



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZEL**



# TE KOOP

**WATERMAN 171  
3328 RJ DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**



# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

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

Fantastisch plekje! Ruime eengezinswoning met vier slaapkamers en zonnige tuin, rustig gelegen aan het groen/water in de kindvriendelijke woonwijk Sterrenburg.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

121 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKTE

118 m<sup>2</sup>

### INHOUD

403 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1975

### TUIN

achtertuin, voortuin

### PARKEREN

openbaar parkeren

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 295.000,- K.K.**



**WATERMAN 171, DORDRECHT**

# **RUIME EENGEZINSWONING OP EEN TOPLOCATIE IN STERRENBURG!**

---

- heerlijk gelegen aan een voetpad, groen en water!
- royale woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- half open keuken met eenvoudige wandopstelling;
- eerste verdieping met drie mooie slaapkamers en een eenvoudige badkamer;
- ruime zolderverdieping met dakkapel, vierde slaapkamer en bergruimte;
- achtertuin op het zonnige zuiden, voorzien van berging en achterom;
- de eerste bewoner heeft hier altijd met ontzettend veel plezier gewoond. Het is nu tijd om de sleutel over te dragen;
- de toekomstige koper dient rekening te houden met moderniserings/renovatie werkzaamheden;
- ruime parkeergelegenheid op het achtergelegen pleintje;
- centraal gelegen in de ruim opgezette en groene woonwijk Sterrenburg;
- nabij winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid, uitvalswegen, diverse scholen en het buitengebied;
- woonoppervlak 121 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 403 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 118 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met toiletruimte voorzien van staand closet en fonteintje en de meterkast (4 groepen en glasvezelaansluiting).

Woonkamer met aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht op het water/groen en open trapopgang naar de eerste verdieping.

Half-open keuken met eenvoudig keukenblok voorzien van 1,5 spoelbak, veel kastruimte en losse oven/gasfornuis.

Eerste verdieping:

Overloop met een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de voorzijde.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de voorzijde.

Volledig betegelde badkamer voorzien van toilet, wastafel, douche en de wasmachine aansluiting.

Tweede verdieping:

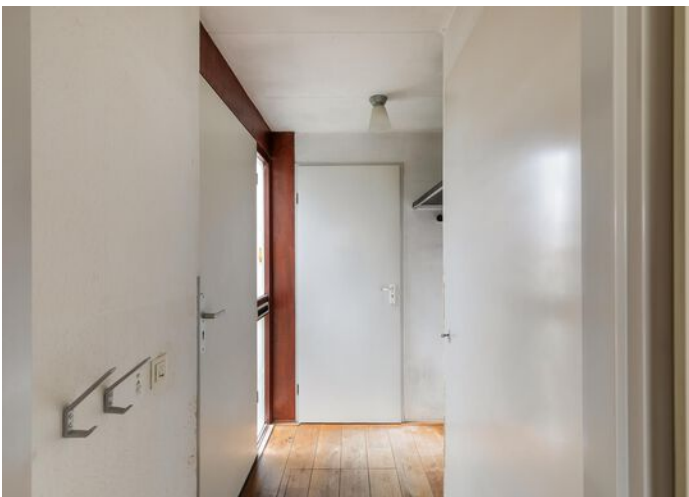
Overloop met de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2020) en de unit van de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 4, gesitueerd over de gehele breedte en voorzien van dakkapel.

Tuin/berging:

Zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin! De tuin is voorzien van veel groen, tegels, buitenkraan, vrijstaande stenen berging en achterom.





Algemeen:

Vloerafwerking: de begane grond is voorzien van een geoliede eiken houten vloer, de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van vinyl vloerafwerking.

Wandafwerking: de woonkamer is grotendeels voorzien van glad gestucte wanden, de eerste en tweede verdieping zijn grotendeels voorzien van behang wandafwerking.

## RUSTIGE LIGGING AAN EEN VOETPAD, WATER EN GROEN

Kozijnen/beglazing: de begane grond is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing (behoudens de grote slaapkamer op de eerste verdieping welke is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing).

Energie label: C.

Bouwjaar: 1975.

Grondoppervlak: 118 m<sup>2</sup>.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 6043.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- woonkamer met fantastische lichtinval;
- totaal vier slaapkamers;
- eenvoudige keuken & badkamer;
- de woning behoeft moderniserings-/renovatiewerkzaamheden;
- achtertuin met zongarantie (z);
- locatie, locatie, locatie!



*Françoise*

## Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!  
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.  
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.







**HALF OPEN KEUKEN  
AAN DE ACHTERZIJDE**









**DRIE SLAAPKAMERS  
OP DE EERSTE  
VERDIEPING**









**RUIME  
ZOLDERVERDIEPING  
(SLAAPKAMER 4)**





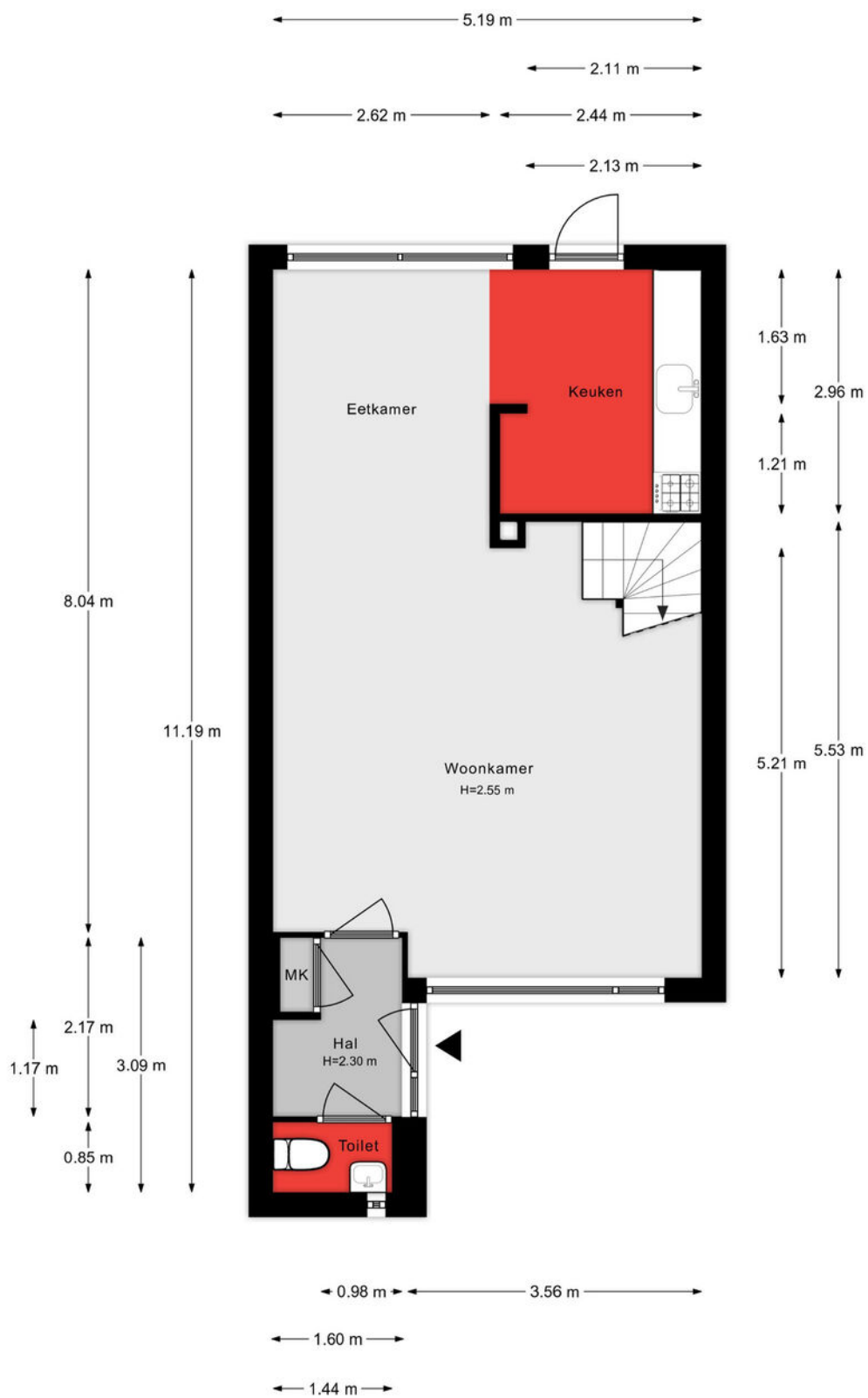






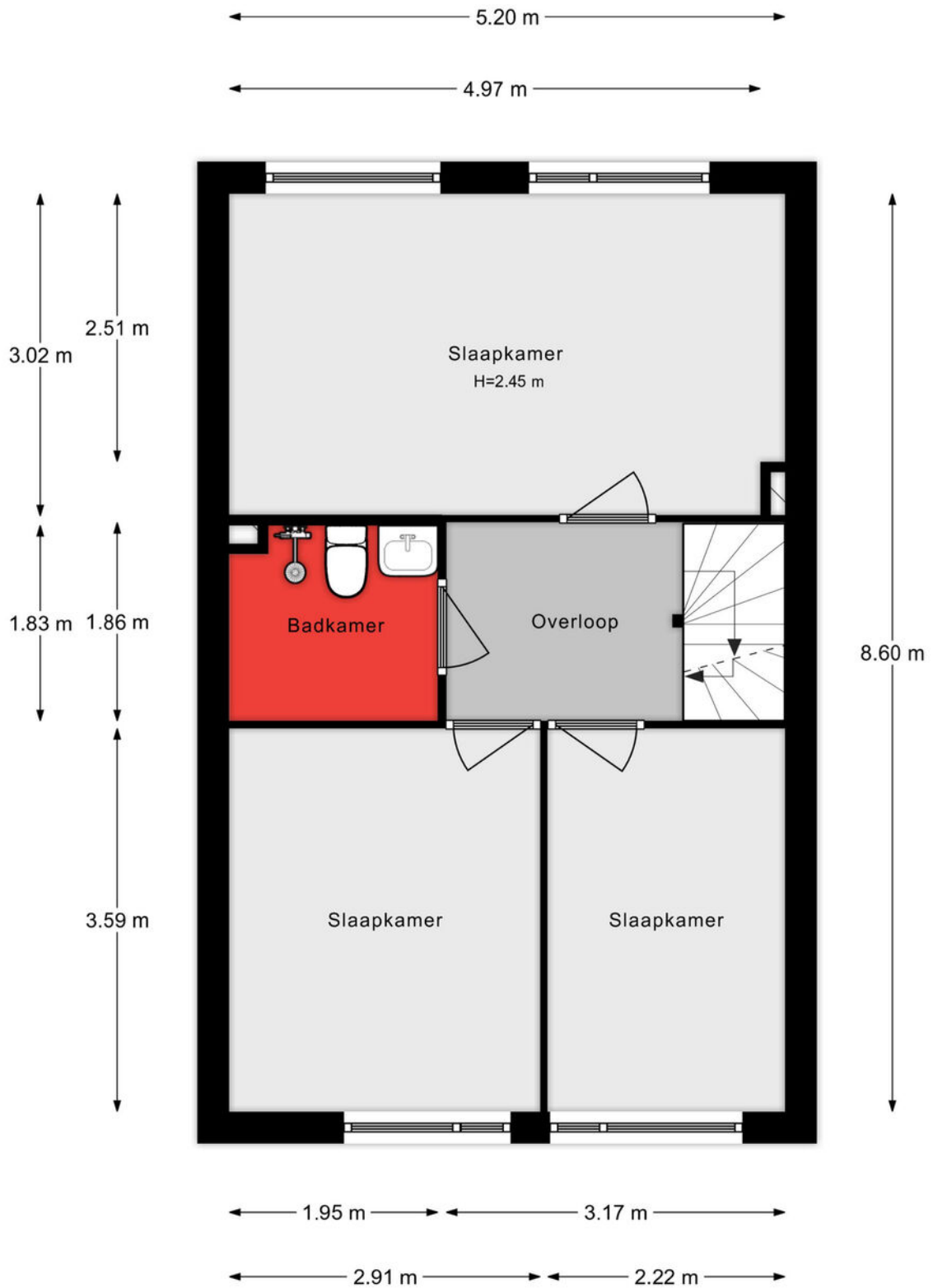


# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

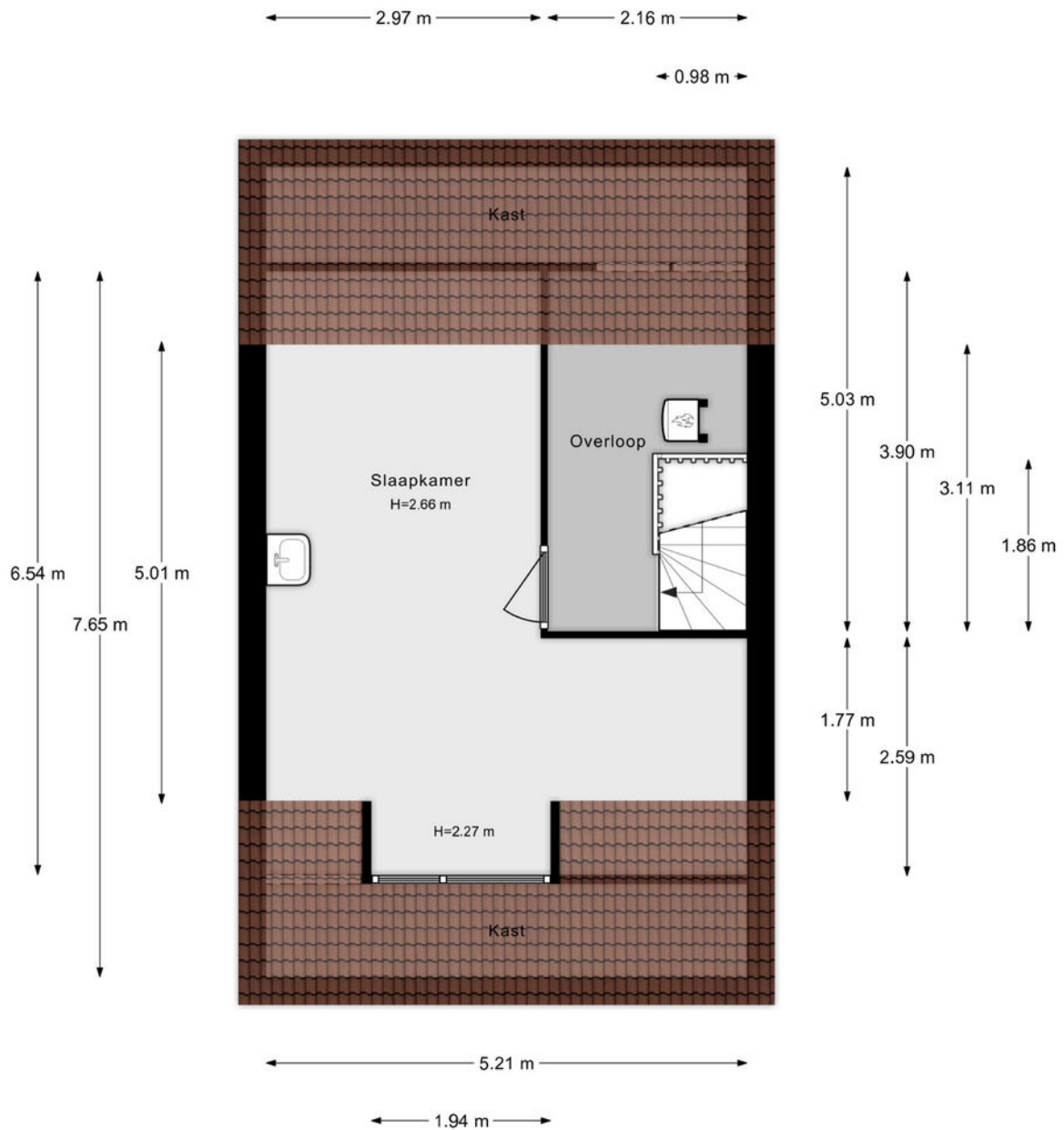
# 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# SITUATIE



Aan de plattegrond zijn de 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 verhuisd 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

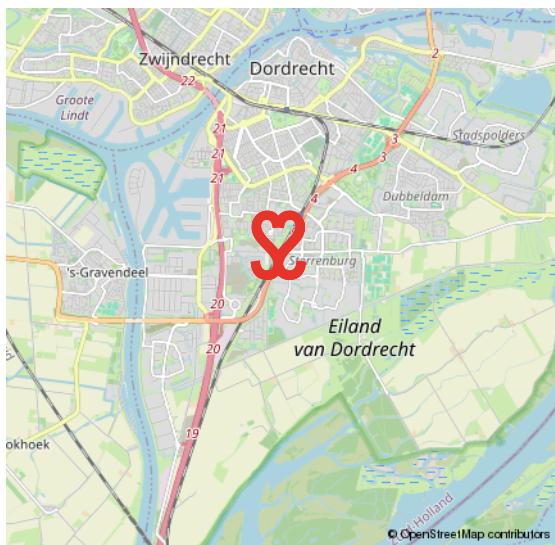
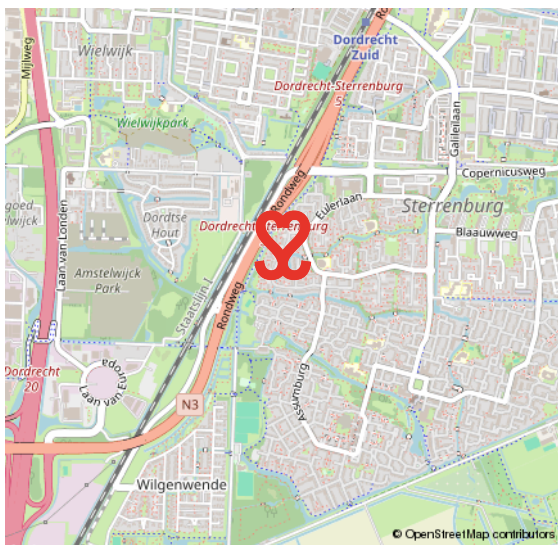
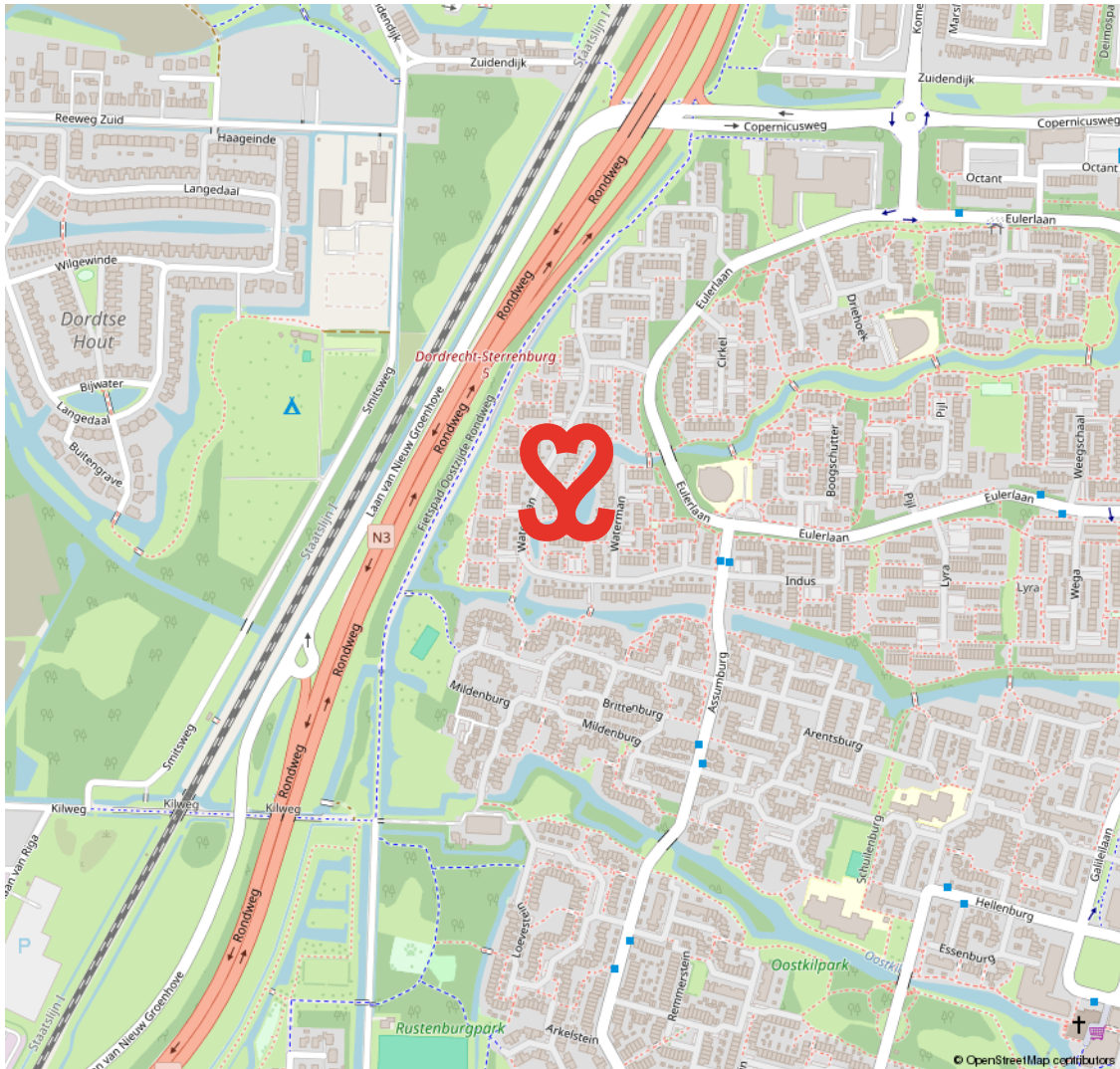


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6043	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023  
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.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.







## EFFE CONTACTUH?

**BAKKIE DOEN?**

Vriesestraat 168  
Dordrecht

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars

**VIJFVINKEL TROUWEL**

