



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**BOTERDIEPSTRAAT 21
3313 BA 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

Keurig 3-kamerappartement in een verzorgd kleinschalig complex met lift, gelegen aan de rand van de wijk De Merwedepolder direct nabij natuurgebied De Merwelanden.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

appartement

AANTAL KAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

77 m²

INHOUD

244 m³

BOUWJAAR

1967

BUITENRUIMTE

balkon

VERWARMING

stadsverwarming

ISOLATIE

dubbel glas

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



BOTERDIEPSTRAAT 21, DORDRECHT

3-KAMERAPPARTEMENT IN EEN NET COMPLEX IN DE MERWEDEPOLDER

- leuk en ruim appartement met vrij uitzicht, gelegen op de 2e verdieping!
- een ruimtelijke indeling met veel lichtinval;
- ruime doorzon woonkamer;
- nette/basis keuken en badkamer;
- gelegen in de wijk De Merwedepolder/Staart Oost, direct nabij de jachthaven Westergoot, Het Wantij en natuurgebied De Merwelanden;
- gelegen op de tweede verdieping van kleinschalig complex met liftinstallatie;
- twee slaapkamers;
- balkon (zuidoost) aan de voorzijde met uitzicht op groen;
- houten kozijnen met dubbele beglazing, energielabel B;
- woonoppervlak 77 m², inhoud 244 m³;
- bouwjaar 1967.

Indeling:

Begane grond:

Centrale afgesloten entree met lift en trappenhuis.

Tweede verdieping (indeling appartement):

Entree met intercom, vaste kastruimte en toegang naar de woonkamer en keuken.

Ruime, lichte doorzon woonkamer.

Dichte keuken aan de achterzijde met een basis wandblok met spoelunit en warmwaterboiler.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde en met toegang tot het balkon (zuidoost).

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde.

Badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel.

Tevens aansluitpunt voor wasapparatuur.

Buiten:

Balkon gesitueerd op het zuidoosten.

Gezamenlijke fietsenberging.

Algemeen:

Vloerafwerking: geen.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbele beglazing.

Gemeenschappelijke fietsenberging.

Verwarming via stadsverwarming.

Zonwering: elektrisch screen in de keuken en elektrisch zonnescerm bij het balkon.

Energielabel: B.

Projectnotaris: Westvaer 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 in oprichting.

Maandelijks bijdrage € 225,27 + voorschot

stookkosten € 90,-.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer A37.

Oplevering: in overleg / spoedig mogelijk.



**RUIM EN VERZORGD
PORTIEK**

**APPARTEMENT MET
VEEL LICHTINVAL!**



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



















Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

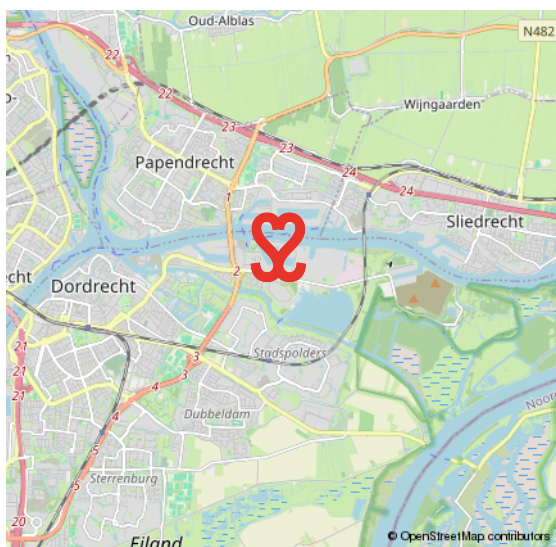
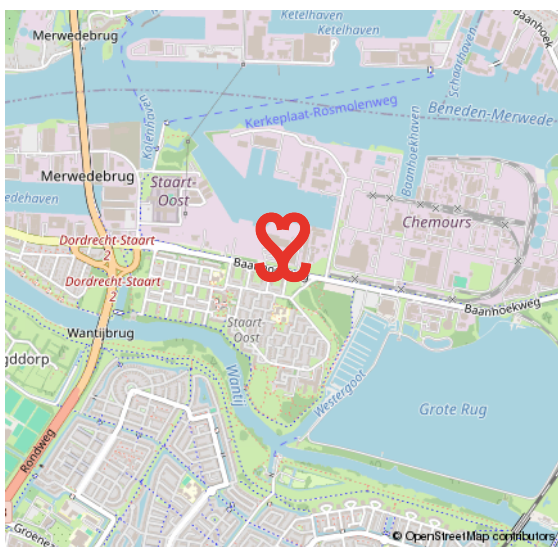
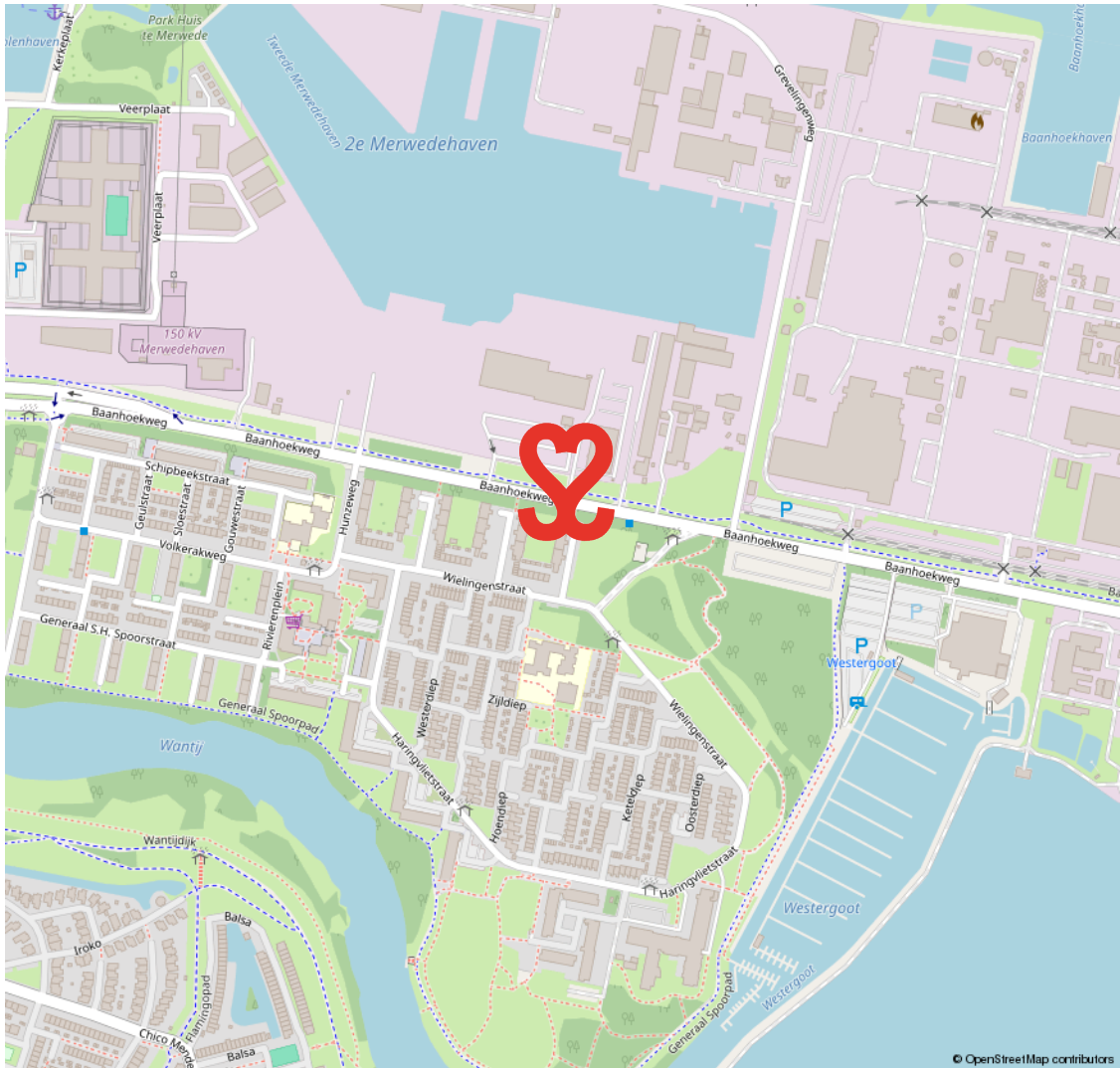


| | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Dordrecht | |
| | Huisnummer | Sectie R | |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2213 | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | | |
|  | Administratieve kadastrale grens | | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 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.



Marktvergelijker.

IN ÉCHTE CIJFERS

Als we kijken naar de verkoop van deze woning is dit traject onlosmakelijk verbonden met de trends op de lokale woningmarkt.

Sterker nog: te beginnen in de wijk, in de directe nabijheid en natuurlijk ook daarbuiten.

Ons verkoopadvies. Gebaseerd op échte cijfers, op recent verkochte referentiewoningen.

Inderdaad. Gebaseerd op de feiten.

€ 433.000,- Gemiddelde transactieprijs, 1e kwartaal 2026

+ 11 % Ontwikkeling transactieprijs t.o.v. 4 kwartalen eerder

208 Aantal verkochte woningen 1e kwartaal 2026

31 Gemiddelde verkooptijd in dagen, 1e kwartaal 2026

1609 WONINGEN IN DORDRECHT
VERKOCHT DE AFGELOPEN 12
MAANDEN WAARVAN

178 WONINGEN DOOR
VIJFINKEL VERKOCHT!
#LEKKERBEZIG



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.

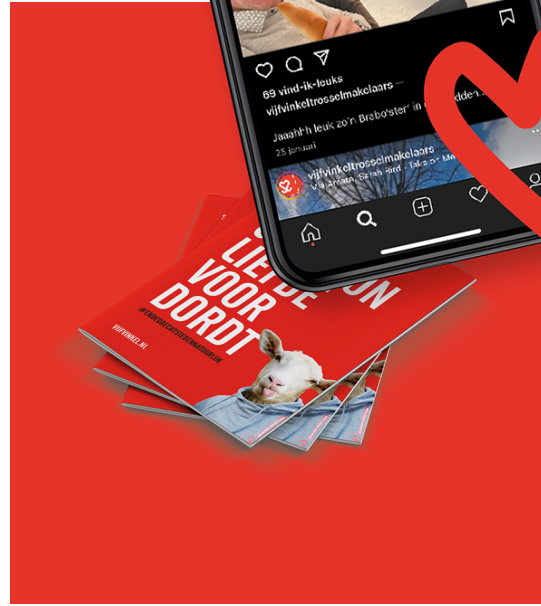
"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)

'T IS ZIEN.
& gezien worden!



GEFELM



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

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROÛÈL

