



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL

t/m 89

TE KOOP

**MINA KRUSEMAN-ERF 230
3315 GJ DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trosselletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 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

LEUK THUIS! Sfeervolle en goed onderhouden eengezinswoning met parkeerplaats op eigen terrein, drie ruime slaapkamers en een tuin op het zuiden, gelegen in de wijk Stadspolders.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

104 m²

PERCELOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

346 m³

BOUWJAAR

1988

TUIN

achtertuint, voortuin

PARKEREN

parkeerplaats op eigen erf

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 359.000 K.K.



MINA KRUSEMAN-ERF 230, DORDRECHT

DIT IS THUISKOMEN!

- tuingerichte woonkamer en nette open keuken met inbouwapparatuur;
- drie ruime slaapkamers, waarvan één met grote dakkapel;
- twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning (2023);
- badkamer met douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel;
- praktische cv-/wasruimte op de tweede verdieping;
- fijne, op het zuiden gelegen achtertuin met houten berging en achterom;
- eigen parkeergelegenheid voor de deur;
- energiezuinig dankzij de goede isolatie en acht zonnepanelen (2023);
- gelegen nabij basisscholen, buurtwinkelcentrum en uitvalswegen (N3 naar A15 en A16);
- gunstig gelegen ten opzichte van het buitengebied van Dordrecht;;
- woonoppervlak 104 m². Bruto inhoud 346 m³;
- bouwjaar 1988. Eigen grond 132 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, moderne meterkast (6 groepen, aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en trapopgang.

Tuingerichte woonkamer met provisiekast en toegang naar de achtertuin.

De open keuken aan de voorzijde is voorzien van een keurig verzorgde kunststof (wit) keukeninrichting in U-opstelling met gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser (2024) en

Grohe designkraan met uitneembare handdouche.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang naar beide slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1, riante slaapkamer aan de achterzijde (voorheen twee kamers) voorzien van hardhouten dakkapel met elektrisch bedienbaar screen, schuifwandkast, airconditioning (Mitsubishi) en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 2, eveneens een ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Badkamer met douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel met verlichting, wandcloset, volledig betegelde wanden en vloer alsmede een schuurwerk plafond met inbouwverlichting.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam achterzijde, toegang naar de cv-/wasruimte en luik met vlizotrap naar vliering. De cv-/wasruimte is voorzien van een wastafel, dakraam, wasmachine aansluiting, cv-ketel (Intergas HR, 2021), unit mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamer 3, voorzien van schuifwandkast, airconditioning (Mitsubishi) en een dakraam aan de achterzijde.

MINA KRUSEMAN-ERF 230, DORDRECHT

MET ZORG ONDERHOUDEN & EEN LICHT EN SFEERVOL INTERIEUR

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats aan de voorzijde van de woning.

Tuin/berging:

Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een buitenkraan. De verzorgde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden. Achterin de tuin bevindt zich de houten berging met werkbank en een achterom.

Algemeen:

Vloerafwerking: de woonkamer en keuken zijn voorzien van een parketvloer. Laminaatvloer in de hal en op de eerste slaapverdieping en vloerbedekking ter plaatse van de zolderverdieping.

Wandafwerking: (glasvlies)behang.

Kozijnen: houten kozijnen.

Buitenschilderwerk: 2022.

Buitenzonwering: zonnescerm woonkamer achterzijde en een screen ter plaatse van de dakkapel (beiden zijn elektrisch bedienbaar).

Isolatie: volledig geïsoleerd (houtskeletbouw).

geïnstalleerd.

Airconditioning: ter plaatse van slaapkamer 1 en 3 (Mitsubishi, 2023).

Dakbedekking: de dakbedekking van de dakkapel is vernieuwd in 2023 en die van de berging in 2022.

Zonnepanelen: in 2023 zijn er acht zonnepanelen



KENMERKEN

Energie label: C.

Bouwjaar: 1988.

Grondoppervlak: 132 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht,
sectie Y, nummer 1688.

Oplevering: circa eind november 2024.



Françoise

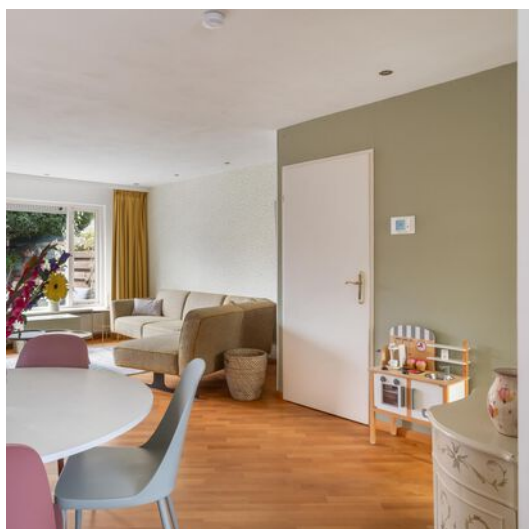
Françoise vertelt...

Hoi! Ik ben Françoise, één van die vakidioten. Leuk huis hè!
Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over.
Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**SFEERVOLLE,
TUINGERICHTE
WOONKAMER**









**TWEE RUIE
SLAAPKAMERS OP
DE 1E VERDIEPING**









KEURIGE BADKAMER









**TUIN OP HET ZUIDEN
MET BERGING EN
ACHTEROM**

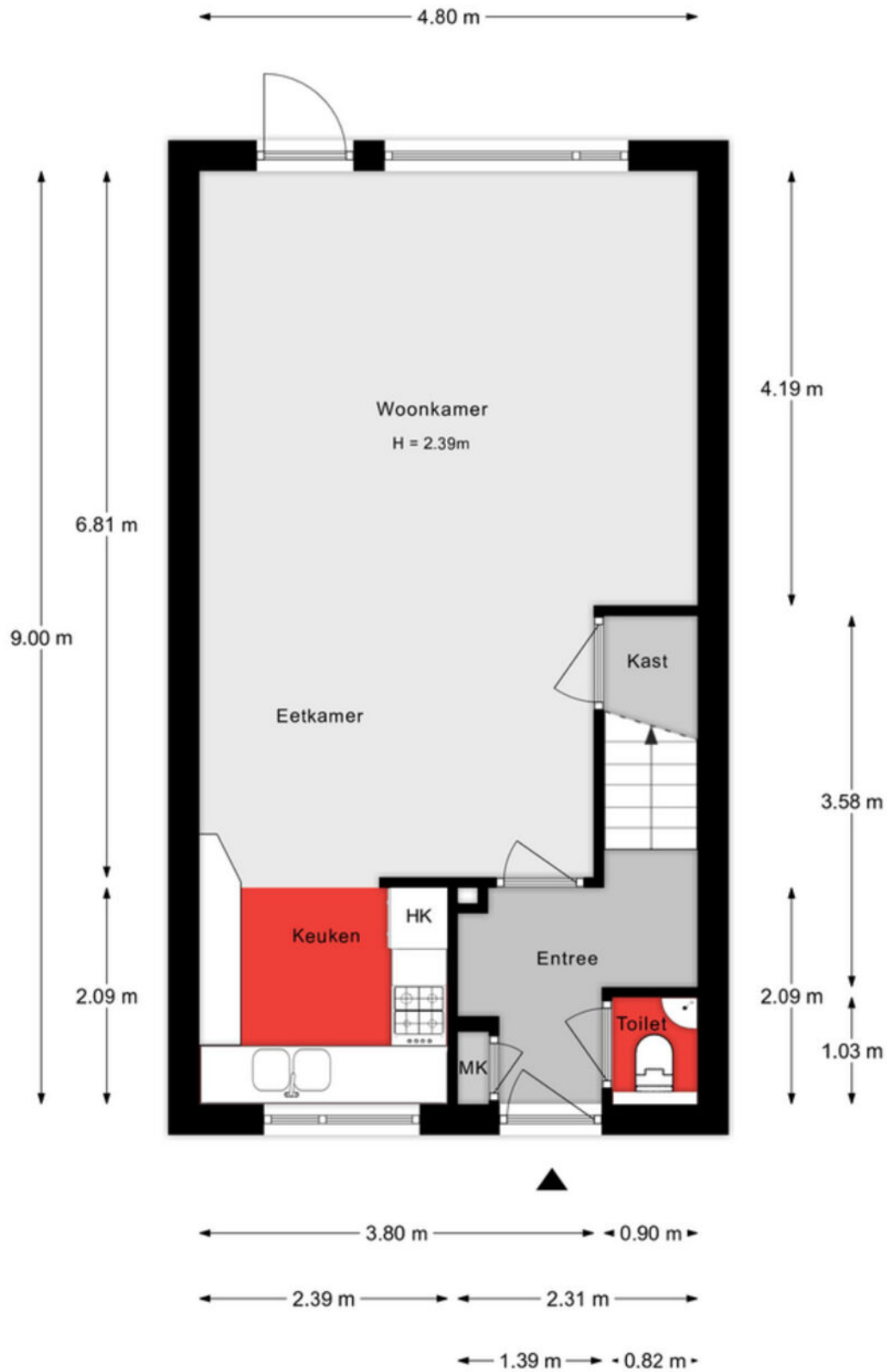
**KINDVRIENDELIJKE
WOONOMGEVING**

**WANDELEN IN DE
POLDER**



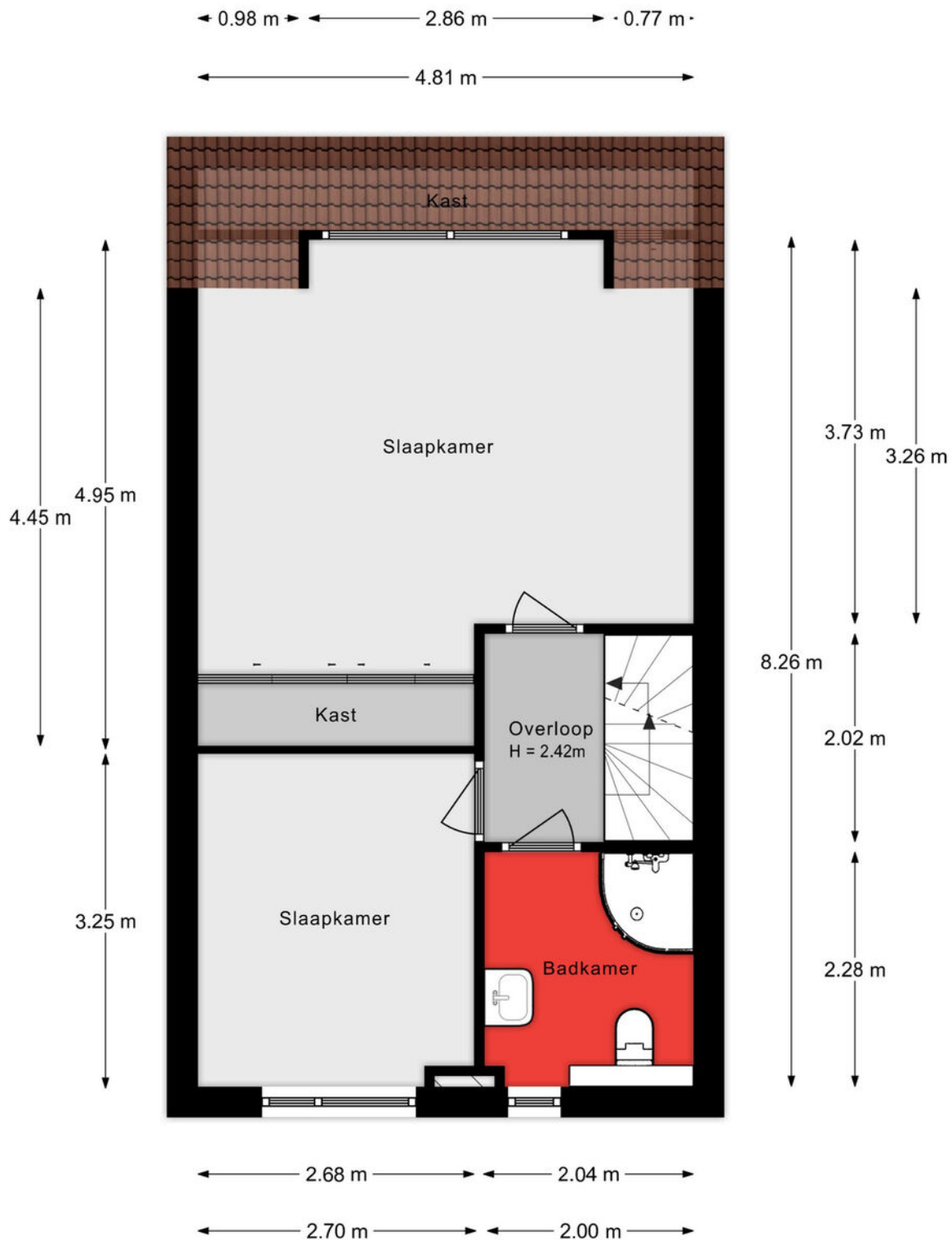


Begane grond



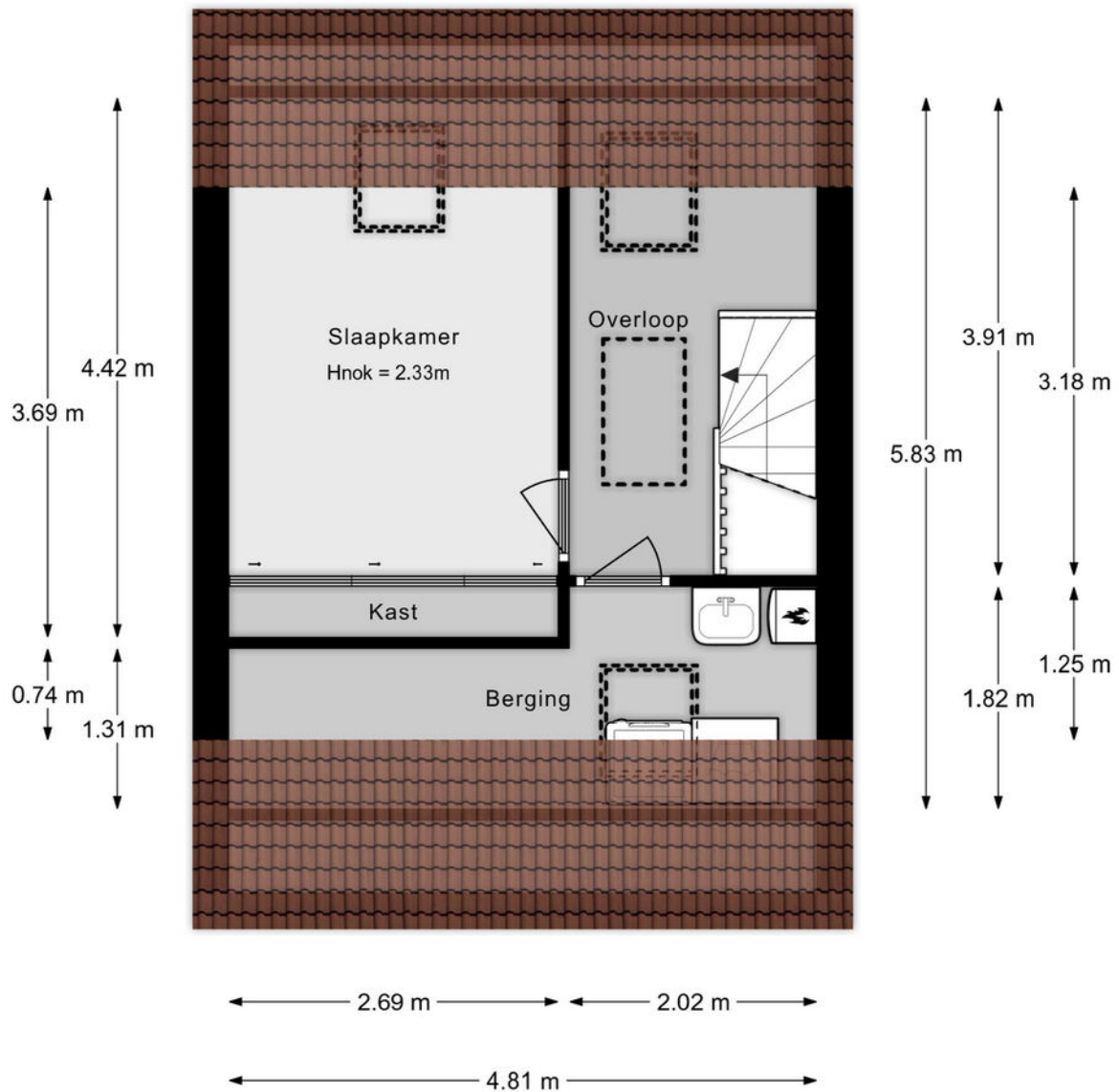
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



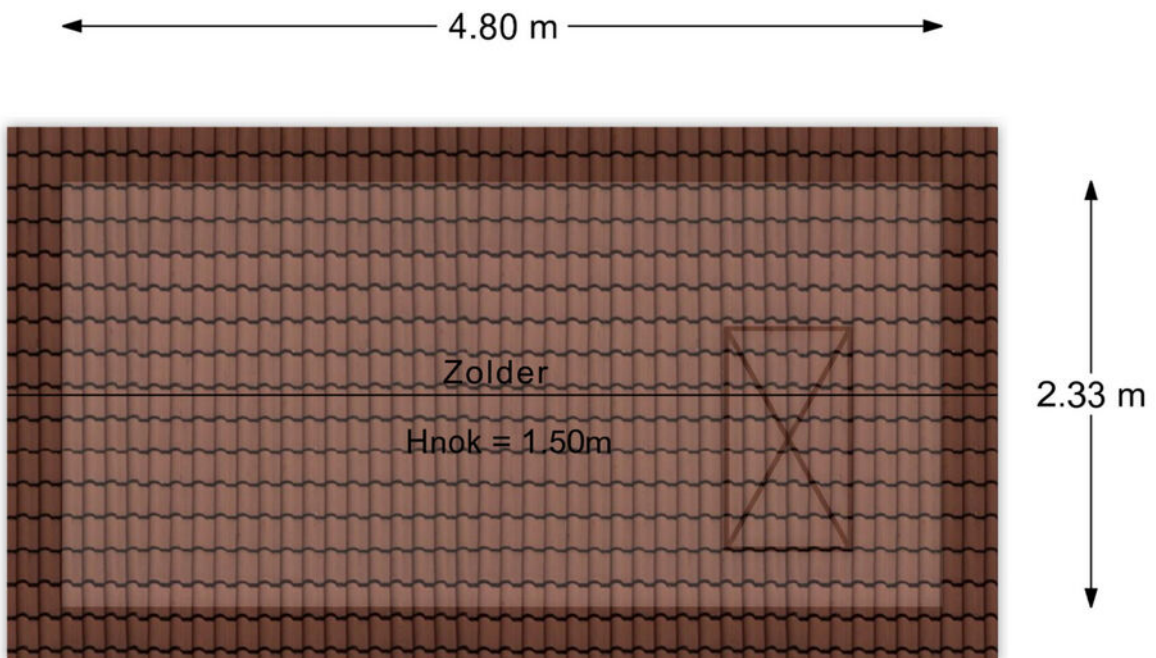
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



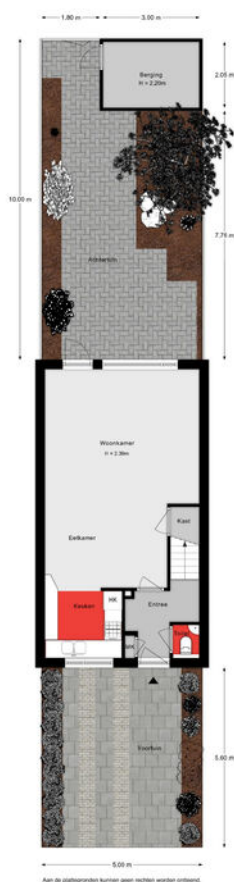
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



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 verhuisd 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Behouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

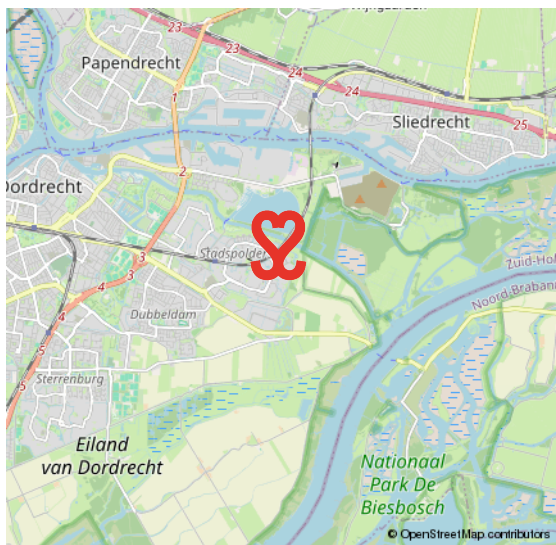
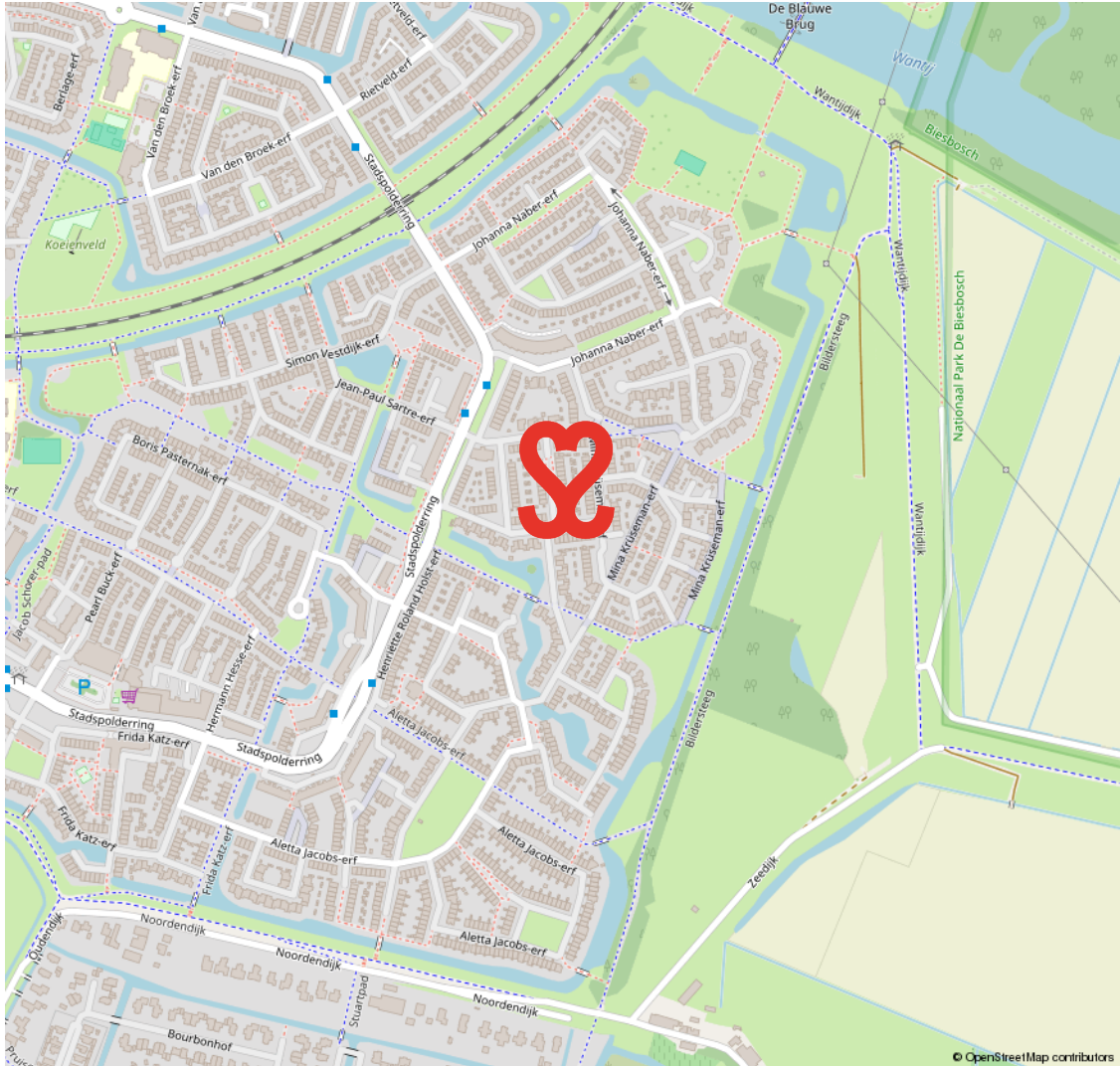


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 1688</p>	<p>kadaster</p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024
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



STADSPOLDERS

WAAR DE STAD DE POLDER RAAKT

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd de stad Dordrecht aan de oostelijke zijde uitgebreid met de wijk Stadspolders. Stadspolders is een wijk waar de stedelijke omgeving en de polder samenkomen.

Het percentage kinderen in deze wijk is hoog. De straten in de wijk, waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen, heten grotendeels 'erven'. De wijk heeft veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen en speelveldjes. Een fijne plek om te wonen en leven met recreatie om de hoek.

**ONBEZORGD
BUITEN SPELEN**



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."



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!"



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."



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. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

