



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSCHÉL**



# TE KOOP

**HERSCHELSTRAAT 11  
3318 VA 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

Ruimte, licht en mogelijkheden op een fijne plek in Sterrenburg!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

122 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

154 m<sup>2</sup>

### INHOUD

428 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1969

### TUIN

achtertuin & voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



**HERSCHELSTRAAT 11, DORDRECHT**

# FIJNE GEZINSWONING AAN EEN AUTOVRIJ GEDEELTE IN DE WIJK STERRENBURG I

- ééngezinswoning met verrassend ruime vertrekken;
- voorzien van 4 slaapkamers, een zonnige voortuin op het zuiden én een ruime achtertuin;
- gelegen aan een rustig autovrij gedeelte van het erf met uitzicht op groen aan de voorzijde;
- altijd keurig onderhouden, maar behoeft inwendige modernisering;
- dus een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte én de kans om het geheel naar eigen smaak te maken;
- doorzon woonkamer en een ruime dichte keuken met toegang naar de tuin;
- eerste verdieping met 3 goede slaapkamers en een badkamer;
- tweede verdieping met overloop en een 4e slaapkamer;
- ruime voor- en achtertuin met stenen berging, volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten;
- centraal gelegen in de geliefde wijk Sterrenburg I nabij winkelcentrum Sterrenburg, NS-station, scholen, ziekenhuis en uitvalswegen;
- woonoppervlak 122 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 428 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1969. Eigen grond 154 m<sup>2</sup>.

## Indeling

### Begane grond:

Entree in de hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), trapopgang, trapkast en toiletruimte met fonteintje.

Lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.

Ruime dichte keuken aan de achterzijde voorzien van basis opstelling met diverse aansluitingen en toegang naar de tuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde, voorzien van twee inbouwkasten.

Slaapkamer 2 eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde en ook voorzien van inbouwkasten.

Eenvoudige badkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.

### Tweede verdieping:

Overloop met dakraam en opstelling van de cv-ketel.

Slaapkamer 4 met groot dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

### Tuin/berging:

Ruime voortuin op het zuiden en een (voor een groot deel) bestrate achtertuin met achterom.

Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra.

### Algemeen:

Vloerafwerking: diverse vloerafwerkingen waaronder spaanplaat, laminaat, tapijt en tegelwerk.

Wandafwerking: een combinatie van granol/stuc, behang en glasvlies.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing (vaste delen) en enkel glas (openslaande delen).

Verwarming en warm water: middels een Remeha HR combiketel uit 2011.

Zonwering: elektrische zonwering aan de voorzijde.

Gevelafwerking: voorzijde voorzien van kunststof rabatdelen, achterzijde houten rabatdelen.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025.

Elektrische installatie: meterkast met 4 groepen & aardlekschakelaar.



Begane grondvloer: de begane grondvloer is van het type kweekvloer.  
Uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van chlorideschade.

energielabel: C.

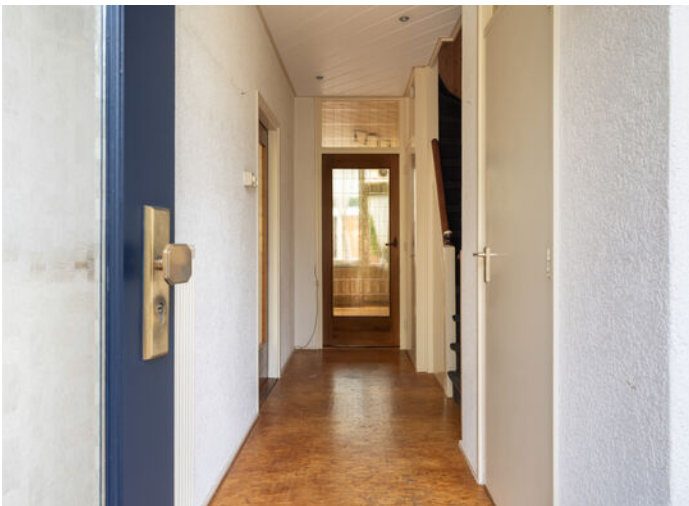
Grondoppervlak: 154 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4155.

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

Oplevering: in overleg / kan desgewenst spoedig.

## VOORTUIN & ENTREE/HAL





## 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





















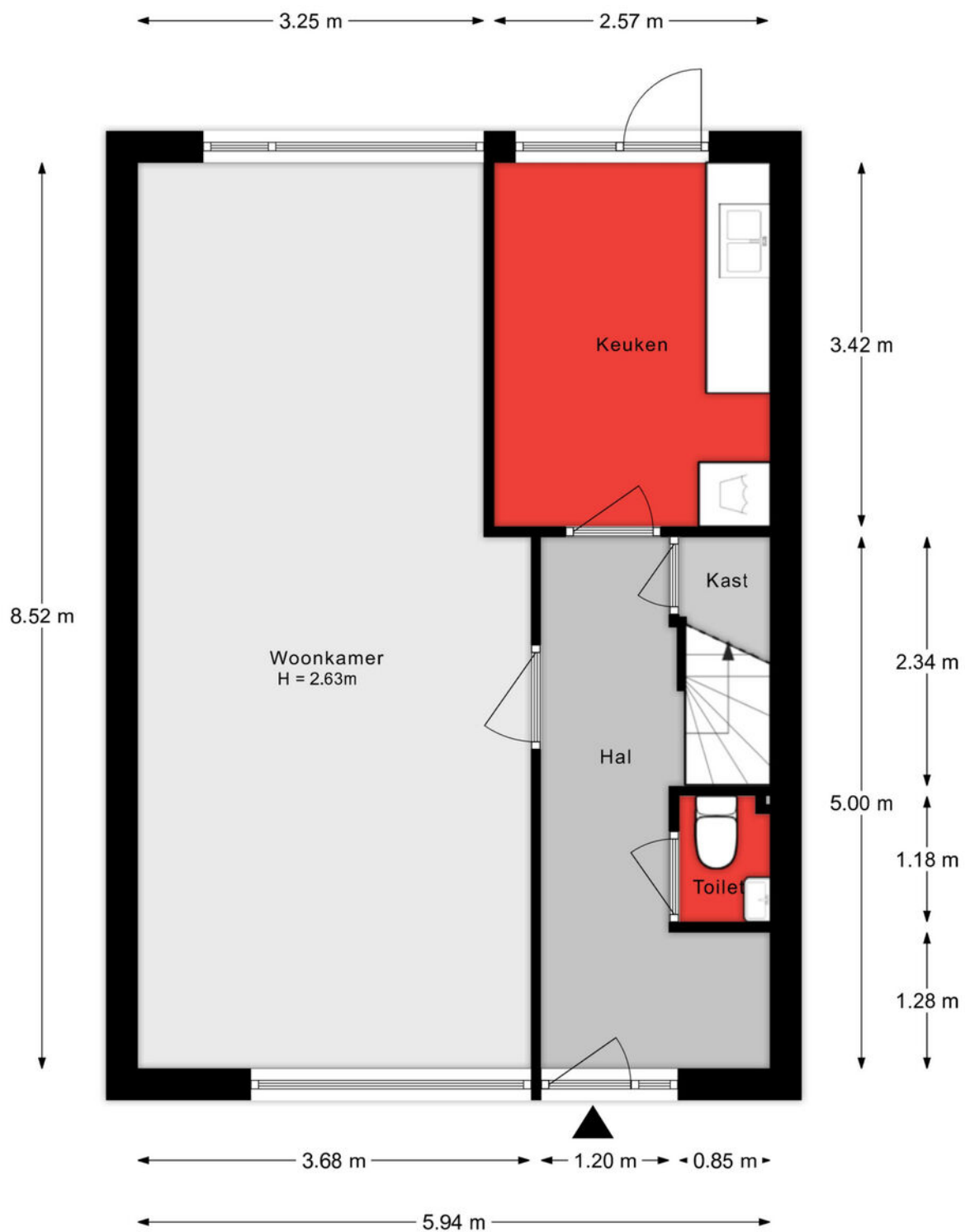








# Begane grond



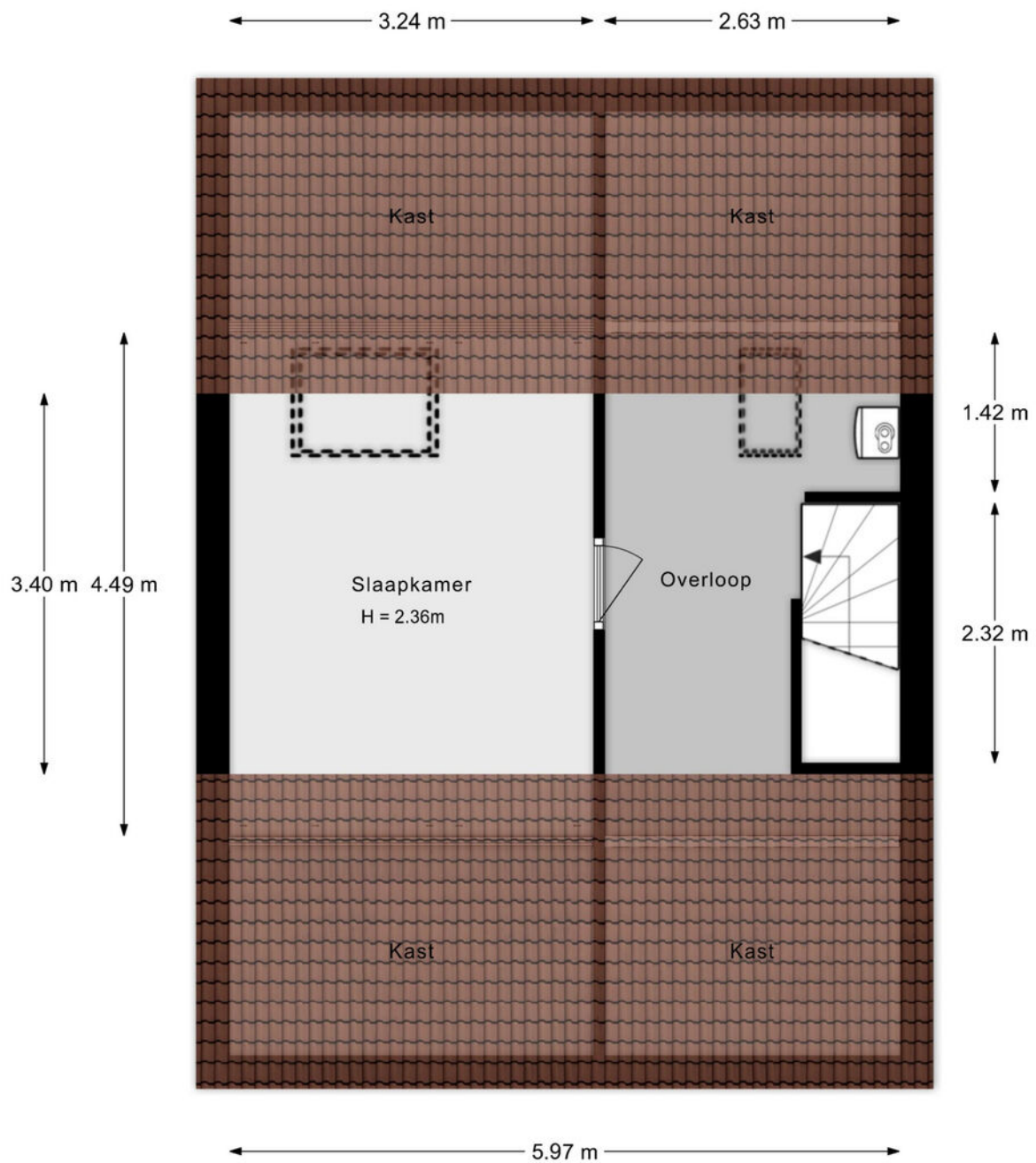
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



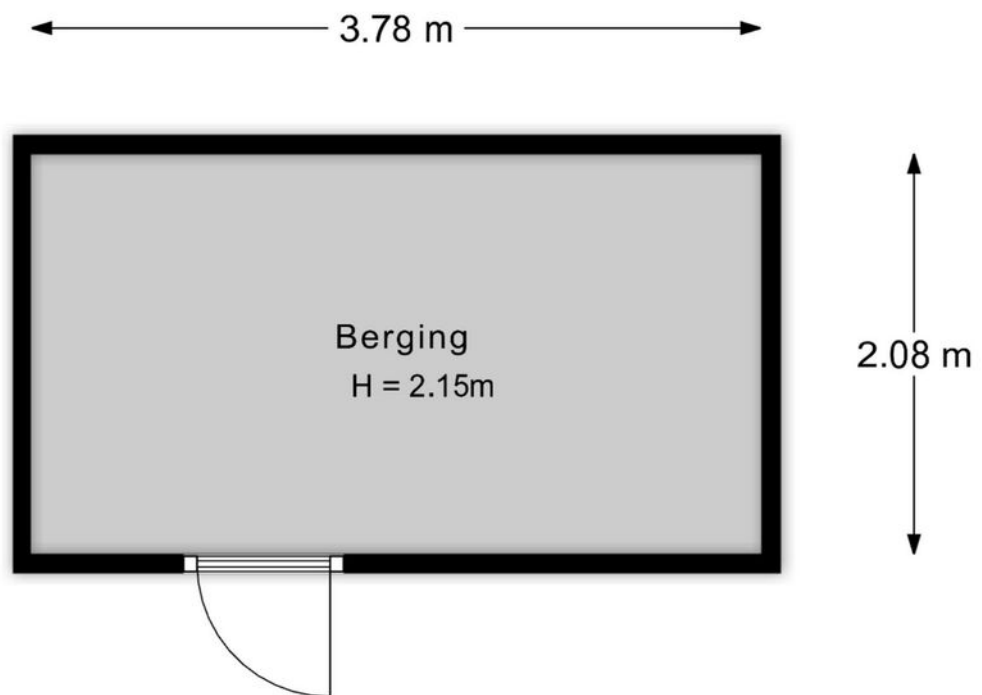
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Berging



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	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kast zolder	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
 <b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
 <b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- fontein	X		
 Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# KADASTRALE KAART

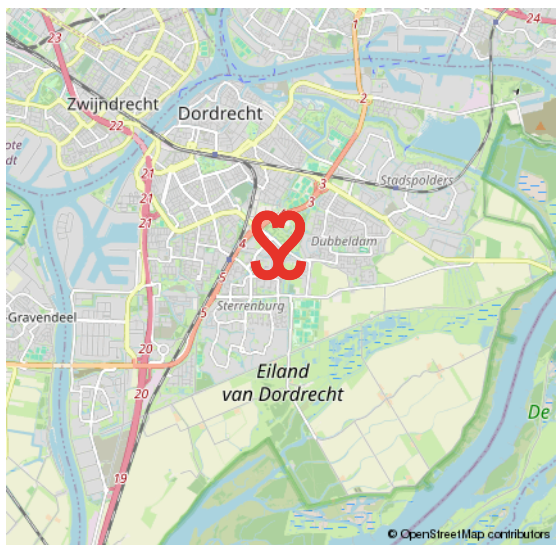
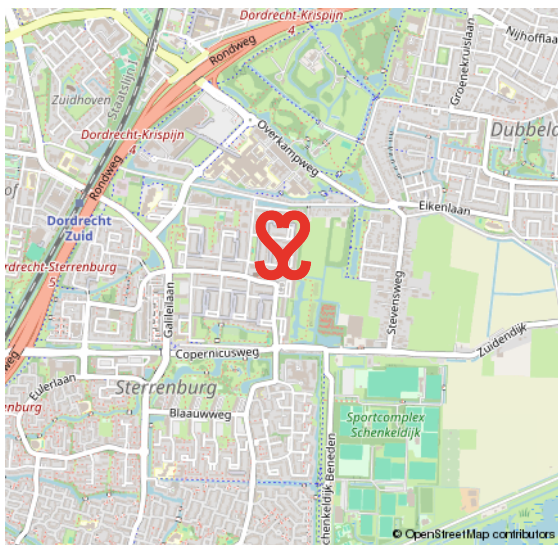
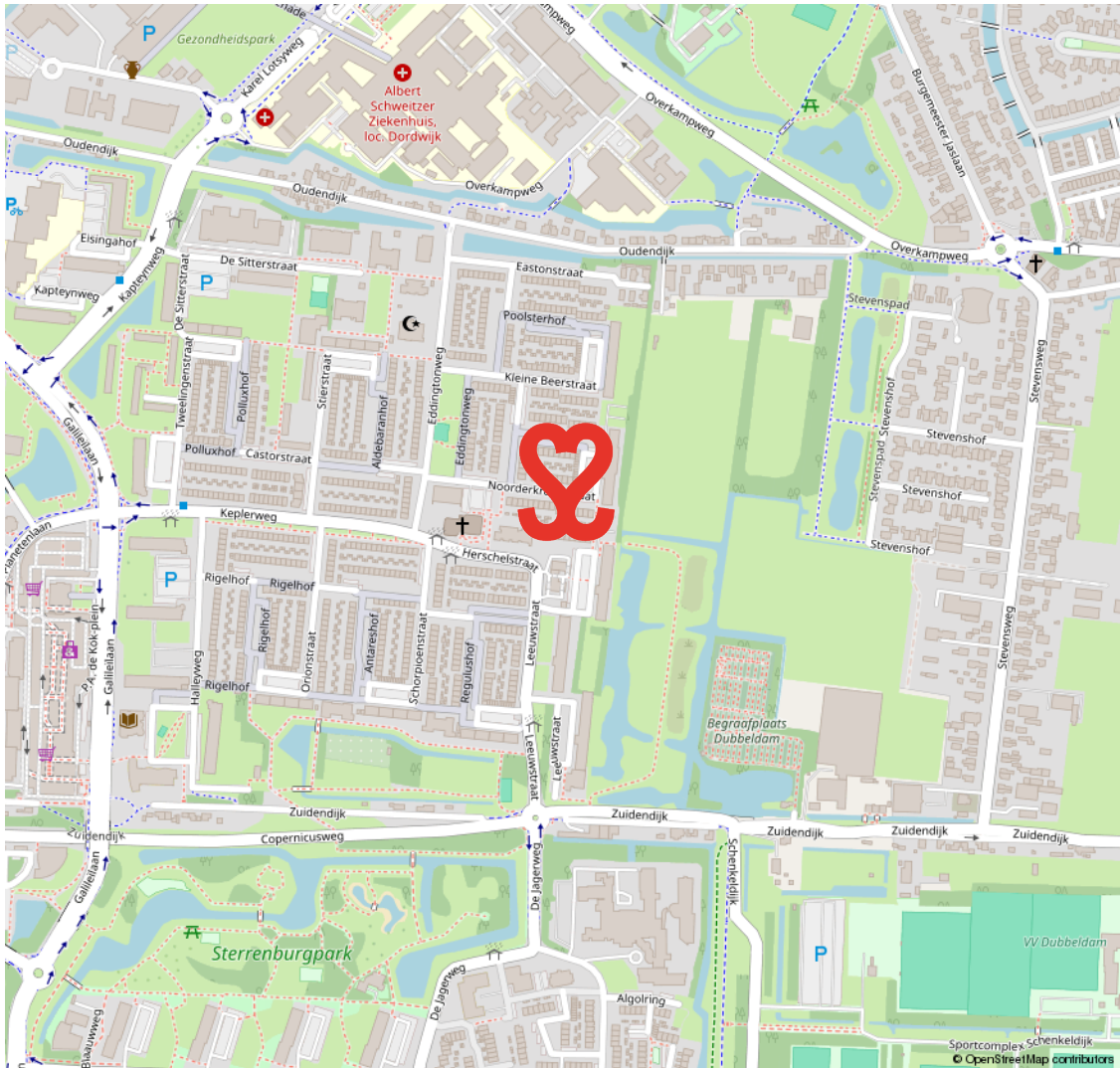
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 4155</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

# 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://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 TROUWEL

