



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**SANDENBURG 107
3328 ED 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

Instapklaar en met liefde onderhouden! Een sfeervolle tussenwoning met o.a. een gave overkapping, moderne keuken/badkamer, 10 zonnepanelen én airco gelegen in de wijk Sterrenburg III.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

84 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

127 m²

INHOUD

351 m³

BOUWJAAR

1978

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



SANDENBURG 107, DORDRECHT

INSTAPKLARE WONING MET TOFFE TUIN EN 3 KAMERS OP DE VERDIEPING

.....

- tiptop onderhouden ééngezinswoning in de wijk Sterrenburg III;
- in de afgelopen 10 jaar volledig gemoderniseerd en voorzien van mooie extra's!
- strak aangelegde voor- en achtertuin met een fijne zonligging en toffe houten overkapping met berging;
- moderne keuken, complete badkamer en een supernette afwerking – dus zó te betrekken;
- op de begane grond vind je een ruime tuingerichte woonkamer, open keuken en aangrenzende berging;
- 2 slaapkamers, een extra werkkamer en een ruime badkamer op de verdieping;
- leuke extra's zoals airconditioning en 10 zonnepanelen;
- gelegen in een gezellige, kindvriendelijke woonwijk direct bij een speelveld en op korte afstand van de buurtwinkels;
- fiets- en wandelmogelijkheden zijn volop te vinden in de Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 84 m². Bruto inhoud 351 m³;
- bouwjaar 1978. Eigen grond 127 m²;

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie en glasvezelaansluiting) en modern toilet met wandcloset.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime, moderne open keuken in hoekopstelling met o.a. inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, vlakscherm afzuigunit, spoelunit en veel kastruimte (inclusief hoekkast).

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van

de woning en is voorzien van airconditioning. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de praktische tussenhal/portaal met wasmachineopstelling en kastruimte. Hier is tevens de toegang tot de verwarmde, aangebouwde stenen berging met elektra en deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 kamers, de badkamer en kast met opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR, 2016), mv-unit en omvormer voor de 10 zonnepanelen.

Aan de voorzijde bevindt zich een kleine, praktische werkkamer, toegankelijk middels een glazen schuifdeur en gerealiseerd middels de plaatsing van een dakkapel.

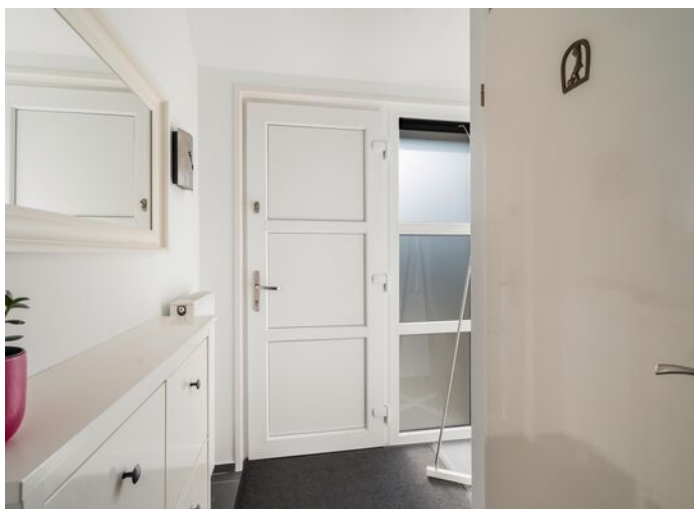
De moderne badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen, compleet uitgevoerd met inloopdouche, ligbad, wandcloset, vloerverwarming, verwarmde spiegel met verlichting en wastafelmeubel met dubbele kraan.

Aan de achterzijde vind je een ruime slaapkamer met hoog plafond en strak stucwerk en decoratieve steenstrips. Tevens is er een kleinere slaapkamer met vaste kast als trap naar een speelse gecreëerde slaapvide.

Tuin/berging:

Zowel de voor- als achtertuin zijn een aantal jaar geleden opnieuw strak aangelegd.

De achtertuin is modern bestraat, beschikt over een groenborder, buitenkraantje, zonnenscherm en een houten berging (als 2e berging) met elektra/verlichting en een aangrenzende, heel toffe overkapping met deur naar het achterom.



Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizen op de begane grond (hal en keuken), laminaat in woonkamer en op de gehele verdieping.

Wandafwerking: overwegend glad stucwerk, deels ook behang.

Kozijnen/beglazing: geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (en horren).

Verwarming: cv-ketel Remeha HR uit 2016.

Zonnepanelen: 10 stuks.

Airconditioning: op de begane grond aanwezig.

Buitenzonwering: zonnenscherm aan achterzijde.

ENTREE/HAL EN WOONKAMER

Isolatie: dubbele beglazing.

Mechanische ventilatie: vernieuwde Duco-unit.

Energielabel: A.

Kwaaitaal: de woning beschikt mogelijk over een betonnen vloer van het merk Kwaaitaal.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 7792.

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

Oplevering: indicatie november 2025.

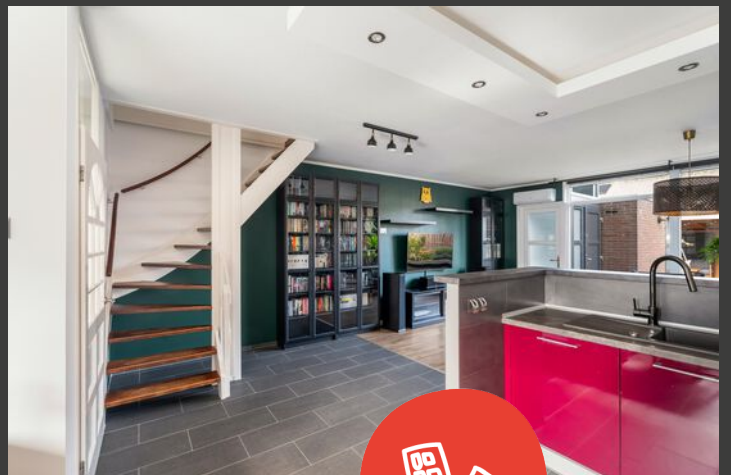


Jeroen legt uit

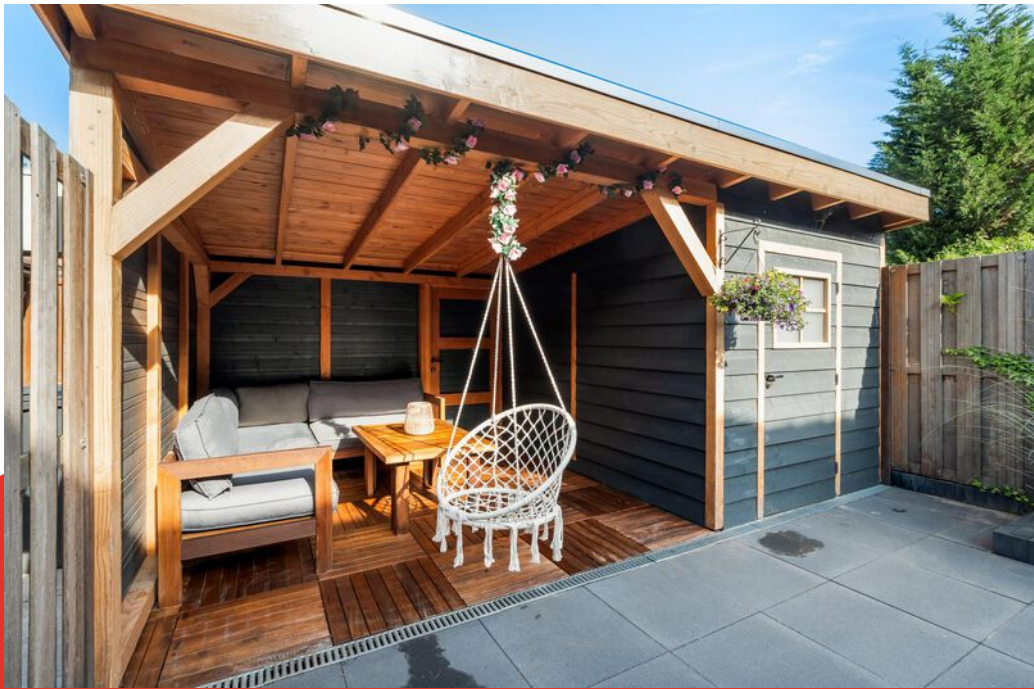
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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

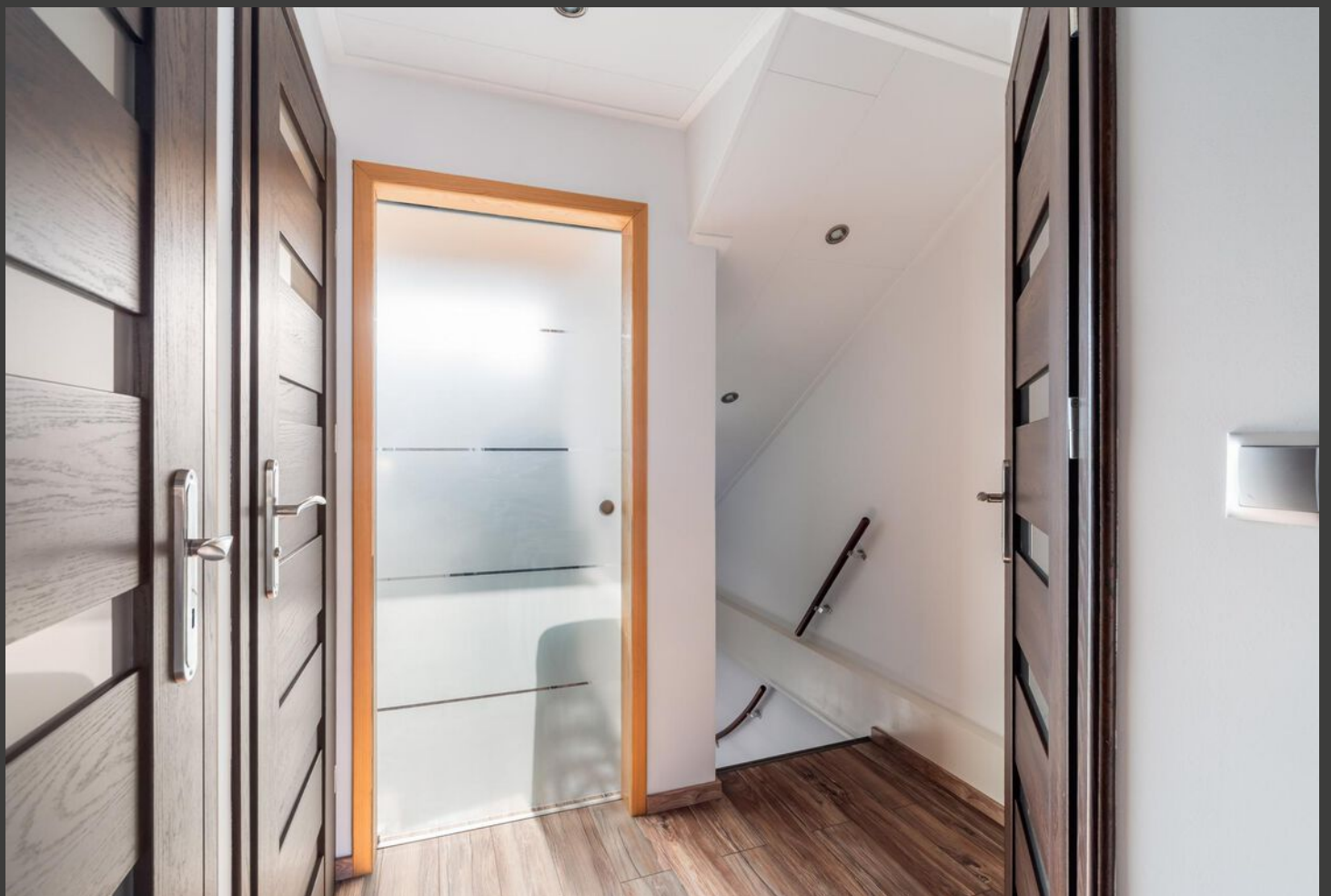




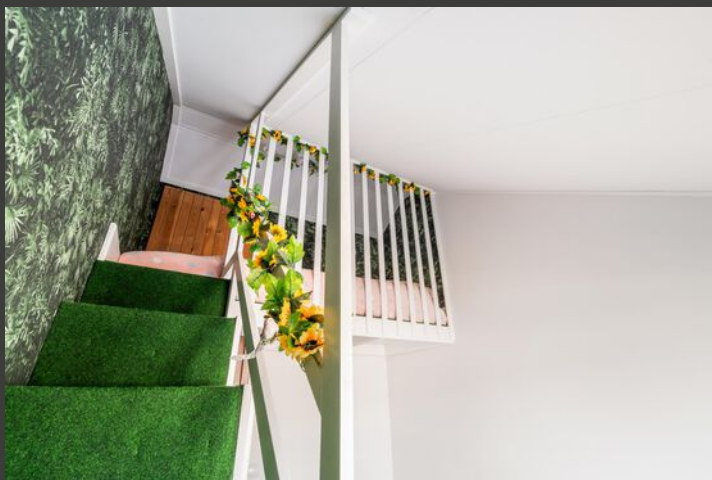




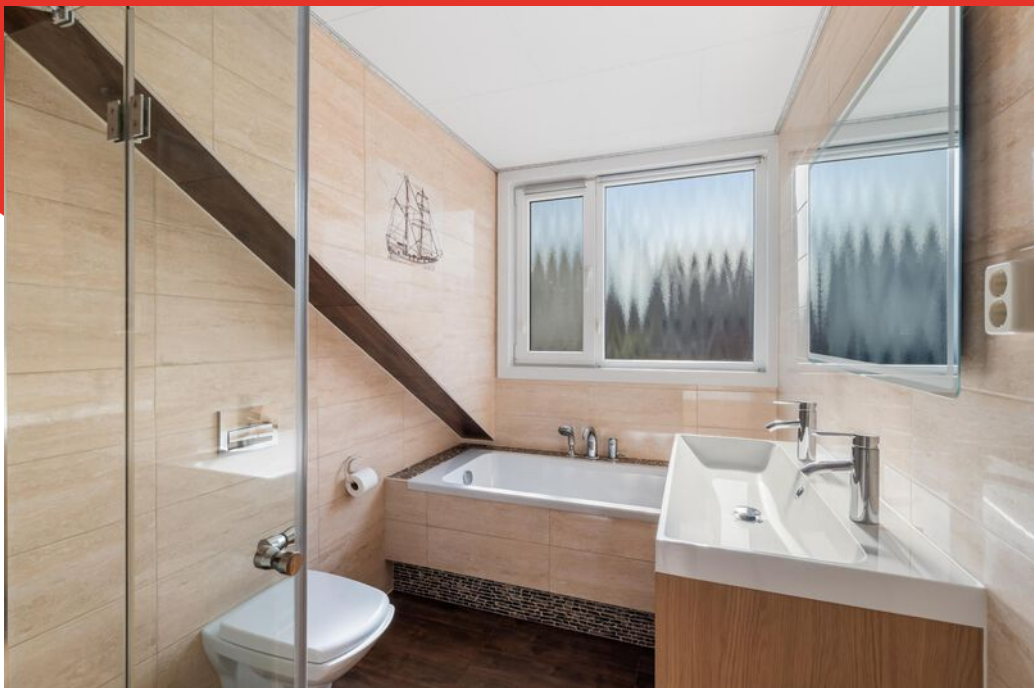
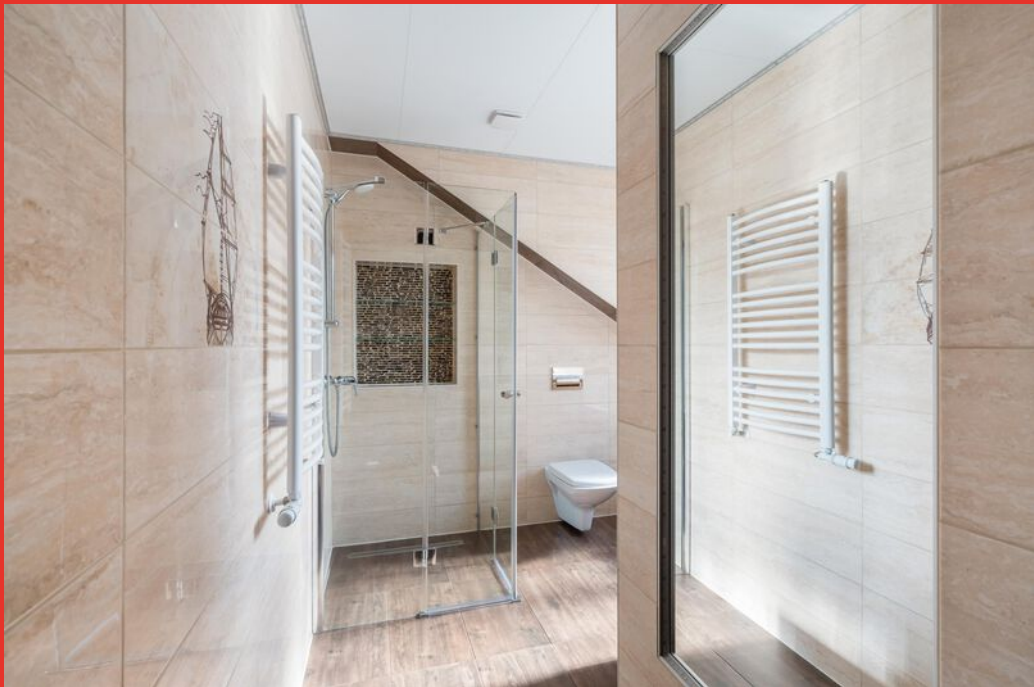






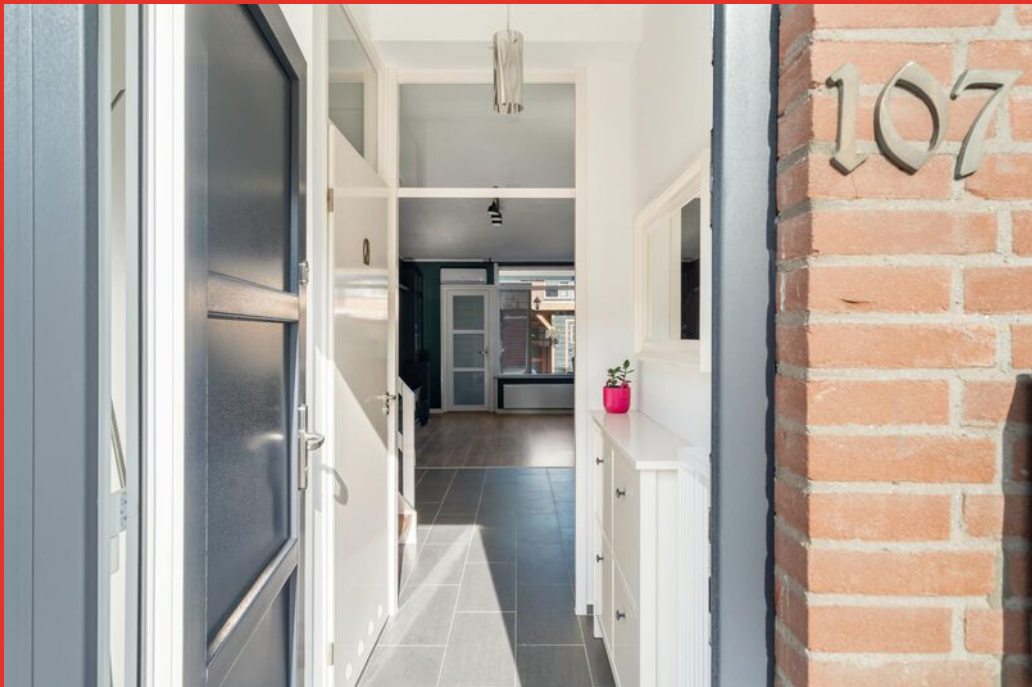






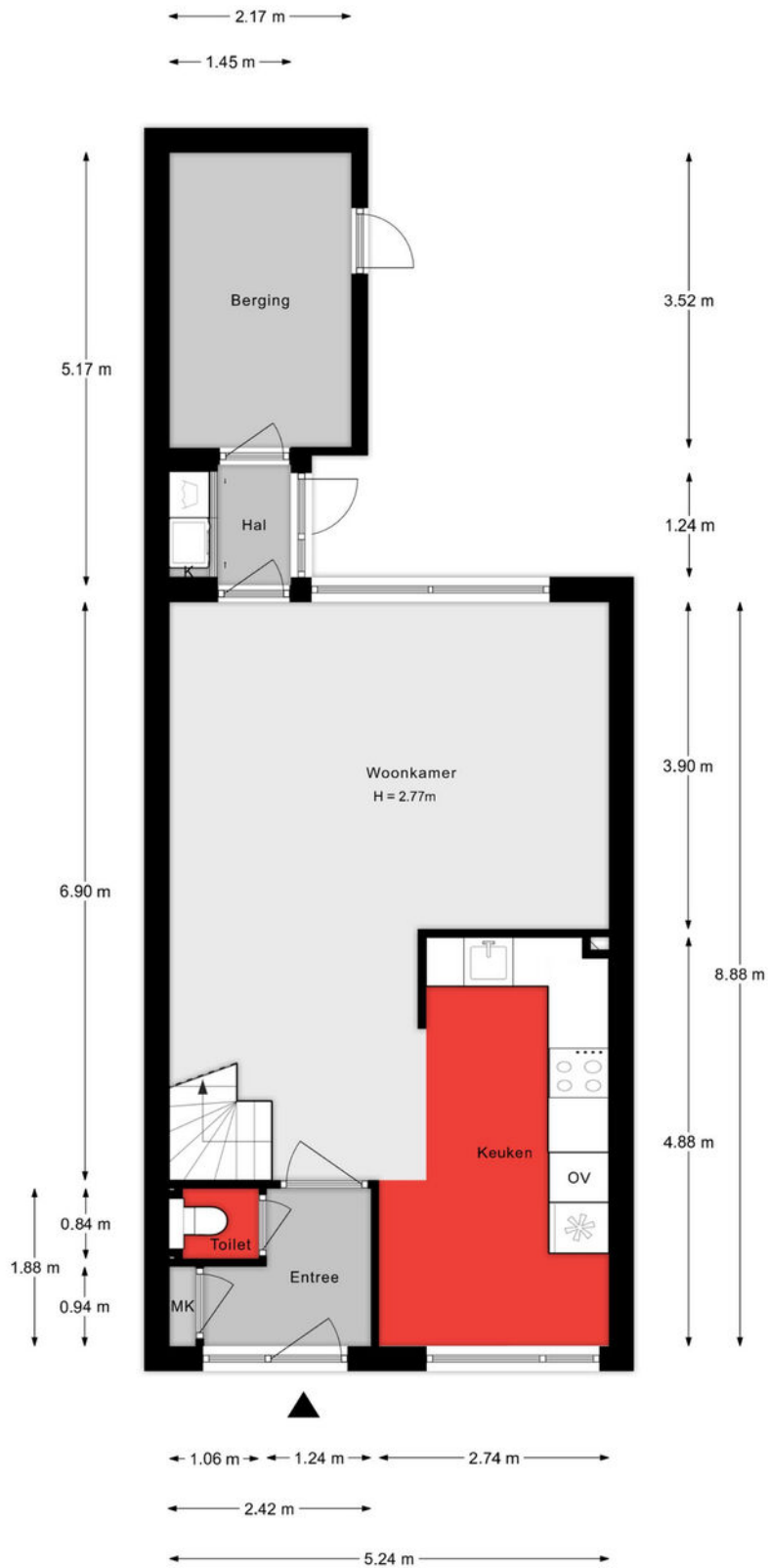






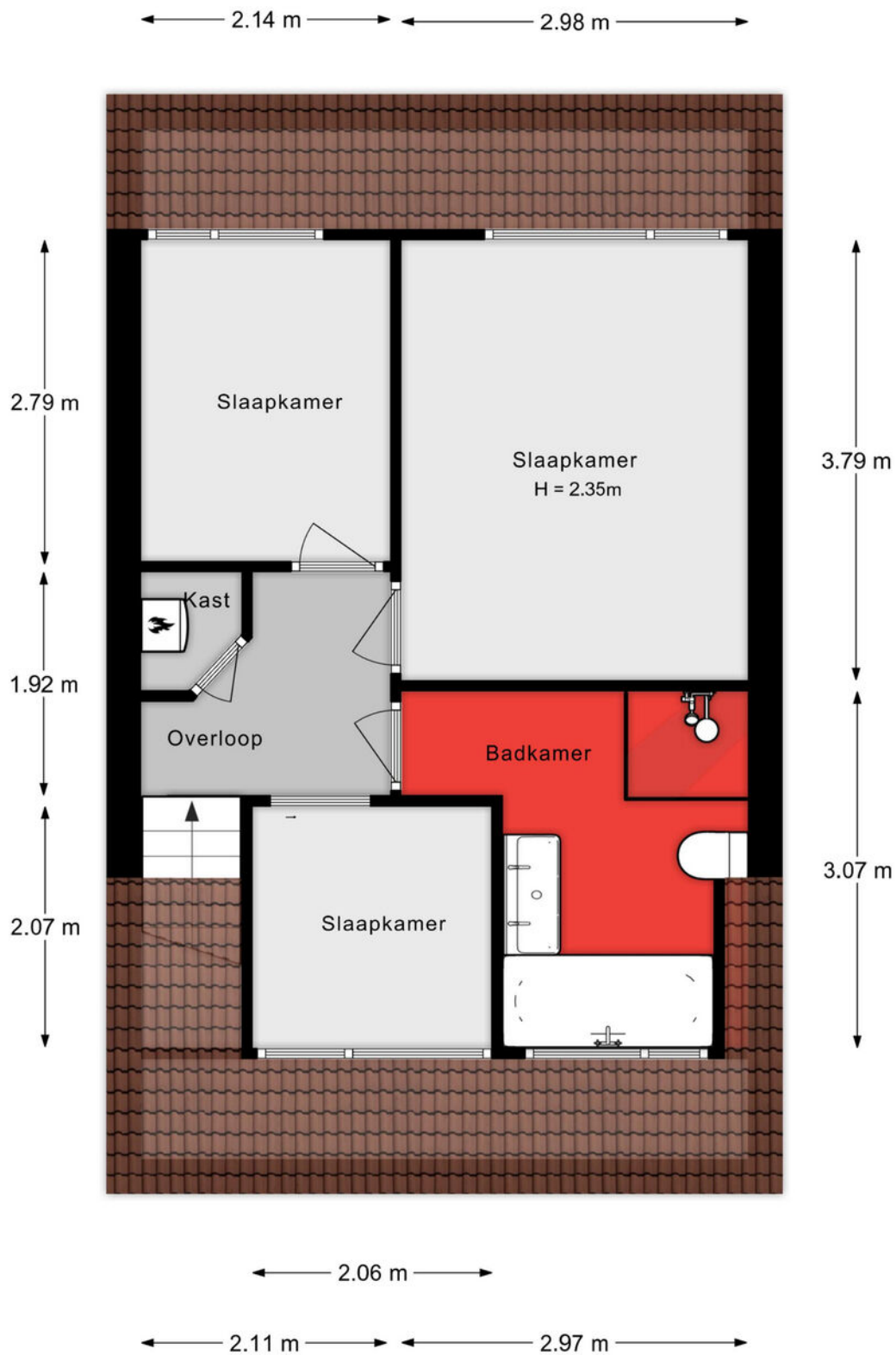


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- rolgordijnen X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- plavuizen X

Overig, te weten

- spiegelwanden 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

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

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

Badkamer met de volgende toebehoren

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

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Airconditioning X
- Zonwering buiten X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Zonnepanelen X
- Warmwatervoorziening, te weten
- CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

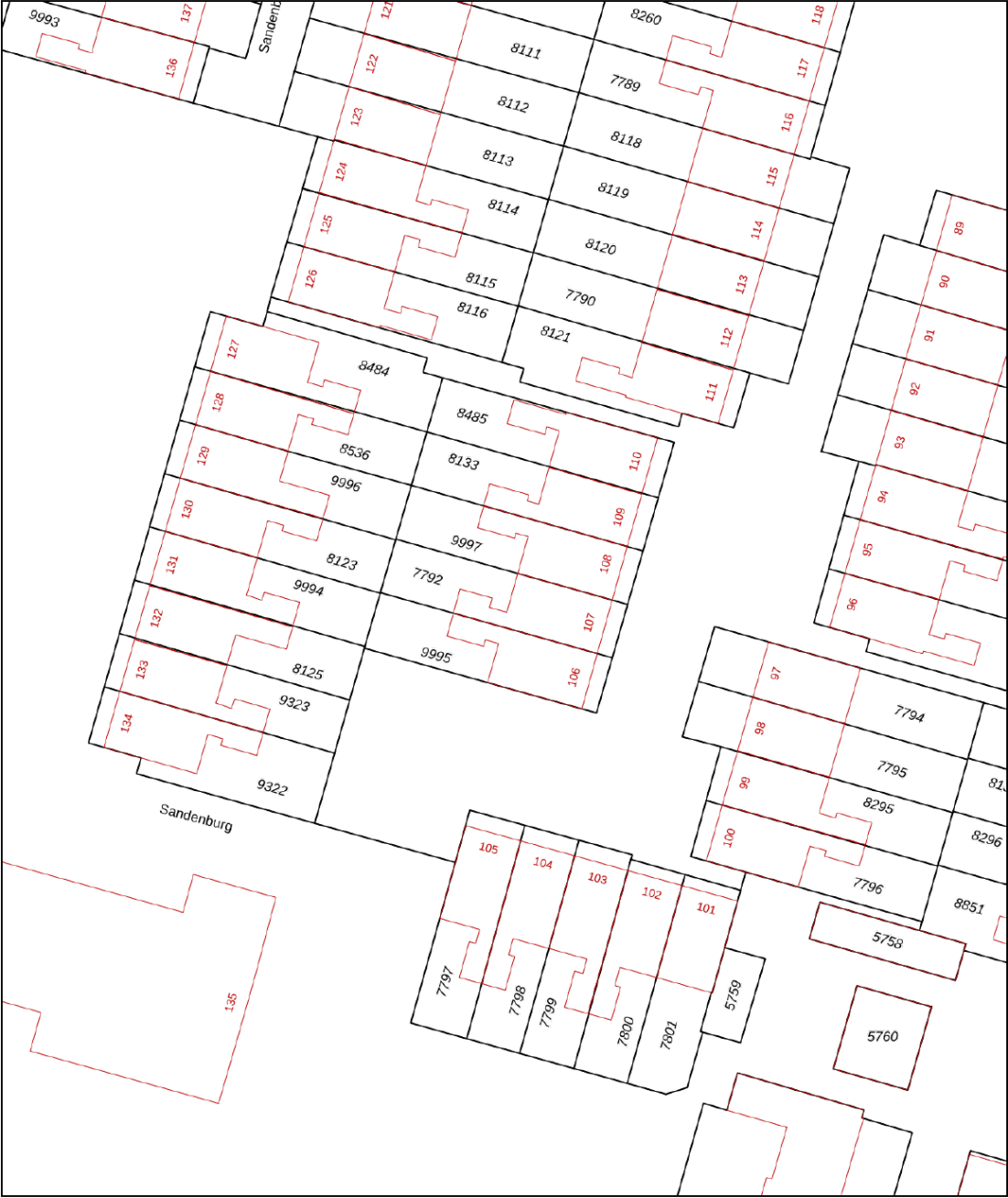
- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 7792

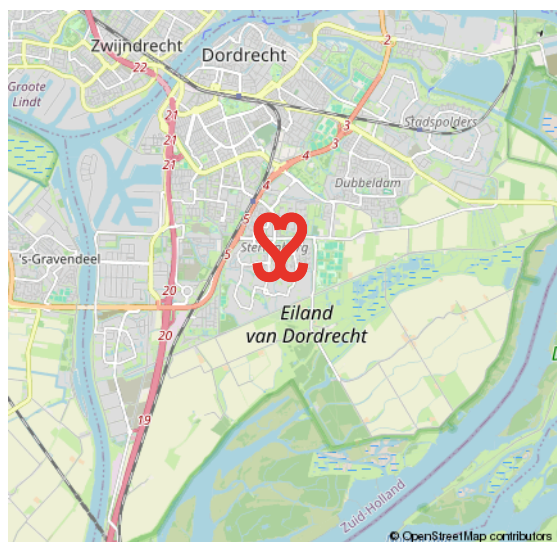
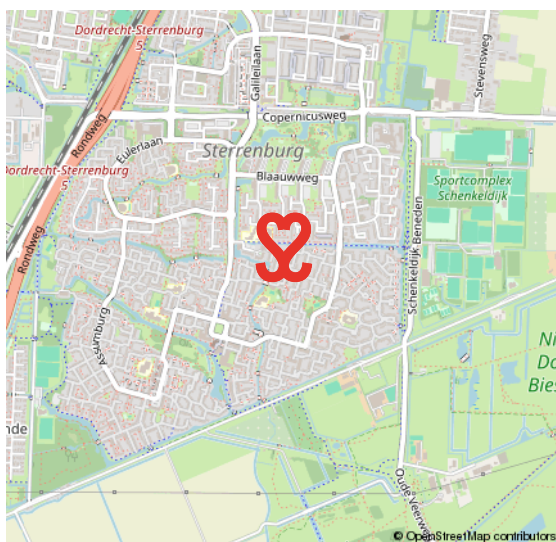
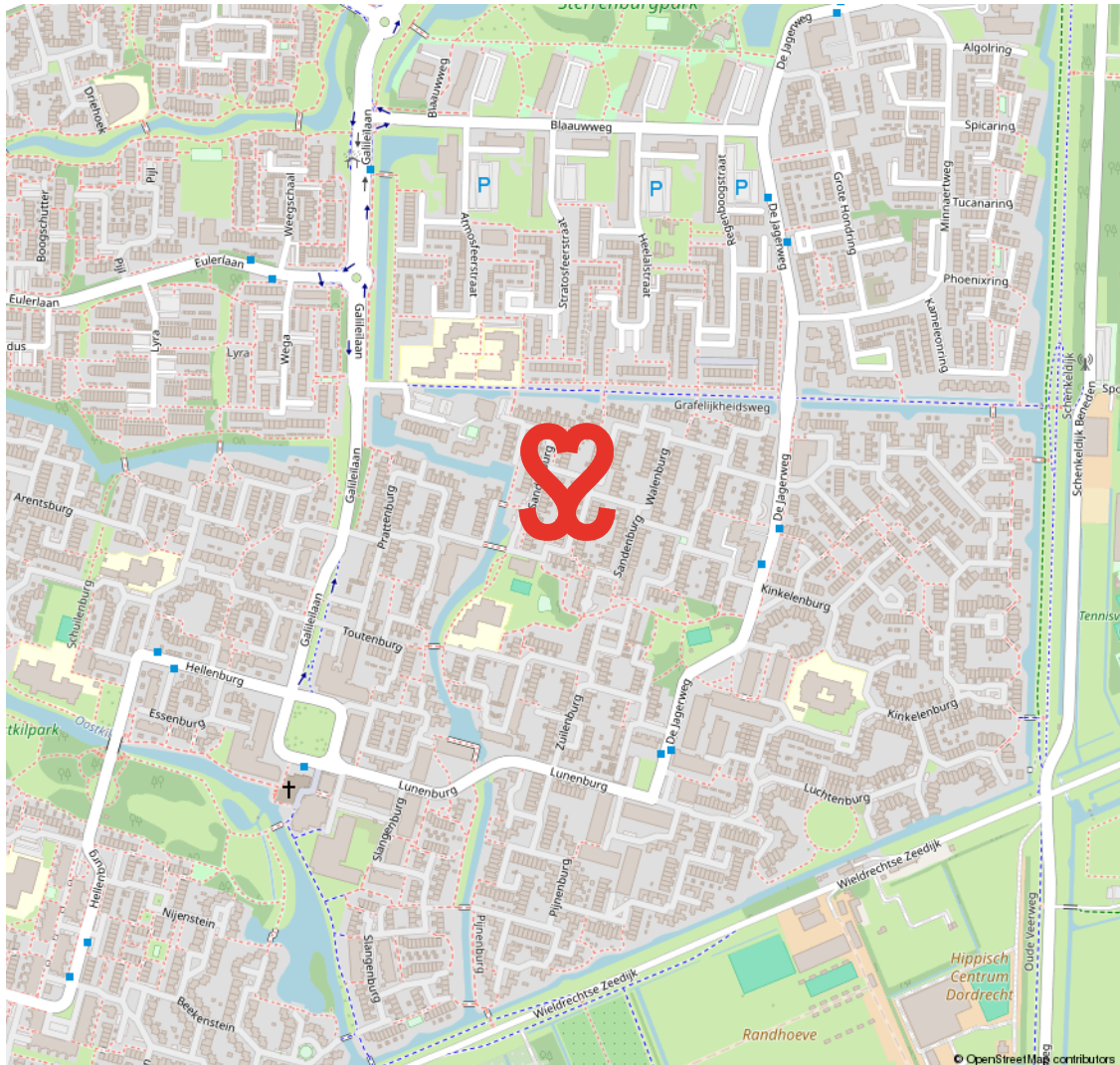
kadaster



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 eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 TROÛÈL

