



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

ZWALUWENBURG 13
3328 CN 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 toch, 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

Wat een plek! Deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning met aanbouw, nokverhoging, garage én tuin aan het water is echt een pareltje in het groene Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

6

WOONOPPERVLAKTE

160 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

235 m²

INHOUD

606 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel, open haard

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 579.000 K.K.



ZWALUWENBURG 13, DORDRECHT

RUIMTE OM TE GROEIEN & EEN PLEK OM VAN TE DROMEN!

- royaal wonen in een sfeervolle geschakelde twee-onder-één-kapwoning met garage;
- fijne leefruimte met doorkijkhaard en gave aanbouw met dubbele schuifpui en lichtstraat;
- moderne halfopen keuken met toffe vide, schuin en hoog dak met dakraam en veel werkruimte;
- praktische en verwarmde inpandige garage, direct vanuit de hal bereikbaar;
- vier slaapkamers én een complete badkamer op de eerste verdieping;
- extra ruime 5e slaapkamer op de volwaardige tweede verdieping met bergruimte en wastafel;
- heerlijke achtertuin op het noordoosten met meerdere terrassen, sfeervolle verlichting én een terras aan het water;
- houten chaletberging met openslaande deuren en elektra;
- rustige ligging aan een autoluw hofje in kindvriendelijke wijk Sterrenburg;
- op loopafstand van de nieuwe Albert Heijn, winkelcentrum Sterrenburg, basisscholen en station Dordrecht Zuid;
- natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de praktisch om de hoek gelegen Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 160 m². Bruto inhoud 606 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 235 m².

Begane grond:

Entree/hal met fraaie merbau voordeur, modern toilet met wandcloset (2023) en toegang naar de inpandige garage.

De ruime woonkamer is heerlijk licht, voorzien van een strakke wand- en plafondafwerking (met sfeervolle inbouwverlichting) én een stijlvolle doorkijkhaard als roomdivider.

De riante aanbouw met fraaie lichtstraat en plafondhoge schuifpui aan de achterzijde is een mooie aanvulling op de leefruimte. Hier vandaan loop je de groene tuin in met volop privacy.

De keuken is half open en voorzien van een moderne en uitgebreide inrichting. Het hoge/ schuine plafond, de vide en het dakraam maken het tot een speels en sfeervol geheel. De keukeninrichting bestaat uit een kastenwand met oven en magnetron en een Amerikaanse koel-/ vriescombinatie. Het lange wandblok is o.a. voorzien van een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en volop kastruimte. Ook de keuken biedt via een schuifpui toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar de slaap-/videkamer en afgesloten hal met inbouwkast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaap-/videkamer met groot dakraam aan de voorzijde en met een toffe doorkijk naar de woonverdieping.

Twee slaapkamers aan de achterzijde;

Slaapkamer aan de voorzijde met wastafelmeubel en kastruimte.

Nette, volledig betegelde badkamer aan de voorzijde voorzien van ligbad, dubbele wastafel in meubel, wandcloset, handdoekenradiator en plafond met inbouwspots.

ZWALUWENBURG 13, DORDRECHT

TOFFE AANBOUW & VOLWAARDIGE 2E ETAGE DANKZIJ DE NOKVERHOOGING

Tweede verdieping:

Volwaardige verdieping dankzij de omstreeks 1985 gerealiseerde nokverhoging.

Overloop met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Avanta, 2009), omvormer van de zonnepanelen en mechanische ventilatie.

Royale vijfde slaapkamer in L-vorm met wastafel en vaste kastruimte.

Inpandige garage:

Bereikbaar vanaf de straatzijde via een handmatig bedienbare kanteldeur alsmede vanuit de entree/hal. De garage is voorzien van verwarming en elektra.

Tuin/berging:

Aan de voorzijde ligt een keurig aangelegde voortuin. De achtertuin is een echt verlengstuk van de woning en biedt volop sfeer, groen en privacy. De verrassend diepe achtertuin op het noordoosten is een heerlijke plek om te ontspannen, met meerdere terrassen, een houten chaletberging met elektra, buitenkraan, een leuk niveauverschil richting de waterkant en volop ruimte om van de natuur te genieten. Aan de waterzijde vind je een royaal terras waar je 's ochtends geniet van je eerste kopje koffie/thee en het rustgevende uitzicht. De aanbouw is voorzien van sfeervolle buitenverlichting in het dakoverstek.

Algemeen:

Vloerafwerking: parket in de woonkamer en op eerste verdieping. In de keuken en aanbouw ligt een laminaatvloer. De tweede verdieping is voorzien van tapijt.

Wandafwerking: grotendeels strak gestuukt en gesausd.

Kozijnen: volledig voorzien van houten kozijnen en ramen.

Isolatie: dak-/gevel- en glasisolatie.

Zonnepanelen: 10 stuks, eigendom (2021).

Energielabel: C (afgegeven vóór plaatsing van de zonnepanelen).

Groepenkast: vernieuwd in 2021.

Verwarming: cv-ketel (Remeha Avanta, 2009) en open haard.

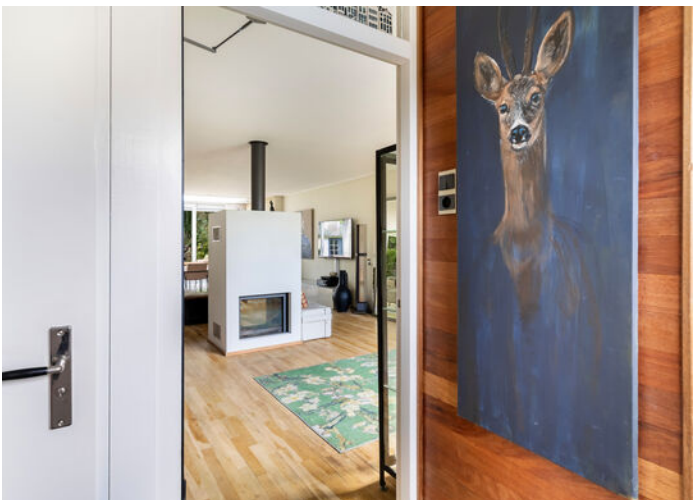
Vloer: de begane grondvloer is van het type Kwaaitaal. De vloer is in het verleden onderzocht en hersteld (meer info beschikbaar bij de makelaar).

Bouwjaar: 1977.

Grondoppervlak: 235 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4079.

Oplevering: in overleg.



#THUISKOMEN



Françoise legt uit

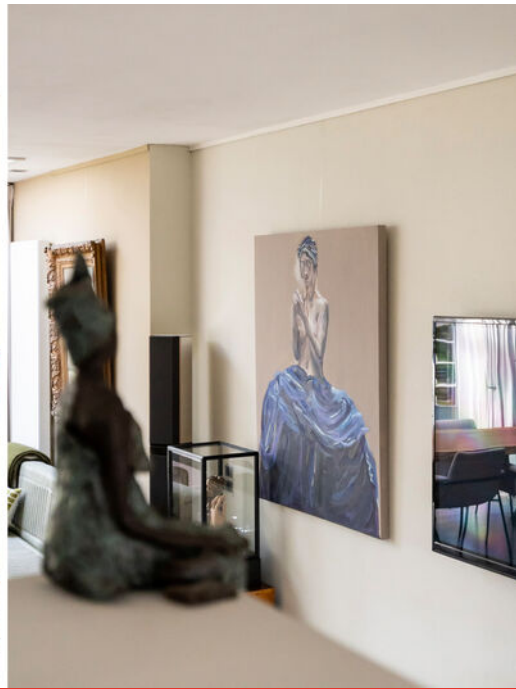
Ik ben Françoise en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en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







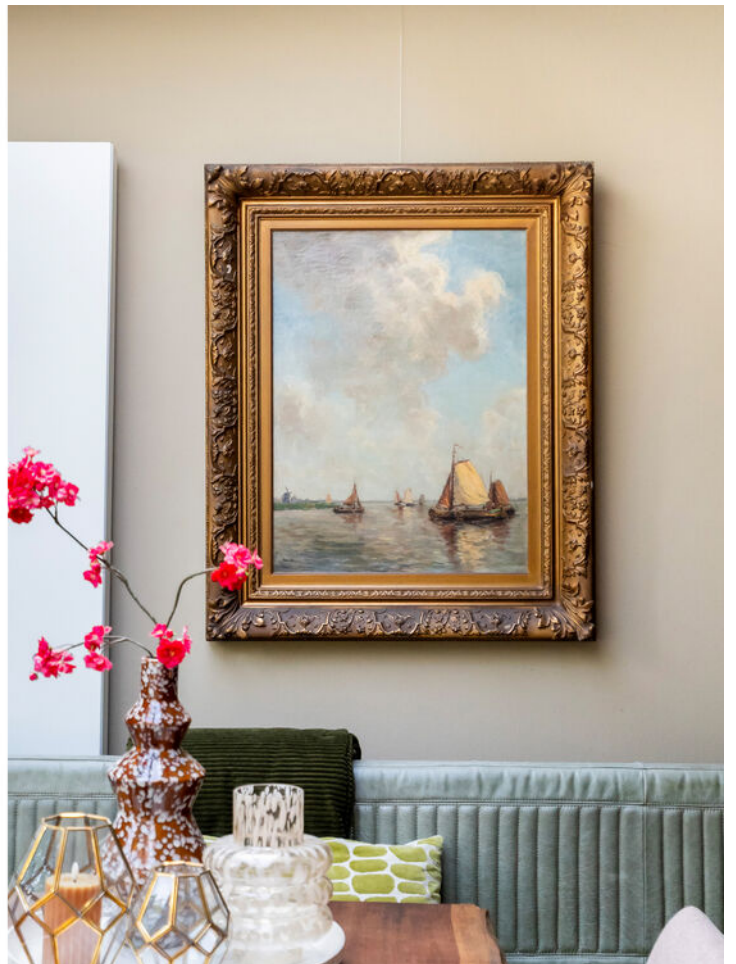


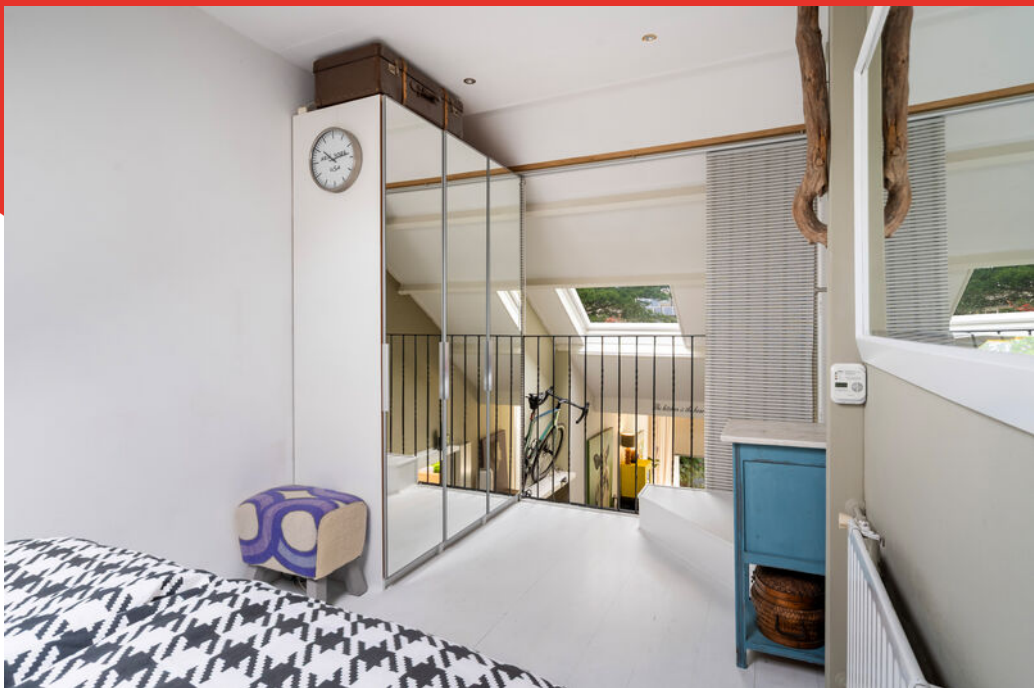












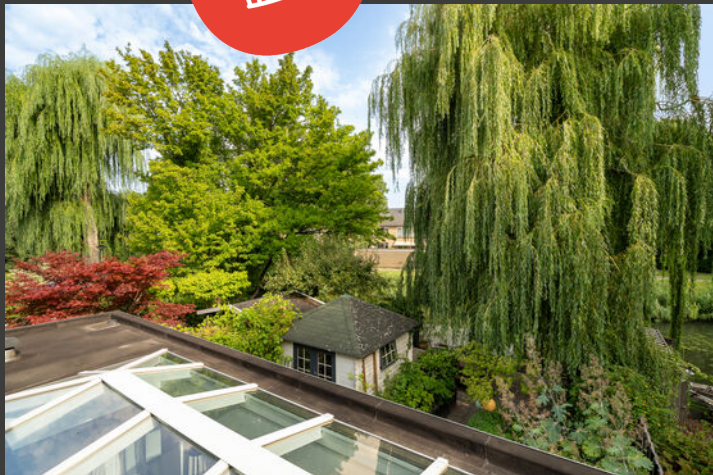












Begane grond



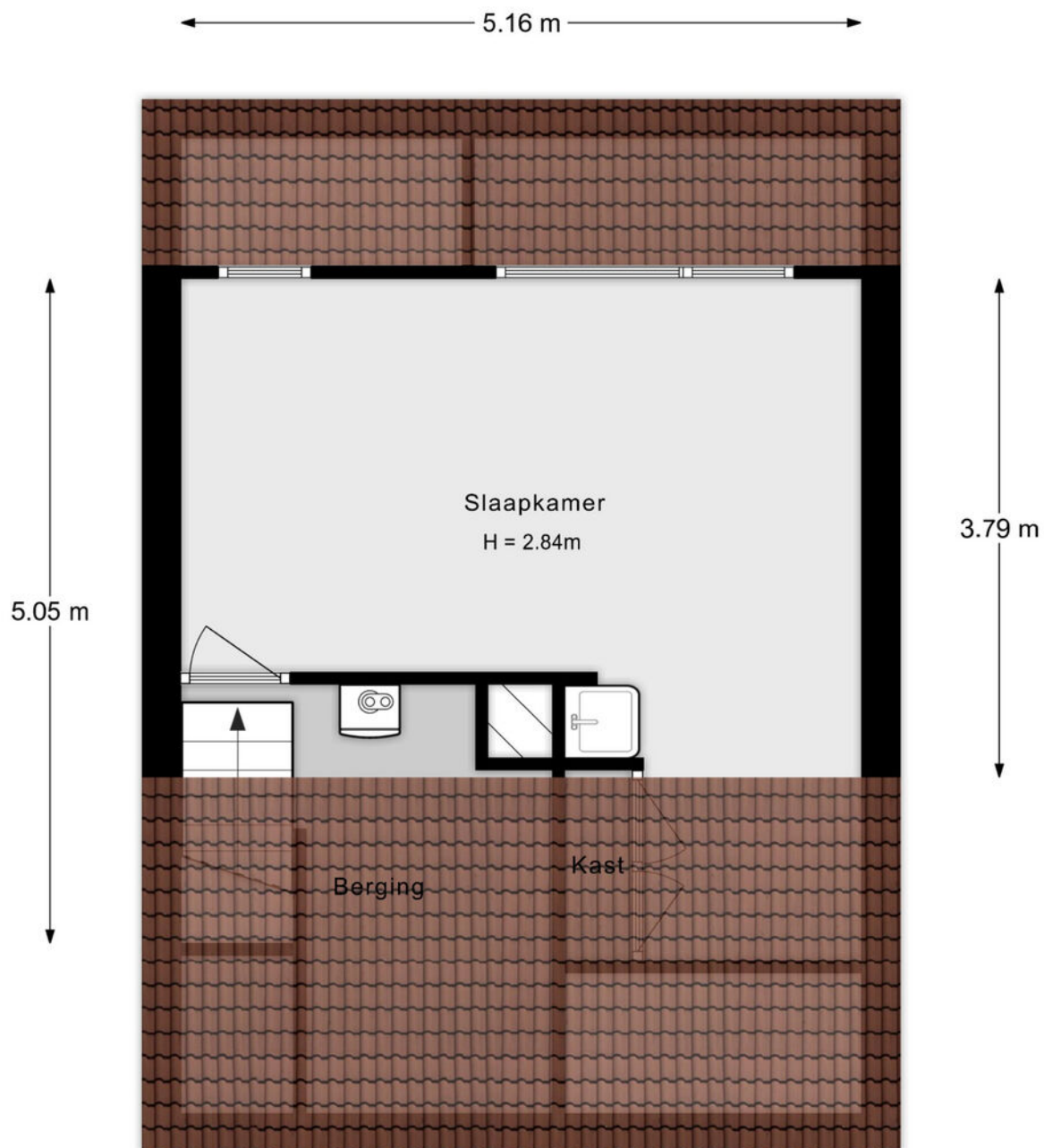
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Schuifdeurkast voorslaapkamer

X

- Schuifdeurkast achterslaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

- Spiegeldeurenkast videkamer blijft achter

X

- Bruynzeelkasten op zolder

X

- Kasten in garage

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

- Spiegel boven wastafel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

(Klok)thermostaat

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Lange houten tafel + houten bankje waterkant

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting naast voordeur en naast garage

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Houthok + openhaardhout

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

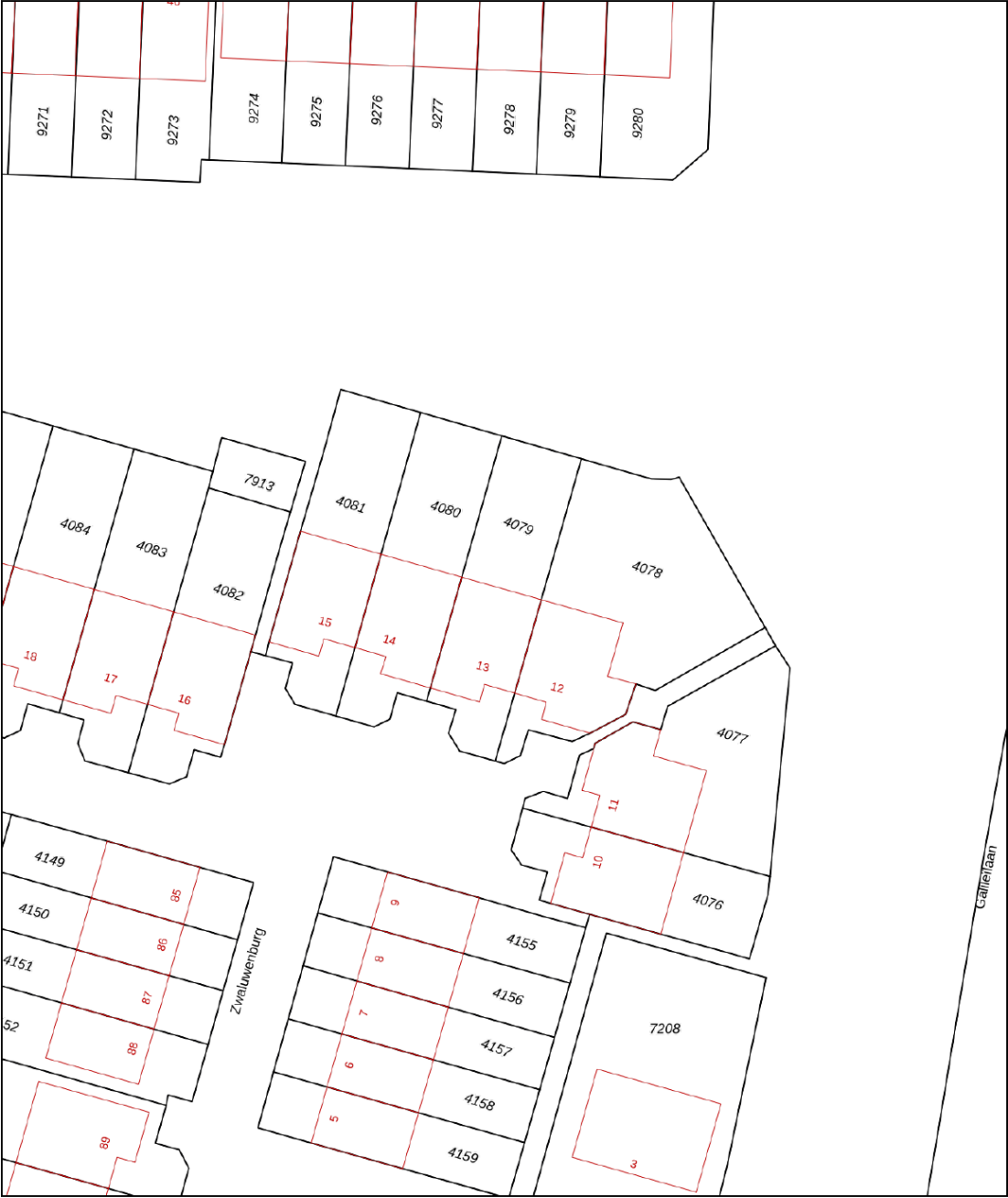
- Kunstgras

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Q

Perceel 4079

kadaster

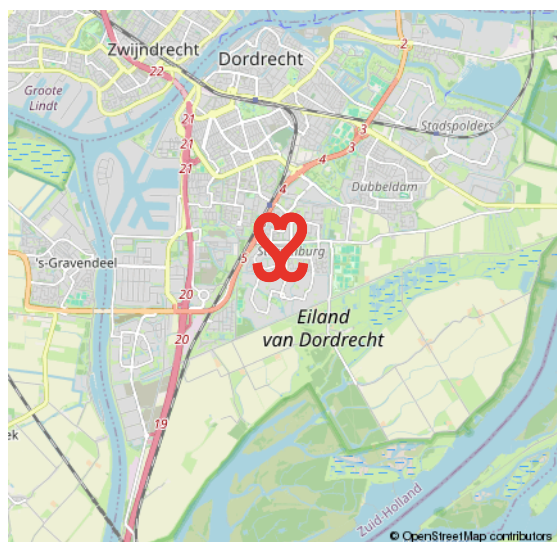
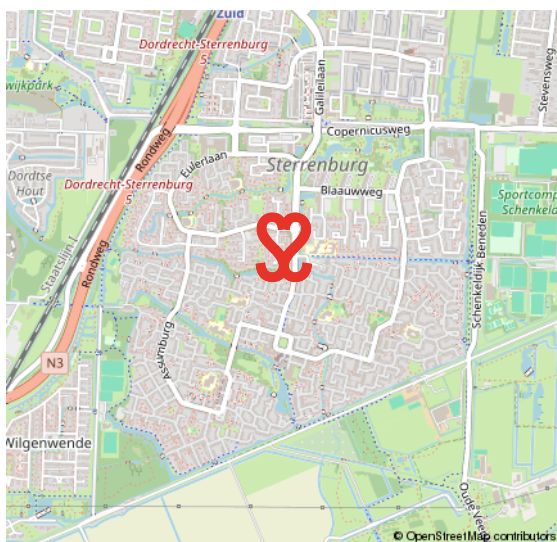
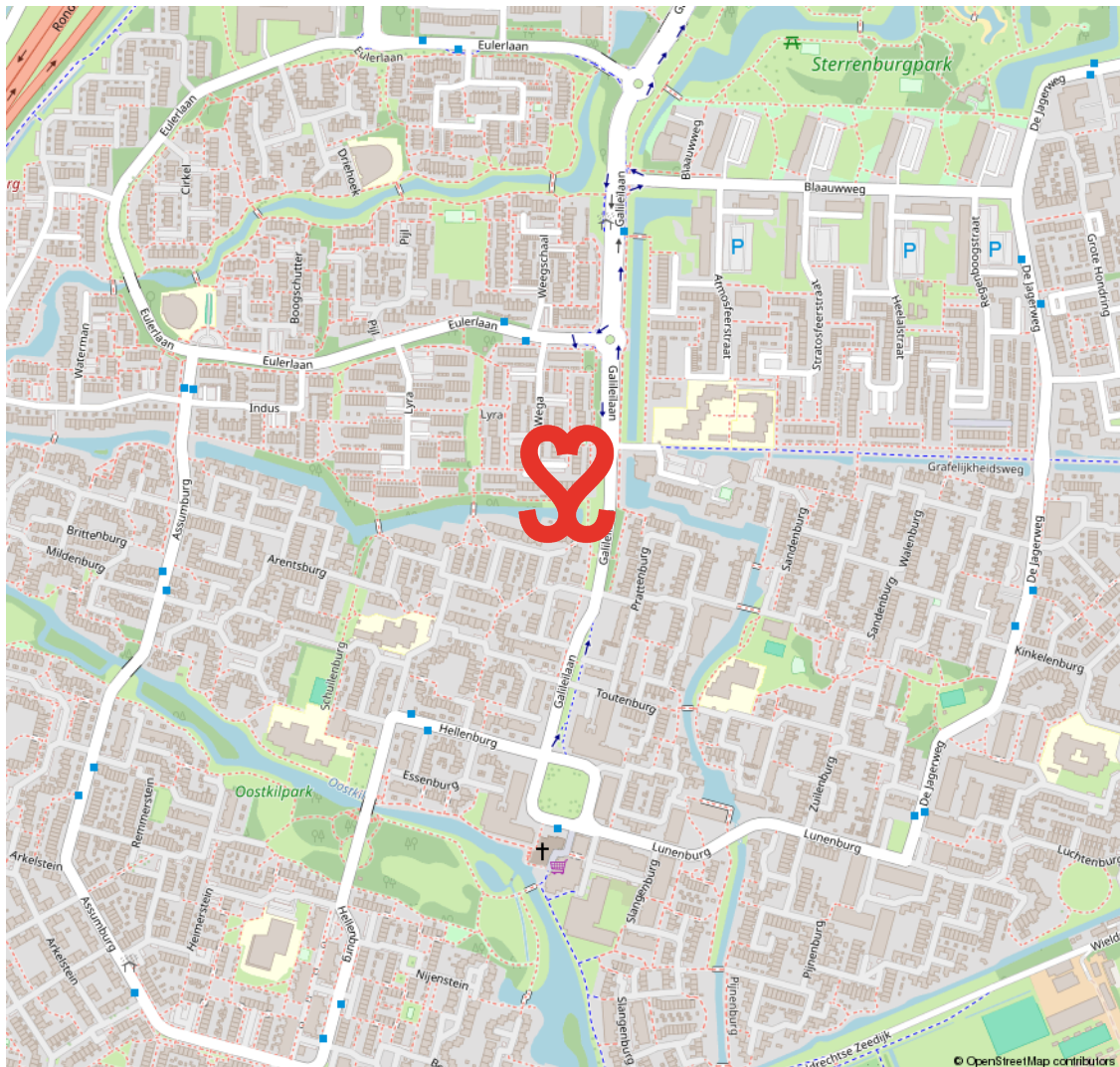
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025

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 TROSSEL

