



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

HEIMERSTEIN 39
3328 MG 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, modern en verrassend compleet wonen op een groene topplek in Sterrenburg! Een sfeervolle tussenwoning met drie slaapkamers, een vrij gelegen tuin aan het park en een frisse, eigentijdse afwerking.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

91 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

374 m³

BOUWJAAR

1979

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

openbaar

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie en HR++ beglazing

VRAAGPRIJS € 379.000 K.K.



HEIMERSTEIN 39, DORDRECHT

COMFORTABEL WONEN MET MOOIE VRIJE LIGGING AAN DE ACHTERZIJDE

- fijne, tuingerichte woonkamer;
- half open keuken aan de voorzijde met uitgebreide inrichting voorzien van inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers, wasruimte en een moderne badkamer op de eerste verdieping;
- volop bergruimte dankzij de vliering met vlizotrap;
- plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming en strak gestuukte wanden en plafonds op de woonverdieping;
- slaapverdieping met laminaat en een strak stucwerk en behang wandafwerkingen (2022);
- strak aangelegde voor- en achtertuin met sfeervolle overkapping, berging en achterom, vrij gelegen aan groen;
- geheel voorzien van HR++ beglazing;
- de voorgevel is in 2023 voorzien van onderhoudsarme Keralit geveldelen;
- gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Sterrenburg met voetbalveld en speeltuintje om de hoek, nabij supermarkt (Albert Heijn, Slangenburg), winkelcentrum Sterrenburg, basisscholen, openbaar vervoer en de Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 91 m². Bruto inhoud 374 m³;
- bouwjaar 1979. Eigen grond 112 m²;

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met strak gestuukt plafond met sfeervolle inbouwverlichting, vernieuwde meterkast (2022) en toegang tot de woonkamer.

Tuingerichte woonkamer met praktische voorraadkast, schuifdeur naar de binnenhal en toegang tot de achtertuin.

Half open keuken aan de voorzijde met een uitgebreide (twee zijden) Bruynzeel keukeninrichting voorzien van composiet werkblad, inductiekookplaat (2022), afzuiging, koelkast met vriesvak, combi-oven, vaatwasser en praktische voorraadladen.

Binnenhal met nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop voorzien van sfeervolle inbouwverlichting en kast met opstelplaats voor de wasapparatuur.

Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan de grote slaapkamer is voorzien van een vlizotrap naar de praktische vliering.

De derde ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde.

Moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche (stort- en handdouche), wastafelmeubel, wandcloset, handdoekenradiator (niet aangesloten), elektrische vloerverwarming en plafond met inbouwverlichting.

Vliering:

Ruime bergzolder met opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2012, onderhoud uitgevoerd in november 2025).

Tuin/berging:

De voortuin is strak aangelegd. De achtertuin (noordoost) is heerlijk vrij gelegen aan een parkje en beschikt over een sfeervolle overkapping met lichtkoepels, buitenkraan met tuinslang, stenen berging met elektra en een achterom.





In 2023 is de bestrating in de achtertuin opnieuw aangelegd en is er een nieuwe schutting geplaatst.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond en laminaat (2022) op de slaapverdieping. Radiatoren op de slaapverdieping met radiatorombouw.

Wandafwerking: strak gestuukte wanden en plafonds op de begane grond en overloop, behang in de slaapkamers.

#THUIS

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing. De HR++ beglazing op de woonverdieping is in juni 2023 geplaatst.

Gevelafwerking: in 2023 is de voorgevel voorzien van onderhoudsarme Keralit geveldelen.

Thoolse vloer: de begane grondvloer is van het type Thoolse vloer.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1979.

Grondoppervlak: 112 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 6924.

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

Oplevering: bij voorkeur juli 2026.



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 de woning. 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





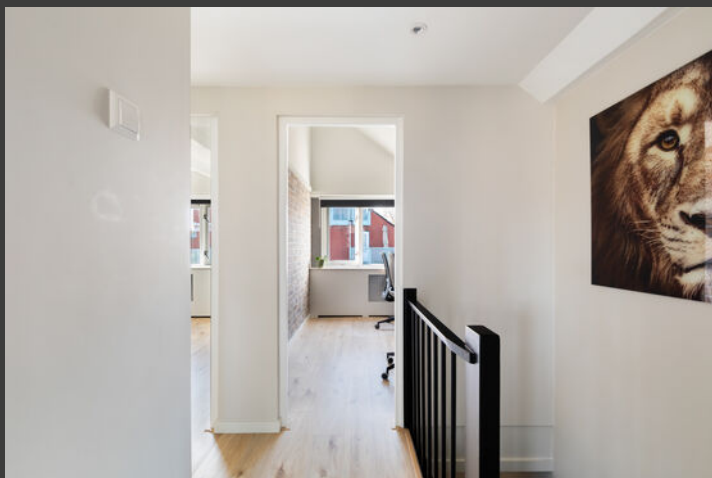
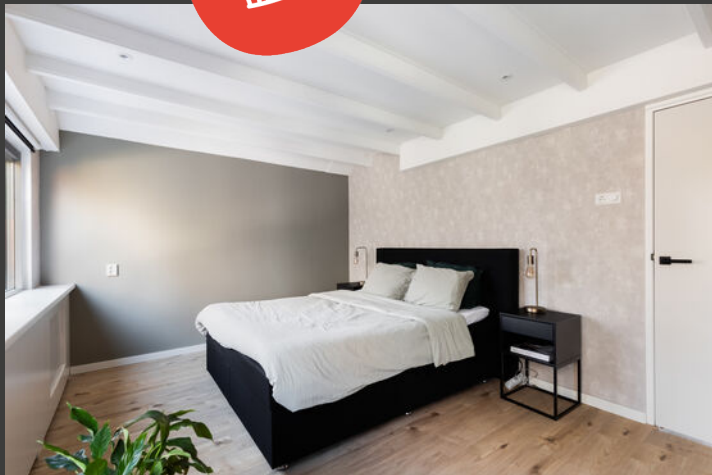
















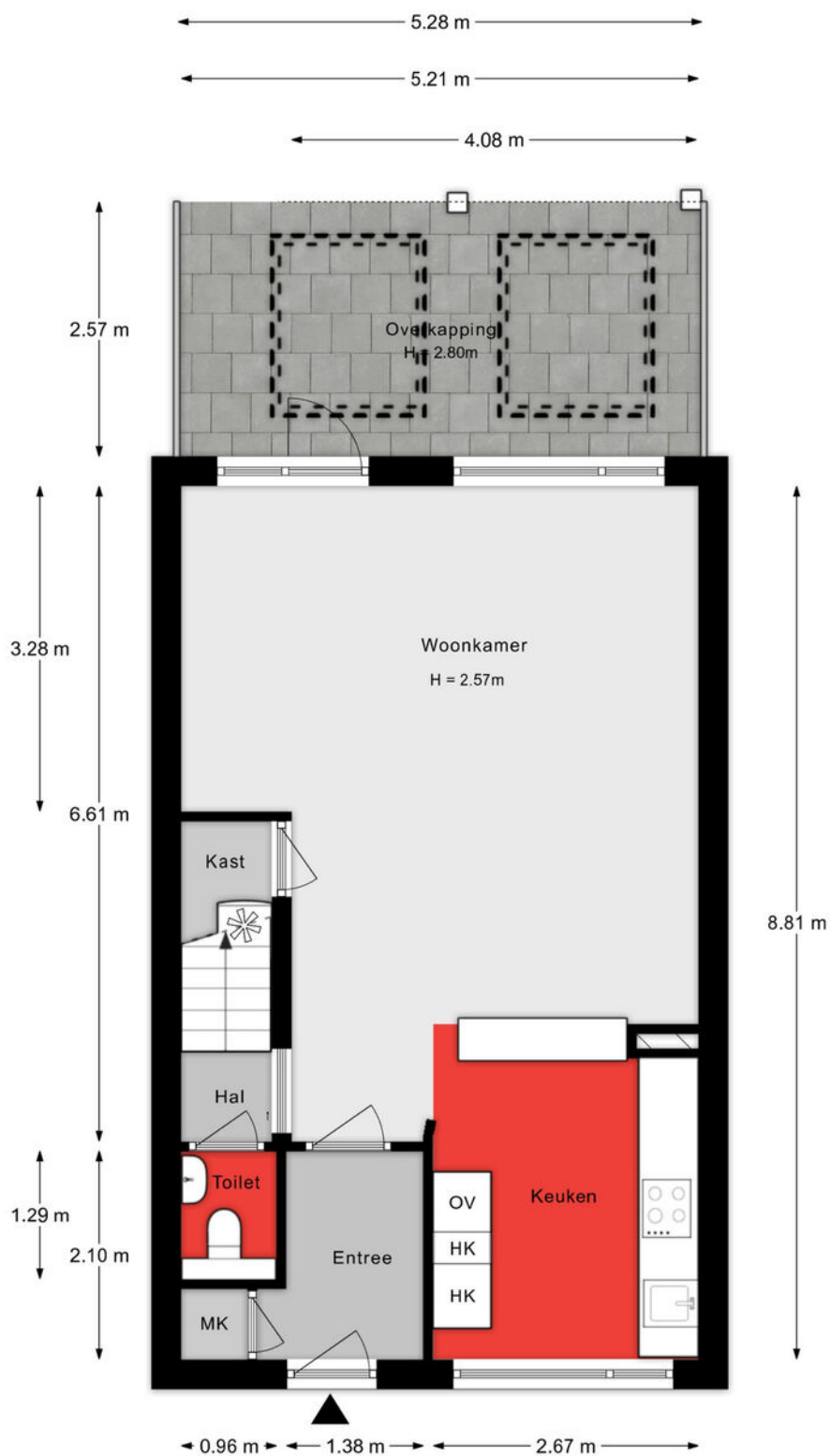






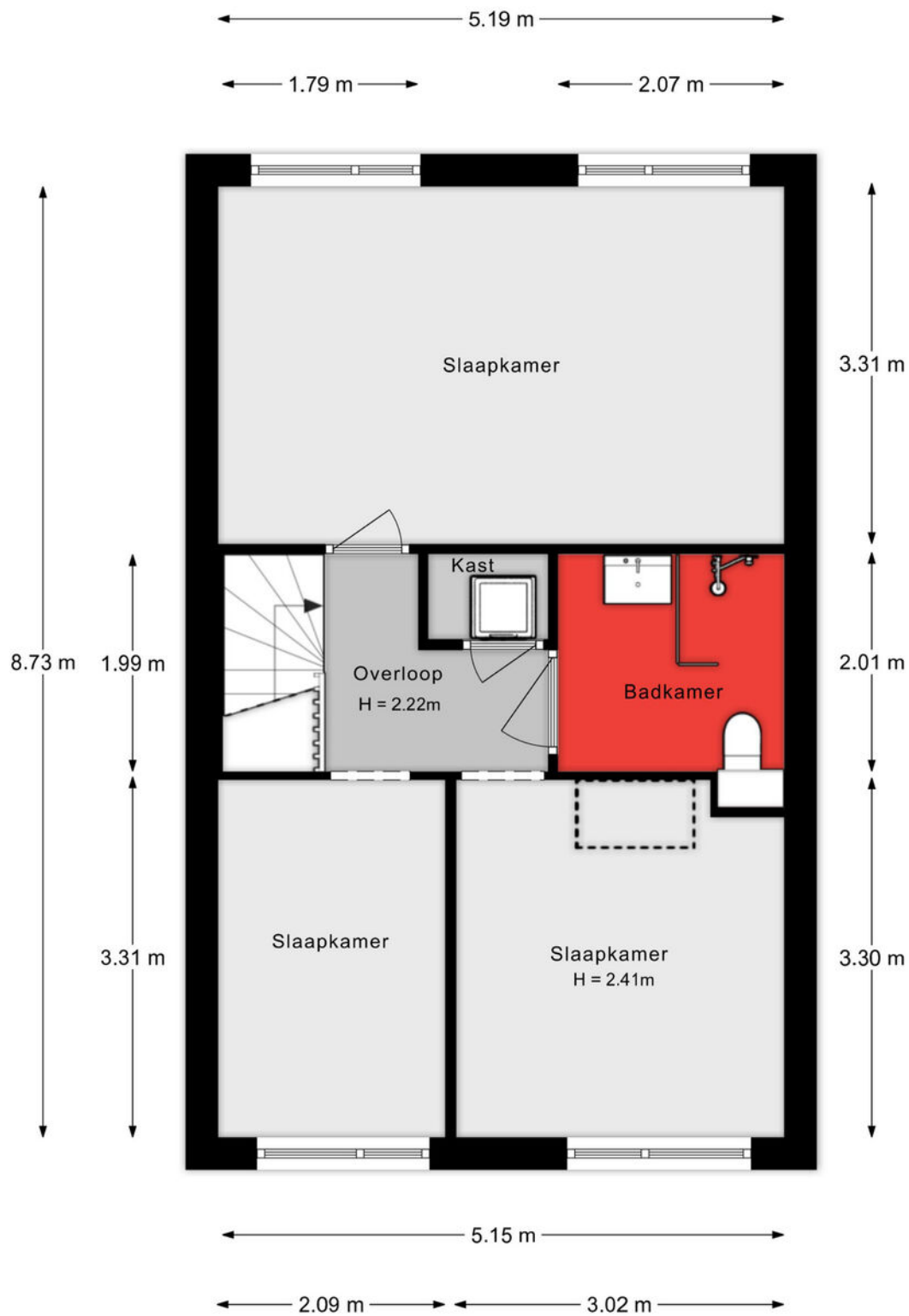


Begane grond



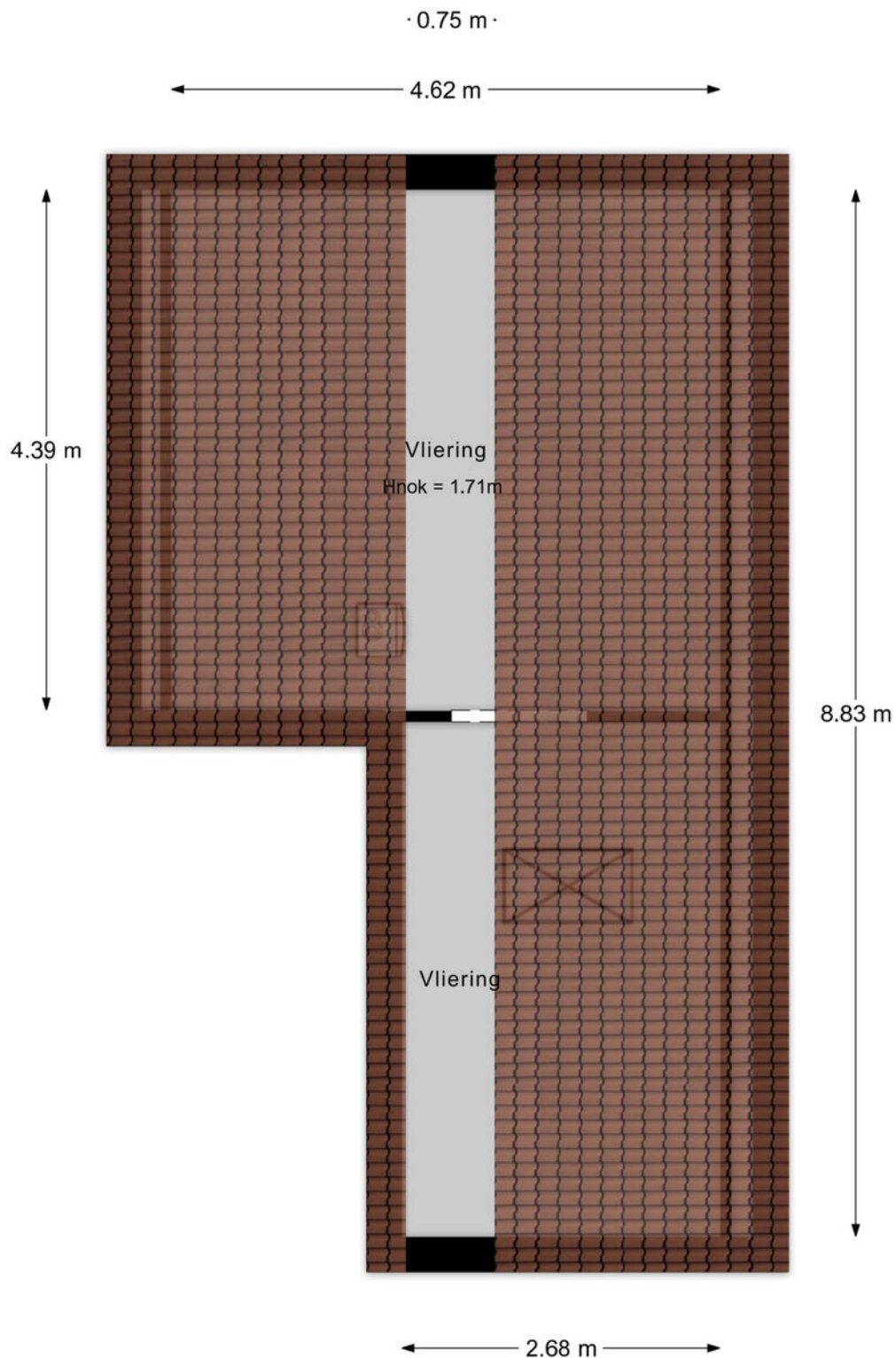
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Hanglampen begane grond			X
- Lampen waskamer en werkkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte dressoirkast woonkamer		X	
- Alle overige kasten (TV-meubel, boekenkast, IKEA-kasten en kledingkast)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Eettafel incl eetkamerstoelen			X
- Bureaus werkkamer		X	
- Bank			X
- Kleed / salontafel(s)			X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

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/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- Tuinslang

X

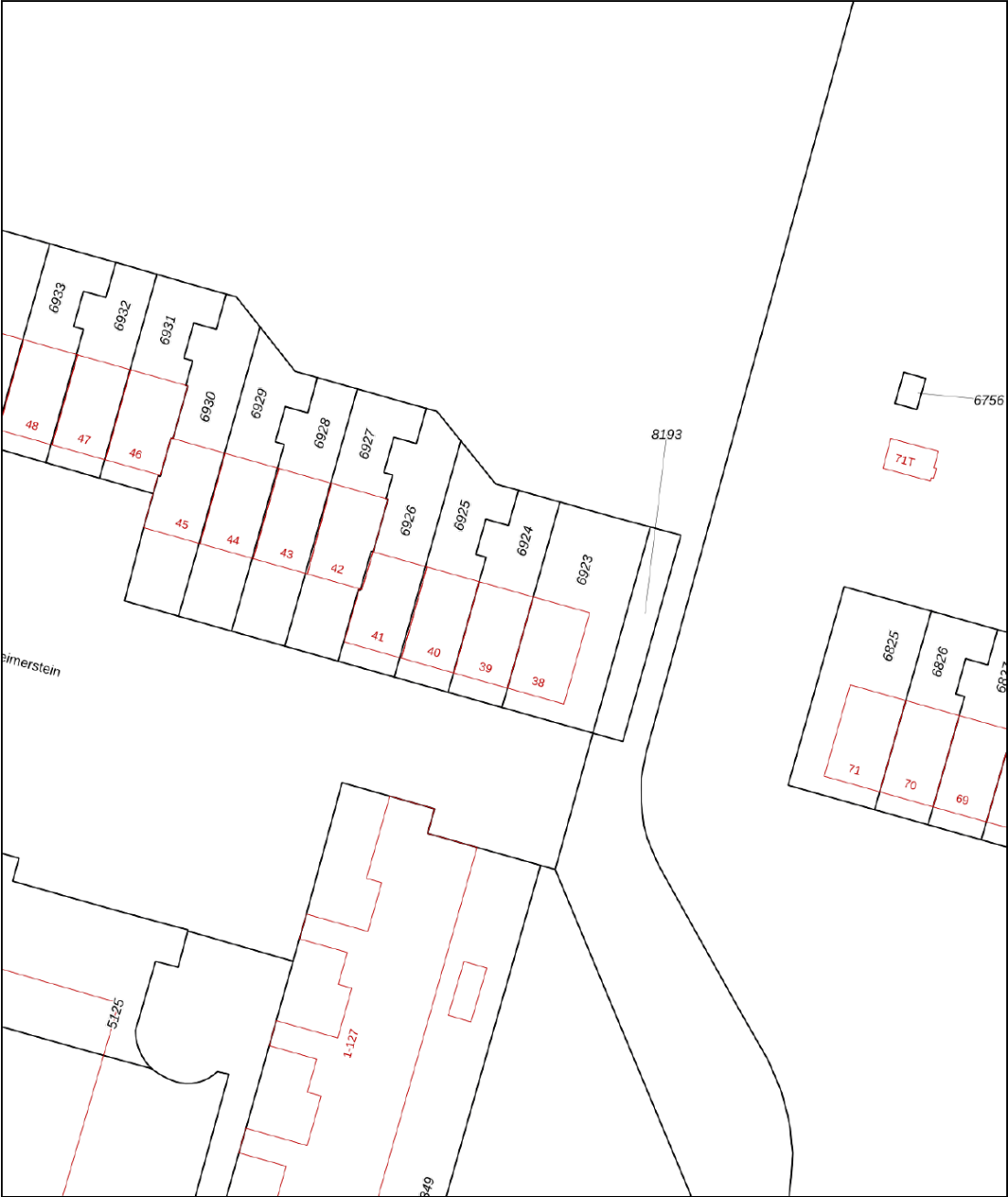
- Loungeset(s)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 6924

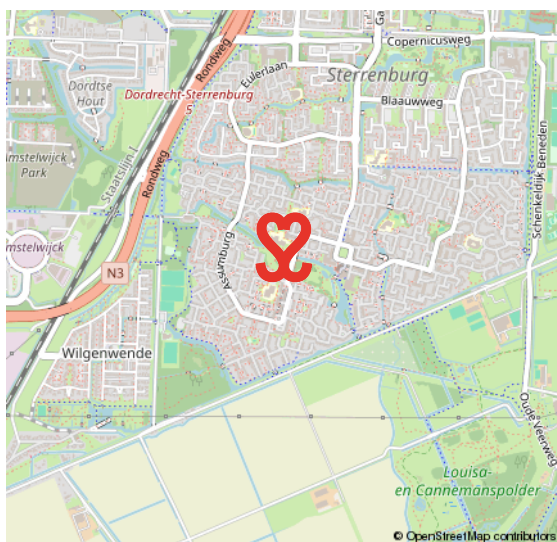
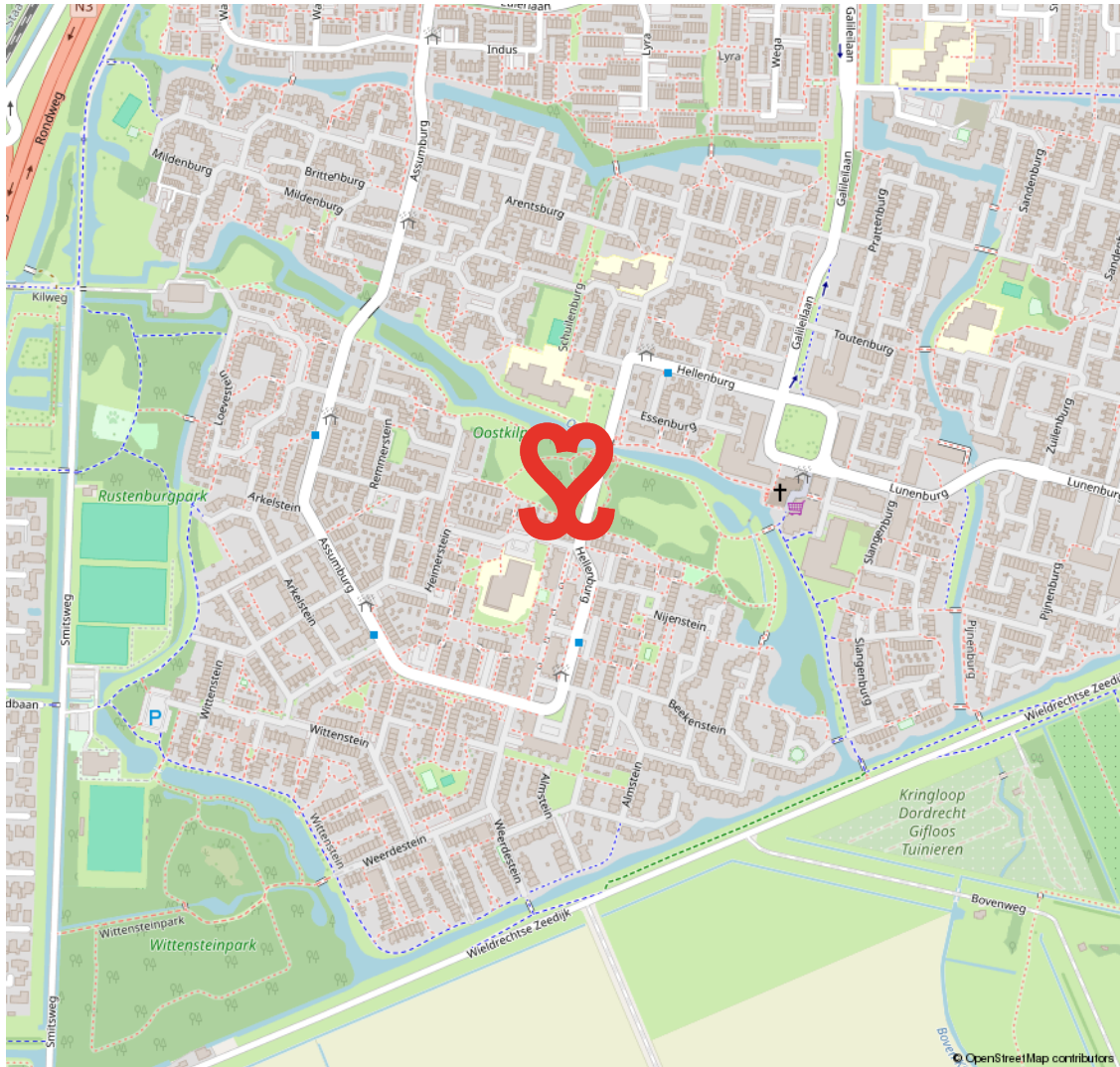
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2026
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

