



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**KINKELenburg 17
3328 AE 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

Royale(!) split-level eindwoning met praktijkruimte aan huis, woonkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, tuin én eigen parkeergelegenheid in de wijk Sterrenburg III.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

eindwoning

AANTAL KAMERS

7

WOONOPPERVLAKTE

191 m²

PERCEELOPPERVLAKE

158 m²

INHOUD

709 m³

BOUWJAAR

1981

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

parkeerplaats in onderbouw complex

VERWARMING

c.v.-ketel HR uit 2020

ISOLATIE

dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas

VRAAGPRIJS € 539.000 K.K.



KINKELBURG 17, DORDRECHT

RIANTE SPLIT-LEVELWONING, IDEAAL VOOR DE GROTERE GEZINNEN!

- één van de grootste woningtypes in de woonwijk Sterrenburg;
- in de afgelopen jaren op diverse fronten gemoderniseerd;
- luxe keuken en badkamer;
- multifunctionele ruimte in de woning (bijv. praktijk) met eigen entree;
- speelse split-level indeling met ruime vertrekken, waaronder 5 goede slaapkamers;
- energielabel B: voorzien van muur-, glas-, vloer- en dakisolatie;
- eigen parkeerplaats in de garage van het naastgelegen wooncomplex;
- rustig gelegen aan een voetpad en basisschool;
- aan de rand van de woonwijk Sterrenburg met het achtergelegen natuur- en wandelgebied (Nieuw Dordtse Biesbosch);
- diverse scholen, sportpark Schenkeldijk, winkelcentrum Sterrenburg en uitvalswegen liggen binnen handbereik;
- woonoppervlak 191 m². Bruto inhoud 709 m³;
- bouwjaar 1981. Eigen grond 152 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met toilet, bergkast, trapopgang en toegang naar de woonkamer, woonkeuken en de praktijkruimte. De praktijkruimte bevindt zich een half niveau lager en is ideaal voor praktijk-aan-huis dankzij de eigen entree, maar uiteraard is deze kamer ook te gebruiken als werk-, hobby- of slaapkamer. Er bevindt zich een praktische pantry in deze ruimte.

De woonkamer bevindt zich aan de (achter)tuinzijde van de woning en beschikt over een speelse doorkijk naar de keuken. Via de (kunststof) schuifpui kom je

in de achtertuin.

Een half niveau hoger bevindt zich de eetkeuken, aan de voorzijde van de woning. De keuken is ca. 5 jaar geleden vernieuwd en is met het trappenhuis gescheiden middels een stoere zwartstalen pui. De keuken beschikt over een luxe opstelling met wandopstelling v.v. een vaatwasser, combioven, koelkast, inductie kookplaat met afzuiginstallatie en close-in-boiler. Daarnaast is er een 2e wandopstelling met diepvriezer en kastruimte. In de muur zijn apothekerskastjes verwerkt.

Eerste verdieping:

Een halve niveau hoger bevinden zich, aan de achterzijde van de woning, 2 slaapkamers alsmede badkamer 1. De luxe badkamer is in 2024 gemoderniseerd waarbij deze is voorzien van een wasmeubel en douche (met hand- en regendouche). Ook is er extra bergruimte aanwezig/gecreëerd, toegankelijk vanaf de overloop.

Verdieping 1½:

Een half niveau hoger bevindt zich, aan de voorzijde, een ruime slaapkamer met vaste schuifwandkast en zijraam. Ook bevindt zich hier de 2e badkamer welke beschikt over een 2e toilet, ligbad en wasmeubel.

Tweede verdieping:

Wederom een half niveau hoger bevindt zich de 4e slaapkamer, een ruime kamer aan de achterzijde van de woning met 2x vaste kastruimte, dakkapel en 2 Velux dakvensters.

Verdieping 2½:

Op de bovenste verdieping bevindt zich de was-/bergruimte alsmede de (grote) 5e slaapkamer. Vanaf de overloop heb je aan beide zijden veel vaste

KINKELBURG 17, DORDRECHT

MAAR LIEFST 5 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS EN EEN PRAKTIJKKAMER

bergruimte over de gehele breedte van het huis en ook is er een extra Velux dakvenster geplaatst. In de wasruimte bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel en mv-unit. De slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt eveneens over een dakkapel en dakvenster. Tuin/parkeerplaats:

De woning beschikt over een fraaie voor- en achtertuin. De achtertuin is op het noordwesten gelegen, is ca. 10 meter diep en is o.a. voorzien van sierbestrating, borders met vaste beplanting, een buitenkraantje (in zowel de voor- als achtertuin), zonnesherm en zij-uitgang. Vanuit de voortuin heb je een eigen entree tot de multifunctionele (praktijk/slaap)kamer onderin de woning.

In de garage van het naastgelegen appartementencomplex (Doornenburg) bevindt zich de eigen parkeerplaats.

Algemeen:

Parkeren: de woning heeft de beschikking over een eigen parkeerplaats in de onderbouw van het naastgelegen wooncomplex. Er is aan de VvE van het complex een bijdrage verschuldigd van € 5,- per maand.

Vloerafwerking: plavuizenvloer in de hal, parketvloer in de woonkamer en PVC tegels in de keuken. De slaapkamers zijn voornamelijk voorzien van laminaat (behoudens één kamer met tapijt).

Wandafwerking: een combinatie van divers stucwerk en behang als wandafwerking.

beglazing. Kunststof kozijnen ter plaats van de schuifpui woonkamer en dakkapellen.

Zonwering: handbediende zonnescreeens ter plaatse van de keuken.

Isolatie: de woning is voorzien van spouwmuurisolatie (t.p.v. de praktijkruimte, zijgevel en keuken), alsmede dubbele beglazing en vloerisolatie.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1981.

Grondoppervlak: 152 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 5229.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg / indicatie 3e kwartaal 2025.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele



**VOORTUIN /
ENTREE WONING
ÉN ENTREE
PRAKTIJKRUIMTE**



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



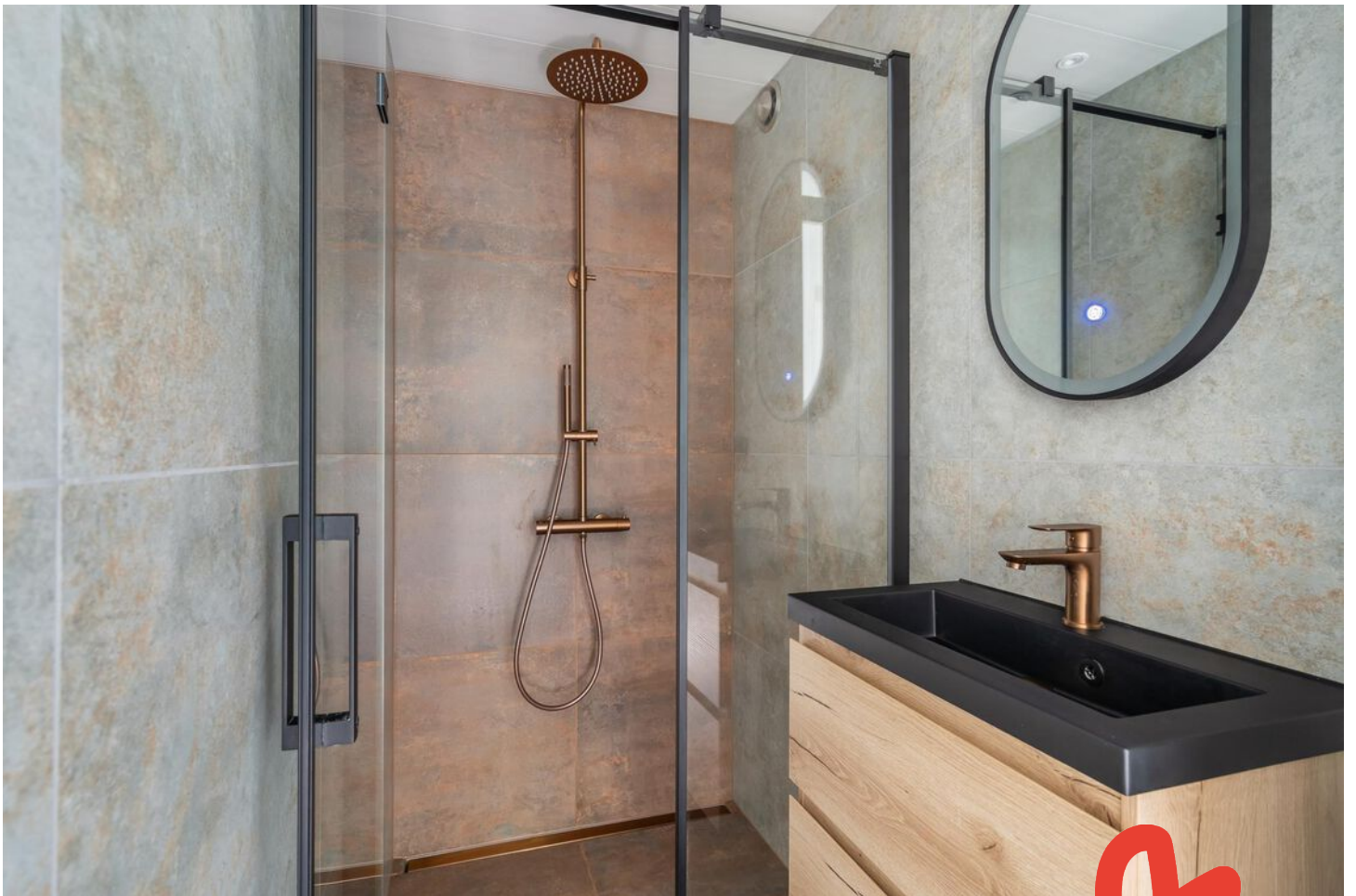




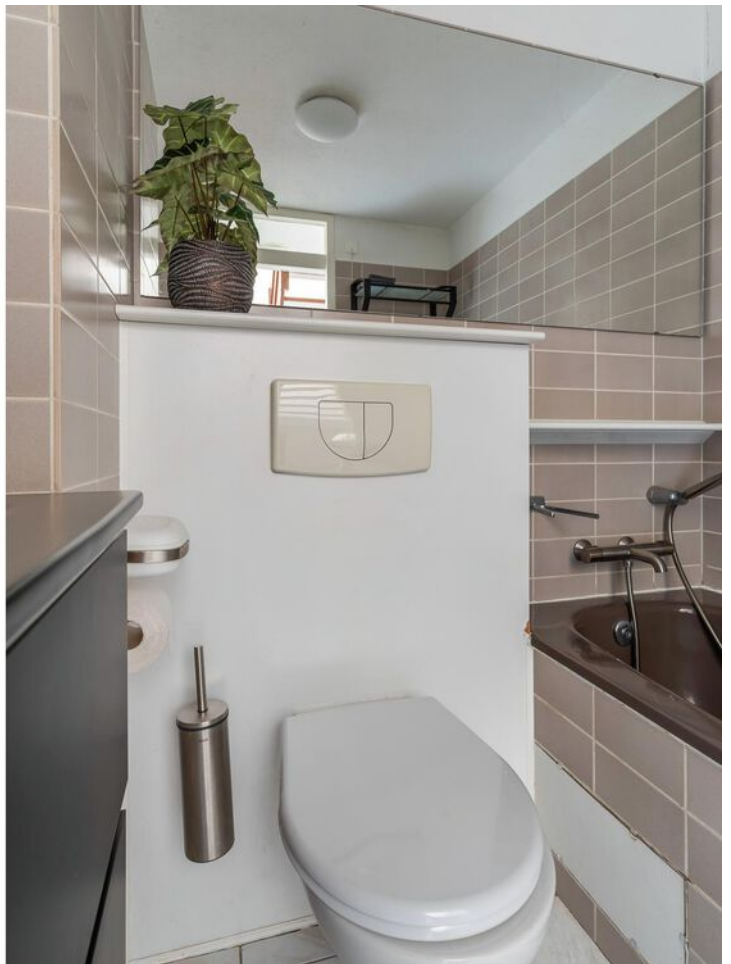






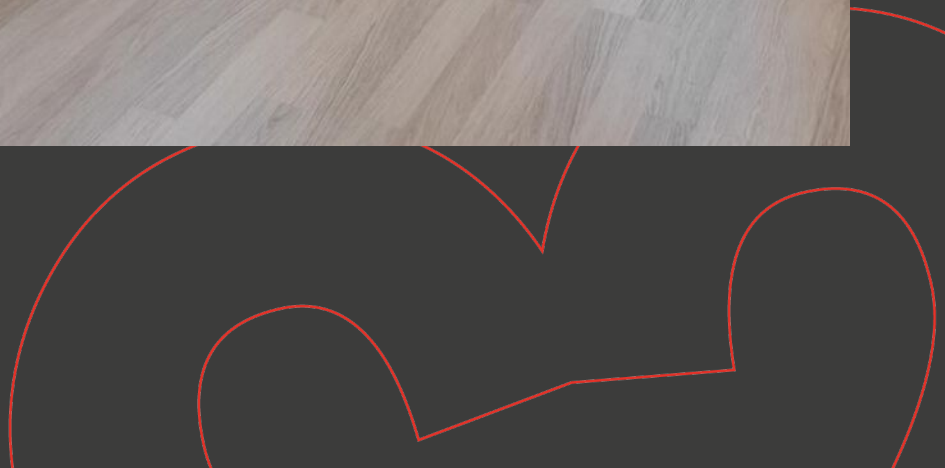


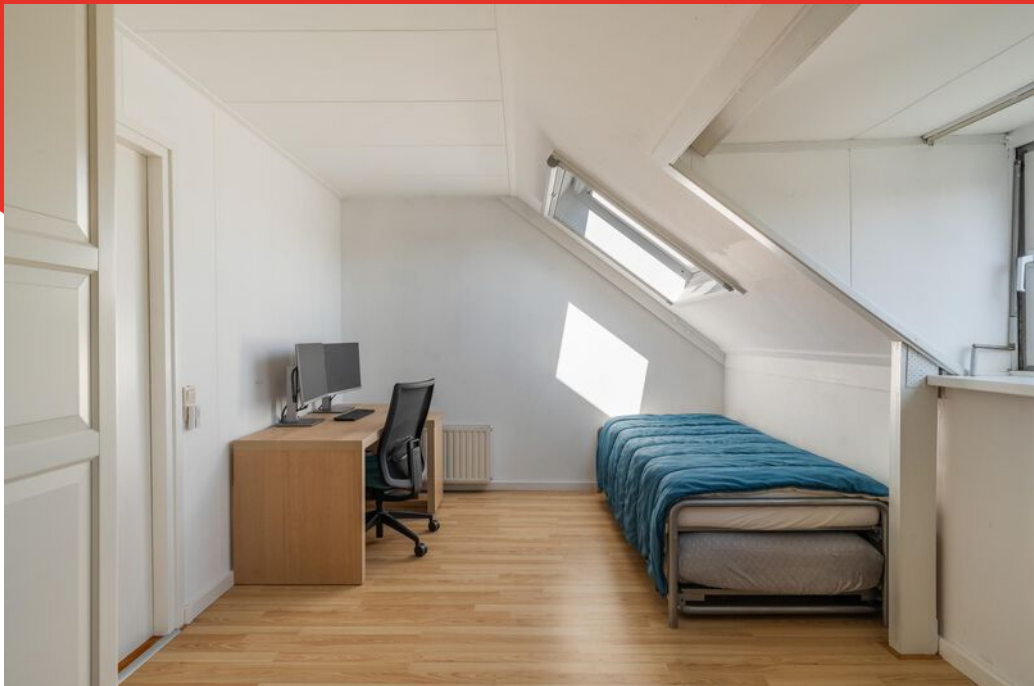




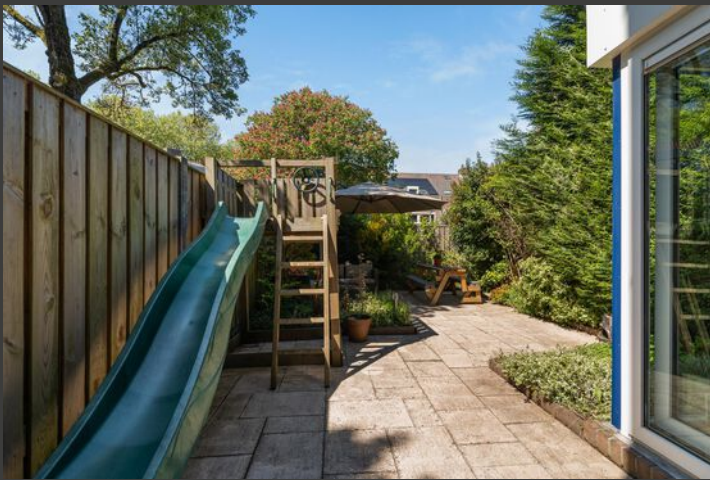


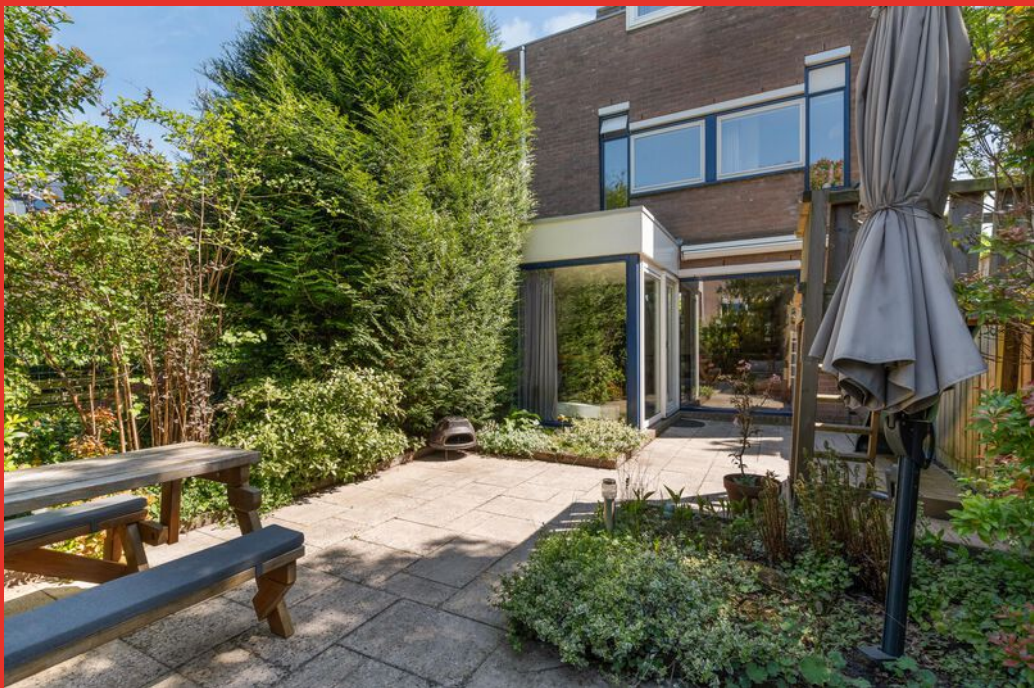




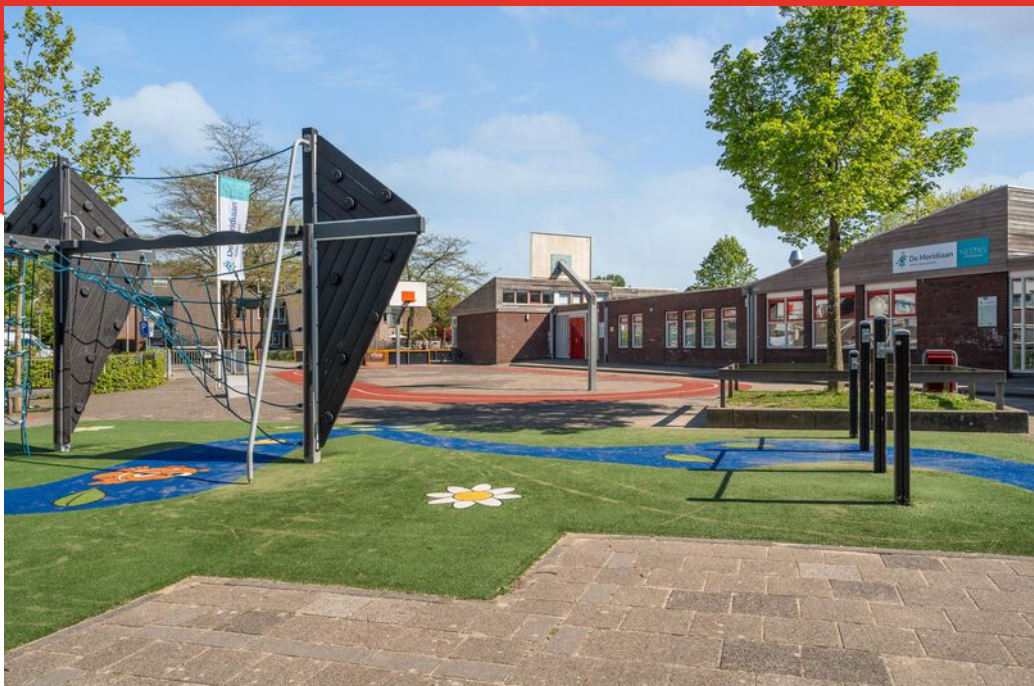




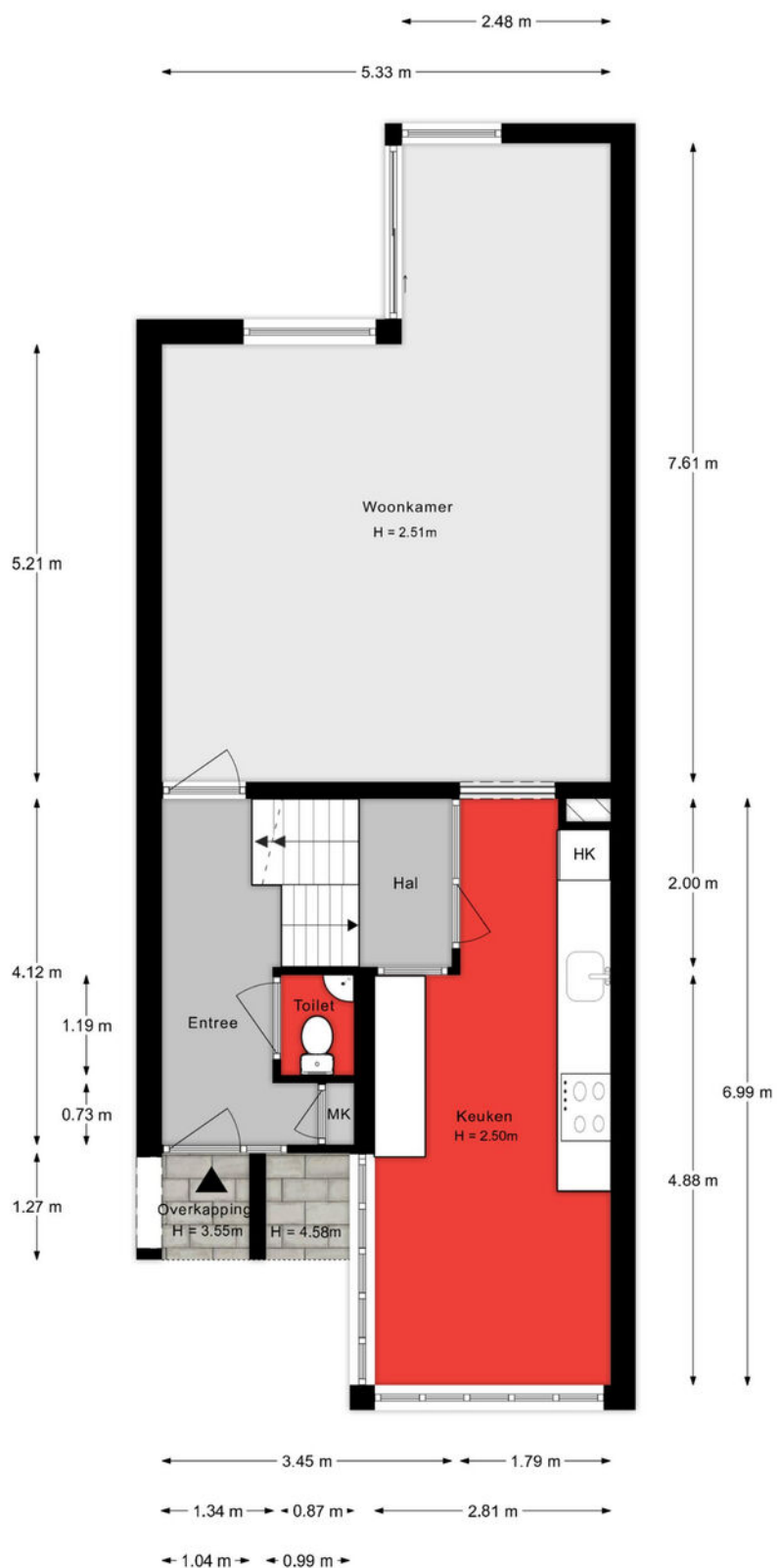






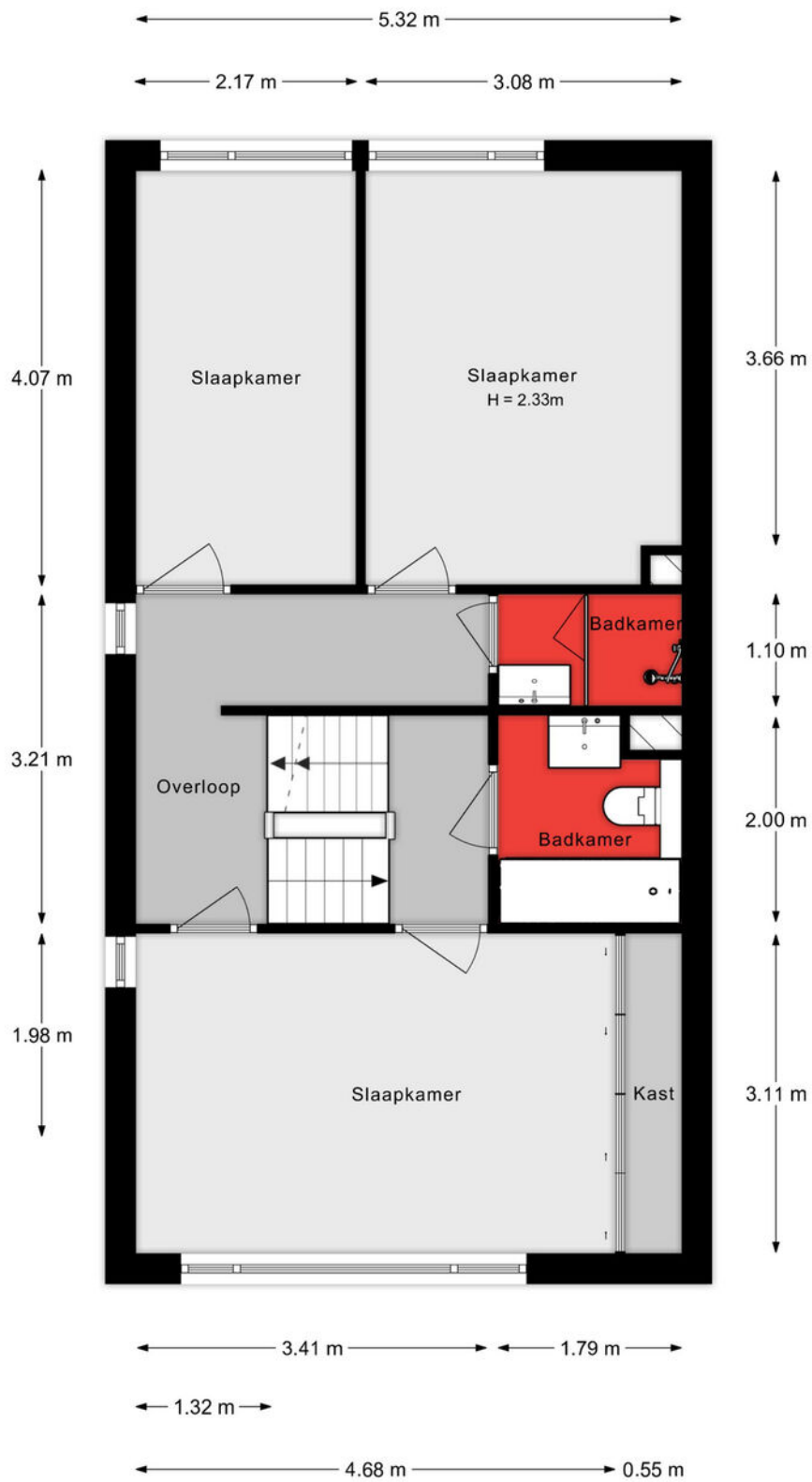


Begane grond



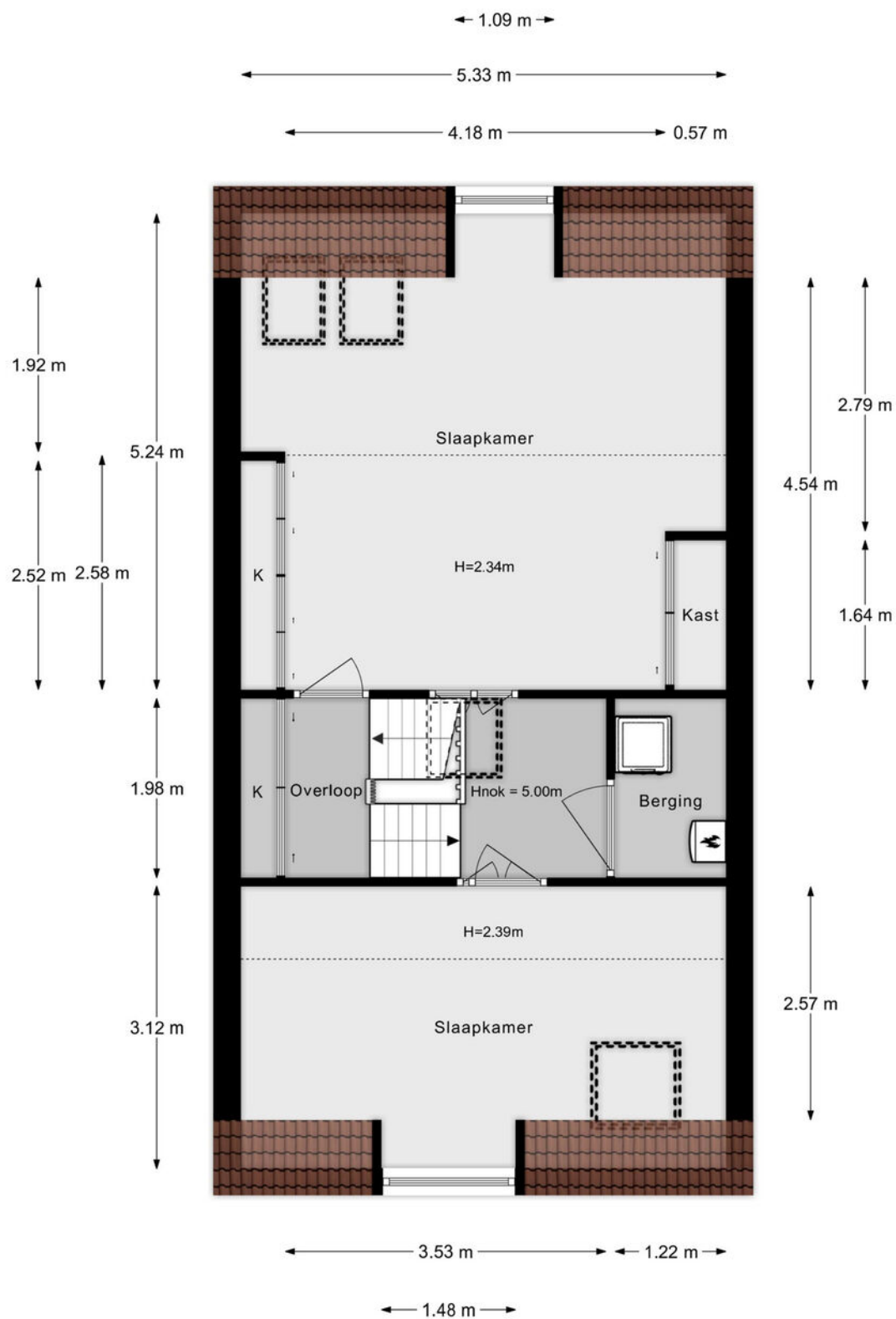
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



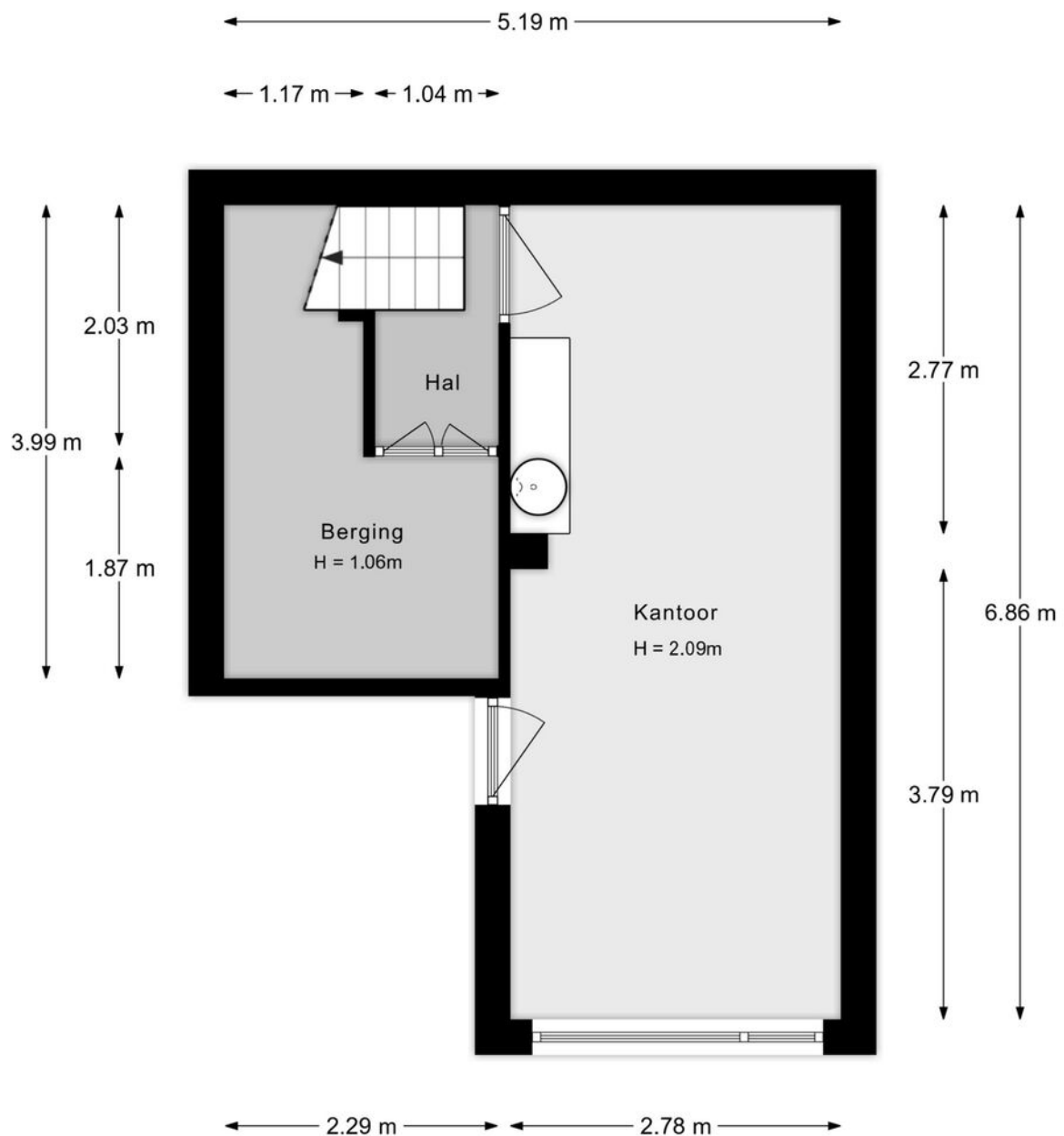
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



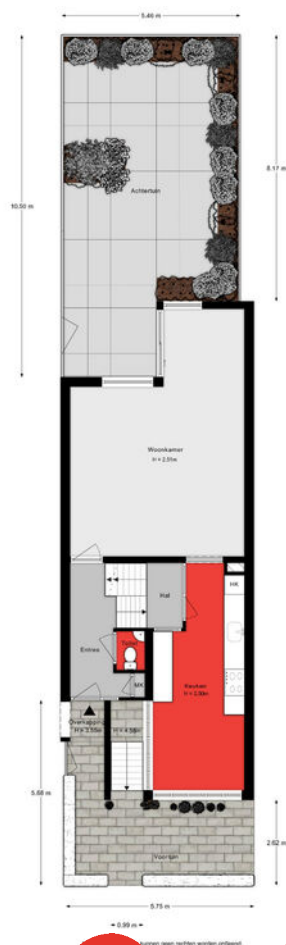
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderhuis / praktijk



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 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

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Enkele lampen zolder, gangen en slaapkamer kunnen achterblijven

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 2 witte zwevende kasten met glasplaat souterrain

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Grijs gordijnen 2 slaapkamers

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
(Klok)thermostaat	X

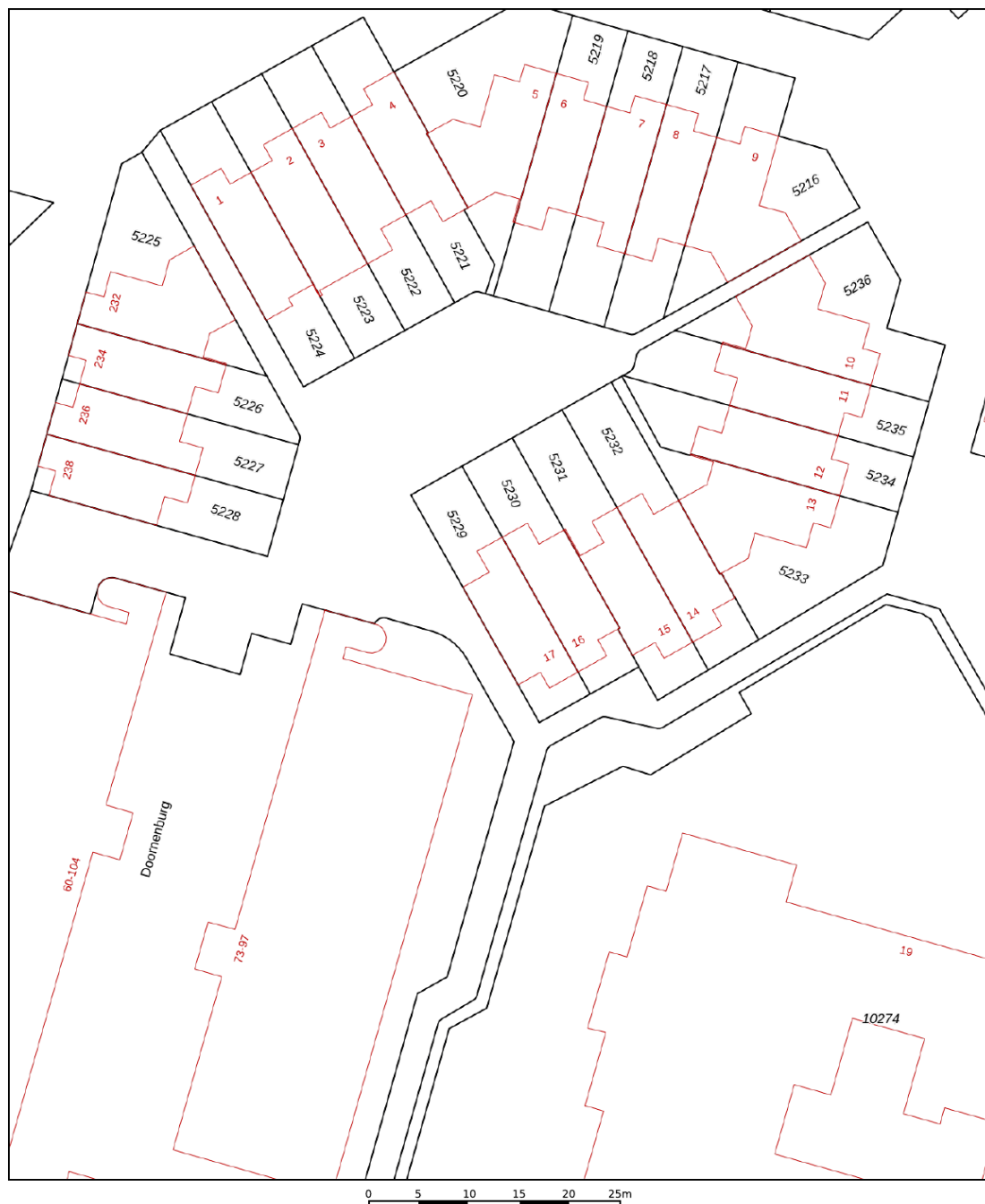
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Isolatie kruipruimte	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kastanjeboompje voortuin, planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubilair en parasol		X	
- Speeltoren met glijbaan		X	

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

Q

5229

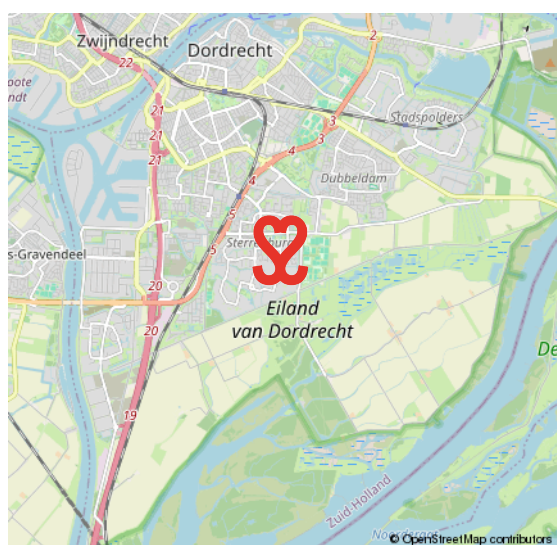
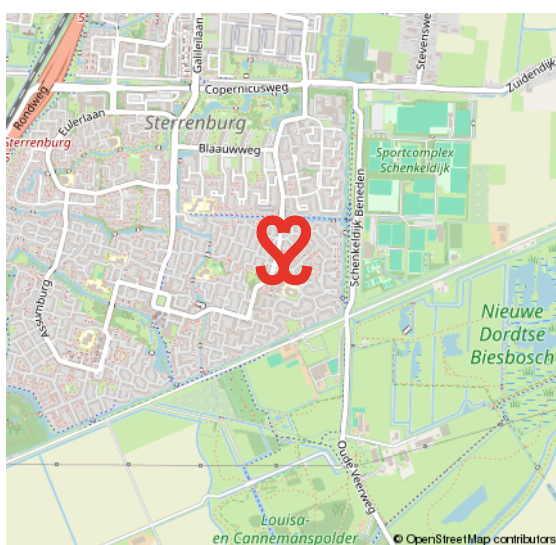
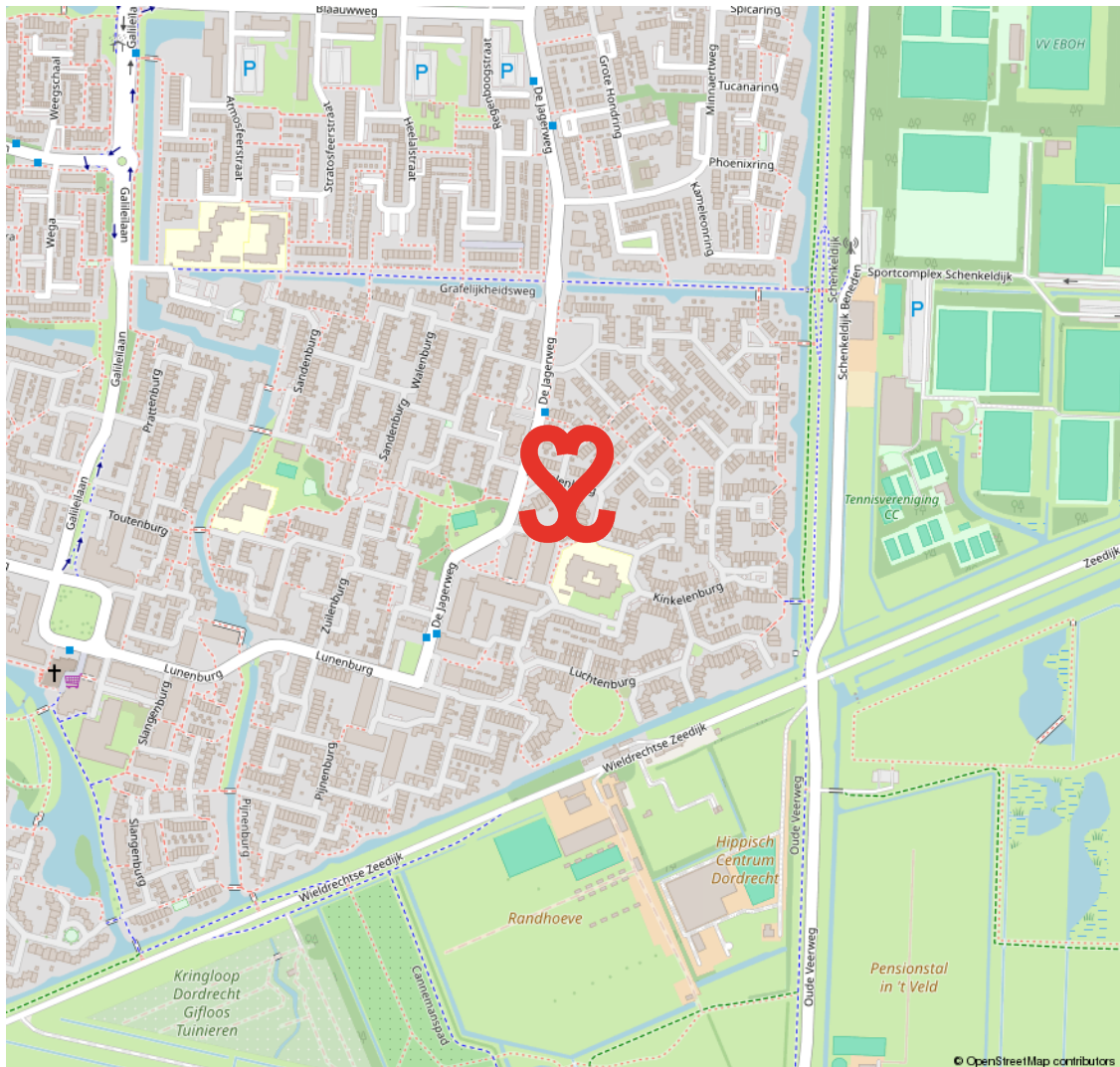
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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.



'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFEL

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

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

