



makelaars
VIJFVINKEL TROSEL



TE KOOP

**KETELDIEP 7
3313 TC 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

Fijne twee-laags eengezinswoning gelegen tegenover groen, in een rustig woonerf in de wijk Merwepolder. De woning biedt vrij uitzicht aan de voorzijde, drie slaapkamers én een mooie aangelegde achtertuin op het zuiden!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

101 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

120 m²

INHOUD

310 m³

BOUWJAAR

1974

TUIN

achtertuin op het zuiden, voortuin

PARKEREN

opbaar parkeren

VERWARMING

c.v.-combiketel (huurtoestel)

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



KETELDIEP 7, DORDRECHT

HEERLIJK RUSTIGE WOONLOCATIE! NABIJ NATUUR ÉN STAD!

- tuingerichte woonkamer met toegang naar de zonnige achtertuin;
- ruime keuken met nette inrichting gelegen aan de voorzijde;
- mooi aangelegde, zonnige achtertuin met lounge overkapping, stenen berging en achterom;
- de gehele woning is voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie, nabij recreatiegebied 'De Merwelanden' en rivier 'Het Wantij';
- supermarkten, bushalte en basisschool op korte afstand;
- goede bereikbaarheid via Randweg N3 richting A15 en A16;
- woonoppervlakte ca. 101 m², bruto inhoud ca. 310 m³;
- bouwjaar 1975. Perceeloppervlakte 120 m² (eigen grond).

*** Let op! Over een bedrag van € 158.000,- kan de huidige rente van verkoper (van 1,36% vast tot 1 mei 2035) worden overgenomen. Voor meer informatie kan Vijfvinkel Trossel Makelaars u na bezichtigen in contact brengen met de hypotheekadviseur van koper***

Indeling:

Begane grond:

Entree/ ruime hal met meterkast (3 groepen, slimme meters en glasvezelaansluiting), garderobe en toilet met gedeeltelijk betegelde wanden en fonteintje.

Ruime, tuingericht woonkamer met open trap en deur naar de tuin.

Open keuken gelegen aan de voorzijde, afgescheiden van de woonkamer middels roomdivider/ kast. De keuken is voorzien van een nette kunststof inrichting in wandopstelling (2023) met betonlook blad, houtlook fronten, trekladen en onder- en bovenkasten. Apparatuur: afzuigunit, fornuis met oven en gaskookplaat en koel-/ vriescombinatie.

Verdieping:

Overloop met stookkast (Vaillant Ecotec classic uit ca. 2014, huurtoestel).

Slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde. Royale slaapkamer met parketvloer.

Slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde, met fontein.

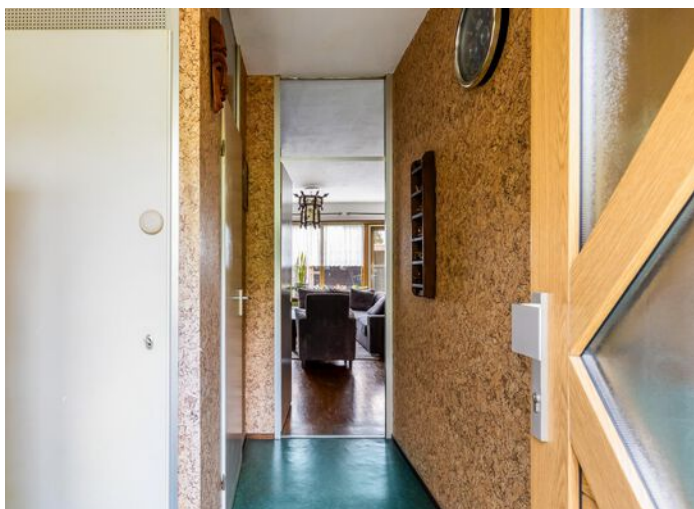
Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde.

Badkamer gelegen in het midden, met gedeeltelijk betegelde wanden, inloofdouche (2021) op verhoging met stoel en thermostaatkraan, wastafel, toilet, radiator en wasmachine aansluiting.

Tuin/berging:

De zonnige achtertuin is gesitueerd op het zuiden, en aangelegd met niveauverschil, sierbestrating, twee plantenborders, stoere lounge overkapping en houten schuttingdelen. Achterom aanwezig.

Houten berging: ca. 9 m².



Algemeen:

Vloerafwerking: o.a. parket, vinyl en tapijt.

Wandafwerking: overwegend behang.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: C.

Bouwjaar: 1975.

GROTE KEUKEN & RUIME WOONKAMER

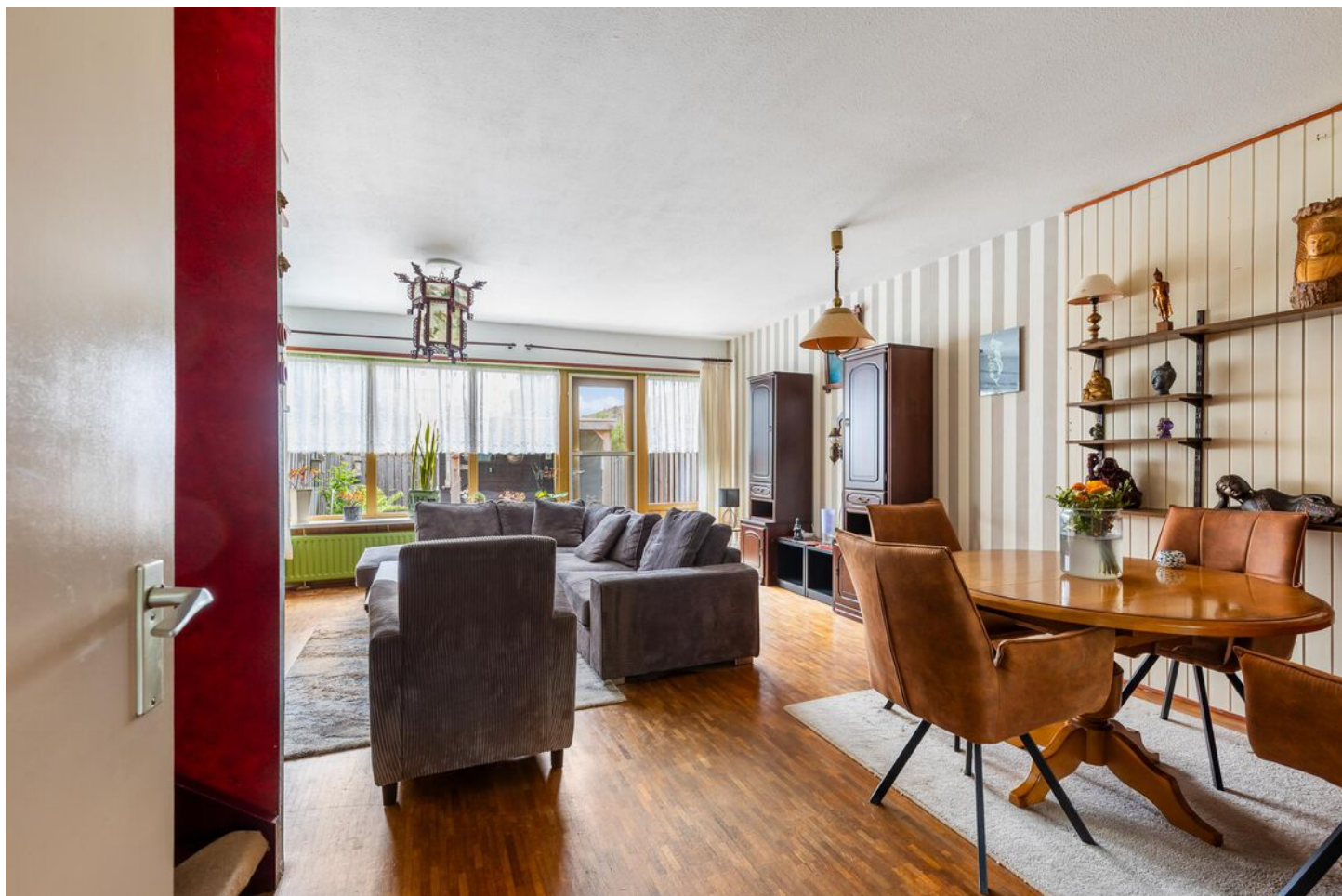
Grondoppervlak: 120 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2033.

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

Oplevering: in overleg/ kan snel.

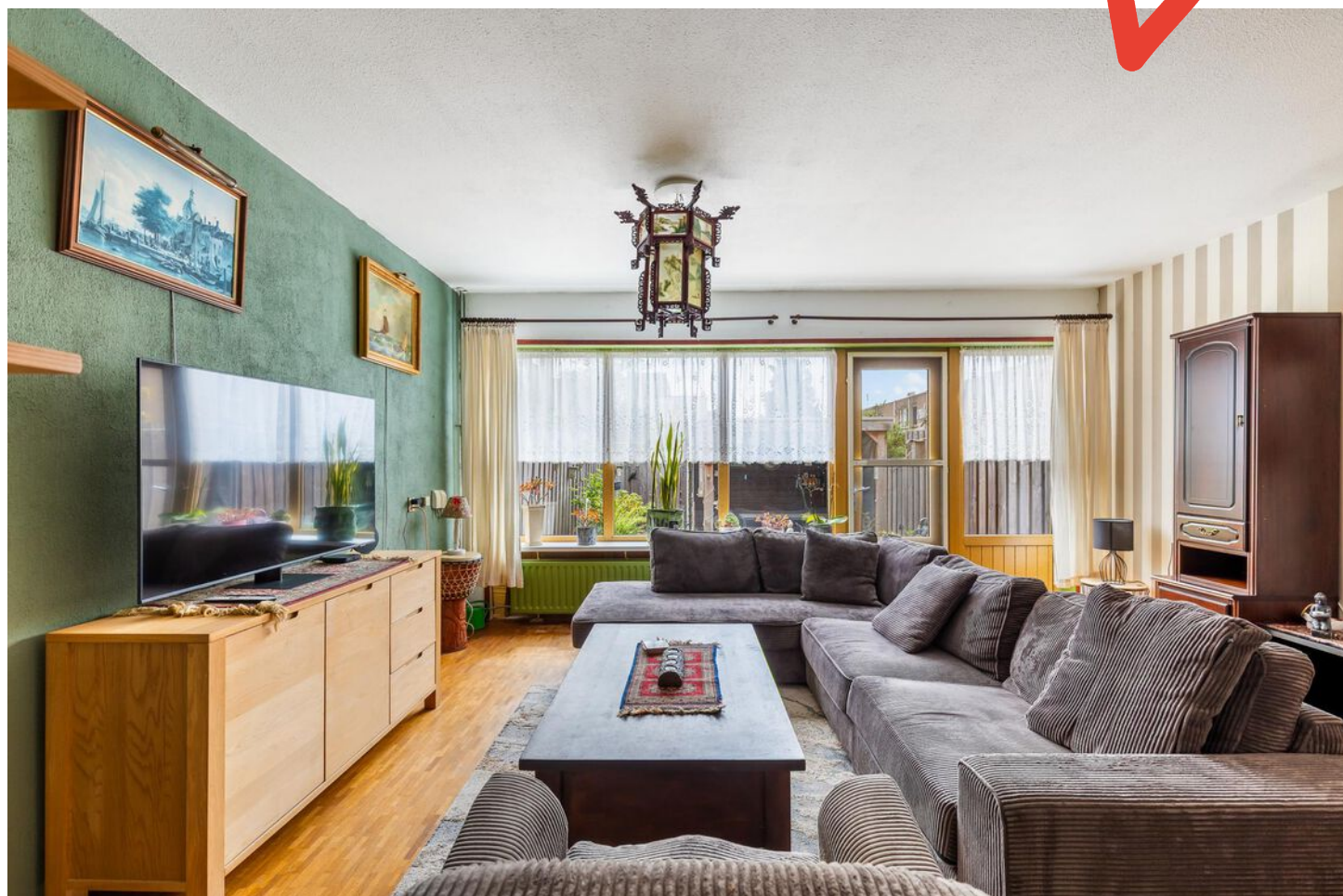
*** Let op! Over een bedrag van € 158.000,- kan de huidige rente van verkoper (van 1,36% vast tot 1 mei 2035) worden overgenomen. Voor meer informatie kan Vijfvinkel Trossel Makelaars u na bezichtigen in contact brengen met de hypotheekadviseur van koper***

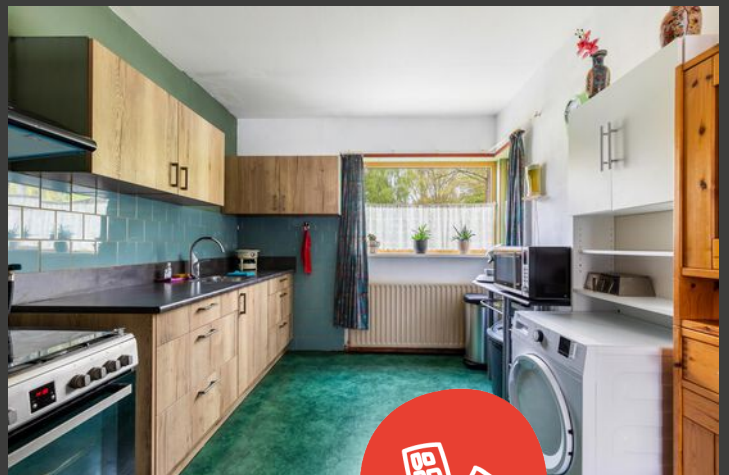


Tim legt uit

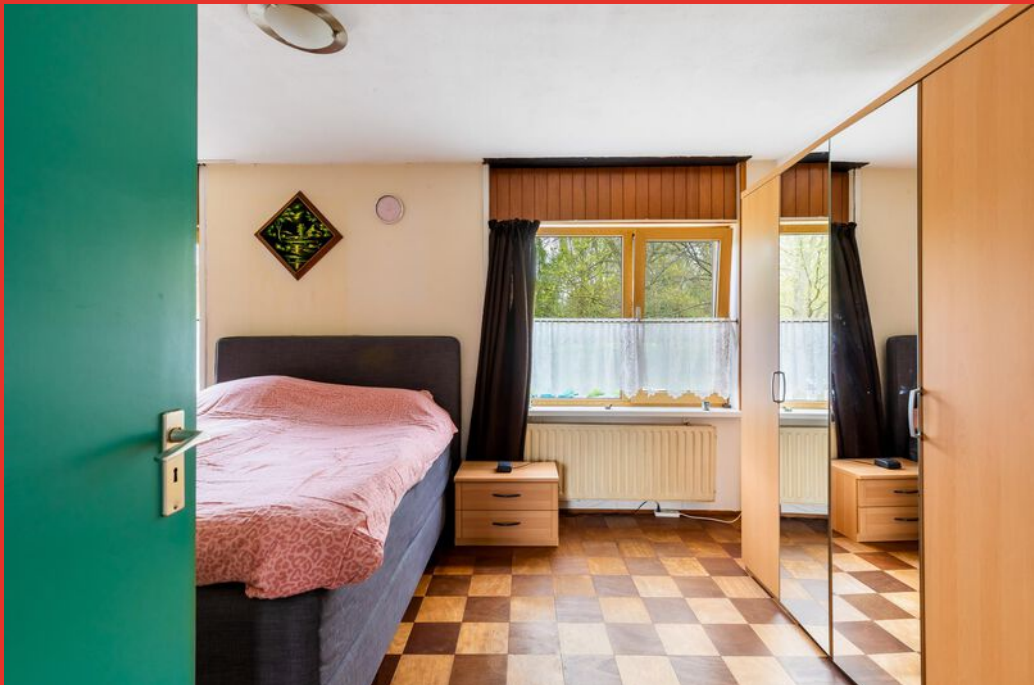
Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning.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













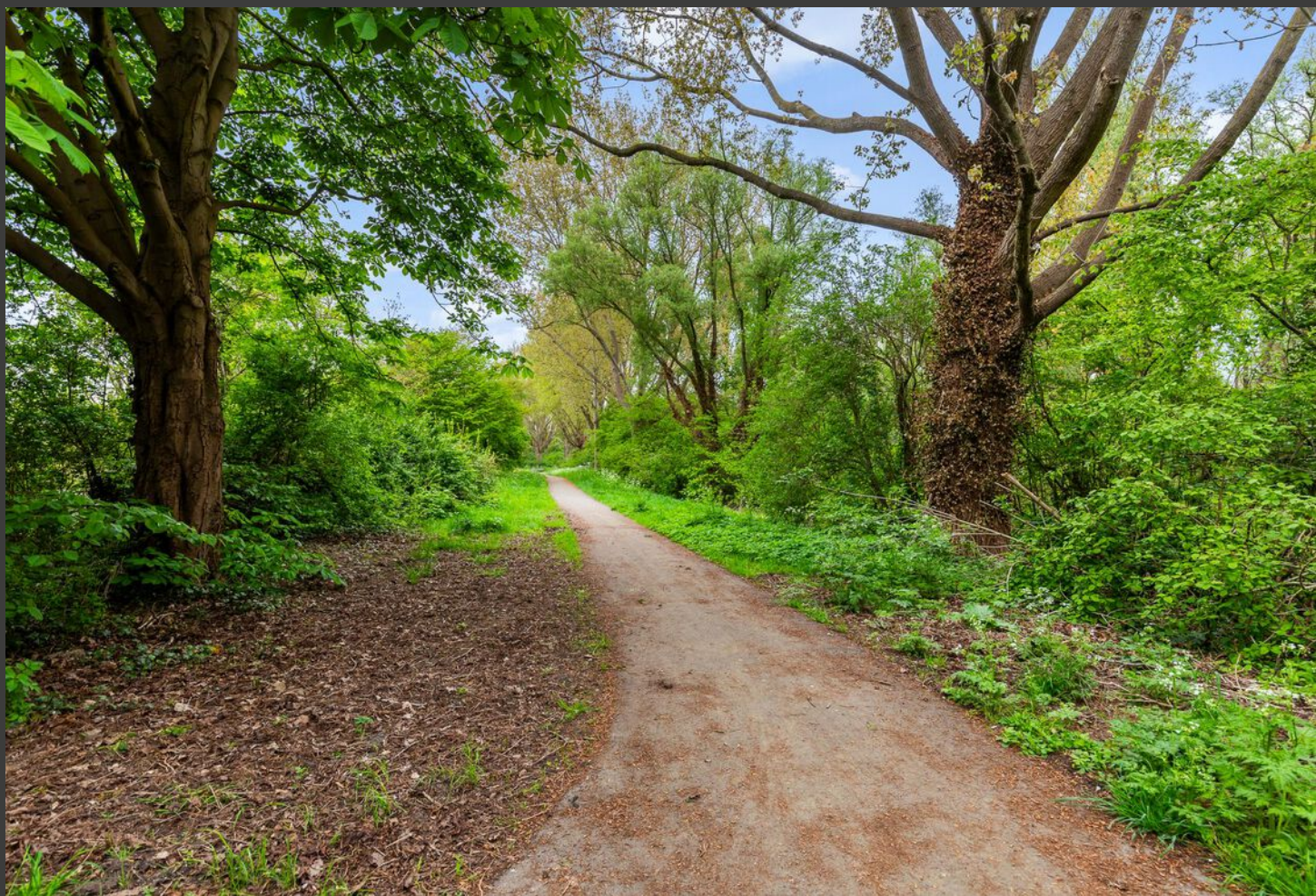






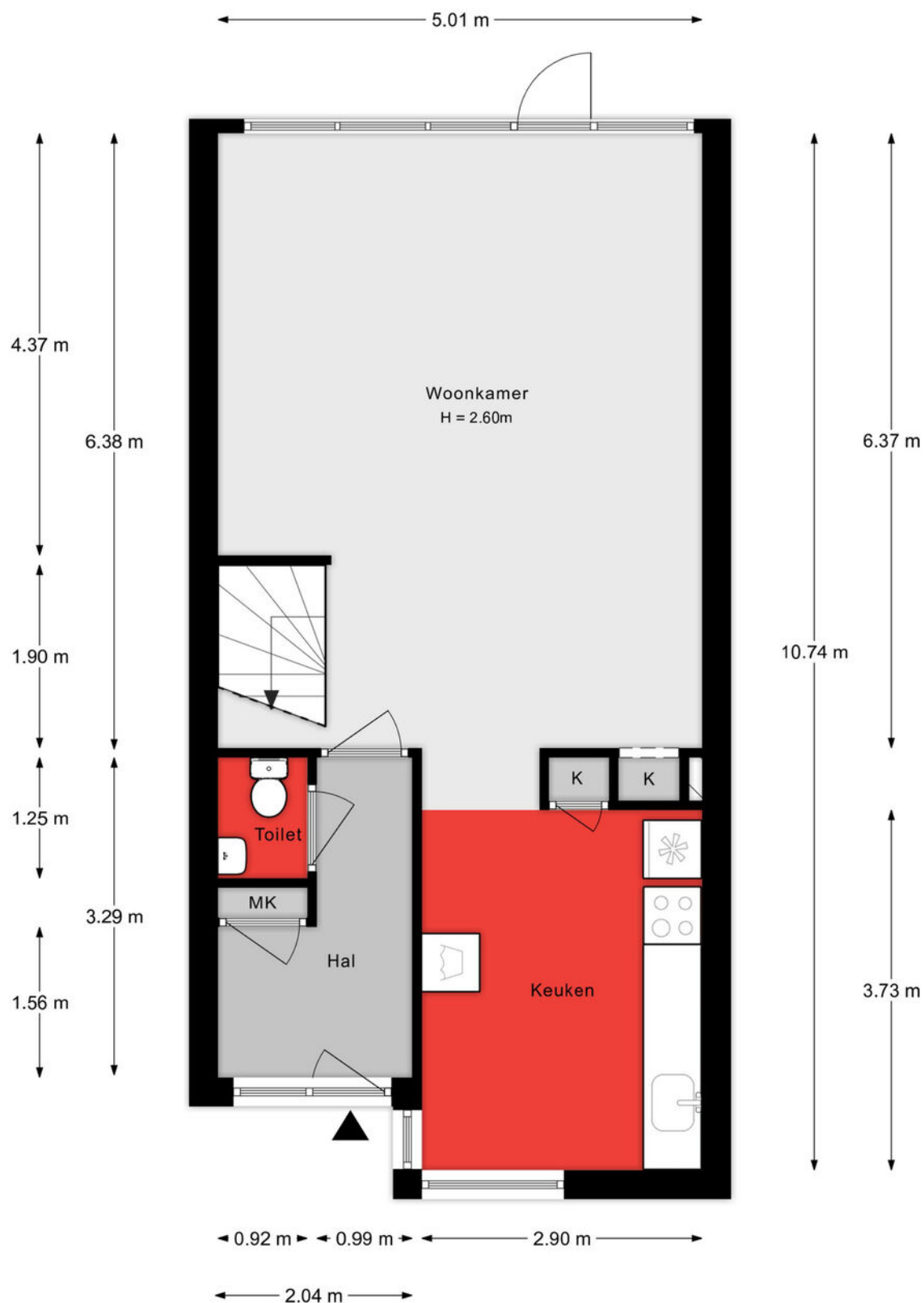






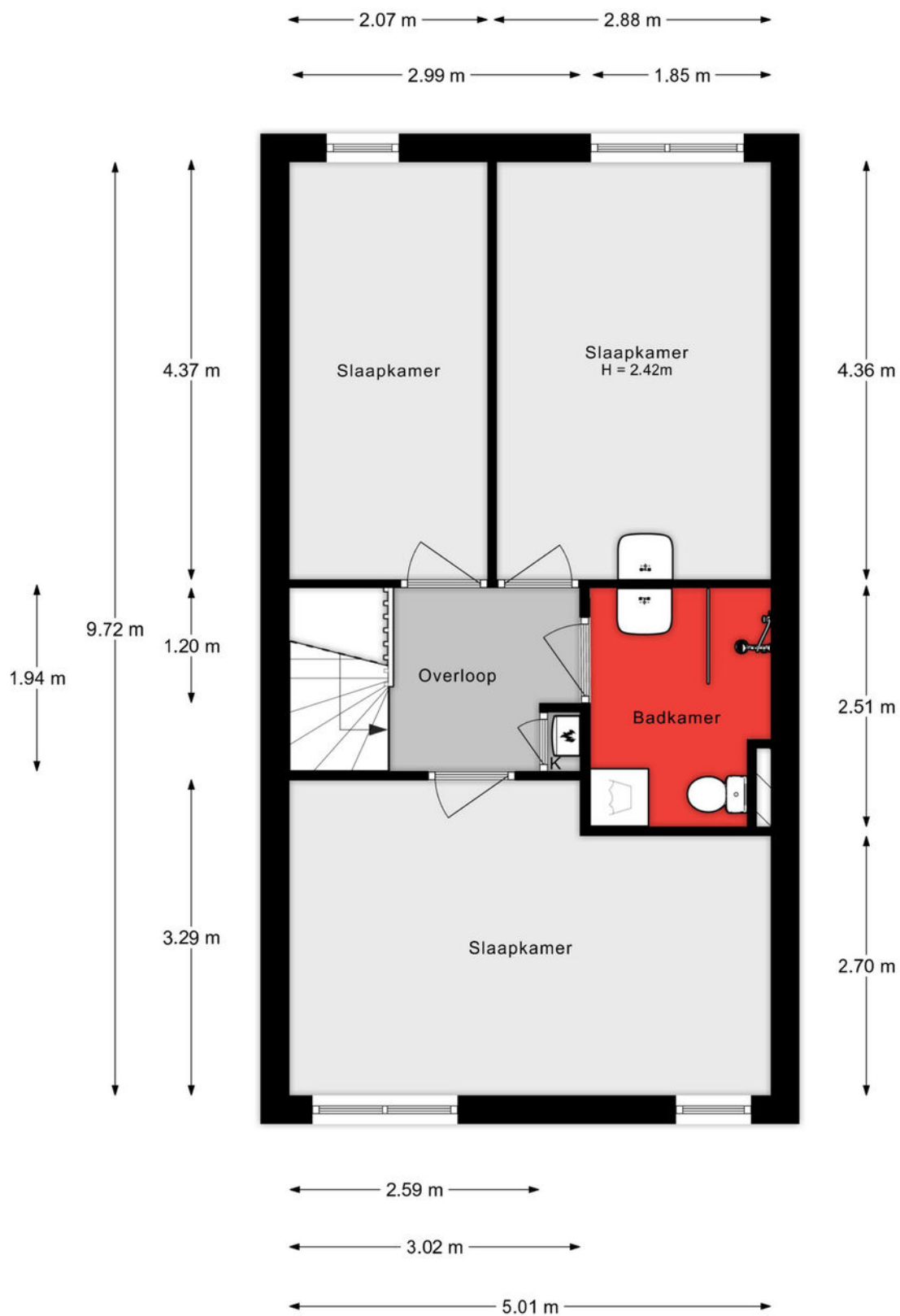


Begane grond



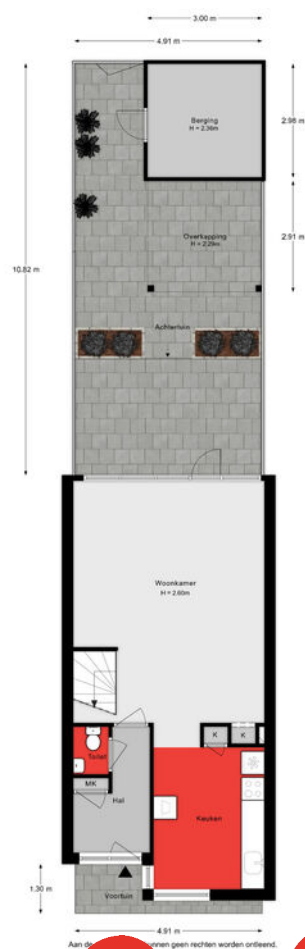
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Alle kasten die aanwezig zijn X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X
- parketvloer X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (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

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

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 - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

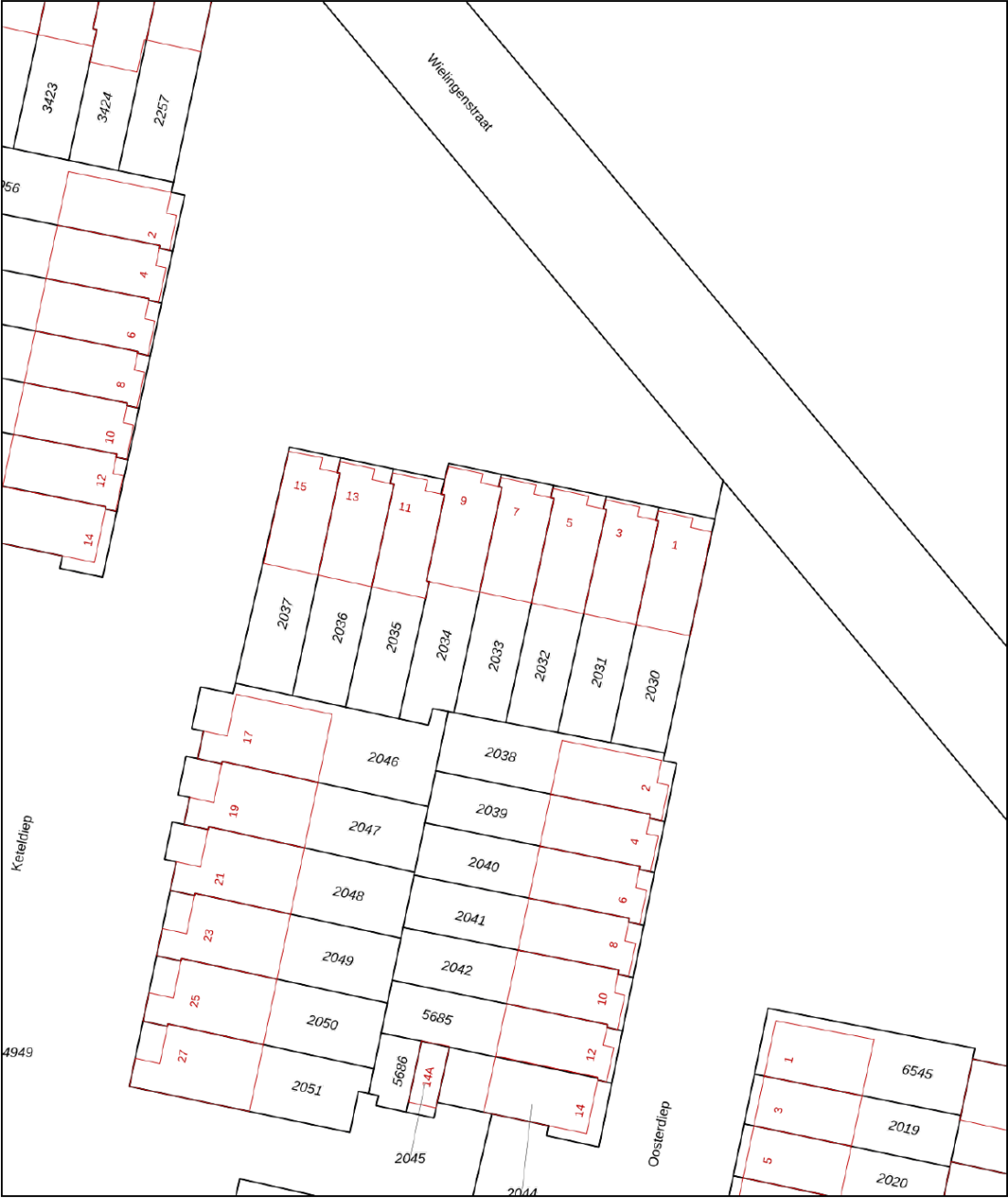
Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

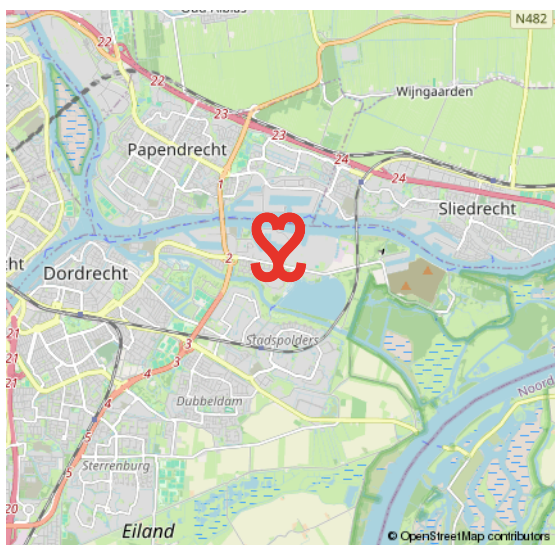
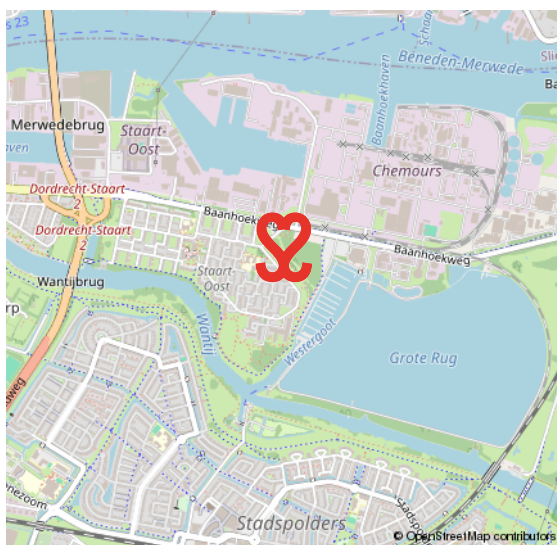
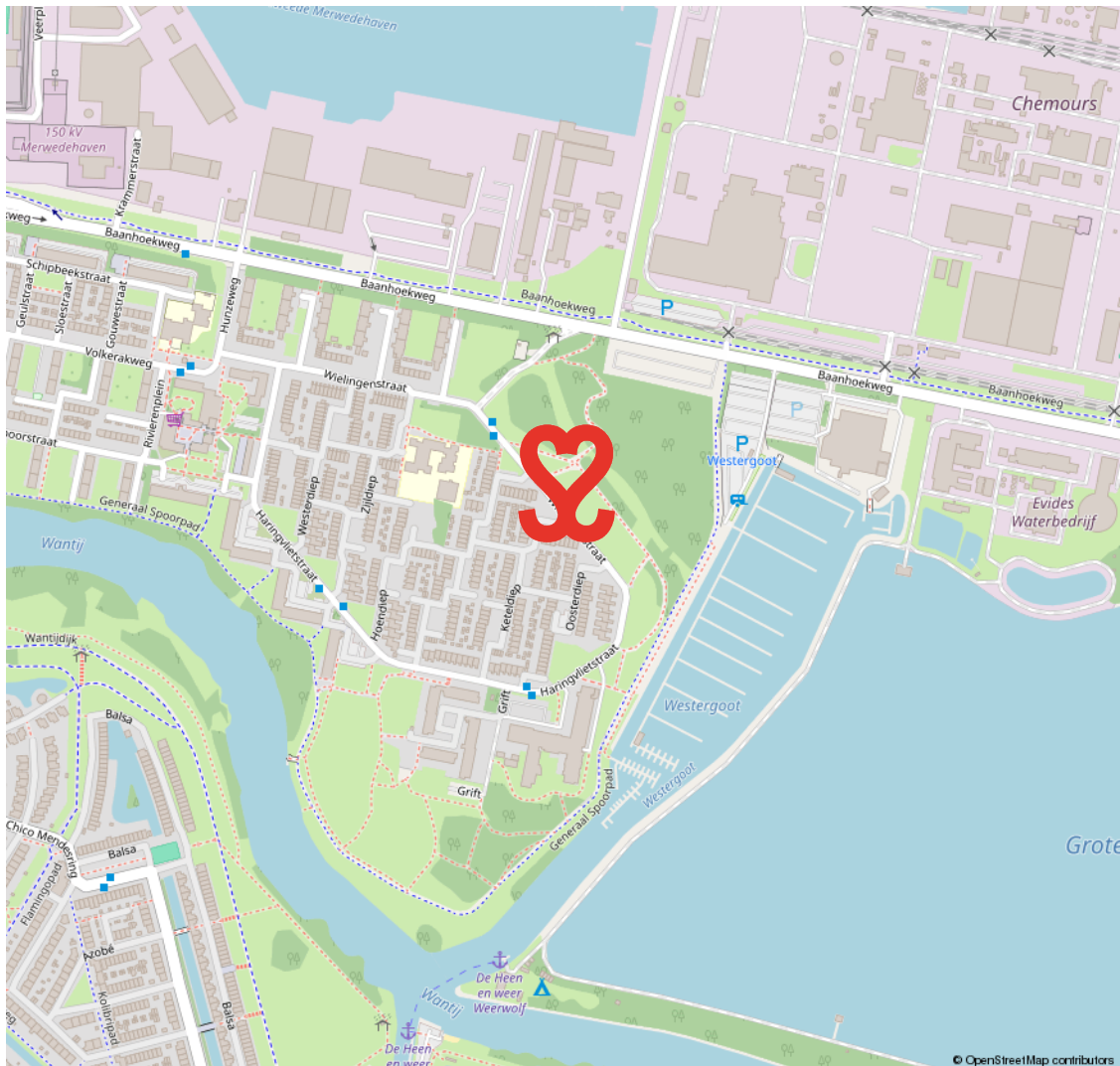
Sectie R

Perceel 2033

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.

kadaster

SITUERING



MERWEDEPOLDER

VRIJ WONEN AAN DE RAND VAN DORDRECHT

De Merwedepolder is onderdeel van de wijk De Staart. In deze wijk zijn in de jaren zestig en zeventig appartementengebouwen en eengezinswoningen gebouwd. Er is veel natuur in de vorm van water en groen te vinden.

GROEN

Zo vind je hier recreatiegebied De Merwelanden, het Biesboschcentrum en jachthaven Westergoot. Daarnaast is er in deze wijk ook bedrijvigheid/industrie. Een goed bereikbare wijk, vanwaar je zo de randweg N3 opschiet.

**VEEL WATER
EN GROEN**



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 TROÛÈL

