



## Troelstraweg 38

3317 TJ Dordrecht

---

woonoppervlakte 68 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

te koop

**Vraagprijs: € 222.500 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Troelstraweg 38

3317 TJ Dordrecht

€ 222.500 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	portiekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	68 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1959
beschikbaar:	per direct

## Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2403,  
aandeel 73/3252, type appartementencomplex

## Energie

isolatie:	muurisolatie dubbel glas
verwarming:	geen verwarming
warm water:	geen warm water
energielabel:	E

## Gebouw

entree op verdieping:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	176 m <sup>3</sup>
balkon, loggia,	totaal 3 m <sup>2</sup>
dakterras:	

## Schuur / berging

type:	inpandig
-------	----------

## Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

# Kaart



# Omschrijving

Dordrecht - CRABBEHOF

Vraagprijs € 222.500,00 k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via Woonbron .nl met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop "Reageer op dit object".

## RUIM 4-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON OP HET OOSTEN EN VRIJ UITZICHT OVER WATER – GELEGEN IN DE WIJK CRABBEHOF, DORDRECHT

In de geliefde wijk Crabbehof in Dordrecht bevindt zich dit ruime vier kamer appartement op de derde verdieping van een appartementencomplex met berging in de onderbouw. Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, een prettige lichtinval én een fijne woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

### Wonen met uitzicht!

De lichte woonkamer biedt een prachtig vrij uitzicht over het vernieuwde straatbeeld aan de voorzijde, met zicht op een parkje en een grote vijver. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van rust en groen.

### Indeling:

#### Derde verdieping:

Via de centrale entree bereikt u de woning op de derde verdieping. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische inbouwkast en een separate toiletruimte. De woonkamer is ruim opgezet en geniet van veel natuurlijk licht. De eenvoudige keuken is functioneel ingericht en voorzien van een oven, gasfornuis met afzuigkap en diverse kasten. De keuken biedt toegang tot het balkon. Het balkon (ca. 3 x 1 meter) is gelegen op het Oosten – ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon. Aan de achterzijde kijkt u uit over de tuinen, wat zorgt voor extra privacy en een groen uitzicht. De woning beschikt over maar liefst drie slaapkamers, allen royaal bemeten is. Ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De woning dient gemoderniseerd te worden (onder andere de keuken), wat u de mogelijkheid biedt deze geheel naar eigen smaak en wens in te richten. Woning wordt opgeleverd zonder warmte toestel.

Bent u op zoek naar een ruim appartement met veel potentie op een fijne locatie in Dordrecht? Neem dan contact op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze woning!

### Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 18m<sup>2</sup>
- Keuken totaal ca. 6m<sup>2</sup>
- Badkamer totaal ca. 2m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 totaal ca. 10m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2 totaal ca. 9m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 3 totaal ca. 9m<sup>2</sup>
- Balkon totaal ca. 3m<sup>2</sup>
- Loggia totaal ca. 5m<sup>2</sup>

### Kenmerken

- Ruim 4-kamerappartement;
- Gelegen op de derde verdieping;
- Drie slaapkamers;
- Balkon op het Oosten (ca. 3 x 1 m);
- Vrij uitzicht over waterpartij aan de voorzijde;
- Dubbel glas;
- Berging in de onderbouw;
- Winkels, scholen en speelgelegenheden op loopafstand;
- Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving.

### Bijzonderheden / kenmerken:

- Maandelijkse VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 148,33;
- Projectnotaris van toepassing;

- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht;
- Volle eigendom;
- Anti-speculatiebeding eerste 2 jaar.

De VvE staat voor de beslissing om verouderde en slecht geïsoleerde kozijnen te vervangen, mede vanwege warmteverlies, lekkages en oplopende onderhoudskosten. Het bundelen van de geplande werkzaamheden tot één integraal project kan zorgen voor meer duidelijkheid in planning, financiering en subsidiemogelijkheden. Hiermee wordt geïnvesteerd in duurzaam onderhoud, verbeterd wooncomfort en behoud van de waarde van de woningen.

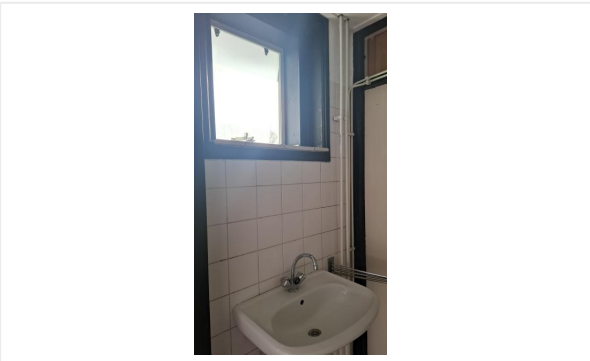
Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden. Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

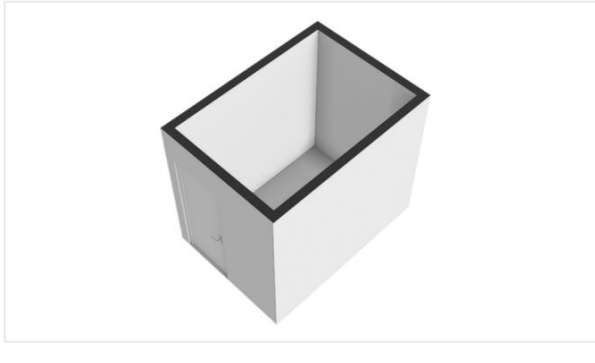
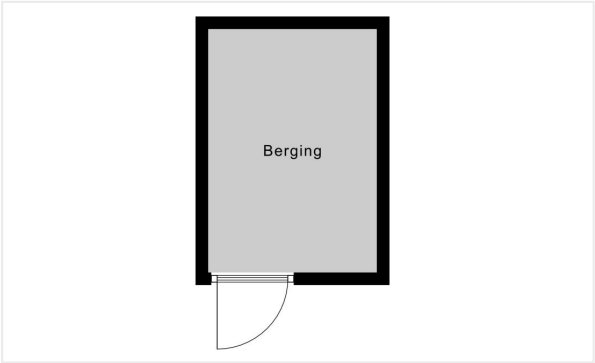
## Foto's



# Foto's



# Foto's

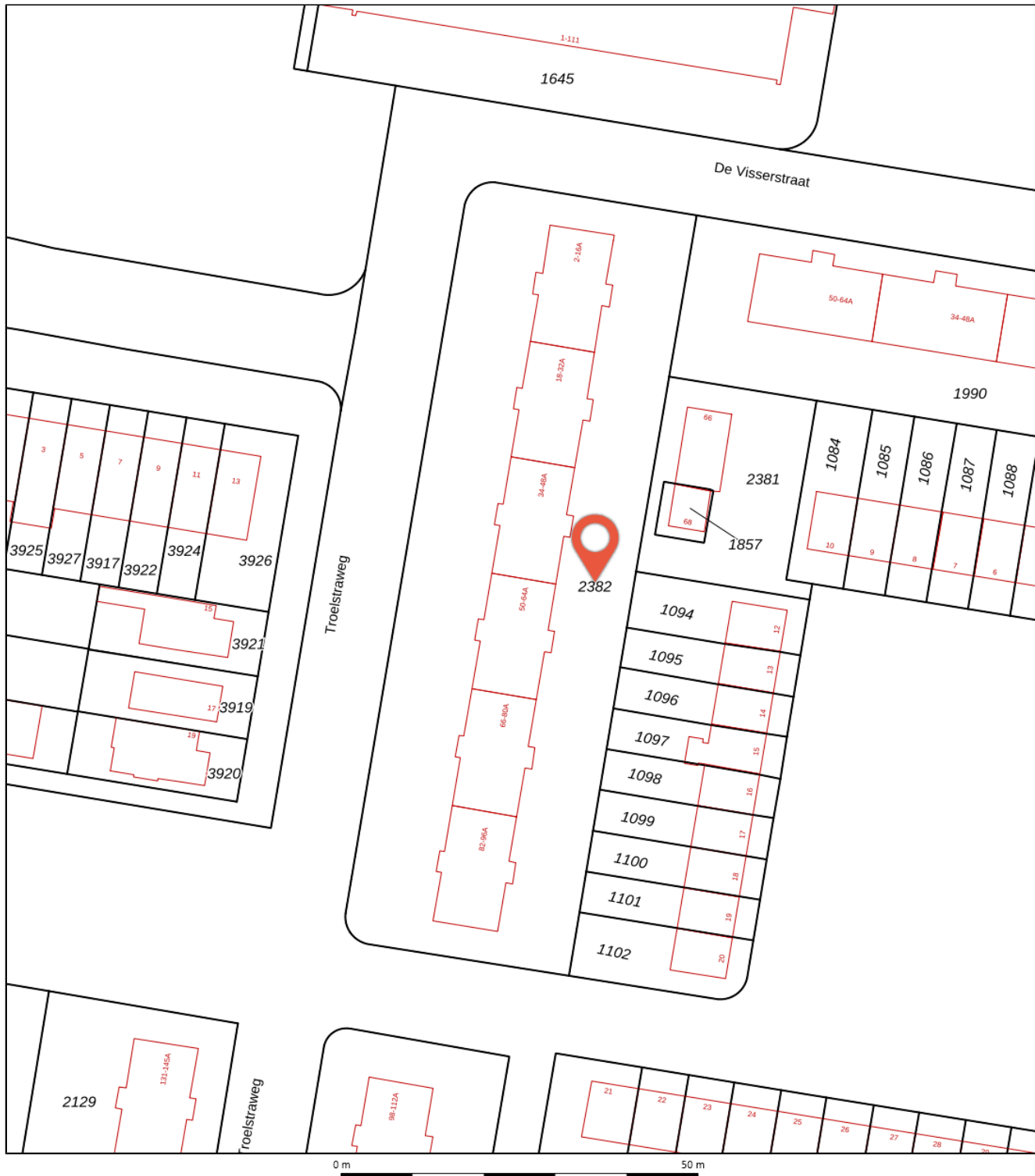


# Kadastrale kaart

18-12-2025

Kadastrale kaart van Troelstraweg 38, 3317TJ Dordrecht

Referentie: I3317TJ38\_1



2382	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Dordrecht
38	Huisnummer	Gemeentecode:	DDT00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	M
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2382
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	3.485
	Bebouwing		
	Overige topografie		



# Checklist VvE

## Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
-----------------------------------------------------	----

## Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--------------------------------------------	----

## Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
------------------------------------------------------	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 148,33 per maand
-----------------------------------------------------	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand
----------------------------------------------------------	------------------

## Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---------------------------------------------------	----

## Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
------------------------------------------------------	----

## VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
-------------------------------------------------	----

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonbron Makelaars** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.