



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**LEEUWSTRAAT 30
3318 VD 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

Wat een prachtplekje! Comfortabel wonen in een gelijkvloers appartement met balkon, eigen berging en lift gelegen aan de rand van de geliefde woonwijk Sterrenburg!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

280 m³

BOUWJAAR

1967

BUITEN

balkon

PARKEREN

opbaar parkeren voor de deur (gratis)

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



LEEUWSTRAAT 30, DORDRECHT

COMFORTABEL EN GELIJKVLOERS! MÉT WAANZINNIG UITZICHT!

- verrassend ruim 4-kamerappartement gelegen op de tweede verdieping;
- áltijd een fraai uitzicht op de ecologische zone tussen de wijken Sterrenburg en Dubbeldam;
- goede leefruimte(n) met fijne woonkamer, aansluitend een eetkamer en een nette keuken met inbouwapparatuur;
- twee prima slaapkamers, badkamer én een separate toiletruimte;
- ruim balkon gesitueerd op het oosten met dát prachtig mooie uitzicht;
- ruime eigen berging gelegen op de begane grond;
- verzorgd appartementencomplex met gezonde en actieve VvE;
- ruime parkeergelegenheid voor de deur;
- dichtbij het overdekte winkelcentrum Sterrenburg, NS-station Dordrecht Zuid, bushalte, scholen, sportverenigingen, bibliotheek;
- ook dichtbij het ASZ ziekenhuis, div. parken, het mooie Dordtse buitengebied en uitvalswegen naar randweg N3 en het centrum;
- woonoppervlak 89 m². Bruto inhoud 280 m³.
- bouwjaar 1967.

Indeling:

Begane grond:

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

Tweede verdieping:

Entree, hal met garderobenis voor de jassen, meterkast (zes groepen incl. kookgroep en twee aardlekschakelaars), cv-kast met opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HRE Eco uit 2019).

Ruime woonkamer gelegen aan de achterzijde, met inbouw voorraadkast, toegang tot het balkon en prachtig uitzicht op groen en water.

Eetkamer (voormalige slaapkamer), geschakeld aan de woonkamer en tevens gelegen aan de achterzijde. Ook vanuit deze kamer is er fraai uitzicht.

Nette open keuken aan de voorzijde, met hoekopstelling, kunststof werkblad, 1,5 rvs spoelunit, div. onderkasten en trekladen, een bovenkast, apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser (defect). Extra kastenblok met werkblad en trekladen.

Tussenhal met inbouwkastenwand, extra inbouwkast en toegang tot de slaapkamers, badkamer en toiletruite.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde

Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde.

Modern toilet met geheel betegelde wanden, plavuizen, hangend closet, fontein, nisje en een verlaagd plafond met spots en afzuiging.

Badkamer met geheel betegelde wanden, plavuizen, wastafelmeubel, douche, wasmachineaansluiting en een verlaagd plafond met spots en afzuiging.

Balkon/berging:

Balkon: ruim balkon gesitueerd op het oosten.

Berging: ruime eigen berging in de onderbouw, v.v. licht.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: overwegend behang.

Zonwering: twee screens en zonnescerm (achterzijde).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1967.

RUIME WOONKAMER

Vereniging van Eigenaars: actieve VvE.
Maandelijkse bijdrage € 238,84.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4815, A-13 (appartement) en A-70 (berging).

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

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Oplevering: in overleg.



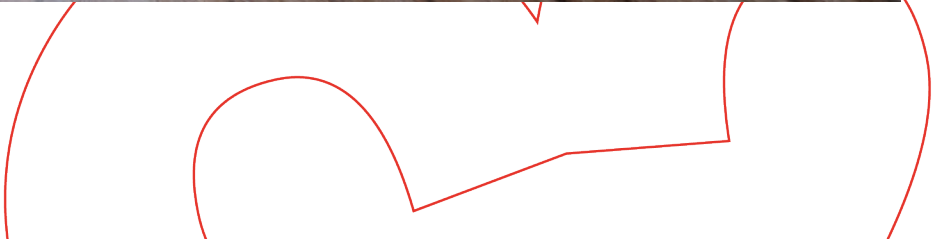
Tim legt uit

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























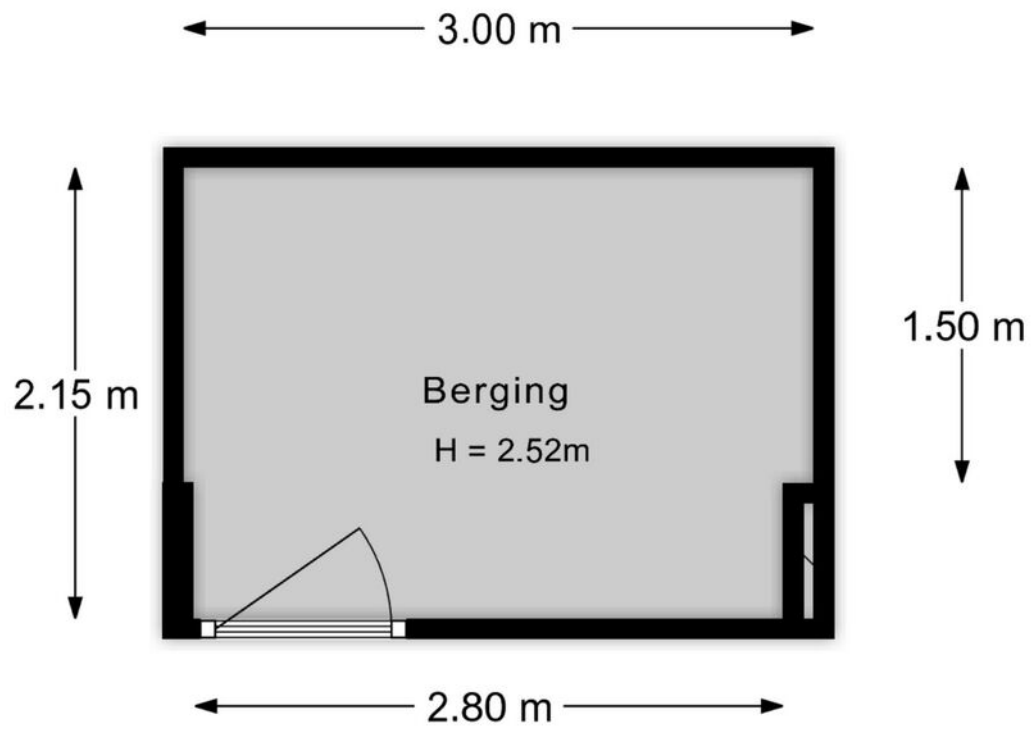


Tweede verdieping

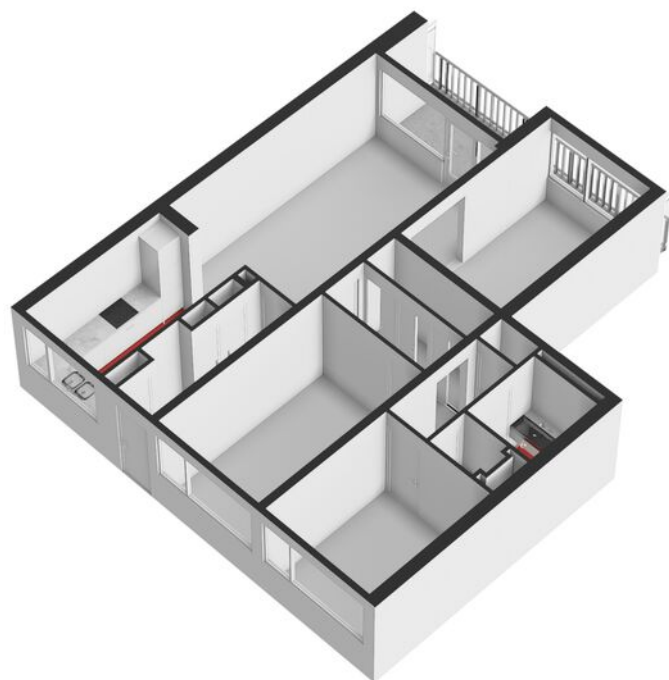


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



3d plattegrond



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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- 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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

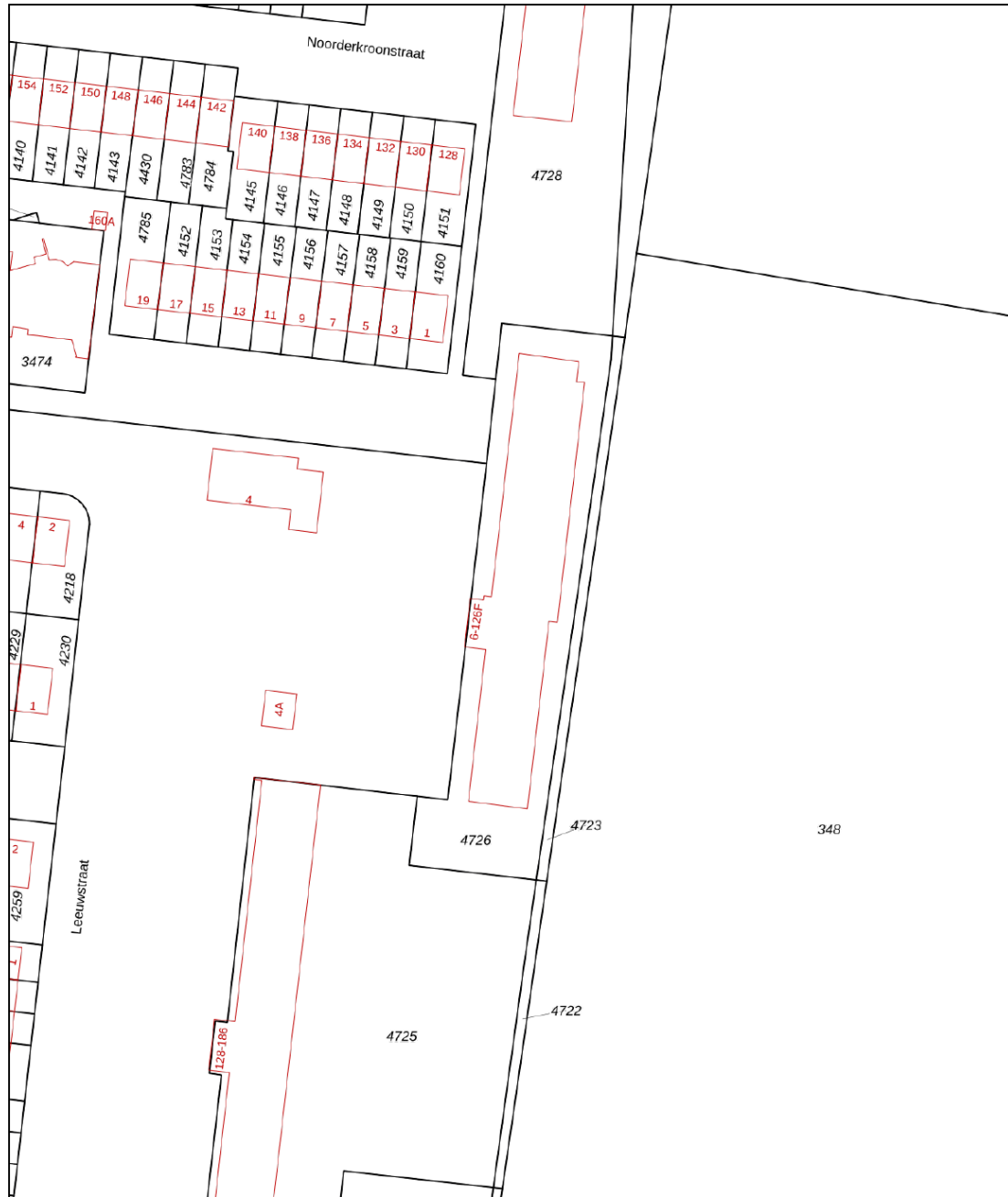
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing


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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

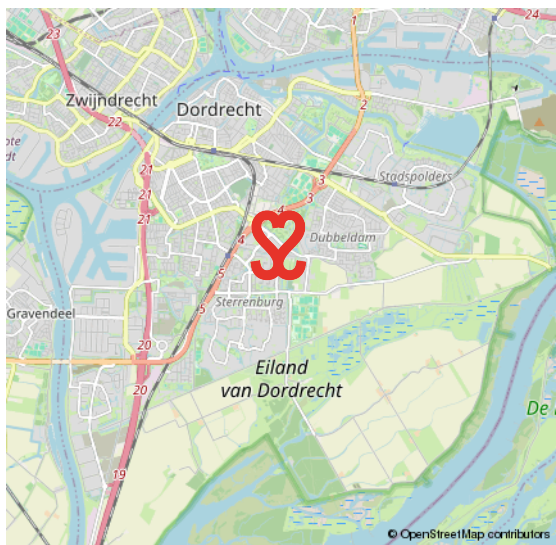
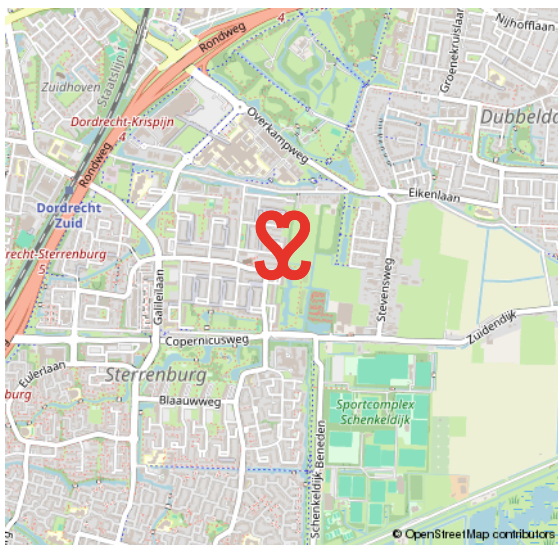
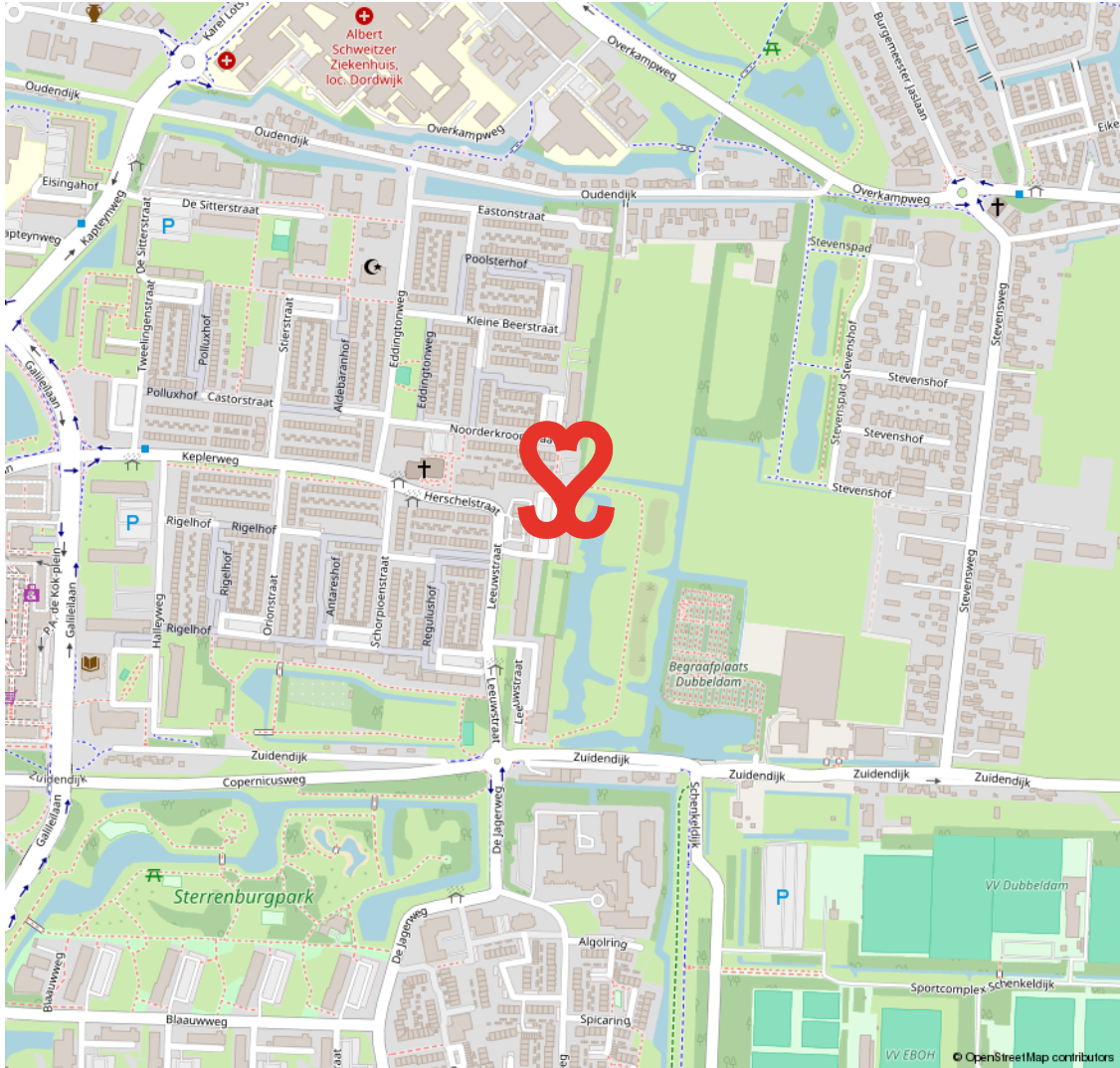


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 4726</p>	
---	--	---

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 11 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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

