



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZWALUWENBURG 34
3328 CP 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

Mooi huis op een heerlijke locatie!
Verrassend ingedeelde en ruime 2-onder-1-kapper (hoek) met grote inpandige garage, vijf slaapkamers, zonnepanelen en een tuin met volop privacy.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

7 (5 slaapkamers)

WOONOPPERVLAKTE

149 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

252 m²

INHOUD

627 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint, voortuin, zijtuin

GARAGE

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel, elektrische verwarming, houtkachel

ISOLATIE

dubbel glas en HR++

VRAAGPRIJS € 585.000 K.K.



ZWALUWENBURG 34, DORDRECHT

RUIMTE, LICHT, PRIVACY, UITSTEKEND ONDERHOUDEN, YOU NAME IT!

- uitstekend onderhouden gezinswoning met extra grote inpandige garage (cv-verwarmd) en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- deze woning betreft het grote woningtype in deze wijk met zijaanbouw op de begane grond en de eerste verdieping;
- in 2021 zijn 10 zonnepanelen aangebracht;
- living met sfeervolle houtkachel en grote schuifpui naar de tuin;
- toffe speelse eetkamer en moderne keuken aan de voorzijde;
- vier slaapkamers en badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel op de eerste verdieping;
- vergrote tweede verdieping (nokverhoging en dakkapel) met vijfde slaapkamer en berging;
- mooie achter- en zijtuin volop privacy. Aan de achterzijde gelegen aan wandelpad en kreek;
- gelegen in de rustige en groene woonwijk Sterrenburg nabij scholen, winkels, openbaar vervoer, sportverenigingen, het buitengebied en uitvalswegen;
- woonoppervlak 149 m²;
- bouwjaar 1977;
- Eigen grond 252 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (vernieuwd in 2021) en modern toilet. Via de hal toegang tot de ruime inpandige garage met gietvloer, uitstortgootsteen, verwarming, elektra, aansluiting wasmachine en toegang tot de tuin.

Tuingerichte woonkamer met houtkachel, grote schuifpui, convectorput en trapgang. Ruime aangrenzende eetkamer met speels hoog plafond en toegang tot de zijtuin.

Half open keuken aan de voorzijde. De keuken is modern uitgevoerd, uitstekend verzorgd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping:

Overloop met schuifkastenwand en trapopgang. Vier slaapkamers inclusief de speelse videkamer. Nette badkamer met ligbad met douchefunctie, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats cv-ketel (Tzerra Ace matic 28 CW/4, 2024), vijfde slaapkamer met dakkapel en bergruimte met unit mechanische ventilatie en omvormer zonnepanelen.

Tuin/berging:

Voorzijde parkeren op eigen terrein. Mooie achter- en zijtuin (west/noordwest) met o.a. betegeling, vaste beplanting en gazon. Achterom aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: begane grond eiken vloerafwerking en tegels. Laminaat en tapijt op de verdiepingen. Kozijnen/beglazing: deels kunststof en deels houten kozijnen met isolerende beglazing en HR++ beglazing. Deels keralith® geveldelen ter plaatse van de eerste verdieping aan de achterzijde (videslaapkamer).



Kruipruimte geïsoleerd met EPS parels.
 Zijmuur eetkamer in 2021 geïsoleerd.
 Energielabel: C.
 Kwaaitaal begane grondvloer, onderzoeksrapport uit 2004 (geen chloride aantasting) aanwezig.
 Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4112.
 Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
 Oplevering: circa medio/eind maart 2026.

WAT EEN TE GEKKE LEEFRUIMTE

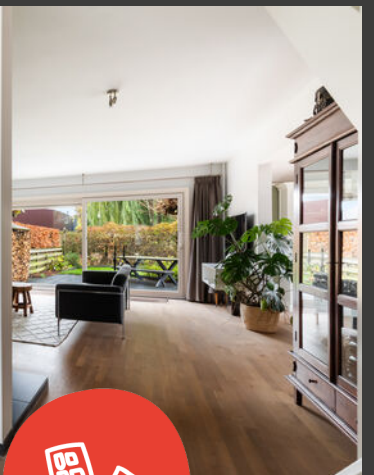
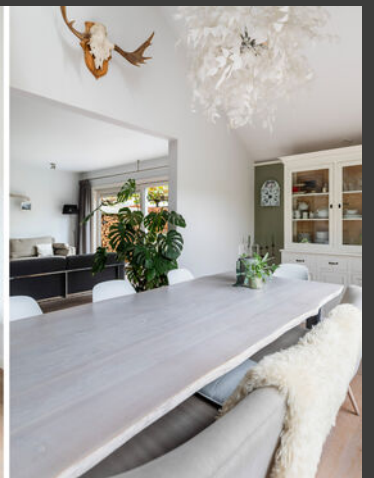


Francoise legt uit

Ik ben Françoise 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









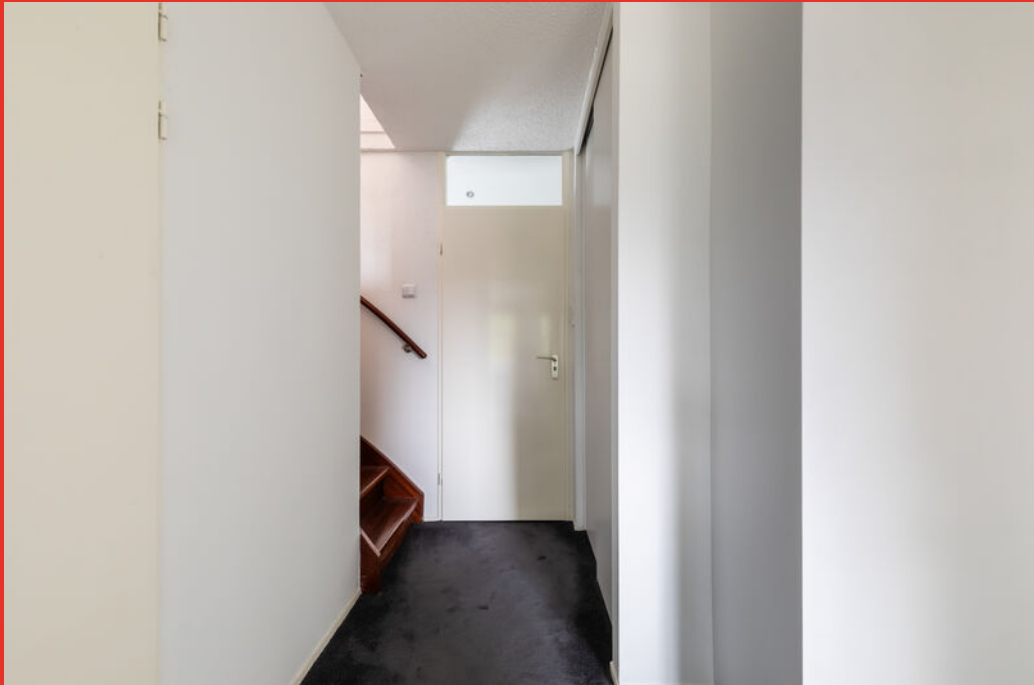


















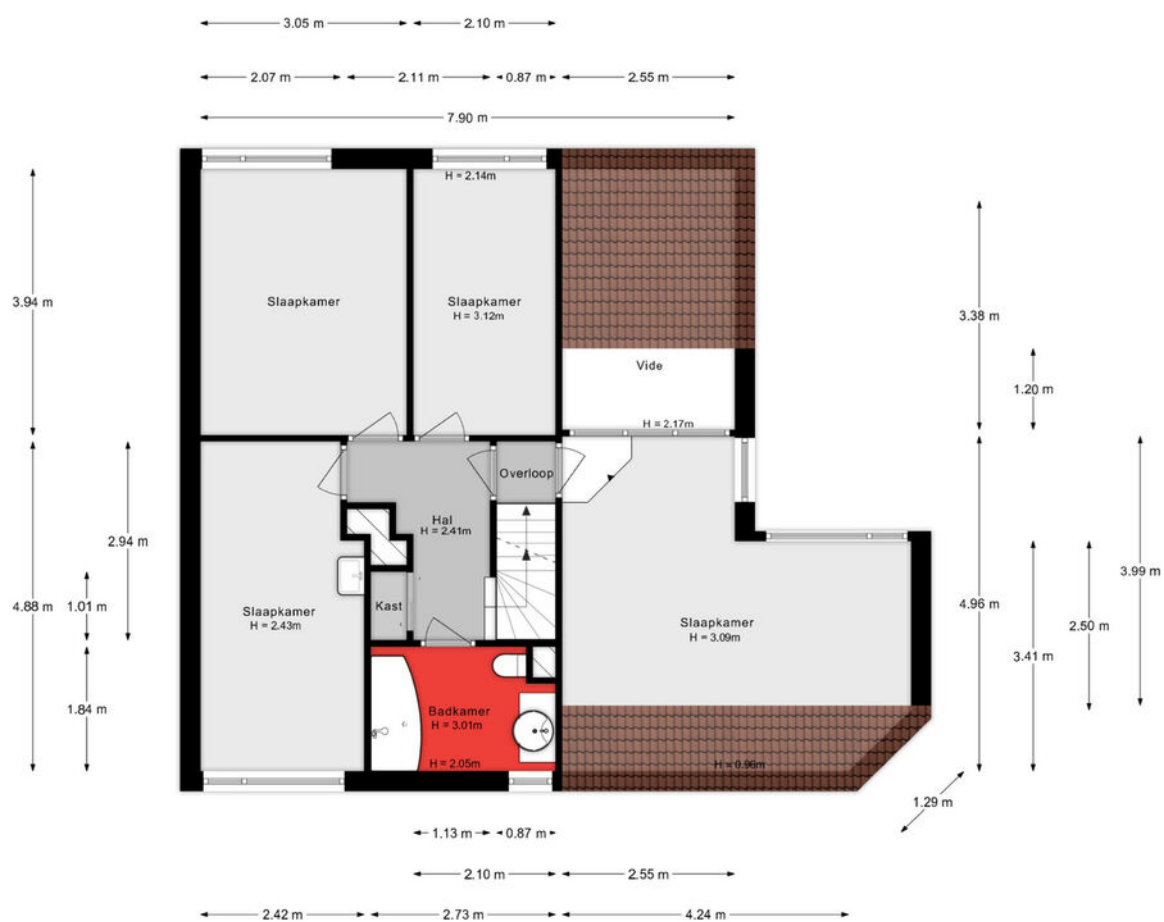


Begane grond



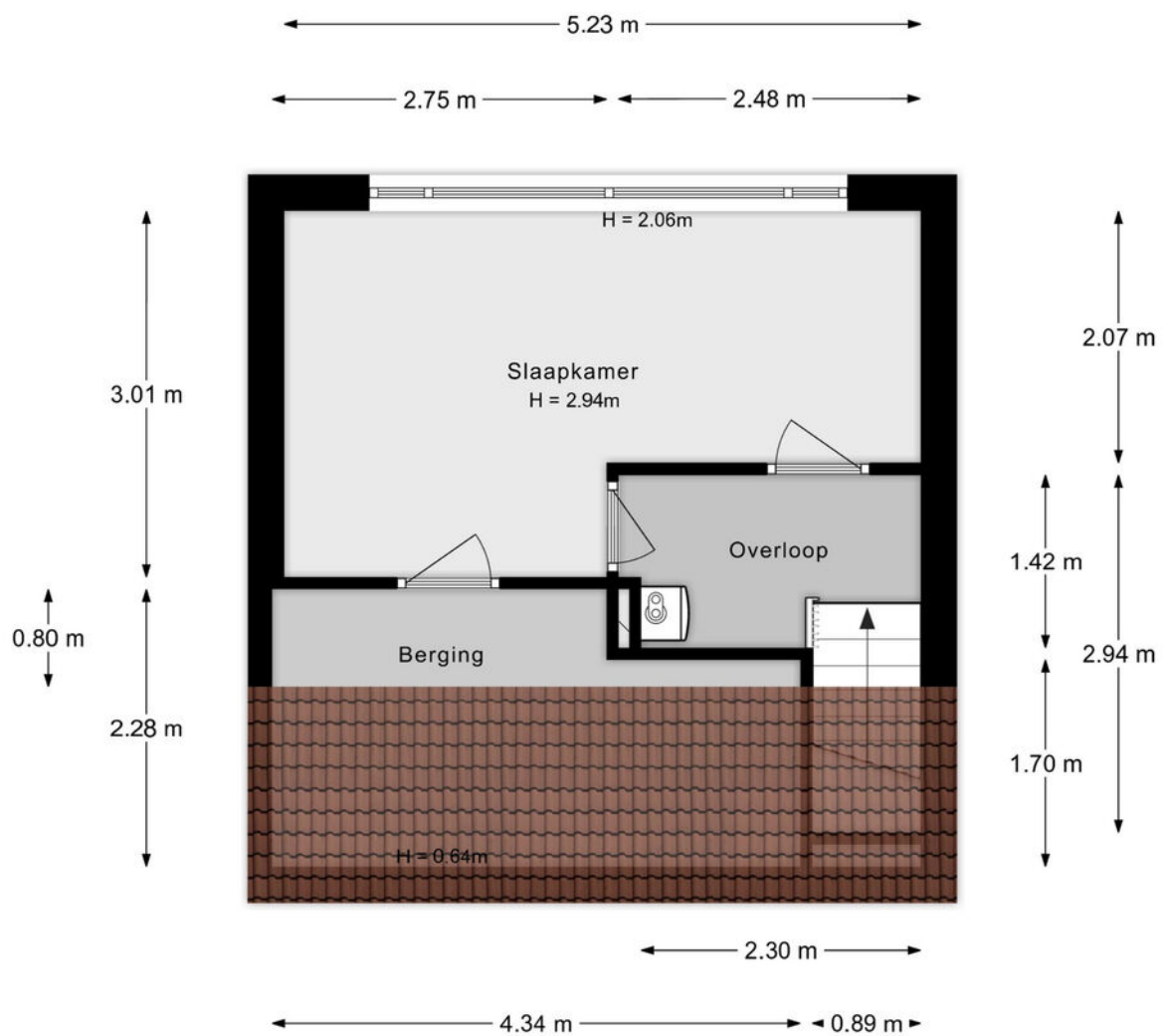
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koelkast
- vriezer
- vaatwasser

X
X
X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)

X
X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/schermbord)
- wastafel
- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)

X
X
X
X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

X
X

X
X
X
X

X
X
X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

houtopslag links bij de pui gaat mee

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

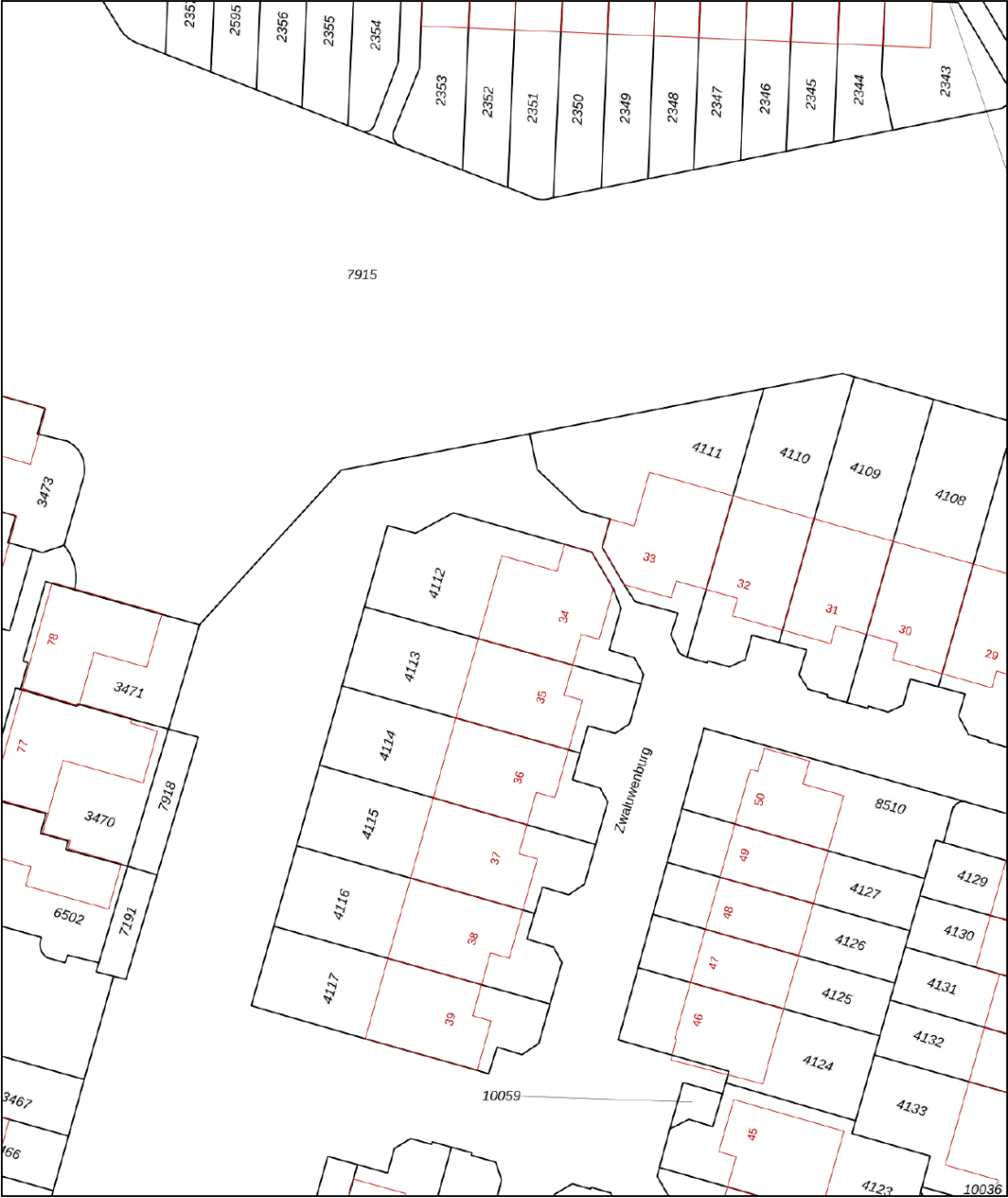
- vlaggenmast(houder)

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Q

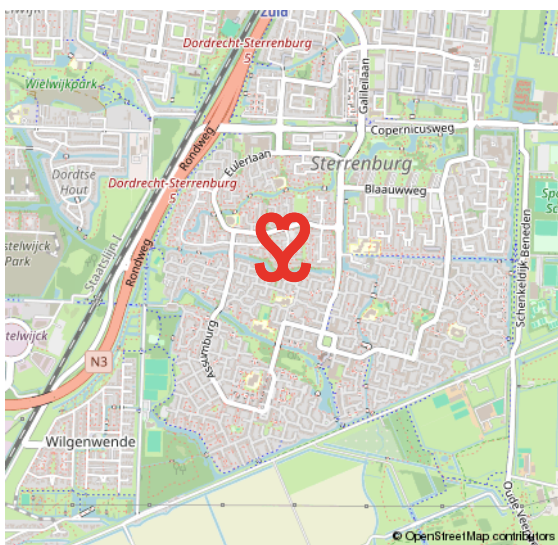
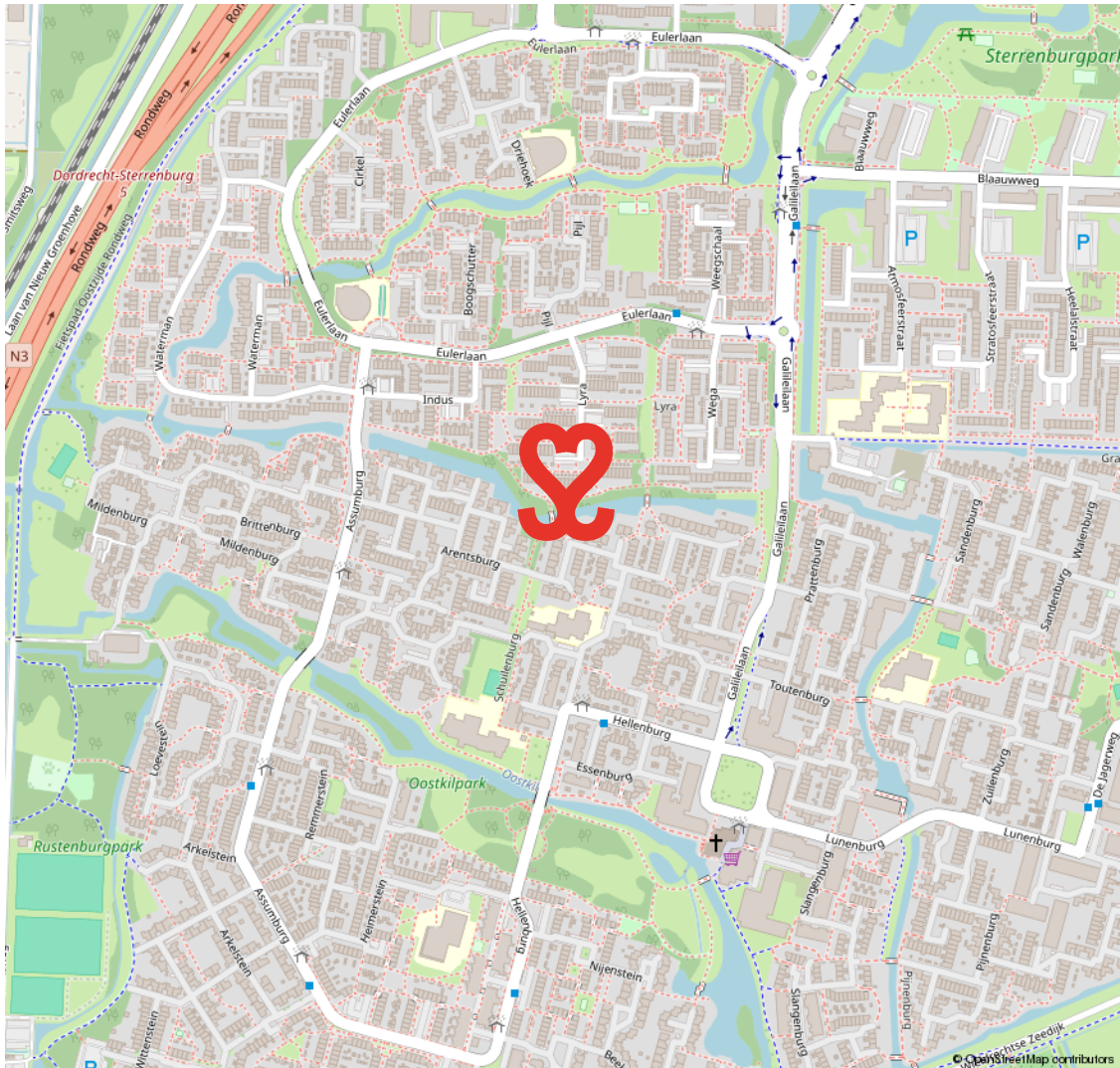
Perceel 4112

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 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

