



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**OUDENDIJK 23
3318 AG 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. Spannendddd. 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

Buitenkans! Vrijstaand wonen aan een dijk mét o.a. aangebouwde garage, berging, serre overkapping, balkon én een zonnige tuin aan het water!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

vrijstaande woning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

103 m²

PERCELOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

315 m³

BOUWJAAR

1900

TUIN

voor-, zij-, achtertuin

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, overwegend dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000



OUDENDIJK 23, DORDRECHT

WAAR VIND JE DIT NOG!

VRIJSTAANDE DIJKWONING AANT WATER

- wonen op een oorspronkelijk landelijke locatie dichtbij alle wijkvoorzieningen;
- knusse en gezellige woning aan de dijk gelegen met héél véél opslagmogelijkheden;
- aansprekende witte gevel gecombineerd met zwarte houten potdekseldelen;
- ruime woonkamer met erker en open keuken;
- drie slaapkamers op de verdieping;
- royale badkamer in het souterrain met bad, inloofdouche en 2e toilet;
- heerlijk zonnige tuin (zuiden) aan het water met houten serre overkapping (2024);
- alleen bestemmingsverkeer voor de deur én dichtbij het winkelcentrum, ov, scholen, ziekenhuis, sportfaciliteiten en uitvalwegen naar randweg N3 (ri. Rijksweg A15 en A16).
- woonoppervlak 108 m². Bruto inhoud 315 m³;
- bouwjaar 1900. Eigen grond 149 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met wandtegels, uitgebreide meterkast en glasvezelaansluiting, garderobe en toiletruimte. Moderne toiletruimte met gedeeltelijk betegelde wanden (mozaïek), hangend close en uitzetraam.

Gezellige woonkamer met erker aan de achterzijde met vrij uitzicht, gestucte wanden en plafond incl. mooie sierlijsten en ornamenten, schouw met open haard en spiltrap naar de verdieping en het souterrain.

Open keuken met zijraam en hoekkeuken, Kunststof inrichting incl. werkblad, 1,5 rvs spoelunit, div. onder- en bovenkasten, laden. Apparatuur: afzuigunit, inductiekookplaat, combioven, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met dakkapel en dubbele bergkast. Slaapkamer 1 gelegen aan de rechterzijde, met zijraam, boerendeur en toegang tot een balkon. Slaapkamer 2 gelegen in het midden van de woning. Slaapkamer 3 gelegen aan de rechterzijde, met zijraam en inbouwkast.

Souterrain:

Hal met grote wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en wasdroger, deur (met enkel glas en rolluik) naar de tuin, toegang tot badkamer en diverse inpandige bergruimten.

Badkamer met geheel betegelde wanden, tegelvloer, hoekligbad, inloofdouche, wastafelmeubel, hangend closet en radiator.

Dubbele garderobekast.

Bergruimte aan de achterzijde met opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2012).

Bergruimte aan de voorzijde.

Buitenom zijn twee (inpandige) bergingen te bereiken: één aan de achterzijde, verwarmd en met hangplaats van de box centraal mechanische ventilatie en één aan voor-/zijzijde.

Buiten:

Direct naast de entree van de woning bevindt zich een aangebouwde berging.

Naast de berging bevindt zich een garage voorzien van elektrische roldeur.

Middels een elektrisch bedienbaar stalen sierhekwerk is de voortuin samen met de berging en garage afgesloten.



De achtertuin is via de zijkant en via het souterrain bereikbaar. Deze is rustig gelegen aan een watergang, gesitueerd op het zonnige zuiden en aangelegd met sierbestrating, grote plantenborder en teakhouten vlonderdelen (2025).

Dichte serre overkapping (ca. 2024) met houten potdekseldelen, composiet vloerdelen en bitumen dakbedekking.

Wederom een flinke berging (onder de garage).

Algemeen:

Vloerafwerkingen: pvc (begane grond), laminaat (verdieping) en

VERRASSEND WONEN!

Wandafwerkingen: overwegend behang en stucwerk.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met overwegend isolerende beglazing.

Isolatie: dakisolatie en gevelisolatie.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1900.

Grondoppervlak: 149 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 2262.

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

Zonwering/rolluiken: rolluiken ter plaatse van voordeur, woonkamer en tuindeur souterrain. Aan de achtergevel is een markies aanwezig.

Riolering via persleiding.

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



















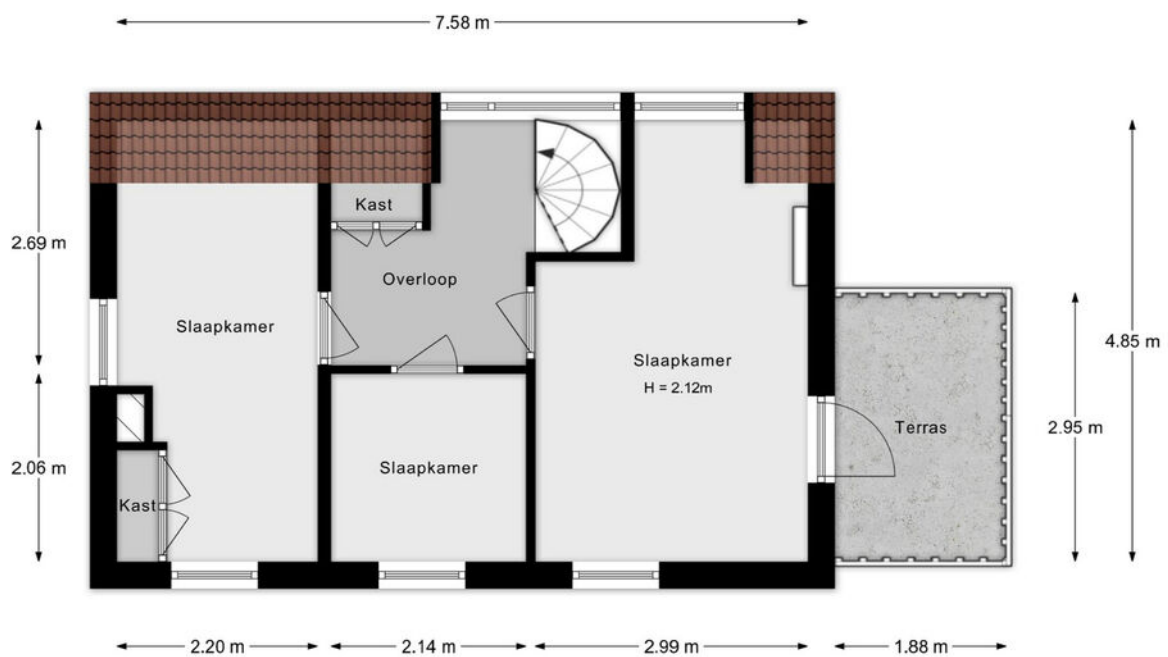


Begane grond



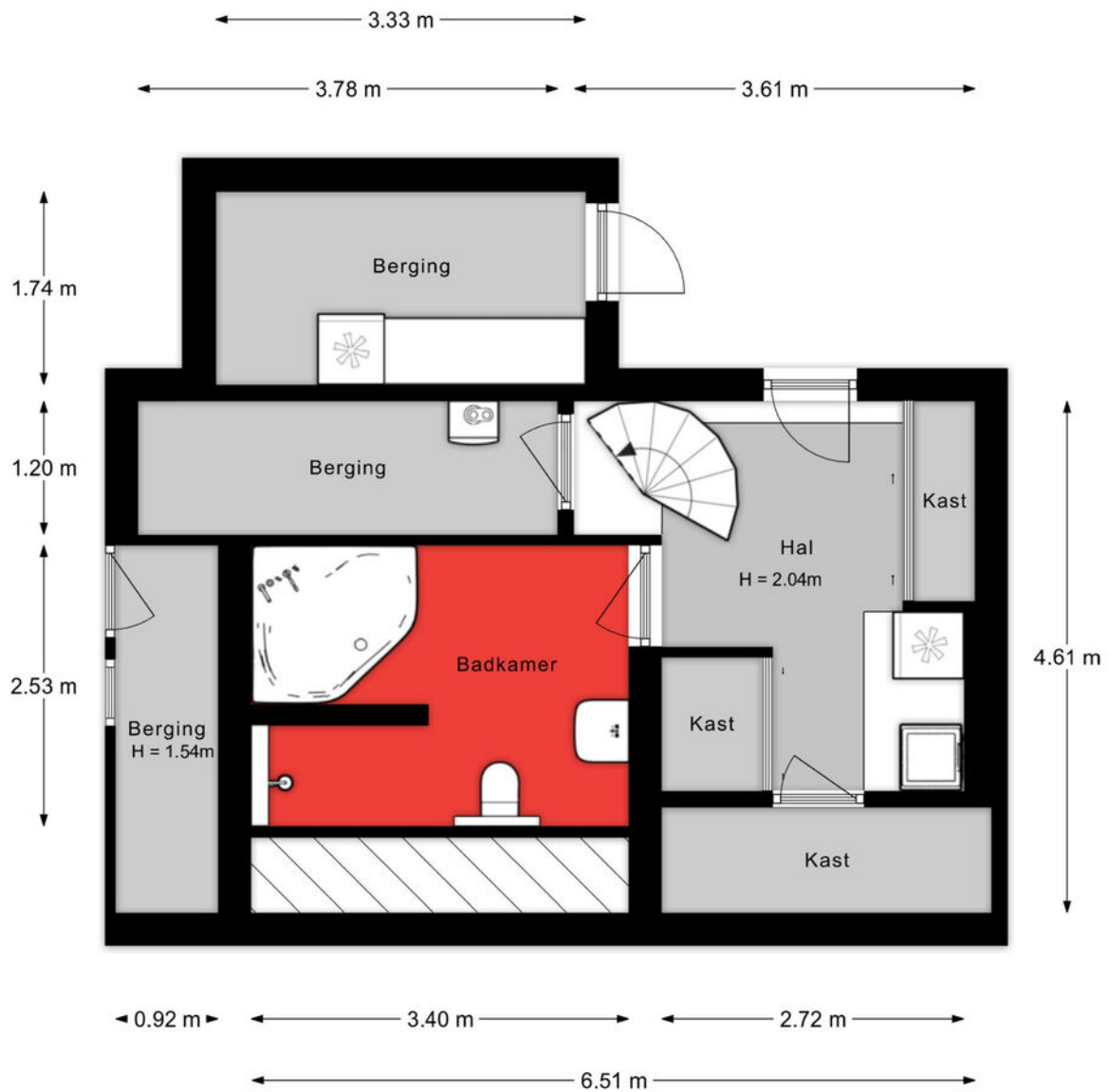
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



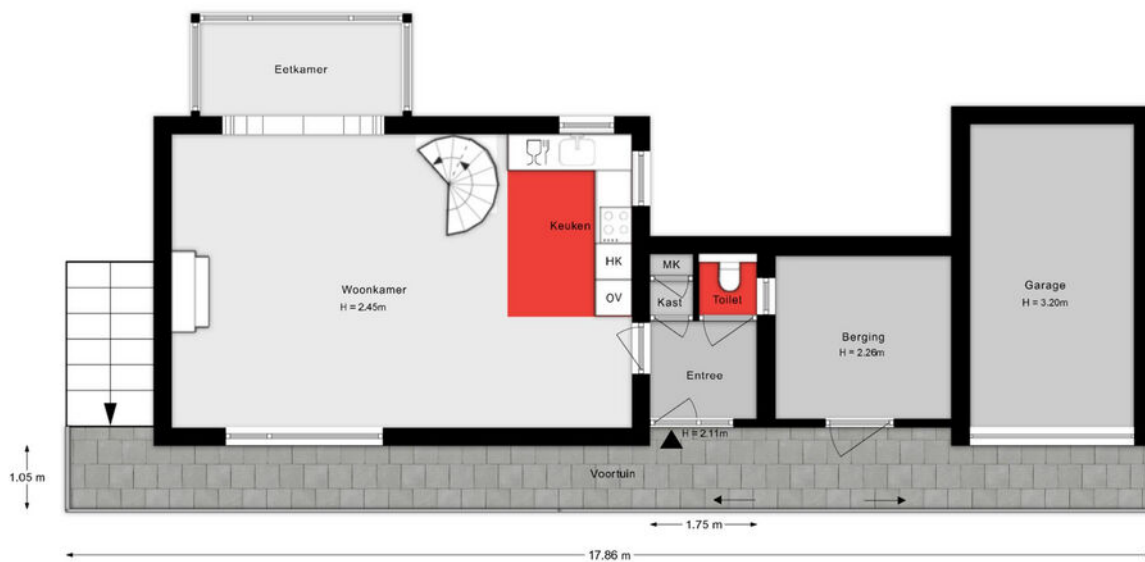
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie souterrain



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken achter de trap blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
 Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
 Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
 Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
potten met planten + 2 pagodes	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
tuinstoelen en parasol	X		
tuinstoel en kasten tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



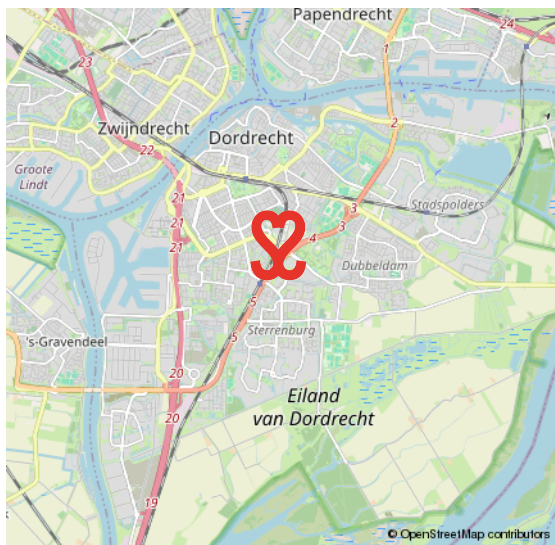
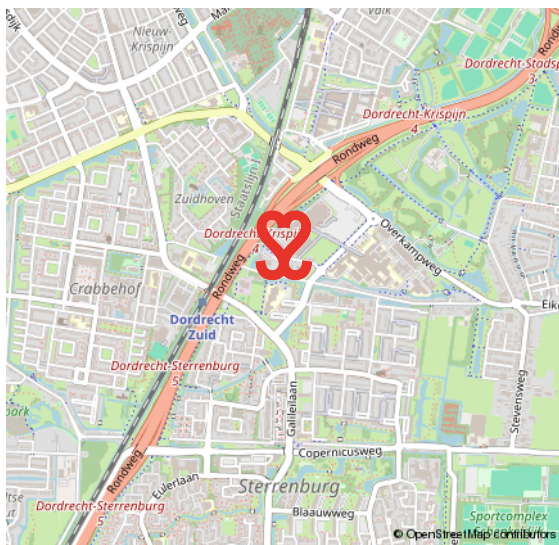
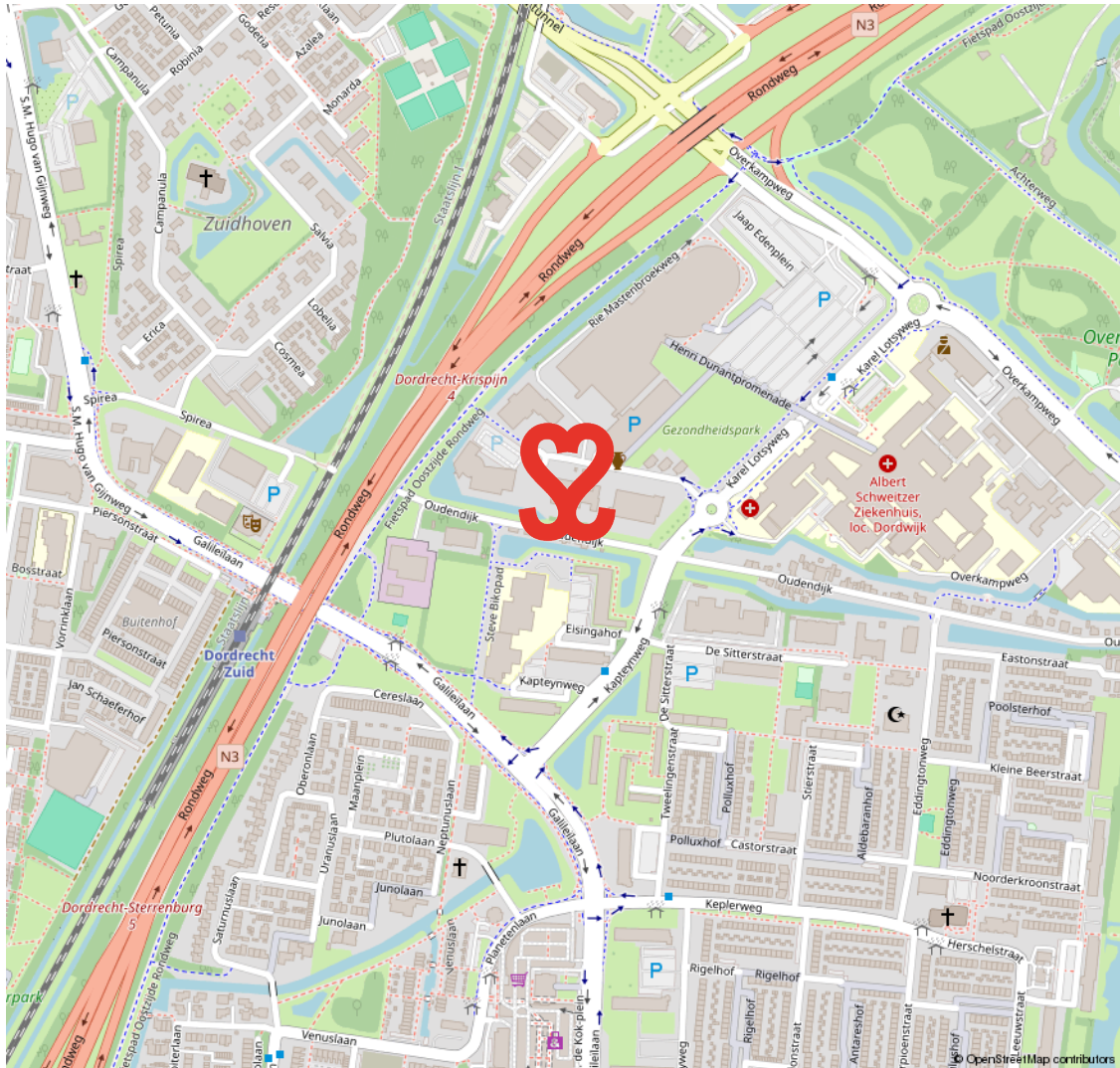
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2262	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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 (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 TROÛÈL

