



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**PUTTENSTEIN 46  
3328 BK DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trosselletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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. Spannendddd. 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

Fijn plekje! Ruim en verzorgd tweekamerappartement met een prachtig vrij uitzicht over het groen, een woningbreed balkon, eigen carport en twee bergingen, gelegen in de wijk Sterrenburg III.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

2

### WOONOPPERVLAKTE

69 m<sup>2</sup>

### INHOUD

230 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1978

### BUITENRUIMTE

ruim balkon

### PARKEREN

eigen carport

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



**PUTTENSTEIN 46, DORDRECHT**

# **SUPERLEUK, MODERN 2-KAMER- APPARTEMENT MET GROEN UITZICHT!**

- een modern en licht appartement;
- gelegen op de eerste (entree/hal) en tweede verdieping (woongedeelte) van een kleinschalig complex;
- sfeervolle woonkamer met aangrenzend balkon;
- woningbreed balkon met een mooi vrij en groen uitzicht;
- moderne, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- ruime slaapkamer met badkamer;
- aan bergruimte geen gebrek dankzij de twee bergingen;
- eigen, overdekte parkeergelegenheid (carport);
- actieve Vereniging van Eigenaren;
- centrale ligging in de woonwijk Sterrenburg dichtbij het winkelcentrum, openbaar vervoer en de mooie Dordtse Biesbosch;
- tevens een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- woonoppervlak 69 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 230 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1978.

## Indeling:

### Eerste verdieping:

Entree/hal met meterkast (8 groepen), cv-kast (Remeha Avanta, 2018), trapkast met wasmachine aansluiting en trapopgang naar de woonverdieping.

### Tweede verdieping:

Ruime en lichte overloop met zijraam en vaste kastruimte.

Deels betegeld toilet voorzien van wandcloset en fonteintje.

Ruime woonkamer met toegang tot het balkon (noord) en een prachtig vrij zicht op de groenvoorziening aan de achterzijde.

Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur, te weten: koel-/vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser (2019), rvs-afzuigschouw, gaskookplaat en spoelbak met mengkraan.

Ruime slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde van het complex met toegang naar de badkamer.

Verzorgde badkamer voorzien van douche met thermostaatkraan, wastafel, deels betegelde wanden en vloer alsmede de aansluiting voor de wasmachine (thans niet in gebruik).

### Bergingen:

Berging 1, gelegen op de galerij direct naast de entree van de woning. De berging is voorzien van elektra.

Berging 2, gelegen op de begane grond van het complex en tevens voorzien van elektra.

### Carport:

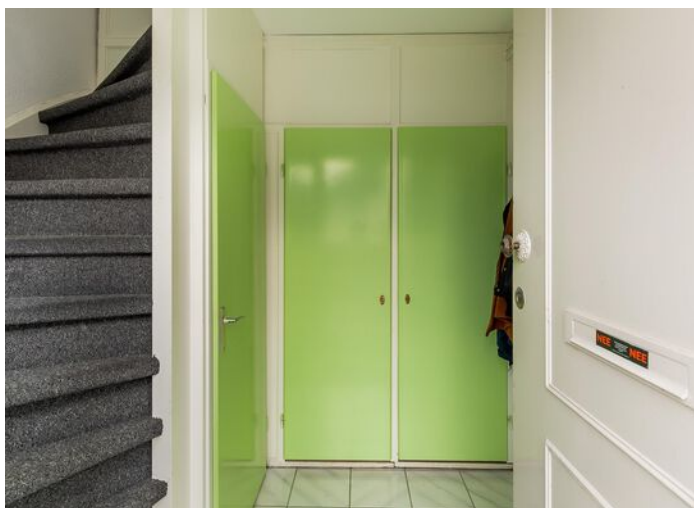
Overdekte eigen parkeergelegenheid op de begane grond van het complex.

### Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer in de entree/hal. Op de woon-/slaapverdieping ligt een stoere, in 2019 vernieuwde, laminaatvloer met brede delen.

Wandafwerking: voorzien van spuitwerk.





Kozijnen/beglazing: houten kozijnen deels voorzien van isolerende beglazing.  
Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans €101,80 per maand.  
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 3114, A-25.  
Oplevering: in overleg.  
Buitenschilderwerk: 2022.  
Energie label: C.  
Bouwjaar: 1978.

## ENTREE EN NAASTGELEGEN BERGING



## Francoise 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



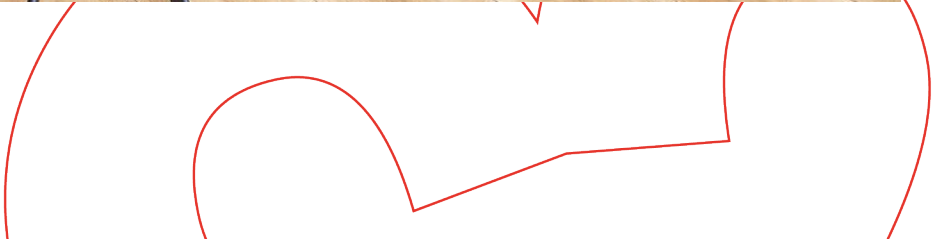
















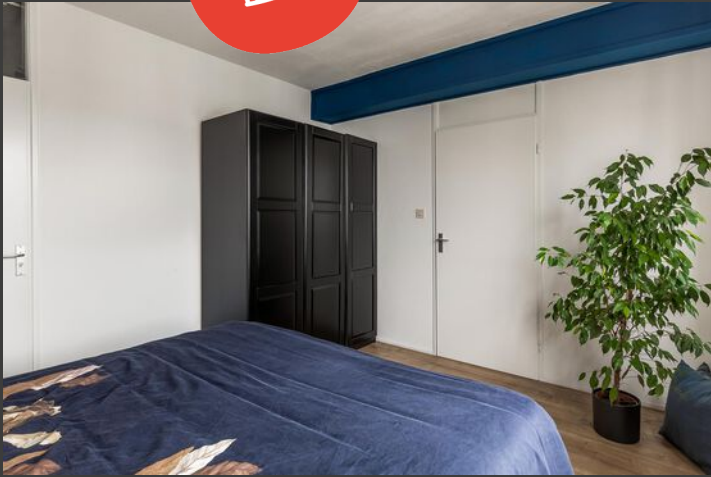










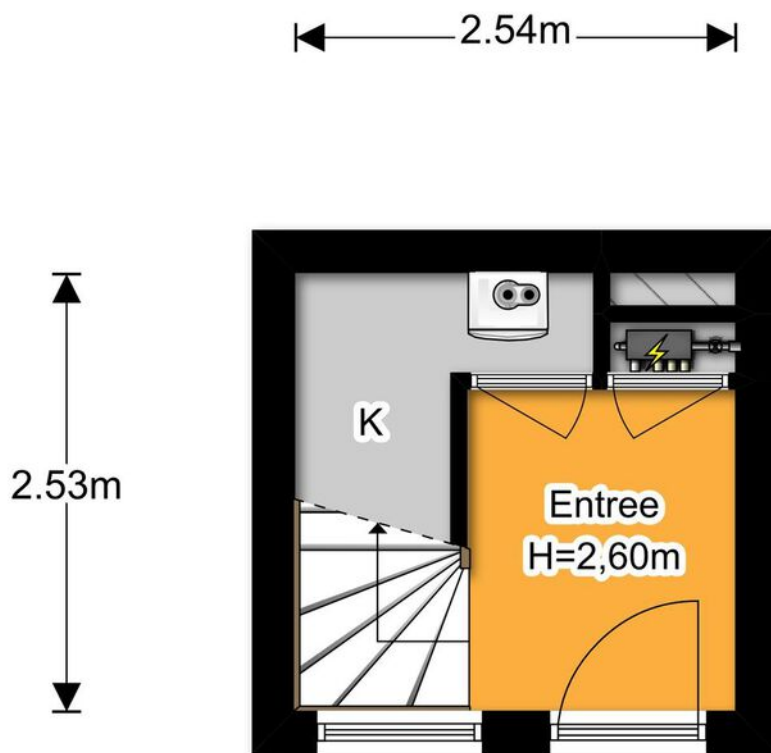








## Eerste verdieping (entree)



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
De maatvoering is indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

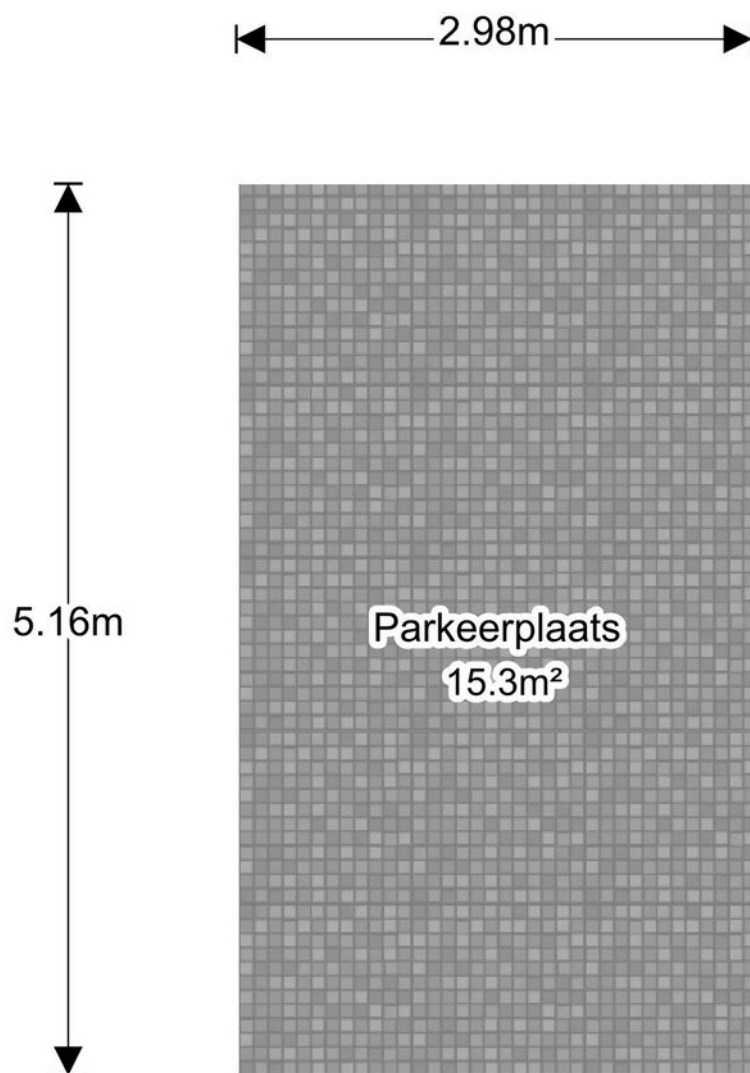
## 2e verdieping (woonverdieping)



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
De maatvoering is indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



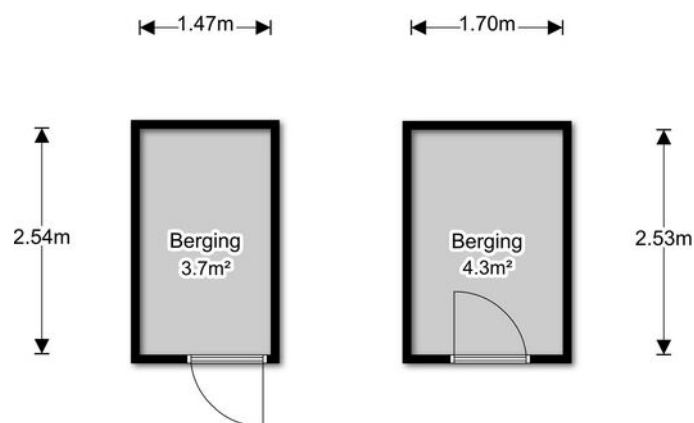
## Carport



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
De maatvoering is indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media



# Bergingen



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
De maatvoering is indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

## 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)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kast in berging	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- Witte hoge kast in de badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Pallet bank			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Behouwing</b>			
opbergkast in de berging	X		



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 1000

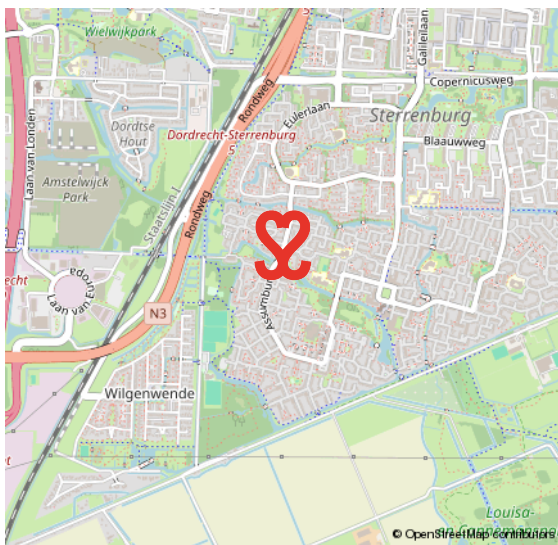
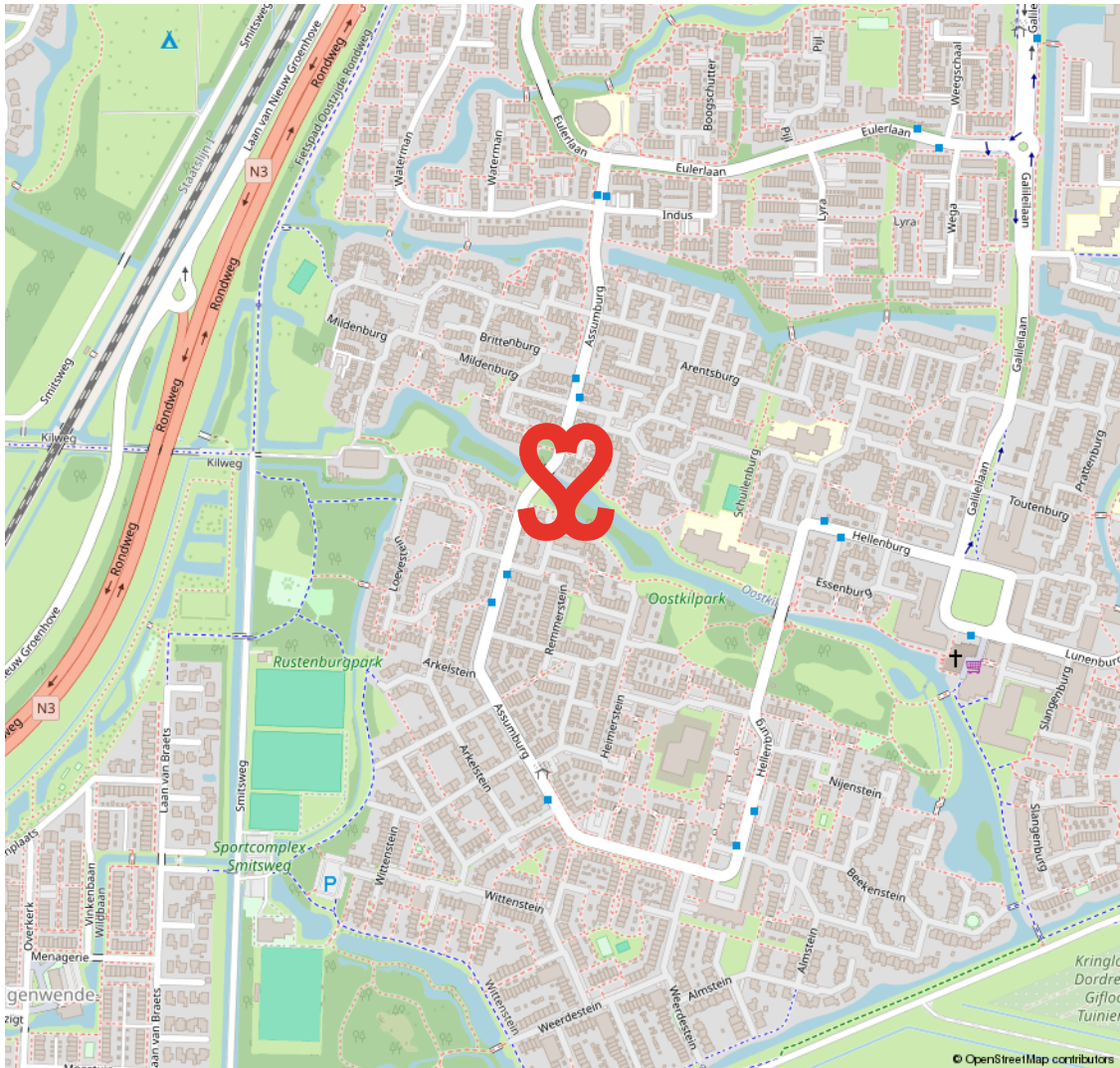
Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie Q  
 Perceel 2999



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2024  
 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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."



## **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!"



## **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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.







## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

