



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**REGENBOOGSTRAAT 21
3328 HS 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 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! Comfortabel en gelijkvloers wonen in een keurig verzorgd appartement met balkon, eigen berging en lift in de geliefde woonwijk Sterrenburg!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

83 m²

INHOUD

265 m³

BOUWJAAR

1970

BALKON

ruim balkon op het westen

GARAGE/ PARKEREN

geen garage/ openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

cv-combiketel uit 2023

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



REGENBOOGSTRAAT 21, DORDRECHT

FIJN, ZO TE BETREKKEN APPARTEMENT & DAT IN GELIEFDE WOONWIJK!

- niet klussen of verbouwen, maar zorgeloos wonen dichtbij alle wijkvoorzieningen;
- verrassend ruim 4-kamer appartement gelegen op de tweede verdieping;
- goede leefruimte(n) met fijne woonkamer, aansluitend de eetkamer en twee prima slaapkamers;
- moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- moderne badkamer én separate toiletruimte;
- ruim balkon gesitueerd op het westen;
- ruime eigen berging gelegen op de begane grond;
- gezonde en actieve VvE met schappelijke maandelijkse bijdrage en een ruim reservefonds*;
- ruime parkeergelegenheid voor de deur;
- dichtbij het vernieuwde winkelcentrum Sterrenburg, NS-station Dordrecht Zuid, sportverenigingen, het Sterrenburgpark, bibliotheek;
- ook dichtbij het ASZ ziekenhuis en uitvalswegen naar randweg N3 en centrum;
- woonoppervlak 83 m². Bruto inhoud 265 m³.
- bouwjaar 1970.

Indeling:

Begane grond:

Algemene entree, ruime, verzorgde hal met brievenbussen, trappenhuis, liftinstallatie en toegang naar de bergingen.

Tweede verdieping:

Entree, hal met garderobenis voor je jassen, meterkast (zes groepen en twee aardlekschakelaars), cv-kast met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta Ace, 2023).

Ruime woonkamer gelegen aan de achterzijde, met geschakeld de eetkamer, vaste voorraadkast en toegang tot het balkon.

Tevens een ruime eetkamer (voormalige slaapkamer) gelegen aan de achterzijde.

Moderne open keuken aan de voorzijde, met rechte opstelling v.v. betonlook werkblad, rvs spoelunit, trekladen, onderkasten en apparatuur: afzuiguni, inductiekookplaat, oven en vaatwasser.

Tussenhal met toiletruimte en toegang tot slaapkamers.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer met geheel betegelde wanden, tegelvloer, wastafelmeubel, douchecabine, elektrische radiator en wasmachineaansluiting.

Moderne toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer, hangend closet en fontein.



Balkon/berging:

Balkon: ruim balkon gesitueerd op het westen.

Berging: ruime eigen berging in de onderbouw.

Algemeen:

Vloerafwerking: nette laminaatvloer.

Wandafwerking: structuurverf (woon- en eetkamer), glasvezelbehang (hal en keuken), behang (slaapkamer).

Zonwering: elektrisch uitvalscherm en screens (achterzijde).

KEURIG ONDERHOUDEN

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1970.

Vereniging van Eigenaars: actieve VvE.

Maandelijkse bijdrage ca. € 175,29.

*Het aandeel van dit appartement in het reservefonds is momenteel ca. € 8.850,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 10184, A-20.

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

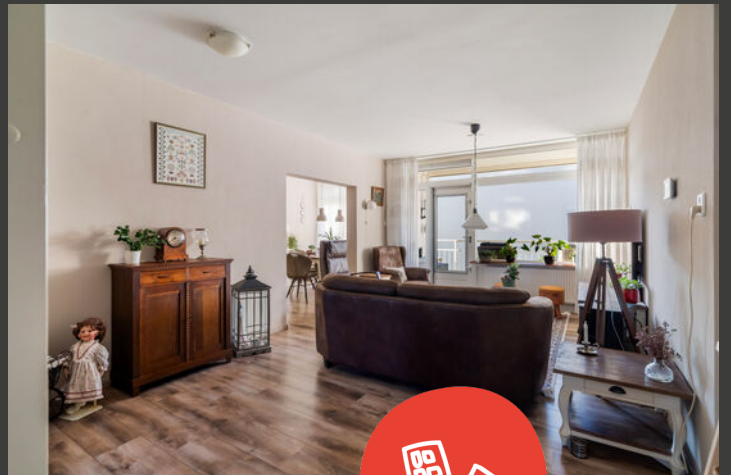


Tim legt uit

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





















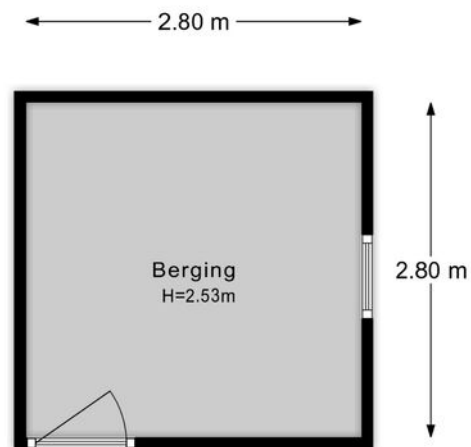


Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kapstok

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- vaatwasser

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/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Verlichting/installaties

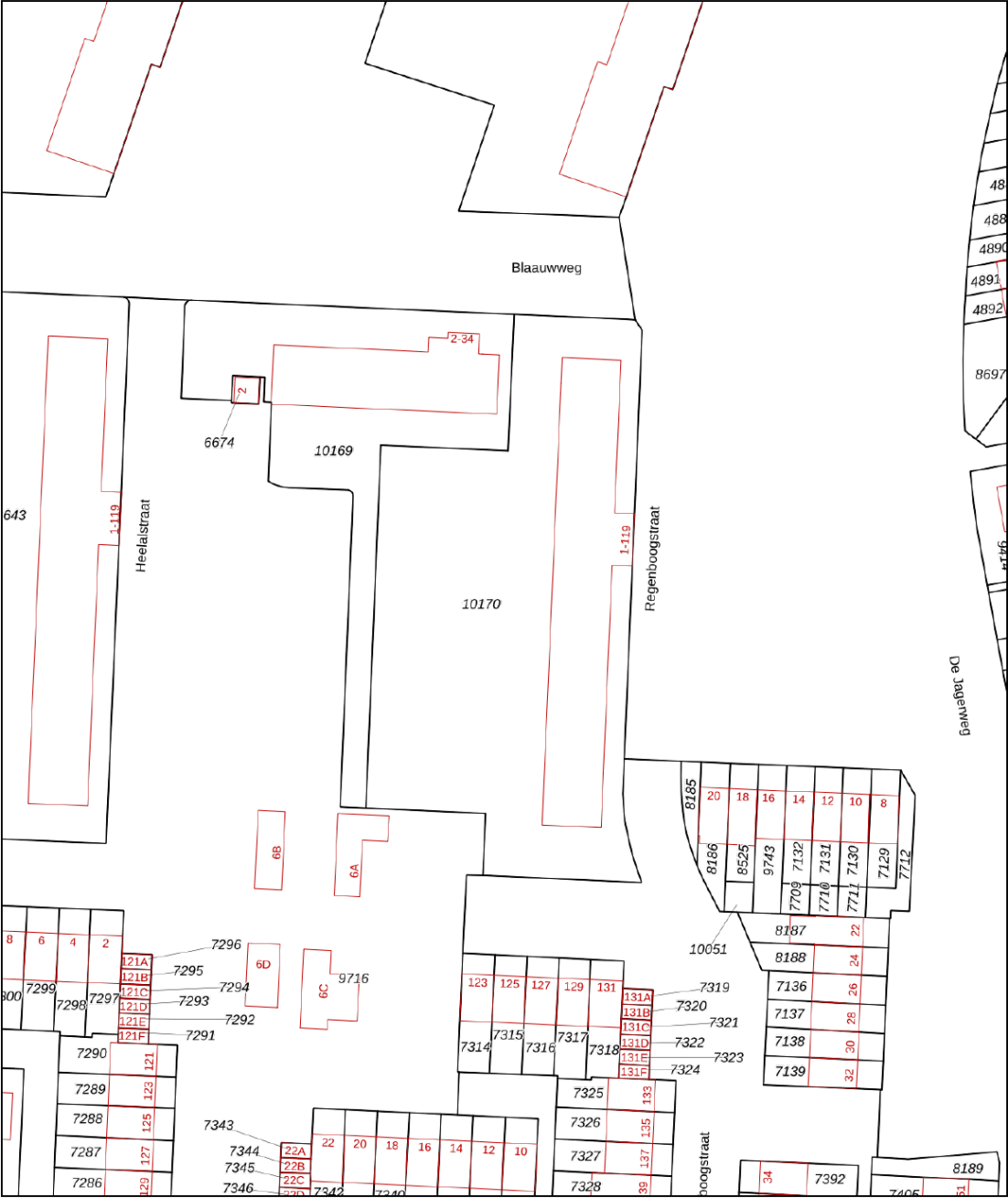
Buitenverlichting

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: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Q

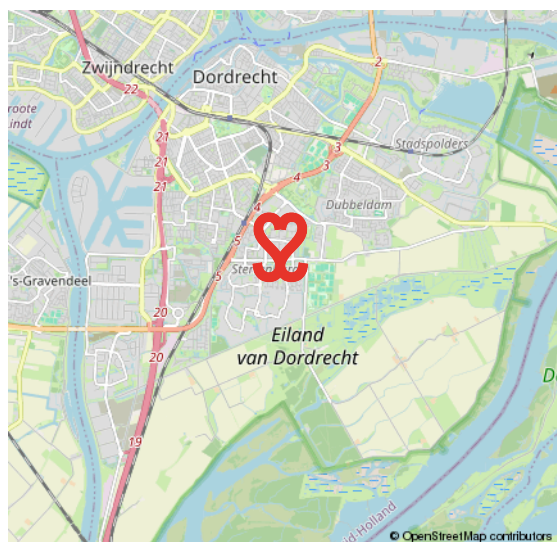
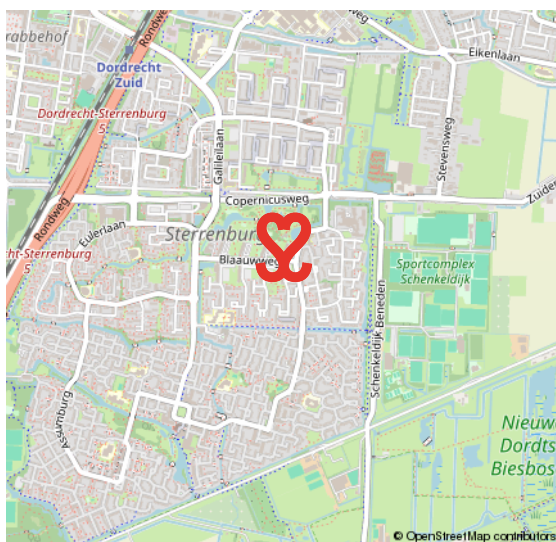
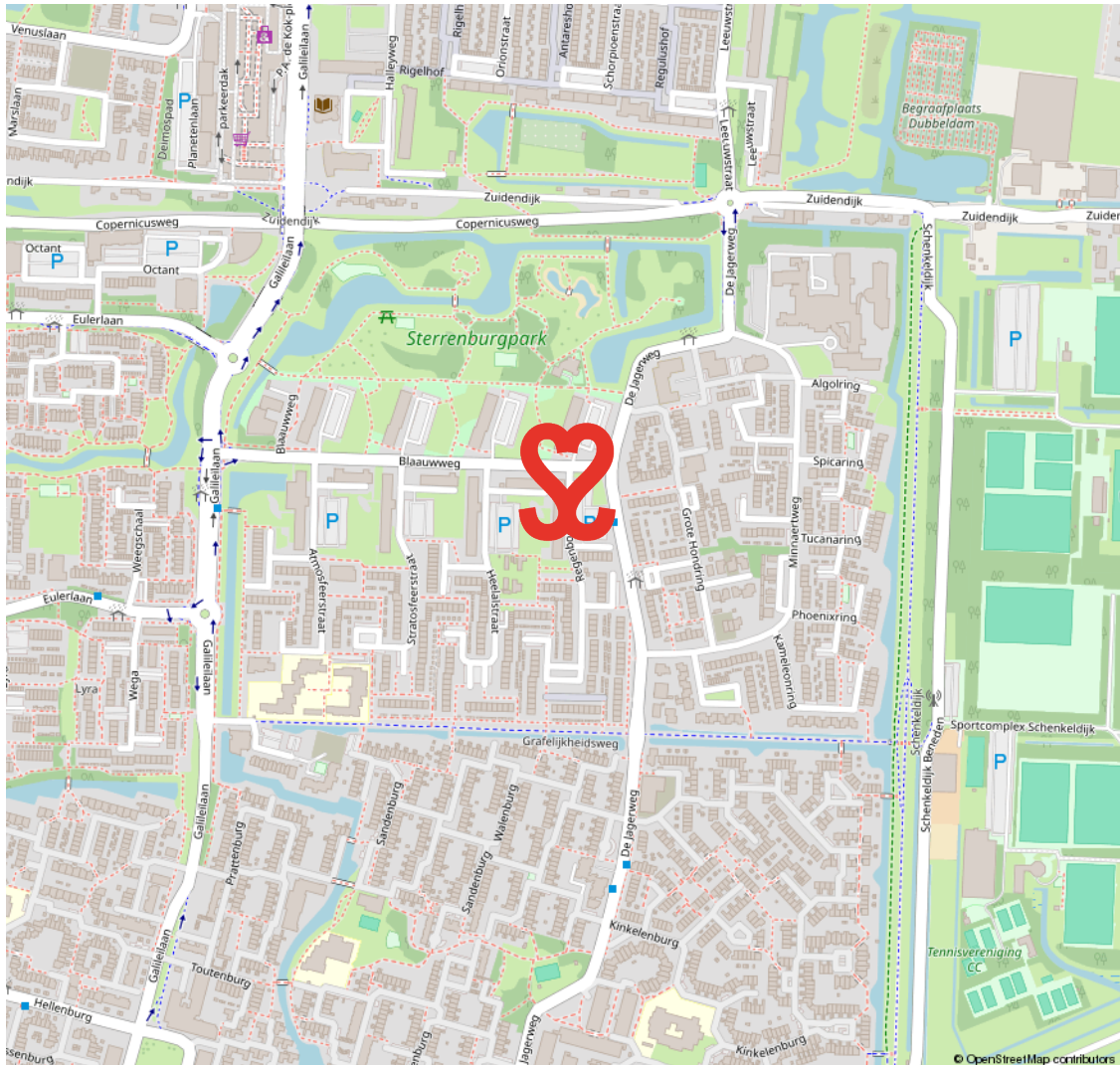
Perceel 10170

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)



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

