



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**KINKELenburg 69
3328 AG 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

Waanzinnig mooi gelegen hoekwoning aan de rand van woonwijk Sterrenburg, met wellicht dé woonbeleving die jij zoekt! Magnifiek plekje, heel toffe woonkamer met serre uitbouw, royaal bemeten perceel & een riante tuin; dit huis heeft het!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

6, waarvan 4 slaapkamers

WOONOPPERVLAKTE

127 m²

PERCEELOPPERVLAKE

275 m²

INHOUD

385 m³

BOUWJAAR

1980

TUIN

zij-/achtertuin

PARKEREN

openbaar parkeren (gratis)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, muur- en vloerisolatie. Nagenoeg geheel v.v. isolerende beglazing.

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



KINKELBURG 69, DORDRECHT

ZÓ MOOI GELEGEN ZIE JE ZELDEN! PAK JIJ DEZE KANS?

- verrassend mooie ligging nabij én met uitzicht richting de Schenkeldijk en de Zeedijk, met daarachter het Dordtse buitengebied;
- riantе zij-/achtertuin gesitueerd op het zuiden;
- uitgebouwde woonkamer middels aluminium serre uitbouw;
- open keuken met moderne, op maat gemaakt keukeninrichting v.v. inbouwapparatuur;
- vier slaapkamers, waarvan er twee zeer royaal zijn;
- twee aangebouwde bergingen (één onderdeel van de uitbouw en een stenen berging);
- energielabel B met o.a. 12 zonnepanelen;
- gelegen nabij natuur- en wandelgebieden (Nieuw Dordtse Biesbosch en De Elzen);
- én nabij diverse scholen, sportpark Schenkeldijk, winkelcentrum Sterrenburg en uitvalswegen
- woonoppervlak 127 m². Bruto inhoud 385 m³;
- bouwjaar 1980. Eigen grond 275 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (groepenkast uit 2019 met 10 groepen incl. kookgroep, 3 aardlekschakelaars en zonnepanelen groep), toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, hangend closet en fontein.

Ruime, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de serre uitbouw, tuindeur, open haard (niet in gebruik), trapkast en mooie plavuizen (45 x 90 cm);

Super gave en lichte tuinkamer (serre uitbouw) met heel veel glas, dubbele schuifpui en een bijzonder fraai uitzicht richting de Schenkeldijk.

Open keuken gelegen aan de voorzijde met een moderne, op maat gemaakte inrichting uit 2020.

Deze rechte opstelling is voorzien van een houten werkblad, rvs spoelbak, bovenkasten, een in het blad verzonken inductiekookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Tegen de andere wand is een op maat gemaakte kastenwand geplaatst.

Eerste verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde, ruime slaapkamer met zijraam;

Slaapkamer 2 en 3 zijn gelegen aan de achterzijde.

Badkamer gelegen in het midden van de woning met geheel betegelde wanden, plavuizen, ligbad incl. douche, wastafelmeubel, hangend closet, designradiator, mechanische afzuiging en wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping:

Overloop.

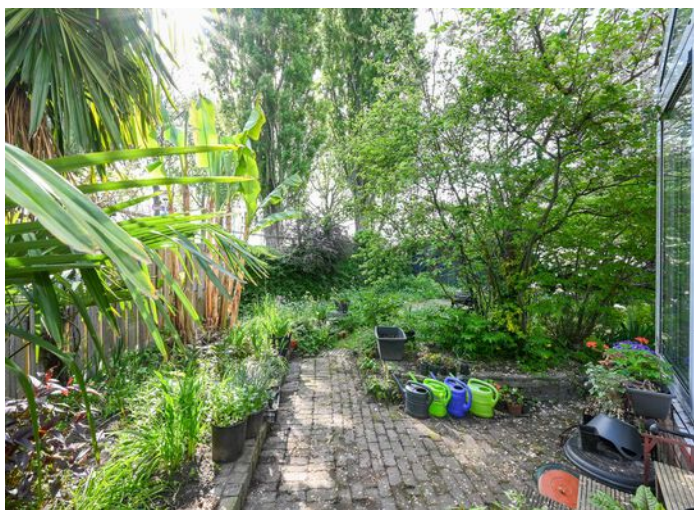
Slaapkamer 4, royale slaapkamer met dakkapel, wastafel, stookruimte met opstelplaats van de cv-combiketel (merk Nefit, uit 2010) en omvormer en een inpandige bergruimte.

Buiten:

De woning beschikt over een zeer ruime hoektuin met veel groen, gesitueerd op het zonnige zuiden. De grootte is dusdanig dat je er meerdere zitjes kunt creëren.

Berging I: onderdeel van de uitbouw, in aluminium met glas uitgevoerd en v.v. betonvloer.

Berging II: aangebouwde stenen berging.



Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen en laminaat.

Wandafwerking: spachtelputz, structuurverf en behang.

Kozijnen/beglazing: aluminium kozijnen incl. dubbele schuifpui (serre uitbouw) met HR++ glas. Houten kozijnen met enkel glas t.p.v. dakkapellen.

Isolatie: dak-, muur- en vloer- en overwegend glasisolatie.

Energie label: B.

MODERNE OP MAAT GEMAAKTE KEUKEN

Bouwjaar: 1980.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 5461 en 7896.

Grondoppervlak: 275 m².

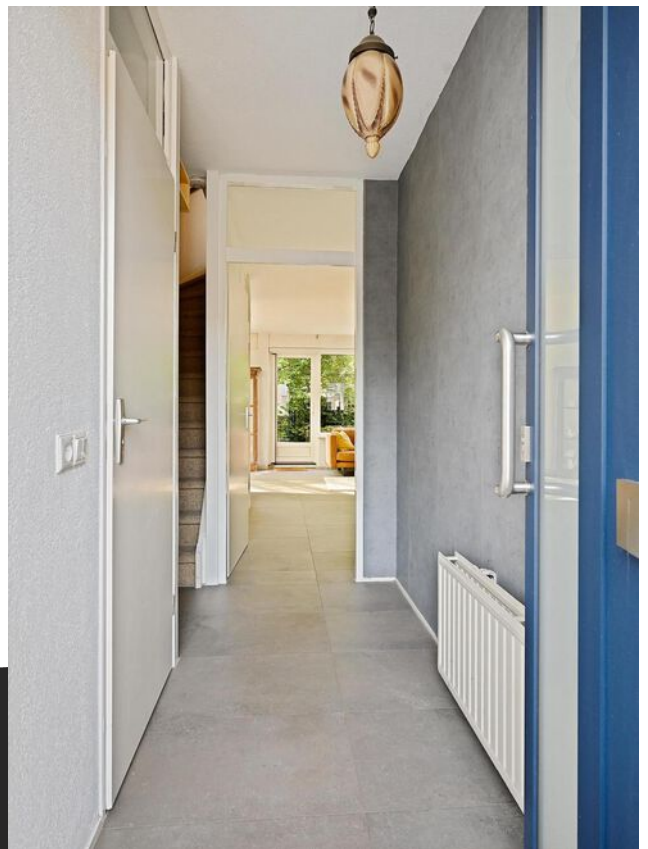
Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg / kan snel.

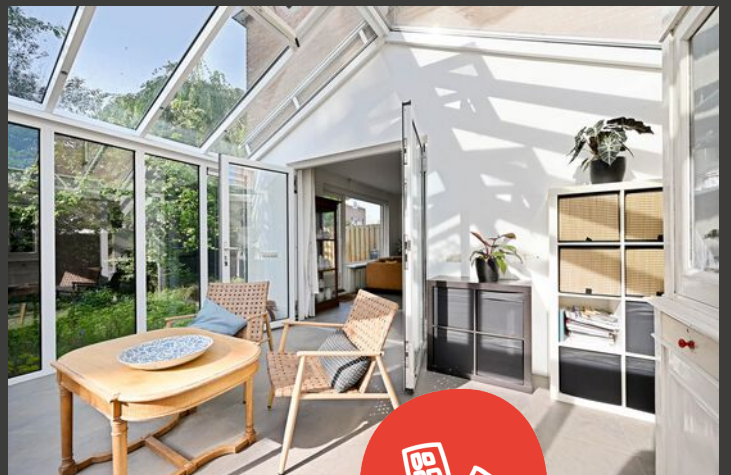


Tim legt uit

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

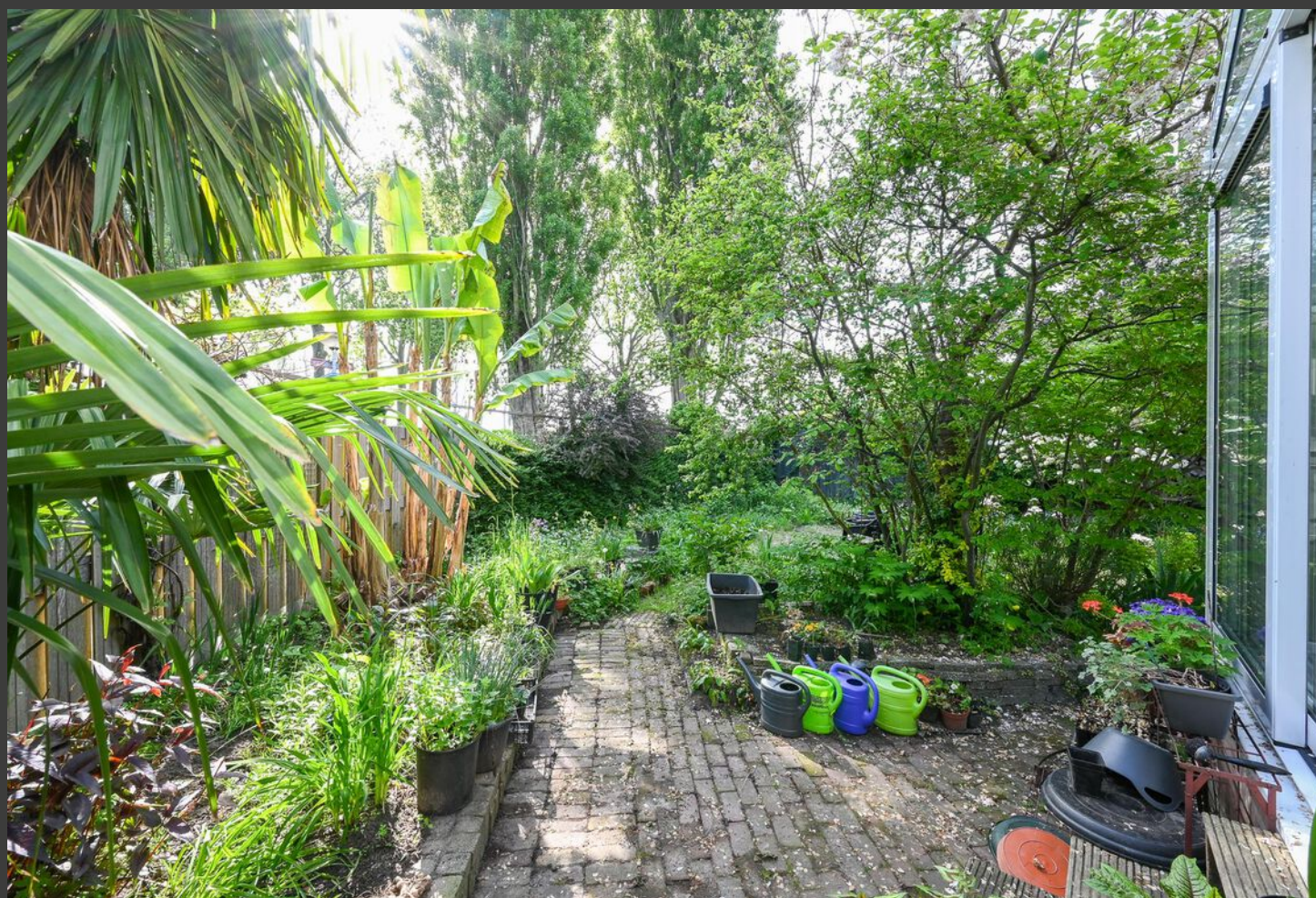


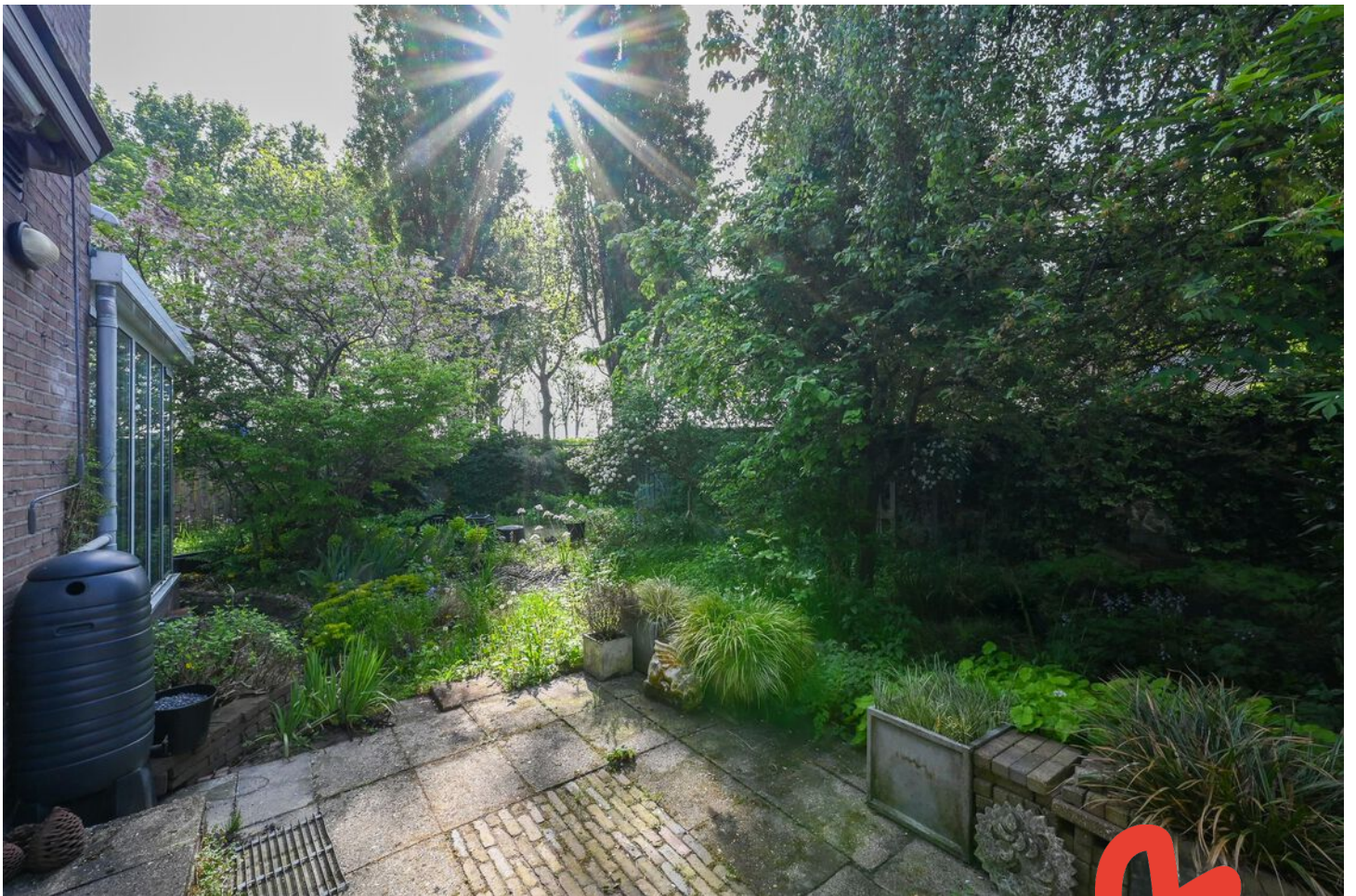




























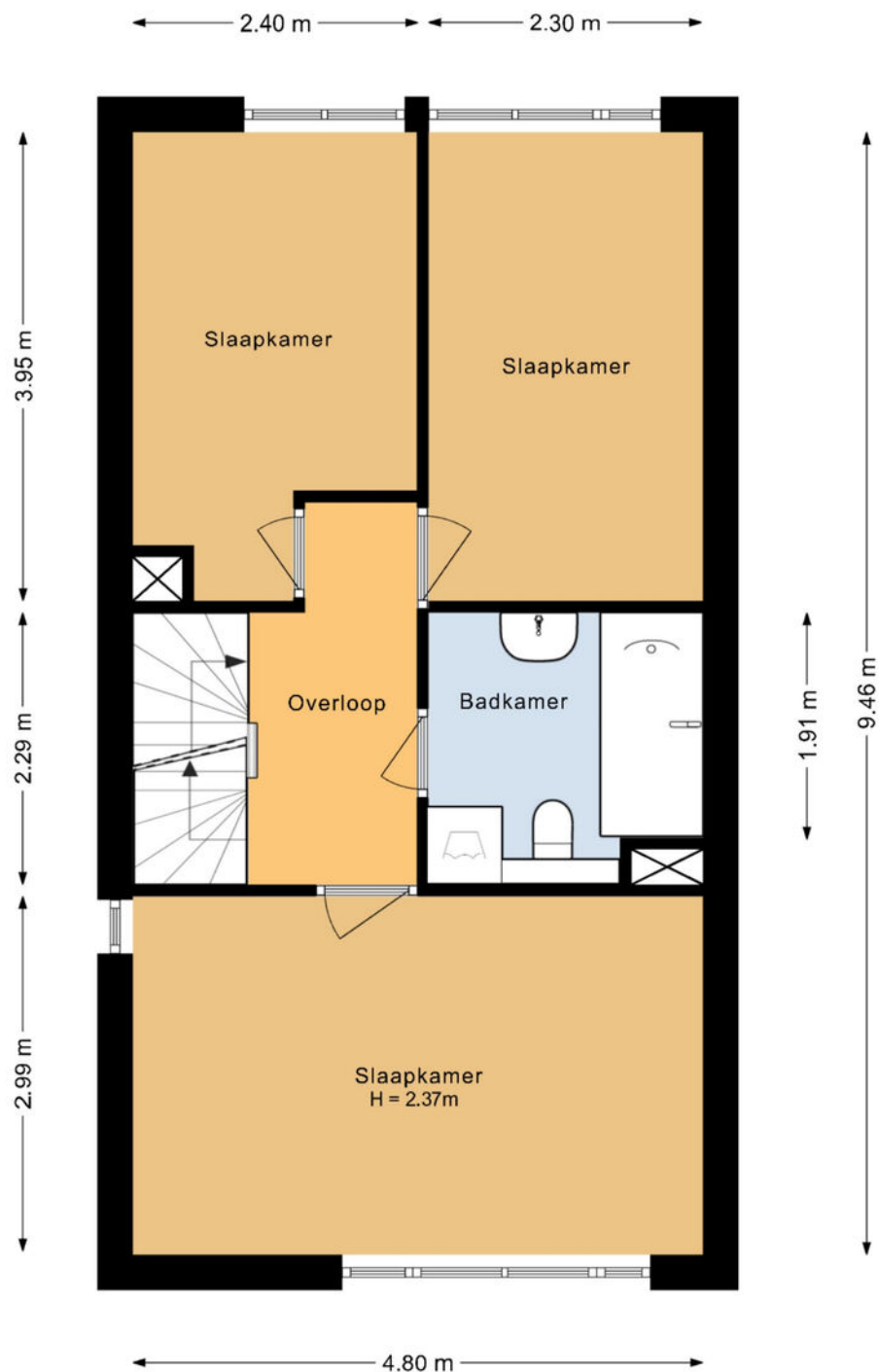
Begane grond



Kinkelenburg 69 - Dordrecht Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

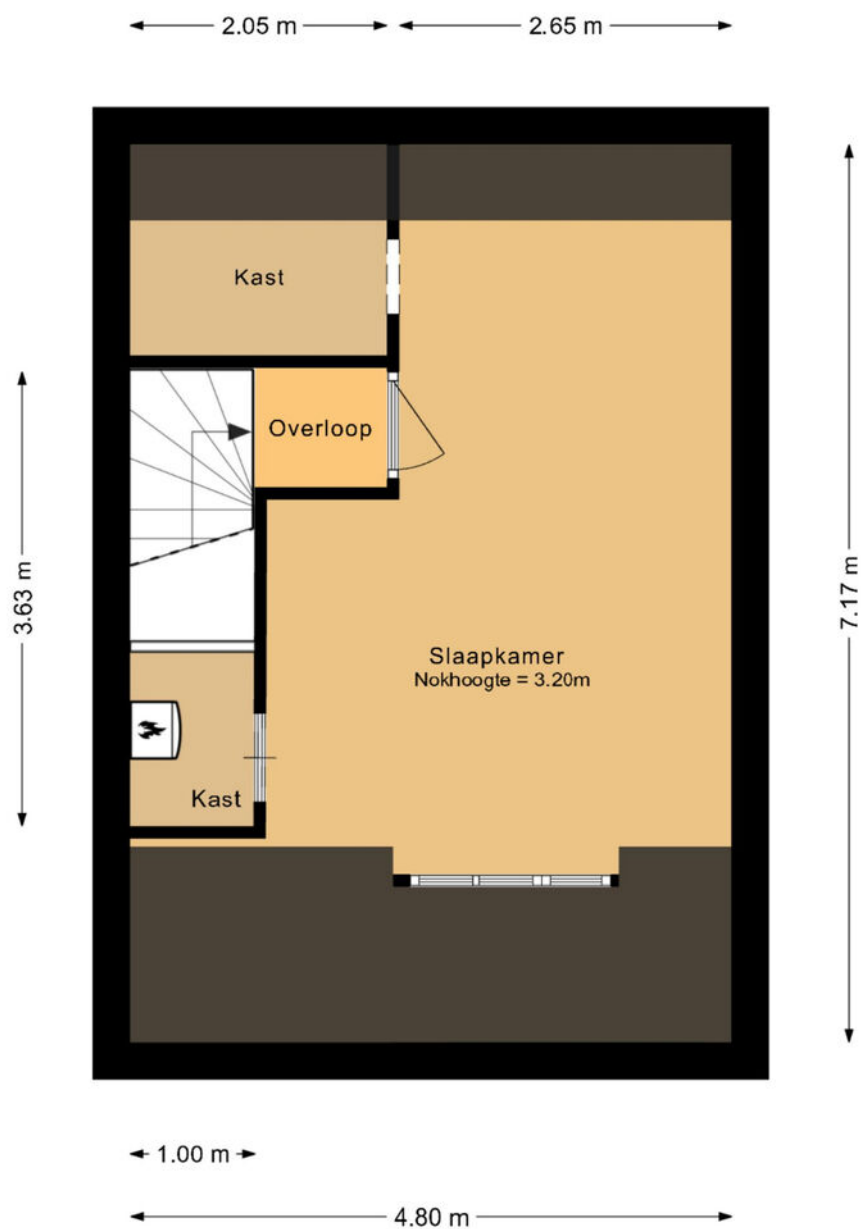
1e verdieping



Kinkelenburg 69 - Dordrecht Eerste Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2e verdieping



Kinkelenburg 69 - Dordrecht Tweede Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie



Kinkelenburg 69 - Dordrecht Situatie

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden 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)

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Grote Kast zolder

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- Raamdecoratie benedenverdieping

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

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

- ligbad X
- wastafelmeubel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Verlichting/installaties

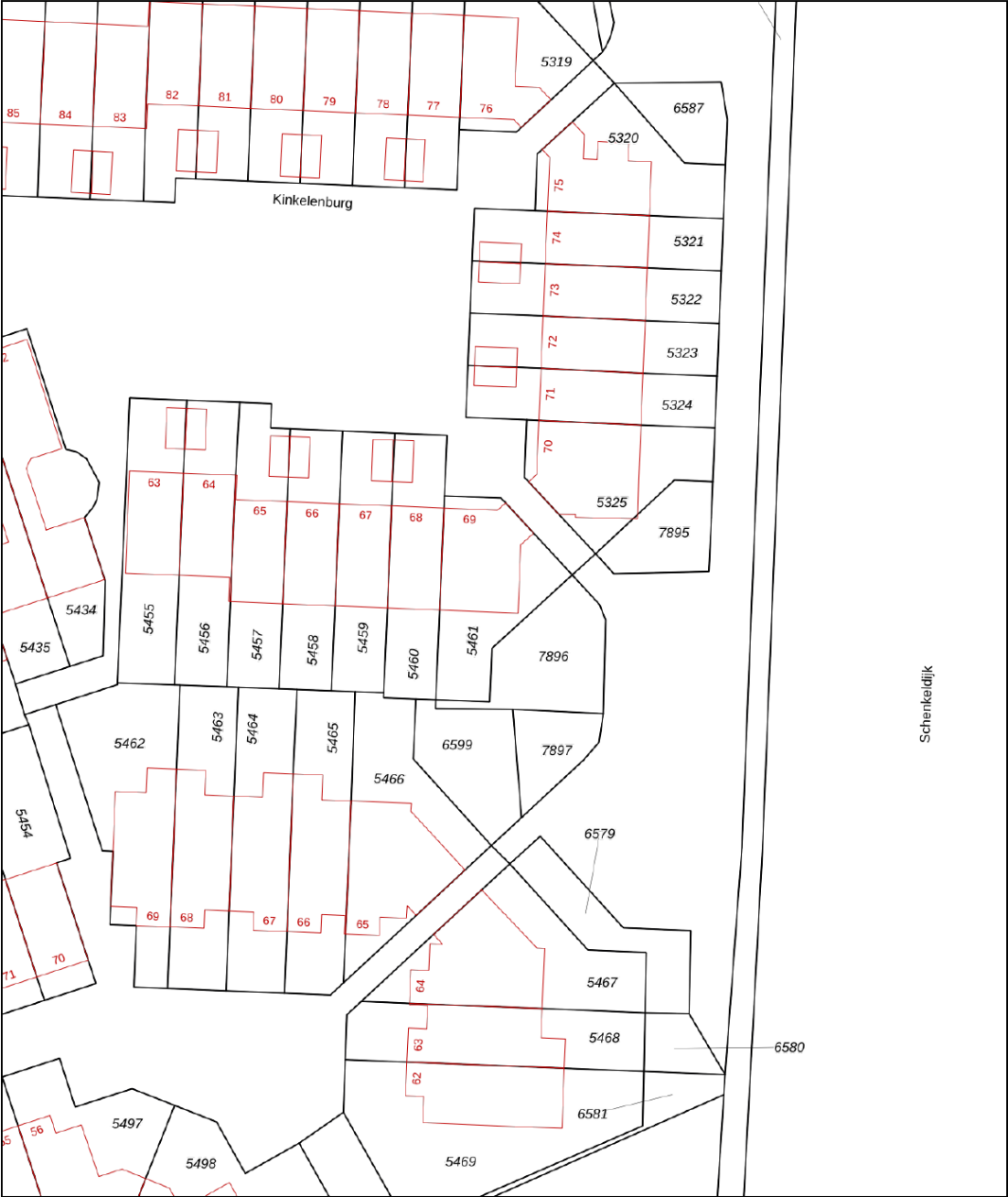
Buitenverlichting

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

Q

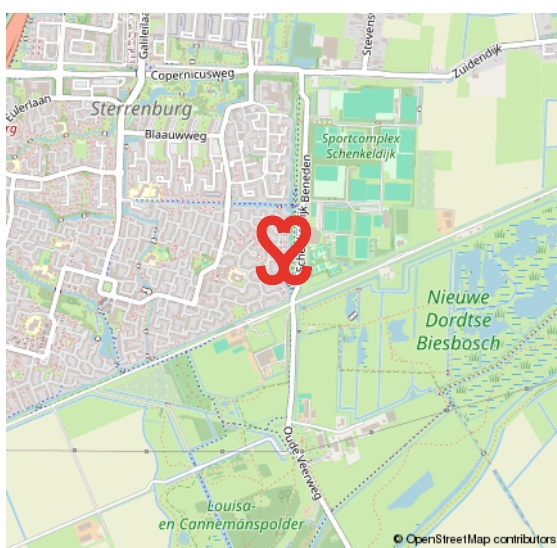
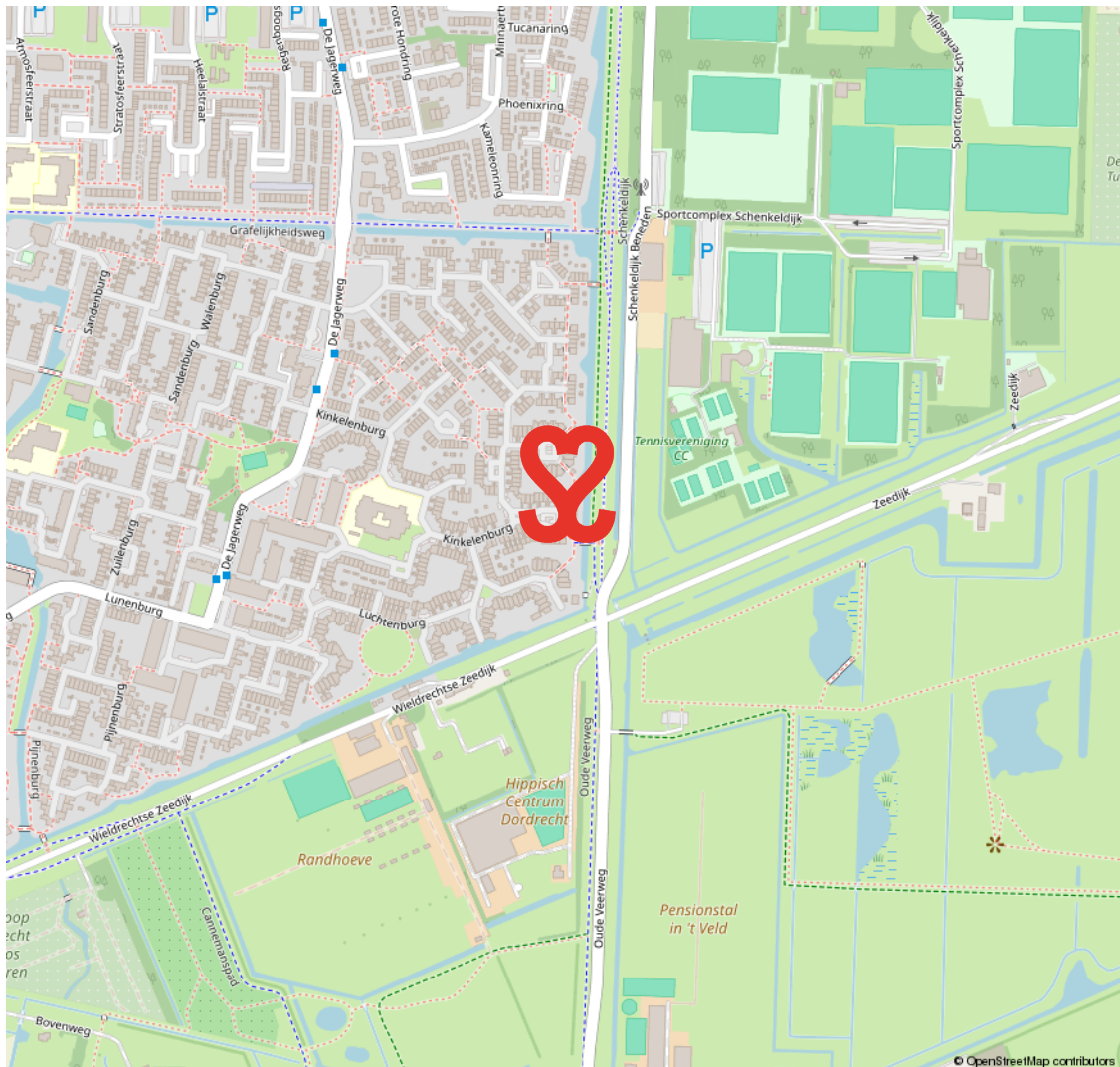
5461

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.

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.



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 TROSEL

