



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**ARENTSBURG 76  
3328 TC 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

Uiterst comfortabel wonen én genieten in een volledig gelijkvloerse (geschakelde) 4-kamer bungalow met geweldige tuin en de mogelijkheid tot parkeren op eigen erf, gelegen in de geliefde woonwijk Sterrenburg!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

geschakelde woning

### AANTAL KAMERS

4

### WOONOPPERVLAKTE

119 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKTE

252 m<sup>2</sup>

### INHOUD

360 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1977

### TUIN

achtertuint

### PARKEREN

op eigen erf, of openbaar (gratis)

### VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel, airco

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie gedeeltelijk, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.**



**ARENDSBURG 76, DORDRECHT**

# ZELDEN TE KOOP AANGEBODEN! VOLLEDIG GELIJKVLOERSE BUNGALOW

---

- het gevoel krijgen van thuiskomen én op vakantie zijn!? Hier kan het;
- royale woonkamer met erker (uitbouw), open keuken en openslaande deuren naar de tuin;
- drie slaapkamers op één woonlaag, voorzien van extra brede deurposten (90 cm, rolstoelvriendelijk);
- fantastisch mooie tuin op het zuiden, mét de mogelijkheid tot parkeren op eigen erf;
- volop privacy zowel binnen als buitenshuis; vrijwel geen inkijk én een vrije beleving;
- héél veel wooncomfort door: goede isolatiewaarden (energielabel A), zonnepanelen, elektrische autolader, twee airco's, houthaard én;
- prachtige zonweringen: geheel voorzien van elektrische screens (2021), markies (2022), elektrisch knikarmscherm (incl. verlichting, 2022) en twee muurparasols;
- opslagmogelijkheden ter plaatse van de twee inpandige kasten, tuinberging en overkapping;
- keurige onderhoudsstaat: zo dateert het buitenschilderwerk van 2026, de dakbedekking van 2022 en zijn er mooie zinken hemelwaterafvoeren geplaatst;
- rustige én kindvriendelijke woonwijk dichtbij wijkwinkelcentrum, busstation, NS-station Zuid, sportverenigingen, ziekenhuis, div. parken en het mooie buitengebied van Dordrecht;
- de woning biedt mogelijkheden voor bijv. een inwonend(e) kind of ouder en is natuurlijk ook prima geschikt voor een gezin.

Indeling (begane grond):

Entree, hal met uitgebreide meterkast (3 fase aansluiting en o.a. groepen voor laadpaal en zonnepanelen), stookkast, twee inbouwkasten, toiletruimte, een groot daklicht, inbouwverlichting

(plafond) en toegang tot slaapkamers, badkamer en woonkamer.

Toilet met gedeeltelijk betegelde wanden en fonteintje.

Heerlijk royale woonkamer aan achterzijde, met erker, openslaande deuren naar de tuin, eiken vloerdelen, plafondventilator, gezellige houthaard en airco.

Open keuken aan de voorzijde, met hoekinrichting, kunststof werkblad en fronten, rvs spoelbak, apparatuur: afzuigunit, grote inductiekookplaat (Siemens Studioline, 2024), combi-stoomoven/magnetron (Panasonic, 2021), oven, luxe koel-/vriescombinatie (Liebherr, 2022) en vaatwasser (Bosch).

Slaapkamer 1 tot en met 3 liggen aan de achterzijde. De grootste slaapkamer is v.v. een inbouwkast en airco.

Badkamer aan de voorzijde, het gedeeltelijk betegelde wanden, tegelvloer, douchehoek, wastafel, mechanische afzuiging en aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.

Tuin/ berging:

Prachtige L-vorm achtertuin gesitueerd op zuiden en aangelegd met o.a. sierbestrating, borders met planten en boompjes, Cortenstaal plantenbak met fraaie druif en tuinverlichting. Er zijn twee muurparasols aanwezig met verschillende kleuren doeken.

Achterin de tuin is een overkapping waar de tuinspullen staan. De tuin is omheind met composiet delen incl. twee draaiende delen waardoor er op eigen geparkeerd kan worden.

Houten berging voor fietsen en/ of opslag.



Algemeen:

Vloerafwerking: eiken vloerdelen (hal, woonkamer en keuken) en laminaat (slaapkamers).

Wandafwerking: gestucte en gesausde wanden door de gehele woning.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (m.u.v. voordeur).

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie gedeeltelijk, dubbel glas  
Energie label: A.

Zonnepanelen: 12 stuks (2022).

## WAT EEN FIJNE STEK

Verwarming: cv-combiketel (Atag, 2022), houtkachel en/ of airco.

Koelen: twee Daikin airco-units uit 2021, capaciteit is afgestemd op de totale inhoud van de woning.

Grondoppervlak: 252 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummers 6502 en 7191.

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

Oplevering: september/ oktober 2026, in overleg.

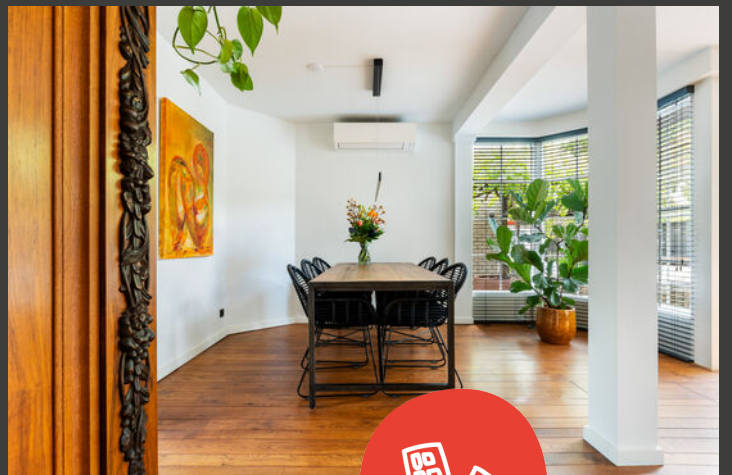


## Tim legt uit

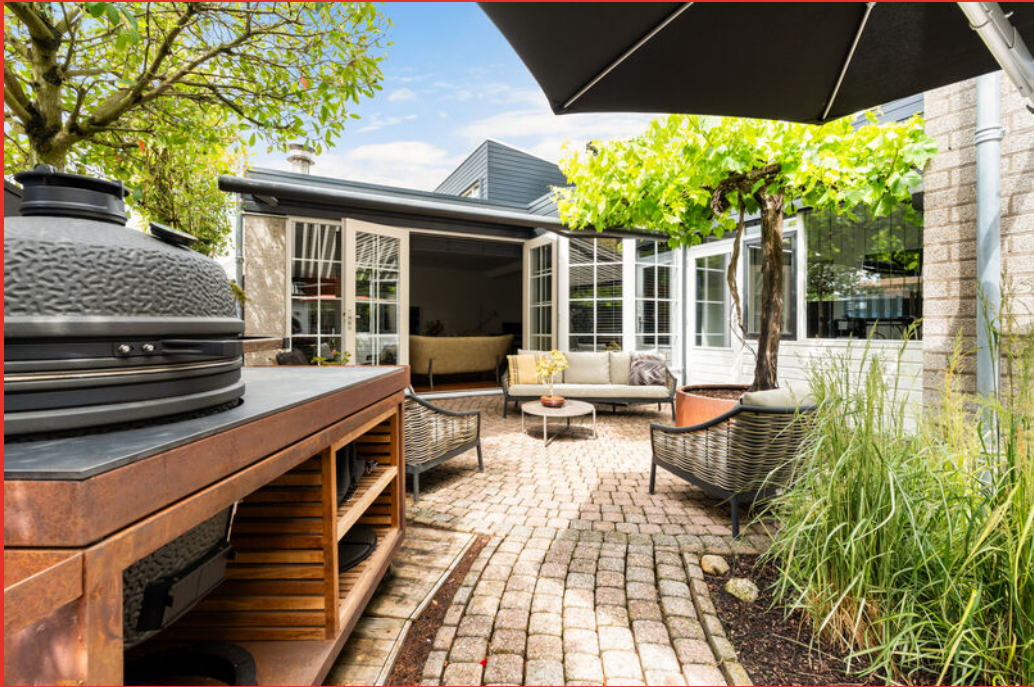
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600







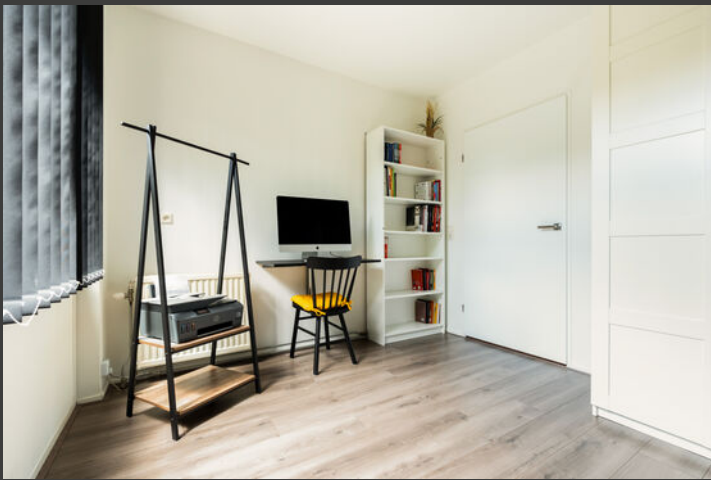


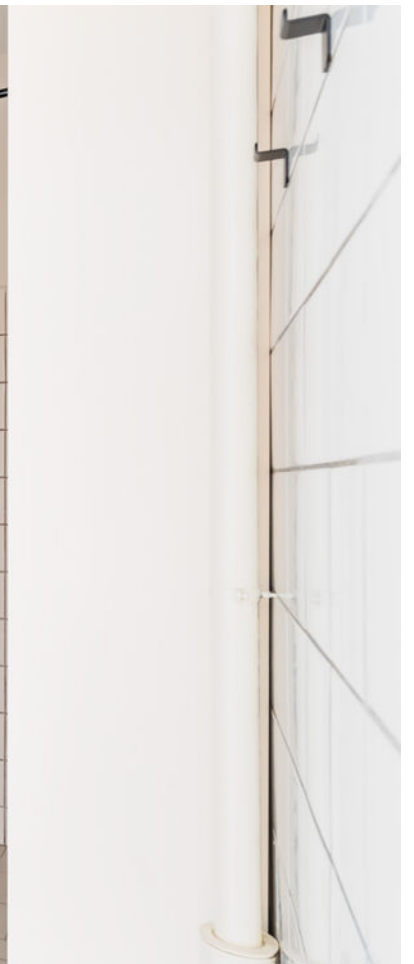










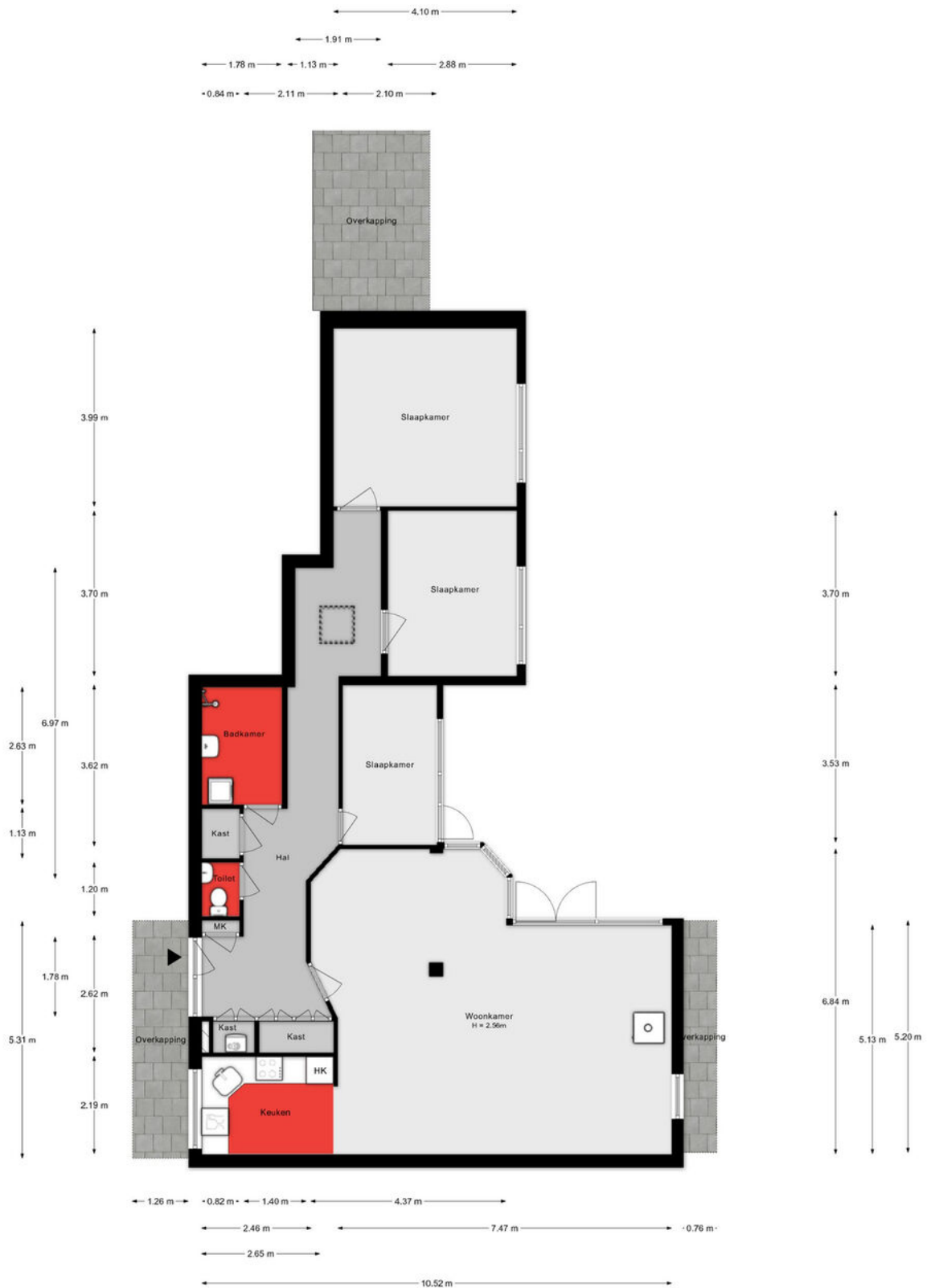






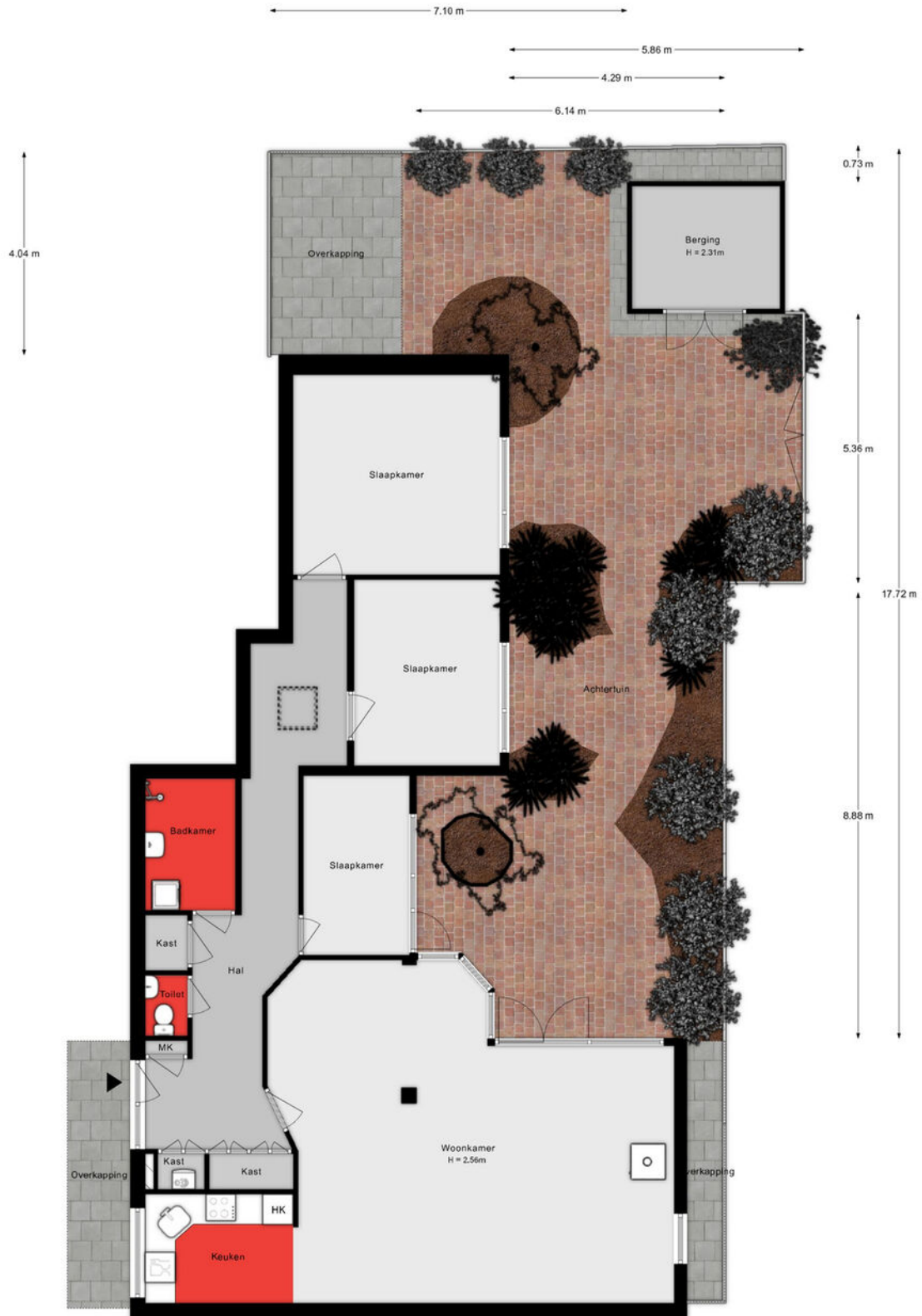


# Begane grond



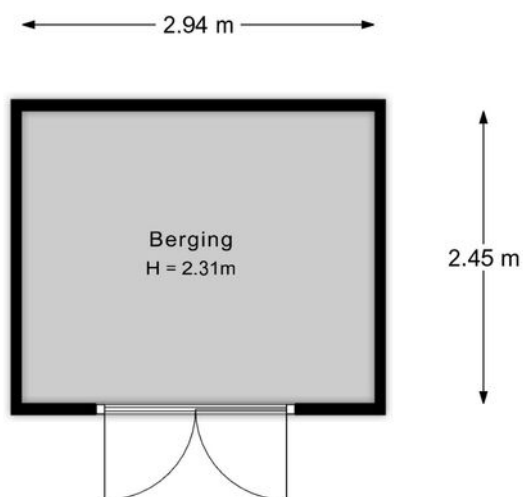
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Rekken in tuin/slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Screens	X		
- Markies	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

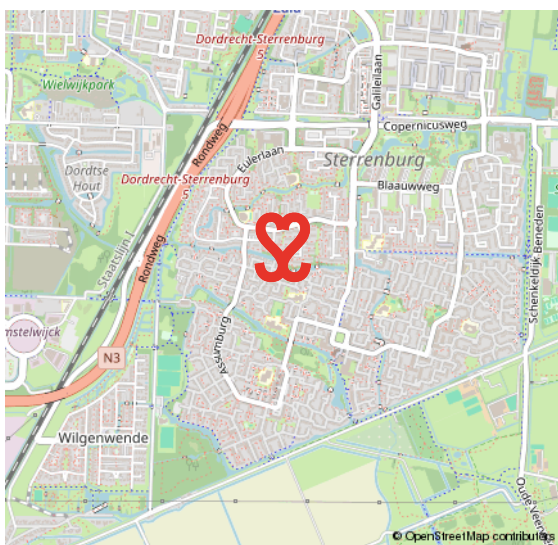
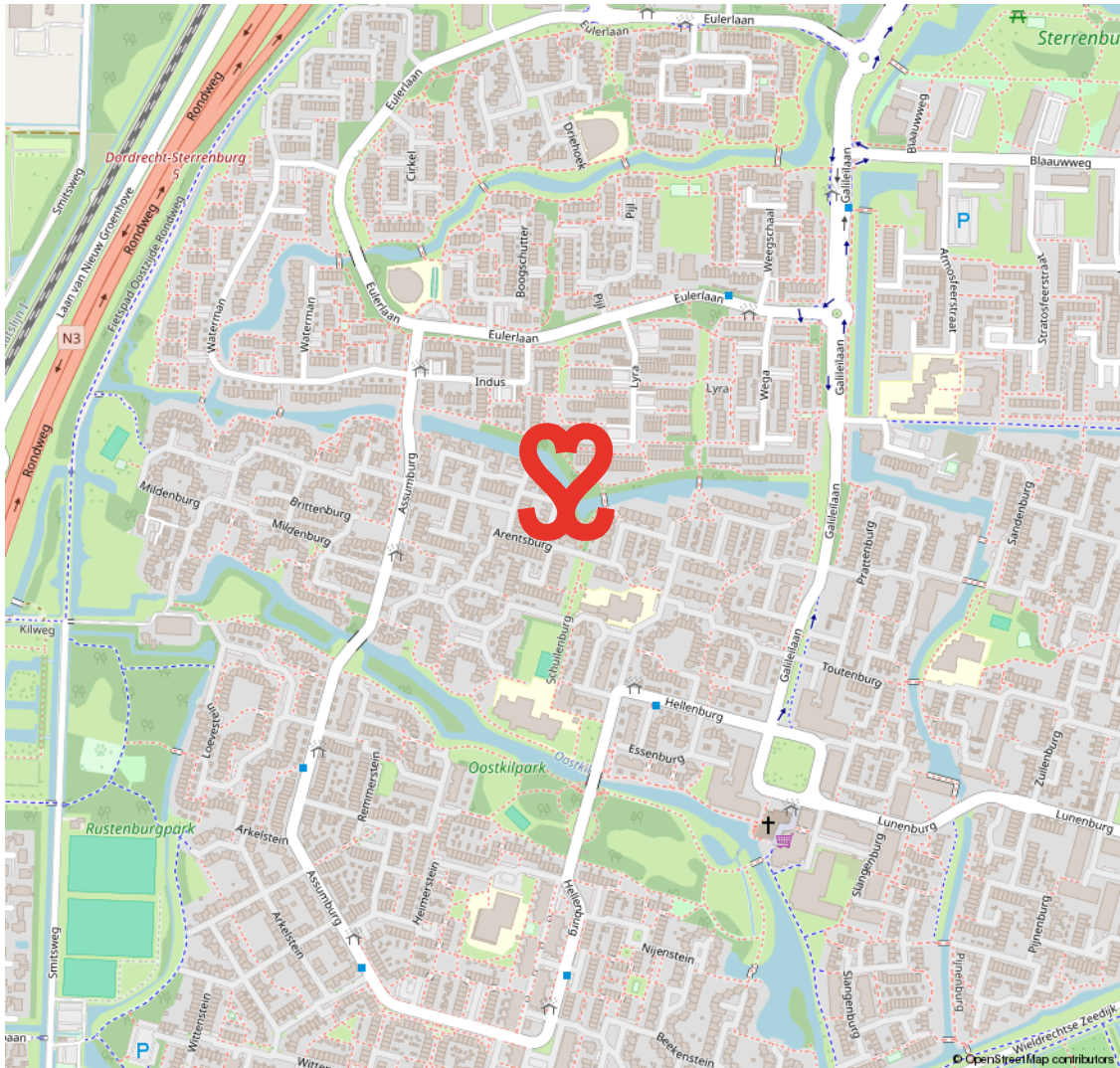
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Staande losse kast in badkamer		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Markies	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Muurparasol			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bonsai 3 stuks inclusief tafeltjes,		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
, BBQ kamado inclusief tafel / kar		X	
Tuinset (rieten stoel / bank ) Tafel met granieten blad en 4 tuinstoelen kan worden overgenomen		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- steentjes tbv terras	X		
- Openhaardhout	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 (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)



# 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

### BELLENNN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

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

### VOLG ONS!



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

