



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**CANNENBURG 27**  
**3328 AS 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

Dit is er zo één hoor... instapklaar, strak afgewerkt en lekker van deze tijd – dit is er eentje waar je direct verliefd op wordt!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

eindwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

106 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

### INHOUD

399 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1981

### TUIN

achtertuint, voortuin

### PARKEREN

op eigen terrein

### VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.



CANNENBURG 27, DORDRECHT

# VERHUIZEN ZONDER KLUSSEN NAAR DEZE HEEL MODERNE GEZINSWONING!

- op-en-top gemoderniseerde eindwoning met oprit en strakke afwerkingen;
- voornamelijk in het jaar 2019 (en later) aangepakt;
- heerlijke, tuingerichte woonkamer met gietvloer v.v. vloerverwarming, schuifpui en veel lichtinval;
- luxe open keuken met o.a. teppanyaki plaat, wokbrander, composiet werkblad en inbouwapparatuur;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een luxe badkamer;
- tweede verdieping met vierde slaapkamer;
- strak aangelegde achtertuin met keramische tegels, elektrische schuifpoort en stenen berging;
- parkeren op eigen terrein dankzij de oprit aan de voorzijde;
- gelegen in de geliefde wijk Sterrenburg III, op loopafstand van De Elzen, sportfaciliteiten, scholen en winkelcentrum Sterrenburg;
- woonoppervlak 106 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 399 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1981. Eigen grond 147 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met vernieuwde meterkast (incl. glasvezel).

Tuingerichte woonkamer met strakke gietvloer (vloerverwarming), trapkast, indirecte LED-verlichting en ingebouwde spots. Via de aluminium schuifpui (met plisséhor) is er een fijne verbinding met de tuin.

Trapopgang en modern toilet (wandcloset met fonteintje).

Open keuken aan de voorzijde met koel-/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, teppanyaki plaat, wokbrander, 2 gaspitten, rvs

afzuigkap en composiet werkblad.

### Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang.

Drie slaapkamers met nette afwerkingen, deels v.v. hoge plafonds met ingebouwde lichtspotjes en goede lichtinval.

Luxe badkamer (2019) met ligbad, inloopdouche, wandcloset, dubbel wastafelmeubel en handdoekradiator.

### Tweede verdieping:

Overloop met wasopstelling, mechanische ventilatie en cv-ketel (Remeha HR, 2018).

Vierde slaapkamer met kunststof dakraam (2024) en bergruimte achter de knieschotten.

### Tuin/berging:

De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met keramische tegels (in cement) en beschikt over verlichting, zonnenscherm en een buitenkraan.

Dankzij de tuindiepe elektrische schuifpoort is de gehele tuin gemakkelijk toegankelijk vanaf de straat, ideaal voor het veilig kunnen stallen van,

bijvoorbeeld, een aanhanger, voer- of vaartuig.

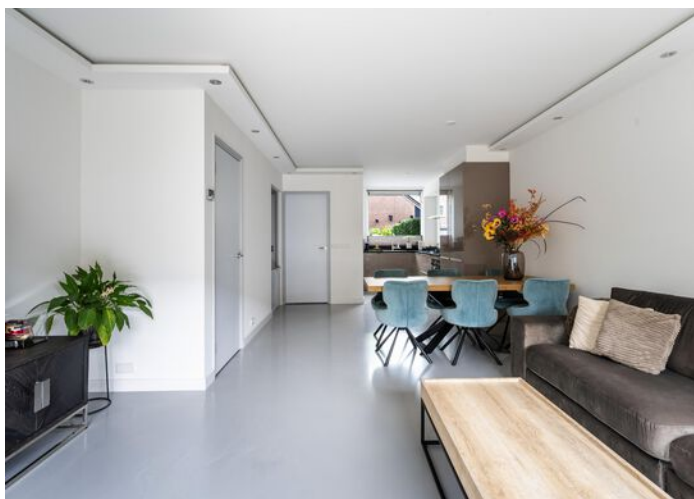
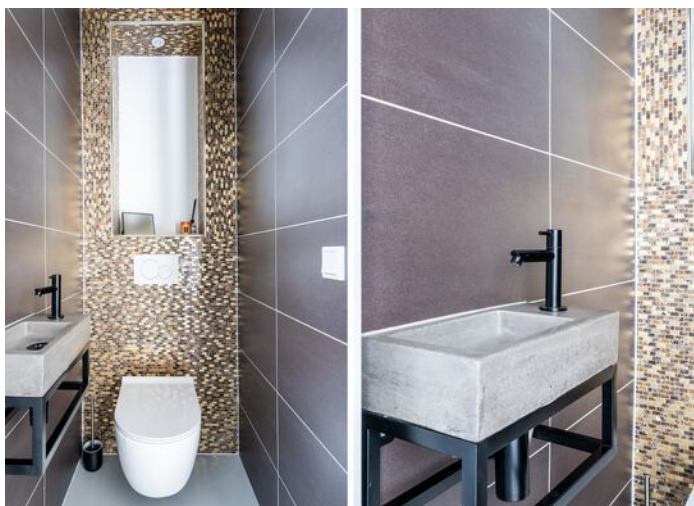
Daarnaast is er een stenen berging met elektra.

### Algemeen:

Vloerafwerking: gietvloer met vloerverwarming op de begane grond, tapijt en vloerzeil op de verdiepingen.

Wandafwerking: gehele woning voorzien van strak stucwerk, inclusief plafonds.

Kozijnen/beglazing: combinatie van houten, kunststof en aluminium kozijnen met dubbele beglazing (aluminium schuifpui en kunststof dakraam en keukenraam).



Verwarming: cv-combiketel (Remeha HR, 2018).

Isolatie: voorzien van dubbele beglazing.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2023.

Energie label: C.

Grondoppervlak: 147 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente

Dordrecht, sectie Q, nummer 8345.

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

Oplevering: in overleg, indicatie juli/ augustus 2026.

## ENTREE/HAL, TOILET EN LIVING



## 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









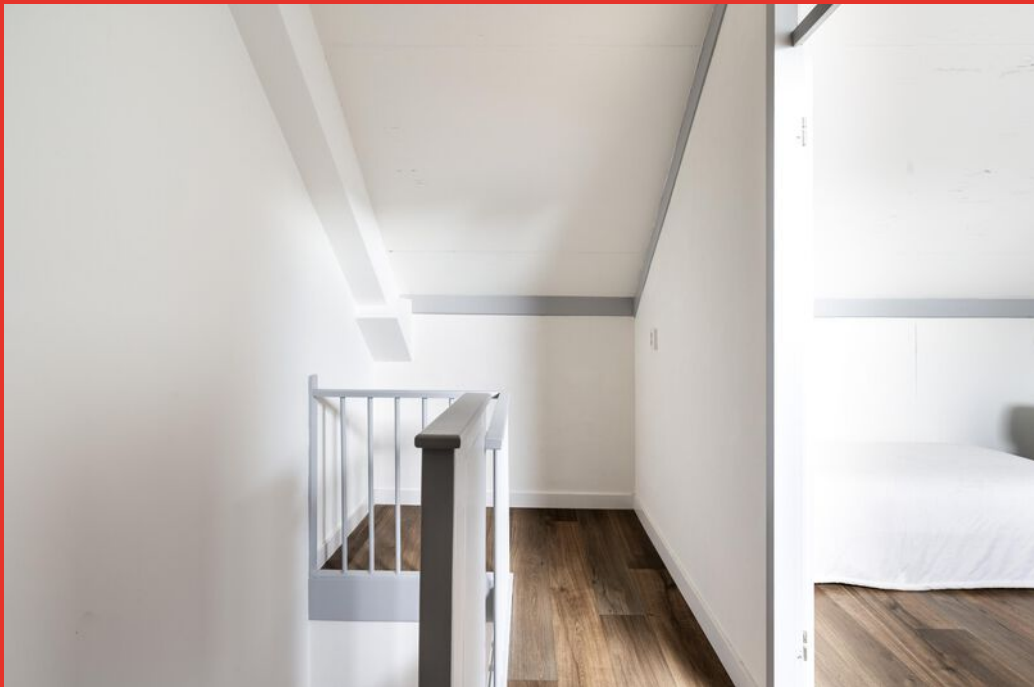








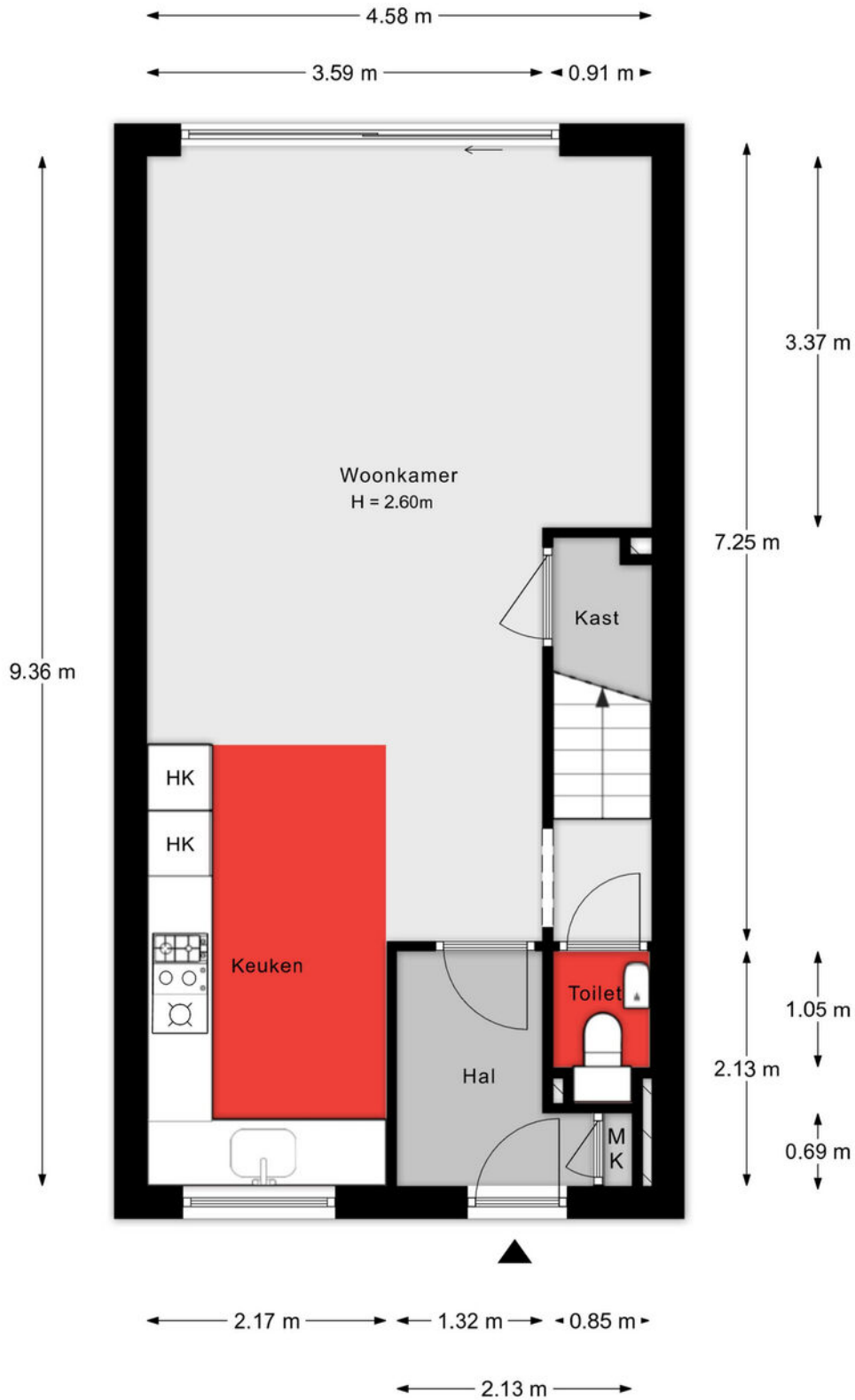






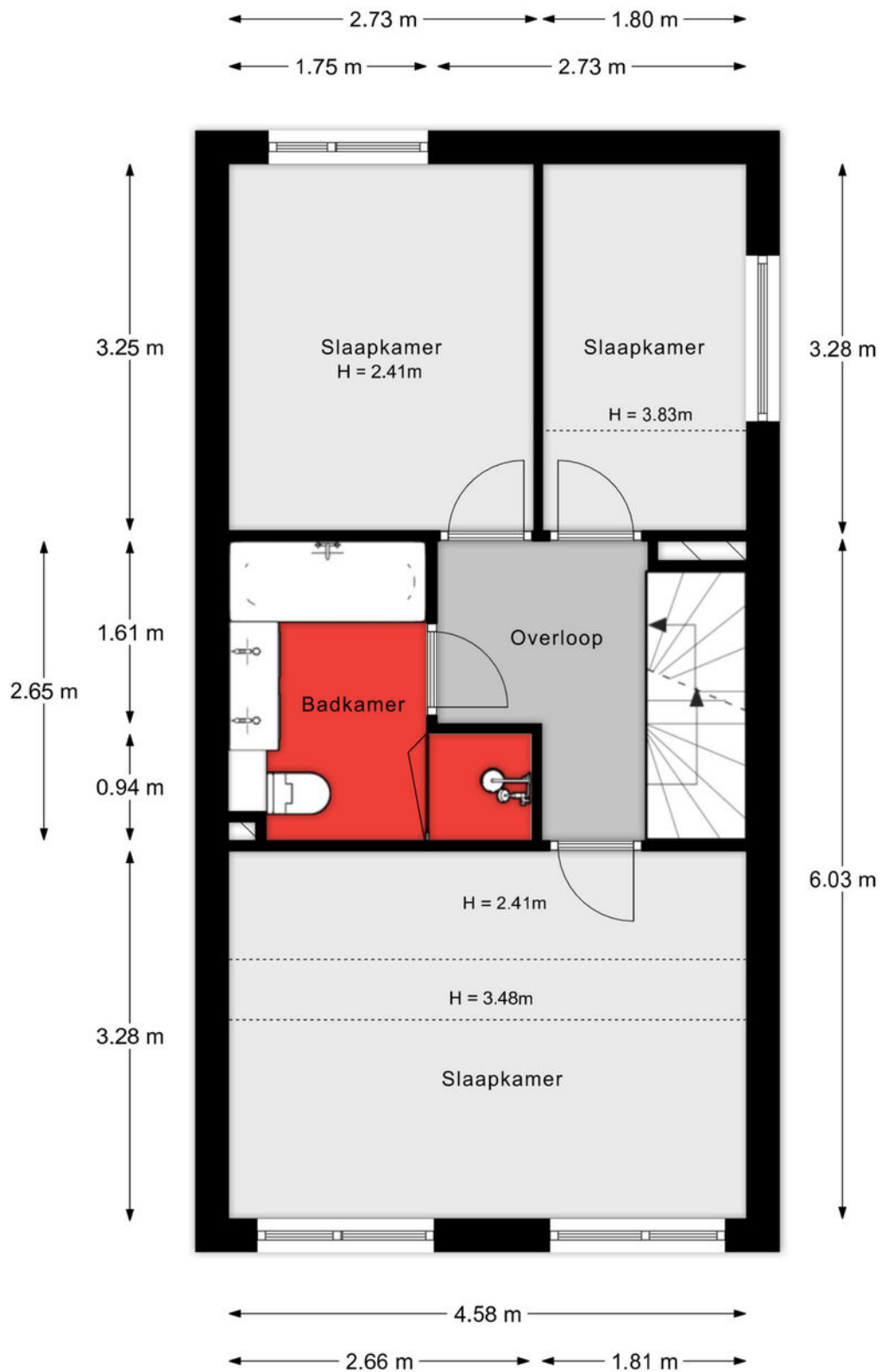


# Begane grond



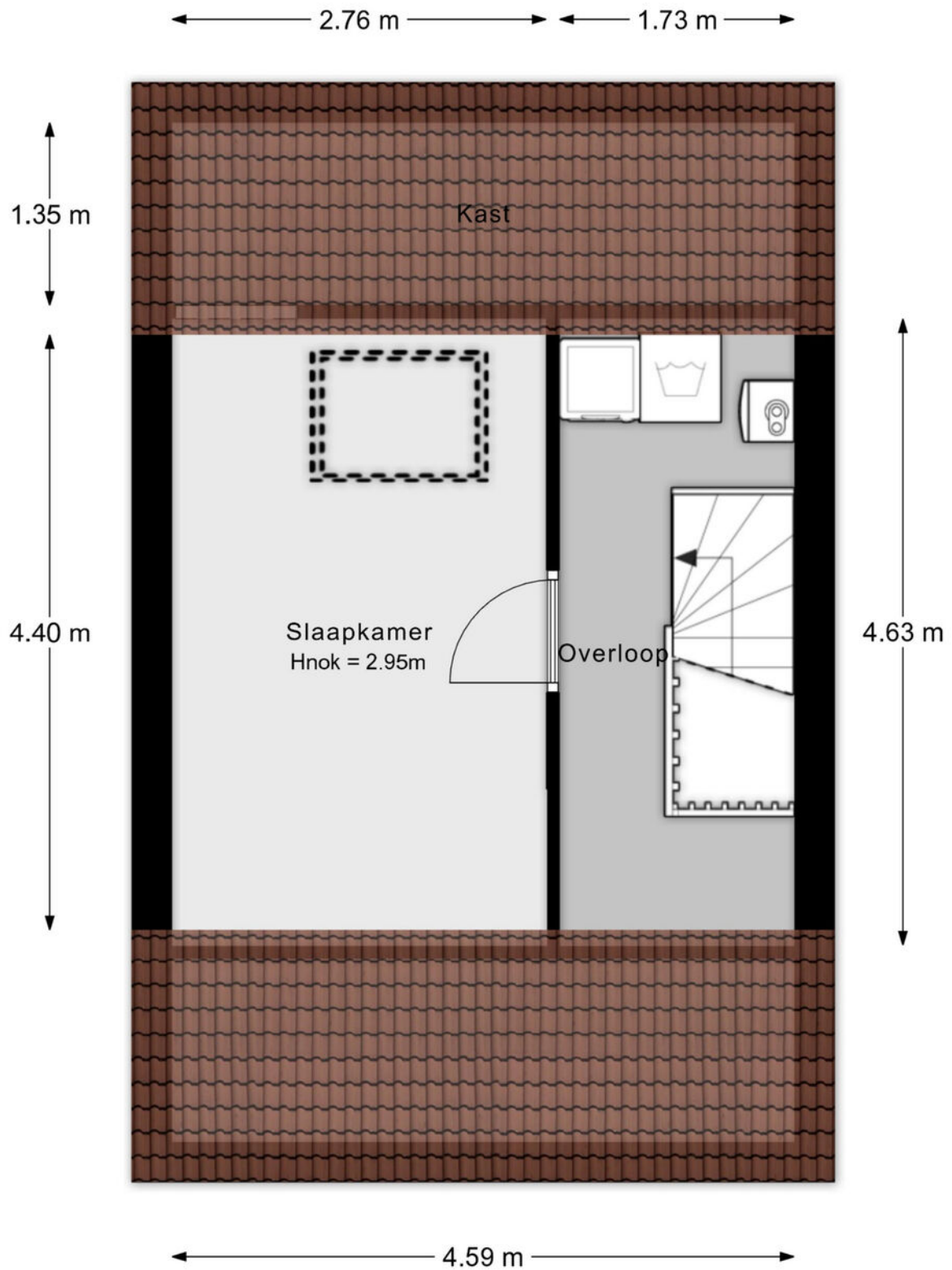
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



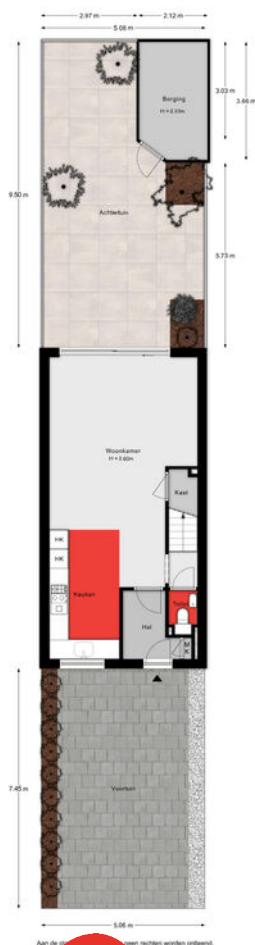
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast kledingkamer	X		
- Inbouwkast Entree	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- Hoekbank			X
- Wasmachine en droger			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Teppanyakiplaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloempotten met inhoud	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Behouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuinset zwart met kussen wit	X		
Tuintafel met stoelen	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

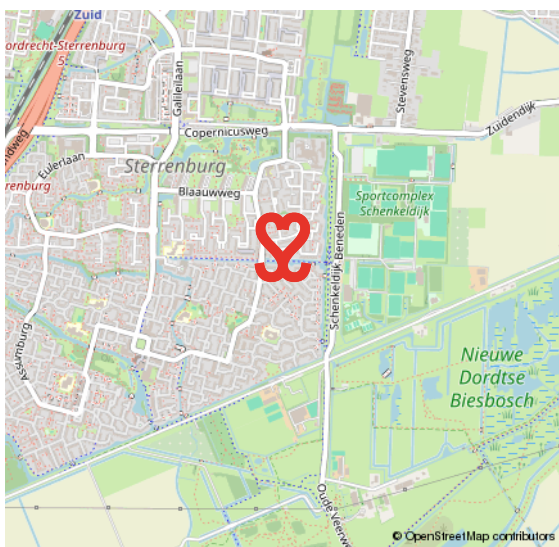
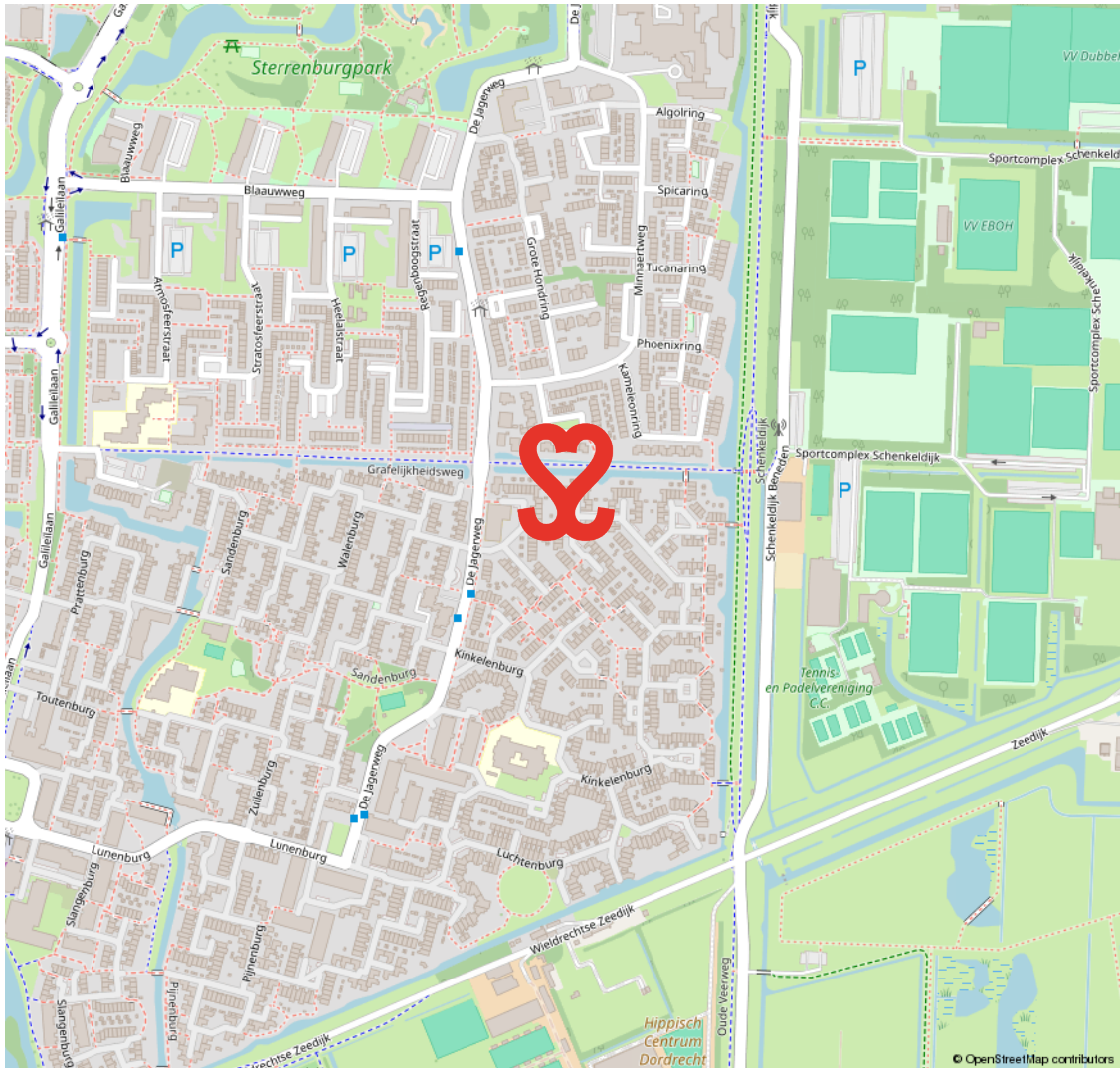


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 8345</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 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

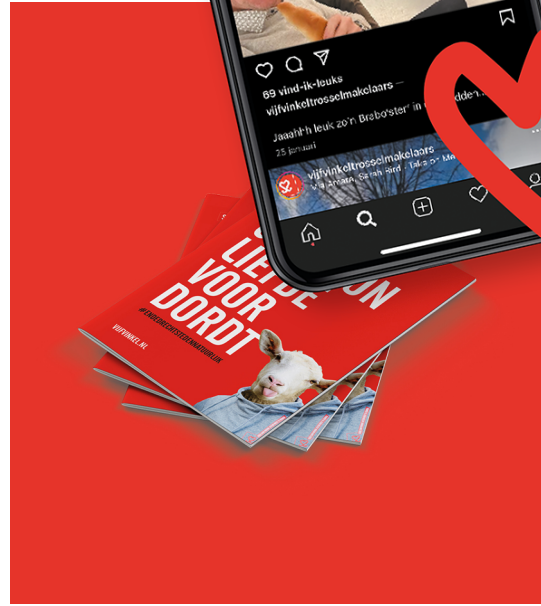
In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

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 (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.



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



**GEFELM**

# 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](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

