



makelaars
VIJFVINKEL TROSCHÉL

TE KOOP

**WEEGSCHAAL 59
3328 PB 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

WOOOOW! TE gekke en eigentijdse gezinswoning met royale leefruimtes, prachtige aanbouw, vrij uitzicht op groen en water, diepe voortuin én zonnige achtertuin, gelegen in een kindvriendelijke en groene wijk in Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

144 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

168 m²

INHOUD

555 m³

BOUWJAAR

1973

TUIN

achtertuint, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie en HR+ glas

VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.



WEEGSCHAAL 59, DORDRECHT

DROOMPLEK!

- aan de voorzijde prachtig vrij gelegen aan voetpad, groen en waterpartij;
- de eyecatcher van het huis is de mooie aanbouw aan de voorzijde van de woning;
- in de aanbouw bevindt zich de eetkamer met dakramen en openslaande tuindeuren;
- de moderne open keuken is de verbinding tussen de eet- en woonkamer;
- tuingerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel;
- heringedeelde eerste verdieping met twee royale slaapkamers, wasruimte en een strakke, vergrote badkamer;
- twee slaapkamers, waarvan één met dakkapel op de tweede verdieping;
- derde verdieping (bereikbaar via vlizotrap) met mogelijkheid om een extra kamer te realiseren;
- moderne, lichte en strakke afwerkingen;
- volledig voorzien van kunststof kozijnen en ramen met HR+ beglazing;
- volwaardige en strak aangelegde tuin aan de voorzijde met vrij uitzicht op groen en water;
- zonnige en eveneens strak aangelegde tuin aan de achterzijde met overkapping, stenen berging en achterom;
- ideale voor jonge gezinnen met het speelveldje aan de achterzijde en het enorme speelveld om de hoek (tussen de Weegschaal en de Pijl);
- ruim opgezet, groen en gemoedelijk erf in de wijk Sterrenburg;
- nabij winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid, uitvalswegen, diverse scholen en het buitengebied;
- woonoppervlak 144 m². Bruto inhoud 555 m³;
- bouwjaar 1973. Eigen grond 168 m².

indeling:

Begane grond:

Entree/hal met leuke doorkijk naar het eetgedeelte, meterkast (modern, 9 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en glasvezelaansluiting), volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang.

Tuingerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel, trapkast en toegang naar de tuin.

Superleuke eetkamer in de aanbouw aan de voorzijde met een prachtig vrij uitzicht op de diepe voortuin, groen en waterpartij. De drie Velux dakramen en openslaande tuindeuren geven een mooie lichtinval.

De open keuken verbindt de eet- en woonkamer met elkaar. De keuken is voorzien van een uitgebreide inrichting in U-opstelling met strakke, greeploze kastfronten (wit), een composiet blad, geïntegreerde eettafel/bar, twee Le Mans kasten, 5-pits gaskookplaat, rvs schouw, oven, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

WEEGSCHAAL 59, DORDRECHT

SPEELSE INDELING & EEN ROYAAL WOONOPPERVLAK

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is ca. 5 jaar geleden volledig heringedeeld.

Slaapkamer voorzijde met toegang naar de was-/bergruimte.

Slaapkamer achterzijde (voorheen twee kamers) met kledingkast met schuifdeuren en lichtkoof.

Stoere, vergrote badkamer (ca. 2020) voorzien van wastafelmeubel, spiegelkast, ligbad, grote inloopdouche met regen- en handdouche, automatische afzuiging, handdoekenradiator, vloerverwarming en fraaie wand- en vloerbetegeling.

Tweede verdieping:

Overloop met luik met vlizotrap naar de zolder.

Slaapkamer in L-vorm aan de voorzijde met twee Velux dakramen en schuifwanden met bergruimte.

Grote slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

Zolderverdieping:

Bereikbaar vanaf de overloop op de tweede verdieping en voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2019). Dankzij de stahoogte van 2.20 m biedt deze verdieping op eenvoudige wijze de mogelijkheid om een extra kamer te creëren.

Tuin/berging:

We beginnen bij de voortuin (N). Wat een fantastisch fijn plekje! De voortuin is circa 10 meter diep en rustig en vrij gelegen aan een voetpad, groen en waterpartij. Door de diepte kan je dit als volwaardige tuin zien.

De tuin is strak aangelegd en o.a. voorzien van vaste plantenbakken, een Japanse esdoorn, vijg, olijf en een buitenkraan en elektra.

De eveneens fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en voorzien van een buitenkraan, strakke bestrating, verhoogde plantenbakken, een sfeervolle overkapping met steigerhouten loungebank, verlichting en elektra. Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging (in het verleden vernieuwd) met elektra en het achterom naar het achtergelegen speelpleintje en de parkeerplaatsen.

Algemeen:

Vloerafwerking: grenen vloerdelen op de woonverdieping. Kastanje houten vloerdelen ter plaatse van de eerste slaapverdieping. Houten vloerdelen op de overloop en slaapkamer achterzijde tweede verdieping. De L-vormige slaapkamer aan de voorzijde (tweede verdieping) is voorzien van tapijt.

Wandafwerking: grotendeels gladde wandafwerkingen.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen en ramen met HR+ glas exclusief de houten pui met dubbel glas ter plaatse van de aanbouw aan de voorzijde.

Buitenzonwering: elektrisch zonneschermbalk woonkamer achterzijde.

Isolatie: dak-, deels gevel- (t.p.v. de Keralith delen) en glasisolatie.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1973.

Grondoppervlak: 168 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 2466.

Oplevering: in overleg.



**STRAKKE EN
MODERNE
AFWERKINGEN**

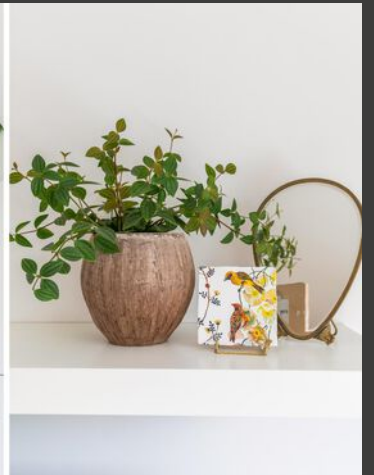


Françoise legt uit

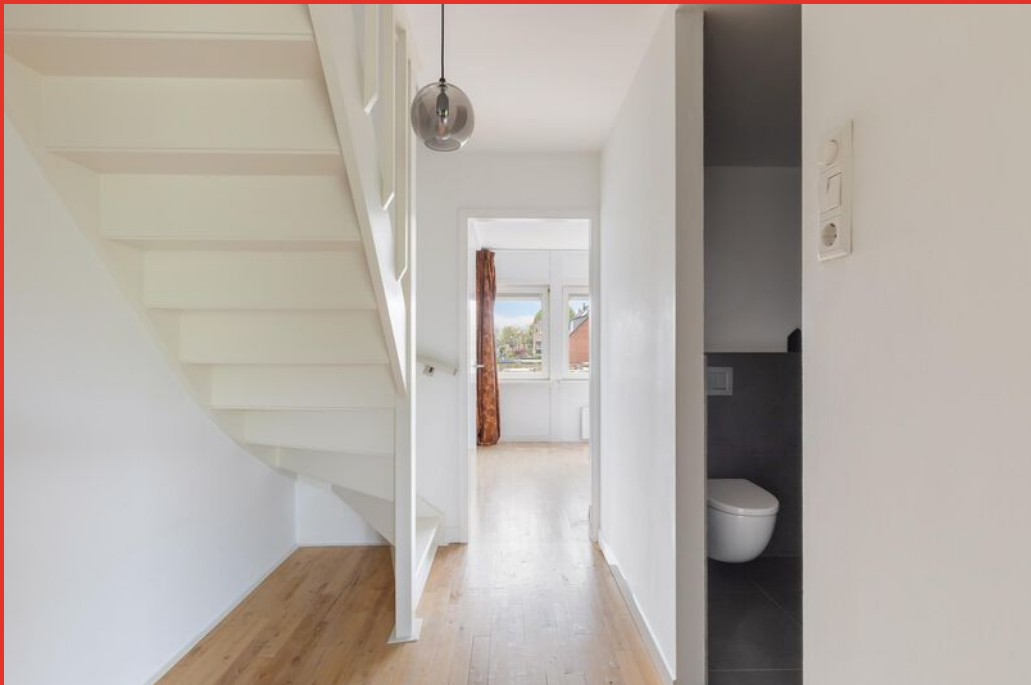
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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







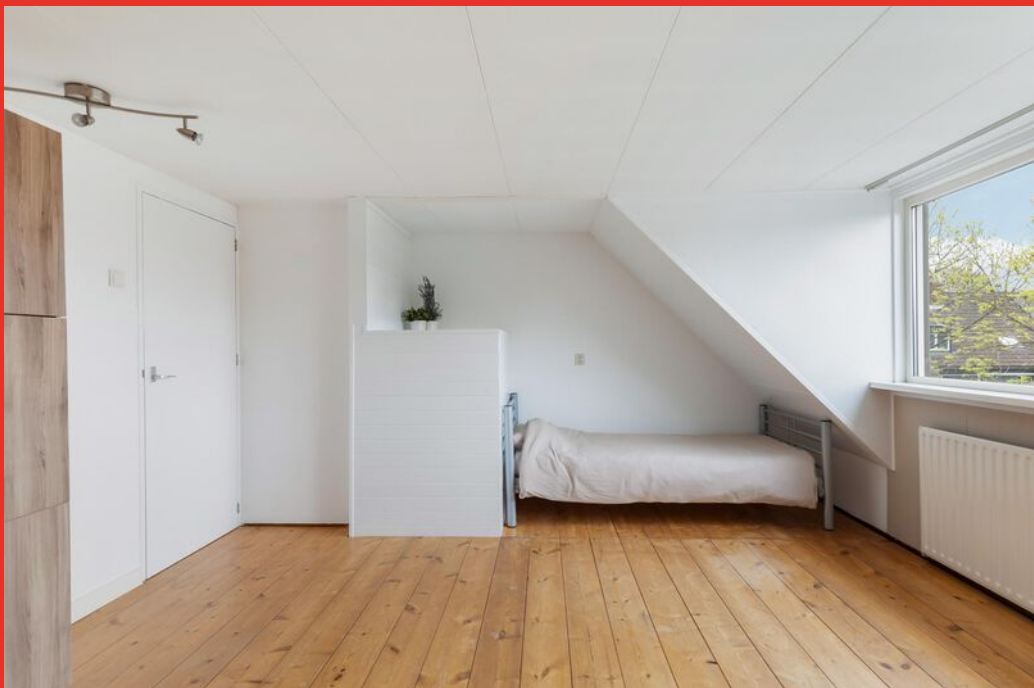
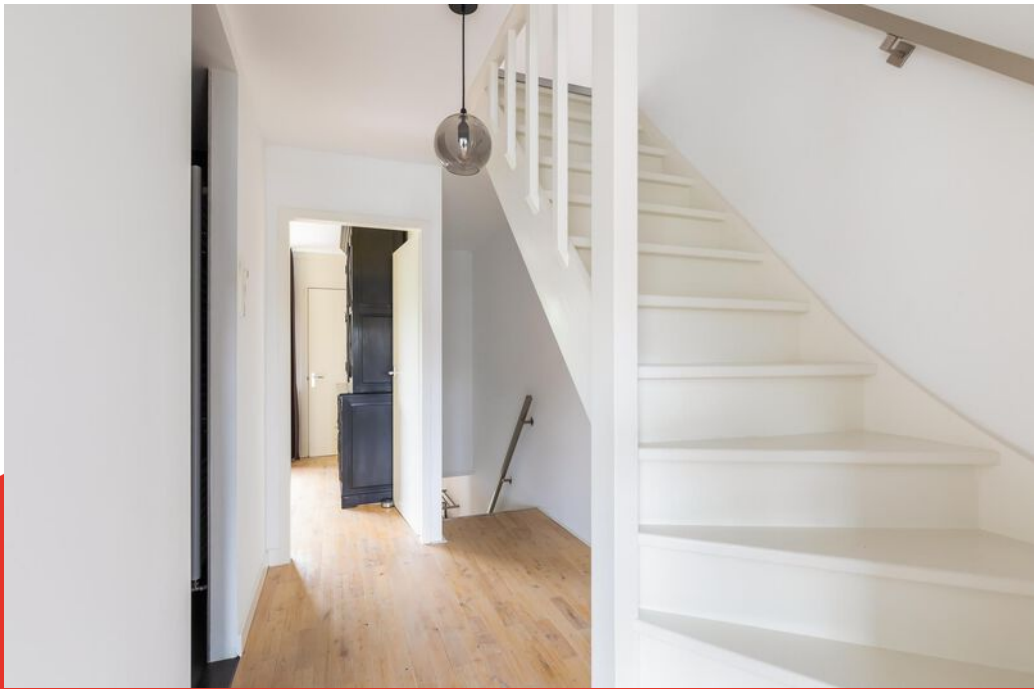
















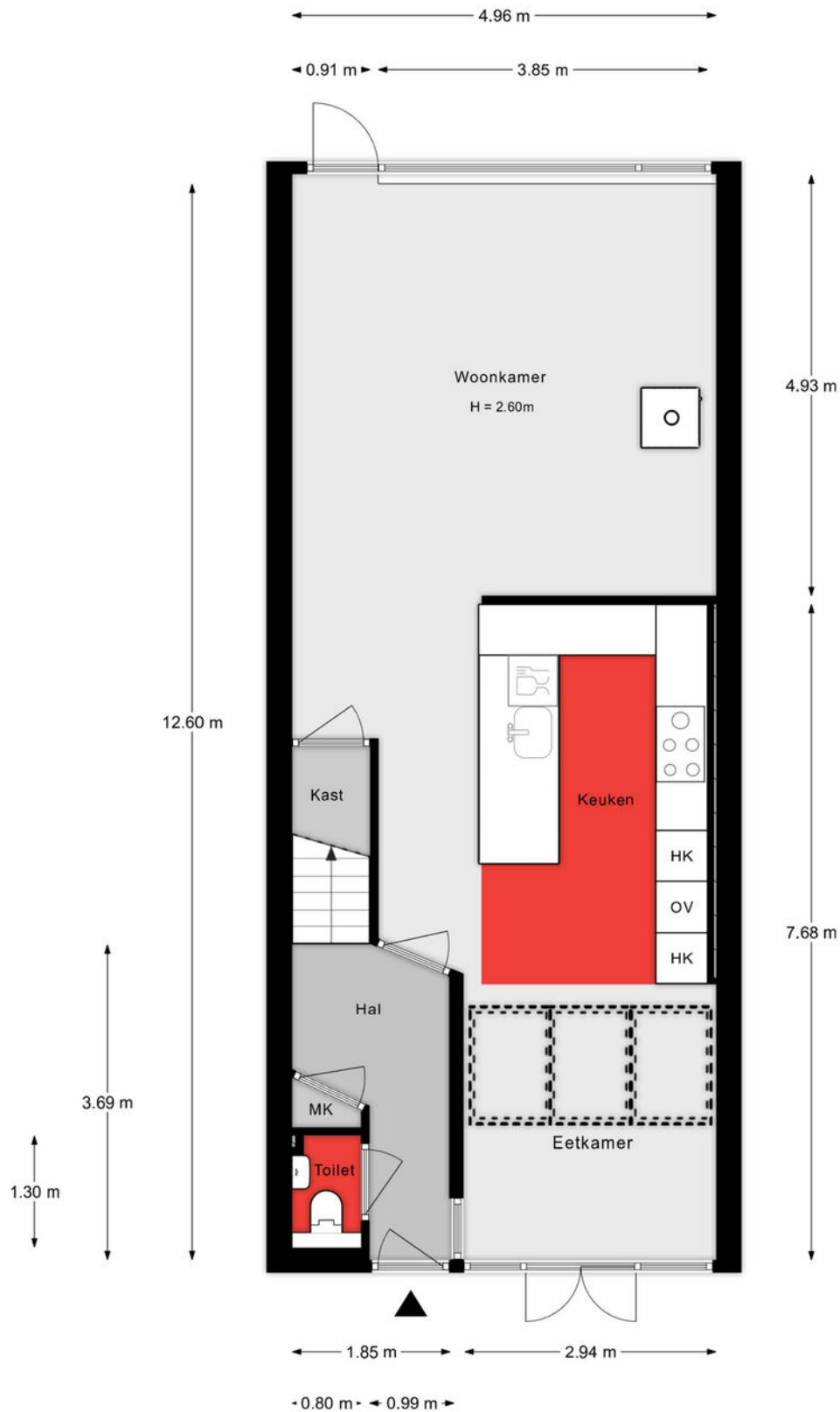






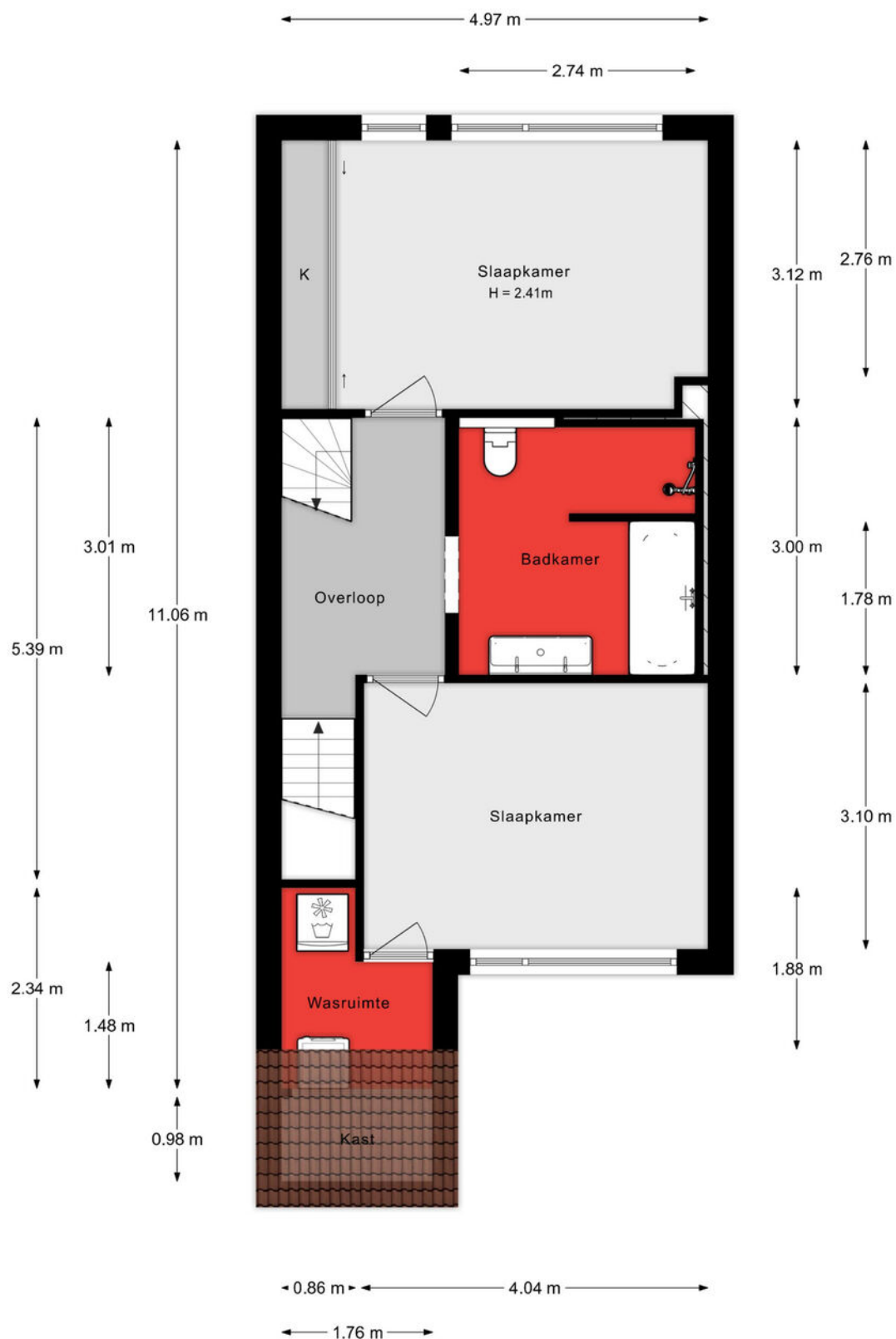


Begane grond



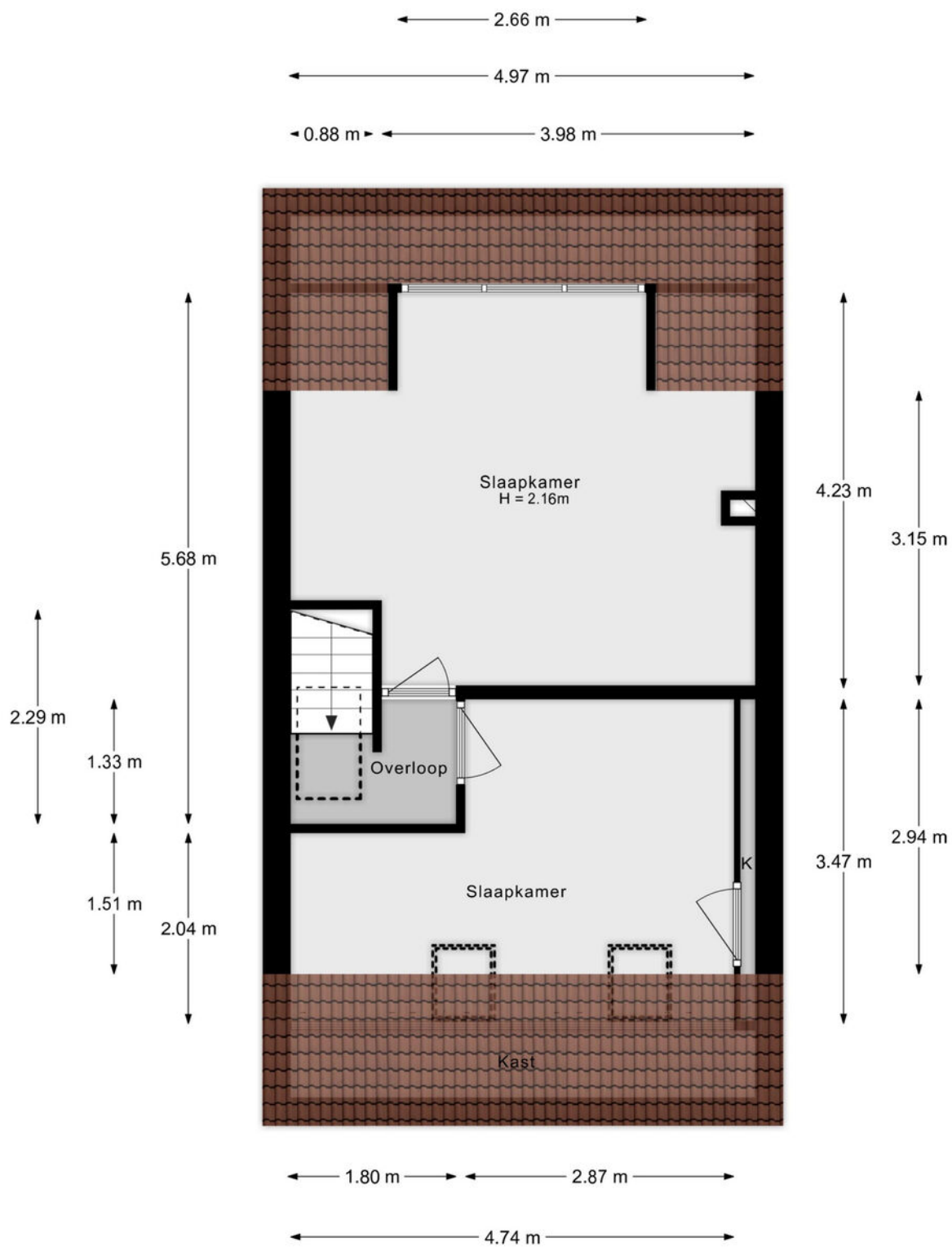
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



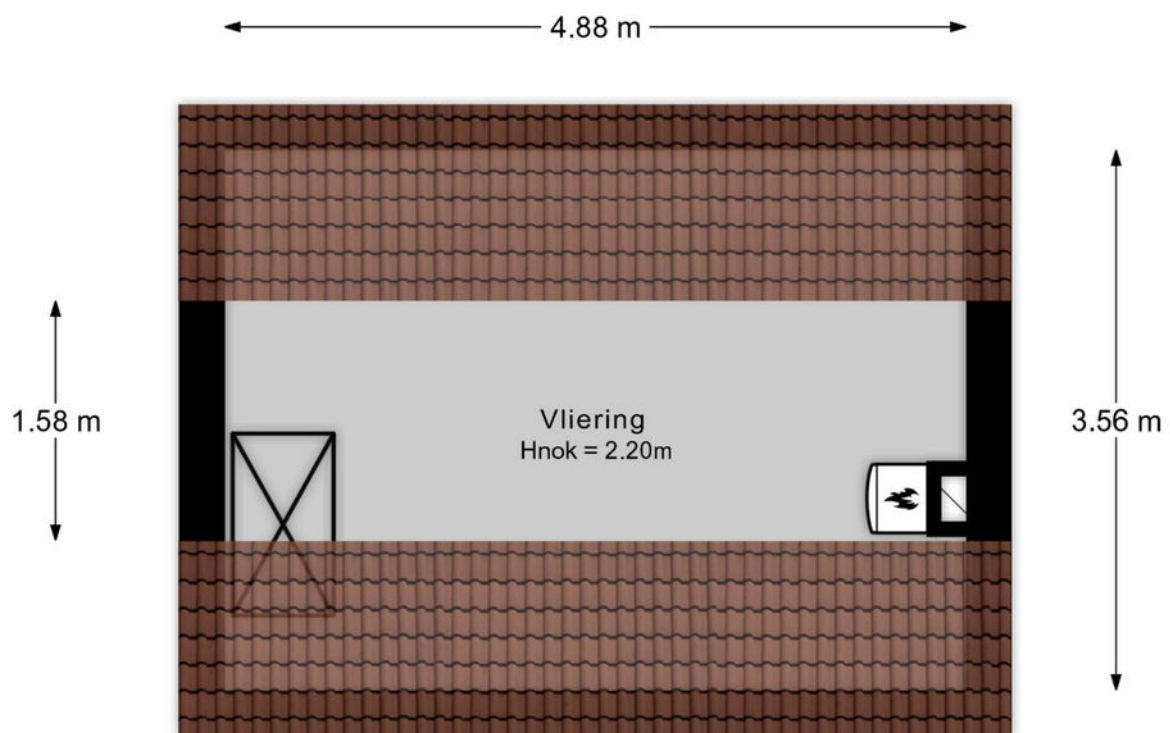
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



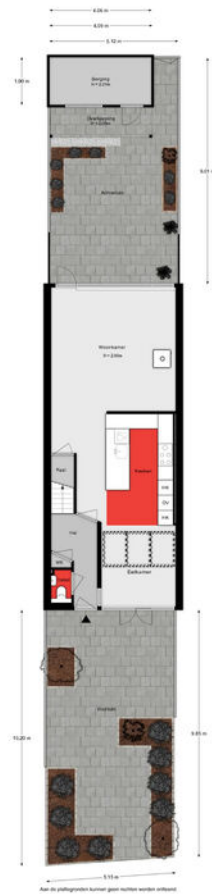
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast slaapkamer (master bedroom)

X

- Alle verdere losse kasten gaan mee

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Rolhor achterdeur

X

- Verduisterings rolgordijnen velux dakramen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

- Nieuwe vloer incl ondervloer voor slaapkamer ligt klaar in de schuur

X

Overig, te weten

- Spiegel/ kast badkamer

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- Afzuiging

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

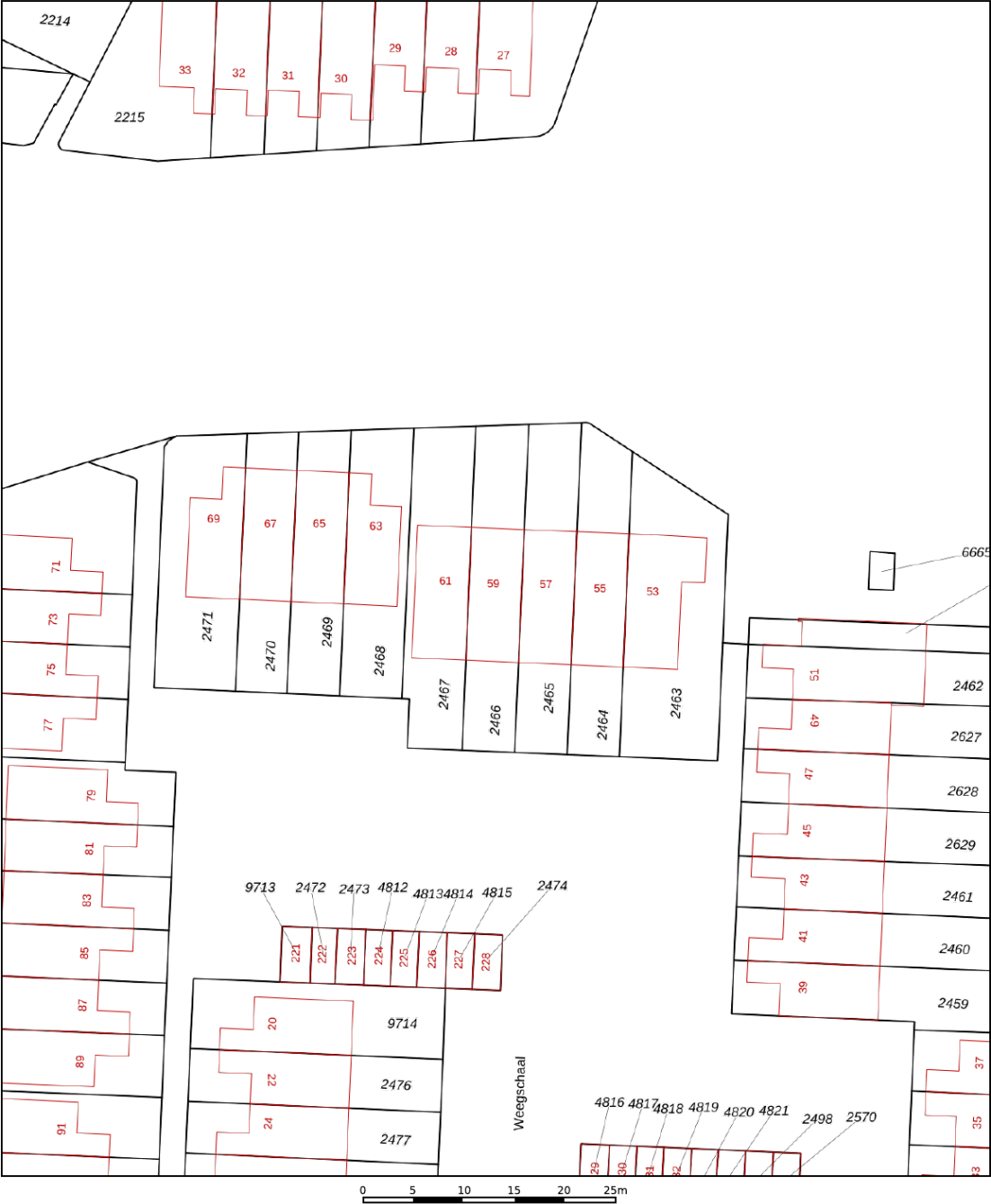
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle losse potten gaan mee, tuinslang haspels blijven achter	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Zithoek (steigerhout)plus tafel (teakhout) achtertuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Straalkachel overkapping achtertuin		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 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

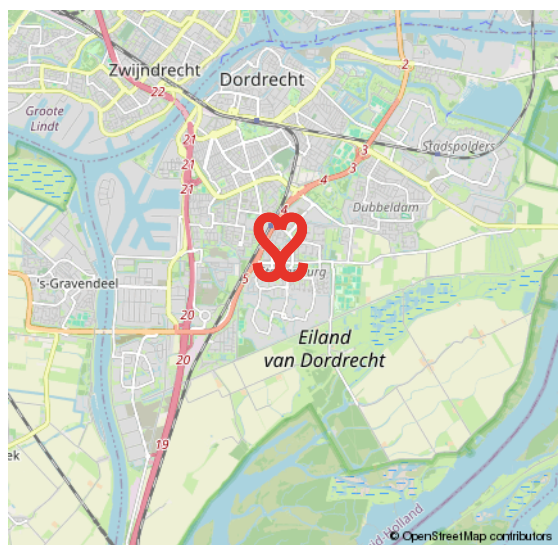
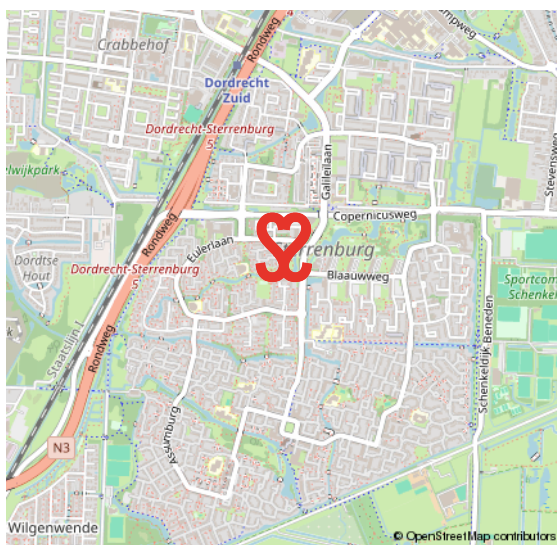
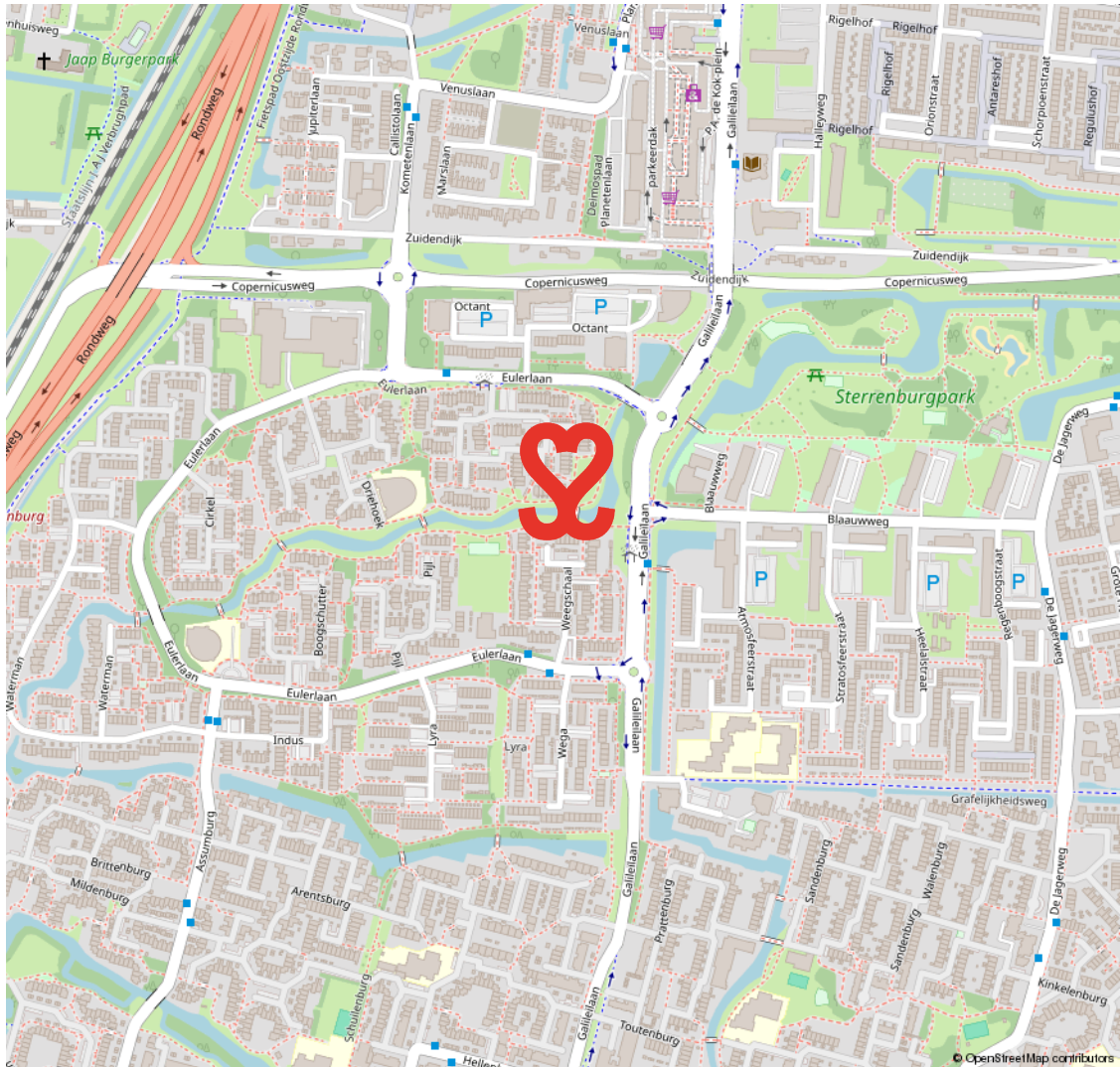
Sectie Q

Perceel 2466

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

