



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

MINA KRÜSEMAN-ERF 100
3315 GD 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

Heerlijk wonen in een fijne
eengezinswoning met 4 slaapkamers,
vernieuwd sanitair én zonnige tuin!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

tussenwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

92 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

119 m²

INHOUD

298 m³

BOUWJAAR

1988

TUIN

achtertuin, voortuin

VERWARMING

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



MINA KRÜSEMAN-ERF 100, DORDRECHT

VERZORGDE ÉÉNGEZINSWONING AAN DE RAND VAN DE WIJK STADSPOLDERS

.....

- nette gezinswoning aan de rand van de wijk Stadspolders;
- je loopt zó heerlijk de polders in!
- energiezuinig label A: geheel geïsoleerd;
- moderne badkamer en toilet (2023);
- woonkamer met toegang tot de achtertuin;
- nette keuken in U-opstelling met diverse inbouwapparatuur aan de voorzijde;
- 3 slaapkamers en de moderne badkamer op de 1e verdieping;
- zolderverdieping met 4e slaapkamer, voorzolder/ wasruimte en bergruimte;
- verzorgde voortuin en achtertuin met terras, zonnescherm, achterom en tuinhuis/berging met gezellige luifel;
- gelegen in een rustige woonwijk met veel voorzieningen in de buurt zoals scholen, winkels en openbaar vervoer;
- tevens op loopafstand van de Bildersteeg en het daarachter gelegen poldergebied waar je zomaar een bever of reeën kunt spotten!
- woonoppervlak 92 m², inhoud 298 m³;
- bouwjaar 1988. Eigen grond 119 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree in hal met moderne tegelvloer, trapopgang en vernieuwd toilet met fonteintje (2023). Meterkast met vernieuwde groepenkast.

Tuingerichte woonkamer met parketvloer, trapkast, stuc/- granolwerk als wandafwerking en toegang naar de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in U-opstelling, voorzien van gaskookplaat, oven, rvs afzuigkap, vaatwasser (vernieuwd), close-in boiler en diverse kastruimte (o.a. apothekerskast).

Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer.

3 Slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de achterzijde alsmede een praktische kastenkamer met vaste schuifwandkast.

Gave badkamer (2023) met dakvenster, douche, wastafelmeubel en wandcloset.

Tweede verdieping:

Overloop met wasmachineaansluiting, cv-installatie (Remeha Calenta HR) en mechanische ventilatieunit. Zolderkamer met twee dakvensters, laminaatvloer en luik naar een bergzoldertje/vliering.

Tuin:

Voortuin modern aangelegd. Achtertuin voor een groot gedeelte bestraat en voorzien van terras, groenborders, buitenkraan, zonnescherm, achterom en een houten chaletberging met elektra en gezellige luifel.

Algemeen:

Vloerafwerking: parketvloer in de woonkamer, laminaat/klik-pvc op de verdiepingen, moderne tegelvloer in hal en toilet.

Wandafwerking: deels saus-/stucwerk, granol en deels behang.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met dubbel glas op begane grond, kunststof dakramen (behoudens één houten dakraam).

Buitschilderwerk: in 2024 uitgevoerd.

Verwarming/warm water: cv-ketel Remeha Calenta HR (2016, eigendom).

Type bouw: houtskelet.

Isolatie: volledig geïsoleerd.

Energie label: A, geldig tot 2035.

Oplevering: in overleg / indicatie begin maart 2026.



ENTREE/HAL MET TOILET EN TRAPOPGANG

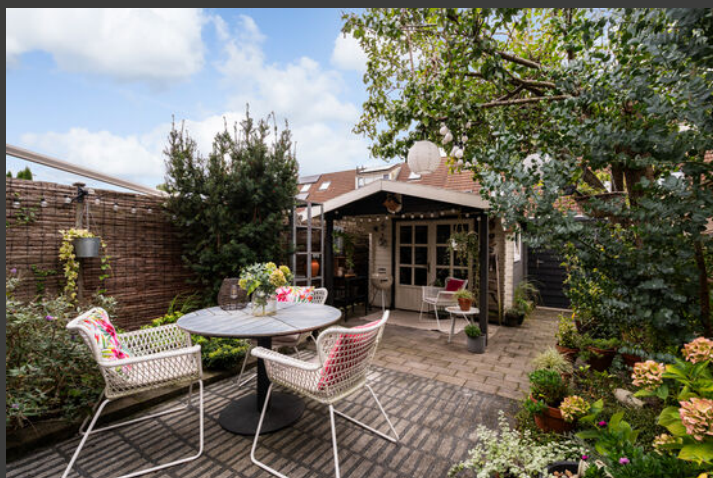


Jeroen legt uit

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







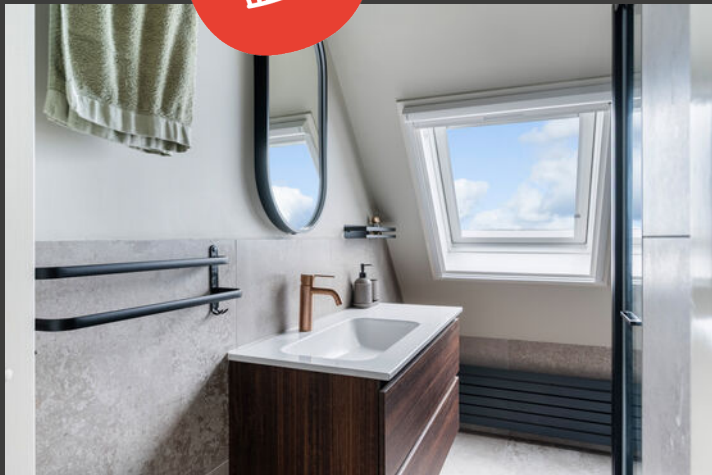














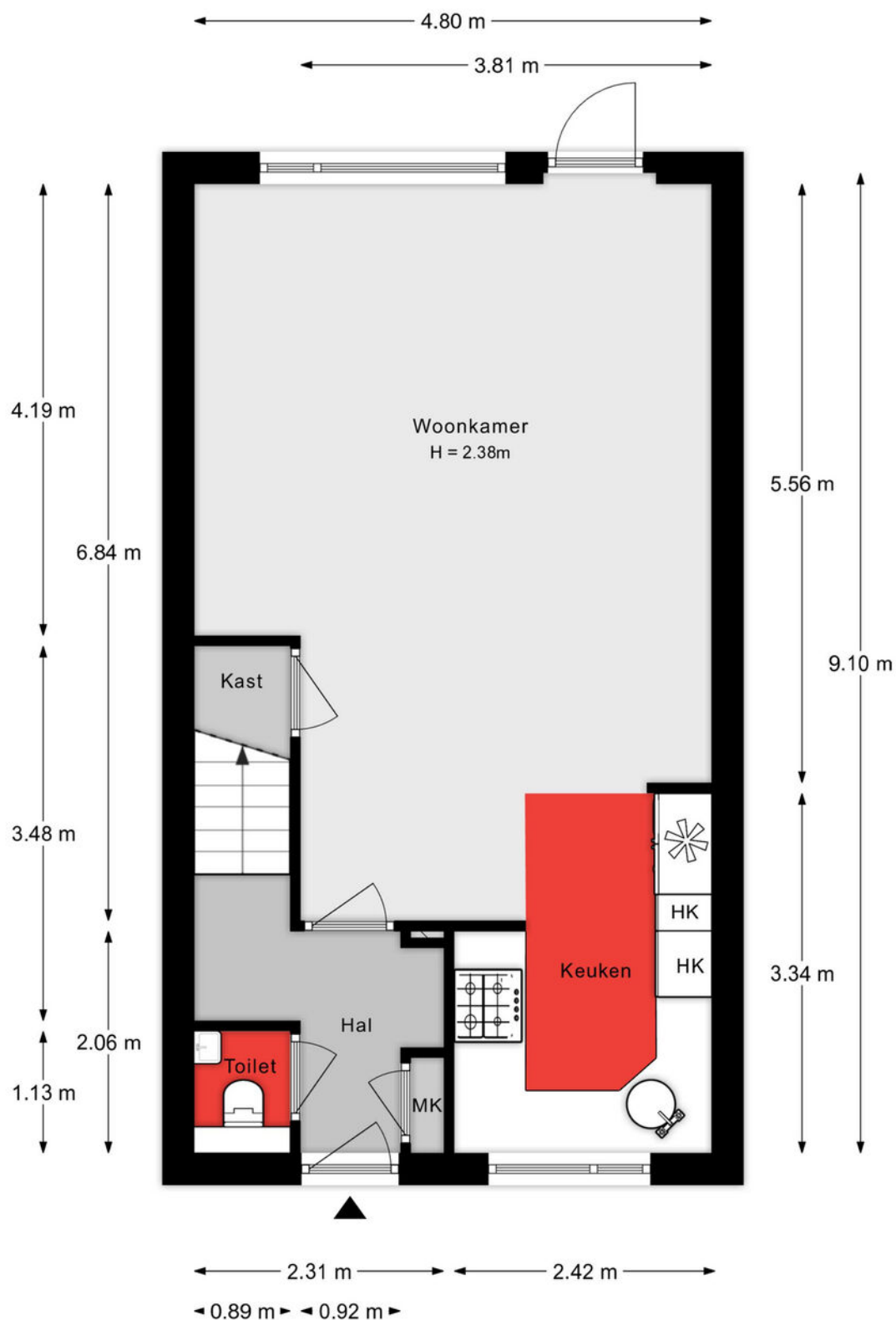






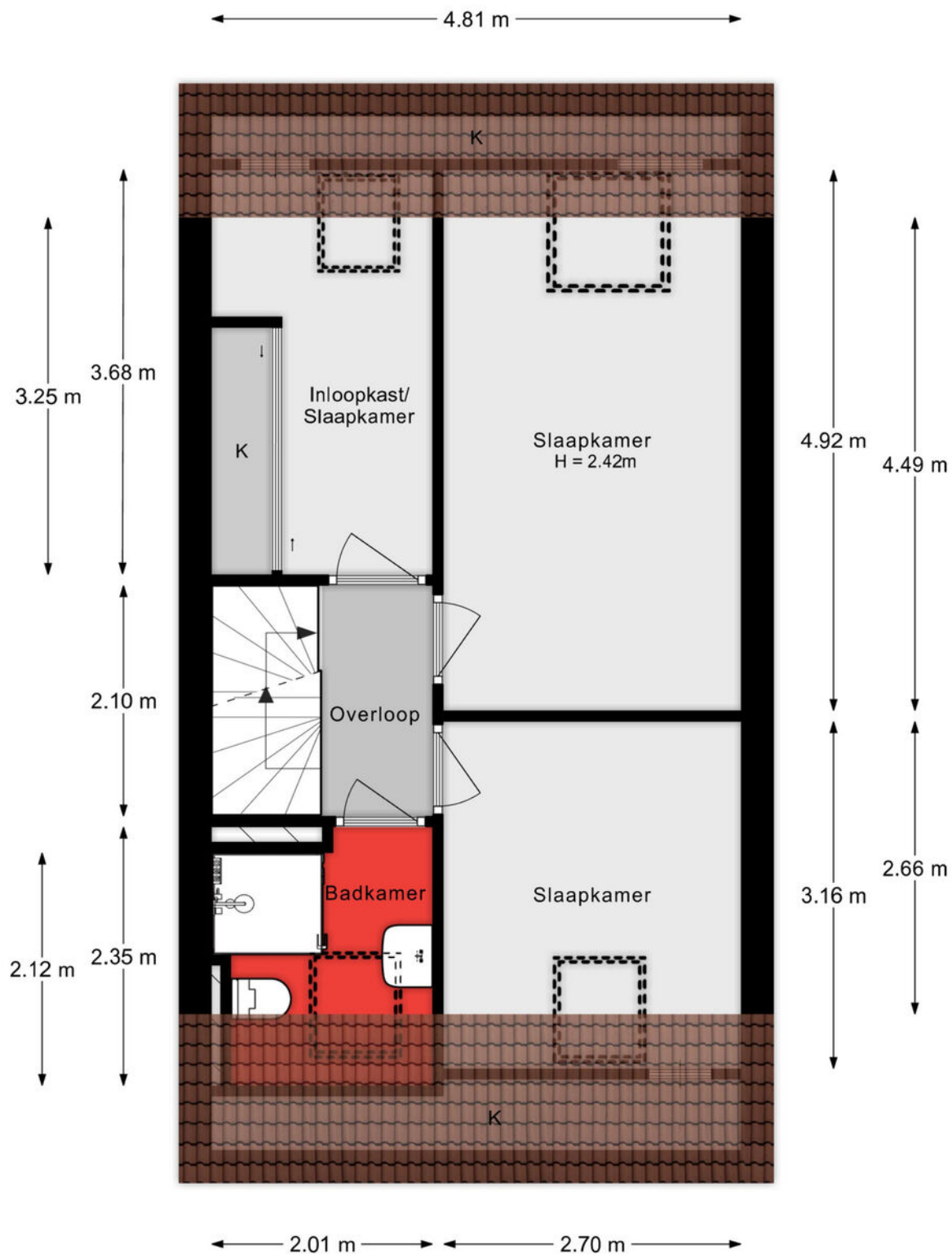


Begane grond



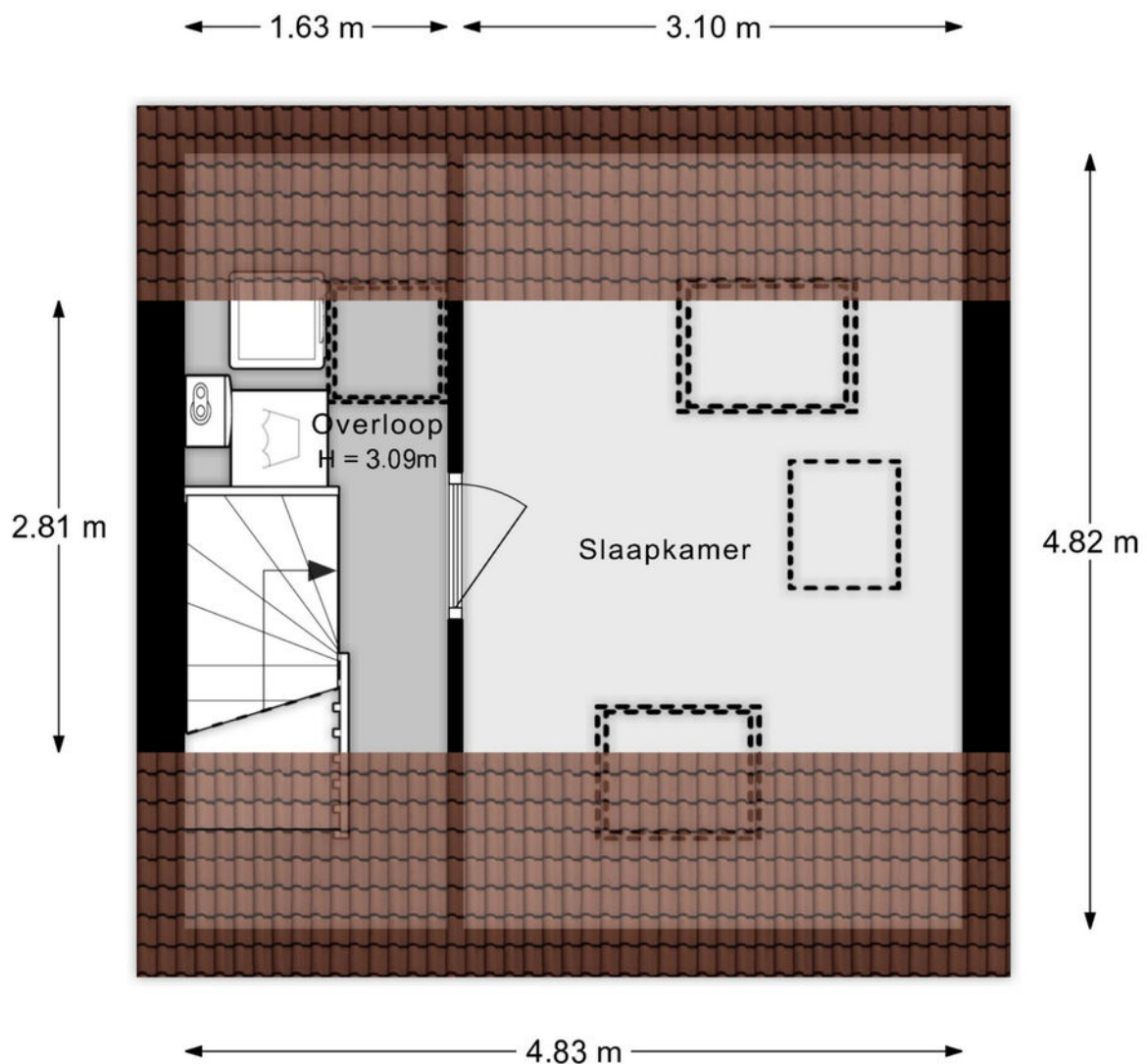
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- buitenverlichting / schuurverlichting

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- legplank voorzolder

X

- ladekast (aan muur woonkamer)

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- zonwering dakramen

X

- hordeur met kattenluik er in

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- ander kattenluik in achterdeur dan die er nu in zit

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- keukenboiler

X

Keukenaccessoires, te weten

- legplank

X

- keukenrail/rekje met haken

X

- inrichting met treklade/manden in hoge kast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

- legplank

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- badkamerspiegel

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

losse tuinplanten in potten

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

losse sfeerverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

rekken aan de wanden

X

container ombouw voortuin

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- mini afdakje boven schuilplek/zandbed kat

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie

Perceel

Dordrecht

Y

1676

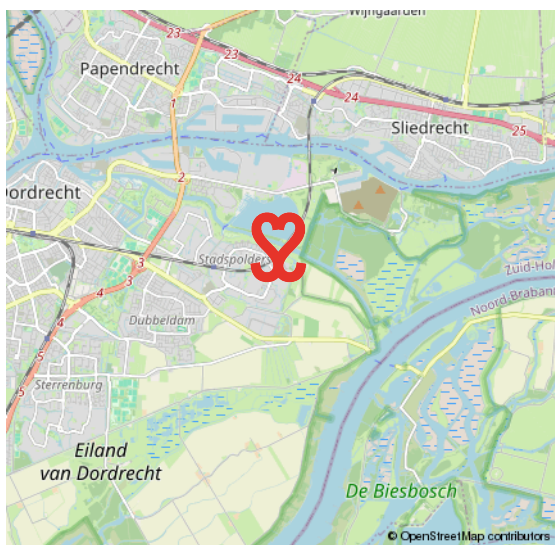
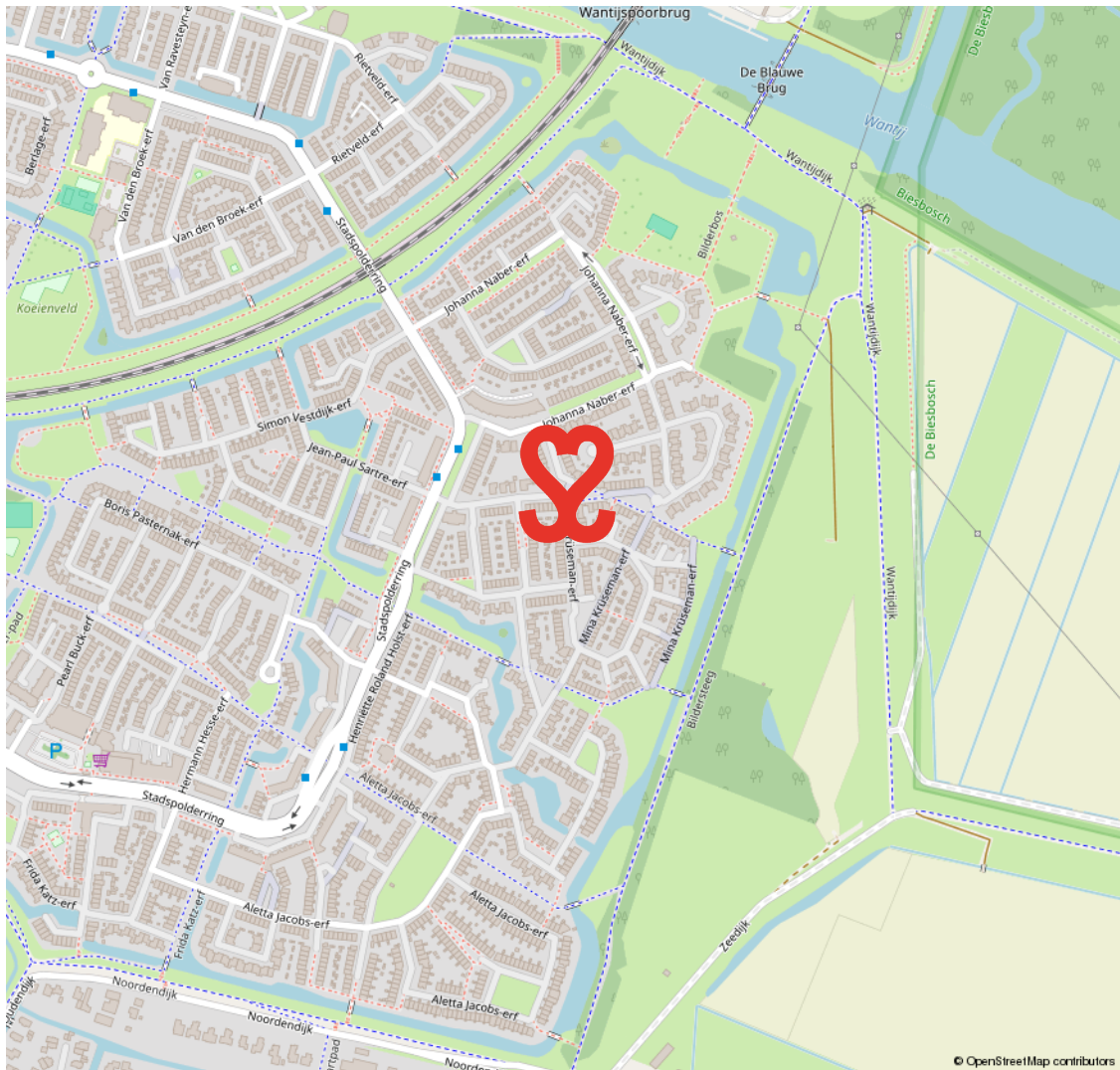
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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."

 **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

