



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

TOUTENBURG 95
3328 WL 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. Spannendddddd. 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

Comfortabel en gelijkvloers wonen met een fijne zonnige tuin, parkeergelegenheid op eigen erf én een verrassend vrije ligging!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

2

WOONOPPERVLAKTE

61 m²

PERCELOPPERVLAKTE

128 m²

INHOUD

195 m³

BOUWJAAR

1977

TUIN

achtertuint

PARKEREN

op eigen erf

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, glasisolatie

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



TOUTENBURG 95, DORDRECHT

BUITENKANS!

HOEBUNGALOW MÉT TUIN TE KOOP!

- ideaal alternatief voor een appartement, maar dan mét eigen tuin en parkeerplaats;
- lichte woonkamer met grote raampartij en een vrij beleving aan de achterzijde;
- open keuken met apparatuur;
- ruime slaapkamer met vaste kastenwand en elektrisch rolluik;
- nette badkamer met ligbad, douchecabine en elektrische vloerverwarming;
- praktische wasruimte en een separate stookruimte;
- zonnige achtertuin op het zuidoosten met berging voorzien van dubbel glas en elektra;
- parkeergelegenheid voor één auto op eigen erf aan de voorzijde van de woning;
- nieuwe kozijnen met triple glas (2025), recente cv-combiketel (2024) en vernieuwde dakbedekking t.p.v. badkamer;
- gunstige ligging nabij winkelcentrum Sterrenburg, supermarkt, div. parken, uitvalswegen en het mooie buitengebied van Dordrecht.;
- woonoppervlakte 61 m². Bruto inhoud 195 m³;
- bouwjaar 1977. Eigen grond 128 m².

Begane grond:

Entree aan de zijzijde van de woning met boerendeur. Hal met meterkast (5 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting), toiletruimte, stookkast met opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant, 2024) en een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend closet, fontein, mechanische afzuiging en een verlaagd kunststof plafond.

Lekker ruime en lichte woonkamer gelegen aan de achterzijde, met schuif-/kieppui. Achter de achtertuin is een groenstrook en een waterloop gelegen waardoor de beleving mooi vrij is.

Open keuken in hoekopstelling met composiet werkblad, onder- en bovenkasten, apparatuur: afzuigunit (2023), 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser (45 cm, 2023).

Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Deze beschikt over een vaste kastenwand en elektrisch bedienbaar rolluik.

Badkamer tevens aan de voorzijde gelegen en compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, mechanische afzuiging en een uitzetraam met rolluik.

Tuin/berging:

Voortuin met parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein.

De zonnige achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en aangelegd met sierbestrating en borders. Achterom, buitenkraan en diverse elektrapunten zijn aanwezig. Achterin de tuin staat een berging voorzien van dubbel glas en elektra.

De achtertuin grenst aan een waterloop en groenstrook, wat zorgt voor een fijne mate van privacy en een heerlijk vrije ligging.



Algemeen:
Vloerafwerking: doorgelegde
laminaatvloer.

Wandafwerking: behang.

Kozijnen/beglazing: overwegend
kunststof kozijnen met triple glas.
Houten voordeur(kozijn) en
badkamerraam.

Energie label: D.

Bouwjaar: 1977.

PLEKKIE HOOR!

Grondoppervlak: 128 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie Q, nummer 4424.

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

Rolluiken: elektrisch rolluik
(slaapkamer) en handbedienbare
rolluiken (badkamer en woonkamer).

Oplevering: in overleg/ kan snel.



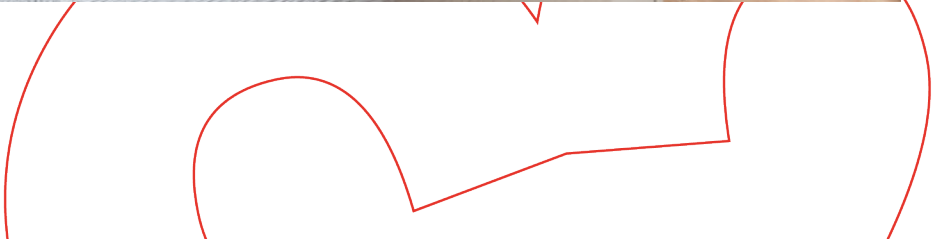
Tim legt uit

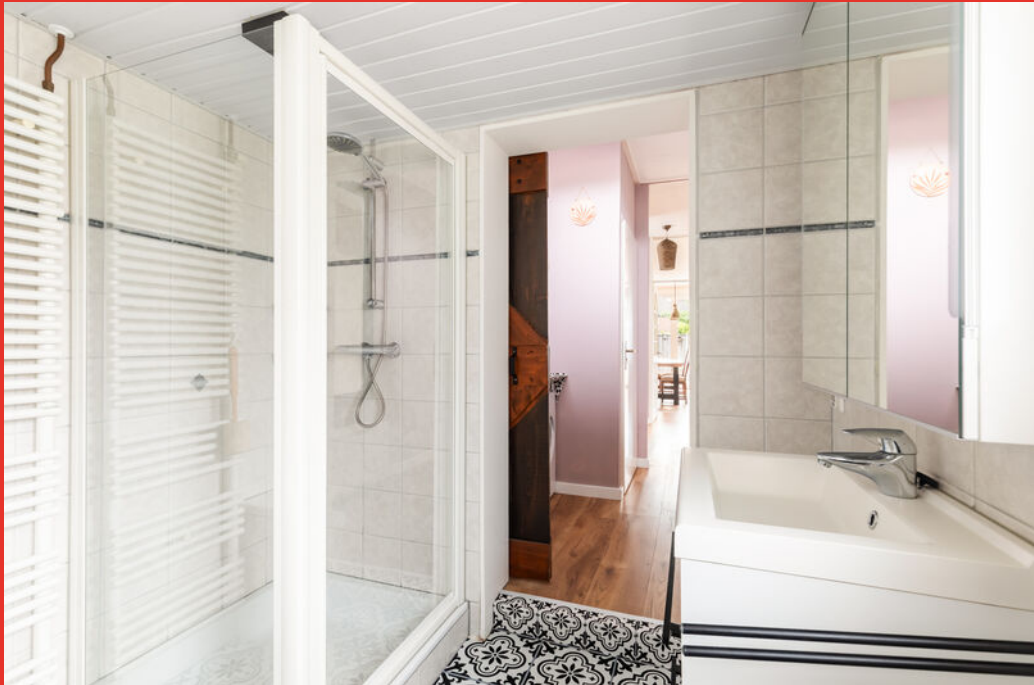
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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











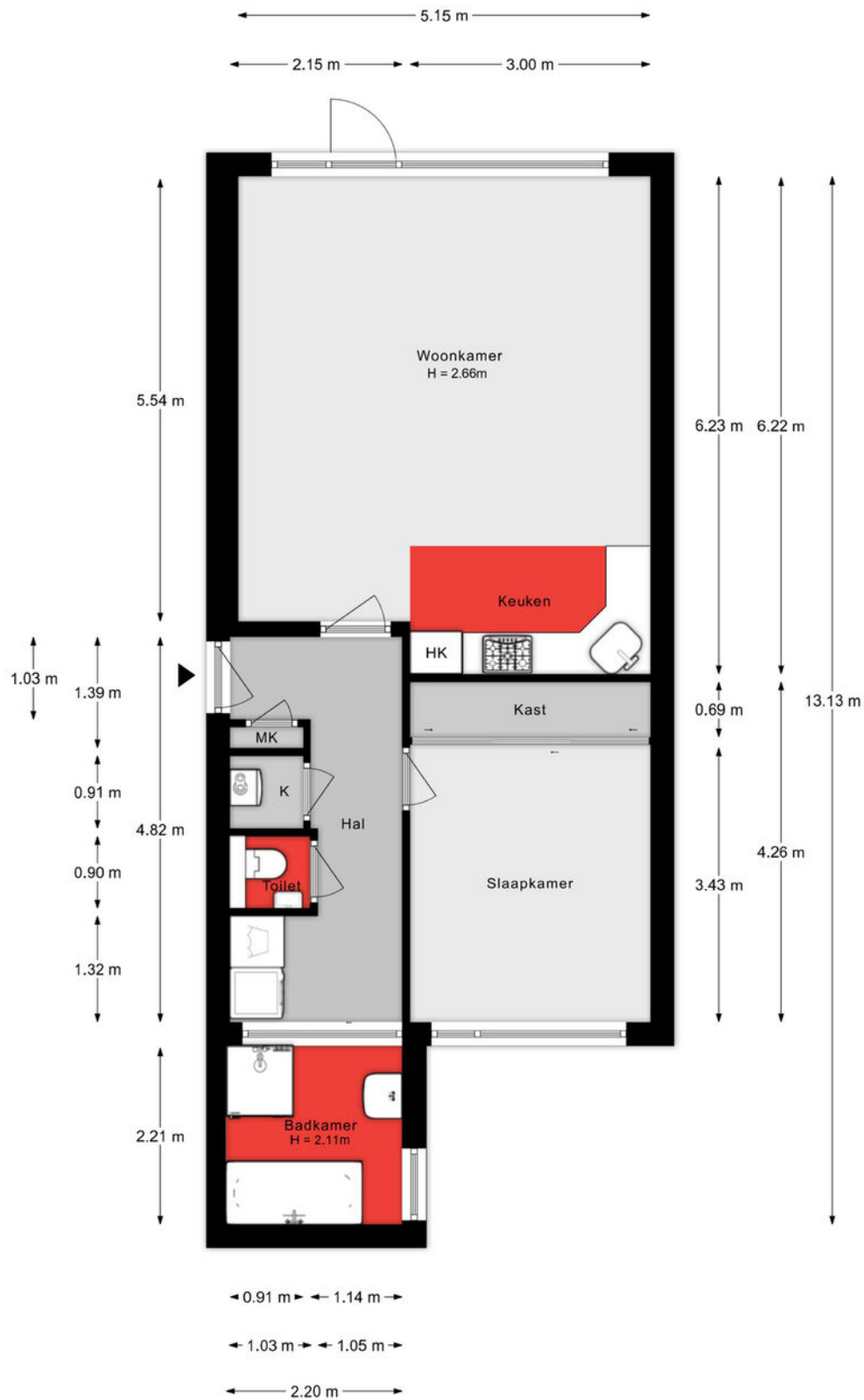








Begane grond



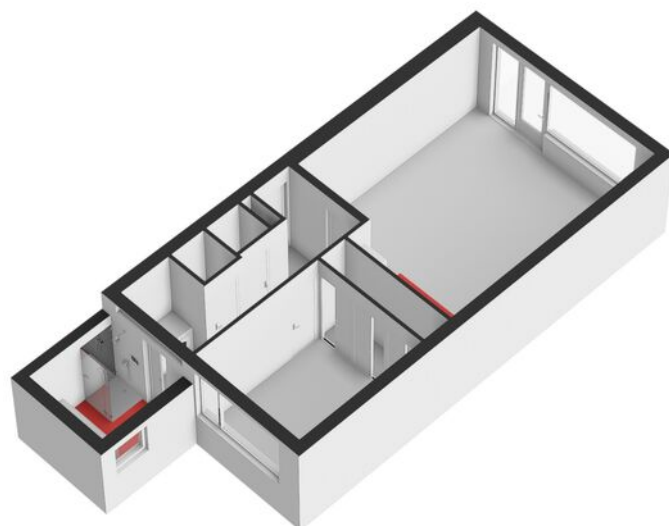
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3D plattegrond



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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglamp gang		X	
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv hangkast woonkamer	X		
- Kast gang	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
 Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbak paal		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

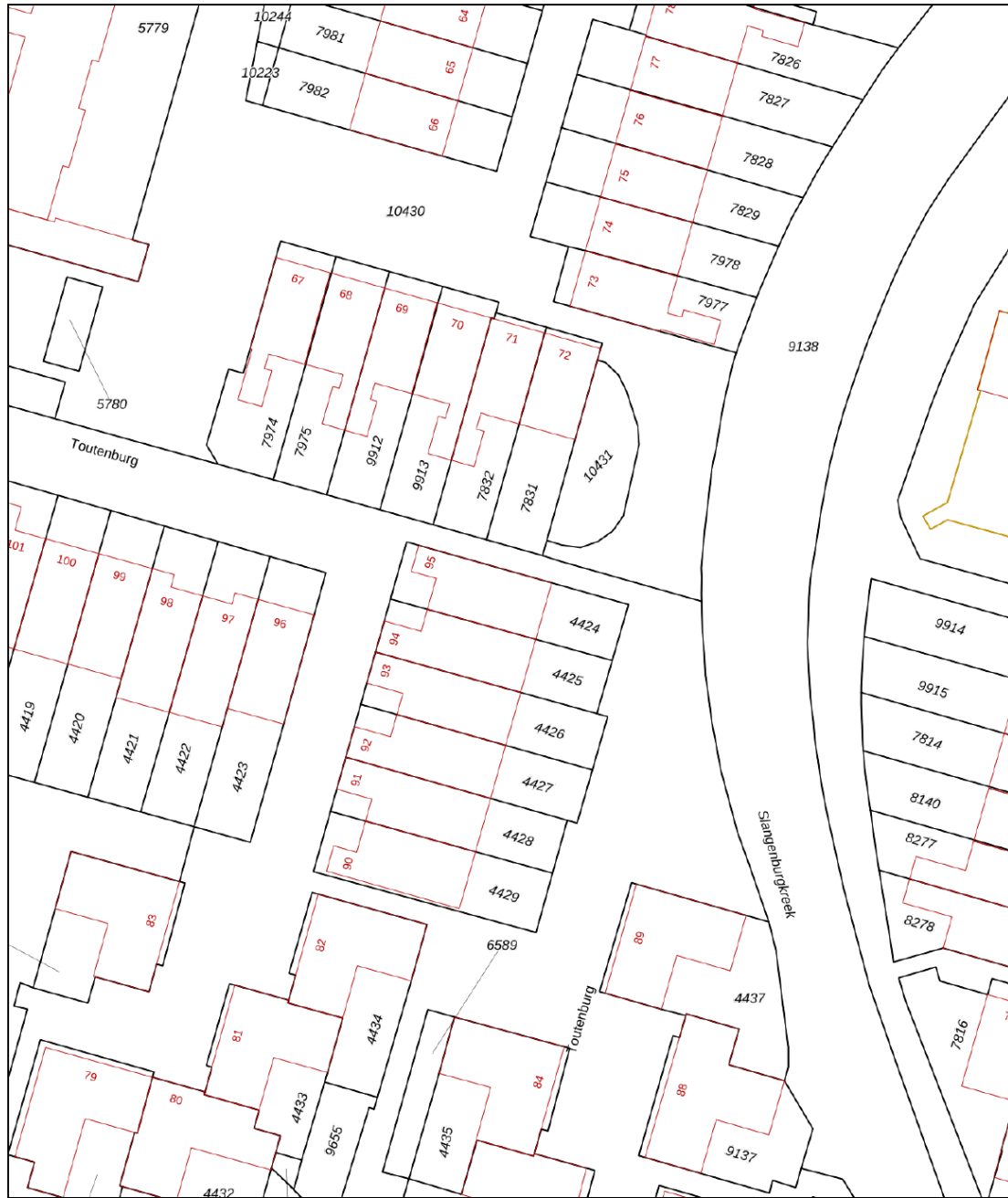
LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinkast	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

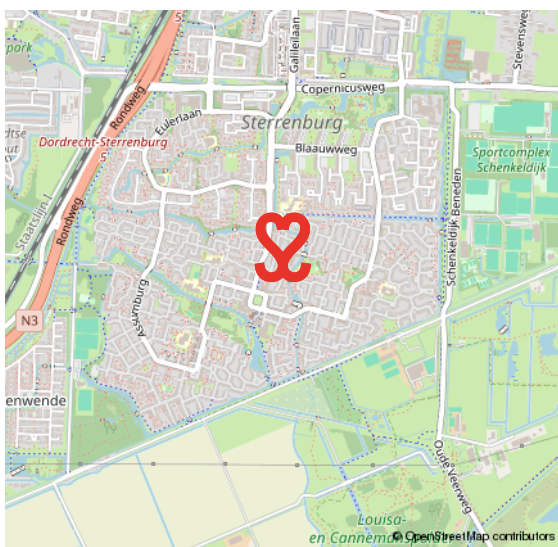
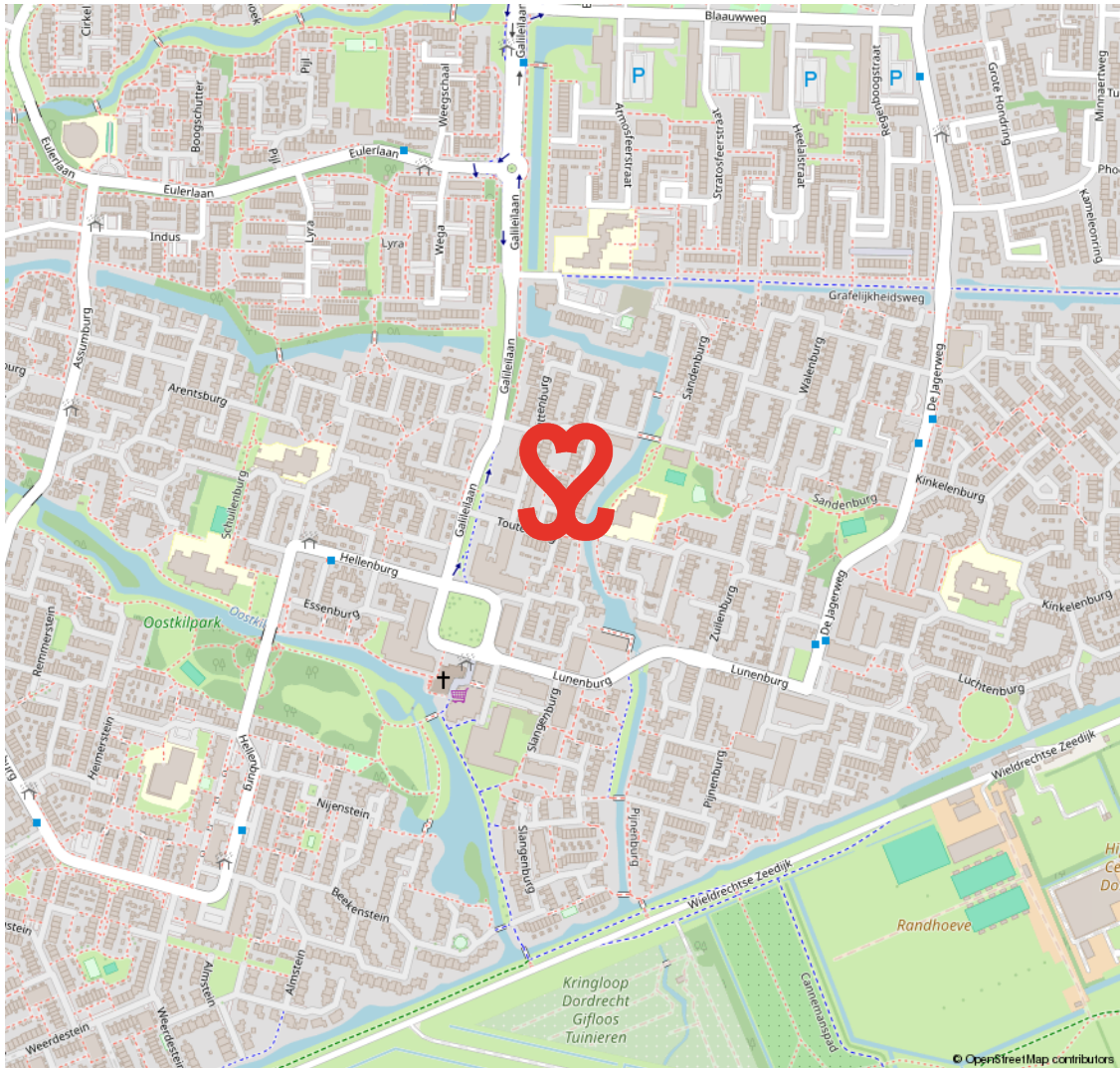


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4424</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026
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://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 TROUWEL

