



Troelstraweg 34 - Dordrecht

Vraagprijs € 239.000,- k.k.



Stad en Land NVM Makelaars Dordrecht
Prinsenstraat 5
3311 JS DORDRECHT
Tel: 078-6356666
E-mail: dordrecht@stadenland.nl
Website: <https://www.stadenlanddordrecht.nl/>

Omschrijving

Troelstraweg 34 - Dordrecht

Instapklaar drie-kamerappartement op de eerste verdieping van een kleinschalig complex met afgesloten portiek.

De lichte woonkamer biedt een fijn vrij uitzicht richting de Zuidendijk. De keukenopstelling is recent vernieuwd. De vloer- en wandafwerking door het hele appartement zijn verzorgd en strak afgewerkt. Aan de voorzijde is de voormalige loggia bij de slaapkamer betrokken, waardoor er extra ruimte is ontstaan. Het balkon is ideaal om van de zon te genieten, en in de onderbouw is een praktische berging aanwezig.

De locatie is bovendien zeer gunstig: winkelcentrum Crabbehof, diverse voorzieningen en de uitvalswegen A15, A16 en N3 zijn snel bereikbaar. De Dordtse binnenstad ligt op slechts tien minuten fietsen.

Kortom, een instapklare woning die zo te betrekken is.

Indeling

Begane grond:

Centrale entree met bellenbord, brievenbussen en trapopgang naar de verdiepingen. Via een trap is de toegang tot de bergingen in de onderbouw mogelijk.

Eerste verdieping:

Entree met hal, meterkast, separaat toilet en een vaste kast. Vanuit de hal is er toegang tot beide slaapkamers en de overige vertrekken.

De keukenopstelling is geplaatst in november 2025 en voorzien van een afzuigkap uit 2025. Het werkblad is uitgevoerd in marmerlook en de achterwand is wit. De keuken beschikt over een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, combimagnetron, vaatwasser en een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon aan de achterzijde en tot de volledig betegelde badkamer met douche en wastafel.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde, waarbij de voormalige loggia is bijgetrokken voor extra ruimte.
Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde.

De ruime doorzonwoonkamer is oorspronkelijk doorgebroken vanuit een derde slaapkamer en biedt veel lichtinval. De gehele woning is voorzien van een nette laminaatvloer, wat bijdraagt aan een verzorgde en moderne uitstraling.

Algemeen

- Woonoppervlakte: 69 m²
- Inhoud: 232 m³
- Bouwjaar: 1959
- Energielabel: G
- CV- combiketel
- Keukenopstelling geplaatst november 2025
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht van toepassing
- Maandelijkse VvE-bijdrage circa € 142,66
- Oplevering: februari 2026

Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1959

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	232 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	69 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Locatie

Adres gegevens

Troelstraweg 34
3317 TJ DORDRECHT

















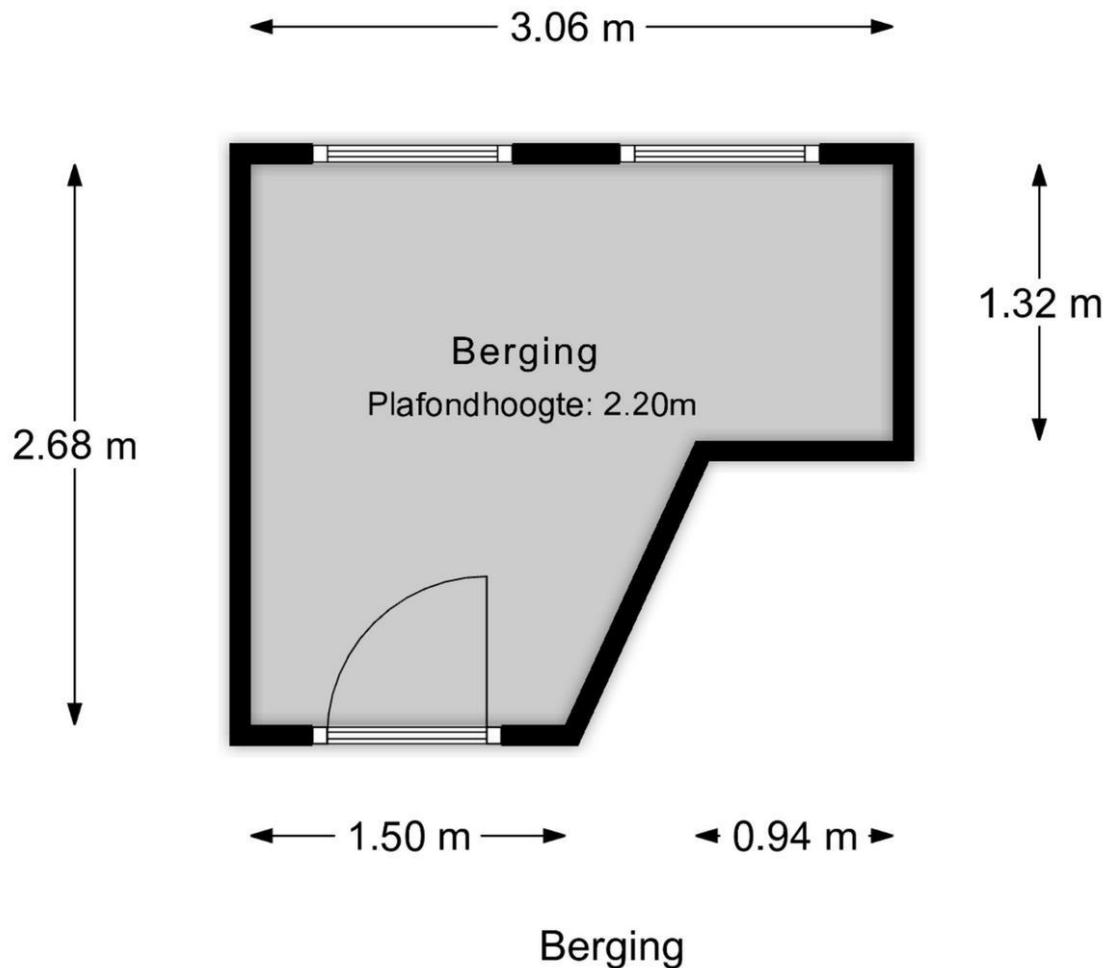
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Troelstraweg 34
Postcode / Plaats	3317 TJ Dordrecht
Gemeente	Dordrecht
Sectie / Perceel	M / 2403
Soort	Volle eigendom



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

STAD&LAND

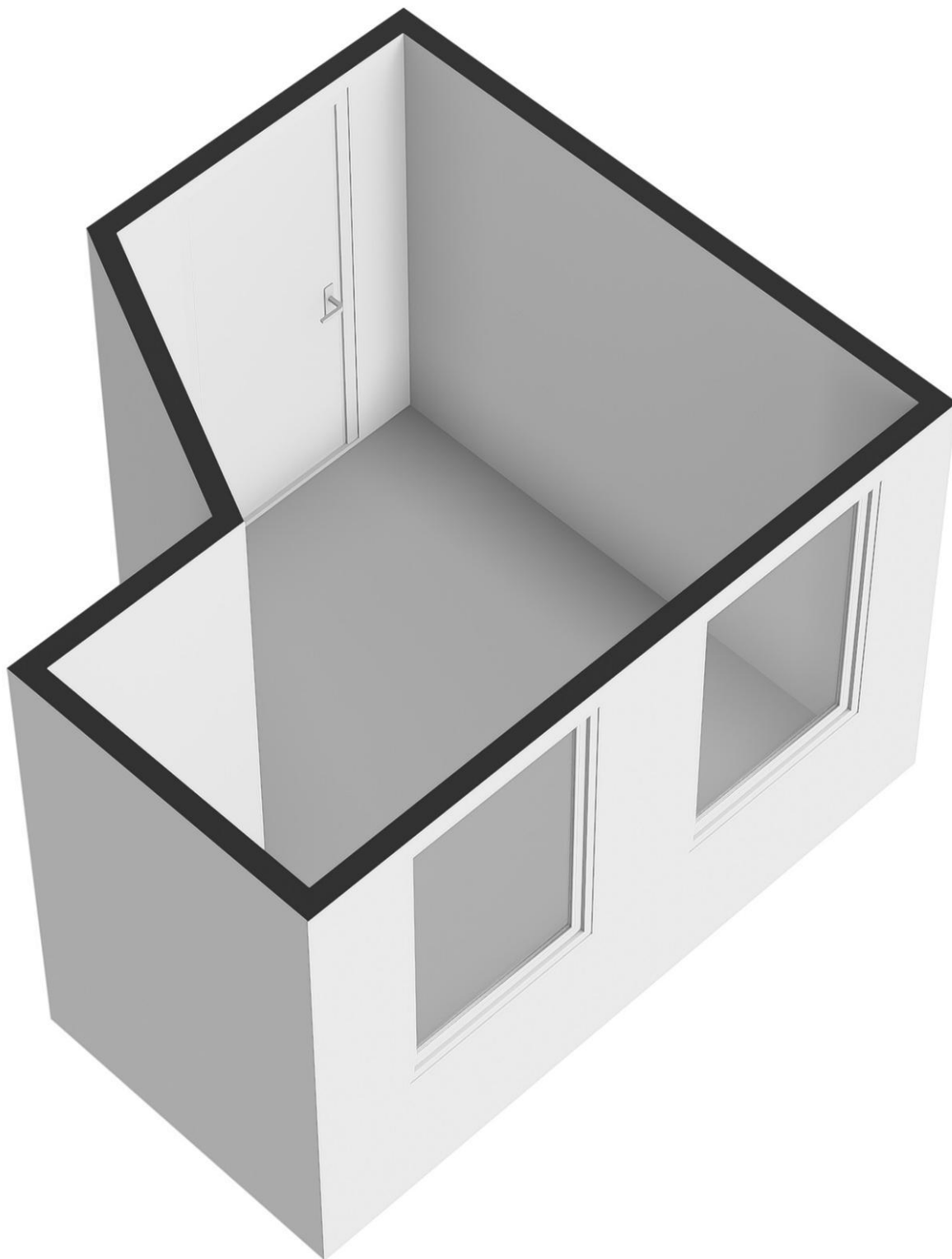
nvm-makelaars



Troelstraweg 34 - Dordrecht

STAD&LAND

nvm-makelaars



Troelstraweg 34 - Dordrecht

60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt heeft Stad & Land NVM Makelaars jarenlange ervaring opgebouwd. Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend mogelijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land NVM Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer u ervoor kiest om een NVM-makelaar in te schakelen bij de verkoop van uw woning of de aankoop van een nieuwe woning, kunt u vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

WAAROM STAD & LAND?

Al 60 jaar bieden wij uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed.

Ruime ervaring in de vastgoedmarkt

Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen.

Uitgebreide expertise van de lokale markt en de actuele omstandigheden.

Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces.

Volledige dienstverlening van begin tot eind.

Moderne (online) marketingstrategieën.

Persoonlijke aandacht voor elke klant.

Positieve beoordelingen van tevreden klanten.

Kortom, wij staan garant voor een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



Troelstraweg 34 - Dordrecht

VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Stad & Land NVM Makelaars wil niet alleen dat uw vastgoedervaring succesvol is, maar we hechten ook veel waarde aan uw financiële welzijn. Daarom verwijzen we u graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Het belang van hypotheekadvies staat centraal in dit proces, en het is essentieel voor weloverwogen beslissingen over uw vastgoedinvestering.

Sense Financieel Advies ondersteunt zowel starters als doorstromers op de woningmarkt, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het verkennen van het complexe landschap van financiële mogelijkheden en constructies.

Sense Financieel Advies biedt deskundig advies op maat, waardoor uw totale vastgoedervaring nog completer wordt!

WAT SENSE FINANCIEEL ADVIES U TE BIEDEN HEEFT:

Persoonlijk advies:

Ervaren hypotheekadviseurs staan klaar om uw persoonlijke financiële situatie te analyseren en u te voorzien van op maat gemaakt advies.

Maatwerkoplossingen:

Ze streven ernaar om hypotheekoplossingen te vinden die perfect aansluiten bij uw behoeften en financiële mogelijkheden.

Onafhankelijk advies:

Als ongebonden adviseurs hebben ze toegang tot een breed scala aan hypotheekproducten, waardoor ze u objectief kunnen adviseren zonder gebonden te zijn aan één financiële instelling.

Transparantie:

Sense Financieel Advies staat voor volledige transparantie. Ze informeren u grondig over kosten, voorwaarden en alle relevante aspecten van de hypotheek. Voor verdere vragen of specifieke informatie over hypotheekadvies, aarzel niet om contact op te nemen. Ze staan klaar om u te assisteren en al uw vragen te beantwoorden.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES



(+31) 78 7511877
PRINSENSTRAAT 5
3311JS DORDRECHT



INFO@SENSEFINANCIEELADVIES.NL

SENSEFINANCIEELADVIES.NL