makelaars VIJFVINKEL TROOST



TE KOOP

DRIEHOEK 82
3328 KJ 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!

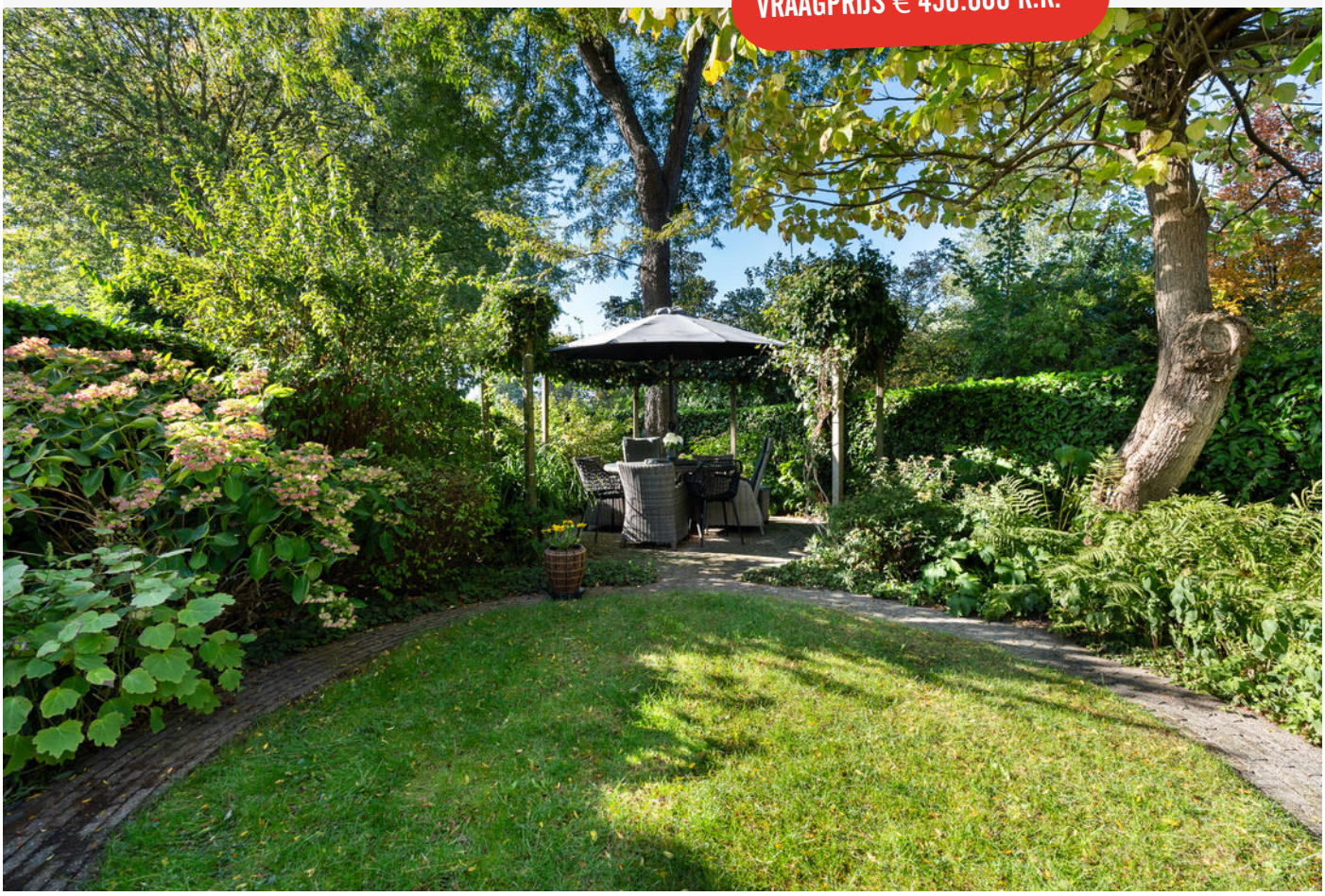
DE WONING

Een verborgen groene parel in Sterrenburg! Deze keurig onderhouden hoekwoning met vier slaapkamers, een fantastische tuin vol groen en privacy én parkeergelegenheid op eigen erf is een droomplek voor tuinliefhebbers en gezinnen!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING
hoekwoning
AANTAL KAMERS
5
WOONOPPERVLAKTE
120 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE
240 m^2
INHOUD
444 m^3
BOUWJAAR
1976
TUIN
achtertuin, voortuin, zijtuin
OPRIT
op eigen erf
VERWARMING
c.v.-ketel en airco's
ISOLATIE
muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



DRIEHOEK 82, DORDRECHT

PERFECT PLEKJE!

- wat een heerlijke plek! Deze verzorgde hoekwoning ligt verscholen in het groen aan een rustig woonerf in Sterrenburg II;
- dé absolute eyecatcher is de werkelijk prachtige, groene en beschutte zijtuin. Een kleine oase van rust waar tuinliefhebbers hun hart kunnen ophalen!
- dankzij het extra aangekochte perceel beschikt de woning over een verrassend royale tuin met volop privacy, sfeervolle zitplekjes en een grote variatie aan groen;
- een heerlijk gezinshuis met een fijne lichtinval, vier slaapkamers en diverse moderne voorzieningen;
- woonkamer met extra zijramen en een moderne open keuken (2019) aan de voorzijde;
- drie slaapkamers en een prachtige, in 2018 vernieuwde badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met een royale vierde slaapkamer en praktische bergruimte;
- comfortabele extra's zoals airconditioning in de woonkamer en twee slaapkamers, negen zonnepanelen en spouwmuurisolatie;
- een groot pluspunt: parkeren op eigen erf, direct voor de deur!
- rustige en kindvriendelijke ligging met een basisschool letterlijk om de hoek;
- winkelcentrum Sterrenburg op loopafstand en het NS-station, recreatiegebied De Elzen en uitvalsweg N3 op korte afstand;
- woonoppervlak 120 m^2. Bruto inhoud 444 m^3;
- bouwjaar 1976. Eigen grond 240 m^2.

Indeling:

Begane grond:
Entree/hal met tegelvloer, moderne meterkast (2019), trapopgang, toegang tot de inpandige berging/bijkeuken en toiletruimte.

Moderne toiletruimte (2018) met volledige betegeling, wandcloset, fonteintje en inbouwverlichting.
De inpandige berging/bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen, verwarming en een deur naar buiten.

Heerlijk lichte woonkamer met maar liefst drie zijramen die na aankoop van het extra perceel zijn gerealiseerd. Hierdoor is er een fijne lichtinval en een mooie verbinding met het groen rondom de woning. De woonkamer beschikt over airconditioning (Mitsubishi, 2023) en een praktische open kast onder de trap. De oorspronkelijke spiltrap is vervangen door een vaste trap met schuifdeur.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is in 2019 vernieuwd. De moderne inrichting in L-opstelling is uitgevoerd met een granieten werkblad, betonciré achterwand, inductiekookplaat, afzuiging, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:
Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de drie slaapkamers en badkamer.
Slaapkamer 1, royale L-vormige slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van airconditioning (Mitsubishi, 2021).
Slaapkamer 2 en 3, beide gelegen aan de achterzijde en voorzien van speels hoge plafonds.

DRIEHOEK 82, DORDRECHT

EEN LEUKE HOEKWONING MET EEN WAANZINNIGE TUIN!

Prachtige, in 2018 vernieuwde badkamer met een stijlvolle zand-/witte kleurstelling, grote inloopdouche met zitje, thermostaatkraan, regen- en handdouche, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekenradiator. Verder is de badkamer volledig betegeld en voorzien van een wandkast, inbouwverlichting en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:
Overloop met bergruimte en opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2023) en de unit van de mechanische ventilatie (Itho).
Royale vierde slaapkamer met een mooie hoge nok, laminaatvloer en airconditioning (Mitsubishi, 2021).

Tuin/berging:
Wát een tuin! Hier word je als groenliefhebber toch meteen verliefd op? Dankzij de hoekligging en het extra aangekochte perceel beschikt de woning over een werkelijk fantastische tuin, waarbij vooral de royale zijtuin de show steelt.
Een heerlijk groene, beschutte plek met volop privacy, een grote variatie aan beplanting en een mooie laurierhaag rondom. Het vele groen trekt vogels aan en geeft de tuin een bijna parkachtige sfeer. Onder de pergola bevindt zich een gezellig terras waar je heerlijk kunt ontspannen, eten of borrelen. Ook het kleine waterelement draagt bij aan de fijne sfeer. De tuin beschikt verder over een buitenkraan, twee elektra-aansluitingen bij het waterelement, een houten berging tegen de achtergevel, een vrijstaande houten chaletberging en een afsluitbare poort. Beide bergingen zijn niet voorzien van elektra. Achter de tuin bevindt zich een wandelpad met een groen plantsoentje en bomen. Een fijne groene omgeving die perfect aansluit bij het karakter van deze bijzondere tuin.

Aan de voorzijde ligt de verzorgde voortuin met een eigen oprit. Ideaal: de auto parkeer je gewoon op eigen terrein!

Algemeen:
Vloerafwerking: tegelvloer in de entree/hal en inpandige berging/bijkeuken. Laminaatvloer in de woonkamer, keuken, slaapkamers en op de overlopen.
Wandafwerking: grotendeels granol op de begane grond en een combinatie van behang, glasvliesbehang en gesausde wanden op de verdiepingen.
Kozijnen/beglazing: grotendeels voorzien van dubbele beglazing, met uitzondering van de badkamer en de inpandige berging/bijkeuken.
Isolatie: spouwmuurisolatie en dubbele beglazing (exclusief berging/bijkeuken en badkamer).
Airconditioning: Mitsubishi airconditioning in de woonkamer (2023), grote slaapkamer op de eerste verdieping (2021) en slaapkamer op de tweede verdieping (2021). De airco's kunnen zowel koelen als verwarmen.
Zonnepanelen: negen zonnepanelen, geplaatst in 2017.
Elektrische installatie: in 2019 vernieuwde groepenkast met acht groepen, kookgroep, 3-fasenaansluiting en glasvezelaansluiting.
Buitenschilderwerk: in 2026 nagelopen.
Energielabel: C.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummers 3092 en 6398.
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
Oplevering: in overleg.











PARKEREN OP EIGEN ERF



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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





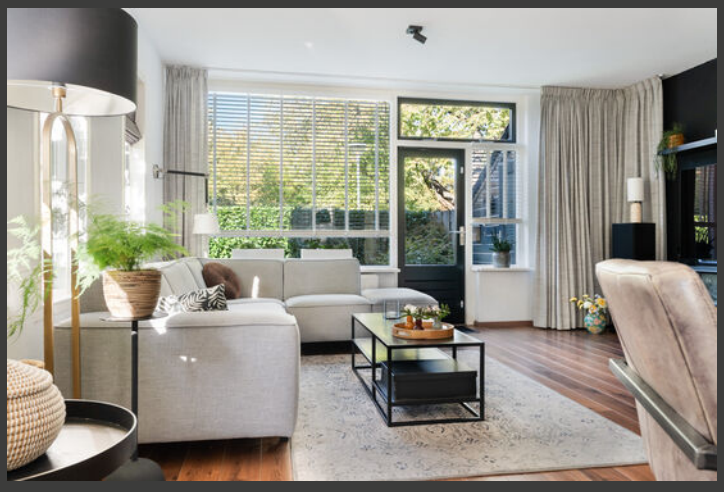

WEEKPLANNER
MON
TUE
WED
THU
FRI
SAT
SUN

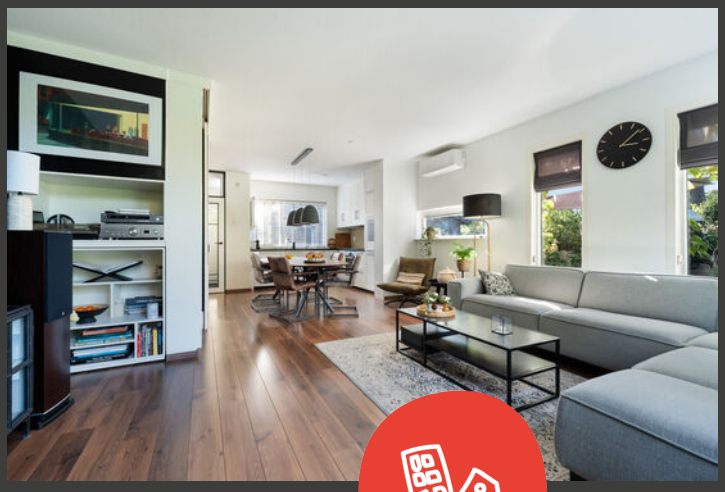


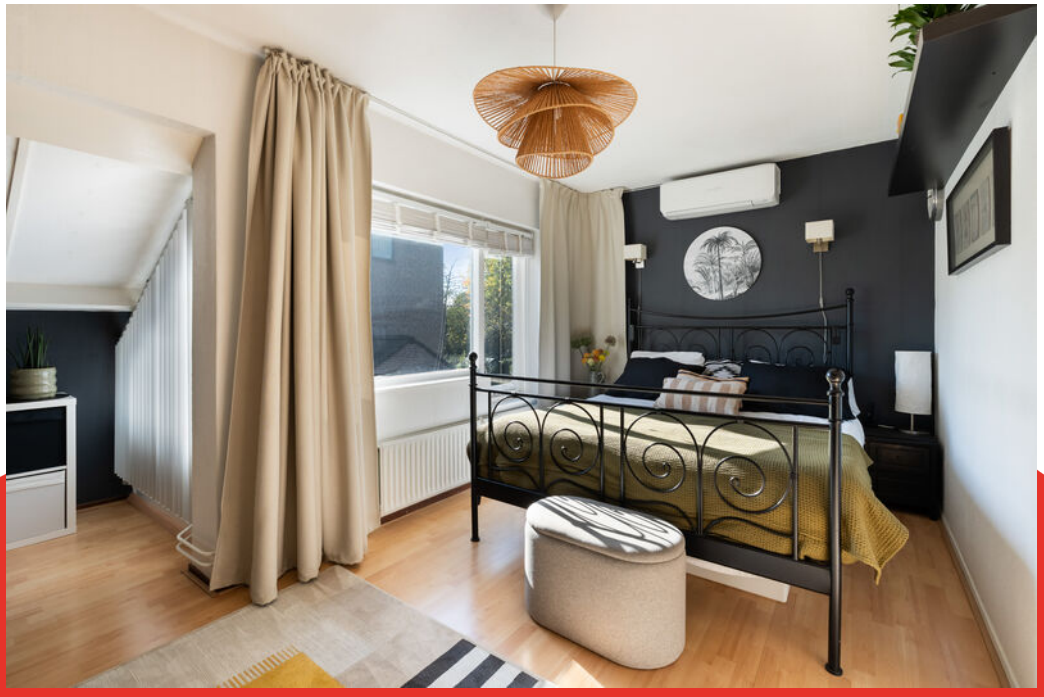
















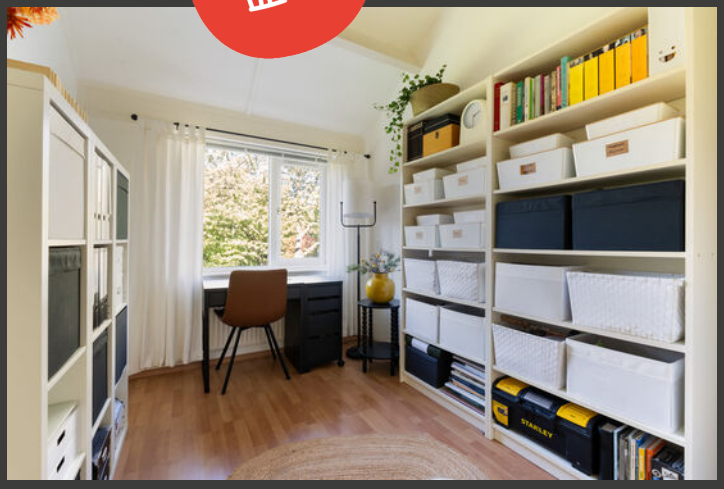


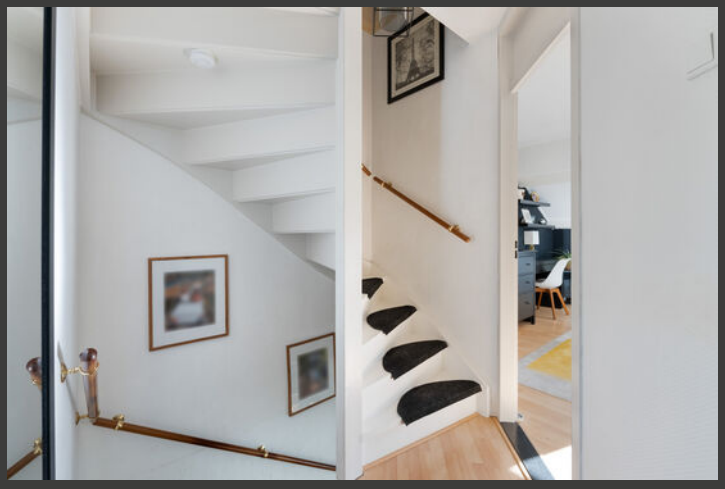


























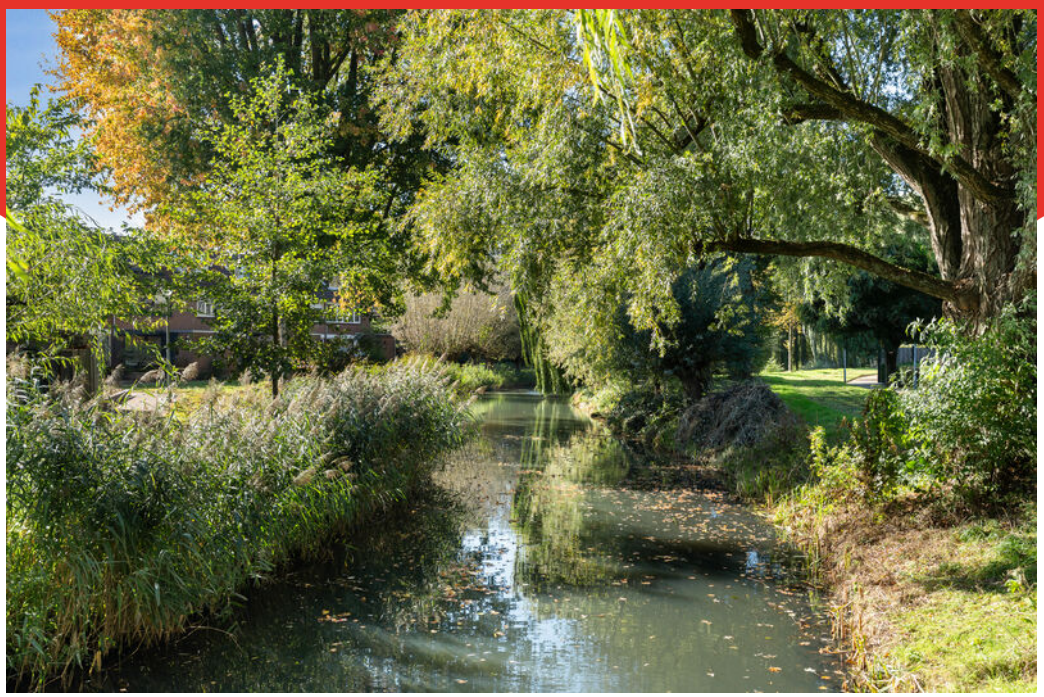




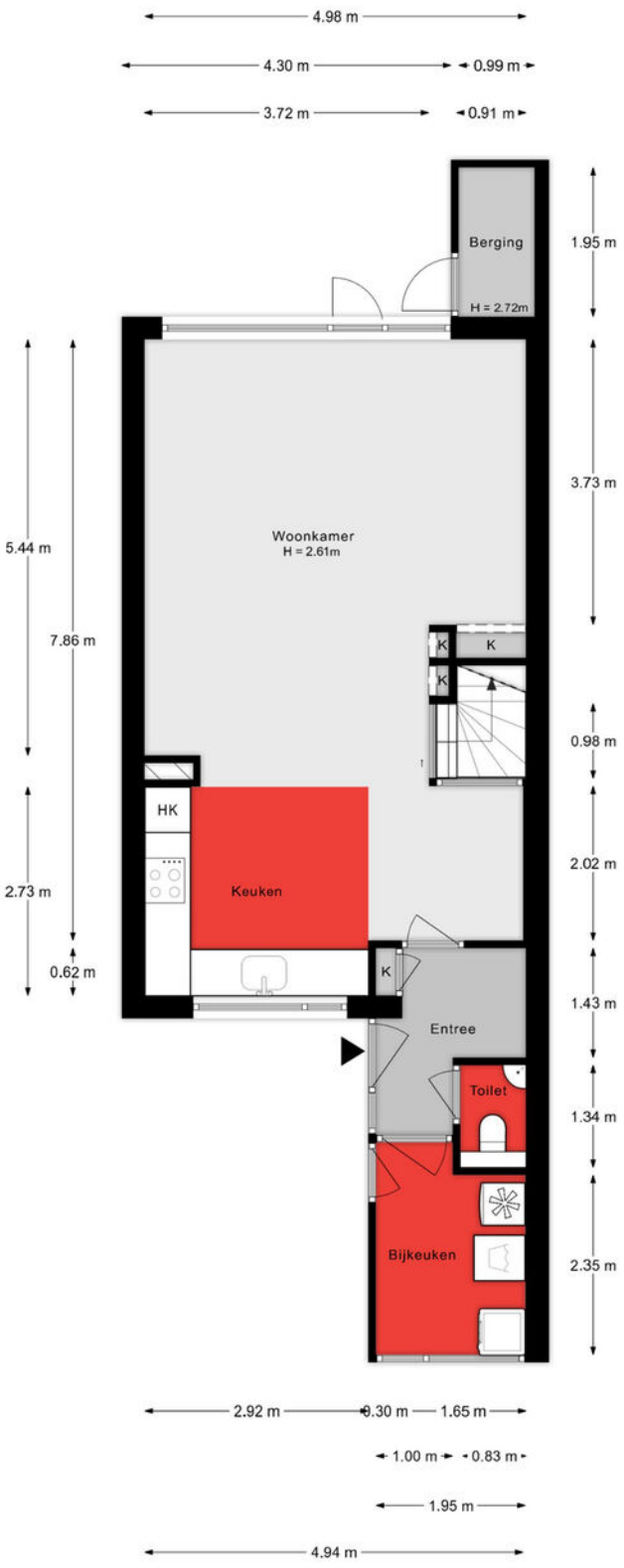






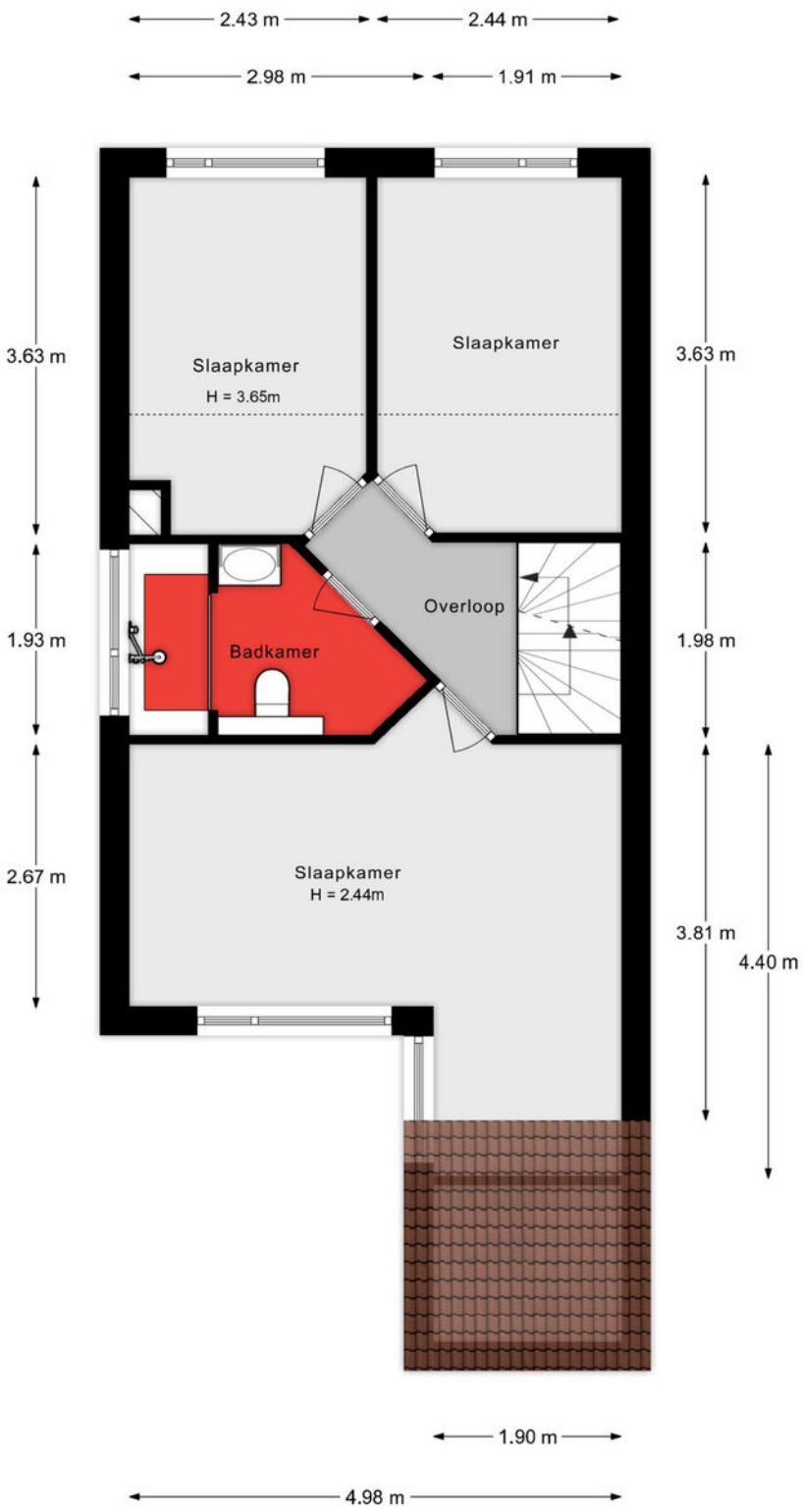


Begane grond



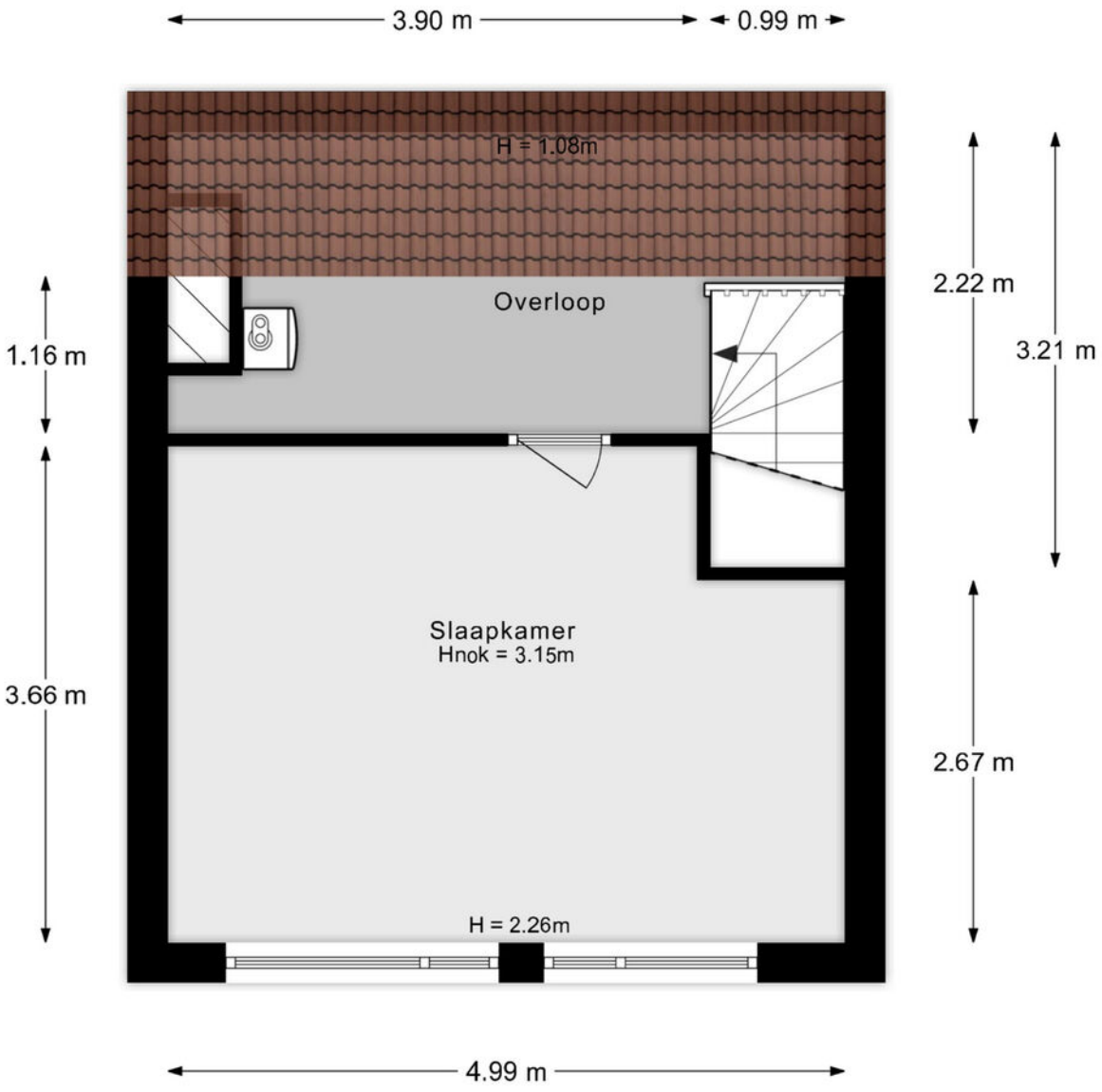
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e verdieping



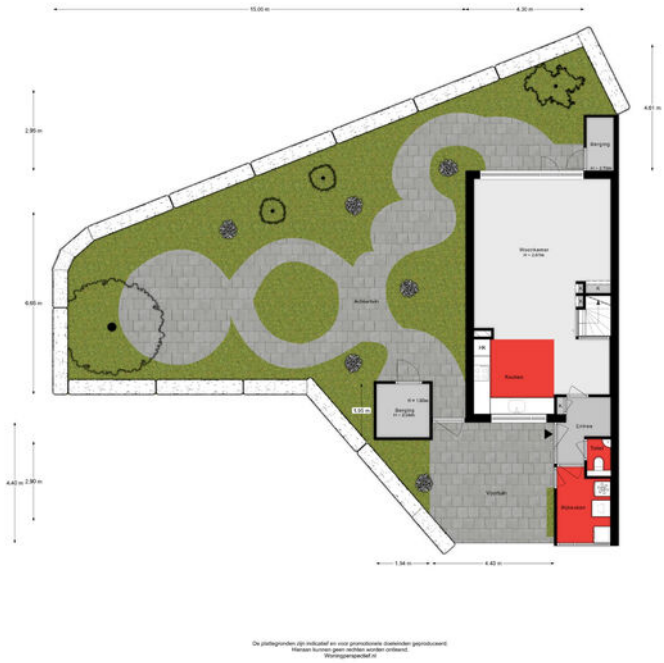
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
-	X		
- hanglamp boven tafel, plafonniere bijkeuken, wandlamp kamer, plafondlamp kl. slmr, 3 hanglampen zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in kleine kamers (2 stuks in totaal), zwarte kast zolder, 1 plank in grote slkmr, planken bijkeuken, planken gang	X		
- ladekast gang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- vloerkleden zolder	X		
Overig, te weten			
- planken slaapkamers, 2 ophangkubussen (zolder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- wit bureau zolder	X		
- stoel zolder	X		
- tweepersoonsbed op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- kleine vriezer bijkeuken	X		
- losse magnetron bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- fotoplankjes in toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Extra: gloednieuwe radiator voor badkamer, bleek toch niet nodig	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
5 wicker tuinstoelen, ronde tuintafel, 2 parasols + 4 voeten voor parasols, grote zwarte pot met plant, houtkacheltje	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- tuinslang, droogmolen, heggescharen, grasmaaier en overig tuinspullen zoals scheppen, tuinscharen, zaag .	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Schaal 1: 500

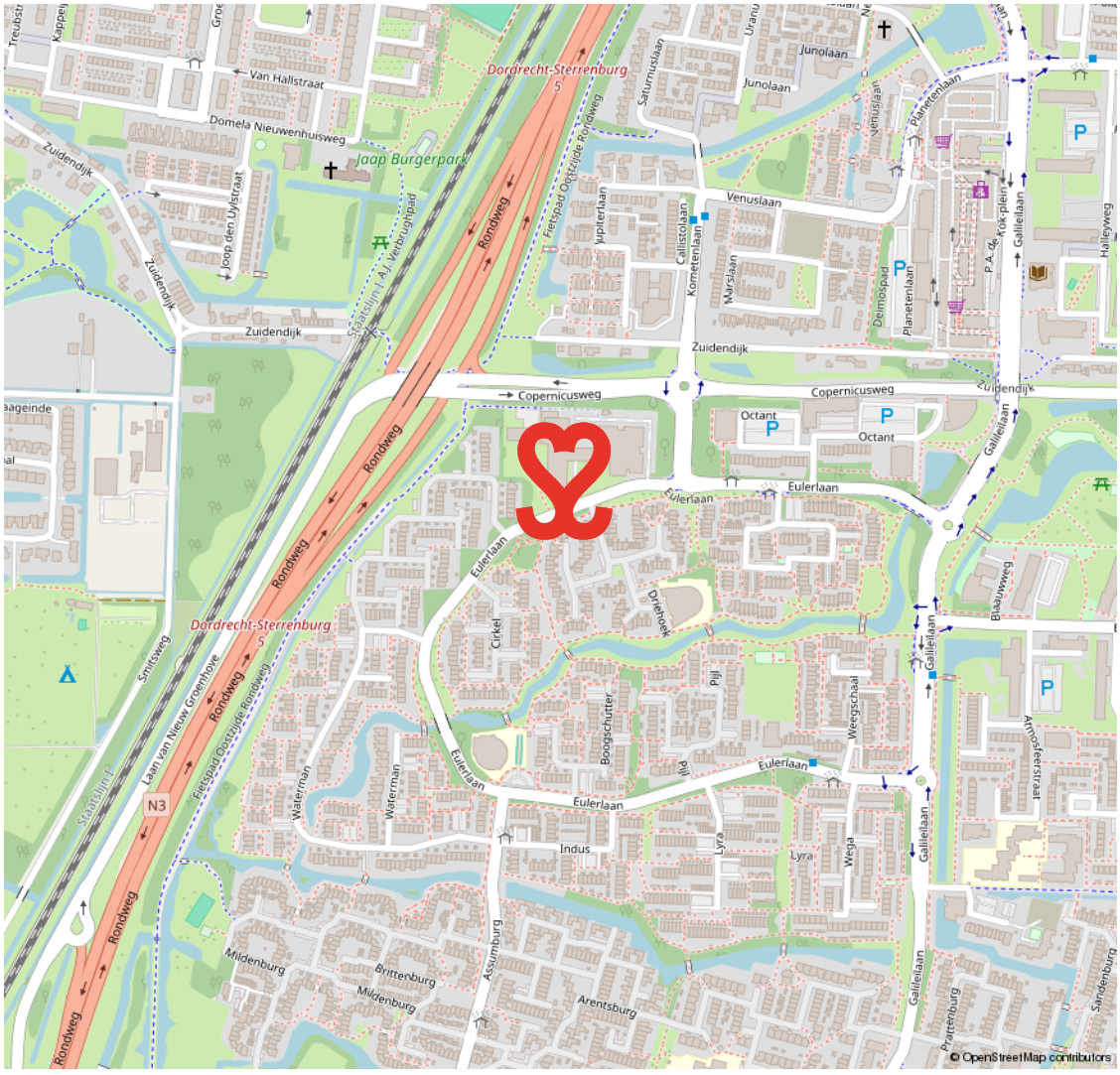
Kadastrale gemeente	Dordrecht
Sectie	Q
Perceel	3092

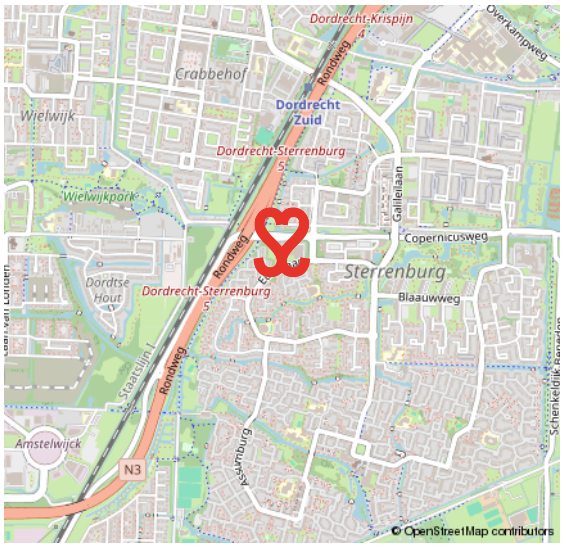
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

SITUERING


Dordrecht-Sterrenburg
Van Hallstraat
Domela Nieuwenhuisweg
Jaap Burgerpark
Joop den Uylstraat
Zuidendijk
Staatslijn I
A.J. Verburghpad
Rondweg
Fietspad Oostelijke Rondweg
Saturnuslaan
Junolaan
Venuslaan
Jupiterlaan
Callistolaan
Kometenlaan
Marslaan
Deimospad
Planetenlaan
P.A. de Kok-plein
Galilelaan
Halleyweg
Copernicusweg
Octant
Eulerlaan
Driehoek
Cirkel
Pijl
Boogschutter
Waterman
Weegschaal
Blaauwweg
Armstrongstraat
Lyra
Wega
Indus
Assumburg
Mildenburg
Brittenburg
Arentsburg
Pratterburg
Sandenburg
Smitsweg
Laan van Nieuw Groenhove
N3
© OpenStreetMap contributors


Dordrecht-Krispijn
Overkampweg
Crabbehof
Wielwijk
Dordrecht Zuid
Dordrecht-Sterrenburg
Wielwijkpark
Galilelaan
Copernicusweg
Sterrenburg
Blaauwweg
Dordtse Hout
Staatslijn I
Rondweg
Amstelwijck
N3
Assumburg
Schenkeldijk
© OpenStreetMap contributors


Zwijndrecht
Dordrecht
Groote Lindt
Stadspolders
Dubbeldam
's-Gravendeel
Eiland van Dordrecht
hoek
© OpenStreetMap contributors

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 groten-deels 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 Trossèl 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

funda → BEKIJK ALLE RECENSIES: 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 jaaaaaa 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 TROSSÈL

NVM