



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**DRIEHOEK 25  
3328 KG 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

Ruime gezinswoning met maar liefst 140 m<sup>2</sup> leefruimte dankzij de serre-aanbouw en verplaatste keuken, gelegen op een rustig woonef in Sterrenburg II.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

140 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

134 m<sup>2</sup>

### INHOUD

481 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1975

### TUIN

achtertuint, voortuin/oprit

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



**DRIEHOEK 25, DORDRECHT**

# RIANTE ÉÉNGEZINSWONING OP EEN RUSTIGE LOCATIE IN STERRENBURG II

- dé perfecte gezinswoning met extra leefruimte op de begane grond dankzij de ca. 3 meter diepe serre-aanbouw met harmonicadeuren;
- gelegen aan een rustig woonef met de basisschool letterlijk om de hoek!
- woonkamer met houtkachel en veel leefruimte doordat de keuken is verplaatst naar de voormalige berging aan de voorzijde;
- keuken aan de voorzijde met veel extra daglicht;
- 2 ruime slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer op de 1e verdieping;
- riante open (slaap)kamer met dakkapel (2021), airconditioning en wasruimte op de 2e verdieping;
- achtertuin met niveauverschil, achterom en praktische opslagruimte;
- voortuin met oprit (momenteel voorzien van pergola met druif);
- rustig gelegen in de wijk Sterrenburg II met basisschool om de hoek en winkelcentrum Sterrenburg op loopafstand;
- voorts op korte afstand van het NS-station, buitengebied De Elzen en uitvalsweg N3;
- woonoppervlak 140m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 481 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 134 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (6 groepen, aardlek en glasvezelaansluiting) en toiletruimte met fonteintje.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning in de voormalige berging en is uitgevoerd in een hoek met o.a. een 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, rvs spoelbak en veel kastruimte. Ook is er een aansluiting voor de vaatwasser aanwezig. Dankzij het dakraam en het lange raam (met zonwerend glas) is er veel daglichttoetreding.

De woonkamer is opvallend ruim doordat de oorspronkelijke keuken hier is verwijderd. De ruimte is afgewerkt met eiken vloerdelen (woonkamer) en laminaat ter plaatse van de aanbouw, een combinatie van granol en glad stucwerk en een open trapopgang. De houtkachel met schouw zorgt voor extra sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de aluminium serre-aanbouw (2021) met harmonicadeuren en HR+++ glas, waardoor een heerlijke lichte leefruimte is ontstaan met direct contact met de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met pvc-vloer en vernieuwde binnendeuren.

Speels ingedeelde L-vormige slaapkamer aan de voorzijde.

Nette badkamer (2009) voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel, wandcloset, handdoekradiator en inbouwspots.

Grote slaapkamer aan de achterzijde (voorheen twee kamers) met glad stucwerk, spotjes in het hoge plafond, pvc-vloer en kunststof kozijnen.

Tweede verdieping:

Riante open zolderkamer met dakkapel (2021) met kunststof kozijnen en dubbel glas, laminaatvloer, glad gestuukte wanden en dimbare spotjes. De ruimte is momenteel speels ingedeeld met kasten als roomdivider en beschikt bovendien over airconditioning. Voorts is er een kast met opstelplaats van de wasapparatuur, mechanische ventilatieunit en de Vaillant HR-combiketel uit 2022.

Tuin/berging:

De achtertuin (oosten) is aangelegd met bestrating en groenborders en heeft een speels niveauverschil. Verder zijn er een buitenkraan, elektra, een



achterom en een praktische opslagruimte aanwezig. Ook de voortuin beschikt over een buitenkraan en een oprit met pergola waar een druif overheen groeit.

Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen en laminaat op de begane grond, pvc op de 1e verdieping en laminaat op de 2e verdieping.

Wandafwerking: combinatie van granol en glad stucwerk.

Kozijnen/beglazing: deels houten en deels kunststof kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.

## OPRIT/VOORTUIN EN LIVING

Isolatie: dakisolatie en dubbele beglazing aanwezig.

Verwarming en warm water: via een Vaillant HR-combiketel uit 2022.

Dakkapel: kunststof dakkapel in het achterdakvlak geplaatst in 2021.

Buitenschilderwerk: in fases uitgevoerd maar voor een groot deel in 2026 gedaan.

Gevels: voor- en zijgevel in 2017 gereinigd en opnieuw gevoegd.

Energielabel: B.

Kadastrale gegevens: gemeente

Dordrecht, sectie Q, nummer 3045.

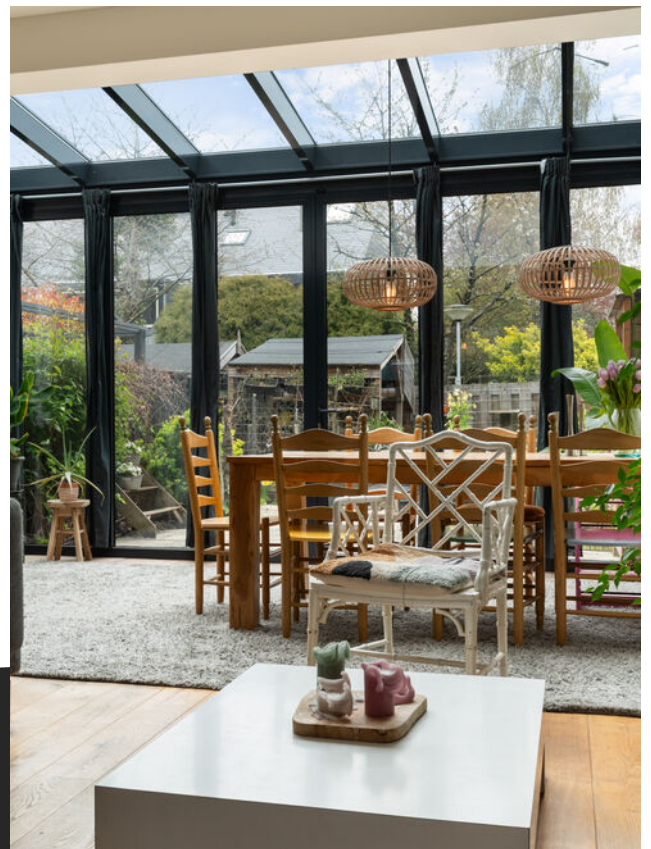
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg / indicatie eind juli 2026.



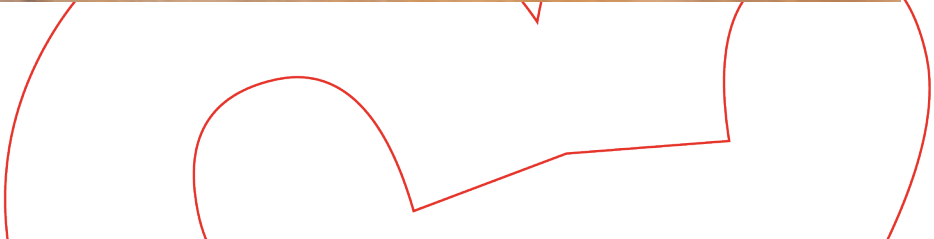
## Jeroen legt uit

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













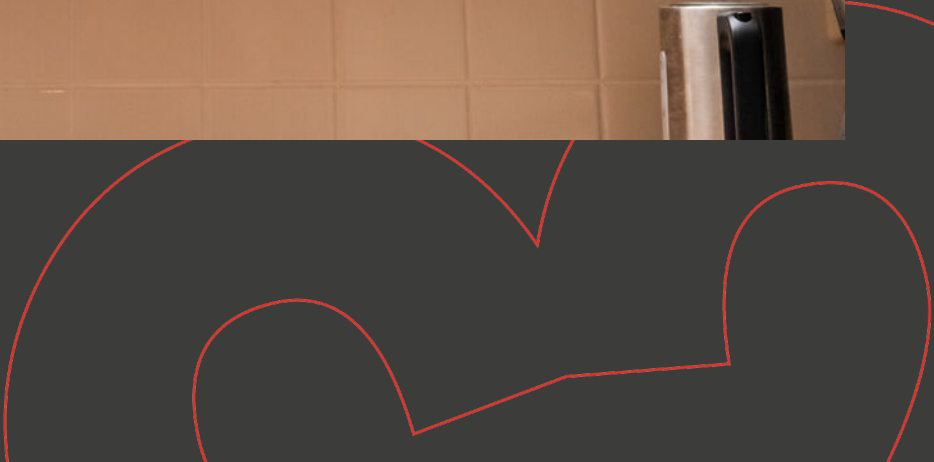






















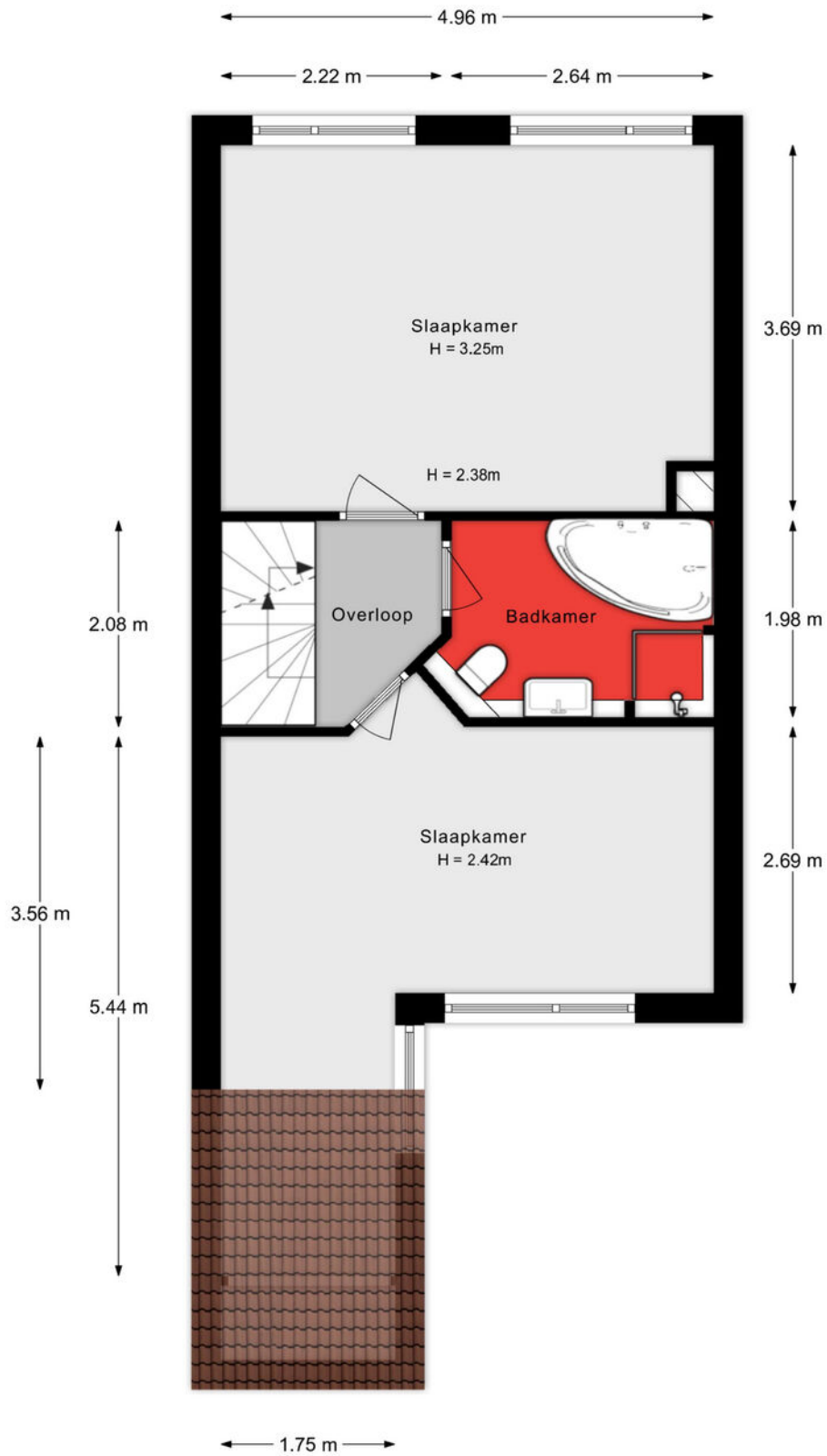






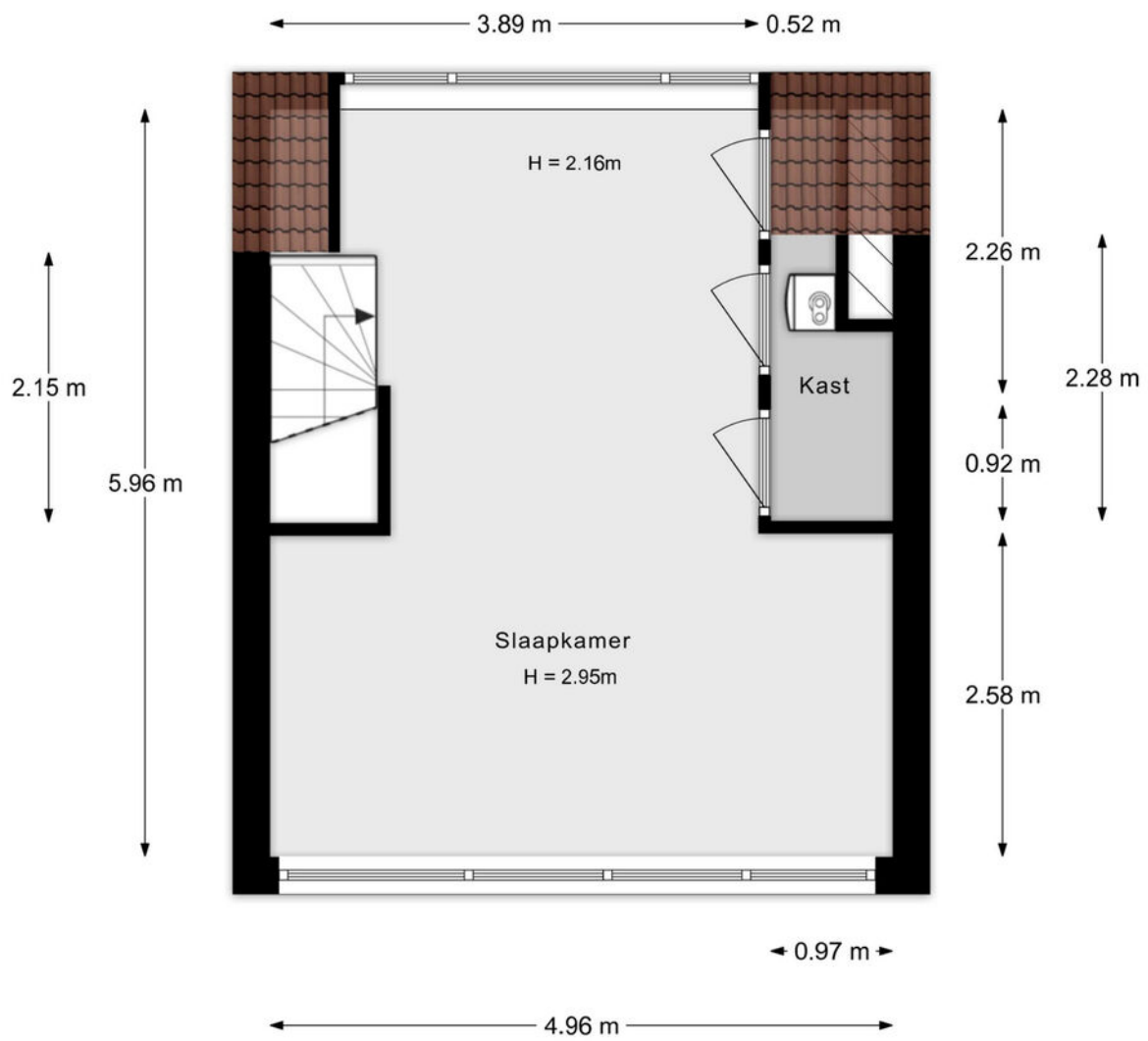


# 1e verdieping



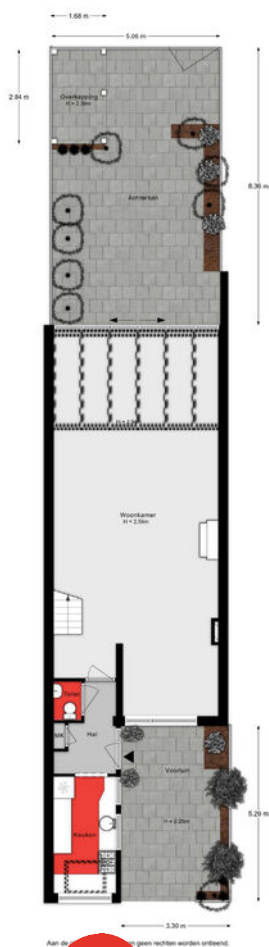
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

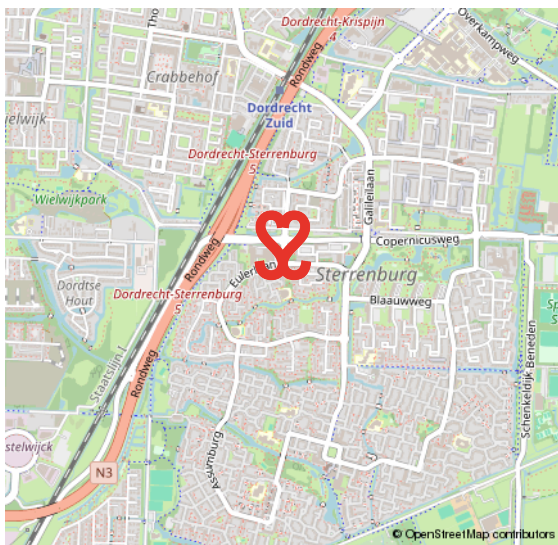
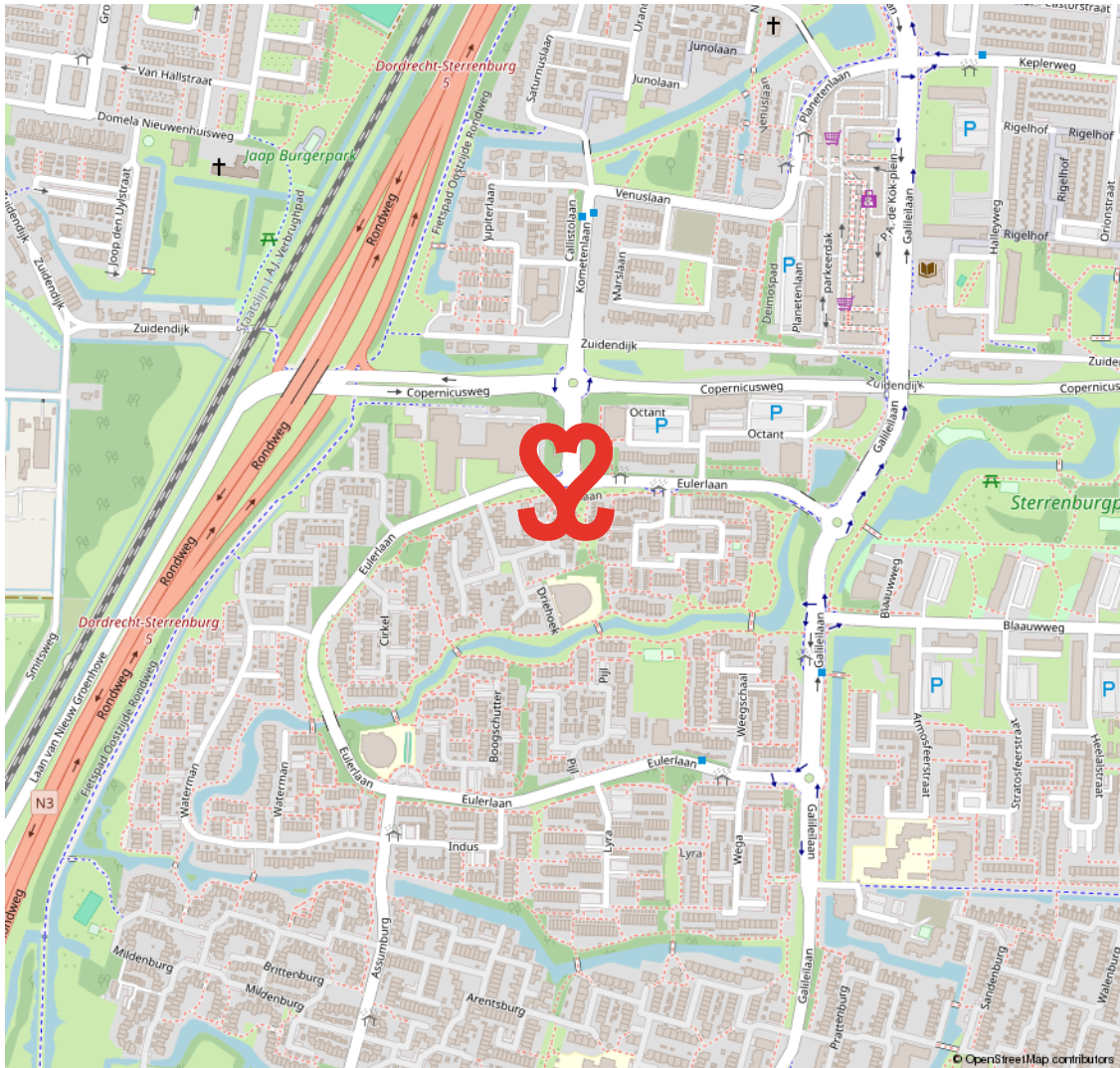
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# 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**





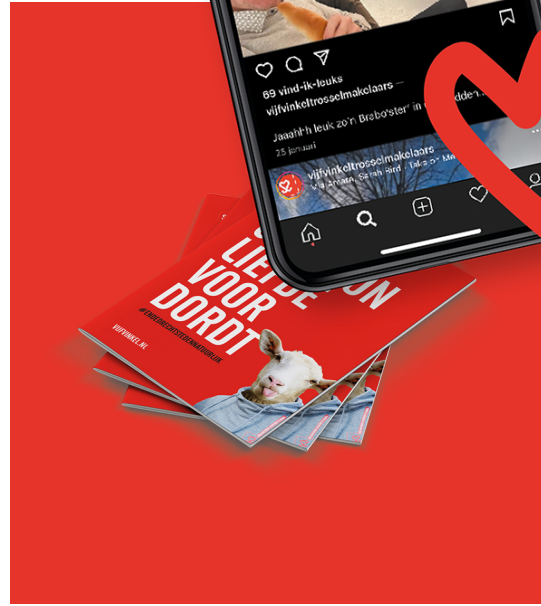
# HART VOOR HET GOEDE DOEL.

## **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.



**'T IS ZIEN.**  
**& gezien worden!**



**GEFELM**

# 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars

**VIJFVINKEL TROÛÈL**

