



makelaars  
VIJFINKEL TROSSEL



# TE KOOP

WITTENSTEIN 260  
3328 MZ DORDRECHT

VIJFINKEL.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. 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

Ruimte! Dé perfecte woning om jouw wooncarrière te starten óf om door te stromen naar een ééngesinswoning met veel woonoppervlak, parkeerplaats en grote tuin!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

tussenwoning

### AANTAL KAMERS

6

### WOONOPPERVLAKTE

125 m<sup>2</sup>

### PERCEELOPPERVLAKTE

157 m<sup>2</sup>

### INHOUD

417 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1981

### TUIN

achter- en voortuin

### PARKEREN

eigen oprit

### VERWARMING

c.v.-ketel

### ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.**



WITTENSTEIN 260, DORDRECHT

# RUIME GEZINSWONING MET DIEPE TUIN EN OPRIT IN DE WIJK STERRENBURG III

---

- in de wijk Sterrenburg III gelegen gezinswoning van het grotere type;
- uitwendig goed onderhouden en (deels) voorzien van kunststof kozijnwerk en gevelbekleding;
- energielabel A!
- inwendig is de woning aan een update toe;
- enkele mooie extra's zoals airconditioning, rolluiken én dubbele oprit zijn aanwezig;
- grote leefruimte met open keuken op de begane grond;
- 4 slaapkamers en de badkamer op de 1e verdieping;
- ruime zolderverdieping met voorzolder en grote 4e slaapkamer;
- brede/diepe achtertuin met berging en achterom;
- gelegen op steenworp afstand van de Wieldrechtse Zeedijk en het daarachter gelegen polder-/ wandelgebied;
- voorts dichtbij de buurtwinkels, busverbinding, sportvelden en diverse scholen;
- woonoppervlak 125 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 417 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 1981. Eigen grond 157 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, modern toilet (v.v. wandcloset en fonteintje) en meterkast met glasvezelaansluiting.

Ruime woonkamer met trapkast en open keuken. De keuken beschikt over een verouderde hoekopstelling. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een elektrisch rolluik en vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, trapopgang en toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, een grote kamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over airconditioning en een elektrisch bedienbaar rolluik. Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3, eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 4, een kleinere kamer gesitueerd aan de voorzijde.

Badkamer in het midden van de woning, uitgevoerd met een ruime douche, wastafel, toilet en handdoekradiator.

### Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met opstelplaats voor de wasapparatuur en de cv-combiketel. Er is daglichtinval via het dakvenster en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4, een ruime kamer met dakvenster.

### Tuin/berging:

De woning beschikt over een brede parkeermogelijkheid (max. 2 auto's) op eigen terrein aan de voorzijde van de woning. De achtertuin is heerlijk ruim/diep en is voor een groot deel aangelegd met grindtegels en een stukje kunstgras. Achterin de tuin bevindt zich de betonnen berging (v.v. elektra). Ook is er een achterom aanwezig.

### Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen op de begane grond en laminaat ter plaatse van de verdieping.

Wandafwerking: spachtelputz op de begane grond en (grotendeels) behang op de verdieping.



Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen op de 1e verdieping (+ tuindeur), voorts houten kozijnen, allen met dubbele beglazing.

Airconditioning: de woning beschikt over airconditioning in de grote slaapkamer op de 1e verdieping.

Rolluiken: aan de voorzijde zijn elektrische rolluiken aanwezig.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 5569.

Oplevering: in overleg.

**VOORTUIN MET  
EIGEN OPRIT**

**ENTREE/HAL MET  
MODERN TOILET**

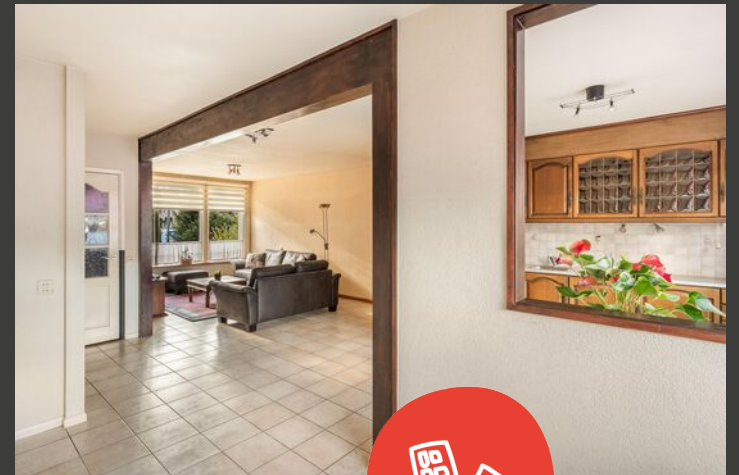


## Jeroen legt uit

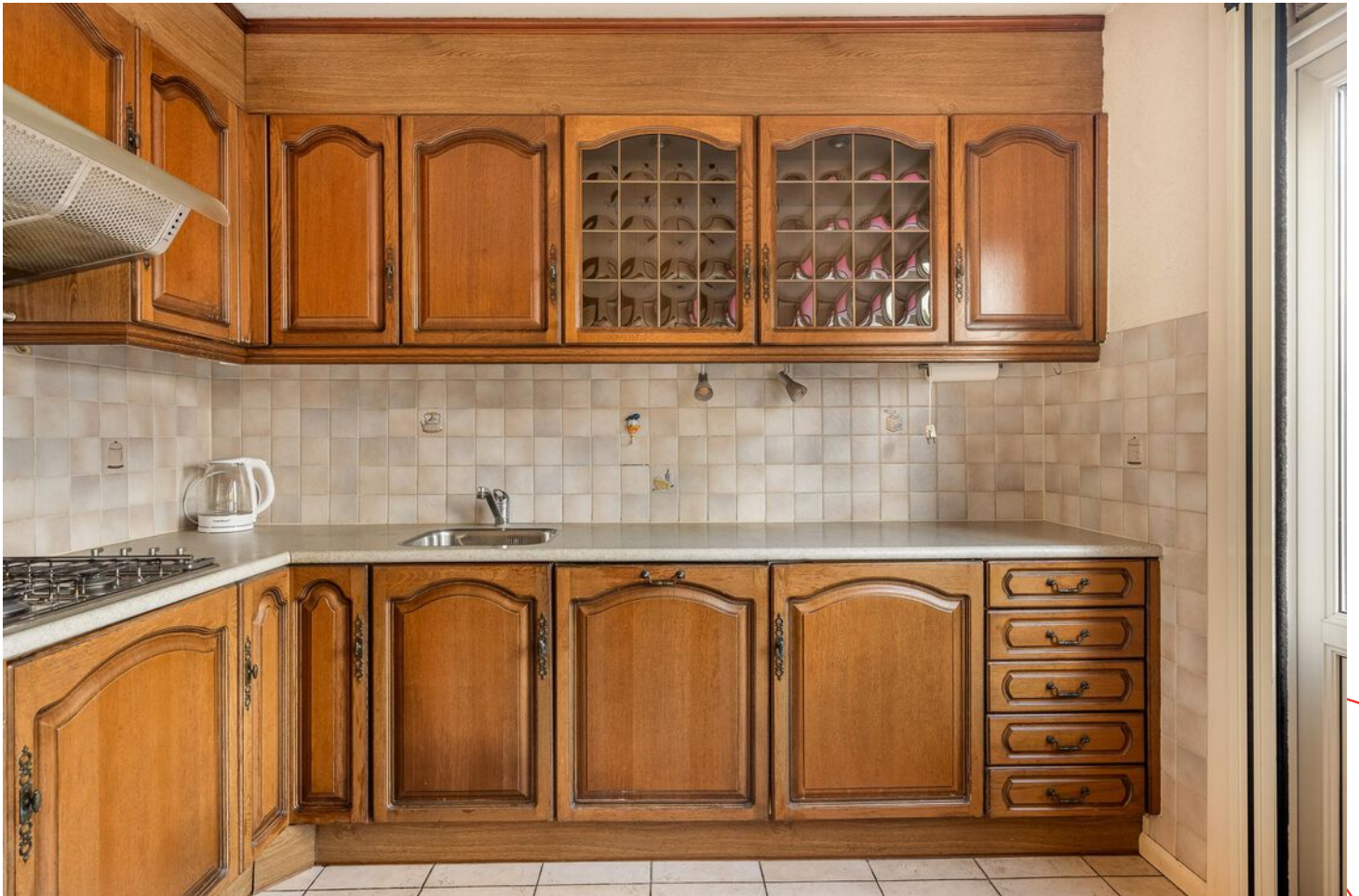
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

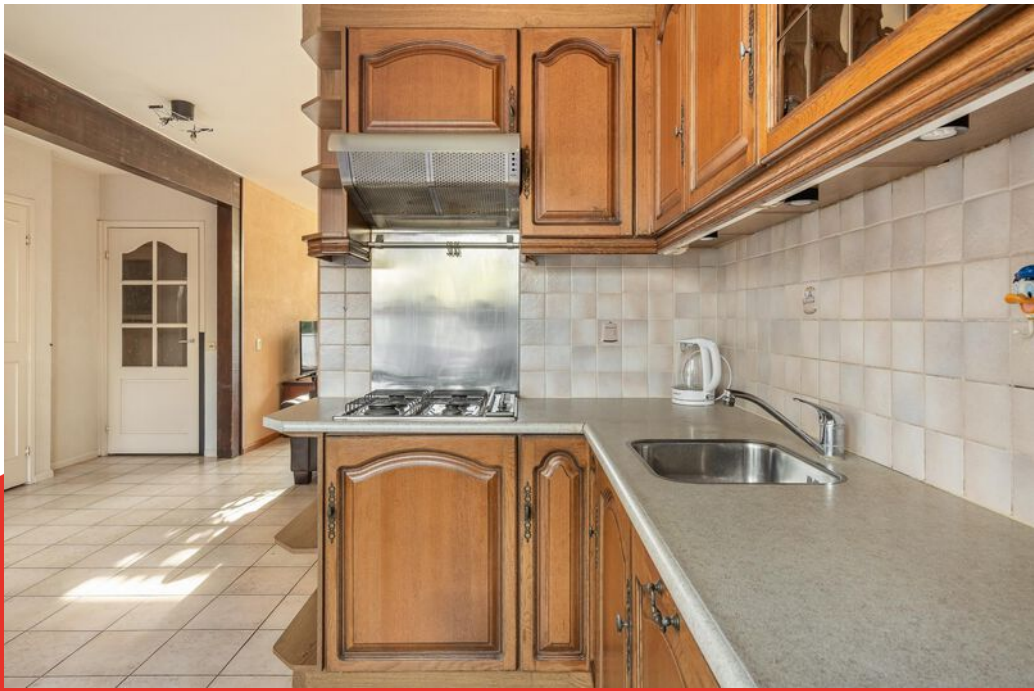






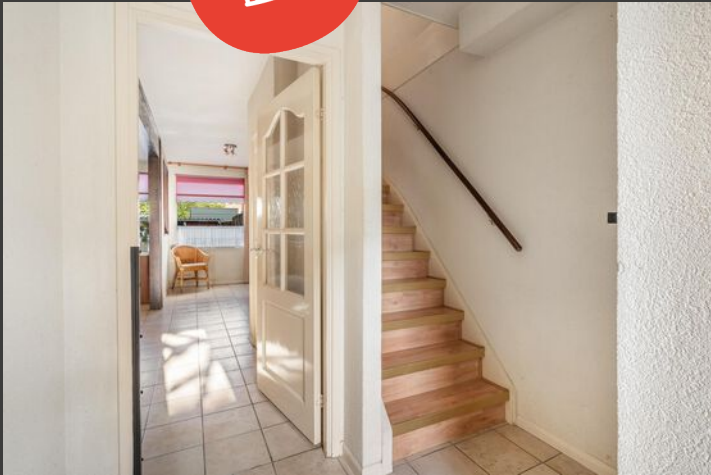


















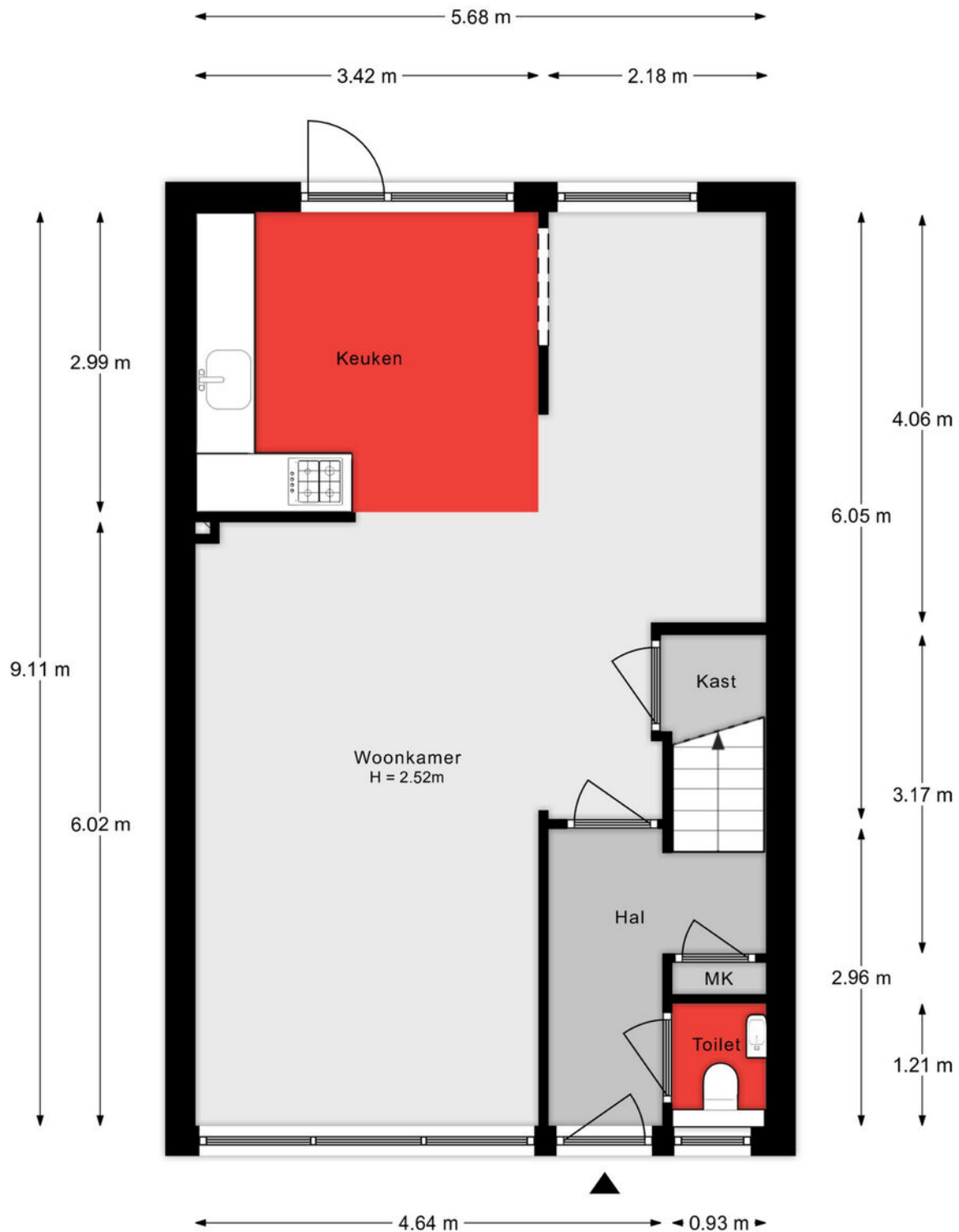






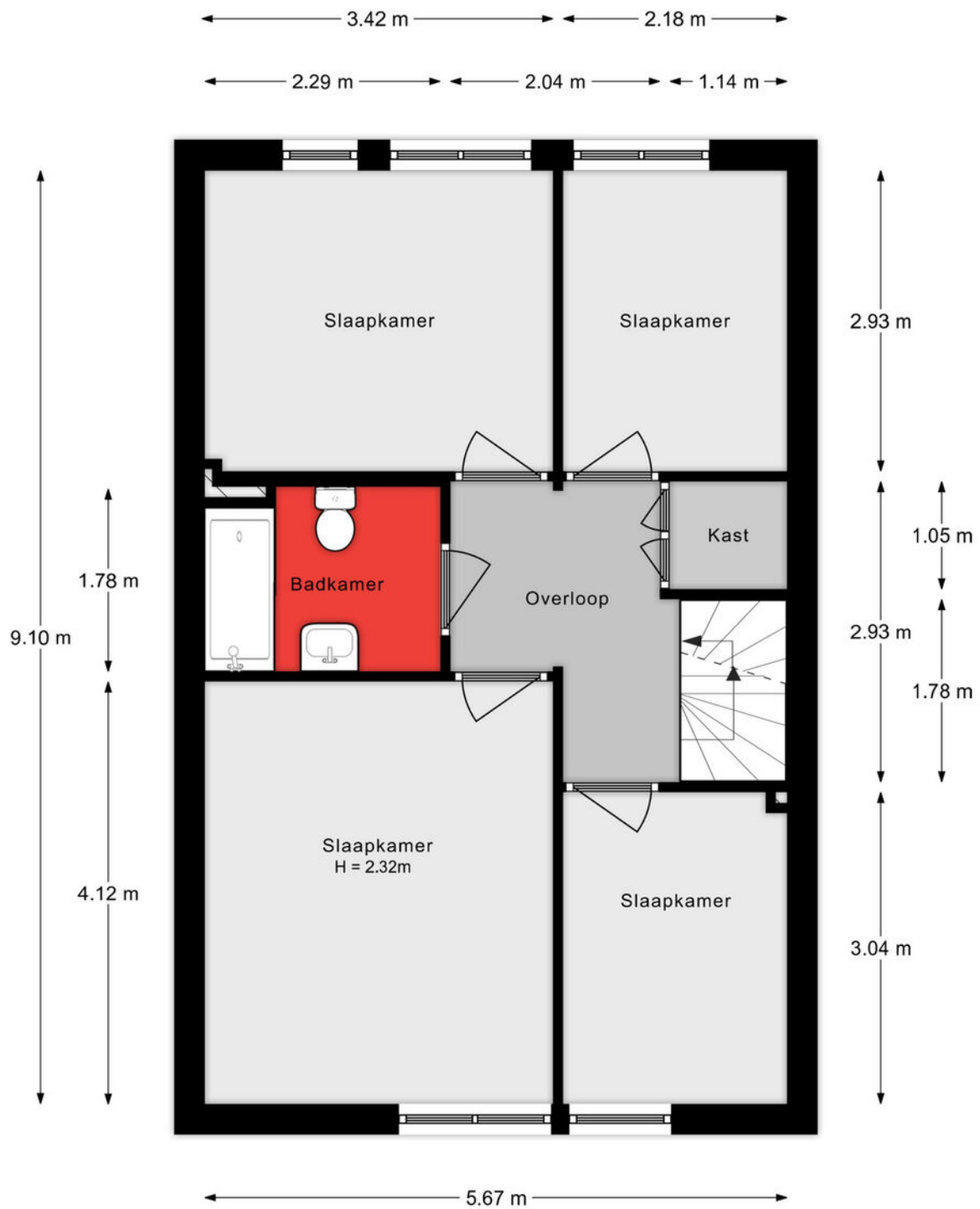


## Begane grond



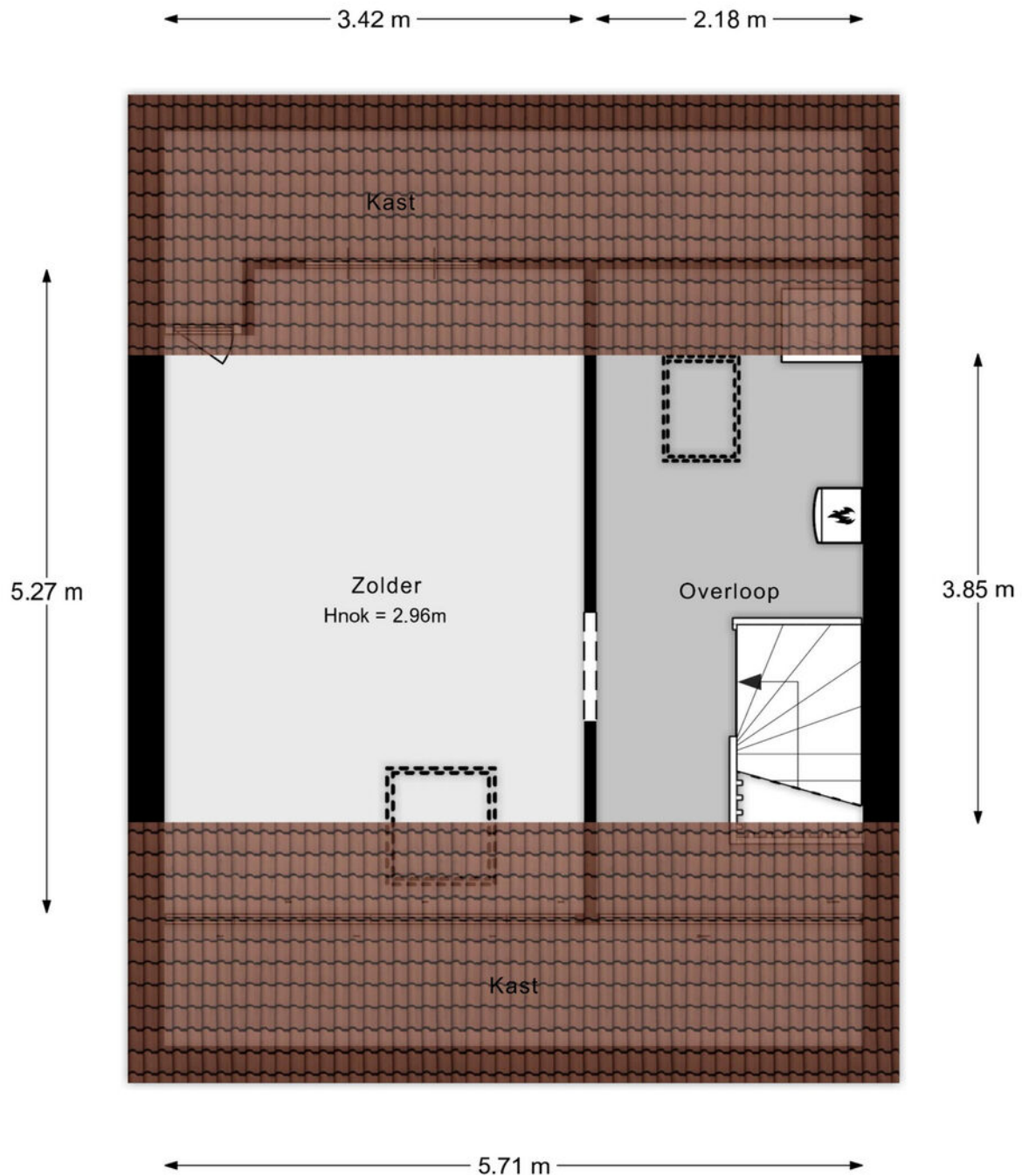
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatie



Aan de hand van deze afbeelding kunnen geen 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 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vloerkleed	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

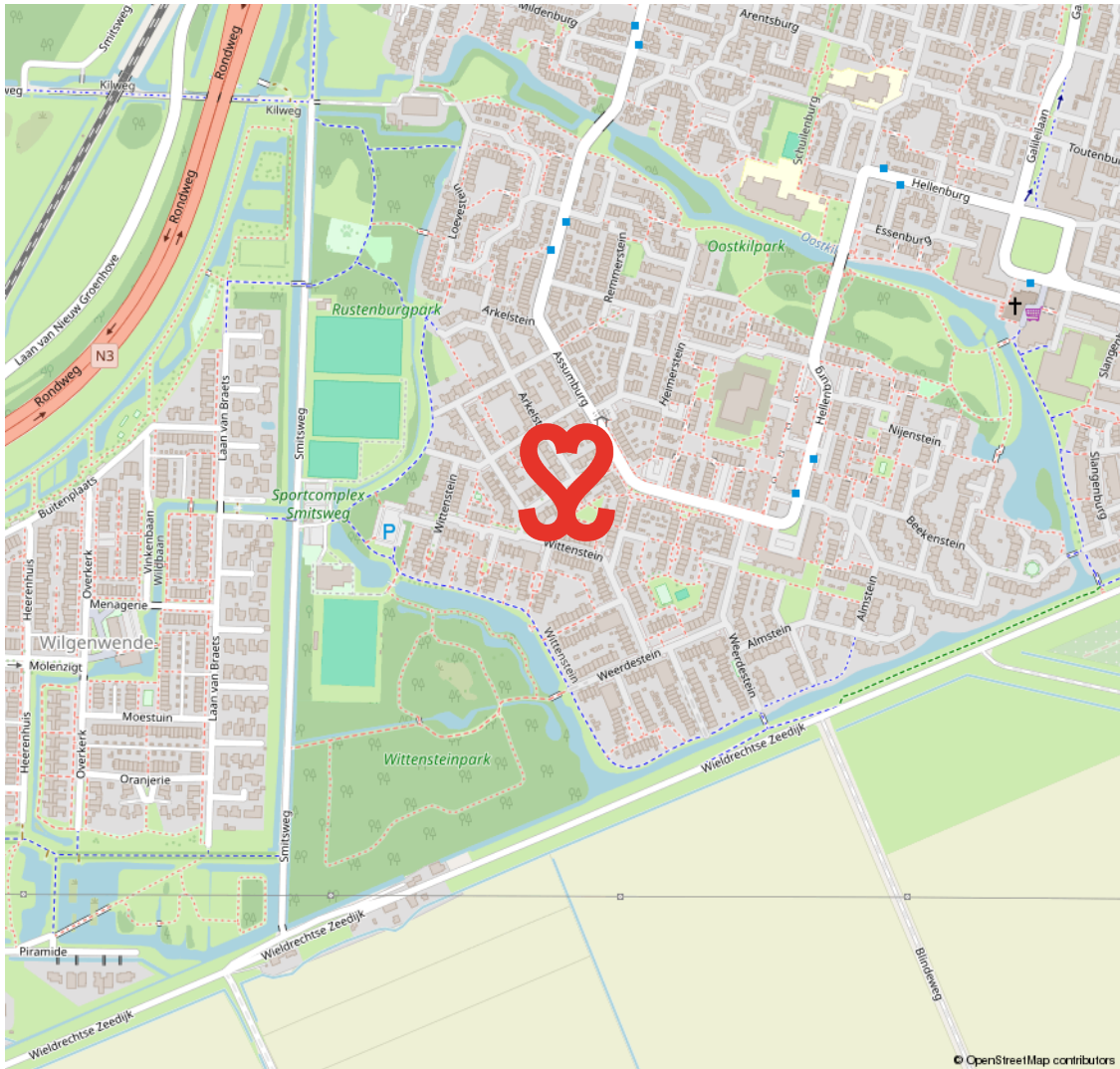
Kadastrale gemeente Dordrecht  
 Sectie Q  
 Perceel 5569



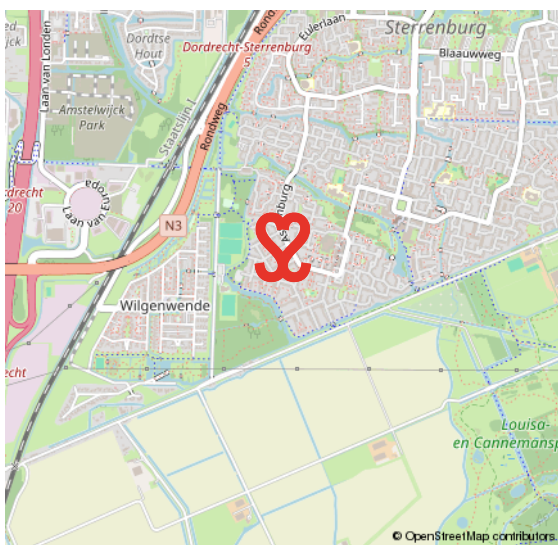
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

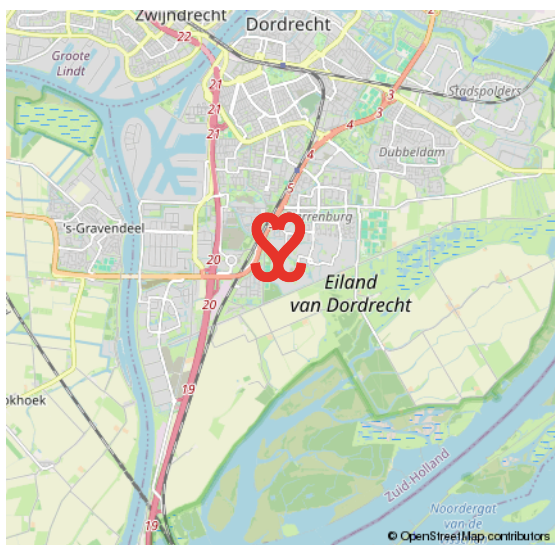
# SITUERING



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# 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."

 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

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROUW**

