



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**TITANLAAN 13
3318 ET DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

Gemoderniseerde en royale twee-onder-één-kapwoning met luxe badkamer, vier slaapkamers, kunststof kozijnen, diepe voor- en zonnige achtertuin, gelegen in groene en kindvriendelijke woonomgeving.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

128 m²

PERCELOPPERVLAKTE

193 m²

INHOUD

438 m³

BOUWJAAR

1969

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.



TITANLAAN 13, DORDRECHT

COMFORTABELE TWEEKAPPER IN RUSTIGE & GROENE WOONOMGEVING

- een strak en licht interieur;
- ruime woonkamer met grote raampartijen en dichte keuken;
- drie slaapkamers, balkon, modern toilet en luxe badkamer op de eerste verdieping;
- tweede verdieping met grote vierde slaapkamer, cv-/ wasruimte en bergruimte;
- laminaatvloeren en grotendeels strakke stucwerk wand- en plafondafwerkingen;
- onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing;
- diepe voortuin en zonnige, op het westen gelegen achtertuin met stenen berging en achterom;
- rustig gelegen aan een autoluw hofje in de ruim opgezette en groene wijk Sterrenburg I;
- op loopafstand van winkelcentrum Sterrenburg, station Zuid en nabij diverse scholen;
- tevens een vrijwel directe aansluiting op uitvalsweg richting A15 en A16;
- woonoppervlak 128 m². Bruto inhoud 438 m³;
- bouwjaar 1969. Eigen grond 193 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast voorzien van glasvezelaansluiting, trapopgang, zijraam in het trappenhuis, trapkast en moderne toiletruimte met luxe toilet (automatisch toilet met een geïntegreerde douchefunctie en föhn), fonteintje, deels betegelde wanden en automatische afzuiging.

Ruime doorzonwoonkamer met open haard, fraaie lichtkoven met ingebouwde LED verlichting, een mooie lichtinval via de grote raampartijen en deur naar de achtertuin.

Dichte keuken aan de achterzijde met een wit kunststof keukeninrichting bestaande uit twee blokken. Het wandblok is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en close-in boiler (10 liter). Volop kastruimte in het andere blok. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met moderne, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset (2017).

Slaapkamer 1, aan de voorzijde met vaste kastenwand en toegang naar het balkon (oost). Slaapkamer 2, aan de achterzijde met vaste kastruimte.

Slaapkamer 3, eveneens aan de achterzijde en met vaste kast.

Strakke, in 2021 vernieuwde badkamer voorzien van ruime inloopdouche met glazen wand en regen- en handdouche, wastafelmeubel met waskom en spiegelkast, plafond met inbouwspots en volledig betegelde wanden en vloer.

Tweede verdieping:

Overloop met zijraam en bergruimte achter de knieschotten.

CV-/wasruimte aan de achterzijde voorzien van cv-ketel (Intergas Xtreme, 2020), wasmachine aansluiting en Velux dakraam.

Slaapkamer 4, royale slaapkamer met groot Velux dakraam achterzijde, wastafel en bergruimte achter de knieschotten.



Tuin/berging:

Diepe, op het oosten gelegen voortuin. De achtertuin met speels niveauverschil is gelegen op het zonnige westen en o.a. voorzien van een strak betegeld terras, borders met vaste beplanting, een buitenkraan, zijpoort en stenen schuur met elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat (2020/2021).

Wand- en plafondafwerking:

grotendeels strak stucwerk deels met fraaie lichtkoven met inbouwverlichting en sierlijsten.

KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBEL GLAS

Buitenzonwering: elektrische screens ter plaatse van de begane grond voorzijde en eerste verdieping. Handmatig bedienbaar zonnescerm begane grond achterzijde.

Trappen: beide trappen zijn gerenoveerd (pvc omkleed).

Kwaaitaalvloer: de begane grondvloer is van het type 'Kwaaitaal'. De vloer is in het verleden hersteld. Meer informatie beschikbaar bij makelaar.

Oplevering: in overleg.



KENMERKEN

- rustige en kindvriendelijke ligging aan autoluw hofje.
- goed onderhouden.
- kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing.
- instapklaar!



Jeroen

Jeroen vertelt...

Hoi! Ik ben Jeroen, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**GROTE RAAMPARTIJEN
MET EEN PRACHTIGE
LICHTINVAL**







**DICHTE KEUKEN MET
TOEGANG NAAR DE
TUIN**







**ROYALE 1E ETAGE
MET 3 SLAAPKAMERS,
WAARVAN EEN MET
BALKON**







**MODERNE, SEPARATE
TOILETRUIMTE MET
WANDCLOSET**





**GAVE, IN 2021
VERNIEUWDE
BADKAMER, MET
INLOOPDOUCHE EN
WASTAFELMEUBEL**

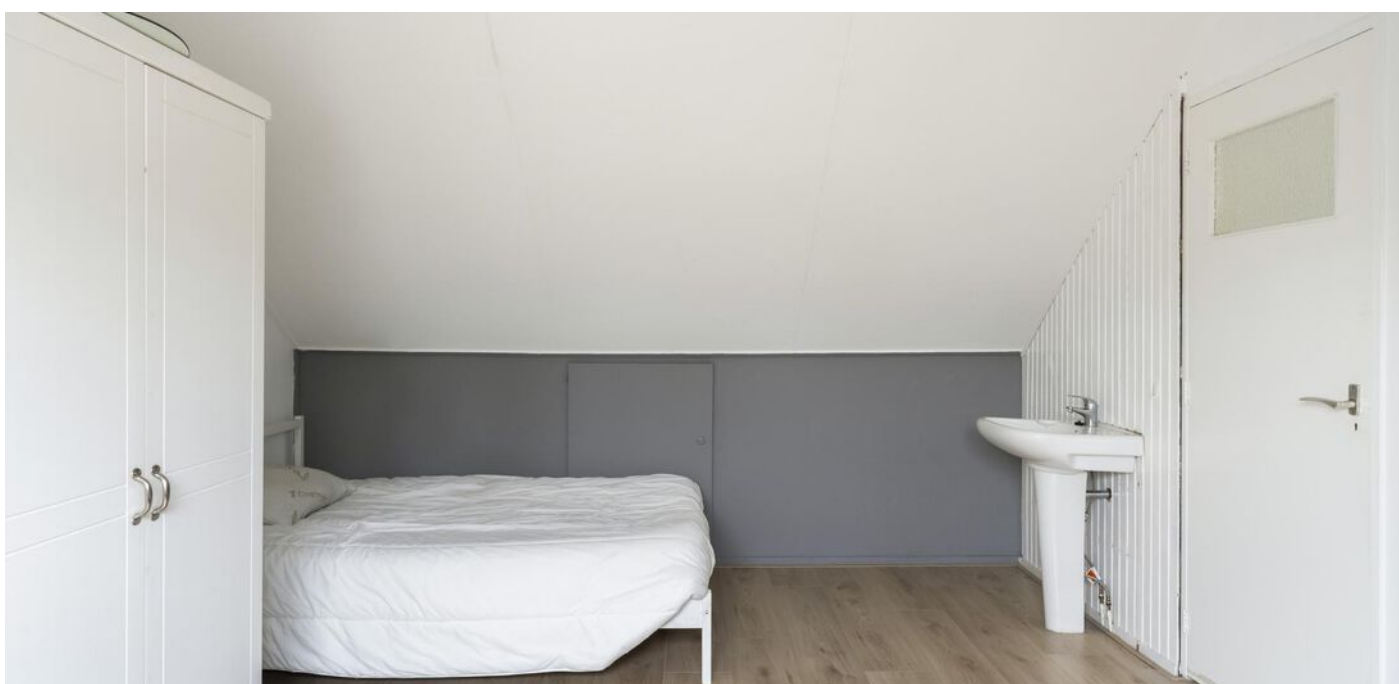








**WAT EEN MOOIE
EXTRA VIERDE
SLAAPKAMER EN
CV-/WASRUIMTE
OP DE 2E ETAGE!**





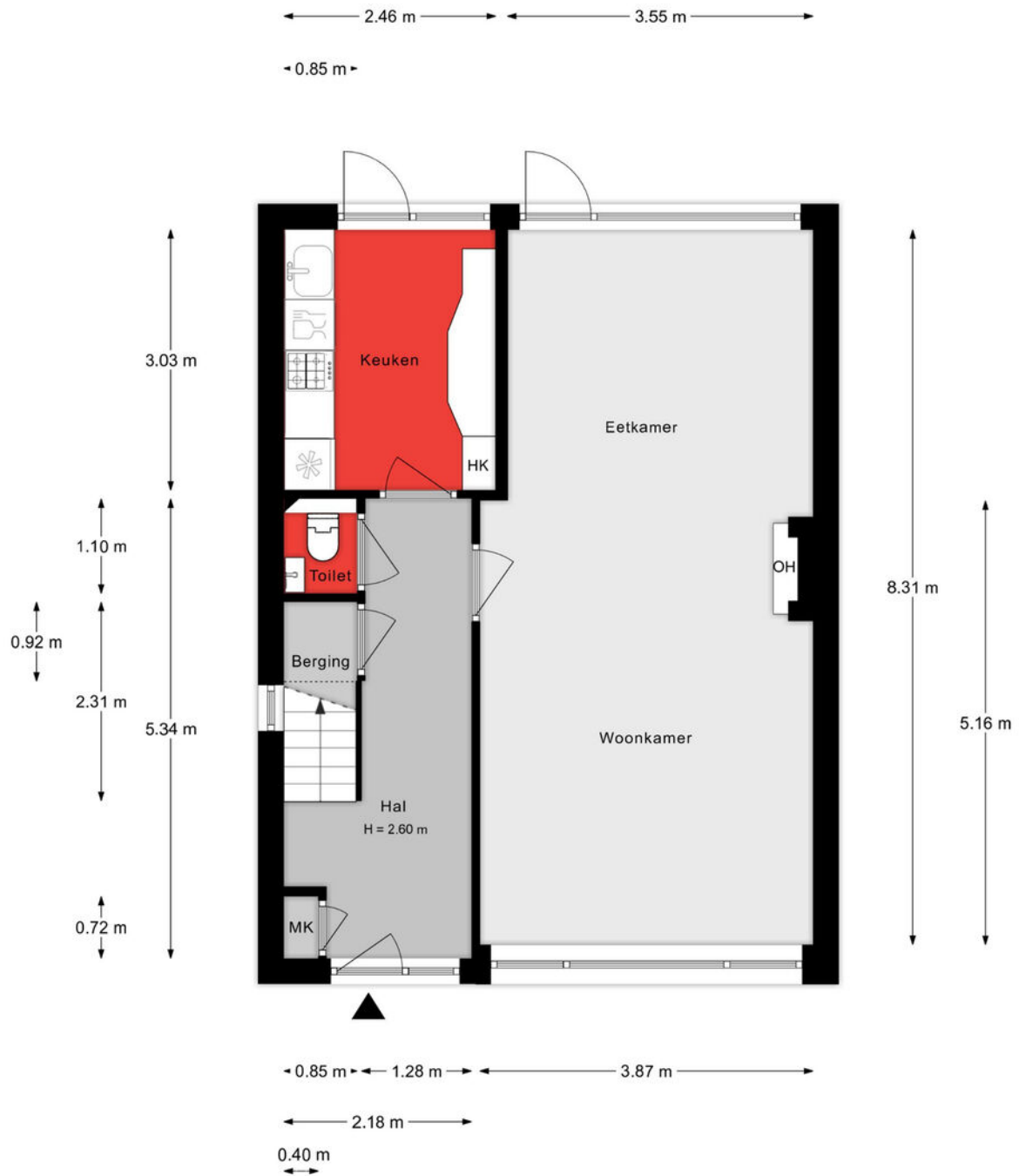




**KINDVRIENDELIJKE,
GROENE & RUSTIGE
WOONOMGEVING EN
WINKELCENTRUM
STERRENBURG OM DE
HOEK**



BEGANE GROND



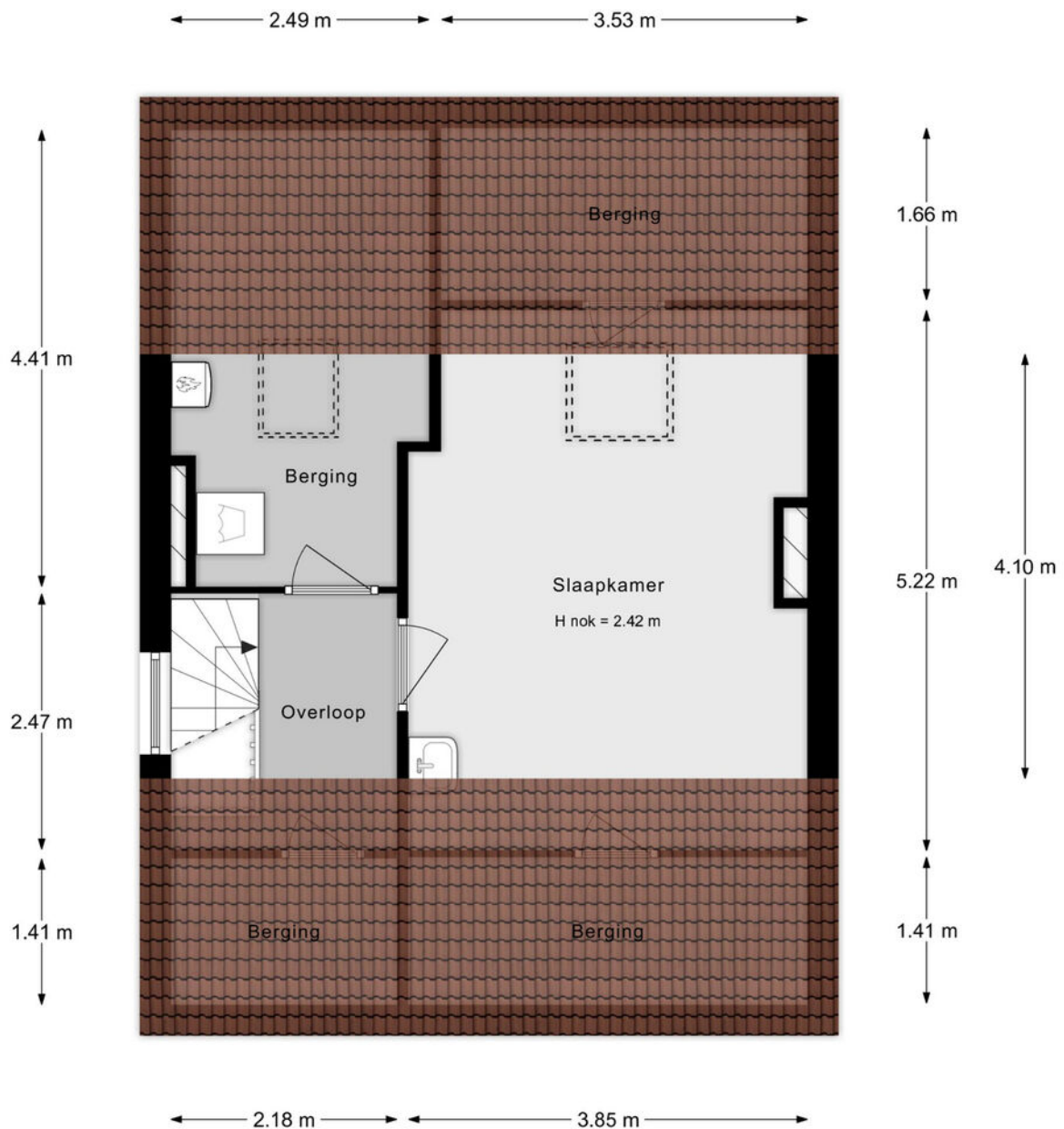
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIETEKENING



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 verhuisd 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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Zolder, WC, keuken lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken bergruimte	X		
- legplanken schuur	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			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Haardstel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

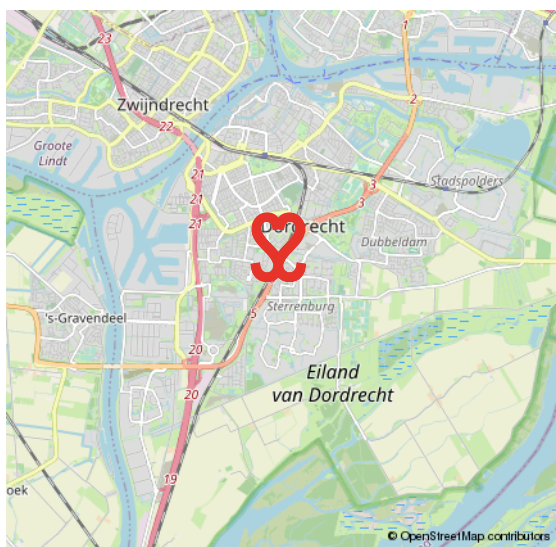
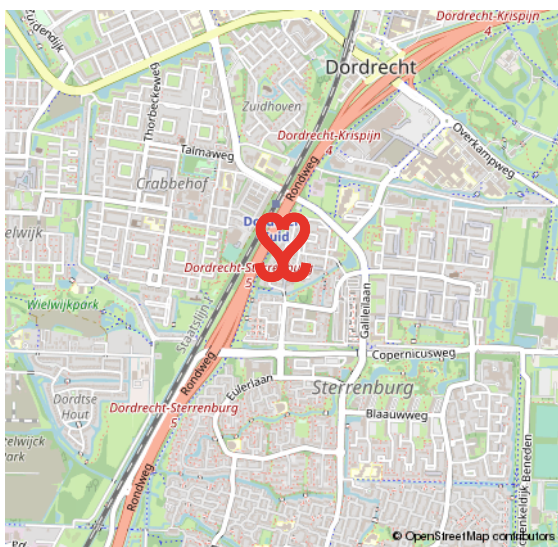
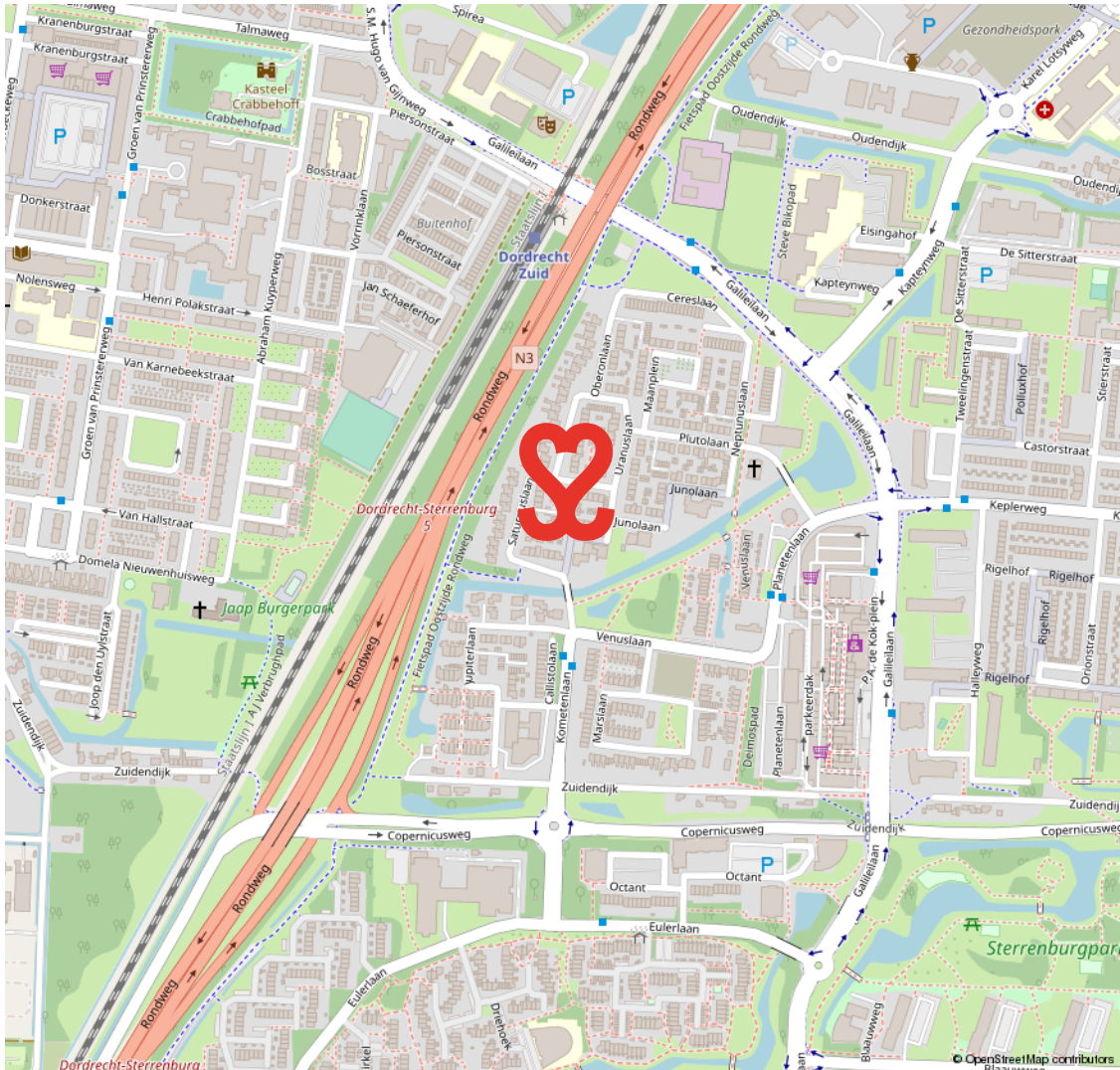
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 3243</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2023
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.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

