



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**HERSCHELSTRAAT 24
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

Helemaal klaar voor een nieuw gezin! Deze frisse gezinswoning in Sterrenburg I is in 2024 flink gemoderniseerd, telt vier slaapkamers én ligt op loopafstand van winkelcentrum Sterrenburg en NS-station Zuid.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

427 m³

BOUWJAAR

1969

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.



HERSCHELSTRAAT 24, DORDRECHT

LUXE WONEN IN DEZE KANT-EN-KLARE GEZINSWONING IN STERRENBURG I

- helemaal van nu: in 2024 is de woning vrijwel compleet gemoderniseerd met onder andere een nieuwe keuken, badkamer, toilet, cv-ketel, groepenkast en strakke afwerkingen;
- licht, fris en verrassend ruim, met vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- begane grond met doorzonwoonkamer, gave visgraat pvc-vloer en moderne halfopen keuken;
- eerste verdieping met drie slaapkamers en een stoere, compleet uitgevoerde badkamer;
- tweede verdieping met een vierde slaapkamer, voorzolder en volop praktische bergruimte;
- geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, kunststof geveldelen én energielabel B;
- onderhoudsvriendelijke achtertuin met elektrisch zonnescrm, stenen berging en achterom;
- supercentraal in het geliefde Sterrenburg I, op loopafstand van het overdekte winkelcentrum Sterrenburg en NS-station Zuid en nabij scholen, ziekenhuis en uitvalswegen;
- woonoppervlak 120 m². Bruto inhoud 427 m³;
- bouwjaar 1969. Eigen grond 149 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met moderne visgraat pvc-vloer, strak gestuukte wanden en plafond, vernieuwde meterkast met glasvezelaansluiting, trapopgang en praktische trapkast.

Modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Fijne doorzonwoonkamer met veel lichtinval en een strakke afwerking. Ook hier ligt de mooie visgraat pvc-vloer.

De (half)open keuken is in 2024 vernieuwd, heeft een eigentijdse, strakke uitstraling en beschikt over een inductiekookplaat, afzuiging, rvs spoelbak, vaatwasser en een kastenwand met koel-/vriescombinatie, combioven en oven. Vanuit de

keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en glad gestuukte wanden.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde met twee vaste kasten, laminaatvloer en hor.

Slaapkamer aan de achterzijde met laminaatvloer, twee vaste kasten en hor.

Derde, eveneens prima bemeten slaapkamer aan de achterzijde.

De slaapkamers aan de zuidzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Gave, in 2024 vernieuwde badkamer met wandcloset, royale inloopdouche met regen- en handdouche, praktische shampoo-nisjes en een breed wastafelmeubel met twee waskommen. Ook is er een elektrische handdoekradiator aanwezig.

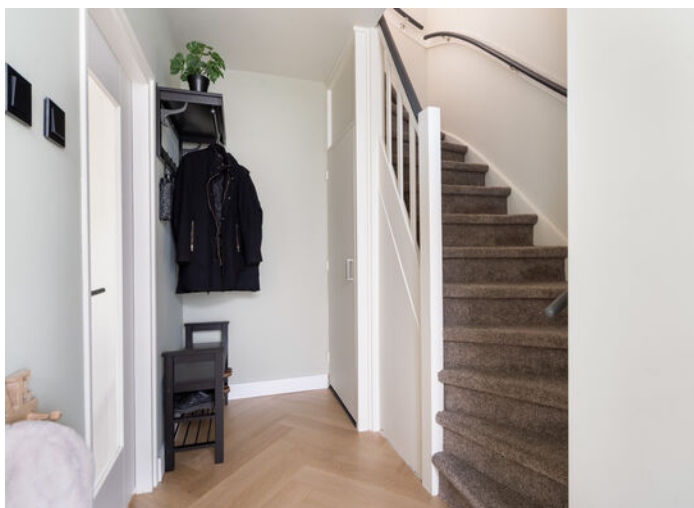
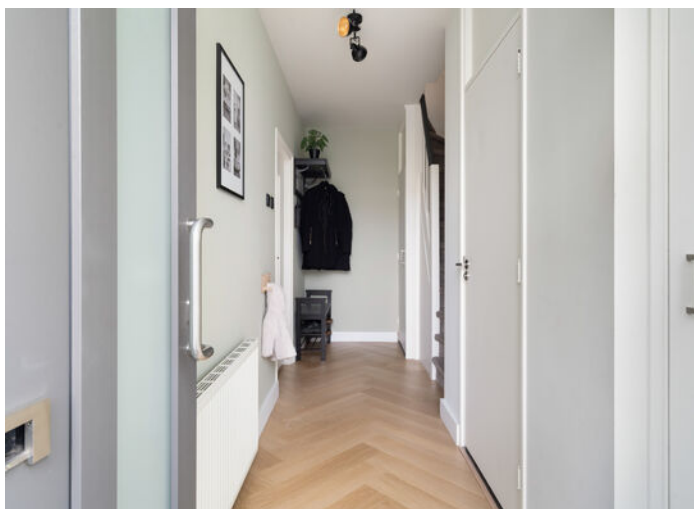
Tweede verdieping:

Voorzolder met aansluiting voor de wasapparatuur, opstelplaats van de Intergas HR cv-combiketel uit 2024, kunststof dakraam en laminaatvloer.

Ruime vierde slaapkamer met twee kunststof dakramen voorzien van verduisteringsgordijnen en zonwering. De kamer is verder afgewerkt met glad gestuukte wanden en een laminaatvloer en beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten. Het dak is geïsoleerd.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een voortuin en een onderhoudsvriendelijke achtertuin. De achtertuin is grotendeels bestraat en gecombineerd met groene borders. Verder zijn er een elektrisch bedienbaar zonnescrm, buitenkraan en achterom aanwezig. Achterin de tuin staat een stenen berging. Het pvc-dak van de berging is in 2025 vernieuwd.



Algemeen:

Vloerafwerking: visgraat pvc op de begane grond en laminaat op de eerste en tweede verdieping.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk, aangevuld met renovlies en behang in enkele slaapkamers.

Kozijnen/beglazing: geheel kunststof kozijnen en ramen met HR++ beglazing, grotendeels uitgevoerd als draai-/kiepramen.

Geveldelen: uitgevoerd in kunststof.

Dakisolatie: het dak is geïsoleerd.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbare screens ter plaatse van de slaapkamers aan de zuidzijde en een elektrisch bedienbaar zonnescherm

VOORTUIN, ENTREE EN HET TOILET

aan de achterzijde van de woning.

Verwarming en warm water: Intergas HR cv-combiketel uit 2024 (eigendom).

Elektrische installatie: de groepenkast is in 2024 vernieuwd.

Glasvezelaansluiting aanwezig.

Asbest: op zolder is een asbest ventilatiekanaal aanwezig ten behoeve van de ontluchting van de badkamer.

Energielabel: B, geldig tot 4 augustus 2033.

Bouwjaar: 1969.

Grondoppervlak: 149 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4211.

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

Oplevering: in overleg / voorkeur verkoper begin juni 2027.



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

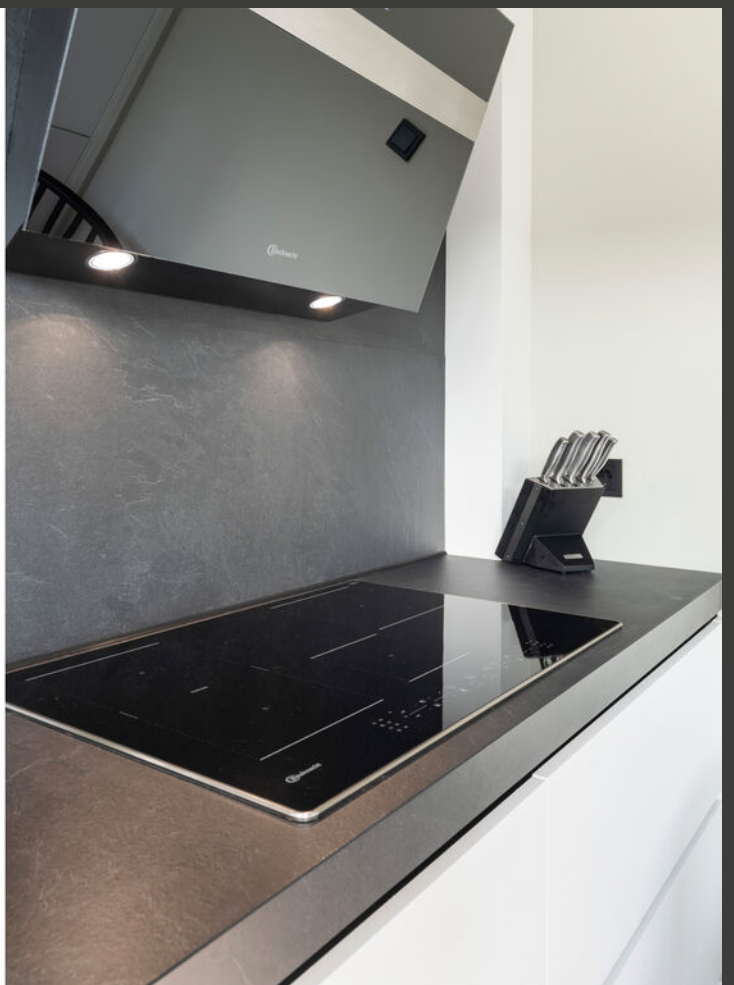




















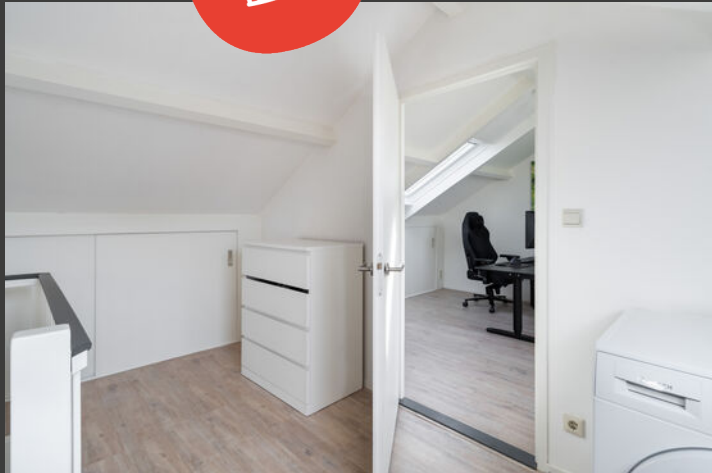










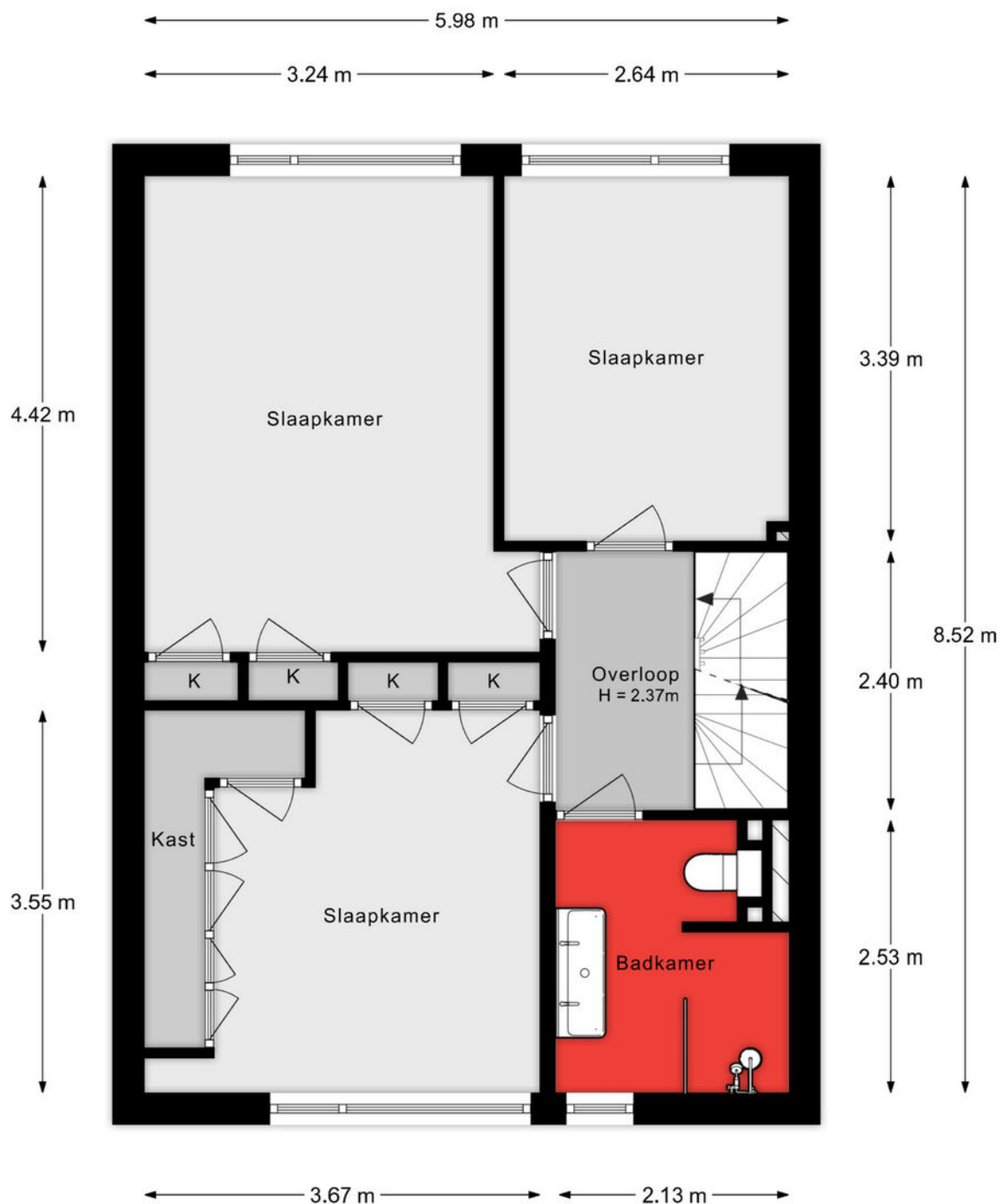


Begane grond



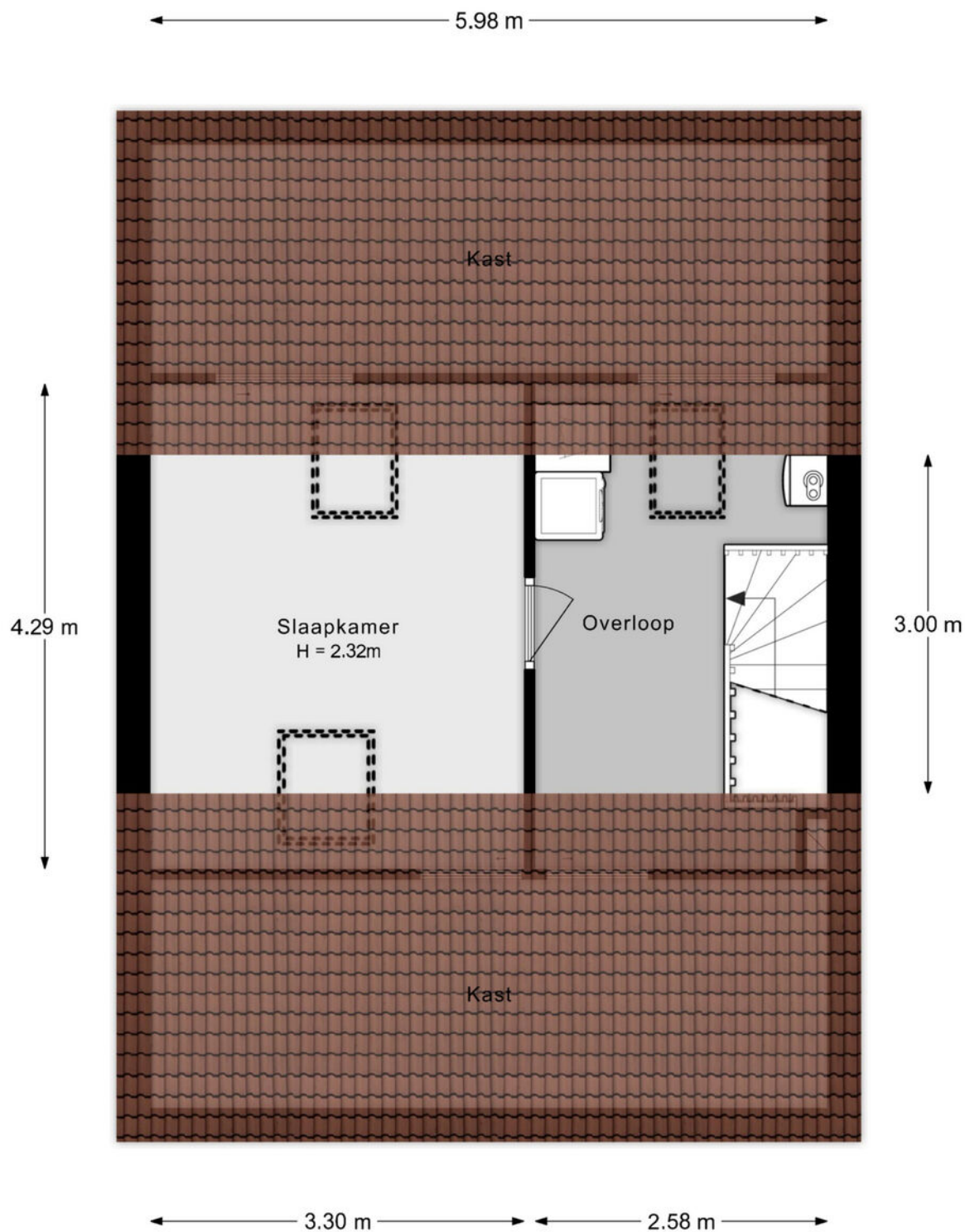
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



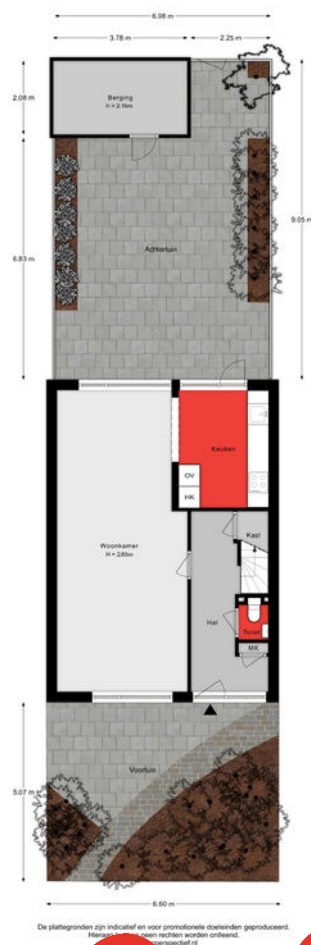
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- Overloop en zolder

X

X

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- PAX kledingkas
- Zwarte kast woonkamer

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

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

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- PVC vloer

X

X

Overig, te weten

- Kapstok

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- oven
- combi-oven/combimagnetron

X

X

X

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

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

- Spiegel

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Secctie N

Perceel 4211

kadaster

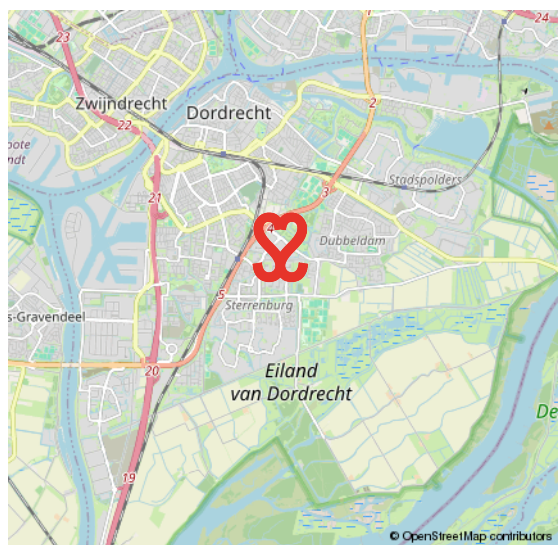
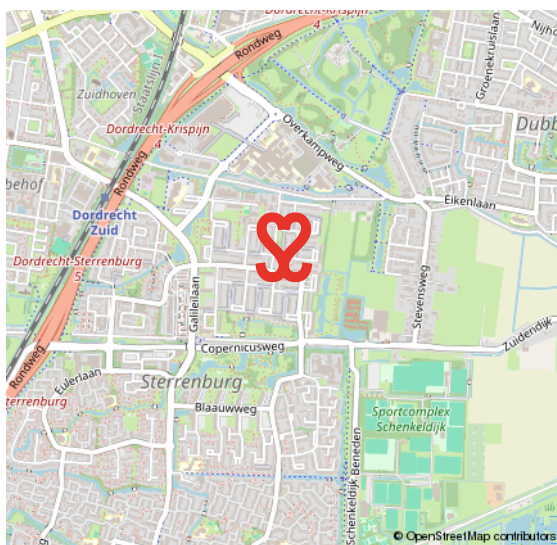
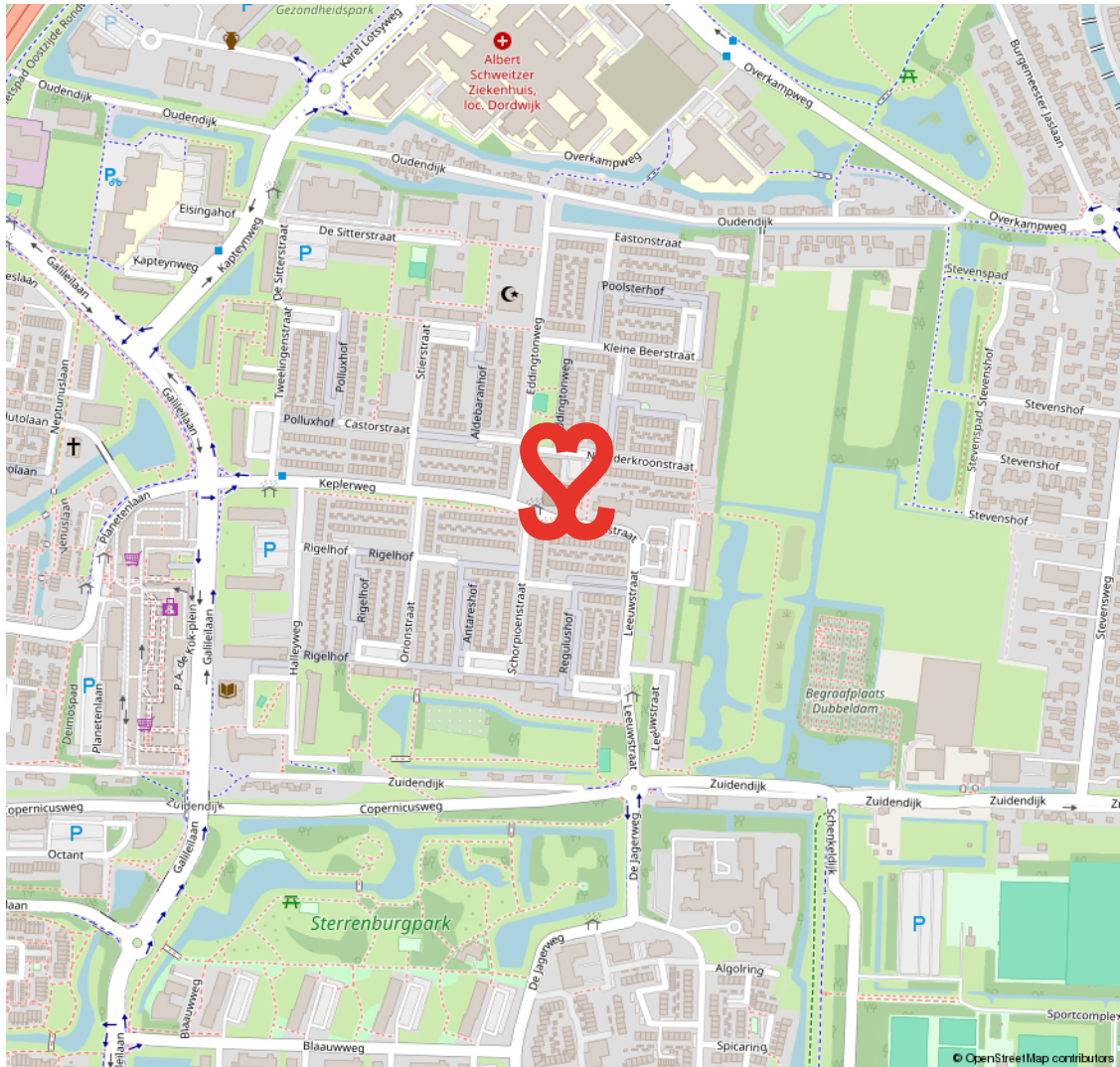
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026

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 (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

