



**INDORDRECHT**  
makelaardij

## Toutenburg 98, 3328 WL Dordrecht



**Vraagprijs: € 390.000,- k.k.**



## Omschrijving

Instapklare 5 kamer woning in topconditie zoekt nieuwe eigenaar! Deze moderne woning in de wijk Sterrenburg 3 is werkelijk uniek. Om een aantal punten te noemen:

- 136 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Moderne keuken met kookeiland;
- Moderne badkamer;
- Moderne groepenkast;
- CV-installatie type CW-5 (2022);
- Zonnepanelen, 8 stuks (2019);
- Eigen carport, eventueel handig voor het plaatsen van een laadpaal;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en deuren (2021);
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden;
- 4 slaapkamers;
- Vloerverwarming op begane grond en badkamer;
- Rollluiken op de verdiepingen;
- Kunststof dakkapel (2023);
- Moderne trapafwerking;
- Keralit® gevelbeplating;
- Airconditioning in de woonkamer en op 3 slaapkamers;
- Op steenworpafstand van de Nieuwe Dordtse Biesbosch.

## Indeling

### Begane grond

De ruime hal met garderobe en meterkast geeft toegang tot de dichte trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping, de berging onder deze trap, een extra kast, het **moderne toilet** en uiteraard het woongedeelte.

De ruime **woonkamer** is aan de achterzijde uitgebouwd en is mooi afgewerkt met een houtmotief tegelvloer. Er is vloerverwarming aangelegd. De achterzijde geeft u toegang tot de zonnige tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken.

De **moderne open keuken** is de eyecatcher van de begane grond. Het **kookeiland** zorgt voor een prettige interactie met het zitgedeelte en heeft extra werk- en bergruimte. De kastenwand met apparatuur is netjes verzonken in de muur. Het spoelgedeelte met Quooker® (2022) bevindt zich onder het grote raam. De combi-oven, het geïntegreerde koffiezetapparaat, de 2 koelkasten, de vriezer en de vaatwasser (2022) zijn van Siemens/Bosch. De werkbladen hebben een mooie en praktische composiet afwerking.

**De eerste verdieping** heeft een ruime en lichte overloop met vide, twee slaapkamers, een badkamer en een dakterras.

**Slaapkamer 1** is ruim en gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot het dakterras. De kozijnen zijn van kunststof en



beschikken over draai-kiep ramen, ventilatieroosters, een rolluik en hor. Er is een airco installatie.

**Slaapkamer 2** is een prima slaapkamer en ligt ook aan de achterzijde. Ook hier is er toegang tot het dakterras en beschikt het over kunststof kozijnen, hor, rolluik, een airco-unit en een vaste kast.

De **badkamer** is modern en beschikt over een ligbad, een dubbele wastafel, een inloopdouche met rainshower en een tweede toilet. Er is vloerverwarming en het raam zorgt voor extra ventilatie. De nisjes en de ingebouwde radio maken deze badkamer compleet.

Het **dakterras** (ca. 16 m<sup>2</sup>) sluit aan op de beide slaapkamers en ligt gunstig op het zuiden. De huidige bewoners hebben het dakterras niet in gebruik.

**De tweede verdieping** heeft 2 slaapkamers.

**Slaapkamer 3** is door de kunststof dakkapel vergroot. Momenteel zijn in deze kamer de wasmachine, wasdroger, CV ketel en omvormer voor de zonnepanelen netjes weggevoerd.

**Slaapkamer 4** wordt momenteel als de “master bedroom” gebruikt. De grote schuifkast biedt veel opbergruimte; er is tevens een uitsparing voor de extra televisie. De airco unit maakt dit tot een hele prettige en zeer ruime slaapkamer!

## Buiten

De **voortuin** is bestraat met grote grijze tegels en heeft een watertappunt. De trampoline is netjes verzonken met rondom een strook kunstgras . De auto kan worden geparkeerd onder de eigen carport. Uiteraard kunt u hier nog een eigen laadpaal plaatsen.

De **achtertuint** ligt op het zuiden en is fraai aangelegd. Er is een strook kunstgras en de meerdere terrassen met kleine hoogteverschillen maken dit een speelse tuin. De erfafscheiding is middels hardhouten schuttingen. De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra. Er is tevens een watertappunt en de tuin heeft een achterom. Het elektrisch bedienbaar zonnescherm beslaat de volle breedte van de woning.

## De ligging

Deze woning ligt in Sterrenburg 3, dichtbij het natuurgebied de Nieuwe Dordtse Biesbosch. Sterrenburg 3 heeft diverse basisscholen en sportfaciliteiten in de directe omgeving. Supermarkt “de kleine Jumbo” ligt op loopafstand. Voor het bereiken van het overdekte Winkelcentrum Sterrenburg pakt u waarschijnlijk de fiets.



## Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning
Soort	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1977
Ligging tuin	Zuid
Gebruikersoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Dakterras	17 m <sup>2</sup>
Perceel	149 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 425 m <sup>3</sup>
Berging	ca. 6.2 m <sup>2</sup>
Locatie	Woonwijk
Elektra	8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar
Internet / TV	Glasvezel aansluiting
Verwarming	Gas, Vaillant ecoTEC Plus, CW 5 (2022)
Parkeren	Op eigen terrein (carport)
Kadaster	Dordrecht, sectie Q, nummer 4421
Energielabel	B
Oplevering	in overleg, eind augustus



## Afmetingen

### Begane grond

- Hal : ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Toilet : ca. 0.85 x 1.22 m;
- Provisiekast : ca. 1.5 m<sup>2</sup>;
- Woonkamer : ca. 5.20 x 6.50 m;
- Keuken : ca. 2.82 x 4.42 m.

### Eerste verdieping

- Overloop : ca. 6 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 1 : ca. 2.99 x 4.38 m;
- Slaapkamer 2 : ca. 2.12 x 4.38 m;
- Dakterras : ca. 5.20 x 3.10 m;
- Badkamer : ca. 2.01 x 3.48 m.

### Tweede verdieping

- Overloop : ca. 1.5 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 3 : ca. 2.08 x 3.03 / 2.39 m;
- Slaapkamer 4 : ca. 5.20 x 3.69 / 4.33 m.

### Buiten

- Voortuin/carport : ca. 5.50 x 6.00 / 4.50 m;
- Achtertuin (zuid) : ca. 5.50 x 9.80 m. (incl. berging);
- Berging : ca. 3.35 x 1.86 m.

## Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

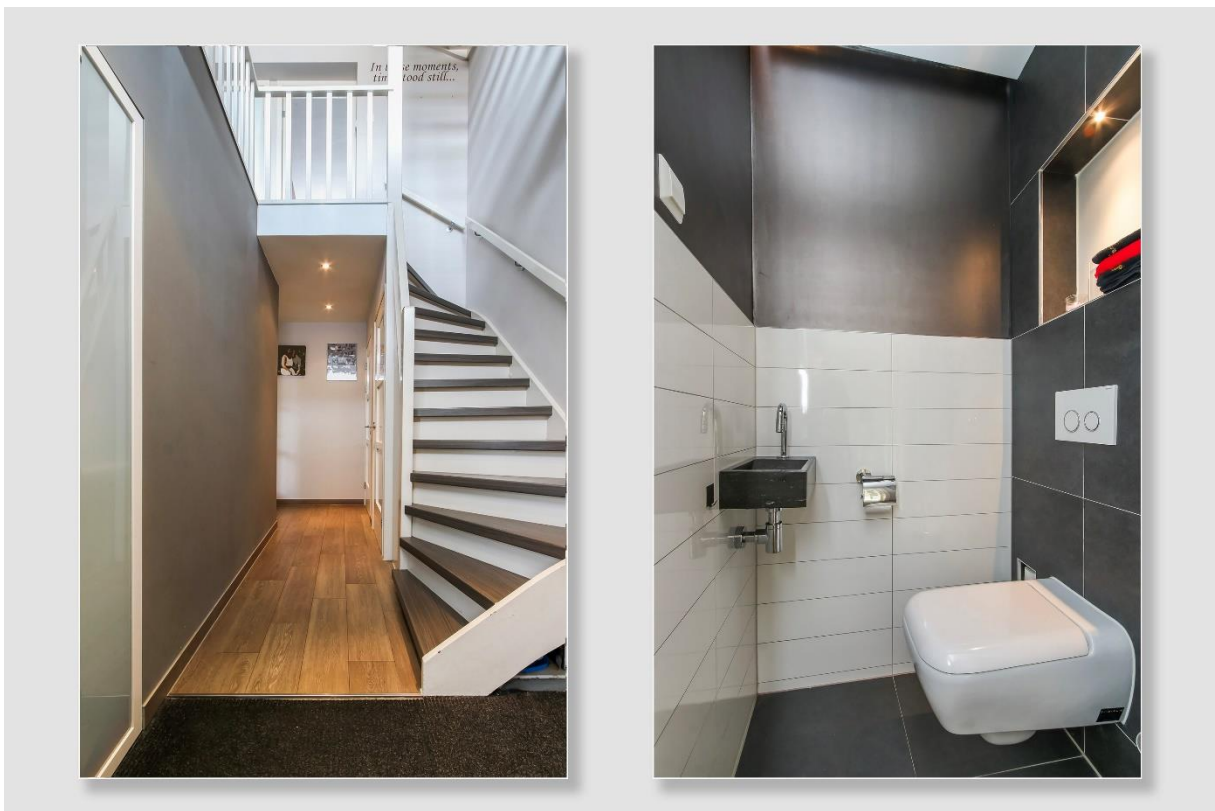
Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling. Heeft u als geïnteresseerde deze woning bezichtigd met In Dordrecht Makelaardij, dan willen wij u graag verzoeken om ons binnen 3 werkdagen een reactie te geven.

In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.





INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij





INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij



INDORDRECHT  
makelaardij







INDORDRECHT  
makelaardij

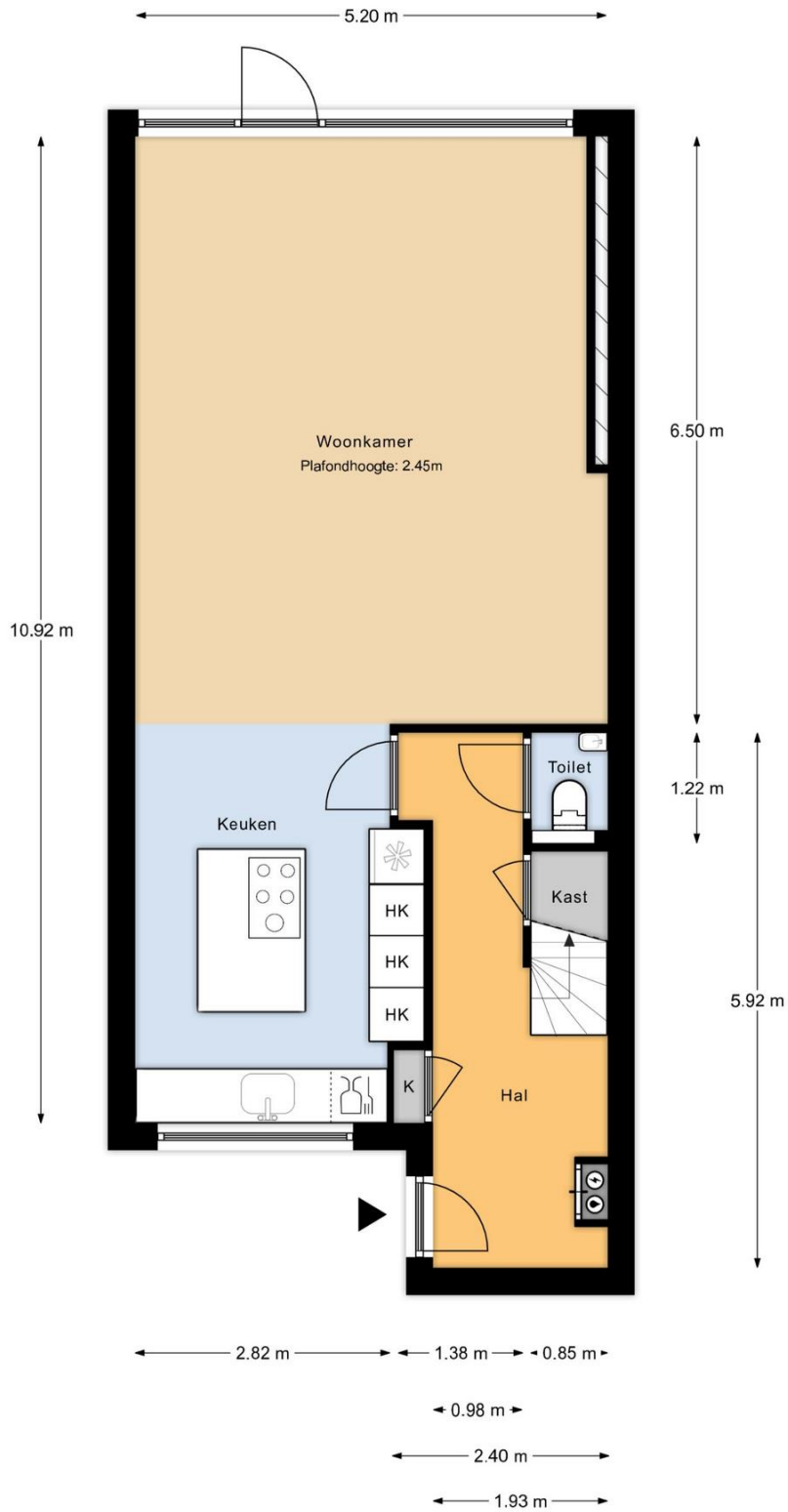






INDORDRECHT  
makelaardij

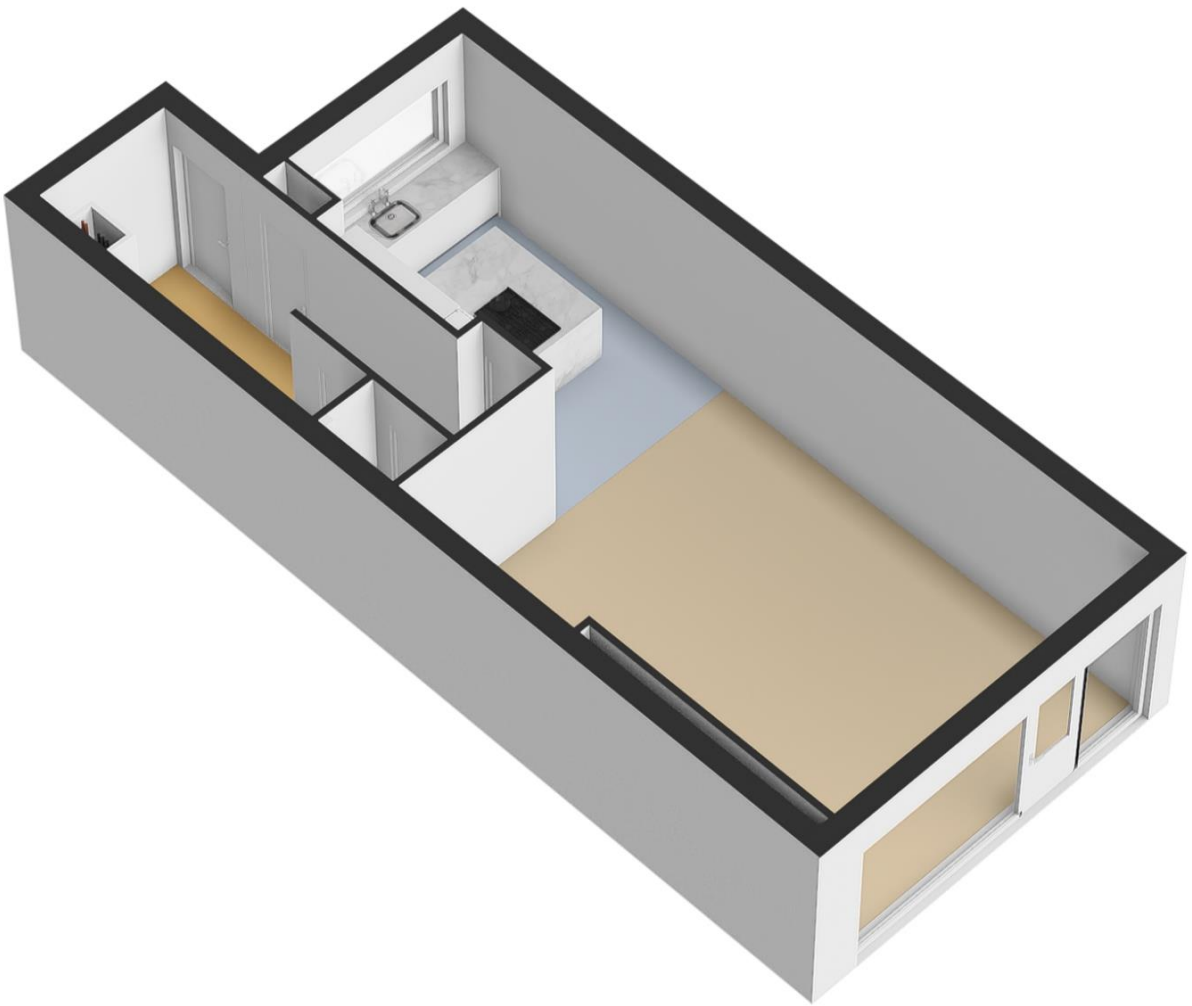


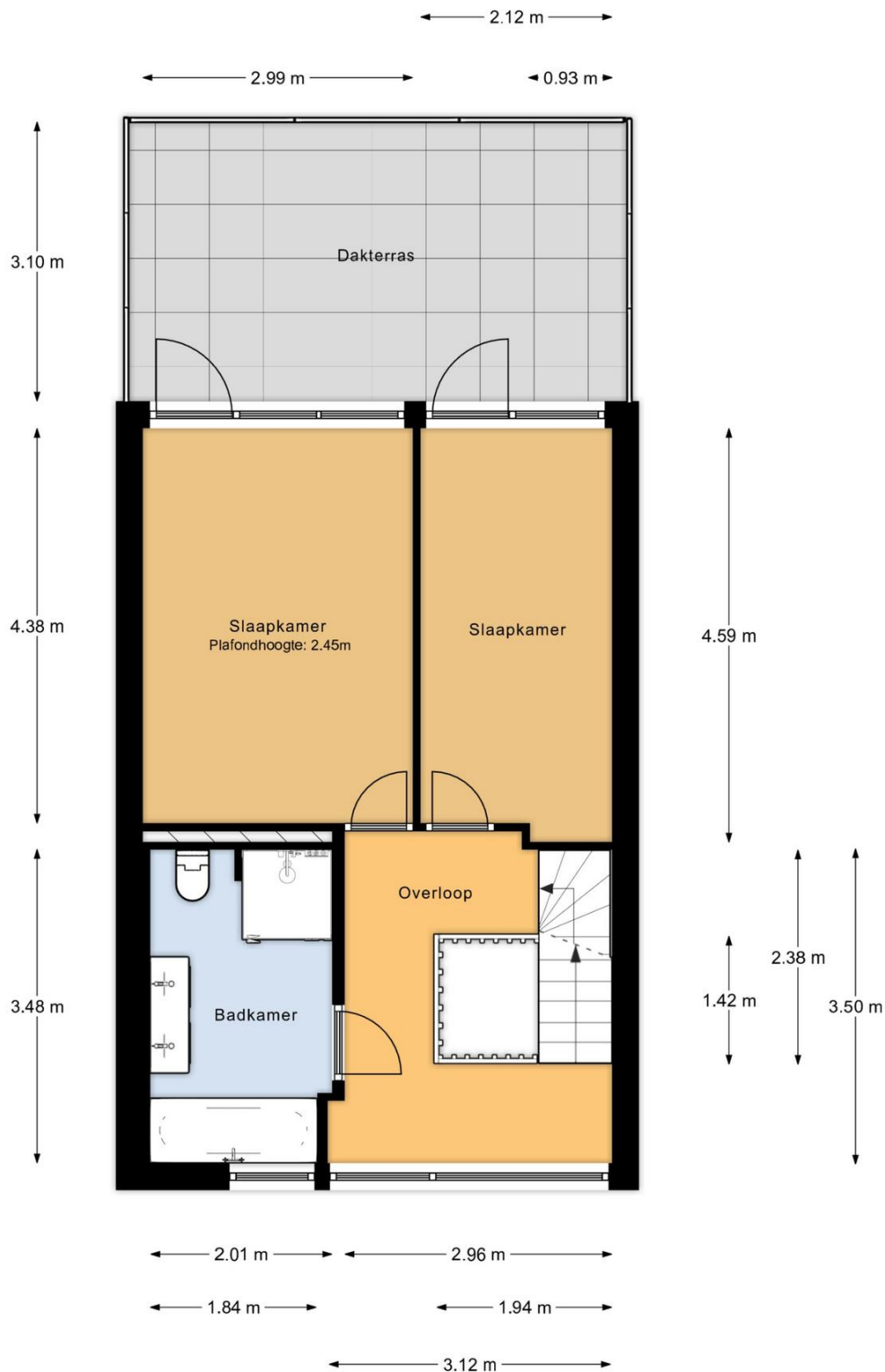


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







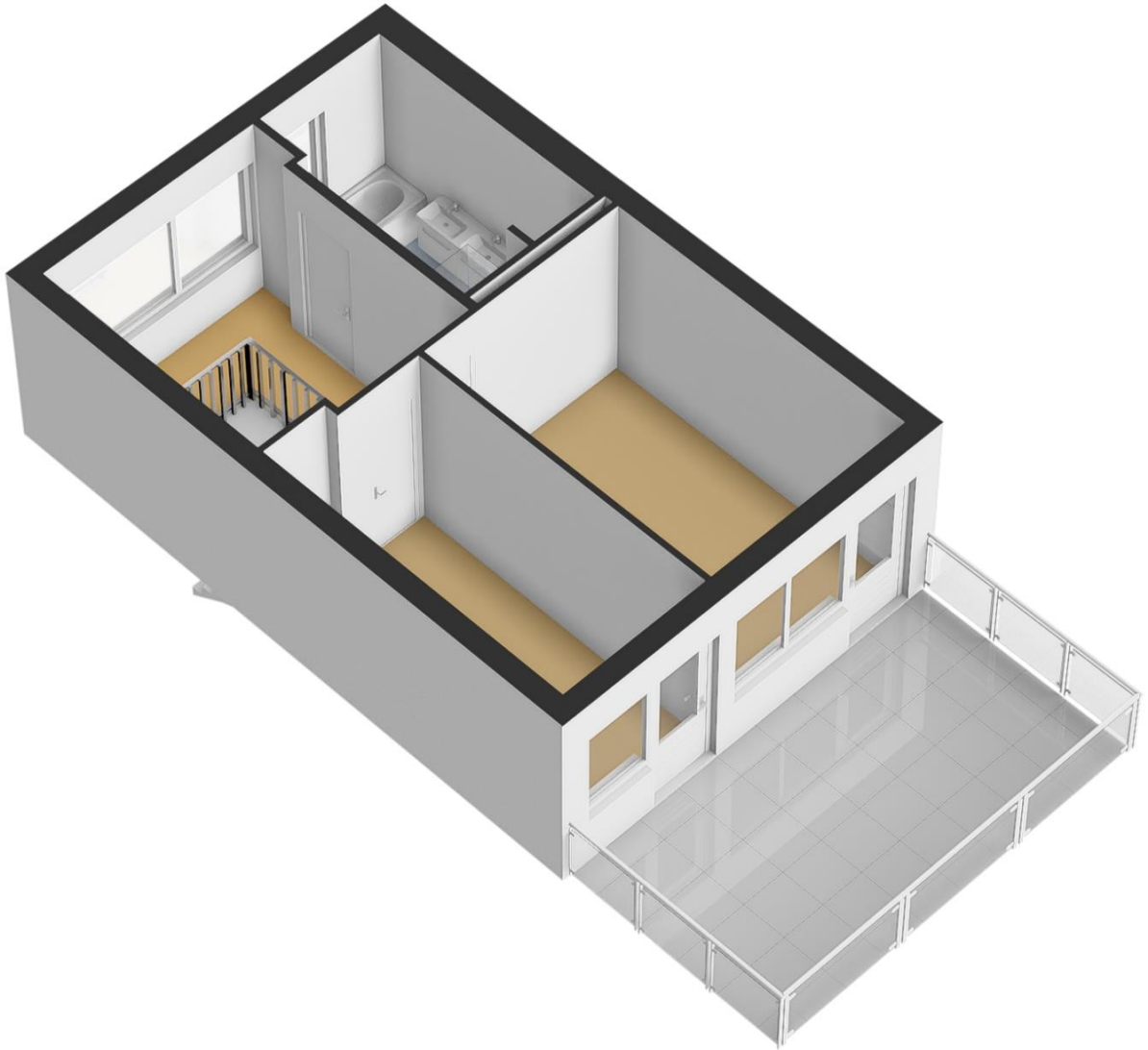
1e verdieping

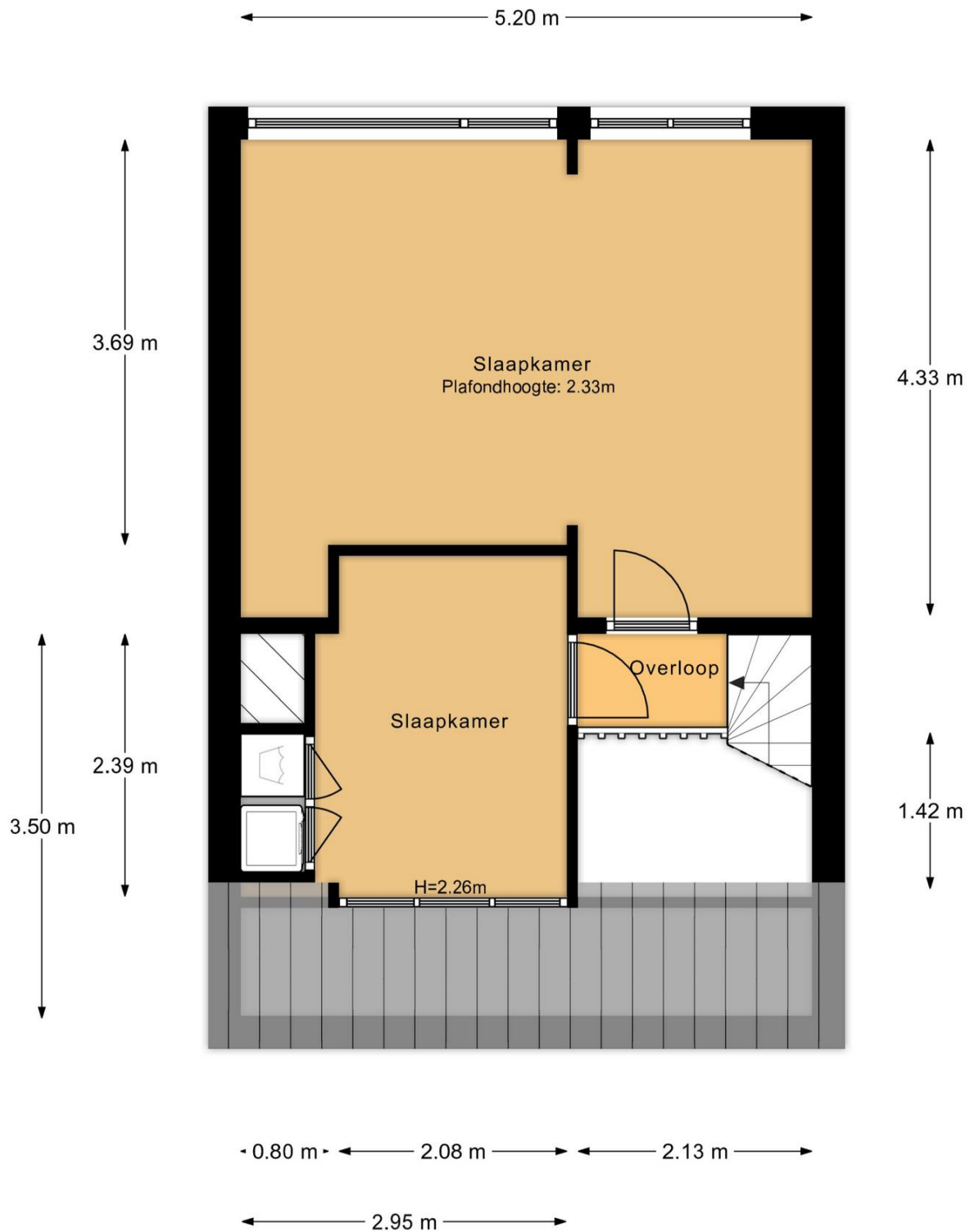
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij





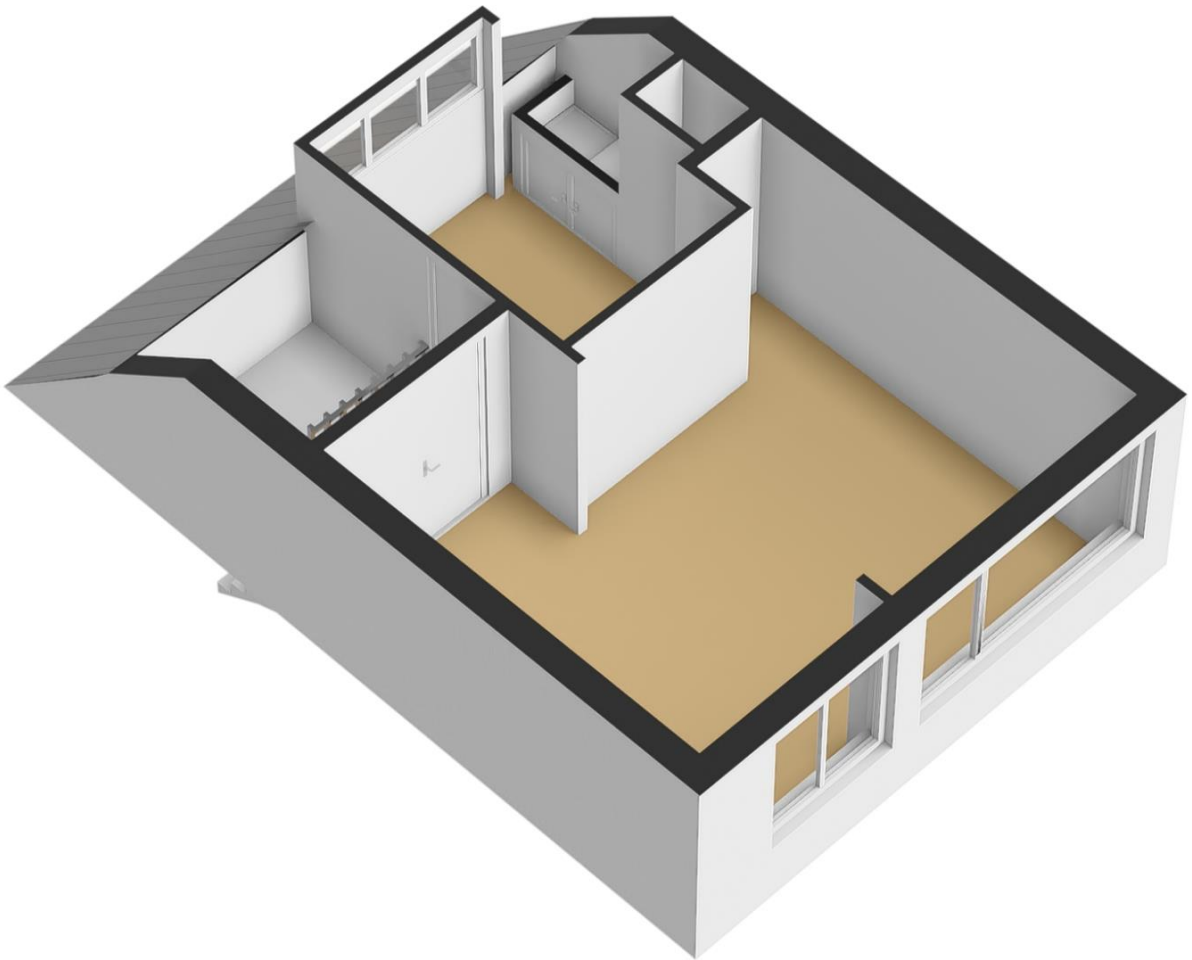
2e verdieping

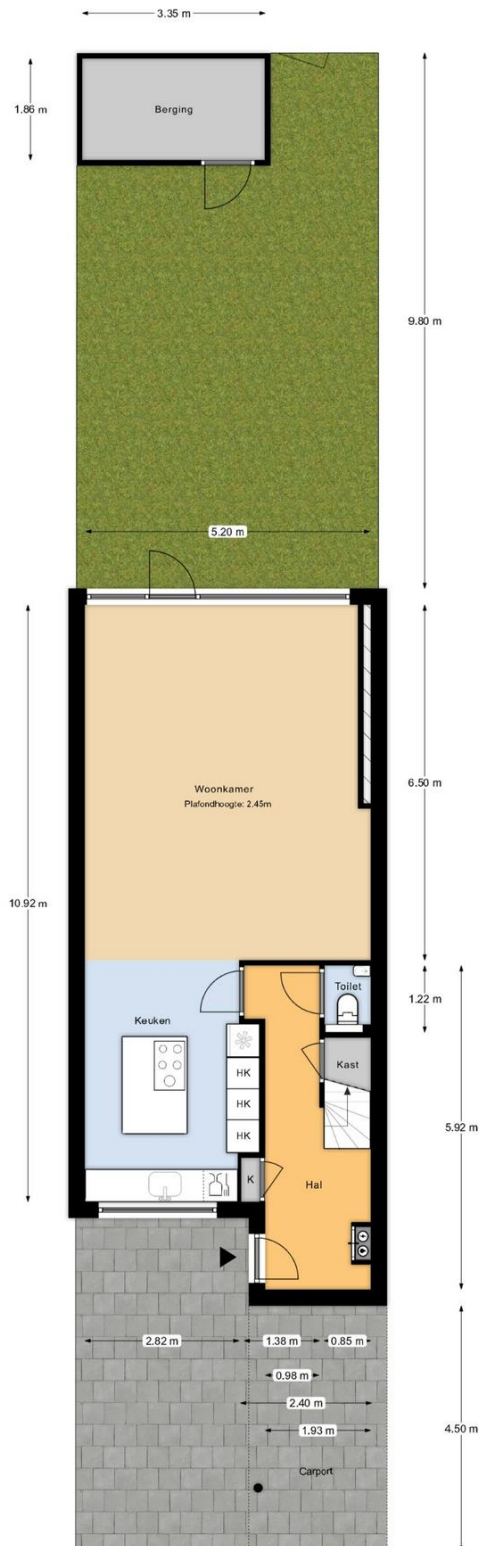
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





INDORDRECHT  
makelaardij



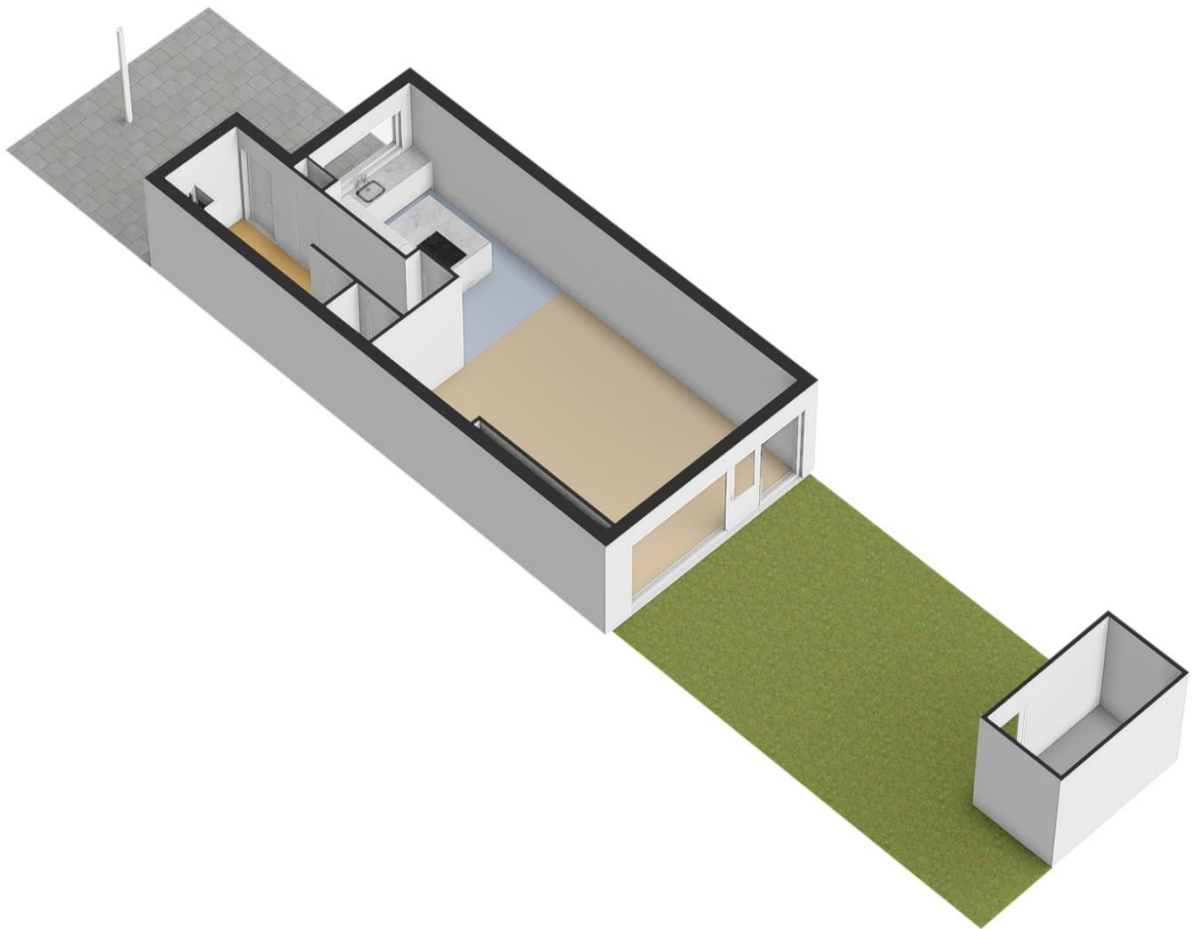


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend







INDORDRECHT  
makelaardij

Ruimte voor aantekeningen:

**In Dordrecht Makelaardij** is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

[info@indordrechtmakelaardij.nl](mailto:info@indordrechtmakelaardij.nl)

Bourbonhof 9, 3329 BK Dordrecht

06 25277142



[www.indordrechtmakelaardij.nl](http://www.indordrechtmakelaardij.nl)

