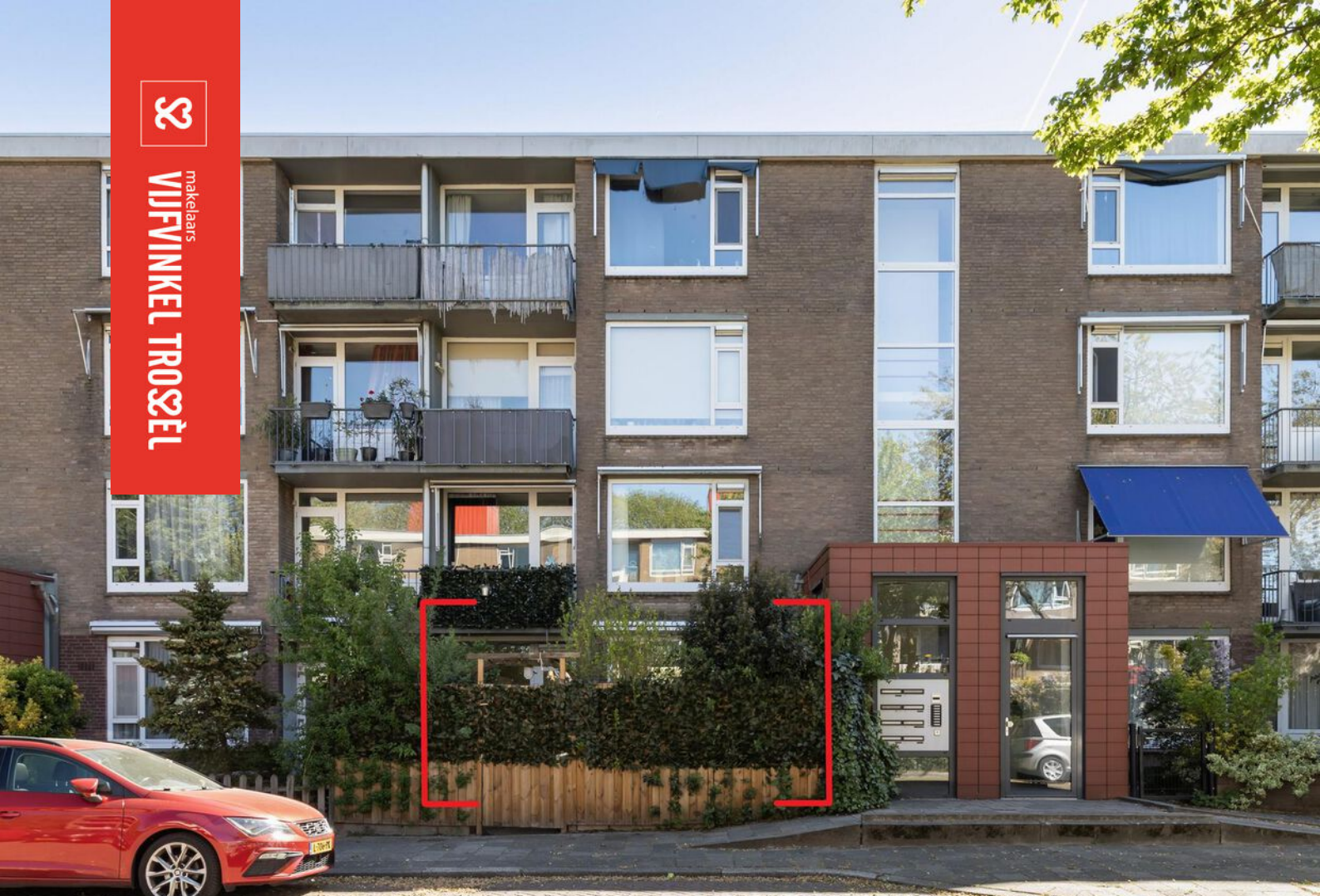




makelaars  
**VIJFINKEL TROSSEL**



# TE KOOP

**TJONGERSTRAAT 18  
3313 BK DORDRECHT**

**VIJFINKEL.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

Zó te betrekken benedenwoning met nieuwe frisse afwerkingen én een tuin in de wijk Merwedepolder!

## KENMERKEN WONING

### TYPE WONING

appartement

### AANTAL KAMERS

3

### WOONOPPERVLAKTE

76 m<sup>2</sup>

### INHOUD

273 m<sup>3</sup>

### BOUWJAAR

1967

### TUIN

voortuin

### VERWARMING

stadsverwarming

### ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 267.500 K.K.



**TJONGERSTRAAT 18, DORDRECHT**

# KANT-EN-KLARE BENEDENWONING MET EEN HEERLIJKE, EIGEN PRIVÉ-TUIN!

Zó te betrekken benedenwoning met nieuwe frisse afwerkingen én een tuin in de wijk Merwedepolder!

- comfortabel en gelijkvloers 3-kamerappartement (benedenwoning) met eigen voortuin en een lichte, brede woonkamer met open keuken;
- kant-en-klaar dus zó verhuizen maar dankzij de nieuwe vloeren, strak gestucte wanden én een nieuwe 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 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 250 m<sup>3</sup>;
- 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 L-opstelling v.v. spoelunit, keramische kookplaat en afzuiging.

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 (afsluitbaar middels poort) aan de voorzijde van het appartement omringd door groen en een schutting, een fijne plek om buiten te zitten en van het zonnetje te genieten. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: grotendeels glad stucwerk.

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.

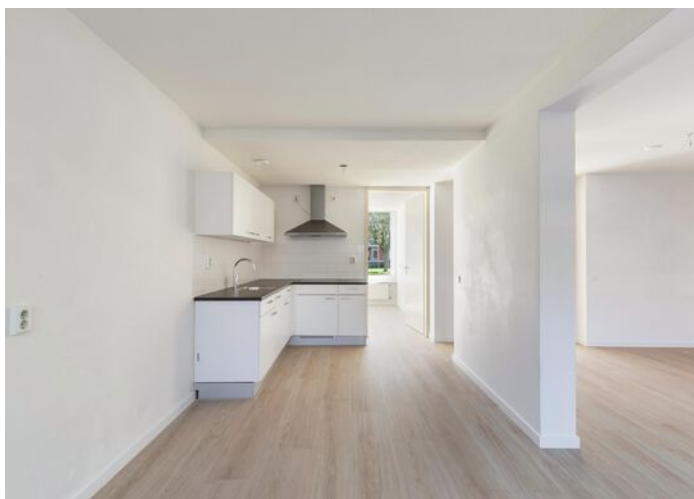
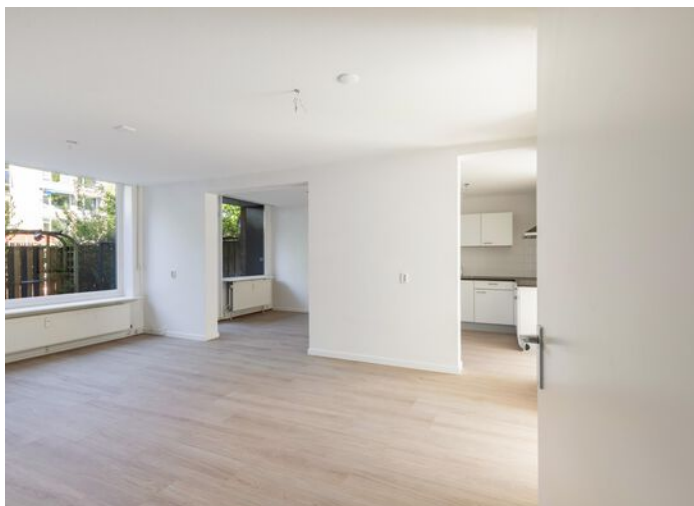
Aantekening Wet Bodem Bescherming en Wet Geluidhinder.

Vereniging van Eigenaren recent opgericht.

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

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 2233 A48.

Oplevering: in overleg / spoedig mogelijk.



**SPEELS  
INDEGEELDE  
LIVING MET OPEN  
KEUKEN**

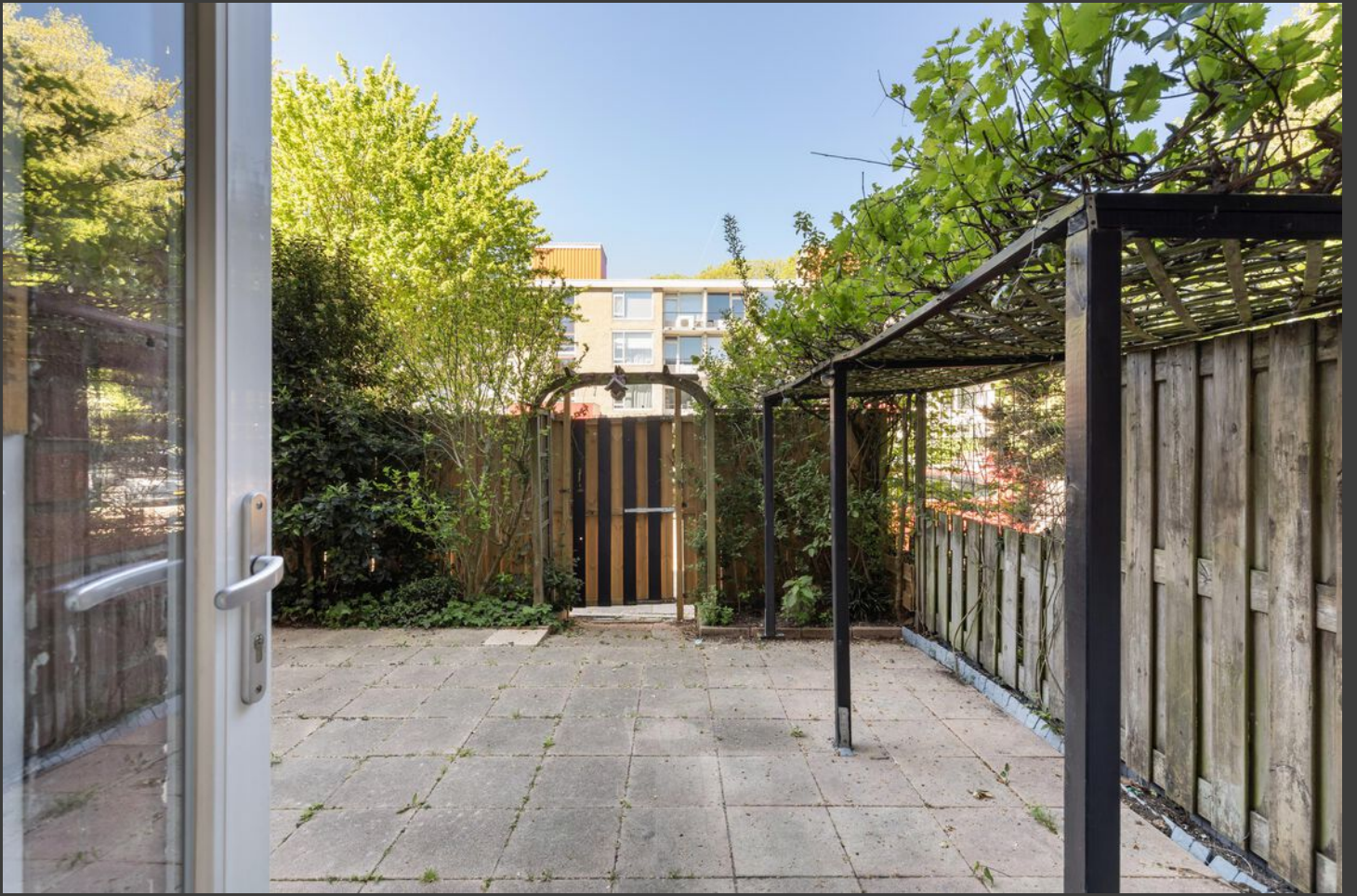


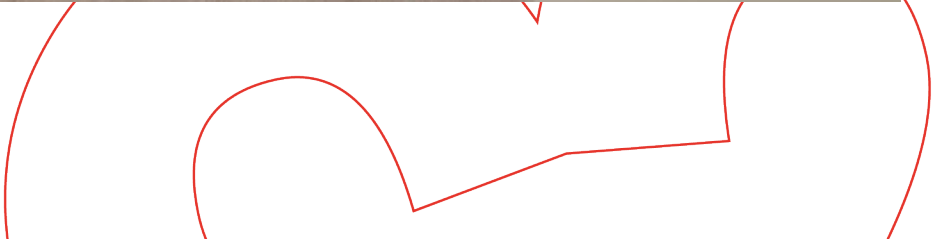
## Jeroen legt uit

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



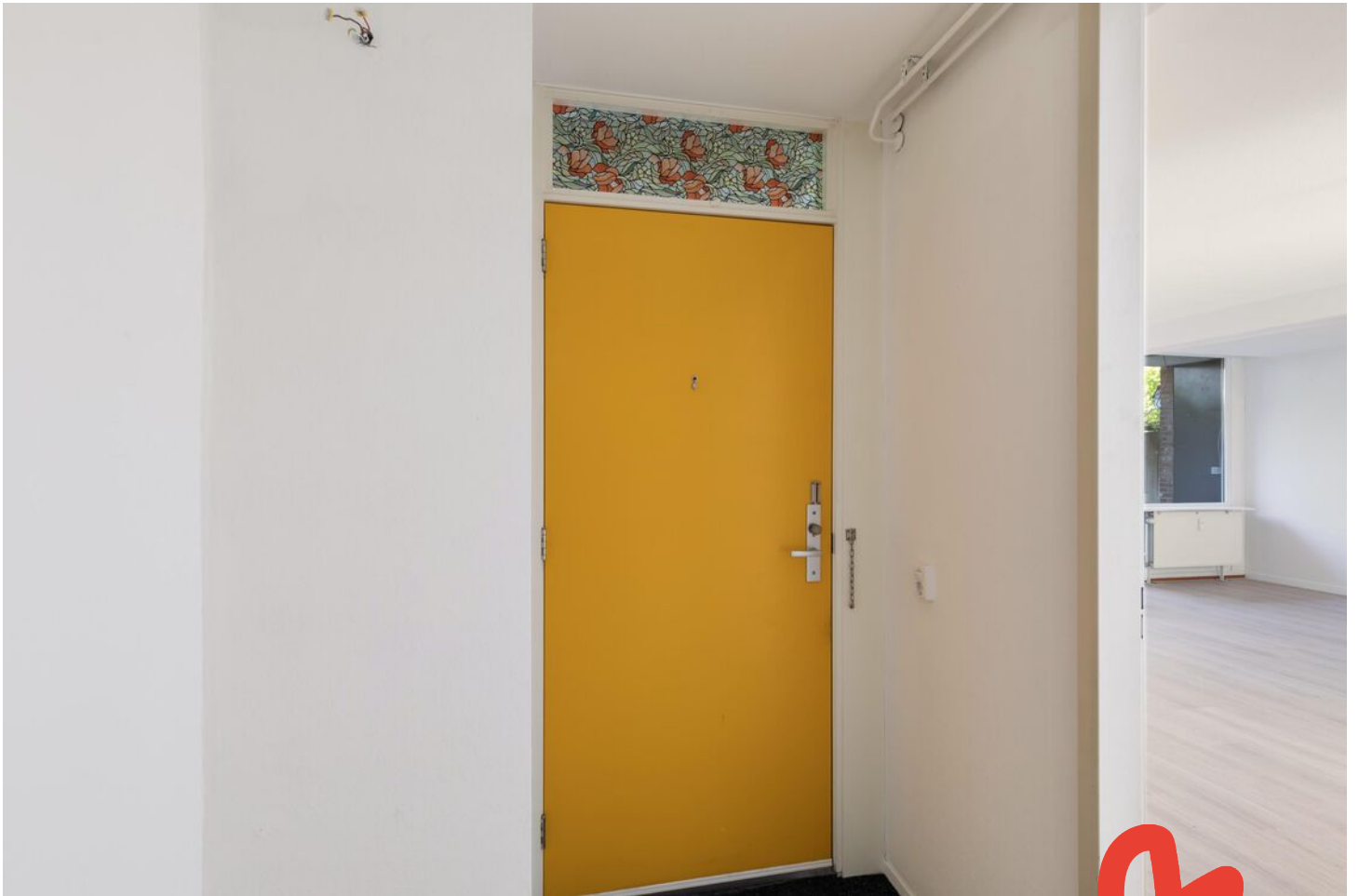














# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Situatieschets



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

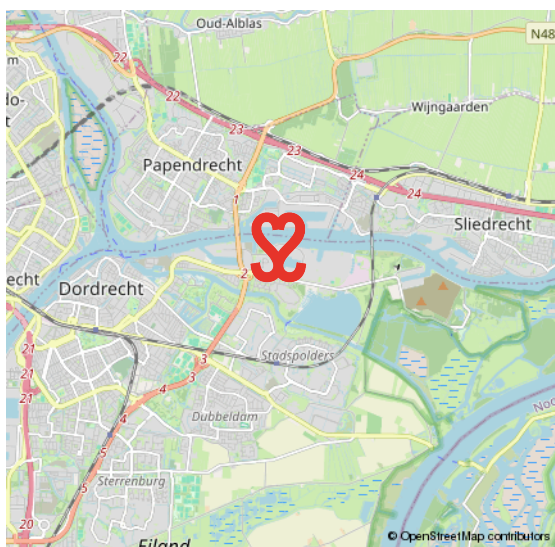
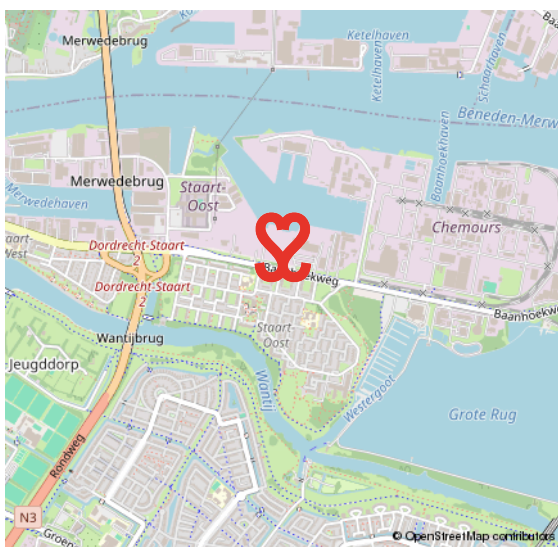
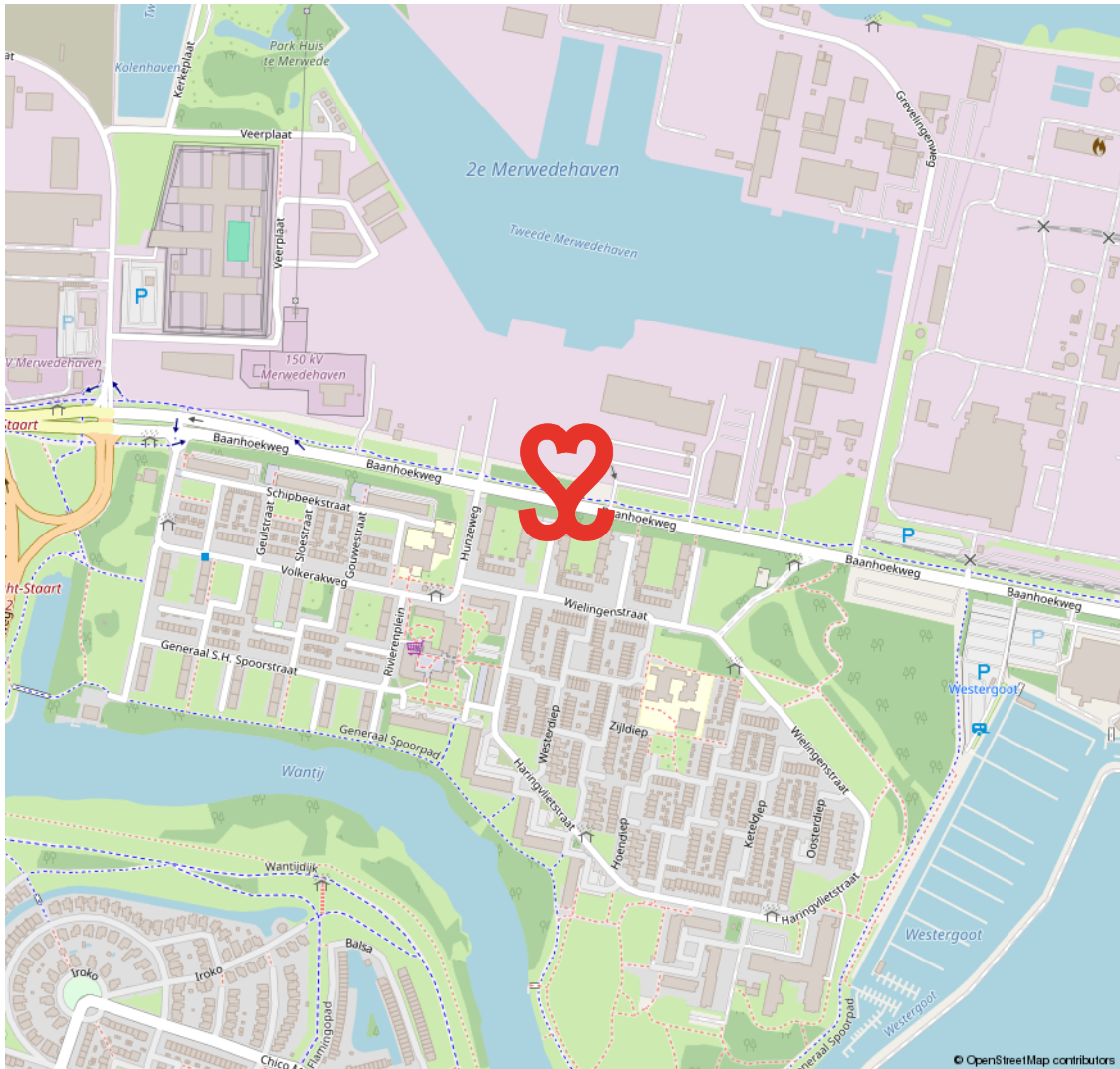


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2210</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 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 (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) 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://www.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

**BELLENN!**

078 - 6139600

**MAILEN MAARRRR!**

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

**VOLG ONS!**



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSZÉL**

