



INDORDRECHT
makelaardij

Oosterdiep 21, 3313 TE Dordrecht



Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer goed onderhouden woning met inpandige garage! Deze instapklare woning heeft momenteel 3 ruime slaapkamers (oorspronkelijk 4) en heeft aan de achterzijde een prachtig uitzicht op Jachthaven Westergoot, het spaarbekken en het omliggende groen.

De begane grond beschikt over een multifunctionele ruimte. Deze ruimte is nu in gebruik als tuinkamer maar kan goed worden gebruikt als slaapkamer of kantoor aan huis. Op de eerste verdieping is het woongedeelte met open keuken. De tweede verdieping heeft nog 2 slaapkamers en een badkamer. Alle kozijnen zijn van kunststof met HR ++ beglazing. Het energielabel is B.

Deze woning ligt in de wijk Merwepolder-Oost. U wandelt zo het natuurgebied de Merwelanden in. Er zijn buurtwinkels en basisscholen op loopafstand. De N3, welke aansluit op de A15 en A16 is snel bereikbaar.

Uitgelicht

- Instapklaar
- Ruime inpandige garage
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Multifunctionele ruimte op begane grond
- Fantastisch uitzicht
- Moderne groepenkast
- Wanden en plafonds strak gestuukt
- Gehele woning voorzien van een nette laminaat vloer
- Aansluiting laadpaal beschikbaar
- Badkamer 2019
- Screens 1^e verdieping, voor en achter (2025)
- Rolluiken 2^e verdieping (2025)

Indeling

Begane grond

De entree met modern toilet (2021) geeft toegang tot de hal. De hal met meterkast en garderobe heeft ook een grote schuifkast voor de wasmachine en droger. Er is toegang tot de inpandige garage, de trap naar de 1^e verdieping en de tuinkamer.

Slaapkamer 1 is momenteel in gebruik als tuinkamer. Deze lichte kamer is netjes afgewerkt met onder meer inbouwspotjes. Deze kamer geeft direct toegang tot de achtertuin.

De **ruime inpandige garage** is uiteraard van binnenuit bereikbaar. Daarnaast is de geïsoleerde sectionaaldeur elektrisch op afstand bedienbaar. Deze garage heeft een lengte van ca. 6.15 m. De breedte bedraagt ca. 2.76 m.

De verzorgde trappen brengen u naar de verdiepingen. De **mooie zwart stalen kozijnen met hoge deuren** scheiden het trappenhuis van de woonkamer.

De eerste verdieping

Het **woongedeelte**: wat een licht, ruimte, mooie afwerking en prachtig uitzicht! Deze woonetage heeft aan de voorzijde het zitgedeelte. Net zoals de gehele woning zijn de vloer, de wanden en het plafond strak afgewerkt. In deze ruimte is subtiel een koof met inbouwspotjes geplaatst. De open keuken en het eetgedeelte bevinden zich aan de achterzijde. Het raam is aan deze zijde vergroot waardoor u een prachtig zicht heeft op Jachthaven Westergoot, het spaarbekken en het omliggende groen.

De **keuken** is onder meer voorzien van een Quooker en een combi-oven, een koelkast en vaatwasser. Er wordt op inductie gekookt. De bovenkasten zorgen voor extra bergruimte.

De openslaande ramen (draai-kiep) zijn voorzien van een hor. Deze eerste etage heeft elektrisch bedienbare screens.

De tweede verdieping

Deze verdieping heeft een overloop, 2 slaapkamers, een badkamer en een kast voor de CV installatie. Ook deze verdieping is voorzien kunststof kozijnen met draai-kiep ramen met horren. De slaapkamers beschikken over rolluiken; deze zijn elektrisch bedienbaar.

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is gebruik als de master bedroom.

Slaapkamer 3 is nog groter en ligt aan de achterzijde van de woning. Dit waren oorspronkelijk 2 losse slaapkamers; het is eenvoudig deze kamer weer te splitsen. Deze slaapkamer beschikt over een vaste kast.

De **moderne badkamer** (2019) is voorzien van een douche, een ligbad, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Deze geheel betegelde badkamer heeft bluetooth inbouwspeakers. Dat is nog eens relaxen 😊!

Buiten

De achtertuin is gelegen op het oosten. Het grote vlonderterras grenst direct aan de tuinkamer. De staptiegels brengen u naar het zithoekje aan de achterzijde. Het kunstgras wordt afgewisseld met natuurlijk borders, afgezet met cortenstaal. Er is een watertappunt beschikbaar en er is voorbereiding voor elektra. Aan de voorzijde kunt u eenvoudig een laadpaal plaatsen; de voorbereidingen inclusief 3 fase aansluiting zijn al beschikbaar.

De ligging

Deze woning ligt in het meeste oostelijk gedeelte van Merwepolder-Oost. Vanuit uw raam kijkt u uit over het haventje en het spaarbekken. U wandelt zo langs het riviertje de Wantij of het natuurgebied de Merwelanden in. De busverbinding, buurtwinkels en basisscholen zijn op loopafstand. De N3, welke aansluit op de A15 en A16 is eveneens snel bereikbaar.

Kenmerken

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Aantal kamers	4 (voorheen 5)
Aantal slaapkamers	3 (voorheen 4)
Bouwjaar	1974
Gebruikersoppervlakte	ca. 119 m ²
Garage	ca. 17 m ²
Perceel	107 m ²
Inhoud	ca. 446 m ³
Locatie	In woonwijk
Elektra	10 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar (3 fase), glasvezel
Verwarming	CV, AWB (2015)
Parkeren	Garage, openbaar (gratis)
Kadaster	Dordrecht, sectie R, nummer 2028
Energielabel*	B
Oplevering	Medio juli 2026 / in overleg

*

1^e en 2^e verdieping zijn voorzien van spouwmuurisolatie

Kruipruimte geïsoleerd met PIR platen

HR++ beglazing

Afmetingen

Begane grond

- Entree : ca. 2 m²;
- Toilet : ca. 0.88 x 1.24 m;
- Hal : ca. 2.10 x 2.98 + 1.20 x 1.40 m;
- Kast : ca. 0.88 x 1.40 m;
- Slaapkamer 1 : ca. 5.02 x 2.75 m;
- Garage : ca. 2.76 x 6.16 m.

Eerste verdieping

- Woonkamer : ca. 5.00/3.86 x 9.02 m;
- Keuken : ca. 1.14 x 4.20 m.

Tweede verdieping

- Overloop : ca. 3.8 m²;
- Slaapkamer 2 : ca. 5.02 x 2.72 m;
- Slaapkamer 3 : ca. 5.02 x 4.24/3.51 m;
- Badkamer : ca. 1.82 x 2.65 m.

Buiten

- Achtertuin : ca. 5.36 x 10.00 m;
- Voortuin : ca. 5.36 x 1.00 m.

Disclaimer

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden. De vermelde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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 en van de meting.

Let op: een aantal foto's in deze verkooppresentatie zijn genomen met een groothoeklens. Voor verkrijging van een reële indruk van de ruimten dient u de foto's te spiegelen aan de vermelde afmetingen.

Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden slechts een indicatie geven van de indeling. In Dordrecht Makelaardij verlangt bij een verkooptransactie dat de kopende partij t.b.v. de verkopende partij een bankgarantie stelt c.q. waarborgsom stort ter grootte van 10% van de koopsom kosten koper. Dit ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de koopakte voor de kopende partij.



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



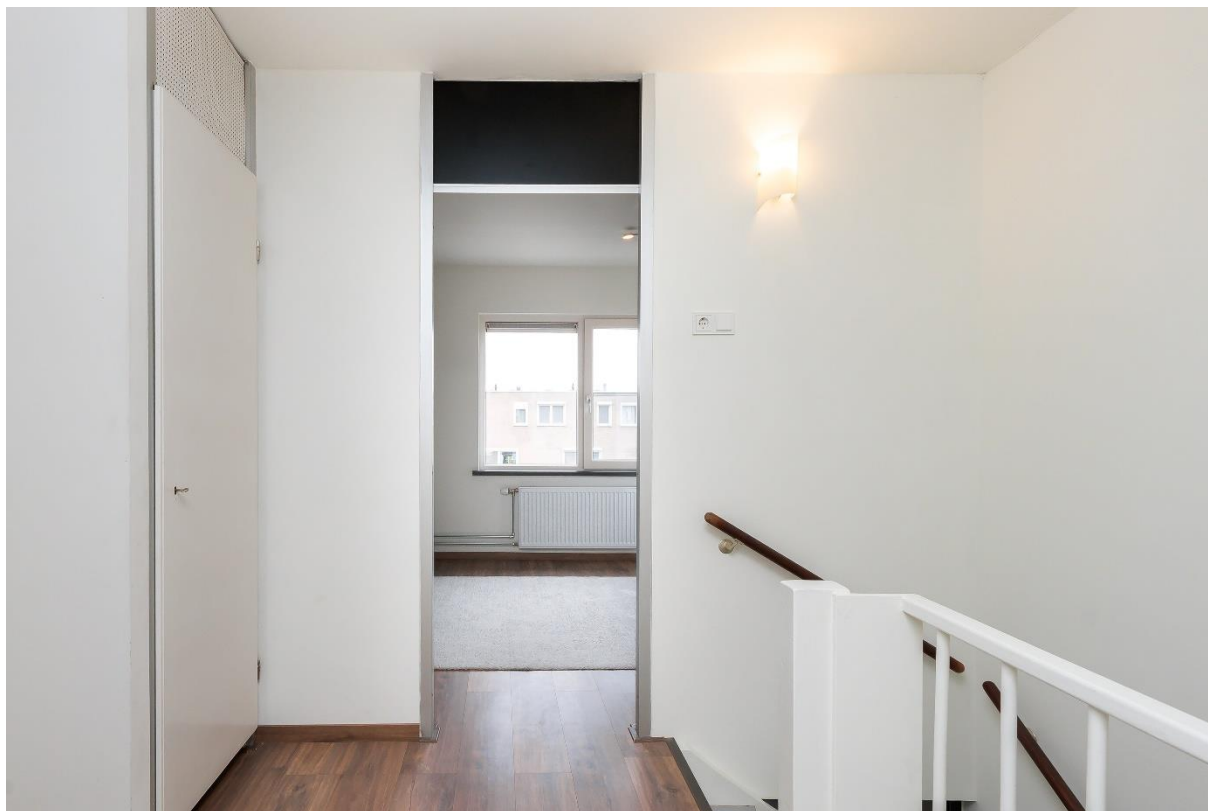


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



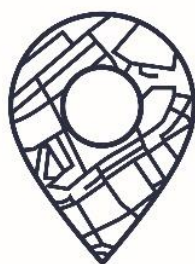


INDORDRECHT
makelaardij





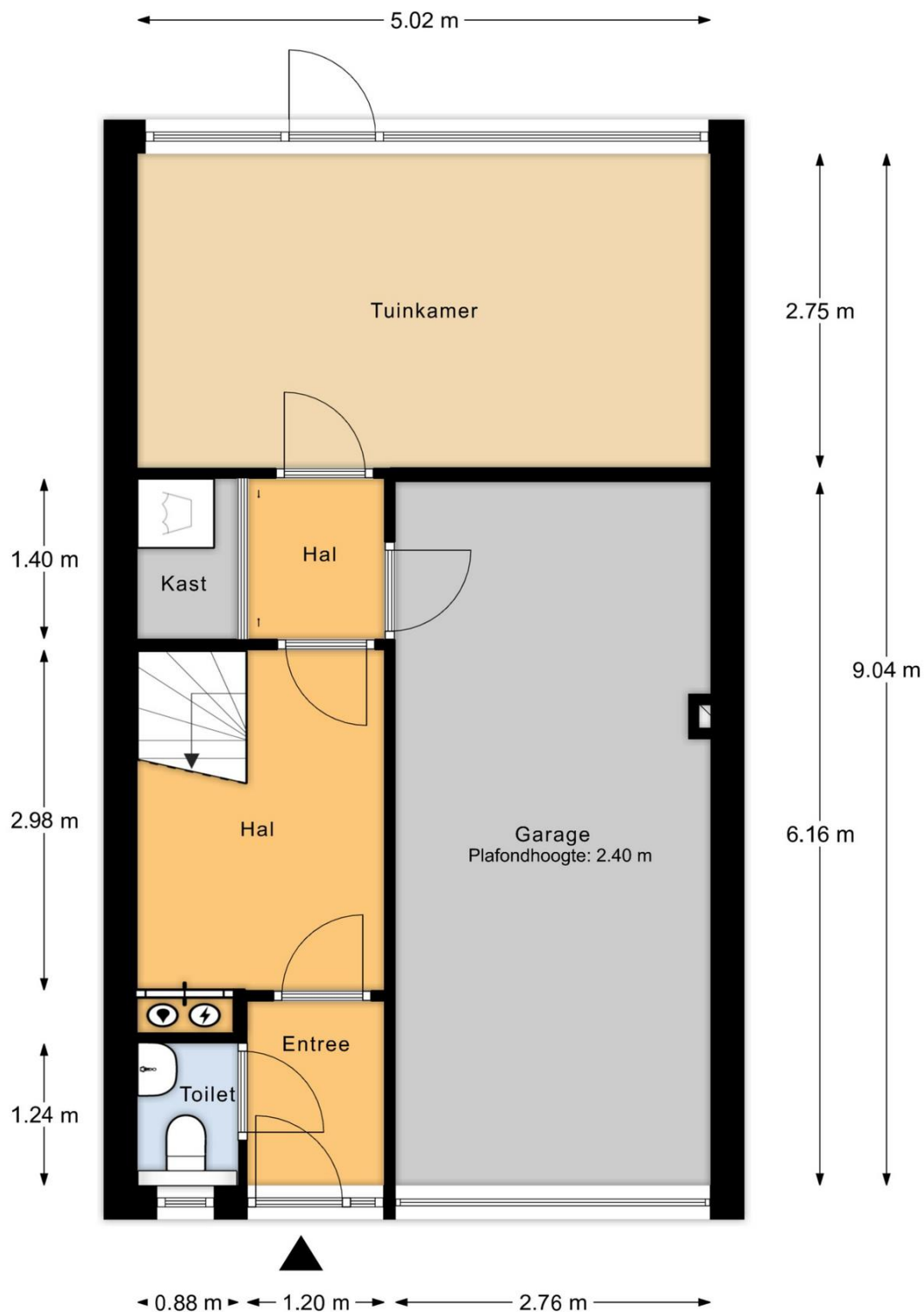
INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij



INDORDRECHT
makelaardij

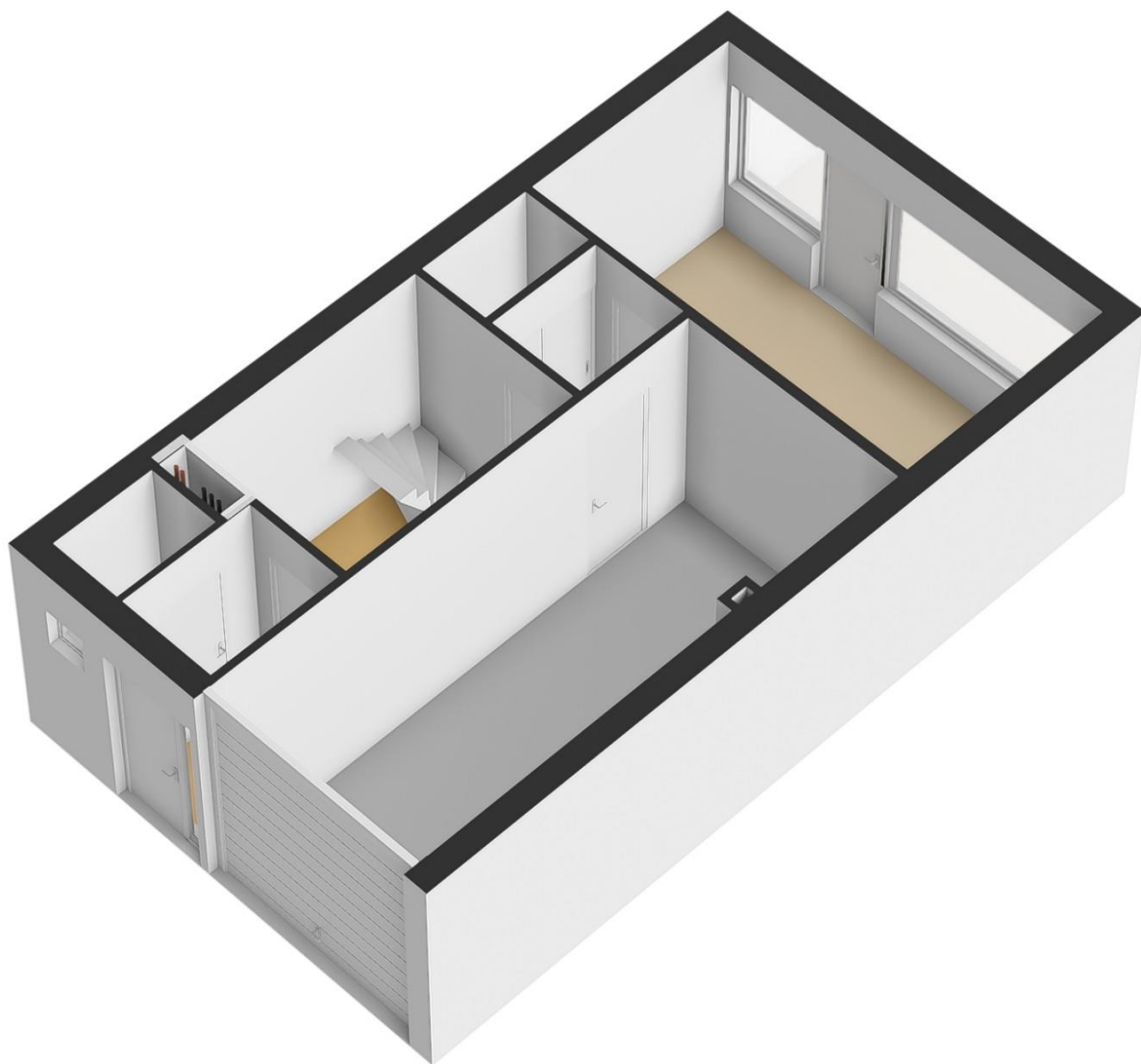


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

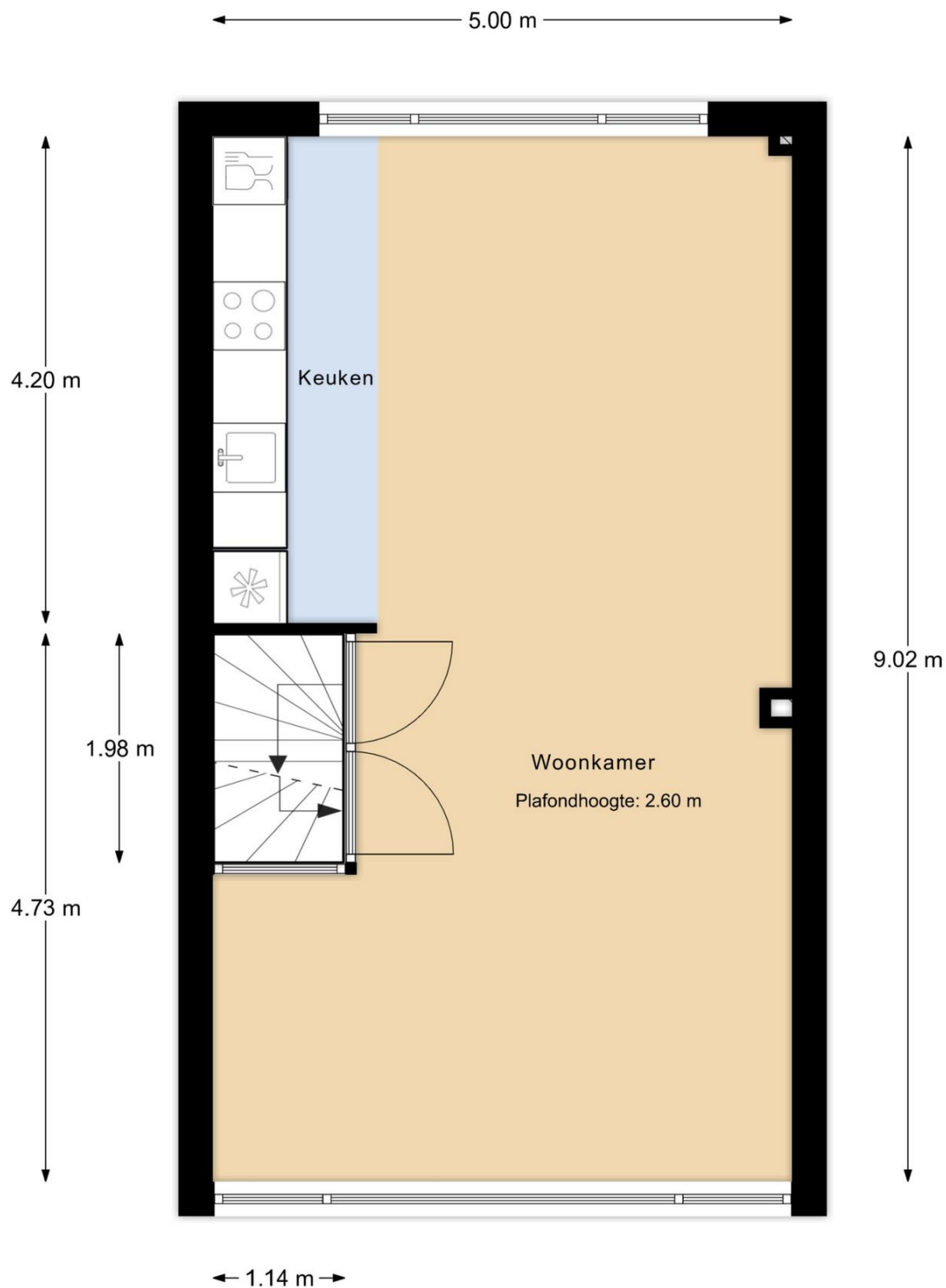


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

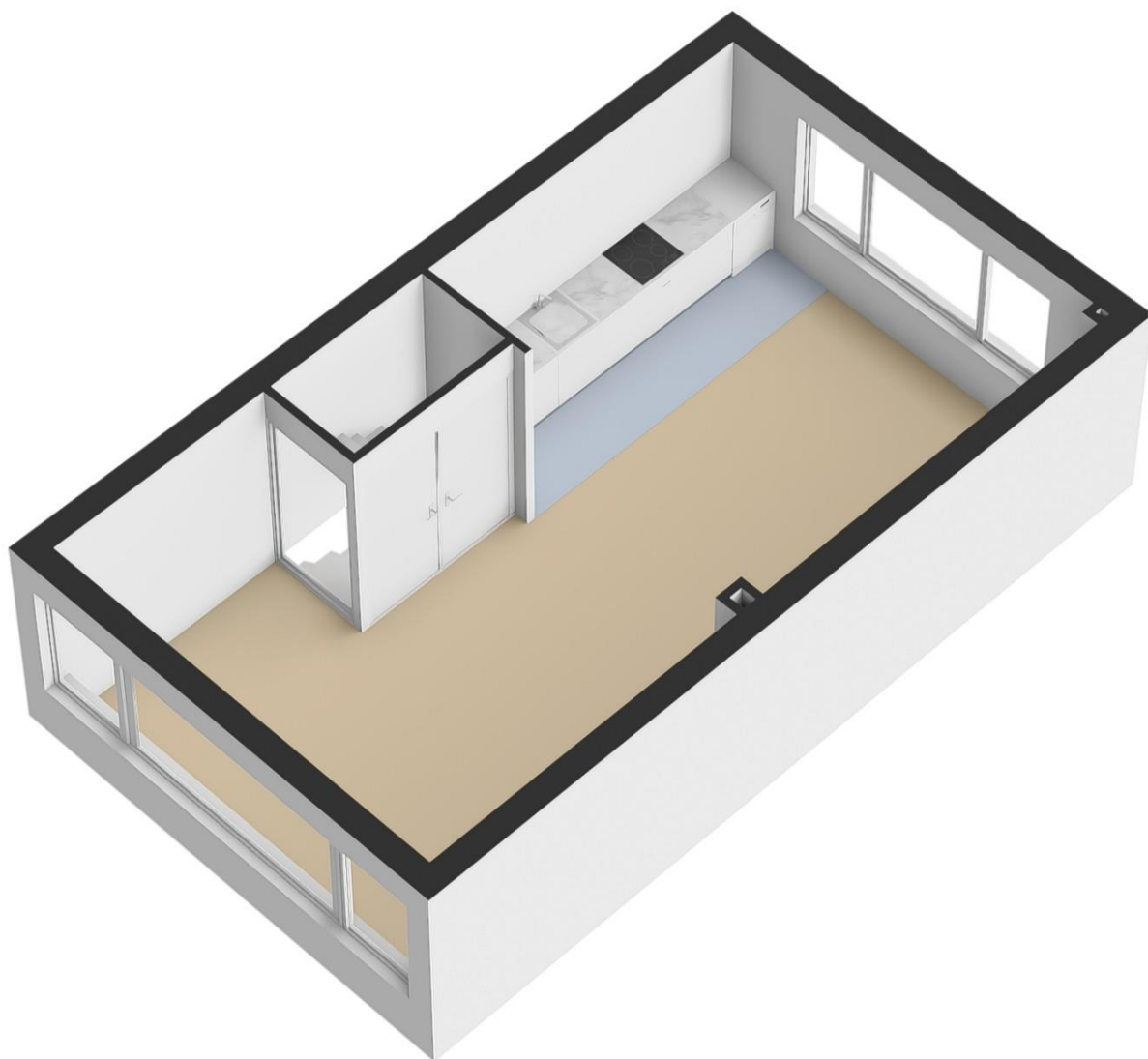


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

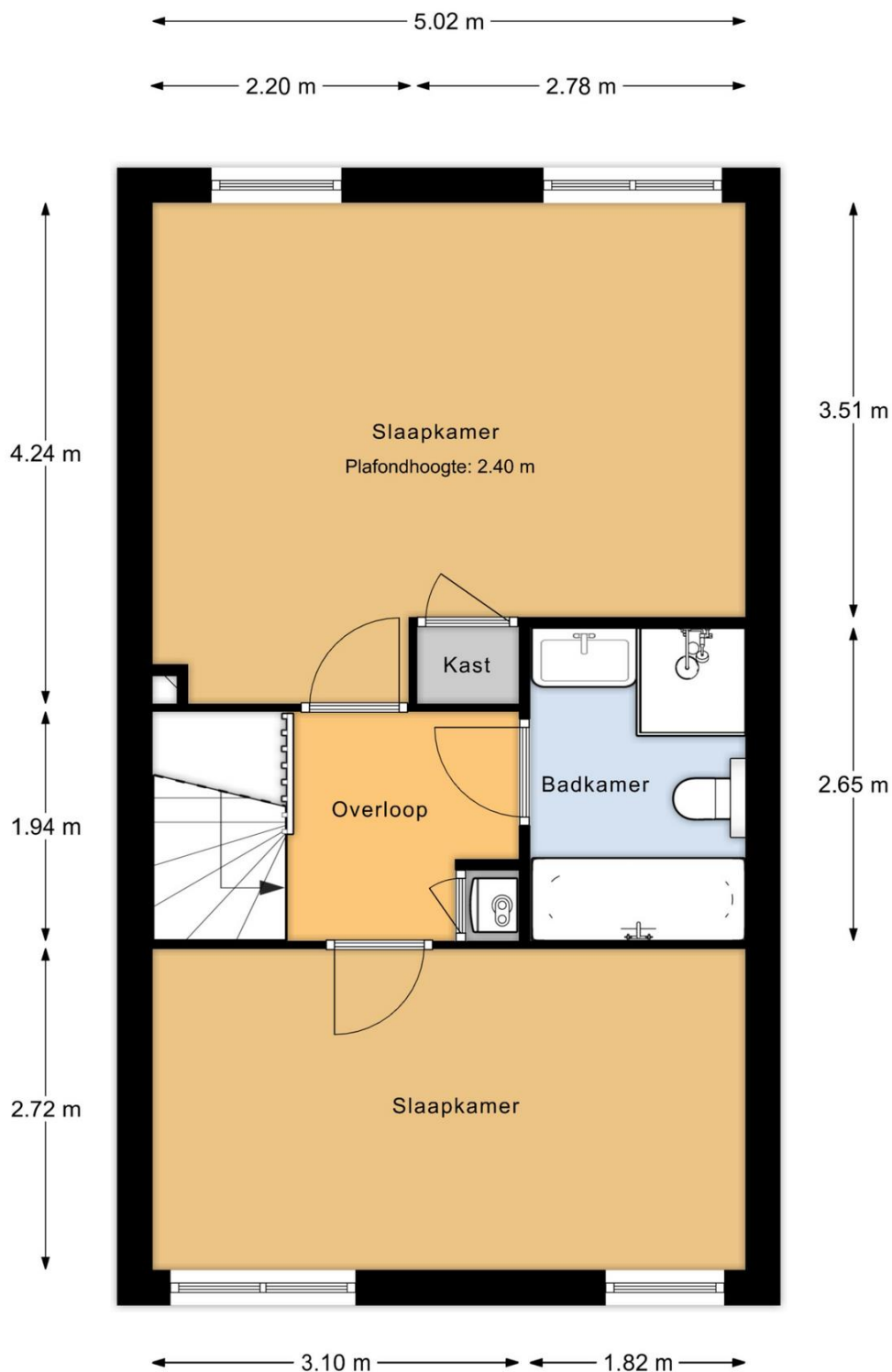


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

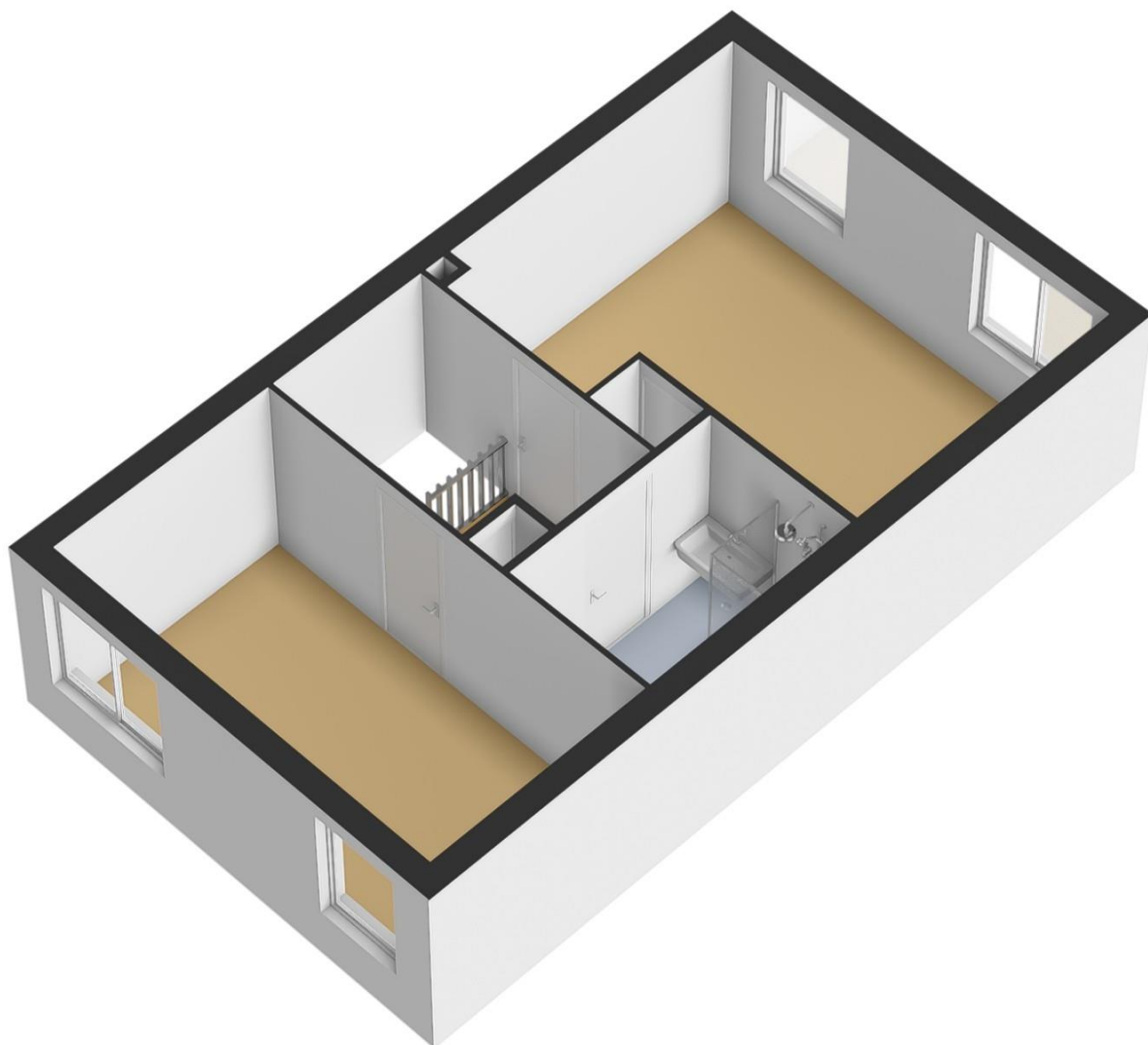


2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

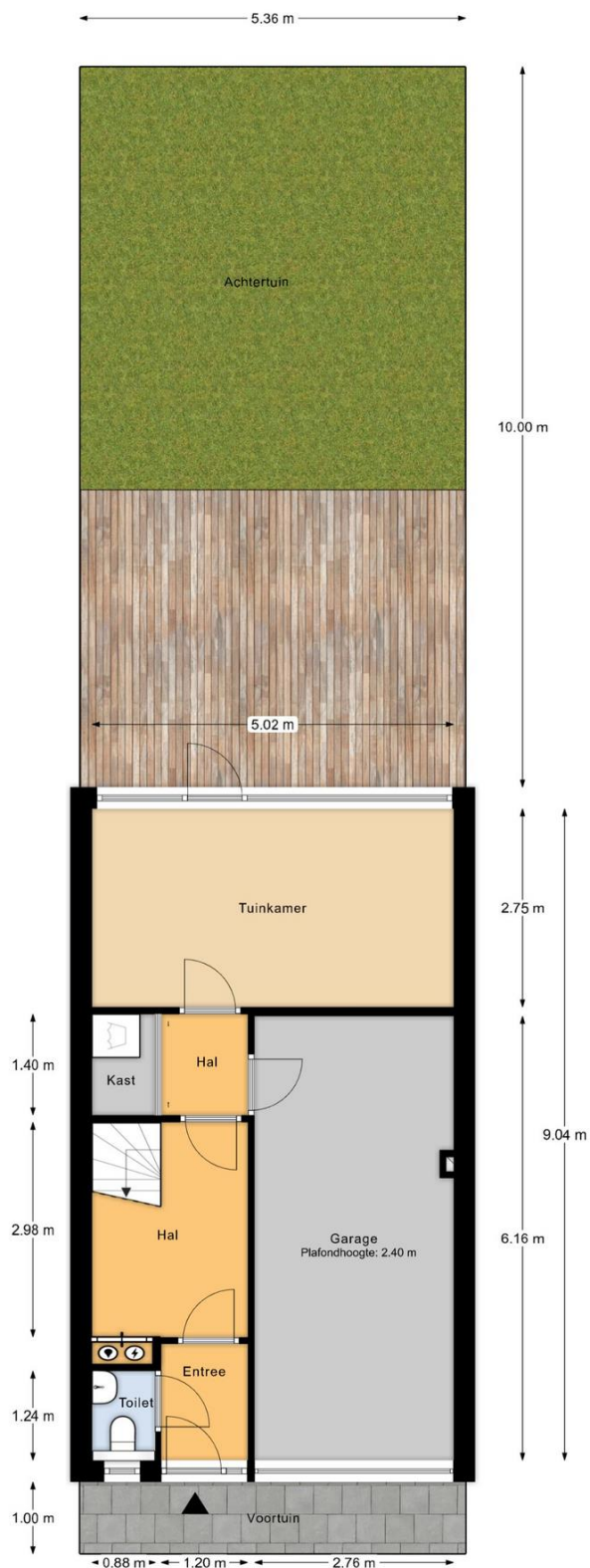


INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij

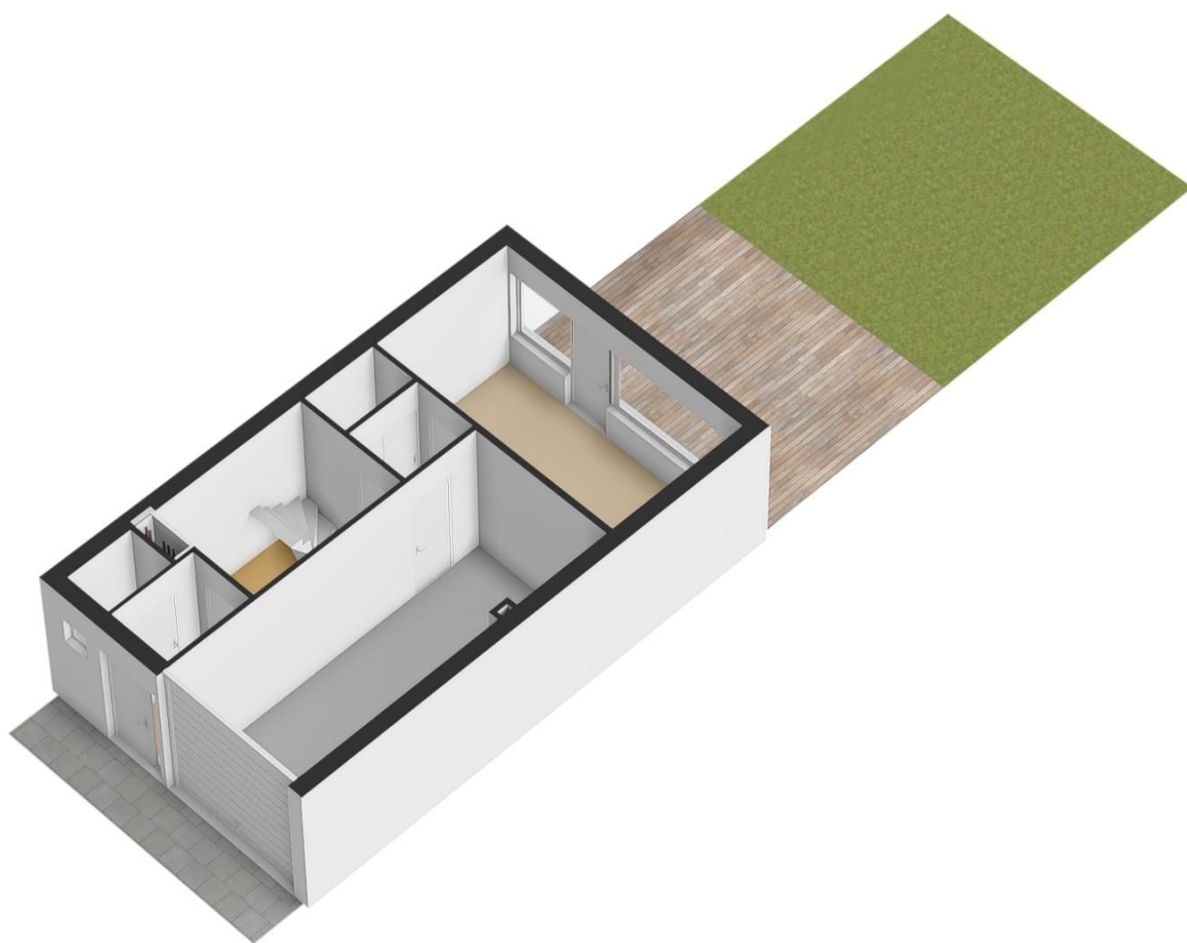


Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



INDORDRECHT
makelaardij





INDORDRECHT
makelaardij



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

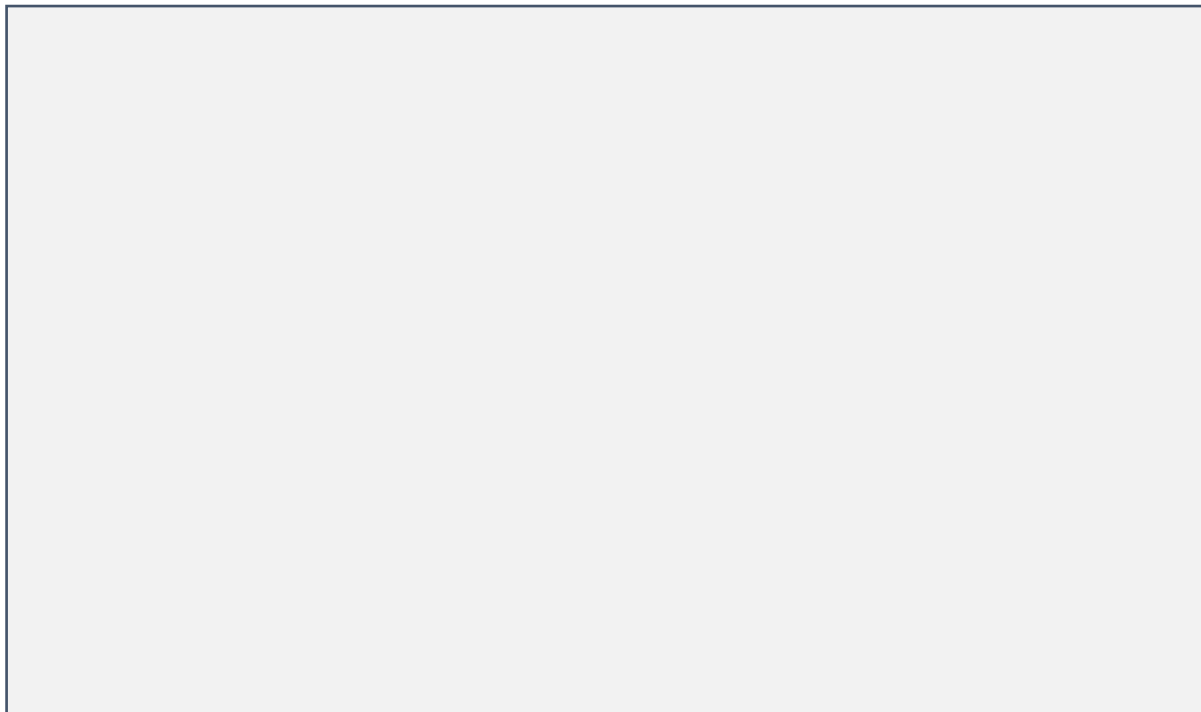
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht
Sectie R
Perceel 2028

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.

kadaster

Ruimte voor aantekeningen:



In Dordrecht Makelaardij is gespecialiseerd in de aankoop en verkoop van bestaande woningen in Dordrecht.

De makelaar: "Helpen bij de aankoop en verkoop van woningen is mijn passie. Dit doe ik graag **persoonlijk en professioneel**. Mijn expertise ligt onder meer op het bouwkundige terrein, juridische vlak, marketing en op het gebied van onderhandelingen. Ik help jou graag bij de aankoop of verkoop van een woning in deze bijzondere stad!"

In Dordrecht Makelaardij

Harm Tazelaar | Makelaar

info@indordrechtmakelaardij.nl

Oranjelaan 282, 3312 GN Dordrecht

06 25277142



www.indordrechtmakelaardij.nl

