



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**WALENBURG 19
3328 EH 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. Spannendddd. 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

Strak, luxe, helemaal af! Stoer gemoderniseerde gezinswoning in Sterrenburg III met 3 slaapkamers, nieuwe keuken/badkamer én gave tuin met overkapping.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

103 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

126 m²

INHOUD

425 m³

BOUWJAAR

1976

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel, elektrische verwarming

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en schuimbeton (kruipruimte)

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



WALENBURG 19, DORDRECHT

TURN-KEY KOPEN! HEEL MOOI EN TRENDY INGERICHTE GEZINSWONING

.....

- in het jaar 2021 compleet verbouwd en luxe ingericht/afgewerkt;
- vele mooie extra's zoals bijv. vloerverwarming, waterontharder (ter overname) en airconditioning;
- zuinig energielabel B! Voorzien van dak-, muur- en glisolatie.
- sfeervolle woonkamer met strakke wandafwerkingen en fraaie verlichting;
- keuken in stoer zwart uitgevoerd, compleet met inbouwapparatuur;
- supertoffe tuin met strakke bestrating, bloembakken, pergola én een overkapping met licht- en elektrapunten;
- 2 goede slaapkamers en een vernieuwde badkamer op de 1e verdieping;
- op de 2e verdieping nog een extra slaapkamer en praktische berg-/kastenkamer;
- gelegen in een fijne, kindvriendelijke woonwijk met vele voorzieningen 'bij de hand' zoals basisscholen en buurtwinkels;
- voorts op heel korte afstand van het buiten-/ wandelgebied met diverse sportfaciliteiten;
- woonoppervlak 103 m². Bruto inhoud 425 m³;
- bouwjaar 1976. Eigen grond 126 m²;

Indeling:

Begane grond:

Hal met garderobehoek, meterkast (v.v. waterontharder (ter overname) en vernieuwde verdeelinstallatie), toilet met wandcloset en natuurstenen fonteintje. Via een stoere staallook deur toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer beschikt over een trapkast, sfeervolle wandverlichting, gladde wand- en plafondafwerking en vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de

stijlvolle keuken in hoekopstelling, uitgevoerd in stoer zwart en v.v. een vaatwasser, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel-/ vriescombinatie en combimagnetron. Aan de achterzijde (vanuit de woonkamer) bereik je het tussenportaal met toegang naar de tuin en naar de aangebouwde stenen berging (v.v. elektra). In het portaaltje is een voorbereiding/aansluiting gemaakt ten behoeve van het plaatsen van een pantry.

1e verdieping:

Overloop met voorraadkast.

Twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één met airconditioning.

Strakke, moderne badkamer met douche (hand- en regendouche), wasmeubel, wandcloset, elektrische vloerverwarming en handdoekradiator.

2e verdieping:

Overloop met cv-opstelling (Vaillant, 2003), aansluiting voor wasapparatuur en een fijne extra berg-/kastenkamertje.

3e Slaapkamer met hoge speelse kap, laminaatvloer, bergruimte achter de knieschotten, glad stucwerk en een dakraam.

Tuin:

De achtertuin is strak aangelegd met betegeling, moderne bloembakken, pergola en een toffe overkapping met zwarthouten rabat, lichtpunten en elektrapunten. De tuin is bereikbaar via achterom. Ook de voortuin is recentelijk opnieuw aangelegd.

Algemeen:

Verbouwing: in 2021 is de woning inwendig geheel gemoderniseerd waarbij o.a. het sanitair en de keuken zijn vernieuwd. De woning is tevens voorzien van nieuwe, strakke afwerkingen waarbij



de leidingen zijn ingefreest en extra stopcontacten en lichtpunten zijn geplaatst. De indeling is op een paar punten gewijzigd en zijn er diverse mooie extra's aangebracht. Ook zijn de voor- en achtertuin aangepakt.

Vloerafwerking: pvc op de begane grond, laminaat op de verdiepingen.
Wandafwerking: glad stucwerk (en deels behang).

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas.

Dak berging: nieuwe bitumen in 2021.

LICHT EENTREE/ HAL, TOILET EN WOONKAMER

Verwarming / warm water: cv-combiketel (Vaillant 2003, eigendom), deels vloerverwarming en airconditioning.

Kwaaitaalvloer: rapportage aanwezig, er is geen chloride schade geconstateerd.

Gevelbekleding: deels Werzalith en deels Keralith.

Energie label: B, behoudens de begane grondvloer geheel geïsoleerd. De kruipruimte is geïsoleerd met schuimbeton.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 8072.

Oplevering: in overleg, indicatie ca. 4 maanden.



Jeroen legt uit

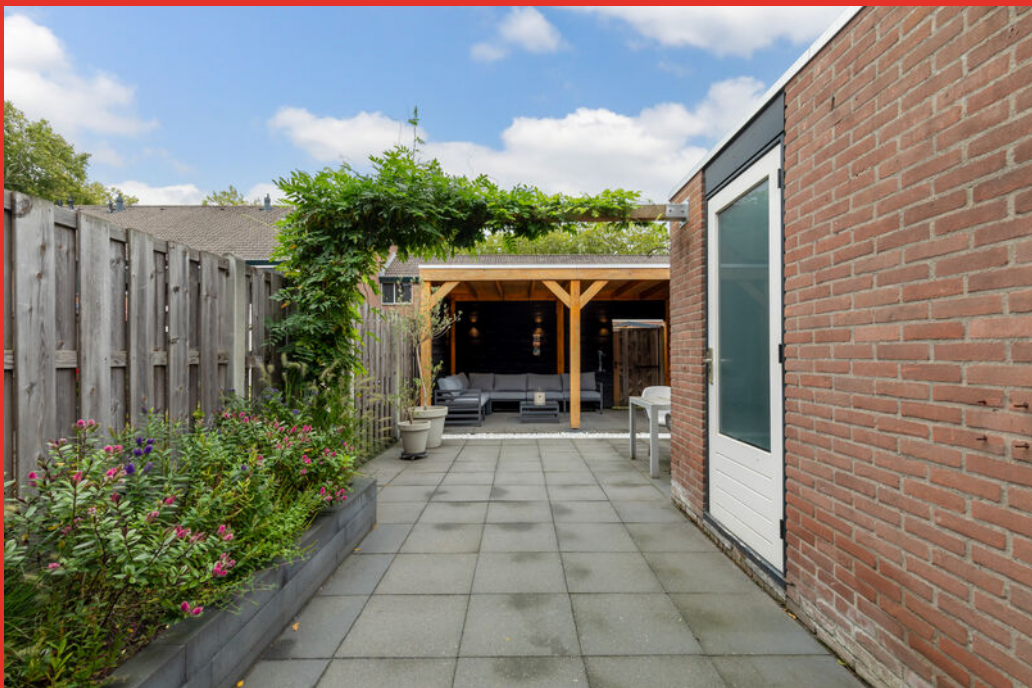
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de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





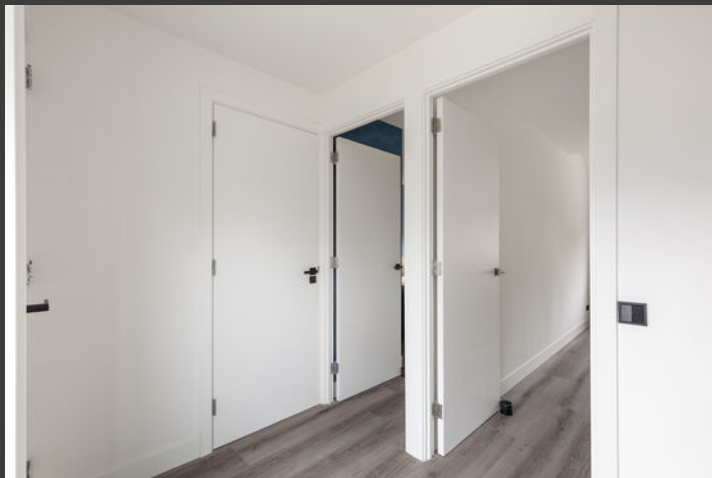










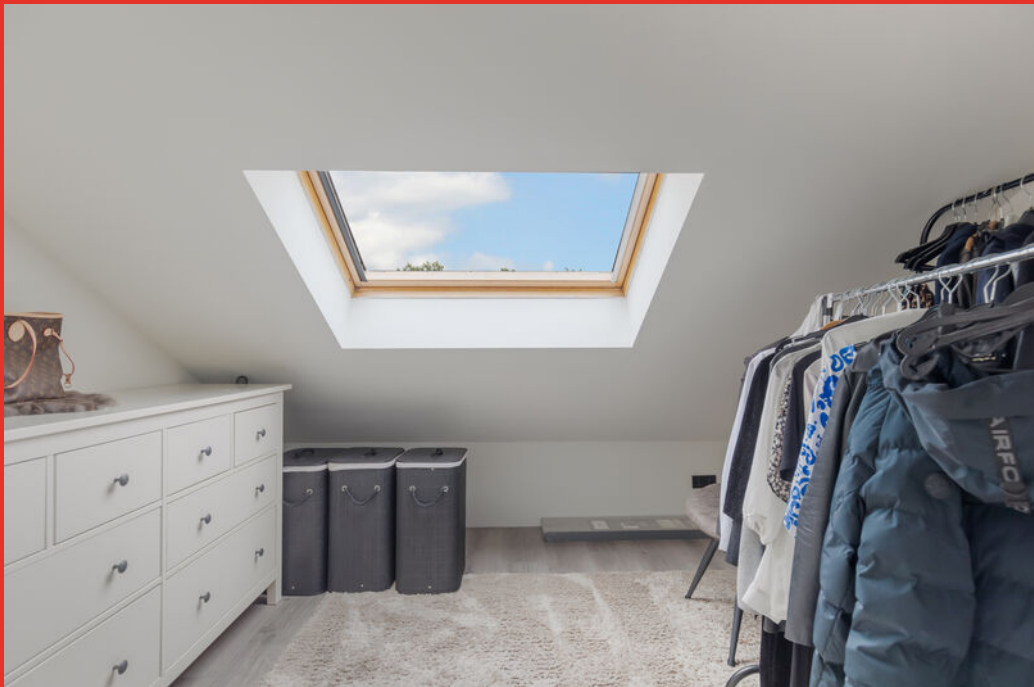








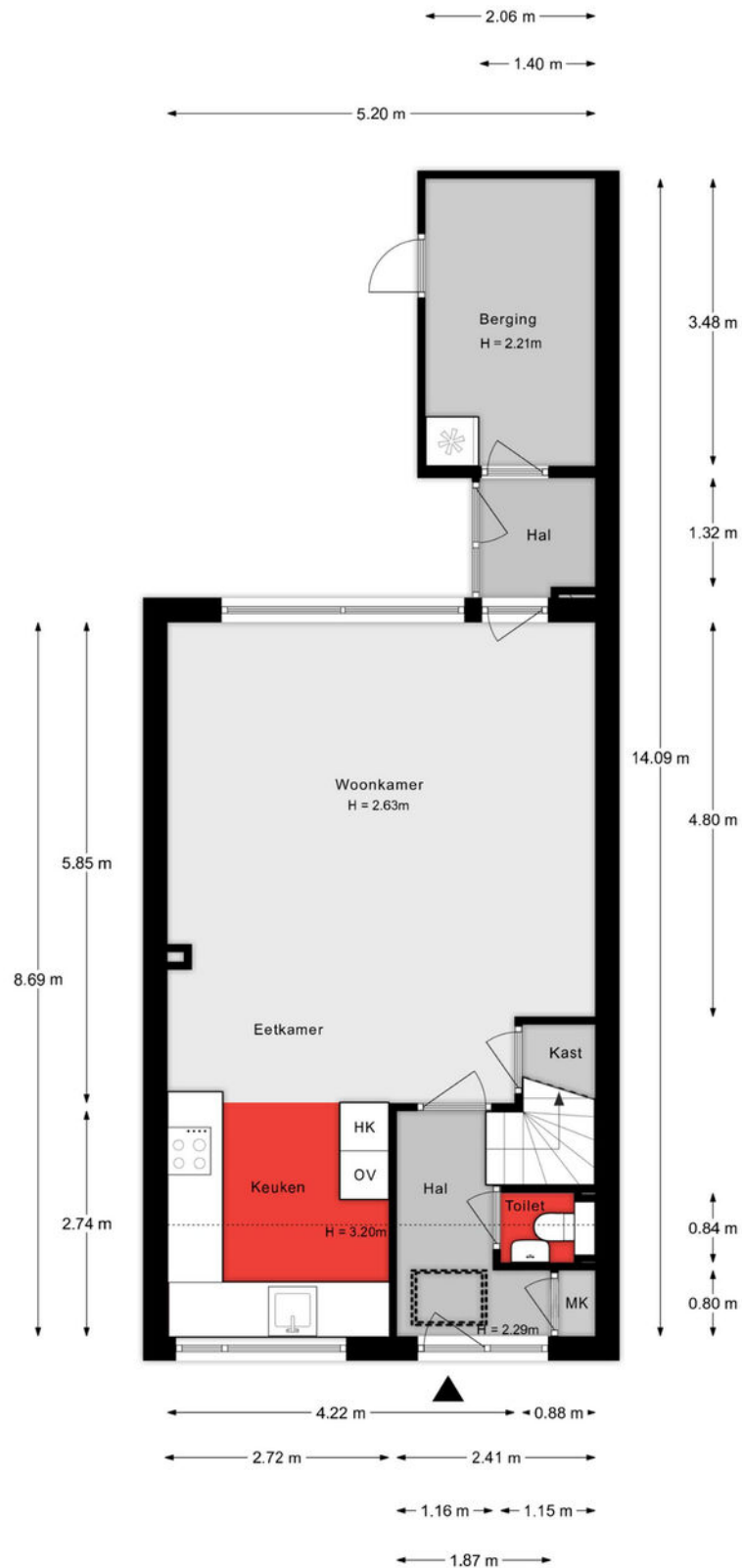








Begane grond



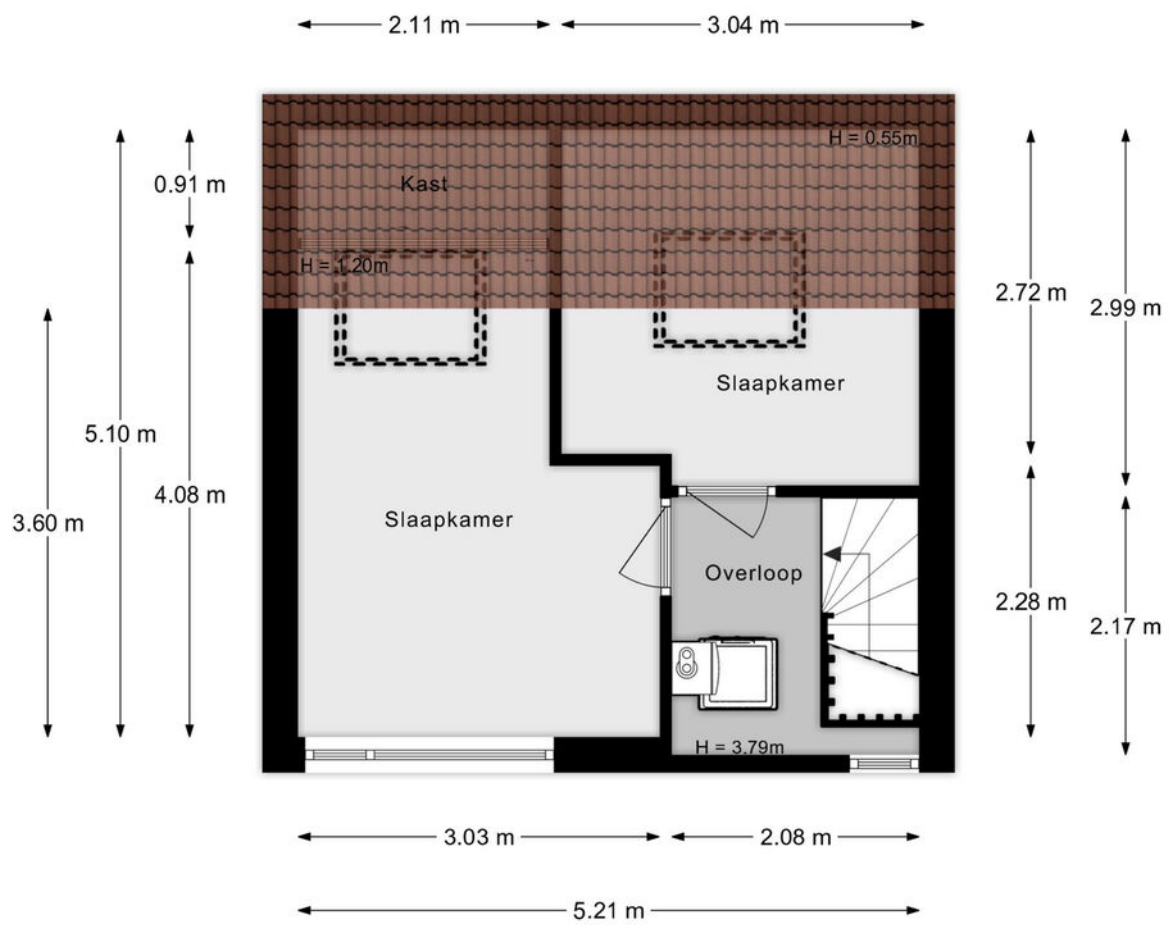
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



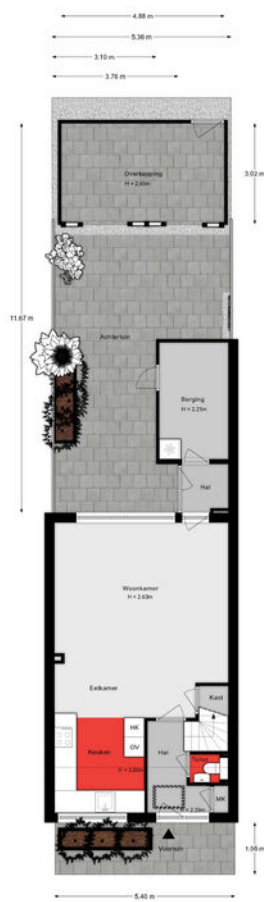
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan 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

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnen X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC Vloer X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat 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

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)

X
X
X
X
X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- Airconditioning
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterontharder
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie

X
X
X
X

X

X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

X
X

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Q

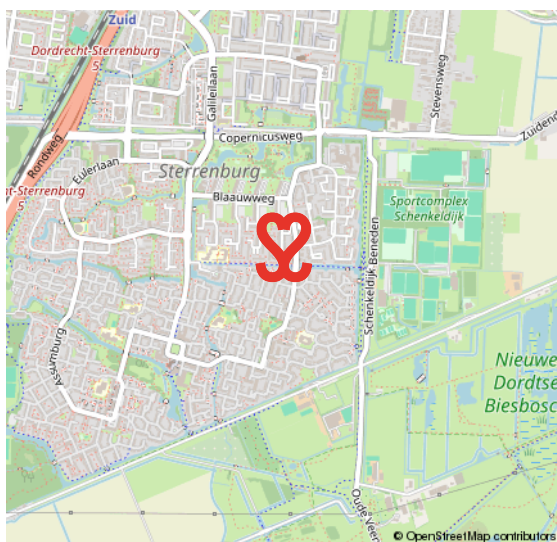
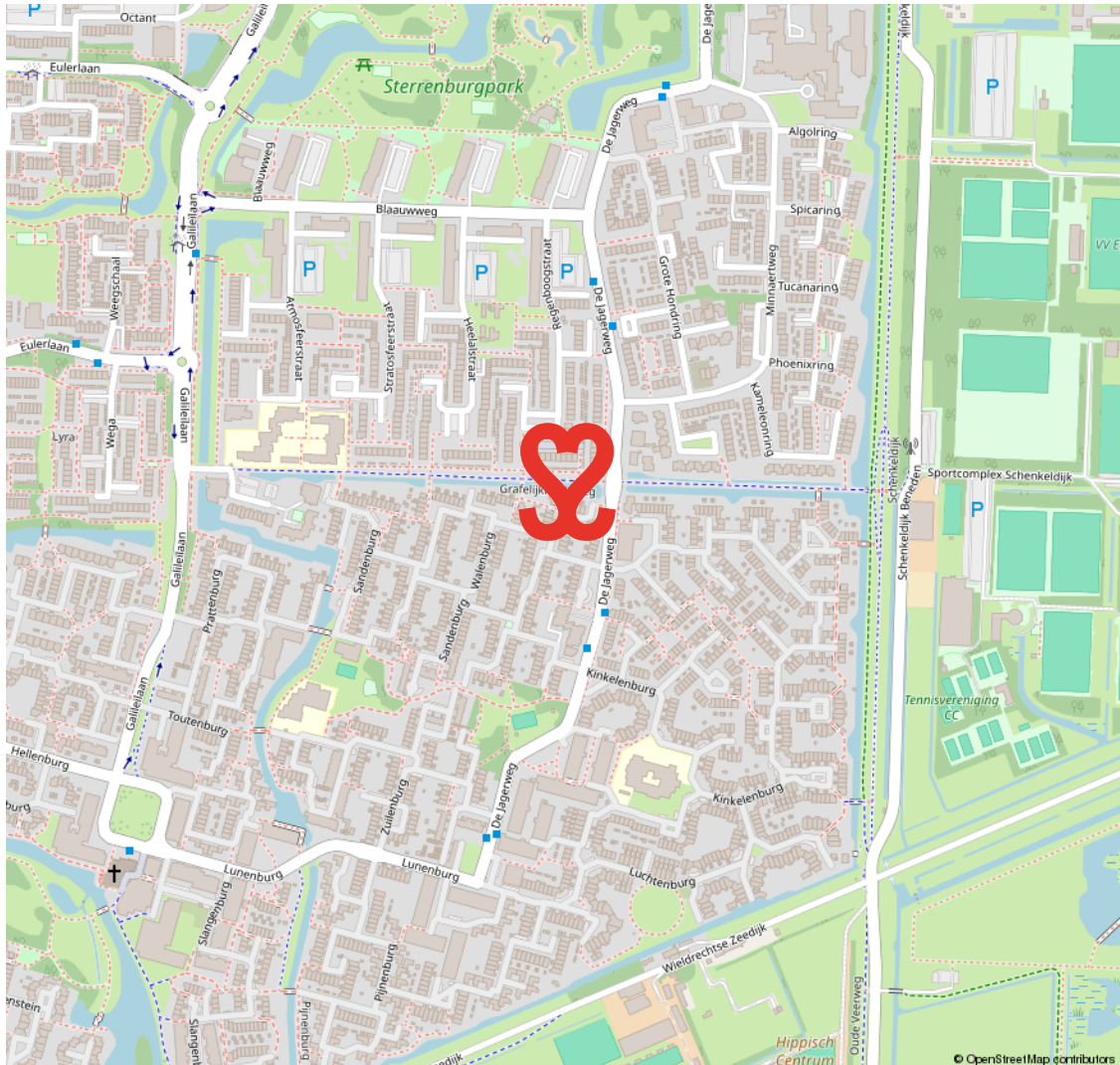
Perceel 8072

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL

