



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**KETELDIEP 11
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. 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 toch, 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

Ruime twee-laagse ééngezinswoning in een rustig woonerf in de wijk Merwedepolder met vrij uitzicht aan de voorzijde, 3 slaapkamers en een achtertuin op het zuiden!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

101 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

126 m²

INHOUD

316 m³

BOUWJAAR

1974

TUIN

achtertuin

VERWARMING

c.v.-ketel HR uit 2025

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



KETELDIEP 11, DORDRECHT

HEERLIJK RUIME ÉÉNGEZINSWONING AAN DE RAND VAN DE MERWEDEPOLDER

- keurig onderhouden gezinswoning met zonnige tuin;
- voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas, zuinig label B!
- heerlijke woonkamer met veel lichtinval dankzij de brede schuifpui;
- ruime keuken aan de voorzijde;
- moderne cv-installatie (Intergas HR, 2025) en dakbedekking in 2022 vernieuwd;
- op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een nette badkamer met douche, wastafelmeubel en tweede toilet;
- fijne achtertuin met vijvertje, zonnesherm, vergrote berging met elektra en achterom;
- rustige ligging in de gewilde wijk Merwedepolder, direct bij een haventje, park Merwepolder en recreatiegebied De Merwelanden met o.a. golfbaan, strandje en wandelgebied;
- supermarkten, bushalte en basisschool op korte afstand;
- goede bereikbaarheid via Randweg N3 richting A15 en A16;
- woonoppervlak 101 m². Bruto inhoud 316 m³;
- bouwjaar 1974. Eigen grond 126 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en toilet (wandcloset en fonteintje).

Ruime en lichte woonkamer met laminaatvloer, granol- en panelenwanden als muurafwerking en een brede glazen (schuif)pui richting de achtertuin. Trap (met moderne overzettreden) naar de eerste verdieping.

Open keuken aan de voorzijde in L-vorm, voorzien

van houten fronten, 4-pits gaskookplaat, oven, koelkast en tweede wandblok met wasapparatuur- en vaatwasseraansluiting.

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en vaste kast met opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HR 2025).

Totaal 3 slaapkamers, waarvan twee kamers aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast.

Badkamer in het midden van de woning met wastafelmeubel, douche met hand- en regendouche en tweede toilet.

Tuin/berging:

Verzorgde, gunstig gesitueerde achtertuin met bestrating, groenborders, zonnige ligging, zonnesherm, vijvertje en buitenkraan. De berging is tuinbreed, vergroot en voorzien van elektra.

Achterom aanwezig via de berging.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaatvloeren op beide verdiepingen.

Wandafwerking: granol en wandpanelen.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbel glas en horren.

Dak: plat dak met bitumineuze dakbedekking, vernieuwd in circa 2022.

Verwarming/warm water: cv-combiketel Intergas HR, 2025 (eigendom).

Isolatie: dubbel glas.

Buitenzonwering: zonnesherm aan de achterzijde.

Schuur: vergrote houten berging met elektra.

Energie label: B.



Bouwjaar: 1974.

Grondoppervlak: 126 m².

Kadastrale gegevens: gemeente
Dordrecht, sectie R, nummer 2035.

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

Oplevering: in overleg.



ENTREE/HAL, TOILET EN WOONKAMER





Jeroen legt uit

Ik ben Jeroen 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













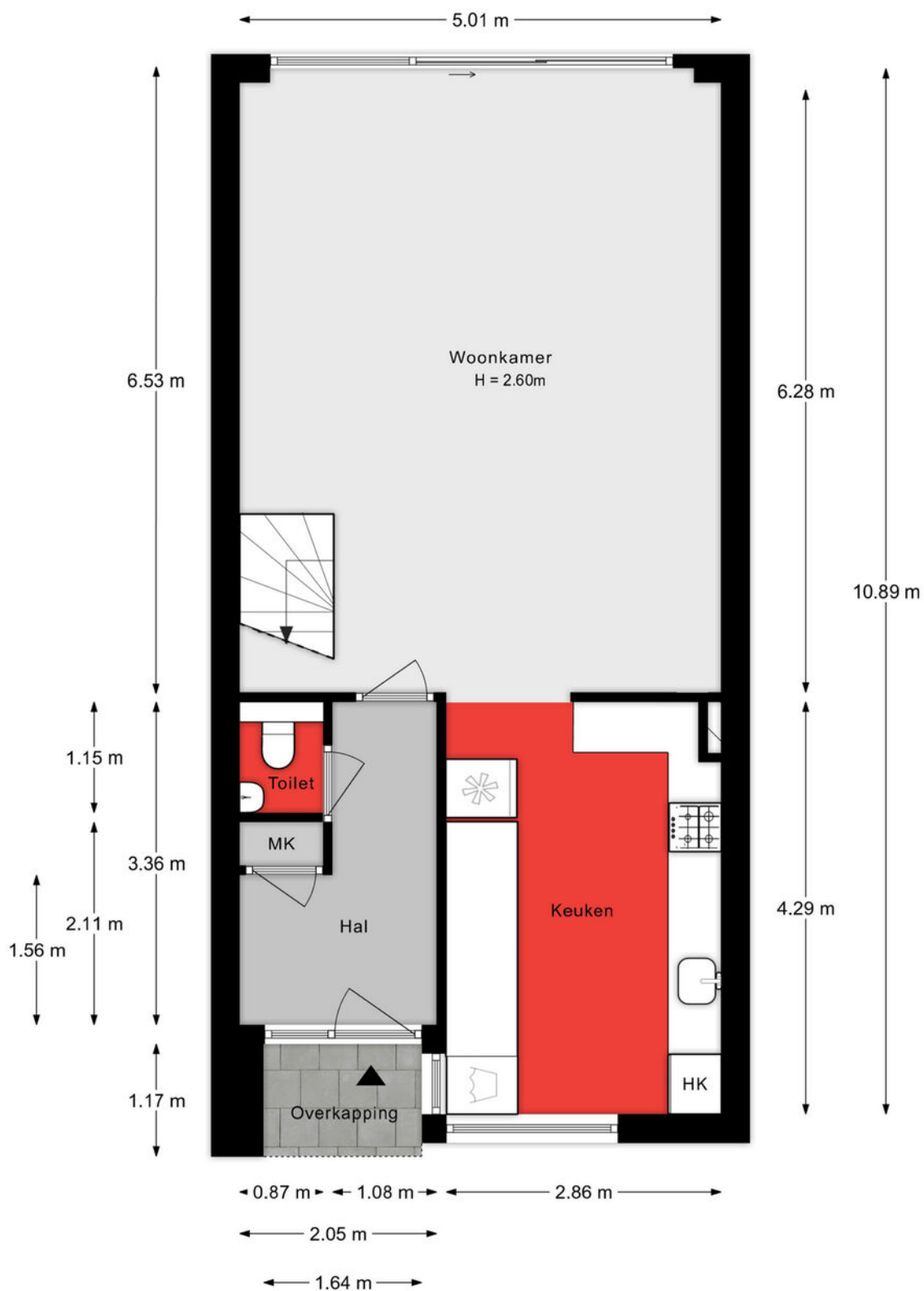






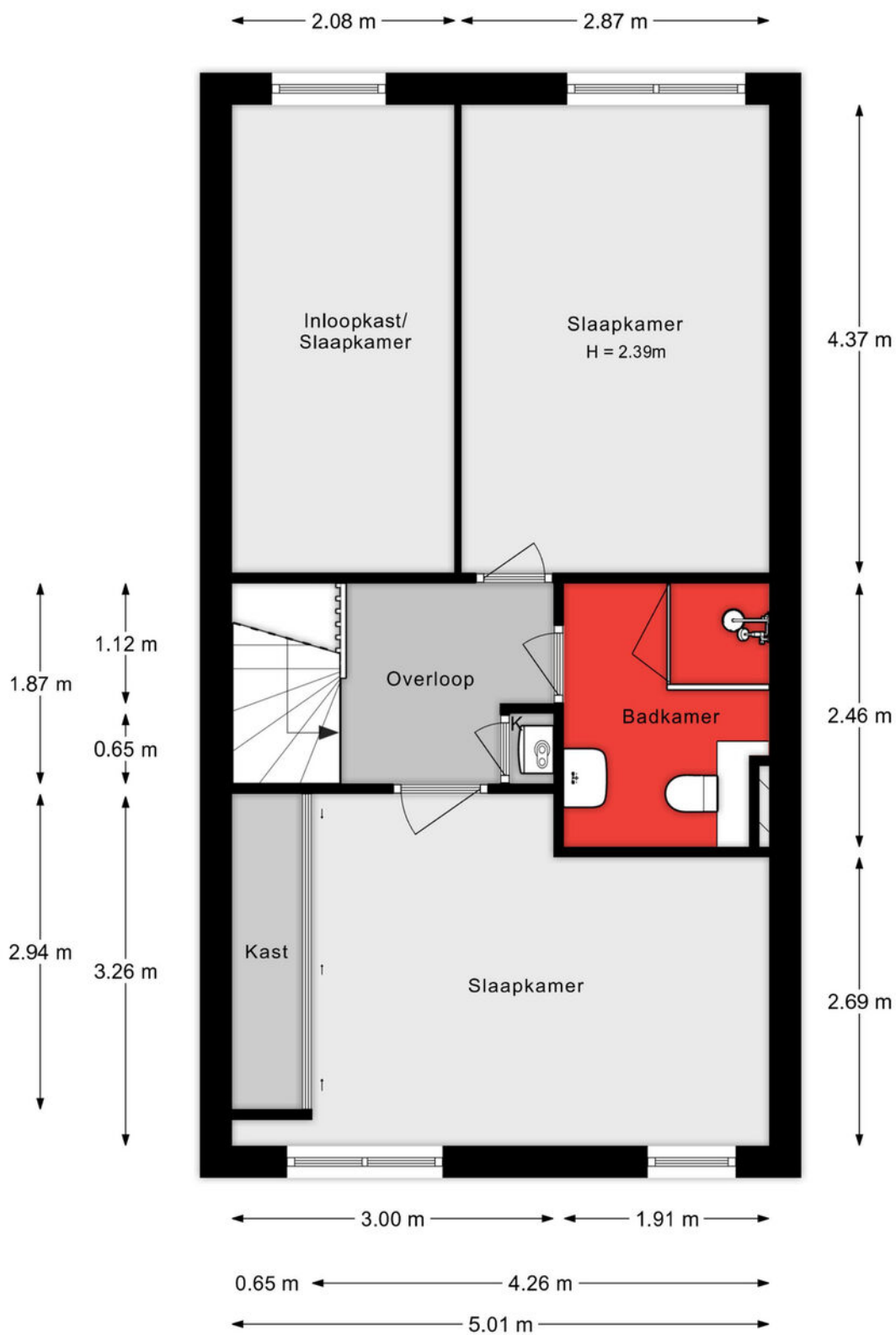


Begane grond



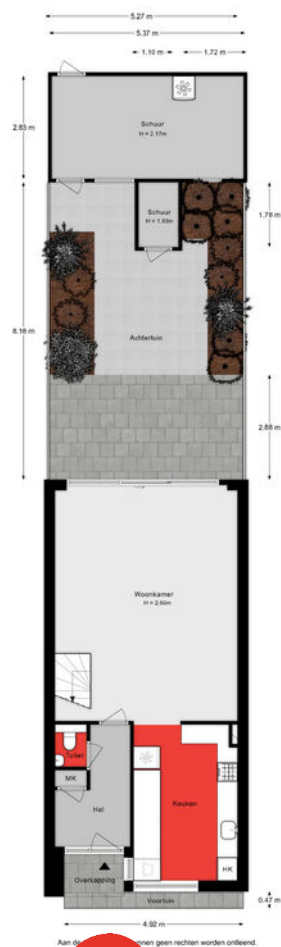
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



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

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast hoofslaapkamer

X

- Kast (bruin en wit) in kastenkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

- vriezer

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat 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

LIJST VAN ZAKEN

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

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 24 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

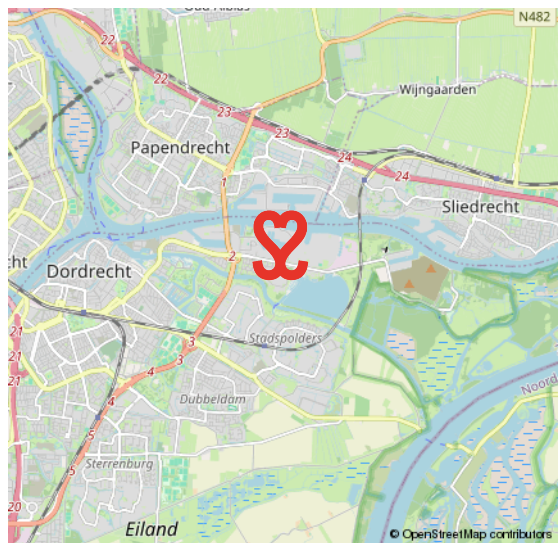
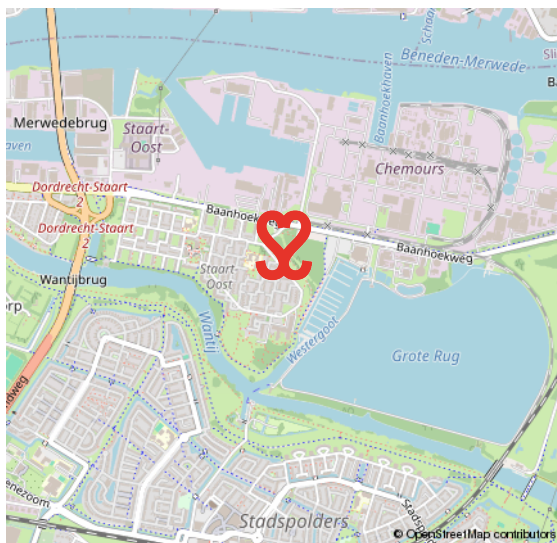
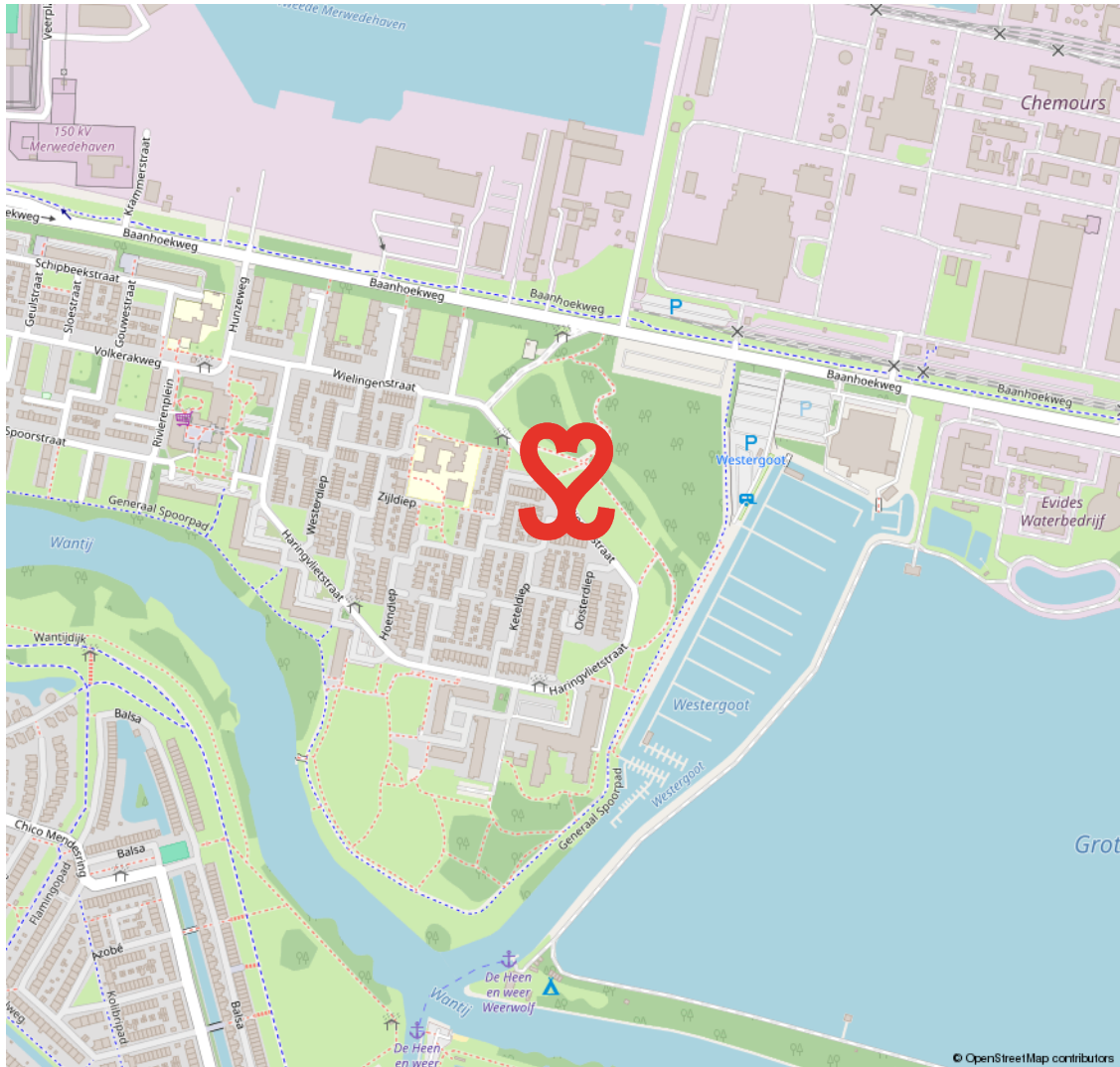
Sectie R

Perceel 2035

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 TROS

