



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**WATERMAN 195
3328 RK 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

Heerlijk rustig, comfortabel én energiezuinig wonen! Deze verrassend complete gezinswoning in Sterrenburg II combineert het allemaal met een centrale ligging nabij alle voorzieningen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCELOPPERVLAKTE

135 m²

INHOUD

405 m³

BOUWJAAR

1976

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, hybride warmtepomp, deels vloerverwarming

ISOLATIE

dak-, gevel-, vloer- en grotendeels glas

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.



WATERMAN 195, DORDRECHT

ENERGIEZUINIGE, GOED ONDERHOUDEN WONING OP EEN FIJNE PLEK

- goed onderhouden eengezinswoning met energielabel A+, hybride warmtepomp en maar liefst 18 zonnepanelen;
- heerlijk rustig gelegen aan een wandelpad;
- begane grond voorzien van stoere tegelvloer met comfortabele vloerverwarming;
- tuingerichte woonkamer en moderne open keuken met complete inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een moderne badkamer;
- tweede verdieping met een ruime L-vormige slaapkamer met dakkapel;
- verzorgd aangelegde voor- en achtertuin met stenen berging en achterom;
- gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Sterrenburg II met o.a. winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid, diverse scholen, uitvalswegen en het buitengebied in de directe omgeving;
- woonoppervlak 116 m². Bruto inhoud 405 m³;
- bouwjaar 1976. Eigen grond 135 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Tuingerichte woonkamer met deur naar de achtertuin. Open keuken (2012) in U-opstelling met composiet werkblad en voorzien van o.a. een Smeg 6-pits fornuis, rvs afzuigschouw, vaatwasser, magnetron, koel-/vriescombinatie en volop bergruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde.

Complete badkamer, volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekenradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Avanta ACE 35c/CW5, 2023), hybride warmtepomp Elga ace 4 kW (2023) mechanische ventilatie en wasapparatuur.

Ruime L-vormige slaapkamer met dakkapel, wastafel en bergruimte achter schuifwanden.

Tuin/berging:

Voortuin gelegen aan het wandelpad met buitenkraan en stenen berging voorzien van elektra. De achtertuin is verzorgd aangelegd, gelegen op het oosten en voorzien van sierbestrating, borders met vaste beplanting, elektra en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: stoere tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond, tapijt en vinyl op de verdiepingen.

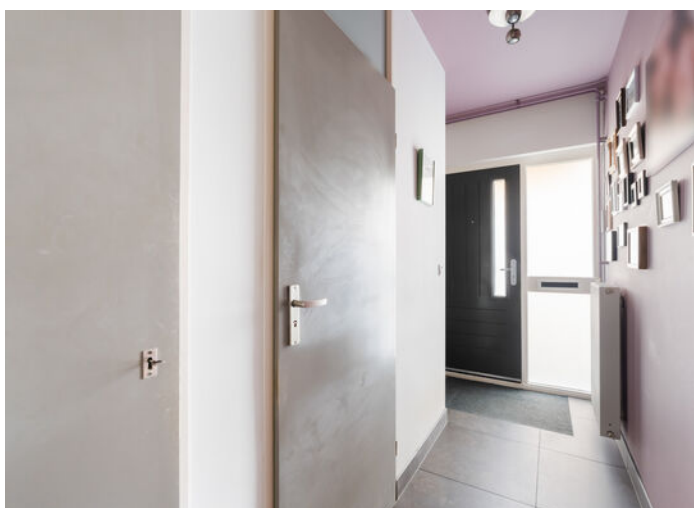
Wandafwerking: glad gestuukte wanden en plafonds op de begane grond, behang op de verdiepingen.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen en ramen met isolerende beglazing (exclusief de uitzetramen).

Buitenzonwering: elektrisch rolluik tuindeur en zonnenscherm ter plaaste van de woonkamer. Isolatie: dak-, gevel-, vloer- en glisolatie.

Verwarming: cv-ketel (2023) gecombineerd met hybride warmtepomp.

Zonnepanelen: 18 stuks (2016).



Buitenzonwering: elektrisch
bedienbaar rolluik en zonnescerm
achterzijde.
Buitenschilderwerk: uitgevoerd in
2026.
Dakbedekking berging: vernieuwd in
2026.
Energie label: A+.
Bouwjaar: 1976.
Grondoppervlak: 135 m².
Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie Q, nummer 6120.
Gezien het bouwjaar van de woning
wordt er in de koopovereenkomst een
ouderdomsclausule opgenomen.
Oplevering: in overleg.

HEERLIJK LICHTE WOONKAMER



Françoise 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 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





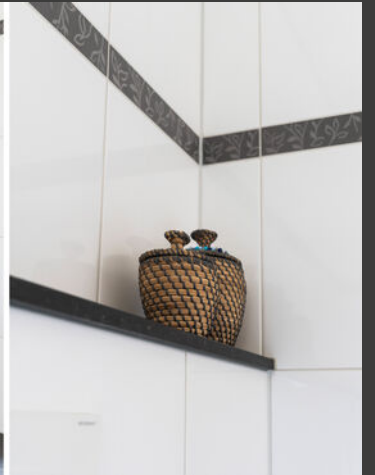














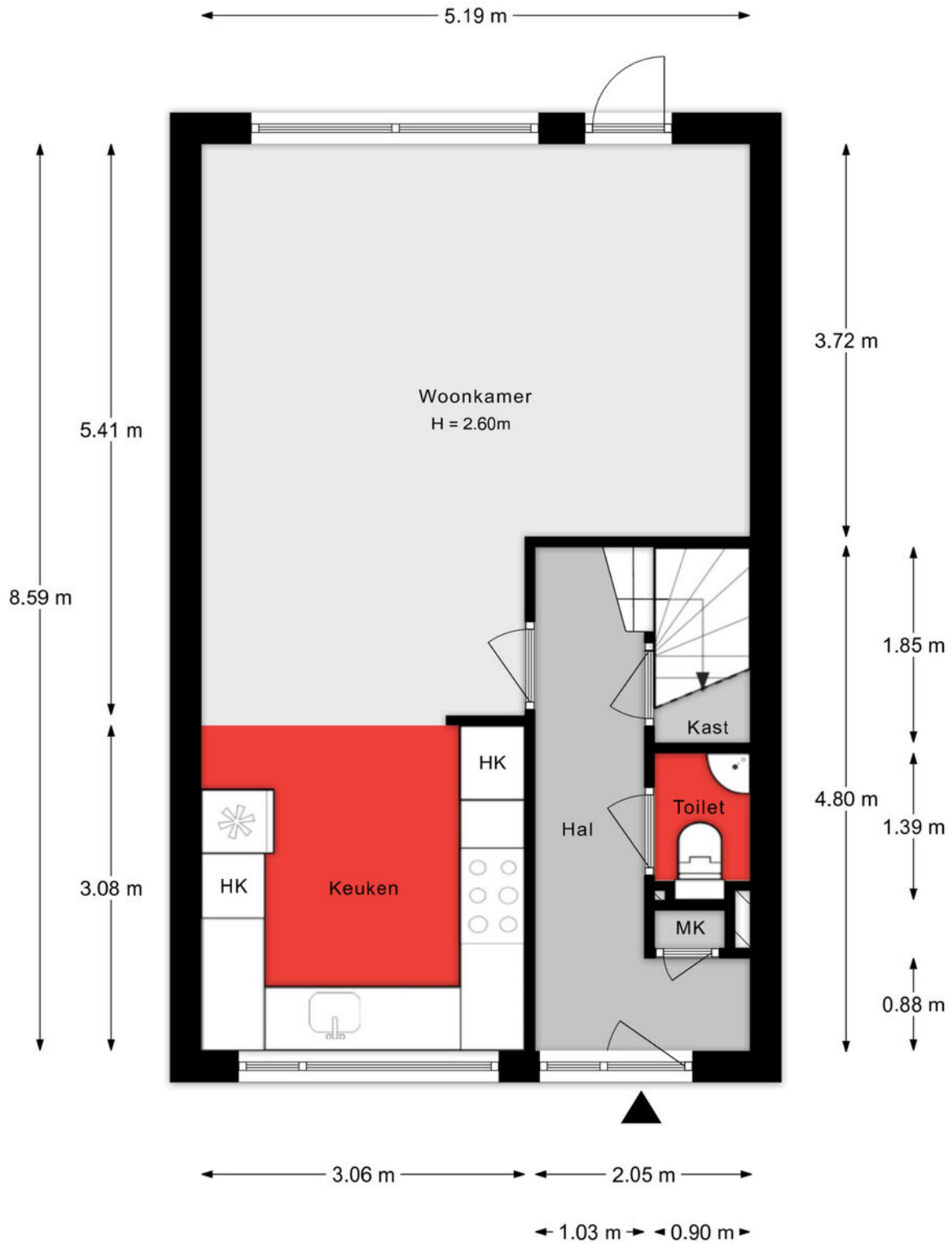






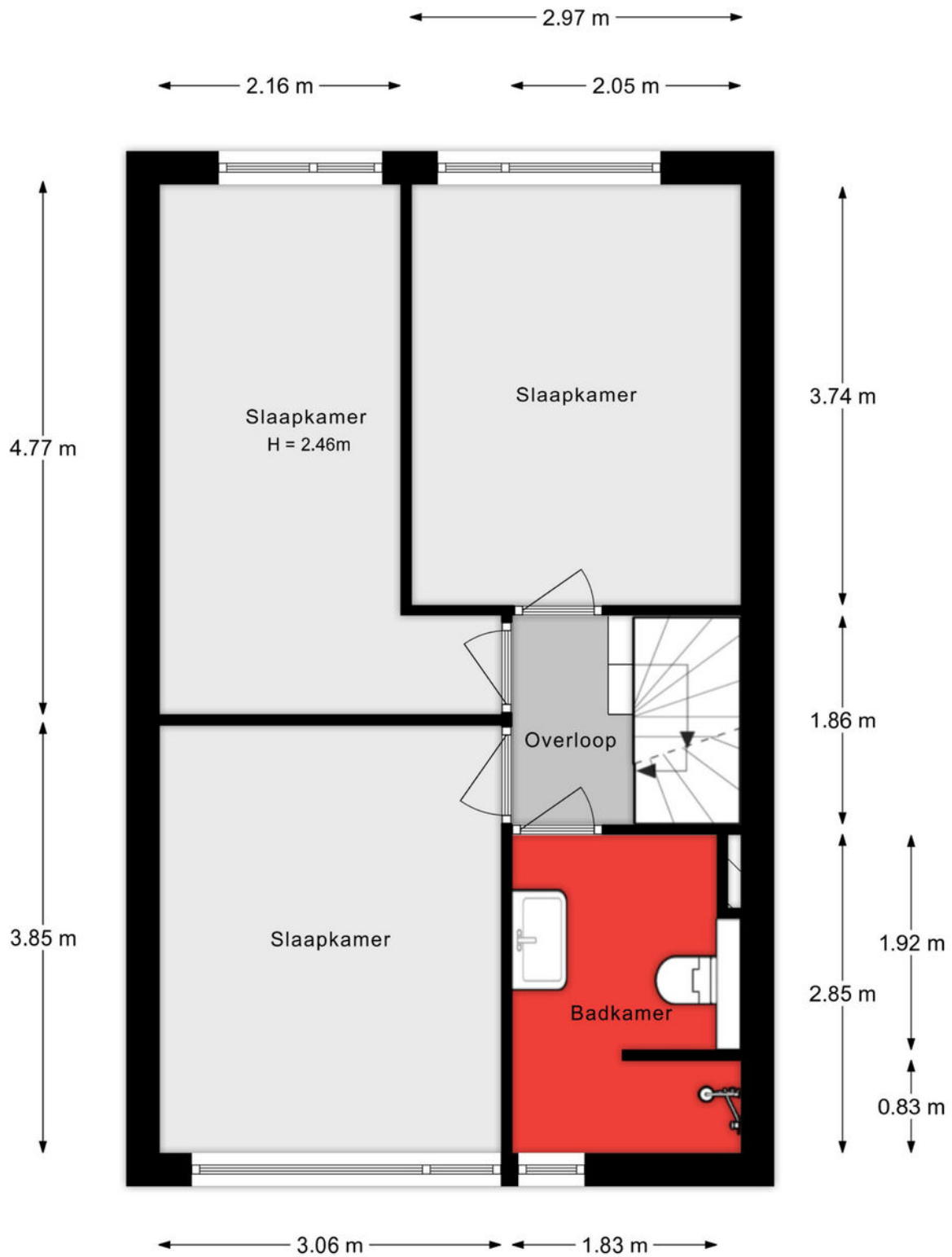


Begane grond



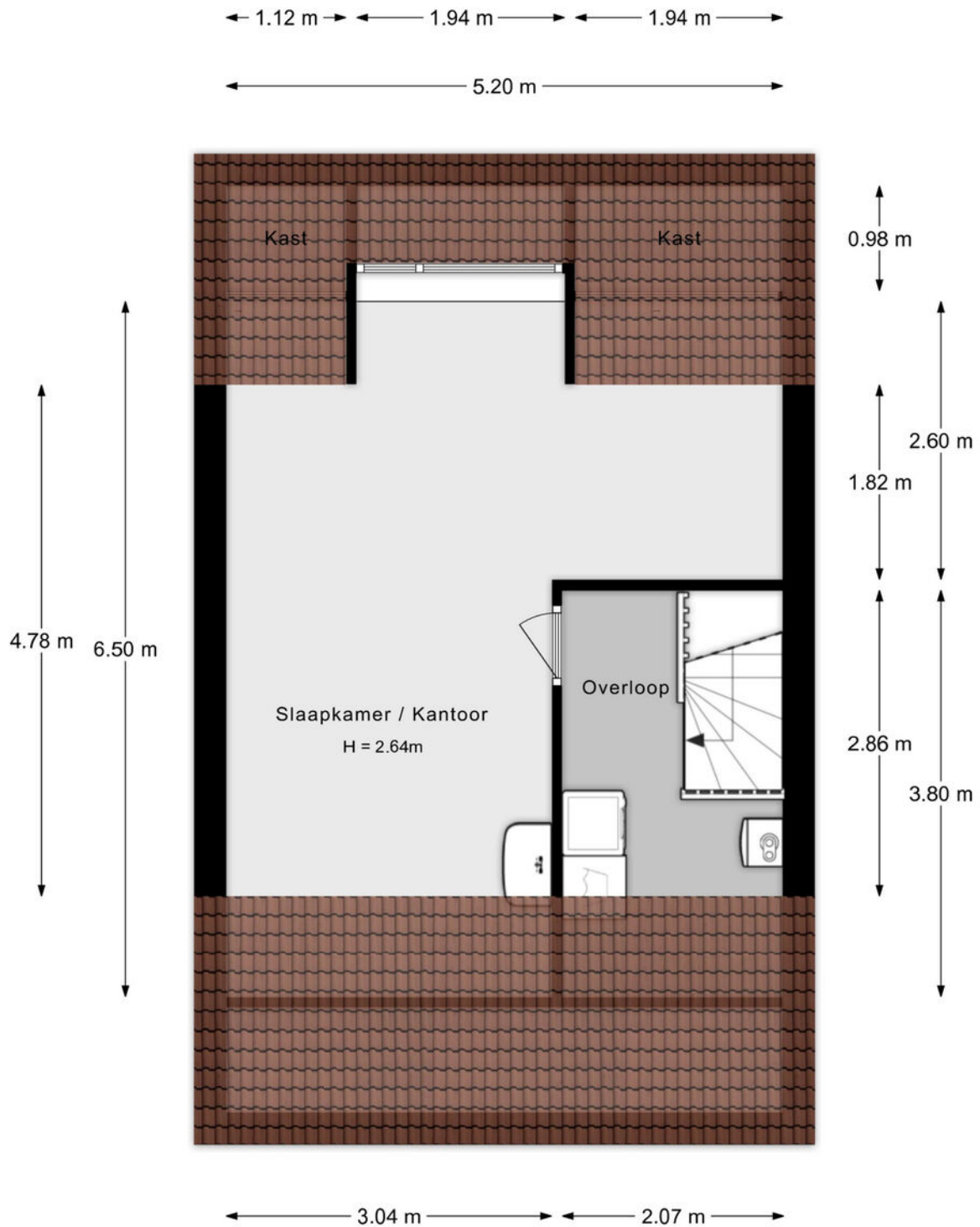
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



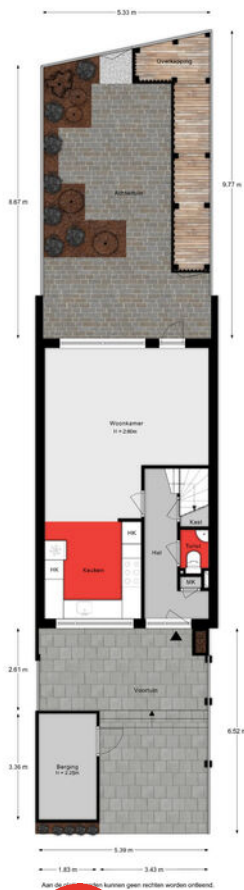
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Losse kleden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer		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		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
buitenlamp boven de tuindeur, drie spotjes in de luifel bij de voordeur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

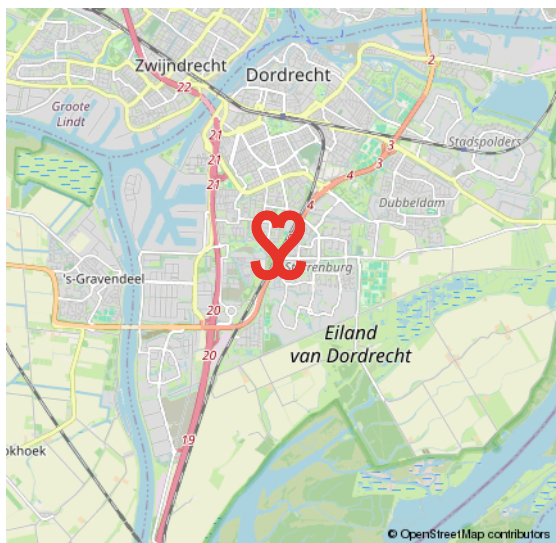
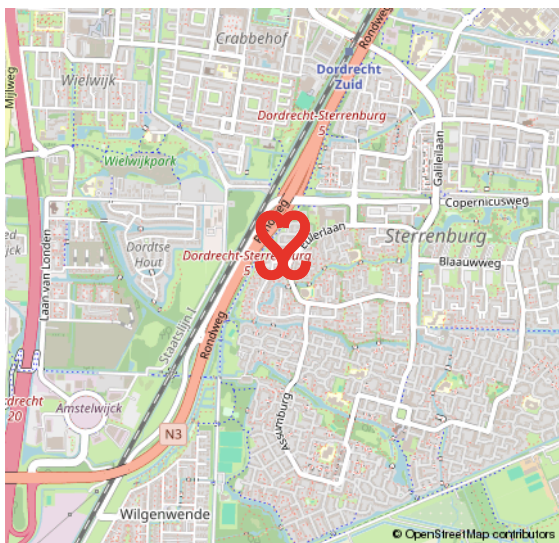
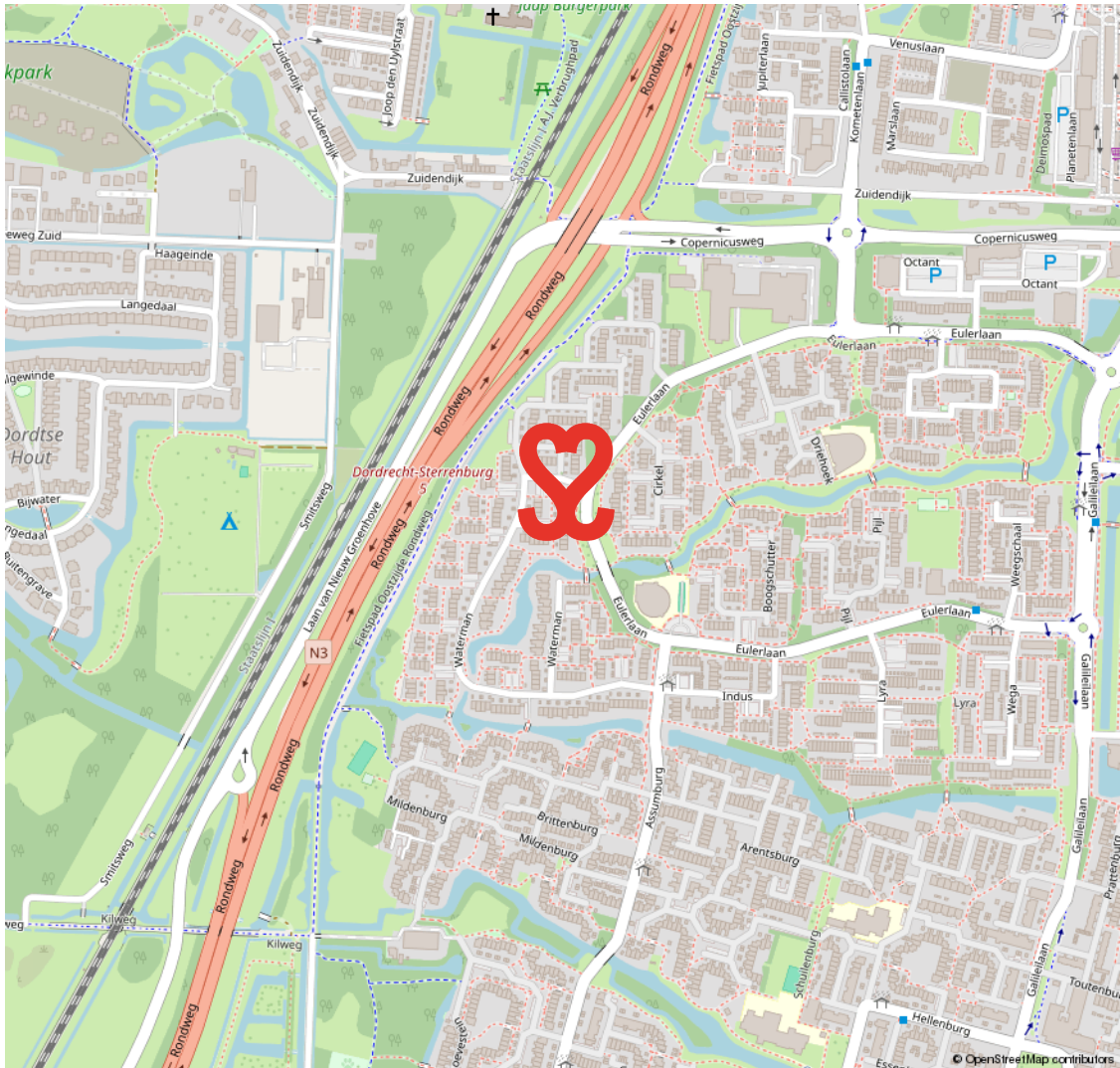
Kadastrale gemeente Dordrecht
 Sectie Q
 Perceel 6120



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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://www.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 MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSÈL

