



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

TE KOOP

**KETELDIEP 38
3313 TD 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. 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

Rustig gelegen in de Merwedepolder, met een zonnige tuin, drie slaapkamers én volop mogelijkheden om er helemaal jouw thuis van te maken.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

100 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

150 m²

INHOUD

335 m³

BOUWJAAR

1975

TUIN

achtertuin

GARAGE

vrijstaand steen (separaat aangeboden)

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



KETELDIEP 38, DORDRECHT

RUIME GEZINSWONING MET GOEDE TUIN IN DE WIJK MERWEDEPOLDER

- geef deze fijne gezinswoning jouw eigen woonstijl!
- fijne 2-laagse gezinswoning met een verrassend ruime indeling (100 m²!) en volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren;
- ruime en tuingerichte woonkamer met open trapopgang en een heerlijke achtertuin op het westen;
- opvallend ruime keuken met volop mogelijkheden voor een eigentijdse inrichting;
- drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken op de verdieping;
- zonnige achtertuin met stenen berging, achterom en elektrisch zonnescherf;
- rustig gelegen nabij haventje, Park Merwedepolder, De Merwelanden, winkels, scholen, bushalte en N3;
- separaat aangeboden garage (€ 32.500,- k.k.), koper van de woning heeft eerste recht van koop;
- energielabel B;
- woonoppervlak 100 m². Bruto inhoud 335 m³;
- bouwjaar 1975. Eigen grond 130 m².

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), trapopgang en toiletruimte met fonteintje.

Ruime tuingerichte woonkamer met deur naar de achtertuin en open trap naar de slaapverdieping. Halfopen keuken aan de voorzijde met eenvoudige wandopstelling voorzien van koelkast, kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en aansluiting voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Overloop met cv-kast (Nefit HR 2002).

Drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één slaapkamer aan de voorzijde. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Badkamer met ligbad, wastafel en tweede toilet.

Tuin/berging:

Zonnige achtertuin op het westen met veel middag- en avondzon, stenen berging met elektra, elektrisch zonnescherf en achterom.

Garage:

Nabij de woning bevindt zich een garagebox (nr. 34A). Deze wordt separaat aangeboden voor € 32.500,- k.k. De koper van de woning heeft eerste recht van koop van de garage.

Algemeen:

Vloerafwerking: laminaat, vinyl en tegelvloer.

Wandafwerking: behang en spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Zonwering: elektrisch zonnescherf en handbediende rolluiken op de verdieping.

Verwarming: HR-combiketel (Nefit, 2002).

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1975.

Grondoppervlak: 130 m² (+20 m² garage).

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie R, nummer 3455 (woning) en 3430 (garage).



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

Niet zelf bewoningsclausule van toepassing.

Oplevering: in overleg / kan desgewenst op korte termijn.



ENTREE/HAL, TOILET EN WOONKAMER



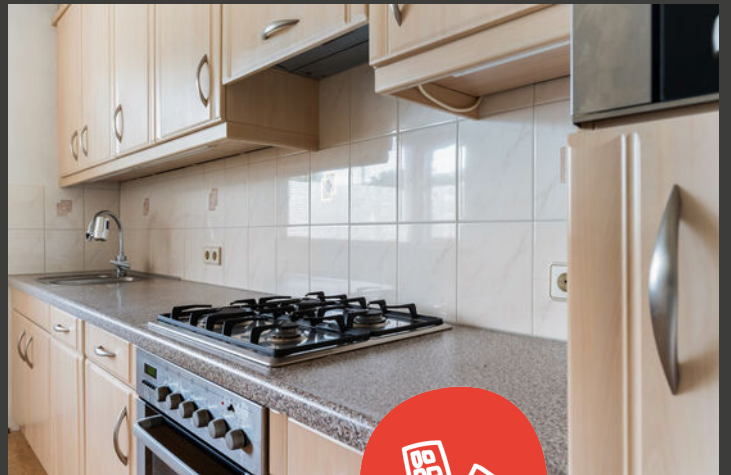
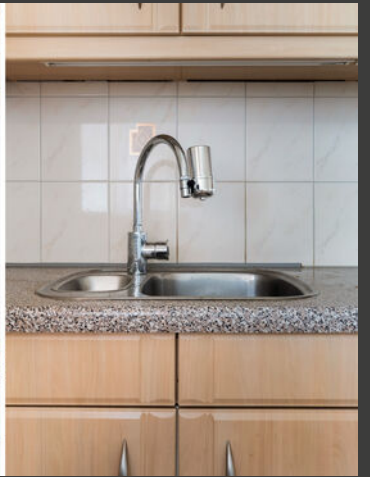


Jeroen legt uit

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





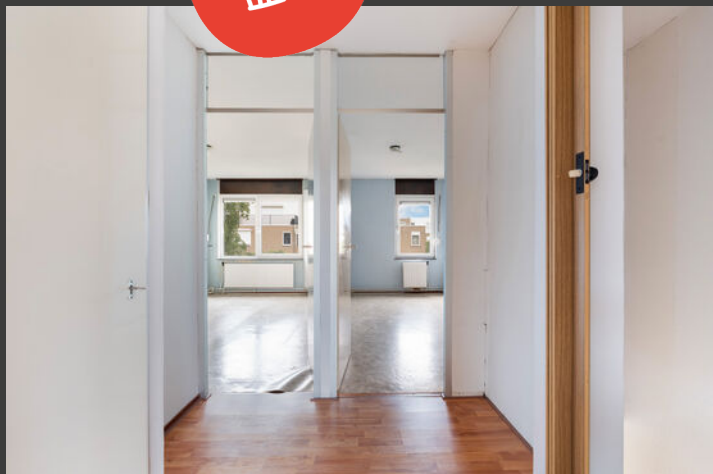
















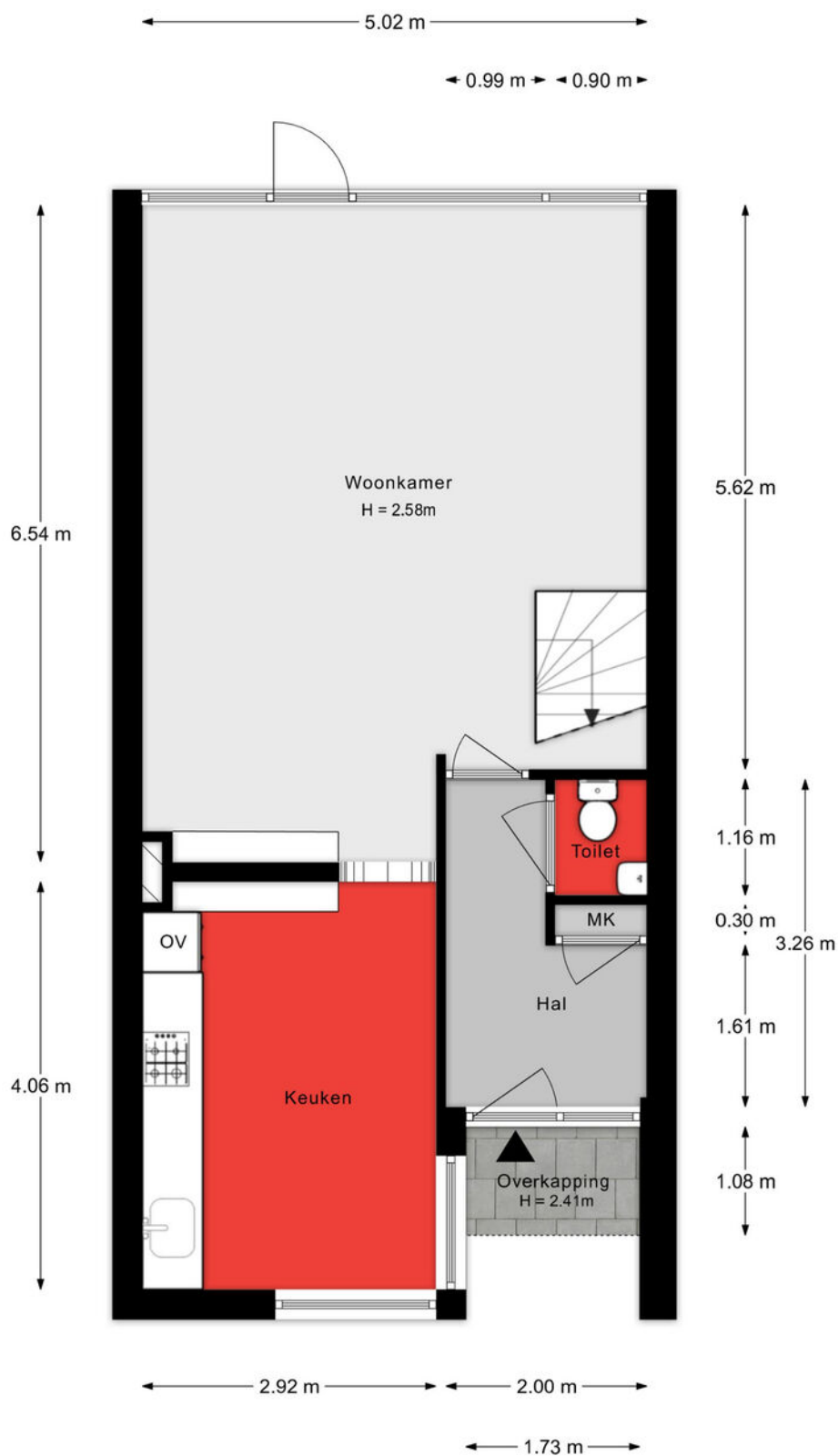






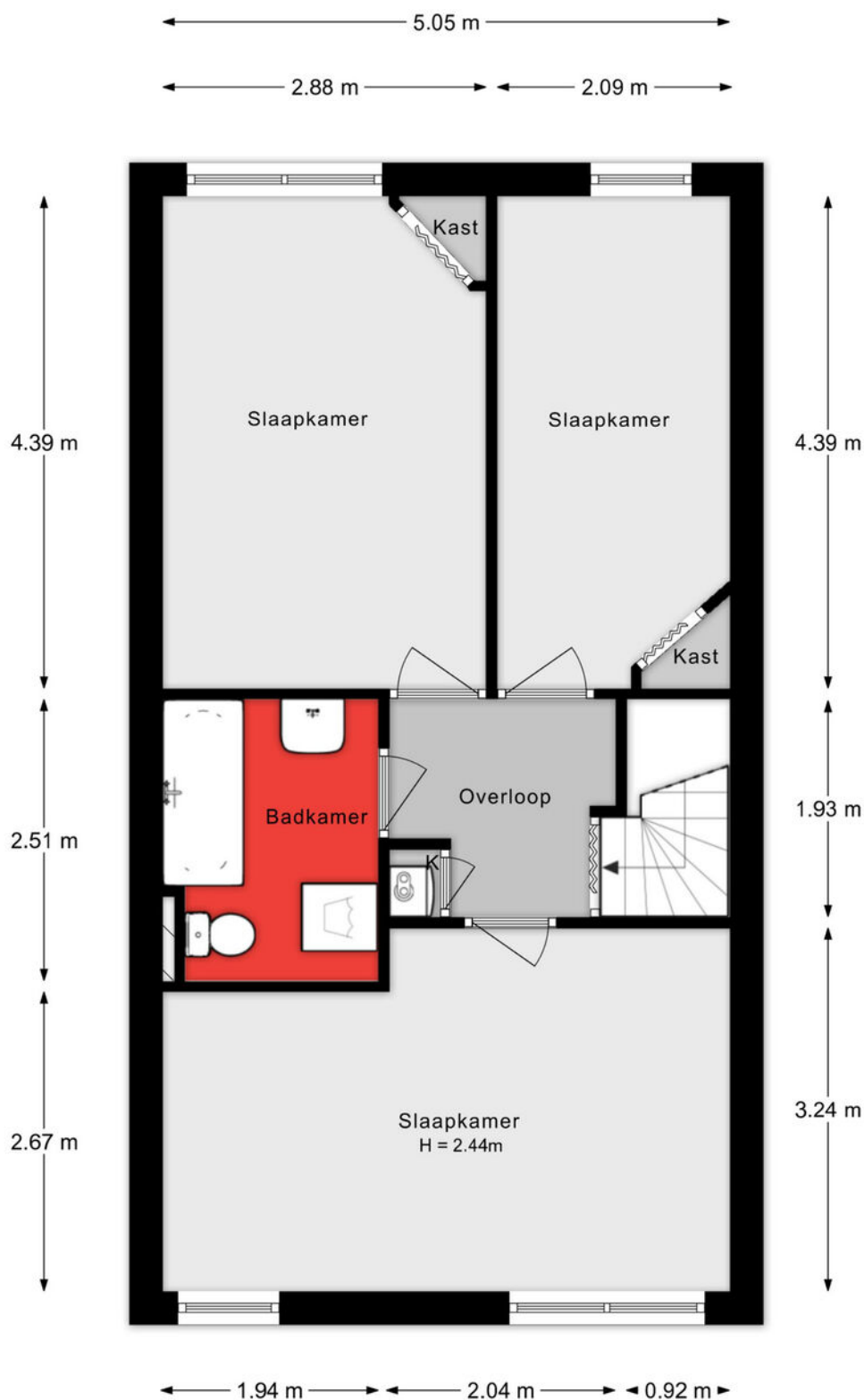


Begane grond



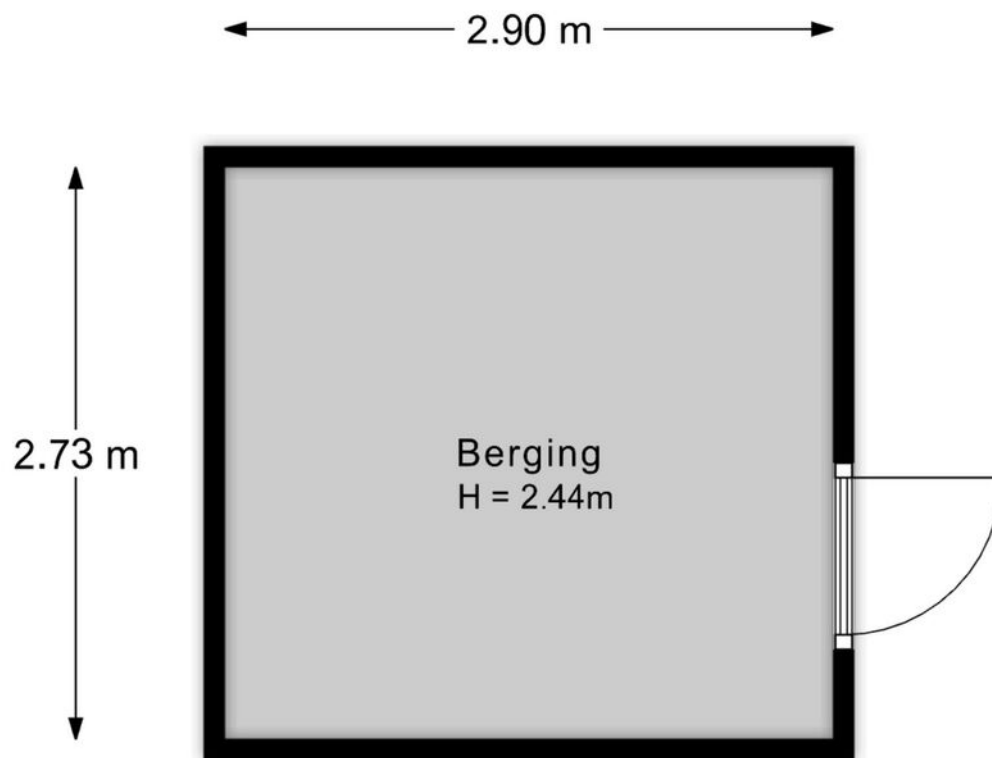
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



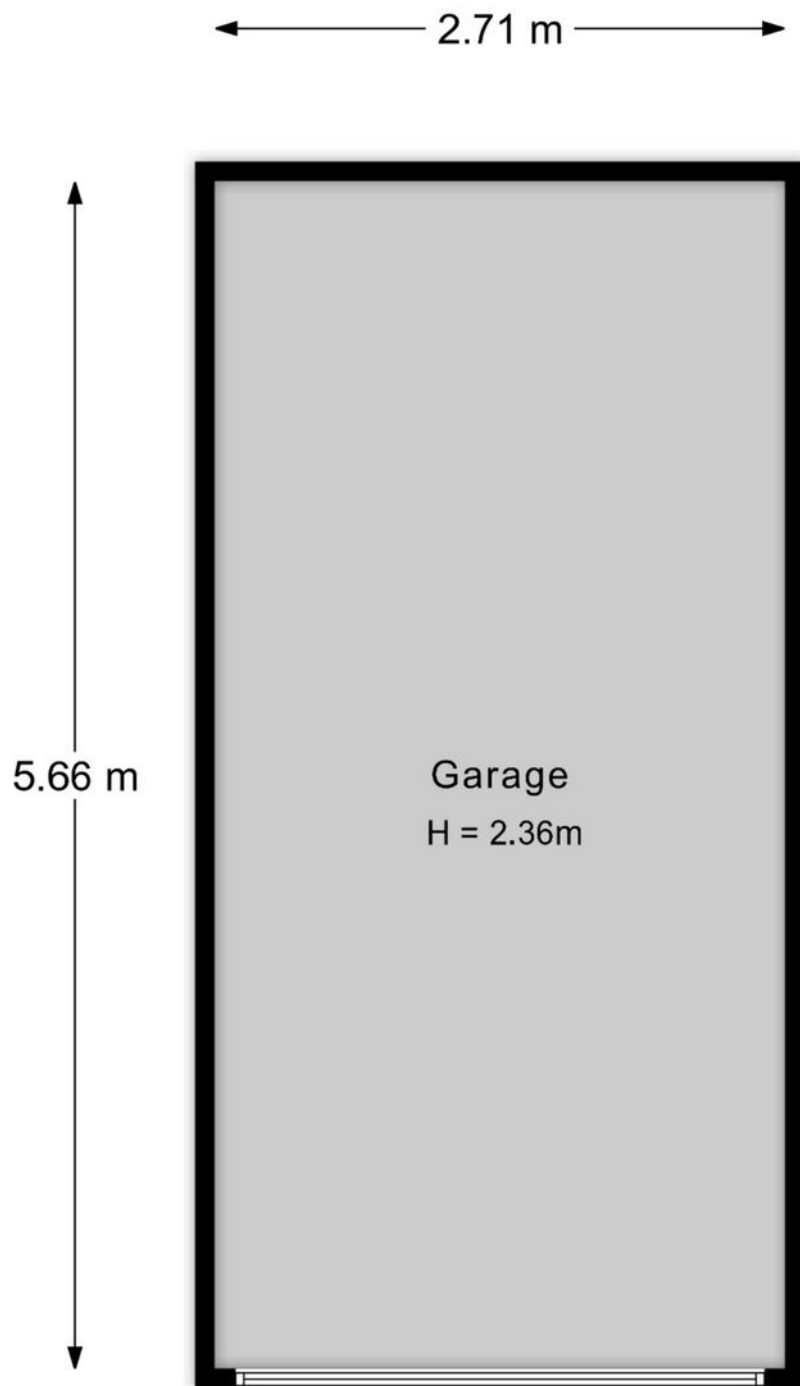
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



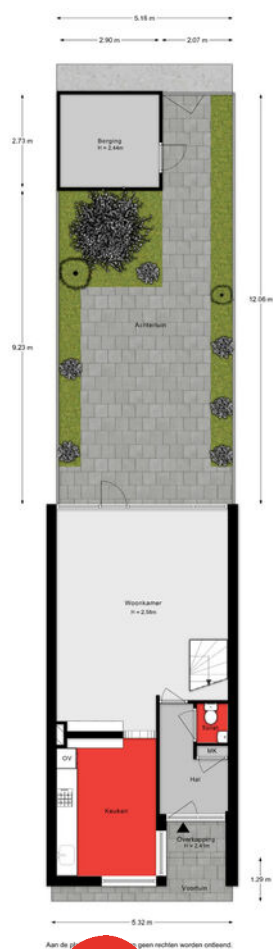
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage



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

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

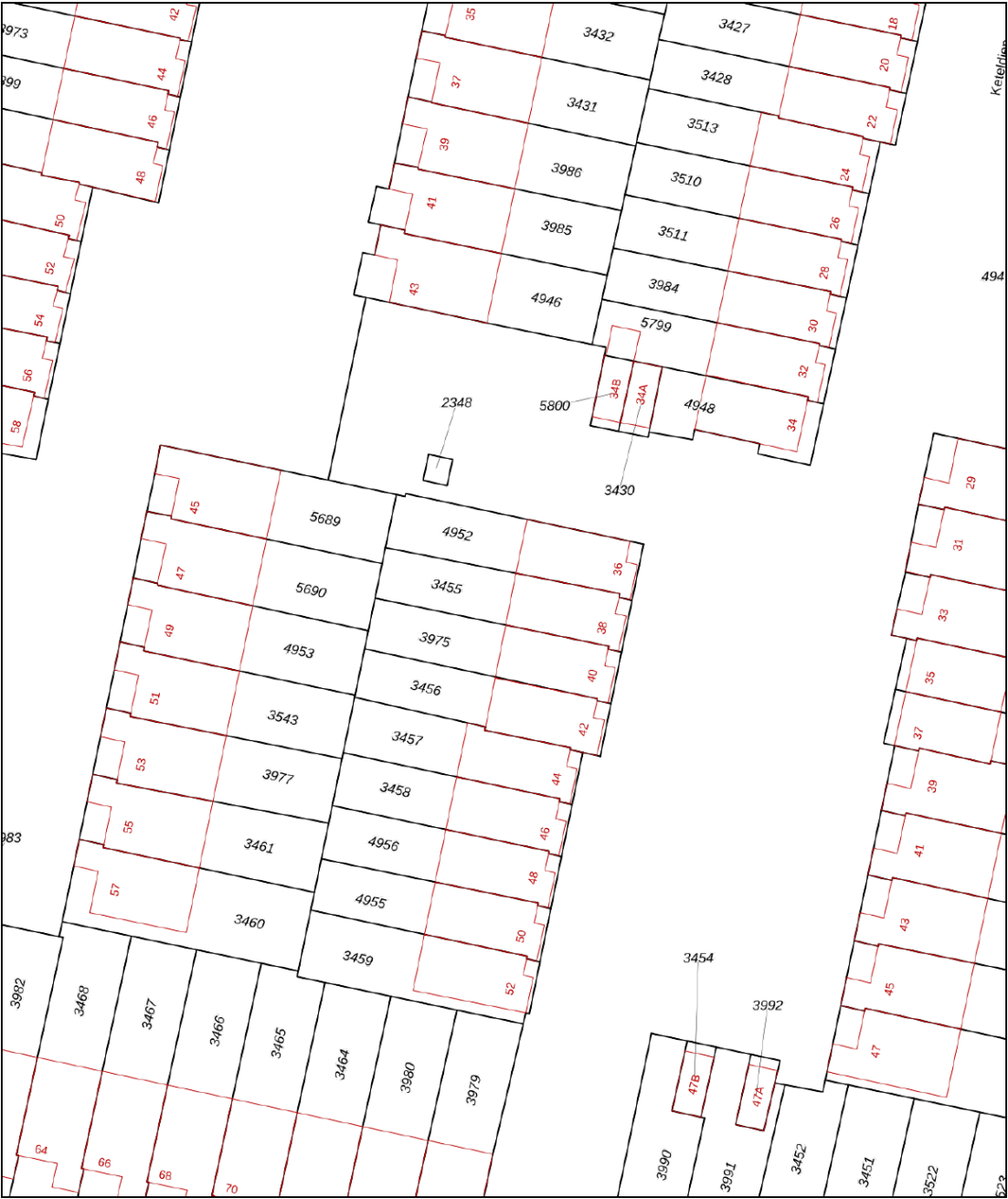
Tuinaanleg/bestrating

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Secie R

Perceel 3455

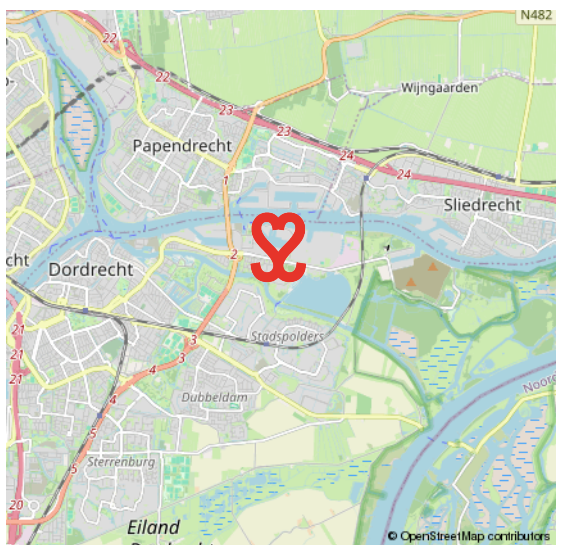
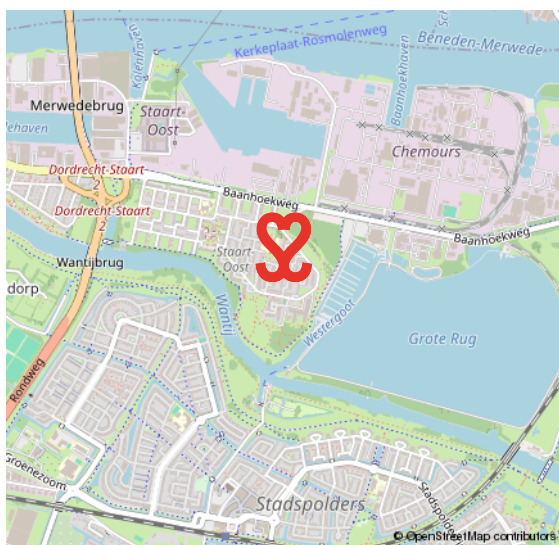
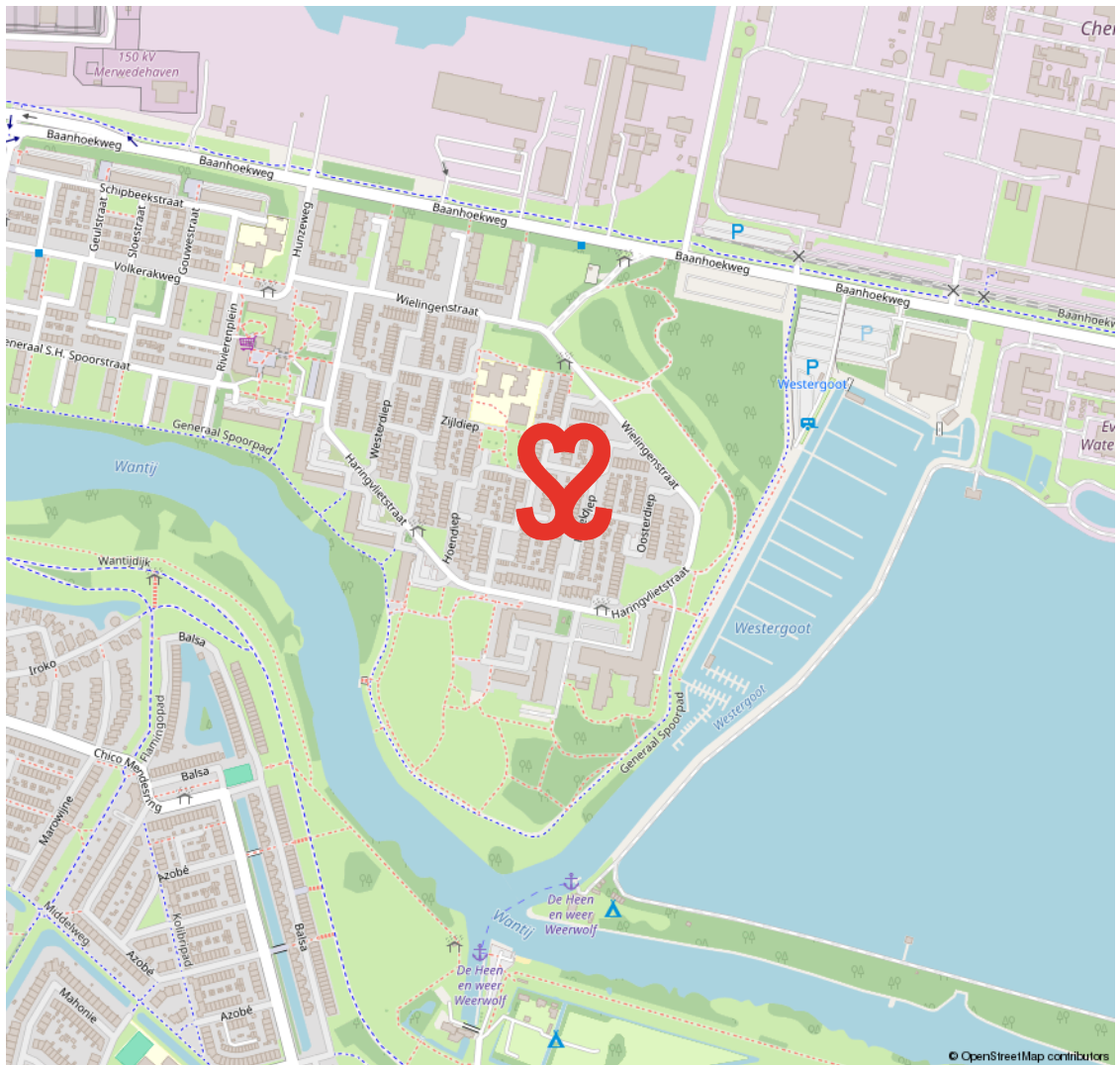
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 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 TROÛÈL

