



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**TOUTENBURG 91
3328 WL 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

Een met zorg onderhouden en verrassend ruim 2-laags woonhuis mét garage, drie slaapkamers en een fijne tuin, rustig gelegen in de wijk Sterrenburg.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

102 m²

PERCELOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

360 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint, voortuin

GARAGE

aangebouwd steen

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dak-, gevel- en glisolatie.

VRAAGPRIJS € 349.000 K.K.



TOUTENBURG 91, DORDRECHT

EEN FIJN THUIS!

- aan achterzijde vrij en rustig gelegen aan groenvoorziening en wandelpad;
- tuingerichte woonkamer en open keuken;
- moderne keuken met een praktisch schiereiland – perfect voor kookliefhebbers;
- drie slaapkamers, inloopkast, bergruimte en balkon op de eerste verdieping;
- keurige badkamer met douchecabine en tweede toilet;
- garage, momenteel slim ingericht als bijkeuken/berging, maar eenvoudig terug te brengen als autostalling;
- volledig voorzien van isolerende beglazing en dakisolatie (energielabel C);
- keurige afwerkingen aan zowel de binnen- als buitenzijde van de woning;
- superleuke woonomgeving en op loopafstand van o.a. supermarkt, bushalte, sportpark Schenkeldijk, scholen en het buitengebied;
- ook winkelcentrum Sterrenburg, NS station Zuid en de uitvalsweg N3 richting de A15 en A16 liggen binnen handbereik;
- woonoppervlak 102 m² en 17 m² overige inpandige ruimte (garage). Bruto inhoud 360 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 122 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van meterkast (modern en glasvezelaansluiting), garderobehoek, kastruimte, toilet en trapopgang. Vanuit de hal zijn de garage en woonkamer bereikbaar.

De toiletruimte is recent gemoderniseerd en voorzien van een wandcloset, fonteintje en stoer wand- en vloertegelwerk.

Woonkamer, gelegen aan de tuinzijde, met trapkast, plafond met inbouwspots en toegang naar de achtertuin.

Open keuken voorzien van een ruim opgezette keukeninrichting met strakke kastfronten, composiet werkblad, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, rvs afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een verlaagd plafond met inbouwverlichting. Een mooie verbinder tussen de woonkamer en keuken is het schiereiland dat eveneens is voorzien van een diep composiet werkblad, volop kastruimte aan beide zijden van het eiland.

Eerste verdieping:

Overloop met kunststof daklicht en vaste kastruimte.

De grote slaapkamer voorzijde is voorzien van airco (Mitsubishi) en een elektrisch bedienbaar rolluik. Ideaal is de aangrenzende inloopkast. Vanuit de inloopkast kom je in een tweede ruimte waar zich de cv-ketel (Nefit, 2012) en extra bergruimte bevinden. Keurige badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset, handdoekenradiator en opstelplaats van de wasmachine. Het geheel is betegeld.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een royale schuifwandkast en toegang biedt tot het balkon.

TOUTENBURG 91, DORDRECHT

ALTIJD MET VEEL ZORG EN LIEFDE ONDERHOUDEN

Garage:

De garage is bereikbaar via de zijdeur (bereikbaar vanuit de voortuin) alsmede vanuit de entree/hal. De kanteldeur is in het verleden dichtgezet en op dit moment dus niet functioneel (onbekend is of het systeem van de kanteldeur nog werkt). De garage is voorzien van een uitstortgootsteen met warm en koud water, elektra en volop bergruimte.

Tuin:

Keurig aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin (O/ZO) is strak aangelegd en o.a. voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm, buitenkraan en elektra. Aan de achterzijde is de tuin vrij en rustig gelegen aan een groenvoorziening en wandelpad.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: een combinatie van spack/spuitwerk, behang en structuurverf.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Kwaaitaalvloer: de begane grondvloer is van het type "Kwaaitaal".

Dak: 15 jaar geleden is het dak geïsoleerd en is de dakbedekking vernieuwd.

Gevels: de gevels zijn in het verleden gezandstraald en opnieuw gevoegd. Tevens zijn de oorspronkelijke houten geveldelen vervangen door onderhoudsvriendelijke Werzalit geveldelen.

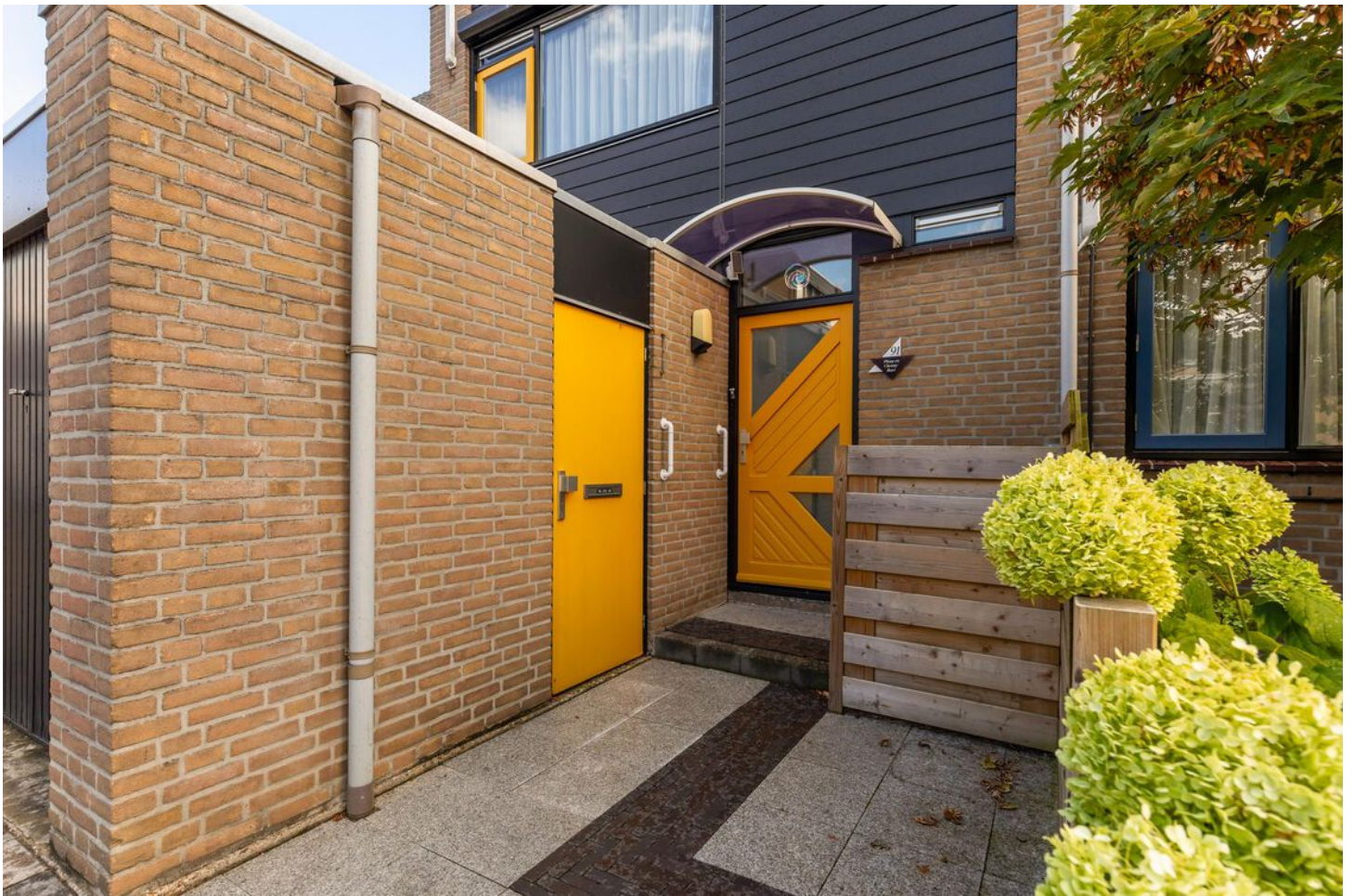
Energielabel: C.

Bouwjaar: 1977.

Grondoppervlak: 122 m².

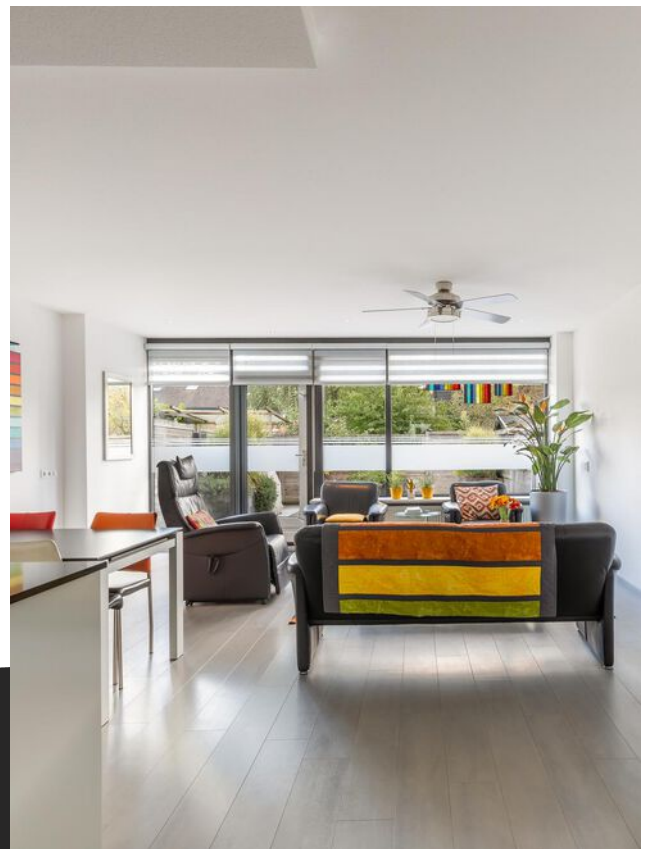
Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4428.

Oplevering: in overleg.



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

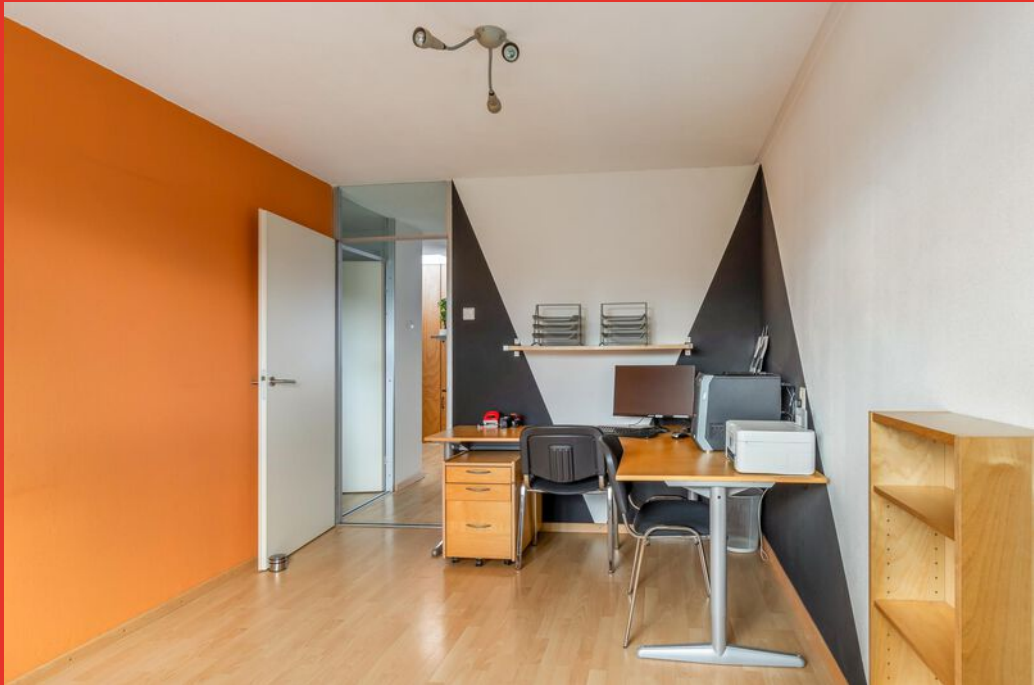












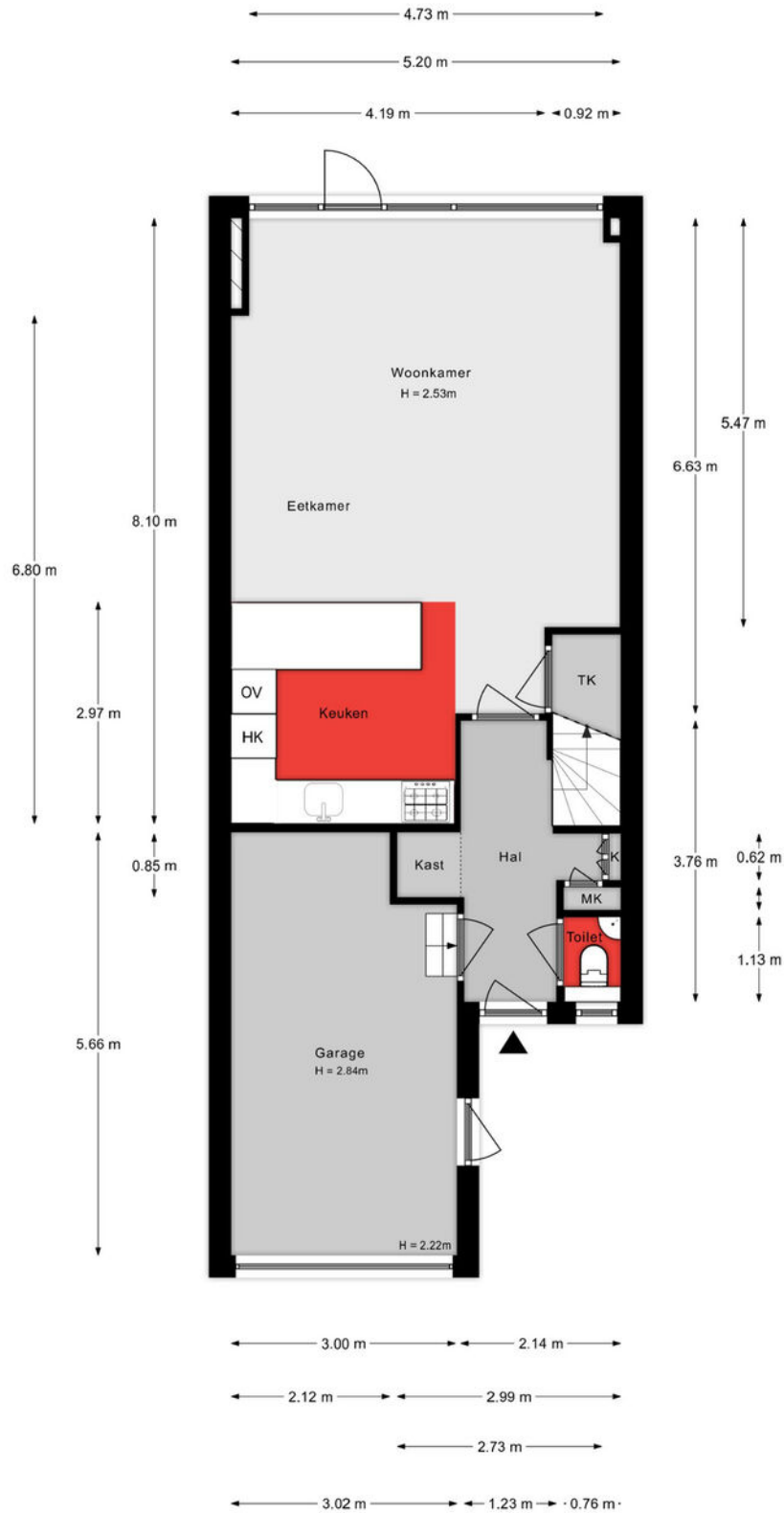






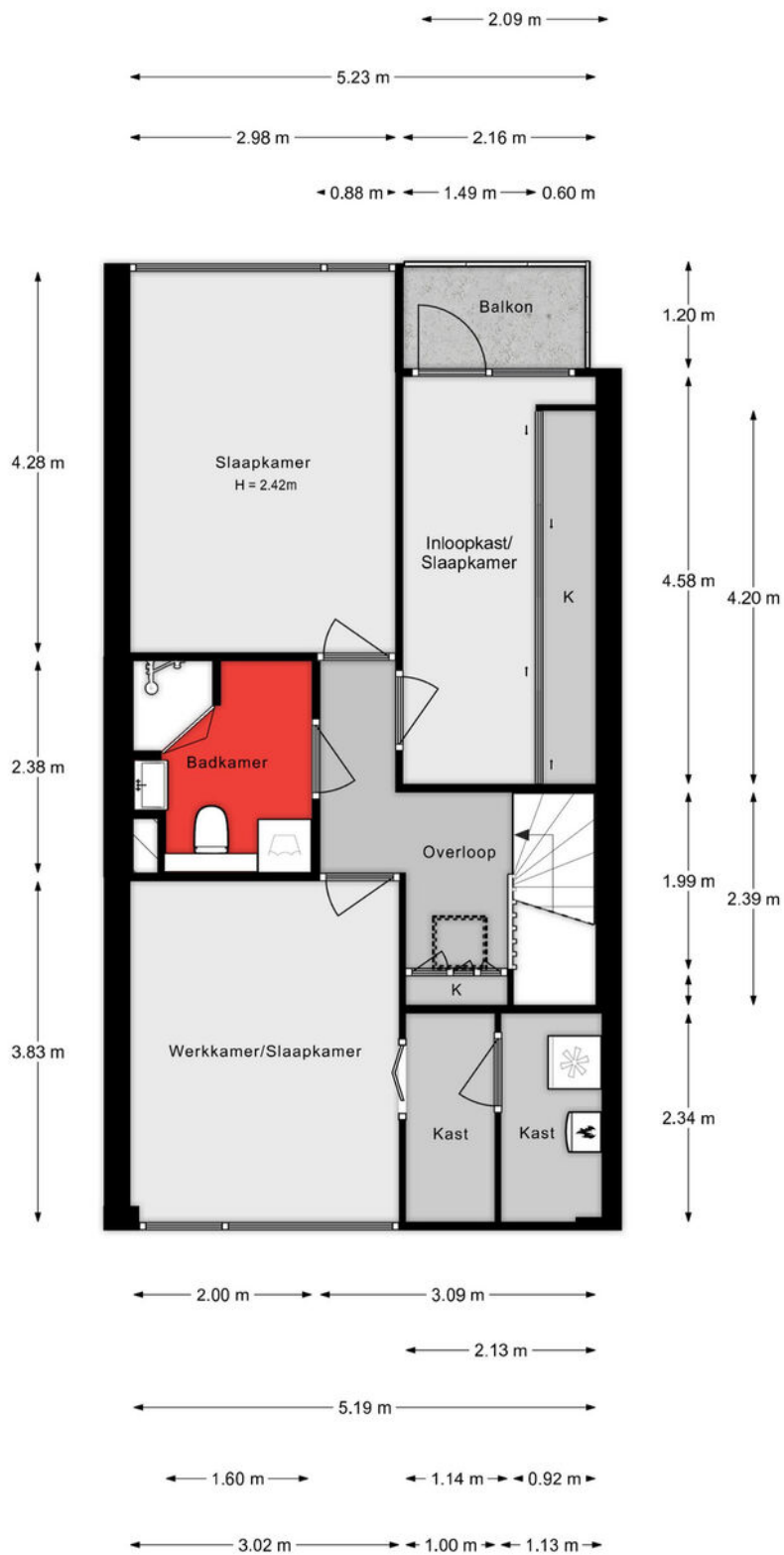


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Ventilatoren met verlichting		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken CV hok/trapkast	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Meubilair woonkamer			X
- Bed slaapkamer			X
- Bureau slaapkamer			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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Kastje boven toilet beneden	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Wasmachine			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

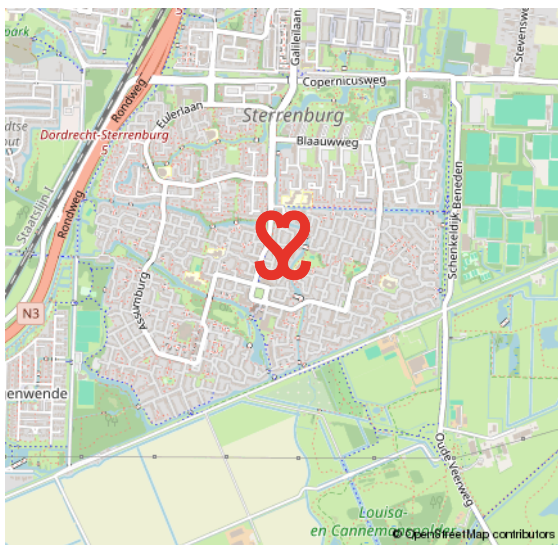
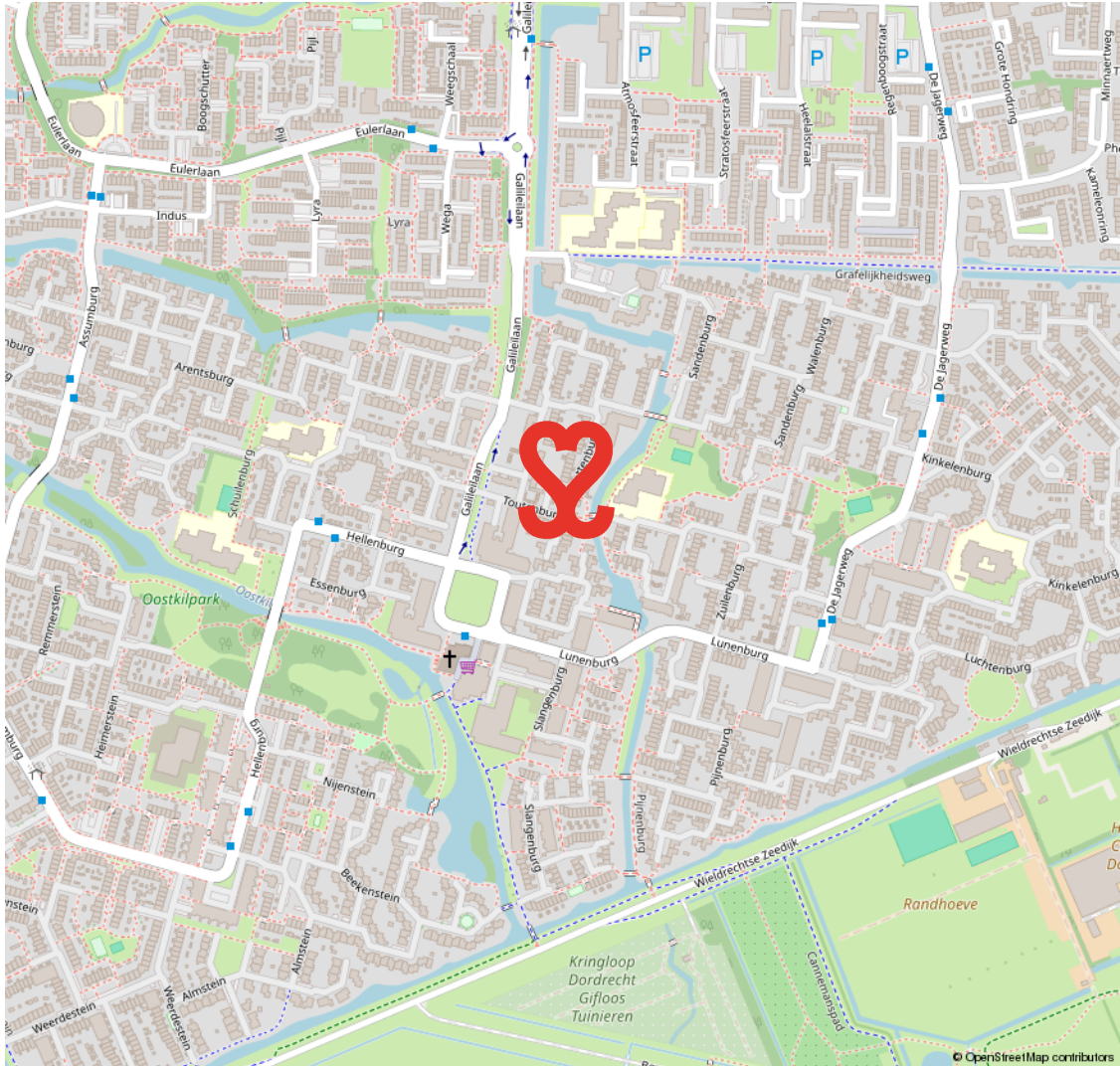
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4428</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 16 augustus 2024
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."



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!"



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."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.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

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

