



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**DUBBELDREEF 44
3319 BJ 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. Spannenddddd. 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

Charmante tweekapper op een heerlijk plekje in Dubbeldam! Wonen mét karakter, verrassend veel wooncomfort én een heerlijke tuin, midden in die geliefde woonwijk!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

72 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

148 m²

INHOUD

230 m³

BOUWJAAR

1924

TUIN

achtertuin, zijtuin

PARKEREN

openbaar parkeren

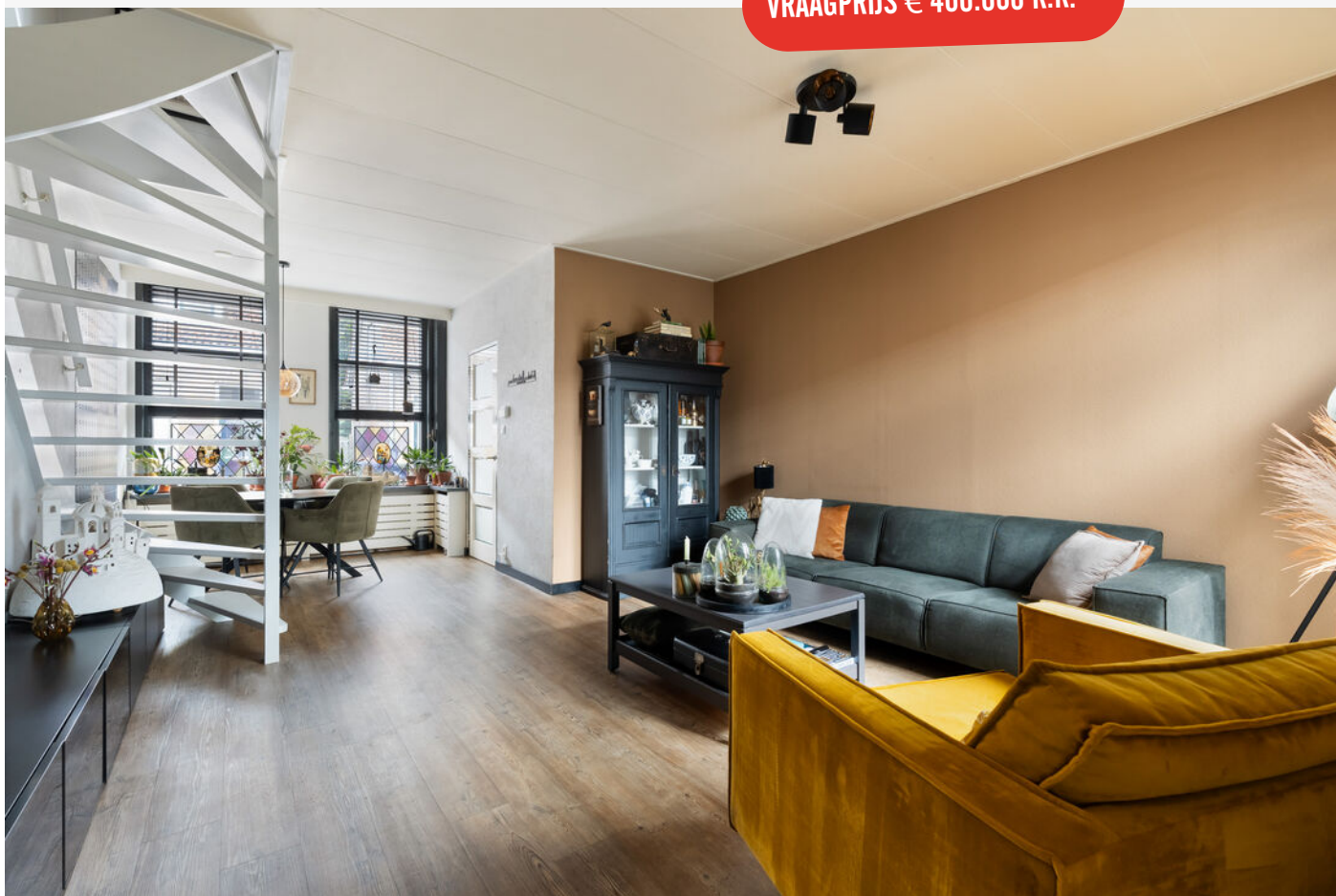
VERWARMING

cv-combiketel i.c.m. vloerverwarming

ISOLATIE

vloerisolatie, muurisolatie gedeeltelijk, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.



DUBBELDREEF 44, DORDRECHT

MODERN WONEN IN CHARMANTE 2-1 KAPPERRRR!

- ruime en sfeervolle woonkamer met comfortabele vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin;
- moderne halfopen keuken (2023) met stijlvolle zwarte fronten en diverse inbouwapparatuur;
- badkamer met vrijstaand ligbad én douche;
- drie slaapkamers op de verdieping, waaronder een toffe hoofdslaapkamer met hoge nok, zichtbare balken en airconditioning;
- heerlijk ruime en fraai aangelegde achtertuin met o.a. twee terrassen, fijne zon- en schaduwplekjes en zij-achterom;
- vrijstaand, geïsoleerd bijgebouw met verwarming, elektra, water en aansluitingen voor de wasapparatuur;
- gelegen in de geliefde woonwijk Dubbeldam, op steenworp afstand van winkelcentrum Damplein;
- ook scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden zijn in de omgeving aanwezig;
- ofwel een gezellig, dorps karakter met zowel de natuur als de historische stad op korte afstand;
- woonoppervlak 72 m². Bruto inhoud 230 m³;
- bouwjaar 1924. Eigen grond 148 m².

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toegang tot de toiletruimte met hangend closet. In de aangrenzende stookkast bevindt zich de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2015).

Ruime en sfeervolle woonkamer met pvc-vloerafwerking, comfortabele vloerverwarming, open trap naar de verdieping en openslaande deuren naar de tuin.

Via een toeg is de halfopen keuken bereikbaar, gelegen in het aangebouwde gedeelte. De moderne keuken (2023) is uitgevoerd met zwarte fronten, een houten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigunit, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een vrijstaand ligbad, douche met glazen deur, hand- en stortdouche en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de vliering.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een sfeervolle hoge nok met houten balken in het zicht. Daarnaast beschikt deze kamer over een vaste kast en airconditioning.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met een Velux dakraam en één met een vaste kast.

Vliering:

Boven de slaapkamers aan de voorzijde bevindt zich een praktische bergvliering.

Tuin:

De heerlijk ruime achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en is fraai aangelegd met sierbestrating, een gazon, groene borders en een vijver. Dankzij de verschillende terrassen is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Verder beschikt de tuin over een luifel met elektrisch zonnedoek en een achterom via de zijkant.



Achter in de tuin staat een vrijstaand, geïsoleerd bijgebouw met betonvloer, verwarming, elektra, water, uitstortgootsteen, werkbank en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Algemeen:

Vloerafwerking: pvc (begane grond) en laminaat (verdieping).

Wandafwerking: spachtelputz en behang.

Kozijnen/beglazing: overwegend houten kozijnen, deels kunststof kozijnen. Isolerende beglazing, met uitzondering van de voordeur.

Energielabel: D.

WAT EEN HEERLIJKE TUIN!

Bouwjaar: 1924.

Grondoppervlak: 148 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 6274.

Fundering: de woning is gefundeerd op staal. Recent is een fase 0-funderingsonderzoek uitgevoerd met als uitkomst laag risico.

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

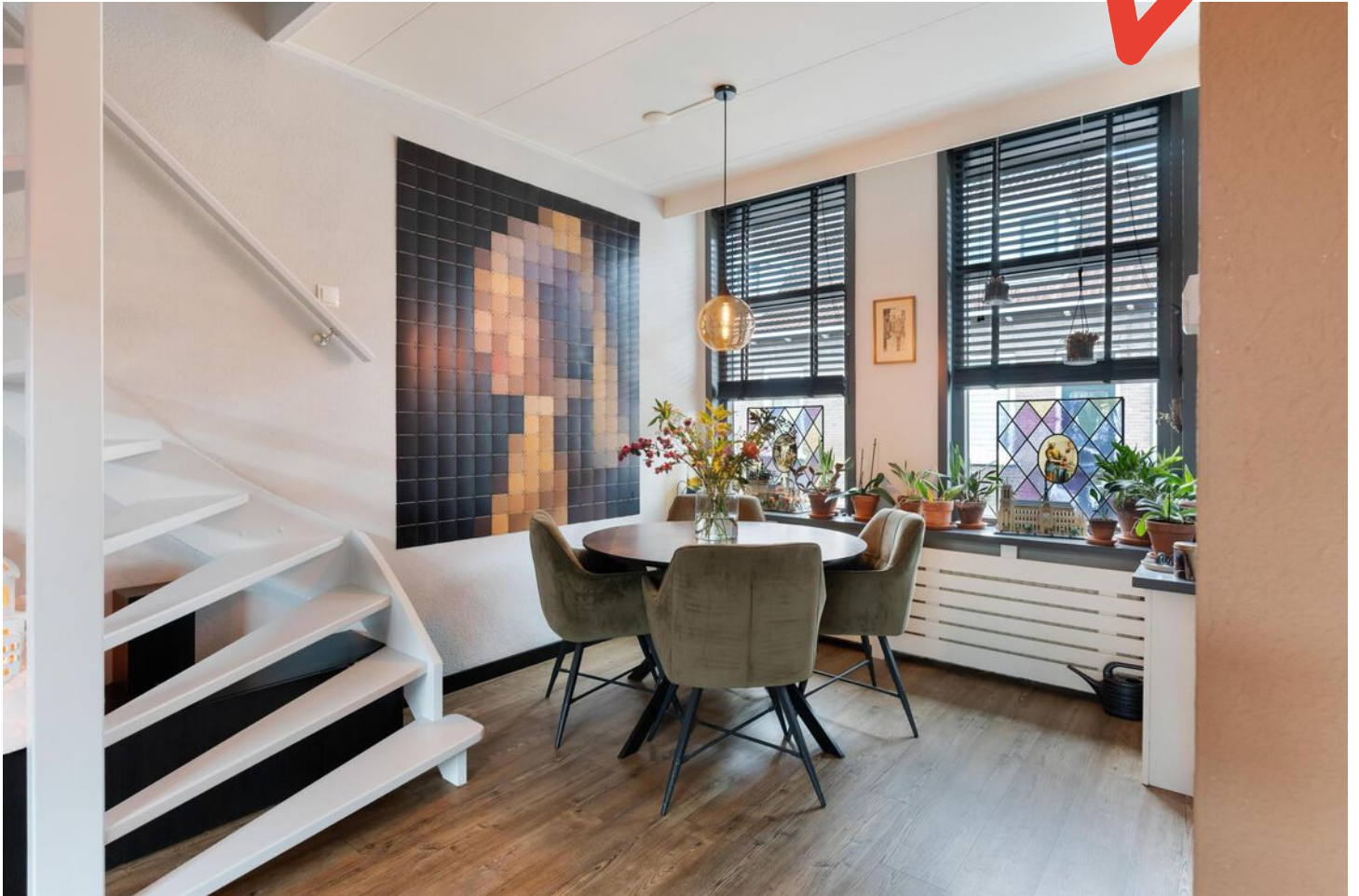
Oplevering: indicatie maart 2027, in overleg

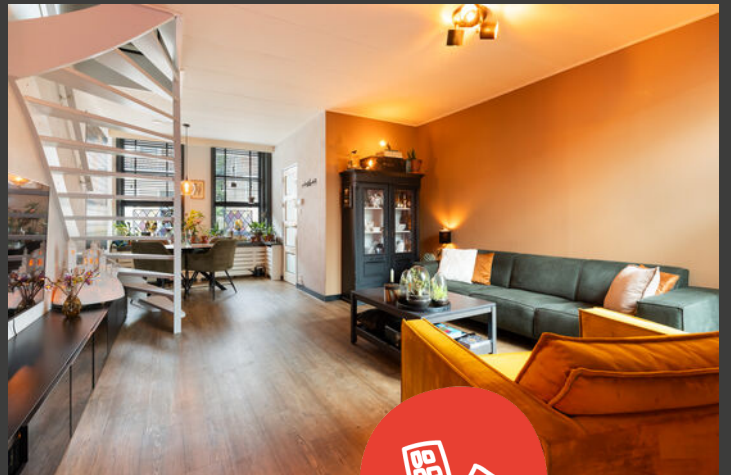


Tim legt uit

Ik ben Tim 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









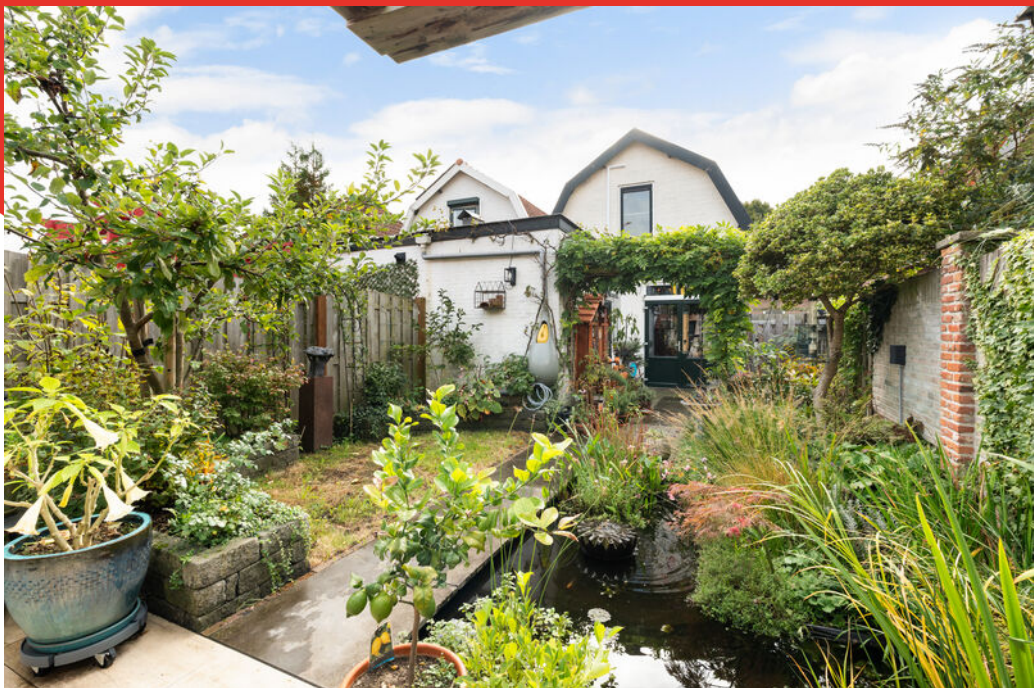










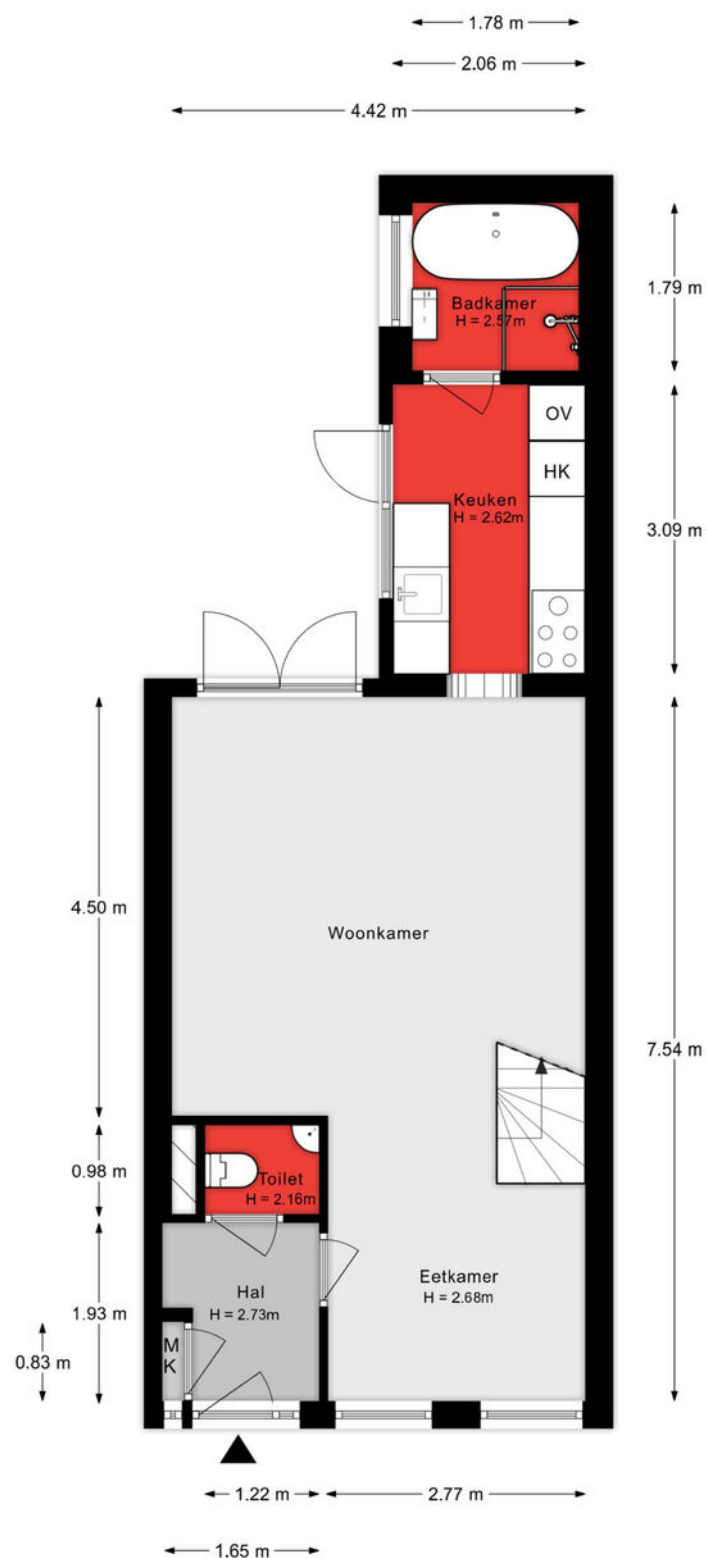






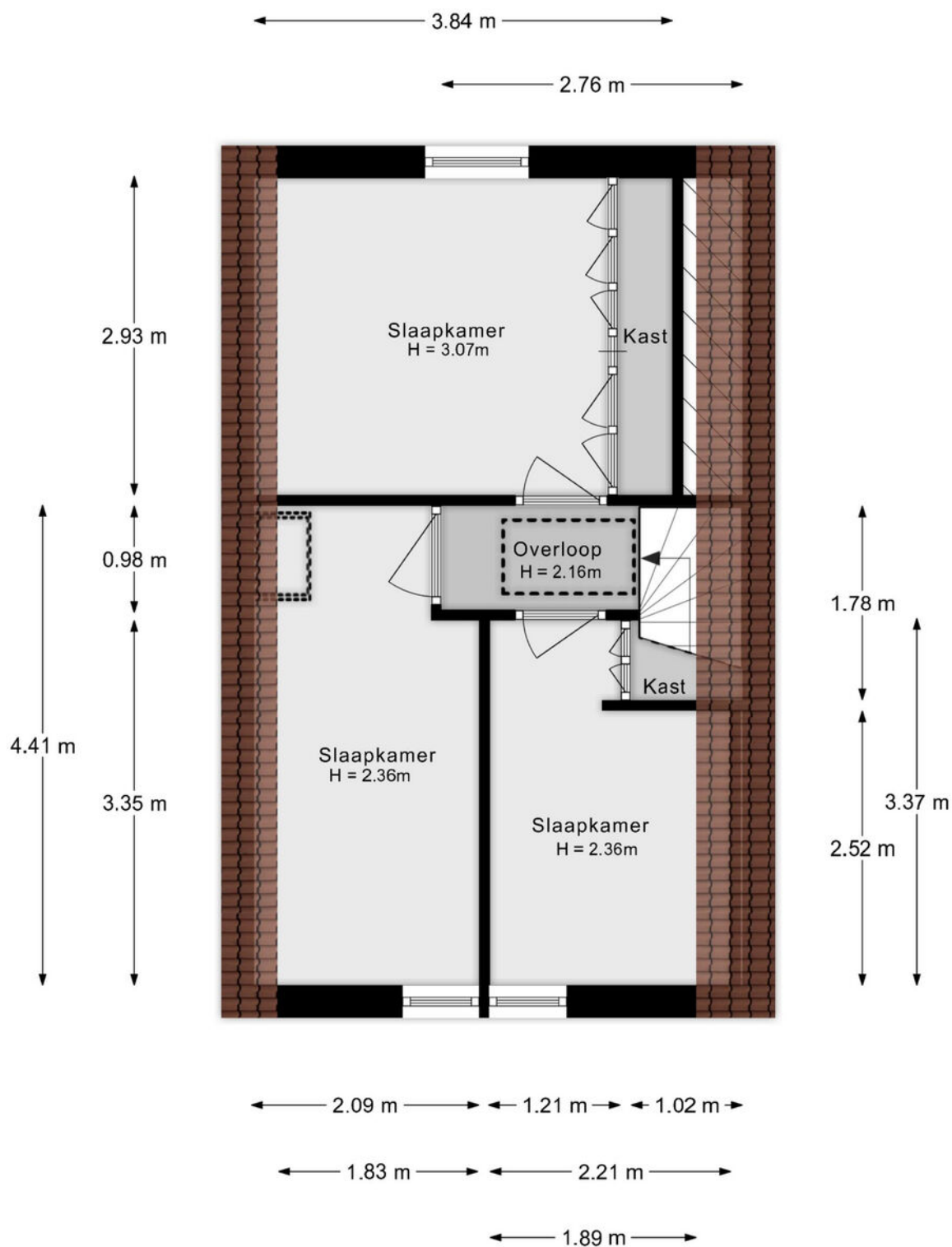


Begane grond



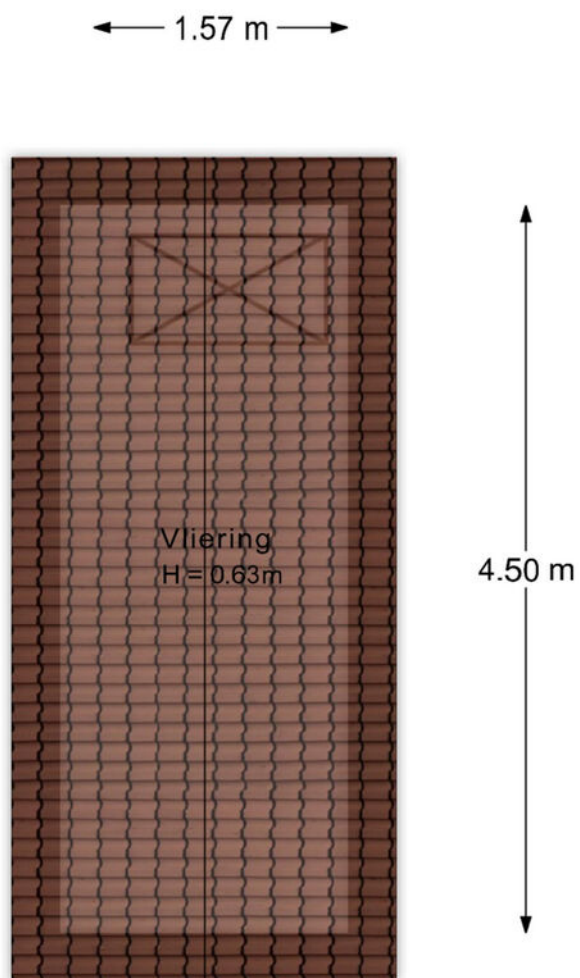
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

1e verdieping



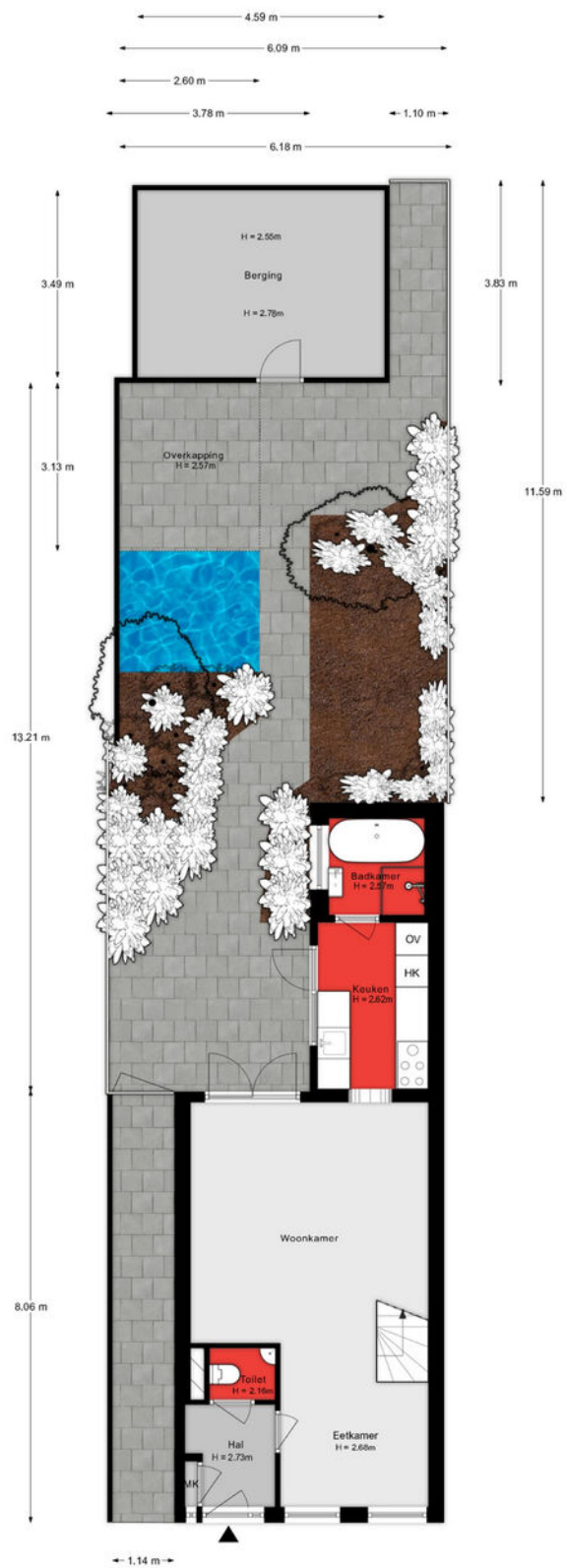
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Vliering



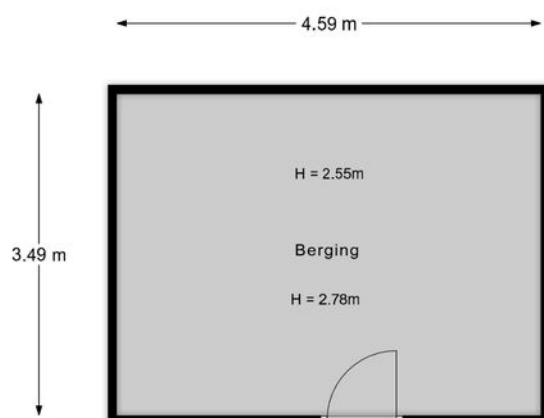
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- inbouw kledingkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

vijver

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- buitenkraan

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

Secie A

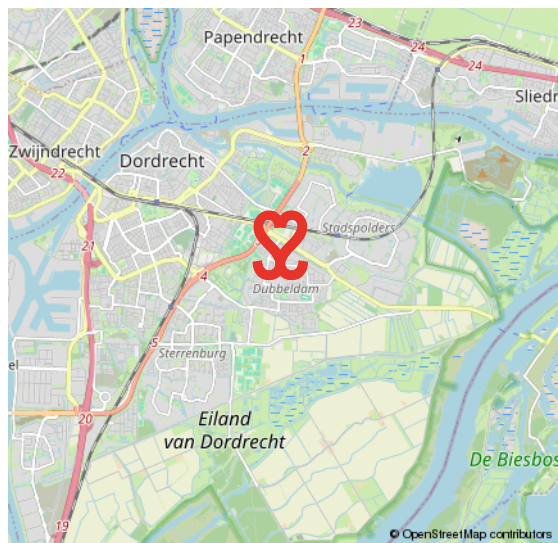
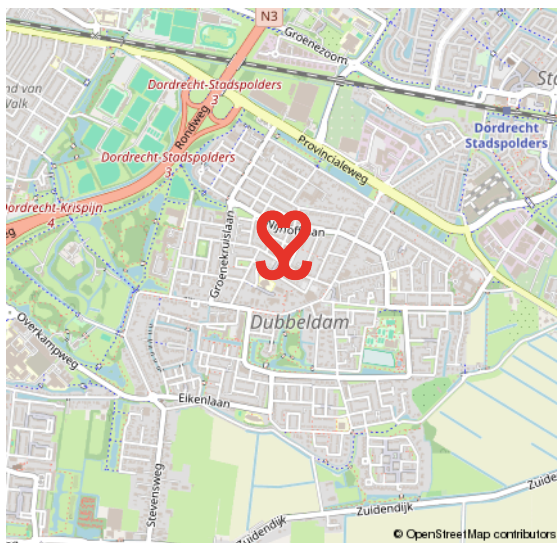
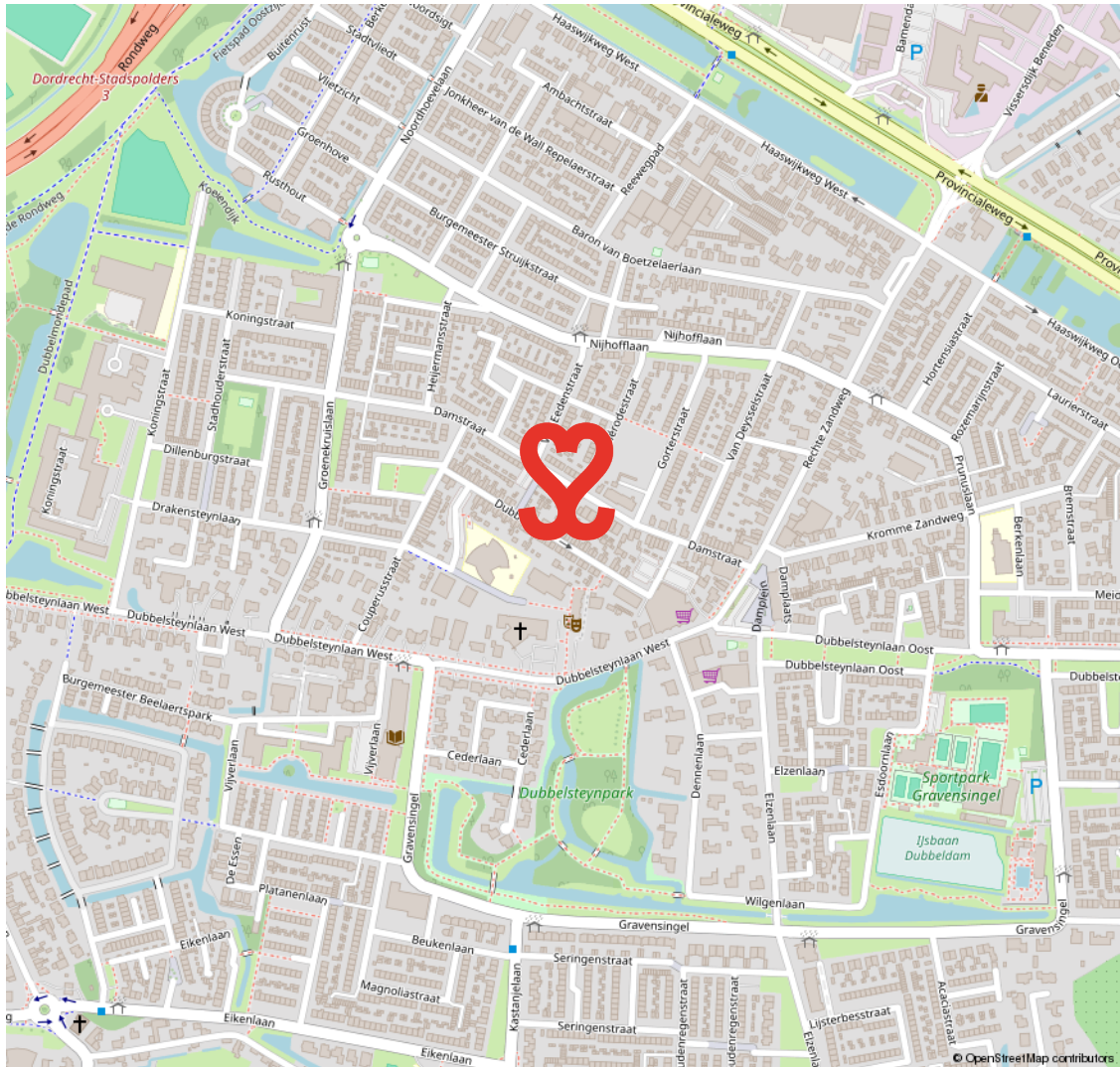
Perceel 6274

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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**



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

