



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**METEOORSTRAAT 8
3328 GK 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

Verrassend ruime, goed onderhouden én gemoderniseerde ééngezinswoning met 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin, gelegen in de geliefde woonwijk Sterrenburg II.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

118 m²

PERCEELOPPERVLAKE

150 m²

INHOUD

421 m³

BOUWJAAR

1971

TUIN

achtertuin & voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.



METEORSTRAAT 8, DORDRECHT

KANT-EN-KLARE ÉÉNGEZINSWONING IN DE WOONWIJK STERRENBURG II

.....

- fijne gezinswoning met zonnepanelen, muur-, dak- en glasisolatie (label A!);
- ruime, doorzon woonkamer met een prettige lichtinval;
- open keuken voorzien van nette keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur;
- 3 slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met nog een ruime slaapkamer;
- zonnig op het zuiden gesitueerde achtertuin met ruime berging en achterom;
- fiets- en wandelmogelijkheden zijn volop te vinden in de Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- nabij winkelplein Sterrenburg, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en een snelle aansluiting op de N3 naar A15 en A16;
- woonoppervlak 118 m². Bruto inhoud 421 m³;
- bouwjaar 1971. Eigen grond 150 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. vernieuwde verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting), trapopgang (met praktische inzet-draaikast) en modern toilet.

Heerlijk lichte, doorzon woonkamer met open keuken en toegang naar de achtertuin. De keuken is uitgevoerd met een moderne wandopstelling v.v. vaatwasser, 5-pits gaskookplaat met afzuiginstallatie en spoelunit. Daarnaast is er een 2e wandopstelling met koel-/vriescombi en combimagnetron.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1, een ruime kamer gesitueerd aan de

voorzijde van de woning, voorzien van vaste inbouwkasten.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime kamer met inbouwkasten welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3, ook gesitueerd aan de achterzijde. Moderne badkamer met douche, wasmeubel en wandcloset.

Tweede verdieping:

Op de zolderverdieping bevinden zich de overloop/ voorzolder met vernieuwd kunststof dakvenster (2023) en opstelplaats voor de wasapparatuur en de cv-combiketel. Daarnaast is er de ruime 4e slaapkamer (eveneens met nieuw dakvenster) en er bevindt zich bergruimte achter de knieschotten.

Tuin/berging:

De woning beschikt over een diepe voor- en achtertuin. De achtertuin is keurig aangelegd met tegels en gras, is gesitueerd op het zuiden en beschikt over een elektrisch zonnescherm en buitenkraantje. Ook is er een berging met een praktische zij-overkapping, alsmede een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: glad stucwerk en spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: deels houten en deels kunststof kozijnen, voorzien van dubbele beglazing.

Energie label: A.

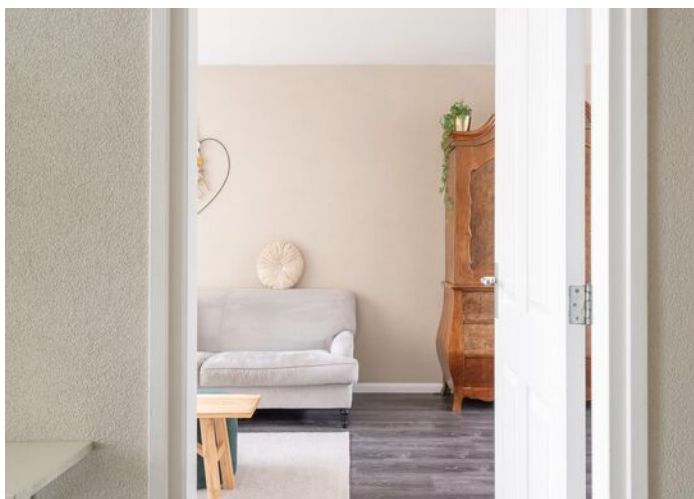
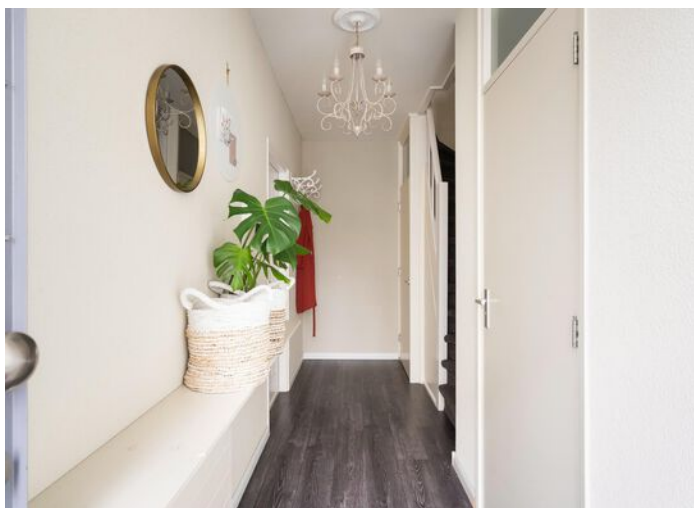
Zonnepanelen: de woning beschikt over 6 zonnepanelen.

Bouwjaar: 1971.

Grondoppervlak: 150 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7300.

Oplevering: in overleg / indicatie juli 2025.



**DIEPE VOORTUIN
&
ENTREE VAN DE
WONING**



Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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

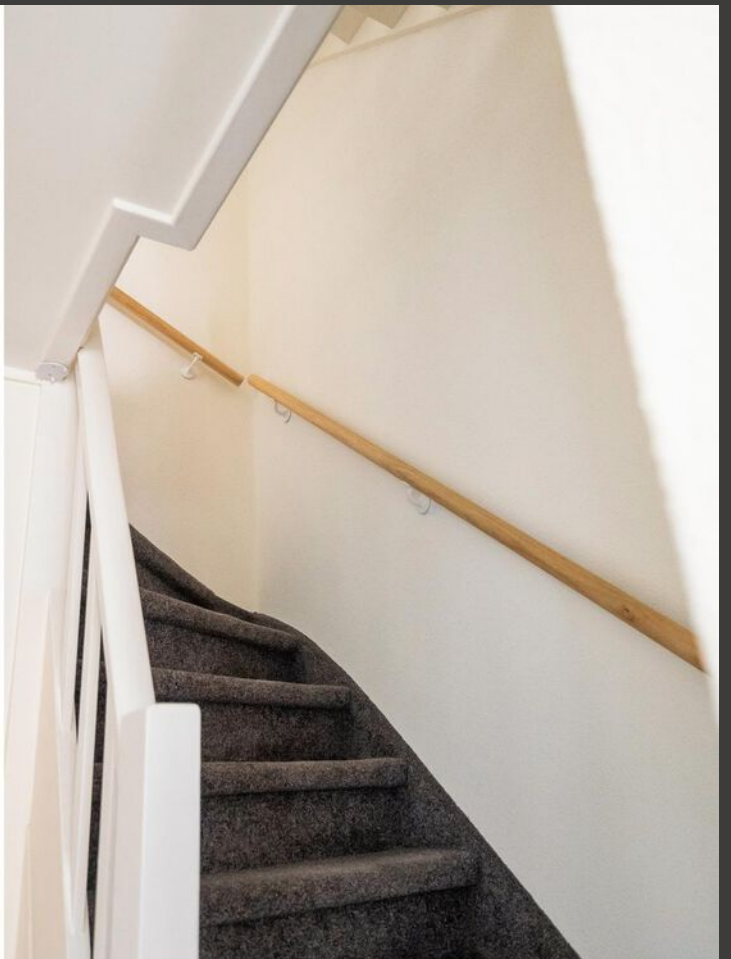
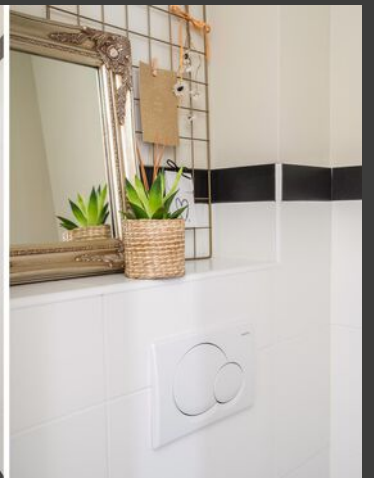








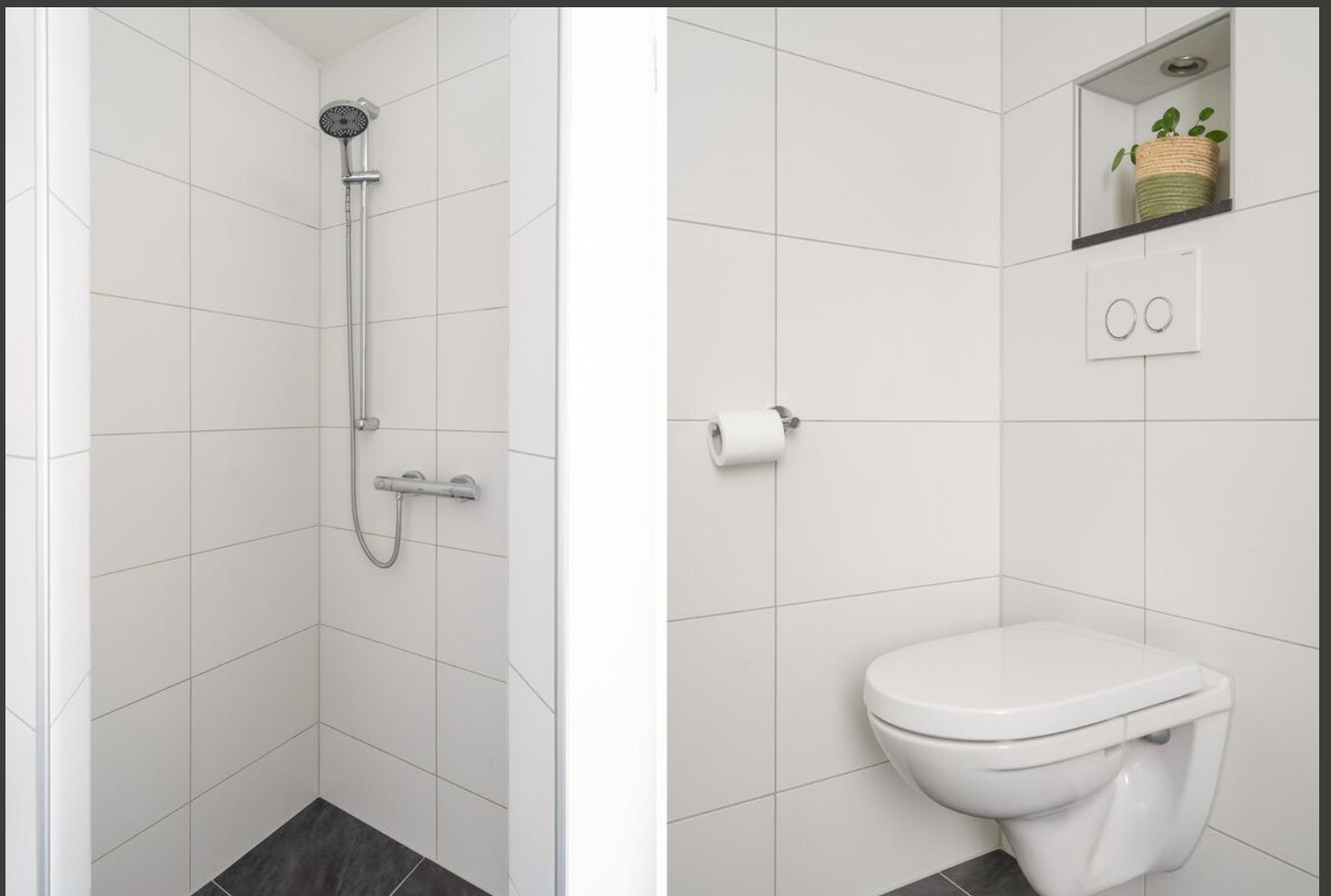














Begane grond



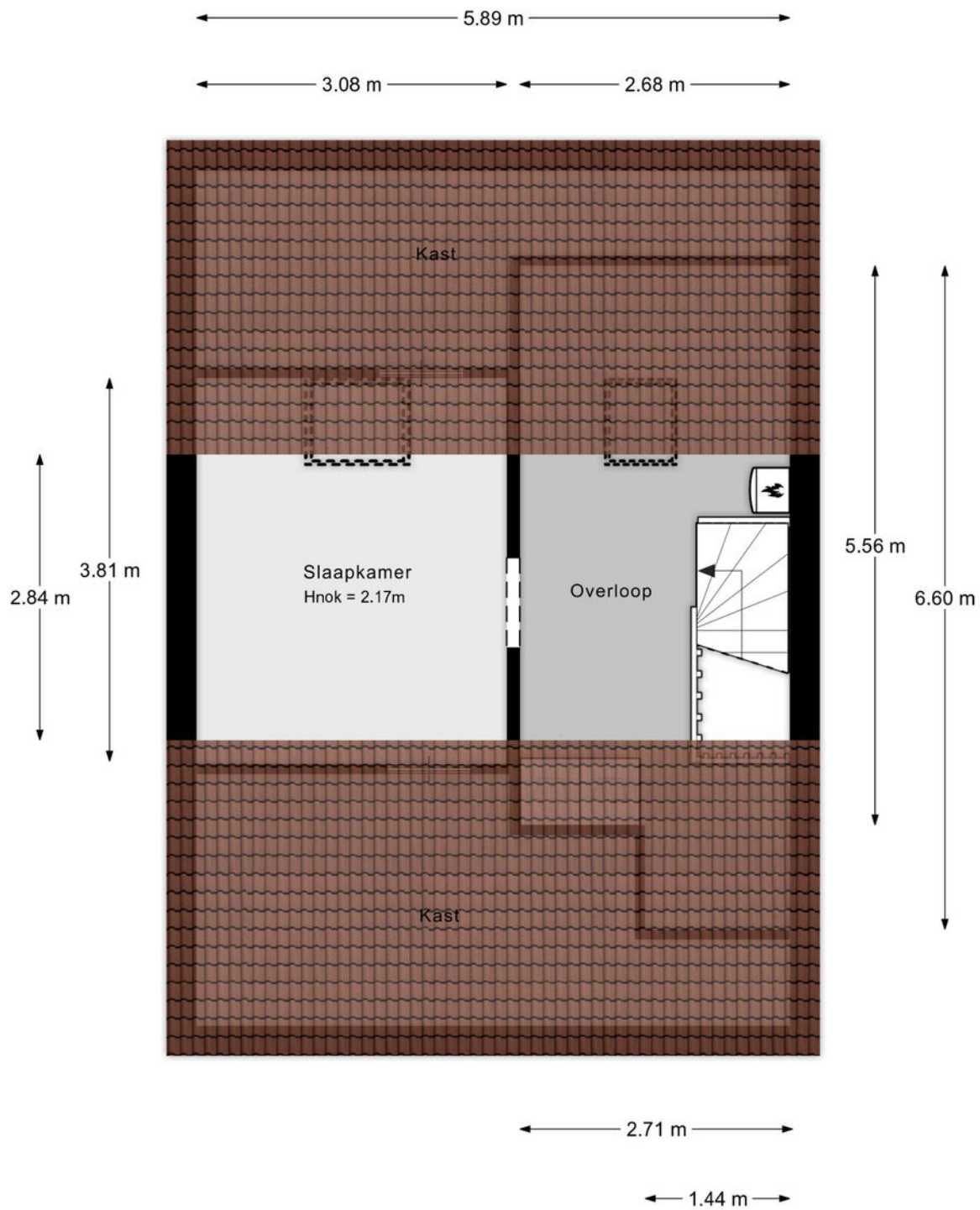
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plan zijn de rechten worden ontbonden.

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

- Vakkenkasten zolder

X

- PAX kasten slaapverdieping

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Plissé gordijnen (op maat)

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Keukeneiland (losstaand)

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

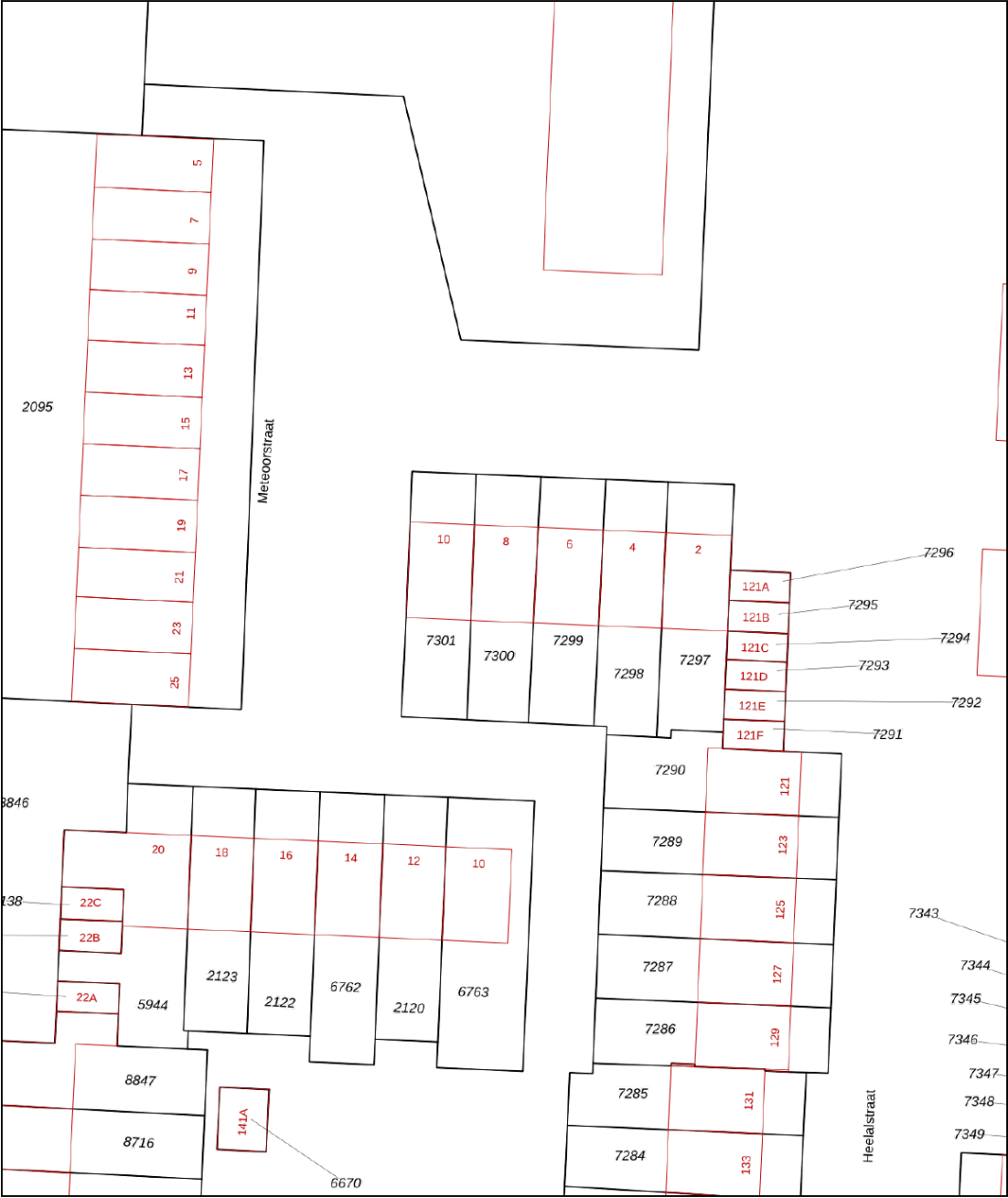
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Q

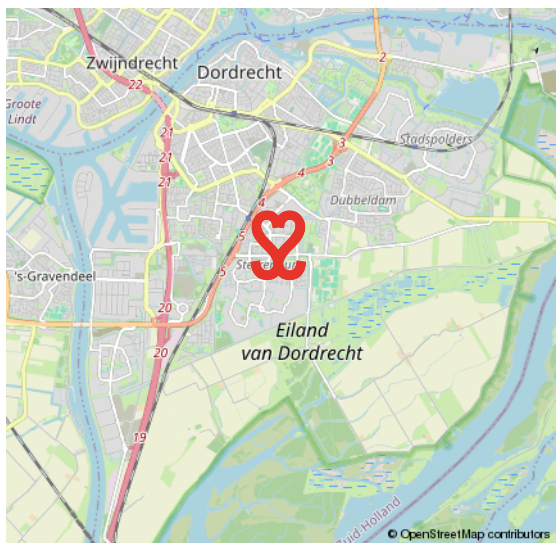
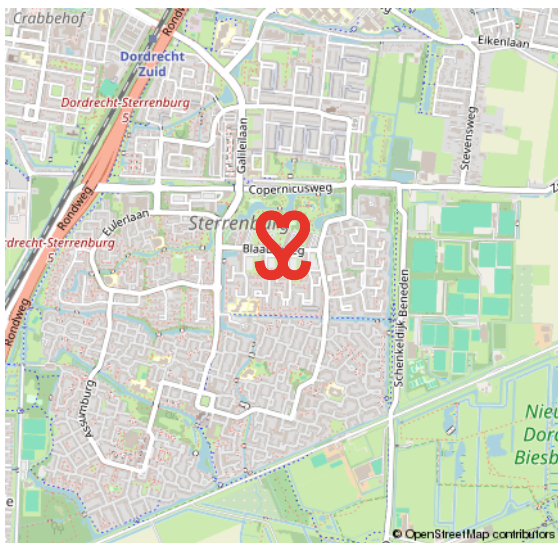
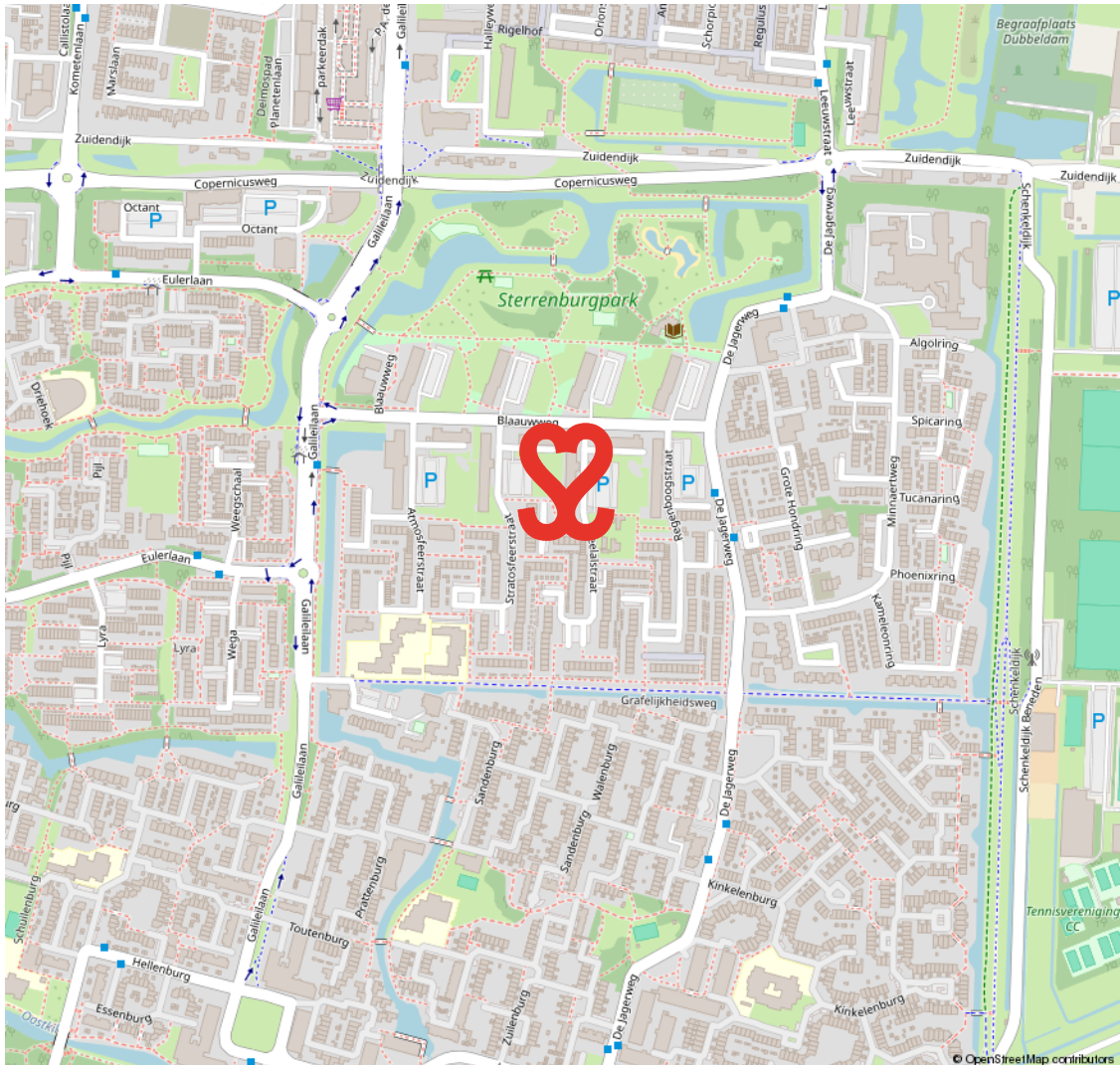
Perceel 7300

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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 (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,**

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

