



makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**POOLSTERHOF 3  
3318 RK 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

Instapklaar gezinshuis met maar liefst vijf slaapkamers, strakke afwerkingen en een fantastische tuin in Sterrenburg I.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

7

### WOONOPPERVLAKTE

116 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

144 m<sup>2</sup>

### INHOUD

389 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1967

### TUIN

achtertuint, voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



**POOLSTERHOF 3, DORDRECHT**

# INSTAPKLARE ÉÉNGEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS IN STERRENBURG I

- modern en goed onderhouden gezinshuis op een rustige plek in Sterrenburg I;
- begane grond recent gemoderniseerd met strakke afwerkingen en een open keuken;
- lichte woonkamer met glad gestuukte wanden/plafond, parketvloer en directe toegang tot de tuin;
- moderne open hoekkeuken (2021) met o.a. Quooker, composiet werkblad, inductiekookplaat, oven, vaatwasser en hippe zwarte details;
- twee slaapkamers, waskamer, badkamer en balkon op de eerste verdieping;
- de strakke badkamer (2022) is voorzien van een regendouche, wandcloset, natuurstenen wastafelmeubel en verwarmde spiegel;
- drie slaapkamers op de tweede verdieping, voorzien van dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde;
- fijne, fraai aangelegde achtertuin (2023) op het westen met overkapping, elektrisch zonnescherm, stenen berging en achterom;
- gelegen op korte afstand van winkelcentrum Sterrenburg, scholen, sportvoorzieningen, gezondheidspark, NS-station en uitvalswegen;
- woonoppervlak 116 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 389 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1967. Eigen grond 144 m<sup>2</sup>.

## Indeling

### Begane grond:

Entree/hal met moderne meterkast, trapkast en fraaie voordeur met glas-in-lood in dubbel glas.

Modern toilet met wandcloset en fontein.

Doorzon woonkamer, heerlijk licht en strak afgewerkt met glad gestuukte wanden/plafond en een eiken parketvloer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, aan de achterzijde de open keuken met lichtspots en een deur naar de tuin.

De moderne hoekkeuken is uitgevoerd in een witte kleurstelling en voorzien van een composiet

werkblad, Quooker, inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, zwarte spoelunit en afzuigkap.

### Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang en glad stucwerk.

Slaapkamer aan de voorzijde met balkon, inbouwkast, pvc vloer en markies.

Grote slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast, renovlies wandafwerking en elektrisch zonnescherm.

Praktische waskamer aan de achterzijde met gootsteentje, inbouwkast en laminaatvloer.

Moderne en stoere badkamer (2022) met inlooptdouche voorzien van hand- en regendouche, wandcloset, handdoekradiator, natuurstenen wastafelmeubel met dubbele kraan, verwarmde spiegel en inbouwspots.

### Tweede verdieping:

Overloop met vinyl vloer en opstelling van de cv-combiketel (Nefit HR, 2023).

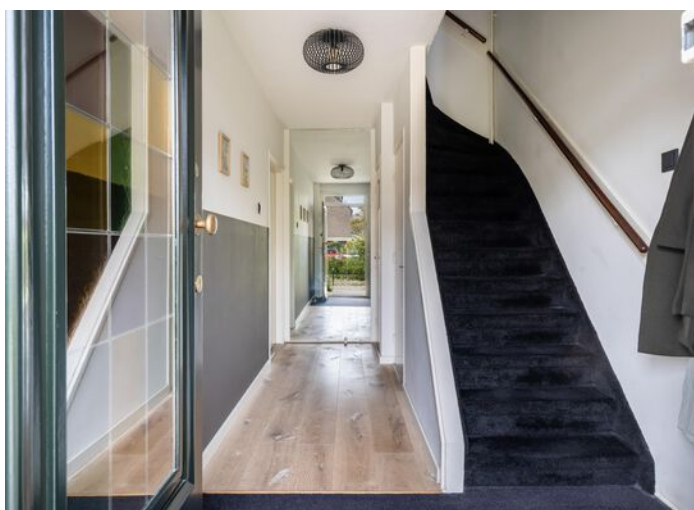
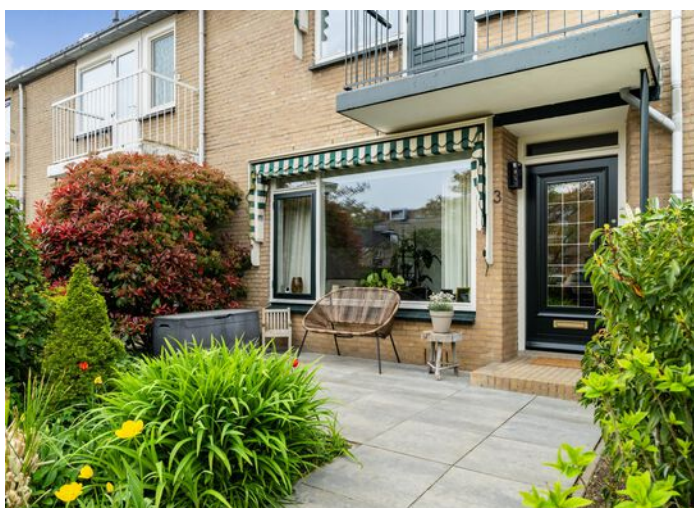
Drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde, alle voorzien van dakkapellen (voor- en achterzijde kunststof kozijnen). Bergruimte achter de knieschotten en elektrisch bedienbare rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde.

### Tuin/berging:

De achtertuin (westen) is strak aangelegd en beschikt over een elektrisch zonnescherm, buitenkraan en een toffe overkapping met elektra.

Achterin de tuin staat een ruime stenen berging met elektra en er is een praktische achterom.

De voortuin is verzorgd aangelegd met een modern betegeld pad en groen. Voldoende openbare parkeergelegenheid direct voor de woning.



Algemeen:

Vloerafwerking: eiken parketvloer op de begane grond, pvc/laminaat/vinyl op de verdiepingen.

Wandafwerking: strak stucwerk, renovlies en glasvliesbehang.

Kozijnen/beglazing: grotendeels houten kozijnen met dubbel glas, kunststof kozijnen ter plaatse van de dakkapellen.

Buitenschilderwerk: in 2024 uitgevoerd.

Verwarming en warm water: cv-combiketel Nefit HR (2023).

Isolatie: dakisolatie en dubbele beglazing.

## VOORTUIN, ENTREE & TOILET

Buitenzonwering: elektrisch zonnescerm, markies en elektrische rolluiken.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1967.

Kwaaitaalvloer: de begane grondvloer is van het type Kwaaitaal, voor zover bekend / visueel geen schade aanwezig.

Grondoppervlak: 144 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 2929.

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

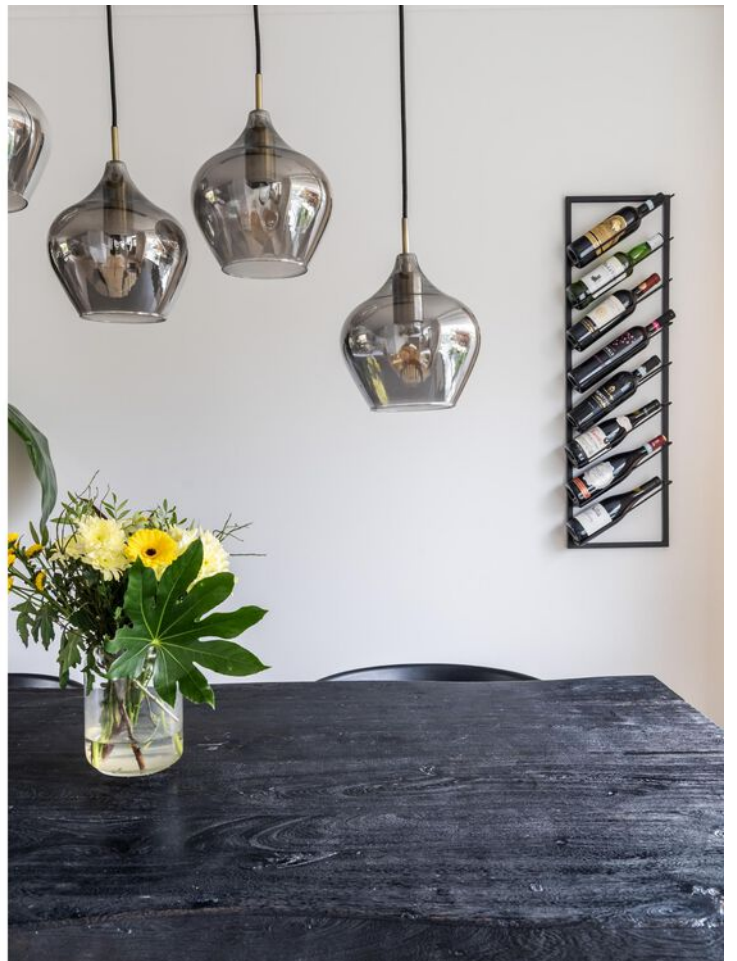
Oplevering: in overleg / indicatie medio december 2026.



## 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





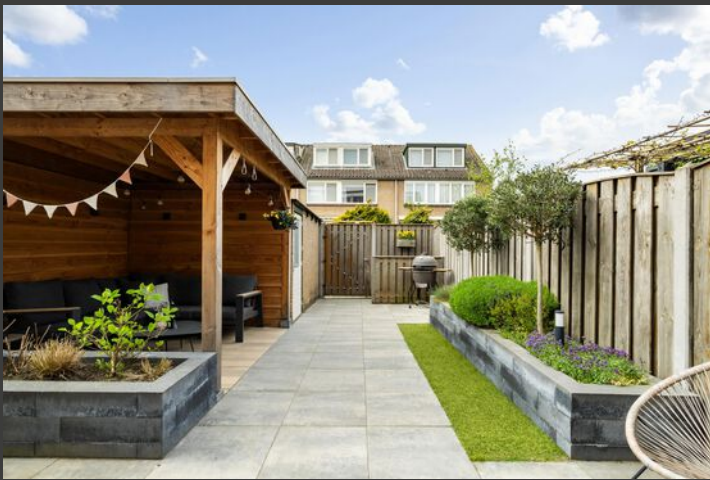






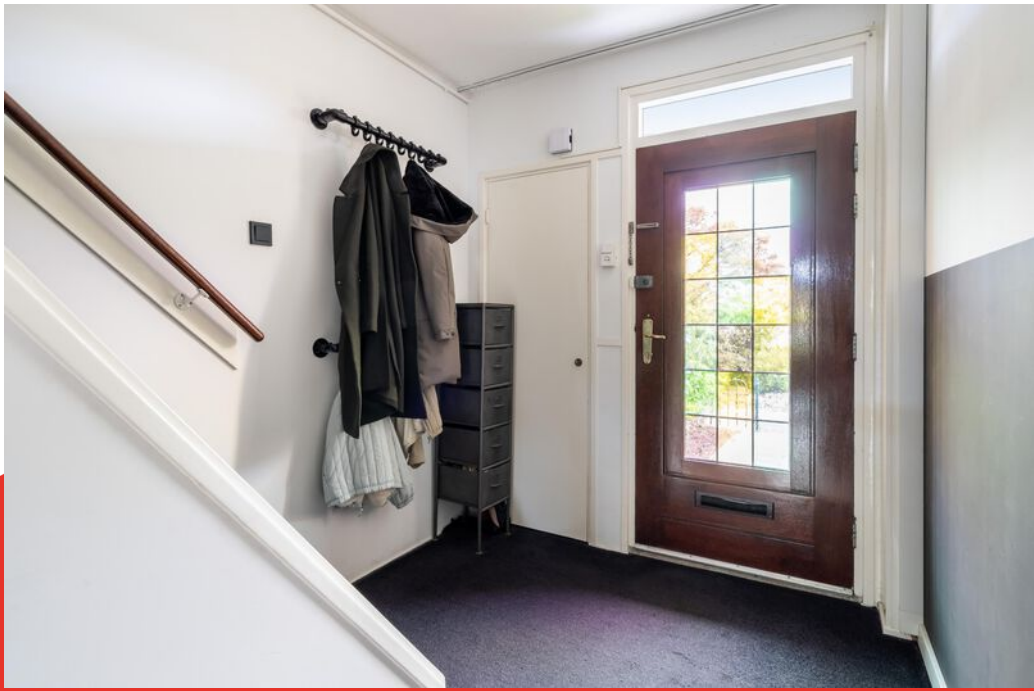






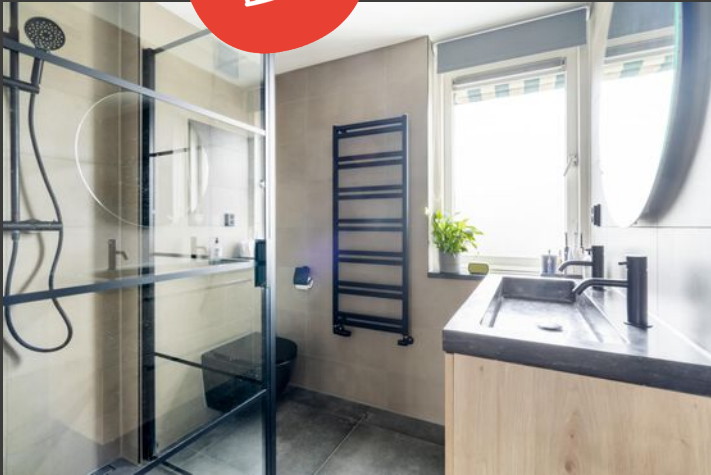


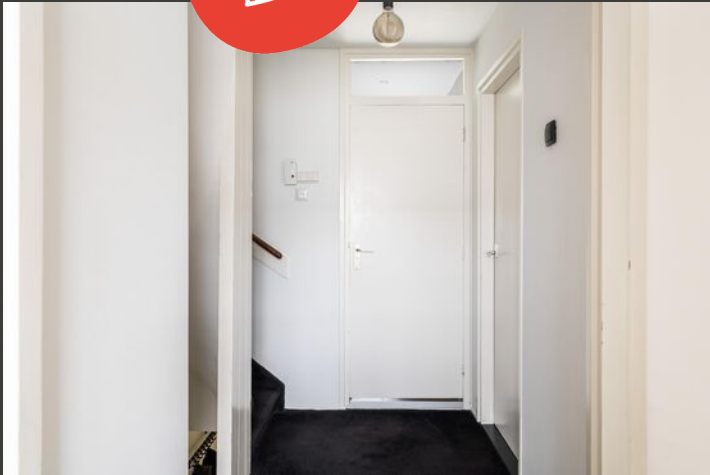












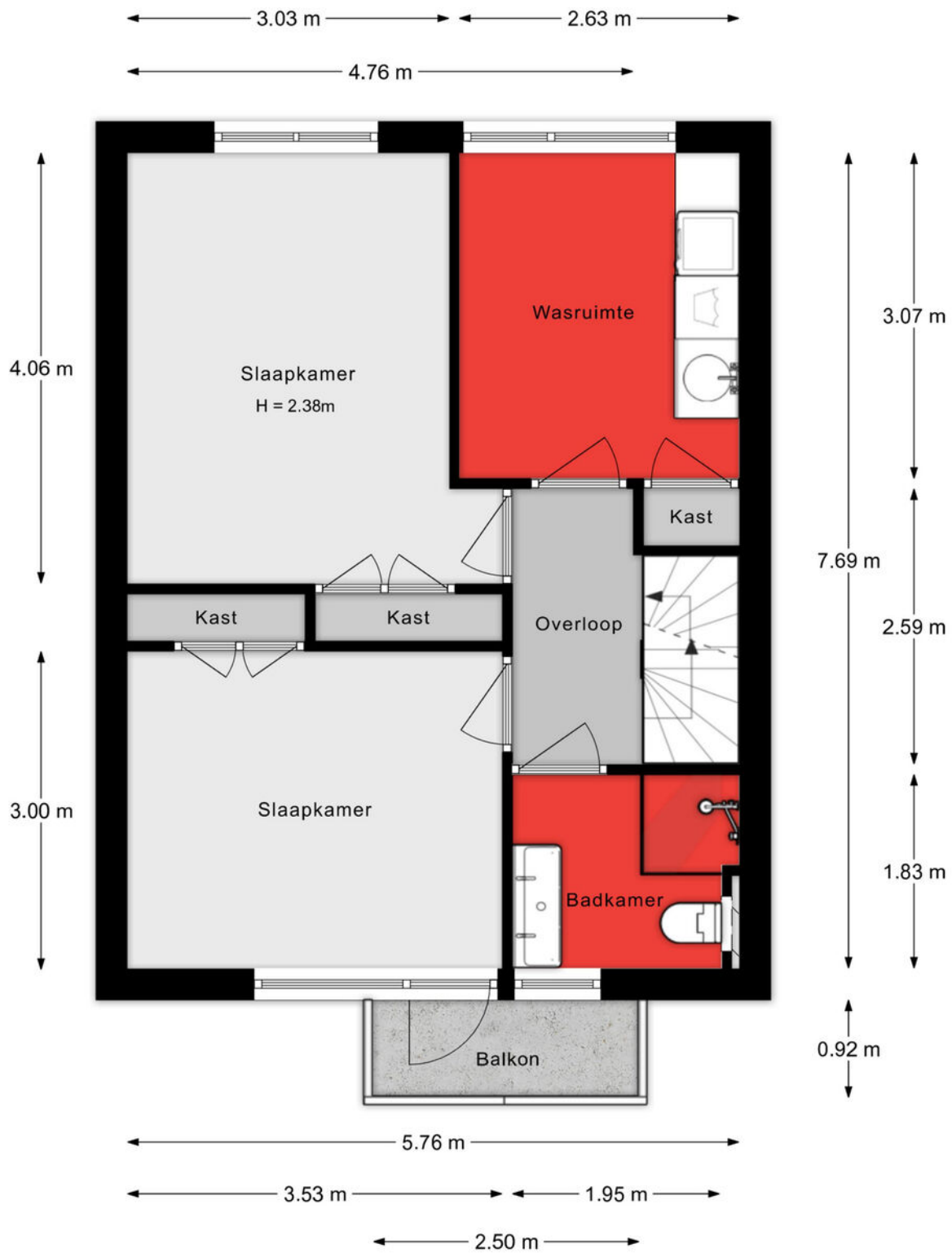


# Begane grond



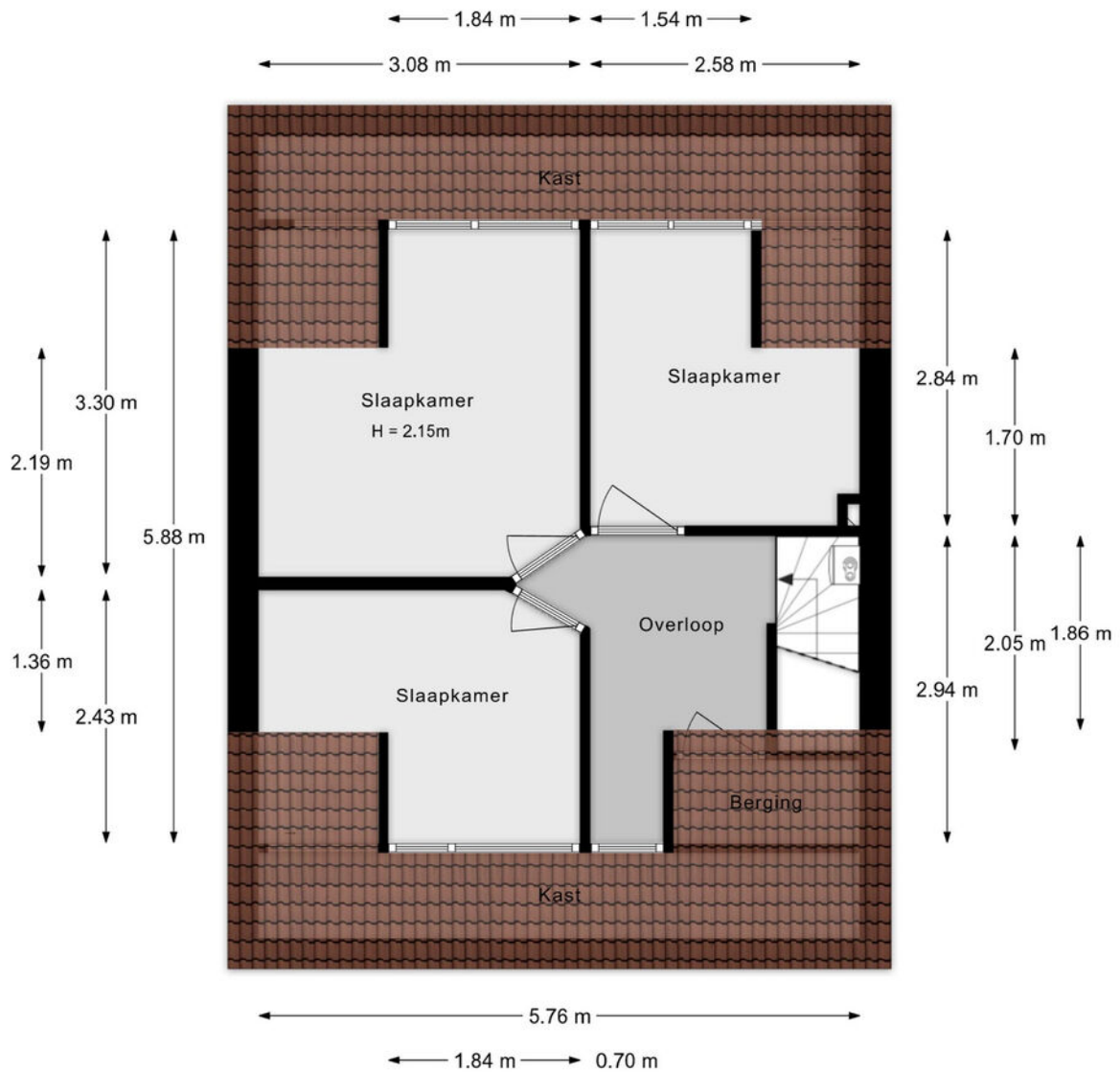
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koelkast en vriezer in de schuur		X	

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		
Overkapping	X		
Stellingen en wand planken in de schuur	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

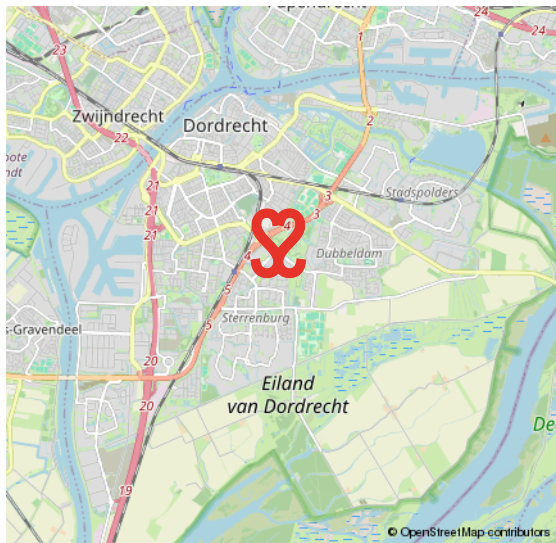
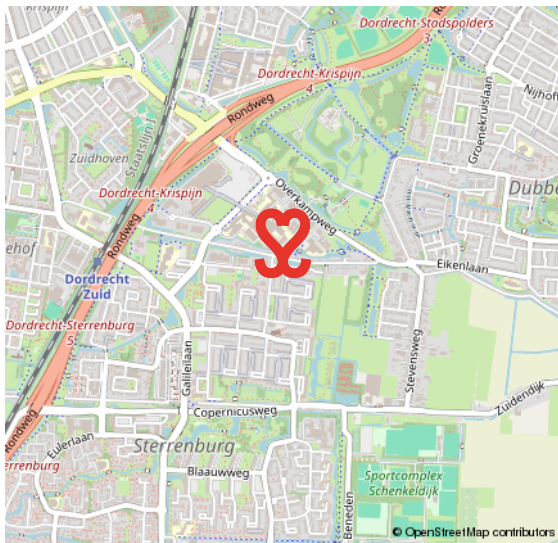
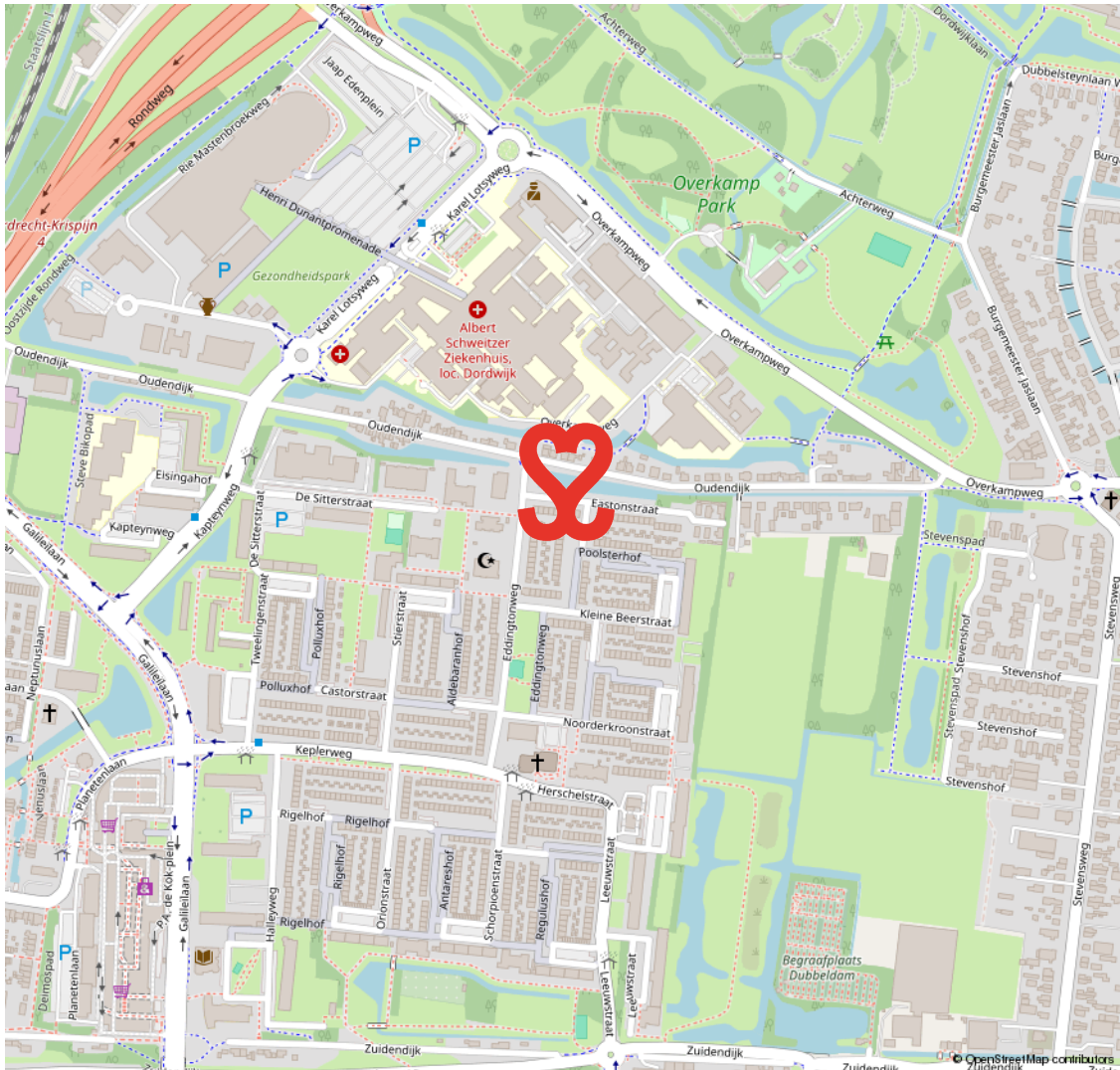


<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2929</p>	
--	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025  
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

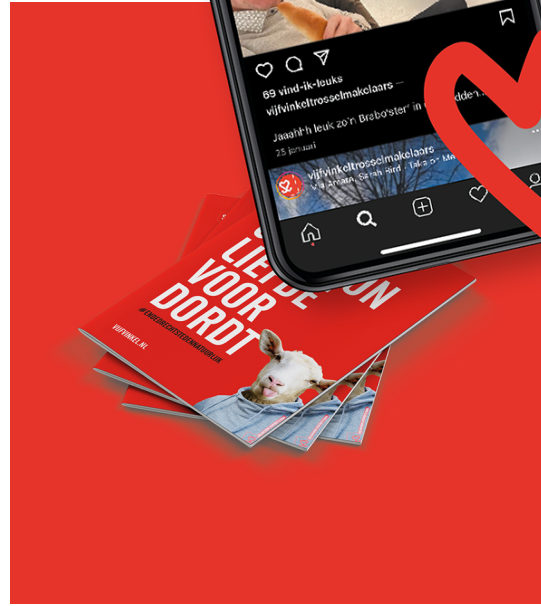
In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

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 MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROÛÈL**

