



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**TJONGERSTRAAT 2
3313 BK 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 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

Compact, licht en gelijkvloers wonen met een eigen voortuin in de wijk Merwedepolder!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement / benedenwoning

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

INHOUD

250 m³

BOUWJAAR

1967

TUIN

voortuin van ca. 26 m²

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 259.000 K.K.



TJONGERSTRAAT 2, DORDRECHT

GELIJKVLOERS WONEN IN EEN KEURIGE BENEDENWONING MET TUIN!

- comfortabel en gelijkvloers 3-kamerappartement (benedenwoning) met eigen voortuin en een lichte, brede woonkamer met open keuken;
- speelse en lichte living met deur naar de tuin aan de voorzijde;
- twee goede slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één met directe toegang tot de badkamer;
- ruime, nette badkamer met douche, wastafel, toilet en aansluiting voor de wasmachine;
- gelegen in een rustige woonwijk met openbaar parkeren en diverse winkels en wandelgebied binnen handbereik;
- energielabel B en voorzien van dubbel glas;
- gelegen in de wijk De Merwedepolder/Staart Oost, direct nabij de jachthaven Westergoot, Het Wantij en natuur-/recreatiegebied De Merwelanden;
- woonoppervlak 76 m². Bruto inhoud 250 m³;
- bouwjaar 1967.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot de woonkamer en de badkamer.

Woonkamer met een speelse, brede indeling en veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is via de deur de voortuin bereikbaar.

Open keuken met basis L-opstelling v.v. kookplaat, rvs spoelbak en afzuigkap.

Twee slaapkamers aan de achterzijde van het appartement, waarvan één directe toegang biedt tot de badkamer.

Badkamer, ruim van opzet en uitgevoerd in een lichte/basis kleurstelling, voorzien van douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

Tuin:

Voortuin aan de voorzijde van het appartement, een fijne plek om buiten te zitten en van het zonnetje te genieten. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: spack wandafwerking.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Verwarming: middels stadsverwarming.

Isolatie: dubbel glas.

Energielabel: B (geldig tot 21-03-2029).

Meterkast: gelegen op het portiek en voorzien van automaten en glasvezelaansluiting.

Projectnotaris: Westvaert Notarissen te Rotterdam.

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

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing.

Aantekening Wet Bodem Bescherming en Wet Geluidhinder.

Vereniging van Eigenaren recent opgericht.

Maandelijkse bijdrage € 146,80 + voorschot stookkosten € 90,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2233 A26.

Bouwjaar: 1967.

Oplevering: in overleg / spoedig mogelijk.



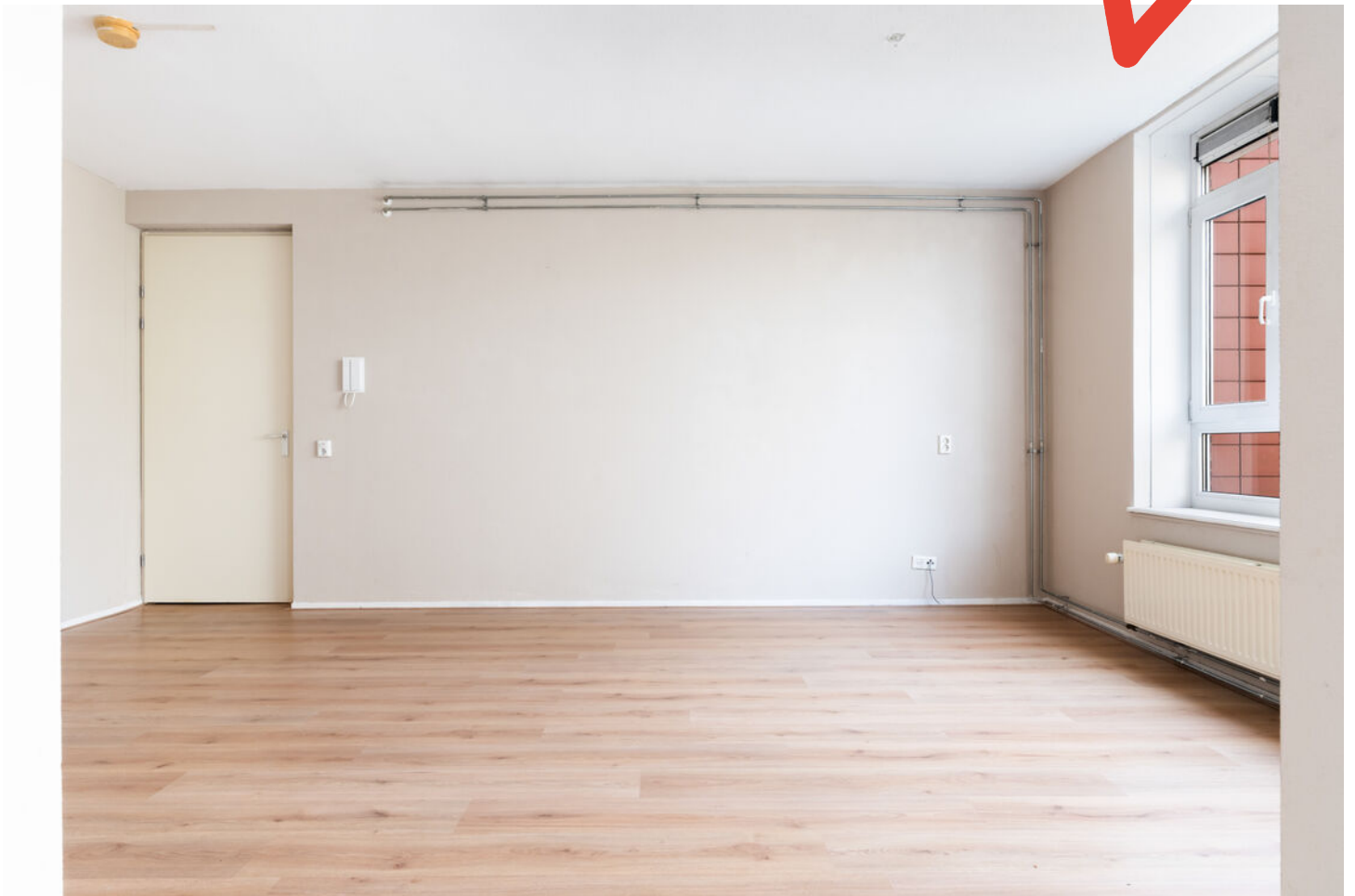
**ENTREE/HAL EN
WOONKAMER MET
OPEN KEUKEN**

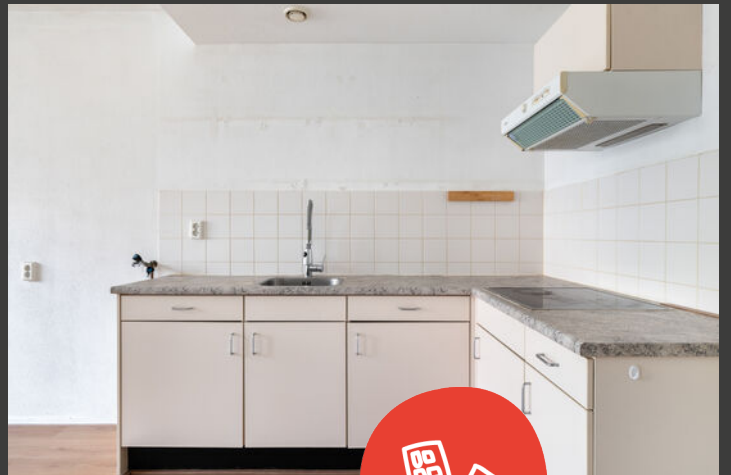


Jeroen legt uit

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





























Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen rechten worden ontleend.

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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



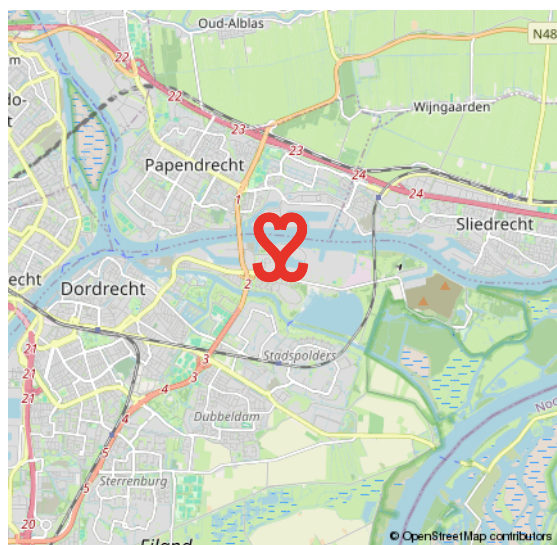
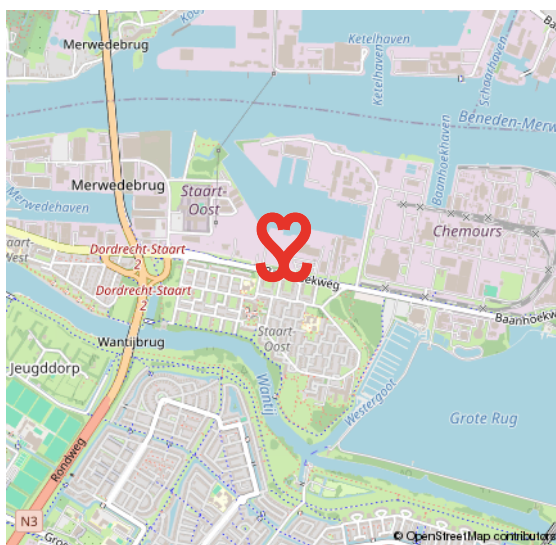
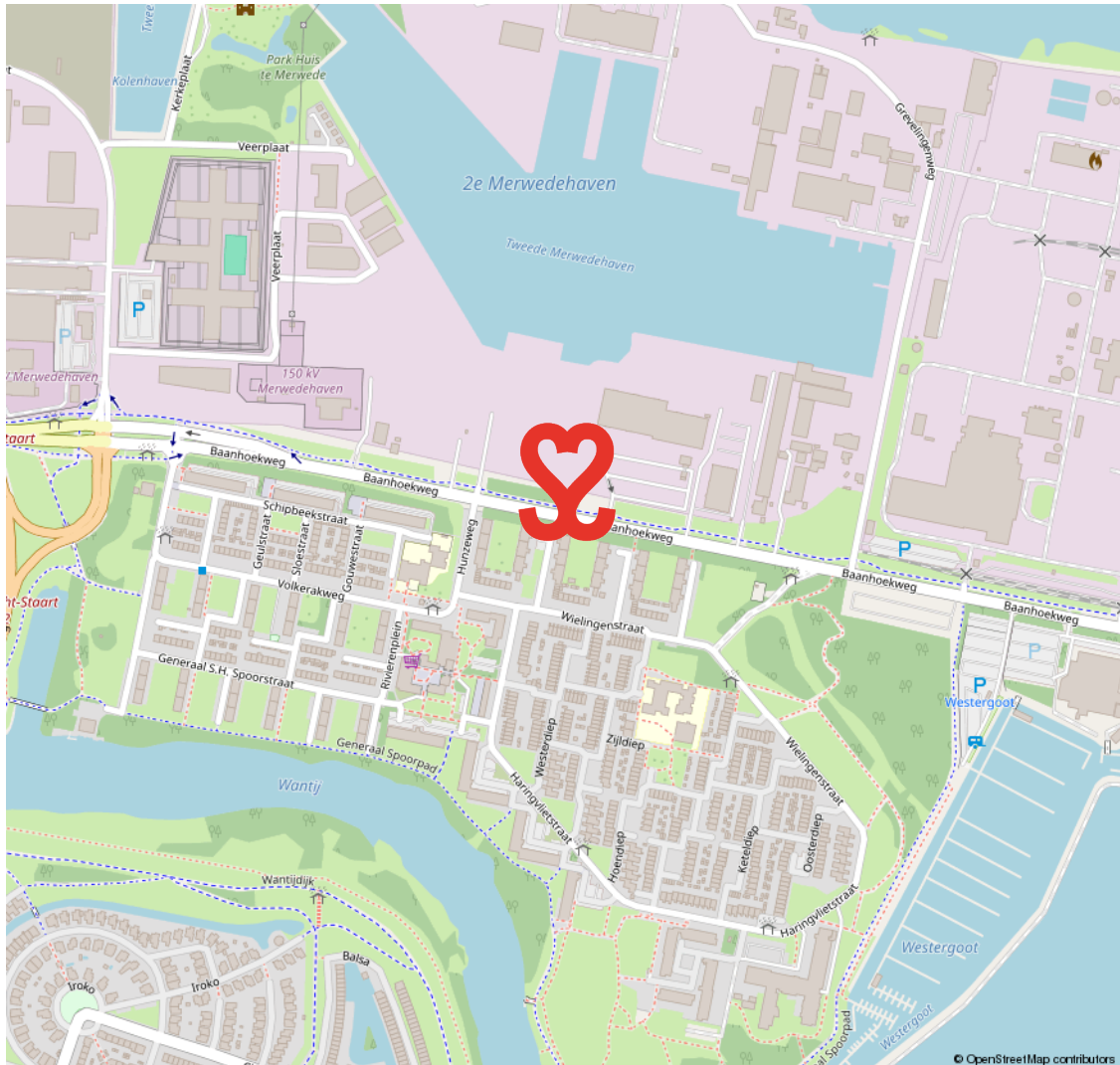
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2210	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 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



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 TROSSEL

