



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**WALENBURG 125
3328 EL 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

Een sfeervolle, met liefde onderhouden tussenwoning met een comfortabele leefruimte, twee slaapkamers, een werkhoek, badkamer, grote tuin met achterom én een eigen parkeerplaats.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

81 m²

PERCEELOPPERVLAKE

147 m²

INHOUD

286 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

eigen parkeerplaats

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 319.500 K.K.



WALENBURG 125, DORDRECHT

COMFORTABEL WONEN IN EEN HELE LEUKE WOONOMGEVING

- netjes onderhouden ééngezinswoning in de wijk Sterrenburg III;
- eigen parkeerplaats en stenen berging aan de voorkant;
- nette, open keuken en een ruimte tuingerichte woonkamer op de begane grond;
- twee slaapkamers, een extra werkhoek dankzij de grote dakkapel en een ruime badkamer op de verdieping;
- een groot pluspunt is de relatief eenvoudig te creëren werk-/babykamer;
- grote achtertuin op het zuidoosten met achterom;
- volledig met hardhouten kozijnen (excl. de kunststof dakkapel) met isolerende beglazing.
- gelegen in een gezellige, kindvriendelijke woonwijk direct bij een speelveld en op korte afstand van de buurtwinkels en diverse scholen;
- fiets- en wandelmogelijkheden zijn volop te vinden in de Nieuwe Dordtse Biesbosch;
- woonoppervlak 81 m². Bruto inhoud 286 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 147 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. moderne verdeelinstallatie met 5 groepen inclusief kookgroep, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting), een modern, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de slaapverdieping.

Ruime open keuken aan de voorkant met gasfornuis inclusief halogeenplaat, oven (defect) en afzuigkap. De losse koelkast en vriezer zijn ter overname.

Tuingerichte woonkamer met voorraadkast en deur naar de tuin. Zowel de keuken als woonkamer zijn voorzien van een strak spanplafond.

Eerste verdieping:

Grote overloop dankzij de kunststof dakkapel aan de voorzijde. Op eenvoudige wijze kan er een werk-/babykamer worden gerealiseerd. Op de overloop bevindt zich de cv-kast (Remeha Avanta, productiejaar 2021) en de unit van de mechanische ventilatie.

Keurige, volledig betegelde badkamer met douche met thermostaatkraan, wasmeubel, wandcloset, wasmachine aansluiting en kunststof dakkapel.

Twee slaapkamers aan de achterzijde.

Tuin/berging:

Ideaal is de eigen parkeerplaats aan de voorzijde. De stenen berging met elektra bevindt zich ook aan de voorzijde. De grote achtertuin is gelegen op het zuidoosten en o.a. voorzien van een buitenkraan, bestrating, borders met vaste beplanting en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: woonkamer en slaapverdieping met vloerbedekking. In de hal en keuken ligt een vinylvloer.

Wandafwerking: overwegend behang en spack in de entree/hal, trapopgang en overloop eerste verdieping.

Kozijnen/beglazing: hardhouten (excl. de kunststof dakkapel) kozijnen en ramen met isolerende beglazing.



Dak: de dakbedekking van de dakkapel is in 2024 vernieuwd.

Buitenzonwering: handmatig zonnescrm ter plaatse van de woonkamer. De dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik evenals de tuindeur.

Buitenkraan: aan de voor- en achterzijde.

Energie label: B.

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

keurig onderhouden

Bouwjaar: 1977.

Grondoppervlak: 147 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 8075.

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

Oplevering: kan op korte termijn.



Francoise 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









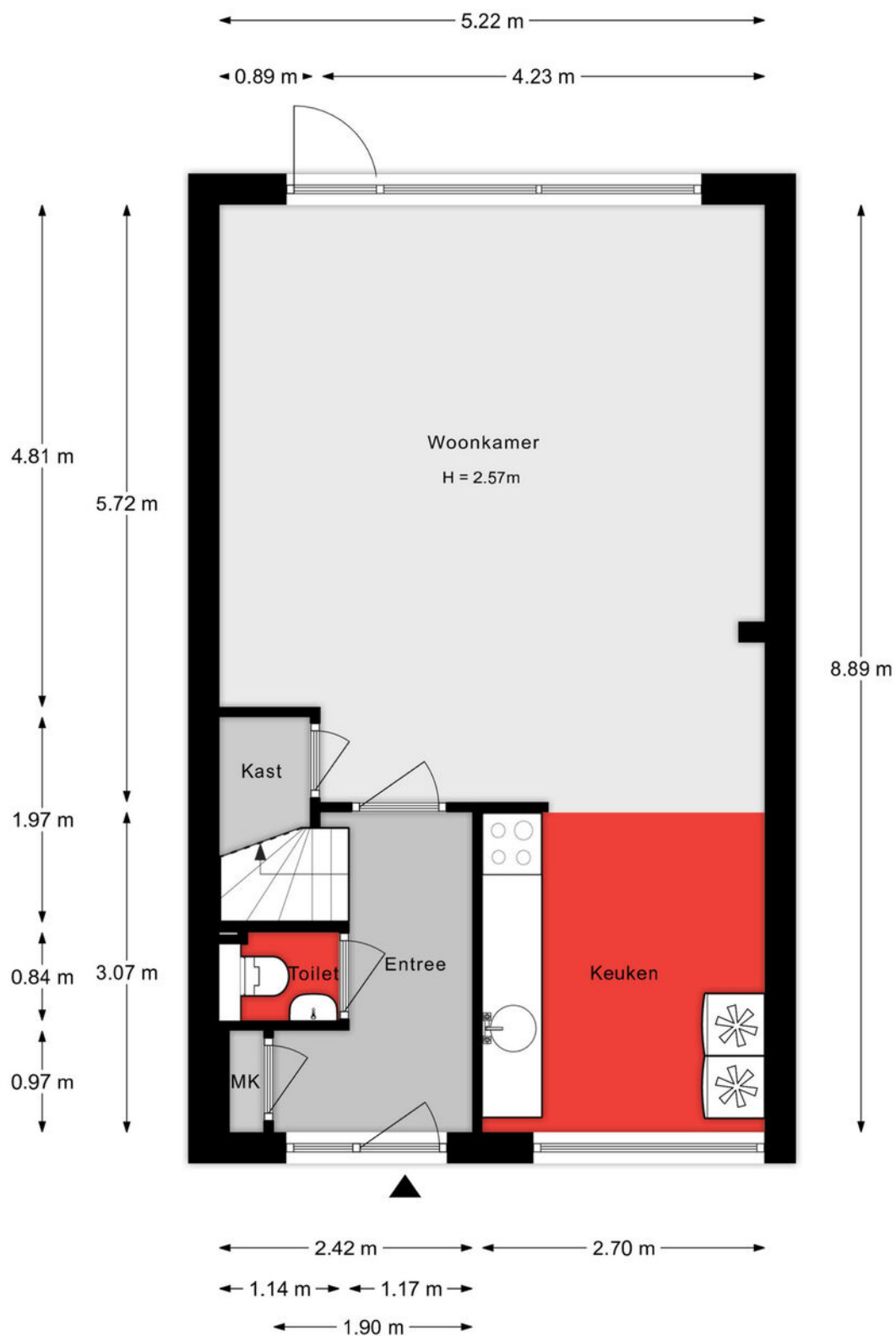








Begane grond



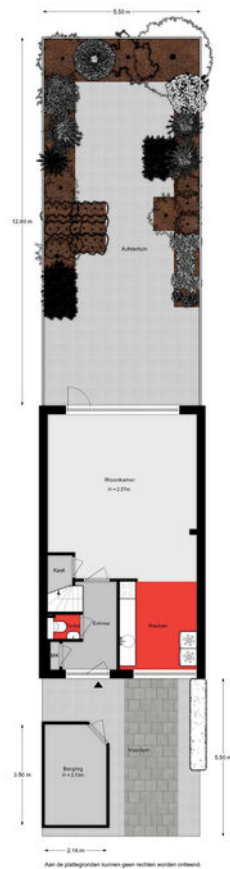
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- lamellen X
- jaloezieën X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koelkast X
- vriezer X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

**BLIJFT
ACHTER**

**GAAT
MEE**

**OVERNAME
(MOGELIJK)**

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

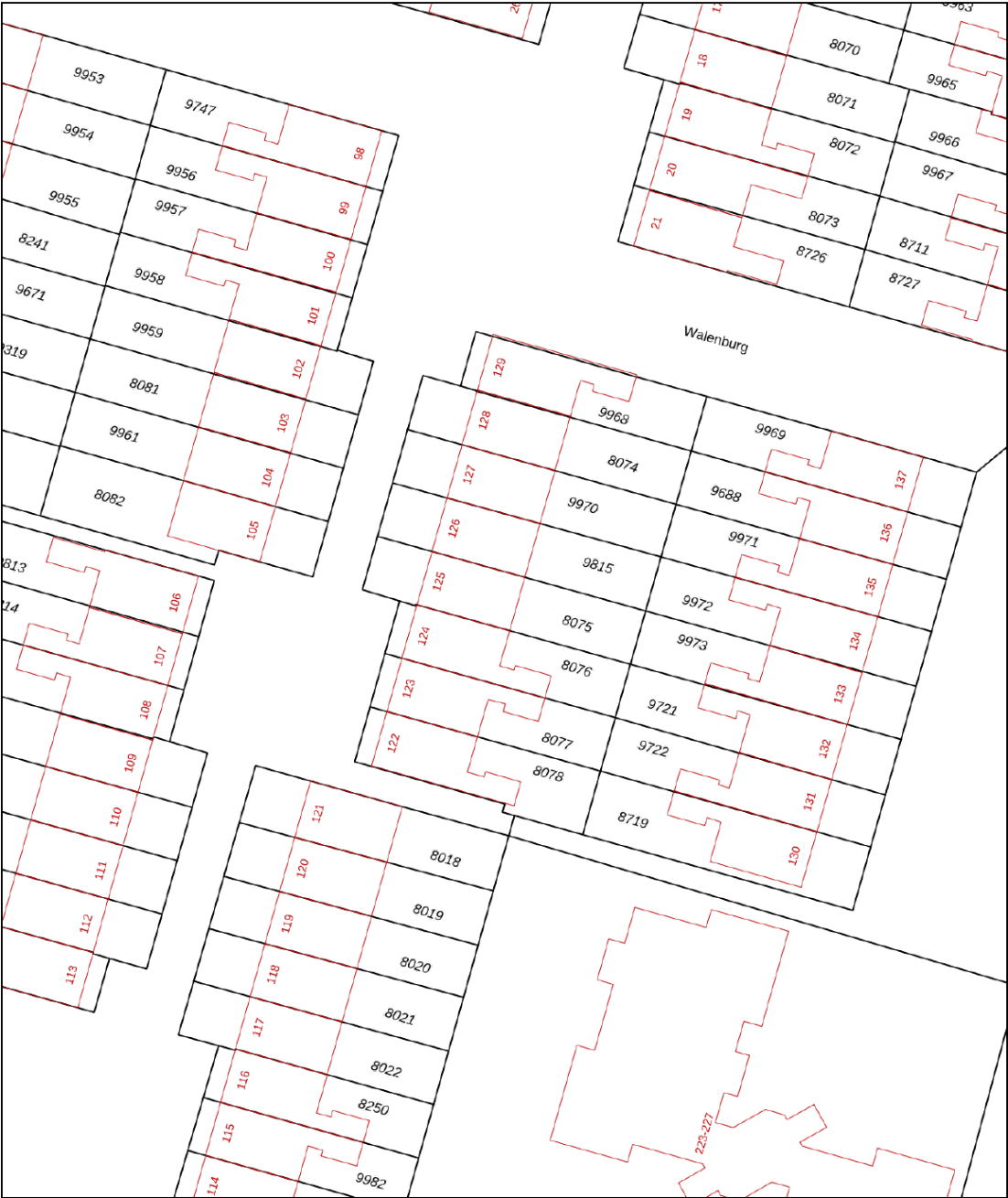
- vlaggenmast(houder)

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

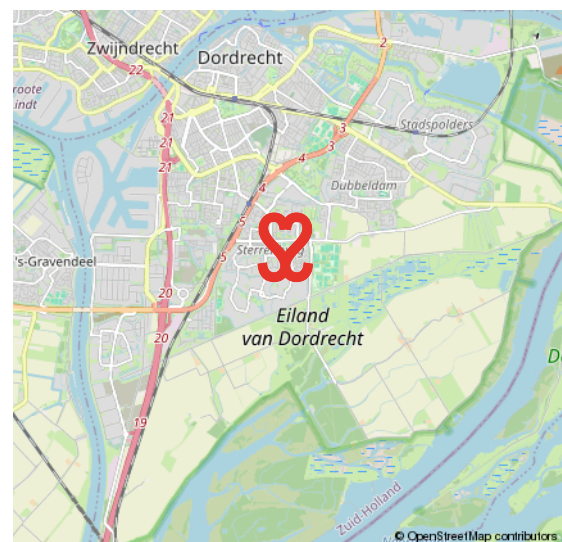
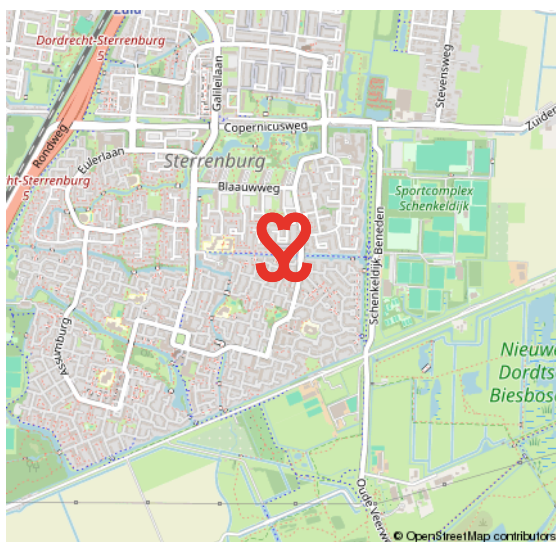
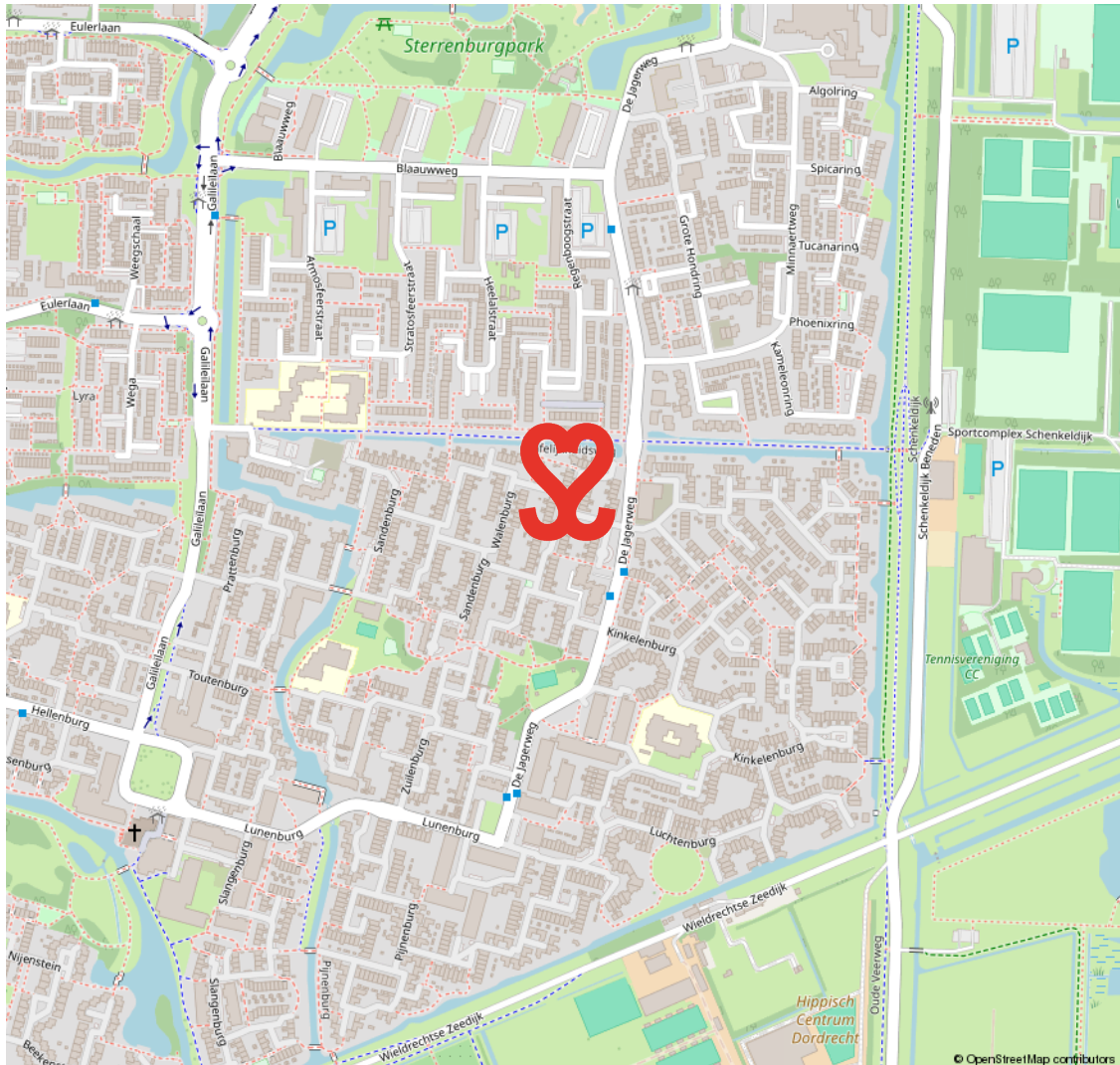
Perceel 8075

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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

