



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**ZUILENBURG 148
3328 VE 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

Instapklaar wonen met een zonnige tuin, eigen parkeerplaats én een heerlijk rustige ligging in Sterrenburg III!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

162 m²

INHOUD

295 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

eigen parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



ZUILENBURG 148, DORDRECHT

HEEL FIJNE WONING MET DIEPE TUIN & OPRIT IN DE WIJK STERRENBURG III

- super verzorgde tussenwoning waar je eigenlijk alleen nog maar de verhuisdozen hoeft uit te pakken;
- bijzonder is de diepe tuin (westen) met veel groen. Hier hoor je de vogels nog fluiten;
- daarnaast wandel je ook binnen enkele minuten de wijk uit en sta je midden in de natuur;
- lichte tuingerichte woonkamer met praktische trapkast en moderne open keuken aan de voorzijde;
- twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een dakkapel op de eerste verdieping;
- eigen parkeerplaats op het voorerf, eveneens met een berging;
- volledig voorzien van dubbele beglazing;
- energielabel B!
- rustig gelegen aan een autoluw woonerf in de geliefde wijk Sterrenburg III;
- op korte afstand van de Dordtse Biesbosch, buurtwinkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 295 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 162 m².

Indeling

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast (6 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), modern toilet met fonteintje en trapopgang.

De woonkamer is heerlijk tuingericht en beschikt over een mooie houten vloer, glasvlieswandafwerking, een sfeervolle bio-ethanolhaard, praktische trapkast en een deur naar de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met een vaatwasser, oven, 5-pits gaskookplaat, vlakscherf afzuigkap en een close-in boiler voor direct warm water.

Eerste verdieping:

Overloop met dakraam, dakkapel, cv-kast (Intergas HR-combiketel 2017), vernieuwde mechanische ventilatie-unit en ruimte voor een fijne werkplek.

Slaapkamer 1 is een royale slaapkamer aan de achterzijde met een vaste kast.

Slaapkamer 2 bevindt zich tevens aan de achterzijde.

De moderne badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Tuin / bergingen:

De achtertuin is een heerlijk diepe (ca. 15 meter diep!) en zonnige buitenruimte op het westen. De tuin is grotendeels bestraat en aangevuld met groene borders, een zonnescherf, een houten berging met elektra, een extra berging voor tuin- of klusgereedschap én een praktische achterom. Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een stenen berging én een eigen parkeerplaats.

Algemeen

Vloerafwerking: houten vloer op de begane grond en laminaat op de verdieping.

Wandafwerking: grotendeels glasvliesbehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Verwarming: Intergas HR-combiketel (2017, eigendom).

Mechanische ventilatie: unit recent vernieuwd.

Buitenzonwering: zonnescherf aan de achtergevel.



Bouwjaar: 1977.

Grondoppervlak: 162 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie @, nummer 9925.

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

Oplevering: in overleg.

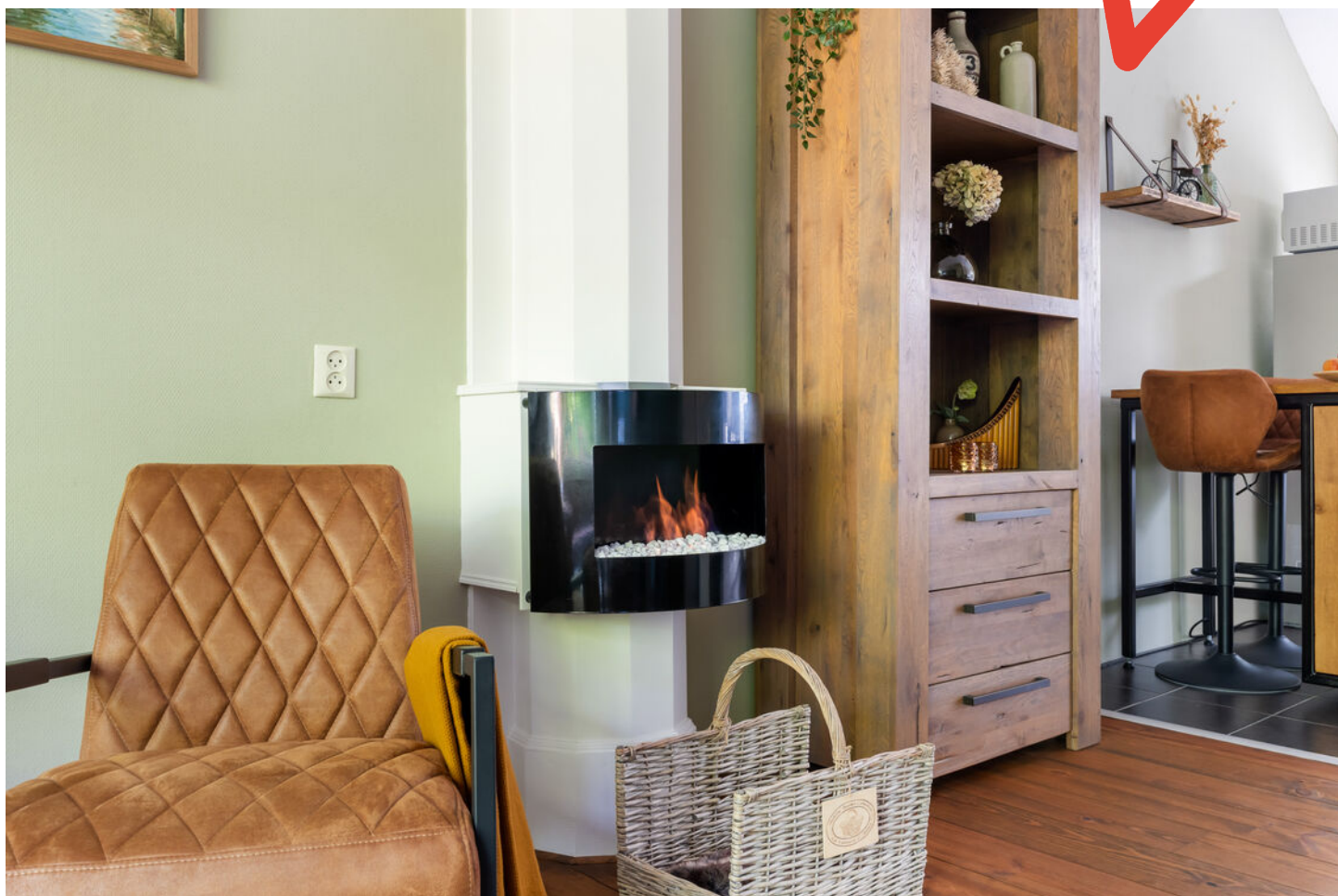
OPRIT, BERGING EN ENTREE/HAL



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





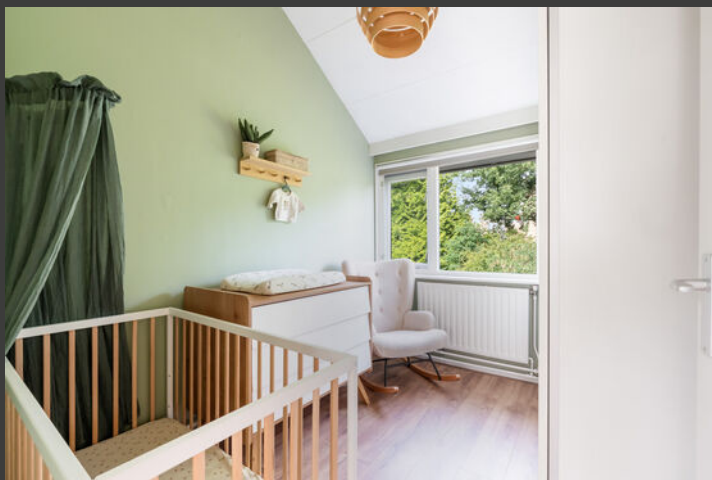
















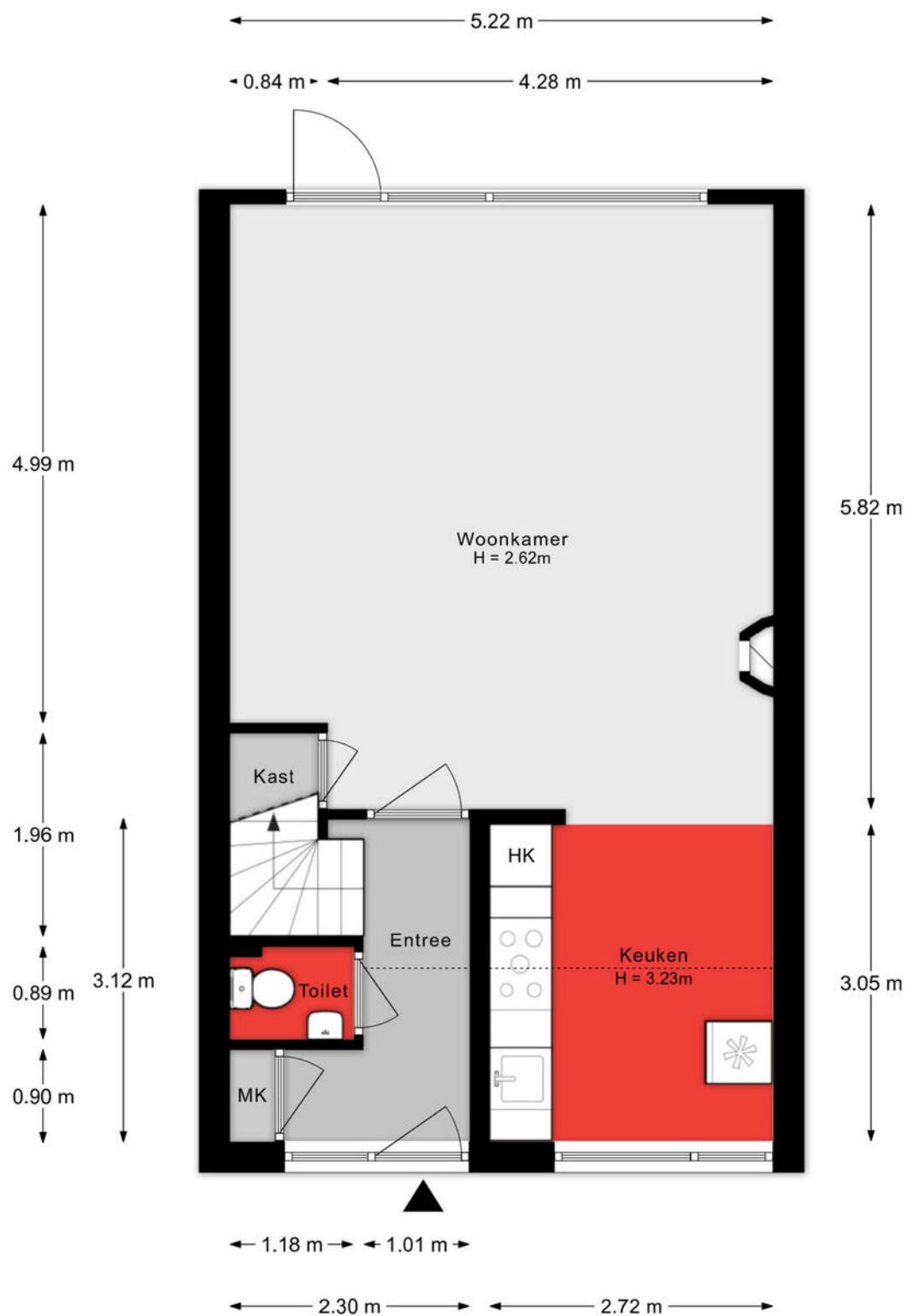






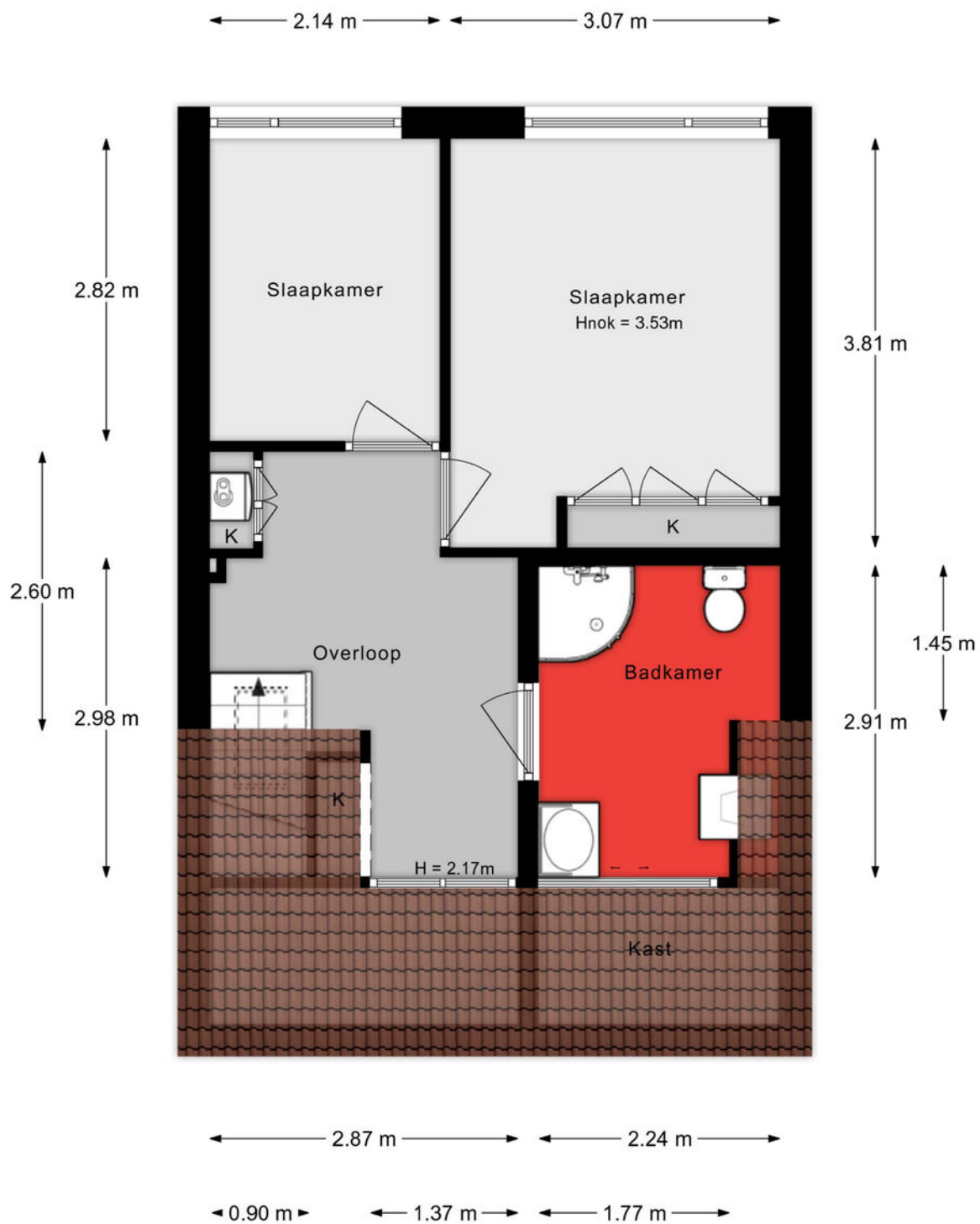


Begane grond



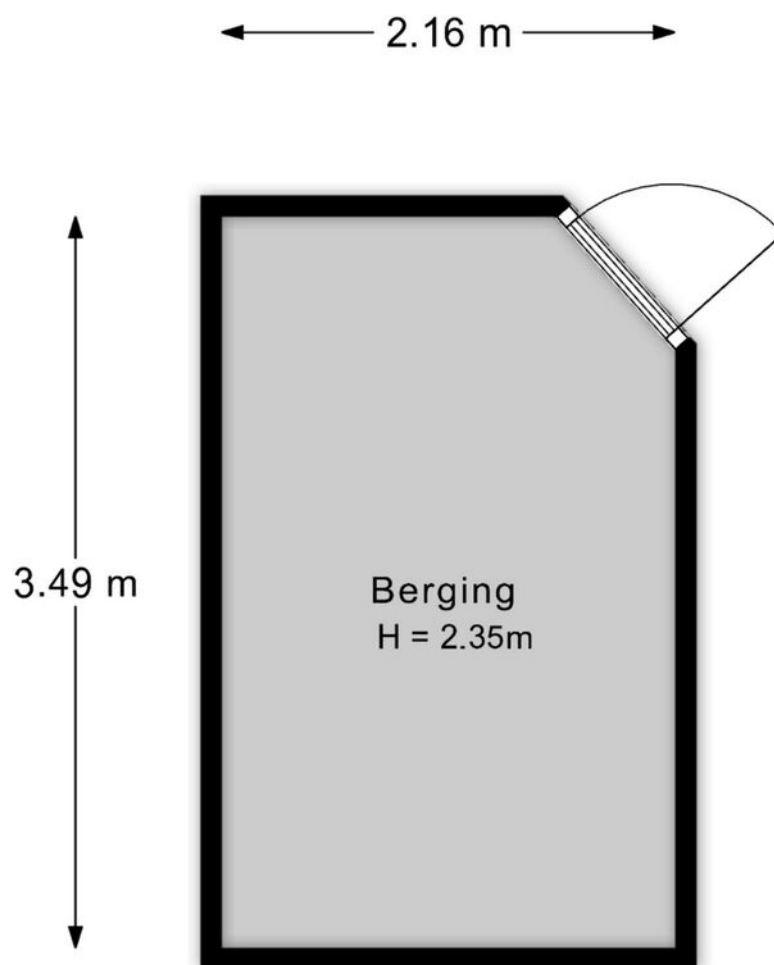
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



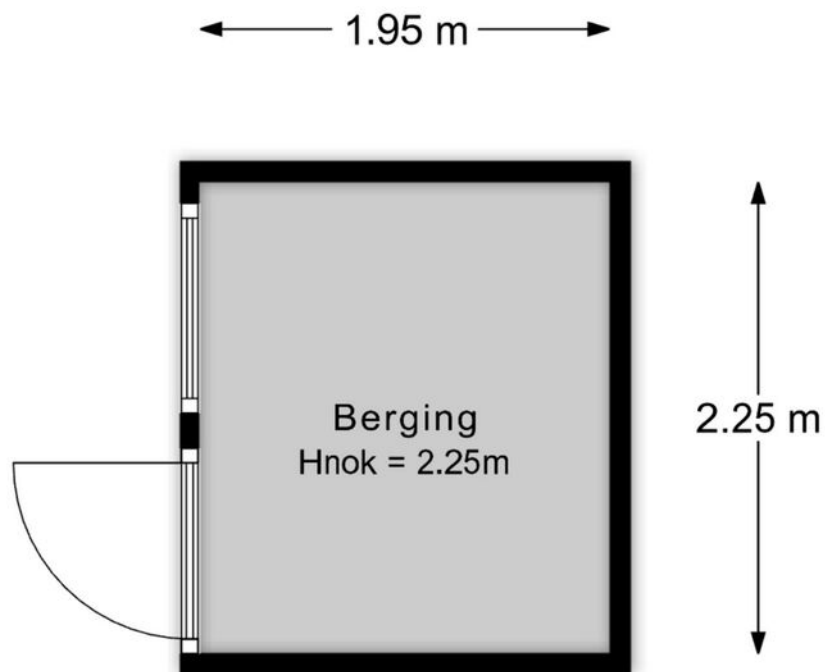
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging voorzijde



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging achtertuin



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)

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

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

- Access points Wifi (boven en beneden)

X

- Witte inbouwkast grote slaapkamer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

OVERNAME (MOGELIJK)

- magnetron
- oven
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Elektrische boiler
- Keukenkastje naast de koelkast

X
X
X
X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

X
X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toilet
- toiletrolhouder

X
X
X
X
X
X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat

X
X
X
X
X
X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

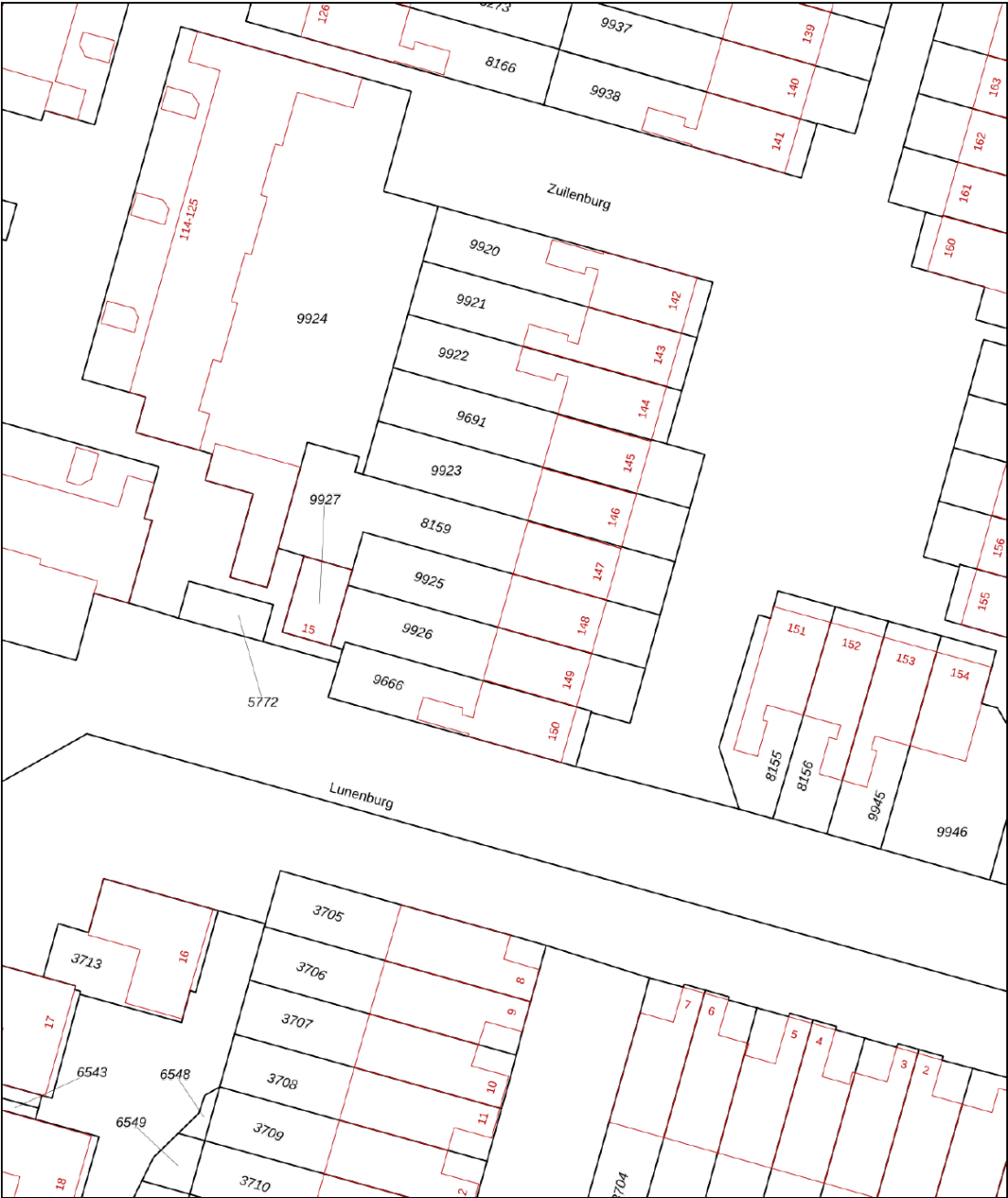
- vlaggenmast(houder)

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

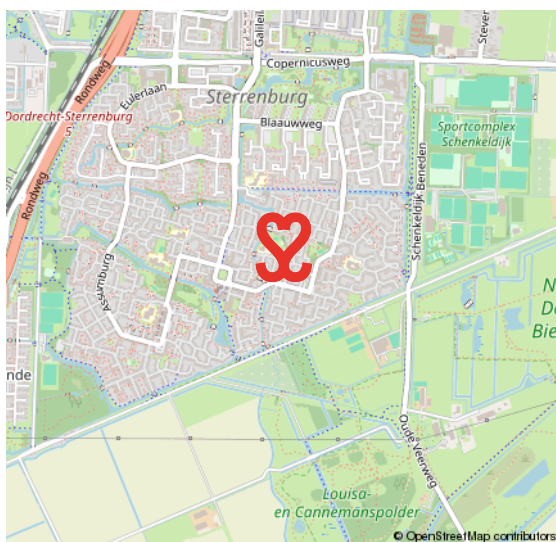
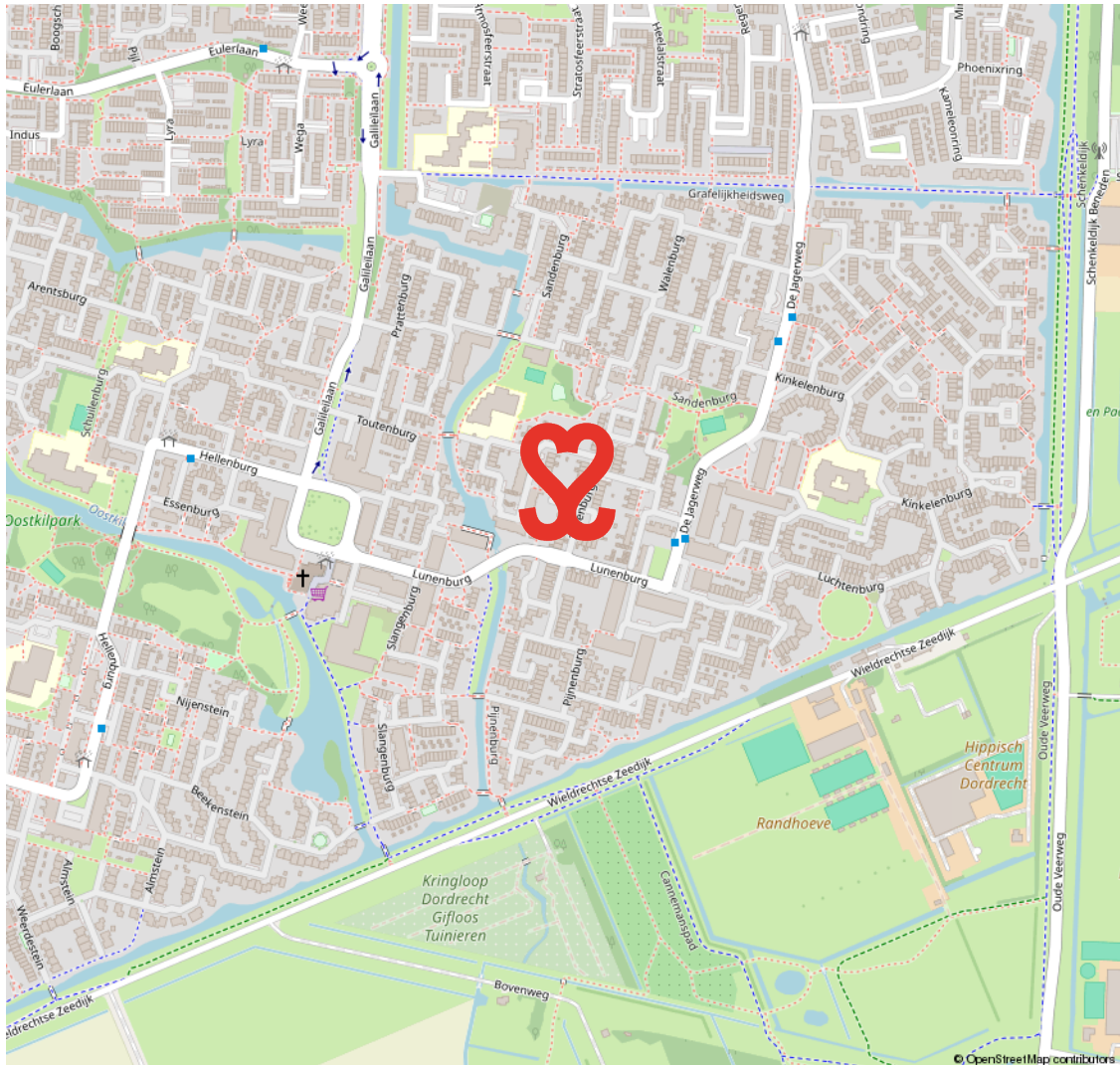
Sectie Q

Perceel 9925

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.

kadaster

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://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

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

