



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**NOORDERKROONSTRAAT 28
3318 VP 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. Spannenddddd. 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, verzorgd én gelegen op een heerlijke plek naast het groen én dichtbij alle wijkvoorzieningen! Dit verrassend ruime appartement combineert een moderne afwerking met veel lichtinval en een rustige, groene ligging aan de rand van Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

82 m²

INHOUD

260 m³

BOUWJAAR

1960

BALKON

gesitueerd op het oosten

PARKEREN

openbaar of op separaat te koop aangeboden
parkeerplaats op afgesloten terrein

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



NOORDERKROONSTRAAT 28, DORDRECHT

NIET KLUSSEN OF VERBOUWEN MAAR 'DIRECT' VERHUIZEN & GENIETEN

- zo te betrekken, keurig onderhouden 4-kamerappartement gelegen op de tweede verdieping;
- prachtig vrij uitzicht over groen en de achterliggende weilanden richting Dubbeldam;
- heerlijk lichte woonkamer met aansluitend een eetkamer, keuken en toegang tot het balkon;
- nette dichte keuken met praktische kastenwand en diverse inbouwapparatuur;
- twee fijne slaapkamers, een moderne badkamer- én separate toiletruimte;
- ruim balkon op het oosten met een fantastisch vrij uitzicht;
- voorzien van elektrische zonwering: vier screens en een uitvalscherm;
- eigen berging in de onderbouw;
- verzorgd appartementencomplex met liftinstallatie en een actieve Vereniging van Eigenaars;
- rustige ligging aan de rand van Sterrenburg, nabij winkelcentrum Sterrenburg, NS-station Dordrecht Zuid, ziekenhuis, Nieuwe Dordtse Biesbosch en uitvalswegen richting de N3, A15 en A16;
- woonoppervlak 82 m². Bruto inhoud 260 m³;
- bouwjaar 1967;
- desgewenst kan er separaat een privéparkeerplaats op afgesloten terrein naast het complex worden

gekocht. Meer informatie via ons kantoor.

Indeling:

Begane grond:

Verzorgde centrale entree met brievenbussen, bellentableau, liftinstallatie, trappenhuis en toegang tot de bergingen.

Tweede verdieping:

Entree, ruime hal met stookkast voorzien van de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta CW4, bouwjaar 2015), meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar en een praktische waskast met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

Heerlijk lichte woonkamer met praktische voorraadkast, toegang tot het balkon en een fantastisch vrij uitzicht over het groen.

Aansluitend de zijkamer (voormalige slaapkamer), momenteel ingericht als eetkamer. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als bijvoorbeeld slaap-, werk- of hobbykamer.

Nette dichte keuken met een praktische vaste kastenwand en een kunststof keukeninrichting in wandopstelling voorzien van onder- en bovenkasten, laden, kunststof werkblad, rvs spoelunit en apparatuur: afzuigunit, gaskookplaat, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Tussenhal met toegang tot de slaapkamers, moderne badkamer- en separate toiletruimte.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde.

Moderne badkamer met geheel betegelde wanden, een inlopdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje.



Balkon/berging:

Ruim balkon, gesitueerd op het oosten, met een prachtig vrij uitzicht over groen en de achterliggende weilanden.

Eigen berging in de onderbouw.

Privéparkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein.

Algemeen:

Vloerafwerking: nette laminaatvloer, tapijt ter plaatse van de hal.

Wandafwerking: overwegend strak gestucte wanden, deels voorzien van glasvliesbehang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

WAT EEN UITZICHT

Zonwering: totaal vier elektrisch bedienbare screens en een elektrisch bedienbaar uitvalscherm.

Energielabel: B

Bouwjaar: 1967.

Vereniging van Eigenaars: actieve Vereniging van Eigenaars.

Maandelijkse bijdrage € 167,84.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4841, A-12 (appartement) en A-84 (berging).

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

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Oplevering: kan snel, in overleg.



Tim legt uit

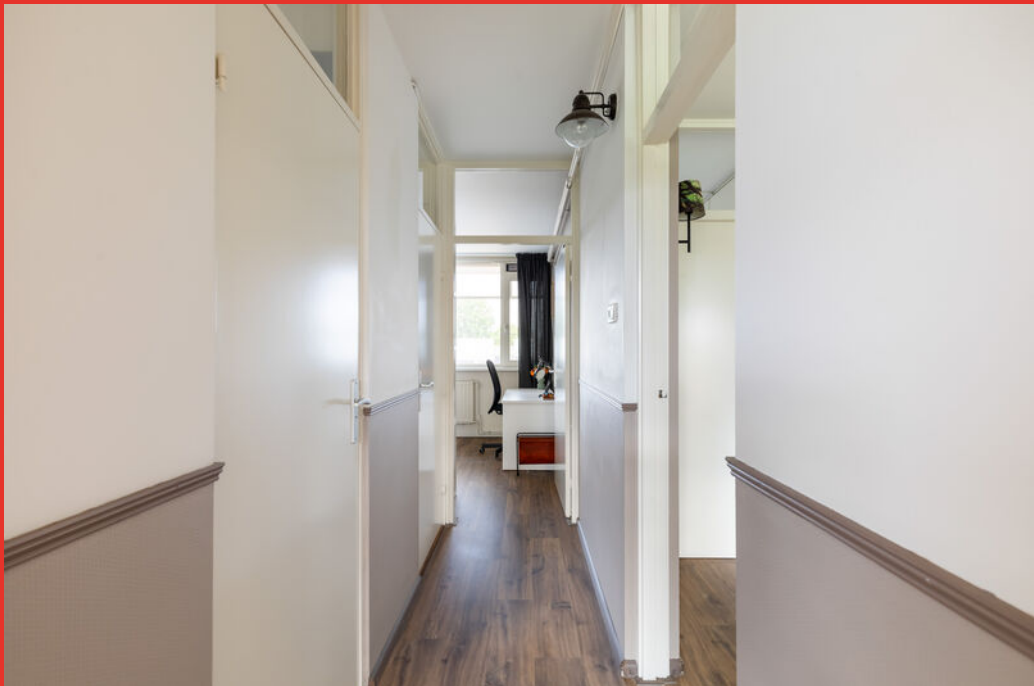
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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





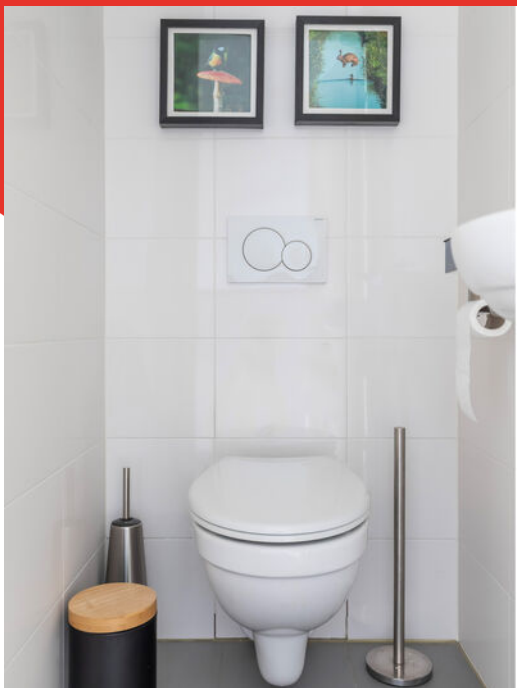












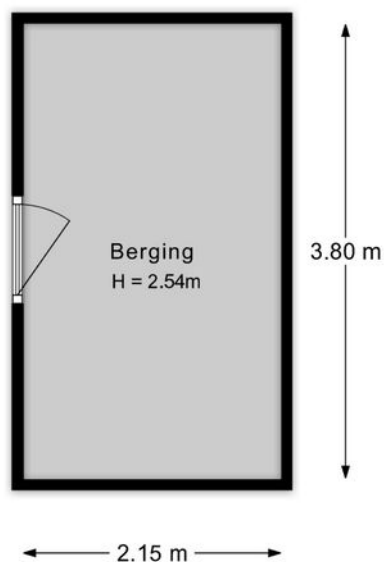


Tweede verdieping



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)

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- oven
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X

X

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X

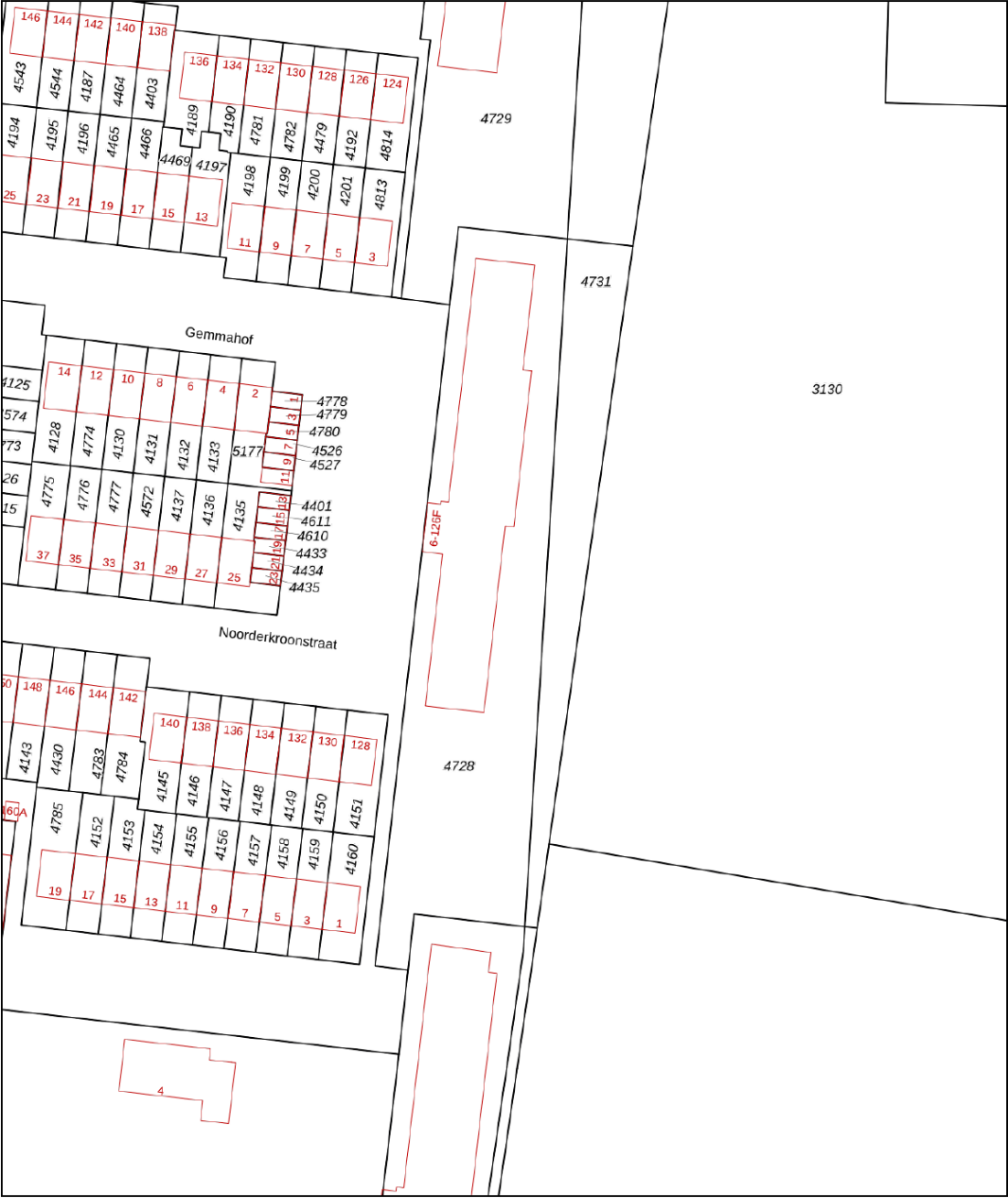
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Screens X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie 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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie N

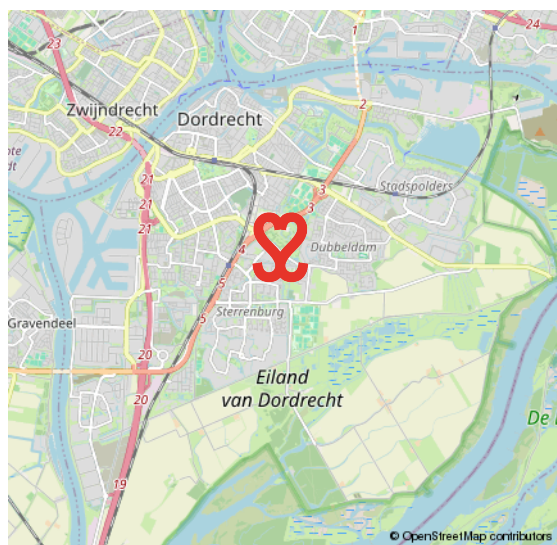
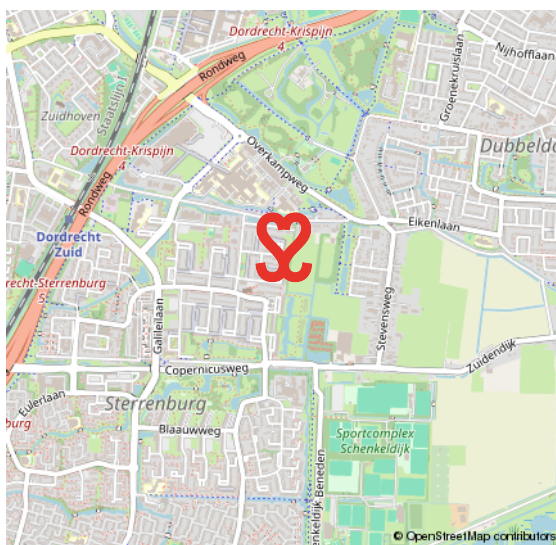
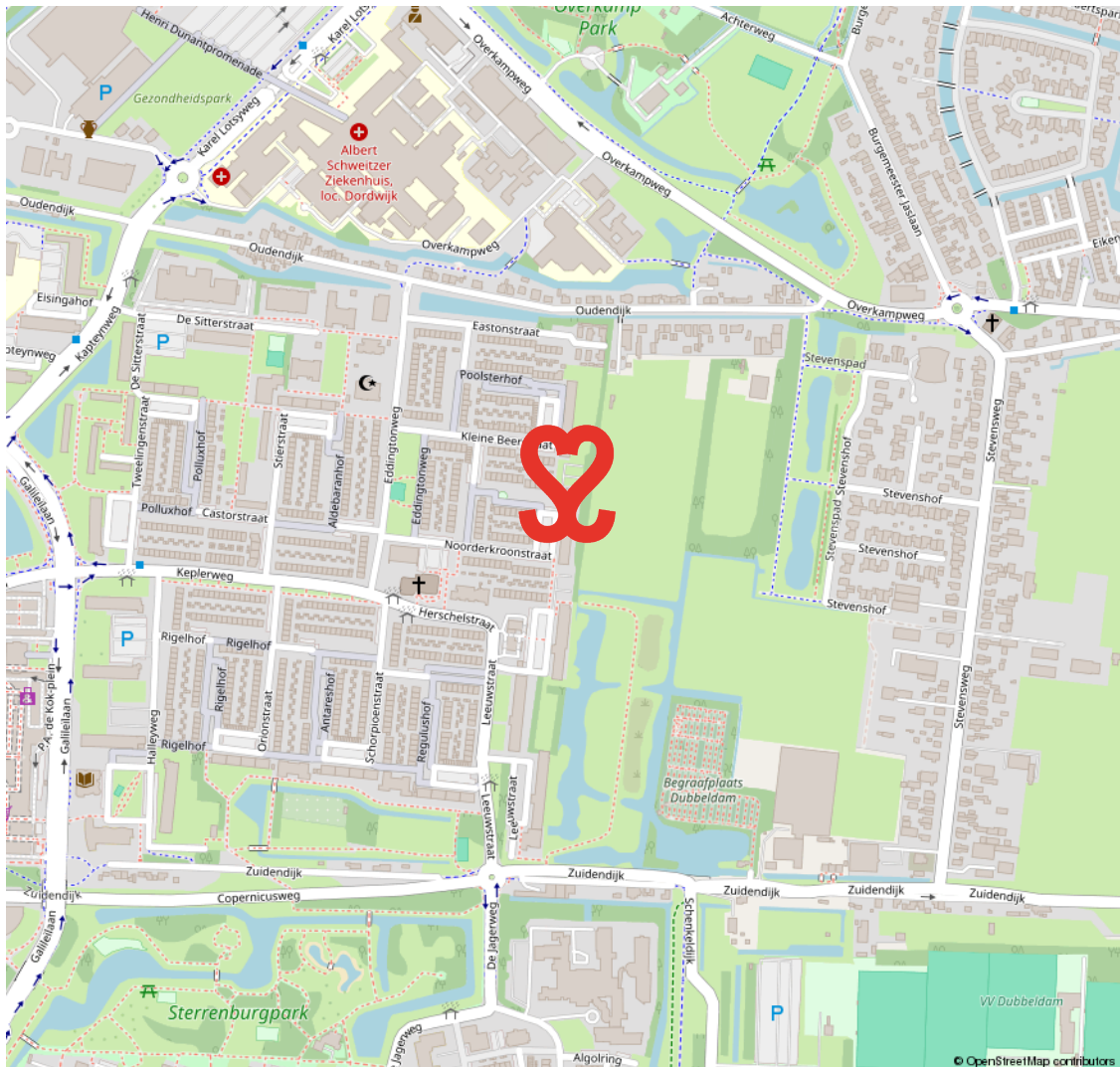
Perceel 4728

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 TROSSEL

