



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**WATERMAN 48
3328 RB 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

Ruim, groen en autovrij wonen in het geliefde Sterrenburg III! Deze verrassend ruime gezinswoning met 5 slaapkamers biedt volop comfort voor het hele gezin.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

PERCEELOPPERVLAKE

151 m²

INHOUD

401 m³

BOUWJAAR

1975

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur- en bodemisolatie en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.



WATERMAN 48, DORDRECHT

ENERGIEZUINIGE & HEEL FIJNE GEZINS- WONING IN DE WIJK STERRENBURG II

- hier woon je rustig aan een autovrij gedeelte, met alles wat een gezin zich kan wensen binnen handbereik;
- goed onderhouden en geïsoleerd, energielabel A!
- met maar liefst 5 slaapkamers (dankzij de 2 dakkapellen) en een moderne badkamer;
- lichte, ruime woonkamer met massief eikenhouten vloer, strak gestuct plafond en openslaande tuindeuren;
- U-keuken met composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een in 2023 vernieuwde badkamer;
- tweede verdieping met 2 ruime slaapkamers, beide met dakkapel, en een praktische overloop met wasruimte;
- strak aangelegde achtertuin met bergingen, zonnescherms en zelfs de mogelijkheid tot het creëren van een eigen parkeerplaats;
- diepe voortuin met markies;
- voorzien van dak-, spouwmuur- en bodemisolatie, dubbel glas en HR++ glas en voorzien van rolluiken;
- gelegen in de kindvriendelijke en groene wijk Sterrenburg II, nabij basisscholen, winkelcentrum Sterrenburg, NS-station en het buitengebied;
- woonoppervlak 122 m², inhoud 401 m³;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 151 m².

Indeling

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezel), garderobenis, trapopgang en modern toilet met wandcloset en fonteintje.

De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de brede achterpui met veel glas en openslaande

deuren naar de tuin. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en op de vloer liggen sfeervolle eikenhouten vloerdelen. Tevens is er een praktische trapkast aanwezig.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een U-vorm met composiet werkblad, 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, apothekerskast en carrouselkast. Tevens is er een close-in boiler aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde.

Tweede slaapkamer aan de achterzijde met vaste schuifwandkast.

Grote slaapkamer aan de voorzijde met recent vernieuwde afwerkingen zoals een visgraat laminaatvloer en stoere akupanelen.

De badkamer (2023) is echt een plaatje en compleet uitgevoerd met ruime inloopdouche (met regen- en handdouche), wandcloset, dubbel wastafelmeubel en inbouwspotjes.

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer, opstelplaats van de Vaillant HR-combiketel, wasmachineaansluiting en wastafel.

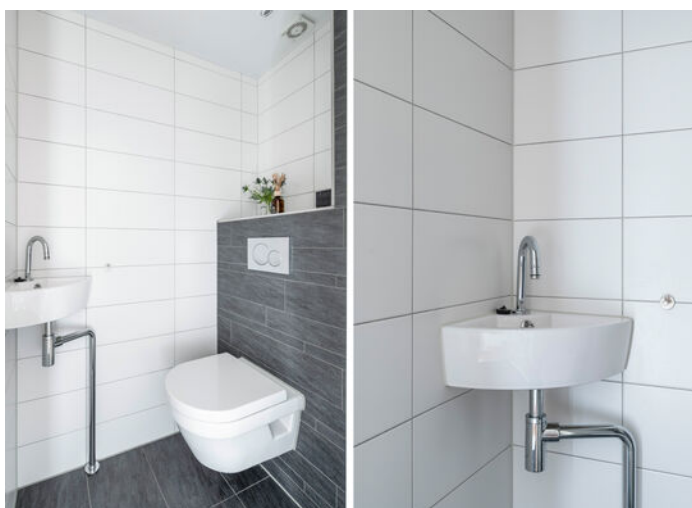
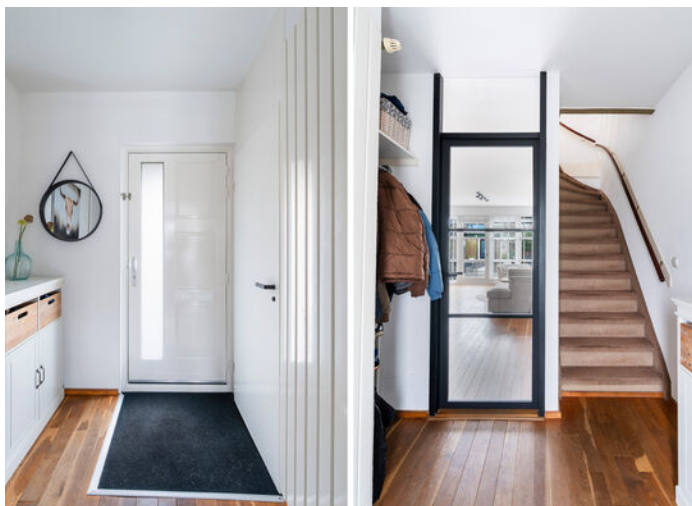
Ruime slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en lichtspotjes.

Grote slaapkamer aan de achterzijde met brede dakkapel en eveneens met lichtspotjes.

Via een vlizotrap is er toegang tot wat extra bergruimte.

Tuin/berging:

De achtertuin is strak aangelegd en grotendeels bestraat. Er is een elektrisch zonnescherms aan de



groene ligging voelt de tuin extra ruimtelijk. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra en daarachter een (eenvoudige) aangebouwde houten berging. Extra pluspunt: er is al een inrit/talud aanwezig waardoor het mogelijk is om een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.

De voortuin is diep, eveneens strak bestraat en gelegen aan een autovrij gedeelte. Ook is er een markies aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: massief eikenhouten vloerdelen op de begane grond en

ENTREE/HAL, TOILET, WOONKAMER

laminaatvloeren op de verdiepingen.

Wandafwerking: spachtelputz en glasvliesbehang.

Kozijnen/beglazing: houten en kunststof kozijnen met dubbel glas en HR++ glas.

Isolatie: dakisolatie, spouwmuurisolatie, bodemisolatie en glasisolatie.

Zonwering: rolluiken op de gehele bovenverdieping (met recent vernieuwde motoren), markies aan de voorzijde en elektrisch zonnescherm aan de achterzijde.

Schilderwerk: in 2022 uitgevoerd.

Verwarming en warm water: Vaillant HR-combiketel (eigendom, geïnstalleerd in 2021).

Oplevering: in overleg / indicatie begin juli 2026.



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





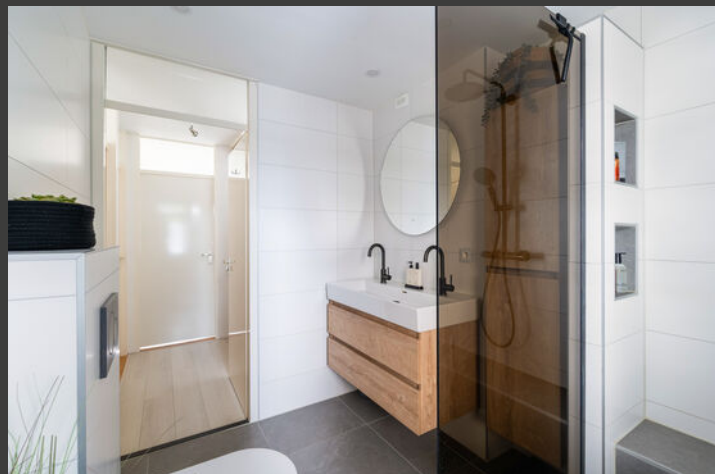
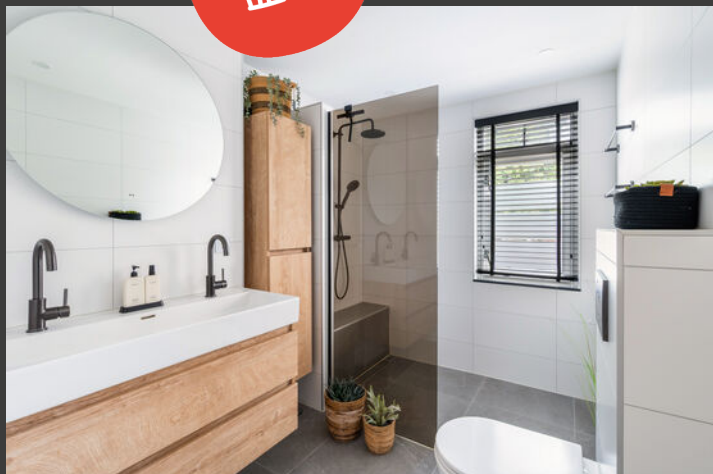


















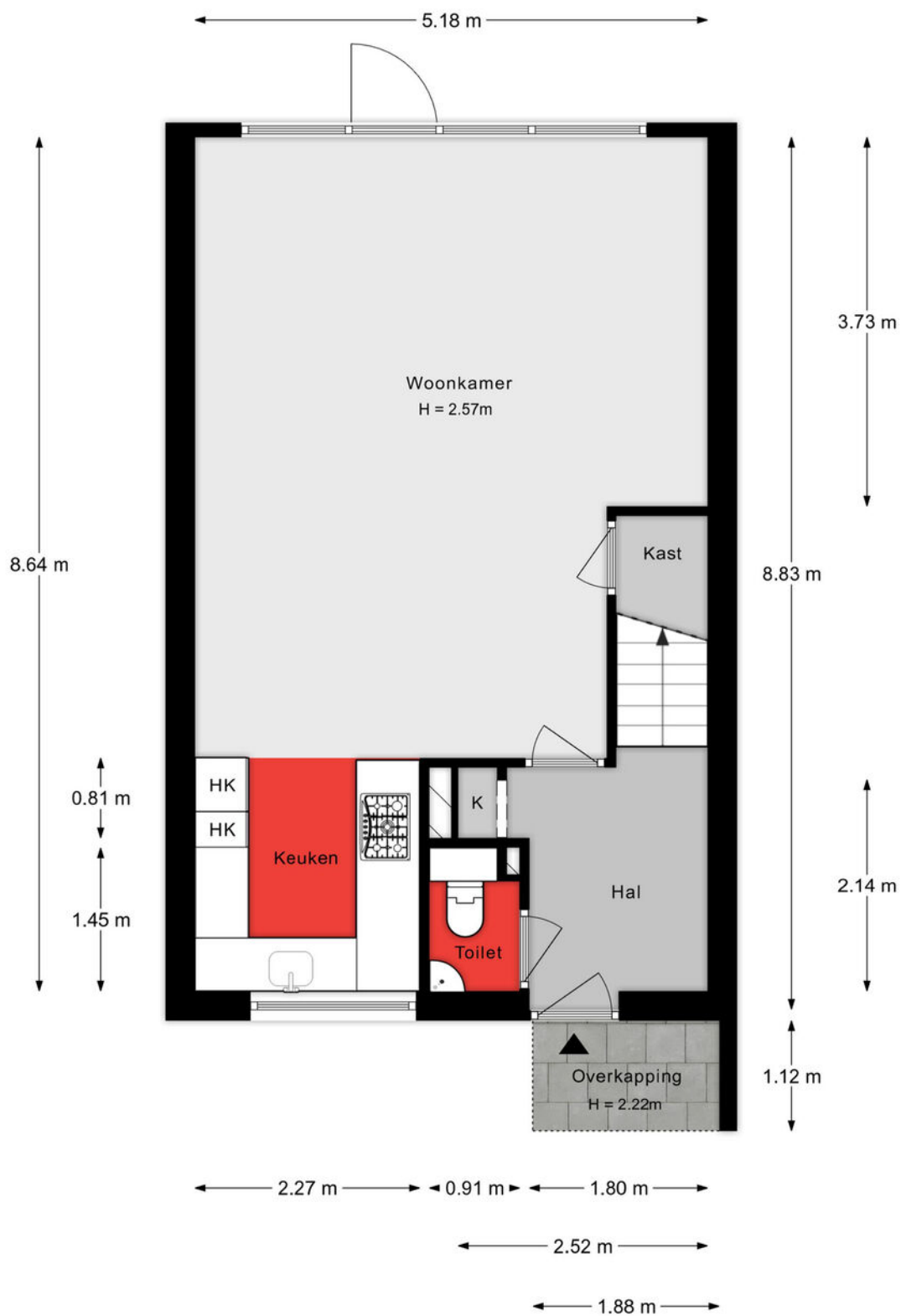






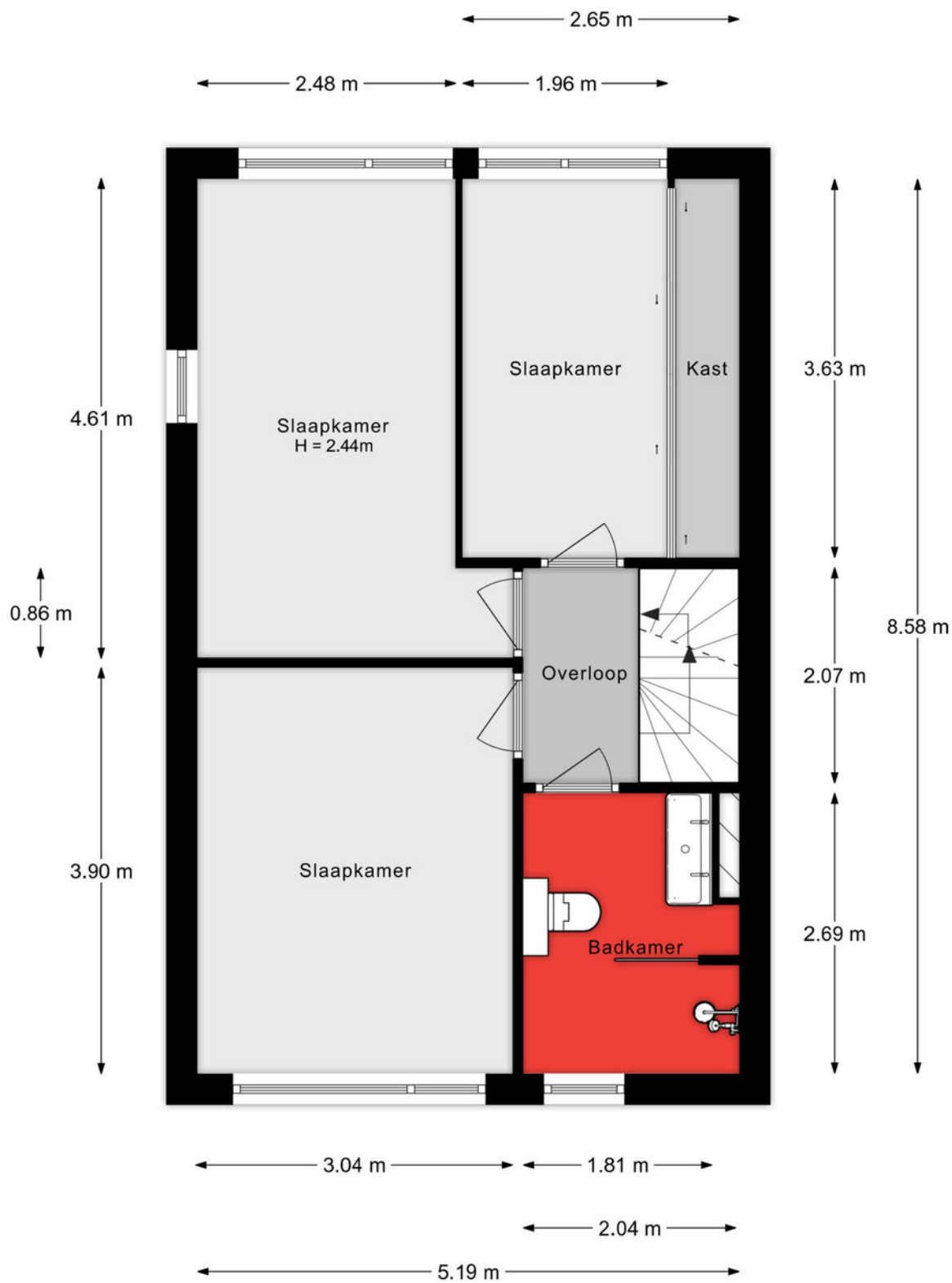


Begane grond



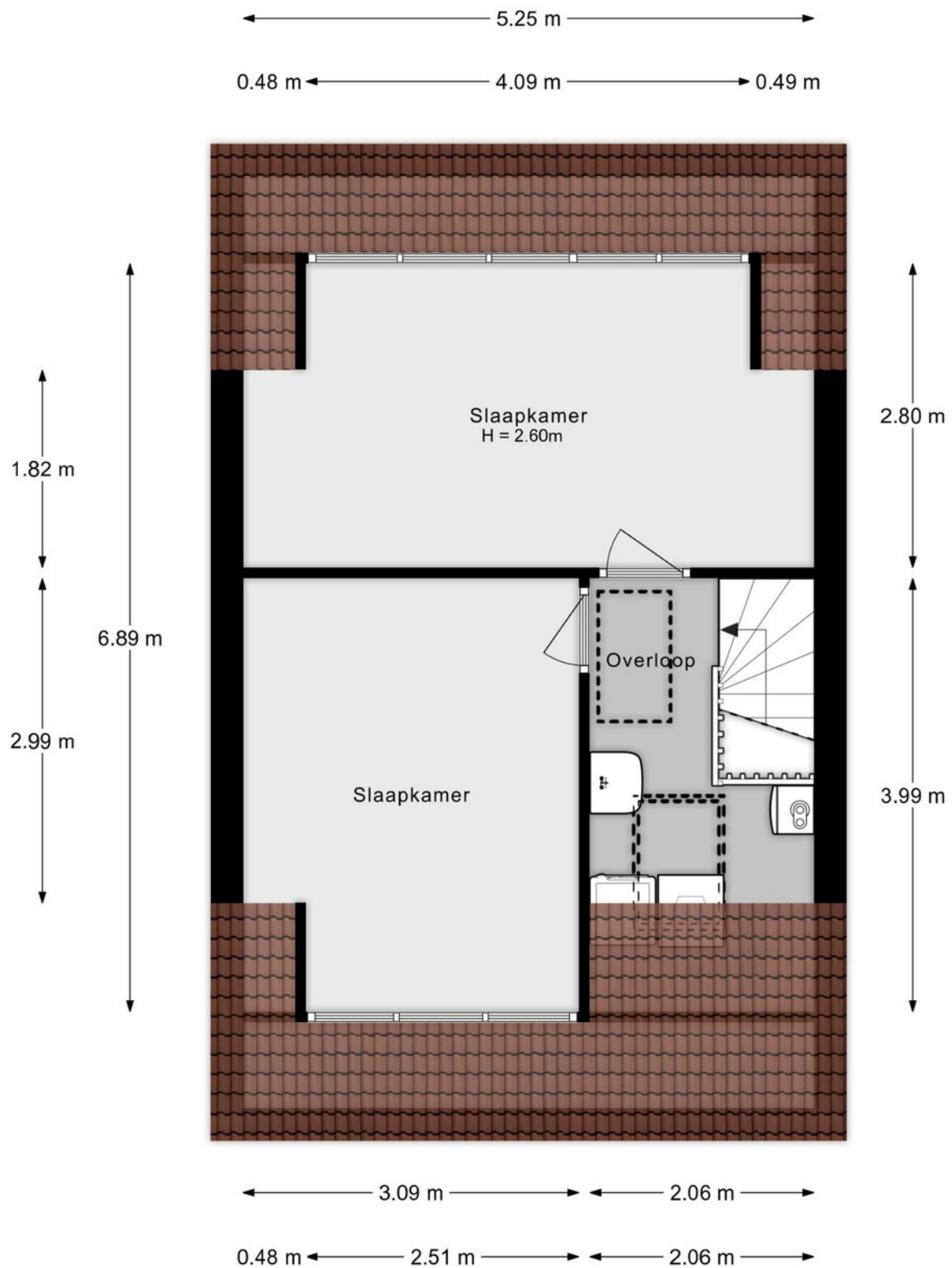
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Designradiator(en)

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

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

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

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- (Voordeur)bel X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Rolluiken X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat X
- Waterslot wasautomaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X
 - boiler X

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

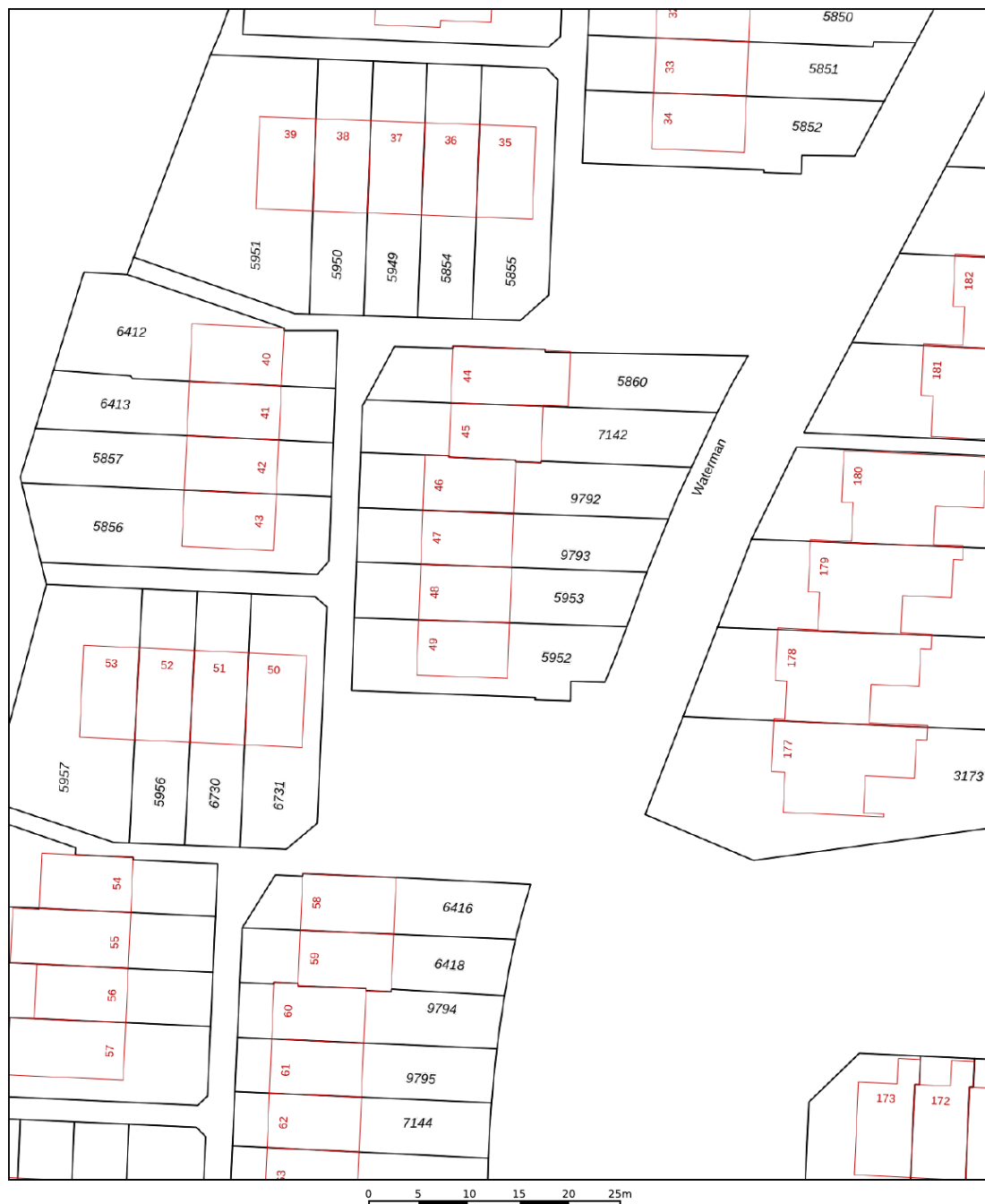
- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huicunmuer

Huisnummer
Vestergaardskedestroløse gænge

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige I

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

Q

5953

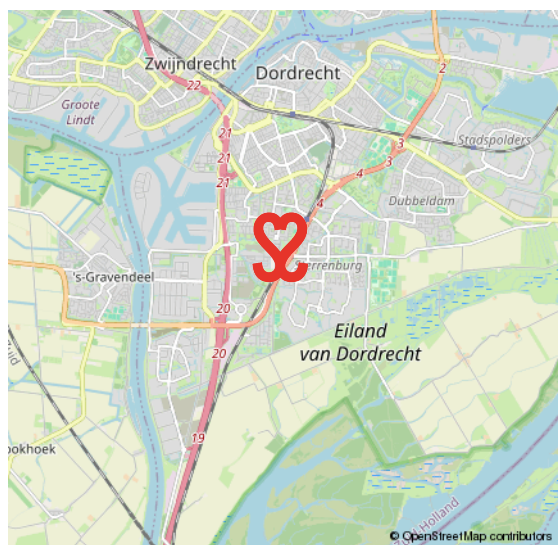
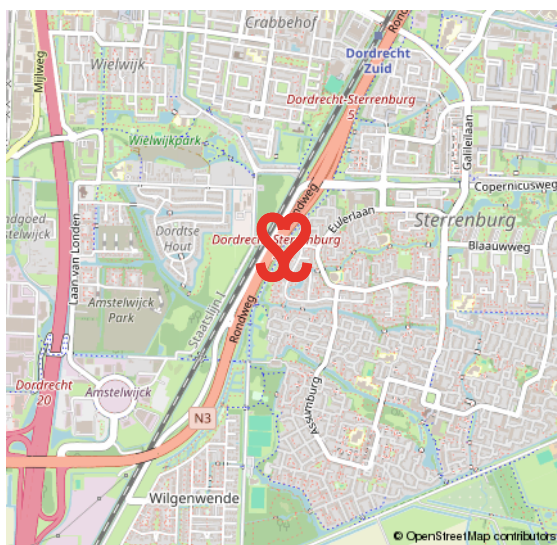
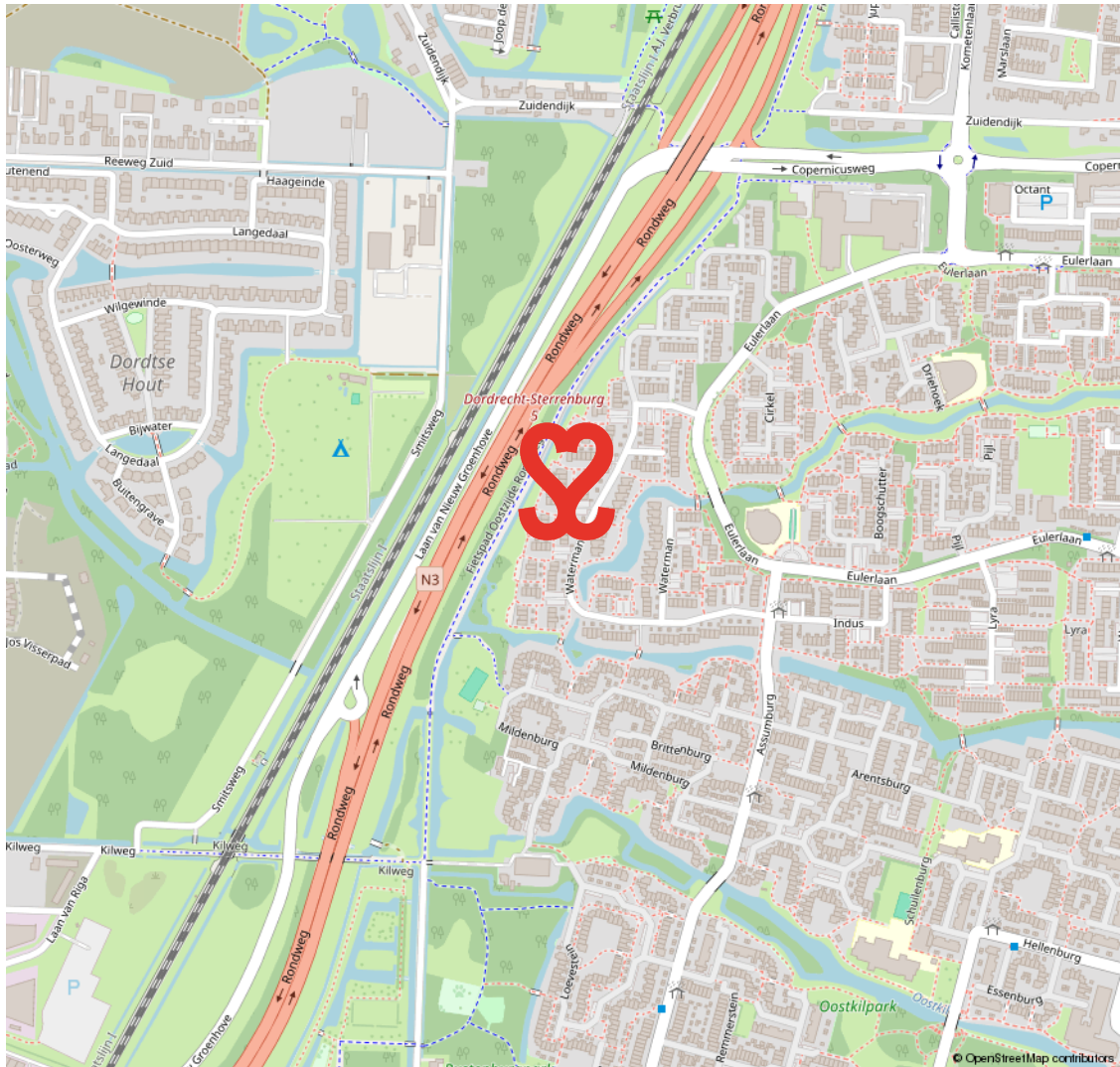
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

