



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**POOLSTERHOF 56  
3318 RM 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

Fijne plek! Heerlijk rustig wonen in deze ééngezins- tussenwoning aan een autovrije groenstrook in de kindvriendelijke en groene wijk Sterrenburg I.

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

5

### WOONOPPERVLAKTE

88 m<sup>2</sup>

### PERCELOPPERVLAKE

158 m<sup>2</sup>

### INHOUD

314 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1968

### TUIN

achtertuint, voortuin

### VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



**POOLSTERHOF 56, DORDRECHT**

# DE PERFECTE GEZINSWONING OM JOUW WOONCARRIERE TE BEGINNEN!

---

- dé ideale woning voor startende of jonge gezinnen!
- gunstig gelegen aan een autovrij gedeelte van het woonerf;
- lichte doorzon woonkamer en dichte keuken op de begane grond;
- 4 slaapkamers verdeeld over de verdiepingen;
- voor- en achtertuin, met stenen berging en achterom;
- ligging in de kindvriendelijke woonwijk Sterrenburg I, nabij alle wenselijke voorzieningen zoals het winkelcentrum Sterrenburg, de bibliotheek, scholen, een kinderdagverblijf en het gezondheidspark;
- woonoppervlak 88 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 314 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1968. Eigen grond 158 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelinstallatie), toilet, trapopgang en garderobenis.

Doorzon woonkamer met aan de voorzijde een mooi uitzicht op de groenstrook en aan de achterzijde de deur naar de achtertuin.

Dichte keuken aan de achterzijde van de woning welke in het verleden al eens samengevoegd is geweest met de woonkamer. Zodoende kan er op eenvoudige wijze weer een open keuken worden gecreëerd.

De keuken is thans ingericht met een eenvoudige wandopstelling welke is voorzien van een 5-pits gaskookplaat en oven (beide vernieuwd in 2023) en afzuigkap. In de keuken bevindt zich tevens een aansluitpunt voor de vaatwasser en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1, een grote slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2, eveneens een goede kamer welke is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. In deze kamer bevindt zich tevens het aansluitpunt voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 3, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Badkamer aan de voorzijde, bestaande uit een gedateerde doucheruimte met wastafel en (deels) originele betegeling.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelling van de cv-combiketel (Nefit HR uit 2021) en uitzet-dakraampje.

Slaapkamer 4 met dakvenster in het achterdakvlak en aan beide zijde bergruimte achter de knieschotten.

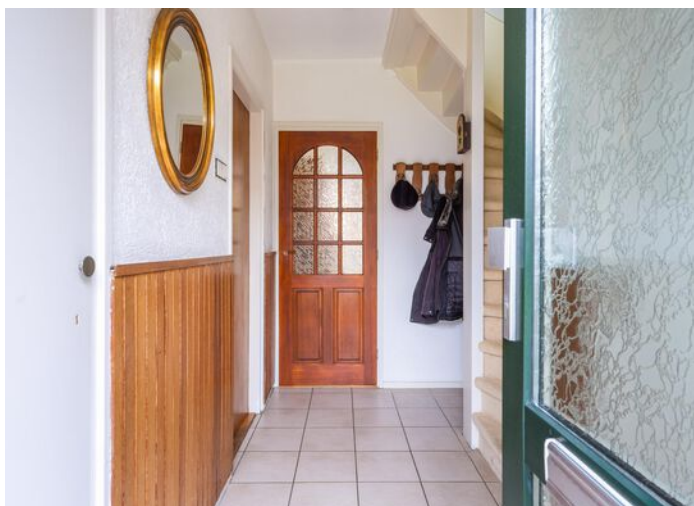
Tuin/berging:

De woning beschikt over een diepe voortuin, gelegen aan een voetpad/autovrij plantsoen en met een elektrisch zonnescerm (2023).

De achtertuin is gesitueerd op het oosten, is heerlijk ruim en heeft de beschikking over een stenen berging, handbediend zonnescerm en achterom.

De tuin is deels bestraat en deels met groen aangelegd.





Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer in de woonkamer en plavuizen in de hal en keuken. Vinyl en tapijt als vloerafwerking op de verdiepingen. Wandafwerking: voornamelijk behang.

Kozijnen/beglazing: deels houten en deels kunststof kozijnen, voorzien van dubbele beglazing (behoudens enkele beglazing op de verdieping achterzijde).

Dakgoten: in 2023 zowel aan de voor- als achterzijde opnieuw bekleed.

## ENTREE/HAL EN WOONKAMER

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 3082.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

Woonoppervlak: 88 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers: 4

Energielabel: C

Bouwjaar: 1968

Grondoppervlak: 158 m<sup>2</sup>

Wijk: Sterrenburg I



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.

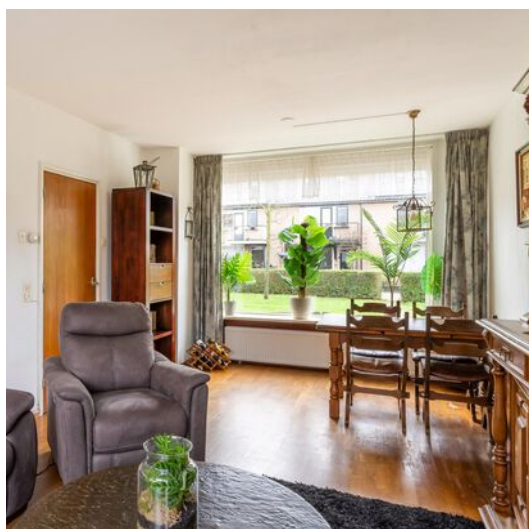
Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.





**DOORZON  
WOONKAMER**

**DICHTE KEUKEN**





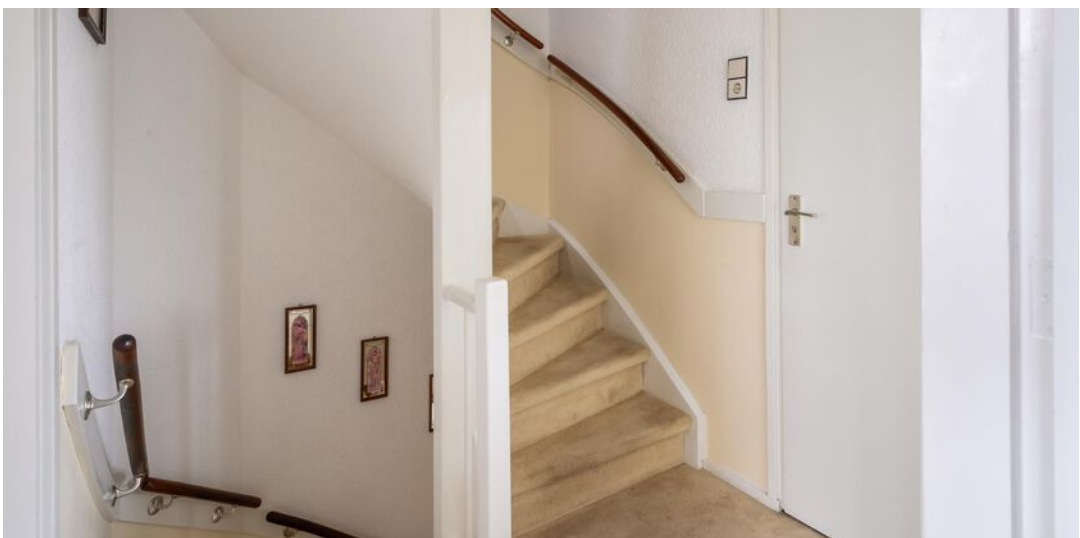




**RUIME TUIN, GELEGEN  
OP HET OOSTEN EN  
VOORZIEN VAN EEN  
BERGING EN  
ACHTEROM**











**1E VERDIEPING MET 3  
SLAAPKAMERS EN DE  
DOUCHERUIMTE**











**ZOLDERVERDIEPING  
MET VOORZOLDER EN  
4E SLAAPKAMER**



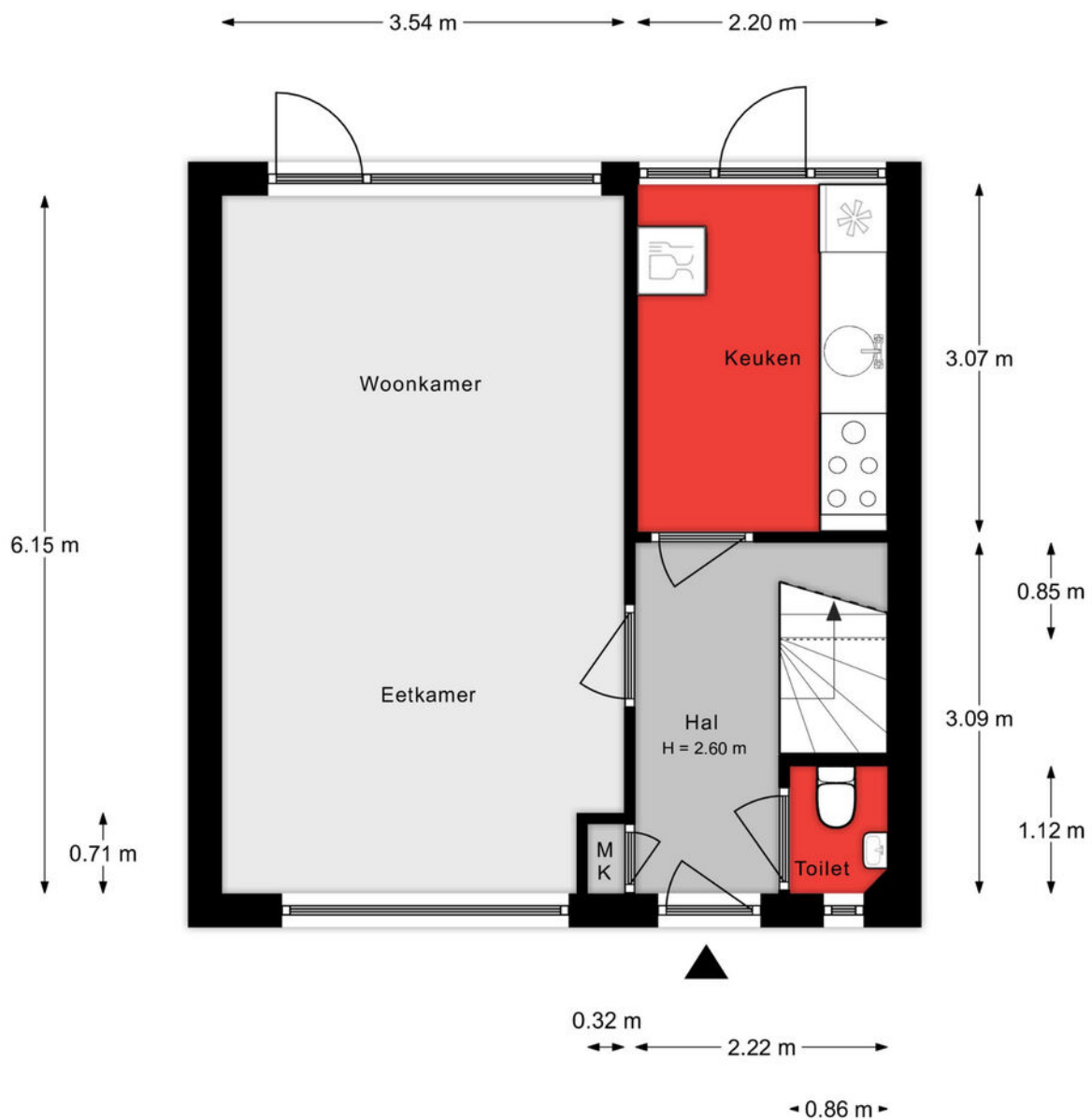




**FRAAI GELEGEN IN  
EEN GROENE,  
AUTOLUWE OMGEVING**



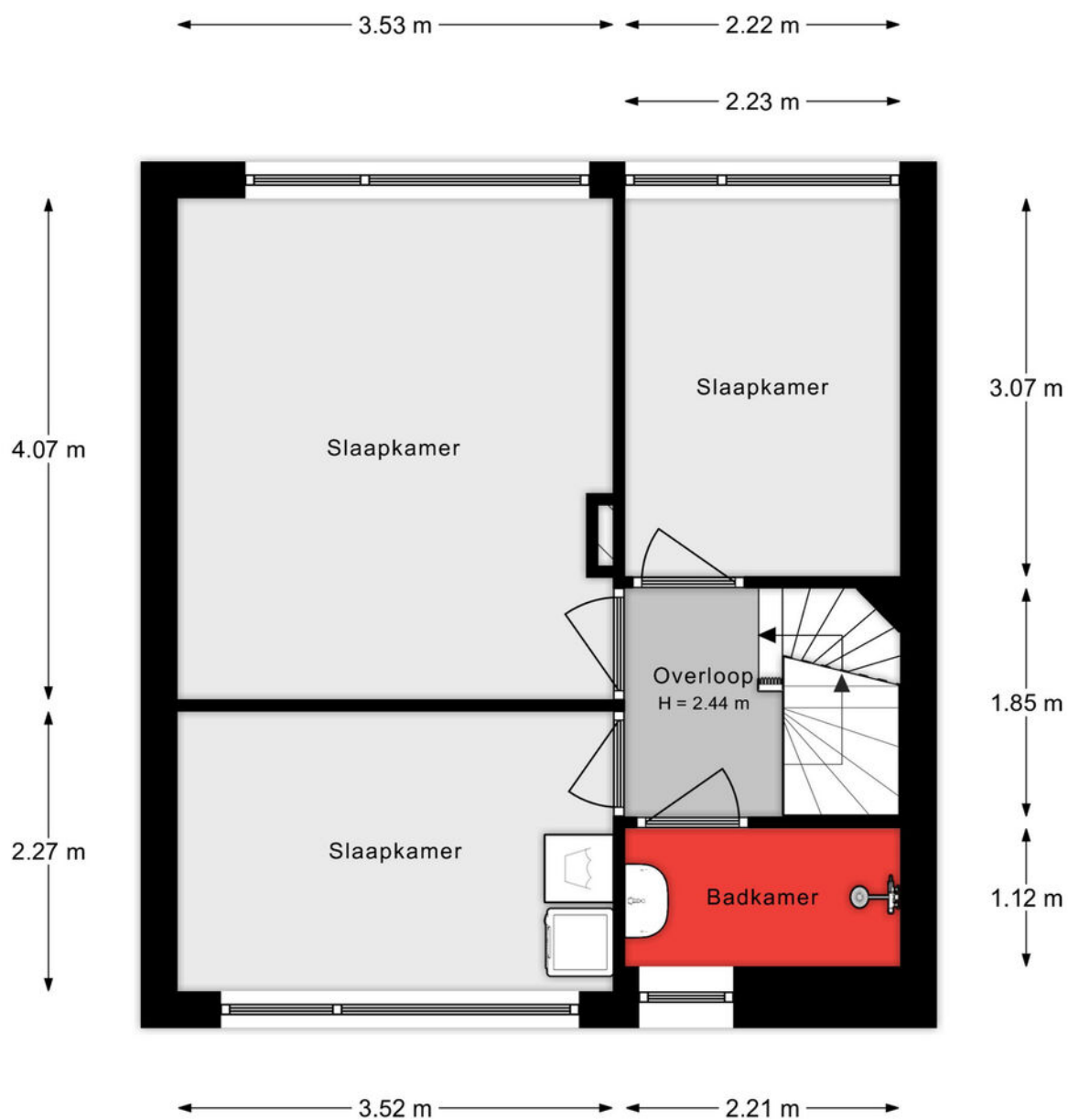
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

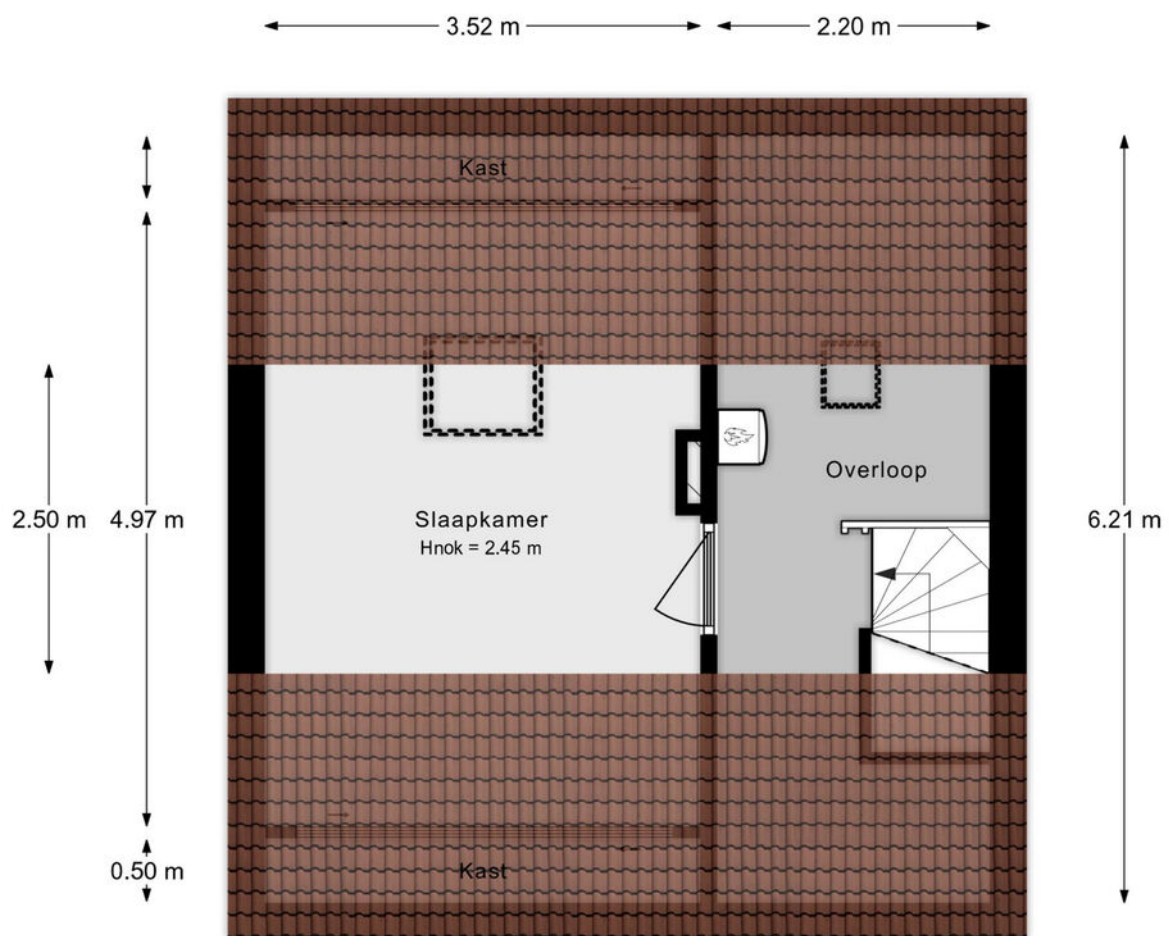


# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Situatie



## 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			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	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		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



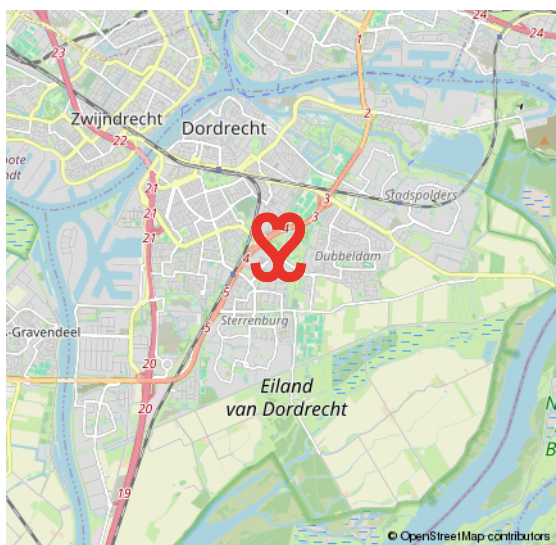
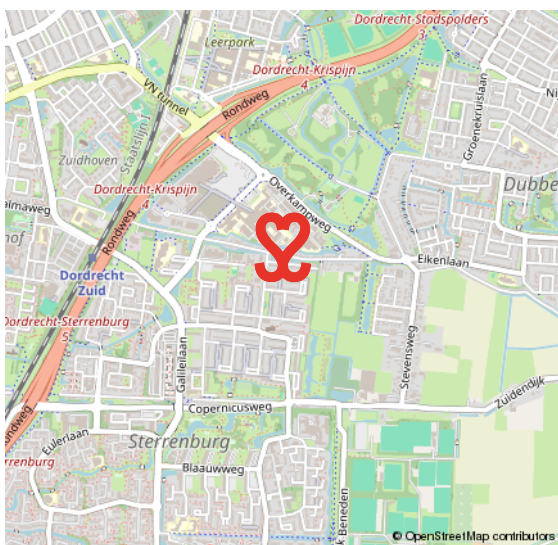
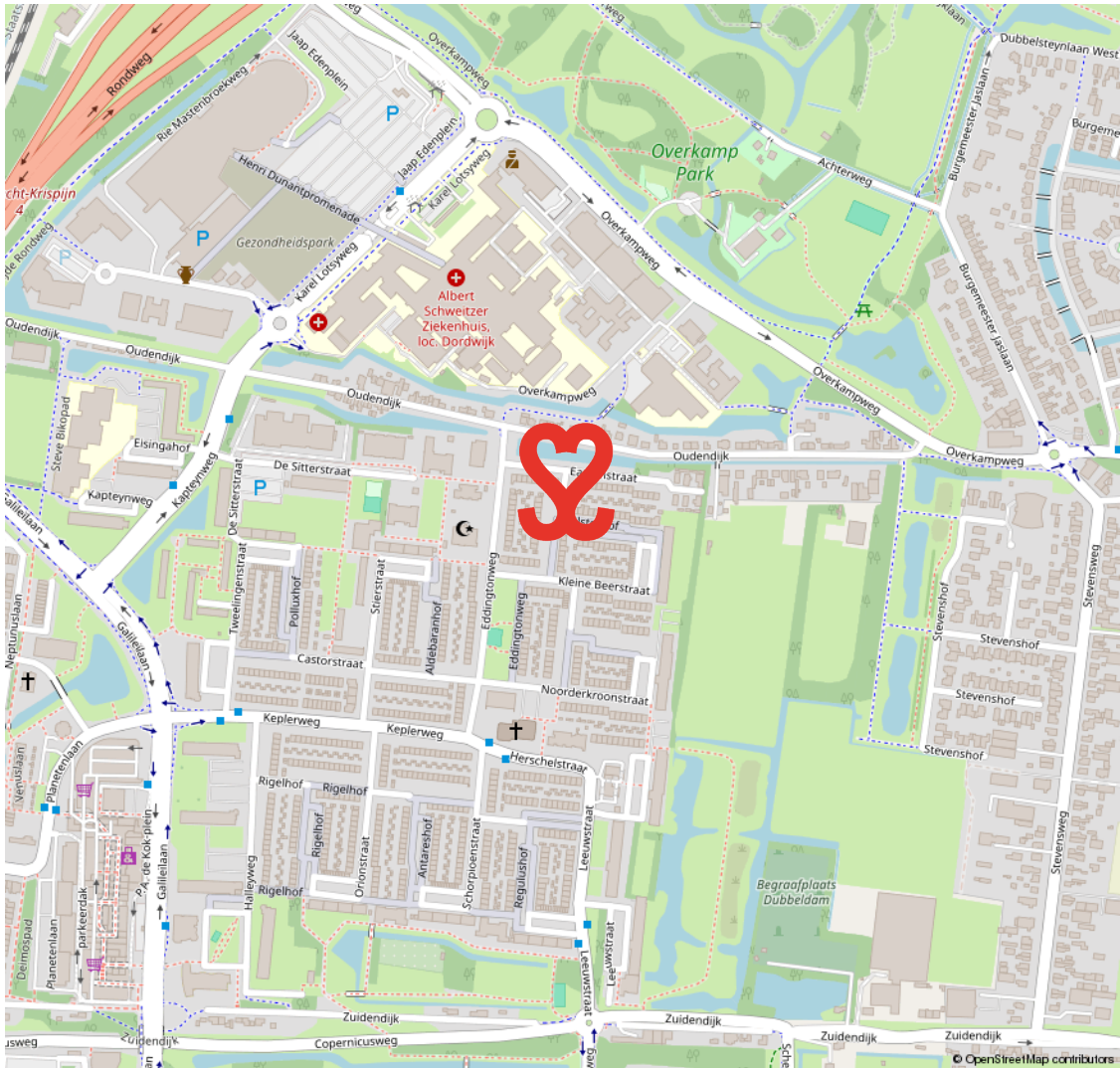
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3082	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 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**

