



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NOORDSIGT 137
3319 WE 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

Modern wonen in Dubbeldam! Tiptop verzorgde 2-laags woning met recent vernieuwde badkamer, moderne keuken, drie slaapkamers én een heerlijke tuin met berging en achterom.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

93 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

113 m²

INHOUD

313 m³

BOUWJAAR

1997

TUIN

achtertuin, voortuin

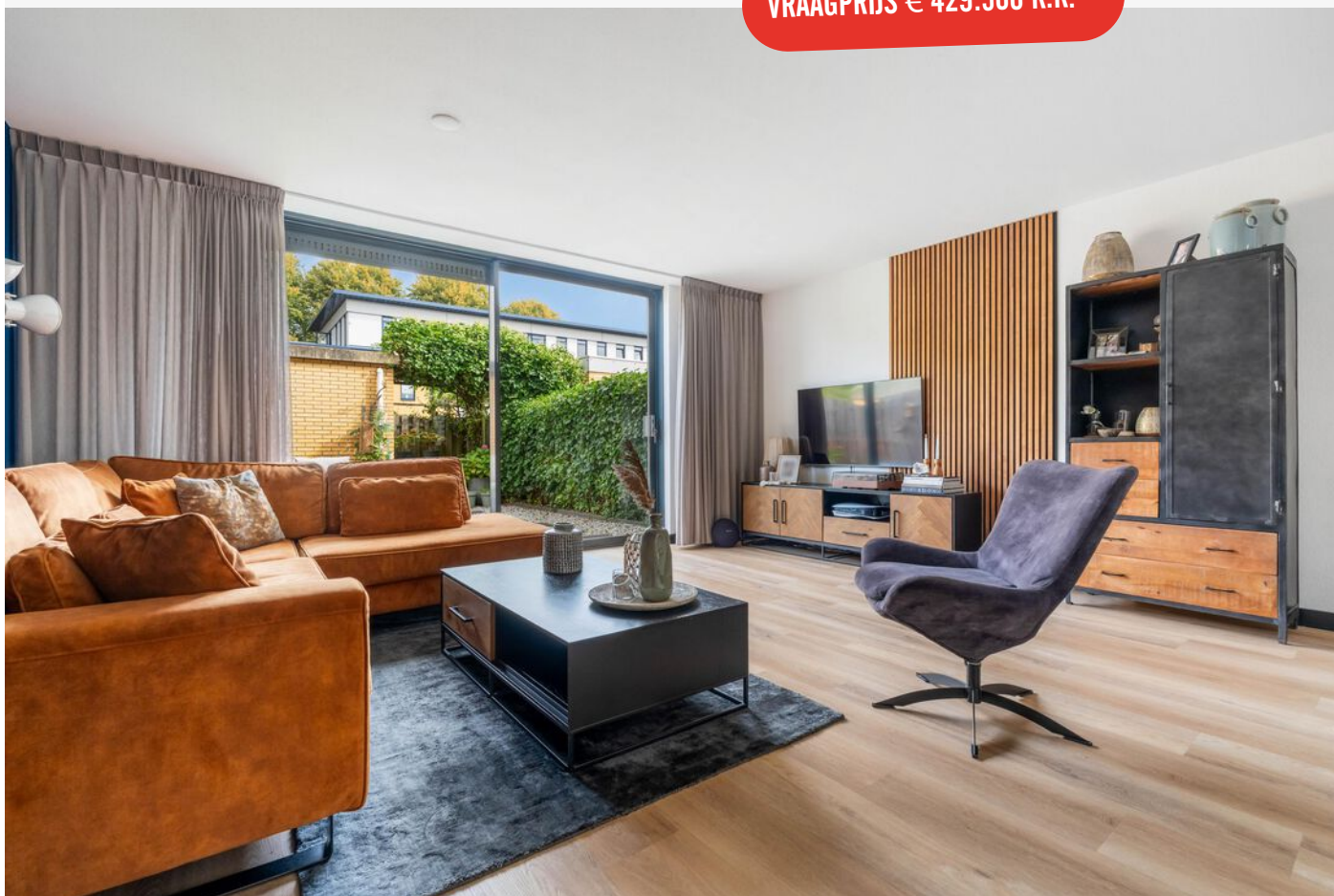
VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 429.500 K.K.



NOORDSIGT 137, DORDRECHT

MODERN EN COMFORTABEL WONEN OP EEN HEERLIJKE PLEK!

- dit is echt zo'n woning waarbij we gerust durven te zeggen: spullen inpakken en verhuizen maar!
- tuingerichte woonkamer met schuifpui;
- open keuken met strakke, in 2019 vernieuwde keukeninrichting met inbouwapparatuur;
- ruime en lichte overloop en drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- een in 2024 vernieuwde badkamer met de 'WOW' factor;
- airconditioning op de eerste verdieping én een in 2026 vernieuwde cv-ketel;
- mooie pvc vloer (2024) op de woonverdieping en stucwerk wandafwerking;
- strak aangelegde achtertuin met stenen berging en achterom;
- in 2025 is de dakbedekking van de woning vernieuwd;
- rustig gelegen in het geliefde in 1997 gebouwde wijkje 'Dubbeldrecht' in Dubbeldam;
- dichtbij het Dubbelmondepark, scholen en kinderdagverblijf, de winkels op het Damplein en uitvalsweg;
- woonoppervlak 93 m². Bruto inhoud 313 m³;
- bouwjaar 1997. eigen grond 113 m².

Indeling

Begane grond:

Entree in de lichte hal met vaste kast, meterkast (6 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte.

Modern, deels betegeld toilet met fonteintje.

Tuingerichte woonkamer met een mooie lichtinval door de aluminium schuifpui aan de tuinzijde.

Open keuken aan de voorzijde met een moderne, in 2019 vernieuwde keukeninrichting in L-vorm. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met raampartij aan de voorzijde, airconditioning en toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en de was-/stookruimte.

Praktische was-/stookruimte met aansluiting voor de wasapparatuur, unit mechanische ventilatie en opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta CW5, 2026).

Slaapkamer aan de voorzijde met stoere houten schuifdeur en een handmatig bedienbaar rolluik aan de buitenzijde.

Twee slaapkamers aan de achterzijde.

De in 2024 vernieuwde badkamer heeft echt de WOW factor! De badkamer is voorzien van een grote inloofdouche met glazen douchewand met een hip zwart aluminium frame en zwarte douchegarnituur, een breed wastafelmeubel, wandkast, wandcloset en handdoekenradiator.

De combinatie van houtlook vloertegels, witte wandtegels en een donkergroene accentwand in visgraatmotief geeft de ruimte een warme, stijlvolle uitstraling.

Tuin:

Leuke voortuin en strak aangelegde achtertuin op het noordoosten. De tuin is in 2018 volledig opnieuw aangelegd en o.a. voorzien van sierbestrating, een buitenkraan, tuinverlichting, stenen berging met elektra en een praktische achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: mooie pvc-vloer (2024) op de woonverdieping.

De slaapverdieping is voorzien van laminaat.

Wandafwerking: grotendeels gestuukte (combinatie van spachtelputz en strak stucwerk) wanden.

Kozijnen en beglazing: houten kozijnen en beglazing met HR beglazing.

Airconditioning: op de overloop van de eerste verdieping ten behoeve van de gehele verdieping.

THUIS!

Dak: de dakbedekking van de woning is in augustus 2025 volledig vernieuwd.

Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glisolatie.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1997.

Grondoppervlak: 113 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 7898.

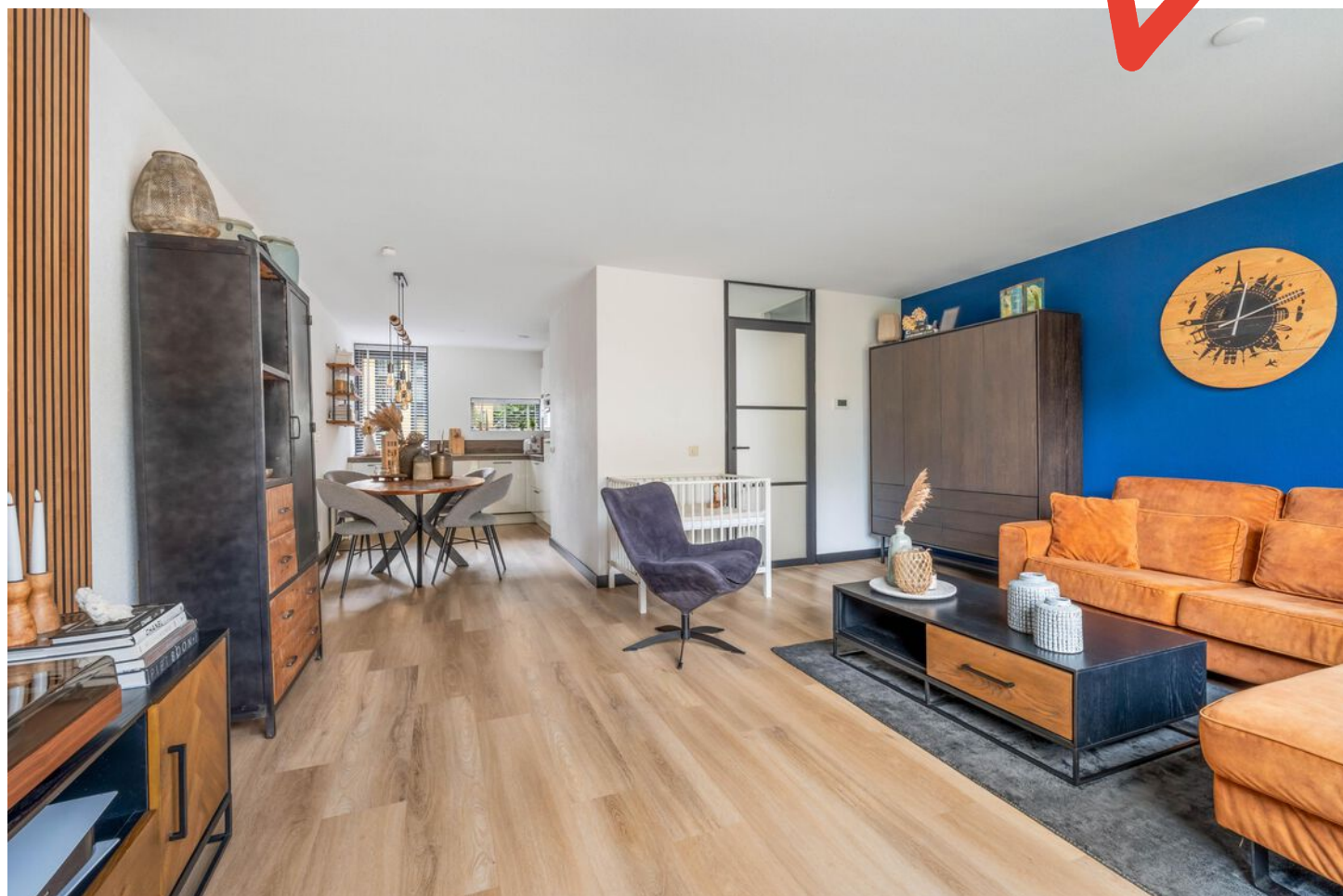
Oplevering: in overleg.



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

















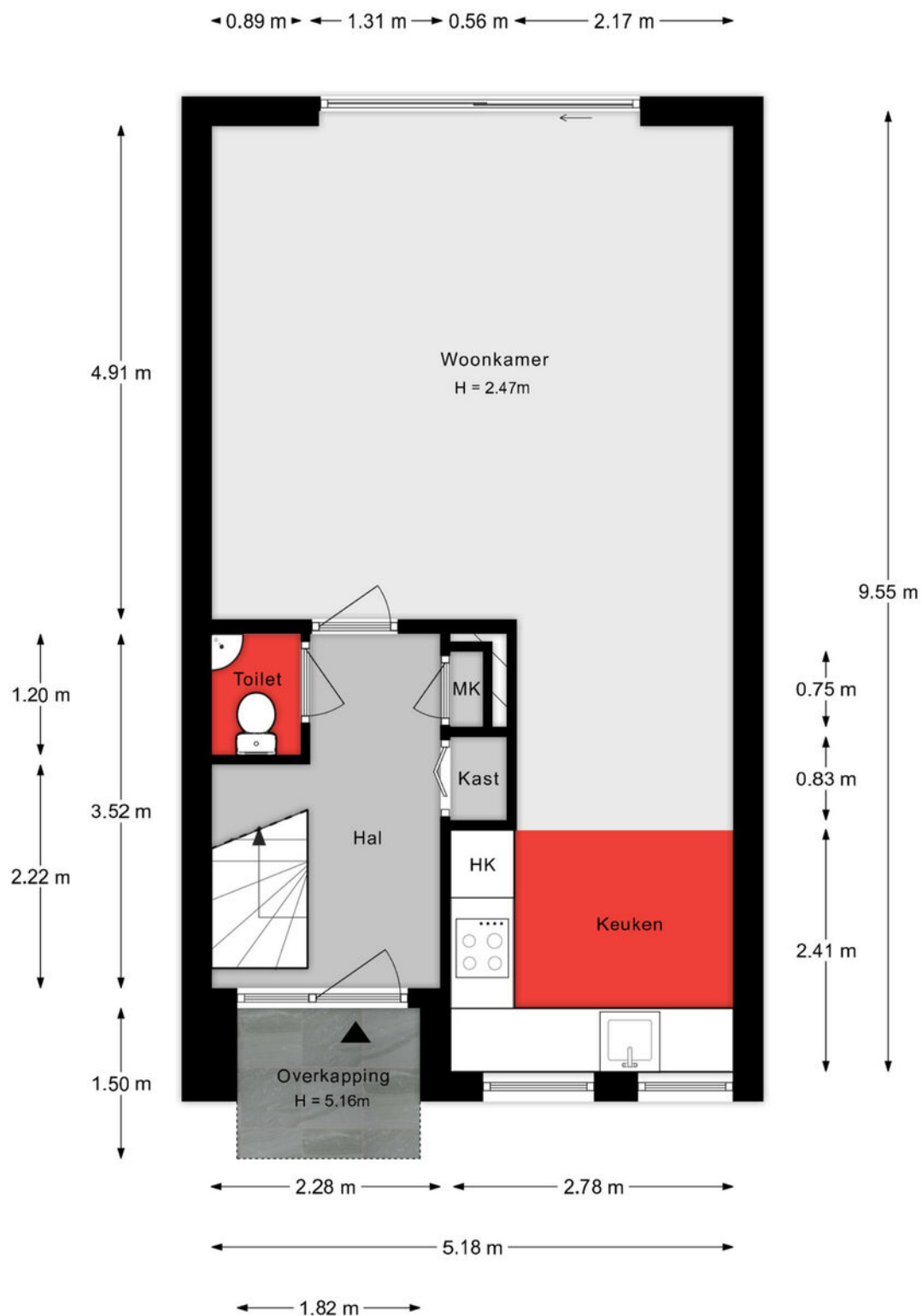






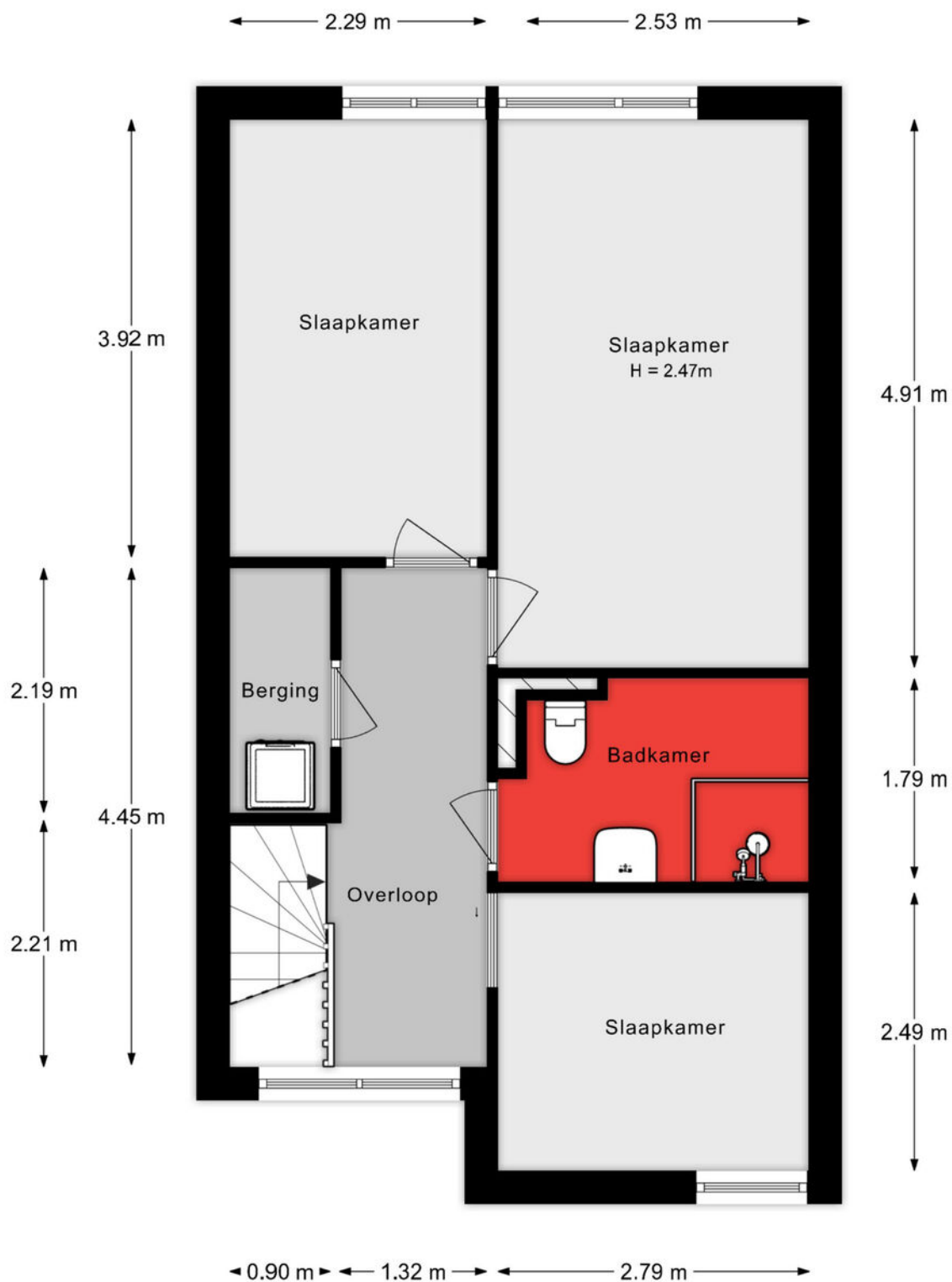


Begane grond



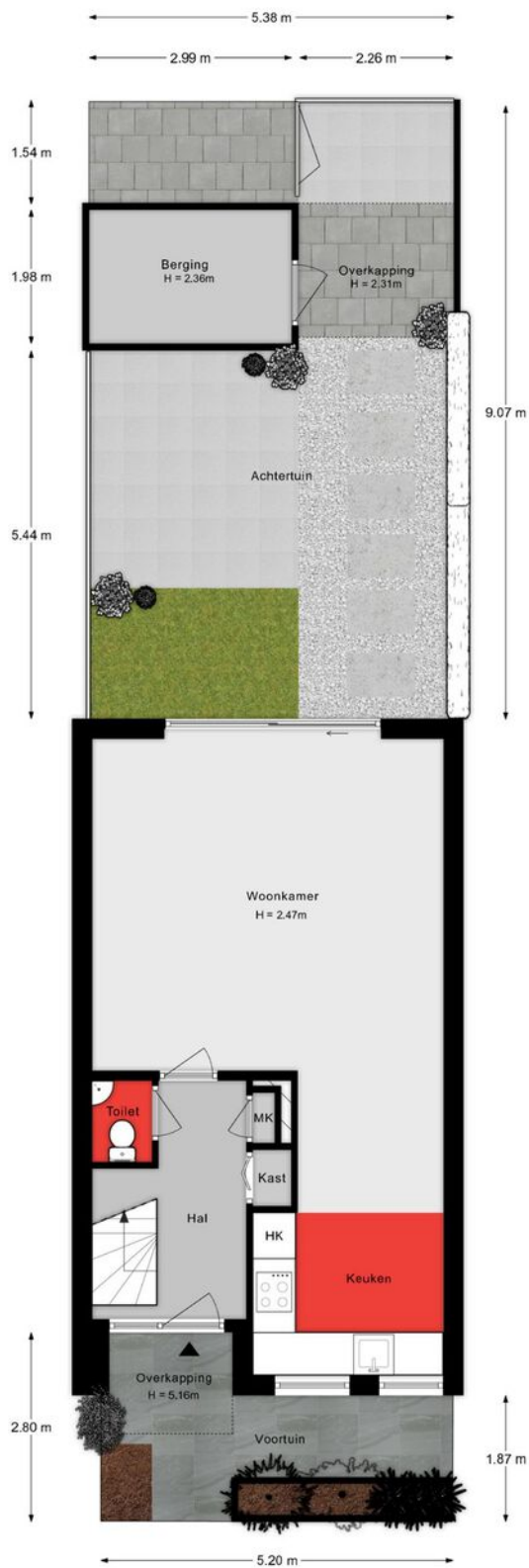
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

verdieping



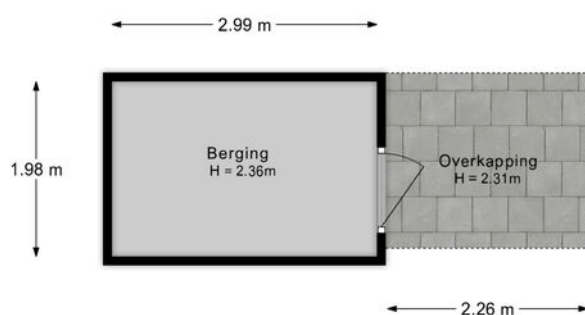
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatie



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Berging



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Tafellampen

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- jaloezieën

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- PVC vloer woonkamer

X

X

Overig, te weten

- Hoekbank

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Losse planten in pot

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Tuinset

X

- Parasol

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

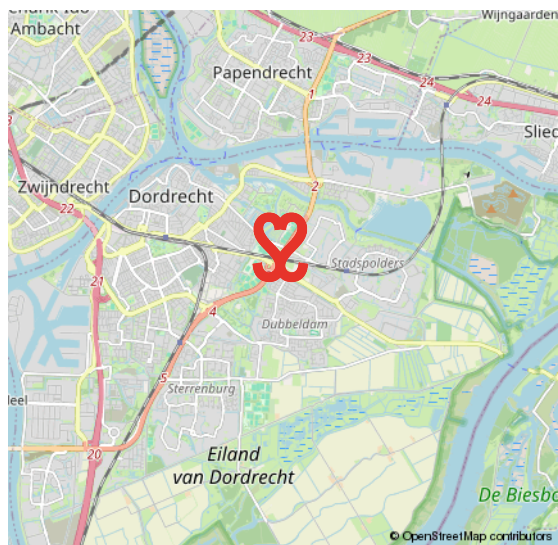
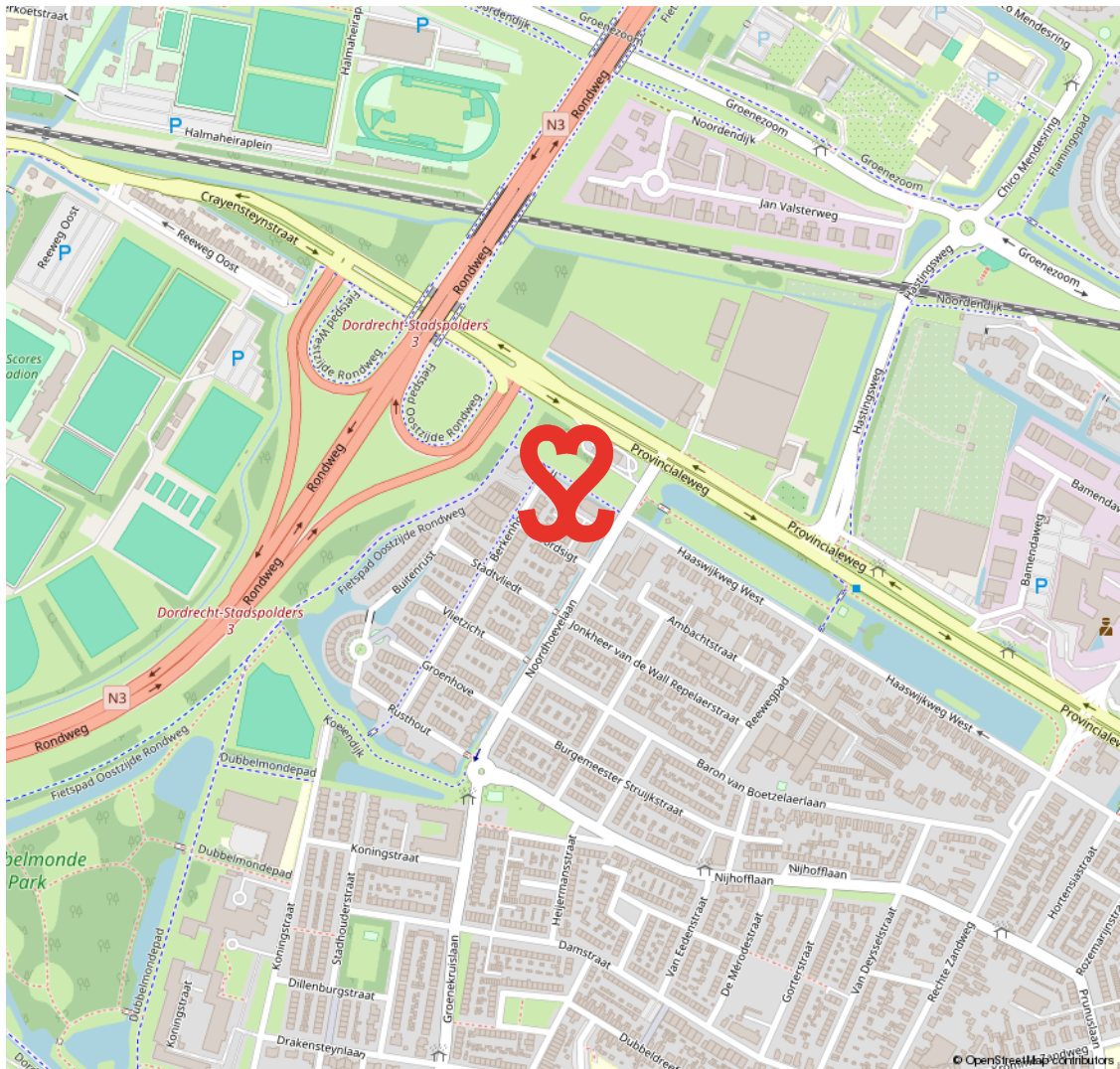
Perceel: 7898

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 september 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**



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

