



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZWALUWENBURG 33
3328 CP DORDRECHT**

VIJFINKEL.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

Wát een plek! Deze speelse en royale tweekapper met zij-aanbouw combineert volop leefruimte met een fantastische tuin aan het water – inclusief veranda waar je nooit meer weg wilt.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning (hoek)

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

172 m²

PERCELOPPERVLAKTE

285 m²

INHOUD

612 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

PARKEREN

oprit op eigen erf

VERWARMING

c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dak-, gevel- en glisolatie (HR+)

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.



ZWALUWENBURG 33, DORDRECHT

COMFORTABEL EN RUIM WONEN OP EEN PRACHTIG PLEKJE!

- deze woning betreft het grote woningtype in deze wijk met zij-aanbouw op de begane grond en de eerste verdieping;
- de voormalige inpandige, royale garage is omgebouwd tot een multifunctionele kamer op de begane grond (kantoor, speel- of slaapkamer) en praktische bijkeuken;
- lichte living met houthaard, kamerbrede schuifpui en prachtig zicht op de tuin;
- extra eetkamer in de zij-aanbouw met hoog plafond en mooie doorkijk naar buiten;
- half open keuken met inbouwapparatuur voorzijde;
- eerste verdieping met 3 slaapkamers en een vergrote, complete badkamer;
- tweede verdieping met ruime overloop en 4e slaapkamer dankzij nokverhoging;
- volledig voorzien van kunststof kozijnen en onderhoudsarme gevelbekleding;
- 16 zonnepanelen (2021);
- parkeren op eigen erf aan de voorzijde;
- grote en strak aangelegde achter- en zijtuin aan het water met sfeervolle veranda (favoriete plek van de verkoper!);
- gelegen op een mooie hoeklocatie met vrij uitzicht in de groene en rustige wijk Sterrenburg nabij alle voorzieningen;
- woonoppervlak 172 m². Bruto inhoud 618 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 285 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met modern toilet met stijlvolle afwerking (o.a. rosé/goudkleurige accentwand, strak stucwerk en wandcloset).

Vanuit de hal toegang tot de multifunctionele kamer (voormalige garage) met uitstortgootsteen met warm en koud water.

Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen. Aansluitend de praktische bijkeuken met opstelplaats van de wasapparatuur en toegang tot de tuin.

De tuingerichte living is licht en sfeervol met houthaard, convectorput en kamerbrede schuifpui met zicht op de tuin en het water. Ruime aangrenzende eetkamer met speels hoog plafond met inbouwspots en uitzicht op de zijtuin.

De halfopen keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in L-opstelling (Bruynzeel) met hardstenen werkblad, magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een RVS fornuis met dubbele oven, 6-pits gaskookplaat en RVS afzuigschouw. Portugese tegelvloer met vloerverwarming. Moderne meterkast met glasvezelaansluiting.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar de slaapkamer boven de voormalige garage en de binnenhal van waaruit de overige vertrekken bereikbaar zijn.

Ruime slaapkamer achterzijde (voorheen twee kamers).

Slaapkamer voorzijde.

Badkamer, vergroot en luxe uitgevoerd met tweepersoons ligbad, inloopdouche met plafond-regendouche en ingebouwde kranen, wastafelmeubel, spiegelkast, wandcloset, handdoekenradiator en strak tegelwerk.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met bergruimte en opstelling cv-ketel (Remeha Calenta Ace, 2024).

Dankzij de nokverhoging een volwaardige verdieping.

Royale slaapkamer met grote raampartij achterzijde en Velux dakraam voorzijde.

ZWALUWENBURG 33, DORDRECHT

VOLOP GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN IN DE HEERLIJKE TUIN!

Tuin/berging:

Voortuin met parkeergelegenheid en laadpaal (ter overname).
Fantastische achter- en zijtuin (ruim 22 meter breed!) aan de achterzijde gelegen aan het water. Een heerlijke, rustige plek omgeven door groen. De tuin is strak aangelegd en o.a. voorzien van een buitenkraan, elektra, twee houthokken en een zijpoort. Het lievelingsplekje van de verkopers is de grote overkapping met geïntegreerde berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: mooie hardhouten vloer in de woon- en eetkamer, tegelvloer met vloerverwarming in de keuken en een tegelvloer in de multifunctionele kamer en bijkeuken/berging. Beide slaapverdiepingen zijn voorzien van een laminaat.
Wandafwerking: strak gestuukte wanden en plafonds op de woonverdieping. Slaapverdieping combi van stucwerk, behang en gesausde wanden.
Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met HR+ beglazing en horren. Ook de gevelbekleding is vernieuwd en onderhoudsarm

Verwarming: cv-ketel (Remeha Calenta Ace, 2024), houthaard en deels vloerverwarming (keuken).

Isolatie: daksolatie, gevelisolatie en HR+ beglazing.

Zonnepanelen: 16 zonnepanelen (340 Wp, 2021).

Kwaaitaal begane grondvloer: de vloer is in 1999 hersteld. Bij aankoop van de woning in 2014 zijn er tijdens de bouwkundige keuring geen

bijzonderheden aangetroffen.

Energie label: B.

Grondoppervlak: 285 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4111.

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

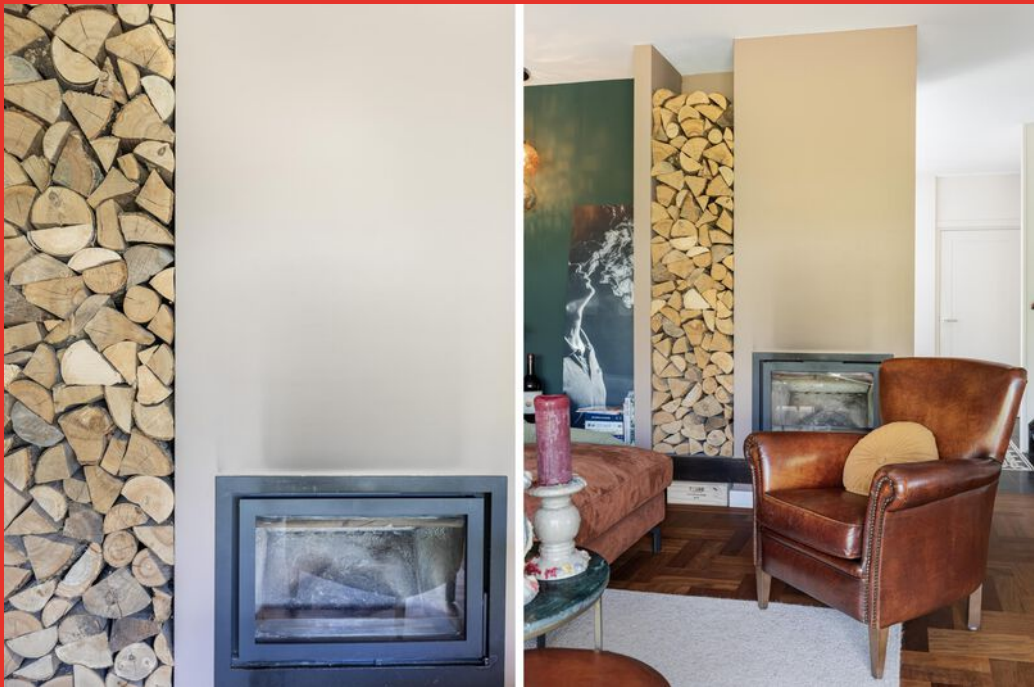
Oplevering: 16 september 2026.



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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





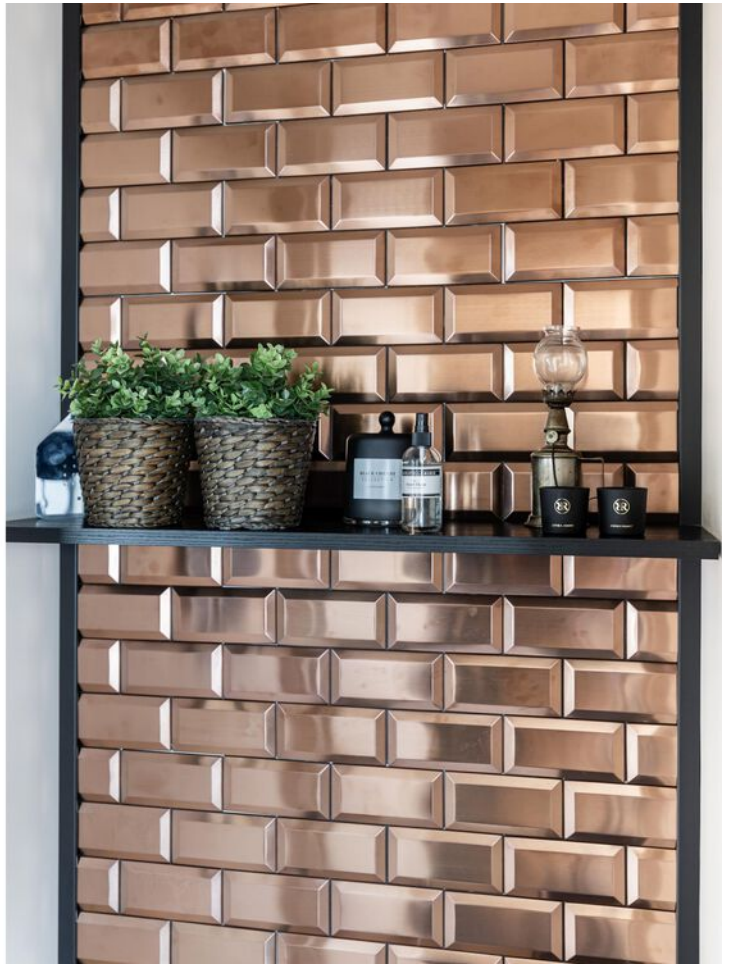






















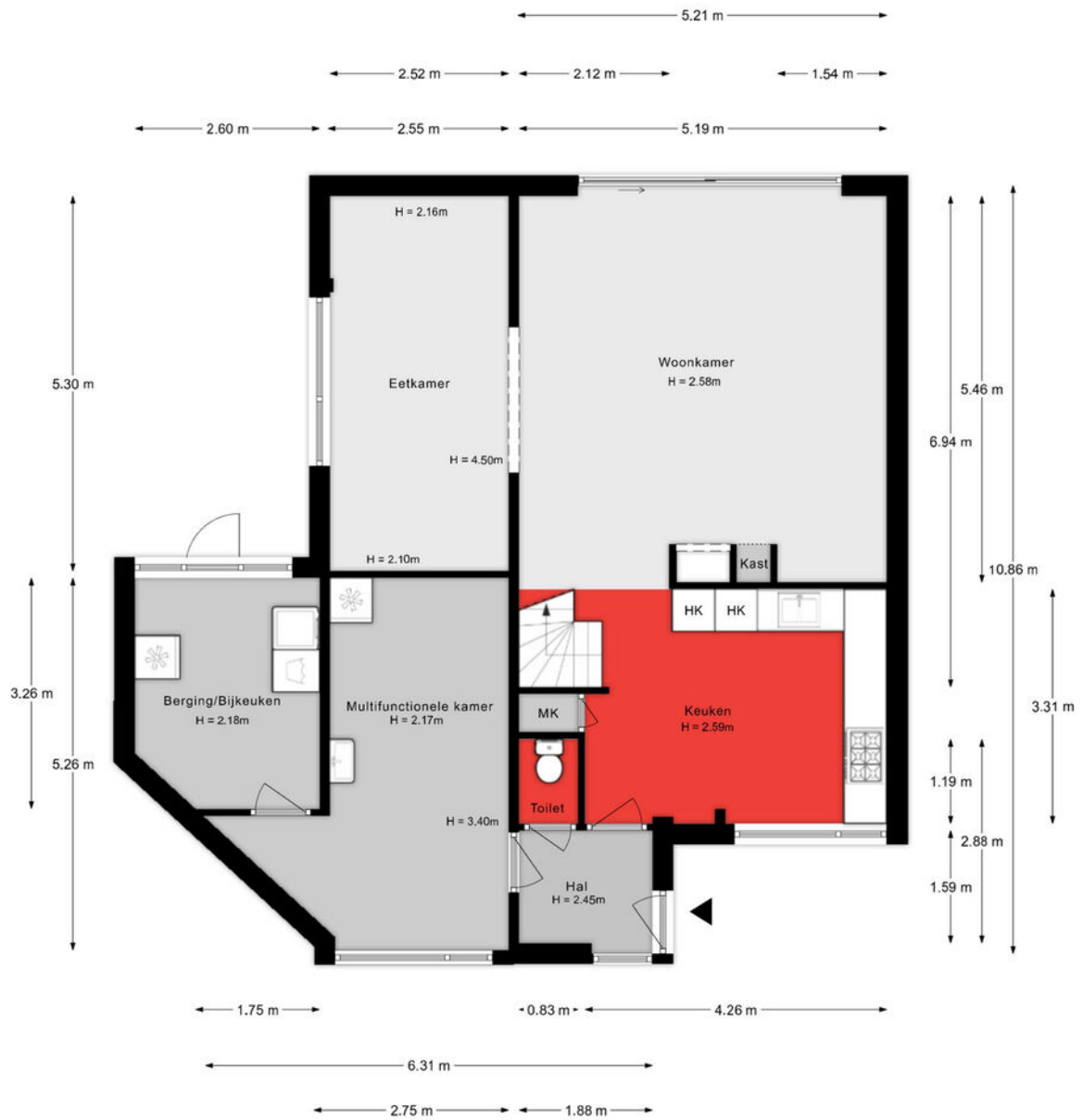






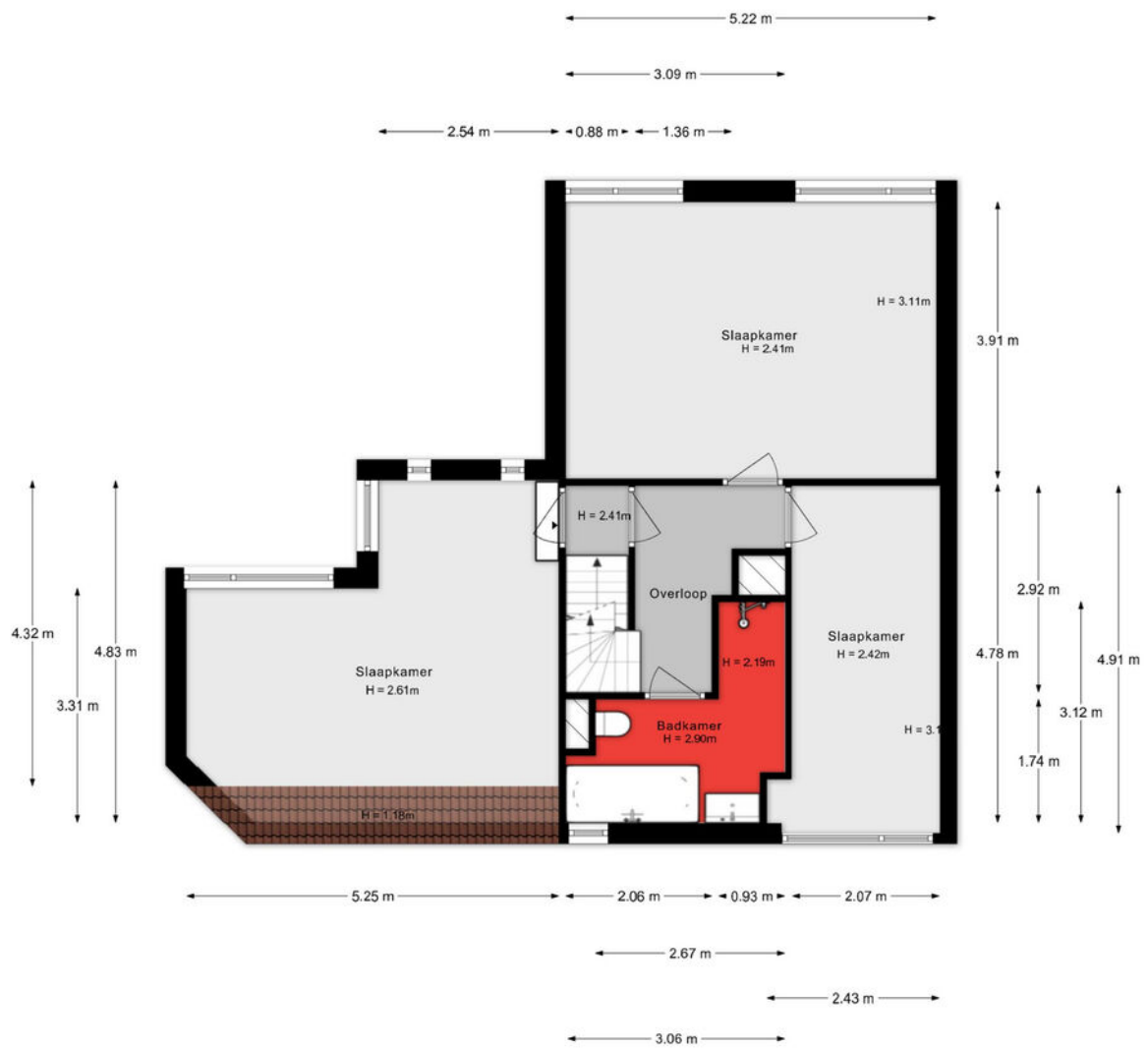


Begane grond



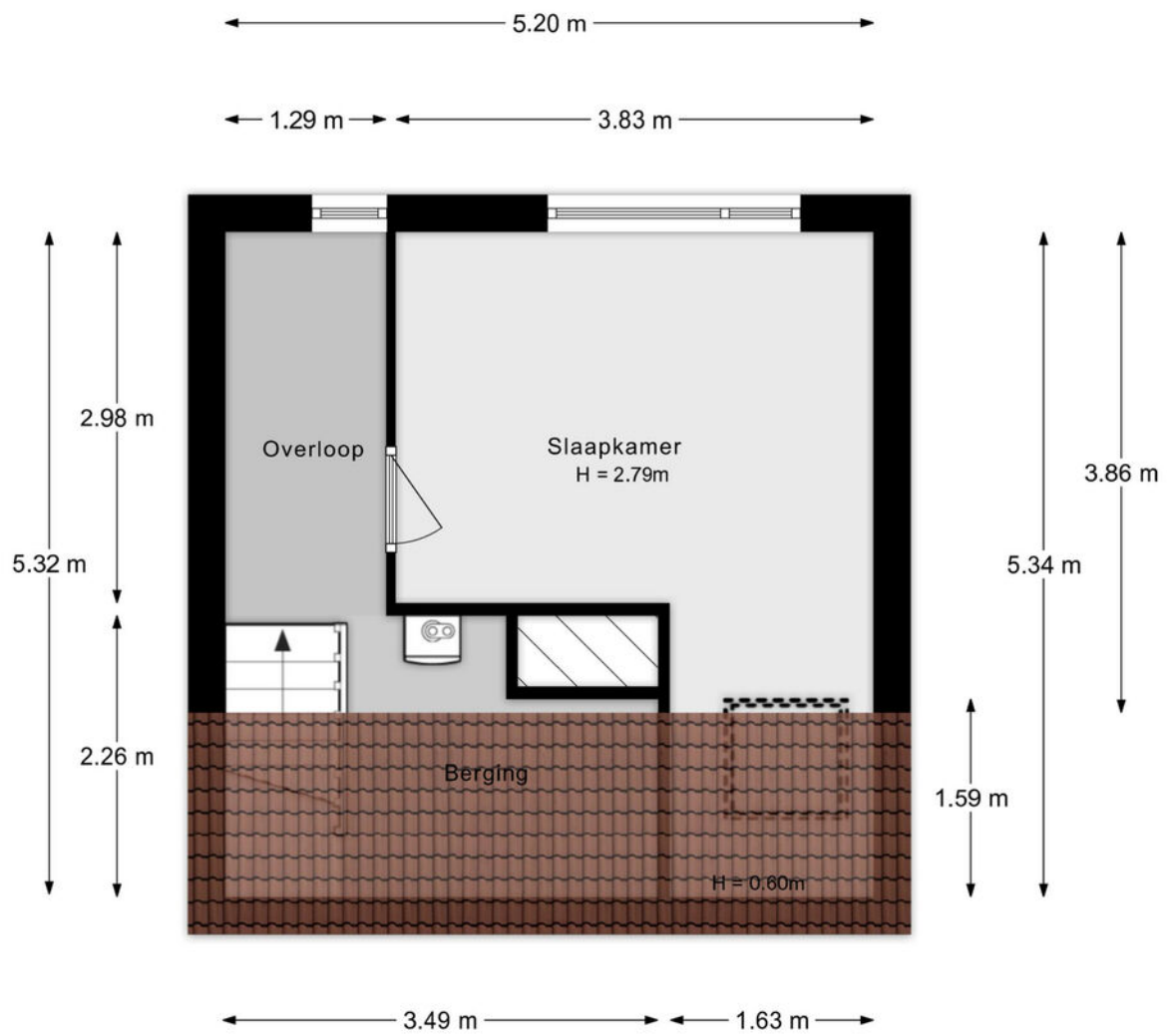
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
-			X
- Hanglamp gekleurd woonkamer		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kledingkasten in alle slaapkamers (+kantoor)			X
- Overige kasten		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- Grote losse spiegel kamer beneden		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- Spiegelwand zolderkamer	X		
- Achterwand slaapkamer 1	X		
- tv-meubel en tv			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukeneiland + kruk		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

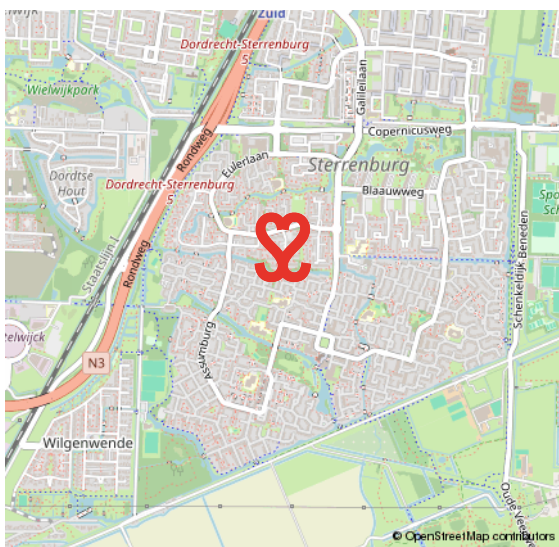
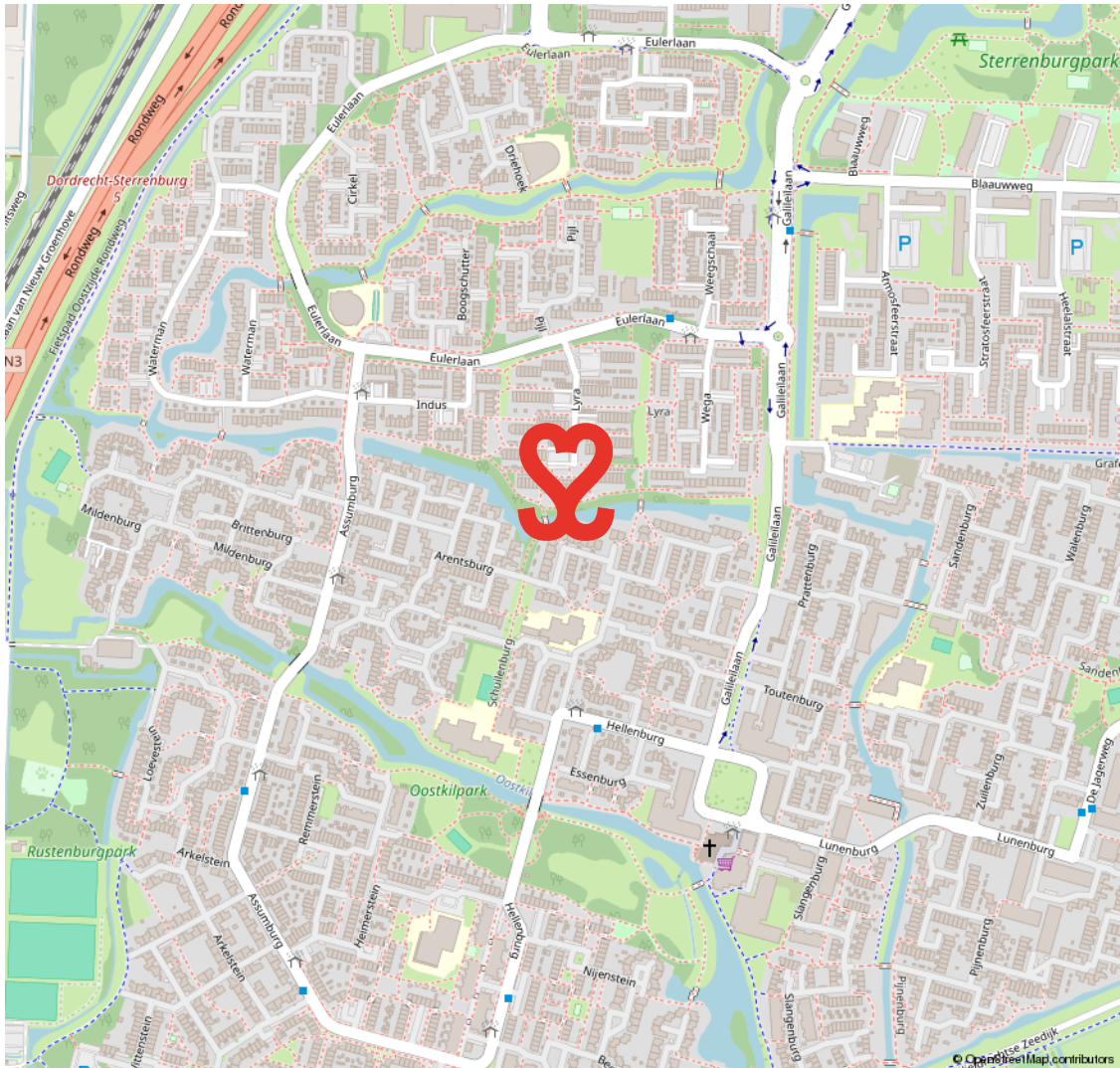
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Waterfilter			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbom in border	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting overkapping			X
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Vuurtafel in overkapping			X
Rechthoekige houten bakken op wielen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Regentonnen	X		
- Houthokken	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**



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 MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSZÉL

