



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ARKELSTEIN 54
3328 BB 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 toch, 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

Een heerlijke plek met héél toffe extra's!
Instapklare 2-kapper in Sterrenburg III met
oprit voor 3(!) auto's, garage/bijkeuken,
extra garage, zonnige tuin én 4 ruime
slaapkamers.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

166 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

286 m²

INHOUD

565 m³

BOUWJAAR

1979

TUIN

achter-, voor- en zijtuin

GARAGE

2 garages (waarvan één thans bijkeuken)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel
glas

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



ARKELSTEIN 54, DORDRECHT

INSTAPKLARE 2-1-KAPWONING MET DUBBELE GARAGE IN STERRENBURG III

- moderne, tiptop onderhouden 2-onder-1-kapwoning in de wijk Sterrenburg III;
- extra bijzonder dankzij de ruime parkeergelegenheid én een extra garage;
- instapklaar met eigentijdse afwerking en fijne lichtinval;
- originele garage omgebouwd tot praktische bijkeuken met openslaande deuren en keukenblok;
- living met glad gestuukte wanden, houten vloerdelen en schuifpui naar de tuin;
- moderne keuken met inbouwapparatuur;
- 4 heel goede slaapkamers (voorheen 5 kamers) verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- badkamer met dubbele wastafel, douche, wandcloset en vloerverwarming;
- ruime achter- en zijtuin op het zuidwesten met hardstenen terras, kunstgras en veel privacy;
- oprit met plek voor drie auto's en een extra stenen garage (met vliering) grenzend aan de tuin;
- voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas, dak-, muur- en vloerisolatie;
- 12 zonnepanelen (eigendom) en cv-ketel Intergas HR uit 2019;
- gelegen in een rustige woonwijk dichtbij basisscholen, het buitengebied en (buurt)winkels;
- woonoppervlak 165 m². Bruto inhoud 565 m³;
- bouwjaar 1979. Eigen grond 286 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, garderobekast en modern toilet met wandcloset en fontein. Toegang tot de voormalige garage welke is omgebouwd tot ruime bijkeuken met laminaatvloer, spotjes, keukenblok met boiler, aansluitingen voor wasapparatuur en openslaande aluminium deuren

naar de oprit.

Heerlijk lichte woonkamer met houten vloerdelen, glad gestuukte wanden en schuifpui met plissé hor naar de tuin. De halfopen keuken aan de achterzijde is voorzien van witte frontjes (elektrisch!) en moderne inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat op glas, zelfreinigende oven, vaatwasser (2025), koelkast en plafondafzuiging.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en glad stuc-/spachtelputz wandafwerking.

Drie slaapkamers, waaronder een grote kamer boven de bijkeuken/garage met hoge nok en kunststof dakraam, een royale slaapkamer aan de achterzijde (dit waren voorheen twee kamers) en een slaapkamer aan de voorzijde met deur naar het balkon.

Moderne badkamer in het midden van de verdieping, uitgerust met dubbele wastafel, douche, wandcloset, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer, glad stucwerk, bergruimte achter de knieschotten, nieuw zijraam (draai-/kiep), omvormer van de zonnepanelen en cv-combiketel Intergas HR (2019).

Vierde slaapkamer met kunststof dakraam.

Tuin/garage:

Prachtige achter- en zijtuin op het zuidwesten met hardstenen terras, kunstgras, meerdere buitenkraantjes en veel privacy. De zijtuin beschikt over een grindkoffer, poort naar de oprit en toegang tot de extra garage. Deze garage is voorzien van elektra en een ruime bergvliering, ideaal voor opslag.



Algemeen:

Vloerafwerking: houten vloerdelen op de begane grond, laminaatvloeren op verdiepingen.

Wandafwerking: voornamelijk glad stucwerk en spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Isolatie: dak-, muur- en deels vloerisolatie.

Verwarming/warm water: cv-combiketel Intergas HR, 2019 (eigendom).

Zonnepanelen: 12 stuks, eigendom.

Energielabel: B.

ROYALE PARKEERGELEGENHEID OP EIGEN TERREIN

Gevel: de gevel (alsmede de dakpannen) is opnieuw gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd in mei 2025.

Dak: recent vernieuwde bitumen op de platte delen (voor- en achterzijde).

Bouwjaar: 1979.

Grondoppervlak: 286 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummers 4522 en 4523 (wisselplaat).

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

Oplevering: in overleg.

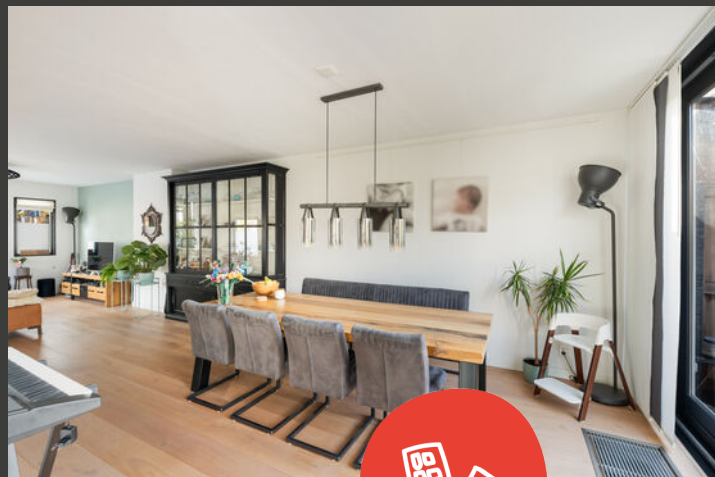


Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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





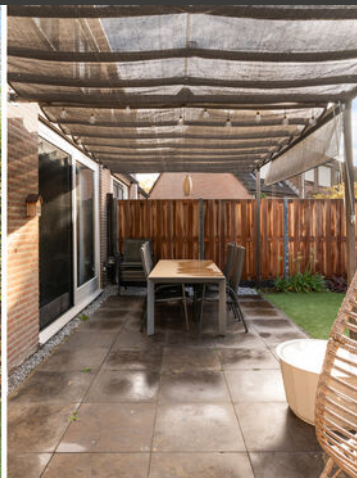
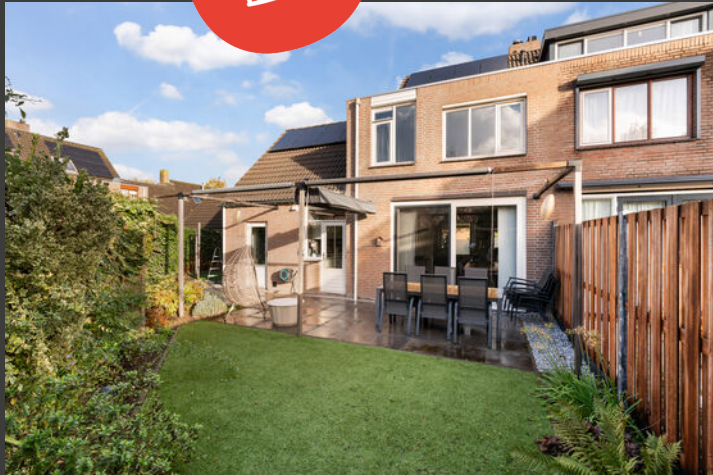




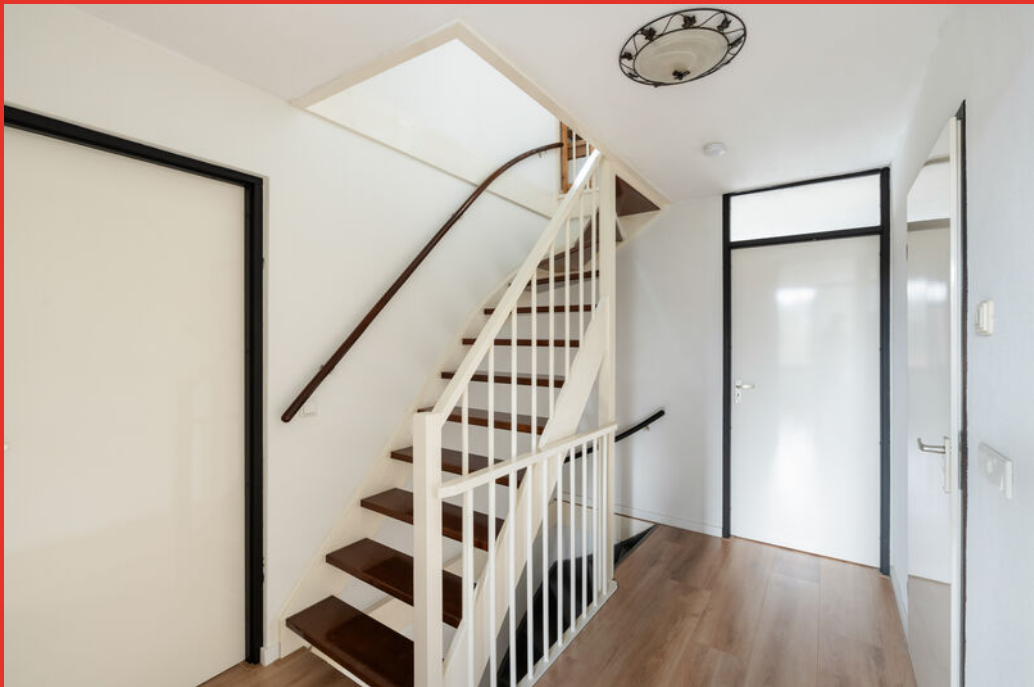












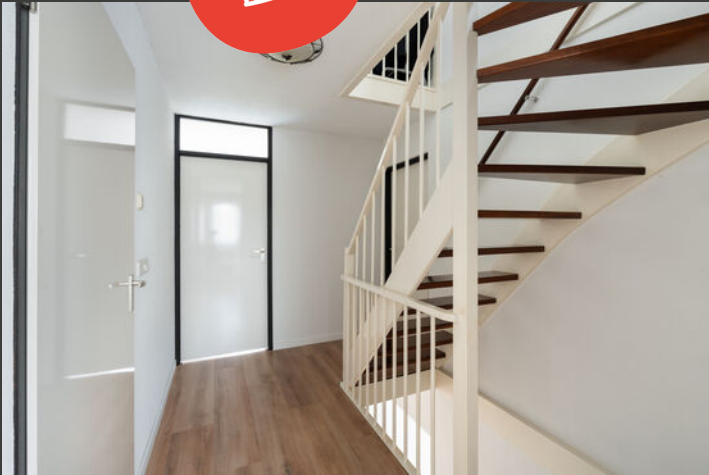






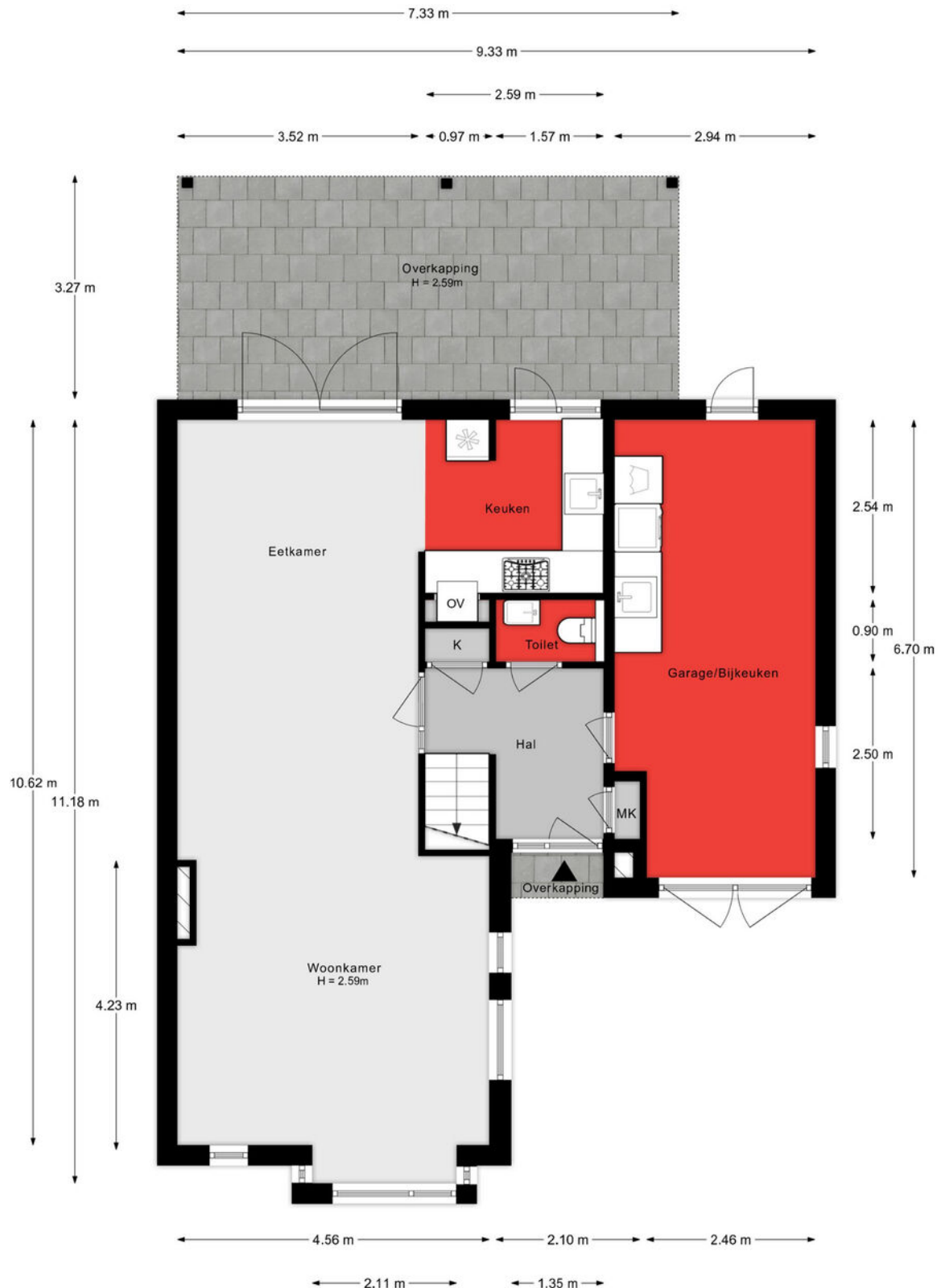






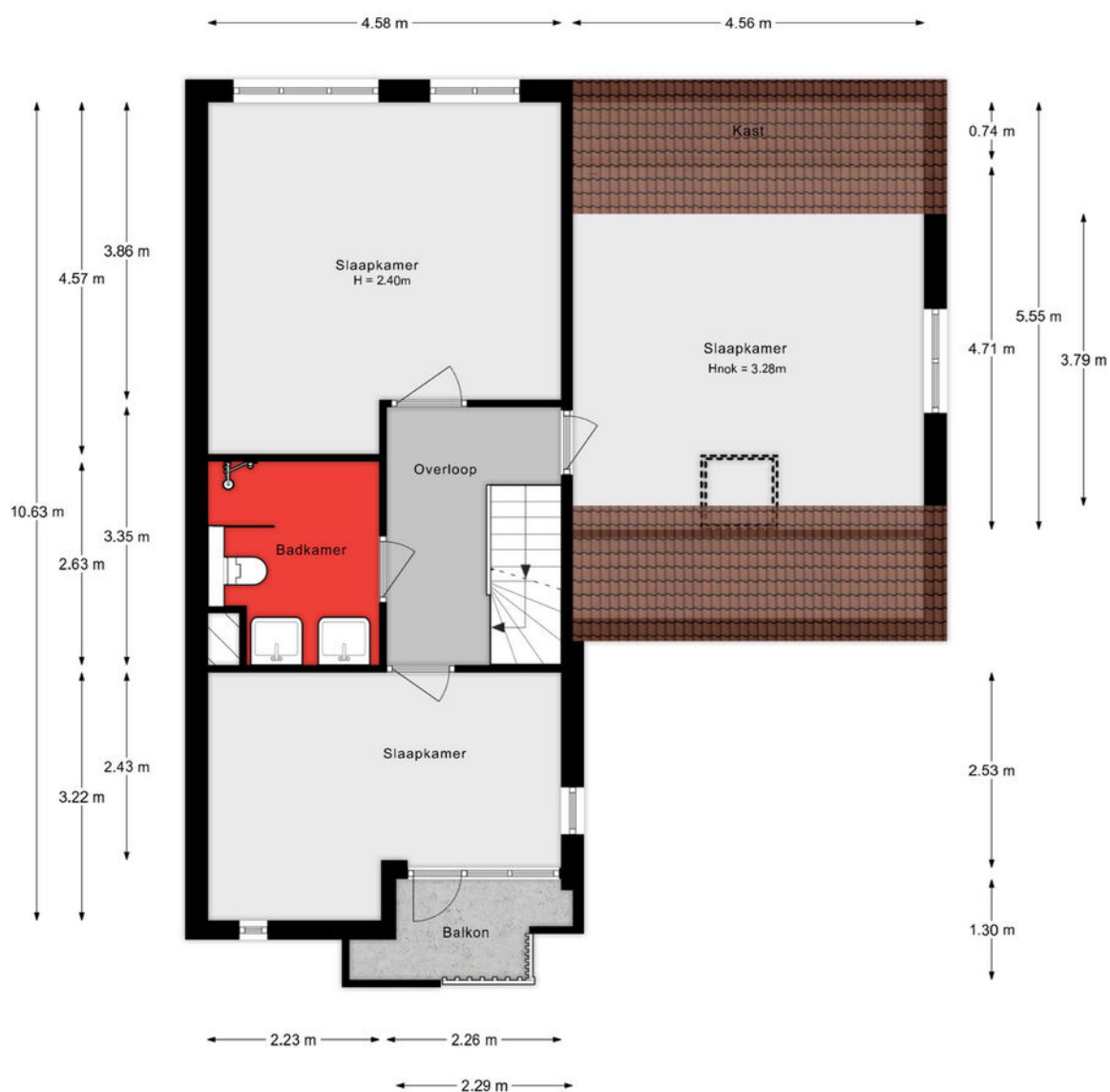


Begane grond



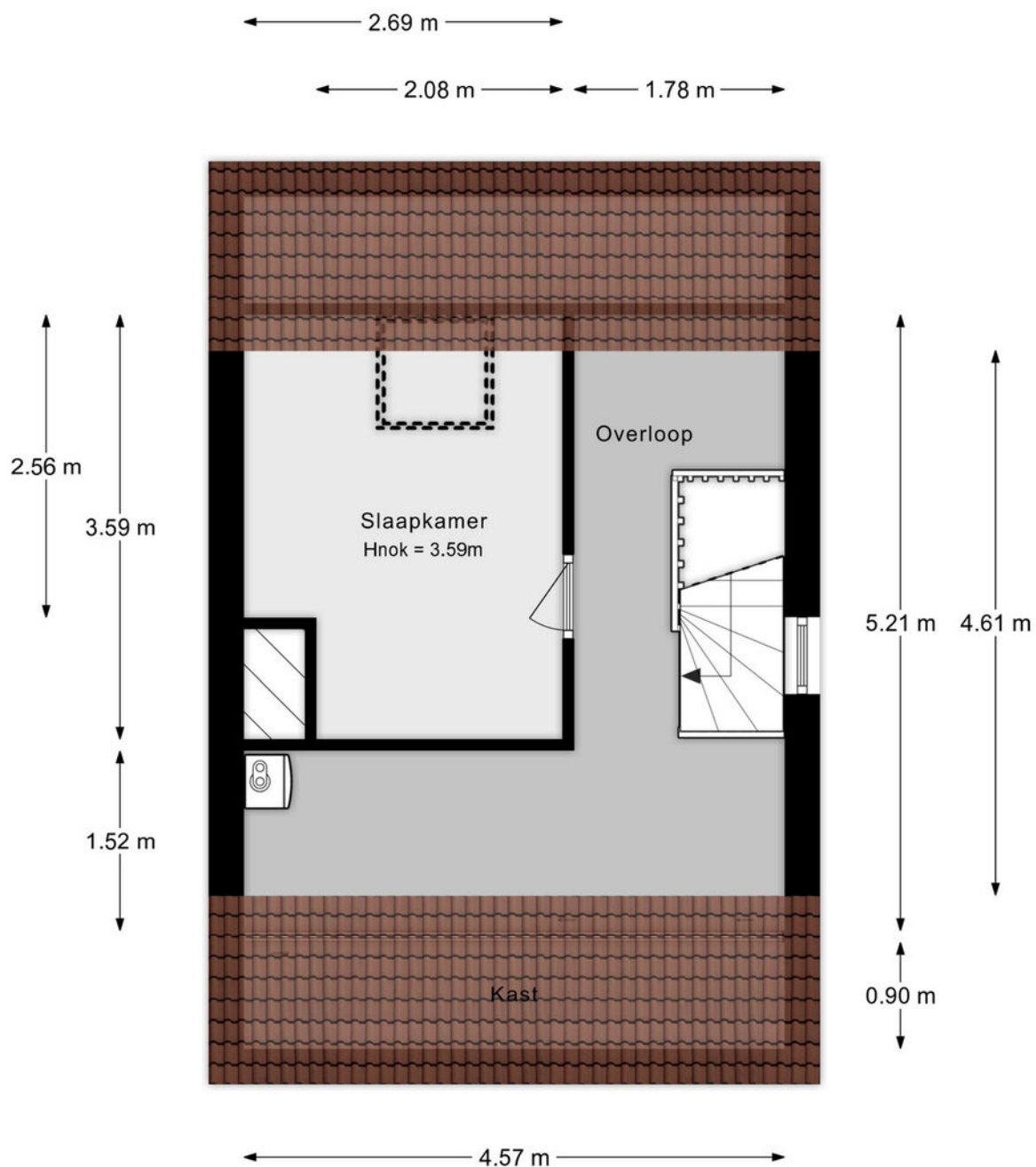
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



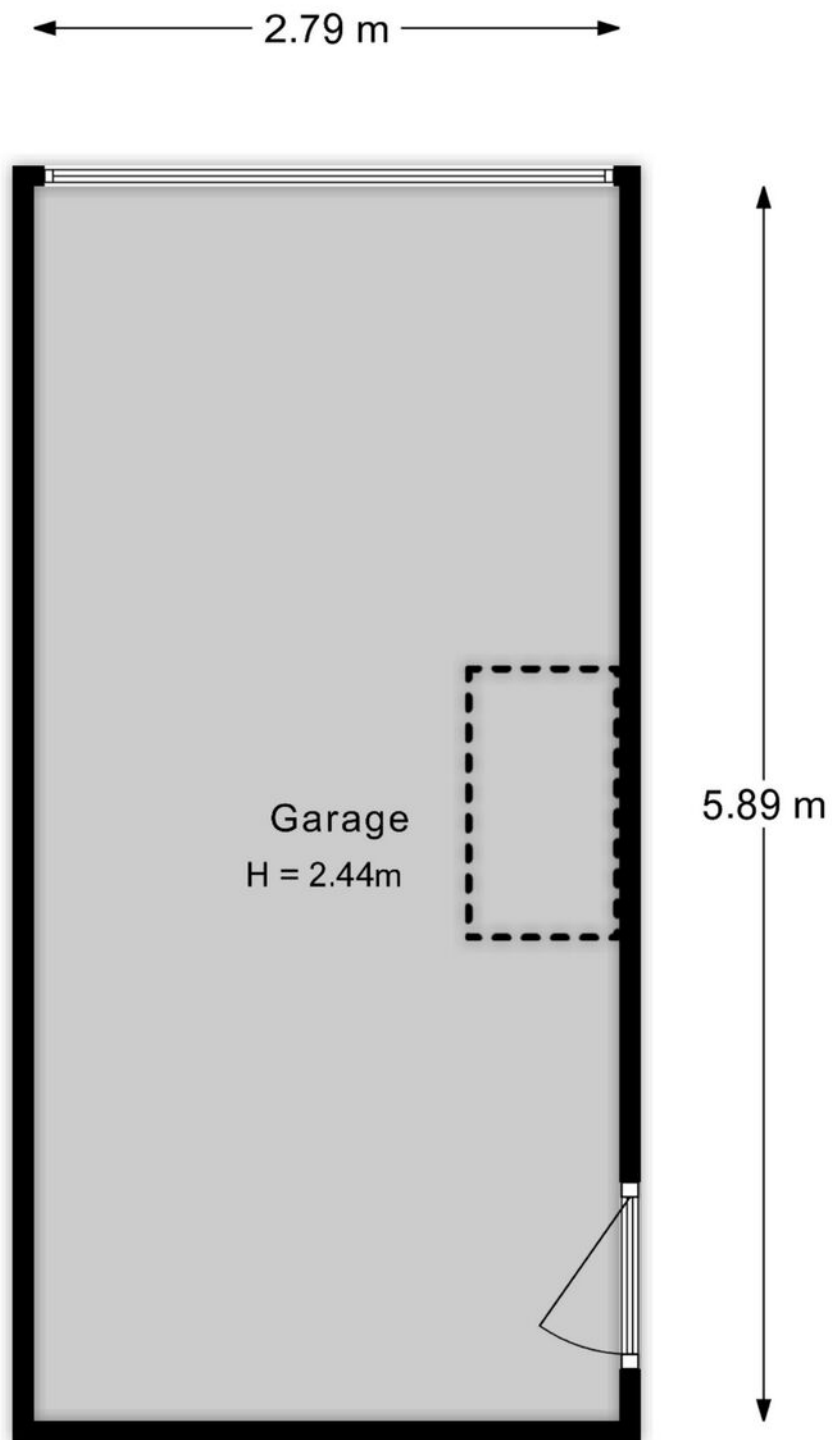
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



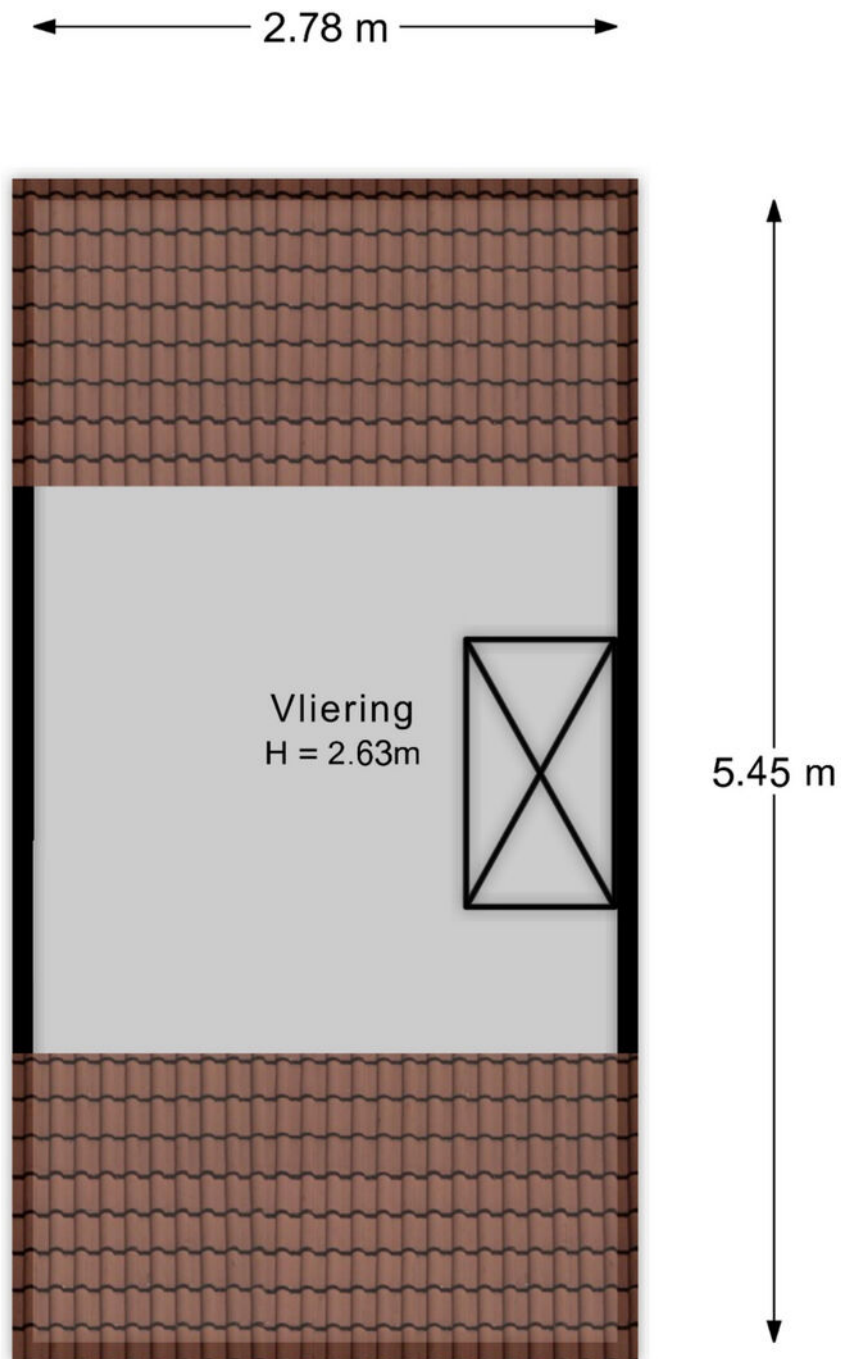
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Zwarte kast woonkamer

X

- Kasten bijkeuken met deuren (4) en een zonder deur

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koelkast

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

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/schermb)

X

- wastafel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting (niet aangesloten)

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Secie Q

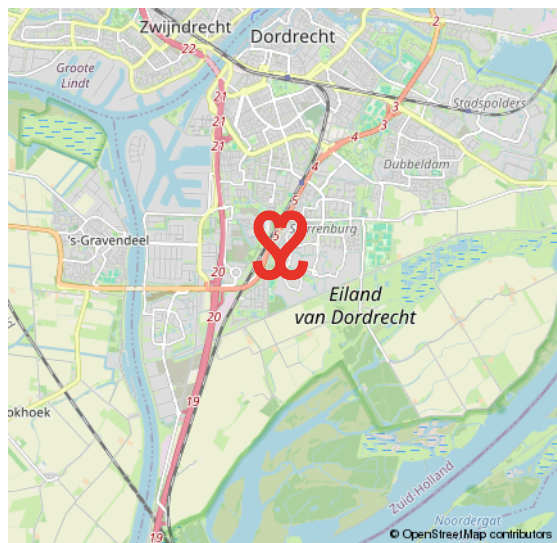
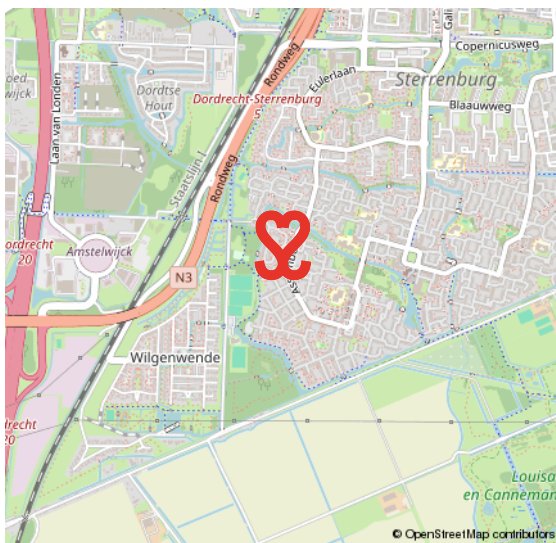
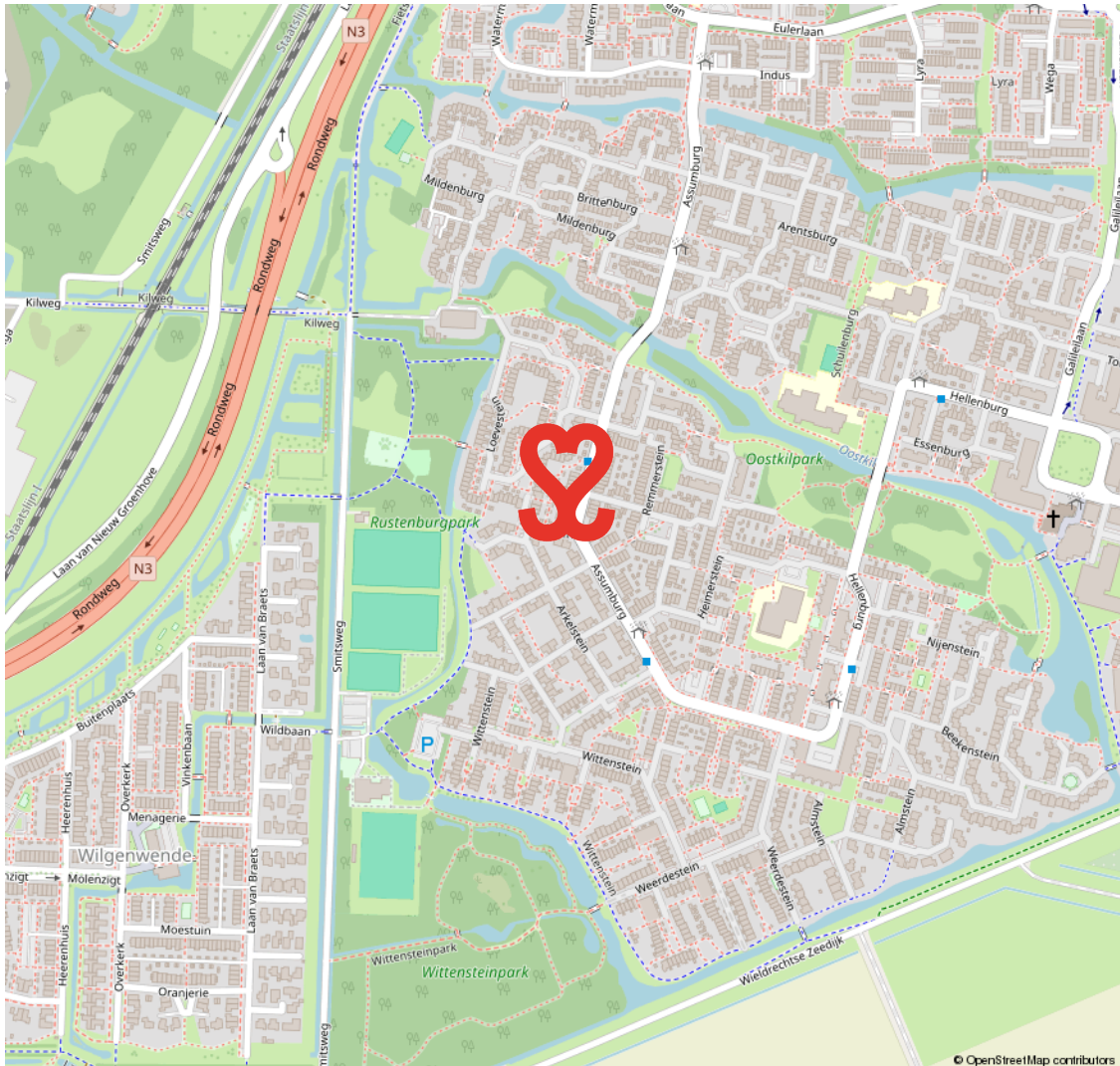
Perceel 4522

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



SITUERING



STERRENBURG

RUIM OPGEZETTE GEZINSWIJK NABIJ NATUUR- EN RECREATIEGEBIED DE BIESBOSCH

Sterrenburg is gelegen in het uiterste zuiden van Dordrecht en is een echte gezinswijk. Grotendeels gebouwd vanaf de jaren zestig tot begin jaren tachtig. Sterrenburg 1 bestaat grotendeels uit galerijflats en deels uit

eengezinswoningen. In Sterrenburg 2 en 3 staan met name gezinswoningen. Er zijn veel voorzieningen in Sterrenburg. Zo tref je er scholen, leuke speelplekjes, meerdere parken en sportparken. Ook de boodschappen doe je vlakbij, o.a. in het overdekte winkelcentrum Sterrenburg.

GROEN EN KINDERRIJK



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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

