



makelaars
VIJFVINKEL TROSZEL

TE KOOP

**MINA KRÜSEMAN-ERF 209
3315 GH 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

Gelijkvloers wonen met een flinke dosis stijl en luxe – deze tot in de puntjes verbouwde semi-bungalow is echt anders dan anders. Een huis waar sfeer, comfort en afwerking perfect samenkomen.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

semi-bungalow (hoek)

AANTAL KAMERS

3 (mogelijkheid voor 4)

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

PERCELOPPERVLAKTE

163 m²

INHOUD

381 m³

BOUWJAAR

1988

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuint

BERGING

in pandige berging en berging in de tuin

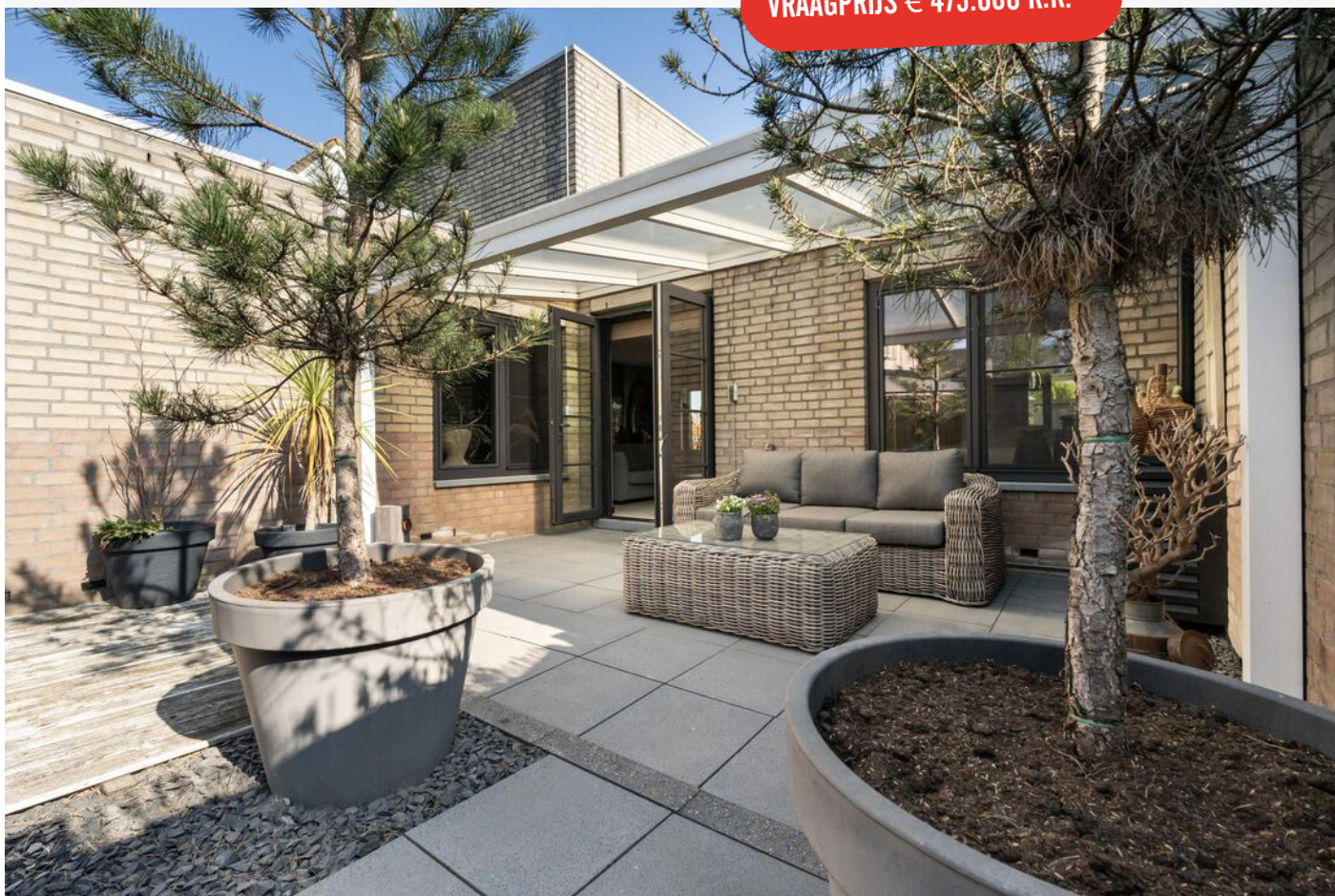
VERWARMING

c.v.-ketel, deels vloerverwarming, gashaard en airconditioning

ISOLATIE

dakisolatie en HR++ en HR glas

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



MINA KRÜSEMAN-ERF 209, DORDRECHT

GELIJKVLOERS EN STIJLVOL WONEN

- hoogwaardig afgewerkte en in de afgelopen jaren volledig en stijlvol verbouwde semi-bungalow waar je zó in kunt;
- gelijkvloers wonen met een slaapkamer én luxe badkamer op de begane grond, plus extra slaapkamer en mogelijkheid voor een tweede kamer op de verdieping;
- vergrote leefruimte op de begane grond dankzij het bijtrekken van een deel van de voormalige inpandige garage;
- sfeervolle woonkamer met Helex Beaufort Ease gashaard (2021), openslaande tuindeuren naar de tuin en toegang naar de aangrenzende slaap- en badkamer;
- prachtige, in 2020 vernieuwde keuken met o.a. Smeg inbouwapparatuur en Quooker, gelegen naast het ruime eetgedeelte;
- eerste verdieping met ruime overloop (mogelijkheid extra kamer) en slaapkamer;
- zonnige, fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met aluminium overkapping en houten berging;
- inpandige berging met elektra bereikbaar via de openslaande deuren aan de straatzijde;
- de Gewoon Gers deuren op de begane grond maken het tot een eigentijds geheel.
- kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2024), vernieuwde voordeurpui (2021) en dakbedekking (2020);
- airconditioning in de woon- en beide slaapkamers;
- energiezuinig dankzij 8 zonnepanelen (2020);
- op een héél fijne plek in de woonwijk Stadspolders om de hoek van de Bildersteeg en de achtergelegen polders – ideaal voor wandelen, hardlopen of een rondje met de hond;
- alle voorzieningen binnen handbereik zoals winkelcentrum Bieshof, station Stadspolders, scholen, horeca en snelle verbinding naar N3, A15 en A16;

- woonoppervlak 99 m². Bruto inhoud 381 m³;
- bouwjaar 1988. Eigen grond 163 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang (gerenoveerd) en een ruime trapkast met garderobe, opstelplaats voor wasmachine en droger, unit van de vloerverwarming en extra bergruimte.

Luxe toiletruimte (2020) voorzien van wandcloset, mooi meubel met hardstenen wasbak. Grotendeels strak gestuukte wanden en stoer tegelwerk ter plaatse van de vloer en het wandcloset.

Sfeervolle woonkamer met Helex Beaufort Ease gashaard (2021), airconditioning en openslaande tuindeuren (met plisséhor) naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de aangrenzende slaapkamer.

Het eetgedeelte bevindt zich in de voormalige garage en heeft een deur (met plisséhor) naar de tuin.

Gave keuken (2020) in U-opstelling met een stoer granieten blad en vensterbank, twee carrousel kasten, Quooker, gaskookplaat, afzuigschouw en vaatwasser (alle drie van Smeg) en een koelkast (Siemens).

Achter de eigentijdse dichte Gewoon Gers deur in de woonkamer bevindt zich de slaapkamer met airconditioning. De slaapkamer grenst aan de achtertuin en geeft ook directe toegang tot de badkamer.

MINA KRÜSEMAN-ERF 209, DORDRECHT

SPULLEN INPAKKEN, VERHUIZEN MAAR

De luxe badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van fraai wand- en vloertegelwerk, designradiator en een inloopdouche met glazen deur met een zwart aluminium frame, zwarte douchegarnituur met thermostaatkraan en regen- en handdouche. Het mooie wasmeubel is voorzien van twee keramieken wasbakken met mat zwarte mengkranen.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met zijraam en mogelijkheden voor extra kamer of werkplek.

Slaapkamer met airconditioning en vaste kast met opstelplaats cv-ketel (Remeha Tzerra Ace CW5, 2020) en mechanische ventilatie.

Tuin/berging:

De voor- en zijtuin zijn in 2020 opnieuw aangelegd en o.a. voorzien van een buitenkraan, beukenhaag, olijfstruiken en lavendel. De voormalige inpandige garage is verbouwd tot eetkamer en berging. De berging is bereikbaar via openslaande deuren (vernieuwd in 2024) vanaf de straatzijde en voorzien van elektra. Op het zonnige zuidwesten gelegen achtertuin. Onder de aluminium overkapping (2018) met ingebouwde ledverlichting zit je heerlijk beschut.

Verder is de tuin voorzien van een buitenkraan, elektra en een houten schuurtje voor de kussens en tuinspullen.

Algemeen:

Vloerafwerking: tegelvloer met vloerverwarming in de hal, woonkamer en keuken. Laminaat in de slaapkamer op de begane grond en op de slaapverdieping.

Wandafwerking: grotendeels spachtelputz. Glad stucwerk ter plaatse van de slaapkamer op de begane grond en de keuken.

Kozijnen: in 2024 vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ beglazing, horren en hardstenen dorpels. Ook de vensterbanken in de woning zijn vernieuwd. Het houten voordeurkozijn is in 2021 vernieuwd.

Dak: in 2020 vernieuwde dakbedekking.

Buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2025.

Airconditioning (koelen en verwarmen): in 2023 zijn er in de woonkamer, slaapkamer begane grond en slaapkamer op de eerste verdieping Daikin airco's geïnstalleerd.

Verwarming: HR combiketel Remeha Tzerra Ace CW5 (2020) en een Helix Beaufort Ease gashaard in de living (2021).

Zonnepanelen: de 8 zonnepanelen (325 Wp) zijn geplaatst in 2020 en hebben vorig jaar circa 2500 kWh opgebracht.

Meterkast: vernieuwd in 2020.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1988.

Grondoppervlak: 163 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 1767.

Oplevering: in overleg.



**WAT EEN SFEER!
GEWOON GERS!**



Francoise legt uit

Ik ben Francoise 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













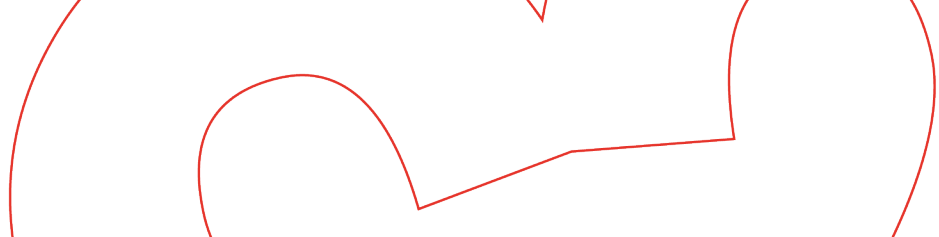


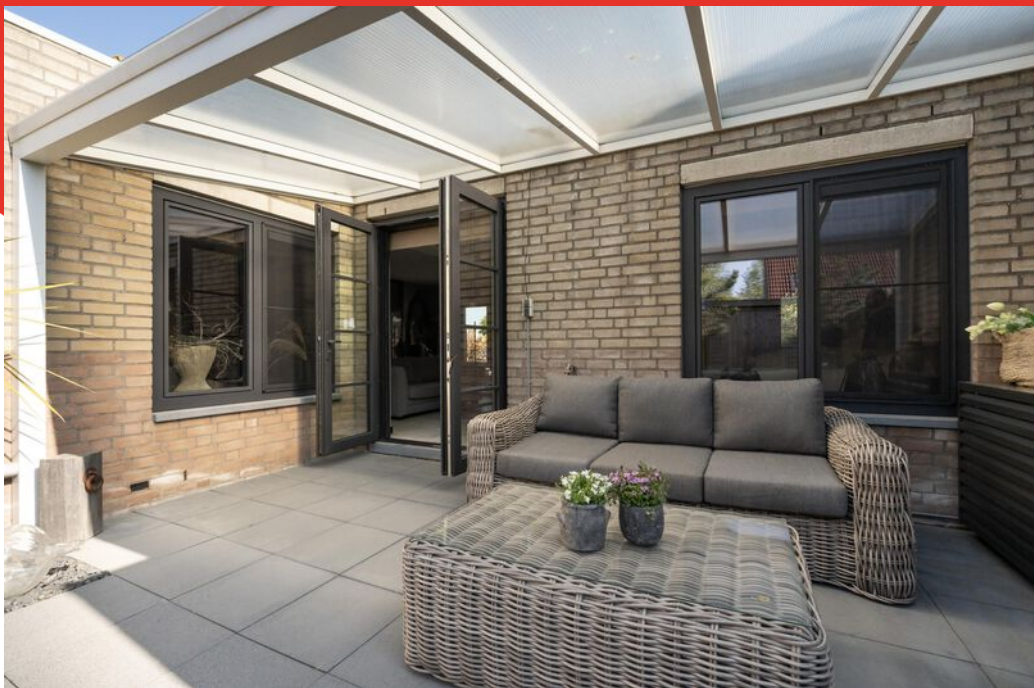
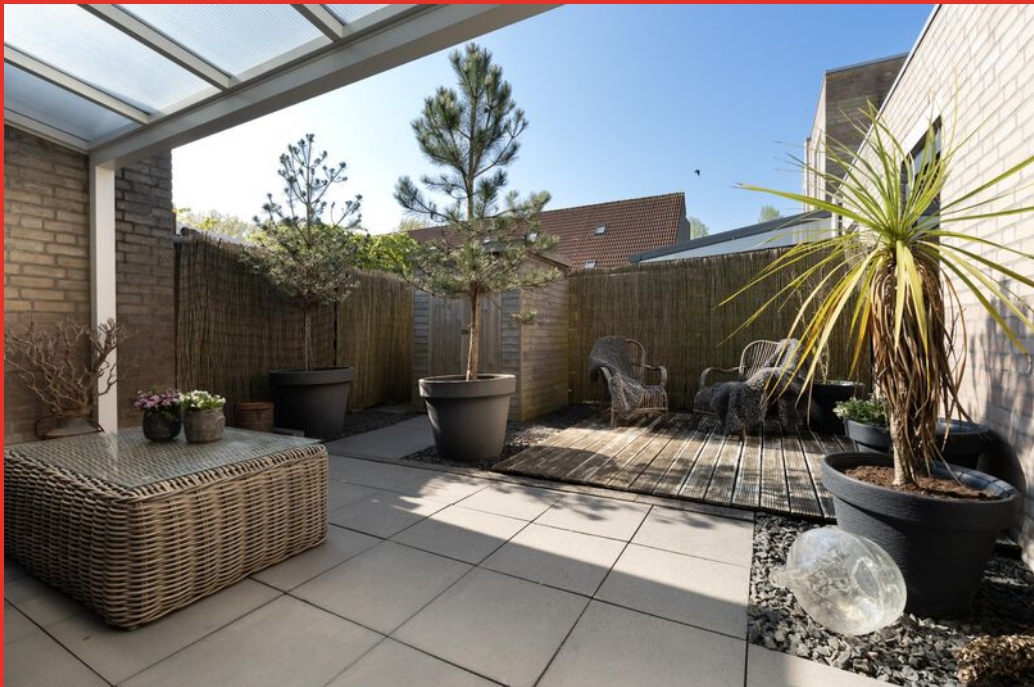














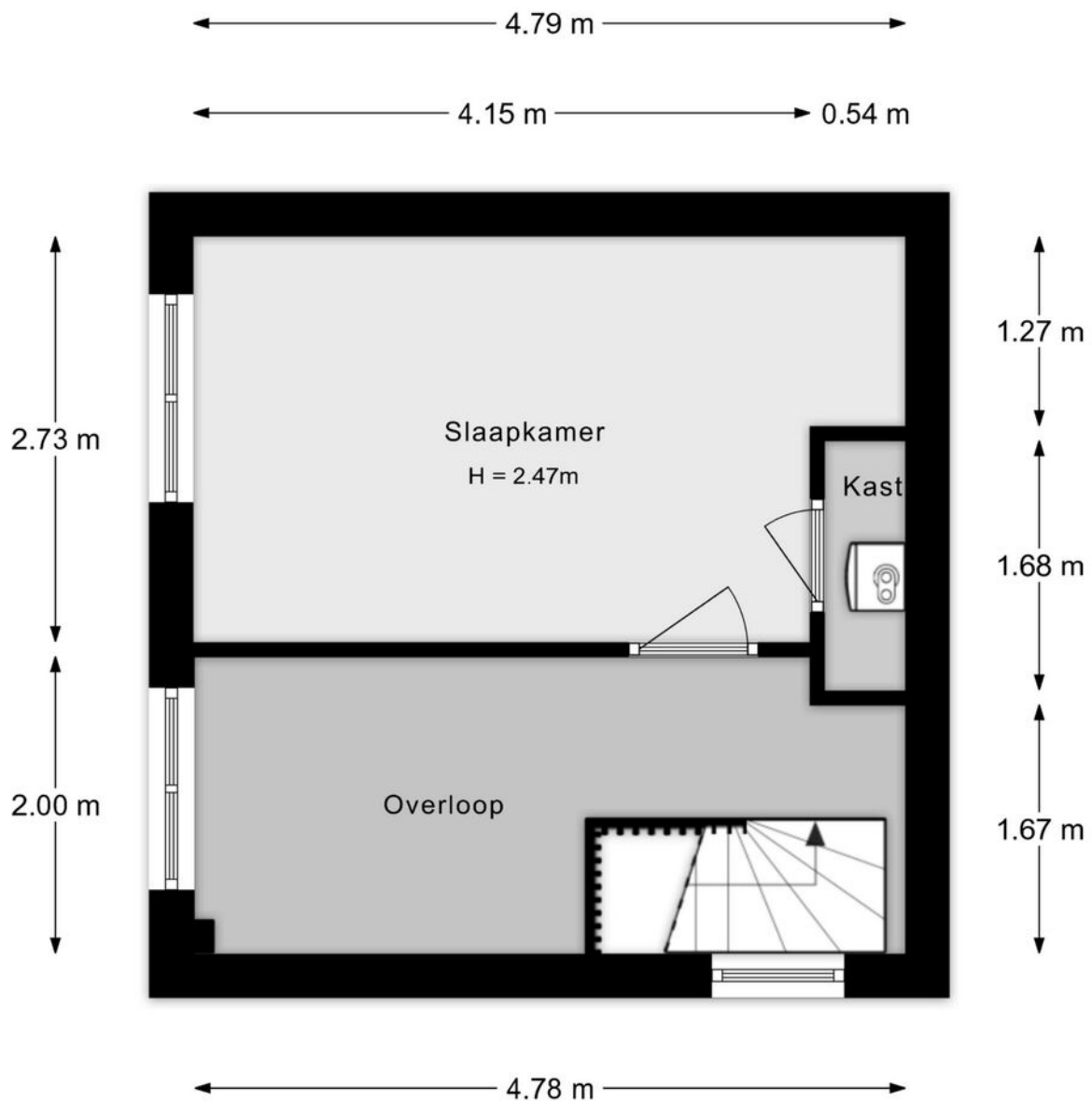


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
(Gas)kachels	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten PAX incl. hanggedeelte(boven)			X
- Kasten PAX (schuur)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegel met twee wandlampen			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

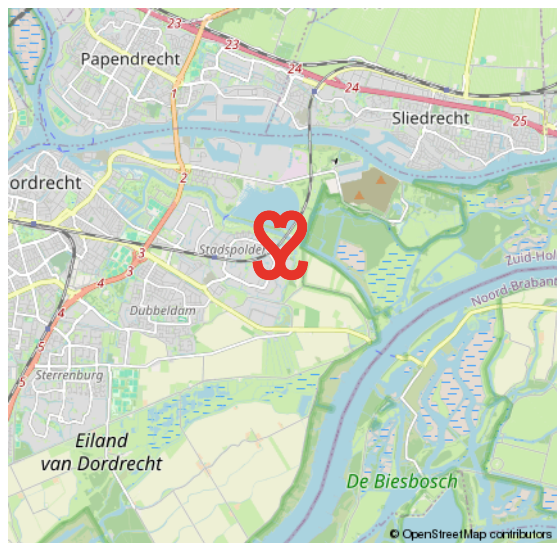
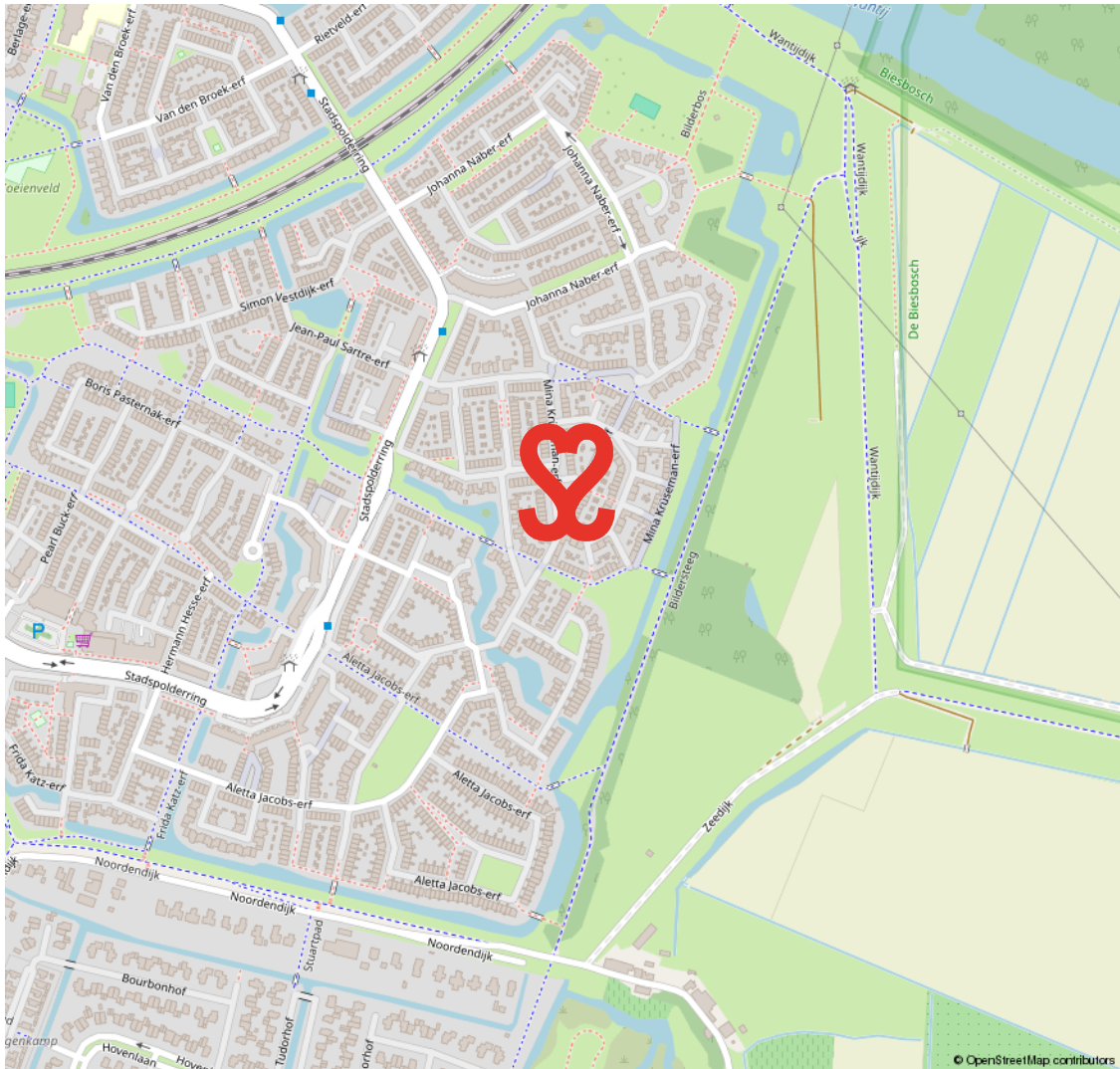


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 1767</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 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



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://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?
Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENN!
078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!
info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!
 