



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

INDUS 46
3328 NC 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

Aan een rustig voetpad en te midden van groen gelegen, zeer royale en uitstekend onderhouden eengezinswoning met een zonnige tuin (zuiden) én achtergelegen garagebox!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

135 m²

PERCELOPPERVLAKTE

138 m²

INHOUD

450 m³

BOUWJAAR

1973

TUIN

achtertuin op het zuiden, voortuin

GARAGE

14 m²

VERWARMING

c.v.-combiketel, elektrische vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.



INDUS 46, DORDRECHT

HEERUK WOONHUIS!

FYNE WOONLOCATIE, OOK VOOR 'T GEZIN

- één van de grootste types eengezinswoningen in de wijk!
- modern woongenot, onderhoudsarme kunststof kozijnen en gevelbekleding, recent aangebrachte dak-, vloer- en bodemisolatie, 24 zonnepanelen en een cv-combiketel (energielabel A);
- tuingerichte en lichte woonkamer met ruime halfopen keuken;
- luxe toiletruimte (2025);
- drie slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met bijzonder ruime vierde slaapkamer met dakkapel;
- veel inpandige bergruimte door de berging (2e verdieping) en ruime vliering op stahoogte, met dakraam en vaste trap;
- zonnige, fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, met berging en achterom;
- rustige ligging aan voetpad en aan de achterzijde gelegen aan een parkeerpleintje;
- de achtergelegen, zeer praktische stenen garage is in de prijs inbegrepen;
- supercentrale ligging in de ruim opgezette en groene woonwijk Sterrenburg;
- om de hoek van basisschool en nabij winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid, uitvalswegen naar randweg N3 en het buitengebied;
- woonoppervlak: 135 m². Bruto inhoud: 510 m³;
- bouwjaar: 1973. Eigen grond: 122 m² (woning) + 16 m² (garage).

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (vernieuwd in 2021 en voorzien van 3-fase aansluiting, 9 groepen, extra groep voor de laadpaal, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar),

trapopgang en luxe, betegelde toiletruimte (2025) met hangend closet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Halfopen keuken aan de voorzijde voorzien van een keurige keukeninrichting bestaande uit een L-vormig keukenblok met veel kastruimte, inductiekookplaat (2021), rvs afzuigschouw, vaatwasser en close-in boiler (2021). In de grote wandkast bevinden zich een koel-/vriescombinatie, oven, magnetron en extra kastruimte. Verder is de keuken voorzien van een designradiator.

Sfeervolle, tuingerichte woonkamer met trapkast en deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met inloopkast/ berging.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde. Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset, automatische afzuiging en volledig betegeld.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang naar de was-/bergruimte en slaapkamer 4.

Was-/cv-/bergruimte met wasmachine aansluiting, cv-combikete (Intergas HRE, december 2023)

Slaapkamer 4, royale slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en portaaltje met vaste open trap naar de zolder.



Vliering (nokhoogte ca. 2.19 m.)
Ruime vliering voorzien van dakraam aan de voorzijde, omvormer zonnepanelen. Deze ruimte is goed te gebruiken als bijv. hobby of werkruimte.

Tuin/berging:
Voortuin met buitenkraan, gelegen aan voetpad. De op het zuiden gelegen achtertuin is mooi aangelegd en o.a. voorzien van een buitenkraan, elektra, bloembakken met een bewateringssysteem, sierbestrating en een ruime houten berging. De berging is voorzien van elektra en toegang naar het aan de achterzijde

LEKKER PLEKKIE!

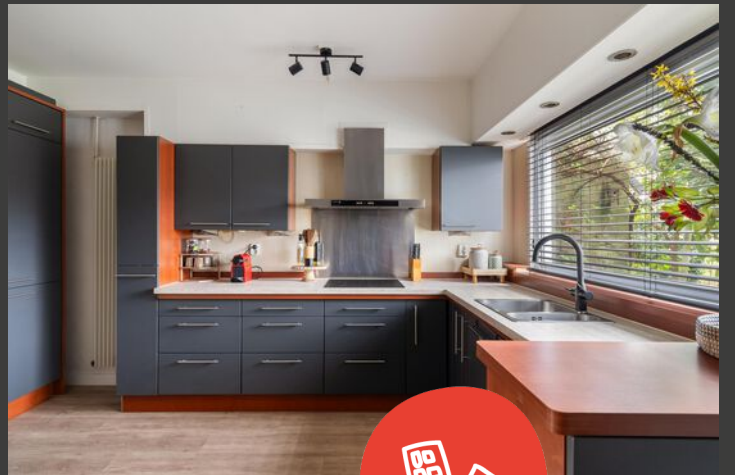
Algemeen:
Vloerafwerking: mooie pvc vloer op de woonverdieping (2021). Laminaat ter plaatse 1e en 2e verdieping.
Wand-/plafondafwerking: nagenoeg alle wanden zijn gestuct (incl. plafond keuken en woonkamer). Behang t.p.v. slaapkamer 4.
Verwarming: cv-combiketel en elektrische vloerverwarming ter plaatse van slaapkamers 1e verd.
Extra's: vernieuwde trapleuningen, elektrische laadpaal en alarm.
Energie label: A.
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummers 2226 (woning) en 6517 (garage).
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
Oplevering: in overleg.



Tim legt uit

Ik ben Tim 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















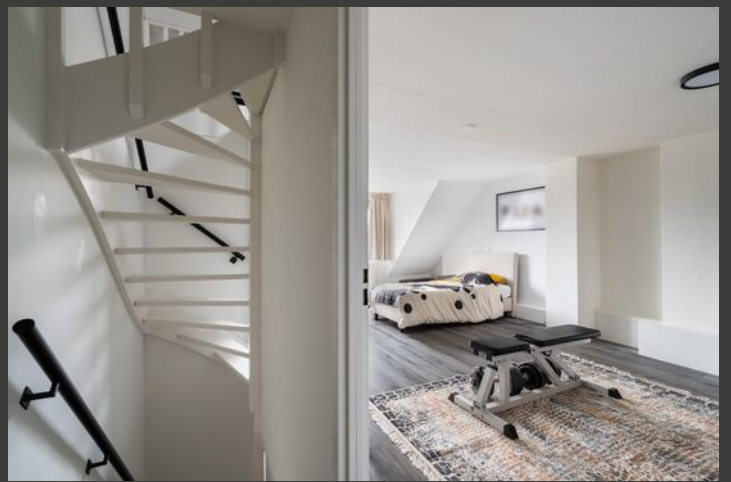






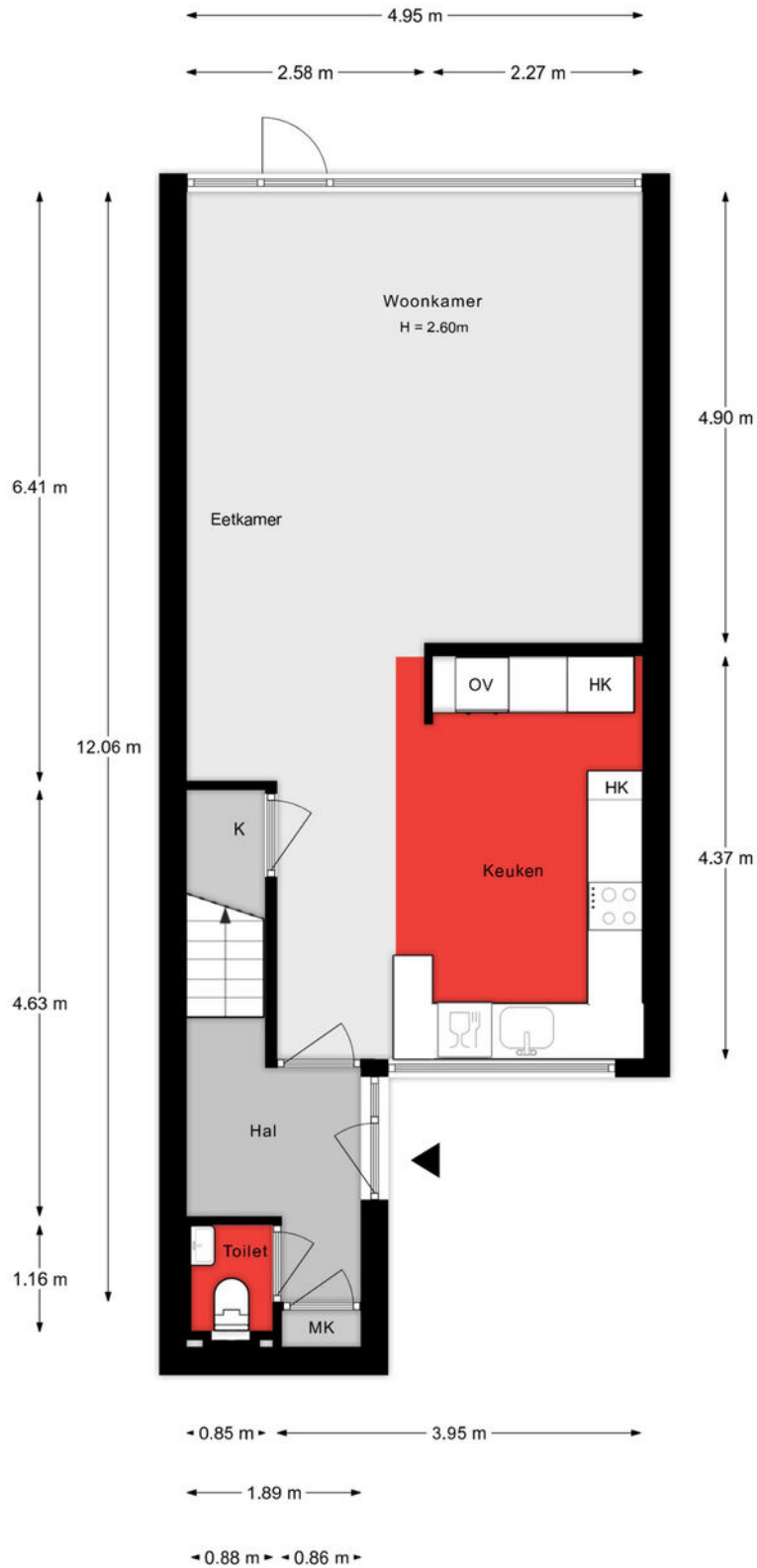






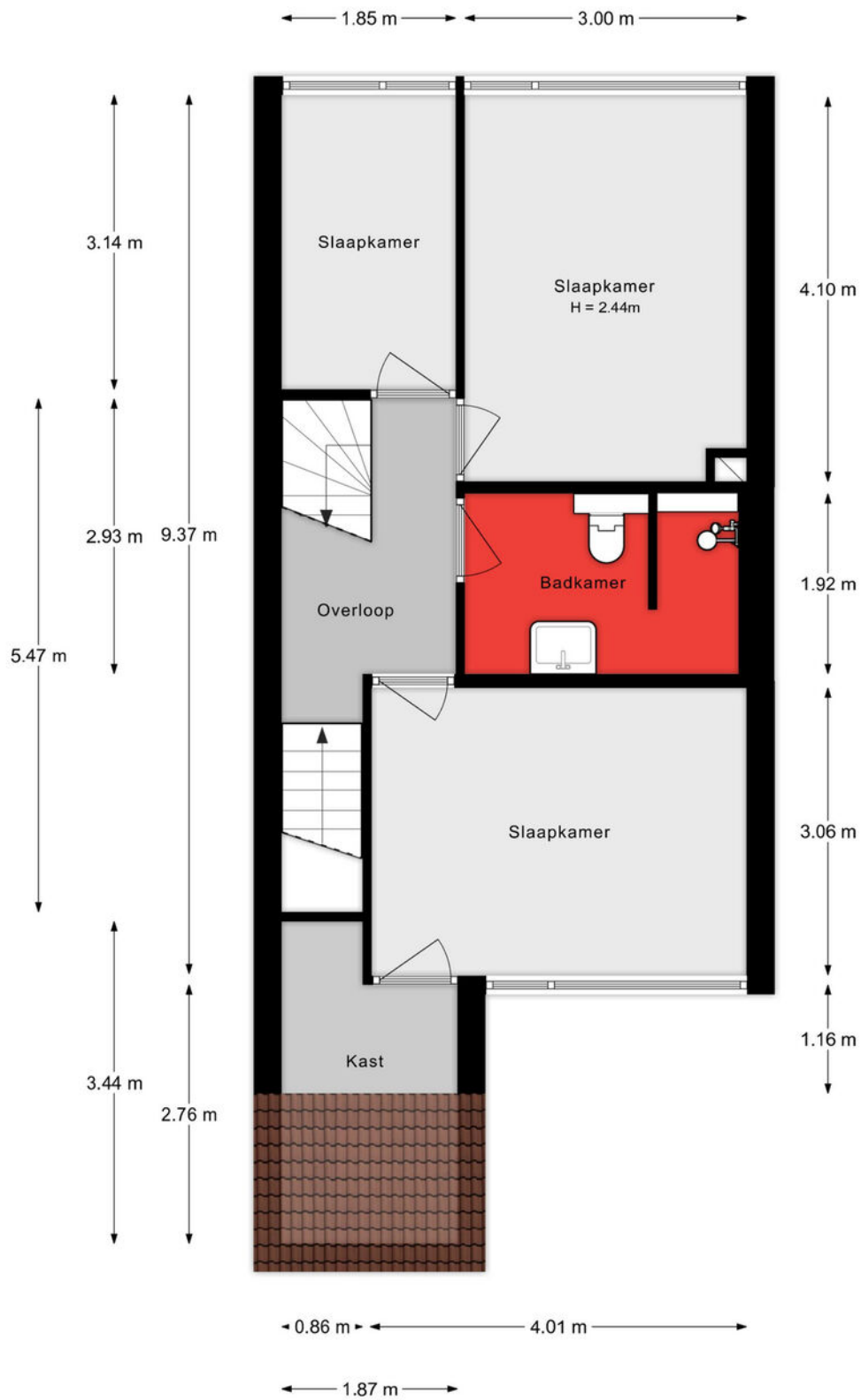


Begane grond



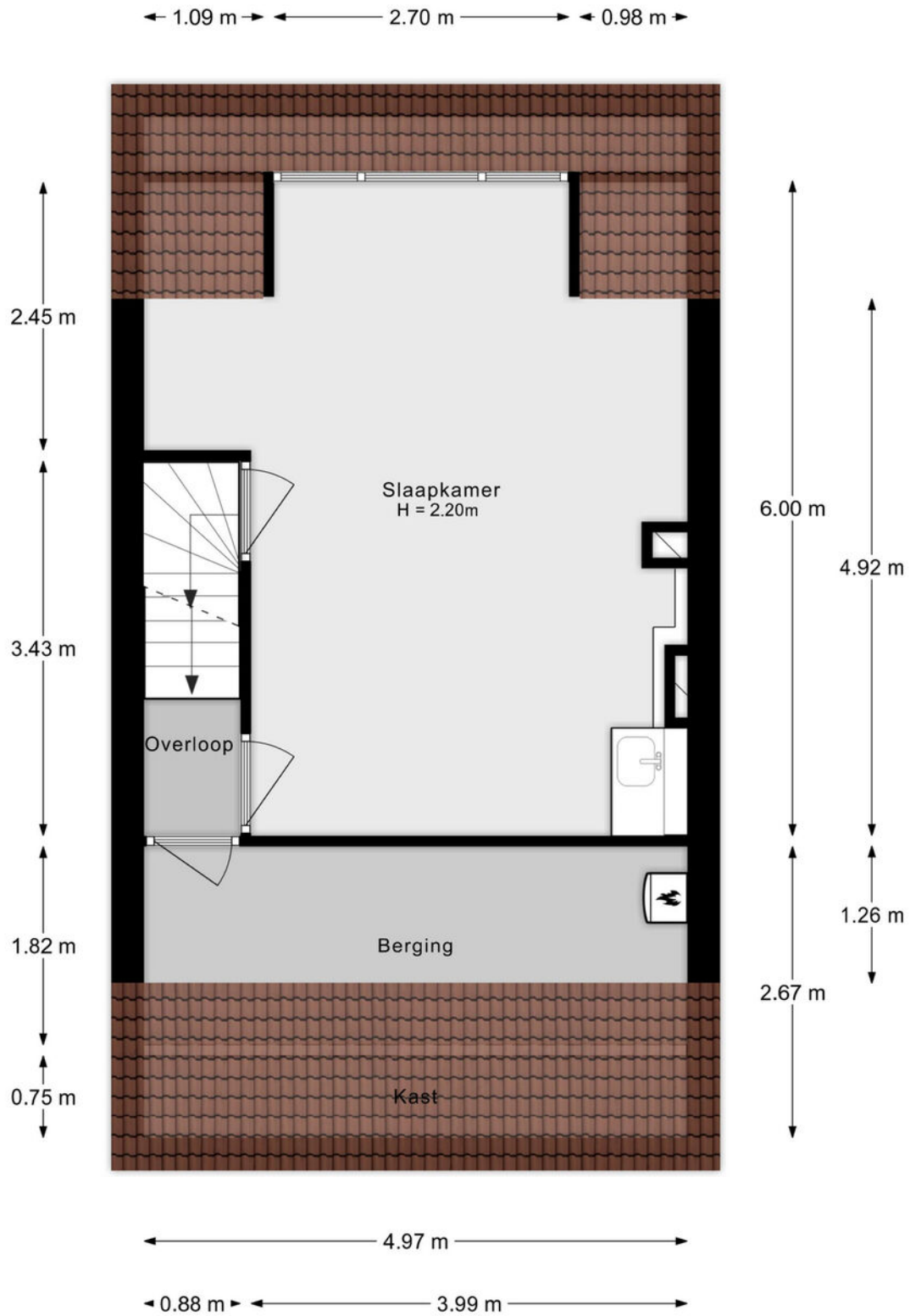
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



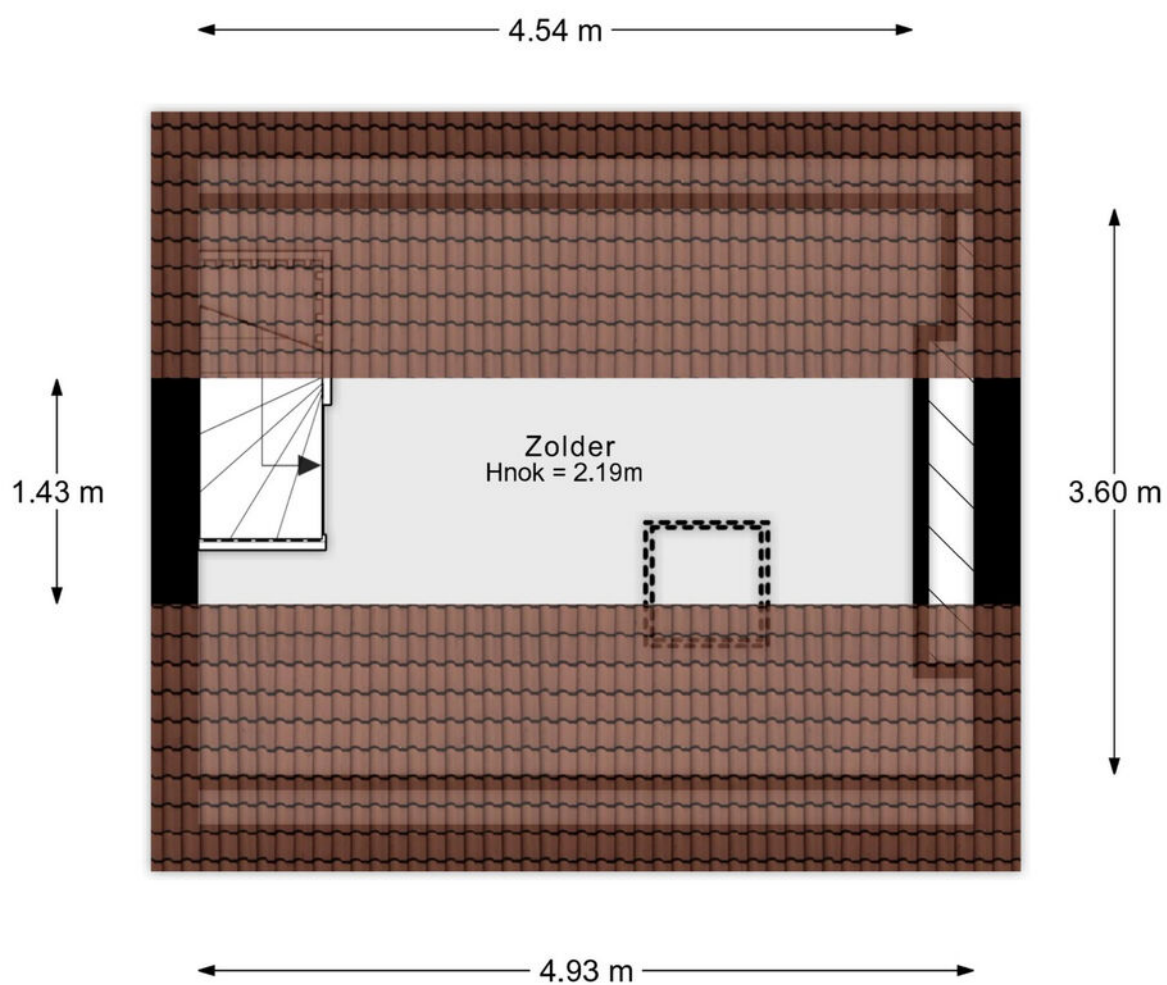
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



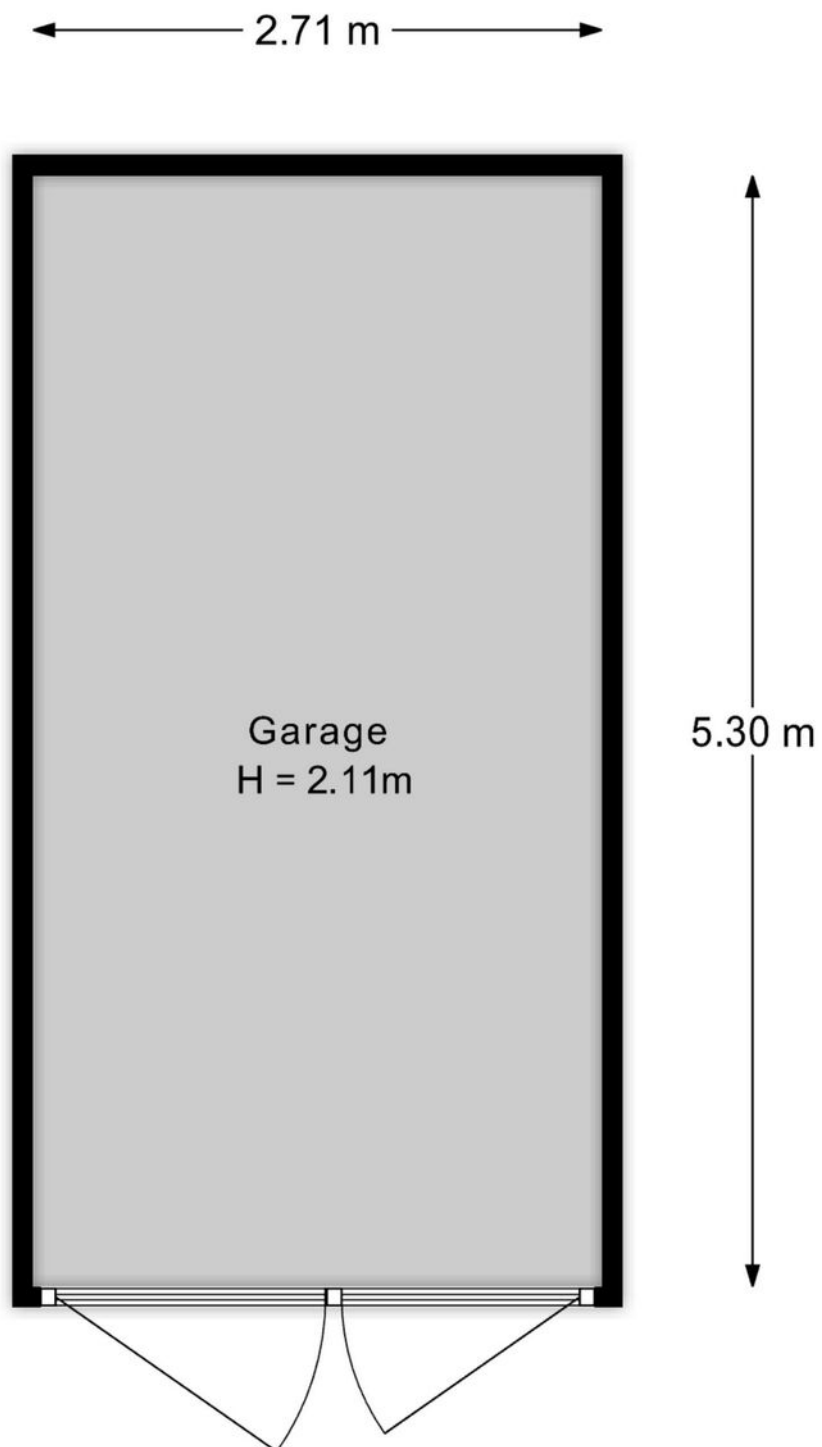
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



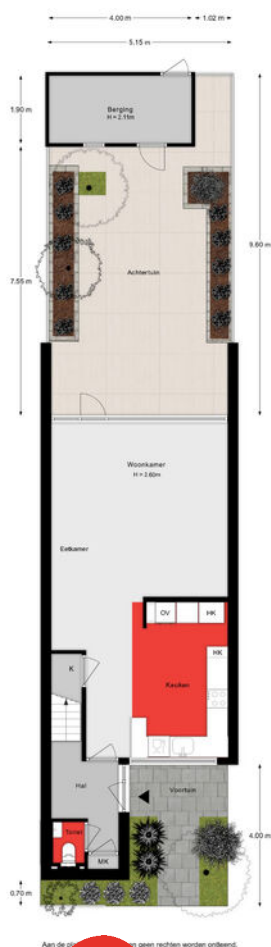
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
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		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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

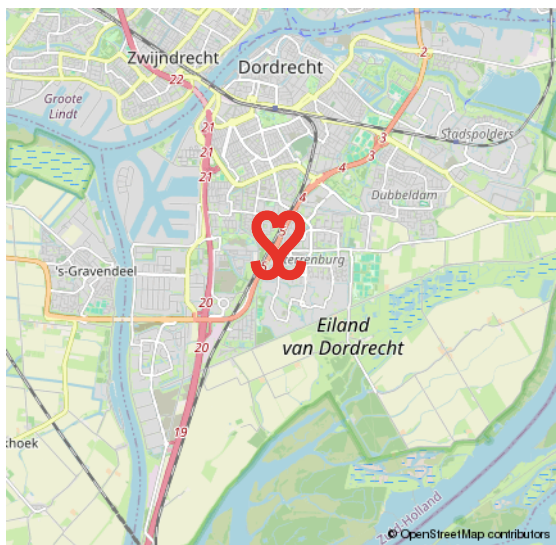
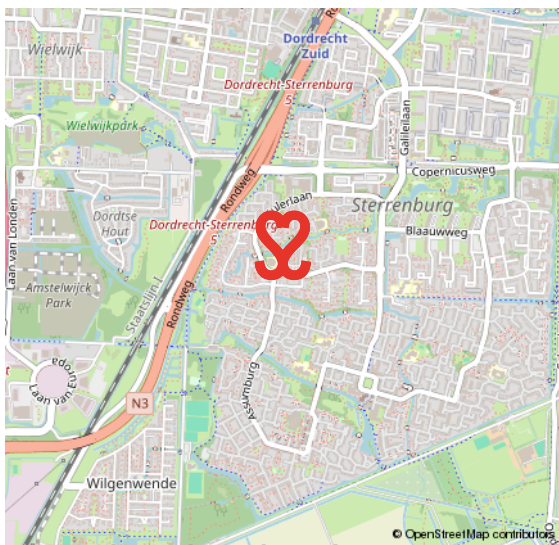
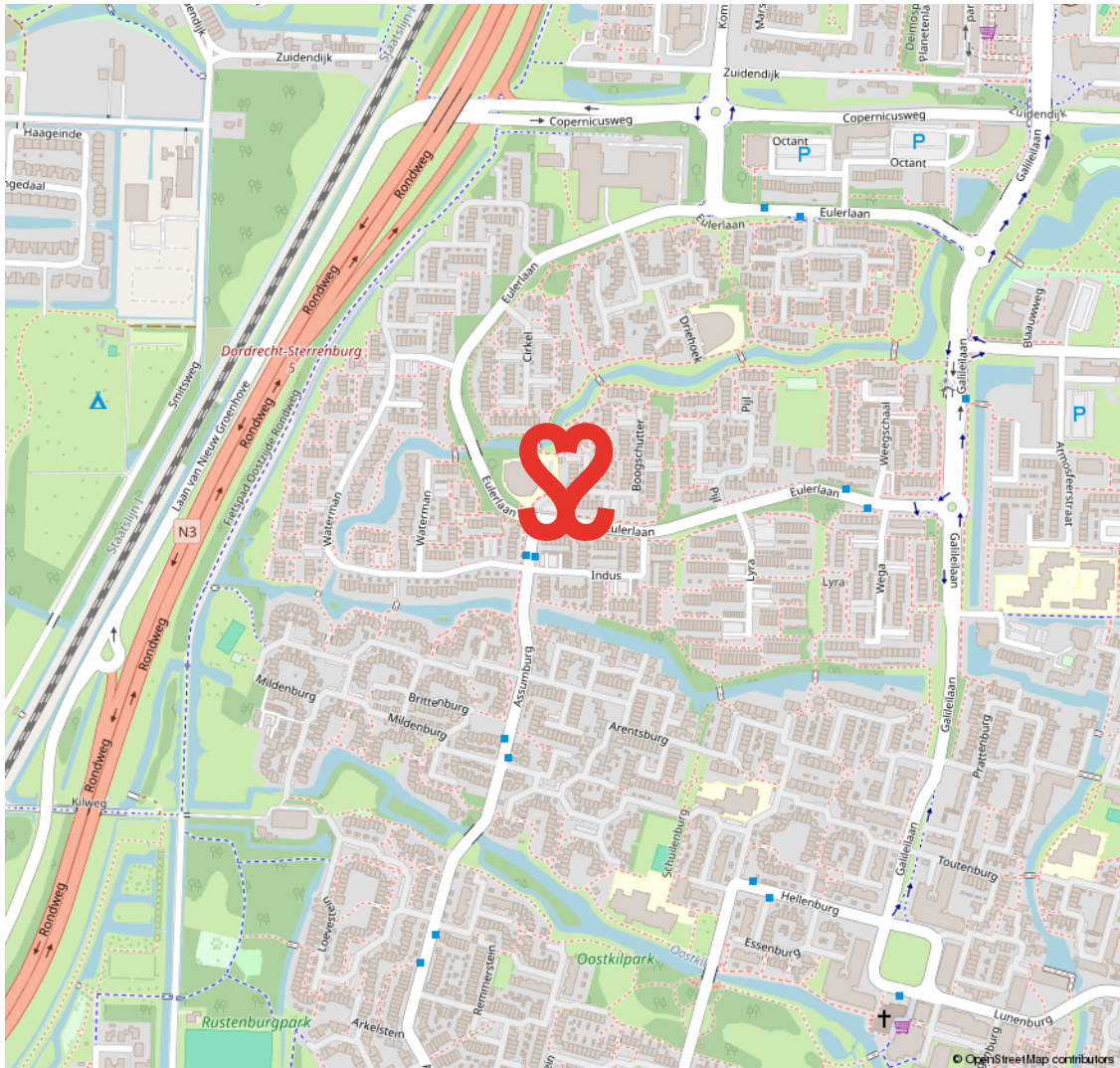
Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie Q
Perceel 2226



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025
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!"

 9,0

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://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. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

