



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**STERRENBURGPLEIN 12
3318 JT 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

Ryaal én comfortabel wonen! Gelijkvloers
3-kamerappartement met lift, eigen
berging en maar liefst twee royale balkons
gelegen in de geliefde woonwijk
Sterrenburg!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

285 m³

BOUWJAAR

1973

BUITEN

twee ruime balkons

PARKEREN

gratis parkeren in directe omgeving

VERWARMING

blokverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



STERRENBURGPLEIN 12, DORDRECHT

COMFORTABEL WONEN! EN DAT OP EEN CENTRALE LOCATIE!

.....

- wonen op de tweede verdieping van een net onderhouden complex met lift;
- royale woonkamer met open keuken en toegang tot een balkon;
- twee ruime slaapkamers;
- maar liefst twee grote balkons op het oosten en zuiden gesitueerd (totaal 20 m²);
- tussenhuis met inpandige berging en aansluiting voor de wasmachine en wasdroger;
- ruime eigen berging op de begane grond;
- ruime parkeergelegenheid op het naast gelegen parkeerterrein;
- centraal gelegen in de groene en ruim opgezette woonwijk Sterrenburg;
- lopend naar het mooie, overdekte winkelcentrum Sterrenburgplein en vlakbij uitvalsweg en station Zuid;
- woonoppervlak 89 m². Bruto inhoud 285 m³;
- bouwjaar 1973.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree/ hal met bellentableau en toegang naar de binnenhal met liften, trappenhuis en bergingen.

Tweede verdieping:

Entree/ ruime L-vorm hal met video-intercom, meterkast (5 groepen incl. kookgroep, glasvezelaansluiting), inpandige berging en toiletruimte.

Royale woonkamer met open keuken en deur naar een ruim balkon.

Open (eet)keuken met kunststof inrichting in wandopstelling, betegelde achterwand, kunststof werkblad, rvs spoelbak, diverse onder- en bovenkasten, laden, afzuigunit en keramische kookplaat.

Twee prima slaapkamers gelegen aan de achterzijde. Eén van de slaapkamers geeft toegang tot een ruim tweede balkon.

Badkamer gelegen in het midden van de woning, met geheel betegelde wanden, tegelvloer, ruime douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.

Ruim toilet met geheel betegelde wanden en tegelvloer.

Praktische inpandige berging met aansluiting voor de wasdroger.

Balkon/berging:

Balkon I: ruim balkon gesitueerd op het oosten, toegankelijk vanuit de woonkamer.

Balkon II: ruim balkon gesitueerd op het zuiden, toegankelijk van één van de slaapkamers.

Berging: eigen berging in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: granol.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen, ramen en vernieuwde balkondeuren met isolerende beglazing.

Verwarming en warm water: via blokverwarming en een centrale voorziening.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 1973.

Vereniging van Eigenaren: actieve VVE. De maandelijkse bijdrage bedraagt thans € 285,65.

Maandelijks voorschotbedrag stookkosten: € 140,-.

TWEE FIJNE BALKONS

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4551, A-12 (appartement) en A-138 (berging).

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

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Derhalve zal er een zgn. 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Oplevering: kan snel, in overleg.

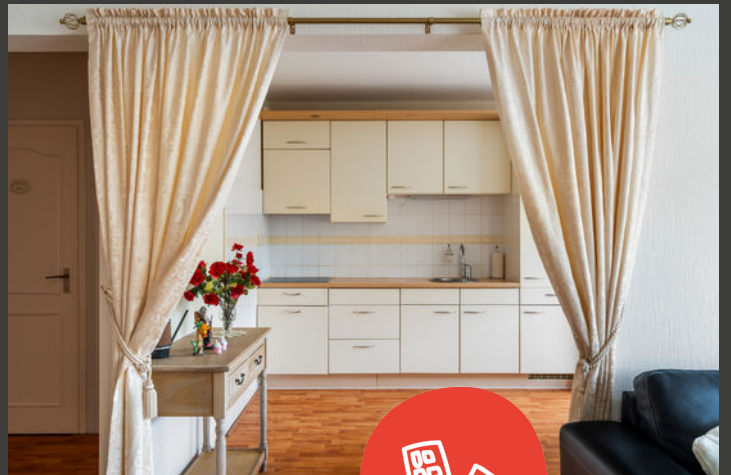


Tim legt uit

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





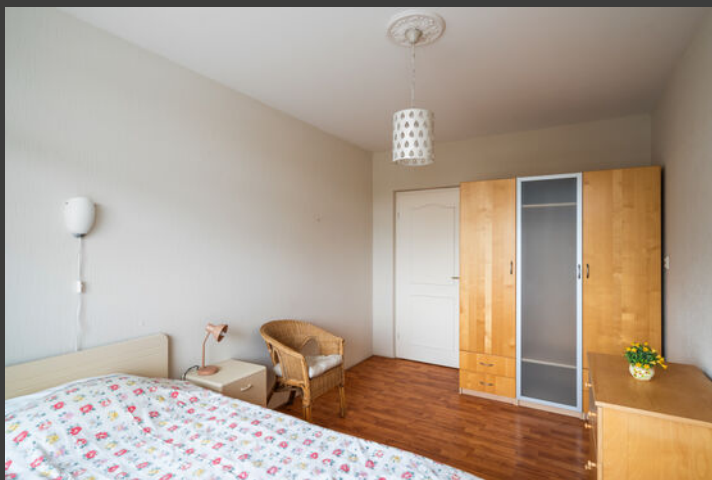














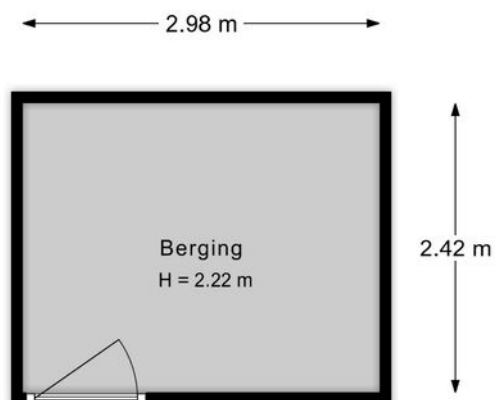


Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X
- lampen woonkamer X
- lamp keuken, slaapkamers, toilet X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Grote slaapkamerkasten (in beide slaapkamers) X
- Kasten en kastjes in woonkamer, keuken, slaapkamer en gang X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X
- lampen in de hal X
- slaapbank en matras X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- salontafel woonkamer X
- spiegel in hal X

Overig, te weten

- Stellingkasten berging appartement X
- Stellingkasten berging (kelder) X
- Lederen bankstel X
- Bed en nachtkastje X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- koel-vriescombinatie X
- Tafel met 4 stoelen X
- Kleine tafeltje met lades X

Keukenaccessoires, te weten

- tafeltje naast keukenblok bij raam X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- planchet X
- toiletkast X
- wasmachine X
- wasdroger X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

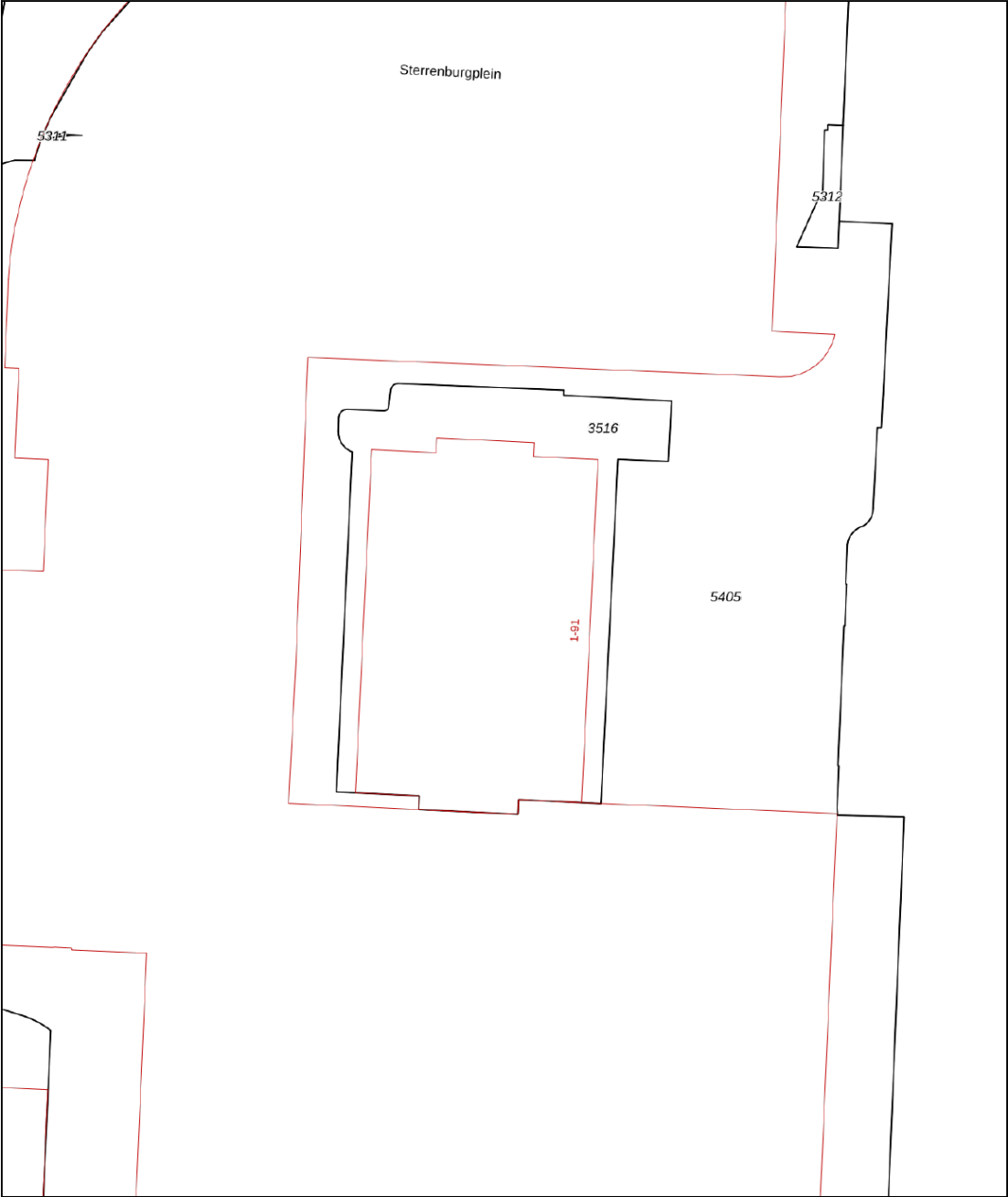
Veiligheidsschakelaar wasautomaat

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 N

Perceel 3516

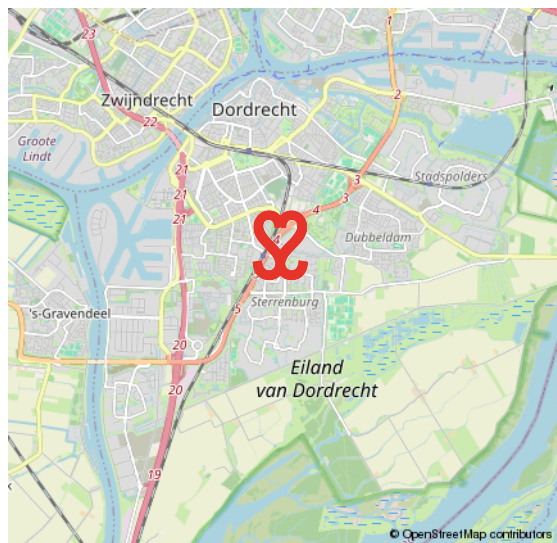
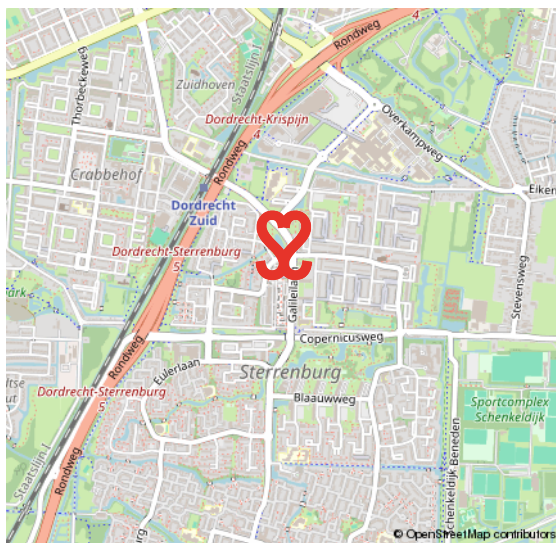
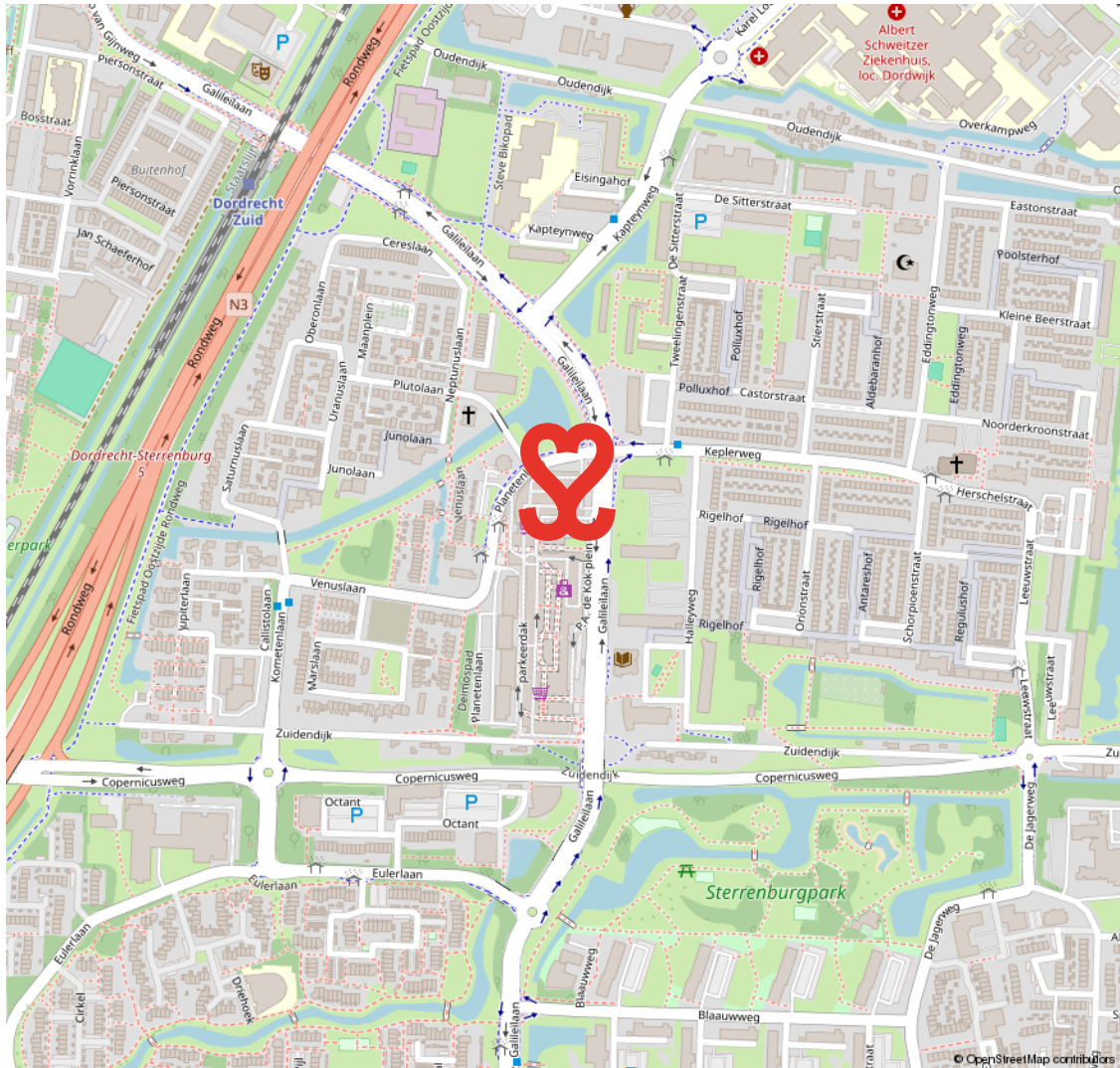
kadaster



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 11 september 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

