



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**PIJNENBURG 25
3328 DA 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

Moderne en comfortabele HOEKwoning met dakterras, zonnige tuin met een toffe tuinkamer, carport én in pandige garage! Dit alles is gelegen op een ruim perceel aan de rand van de geliefde woonwijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

3, optioneel 4

WOONOPPERVLAKTE

121 m² excl. garage

PERCEELOPPERVLAKE

225 m²

INHOUD

400 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

zonnige tuin op het zuiden

GARAGE

in pandig 16 m²

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas. Energielabel B.

VRAAGPRIJS € 465.000 K.K.



PIJNENBURG 25, DORDRECHT

SÚPER COMFORTABEL WONEN! & DAT OP GELIEFDE WOONLOCATIE!

- wonen nabij de natuur én alle wijkvoorzieningen;
- ruime, tuingerichte woonkamer met open keuken en grote kunststof schuifpui;
- twee slaapkamers (optioneel drie) en moderne badkamer met ligbad en douche op de verdieping;
- groot en zonnig dakterras van 28 m²;
- ruime, zonnige en privacyvolle tuin;
- gave tuinkamer en praktische berging, samen 19 m²;
- parkeren op eigen erf, onder de carport of in de inpandige garage van 17 m²;
- wandelen en fietsen in het mooie Dordtse buitengebied dat is gelegen achter de Wieldrechtse Zeedijk;
- alle wijkvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, o.a. winkelcentrum, scholen, busstation, treinstation Zuid en sportverenigingen;
- woonoppervlak 121 m². Bruto inhoud 400 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 225 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), toiletruimte, gang met twee ruime voorraadkasten en toegang tot inpandige garage.

Verzorgde toiletruimte met hangend closet en wastafelmeubel.

Ruime, tuingerichte woonkamer met sfeervolle gashaard en kunststof schuifpui.

Open keuken in U-opstelling, met granieten werkblad, spoelbak, veel praktische trekladen, bovenkasten, rvs afzuigunit (naar buiten), 5-pits gaskookplaat, koelkast met vriesvak en combimagnetron.

Inpandige garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur en aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.

Verdieping:

Overloop met toiletruimte.

Verzorgde toiletruimte met hangend closet en fontein.

Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde met airco en deur naar het dakterras.

Slaapkamer 2 gelegen aan de zijzijde. Riante slaapkamer met tevens airco en een grote inbouw schuifkastenwand.

Moderne badkamer met lichte, geheel betegelde wanden, tegelvloer, duo ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, nisjes, raam en plafond met inbouwspots.

Buiten:

Carport: aan de zijzijde van de woning is de carport gelegen. Ideaal!

Tuin: privacyvolle patiotuin gesitueerd op het zonnige zuiden en aangelegd met een groot terras van sierbestrating, gras en opstaande plantenborders. De tuin is omheind. Achterom via carport.

Tuinkamer: steen gebouwd en v.v., betonvloer met tegels, plafond met spots en glazen schuifdeursysteem. Loungen maar!

Berging: stenen berging met betonvloer.



Dakterras: gelegen op de woonkamer en gesitueerd op het zuiden.

Algemeen:

Wandafwerking: strakke wanden, steenstrips (één wand woonkamer) en behang.

Vloerafwerking: laminaat.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbelglas. Kunststof schuifpui met HR++ glas. De houten kozijnen zijn voorjaar 2025 geschilderd.

Gevelbekleding: Keralit.

NABIJ NATUUR & ALLE WIJK-VOORZIENINGEN

Zonnepanelen: 12 stuks, geplaatst in 2019. Airconditioning: ter plaatse van slaapkamers.

Energie label: B.

Bouwjaar: 1977.

Grondoppervlak: 225 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 3722 en 6547.

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

Oplevering: in overleg / kan snel.



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



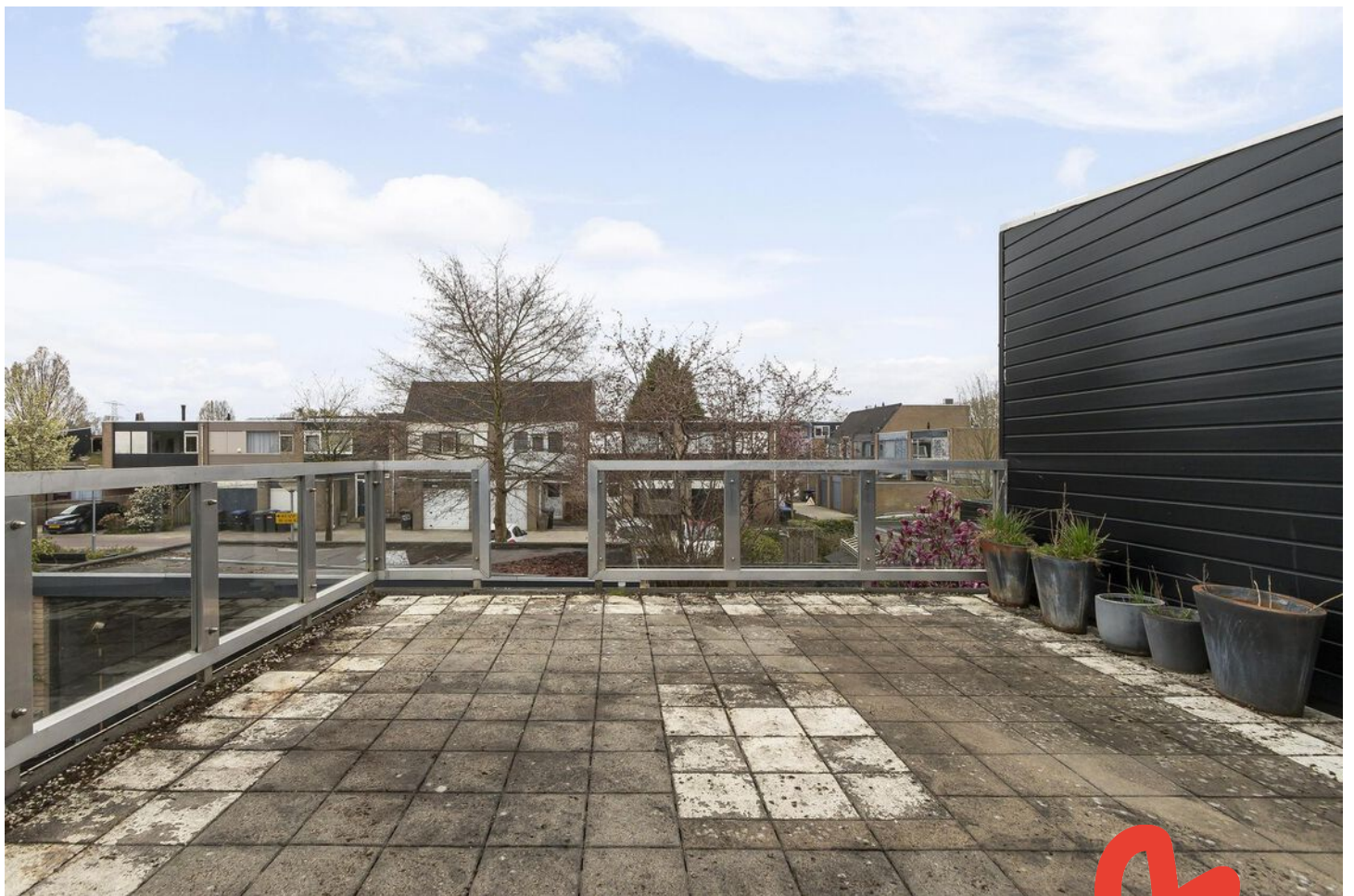


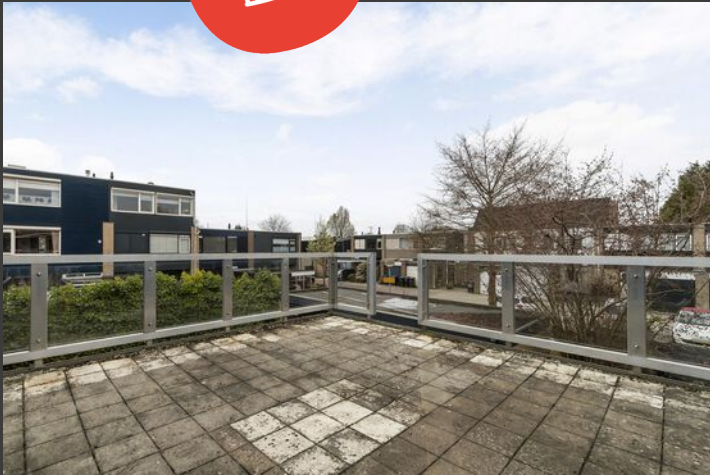




















Begane grond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Verdieping



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening 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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Lage hangkasten bij TV/openhaard

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X
Alarminstallatie	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Screens	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

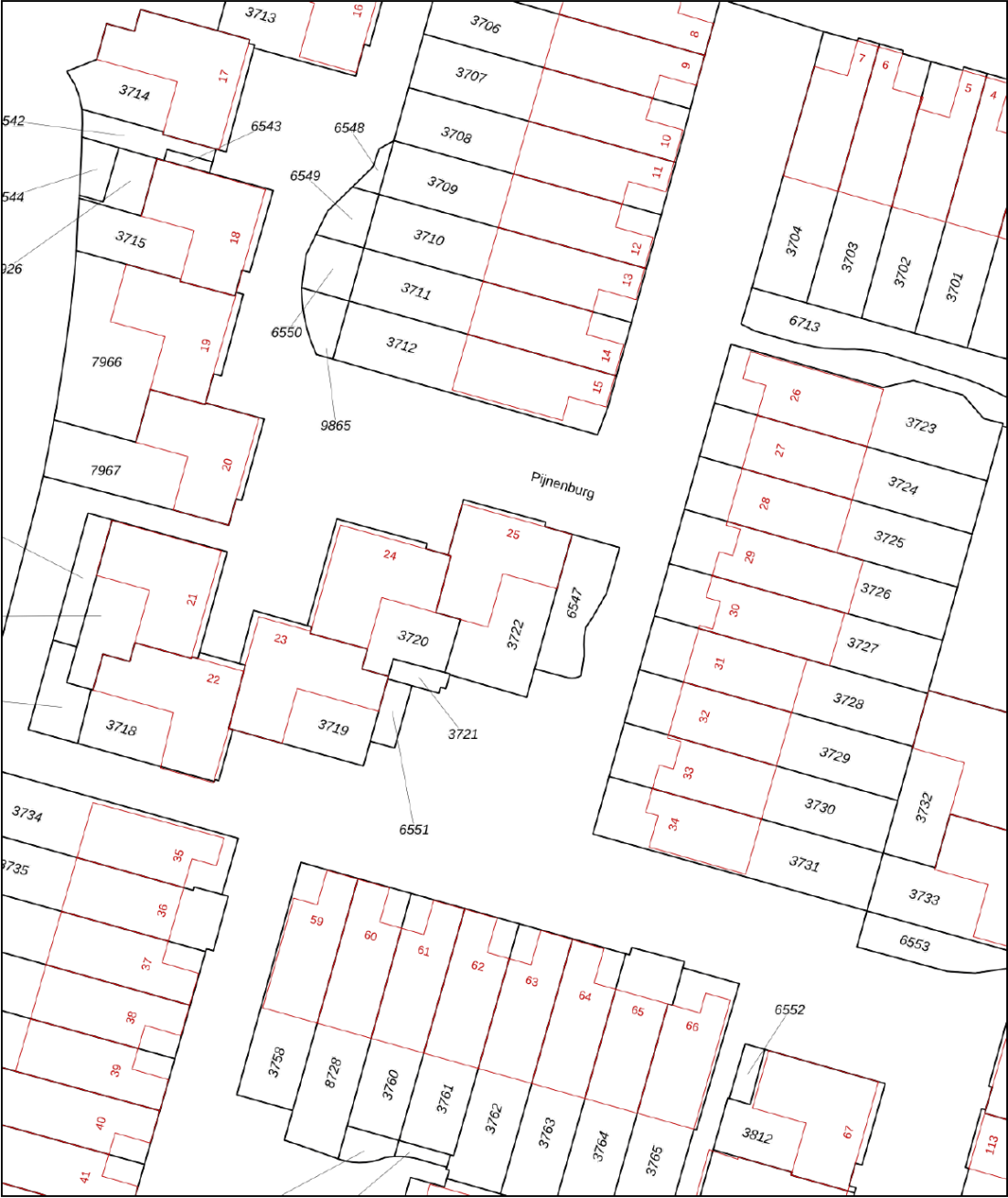
LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
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

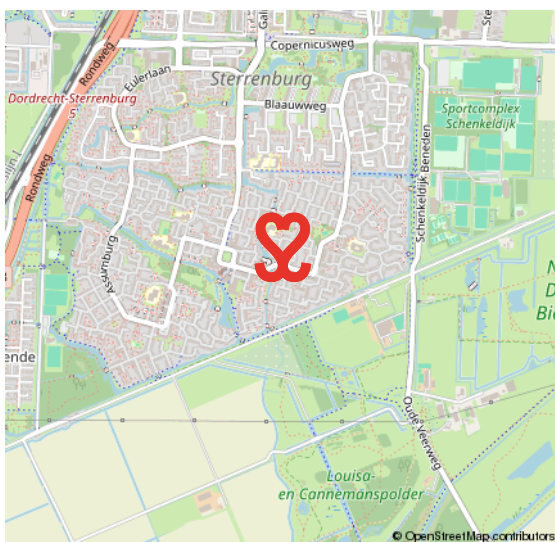
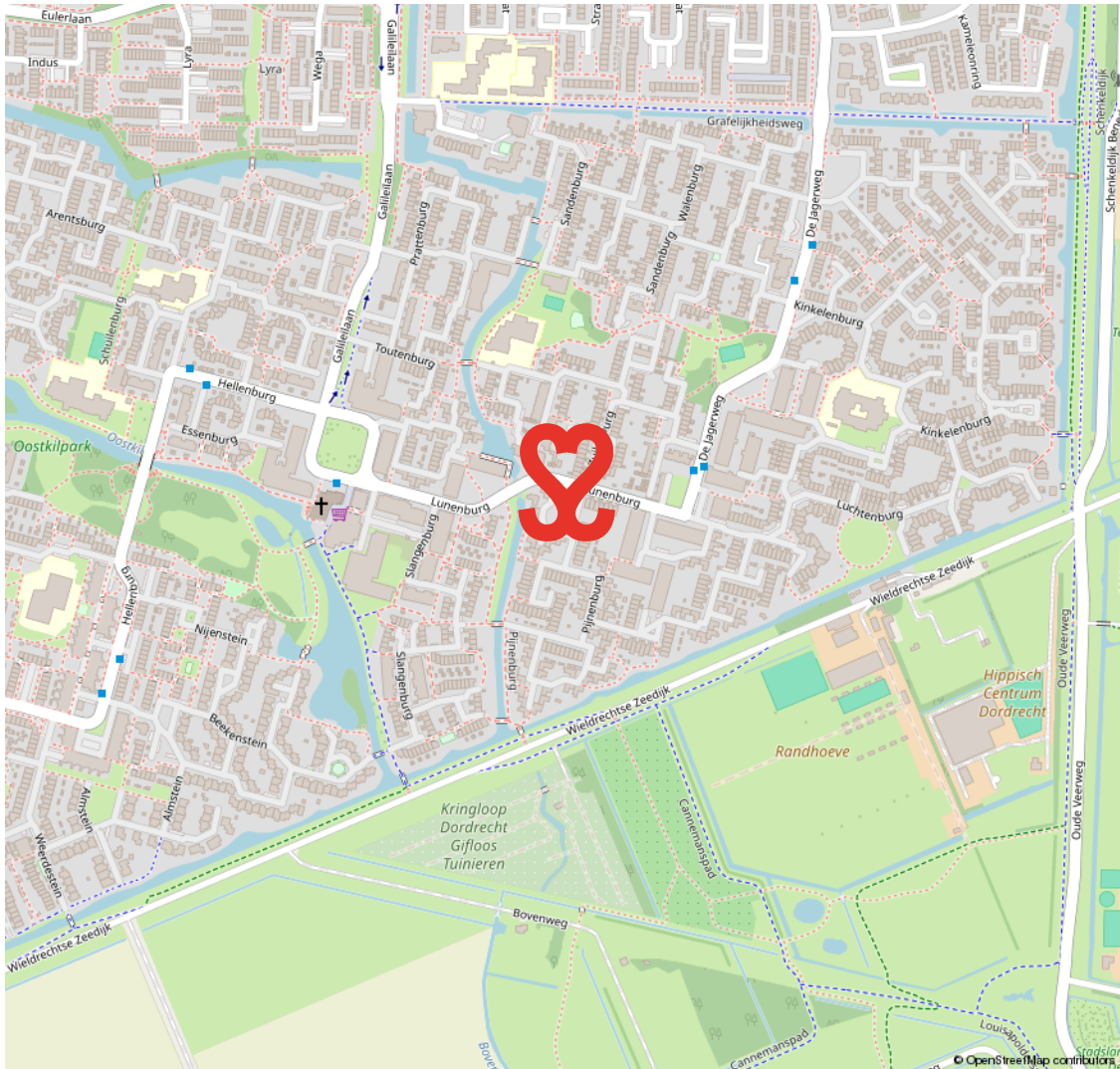
Perceel 3722

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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://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 TROSZÉL

