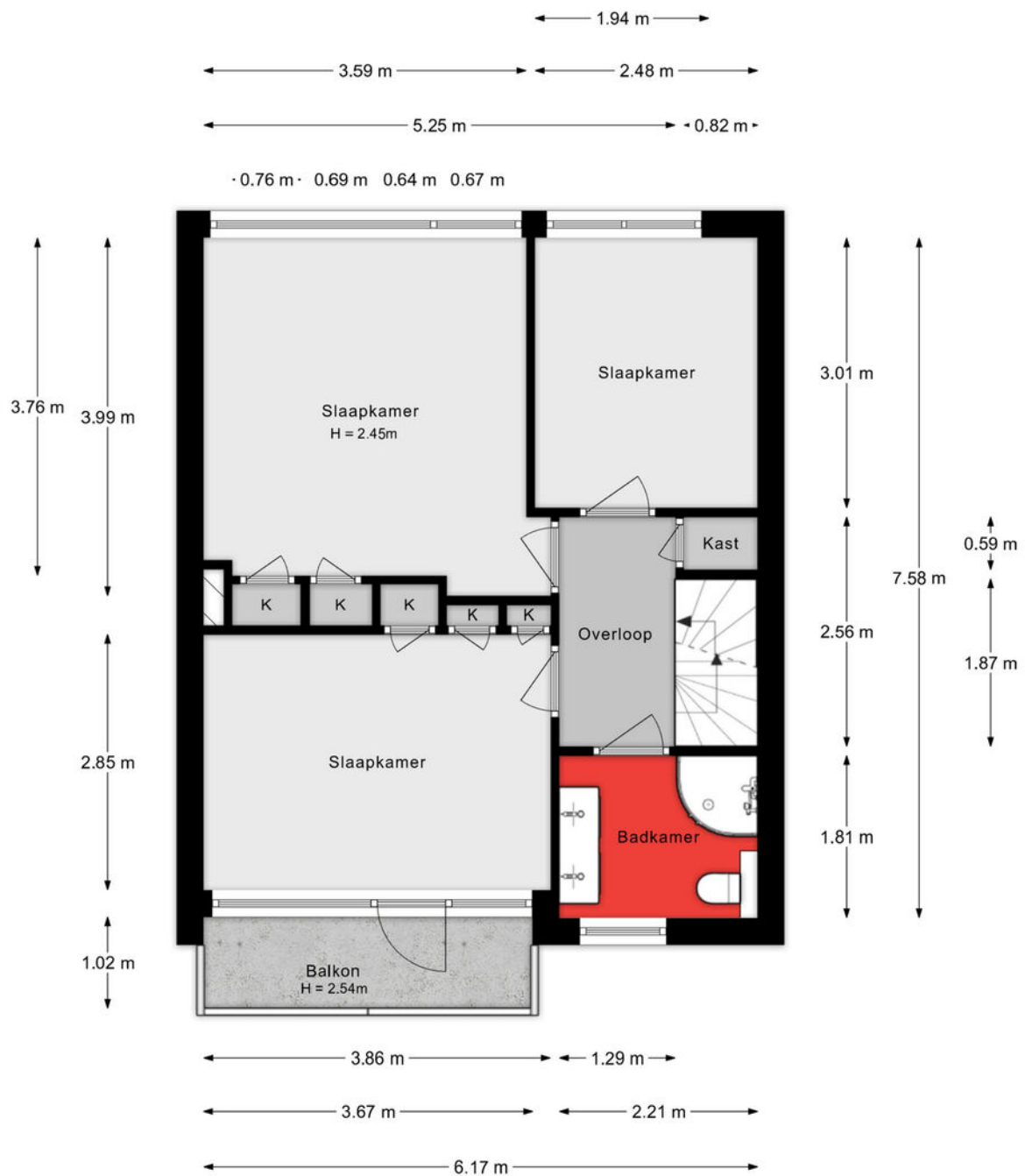


Begane grond



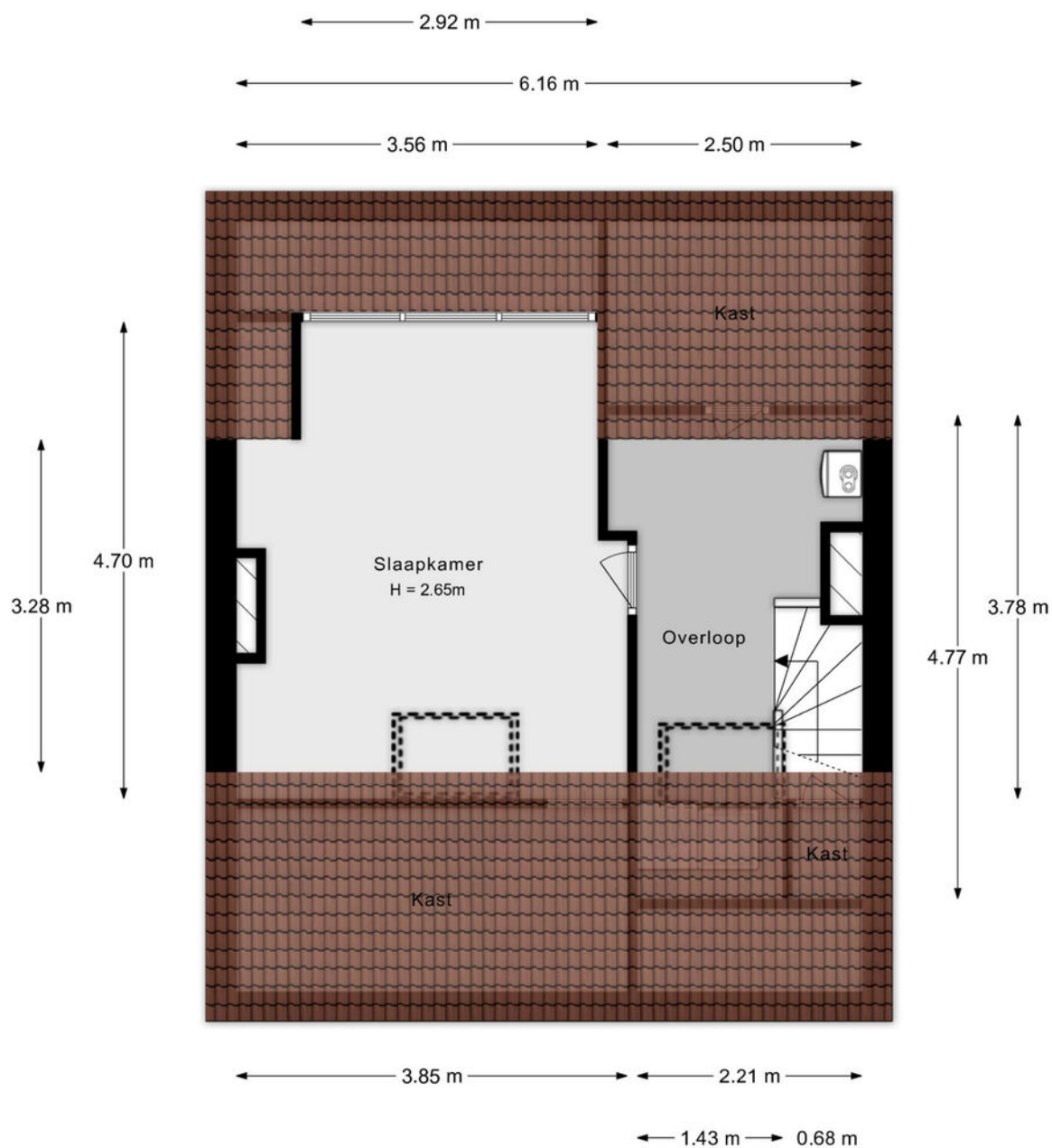
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



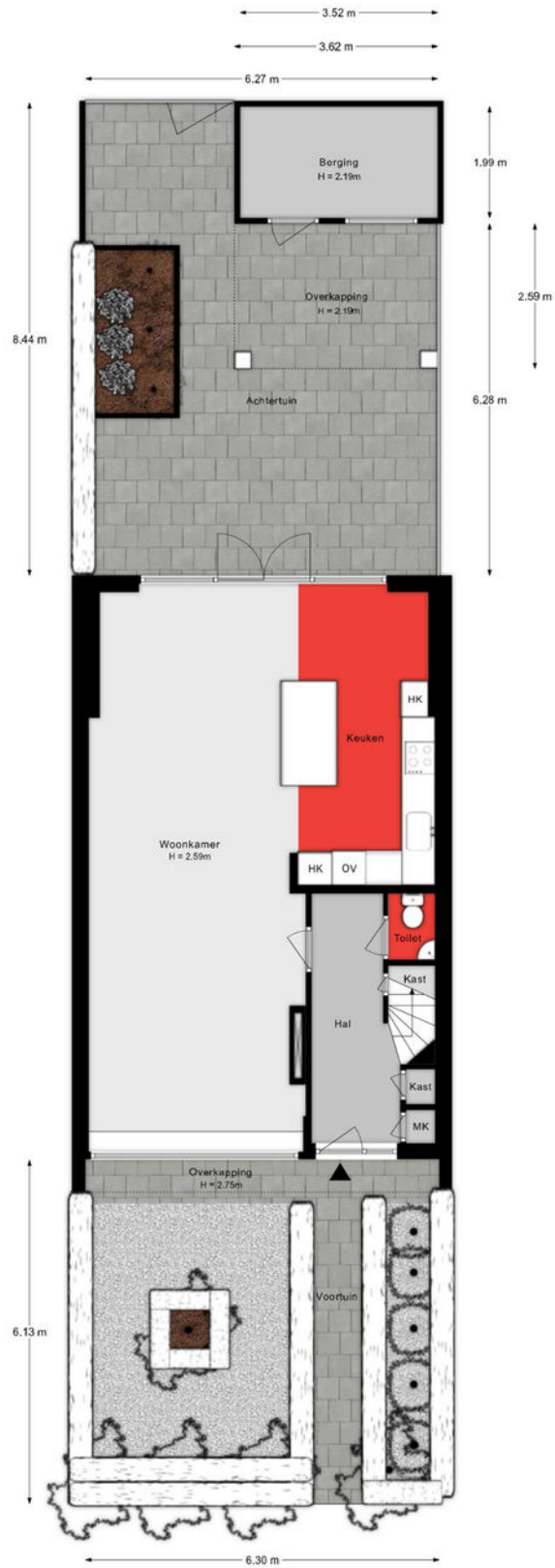
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



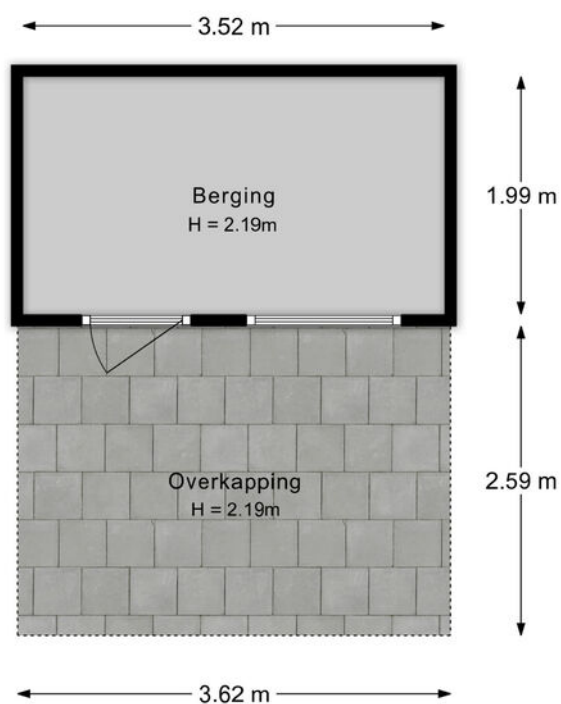
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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
- Tuinverlichting X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 3 meter kastenwand studeerkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X
- Luxaflex R rolgordijnen handbediend (1e en 2e verdieping), Luxaflex R Duettes PowerView, Luxaflex R rolgordijnen PowerView (begane grond achterzijde), Luxaflex R Gordijnen PowerView / woon & slaapkamer X
- gordijnrails en gordijnen slaapkamer voor, studeerkamer en slaapkamer zolder X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- elektrische led sierhaard met verwarmingsfunctie X
- tv en Sonos installatie X
- Luxaflex R plissé hordeuren X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- barkrukken

X

Woning - Sanitair/sauna

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

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Kluis

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Hue Hub en Luxaflex PowerView Hubs			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten / beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Heater		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kast en planken in de schuur		X	
Werkbank en vriezer in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- haspel tuinslang		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

Sectie A

Perceel 5396

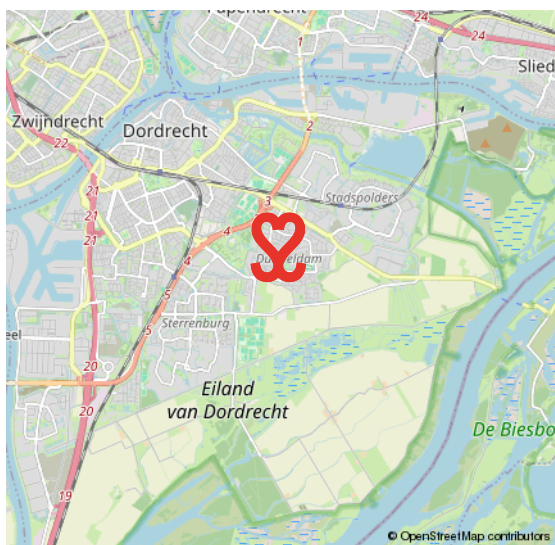
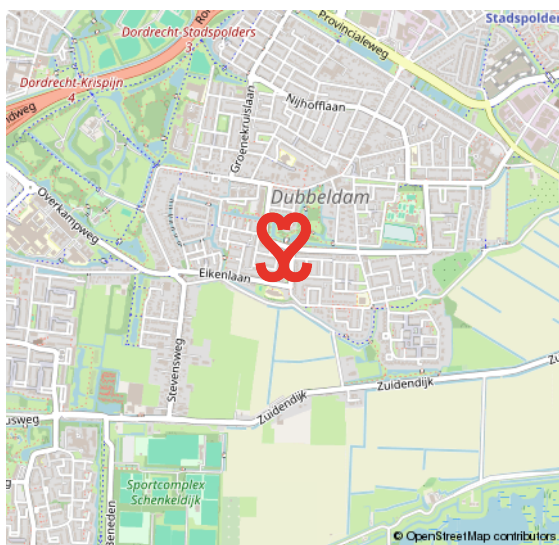
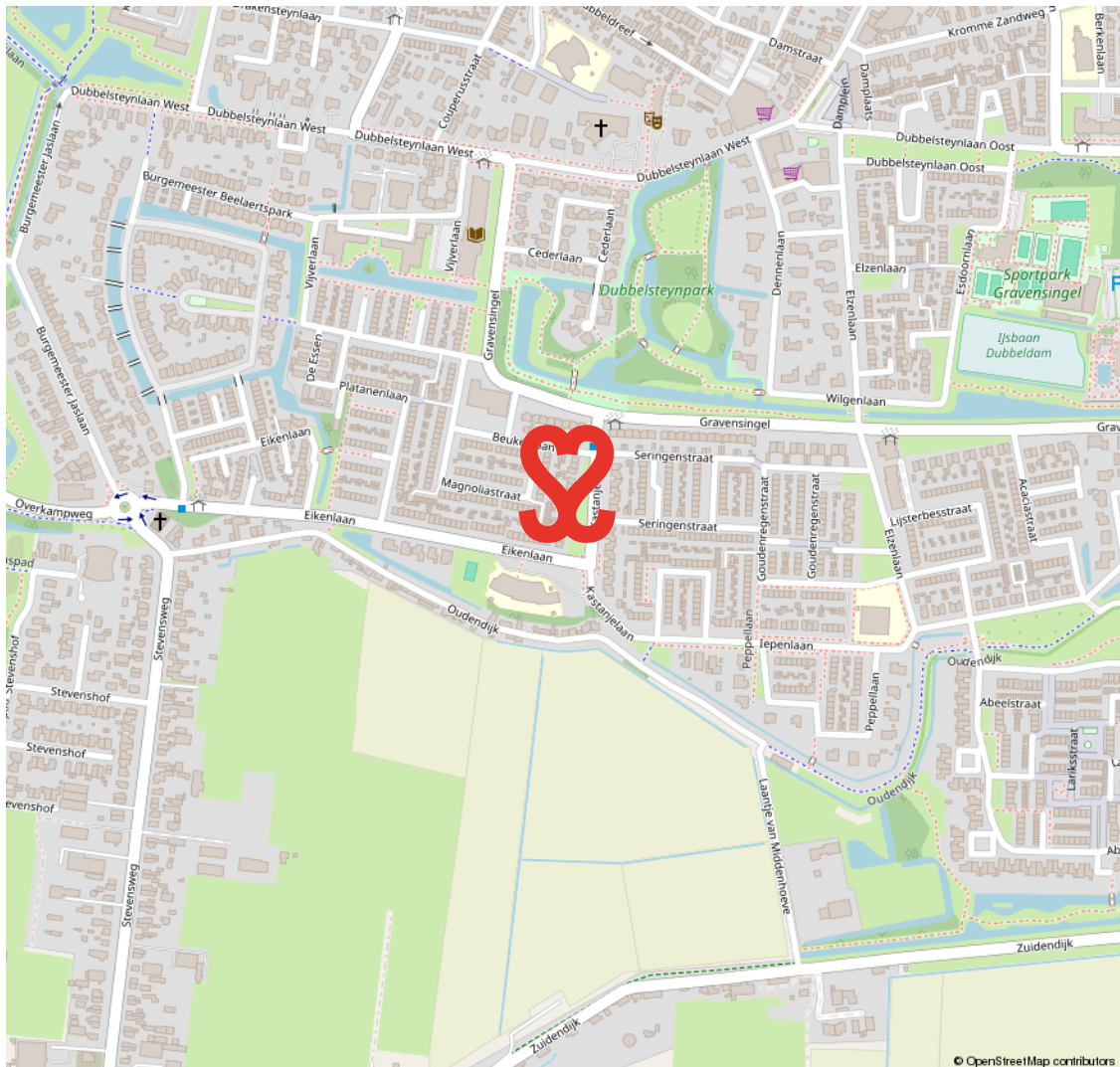
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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)

Marktvergelijker.

IN ÉCHTE CIJFERS

Als we kijken naar de verkoop van deze woning is dit traject onlosmakelijk verbonden met de trends op de lokale woningmarkt.

Sterker nog: te beginnen in de wijk, in de directe nabijheid en natuurlijk ook daarbuiten.

Ons verkoopadvies. Gebaseerd op échte cijfers, op recent verkochte referentiewoningen.

Inderdaad. Gebaseerd op de feiten.

€ 410.000-

Gemiddelde transactieprijs, 2e kwartaal 2025

+ 8,6 %

Ontwikkeling transactieprijs t.o.v. 4 kwartalen eerder

227

Aantal verkochte woningen in 2e kwartaal 2025

30

Gemiddelde verkooptijd in dagen, 2e kwartaal 2025

1492 WONINGEN IN DORDRECHT
VERKOCHT DE AFGELOPEN 12
MAANDEN WAARVAN

175 WONINGEN DOOR
VIJFVINKEL VERKOCHT!
#LEKKERBEZIG





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 TROÛÈL

